

2023

8

August

Topics

不動産トピックス

トピックス1

迫る「2024年問題」と物流施設の動向 …………… 2

トピックス2

ESGの社会課題（S）分野に着目した不動産投資 …… 6

マンスリーウォッチャー

セルフストレージはコロナ禍で稼働率が上昇した
数少ないアセットタイプとなった…………… 8

迫る「2024年問題」と物流施設の動向

コロナ禍を経て、EC（電子商取引）市場の持続的な成長やSCM（サプライチェーンマネジメント）の変化で物流施設需要は堅調ですが、最近の物価高や世界的な景気減速による消費減退並びに企業活動の停滞などが需要に悪影響を及ぼす可能性も考えられます。また、2024年4月からのトラックドライバーの時間外労働の上限規制など、改正された働き方改革関連法の施行まで残すところ1年を切り、運輸・倉庫業界や物流施設デベロッパーなどによる対応がみられます。今後も高水準の賃貸物流施設の新規供給が計画されているものの、建築費の高騰や諸物価の上昇によって物流費も圧迫を受けることで、建設やリーシングに影響が出ることも予想されます。

高水準の新規供給が続く大規模賃貸物流施設

東京圏・関西圏の空室率は上昇傾向

調査機関の調べでは、最近の東京圏^{*1}及び関西圏^{*2}の大型賃貸物流施設^{*3}の空室率は上昇傾向にあります[図表1-1]。新規需要を上回る新規供給がその主な理由で、特に東京圏では、2021年以降一段と増勢が強まった新規需要を越えて新規供給が続いています[図表1-2]。

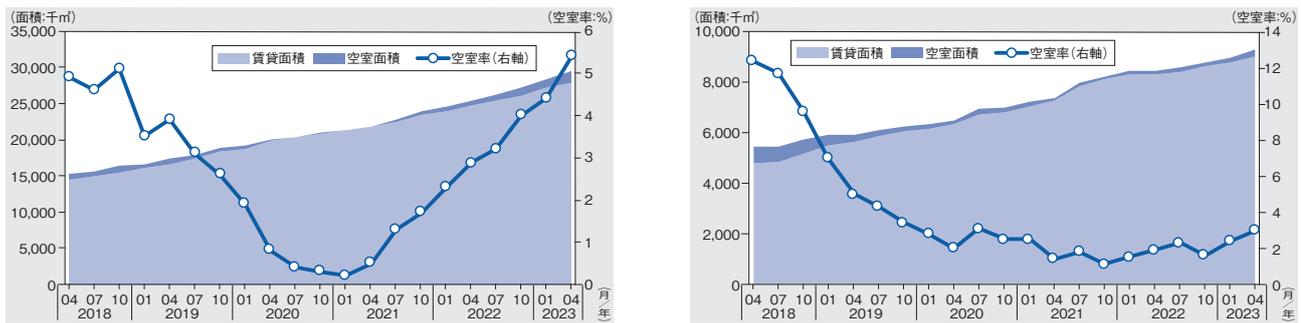
一般消費者向けのEC市場はコロナ禍でも物販分野で拡大を続けて賃貸物流施設の需要を押し上げました。アフターコロナにおいてもその利便性や扱う商品の幅広さからEC市場の更なる拡大が見込まれ、今後も物流施設の需要を牽引すると考えられます。

また、コロナ禍や地政学リスク、近年激甚化・頻発化する気象災害などはグローバル及び国内のサプライチェーンの混乱を招き、商品の流通をはじめ、原材料や部品の供給が滞るなどしてわが国の流通業や製造業の操業等に支障が生じ、

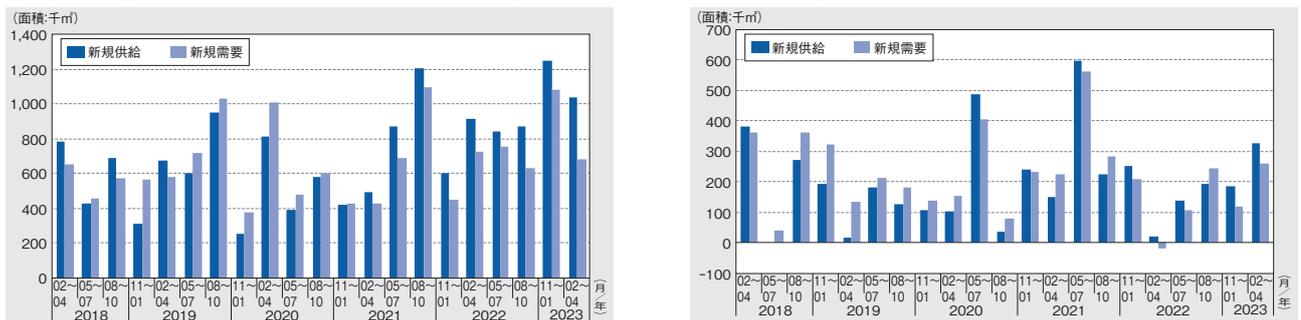
その影響が長期化している産業もあります。従来は在庫を極力少なくして「必要なものを、必要なときに、必要な分だけ」供給する仕組み、いわゆる「ジャストインタイム」で効率性を重視した生産や物流のシステムが構築されたケースがあり、それにはサプライチェーンが正常に機能することが要件でしたが、前述のようにその前提が成立しにくくなっている現状があります。そこで、サプライチェーンに冗長性や強靭性を持たせてリスクに備える「ジャストインケース」の物流システムが注目されています。在庫をこれまでより多く確保したり、生産・調達を分散化したり、部品や原材料を海外から調達する「グローバル・サプライチェーン」から、足の短い国内中心に調達する「ローカル・サプライチェーン」へ切り替えるなどで、必要とする倉庫面積の拡大や地域的に分散して拠点を確保するような動きにつながると考えられます。

