

全国各都市の
倉庫・配送センター市場における

需要・供給の ミスマッチを 検証する

かつて「自社物件」で「保管する」ことが一般的であった物流施設であるが、今やサプライチェーンマネジメントやアウトソーシング、3PL等の耳慣れない台詞が飛び交い、そのニーズや環境はすっかり様変わりしている。片や供給サイドにも、不動産ファンドの進出など新たな動きが出てきているものの、市場からは「必要とする物件がない」との声が数多く聞かれるのも事実だ。ニーズに対応する供給の不足という構図で語られる昨今の倉庫・配送センター市場。今号の市場動向調査では、生駒シービー・リチャードエリスに寄せられた仲介依頼、及び同社全国各拠点の物流担当営業マンへのアンケートを元に、その実状を探る。

データ

面積別需要割合：2003年1月から12月にかけて、生駒シービー・リチャードエリス株式会社に寄せられた仲介依頼のうち倉庫を対象に、希望面積の割合をまとめたもの。また、依頼内容を、新規、拡張、統合、縮小に分け、同様に希望面積の割合をとっている。
賃料推移：生駒シービー・リチャードエリス株式会社発行の「ウエアハウスマーケットレポート」より。

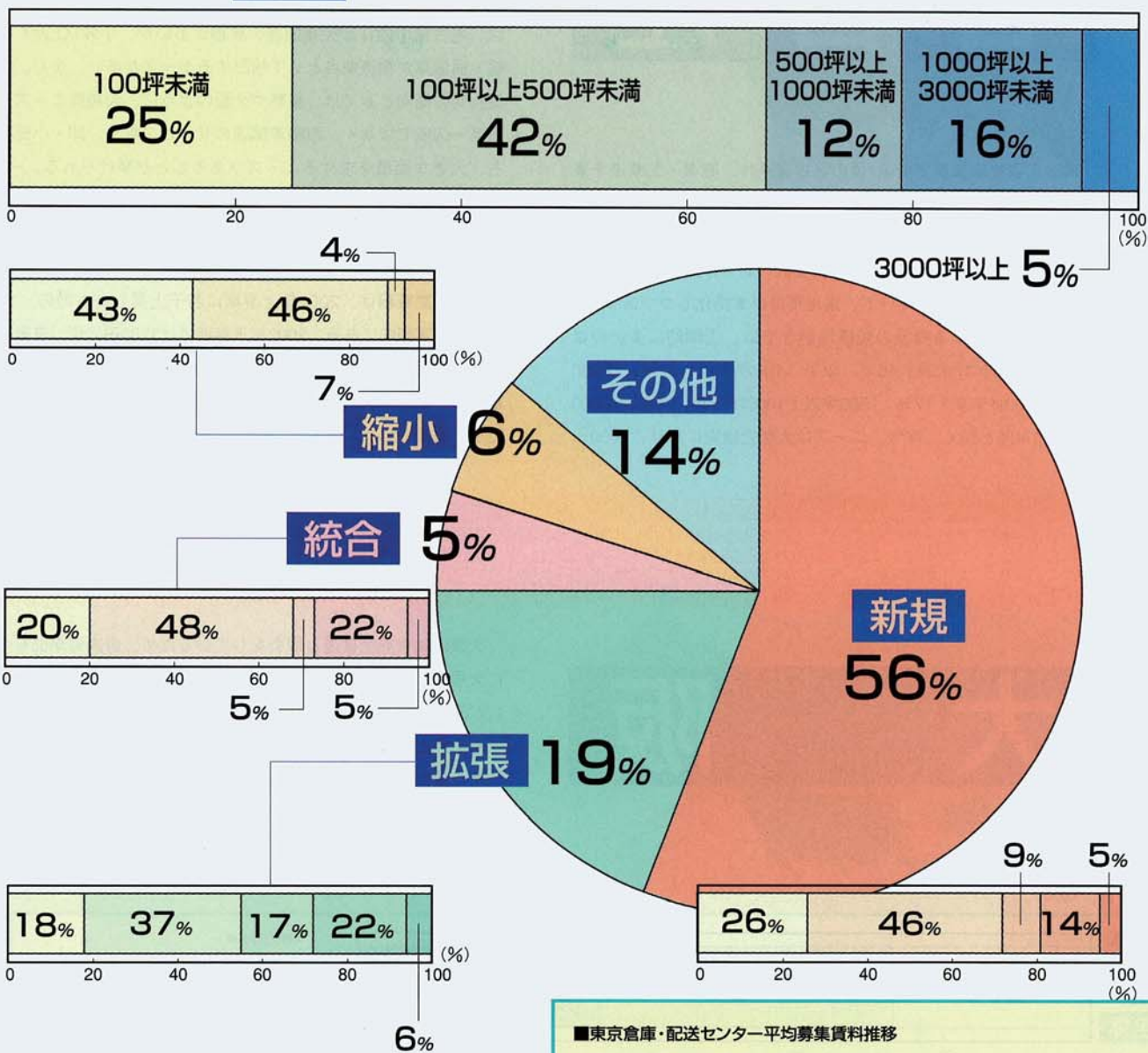
東京



国内最大の消費地である東京は、物流施設需要も国内最多で、もちろん新設による供給も多い。また、この旺盛な需要を背景に不動産投資家も多く、物流REIT組成に向かう動きも顕在化してきた。2003年に物流拠点の仲介依頼として生駒シービー・リチャードエリス(株)に寄せられた案件を対象に、希望面積を分類すると、500坪未満の中小規模の需要が合わせて67%と過半を占める一方で、1000坪以上的大型物流施設に対する需要の根強さも見られる。しかし、大型需要があっても都内には絶対的に用地が不足しており、また、「トラックヤード大・低層階・24時間使用可・安価」といった昨今の物流ニーズに応えられる物件が少ないため、東京から千葉、埼玉、神奈川などの周辺エリアに需要が流れる傾向が強まっている。

