

INDUSTRIAL & LOGISTICS

CBRE物流不動産
マーケットセミナー

今こそ狙え！
産業集積都市・茨城

16 APRIL 2024



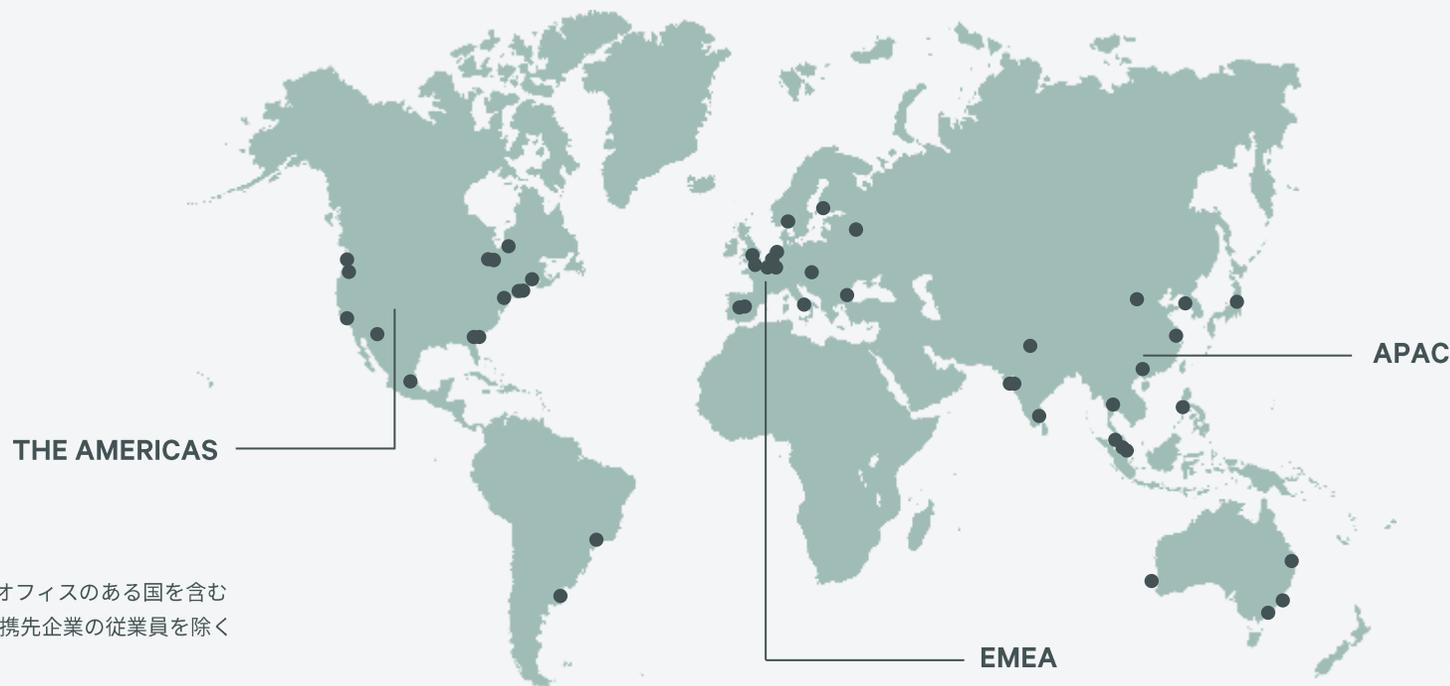
グローバル情報

上場取引所	NY証券取引所: CBRE	物件売買 (件数)	18,825件	管理物件総面積	73億平方フィート (6億7,819万平方メートル)
拠点数 ^{※1} ・従業員数 ^{※2}	500拠点 / 115,000人	物件売買 (総額)	2,902億米ドル	運用資産総額	1,493億米ドル
総売上高	308億2,800万米ドル	物件賃貸 (件数)	66,525件	ローンオリジネーション総額	736億米ドル
鑑定・アドバイザー一件数	66万7,250件	物件賃貸 (総額)	1,650億米ドル	ローンサービシング総額	3,812億米ドル

100+ カ国^{*1}

115,000+ 人^{*2}

世界各地で活躍する、
不動産のプロフェッショナル



※1 自社オフィスのある国、提携先のある国、GWSが駐在するオフィスのある国を含む

※2 提携先企業のオフィス、ストラテジックアライアンス、提携先企業の従業員を除く

(2022年実績)

CBRE 日本法人

一般の不動産仲介会社とは異なり、欧米では主流の考え方であるクライアント利益の最大化を理念とする「Client First」をモットーに、ソリューションの提供を行っています。

CBRE日本法人（シービーアールイー株式会社）は、不動産賃貸・売買仲介サービスにとどまらず、各種アドバイザリー機能やファシリティマネジメントなど幅広いサービスラインを全国規模で展開する法人向け不動産サービスのプラットフォーマーです。

CBREの前身となった生駒商事が1970年に設立されて以来、半世紀以上にわたり、日本における不動産の専門家として、全国9拠点で地域に根ざしたサービスを展開してきました。企業にとって必要不可欠な「ビジネスインフラ」として認められる不動産アドバイザリー&サービス企業を目指して、国内約1,400名のプロフェッショナルが、最適かつ確かな不動産ソリューションを中立的な立場で提供いたします。

詳細につきましては日本国内ホームページ www.cbre.co.jp をご覧ください。

公式Twitterアカウント [@cbrejapan](https://twitter.com/cbrejapan)

