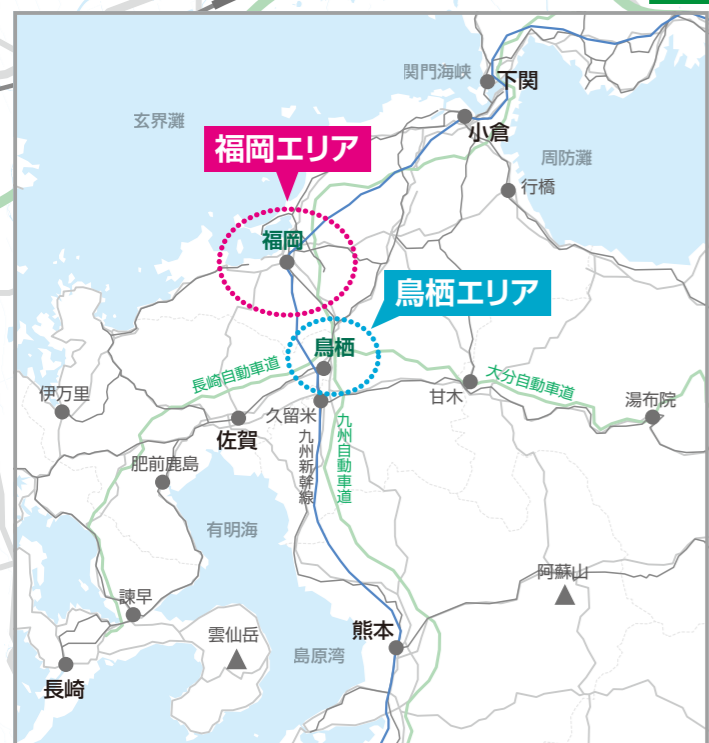


福岡圏物流マーケット 2016

人口、小売販売額、港湾取扱貨物量のいずれの指標からも物流ニーズが高い地域である九州。大消費地である福岡市内及びその周辺と、九州全域を見据えた高速交通網の結節点である鳥栖は、九州の2大物流集積地となっている。今号ではこの福岡圏物流マーケットの現状と、今後の新規供給について紹介する。

福岡エリア



福岡エリア エリア特性

九州最大の都市であり、一大消費地である福岡地区を主とした北部九州エリアの配送拠点として、大型物流拠点が増加している。特に箱崎ふ頭を中心とした港湾エリアから九州自動車道「福岡IC」にかけての約10kmの範囲は、市内中心部及び各種インフラへのアクセスが良いため根強い人気がある。しかし、使い勝手の良い大型物流施設の供給が少なく、需要に追いついていない状況。また近年は、これまで供給が無かった内陸部に大型賃貸物件の供給が出始めたが、雇用確保の優位性等、立地面での評価が高く、流通加工業務等の需要が顕在化し始めている。

福岡圏LMT 賃料相場	博多港ゾーン	福岡ICゾーン	内陸ゾーン
	2,700円～3,000円/坪	2,700円～3,500円/坪	2,500円～3,000円/坪

