

市街化調整区域内の物流倉庫に関する考察

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

本稿では、最近の物流施設の開発に着目し、市街化調整区域での物流開発の動向について現状把握と分析を行った。

1. 市街化調整区域での物流倉庫事例

図表 1) J-REIT 保有物件の物流倉庫事例

物件名	所在	用途地域	直近期末鑑定 評価額(千円)	初回鑑定積 算価格内訳 土地(%)	初回鑑定積 算価格内訳 建物(%)	内訳土地価格 (千円)	現有土地面 積(m ²)	土地価格1 (千円/m ²)	土地価格2 (千円/m ²)	備考
プロジスパーク常総	茨城県 常総市	調整区域	7,640,000	27.6	72.4	2,108,640	33,451.77	63	11	※1
IF太田ロジスティクスセンター	群馬県 太田市	調整区域	1,170,000	68.9	31.1	806,130	16,477.48	49	18	※2
羽生物流センター	埼玉県 羽生市	調整区域	1,990,000	49.5	50.5	985,050	20,988.43	47	14	※3
ロジスクエア羽生	埼玉県 羽生市	調整区域	7,120,000	33.5	66.5	2,385,200	36,224.85	66	14	※4
ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県 久喜市	調整区域	2,220,000	33.0	67.0	732,600	9,846.41	74	18	※5
三郷物流センター	埼玉県 三郷市	調整区域	4,920,000	41.9	58.1	2,061,480	10,688.38	193	48	※5
アイミッションズパーク三郷	埼玉県 三郷市	調整区域	7,090,000	44.8	55.2	3,176,320	15,110.43	210	48	※5
岩槻ロジスティクスセンター	埼玉県 春日部市	調整区域	7,650,000	50.0	50.0	3,825,000	19,266.44	199	26	※5
ロジスクエア春日部	埼玉県 春日部市	調整区域	5,390,000	47.6	52.4	2,565,640	13,662.01	188	26	※5
SOSiA春日部	埼玉県 春日部市	調整区域	10,700,000	43.3	56.7	4,633,100	24,394.93	190	26	※6
ロジスクエア新座	埼玉県 新座市	調整区域	7,400,000	40.5	59.5	2,997,000	15,372.46	195	77	※5
Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県 川越市	調整区域	3,960,000	53.6	46.4	2,122,560	16,291.45	130	36	※5
Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県 川越市	調整区域	5,480,000	52.8	47.2	2,893,440	20,438.16	142	36	※5
ロジポート川越	埼玉県 川越市	調整区域	12,500,000	56.0	44.0	7,000,000	34,768.45	201	36	※7
Dプロジェクト川越Ⅳ	埼玉県 川越市	調整区域	6,120,000	57.4	42.6	3,512,880	28,757.65	122	36	※5
ロジポート狭山日高	埼玉県 日高市	調整区域	6,630,000	69.5	30.5	4,607,850	19,679.91	234	23	※5
ロジスクエア三芳	埼玉県 入間郡三芳町	調整区域	12,500,000	45.5	54.5	5,687,500	18,786.09	303	31	※5
IF入間ロジスティクスセンター	埼玉県 入間市	調整区域	4,180,000	50.2	49.8	2,098,360	20,350.79	103	36	※2
プロジスパーク北本	埼玉県 北本市	調整区域	14,800,000	28.7	71.3	4,247,600	36,412.80	117	17	※1
アイミッションズパーク厚木	神奈川県 厚木市	調整区域	5,980,000	62.2	37.8	3,719,560	24,952.99	149	44	※5
プロジスパーク成田1-A&B	千葉県 成田市	調整区域	11,000,000	24.2	75.8	2,662,000	38,896.75	68	14	※1
プロジスパーク成田1-C	千葉県 成田市	調整区域	6,140,000	24.2	75.8	1,485,880	30,831.74	48	14	※1
プロジスパーク成田1-D	千葉県 成田市	調整区域	5,430,000	24.2	75.8	1,314,060	23,720.64	55	14	※1
千葉北物流センター	千葉県 千葉市花見川区	調整区域	2,050,000	51.5	48.5	1,055,750	21,605.94	49	39	※5
アイミッションズパーク千葉北	千葉県 千葉市若葉区	調整区域	2,900,000	46.2	53.8	1,339,800	14,447.38	93	36	※5
柏物流センターⅡ	千葉県 柏市	調整区域	4,440,000	58.2	41.8	2,584,080	54,418.30	47	28	※5
DPL流山Ⅰ	千葉県 流山市	調整区域	33,800,000	42.7	57.3	14,432,600	66,579.28	217	50	※1
Dプロジェクト四日市	三重県 四日市市	調整区域	1,500,000	45.2	54.8	678,000	8,701.04	78	24	※5
Dプロジェクト富士	静岡県 富士市	調整区域	3,640,000	32.8	67.2	1,193,920	32,793.24	36	38	※5
プロジスパーク高槻	大阪府 高槻市	調整区域	5,340,000	43.8	56.2	2,338,920	10,704.07	219	72	※8
IF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県 福岡市東区	調整区域	2,140,000	82.2	17.8	1,759,080	34,604.36	51	38	※2
平均								127	32	
中央値								117	31	

