



物流

不動産下落のなか気を吐く物流不動産 空きがでる既存倉庫の活用は急務に

最近ある調査で、今後投資したい不動産ジャンルのトップに「倉庫・物流施設」が挙がったという。先行きの見えにくいコロナ禍中において、唯一伸びを見せている物流不動産。なぜ評価され、なぜ伸びているのか。そして2021年も伸長は続くのか。昨今の動きをまとめてみた。

コロナ禍による景気の停滞は不動産市場にも押し寄せ、賃貸市場においては賃料と稼働率低下となつて具現化しつつある。ところが唯一、右肩下がりを拒み続けるジャンルがある。倉庫や物流施設を扱う物流不動産市場である。

倉庫や物流施設が賃貸不動産市場に上市され投資物件として認識されたのはここ数年のこと。物流不動産は、数ある賃貸不動産ジャンルのなかでも最発達といつていい。

もともと倉庫や物流施設を保有していたのは、運送業者や倉庫業者、あるいは製造業者などだ。その収益化は「保管料や入出庫料を収受して荷物を保管する」という施策がほとんど唯一のもの。倉庫はあくまで荷物を預かる箱であつて物件自体から収入を得られるわけではなく、いわばコストセンターとして認識されていた。保管料を得るためには倉庫業の認可が必要だったため新規参入も少なく、やがて物流業・倉庫業はレッドオーシャン化していく。

大手デベが軒並み参入 市場として完全に定着

物流不動産が成立する前後、まず潮目の変化を感じさせたのは2001

産に詳しいイーソーコ総合研究所代表取締役の出村亜希子氏は「実は国内の物流総量は過去数年間にわたって横ばいか微減で、全く伸びていません。物流不動産には、中身が増えずに箱だけ増えているという構造的問題を抱えているのです」と指摘する。「物流不動産の急成長は流通経路の変化によるもので、長期的な成長には繋がらないという見方もあります」（出村氏）。

では現在の物流不動産開発ラッシュは一過性のバブルなのか。出村氏はその見方にも否定的だ。「日本の大規模高機能型物流施設の普及率は欧米に比べて低く、しばらくは借り換えだけでなくも安定したニーズが見込めそうです」と分析。その成長を肯定した上で、別の問題を提示する。「それよりも急務なのは、借り換えによる玉突き移転で生じた既存倉庫の空きです」（同氏）。

今後数年間で700万㎡近くが供給され、かつ物流総量に変化がなければ同程度の既存倉庫が空くわけである。だがそれに備える目立った動きは見られない。しかしこの空きも、見方を変えればビジネスチャンスとなり得る。既存の倉庫をどう生かすか。2021年はその施策を1歩進める年になりそうだ。

最新物流ニュース 大和ハウス、沖繩に2物件

大和ハウス工業（大阪市北区）は、沖繩県豊見城市において沖繩県初のマルチテナント型物流施設「DPL沖繩豊見城2」ならびに「DPL沖繩豊見城1」を開発すると発表した。

両物件が立地する沖繩県は、日本を含むアジア主要都市をカバーする利便性の高い位置にある。24時間の通関や深夜の離発着が可能な沖繩那覇空港から約5km、浦添ふ頭から11kmと空運・海運からのアクセスに優れている。また、居住者が増加傾向にある沖繩県豊見城市での開発であり、労働力確保にも適している。

「DPL沖繩豊見城1」ならびに「DPL沖繩豊見城2」は完成すれば、沖繩県初のマルチテナント型物流施設となる。「DPL沖繩豊見城1」は敷地面積2万9762㎡、延床面積3万9970㎡、鉄骨造の地上2階。竣工は2022年3月。

「DPL沖繩豊見城2」はテナント企業の従業員が仕事と子育てを両立できるよう、保育所を施設内に完備。敷地面積5万3273㎡、延床面積8万3201㎡、鉄骨鉄筋コンクリート造ならびに鉄骨造の地上3階。竣工は2022年8月31日を予定している。

年の倉庫業法改正だろう。それまで許可制だった倉庫業が登録制に改正され、新規参入が促進された。これによって確立されたのが、運送業者や倉庫業者が変わつて変わつて物流サービスを提供する3PL（サードパーティ・ロジスティクス）だ。他業種から新規参入した3PLの多くは拠点となる倉庫や物流施設を持たず、賃借できる倉庫物件を必要としていたのである。

その他の潮目として挙げられるのは、ネット通販市場の拡大による流通経路の変化、海外ファンドの国内進出やJリークの誕生などによる資金調達の変化、そして物流を管掌していた運輸省と不動産開発を管掌していた国土庁、建設を統括していた建設省が統合されて誕生した国土交通省の始動だ。

こうして生まれた国内物流不動産市場だが、誕生から数年間は海外から進出してきた専門デベロッパーが牽引していた。彼らがファンドによる資金調達で市場に送り込んだ大規模高機能型物流施設は通販市場隆盛の上げ潮に乗っけていずれも高稼働。これに刺激された国内不動産デベロッパー各社は次々に物流不動産部門を設立して同様の施設を開発し、今や開発ラッシュの様相を呈している。

コロナでさらに伸長 大規模供給の後は？

そして今日、コロナ禍による他の不動産ジャンルの不振による相対的な上昇を加味しても、物流不動産への期待値は上がり続けている。デベロッパーや投資家の資産に占める割合はなお拡大しつつあり、例えばJリートにおける資産のアセットタイプ比率で見ると、10年前の3%が17%に、同じく運用資産額は2%から34%へと激増している。アセットタイプの伸び率はいずれもトップで、物流不動産は投資市場においてすでに重要な位置を占めるにいたっている。

