

最新! 大型マルチテナント型 物流施設動向

首都圏空室率は3.5%に低下も、エリア別では温度差。 近畿圏の需要は堅調、空室率4.5%。

物流をとりまくマクロ経済動向

JAPAN LOGISTICS, Q3 2015

外需に陰りがみられるも、投資・収益の見直しは上方修正

2015年Q3は、中国の経済成長鈍化の影響が日本企業の生産や輸出に及んでいる可能性を示すデータが散見された。また、株式市場の調整を背景に、大企業製造業を中心に企業マインドもやや後退した。10月1日に発表された日銀による9月の全国企業短期経済観測調査(短観)では、大企業製造業の業況判断指数が3四半期ぶりの低下となった。また、鉱工業生産指数は7月-8月と2ヶ月連続で海外向けの資本財を中心に前月比マイナスとなった。ただし、非製造業の業況判断は大企業においても中堅企業においても改善している。このため、全規模全産業の日銀業況判断指数はプラス8で、前回調査に比べて1ポイントの上昇となった。また、同じ日銀短観では、2015年度の設備投資計画が前回の計画から上方修正されている。さらに2015年度の企業収益も、前回調査の対前年比-0.4%から+3.3%に上方修正された。失業率が3.4%、有効求人倍率は1.21倍と、雇用環境も依然タイトな状況にある。今後は、企業の収益拡大がさらなる賃上げ、そして実際に設備投資につながるかが注目される。

物流業界の動向と見通し

JAPAN LOGISTICS, Q3 2015

アスクル、ニトリなど小売大手が物流業に進出

オフィス通販大手のアスクルは、ネスレ日本との物流業務により他社の配送を請け負う物流事業に初めて参入する。ネスレ日本はアスクルの配送網を利用することにより、西日本の一部地域では直販サイト

で扱う商品の即日配送が可能になる。アスクルは物流施設の増強に積極的に取り組んでおり、「レッドウッド生麦物流センター」への入居を発表している。またニトリは、自社の家具配送網を活用して、自社以外の通販企業や家具メーカーの家具の輸送・宅配を請け負う物流サービスを始める。物流コスト上昇に対応するため、競合とも手を組むことで配送効率を高めるのが狙いだ。ニトリも積極的に物流施設に対する投資を行っている。最近では2014年に竣工した「グッドマン水江」に大型物流センターを稼働させた。小売業が物流事業を本格化する一方で、物流部門を持たない企業の事業縮小の例もある。カタログ通販大手のニッセンホールディングスは大型家具事業から撤退すると発表した。すべて外部委託で三重県から全国に発送してきたが、大幅な配送コスト上昇により採算が悪化していた。このように、小売業界では物流業務の最適化が経営の重要なファクターとなっている。

ネット通販、受け取り方多様に

宅配便は今や消費生活に不可欠なインフラだ。しかしネット通販の成長に伴う小口配送の増加により、ドライバーなどの雇用が追い付かない側面もある。そこで、受け取り窓口の多様化により取り扱い個数の増大とサービス向上を図る取り組みが盛んになってきた。例えば宅配便大手では、ヤマトホールディングスはファミリーマートなどと、佐川急便はローソンと提携する。また、日本郵便が配達する荷物も2016年には全国の郵便局で受け取れる体制となる。

小売業でも、セブン&アイグループはサイトで購入した商品を全国のセブンイレブンで受け取り可能とする。同社は、ファーストリテイリングとも、ネット通販品のコンビニ受け取りで提携する方針だ。インターネットと宅配を組み合わせた消費・販売方法により宅配業と小売業両者の業容拡大が期待できるだろう。

調査概要		
調査対象	全国16都道府県に所在する、主な用途が倉庫である一般募集された施設	
大型マルチテナント型物流施設(LMT)	対象地域	首都圏：東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県を中心とする地域(83棟) 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府を中心とする地域(18棟)
	対象施設	延床面積10,000坪以上 原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設
	空室率	(1)3月末 (2)6月末 (3)9月末 (4)12月末 時点集計 空室は集計時点で即入居可能であるものを対象(新築施設は竣工済みのものが対象)
首都圏LMTエリア別空室率・実質賃料指数	対象	2003年以降に竣工した大型マルチテナント型物流施設
	実質賃料指数	国道16号エリアの2014年Q4時点の値を4,000円/坪として各エリアの賃料を指数化 新規契約する場合、調査時点で成約すると想定される賃料(共益費含む) 契約期間、フリーレント期間を考慮した実質的な月額賃料
募集賃料	(1)1-3月 (2)4-6月 (3)7-9月 (4)10-12月 期間集計 月額募集賃料の坪当たり単価(共益費を含まない) 中大型施設：1棟あたりの募集面積1,000坪以上の物流施設。東京、千葉、埼玉、神奈川、愛知、大阪、福岡の各都府県対象	

首都圏

JAPAN LOGISTICS, Q3 2015

首都圏 ■空室率3.5%、低水準をキープ

JAPAN LOGISTICS, Q3 2015

2015年Q3の首都圏大型マルチテナント型物流施設(LMT)の空室率は、前期からさらに0.1ポイント低下の3.5%と低水準を維持した。今期は1棟のみの供給であったが、空室を残しての竣工となった。しかし、前期までに竣工した新築物件で空室が消化されたことが空室