9 LOCATIONS
1,400 EMPLOYEES



* As of April 2022

CBREロジスティクス・サービスについて

100人
以上

物流不動産の
スペシャリスト

50年
以上

国内で築いてきた
確固たる基盤

4万件
以上

取り扱い物件
※現在満室の物件を含む



賃貸仲介サービス

Advisory & Transaction Services

60%

物流不動産の
賃貸仲介面積シェア



プロジェクトマネジメント

Project Management

160万㎡超

物流不動産の累計開発面積



アセットマネジメント

Asset Management

4,000億円以上

預かり資産額



売買仲介サービス

Investment Properties

43%

物流不動産の売買仲介シェア
毎年平均1,000億円の取扱実績



不動産鑑定評価サービス コンサルティングサービス

Valuation & Advisory Service / Consulting Service

3兆円以上*1

物流不動産の鑑定評価額

*1) 全アセットの鑑定評価額 11兆円以上



プロパティマネジメント

Property Management

100万坪以上

業界最大手の物流施設管理面積

INDUSTRIAL & LOGISTICS

CBRE物流不動産
マーケットセミナー

今こそ狙え！
産業集積都市・茨城

16 APRIL 2024

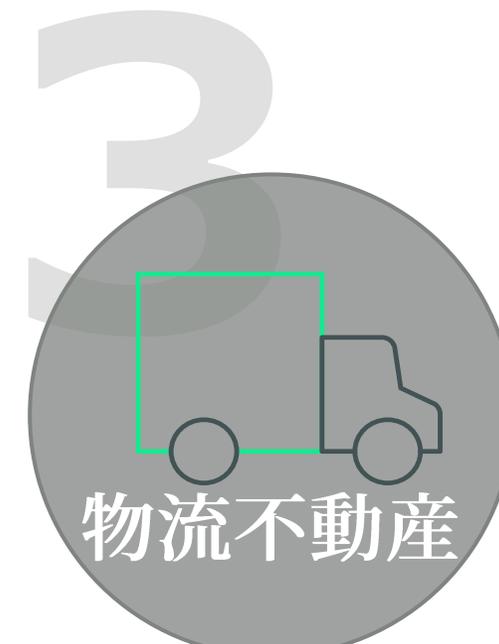




立地の優位性
雇用の優位性



工場立地動向
土地価格・在庫量



物流不動産マーケット
テナント分析

1



立地の優位性

雇用の優位性

2



工場立地動向
土地価格・在庫量

3

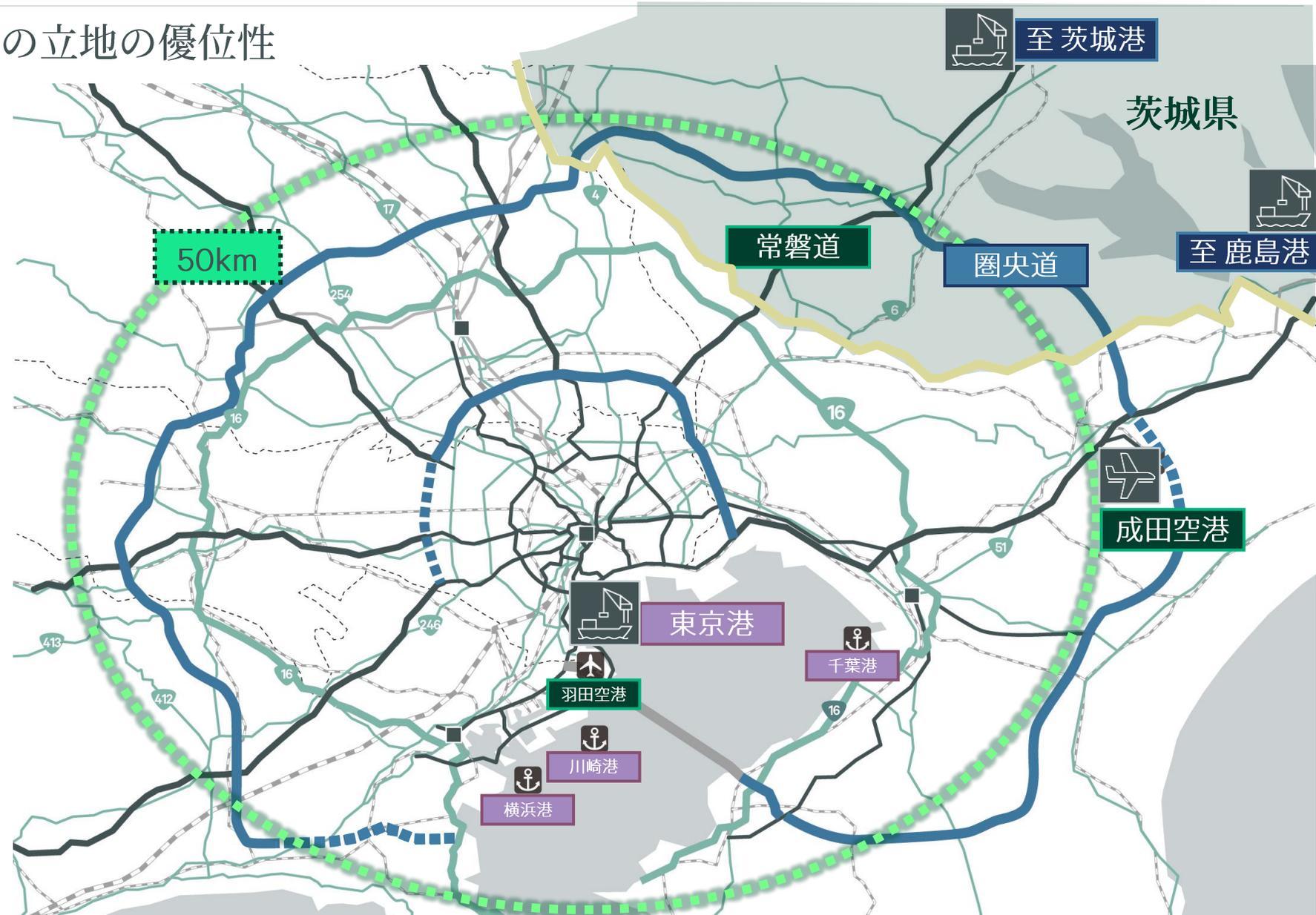


物流不動産マーケット
テナント分析



茨城圏央道エリアの立地の優位性

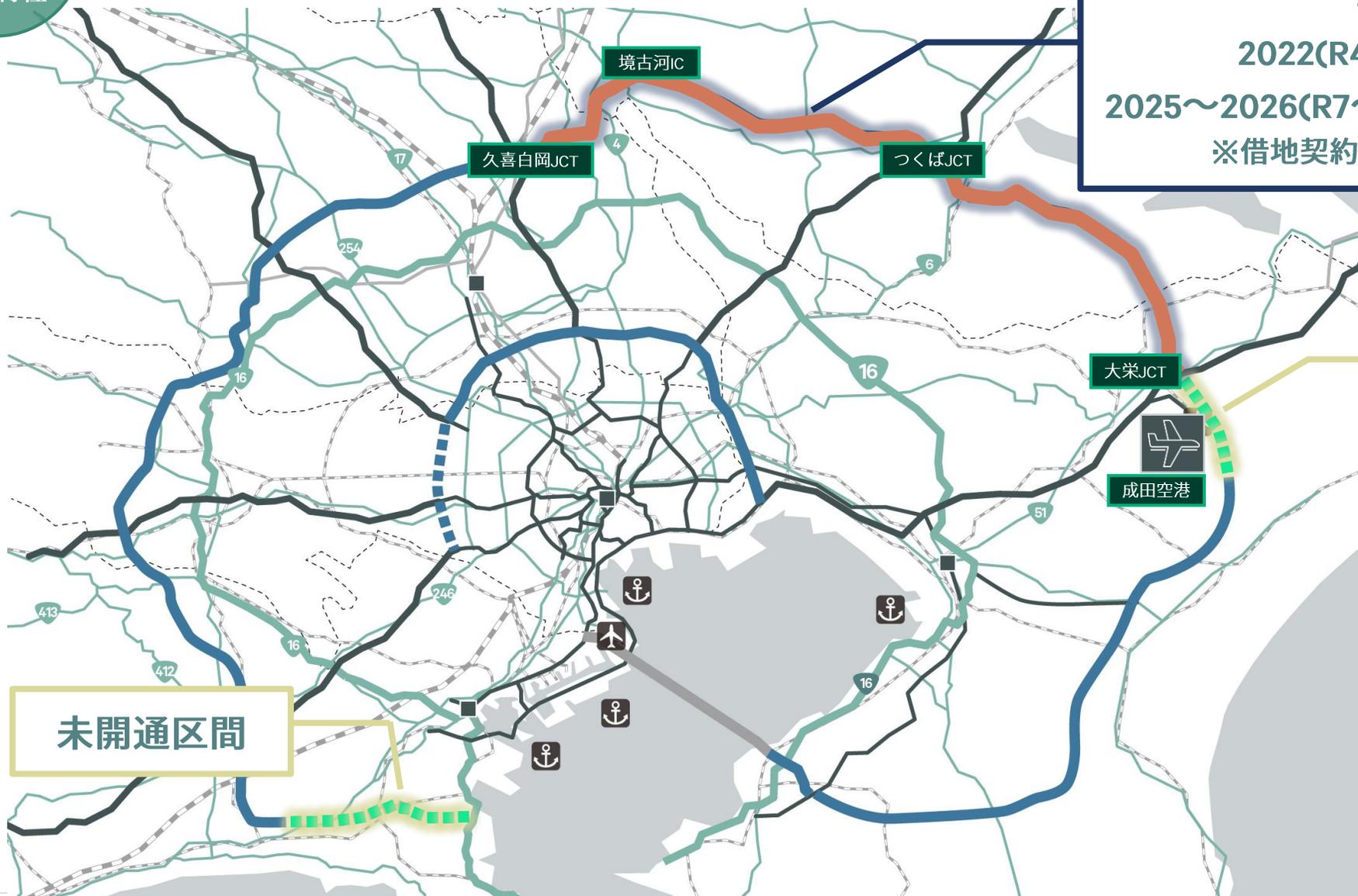
- 都心より**50km圏**
- 北関東3県中、都心に一番近い
- 北関東では唯一港を持つ





立地特性

圏央道の開通状況



4車線化整備
2022(R4)年度から順次開通
2025～2026(R7～R8) 年度 全線開通見込み
※借地契約等が速やかに完了する場合

未開通区間
2026(R8)年度
開通見込み
(大栄～横芝)