では今後の伸びはどうだろうか。コロナ禍によってネット通販の伸長はさらに加速しており、物流・流通各社はこれに対応できない従来型倉庫からの最新の大規模高機能型物流施設への移転を積極的に進めている。大規模高機能型物流施設のニーズは今後も一定数が予想され、デベロッパー各社は別表に示すだけの貸床供給でこれに応えようとしている。その前途は今のところ順風満帆に見える。

しかし延床にして約690万㎡もの供給を必要とするだけの物流総量を、維持できるのだろうか。物流不動

2021年～2024年度までに開発されるマルチテナント型を主とする
先進物流施設一覧(首都圏・近畿・中京圏)

No.	開発主体	DPC種別	名称	所在地	延床(㎡)	竣工(予定)
1	大和ハウス工業	DPC専用	沖繩県豊見城市	沖繩県豊見城市	51,008	2021年03月
2	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	12,999	2021年03月
3	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	79,100	2021年03月
4	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	18,096	2021年04月
5	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	15,254	2021年04月
6	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	38,000	2021年04月
7	大和ハウス工業	DPL併設	大和ハウス物流センター	神奈川県伊勢崎市	73,829	2021年05月
8	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	21,300	2021年05月
9	大和ハウス工業	DPL併設	大和ハウス物流センター	神奈川県宇都宮市	46,344	2021年06月
10	日本EP	DPL併設	日本EP物流センター	埼玉県北本市	55,000	2021年06月
11	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	36,000	2021年06月
12	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	73,514	2021年06月
13	ESR	DPL併設	ESR物流センター	神奈川県平塚市	69,307	2021年07月
14	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	61,000	2021年07月
15	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	20,400	2021年07月
16	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	24,383	2021年10月
17	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	289,430	2021年08月
18	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	19,841	2021年08月
19	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	24,383	2021年10月
20	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	66,258	2021年10月
21	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	259,758	2021年11月
22	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	57,649	2021年11月
23	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	23,600	2021年11月
24	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	195,270	2022年01月
25	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	121,225	2022年01月
26	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	138,042	2022年01月
27	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	183,902	2022年01月
28	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	58,000	2022年02月
29	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	29,400	2022年02月
30	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	24,992	2022年02月
31	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	99,685	2022年03月
32	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	142,335	2022年03月
33	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	113,967	2022年03月
34	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	161,603	2022年04月
35	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	78,151	2022年05月
36	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	126,156	2022年06月
37	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	14,347	2022年06月
38	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	14,347	2022年06月
39	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	124,400	2022年07月
40	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	66,930	2022年08月
41	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	161,953	2022年08月
42	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	35,815	2022年08月
43	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	159,700	2022年09月
44	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	130,920	2022年11月
45	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	10,790	2022年12月
46	ESR	DPL併設	ESR物流センター	神奈川県横浜市金沢区	195,000	2022年01月
47	ESR	DPL併設	ESR物流センター	神奈川県横浜市金沢区	153,920	2022年01月
48	ESR	DPL併設	ESR物流センター	神奈川県横浜市金沢区	17,848	2022年09月
49	伊藤忠商事	DPL併設	伊藤忠商事物流センター	東京都港区	655,000	2021年01月～24年02月
50	伊藤忠商事	DPL併設	伊藤忠商事物流センター	東京都港区	600,000	2021年01月～24年02月
51	日本EP	DPL併設	日本EP物流センター	埼玉県北本市	20,000	2021年03月
52	日本EP	DPL併設	日本EP物流センター	埼玉県北本市	48,000	2021年03月
53	日本EP	DPL併設	日本EP物流センター	埼玉県北本市	22,778	2021年03月
54	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	38,818	2021年04月
55	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	74,242	2021年05月
56	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	21,463	2021年05月
57	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	100,265	2021年08月
58	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	20,013	2021年08月
59	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	49,903	2021年07月
60	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	158,215	2021年08月
61	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	74,223	2021年08月
62	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	29,170	2021年10月
63	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	217,000	2021年12月
64	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	63,000	2022年03月
65	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	43,000	2022年04月
66	ESR	DPL併設	ESR物流センター	神奈川県横浜市金沢区	153,092	2022年05月
67	ESR	DPL併設	ESR物流センター	神奈川県横浜市金沢区	210,861	2022年05月
68	大和ハウス工業	DPL併設	大和ハウス物流センター	東京都港区	118,083	2022年08月
69	大和ハウス工業	DPL併設	大和ハウス物流センター	東京都港区	18,281	2022年08月
70	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	28,500	2022年11月
71	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	13,666	2022年08月
72	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	6,889	2022年08月
73	三井不動産	DPC専用	三井物産物流センター	東京都港区	6,889	2022年08月
合計					6,889	6,889

都市型中小倉庫の ニーズふたたび？



イーソーコ総合研究所
代表取締役
出村 亜希子氏

中小オーナーが物流不動産に投資するのであれば、ラストワンマイルを担う都市型中小倉庫がお勧めできます。最近では迅速な配達求められるネット通販の拠点として、都市部に数百㎡の物流拠点を設ける動きも見られます。取得するのであれば、ニーズの変化に対応できるコンバージョン可能物件が狙い目です。しかし既存の倉庫では、法令を満たせるコンバージョン可能物件は多くありません。そこでイーソーコグループは、コンバージョン可能な倉庫物件を新築で提供する「マルチパーパス倉庫」を開発しました。倉庫建築は構造が堅牢で長年の使用に耐え、建築費用はオフィスビルやマンションより低廉です。しかし電気や水回りなどが貧弱で、堅牢な構造はゾーニングの変更を許しません。そのメリットを生かし、デメリットを減じたのが「マルチパーパス倉庫」です。オフィスや店舗、居住用にも転用可能な設計・構造で、建築費用も抑えました。近々1棟目の建築に取りかかる予定です。