



首都圏

倉庫・配送センター、物流施設賃貸市場動向

東京都市況

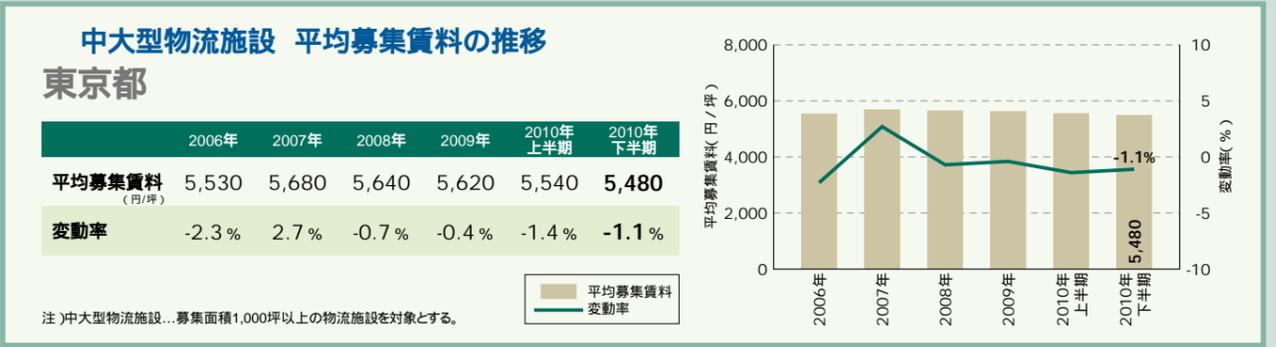
東京23区の市況動向としては、引き合いの件数自体に大きな変化はないが、企業の移転・新設意欲は高まっており、新規開設の動きも少しずつ散見されるようになってきている。前期に引続き物流効率化を狙った拠点集約の動きが多くを占めるが、コスト削減を狙った移転も見られている。賃料動向としては、大型物件の賃料は下げ止まりつつあるが、テナントサイドはコストメリットを重視する傾向が依然強いため、賃料が上昇に転じるには時間を要することが想定される。

三多摩地区の市況動向については、前期と比較すると引き合いはやや増えており、物流会社による拡張移転や新規開設等の前向

きな動きも見られている。一方で、来期に一部の大型物件においてテナントの解約予定があり、今後テナント流出による空室が顕在化する懸念がある。

賃料水準については、大型物件で空室が長期化している物件が見受けられ、条件提示の際に賃料を下げざるを得ない状況もみられており、一般的には弱含みでの推移となっている。

