

■ 物流施設賃貸市場動向

賃料は堅調に推移するも、供給量増加でエリアの選別進む

■ マーケットサマリー

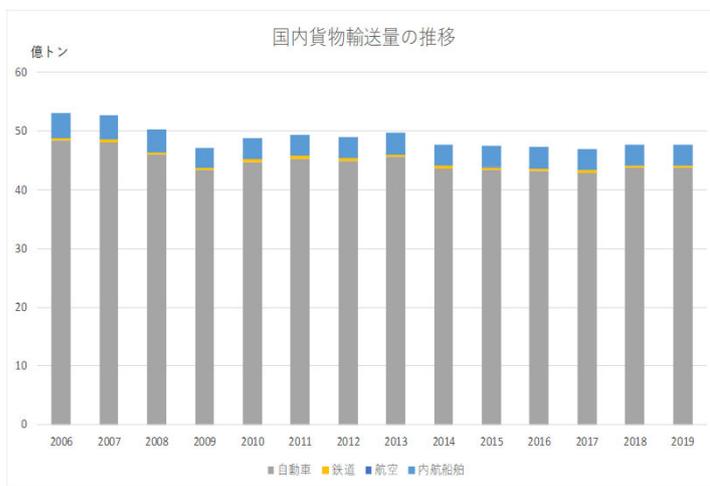
2020年に入り新型コロナウイルス感染症拡大が人やモノの流れに大きな影響を与えている。このような状況下において、物流業界は人の動きが制限されるなかEコマースを中心とした物流施設への賃貸需要が以前にも増して高まっている。一方で、感染拡大防止のため、一時的に生産拠点を停止する工場等もあったことから、荷主がメーカーに関連する商流については、一定の停滞が認められた。

中期的な観点から国内貨物輸送量、国際貨物輸送量については、概ね横這いでの推移となっている。上記内容に鑑みれば2020年度は輸送量の減少が見込まれている。

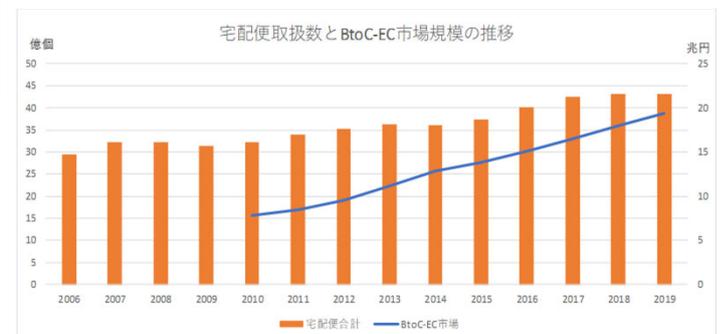
宅配便取扱数及びEコマース(BtoC-EC)市場の動向について見れば、Eコマース市場の拡大と共に、宅配便取扱数は増加傾向にある。2020年以降については、大手宅配事業者3社ともに取扱数が増加しており、15%を超える増加となった事業者もいる。今後とも、宅配便取扱数の増加基調が見込まれる。

物流施設の売買についても好調で、J-REITや海外資本の不動産ファンドを中心として、築浅で比較的大規模な物件から築古で中小規模の物件まで幅広く取引が観察されている。2020年以降、他の用途と比較した運用上の安定性に投資家からの注目がこれまで以上に集まっており、低い利回り水準での売買も観察されている。

以上より、物流施設については総じて底堅い賃貸需要に支えられ売買の好調な市場が形成されているものと考えられるが、新型コロナウイルス感染症の長期化により、Eコマース以外の既存業態の荷主等の賃貸市場への影響については注視を要するものと思料される。