各投資法人の公表資料に基づきティーマックス作成

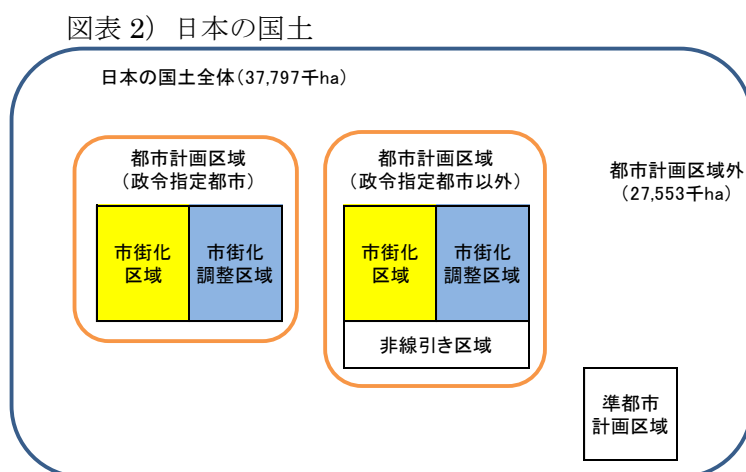
- ※1 マルチテナント型
- ※2 特積倉庫
- ※3 埼玉県産業団地として開発した為許可不要。
- ※4 都市計画法43条の許可、工場から倉庫への用途変更
- ※5 プレスリリースでの記載なし
- ※6 下柳16号南側地区、春日部市総合振興計画
- ※7 川越市鴨田地区地区計画地内
- ※8 物流効率化法

J-REIT が保有する物流倉庫全 411 物件（2020 年 12 月末時点）のうち、市街化調整区域内に立地している物件は 31 物件であった。この図表 1 の 31 物件について、直近期末鑑定評価額×初回鑑定積算価格土地価格比率（%）÷土地面積（㎡）として、土地価格 1 を求めたところ、土地価格 1 の平均は 127 千円/㎡であった。また、参考として土地価格 2 では対象物件が所在する該当市町における市街化調整区域の地価公示と地価調査の平均土地価格を併記した。

今回調査からみると土地価格 1 には開発利益が生じており、結果として土地価格 1 と土地価格 2 とでは乖離が生じることとなった。この開発利益は、市街化調整区域での都市計画法特有の法律が関係していると考えられる。

2.都市計画現況について

日本の国土全体 37,797 千 ha のうち市街化区域は 1,452 千 ha（全体の 4%）であるが市街化調整区域は 3,787 千 ha（10%）であり、開発余地がありそうに見えるが、市街化調整区域は市街化を抑制する地域である為、原則として建物を建てることができず、物流施設開発には厳しい開発要件がある。



区域			面積：千 ha
都市計画区域	市街化区域	優先的に市街化する地域	1,452(4%)
	市街化調整区域	市街化を抑制する地域	3,787(10%)
	区域区分が定められていない都市計画区域	都市計画区域内で、市街化区域でも市街化調整区域でもない区域（非線引き区域）	5,005(13%)
都市計画区域外	準都市計画区域	都市計画区域に準ずる区域	27,553(73%)
	—	どこにも属さない区域	
日本の国土全体			37,797

国土交通省「都市計画現況調査」をもとにティーマックス作成

3.市街化調整区域及び都市計画区域外の物流倉庫開発で特に留意すべき法律

（都市計画法）

市街化調整区域内に物流倉庫建設が可能となる都市計画法の例外規定として次の①～④を挙げた。

①都市計画法 29 条第 1 項第 3 号及び都市計画法施行令第 21 条第 6 号に基づき特別積合せ貨物運送事業の用に供する施設として利用する目的で建築の許可を受けた場合。