2010年下半期のトピックスとしては、介護用品レンタル会社が大田区で物流拠点を開設、物流会社が八王子市で新倉庫を着工するなどの動きが見られた。



Chiba 千葉県



物流業界の動向としては拠点の集約や統合の動きが中心だが、徐々に新規開設等を考える企業も見られ始めており、求める物件規模も大型のものが多し。

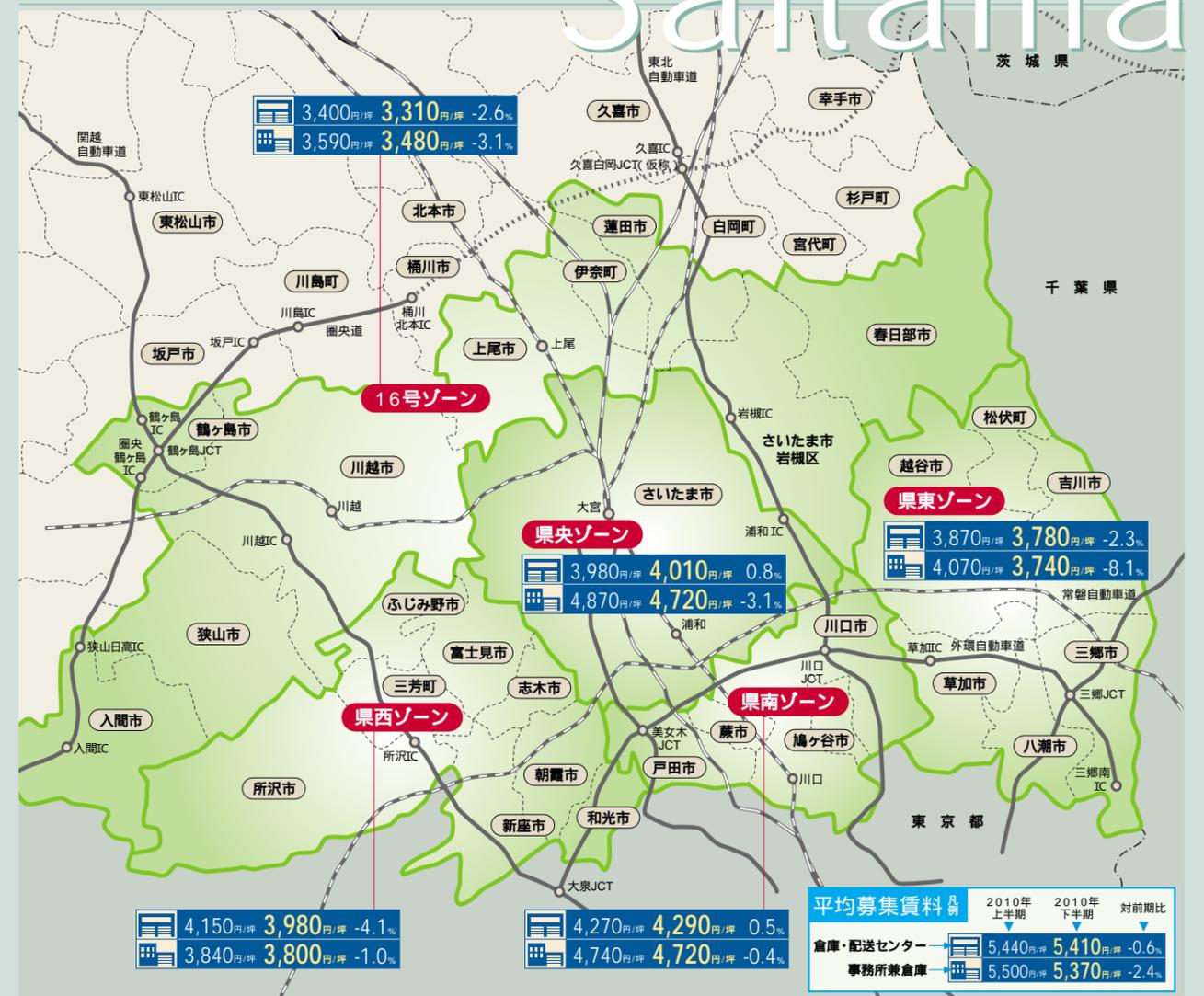
賃貸市況動向については、浦安～市川にかけての湾岸部や、常磐方面に対する需要は底堅く、賃料水準が割安な物件や、使い勝手が良好な物件に対して需要が集中する傾向にある。特に、湾岸部のランプウェイ設置型の大型物件については引き合いが強く、空室はほぼ解消されつつある。

賃料水準については、大型物件は集約による大型ニーズが堅調

であることから下げ止まりつつあるが、使い勝手に劣る中小型物件は空室が長期化する傾向にあり、下落傾向で推移している。募集賃料を据え置いている施設でも、交渉段階で大幅に減額するケースも依然として散見され、オーナーサイドは柔軟な対応を求められている。

今期のトピックスとしては、スーパーマーケットチェーンが松戸市に物流センターを開設、医薬品卸会社が印西市に物流センターを竣工、利用運送会社が市川市に新倉庫棟を竣工、物流会社が野田市に2棟の物流センターを着工するなどの動きが見られた。

Saitama 埼玉県



物流業界の動向としては、物流効率化を狙った統合の動きが多くを占めるが、食品会社、通販会社等による新規開設、館内増床の動きも見受けられる。

賃貸市況動向をみると、小規模クラスの引き合いは外環道周辺を中心に散見されるが、縮小・集約の動きが大半を占めているため、エリア全体の空室減少には至っていない。中規模クラス以上のニーズについては限定的な面はあるものの、検討可能な大型物件は関越道方面に集中しており、東北道以東では中・大型クラスへのニーズに対応可能な物件が少ない状況にある。

