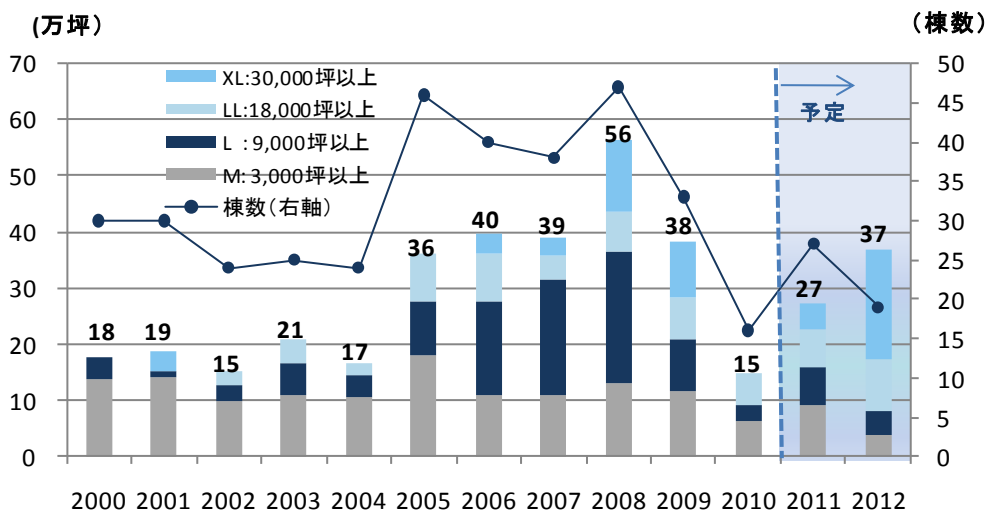


首都圏物流施設マーケット動向調査(2011)

新型大規模物件の東日本大震災によるダメージは比較的軽微なものに留まり、首都圏の物流は機能を維持できた。新型大規模賃貸物件(2000年以降竣工の149棟)の空室率は、2010年に続いて2011年も改善し、5.2%まで低下した。これは2010年の供給減と新型大規模物流施設に対する底堅い需要によるもので、震災で被害を受けた他物件からの特需も後押しした。ただし、2012年には高水準な供給が予定されており、今後の需給動向が注目される。

今回の調査では、首都圏の新型大規模物件の供給量と需給バランス(空室率)の推移等をもとに、2012年の高水準の供給がマーケットにどのような影響をもたらすかを推定した。また、需要面では新型大規模物件の荷主や荷物から需要の実態や特徴、傾向を調査し、人口減少や物流量減少が続くなかでも新型大規模物件に対する需要が堅調な理由や今後の需要動向について考察した。

首都圏大規模物流施設供給量(延床面積 3,000坪以上)



出所:NRE

◆供給動向

- ・ 2010年の15万坪を底に順調に回復し、2012年は37万坪が予定される
- ・ 2012年はXLクラス(3万坪以上)の供給が過去最大になる
- ・ エリア別では、2011年以降「埼玉」と「千葉内陸部」に集中する

◆賃貸物件の動向

- ・ 2012年の供給は急増、内訳はマルチテナント型が多く、BTS型が少ない
- ・ 2012年の賃貸物件の供給は「千葉内陸部」、「神奈川内陸部」に多い
- ・ 新型大規模物件149棟の平均空室率は、2011年7月末時点で5.2%まで低下した
- ・ 「神奈川湾岸部」では竣工時から空室を抱えた物件にも新規テナントが決まりだした
- ・ 例年並みの需要があれば、2012年の空室率は最大でも7.5%にとどまると試算された

◆需要動向

- ・ 新型大規模賃貸物件の75%以上が消費財関連の荷物であった
- ・ 生産・建設関連貨物は減少しているが、消費関連貨物は堅調に推移している
- ・ 消費関連貨物は日用品、食料工業品が増加傾向にある
- ・ 消費関連財の販売額は堅調に推移、特に飲食料品等は増加傾向である
- ・ 小売販売額の約7割が中小零細企業だが、大手企業へシフトが進んでいる
- ・ 消費関連財のインターネット販売額が伸びており、高齢者のネット利用率も高まる
- ・ 全国の人口は減少傾向だが、首都圏の都市部の人口は増加傾向
- ・ 小売業の内部変化や革新に伴い、物流の効率化・高度化が求められている

林 俊 樹

詳細については『インベストメント・レビュー2011年秋季号』を参照されたい。