※1：東京圏は茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 ※2：関西圏は京都府、大阪府、兵庫県
 ※3：延床面積または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設

【図表 1-1】 賃貸物流施設の市況動向（左：東京圏、右：関西圏）



【図表 1-2】 新規供給量・需要量の推移（左：東京圏、右：関西圏）



図表 1-1、1-2 のデータ出所：株式会社一五不動産情報サービス

東京圏は3年連続で過去最多の新規供給量を更新

一方、供給側は潤沢な資金を持つファンドや大手・中堅のデベロッパーなどによって、大都市圏を中心に大規模で高スペックの物流施設の供給が続いています。

都市未来総合研究所の調べでは、2023年の延床面積1万㎡以上の賃貸物流施設の新規供給量^{※4}は、東京圏で約420万㎡に上り、3年連続で過去最高を更新するとみられます〔図表1-3左〕。関西圏では、2021年に過去最高の新規供給がありました。2022年は約47万㎡まで減少、2023年から再び増勢となる見込みです〔図表1-3右〕。また、中京圏^{※5}や福岡圏^{※6}でも活発な投資がみられます〔図表1-4〕。中京圏は自動車関連などの製造業のニーズが増加していると言われており、福岡圏は熊本県菊陽町における半導体大手とその関連企業の立地をはじめとした工場の九州進出が物流施設の需要拡大につながり、新たな投資を促していると考えられます。

建築費の高騰が与える影響

2021年以降、物流施設の建築費が高騰し、最近の上昇テンポは緩やかになっていますが、原油等の資源価格の上昇を考慮すると今後も高止まりで推移する可能性があります〔図表1-5〕。計画の先送りや変更など、投資に慎重となるケースや、賃料や事業計画の見直しが必要になるケースが想定されます。

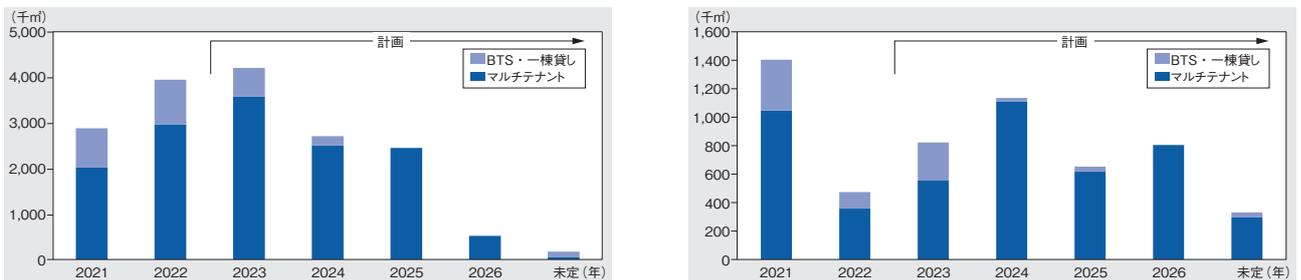
賃料は旺盛な需要や施設の高スペック化などから上昇傾向が続いていましたが、大量供給の影響もあり一部のエリアでは弱含みになっているとみられます〔図表1-6〕。賃料を含む物流コストの上昇分を商品・サービスの価格に転嫁できるかどうかにより、高賃料を受容しつつ好立地・高スペックの施設を活用することで競争力の源泉の一つとして物流サービスレベルの維持・向上を図るテナントと、立地の不便さやスペックの低さ等を甘受しても賃料の安さを志向するテナントとの分化が鮮明になると考えられます。