率の低下につながった。既存物件でテナント移転後の区画が募集に出された影響で需要にマイナス要素があったものの、新規需要面積は全体でプラス約14,000坪となった。

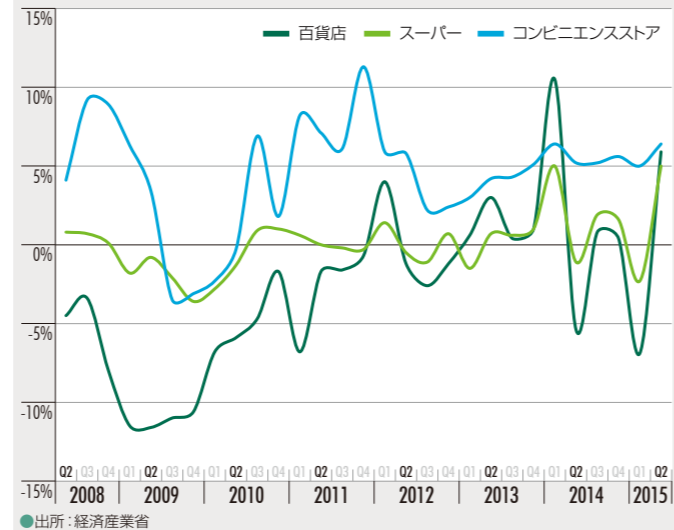
首都圏4エリア別の集計をみると、エリアごとに状況に差が出てきている。外環道エリアは0.0%、国道16号エリアは3.1%と非常に低い空室率水準を維持した。一方で、東京ベイエリアは8.4%、圏央道エリアでは7.4%にそれぞれ上昇した。

需要面では引き続き物流業・運送業のほか、小売業が配送拠点を探す例が多い。小売業の中では食品・スーパーやアパレル系の企業を中心とする。拠点の新設や統合、拡張といった物流機能の向上に前向きな企業は引き続き多いが、今期は目立った動きはみられなかった。