未開通区間

出典: 国土交通省関東地方整備局

1



立地特性

立地の優位性
雇用の優位性

2



産業集積

工場立地動向
土地価格・在庫量

3



物流不動産

物流不動産マーケット
テナント分析



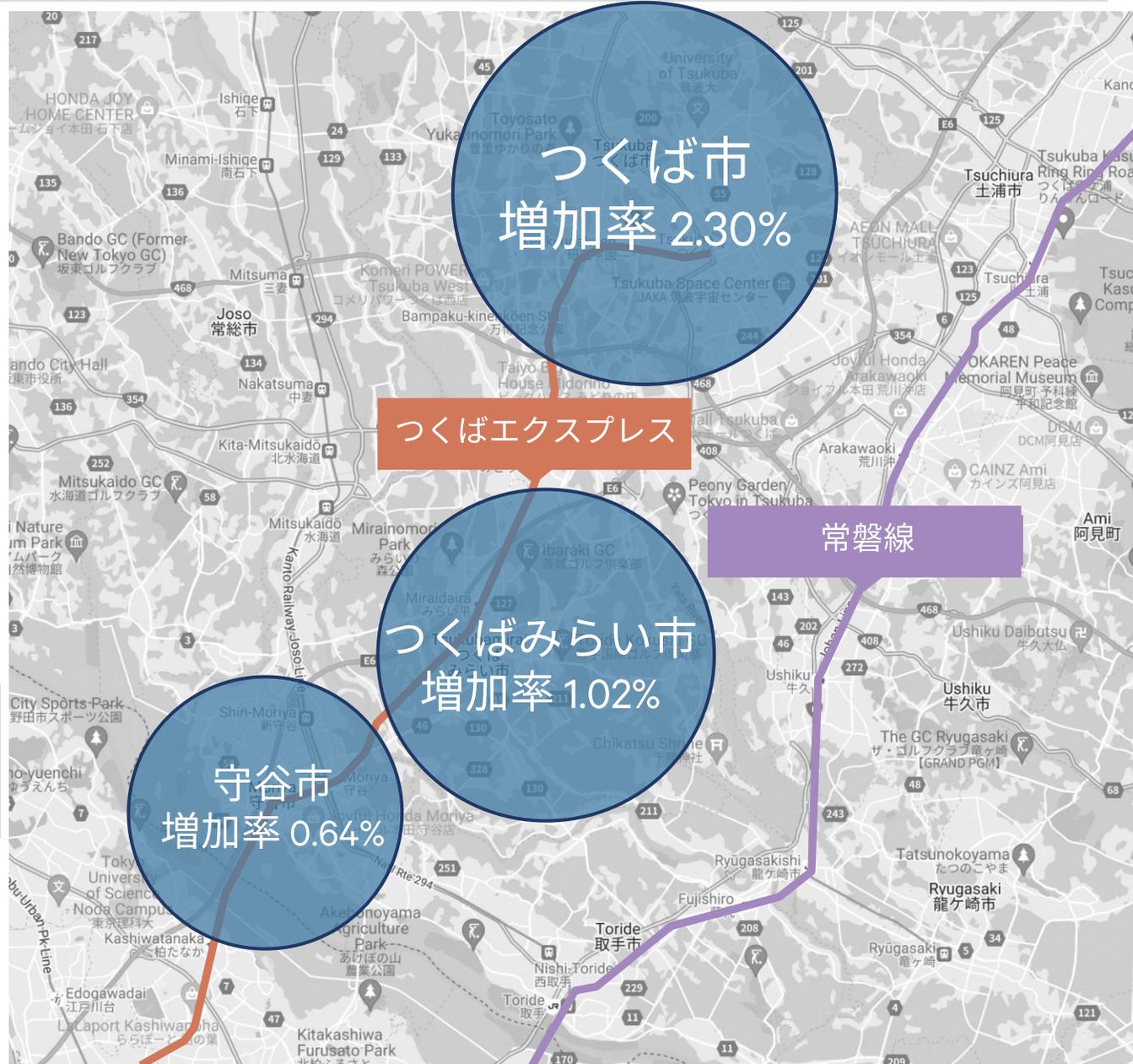
立地特性

茨城県圏央道エリアの雇用優位性

- ・ 茨城県つくば市が人口増加率1位
- ・ TOP30に茨城県3市がランクイン
※対前年比
- ・ TX沿線開発による人口の増加

2023年 vs 2020年（住民基本台帳人口）

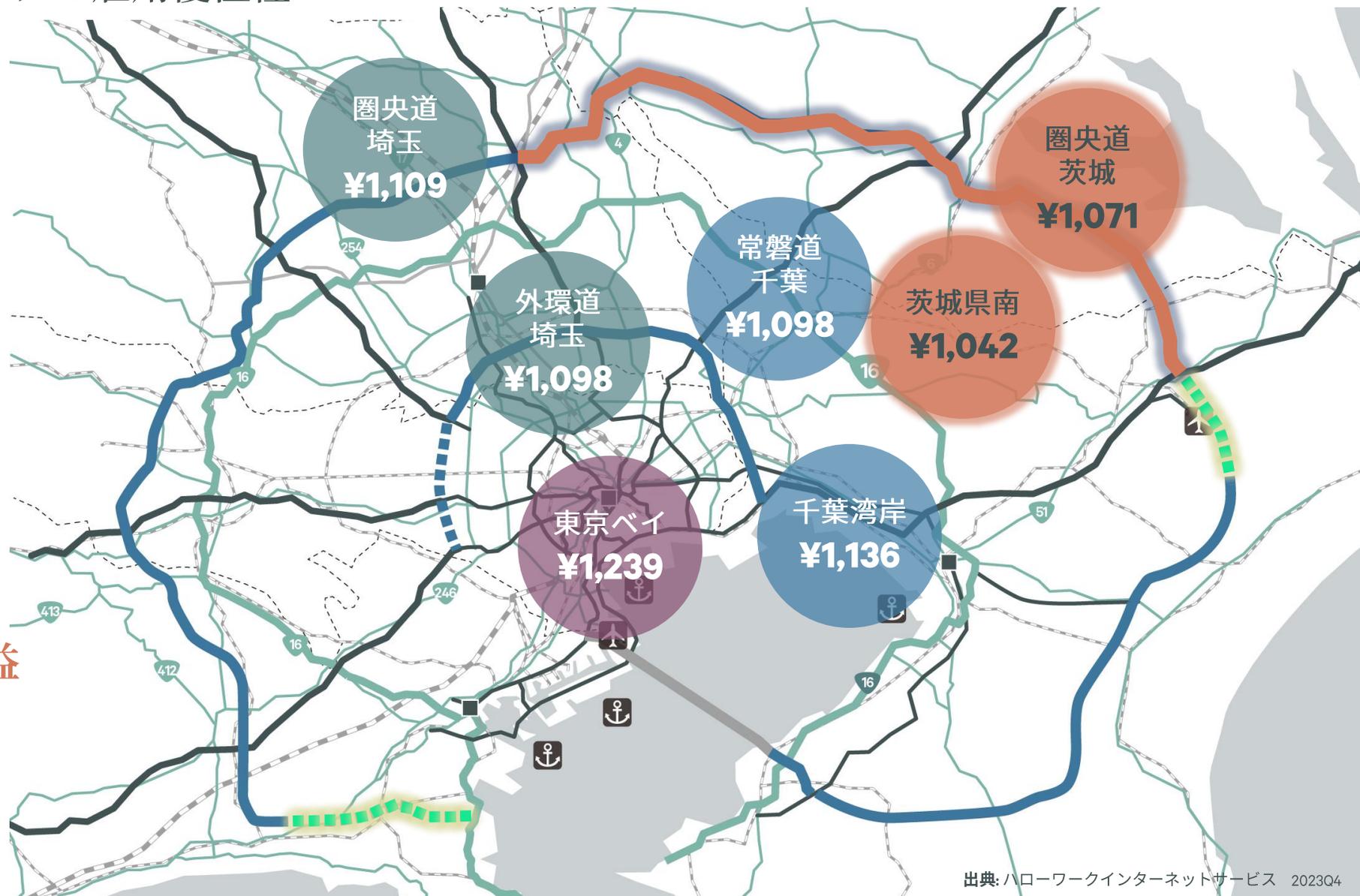
順位	市別	増加率 (%)	2023年 (人)	2022年 (人)
1	茨城県 つくば市	2.30%	252,202	246,541
6	茨城県 つくばみらい市	1.02%	53,004	52,469
23	茨城県 守谷市	0.64%	70,414	69,966



出典: e-Stat政府統計の総合窓口住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査



茨城県圏央道エリアの雇用優位性



【倉庫作業時給データ】

東京ベイエリア1,239円/h、
外環道埼玉・常磐道千葉
1,098円/hと比較して

圏央道茨城は1,071円/h。
雇用環境の良い**茨城県南**
エリアでも1,042円/h。

**雇用コスト低減による収益
改善が期待できる。**

出典: ハローワークインターネットサービス 2023Q4



立地の優位性
雇用の優位性



工場立地動向
土地価格・在庫量



物流不動産マーケット
テナント分析



全国有数の産業集積都市となる茨城県

茨城県の工業立地は過去10年間で

- ・ 立地件数：全国1位を4回
- ・ 立地面積：全国1位を6回

※うち県外からの移転立地件数は、
全国1位を9回記録（表1）

出典:経済産業省「工業立地動向調査」

県外からの移転立地件数の推移、全国順位										
(件数)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
他県から移転	30	32	38	50	22	30	34	40	38	28
全国順位	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1

出典:関東財務局水戸財務事務所レポート「茨城県内で進む工場等の進出」





茨城県内の大型工場新設・設備投資

「LF」シリーズ

 <p>1</p>	 <p>2</p>
<p>LFつくば 竣工2023年7月</p>	<p>LF境古河 竣工2025年1月（予定）</p>
 <p>3</p>	<p>LF谷田部 竣工2025年1月（予定）</p>

