

# 倉庫経営

# 投資

## 《地価上昇の兆しの中、多様化する物流業者のアセット戦略を》

倉庫や配送センターといった物流施設への投資の活性化、企業が所有資産の見直しを図るきっかけとなった減損会計の強制適用、そして、物流業務スタイルの新形態ともいえる3PL(サード・パーティー・ロジスティクス)の進展と、昨今、物流マーケットを取り巻く環境は、大きく様変わりを遂げています。それに伴い、業務を行う"器"である物流施設のあり方にも大きな変化が現れ、各所、各企業において、物流アセットの再構築が図られています。これからの物流資産の所有(賃貸)のあり方は、どう変わっていくのでしょうか。

弊社が地主から土地を借り、倉庫を建設して事業者様(投資家様)に販売します。

# 事業用定期借地



# 倉庫需要が高まり 賃貸型物流不動産は 有力な投資対象に

物流施設の市場規模、投資対象としての  
ニーズや可能性についてご紹介します。

## I. 物流施設への需要の高まり

### ■ 物流施設の建設や再開発が次々と進行

今、物流施設が注目を集めています。  
近年の電子商取引（EC）市場の拡大や、サード・パーティ・ロジステックス（3PL）事業の進展によって、今や「物流施設」は、単に物を保管するかつての「倉庫」のイメージとは異なり、梱包や流通加工、高機能設備などを有する「ハイテク物流センター」へと変わりつつあります。大都市圏では、こうした大規模

かつ高機能化した物流施設の建設や再開発が次々と進んでおり、これらの施設はいわゆる「物流不動産」として有力な投資対象ともなっています。

このように期待を集める物流施設の市場規模、拡大が見込まれる物流施設についてご紹介します。

### ■ 大規模な「賃貸型物流不動産」が大きく普及

かつての物流施設は、メーカーや商社、倉庫業者が自社で所有する「保管型」が中心でしたが、1990年代後半から高機能設備や流通加工スペースを確保した大型の「配送型」施設が増えはじめ、その後、施設規模が極めて大規模で3PL

事業者（物流専門業者）が運用する「賃貸型」施設が大きく普及することになりました。こうした物流施設の変遷の背景について、国土交通省は次のように分析しています。

1. 日本の製造業、小売業は、グローバルな価格競争、経営効率の改善などの経営課題に直面し、生産拠点の海外移転や流通経路の見直しを進めてきた。商流・物流においても最適なサプライチェーンを構築し、効率化を図るため、在庫管理の徹底、物流施設の統廃合が促進された。
2. インターネットの普及によるEC市場の発展や、貨物の小ロット化やジャストインタイム配送など、顧客ニーズが高度化・多様化し、多頻度小口化輸送が求められるようになり、大規模かつ高機能な物流施設のニーズが高まった。
3. 各企業はコアビジネスへの選択と集中を進めるなかで、自前で物流施設を持たずに3PL事業者に委託する流れが定着し、3PL事業者は複数の荷主を集約するメリットを得るため、さらに物流施設の集約、大型化を進めた。

これら企業の経営環境の変化、顧客ニーズの高度化・多様化、3PL事業の促進・定着によって大規模かつ高機能な「賃貸型物流不動産」の需要が急速に拡大したわけですが、この動きを下支えたのは、不動産投資市場の高まりです。

不動産投資の環境整備を受け、2000年初頭から外資系を含む不動産ディベロッパーなどさまざまなプレーヤーが「賃貸型物流不動産」に本格参入しはじめました。物流系ファンドやリートも次々と設立されたことで投資対象として広く認知され、その投資額もオフィス系に次ぐまでに成長しています。

### ■ EC市場の急速な発展により、EC市場規模は大きく拡大

さらに物流施設の拡大に影響を及ぼしているのが、EC市場の急速な発展です。経済産業省のEC市場調査によると、物販系分野の「B to C（企業・消費者間）」のEC市場規模は高い伸び率で成長してきましたが、2020年以降は新型コロナウイルス感染症による「巣ごもり消費」の影響で、さらに大きく拡大しました。

EC化率（全ての商取引に対するECによる取引割合）も大きく跳ね上がりました。

物流施設はかつての倉庫のイメージから、梱包や流通加工、高機能設備などを有するハイテク物流センターへと変わりつつあり、需要が高く、物流不動産として有力な投資対象となっています。