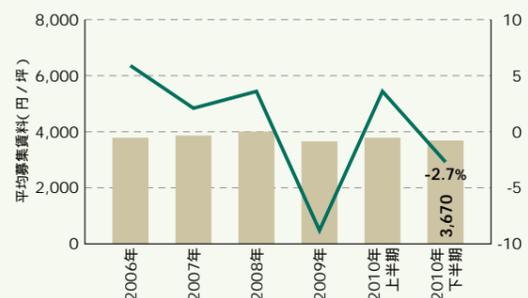
賃料水準については規模を問わず弱含みでの推移となっており、ユーザーの賃料目線は依然厳しい状況といえる。

今期のトピックスとしては、総合物流企業が川島町で物流センターを竣工、物流会社が嵐山町で物流センターを新設、物流会社が日高市で物流センターを開設、医薬品卸会社が新座市で物流センターを竣工するなどの動きが見られた。

中大型物流施設 平均募集賃料の推移 千葉県

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年 上半期	2010年 下半期
平均募集賃料 (円/坪)	3,770	3,850	3,990	3,640	3,770	3,670
変動率	5.9%	2.1%	3.6%	-8.8%	3.6%	-2.7%

注) 中大型物流施設... 募集面積1,000坪以上の物流施設を対象とする。



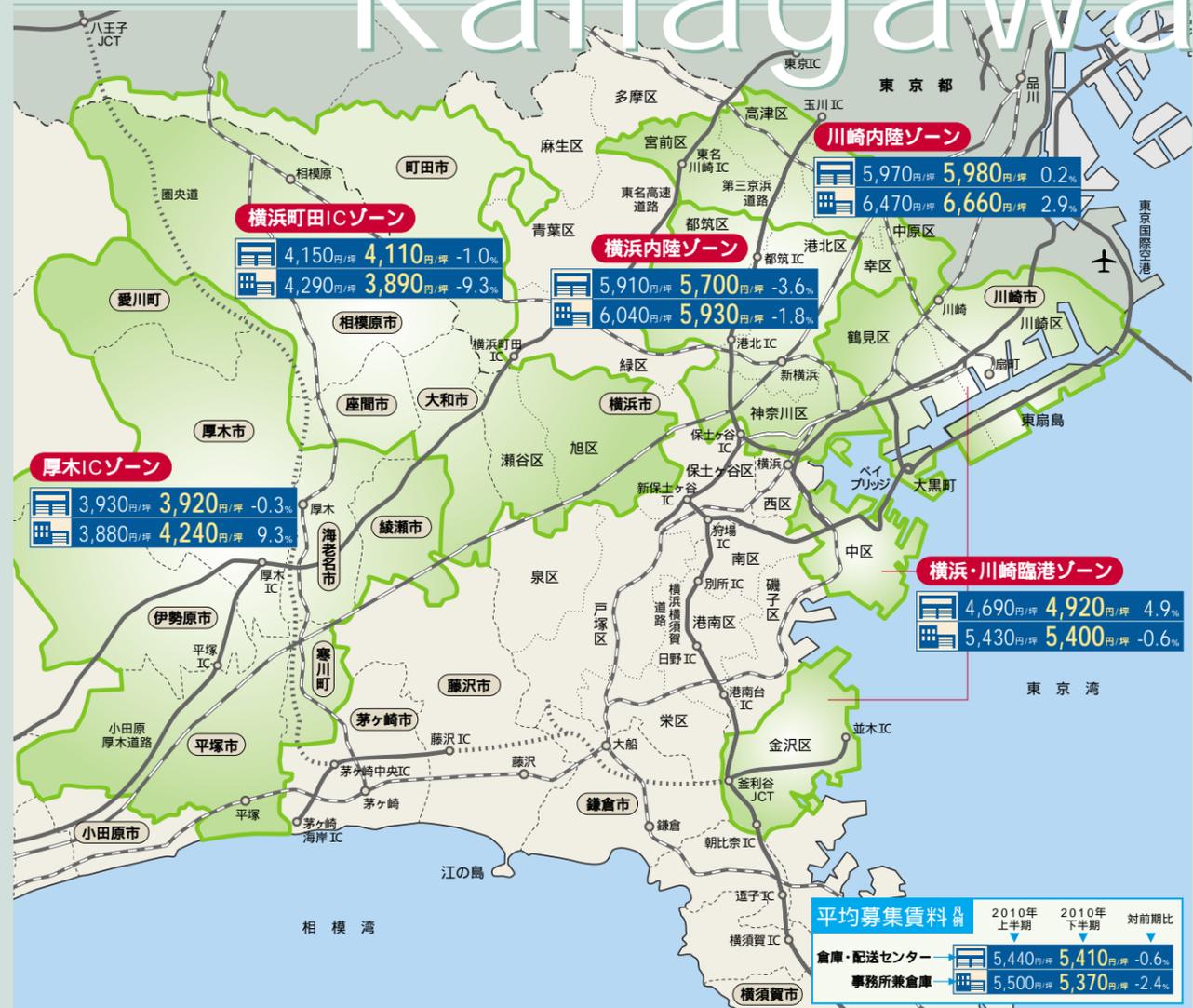
中大型物流施設 平均募集賃料の推移 埼玉県

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年 上半期	2010年 下半期
平均募集賃料 (円/坪)	4,050	4,160	4,070	3,850	3,470	3,640
変動率	7.7%	2.7%	-2.2%	-5.4%	-9.9%	4.9%

注) 中大型物流施設... 募集面積1,000坪以上の物流施設を対象とする。



Kanagawa



神奈川県市況

物流業界の動向としては、食品、衣料関連等の内需型企業を中心に拠点集約等の物流効率化や、コスト削減を目的としたテナント移転が引き続き見られ、引き合いも前期から続いて増加傾向にある。また、企業業績の回復を受けて、大手、中堅企業を中心に拠点の再編や、新規開設等の前向きな動きも見受けられる。