また、ニーズ動機の割合によると、「新規」の開設需要が56%と圧倒的に多く、以下、「拡張」、「縮小」、「統合」と続く。その中で、「拡張」ニーズの内訳を見ると、「100坪以上500坪未満」が37%と最多で、「1000坪以上3000坪未満」22%、「100坪未満」18%、「500坪以上1000坪未満」17%となっている。業種では、1000坪以上は運輸業で、繊維・衣料・食品関連の卸売業が100～500坪規模に集まっている。「統合」ニーズの内訳を見ると、「500坪以上1000坪未満」を谷間としたニーズの二極化傾向がうかがえる。希望面積1000坪以上の統合移転は、ほとんどが運輸業であるが製造業も散見される。小規模なものには都心部への立地希望もあるが、大規模になると、国道16号線沿い、東京湾岸部といった東京周辺部へのニーズが強い。一方、東京の平均募集賃料推移を見ると、2002年下半年、2003年上半年と6570円/坪と横ばいで推移していたものの、2003年下半年には、6210円/坪(変動率-5.5%)と下降に転じた。その背景には、外部委託の需要の受け皿となっていた、運送会社の新規開設ニーズが、クライアントの厳しいコスト削減要求の影響で鈍化したことが挙げられる。物件の立地、規模にかかわらず賃料は下落基調にある。以下地域別の状況を簡単に述べる。●東京：23区は東京港、羽田空港の二大流通拠点を持つ立地優位性があるが、湾岸方面まで進む住宅化が必要に与える影響が懸念される。東京都下は、開発著しい商業施設との賃料競争で物流施設開発が難航している。●千葉：湾岸エリア及び成田空港周辺に需要が集中するが、利便性の高い大型物件が少ない。また、売買市場の活況に比べ、賃貸市場は依然回復が見られない。●埼玉：物流企業の外部委託の進展で、保管・運送に加えさまざまな加工作業などサービス内容が多様化しているため、パート要員を確保しやすい駅徒歩圏の物件に引き合いが集まる。●神奈川：川崎港と横浜港、大規模工業地帯があり、生産地と消費地が近接したマーケットである。物流業務の合理化、統合などで大型需要は多いが、賃料は下落傾向が続いている。

面積別需要割合 全体



<帯グラフ凡例>

	100坪未満	100坪 500坪	500坪 1000坪	1000坪 3000坪	3000坪 以上
全体					
新規					
拡張					
統合					
縮小					

■東京倉庫・配送センター平均募集賃料推移



名古屋

輸出入貨物取扱量で全国1位の名古屋港は、商業・工業港を兼ね備え、周辺には国際総合流通センターや倉庫団地など物流施設が集積する。愛知県内では、交通の要所である小牧周辺に物流施設の集積が見られる。全体的に外部委託の動きは活発で、2005年の中部国際空港開港に向けて、用地獲得が本格化しつつある。