## II.投資対象としての賃貸型物流不動産の市場環境

### ■大規模な「賃貸型物流不動産」の需要が急速に拡大

「賃貸型物流不動産」の形態は大きく2つに分類されます。

1つは、「BTS(Build to Suit)型物流施設」で、特定のテナントの要望に沿った立地・構造・設備(例えば複数温度帯の冷蔵・冷凍倉庫、医薬品保管、重量物対応など)を兼ね備えた物流施設を建設し賃貸する形態です。大手企業が自前で保有していた物流施設を処分しアウトソーシングするケースや、顧客企業の要望に応じて新たに立地選定し、オーダーメイドで建設、管理運用するケースがあります。

もう1つが、「マルチテナント型物流不動産」で、1棟の物流施設を複数のテナントに賃貸する形態です。多種多様な顧客ニーズに対応するため、庫内フロアはレイアウトの自由度を確保した大空間となっており、各階に大型車やコンテナレーラーがアクセスできるランプウェイやトラックバースが設けられています。

これら「賃貸型物流不動産」は、テナントの定着率が高く賃料収入も安定的であることから投資対象として注目されています。

### ■コロナ収束後も「食品・飲料等」の需要は継続・拡大と予想

また、近年注目を集めている物流施設が「冷蔵・冷凍倉庫」です。

物販系分野の「B to C」EC市場で、市場規模が大きいのには「生活家電・AV機器等」、「衣類・服飾雑貨等」、「食品・飲料等」などですが、とくにこれから市場規模の拡大が見込まれるのは、「食品・飲料等」と予想されています。

コロナ禍で広まった「B to C」EC市場のなかで需要が高まった「食品・飲料等」は今後も継続・拡大が予想され、時短ニーズに対応した半調理品、ミールキットなどの中食向け商品が伸びて「冷蔵・冷凍倉庫」を持った物流施設のニーズは高まるでしょう。

日本でもアマゾンフレッシュが2017年から生鮮食品の宅配を始め、楽天は西友と提携し本格的なネットスーパーに参入したほか、食品宅配サービス

大手のオイシックス・ラ・大地も生鮮品だけでなくミールキットや無添加加工食品の販売など業容拡大しています。

こうしたなか、コロナ禍が訪れた2020年に「食品・飲料等」のEC市場は、ステイホームや在宅勤務による生活家電やパソコン、書籍、映像・音楽ソフトなどと並んで需要が増えました。この背景には、当初の外出を控えるための「やむを得ないネットスーパーの利用」から、次第に家庭内で調理を楽しむ「コト消費」を志向する食品のネット購入が進んだ、との指摘もあり、一過性の動きではなくコロナ収束後も需要は継続・拡大していくものと予想されます。さらに「食品・飲料等」のEC化率は、まだ低い水準であり、今後の成長余地は非常に大きいと期待されます。

### ■築40～50年の老朽倉庫が多く、「賃貸型物流不動産」の再開発が進むと予想

一方、現在建設されている倉庫には築40～50年の古い倉庫が多く(東京近郊でみても現時点で築40年超が3割弱、10年後には5割を超える)、災害への安全性(耐震性等)、最新設備の欠如、環境性能などで問題を抱えるものも多数あることが懸念されています。

こうした老朽倉庫の再開発や、都心近郊部のマルチテナント型物流施設のタイアップなどにより、今後の物流施設が建設されていくことが予測されます。



# 弊社建設の 物流不動産〈事業用定期借地〉

弊社が全国各地から土地を借り、倉庫を建築して  
事業者様(投資家)に販売致します。

## I. 事業用定期借地契約(30年)を締結し、倉庫を建設

現在、日本の土地相場は空前の高相場。  
30年後50年後の土地の価格、土地の価値は誰も想像できません。  
そこで、弊社が地主と土地の事業用定期借地契約(30年)を締結し、その  
上に弊社が建物(倉庫)を建設して事業者様(投資家様)に投資用アセットと

してご提案・販売いたします。  
土地に関しては、地主が事業用定期借地として事業者様(投資家様)へ賃貸  
します。  
建物に関しては、当社が建築後に事業者様(投資家様)の所有となります。