※福岡圏LMT：延床面積5,000坪以上の施設

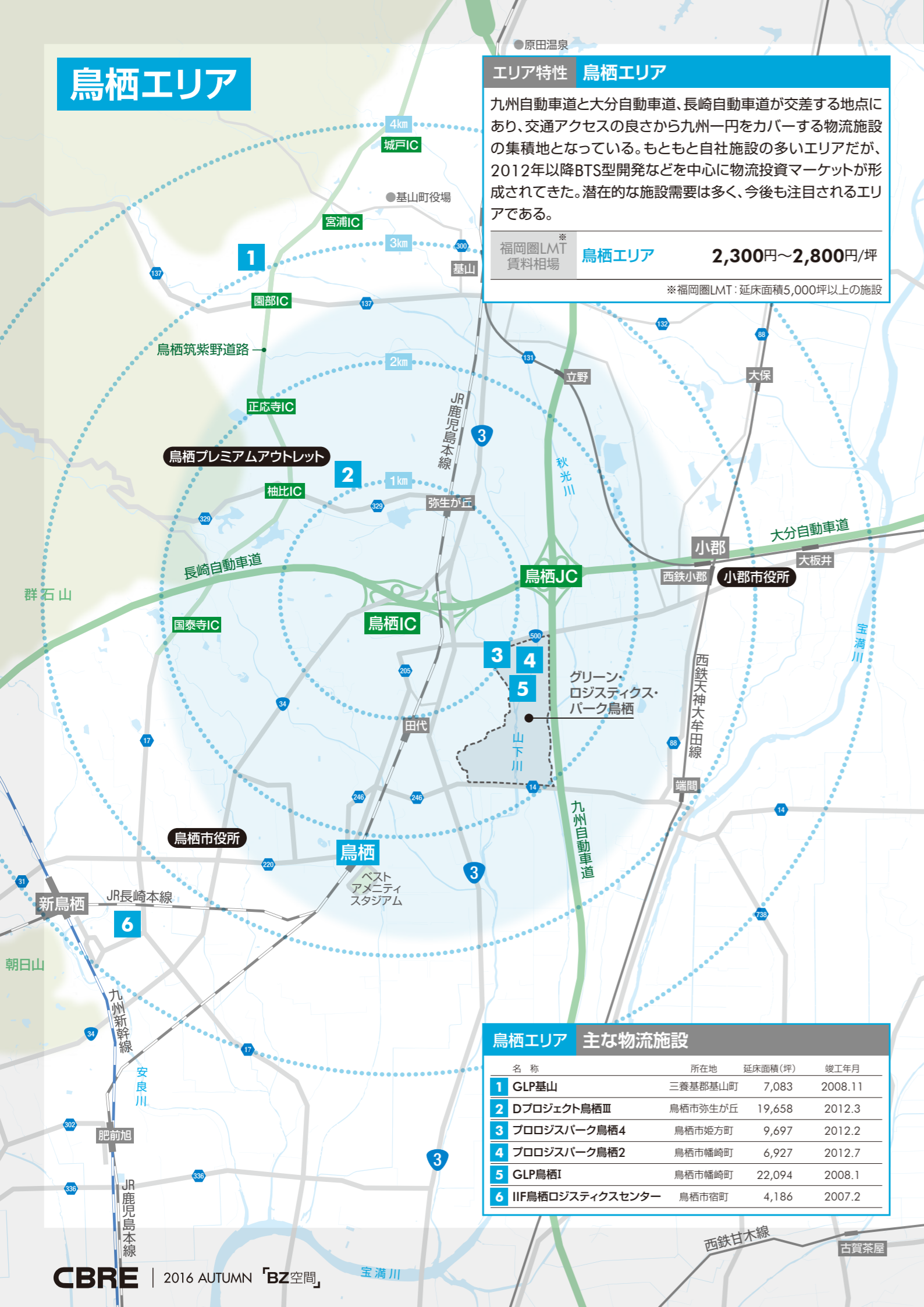
福岡エリア 主な物流施設

名称	所在地	延床面積(坪)	竣工年月
1 Dプロジェクト福岡箱崎	福岡市東区	10,083	2012.10
2 Goodman福岡II	福岡市東区	13,351	2008.3
3 Goodman福岡	福岡市東区	8,090	2008.3
4 福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡市東区	7,400	2006.12
5 福岡香椎浜物流センター	福岡市東区	6,422	2009.10
6 ロジシティみなと香椎	福岡市東区	14,781	2014.4
7 DPL福岡糟屋	糟屋郡粕屋町	29,210	2014.4
8 プロロジスパーク久山	糟屋郡久山町	8,066	2015.2
9 ロジクロス福岡久山	糟屋郡久山町	約12,100	2014.10
10 MJロジパーク福岡1	糟屋郡宇美町	12,172	2007.9
11 DPL福岡宇美	糟屋郡宇美町	34,300	2017.1(予定)
12 MFLP福岡I	糟屋郡須恵町	約9,800	2016.10(予定)

鳥栖エリア

エリア特性 鳥栖エリア
 九州自動車道と大分自動車道、長崎自動車道が交差する地点にあり、交通アクセスの良さから九州一円をカバーする物流施設の集積地となっている。もともと自社施設の多いエリアだが、2012年以降BTS型開発などを中心に物流投資マーケットが形成されてきた。潜在的な施設需要は多く、今後も注目されるエリアである。

