

千葉県内の大型物流施設の進出件数は、10年以降リーマンショック後の落ち込みから大きく盛り返し

千葉県内では、大型物流施設の進出が相次いでいる。県内の工業団地内での用地取得件数(面積が1,000㎡以上)をみると、07年:31件 08年:12件 09年:3件 10年:16件 11年:6件と推移しており、リーマンショック後の09年に落ち込んだ後、10年以降は盛り返している。また、県が10年から調査開始した工業団地外への進出件数も含めると、10年:21件 11年:11件と、工業団地外への進出も、この2年間で10件に及んでいる。

物流施設の進出件数が増加している背景としては、通信販売事業者の取扱量拡大や、宅配便での当日宅配サービスの増加などが挙げられる。進出した先をみると、大消費地である都内への配送ニーズが高まっていることから、特に都内とのアクセスが良い湾岸エリア(市川市、習志野市など)や東葛エリア(柏市、野田市など)に集中している。施設の広さも、延べ床面積が10万㎡を超える大型物流施設が複数建設されるなど、大型化しているのが特徴である。

大型物流施設では、一般的には敷地面積数万㎡の施設に数百人が勤務するケースが多いため、立地する地元にとって、雇用や消費、税収面など経済波及効果が大きい。しかし、都内に近く、利便性の高いエリアでは既に開発用地が不足し、大規模な適地が枯渇しているため、企業からの引き合いがあっても対応できないケースも見られる。

このような中、開発事業者からは、今後、首都圏中央連絡自動車道(以下「圏央道」)沿いの立地に注目しているとの声が聞かれている。実際、既に圏央道が開通している埼玉県の川島IC付近には、11年7月に「プロロジスパーク川島」(延べ床面積166,871㎡)が竣工しているほか、東名高速道路に近い神奈川県の圏央道相模原IC(12年度開通予定)付近にも、「ロジポート相模原」(竣工時期:13年秋、延べ床面積:210,000㎡)や「GLP厚木」(竣工次期:13年12月、延べ床面積:109,537㎡)の建設が予定されている。

こうした動きに比べ、千葉県内の圏央道沿い(建設予定地も含む)への進出の動きは依然鈍い。これは、圏央道の整備が先行し、13年度中に東名と圏央道が繋がる予定の神奈川県や、14年度中にも東名、中央、関越、東北の各高速道路と直結予定の埼玉県に進出需要を食われているためではないか、とみられる。千葉県内の圏央道沿線地域は、成田空港に近く、かつアクアライン経由で川崎や横浜、羽田空港や都内へアクセスしやすいなど、物流企業にとって魅力的な立地であるが、圏央道は一部区間(松尾横芝~大栄)でまだ完成時期の目途が立っていない。これに対し、埼玉県内、茨城県内は、早ければ14年度中、神奈川県内が15年度中に全通予定であり、成田空港と直結するメリットを享受することができる。また千葉県内では、15年度の外環道松戸~市川間の開通によって、京葉道路や東関東自動車道を通じ、千葉市と常磐地域とのアクセスが改善され、所要時間も短縮される。物流施設等の誘致にプラス材料になる県内道路網の一日も早い整備完了が望まれる。(高城)

千葉県、埼玉県、神奈川県で12年5月から13年末までに竣工予定の賃貸用大型物流施設(延べ床面積が5万㎡以上の施設)

都道府県	竣工時期	地域	施設名	開発事業者	敷地面積 (㎡)	延べ床面積 (㎡)	付近のIC
千葉県	12年6月	柏市	SGリアルティ柏A棟	SGリアルティ	104,164	130,097	常磐道「柏IC」
	12年10月	柏市	ロジポート北柏	ラサールインベストマネージメント	53,486	127,164	常磐道「柏IC」
	13年8月	習志野市	プロロジスパーク習志野4	プロロジス	46,168	108,500	東関東道「湾岸習志野IC」、「谷津船橋IC」(13年度開通予定)
	13年9月	市川市	市川塩浜プロジェクト(仮称)	GLプロパティーズ、三井不動産	52,921	121,000	首都高速湾岸線「千鳥町IC」
埼玉県	13年4月	入間郡	所沢ロジスティクスセンター	オリックス不動産	51,820	72,126	関越道「所沢IC」
	13年5月	三郷市	GLP三郷	GLプロパティーズ	38,901	94,636	常磐道「三郷IC」
神奈川県	12年5月	横浜市	SGリアルティ横浜	SGリアルティ	39,293	83,473	首都高速横羽線「子安IC」
	13年4月	厚木市	厚木物流センター	ラサールインベストマネージメント	24,169	52,375	東名「厚木IC」
	13年秋	相模原市	ロジポート相模原	ラサールインベストマネージメント、三菱地所	94,197	210,000	圏央道「相模原IC」(12年度開通予定)
	13年12月	愛甲郡	GLP厚木	GLプロパティーズ	44,511	109,537	圏央道「相模原IC」(12年度開通予定)
茨城県	該当なし						

(注)各社のプレスリリースをもとに、㈱ちばぎん総合研究所が作成