賃貸市況動向としては、横浜・川崎湾岸エリアでは底堅いニーズがあるものの、賃貸条件、施設仕様等でマッチングが難しい状況が続いており、テナントサイドの検討期間も長期化する傾向にある。その中でもランプウェイ設置型や、一括で一定の面積帯を

確保可能な物件に対するニーズは根強く、築浅物件を中心に空室が消化されつつある。

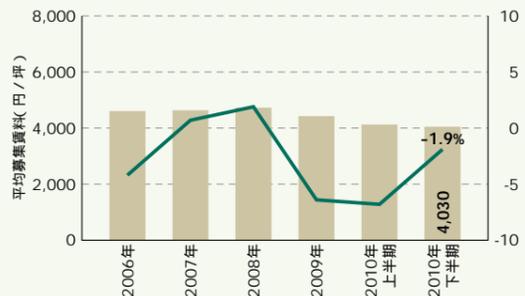
賃料水準については、規模を問わず空室が長期化している現状では、オーナーサイドは柔軟な対応が求められる状況が続いている。一方で、築浅の高スペック物件に関しては、徐々にではあるが空室消化が進んでいることもあり、下落幅に歯止めが掛かりつつある。

今期のトピックスとして、織物卸会社が愛川町に物流センターを竣工、物流会社が藤沢市に流通センターを着工するなどの動きが見られた。

中大型物流施設 平均募集賃料の推移 神奈川県

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年上半期	2010年下半期
平均募集賃料 (円/坪)	4,590	4,620	4,710	4,410	4,110	4,030
変動率	-4.2%	0.7%	1.9%	-6.4%	-6.8%	-1.9%

注) 中大型物流施設... 募集面積1,000坪以上の物流施設を対象とする。



首都圏 大型マルチテナント型 物流施設市況

今期の平均空室率は、2.2ポイント低下し11.5%となった。空室率を押し上げる要因となっていた築浅物件の空室消化が進んだことと、新規供給物件が無かったことで空室率は低下している。また、今期は内部テナントの館内増床により、稼働率が上昇する施設が目立った。一方で、エリア間による格差も見られており、千葉湾岸部等では堅調な需要により空室はほぼ解消されてきているが、神奈川湾岸部等では空室消化に苦戦する物件も見られている。