福岡圏LMT 賃料相場 **鳥栖エリア** **2,300円~2,800円/坪**
※福岡圏LMT:延床面積5,000坪以上の施設

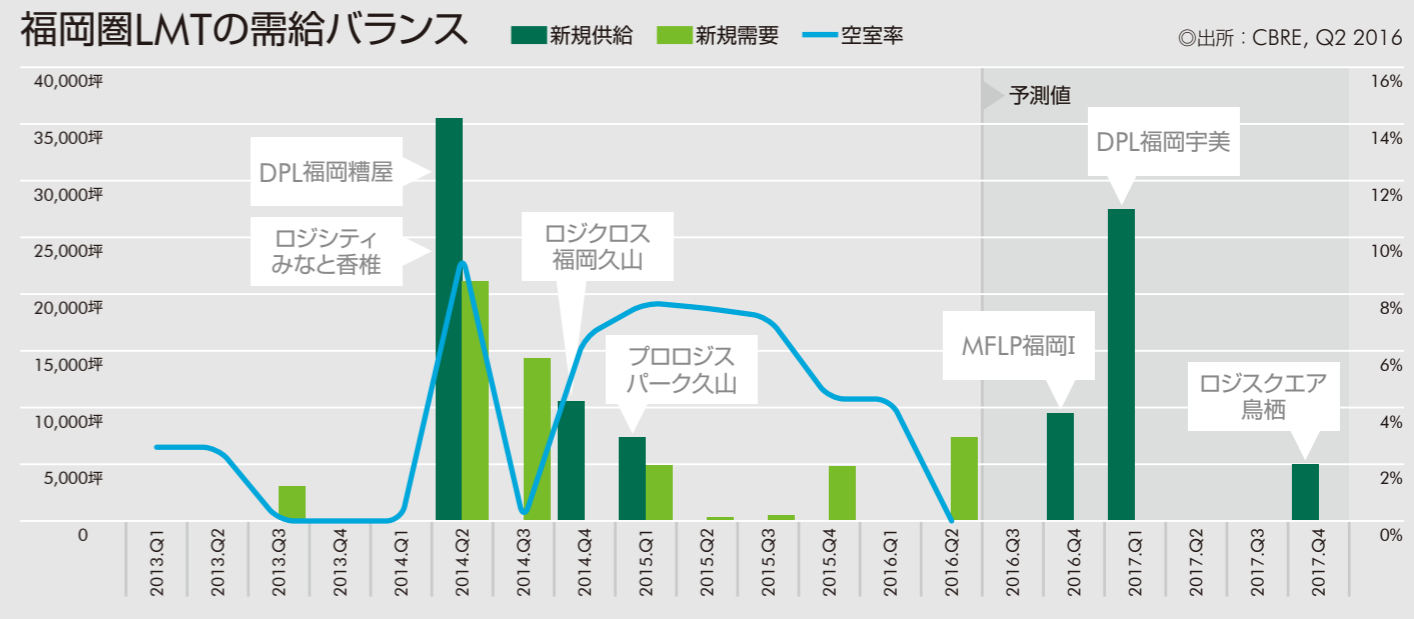
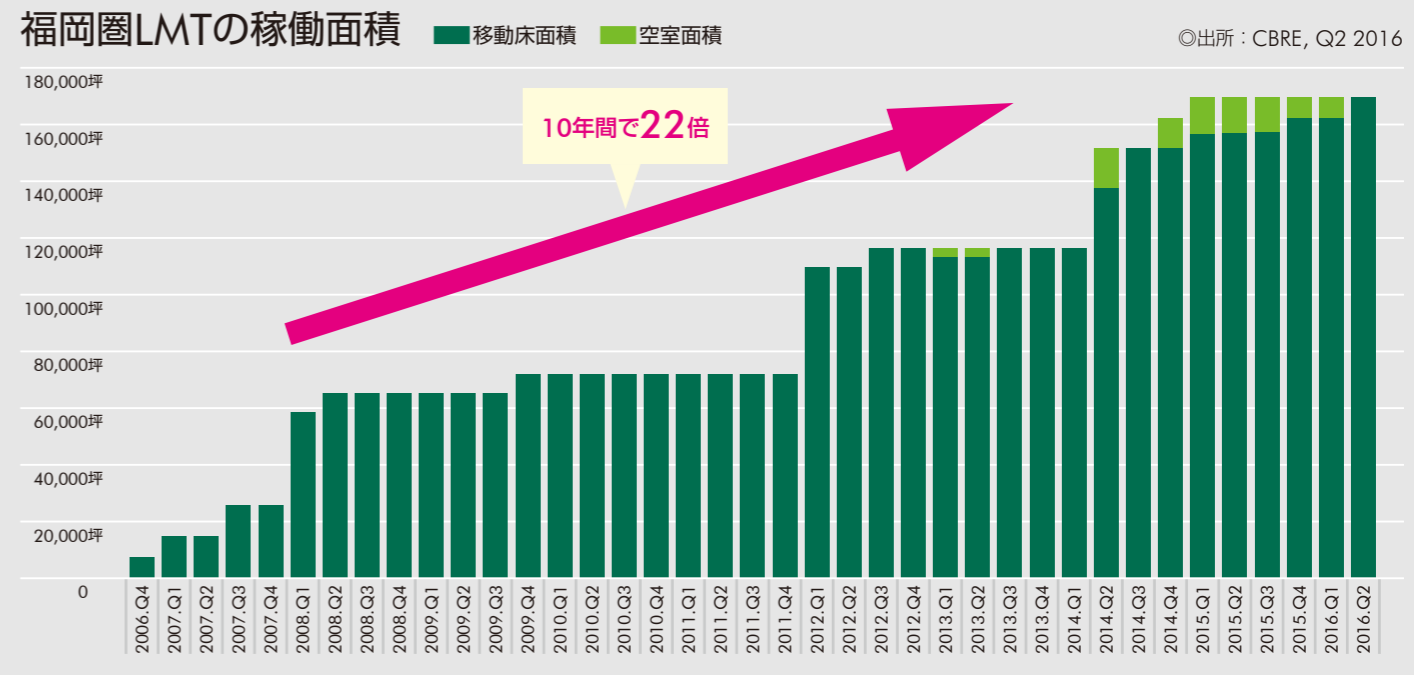