※4：原則として延床面積。各社が公表した計画等を2023年6月末に集計。計画は変更の可能性がある。

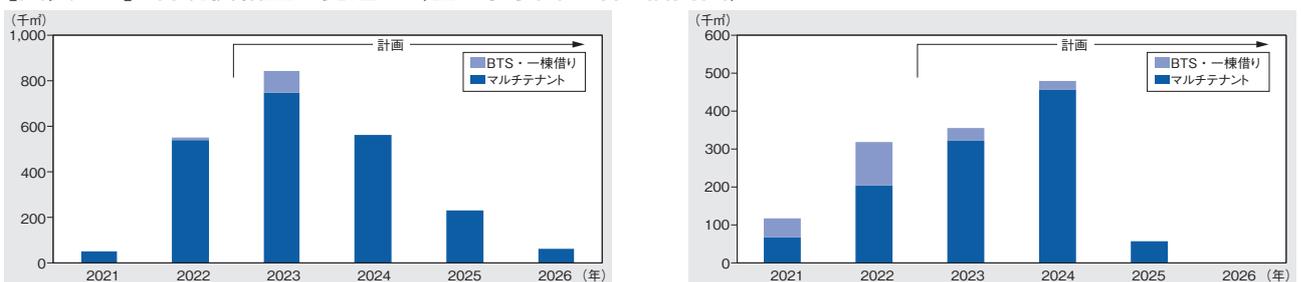
※5：中京圏は岐阜県、愛知県、三重県

※6：福岡圏は福岡県、佐賀県

〔図表 1-3〕 新規供給量の見通し（左：東京圏、右：関西圏）

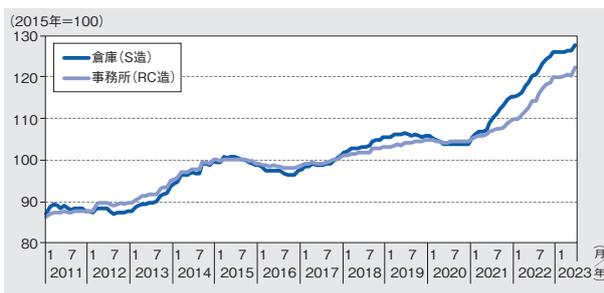


〔図表 1-4〕 新規供給量の見通し（左：中京圏、右：福岡圏）



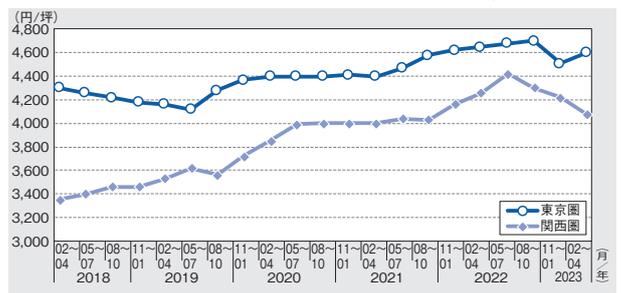
図表 1-3、1-4 のデータ出所：公表資料等より都市未来総合研究所作成

〔図表 1-5〕 建築費の推移（工事原価、東京）



データ出所：一般財団法人 建設物価調査会

〔図表 1-6〕 賃貸物流施設の賃料推移（中央値、募集面積1,000㎡以上対象）



データ出所：株式会社一五不動産情報サービス

2024年問題とは

働き方改革関連法によって2024年4月1日以降、トラックドライバーの時間外労働の上限が年960時間に制限されます。上限規制に違反した場合は、6か月以下の懲役または30万円以下の罰金が罰則として科される可能性もあります。運送業界は長時間拘束や高齢化などを理由に人手不足が深刻化しており、直近もコロナ前と同水準の不足感にあります[図表1-7]。そのため上限規制や最低9時間の勤務間インターバルなどの規制に5年間の猶予期間が設けられていましたが、他の業種同様に適用されることとなります。ただし、人手不足は少子高齢化が進むわが国の構造的な問題で解消は容易ではなく、運輸業界は中小零細事業者が大半で、燃料費の高止まりや人手不足が影響したとされる倒産件数も増加^{※7}する中[図表1-8]、規制強化による影響も懸念されます。

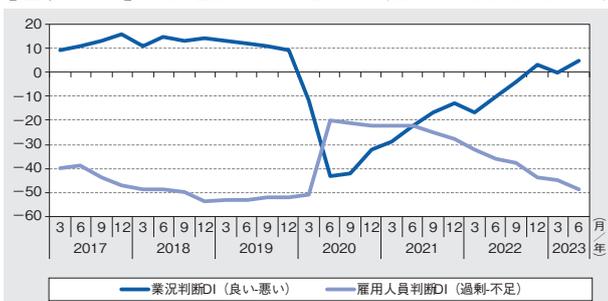
これまでの物流はコスト削減や効率化を目的に拠点を集約してきた動きがあり、結果的に輸送距離が長距離化するもありました。トラックドライバーの拘束時間が短くなると、これまでどおりの長距離輸送が困難になるケースが想定されます。また、就業時間の短縮で十分な体制が取れない

場合は、遅配や荷受け拒否など輸送サービスの低下につながり、物流の停滞が発生する懸念があります。何も対策が行われない場合、営業用トラックの輸送能力が2024年に14.2%、2030年には34.1%不足する可能性があり、特に農水産品で輸送能力の不足が高くなり、地域的には中国地方、九州地方及び関東地方で大きな影響を受けるという試算もあります[図表1-9]。また、これらは、トラック運送・物流企業の売上や利益の減少、トラックドライバーの収入減少、荷主企業の運賃上昇につながる可能性があり、これらは「2024年問題」として対策が必要とされています。

この問題に政府も対応を始めています。関係閣僚会議を2023年3月に開催し、6月に荷主企業・物流事業者(運送・倉庫等)、一般消費者が協力してわが国の物流を支えるための環境整備に向け、「商慣行の見直し」「物流の効率化」「荷主・消費者の行動変容」について、「政策パッケージ」として策定しました[図表1-10]。荷主企業や物流事業者等が早急に取り組むべき事項としてガイドラインがまとめられ、さらに規制的措施についても2024年通常国会での法制化が進められる見込みです。

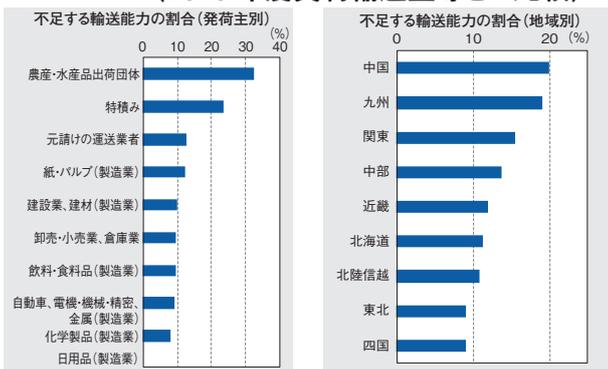
※7：株式会社帝国データバンク「全国企業倒産集計 2022年度上半期報」より

[図表 1-7] 日銀短観 業況・雇用DI (全規模・運輸・郵便・実績)



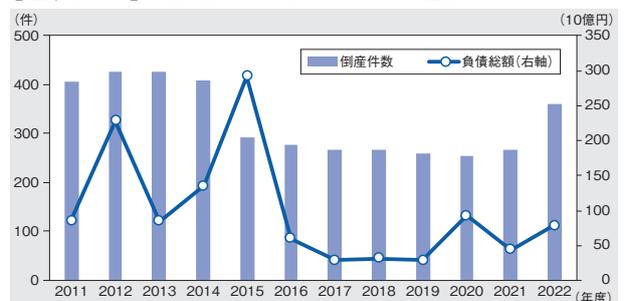
データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