名古屋を希望する需要の規模別割合では、圧倒的に多いのは「100坪以上500坪未満」45%。以下「100坪未満」20%、「1000坪以上3000坪未満」17%、「500坪以上1000坪未満」14%、「3000坪以上」4%と続く。昨今、ニーズは大型化傾向にあり、1000～

3000坪の希望が目立ってきたが、中には5000坪や1万坪規模の必要性も顕在化し始めている。「統合」ニーズは、面積、場所、業種いずれも満遍なく、これといった特徴はない。「拡張」ニーズは、名古屋市内は卸売業関連の業種が多いが、小牧I.C.近くは運輸・通信業が物流拠点として検討するケースが多い。また、名古屋独特の傾向としては、東京や大阪のように、大規模ニーズが運輸業一辺倒ではなく、自動車関連のサービス業や、卸・小売業でも、大きな面積を求めるニーズがあることが挙げられる。一方、「縮小」ニーズは、名古屋市内を希望するものがほとんどで、東京や大阪では若干見られた「大きな面積を希望する縮小移転」は皆無である。

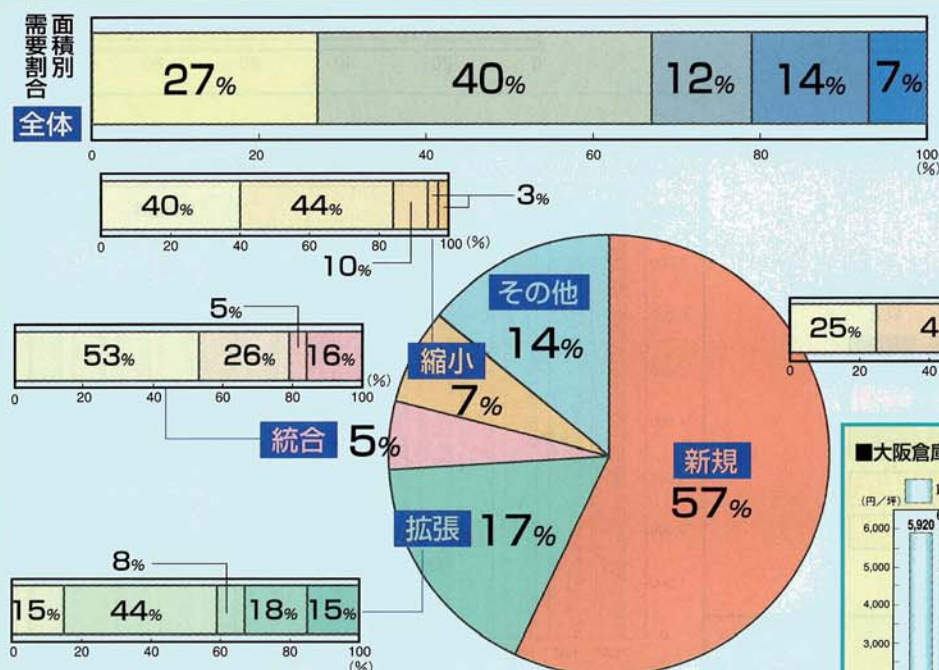
平均募集賃料は、2001年上半年に若干上昇したものの、1995年以降下落傾向にある。2003年下半年では3280円/坪（変動率-0.3%）となった。ニーズの高い中・大型物件でも、「老朽化」「多層階」「周辺環境が住宅化」「低天井」「ヤードが狭い」ものは、空室が長期化している。

近畿圏

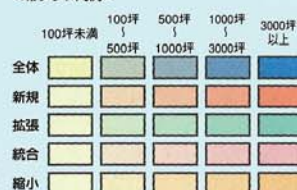
大阪

大阪港は世界主要港と取引をしているため、府内湾岸部を中心に大規模な倉庫群が形成されており、営業所管面積の統計も全国1位である。内陸の大型物流施設については、近畿圏全域を管轄する拠点としての需要が期待できる。しかし全体的には、海外への拠点流出が進み、需要の減退と既存ストックの増加で需給ギャップは拡大傾向にある。こうした状況を打破する動きとして、メーカー等が所有する遊休地にリース会社が物件を新築したり、不動産投資家が新規供給する等のケースが増えてきた。