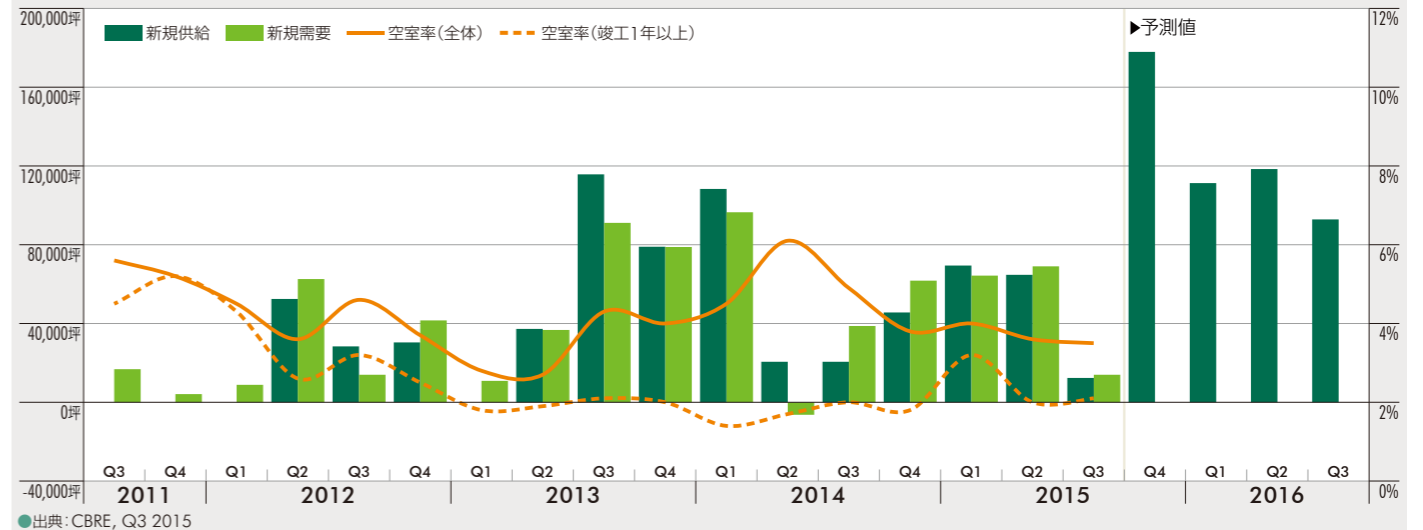
図表1: GDPと鉱工業生産指数



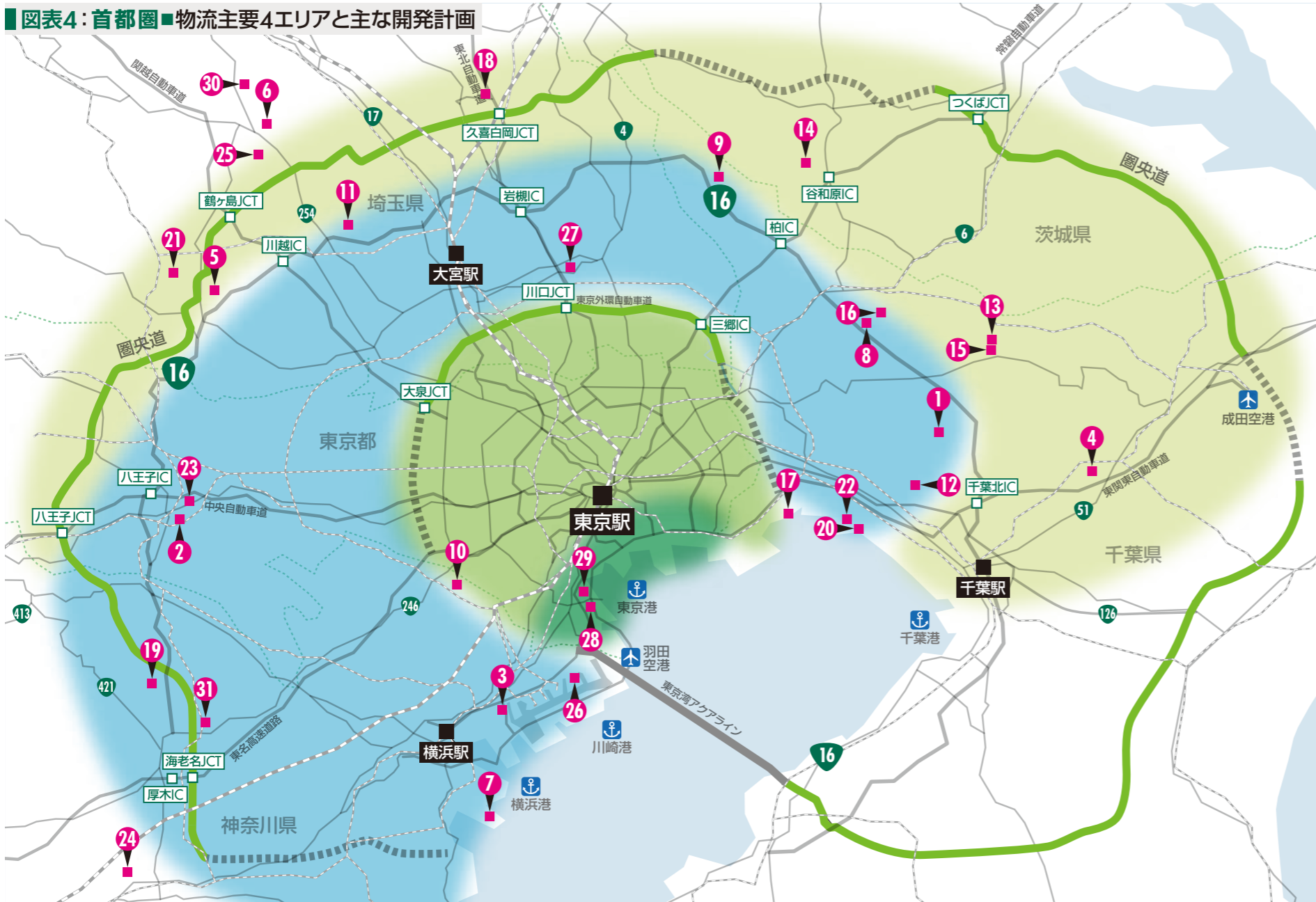
図表2: 大型小売店とコンビニエンスストア販売額(前年同期比増減率)



図表3: 首都圏 大型マルチテナント型物流施設(LMT) 需給バランス



図表4: 首都圏 物流主要4エリアと主な開発計画



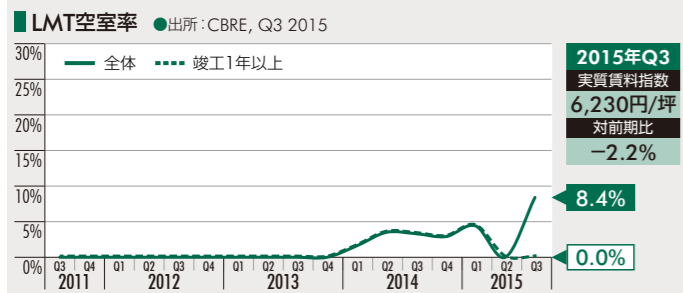
首都圏 主な開発計画一覧

No.	物件名	事業者	所在地	竣工	延床面積
1	GLP八千代	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ	千葉県八千代市	2015.10	71,939㎡
2	MFLP日野	三井不動産	東京都日野市	2015.10	212,853㎡
3	レッドウッド生麦物流センター	レッドウッドグループ	神奈川県横浜市鶴見区	2015.10	60,535㎡
4	レッドウッド佐倉	レッドウッドグループ	千葉県佐倉市	2015.11	85,437㎡
5	GLP狭山日高	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ	埼玉県日高市	2015.12	41,818㎡
6	プロロジスパーク吉見	プロロジス	埼玉県比企郡吉見町	2015.12	104,857㎡
7	本牧物流施設開発事業	三菱商事都市開発	神奈川県横浜市中区	2015.12	70,639㎡
8	ランドポート柏沼南I	野村不動産	千葉県柏市	2016.02	49,597㎡
9	野田物流センター	伊藤忠商事/メイプルツリーグループ	千葉県野田市	2016.02	74,278㎡
10	川崎市物流施設開発事業	三菱商事都市開発	神奈川県川崎市高津区	2016.02	49,900㎡
11	レッドウッド川越DC** B棟	レッドウッドグループ	埼玉県川越市	2016.03	38,353㎡
12	プロロジスパーク習志野5	プロロジス	千葉県習志野市	2016.03	64,403㎡
13	グッドマンビジネスパーク千葉イースト	グッドマンジャパン	千葉県印西市	2016.03	133,443㎡
14	守谷ロジスティクスセンター	オリックス不動産	茨城県常総市	2016.04	47,849㎡
15	プロロジスパーク千葉ニュータウン	プロロジス	千葉県印西市	2016.04	127,524㎡
16	ランドポート柏沼南II	野村不動産	千葉県柏市	2016.04	54,136㎡
17	DPL市川	大和ハウス工業	千葉県市川市	2016.春	87,302㎡
18	ロジスクエア久喜	シーアールイー	埼玉県久喜市	2016.06	44,312㎡
19	GLP厚木II	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ	神奈川県愛甲郡愛川町	2016.06	89,104㎡
20	習志野西浜III	住友商事	千葉県習志野市	2016.08	38,723㎡
21	GLP狭山日高II	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ	埼玉県日高市	2016.09	85,148㎡
22	MFLP船橋	三井不動産	千葉県船橋市	2016.09	198,136㎡
23	ランドポート八王子II	野村不動産	東京都八王子市	2016.09	36,453㎡
24	MFLP平塚I	三井不動産	神奈川県平塚市	2016.11	33,221㎡
25	レッドウッド川島DC**	レッドウッドグループ	埼玉県比企郡川島町	2017.02	39,796㎡
26	DPL川崎夜光	大和ハウス工業	神奈川県川崎市川崎区	2017.02	118,515㎡
27	ロジスクエア浦和美園	シーアールイー	埼玉県さいたま市緑区	2017.03	52,150㎡
28	物流ビル 新B棟	東京流通センター	東京都大田区	2017.夏	170,000㎡
29	京浜トラックターミナル A棟	日本自動車ターミナル	東京都大田区	2017.秋	105,000㎡
30	プロロジスパーク東松山	プロロジス	埼玉県東松山市	2017	70,000㎡
31	プロロジスパーク海老名2	プロロジス	神奈川県海老名市	2017	38,057㎡