[図表 1-9] 労働時間規制等で不足する輸送能力 (2019年度貨物輸送量等との比較)



データ出所：持続可能な物流の実現に向けた検討会 最終とりまとめ (案)

[図表 1-8] 運輸業の倒産件数の推移



データ出所：株式会社帝国データバンク「全国企業倒産集計」

[図表 1-10] 「物流革新に向けた政策パッケージ」の主な施策 (抜粋)

- 商慣行の見直し
 - 荷主・物流事業者間における物流負荷の軽減に向けた規制的措置などの導入
 - 納品期限、物流コスト込み取引価格等の見直し
 - 物流産業における多重下請構造の是正に向けた規制的措置などの導入
 - トラックGメン(仮称)による荷主・元請の監視強化や結果の公表
 - トラックの「標準的な運賃」制度の拡充・徹底
- 物流の効率化
 - 物流GX・DXの推進
 - 物流標準化の推進
 - 高速道路のトラック速度規制の引上げ
 - 特殊車両通行制度に関する見直し・利便性向上
 - 地域物流等における共同輸配送の促進
- 荷主・消費者の行動変容
 - 荷主の経営者層の意識改革・行動変容を促す規制的措置などの導入
 - 荷主・物流事業者の物流改善の評価・公表する仕組みの創設
 - 消費者の意識改革・行動変容を促す取組み
 - 再配達削減に向けた取組み

出所：我が国の物流の革新に関する関係閣僚会議 「物流革新に向けた政策パッケージ」

「2024年問題」に対応する動き

主として物流施設面からの「2024年問題」への対応は、①中継輸送等の効率的な物流のための拠点整備、②大規模物流施設の立地が希薄な地方への展開、③M&Aによる物流施設を含めた物流システムの基盤強化などとして現れてくると考えられます。

中継輸送は、労働時間規制によって都市間の長距離輸送が困難になる場面も出てくることから、1つの輸送行程を1人のドライバーが運転し続けるのではなく、複数のドライバーがリレーしながら担う輸送方式で、行程の途中に設けた中継拠点でドライバーが車を乗り換えたり、貨物を積み替えたり、トレーラータイプの車両であればトレーラー（シャーシ）を交換（スイッチ）することで、ドライバーの負担を軽減します。同一業者だけでなく異なる品物を扱う事業者間で連携して実施され

ているケースもあります。この中継輸送の拠点として新たに物流施設が建設されたり、トレーラー交換等のための広いスペースを確保した施設が建設された事例があります。

大規模賃貸物流施設は首都圏や近畿圏といった大都市及びその近郊に多く立地してきましたが、2024年問題への対応などで荷主やユーザーとの物理的距離を縮めるよう拠点を新たに配置し、地方圏でも地域のハブとなる大規模な施設を建設する動きが出てきています。

トラックドライバーをはじめとする人手不足の改善や事業基盤の強化を狙ったM&Aも行われています。規模の拡大や営業エリアの拡大で効率化や競争力向上を図る動きの他、自社グループで活躍するドライバーの育成強化を企図して自動車学校をグループに加えた例もあります〔図表1-11〕。