古河市

日野自動車

2012年稼働し順次敷地内工場新設。日野工場から順次移転し、2025年移管完了予定。

下妻市

エステーローダー

下妻鯨工業団地10ヘクタール土地に高級スキンケア製品を生産するアジア初の工場を新設。2022年後半操業開始。

下妻市

カルビー

新工場用地取得の予約契約を締結、下妻工場の機能を移管し、関東エリアの生産体制強化。2029年創業を目指す。

茨城町

AESCジャパン（エンビジョン）

日本最大級のリチウムイオンバッテリー工場を茨城中央工業団地に建設し、2024年中の量産開始を目指す。

つくばみらい市

日清食品

国内最大規模の即席麺の生産拠点・研究拠点を建設予定。2026年度操業開始予定。

つくばみらい市

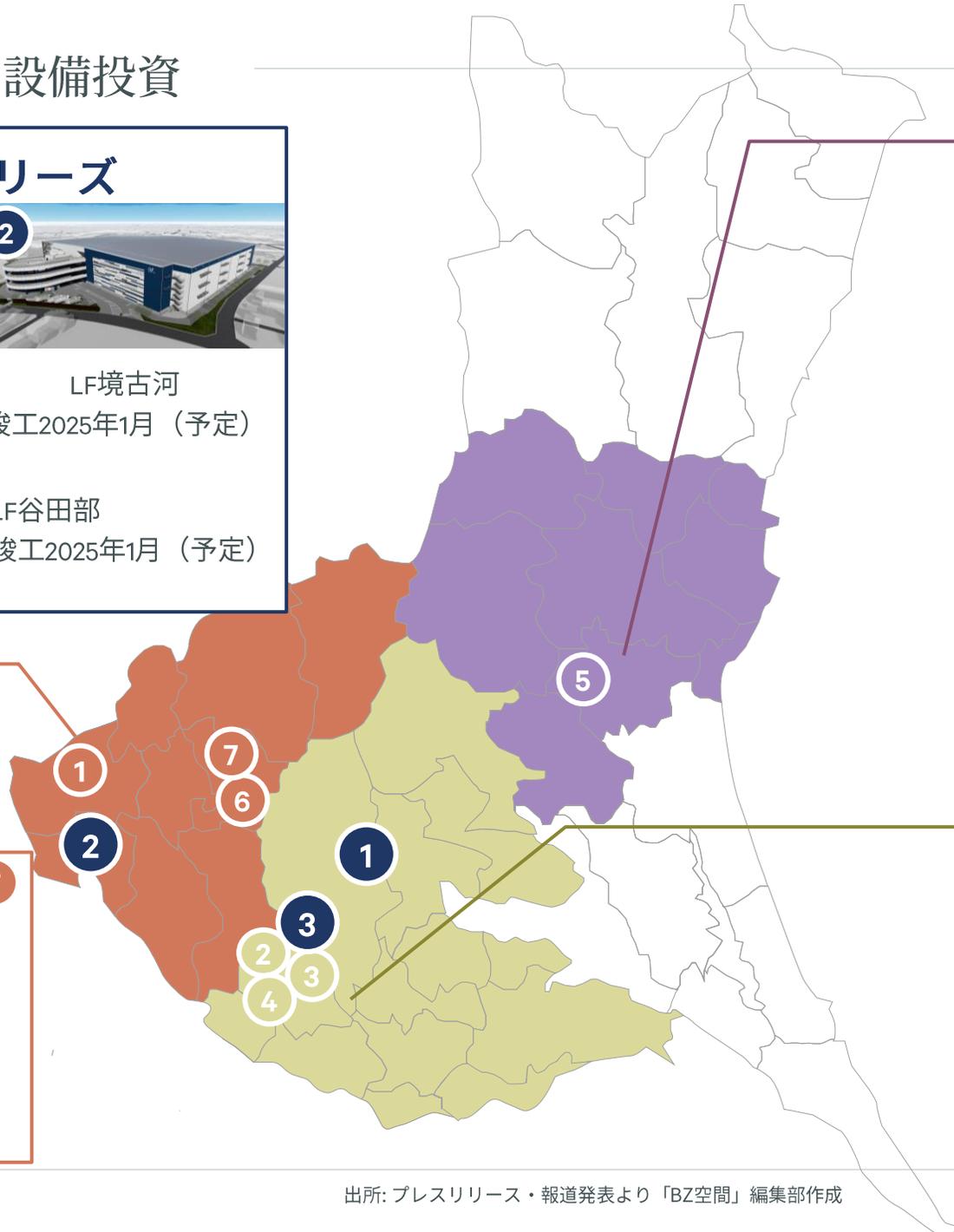
ダイキン

関東初となる空調機生産拠点を新設予定。2027年から2028年にかけて生産を開始する予定。

つくばみらい市

クボタ

筑波工場隣接地に新たに大型物流施設を建設し、東日本・海外向け補修部品の供給を担う。2024年4月稼働予定。





産業集積

茨城県内の大型工場新設・設備投資【半導体】

筑西市

レゾナック

下館事業所の半導体パッケージ基板用銅張積層板の生産ラインを増強。
2025年までに一貫生産ラインを導入する。

日立市

住友化学

2022年10月、化合物半導体材料事業を再編し、サイオニクス事業部および茨城工場を新設。

日立市

JX金属

半導体用スパッタリングターゲットの製造工場を日立北部工業団地に新設。
2023年下期稼働。

日立市

JX金属

同社日立事業所内にフレキシブルプリント基板に用いられる圧延銅箔の製造工場を新設。2024年度上期稼働予定。

日立市

JX金属

半導体用の先端素材工場新設に向け24万㎡の土地を取得。2025年度から順次稼働予定。

ひたちなか市

日立ハイテック

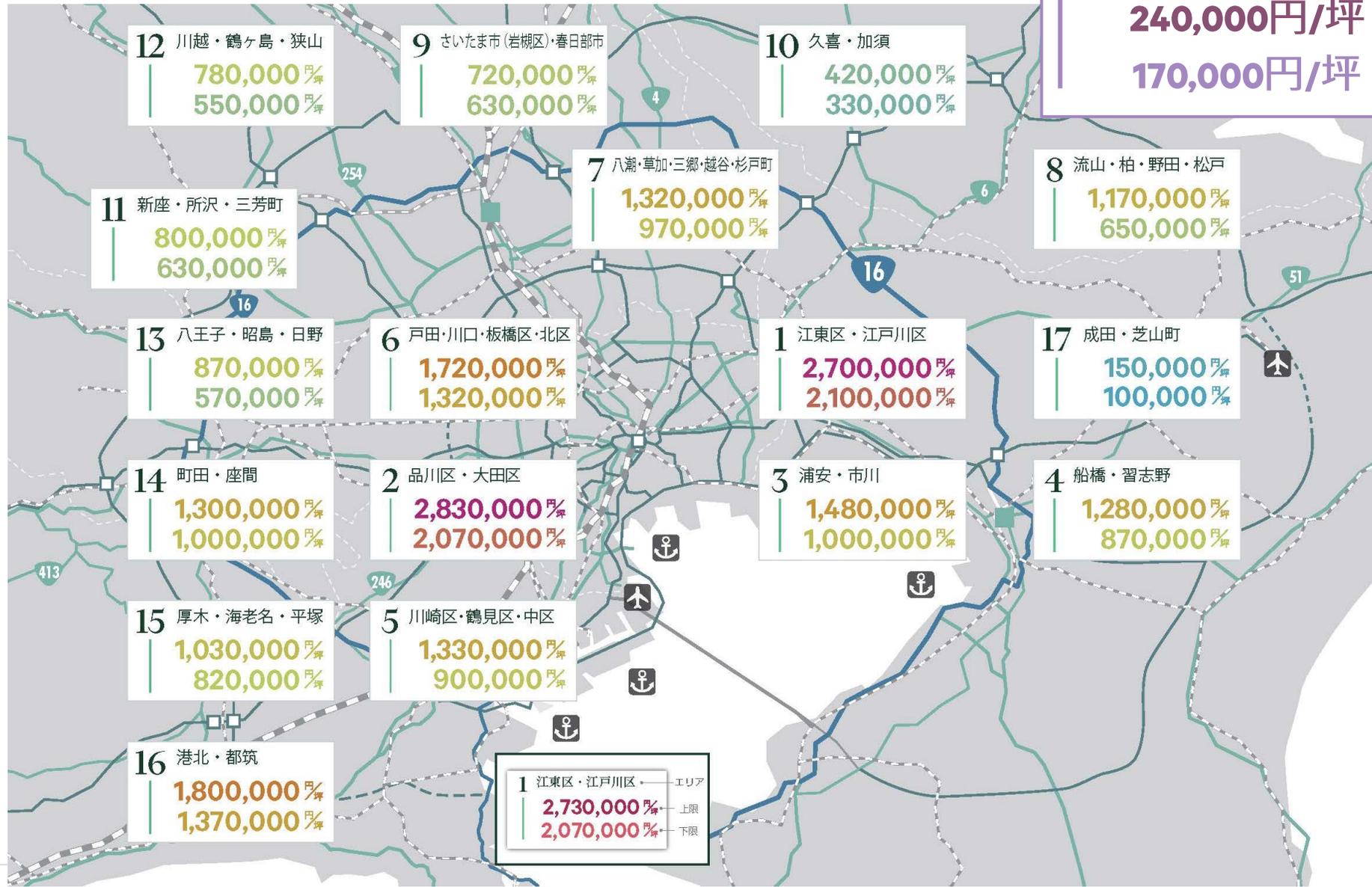
製造装置および解析装置の開発・製造を担う新工場「マリンサイト」2021年3月に竣工。