※公表データに基づき弊社作成



※公表データに基づき弊社作成



■賃貸物流施設のエリア別 見込み賃料水準・空室率

◇東京圏

東京圏の見込み賃料水準及び空室率は次頁の通り。

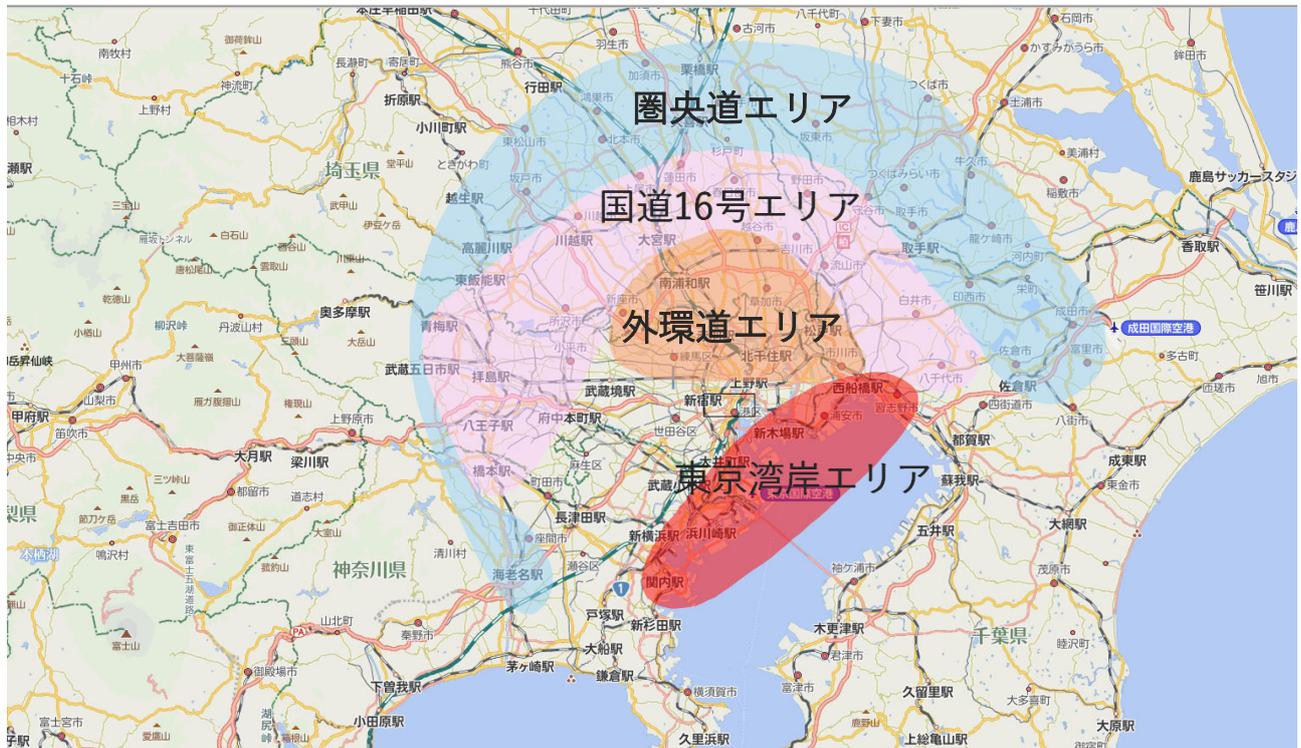
それぞれのエリアの高賃料帯は、Eコマース企業が牽引する形となっている。

需給はタイトな状況であり、既存物件は総じて高稼働となっているが、エリア・スペックによっては、新規供給物件で満床まで時間がかかっている事例も散見され、長期のフリーレントの付与など、表面賃料と実際賃料とのギャップが1割を超える物件も見られる。

開発会社等へのヒアリングからは、エリア毎の賃貸需給について強弱があるものの、総じて賃料は堅調である見方が多く聞かれる。

一方で、テナントサイドについては、Eコマース企業以外の3PL企業・メーカー等を中心に様子見感もあり、今後予定されている新規供給物件の成約動向については注視を要する。

<エリア分布>



©2021 ZENRIN CO.,LTD. (Z21KD第1168号)

■東京圏 エリア別空室率

	東京圏									
	東京湾岸		外環	16号			圏央道			
	都内	神奈川・千葉		都下	神奈川	埼玉・千葉	神奈川	埼玉	千葉	その他
エリア空室率	0.5%		0.0%	0.8%			0.1%			
東京圏空室率	0.5%									

※ J-REIT公表資料に基づき弊社作成

■東京圏 エリア別見込み賃料水準

※前提スペック

- ・汎用性のあるマルチ型物流施設(ドライ倉庫)
- ・床面積30,000㎡～
- ・築年20年未満

	東京圏									
	東京湾岸		外環	16号			圏央道			
	都内	神奈川・千葉		都下	神奈川	埼玉・千葉	神奈川	埼玉	千葉	その他
8,000円/坪										
7,500円/坪										
7,000円/坪										
6,500円/坪										
6,000円/坪										
5,500円/坪										
5,000円/坪										
4,500円/坪										
4,000円/坪										
3,500円/坪										
3,000円/坪										

※弊社作成

※利用上の留意点

本調査に関する書類の著作権は株式会社谷澤総合鑑定所に属しており、複製、転用、配布を禁止致します。本調査の内容の全部または一部を利用し、又は転載等にてご利用される場合は、事前に当社の書面による承諾を得てください。

なお、本調査の内容については正確を期しておりますが、内容の誤りや不正確に起因するいかなる損害や損失について当社は一切責任を負いません。

問い合わせ先



東京本社

〒107-0052 東京都港区赤坂1丁目11番44号 赤坂インターシティ6F

ロジスティクスチーム：佐竹・植田

TEL：03-5549-2202

MAIL：papp@tanikan.co.jp