（以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博）

〔図表 1-11〕 「2024年問題」への対応事例

①中継輸送等の効率的な物流のための拠点整備	
センコー(株)	<ul style="list-style-type: none"> 千葉県市原市沿岸部で石油化学メーカーの物流を担う拠点を多数保有しているが、危険物倉庫の需要や消費地としての通販など一般貨物の需要拡大への対応が必要となっていた。また物流センターが点在しているため、輸送・積込作業を行うドライバーの労働時間も長くなる傾向にあった。 2022年12月に延床面積約3万㎡の「市原PDセンター」を開所して、危険物倉庫と一般貨物の需要増に対応し、車両駐車場の拡張と荷捌きエリアの設置などで直営車両の増強と域内ネットワークの拡大を進める。拠点集約によって、CO₂排出量削減やドライバーの2024年問題（作業効率向上・待機時間短縮）にも寄与
大和ハウス工業(株)	<ul style="list-style-type: none"> 岡山市北区に地上2階建て延床面積約1.6万㎡のマルチテナント型施設「DPL岡山空港南B棟」を建設。岡山市街地（岡山市役所）まで15kmと消費地へのラストワンマイル配送に適した立地であるが、山陽自動車道「岡山IC」まで5kmとアクセス性が高く、中四国地方をカバーする物流拠点として、また九州地方と関東地方などをつなぐ中継輸送の拠点としても活用可能 岡山県内のマルチテナント型物流施設では希少な低床式倉庫となっており、入居企業は、ドライバーがトラックを乗り換える必要がない貨物の積替え方式での中継物流体制を構築可能
(株)日本エスコ (株)拓洋	<ul style="list-style-type: none"> 日本エスコが栃木県佐野市で「LOGITRES佐野」を開発。延床面積約7千㎡で2023年3月竣工。3PL事業者の拓洋が設計・施工及び運営しており、北関東での開発は同社初となる。 「2024年問題」を控え北関東付近に中継拠点となるべき施設の需要が増すことを意識しての取組み
デリカフーズ(株)	<ul style="list-style-type: none"> 中期経営計画「Transformation 2024」の基本方針のひとつである「青果物流通インフラの構築」にもとづき、「広島センター」を2023年4月に賃借にて開設。これまで空白地帯であった中国地区の物流機能強化に加え、関西地区と九州地区の中継基地として全国にまたがる幹線便をより強化する機能を持たせた。 中計には直営の物流施設や工場を24年までに20か所まで拡充する方針を盛り込んでおり、大阪府茨木市内で野菜の加工や仕分け、包装を手がける新工場を建設し、関東でも拠点の整備を検討
クレド・アセットマネジメント(株)	<ul style="list-style-type: none"> 同社初のマルチテナント型施設として埼玉県加須市に「CREDO加須」を開発（2024年2月竣工予定）。スワップボディ・コンテナ車両（商品を積載する荷台部分を脱着できる車両）や従来より普及している40フィートコンテナより長大な45フィートコンテナ積載車両に対応した車路・パース、及び置き配対応区画の設置など次世代トラック輸送が可能な設計を行い、輸配送業務の効率向上を企図 物流オペレーションの自動化・省人化に向けたマテハン（荷役道具・機器）や、作業場の空調の導入を想定した電気容量を確保
②大規模物流施設の立地が希薄な地方への展開	
三井不動産(株)	<ul style="list-style-type: none"> 三重県本曾町において同社の物流施設では中京エリア最大となる施設規模とスペックを備えた「MFLP弥富本曾町」を開発。延床面積約10万㎡で2023年3月末に竣工。中京圏の産業集積エリアである伊勢湾や、名古屋港における物流ニーズに対応 伊勢湾岸自動車道の3つのインターチェンジ「湾岸弥富 IC」「湾岸長島 IC」「弥富本曾町 IC」に近接し、首都圏と関西圏を結ぶ輸送網の中継地に適するため、営業所を新設する動きを捉えるとともに、少量の荷物を保管するスペースのニーズも出てくると想定し、最小面積約2千㎡から倉庫スペースを提供
(株)プロロジス	<ul style="list-style-type: none"> 岩手県矢巾町で「プロロジスパーク盛岡」を開発。延床面積は約10万㎡で2023年冬竣工予定。東北エリアでは宮城県仙台市などに賃貸用物流施設を展開してきたが、岩手県内での開発は初となり、東北エリアの物流不動産市場における最大規模の施設となる。 これまで、東北エリアにおいては仙台マーケットを中心に物流施設を提供してきたが、災害への備えや「2024年問題」への対応として、東北エリアにおいても拠点分散化ニーズが増加。東北の物流ハブとなっている仙台エリアに加えて、今後は北東北への中継地点として、開発予定地周辺への立地ニーズが伸長するとみて進出を決定
大和ハウス工業(株)	<ul style="list-style-type: none"> 新潟市西蒲区において新潟県内で初となる最大4社が入居可能なマルチテナント型物流施設「DPL新潟巻潟東」を開発。延床面積約1.5万㎡で2024年1月竣工予定。危険物倉庫も併設する計画 北陸自動車道「巻潟東IC」から西に300mの至近に立地し、県内各地へのアクセスに優れるほか、新潟東港まで車で約30分の距離にあり輸入貨物の保管場所としても活用可能。日本海側の都市のなかで新潟市は最大の消費地の一つであり、広域物流の中継拠点としての活用も考えられる。
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド(株)	<ul style="list-style-type: none"> 奈良県安堵町において奈良県では初となるマルチテナント型の物流施設「LF奈良」を開発。効率的な搬入・搬出が可能なダブルランプウェイを備え、延床面積約12万㎡で2023年3月に竣工。周辺は奈良県最大の工業団地である昭和工業団地を中心とする産業集積エリアであることから、県内の地域配送拠点や、大阪・京都・名古屋方面への広域配送拠点としての需要が見込まれる。 また隣地では保管機能を重視した「LF奈良ANNEX」を開発。延床面積約4万㎡で2023年7月に竣工
③M&Aによる物流施設を含めた物流システムの基盤強化	
SBSホールディングス(株)	<ul style="list-style-type: none"> SBSホールディングスは 総合物流事業者として事業規模と事業領域の拡充に向け、リコーや東芝、古河電気工業など大手メーカーの物流子会社を相次いで買収しており、2020年には東洋運輸倉庫の株式100%を72億円で取得し子会社化。東洋運輸倉庫は東京臨海部の川崎市東扇島、江東区若洲に大型倉庫を保有しており、SBSグループは、この地域で展開している既存倉庫と融合させることによって、長期的視点での倉庫開発を可能とし、将来的にこの地域でのグループの物流インフラのポテンシャルを最大化して、新たな顧客層へのアプローチを企図 2019年には自動車学校、2023年にはECサイトの構築や運営を行う企業を傘下に収めるなど、事業基盤の強化を続けている。
アサヒロジスティクス(株)	<ul style="list-style-type: none"> アサヒロジスティクスが明治の物流子会社フレッシュ・ロジスティックを2021年に買収。フレッシュ・ロジスティックは、大手コンビニエンスストア向けのフローズン・チルド・米飯の配送業務を主な業務とし、東北地方を中心に東日本地域で14の物流施設を運営しており、アサヒロジスティクスは東日本地域での事業基盤強化を図る。 2024年問題への対応として未経験者や若年層、女性を積極的に採用し、自社でドライバーを育成する仕組みをより強化する必要があることから、自動車教習所を運営する川越自動車学校をグループに2022年10月に加えた。

出所：各社公表資料等より作成

ESGの社会課題(S)分野に着目した不動産投資

不動産へのESG投資において社会課題(S)分野は評価手法や情報開示が十分でないとの認識のもと、国土交通省は2023年3月に『社会的インパクト不動産』の実践ガイドンス』を公表しました*1。