需要別
面積割合
全体

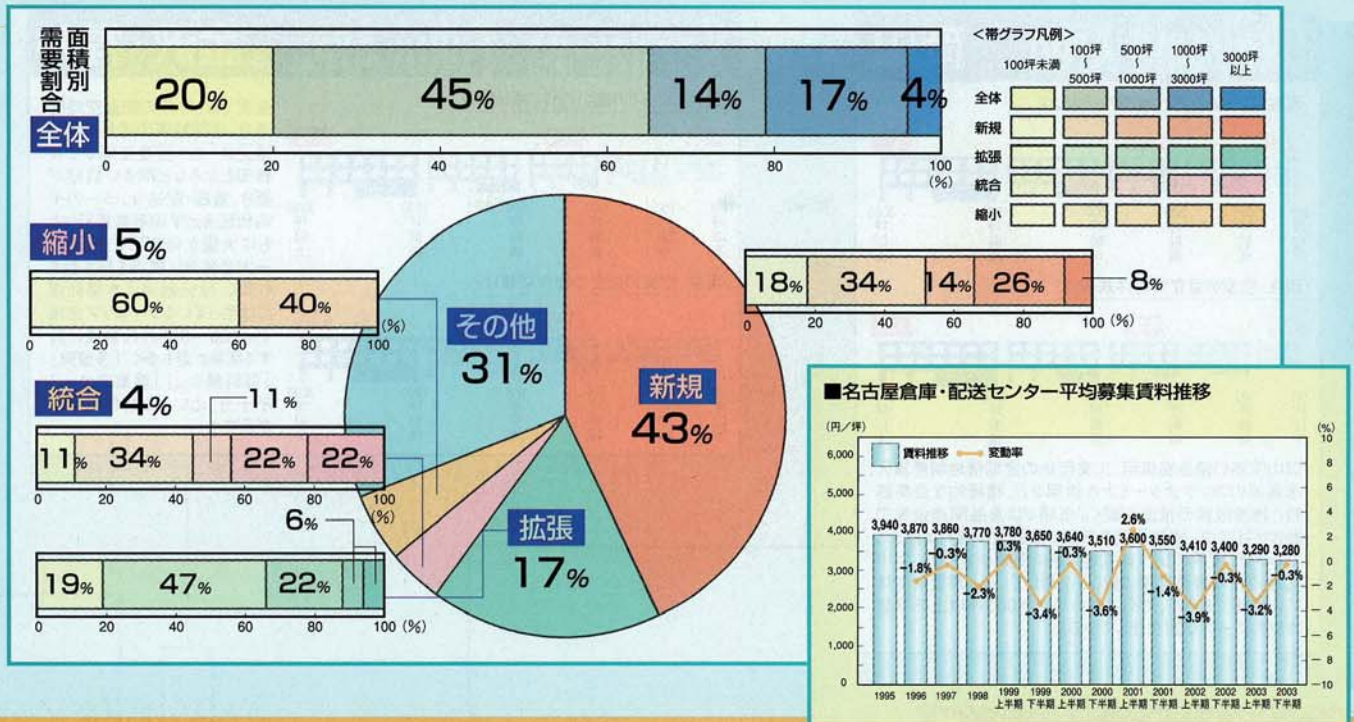


<帯グラフ凡例>



■大阪倉庫・配送センター平均募集賃料推移

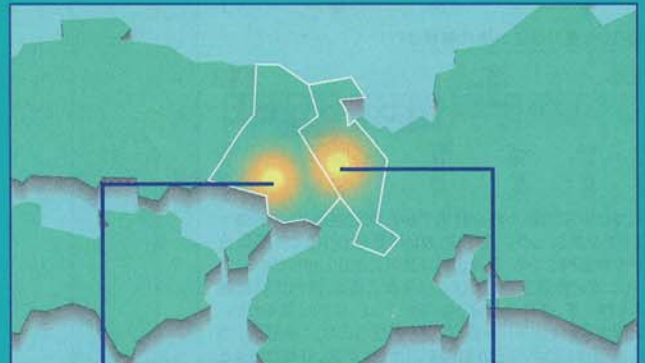




大阪を希望する需要面積の傾向を見ると、「100坪以上500坪未満」40%。「100坪未満」27%、「1000坪以上3000坪未満」14%と、比較的中小規模ニーズが多いといえる。「統合」ニーズでは、大阪は東京や名古屋に比べて1000坪以上の規模を求める割合が少なく、業種的にも、運輸業主流の東京に比べ、卸売業、製造業が目立ち、取扱い製品も、工業製品ではなく、家具、食料品、繊維といった小売（消費）と密着した業種が多いという特徴がある。また、統合の希望場所としては、東大阪エリアが圧倒的に多い。「拡張」ニーズは、ニーズの高い100～500坪規模では、衣料・繊維関連の卸売業、食品（飲料）の小売業が多く、1000坪以上では、運輸業を主流として阪神エリアへのニーズが多い。「縮小」ニーズでは、運輸業は少ない。希望場所も「統合」ニーズとは異なり、大阪市街地や吹田・江坂など、都心部近くへのニーズが高い。

