

物流施設整備の活発な動きが続いている。高度化が進む施設が、脱炭素化やイノベーション拠点として地域経済に好循環をもたらす存在になることが期待される。

政府は、「2024年問題」への対応の一環として物流施設の整備を促進するため、立地の要件を緩和する方針である。対象となるのは都市開発が抑制されている「市街化調整区域」で、IC周辺など立地条件の良いエリアにおける建築要件を明確化することで整備をしやすくし、物流事業者の荷物の積み替えなど業務効率化につなげる。

物流施設整備は、コロナ禍を経て、EC需要の一段の高まりや企業のサプライチェーンを見直す動きなどから高水準が続いており、東京圏における21年の「倉庫」の着工床面積は616万㎡と、バブル期のピーク(90年:481万㎡)を超えた(図表1)。県内では、23年も「GLP八千代V」(延床面積:約15.8万㎡)、「DPL千葉四街道II」(同約30.6万㎡)など10万㎡を超える大型物件の着工が続いている。

一方、供給増に伴って空室率もじわじわと上昇しており、東京圏の23年10月の空室率は6.4%と、11年1月以来(8.0%)の高水準となった。また、募集賃料にも頭打ち感がみられる(図表2)。荷主と物流企業による物流施設の拡張計画は、依然、「拡大」先が「減少」先を大きく上回っており(図表3)、地価が割安で道路交通網の整備が進む千葉県は引き続き適地として有望視されるとみられるが、今後は立地を選別する動きが強まるだろう。

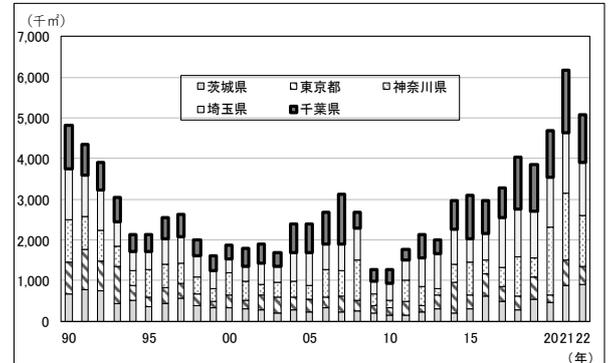
かつて郊外にあった物流施設は、用地不足などから、より住宅地に接近し、地域に一体化しつつある。昨年にグランドオープンした日本最大級の物流拠点「GLP ALFALINK 流山」¹は、流山市らと締結した災害協定に基づき、災害時に近隣住民に避難場所として施設を開放するほか、応急物資なども供給する。

さらに、新たに竣工する施設の多くは、広大な敷地や上屋等を活かして太陽光発電設備を設置し、再生可能エネルギー由来の電力をテナントに供給している。昨年2月に竣工した「LOGIFRONT 浦安」などは、オフサイトPPA²の仕組みを活用し、生じた余剰電力を他の拠点に託送している。

県内には最先端の自動化設備を構える施設も目立つ。「SoftBank Robotics Logistics Innovation Lab (ESR 市川ディストリビューション内)」や「EC自動化物流センター」(三井不動産ロジスティクスパーク船橋Ⅲ内)には、AIやロボティクスなどを活用した物流効率化の技術が集積している。また、野村不動産が手掛ける「習志野 PoC Hub」(「Landport 習志野」内)は、同社による物流最適化のための企業間共創プログラムの効果検証拠点として、共同研究開発スペースやコワーキングスペースを備えている。これらは、輸送事業者の抱える課題解決のみならず、物流に関わる企業らの事業領域の拡大などにも繋がろう。

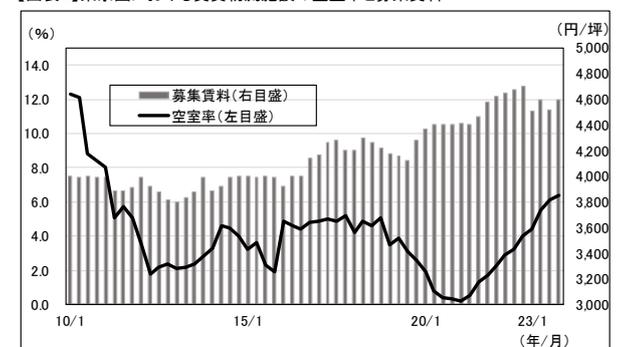
高度化が進む大型物流施設が、物流の円滑化や生活基盤としての機能はもとより、脱炭素化やイノベーション拠点として地域経済に好循環をもたらすことが期待される。

【図表1】東京圏における「倉庫」の着工床面積の推移



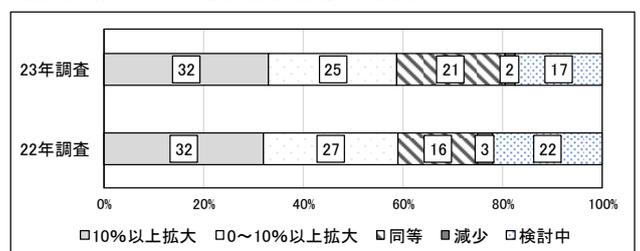
(出所)国土交通省「建築着工統計」をもとに、ちばぎん総研が作成

【図表2】東京圏における賃貸物流施設の空室率と募集賃料



(出所)㈱一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査」をもとにちばぎん総研が作成

【図表3】今後3年間の物流拠点の拡張計画(倉庫の総面積)



(出所)CBRE㈱「物流施設利用に関するテナント調査」より、ちばぎん総研が作成

¹ 日本GLPが常磐自動車道「流山」IC周辺で展開するプロジェクト。2016年に着手し、全8棟の総延べ床面積は90万㎡を超える。

² 電力需要家の屋根等を利用して発生した再生可能エネルギーを送電網を介して発電場所以外の需要先に供給すること