

大型物流施設を支えるREITの投資

◆2017年2月圏央道開通で盛り上がる物流不動産供給

2月26日、圏央道が茨城県区間で全線開通し、東名、中央、関越、東北、常磐高速道路が結ばれ成田空港へのアクセスが改善する。特に首都圏では物流拠点の需要が拡大しており、今回の開通で利便性、生産性の向上が期待されている。

圏央道沿線の大型物流施設はすでに約1,600件（国土交通省調べ）も立地しているが、最近になって従来型とは違う大型物流施設の建設が相次いでいる。背景には電子商取引拡大を見込んで、商品保管、仕分け、梱包に広い面積を確保する大型物流施設需要がある。さらに新型ではスーパーマーケットのニーズに応え、魚の加工や総菜の調理ができる高機能なものもある。こうした国内物流は消費者に届けるまで配送時間の短縮に躍起となっており、都市部周辺での需要を高めている。そこで建設、開発、不動産業界も物流不動産供給に注力している。

◆長期安定した投資資金の提供でREITの存在が拡大

圏央道沿線では地価こそ割安とはいえ、高機能大型施設には多額の資金を必要とする。首都圏の大型物流施設の年間新規供給量は100万平方メートル程度だが、その多くはREIT（不動産投資信託）により取得されている。REIT保有不動産の用途別内訳では、オフィス、商業施設、住宅に続き物流施設がすでに12.3%のシェアを持つ（17年1月不動産証券化協会レポート）。物流施設に特化したREITが大型施設の取得を本格化したのは12年のGLP投資法人（シンガポールのアジア最大級の物流施設プロバイダーの傘下）からなので急拡大である。同投資法人は現在相模原市で日本最大の物流施設（約65万平方メートル）を計画している。

REIT側からみても、都心のオフィスや住宅の不動産価格が高騰し新規取得が難しく、商業施設やホテルも周辺部、地方部の消費低迷で都市部以外の新規開業はあまり望めない中で、期待が高まっているのが物流施設となる。

物流の高度化、効率化の流れは、物流市場規模の拡大とあわせて施設の大型化、機能強化を強力に進めることになる。この分野はREITのような長期運用に向けた資金の投資先として最適なものとみることができるだろう。 【川口満】