2003年下半期の平均募集賃料は若干上昇しているが、市況感としては横ばいで推移しており、成約ベースは下落傾向が続く。中小規模の物件や、事務所兼倉庫タイプなどに空室が目立つ。

生駒シービー・リチャードエリス 担当営業マンが語る市場観



Kobe Area

神戸

現在、ニーズの高い物件の規模は？



現在、空室の目立つ物件規模は？



100～200坪程度の小規模な倉庫や倉庫兼事務所にニーズが集まる傾向にあるが、最近の特徴としては、1000～3000坪で、荷主を前提とした計画や、外資系の物流施設開発会社が更地を取得し物流施設を建築するといった動きが出てきていることが挙げられる。既存施設で主に空室が目立つのは、建ぺい率に余裕がなく「敷地が狭い」もの、「多層階」タイプで上層階の使い道が難しい物件などである。

Kyoto Area

京都

現在、ニーズの高い物件の規模は？



現在、空室の目立つ物件規模は？



中部、北陸、関東地方を臨む陸路の玄関口であり、国道1号線、8号線、名神高速、北陸道などインフラも充実している。1000坪以上の既存大型物件が不足しており、賃貸施設だけでなく、注文建築用地の検討を視野に入れる企業が増えつつある。また、メーカー系等の工場用途については、設備投資額が大きく長期型となるため、物件購入を考えるケースが増えている。中小規模物件の空室は長期化傾向にある。

Okayama Area 岡山

現在、ニーズの高い物件の規模は？



現在、空室の目立つ物件規模は？



岡山空港の滑走路供用、工業団地の定期借地制度導入、水島港のコンテナターミナル供用など、積極的な企業誘致と物流政策の推進が続く。市場では食品関連企業の動きが目立つ。物流業務を外部に委託する傾向は強まっているが、大手に比べ割安感のある提案ができない中小物流会社の事業環境は厳しさが増している。需要は全体的に低調であるが、郊外においては、1000坪以上の平屋物件のニーズが顕在化している。

Kanazawa・Fukui Area 金沢・福井

現在、ニーズの高い物件の規模は？



現在、空室の目立つ物件規模は？



金沢では、昨年の能登空港開港や、中国経済の成長に伴い地元メーカー生産工場がフル稼働となるなど明るい話題が続く。倉庫・配送センターの平均預託金と平均募集賃料はともに大幅な伸び率を示した。一方で海外に拠点を移す動きも多く、地元経済は本格回復には至っていない。エリア全域では100～300坪の倉庫に対する需要が最も多く、「多層階」「昇降機なし」「駐車スペース不十分」といった物件に空室が目立つ。

Hiroshima Area 広島

現在、ニーズの高い物件の規模は？



現在、空室の目立つ物件規模は？



広島は中四国最大の消費地であり、物流拠点として有望なエリアである。しかし、広島市内は平野部が少なく大型用地が確保困難なため、物流企業は県外に流出しがちである。コンビニなど多頻度での配送が必要な企業は、県内に物流拠点を設けるが、条件に見合う物件が少なく、成約に至るまでの時間が長引く傾向にある。空室が目立つのは、「多層階」の延床面積400坪以上の物件や、「ヤードが狭い」物件である。

Kagoshima Area 鹿児島

現在、ニーズの高い物件の規模は？



現在、空室の目立つ物件規模は？



100～300坪程度の中小規模の事務付き倉庫に対する需要が多く、メーカーや卸業者等の営業所兼商品配送拠点として使用されることが多い。1000坪クラスの大規模物件のニーズも散発的にあるが、この規模の賃貸物件はほとんどなく、鹿児島市内では広域をカバーすることが難しいことから、県中央部の安価な土地を購入する企業もある。また、集約化の流れの中で、南九州の拠点を引き上げる動きも散見される。

