

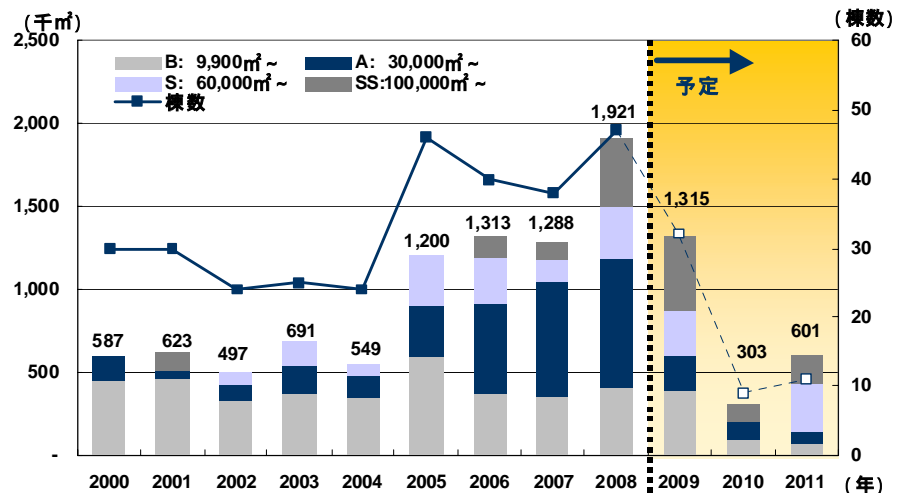
東京圏大規模物流施設マーケットの動向調査と投資戦略(2009)

東京圏の大規模物流施設マーケットではファンドによる賃貸市場の拡大が続いたが、2008年秋のリーマンショック以降、市場は一変した。そこで、レビュー・パートでは金融危機後の東京圏物流施設マーケットの実態を明らかにし、今後の需給動向を推定した。同パートでは、東京圏の賃貸物流施設マーケットを概観したうえで、2009年以降のシナリオを「基本」「悲観」「楽観」の3種類で作成し、それぞれの投資戦略を考察した。以下はそのポイントである。

パート 東京圏の大規模物流施設マーケットのポイント

- ・ 供給量は2010年に激減、2011年も低レベルの水準にとどまる
- ・ 2005年以降急増した賃貸物件の担い手はファンド系企業で、今後の供給の鍵を握る
- ・ 供給の本格的な回復は2012年以降となる
- ・ 新築賃貸物件の取扱い商品は、景気の影響を比較的受けにくい生活関連品目が中心であった
- ・ 大規模賃貸物件の需要はいったん停滞するものの、物流効率化の流れを受け、底堅く推移する
- ・ 新規供給の激減と底堅い需要により、需給バランスは回復に向かう一方で、エリア、物件ごとの格差は広がり、二極化する

東京圏大規模物流施設供給量の推移（延床面積9,900㎡以上）



出所：NRE

パート 転換期における投資戦略のポイント

- ・ 指標(賃料、空室率、新規供給量、需要吸収量、キャップレート)は市況が転換点を迎えたことを示す
- ・ 基本シナリオでは、既存投資家は物件の選別、新規投資家は投資タイミングと物件選別がカギ
- ・ 悲観シナリオでは、既存投資家はタイミングをとらえた出口戦略が不可欠であり、新規投資家は機会追求型の投資が狙い目となる
- ・ 楽観シナリオでは、既存投資家は継続保有、新規投資家は投資を急ぐ必要がある

詳細については『レビュー2009年秋季号パート』を参照されたい。

林 俊樹

仁位 清丸