実務では、所有者と利用者の同一性が要件とされるかどうかであるが、建築時の許可要件に基

づく利用（特別積合せ貨物運送事業）が維持されていれば、賃貸か否かは特に問題とはならないケースが多い。また、物流倉庫の賃貸借期間満後のリテナントについては一定期間経過後に特積倉庫から一般の営業倉庫への賃貸が可能か否か、あるいはリテナント自体が認められるか否かを該当市町村の都市計画課に確認する必要がある。リテナントの可否は、賃貸借の継続に係る判断を通じて価格に大きく影響する為留意が必要である。図表 1 の備考※2 で示すように、特積倉庫の事例は 3 事例であった。

②都市計画法 34 条 10 号地区計画または集落地区計画で定められた内容に適合する建築物の場合であり、図表 1 の備考※7 のように地区計画によって物流倉庫の建設が認められている場合がある。

③都市計画法 34 条 12 号では、図表 1※6 春日部市総合振興計画の対象とされた範囲での開発として開発許可が得られている。

④都市計画法 34 条 14 号は、市街化促進のおそれがなく、市街化区域内では困難または著しく不適当な開発行為で、開発審査会の議を経たもので、物流効率化法（物効法）がこれに該当する。物流効率化法は、二以上の者が連携して、流通事業の総合化及び効率化を図る事業であり、物流効率化法の届け出後 5 年経過後はリテナントが可能と解されている。

（農地法、不動産鑑定評価）

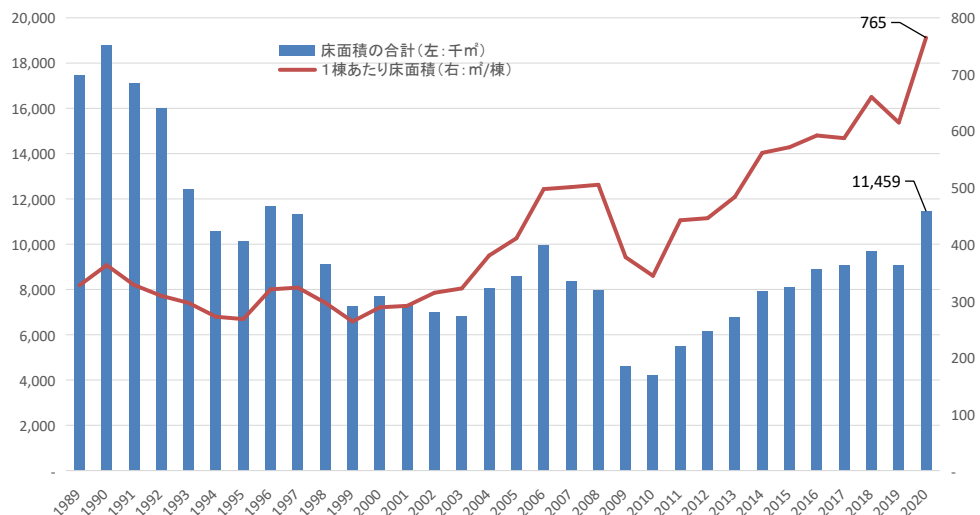
物流倉庫のプロジェクトファイナンス等で不動産鑑定評価が必要な場合は、現況農地であっても物流倉庫の開発許認可をクリアしたことが条件であり、この場合には宅地見込地として鑑定評価が可能となる。

4.物流倉庫の開発動向

図表 3 の国土交通省「建築着工統計調査」によると、物流倉庫の床面積合計は 2010 年以降増加しており 2020 年は 11,459 千㎡となった。さらに 1 棟当たり床面積は増加し、物流倉庫は大型化しており、今後もその傾向は続いていくであろう。

物流倉庫が大型化する理由は、EC 化で消費地への利便性が高い IC 周辺等に大型配送センターの建設ニーズが高まっているためで、市街化区域内の物流倉庫用地の価格高騰も相まって、市街化調整区域での物流開発は増加するであろう。

図表 3) 倉庫着工面積の推移



国土交通省「建築着工統計調査」

*免責事項

当レポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いいたします。

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

不動産戦略室

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : ff_t@tmaxv.co.jp