*会社公開情報および報道情報等によりCBRE作成(一部仮称・推計含む) **DC:ディストリビューションセンター ●出所:CBRE, Q3 2015

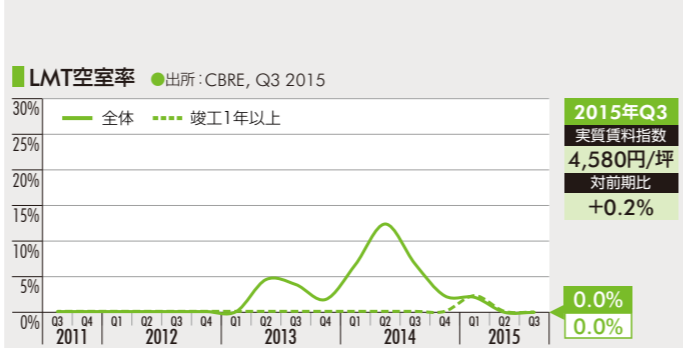
東京ベイエリア 東京都湾岸部のコアなエリア

2015年Q3の東京ベイエリアの空室率は、前期0.0%から8.4%に上昇した。「新木場物流センター」が空室を残して竣工したことが主因である。同物件は1~3階にDHLジャパンが入居する。4~5階は現在リーシングが進められているが、都心の高額賃料エリアの主なニーズは2,000坪以下であるため、面積帯がややマッチしていない。東京ベイエリアでは、実質賃料指数も前期に比べて下落した。ただし、都心の好立地の施設に対する需要は衰えていない。小区画に対応できるマルチテナント型施設では空室が全くない状況である。



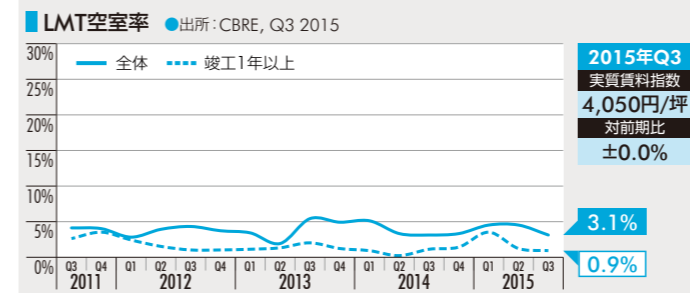
外環道エリア 東京ベイエリアを除く、東京外かく環状道路に囲まれたエリア

前期に引き続き空室率0.0%を記録し、実質賃料指数も4,570円/坪から4,580円/坪とわずかながら4エリア中で唯一上昇した。賃料の上昇基調は2014年Q4から続いている。都心隣接の立地利便性は他に替え難く、募集空室も後継テナントが早々に決まるなど引き合いは強い。新規開発物件は2016年末までに2棟が予定されているのみで、今後も需給がタイトな状況に変わりはないと予想される。



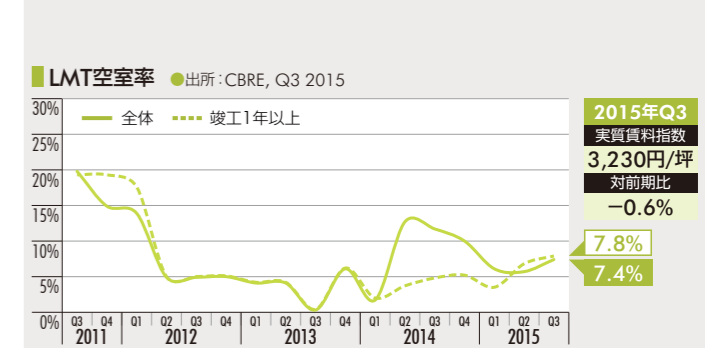
国道16号エリア 東京外かく環状道路の外側から環状道路-国道16号線沿線までの半ドーナツ状のエリア

空室率は前期の4.5%から3.1%に低下した。同エリアでは、過去5年間で3番目に低い水準である。トラックバスが取れる広いフロア面積の新築物件を中心に、徐々に空室が消化されている。古くから配送センターが点在する地域であるため、統合・集約や拡張の需要を吸収しやすいといえる。一方で、実質賃料指数は前期比横ばいとどまった。限定的ではあるものの空室期間が長い物件や、転賃で募集されている潜在空室も存在するためである。今後の開発計画が多いことも加味すると、賃料が大きく上昇するとは考えにくい。