出所: プレスリリース・報道発表より「BZ空間」編集部作成



首都圏土地価格オピニオン

つくば・阿見町・五霞・古河
240,000円/坪
170,000円/坪



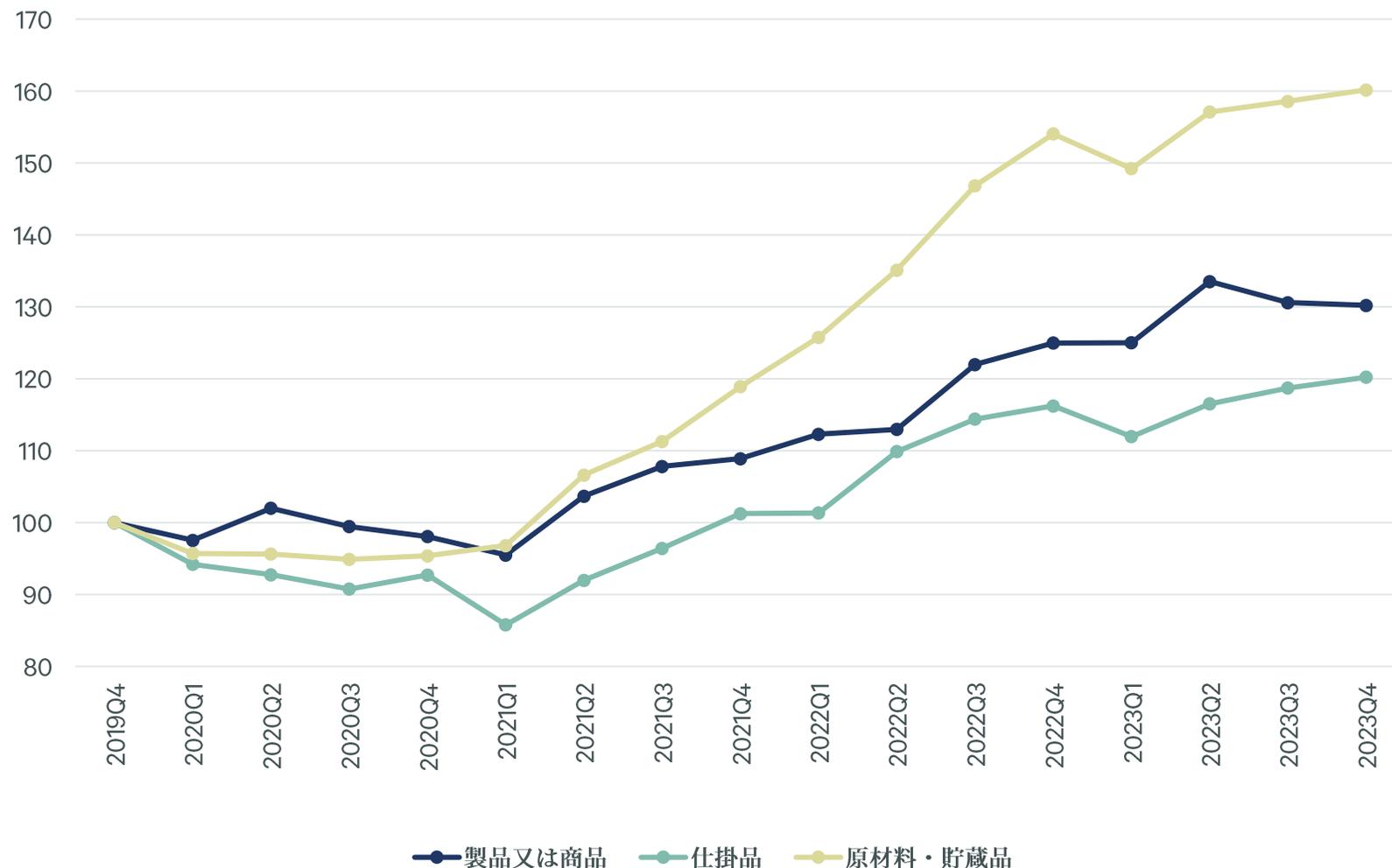
1 江東区・江戸川区 エリア
 2,730,000円/坪 上限
 2,070,000円/坪 下限



製造業の在庫推移 (2019年Q4=100)

製造業の在庫は**30%増**、

「原材料・貯蔵品」は**60%増**
(2019年末比)