本稿では、上記ガイドンスを基に社会課題分野に着目した不動産投資の建物用途や建築計画等、主にハード面での特徴を概観するとともに事例を紹介します。

対象用途はオペレーショナルアセットが中心。空き家活用や地域産材使用なども対象に

ESG投資で後れを取っている社会課題(S)分野。ガイドンスが後押し

不動産へのESG投資では環境(E)分野のインパクトの評価手法や情報開示などが進んでいるのに対し、社会課題(S)分野は十分ではないとの認識のもと、国土交通省は「不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会」を立ち上げ、そのとりまとめとして、2023年3月に『社会的インパクト不動産』の実践ガイドンス』を公表しました。ガイドンスでは、不動産に係る社会課題・取組を整理・類型化し、「社会的インパクト」の設定・評価・開示の進め方などが記載されています*2。

社会課題に着目した不動産投資はオペレーショナルアセットが中心

社会課題に着目した不動産投資を企図する場合、ハード面ではどのような建物用途や建築計

画(ストック活用、調達資材等)が対象となるか、ガイドンスに掲載されている「不動産の社会課題におけるアクティビティ(評価項目)」を基に整理しました([図表2-1]の網掛け部分)。建物用途では子育て支援施設、高齢者向け施設、地域産業活性化のための施設などオペレーショナルアセットが中心、建築計画では空き家活用や地域産材の使用などが挙げられます。

インパクト投資では改善効果の計測・評価が求められる

インパクト投資では改善効果を計測する指標の設定とモニタリングや事後評価が求められます。ガイドンスでは計測指標として、子育て支援施設の場合は施設利活用者数や利活用者の満足度など、地域産業活性化に資する施設の場合は施設利活用者数や地元企業の売上額、地域内の新規事業数などを例示しています。

[図表 2-1] 不動産の社会課題におけるアクティビティ等 (ガイドンス掲載表から一部抜粋)

持続可能な社会・ウェルビーイングの実現に向けた段階	社会課題	アクティビティ(評価項目) 青色網掛けは建物用途等に関する項目 灰色網掛けは建築計画(ストック活用、調達資材等)に関する項目
①安全・尊厳(命や暮らし、尊厳が守られる社会)	自然災害等への備え(レジリエンス)	・耐震性の確保 ・防災設備の設置(自家発電設備の設置、備蓄等) ・災害時対応の準備(帰宅困難者・避難者の受入体制等)
	防犯に配慮したまちづくりの実現	・防犯性向上のための設備の設置(セキュリティ設備の設置等)
	こども・少子高齢化への対応	・子育て支援施設や子育てに配慮した住宅の整備及び支援の提供 ・高齢者向けの住宅や支援施設の整備及び支援の提供
	多様性・包摂性の実現	・多様性と包摂性に配慮した建築物の整備や設備の設置(バリアフリー等) ・手頃で一定の質が確保された住宅の整備
	人権への対応	・不動産の整備における人権尊重の取組(認証等を取得した資材の利用等)
②心身の健康(身体的・精神的・社会的に良好な状態を維持できる社会)	健康・安全な暮らし・働き方の実現(ヘルス&セーフティ)	・医療施設・薬局の整備及び医療・保健相談の提供 ・健康の維持・増進施設整備及びプログラム提供(リフレッシュスペース、運動促進設備等)
	快適で利便性の高い環境(ウェルネス)	・快適な室内環境の提供(テナント等と連携) ・バイオフィリックデザインの導入(壁面緑化、屋上緑化等) ・利便な施設の整備(地域において設置要望がある店舗等)
	人材活躍と生産性向上	・サテライトオフィス・シェアオフィスの整備 ・デジタルインフラの整備 ・子育て支援施設の整備(保育所、学童等) ・在宅勤務に適した住環境の整備(共用部におけるコワーキングスペースの整備等) ・生産性向上に配慮したオフィス環境整備(打合せスペース、リフレッシュスペース等)
③豊かな経済(意欲や能力を発揮できる、経済的に豊かな社会)	地域経済・産業の活性化(イノベーション)	・地域産業活性化に資する施設の整備及び取組の実施 ・移住を推進する取組の実施(デジタルインフラ、サテライトオフィス、移住者を支援する取組) ・地域産業の育成・創出やイノベーション創出のための施設整備及びプログラムの実施 ・地域産材の利用(木材、石材等の再利用含む) ・地域産品等を販売する店舗等(アンテナショップ等)の整備
	地域の魅力・文化の形成・活性化	・地域のまちづくり方針に沿った取組の実施 ・空き家・空き店舗等の活用や除却(活用用途は宿泊施設、飲食、物販、事務所等) ・歴史・文化の保護・継承・発展に資する建物の整備・活用等
④魅力ある地域(地域の魅力や特色が活かされた将来にわたって活力ある社会)	緑・景観の形成(MIDORI)	・景観に配慮した外観・敷地デザインの導入(景観ガイドラインに沿った取組等)
	コミュニティの再生・形成	・公園、広場・コミュニティスペースの整備・提供等 ・多様な属性の人々が活動・交流するミストコミュニティの形成に向けた複合施設の整備
	人材育成	・教育施設と教育の提供(高等教育、子ども向け教育、社会人向け教育)
	移動しやすい環境(モビリティ)	・公共交通機関や周辺施設へのアクセス向上(歩行者用通路拡幅やコミュニティバス等) ・カーシェアリングステーションや燃料供給設備スペース提供(電気自動車の充電スタンド等) ・シェアサイクル等設置スペースの提供や駐輪場の整備

*大項目として上記①～④のほか、「適切な維持管理」、「テナント・管理者・利活用者等との協働」、「デジタル・新技術の活用」があるが省略

出所：国土交通省『社会的インパクト不動産』の実践ガイドンス』を基に都市未来総合研究所作成

ファンド組成の場合の社会課題はこども・少子高齢化など、1棟単位の投資では地域経済・産業の活性化が目立つ

以下、社会課題分野に着目したと思われる不動産投融資事例を整理しました[図表2-2]*3。

(1) 投資事例(不動産ファンド組成や一括取得等で複数物件を対象(事業レベル含む。))