圏央道エリア 国道16号線の外側に当たるエリア、東京都~埼玉県~茨城県~千葉県を通る環状道路-首都圏中央連絡自動車道がその中心

空室率は2四半期続いた低下傾向から今期は1.7ポイントの上昇に転じ7.4%となった。特に竣工1年以上の既存物件に限った空室率は7.8%にまで上昇している。東京ベイエリア-外環道エリアの0.0%、国道16号エリアの0.9%と比較すると、このエリアは突出して高い。エリア内に所在する物件の半数が空室を抱えており、今後の供給も多いことから、テナントは物件決定を急がない傾向がみられる。



首都圏 ■ 今後の見通し

JAPAN LOGISTICS, Q3 2015

今後の新規供給物件のテナント内定状況は、Q3期間中にはあまり進捗していない。その一因として考えられるのは、土地価格や建築費の高騰の影響で、郊外の物件でも募集賃料が上がっていることだ。従来は、国道16号エリアや圏央道エリアの相対的に割安な物件が、集約・統合による物流効率化を目的とした大型ニーズを吸引してきた。しかし、賃料上昇によりトータルでのコストメリットがなくなりつつあるため、大型の案件はより慎重に検討される傾向にある。

首都圏全体では、約180,000坪が一気に竣工する来期2015年Q4を皮切りに、2016年も約330,000坪の供給が予定されている。その多くが国道16号エリア(14棟、約290,000坪)と圏央道エリア(8棟、約180,000坪)に集中している。今期までの動向を踏まえると、空室率のピークと想定される2016年Q3時点で、東京ベイエリア・外環道エリア・国道16号エリアの3エリアでは空室率は5%以下にとどまると予想される。一方、最も外側の圏央道エリアでは15%を一時的に上回る可能性を否定できない。とはいえ、この新興の物流エリアにはまだ発展の余地がある。この10月には埼玉県内の圏央道インターチェンジ間が開通し、東名・中央・関越・東北の主要高速道路がつながることになった。これにより、圏央道エリアからの配送の時間は大きく短縮される。中長期的に圏央道エリアの交通利便性や認知度を高める大きなステップと言えよう。

従前は、基幹的な配送を担う大規模センターは、自社所有やBTS型の賃貸形式が主流であった。しかし最近では、アスクルやニトリの物流センターのように、マルチテナントタイプの賃貸物件を一括借りする事例が増えている。初期投資が少ないことと、BTSに比べて開発期間が短く契約期間も短くて済むことがその理由である。そのような物件は延床面積が15,000坪前後の規模に多い。従って、今後の需給バランスの変動のカギを握っているのは、より大規模なフルマルチタイプの物件のテナント決定状況と言えそうだ。来期竣工の「MFLP日野(延床面積約64,000坪)」、「プロロジスパーク吉見(同約33,000坪)」、2016年Q1竣工の「グッドマンビジネスパーク千葉イースト(同約40,000坪)」などの動向に注目したい。

近畿圏では今期(Q3)、「GLP鳴尾浜」が兵庫県西宮市に竣工した。大阪市近郊の交通至便の立地で高速道路からの視認性も高く、7割ほどの面積でテナントが確定している模様だ。また2015年Q1竣工の「プロロジスパーク大阪5」でも空室消化が進み、全体として空室率は対前期比0.3ポイント低下し4.5%となった。これら新築2物件には他にも引き合いがあるため、年内中にほぼ満床となる可能性が高い。既存のLMTで解約による空室が出るケースもあるが、3,000坪以上のまとまった空室となると竣工時を除くと確保が難しい状況が続いている。テナントとしては、スーパー、ドラッグストア、通販を含む日用品、飲料といった広範な業種で動きがあり、中には大規模な配送センター構想もみられる。

近畿圏

JAPAN LOGISTICS, Q3 2015

「GLP鳴尾浜」竣工、テナント需要を吸引

近畿圏では今期(Q3)、「GLP鳴尾浜」が兵庫県西宮市に竣工した。大阪市近郊の交通至便の立地で高速道路からの視認性も高く、7割ほどの面積でテナントが確定している模様だ。また2015年Q1竣工の「プロロジスパーク大阪5」でも空室消化が進み、全体として空室率は対前期比0.3ポイント低下し4.5%となった。これら新築2物件には他にも引き合いがあるため、年内中にほぼ満床となる可能性が高い。既存のLMTで解約による空室が出るケースもあるが、3,000坪以上のまとまった空室となると竣工時を除くと確保が難しい状況が続いている。テナントとしては、スーパー、ドラッグストア、通販を含む日用品、飲料といった広範な業種で動きがあり、中には大規模な配送センター構想もみられる。

パナソニック工場リノベーション、再始動

パナソニック尼崎第3工場の土地売却契約がこのほど兵庫県との間で締結され、センターポイント・ディベロップメントによる物流施設へのリノベーションがいよいよ再始動する運びとなった。元の建物は2009年に完成した最新鋭のプラズマパネルの製造工場。改装後はランプウェイを装備した国内最大級、延床面積約8万坪の物流施設となる。2017年末までの竣工を目指すと報道されている。抜群の立地を生かし、流通加工などを行う物流・配送センターとしての需要を吸引すると考えられる。