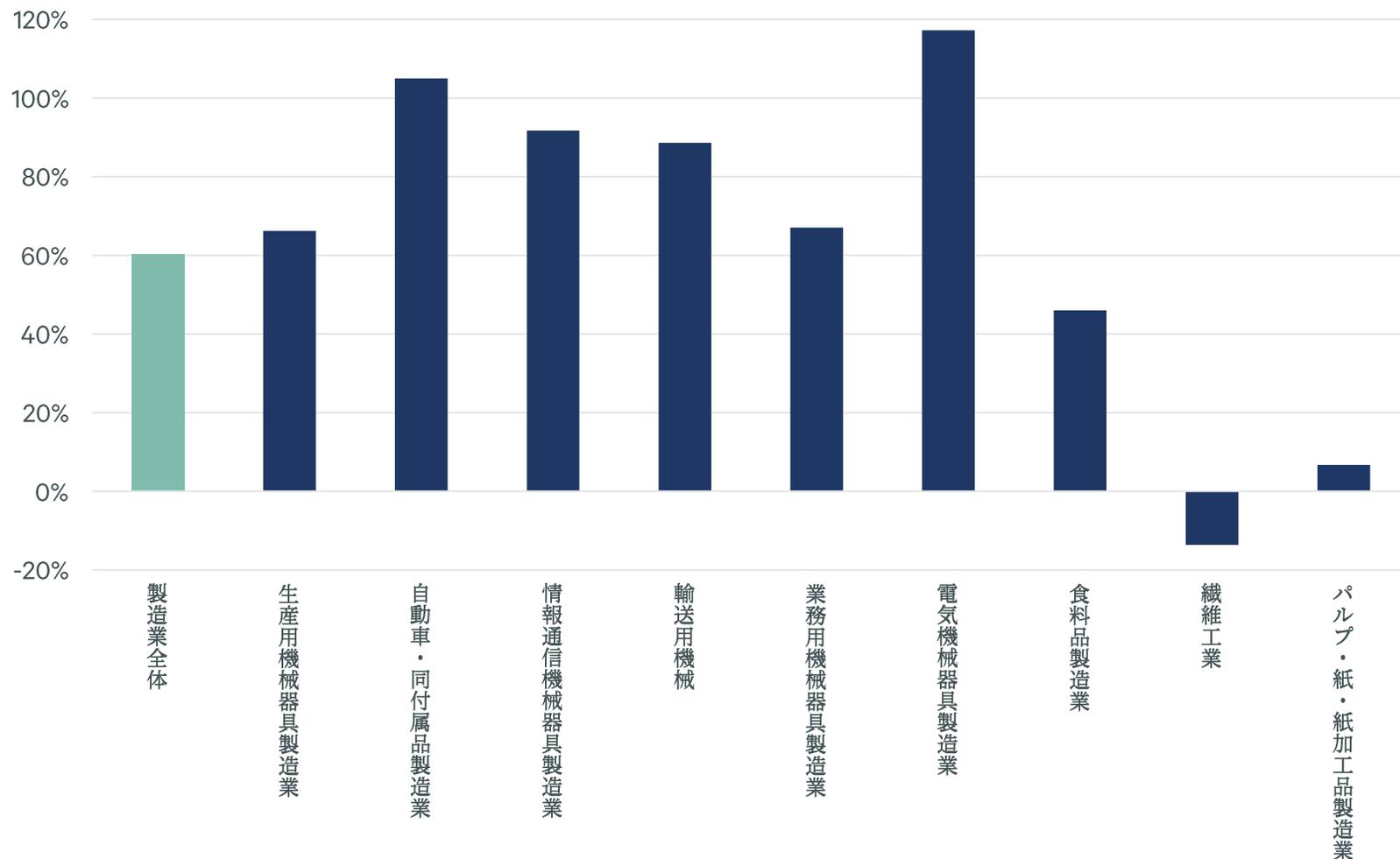
出典: 財務省「法人企業統計調査」、2024年3月



「原材料・貯蔵品」在庫の増減率2023年Q4（対2019年Q4比）

機械・機器関連の製造業で
原材料在庫増が顕著

「ジャストインタイム」から
「ジャストインケース」へ



出典: 財務省「法人企業統計調査」、2024年3月



立地の優位性
雇用の優位性



工場立地動向
土地価格・在庫量



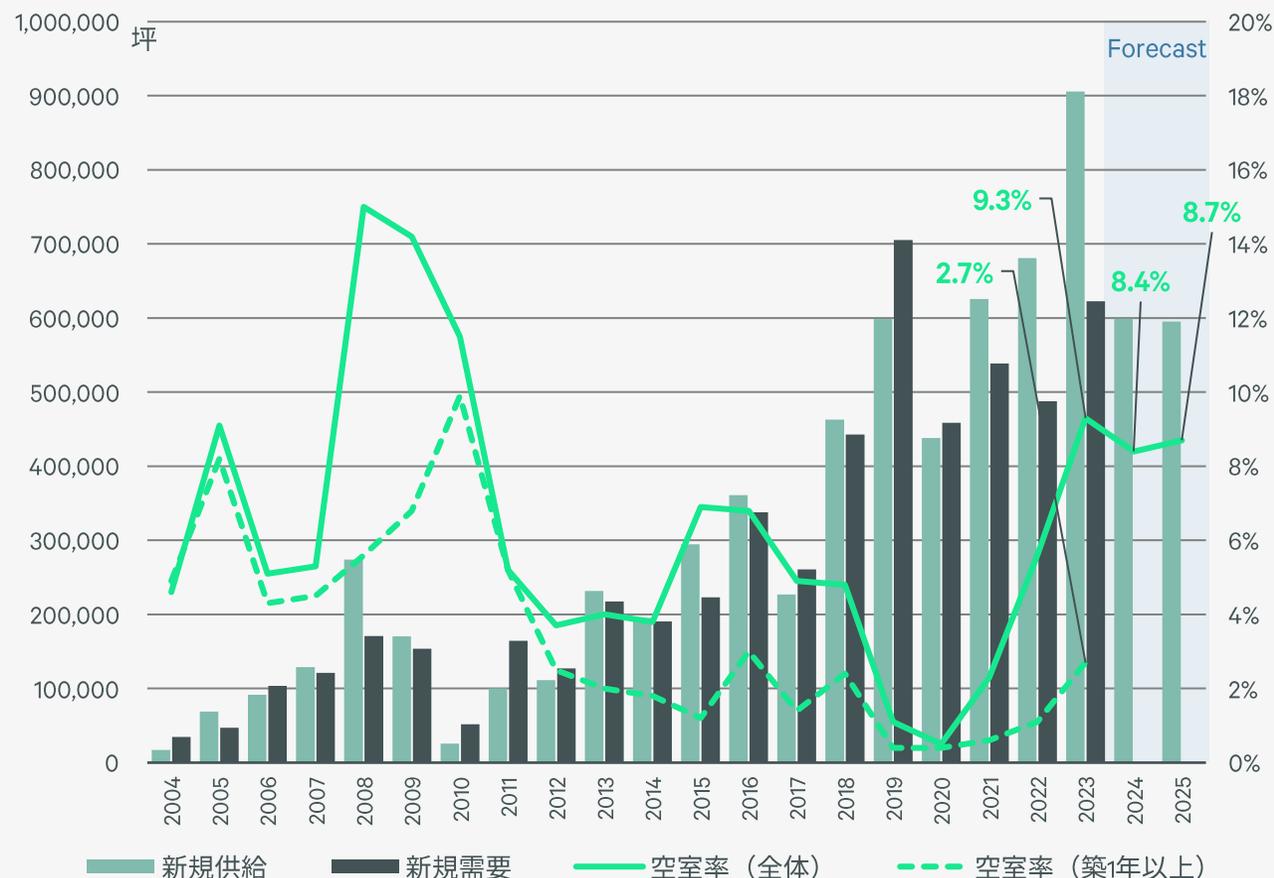
物流不動産マーケット
テナント分析



LMT 需給バランス (年)

2023年Q4の空室率は9.3%と、対前年比3.7ポイントの上昇だった。

2024年の新規供給は59.9万坪と、過去最大となった2023年対比では減少するものの、2021・2022年と並んで高水準の供給が見込まれる。外縁部の圏央道エリアを中心に空室消化ペースも鈍いことから、CBREでは2024年Q4の空室率は8.4%、2025年Q4は8.7%と高止まりすると予想する。



Source: CBRE, Q4 2023

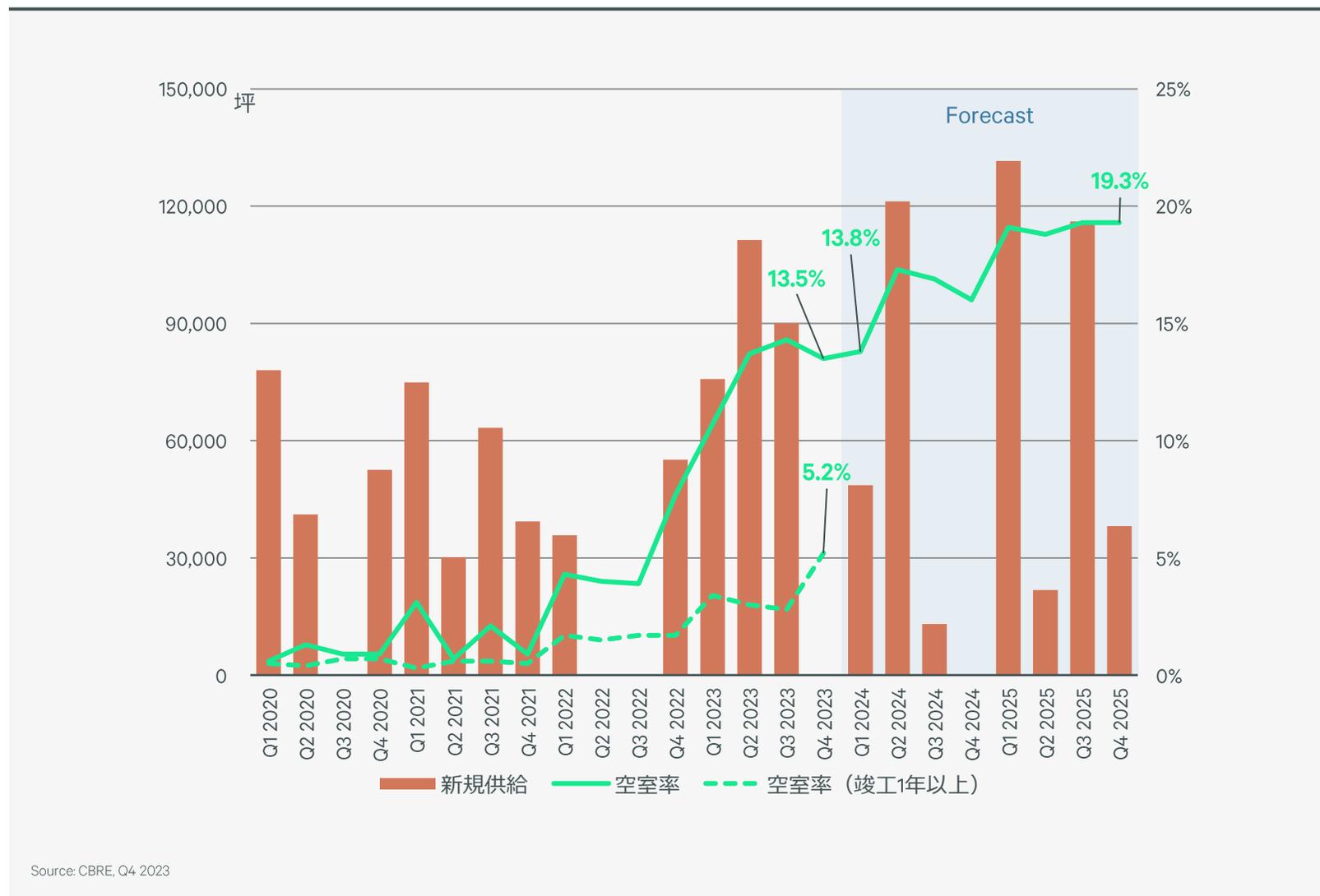


物流不動産

圏央道エリア

Q4の空室率は13.5%と、前期の14.3%から0.8ポイント低下した。Q4は新規供給が無く、2022年Q4から一年続いた高水準の供給が一服した。一方で既存空室率は5.2%とQ3の2.8%から2.6ポイント上昇し、外縁部を中心に空室消化に時間がかかっている。