## II. 建物(倉庫)所有権も借主にあたる事業者様(投資家様)に譲渡

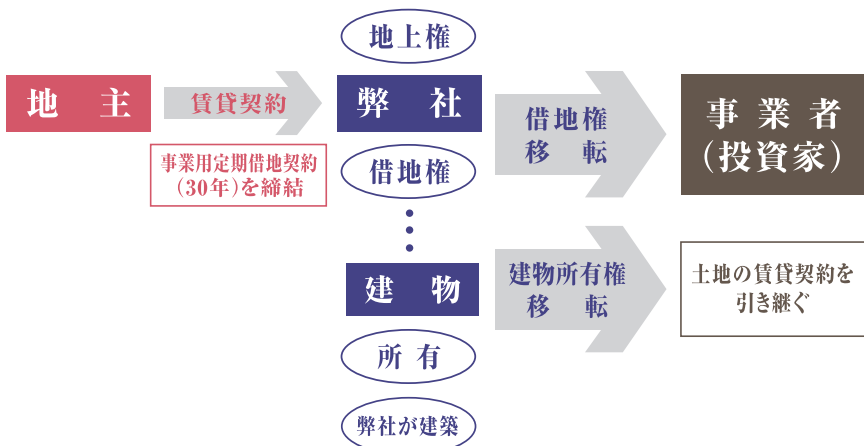
弊社の建物(倉庫)は事業用定期借地契約した借地上的建物として登記簿謄  
本に登記いたします。ですので純粋な不動産としての価値があります。  
賃貸倉庫の場合、経済状況や近隣相場の変化、貸主都合等の理由から賃料の  
増額交渉が入る場合がありますが、そういった心配もありません。

また、自社の倉庫を所有しているということで、会社としての信用性を高める  
ことが出来ます。  
融資を受ける際に不動産を担保として設定することも可能です。

## III. 事業用定期借地権の特徴をうまく活かして、長期間低リスクで運用可能

借主にあたる事業者様(投資家様)側のメリットとして、土地の購入費用を  
かけずに、倉庫経営・投資を開始出来ます。  
事業用定期借地権の制度を利用して土地を借りれば、土地を購入する必要  
がありません。

賃料は必要ですが、それ以外に建物の建築費用を用意すれば事業用の物  
件を確保できます。  
倉庫経営・投資を始めるにあたって、初期費用を抑えたい事業者様(投資家様)  
に向いているといえます。



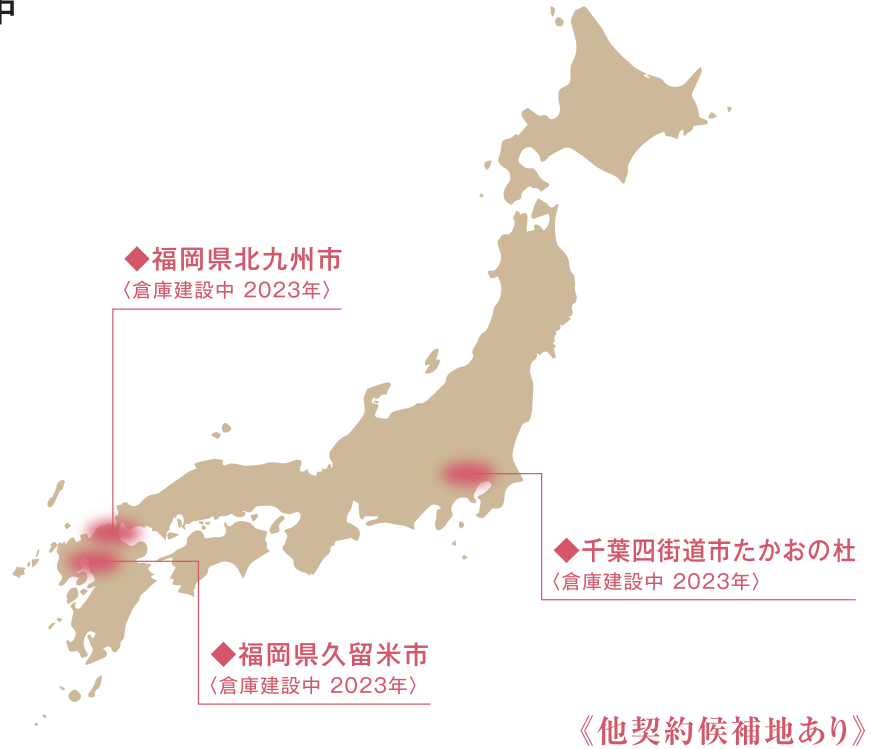
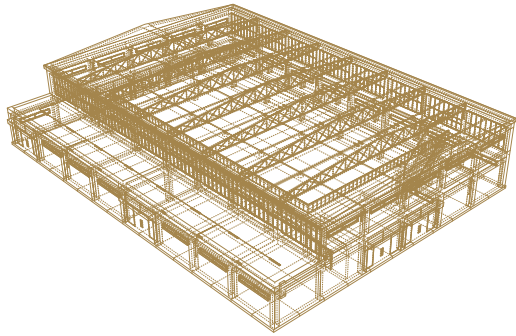
**長期でご安心いただける建物30年保証**