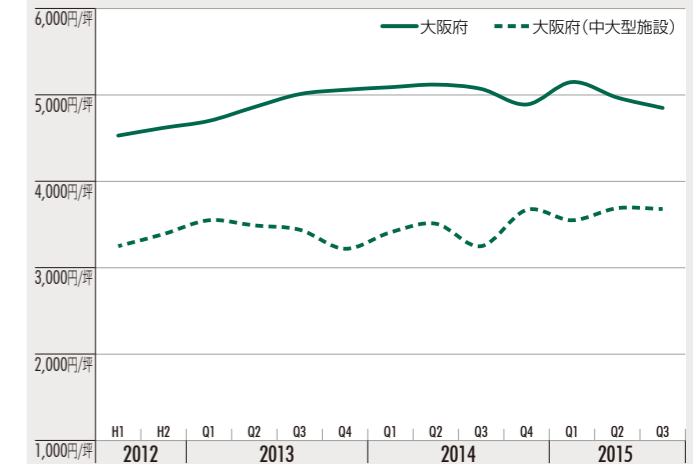


図表7: 近畿圏 LMT 空室率

近畿圏	空室率		対前期比
	全体	竣工1年以上	
	4.5%	1.9%	-0.3pts
			-0.4pts

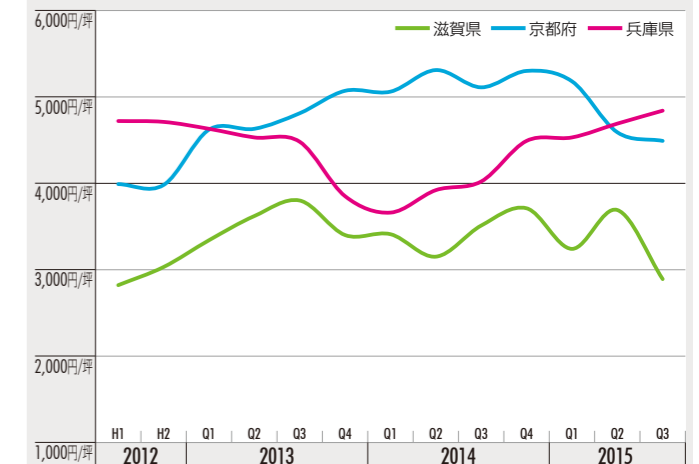
出典: CBRE, Q3 2015

図表8: 大阪府 募集賃料



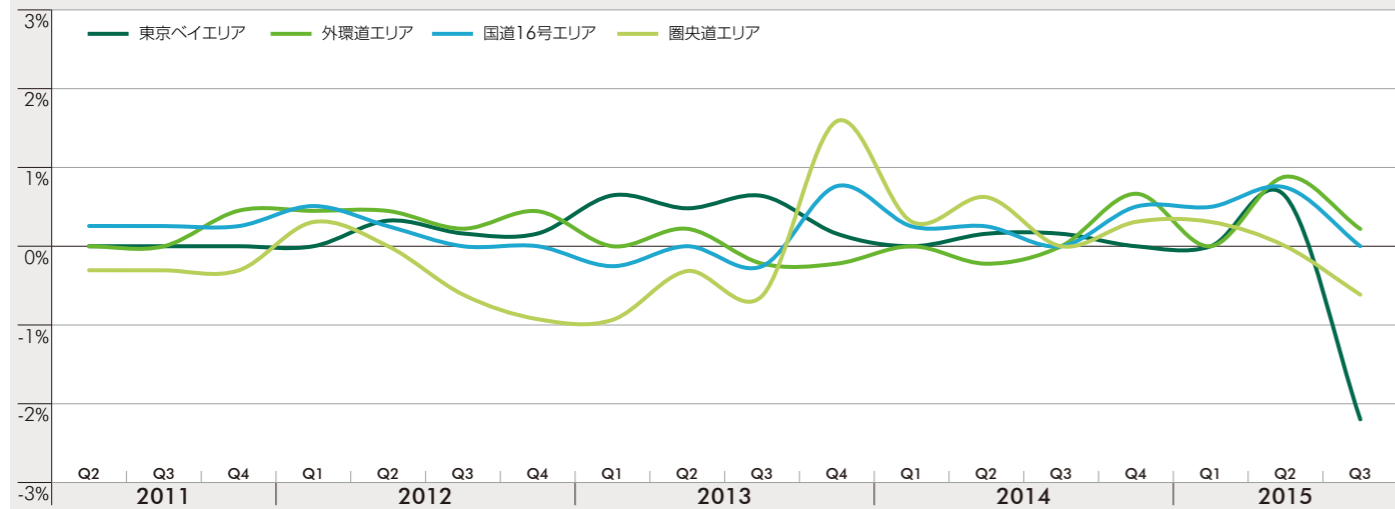
出典: CBRE, Q3 2015

図表9: その他近畿圏 募集賃料



出典: CBRE, Q3 2015

図表5: 首都圏 4エリア別 LMT 実質賃料指数(前期比変動率)



