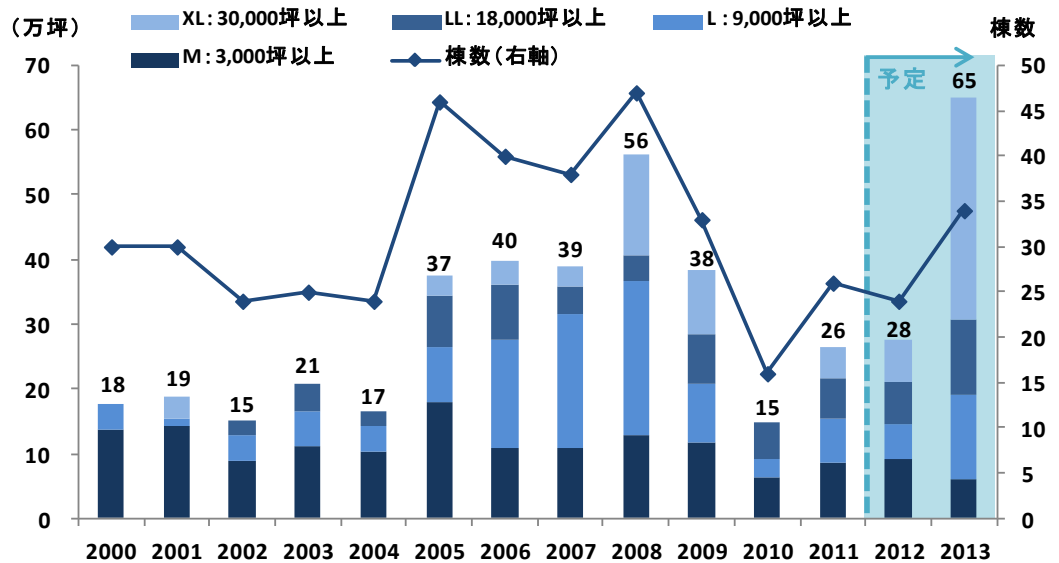


## 首都圏物流施設マーケット動向調査(2012)

首都圏の新型大規模物流物件に対する需要は依然旺盛であり、2012年11月末時点の空室率は4.3%まで低下した。こうした市況を背景に海外投資家の潤沢な資金が流入、国内大手不動産会社の本格参入や圏央道の開通による物流適地の拡大で供給拡大の素地が出来上がった。供給量は2010年を底に2011年から上昇に転じ、2013年は過去最大の供給が予想される。

2013年の大量供給が市場に与える影響は予断を許さないが、2013年竣工予定の賃貸床の半分弱はテナントの見込みがついている。大量供給が潜在需要を喚起し、首都圏の平均空室率はわずかな上昇にとどまるものと予測される。旺盛な需要を下支えするのは、急伸するネット通販などを始めとする消費関連貨物であり、これらは景気の影響を受けにくい。さらに新型大規模物流物件のストック量は未だに首都圏のストック総量の1割に過ぎず、物流システムの効率化や高度化を求める需要を集めて堅調に推移するものと思われる。

首都圏大規模物流施設供給量の推移(延床面積 3,000 坪以上)



出所:NREAM

### ◆供給動向

- 2010年の15万坪を底に、2011年26万坪、2012年28万坪と順調に回復
- 2013年は2000年以降最大の65万坪の供給が予定されている
- 需給の逼迫により、前回ピークの2008年と比べ、2013年は自社物件の比率が高い
- 年々大型化が進み、2013年はXLクラスの供給が過去最大に

### ◆賃貸物件の動向

- 2012年の賃貸物件の供給量は14万坪、2013年は48万坪に急増
- 2012年以降の供給は「神奈川内陸部」が突出して多い
- 首都圏の平均空室率は、2010年7.2%、2011年5.2%、2012年4.3%と順調に低下
- 2012年11月末で空室率が10%以上のエリアは「千葉内陸部」と「神奈川湾岸部」
- 2013年の平均空室率の試算値は12.9%だが、2013年竣工分でテナントが見込まれている床面積を新たな需要として試算すると、平均空室率は5.1%にとどまる

### ◆需要動向

- 貨物輸送量は減少基調だが、消費関連貨物は引き続き増加基調
- 東京圏の大規模物流施設を利用する荷主の68%が消費財を扱う荷主である
- ネット通販の市場規模は8兆円と、コンビニエンスストア市場と同規模に急成長
- ネット通販のなかで物流に直結する小売業の市場規模は4.5兆円
- ネット通販では専門業態が急成長し、市場占有率が高まっている
- 高齢者のネット普及率や同市場への異業種参入がネット通販市場の成長を後押し
- 「低コスト」と「早期配送」を求めるネット通販業者は新型大規模物流施設を選択

詳細については『インベストメント・レビュー2013年冬季号』を参照されたい。

笠原 謙二  
本庄 出

※ 本稿は情報提供を唯一の目的とします。いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。

※ 本稿記載のデータは信頼できるとされる各種の情報源に依拠しておりますが、その内容の正確性、完全性、合理性および妥当性について保証するものではありません。万一、本稿に基づいて損害・不利益を被った場合でも、当社およびその関係者は一切の責任を負いません。

※ 本稿の無断複製・無断転載を禁じます。