2025年は過去最高水準の供給が控えており、現状では空室消化ペースも鈍いことから、空室率は2025年にかけてもう一段上がる見通し。



Source: CBRE, Q4 2023

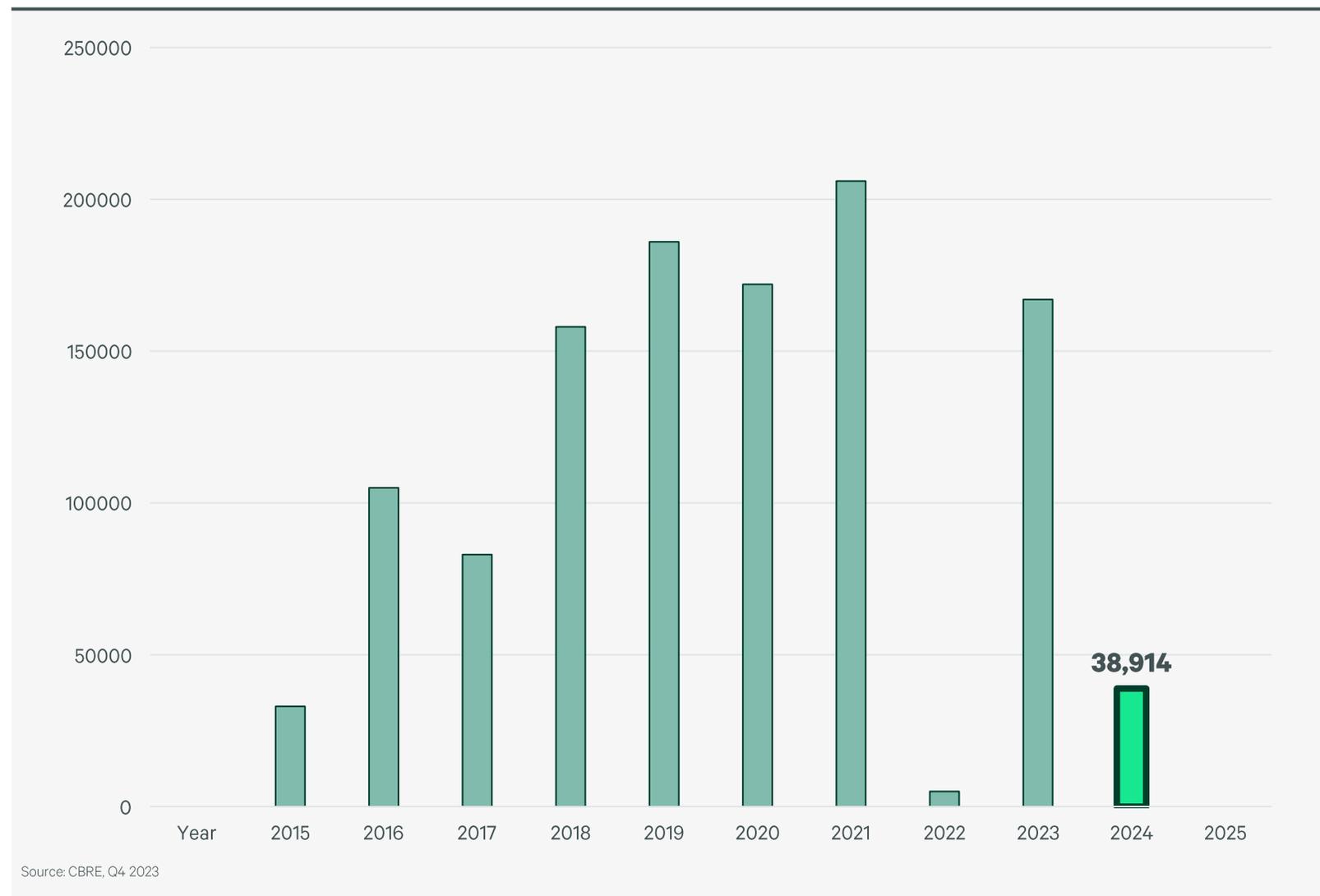


圏央道LMT

需給バランス（年）

需要は堅調。

2023年は平均を超える需要
が生まれている。



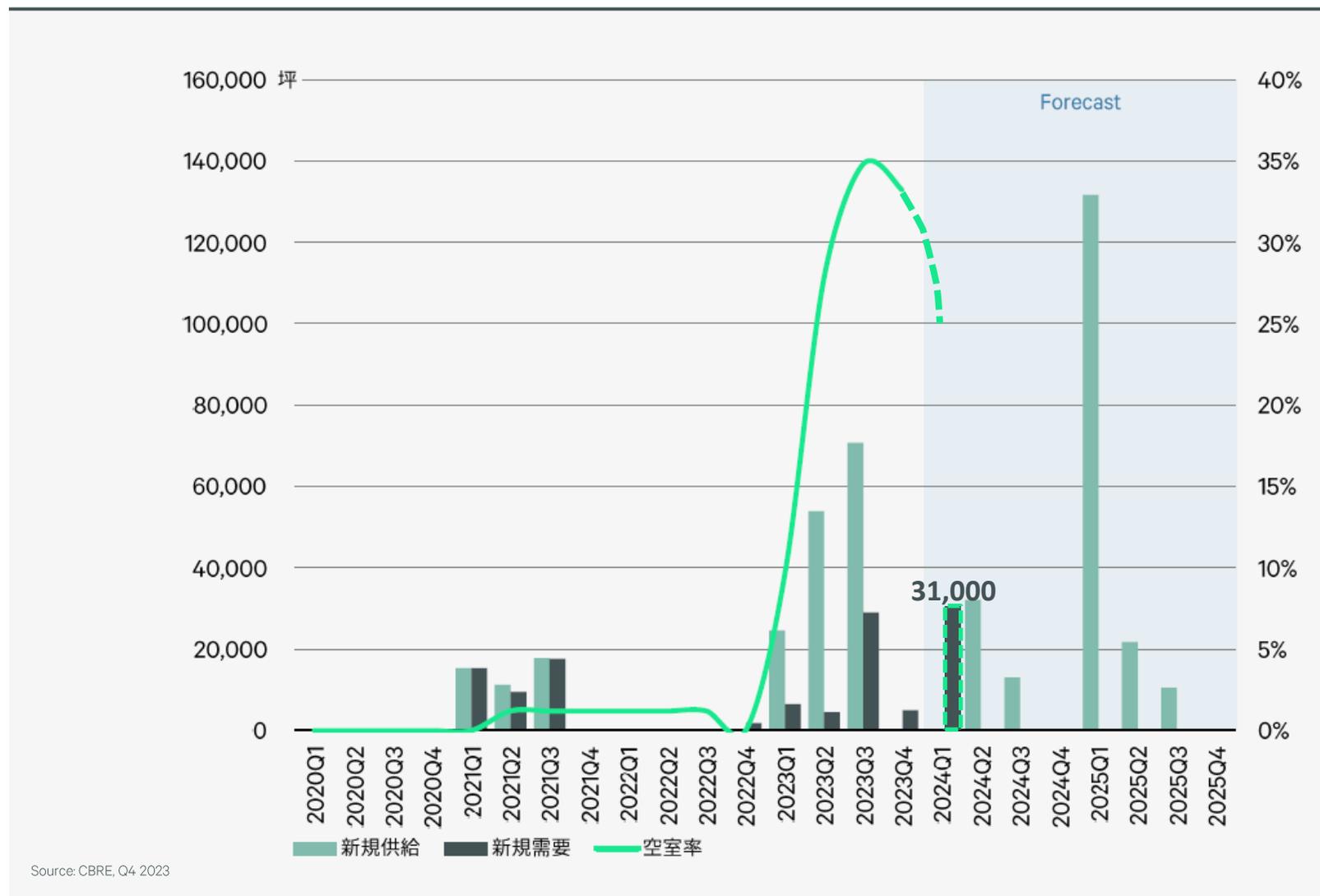


茨城県LMT 需給バランス（四半期）

2023年の大規模供給により
 空室率は35%に到達。

2024年は一旦落ち着くが、
 2025年にも大きな供給を控
 える。

直近は成約により空室率は
 改善予定。

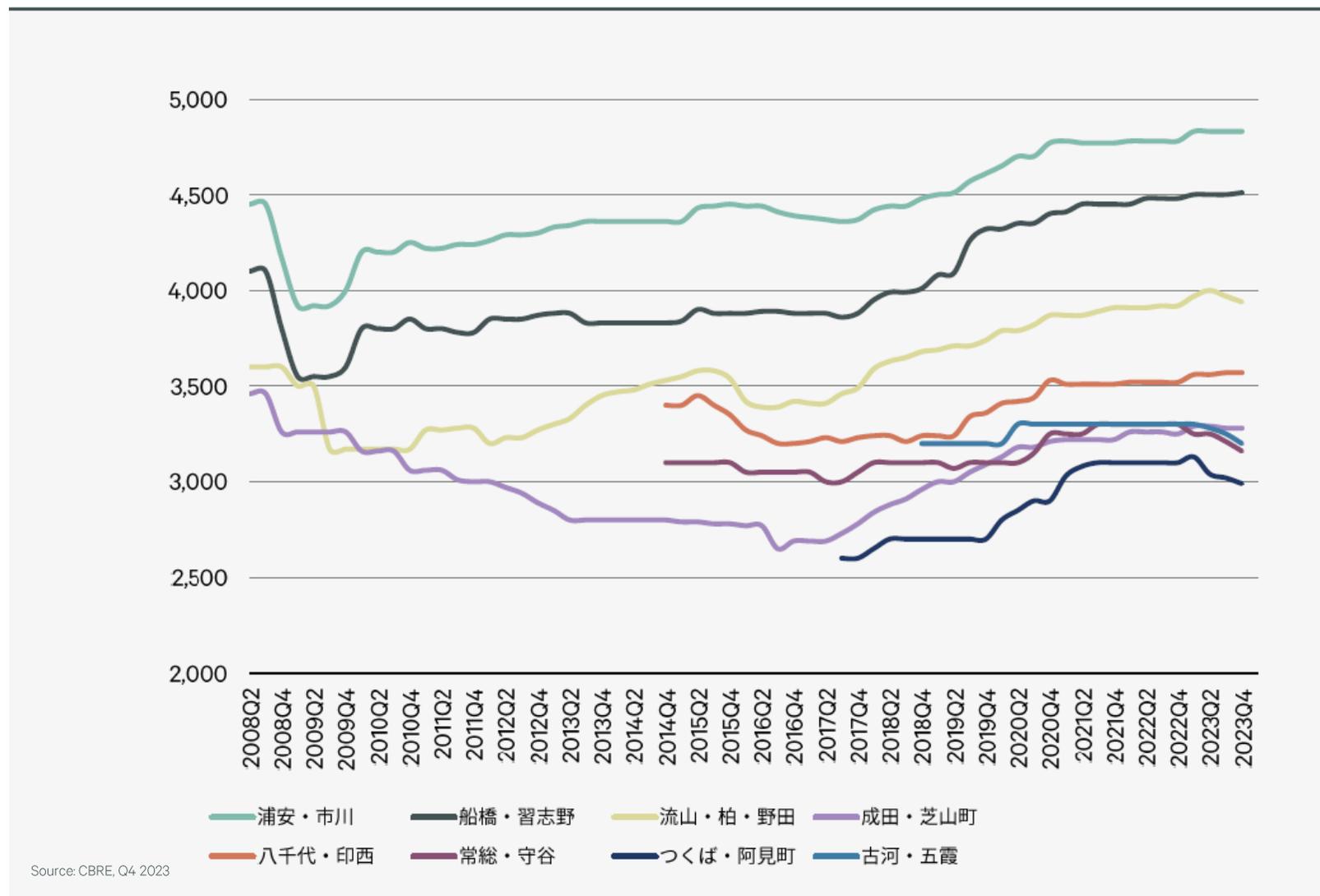


Source: CBRE, Q4 2023



LMT想定成約賃料

千葉湾岸エリア・千葉内陸
 エリアと比較して、
 茨城圏央道エリアは坪当