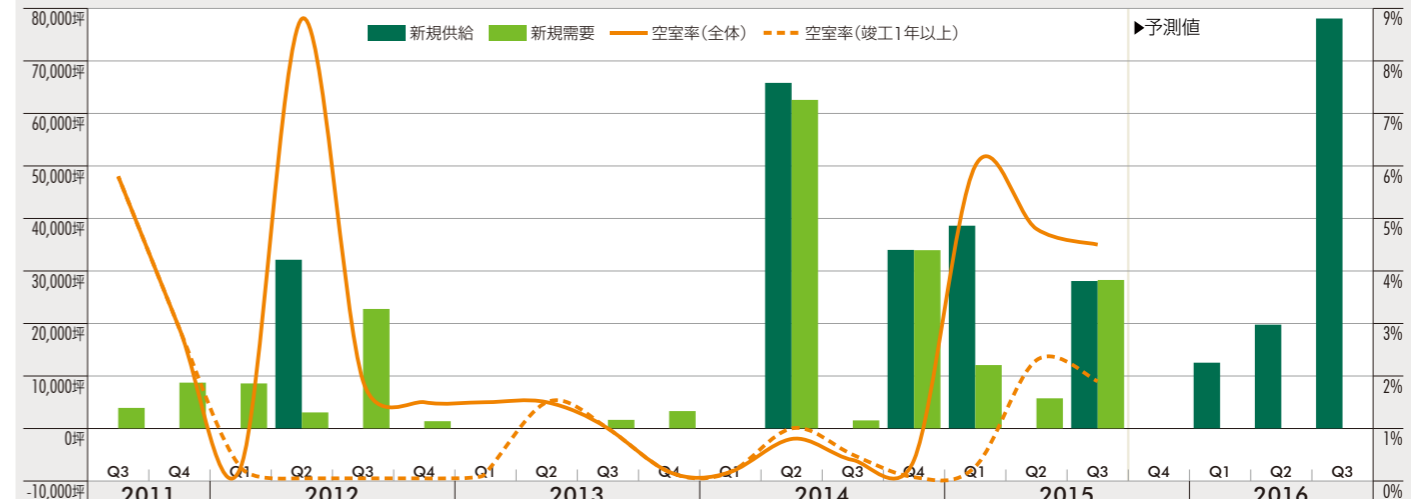
出典: CBRE, Q3 2015

図表6: 首都圏 大型マルチテナント型物流施設(LMT) 首都圏4エリア別 空室率・実質賃料指数

		空室率					実質賃料指数				
		Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015
東京ベイエリア	全体	3.3%	2.9%	4.4%	0.0%	8.4%	6,330	6,330	6,330	6,370	6,230
	竣工1年以上	3.3%	2.9%	4.4%	0.0%	0.0%	円/坪	円/坪	円/坪	円/坪	円/坪
外環道エリア	全体	6.8%	2.3%	2.1%	0.0%	0.0%	4,500	4,530	4,530	4,570	4,580
	竣工1年以上	0.1%	0.1%	2.3%	0.1%	0.0%	円/坪	円/坪	円/坪	円/坪	円/坪
国道16号エリア	全体	3.1%	3.3%	4.5%	4.5%	3.1%	3,980	4,000	4,020	4,050	4,050
	竣工1年以上	1.1%	1.4%	3.5%	1.2%	0.9%	円/坪	円/坪	円/坪	円/坪	円/坪
圏央道エリア	全体	11.7%	10.0%	6.1%	5.7%	7.4%	3,230	3,240	3,250	3,250	3,230
	竣工1年以上	4.7%	5.1%	3.4%	6.7%	7.8%	円/坪	円/坪	円/坪	円/坪	円/坪

出典: CBRE, Q3 2015

図表10: 近畿圏 大型マルチテナント型物流施設(LMT) 需給バランス



出典: CBRE, Q3 2015

図表11: 近畿圏 ■ 主な開発計画



近畿圏 主な開発計画一覧

No.	物件名	事業者	所在地	竣工	延床面積
1	京阪淀ロジスティクスヤード	京阪電鉄	京都府京都市伏見区	2016.03	42,700㎡
2	DプロジェクトSC西淀川区III	大和ハウス工業	大阪府大阪市西淀川区	2016.06	76,570㎡
3	堺物流センター	伊藤忠商事/メイプルツリーグループ	大阪府堺市堺区	2016.07	124,939㎡
4	プロロジスパーク茨木	プロロジス	大阪府茨木市	2016.09	189,742㎡
5	レッドウッド南港中DC** 1期	レッドウッドグループ	大阪府大阪市住之江区	2016.11	125,707㎡
6	レッドウッド藤井寺DC**	レッドウッドグループ	大阪府藤井寺市	2016.12	177,630㎡
7	ランドポート高槻	野村不動産	大阪府高槻市	2017.07	87,792㎡
8	MFLP茨木	三井不動産	大阪府茨木市	2017.秋	242,968㎡
9	尼崎流通センター	センターポイント・ディベロップメント	兵庫県尼崎市	2017.末	269,517㎡
10	レッドウッド南港中DC** 2期	レッドウッドグループ	大阪府大阪市住之江区	2018.02	146,000㎡
11	プロロジスパーク京田辺	プロロジス	京都府京田辺市	2018.夏	156,000㎡

*会社公開情報および報道情報等によりCBRE作成(一部仮称・推計含む) **DC:ディストリビューションセンター ●出所: CBRE, Q3 2015



中部圏

JAPAN LOGISTICS, Q3 2015

需要堅調、賃料も上昇基調

今期(Q3)も引き続き物流需要は堅調である。消費財に加えて、重機・自動車産業など大手製造業系列や地場産業など、この地域特有の企業が牽引している。先進的な物流施設への注目度もさらに高まっており、既存の大型施設の賃料目線は上昇傾向にある。一方、まだ1年以上先のことはいえず、2016年末以降に大型開発の竣工が続くため、水面下ではテナント誘致活動が始まっている模様である。

福岡圏

JAPAN LOGISTICS, Q3 2015

自社所有志向が強いマーケット

2015年に入ってから賃貸需要は沈静化している。空室はあるものの、入居中のテナントも現状維持を選択するケースが多い。自社施設建設のための土地取得意欲は引き続き高く、福岡市港湾局が公募分譲しているアイランドシティの物流用地は、毎回物流会社や実需の企業の人気を博している。