建物において重要な構造耐力上主要な部分、雨水の侵入を防止する部分構造・防水の不具合の責任期間は、法律で10年と定められています。そのため、保証は10年間というのが一般的ですが、当社はお客様に長期のご安心をご提供するために保証を30年間としております。

※「災害などの外的要因」「使用上の過失」など、対象外となる不具合もございます。詳しい保証内容は契約時に約款をご確認ください。

# 国内物流倉庫建設プロジェクトが進行中

関東近郊から日本全域で計画進行中



## 低コストな建物(倉庫)建築価格を実現

建物(倉庫)建築価格の算出の考え方



### ■建物(倉庫)建築価格 仮計算シミュレーション

一般的建築価格

◆建物面積:1000坪

坪単価 40万円(相場平均)<sup>※1</sup>×1000坪=4億円(一般的建築価格)  
(坪単価には材料費や人件費、販管費が含まれる価格です。)

※1 全国相場平均

弊社倉庫販売価格

◆建物面積:1000坪

月額実質収益:倉庫家賃400万円(相場平均)<sup>※2</sup> - 土地経費150万円  
=250万円

弊社倉庫販売価格:月額実質収益250万円×10年分(120ヶ月分)  
=3億円

※2 関東近郊相場平均(坪単価4000円×1000坪の計算)

一般的建築価格

4億円



その差  
1億円の  
建築費大幅削減

弊社倉庫販売価格

3億円

一般的倉庫建築価格の算出方法としては、坪単価×建物面積です。また、近年は材料費の高騰もあり、総工費はさらに上昇しています。

その中で【弊社倉庫販売価格】算出の考え方は、建物賃料相当額(年額)×10年分=【弊社倉庫販売価格】というものです。

建材を直接仕入・大量買い付け、施工内容・作業効率の合理化、また施工者の人件費を少なくする為に施工期間を短縮すること等を実現し、**建築費大幅削減を可能にしています。**

# 倉庫経営・投資〈事業用定期借地〉 アセットのご提案

不動産投資【収益倉庫】、不動産経営【倉庫賃借・運用】  
それぞれのアセットシミュレーションです。

## 弊社ご提案アセット A

### 不動産投資【収益倉庫】の アセットシミュレーション

#### ■投資家様向け 仮収益計算シミュレーション

#### 倉庫収益

◆建物面積:1000坪 坪単価 4000円(月間)<sup>※3</sup>×1000坪=400万円(月間収益)  
400万円(月間)×12か月=4800万円(年間収益)

※3 関東近郊相場平均

#### 土地経費

◆土地面積:3000坪 150万円(月間)×12か月=1800万円(経費)

#### 利回り計算 〈一般的投資〉

土地購入費3000坪×(坪単価 20万円として)=6億円(土地購入費)  
6億円(土地購入費)+4億円(倉庫建築費用)=10億円(総投資額)  
4800万円(年間倉庫収益)÷10億円(総投資額)=4.8%

#### 利回り計算 〈弊社ご提案〉

表面利益 4800万円(倉庫収益)−1800万円(年間土地経費)  
=3000万円(年間収益)

3000万円(年間収益)÷3億円<sup>※4</sup>(倉庫販売費)=10%

※4 建物賃料相当額(年額)×10年分=【弊社倉庫販売価格】

販売価格 3億円

表面利回り 10%

想定年間収益 3000万円

#### 一般的投資例

表面利回り 4.8%



その差  
5.2%の  
高利回り

#### 弊社ご提案投資例

表面利回り 10%

不動産投資の対象となり得るものには他にもオフィスビルや店舗など様々な種類があります。その中で、**建物のみを購入すること**で始められる不動産投資として、お勧めしたいものが【**収益倉庫**】なのです。