建物用途では、投資対象として一定程度認知されている介護付き有料老人ホームや保育所のほか、病院、専門学校、アフォーダブル住宅(表中説明参照)など投資実績が少ないアセットが含まれます(No.1~No.4)。No.5の戸建住宅の空き家再生事業は事業レベルの取り組みですが、上述のアフォーダブル住宅と同様、幅広い入居希望者に手の届く住宅を提供するという社会課題解消とともに、空き家再生では地域工務店と協業し、雇用の創出など地域経済・産業の活性化にも寄与しています。

(2) 投資事例(1棟単位の投資)

1棟単位の事例は個別性が強く、社会課題としては、No.6の工場アパート(表中説明参照)による産業振興、No.7、No.8の施設の地域開放のように地域経済・産業の活性化が多いのが特徴です。No.9の木と鉄骨のハイブリッドオフィスビルでは木材に地域産材を活用し地産地消型サプラ

イチェーンを構築するものです。

(3) 融資事例

社会課題解消に資するプロジェクトに対する融資事例としては、保育所や地域防災倉庫を設置したオフィスビルに対するサステナビリティローン(No.10)、ヘルスケア施設やメディカル施設を投資対象とする私募REIT向けソーシャルローン(No.11)が挙げられます。これらローンは格付会社による第三者評価を取得しています。

ただし、投資採算性の確保が前提

本稿はESG目線で考察しましたが、社会課題に着目した不動産投資とはいえ、あくまでも不動産投資であり、施設利用者見通しや競合分析などを行い採算性が確保されることが前提といえます*4。(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

- *1: 取組の結果として生じた最終的な変化・効果のことをインパクトという。このうち社会的効果を有するものを「社会的インパクト」という。
- *2: 社会的インパクト不動産を進める意義や評価の詳細、推進の考え方などはガイダンスを参照されたい。
- *3: 都市未来総合研究所の判断で抽出したもので、実際の意図と異なる事例がある可能性がある。
- *4: インパクト投資とは、財務的リターンと並行して、ポジティブで測定可能な社会的および環境的インパクトを同時に生み出すことを意図する投資と定義される。

[図表 2-2] 社会課題(S)分野に着目したと考えられる不動産投融資事例

(1) 投資事例(不動産ファンド組成や一括取得等で複数物件を対象とする事例(事業レベル含む。))					
No	企業属性	社会課題	建物用途等	投資・運用形態等	備考
1	生保	こども・少子高齢化への対応、人材活躍と生産性向上	認可保育所、学生マンション	私募ファンドを通じた投資	ポジティブ・インパクト不動産投資(欄外参照)
2	生保、建設業	こども・少子高齢化への対応	介護付有料老人ホーム	私募ファンドを通じた投資	-
3	不動産運用会社	こども・少子高齢化への対応、人材活躍と生産性向上	保育園、学校(専門学校)、病院、介護付有料老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅	私募ファンド組成、不動産投資クラウドファンディングサービス	ソーシャルボンド発行
4	投資運用会社	多様性・包摂性の実現	アフォーダブル住宅(家賃等が低廉で幅広い入居希望者に入居の機会を提供する住宅)	私募ファンドを通じた投資	グループ会社がJ-REIT組成に向け準備
5	中古住宅買取再販会社	多様性・包摂性の実現、地域経済・産業の活性化	主に戸建住宅(空き家の再生、手の届く住宅の提供)	中古住宅の買取再販業として実施	地域工務店への発注(雇用創出)
(2) 投資事例(1棟単位での事例)					
No	企業属性	社会課題	建物用途等	投資・運用形態等	備考
6	投資法人(J-REIT)	地域経済・産業の活性化	工場アパート(複数の製造業者が入居する施設。当該物件は自治体が賃借。中小製造業への支援と地域経済の発展への貢献)	J-REITによる取得	ポジティブ・インパクト不動産投資
7	投資法人(J-REIT)	地域経済・産業の活性化	複合施設(地域コミュニティハブ、シェアオフィス、コワーキングスペース、国際水準のアフタースクールやインターナショナルこども図書館)※底地投資	J-REITによる取得	ポジティブ・インパクト不動産投資
8	生保	人材活躍と生産性向上、地域経済・産業の活性化	ホテル+コワーキングスペース(地域へ開放)	既存保有オフィスビルをコンバージョンして運用	ポジティブ・インパクト不動産投資
9	不動産運用会社(みずほ不動産投資顧問)他	地域経済・産業の活性化	木と鉄骨のハイブリッド構造による環境配慮型オフィスビル	私募ファンド組成	物件所在圏の地域産材を活用し地産地消型サプライチェーン構築
(3) 融資事例					
No	企業属性	社会課題	建物用途等	融資形態等	備考
10	銀行(みずほ銀行)	こども・少子高齢化への対応、自然災害等への備え(レジリエンス)	大規模オフィスビル(環境面への対策に加え、施設内への保育所や地域防災倉庫の設置)	私募ファンドに対するサステナビリティ不動産ノンリコースローン	左記ローンは格付会社による第三者評価取得
11	協調融資団(アレンジャーみずほ銀行)	こども・少子高齢化への対応、健康・安全な暮らし・働き方の実現、人材育成	ヘルスケア施設(介護、福祉サービス提供施設および住宅)、保育所、学校(幼稚園含む)、メディカル施設(医療モール、病院、診療所)	私募REITに対するソーシャルローン	左記ローンは格付会社による第三者評価取得