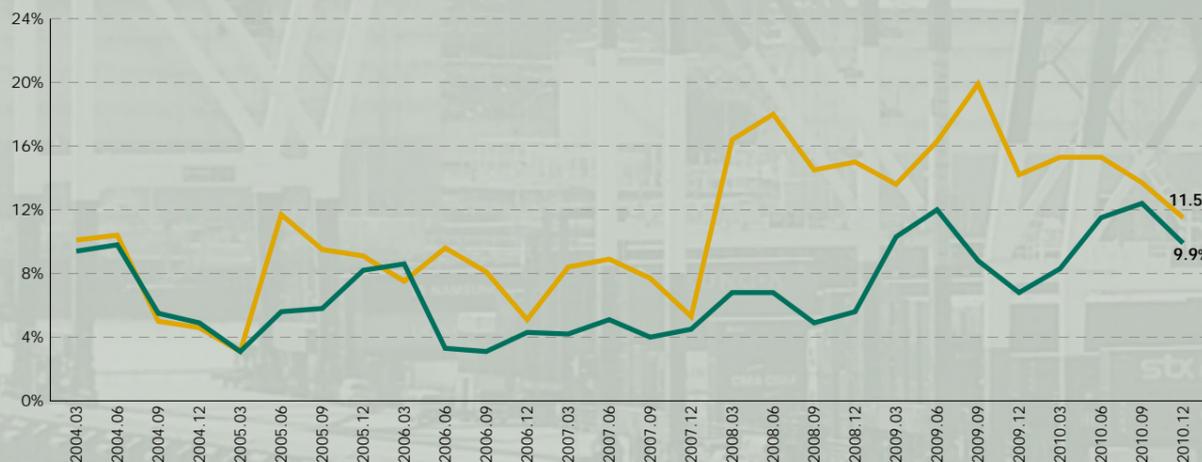
今後の新規供給としては、2011年は前半に数棟の新規供給予定があるものの、年間を通じては限定的である。ただ、既存物件の空室消化が進んだことで、今まで様子見の状況であった不動産投資会社は開発、購入意欲が高まっていることもあり、2012年以降については複数の開発案件が顕在化する可能性もある。

2011年前半は新規供給が集中することにより平均空室率が上昇する懸念があるが、大型物件への底堅い需要により築浅物件を中心に稼働率は高まっていることから、今後の供給量を考えると需給バランスが大きく崩れることは考えにくい。

また、2010年10月に実施した不動産投資に関する調査結果では、首都圏湾岸部における大型マルチテナント型物流施設のNOI利回りは、6.00%~6.50%となり、対前期比で下限値は横ばい、上限値は低下した。

大型マルチテナント型物流施設 空室率

	2010年3月期	2010年6月期	2010年9月期	2010年12月期	対前期比
平均空室率	15.3%	15.3%	13.7%	11.5%	-2.2ポイント
既存物件空室率	8.3%	11.5%	12.4%	9.9%	-2.5ポイント



空室率算出基準(調査棟数:50棟)

既存物件：2009年12月以前に竣工した物流施設 地域：東京都、神奈川、埼玉、千葉県 延床面積：10,000坪以上 竣工：既竣工物件 空室確認方法：ヒアリングによる
空室率：空室は集計時点で空室であるものを対象とする 建物形態：原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された建物であること

今期首都圏で調査対象となった50棟については、上記算出基準により抽出したものであり、必ずしも物流施設ストック全体の需給バランスを示したものではありません。

大型マルチテナント型物流施設 NOI期待利回り



実施時期	下限	NOI利回り	上限
2009.01	6.00%	~	6.50%
2009.04	6.00%	~	6.80%
2009.07	6.00%	~	6.90%
2009.10	6.13%	~	6.90%
2010.01	6.17%	~	6.95%
2010.04	6.05%	~	6.85%
2010.07	6.00%	~	6.55%
2010.10	6.00%	~	6.50%

調査概要

調査方法：不動産投資にかかわる実務家からE-mailによりアンケート調査を実施
調査期間：2010年10月1日～10月15日 回答者数：141件
回答者の属性：エクイティ投資家、デット投資家(シニア、メザニン)、不動産ファンド、投資法人、デベロッパー、アレンジャー、アセットマネジャー、その他
想定条件：首都圏湾岸部に立地するマルチテナント型物流施設、契約期間は5～10年の定期借家契約を想定

出典:CBRE Quarterly Survey 第29回調査結果