【収益倉庫】は現在非常にその需要が大きく、相場も上昇していることから効率的な土地活用の方法と様々な投資物件の中で投資に対する利回りが非常に良いものになります。



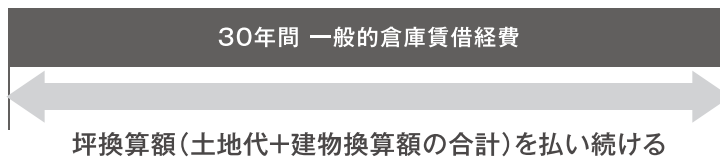
# 不動産経営【倉庫賃借・運用】の アセットシミュレーション

## ■倉庫経営事業者様向け 仮経費計算シミュレーション

一般的運用  
【賃借型運用】

◆建物面積:1000坪  
坪単価 4000円(月間)<sup>※3</sup>×1000坪=400万円(月間賃料)  
400万円(月間賃料)×12か月=4800万円(年間賃料)  
4800万円(年間賃料)×30年賃貸(想定)=14億4000万円(30年間賃料)

※3 関東近郊相場平均



土地・建物賃料 14.4億円  
(30年分賃料)  
合計費 14.4億円

弊社ご提案  
【借地権型倉庫運用】

建物  
経費

◆建物面積:1000坪  
建物賃料相当額 250万円(月間)  
建物賃料相当額 250万円(月間)×12か月=3000万円(年間賃料)  
3000万円(年間賃料)×10年賃貸(想定)=3億円(10年分賃料)

——— 弊社倉庫(建物)販売費

土地  
経費

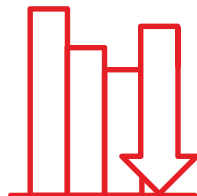
◆土地面積:3000坪  
土地賃料相当額 150万円(月間)  
土地賃料相当額 150万円(月間)×12か月=1800万円(年間賃料)  
1800万円(年間賃料)×30年賃貸(想定)=5億4000万円(30年分賃料)



土地賃料 5.4億円  
(30年分賃料)  
購入費(販売費) 3億円  
合計費 8.4億円

一般的運用

土地・建物賃料  
(30年分賃料) 14.4億円



その差  
6億円の  
経費大幅削減

弊社ご提案運用

土地賃料(30年分賃料) 5.4億円  
購入費(販売費) 3億円  
合計費 8.4億円

倉庫運用を営むには、土地を購入して建物を建築する【自社倉庫保有型】か、賃貸倉庫に一借家人として家賃を払い続ける【賃借型】の倉庫契約が一般的な倉庫運用でしたが、土地を事業用定期借地契約して、建物を建築するという倉庫運用として大幅なコストカットが出来る【借地権型倉庫運用】プランです。

【借地権型倉庫運用】プランは、現在空前の土地高傾向にある社会性に対応した新しい倉庫運用プランになります。



TOA INDUSTRY

## 詳しくは弊社へ お気軽にご相談ください。

一級建築士事務所 東京都知事登録第65339号  
福岡県知事許可(特-3)第114380号

株式会社東亜産業 建設事業部

〈本 社〉 〒101-0021 東京都千代田区外神田2-5-12 2階  
TEL : 03-6260-7039 FAX : 03-3257-9640

〈福岡本部〉 〒819-0379 福岡県福岡市西区北原2-30-5 2階  
TEL : 092-707-7888 FAX : 092-707-7880

事業内容 ●不動産開発 ●総合建設

賃貸マンション、分譲マンション、商業施設  
物流倉庫、注文住宅などの企画・設計・施工  
解体工事・造成工事

《本パンフレットに関するご注意事項》●本パンフレットに掲載されている事項は、当社のご案内等のほか、事業分野および投資一般に関する情報の提供を目的として当社が作成したものであり、投資信託の勧誘を目的としたものではありません。●本パンフレットは特定の商品の勧誘や売買の推奨等を目的としたものではありません。●本パンフレットは特定銘柄および株式市場全般の推奨や株価動向の上昇または下落を示唆するものではありません。●本パンフレット中のいかなる内容も将来の運用成果または投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。●本パンフレットは信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、信頼性、完全性を保証するものではありません。●最終的な投資決定はお客様ご自身の判断でなさるようにお願いします。●暴力団、暴力団員をはじめとする反社会的勢力との取引をいっさいお断りしております。●弊社との取引開始後にお客様が反社会的勢力等であることが判明した場合は、弊社取引を中止させていただきます。●なお、予告なしに本パンフレットの内容が変更または廃止される場合がありますのであらかじめご承知おきください。●当社は本情報に基づいて被ったいかなる損害についても一切責任を負いません。