*ポジティブ・インパクト不動産投資:国連環境計画・金融イニシアティブが定めるポジティブ・インパクト金融原則等に即した投資

出所:各公表資料を基に都市未来総合研究所作成。みずほFGのみ企業名記載

Monthly Watcher

セルフストレージはコロナ禍で稼働率が上昇した数少ないアセットタイプとなった

新型コロナウイルスの感染拡大によって社会経済活動が制約を受けたことで、稼働率は多くのアセットタイプで低下しましたが、セルフストレージ^{※1}は稼働率が上昇した数少ないアセットタイプとなりました。セルフストレージ専門の上場企業が公表しているデータによると、自社が運営する既存物件の稼働率^{※2}は、コロナ禍において上昇し、過去最高を更新しました〔図表3〕。働き方や行動様式の構造的な変化に伴い、個人はテレワークスペースの確保や生活環境の見直し、引越しなどを背景に、企業は業況悪化やワークプレイスの見直しによるオフィス床の解約や減床を背景に、持ち物の保管場所として、セルフストレージの需要が創出されたことが主な要因です。

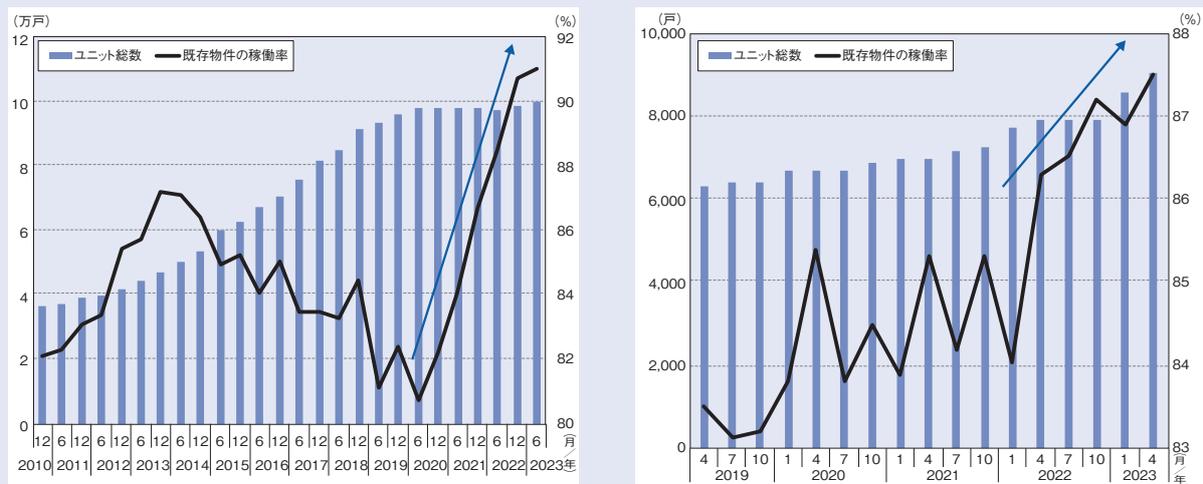
米国では、1970年代からセルフストレージというビジネスモデルが広がりを見せ、今や全世帯の10%以上がセルフストレージを使用していると言われています。また、投資対象としても、景気変動やインフレに耐性があるアセットタイプとしてコアアセットの地位を確立し、現在、セルフストレージ特化型REITは6銘柄^{※3}が上場しています。セルフストレージ特化型REITのAnnual Reportをみると、多くの銘柄がコロナ特需のため2021年度に過去最高の稼働率を更新しました。パンデミック（世界的大流行）の実質的な収束宣言が早かった米国では、コロナ特需等が剥落し、2023年度の稼働率はパンデミック以前の水準に戻るとの見方があります。

一方、日本では、セルフストレージの稼働率は2023年度に入っても上昇しました。欧米諸国と比較して、日本はコロナに関する行動制限の緩和が遅れたため、コロナ特需の恩恵が長く寄与したことも考えられます。それに加えて、コロナ禍でセルフストレージがメディアに露出する機会が増えたことで、国内の消費者の間でセルフストレージの認知が進み、新規需要が掘り起こされた側面も大きいと思われます。日本におけるセルフストレージの世帯普及率は、1%程度^{※4}とみられ、市場は発展途上にあります。一部企業ではオフィス回帰を進める動きがありますが、現状、出社勤務とテレワークを併用するハイブリッドワークを採用する企業も多いようです。その結果、依然として、住居内にテレワークをするスペースの確保が必要であり、余分な荷物の保管先として、セルフストレージの需要は根強いと思われます。セルフストレージの利便性やコストメリットが意識され始めると、マンション化率やテレワークの普及率が相対的に高い1都3県^{※5}を中心に、今後も需要は増大する可能性が高いと思われます。

（以上、都市未来総合研究所 正村 美里）

- ※1：国内では、トランクルーム、レンタル収納スペース、レンタルボックスなど、様々な呼称があるが、本稿では、非倉庫会社が賃貸借契約に基づきスペースを貸し出す施設をセルフストレージとする。
- ※2：セルフストレージは安定稼働まで1～2年程度かかるという特性がある。本稿では、新規出店から、2年もしくは2事業年度が経過したセルフストレージを既存物件とし、その稼働率の推移をみる。
- ※3：NareitのHPによる（2023年7月13日閲覧時点）。
- ※4：セルフストレージ専門の上場企業が公表している有価証券報告書等による。
- ※5：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

〔図表3〕 ユニット総数と既存物件の稼働率の推移（左図：A社、右図：B社）



データ出所：各社公表資料をもとに都市未来総合研究所が作成

不動産トピックス 2023.8

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3 <https://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル 11階 <http://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

川井 涼 TEL.03-4335-0940（代表）

株式会社都市未来総合研究所 研究部

清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1431（代表）