鳥栖エリア 主な物流施設

名称	所在地	延床面積(坪)	竣工年月
1 GLP基山	三養基郡基山町	7,083	2008.11
2 Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	鳥栖市弥生が丘	19,658	2012.3
3 プロロジスパーク鳥栖4	鳥栖市姫方町	9,697	2012.2
4 プロロジスパーク鳥栖2	鳥栖市幡崎町	6,927	2012.7
5 GLP鳥栖I	鳥栖市幡崎町	22,094	2008.1
6 IIF鳥栖ロジスティクスセンター	鳥栖市宿町	4,186	2007.2

福岡圏の物流マーケット動向

※福岡圏LMT:延床面積5,000坪以上の施設



LMTの需給は逼迫

全国的に物流不動産の開発に注目が集まる中、福岡圏の大型物流施設マーケットは一層の成長が見込まれており、開発や投資への新規参入も相次いでいる。ストック面積は10年間で約22倍へ急拡大したが、供給により需要が創出され、空室が消化されている。福岡圏は他の大都市と比較して大型賃貸市場が確立されておらず、自社倉庫が大部分を占めており、現代物流ニーズの中核となる企業が求める大型の賃貸倉庫は不足傾向。1,000坪以上の空室は2016年6月時点では数えるほどしかなく、テナントの移転先候補として、今後竣工する大型物件が視野に入ってきた。2017年1月竣工予定の「DPL福岡宇美」以降は、福岡エリアに大型開発の計画はなく、需給バランスはさらに逼迫するものと予想される。

小売業の需要増が継続

旺盛な物流需要を支えているのは、ドラッグストア・食品・アパレル・家電量販店など様々な小売業の新規開設、拡張で、背景には、地域内に複数ある個人向け(Web通販)と店舗向けの配送拠点統合による効率化ニーズがあるようだ。また、物流会社が、拠点集約や手狭な施設の改善を目的に、新規供給物件を移転先として検討するケースも見られる。BCP対応も重視され、旧耐震物件から新しい物件への移転需要の増加は必然の流れと言えるだろう。効率的な物流運営により、コスト削減と配送レベルの向上が可能となるため、結果的に先進的な施設を選択するという循環が起きる。このような移転効果のある立地・スペックに優れた物件では、賃料は上昇傾向が続くものと考えられる。