Fukuoka Area 福岡

現在、ニーズの高い物件の規模は？



現在、空室の目立つ物件規模は？



100坪前後の物件に対しては、メーカー・卸の支店・営業所としてのニーズが多く、九州広域をカバーするために、I.C.や都市高速などの交通アクセスが良く、JR・地下鉄から徒歩圏という希望が多い。一方、1000坪を超える大型需要は、物流企業の配送センターとして、箱崎埠頭・福岡I.C.周辺および鳥栖J.C.周辺を希望するものがほとんどである。また、物流施設統合の動きの進展で、九州からの撤退企業も増えつつある。

Toyama Area 富山

現在、ニーズの高い物件の規模は？



現在、空室の目立つ物件規模は？



50～100坪の倉庫兼店舗、または100～600坪の倉庫・配送センターの需要が多い。企業の合併が進んだため、倉庫群に計1000坪以上の空室が目立つ。「多層階で大型昇降機やパーレーターがない」物件をはじめ、需要が高い100坪・200坪クラスの物件であっても「駐車スペースが取れない」ものには空室が多い。新たな動きとしては「空調設備の整った」倉庫に対する需要が表面化してきたことが挙げられる。

Sapporo Area 札幌

現在、ニーズの高い物件の規模は？



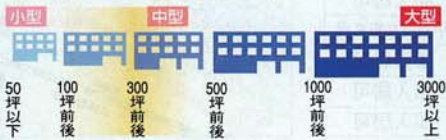
現在、空室の目立つ物件規模は？



札幌は平屋で100坪程度の倉庫兼事務所の需要が多い。多層階で駐車スペースの少ない300坪前後の物件では空室の長期化が目立つ。大型用地・施設に対しては、各企業における物流拠点集約・統合の動きが続いていることから一定の需要はあるものの、供給は少ない。賃料は倉庫・配送センター、事務所兼倉庫のいずれも3000円/坪台の低水準で推移。事務所兼倉庫の平均預託金は全国的に最も低く、さらに下落傾向にある。

Takamatsu Area 高松

現在、ニーズの高い物件の規模は？



現在、空室の目立つ物件規模は？



2001年3月、高松自動車道の全面開通によりインフラ面は向上した。需要は中規模もしくは大規模にシフトしつつあるが、供給はもともテナントありきだったため、汎用性に乏しく、需給バランスのギャップが生じている。事務所兼倉庫の需要は減少傾向にあり、在庫を持たない出先の拠点が増加しつつある。また荷主企業は合理化を目的として、物流業務の外部委託や四国エリアからの撤退などの対策をとっている。

Shizuoka Area 静岡

現在、ニーズの高い物件の規模は？



現在、空室の目立つ物件規模は？



首都圏への近接性や静岡県自体が東西に広い立地性、国際港湾交流特区に認定されている清水港や東名高速道路など整備されたインフラを背景に、倉庫・配送センター需要が多い。大中小いずれの規模にも比較的需要があるが、企業の物流拠点の集中統合、大型化の傾向の進展で、小規模物件に空室が出始めている。主な空室の物件タイプは平屋や事務所兼倉庫で、「前面道路や荷捌き用の空地が狭小」「住宅地に接する」ものである。

Matsuyama Area 松山

現在、ニーズの高い物件の規模は？



現在、空室の目立つ物件規模は？



松山の市場では、大型規模に相当する150～200坪の倉庫に対する需要が多いが、見合った供給がない。空室が目立つのは30～70坪の小型のものか、規模はあっても敷地面積が100～150坪と狭い物件である。また大型物件は価格面で需給ギャップが大きく、既存賃貸物件で理想のものがなければ、既存建物付きの土地を検討するケースも多い。そのため、県外企業に比べて購入を含めて検討できる地元企業の移転が活発である。

Sendai Area 仙台

現在、ニーズの高い物件の規模は？



現在、空室の目立つ物件規模は？



コスト削減や縮小を目的とした小規模の需要が大半だが、3PL等物流会社を中心に1000坪以上の大型需要も一部見られる。空室が目立つのは、規模的に需要の谷間となっている300～500坪クラスの物件で、中でも「敷地が狭小」「多層階」といった条件では長期化傾向にある。また、東北圏のみならず首都圏を含めて拠点統廃合を検討する企業が多く、自社倉庫を閉鎖して売却、あるいは賃貸物件化したいというニーズは根強い。