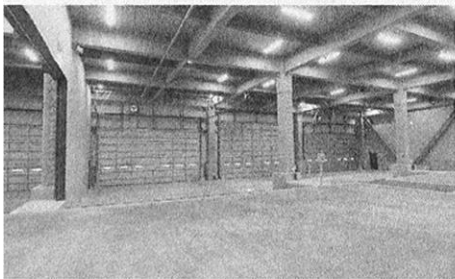


東京解説、需要が語る

「コロナ禍、新常識」を追う

物流施設編

新型コロナウイルス感染拡大に伴う自粛生活が長引いたことで物流業界が注目を浴びた。コロナ以前からECマース（電子商取引）市場は活況だったが、お家時間の増加で通販などの需要が急増。人口減少が本格化する中で旺盛な需要に不動産業界も注目している。不動産大手が相次ぎ参戦しており、一般的な不動産ビジネスとは毛色の違うオペレーショナルアセットの可能性を探った。



大型化と集約化で成長

需給緩和の兆しは見えない。ジョーンズラングラサール（JLI）によると、21年第2四半期（4～6月）の東京圏は6棟・54万9000㎡が新規供給され、前年比12%増加した。賃料は1坪当たり月額4403円と1年前の同時期との比較で1.1%上昇している。オンラインでの小売業や3PL（サードパー

ティロジスティクス）企業などによる需要が後押しする。3PLは第三者企業に物流業務を委託する形態で単なる倉庫業の延長線にある存

ECマースで市場拡大の流れ続く

人手不足、じわり産業構造に不安も

在ではなく保管・配送など包括的に物流業務を展開する。首都圏の物流テナントについて、CBREでは「コンビ

ニやドラッグストアからECマースが代わって台頭した」とする。ECによる契約面積は16～18年の平均12%から19年には23%に拡大し、19年は物流施設市場が過去最高の新

規需要を記録した年という。

東京都府県地価調査（基準地価）は、特徴的な地価変動が見られた地点に物流需要の高まりが挙げられた。千葉県松戸市で前年から1割以上アップしており、その上昇幅は工業地で全国9位に付けた。3年前に東京外環道地域で三郷南ICと高谷JCT間が開通し、広域的なアクセス性が向

はなお増えていく」と話す。ただ、災害規模が大きくなっており、「集約をしすぎる」とサプライチェーン（供給網）が寸断されかねないと分散化の考え方が再び出てきた」と足元の市況感を示す。BCP（事業継続計画）と供給網、環境配慮がなされた物流施設に投資マネーが向かう。GLPやプロジスは日

たな物流用地を東京圏で探すのが難しい局面を迎えている。東京湾岸は物流業界の1丁目1番地とされるが、そこでの用地枯渇は遠くないと見られ、東京外環道でも建て替えニーズがあるものの新たな土地が出にくくなっている。マンション用地との競合が一時期言われたものの、「競合はない」と業界関係者は口

と事業採算が合わない。今後の市場展望はどうか。拠点集約と物流ビジネスの構造変化に追いついていない老朽化した物流施設が多いことから新規供給が進んできた。これを踏まえながら前述の江口氏は、「市場拡大に向けての悪材料は見当たらない。しかし懸念は別にある。著しい人手不足だ。トラックドライバーや現場での働き手が足りていない。産業構造としての不安のほうが強く、例えば足元のガソリン価格の値上がりはドライバーの収入を圧迫する。物流不動産はオペレー

上したことを反映した。物流不動産に詳しい大和不動産鑑定士の江口晃太・大阪鑑定部長は、「ECマースの増加は新型コロナウイルス感染が拍車をかけた。物流施設は大型化と効率性を求めた集約化がトレンドだ。物流施設の市場は拡大しており、この流れは続く。首都圏の物流施設ニーズ

その旺盛な需要を吸収する新

をそろえる。タワマンなどの開発が相次ぎ住宅街と化した東京湾岸は物流会社やトラックドライバーが事故を嫌い、むしろ物流向け用地としては以前ほどの人気がない。もっとも、マンション用地と競合すると地べたの値段が跳ね上がり、賃料が1坪当たり7000～8000円の高水準だ

物流用地仕入れ難しく物流業界は即配ニーズにどう応えるかの時代だ。大都市近辺の土地が物色されるが、

（このシリーズ終わり）