九州最大のマルチテナント型物流施設

DPL福岡宇美

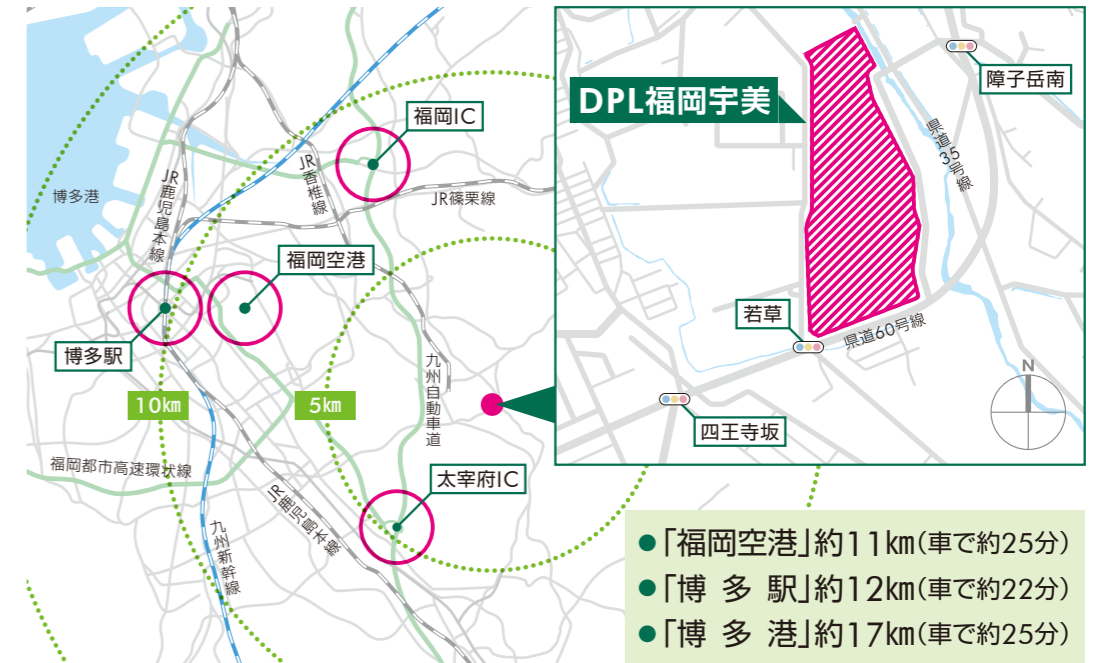
2017年1月
竣工予定



※完成予想図/設計図書を基に描き起こしたもので実際とは多少異なる場合があります。

交通アクセスの良い好立地

- 九州自動車道「大宰府IC」から約7km(若草工業団地内)
- 九州自動車道「福岡IC」から約9.5km
- 西鉄バス停「四王寺坂」から徒歩2分

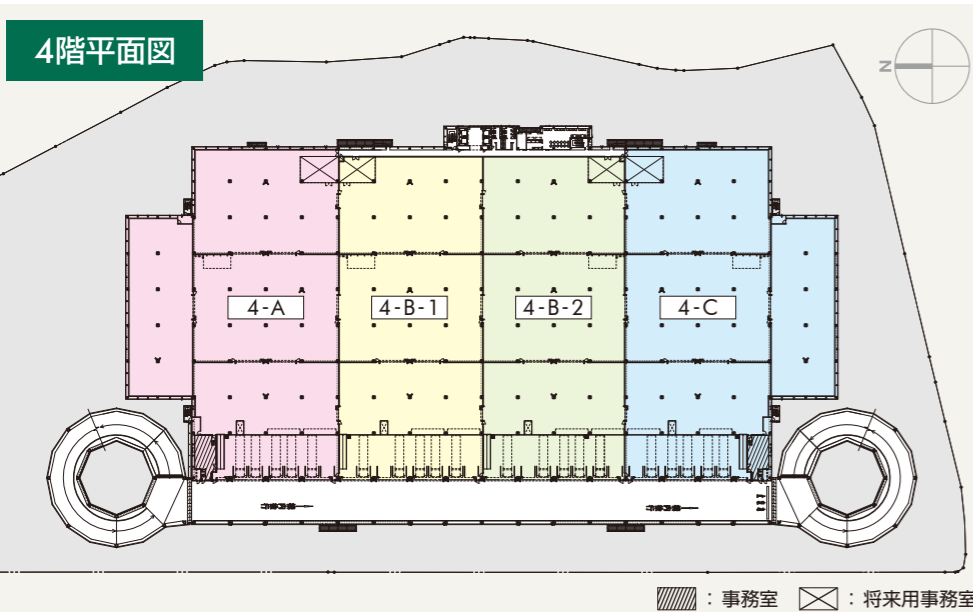


九州初のダブルランプウェイを採用

- 上り・下り専用(一方通行)
- 40フィートコンテナ直接乗り入れ可能

テナント企業のニーズに対応する分割プラン

- 約1,000坪(約3,300㎡)単位で入居可
- 各区画に事務所設置可能
- 全館LED照明



建物概要

所在地	福岡県糟屋郡宇美町若草3丁目2458番3
敷地面積	50,787.47㎡(15,363坪)
建築面積	23,307.42㎡(7,050坪)
延床面積	113,463.9㎡(34,322坪)
ワンフロア面積	23,100㎡(6,987坪)
構造・規模	RC造・地上5階建
駐車計画	来客:20台、従業員:320台 トレーラー待機場:5台 トラック待機場:25台
竣工	2017年1月完成予定
入居	2017年2月入居予定
設計・施工	株式会社竹中工務店
事業主	大和ハウス工業株式会社
取引態様	仲介(TMK)

九州での実績を活かした マルチテナント型 物流施設開発

大和ハウス工業株式会社
福岡支社 建築事業部
営業課 課長 河合 靖彦氏



弊社は、九州地方において合計10ヶ所に、大型マルチテナント型物流施設やBTS型物流施設(総敷地面積308,000㎡)の開発を手掛けてきました。現在開発中のマルチテナント型物流施設「DPL福岡宇美」は、当社グループが保有する経営資源(建築物の調査、設計、施工、建物の管理・運営に関するノウハウ)を結集し、九州地方最大の物流施設として、2017年1月の竣工を予定しています。

