



「物流2025年問題が賃貸不動産(物流施設)の所有者・賃借人へ与える影響」

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。
2025年もあと2か月余りとなりました。今回のアーバンタイムスでは「物流2025年問題」が賃貸不動産に与える影響をまとめさせていただきます。

1. 賃借人（テナント企業）への影響

・コスト増の負担
運賃上昇やドライバー不足により物流費全体が増加。賃料だけでなく配送コストも経営圧迫要因となる。
・立地選好の変化
「遠方でも安い倉庫」よりも「都市近郊で輸送効率の良い倉庫」を求める傾向が強まり、利便性の高い施設への需要が集中。
・契約条件の見直しリスク
倉庫内での人手不足やオペレーションコスト増により、共益費や追加サービス料の引き上げ要求が出る可能性。
・サプライチェーン再編の圧力
複数拠点からの分散配送、共同配送拠点の利用など、従来の賃貸契約を見直す必要が生じる場合がある。

2. 不動産オーナー（貸主）への影響

・需要の二極化
首都圏や主要高速IC近接など立地に優れた物流施設は高稼働が期待できる一方、郊外・築古物件では空室リスクが増大。
・賃料の上昇圧力
高スペック・好立地物件では引き合いが強く、賃料上昇余地あり。長期的には安定収益を見込める。
・投資・改修ニーズ
省人化や自動化を望むテナントの増加により、オーナーは倉庫の天井高・床荷重・ICT対応などスペック強化を迫られる。
・契約期間の短縮化傾向
荷主が需給環境の変化に応じて柔軟に動けるよう、短期契約や柔軟な解約条項を求めるケースが増える。

まとめ

賃借人（テナント）は「輸送効率・コスト最適化」を優先するため、今後は立地・スペック重視の物件選好が強まる。一方で不動産オーナーにとっては、優良立地物件は収益機会拡大、不利な物件は空室リスク増大という二極化が進む見通しです。

筆者 張ヶ谷

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			* . 先月の問い合わせ件数		50
用 途	敷 地	建 物	地 域	条 件	入居日
工場(菓子製造関連)	車両数台分	300坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(イベント制作関連)	車両数台分	300坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
工場(自動運転関連)	車両数台分	300坪	都内湾岸地域	相場	即検討
倉庫(雑貨・アパレル関連)	車両数台分	300坪	都内湾岸地域	相場	即検討
倉庫(物流即配関連)	車両数台分	200坪	都内湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	400坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(建機レンタル関連)	300坪位	-	新木場・辰巳地区	相場	即検討
駐車場(運送関連)	300坪位	-	新木場・辰巳地区	相場	即検討
駐車場(観光バス関連)	200坪位	-	都内23区地域	相場	即検討
駐車場(ハイヤー関連)	200坪位	-	都内23区地域	相場	即検討

日本が直面している問題 その3 災害の激甚化

日本が受ける災害には「地震」「台風」「豪雨」が代表的なもので、地震は「東南海地震」対策が大きなニュースになっていますが、地震そのものは激甚化が進んでいるようには見えません。台風も発生数や台風被害は過去のデータから見るとそれほど「激甚化」が進んでいるようには見えませんが、地球温暖化の影響を受けて、今まで以上の大型台風に成長する可能性は否定できず、被害が大きくなりがちです。梅雨の大雨や夏のゲリラ豪雨などの短時間豪雨と言われる現象は確実に増えていて、大気の気温が上がるほど、大気に含まれる水蒸気量は多くなります。過去100年間で気温が1.26度上昇しているので、それだけ豪雨のもととなる大気の水蒸気量は増え、雨量も増えることになります。今年も「線状降水帯」という言葉がニュースから何度も流れてきましたが、線状降水帯も大気の温暖化により大気に含まれている水蒸気が多くなって、地形により次から次へと連続して積乱雲が続き、豪雨が降ることにより発生します。

豪雨は山崩れやがけ崩れ、河川の氾濫など大きな被害を出します。今年も熊本県やいくつかの地域で線状降水帯が発生し、河川が氾濫して大きなニュースになっています。山崩れやがけ崩れなどは回復には長い時間がかかり、大被害となります。もし、東京湾に大型台風が近づくと中心気圧が低くなるので水面が持ち上がり、高潮や大量の降雨により、江東デルタ地域が浸水する可能性が無いとは言えません。

管理物件のテナント紹介 第245回
有限会社 山本工業所 様

東京都江東区越中島に拠点を構える有限会社山本工業所は、空調設備や重量機械の搬出入・据付工事さらには鳶工事を専門とする施工会社です。現代表である山本良則は、故父の代から続く鳶職を受け継ぎ、かつては共同作業の成果として内閣総理大臣賞を受賞するなど、確かな技術力と実績を築き上げてきました。現在も「現場のかしら」として約10名の職人を率い、協力体制のもと安全・確実・迅速な施工を日々実現しています。受けた仕事は必ず時間を厳守し、責任を持って最後までやり遂げる姿勢が多く取引先から信頼を集めています。重量物や空調設備といった専門性の高い工事にも柔軟に対応できる技術力を備え、現場規模を問わず誠実に対応することが当社の強みです。工事や施工のご相談・ご依頼についても随時受付可能で、地域に根ざしながら確かな施工品質で社会に貢献してまいります。

◆江東区新木場1-16-13 ◆2024年5月入居 ◆TEL：03-3641-6302 代表 山本 良則