その他の地域

JAPAN LOGISTICS, Q3 2015

物件供給、活発化の兆し

札幌市東区で、大和ハウス工業が市の土地約60,000㎡を取得し、大規模物流施設を建設する。同地区内では日本郵便が新型の大型施設を建設中で、物流施設の集積が進んできている。大和ハウス工業は2015年4月にも札幌市郊外の輪厚工業団地9区画を物流施設用地として購入済みで、積極的な事業展開が注目を集めている。

仙台では自社物流施設の開設に伴う二次空室が発生する見込みで、やっと若干の移転余地が出てきた。今後は食品・医薬品といった物流需要の強い業種や東北地方に工場のある企業の活動が活発化すると予想される。

岡山では、物流集積地である早島地区で、物流会社の荷物が関西方面へ集約が進んだ結果、空室募集が出るケースがみられる。

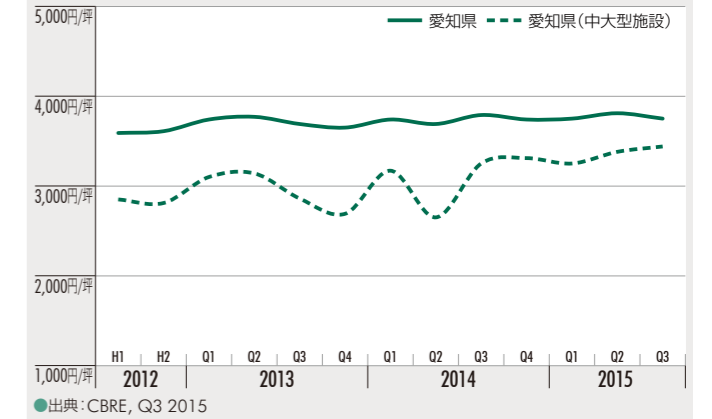
広島では、地元の自動車産業の好調が続き、まだ多くの関連企業が倉庫の拡張ニーズを抱えている。賃貸物件が極めて少ないため、成約賃料は上昇している。

図表15: その他の地域 主な開発計画一覧

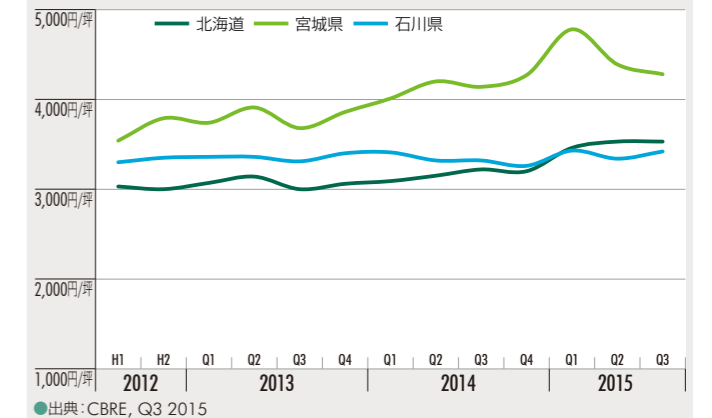
物件名	事業者	所在地	竣工	延床面積
春日井ロジスティクスセンター	オリックス	愛知県春日井市	2016.12	60,959㎡
MFLP小牧	三井不動産	愛知県小牧市	2017.01	38,899㎡
ランドポート小牧	野村不動産	愛知県小牧市	2017.01	41,775㎡
ロジクロス名古屋笠寺	三菱地所	愛知県名古屋南区	2017.春	77,377㎡
春日井物流センター	矢野建設	愛知県春日井市	2017.06	23,614㎡
MFLP福岡1	三井不動産	福岡県糟屋郡須恵町	2016.07	32,869㎡
DPL仙台港	大和ハウス工業	宮城県仙台市宮城野区	2017.春	117,580㎡
GLP総社II	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ	岡山県総社市	2015.10	78,066㎡

*会社公開情報および報道情報等によりCBRE作成(一部仮称・推計含む) **DC:ディストリビューションセンター ●出所: CBRE, Q3 2015

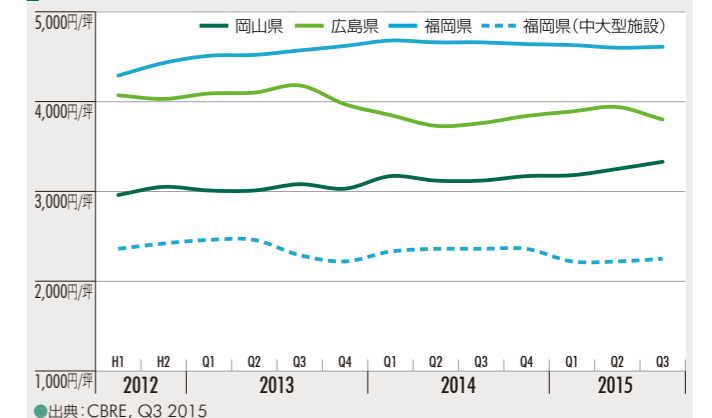
図表12: 中部圏 募集賃料



図表13: 東日本 募集賃料



図表14: 西日本 募集賃料



本稿に関するお問い合わせは
シービーアールイー株式会社
リサーチ
MAIL: info-research@cbre.co.jp

CBREリサーチのレポートは
こちらでもご覧いただけます。
<http://www.cbre.co.jp/JP/research/Pages/research-centre.aspx>
本稿は2015年10月30日にリリースされた
レポートの再録です。