本施設は地上5階建、延床面積34,322坪、ワンフロアの面積は6,987坪とゆとりを持たせるとともに、様々なニーズに対応する約1,000坪からの区画割を計画しています。ワンフロア3~4テナント、全体で最大17テナントまで入居可能。2年前に竣工した「DPL福岡糟屋」において、1,000坪ほどのご相談が多かったため、今回の計画に反映しました。また九州初のダブルランプウェイを採用し、上り専用

下り専用の一方通行を実現、各階には40フィートコンテナが直接乗り入れることができる等、使い勝手の良さを追求しています。

福岡では近年、大型物流施設の供給が増えてきていますが、鳥栖周辺から福岡IC近郊に物流拠点を集約したいというニーズは根強く、需要は右肩上がりです(CBRE予測による)。インバウンド効果も相まって、福岡市内をはじめ熊本・鹿児島などの九州主要都市へモノの供給を強化する動きが活発になっていますが、その割には未だ高機能で良質な倉庫が多いとは言えないのが現状です。

これからの物流施設に求められるキーワードとして最初に挙げられるのが、「労働力の確保」です。そのためには、作業環境の改善と同時に、「DPL福岡宇美」のように通勤圏内に住宅地があることも重要です。次に重要となるのが、「消費者目線の温度管理施設の開発」です。近年、食品関係の荷主様からの冷蔵倉庫のご相談が増えてきています。弊社では九州地区でさらに2ヶ所の大型物流施設を計画していますが、こうした荷主様のニーズにもお応えしていきたいと思っています。

需要が増加傾向で推移することが予想される九州地区の物流マーケットにおいて、弊社は今後も積極的に物流施設開発を進めていきたいと考えています。

「DPL福岡宇美」
のお問い合わせは

大和ハウス工業株式会社 福岡支社 建築事業部
福岡県福岡市博多区上牟田2丁目11-24 TEL:092-473-5159