 3,000円台前半と移転コスト
 メリットの出せるマーケッ
 ト。



Source: CBRE, Q4 2023



LMT想定成約賃料 (指数)

空室が多い

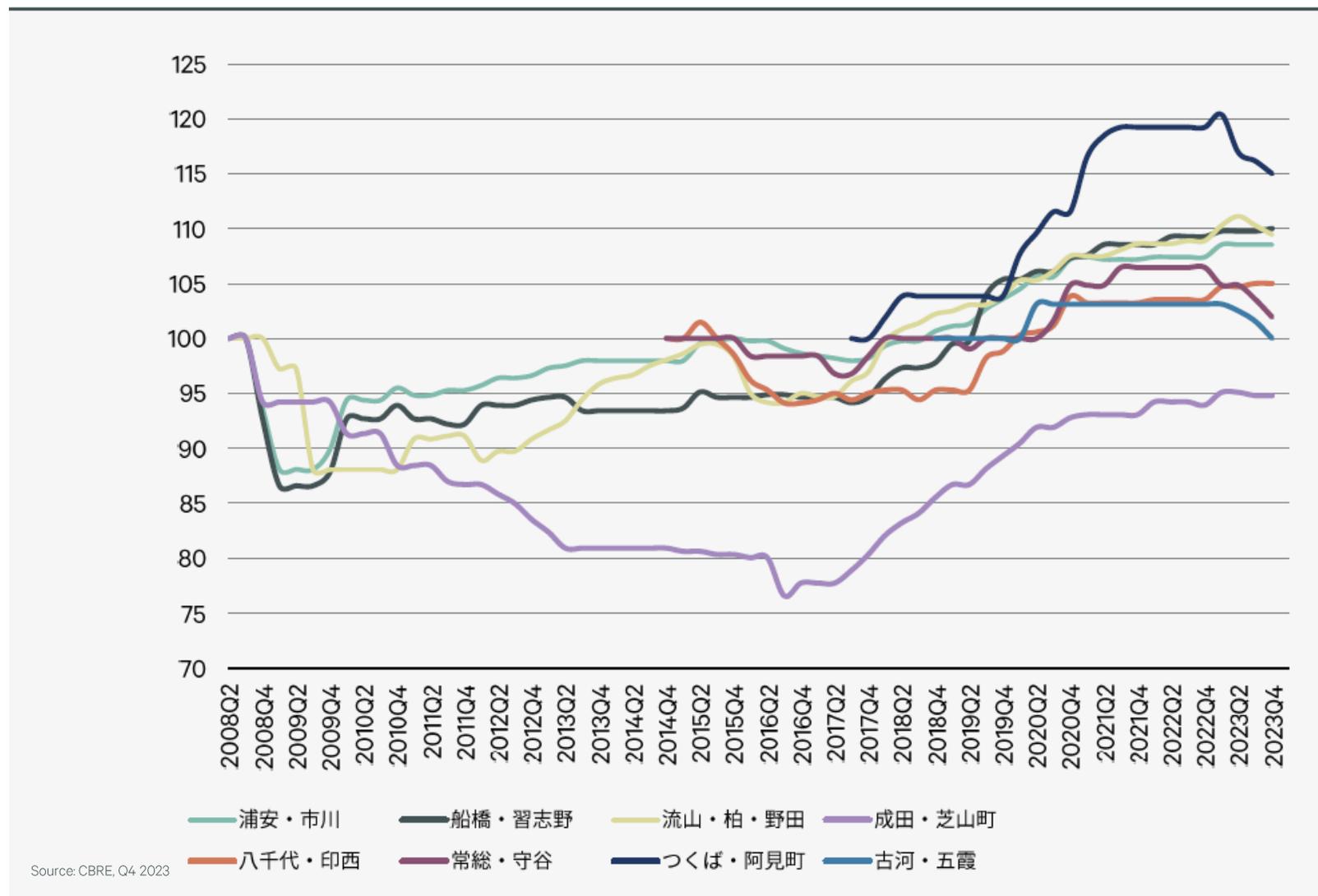
流山・柏・野田エリア

常総・守谷エリア

つくば・阿見町エリア

古河・五霞エリア

は賃料が下落に転じている。



Source: CBRE, Q4 2023

1



立地の優位性
雇用の優位性

2



工場立地動向
土地価格・在庫量

3

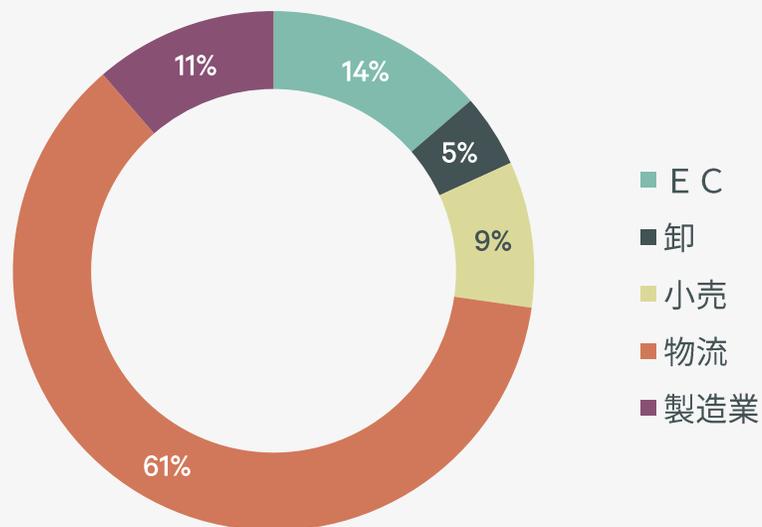


物流不動産マーケット
テナント分析



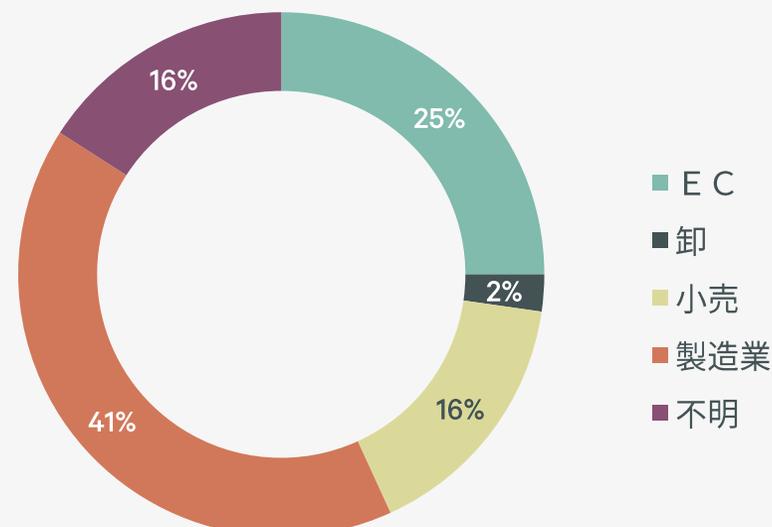
茨城県 大型賃貸物流施設のテナント・荷主分析

テナント企業の業種割合（件数）



プレイヤーの**約61%**は物流会社、他エリアと同様の傾向
製造業荷主が直接賃借するケースも

荷主企業の業種割合（件数）



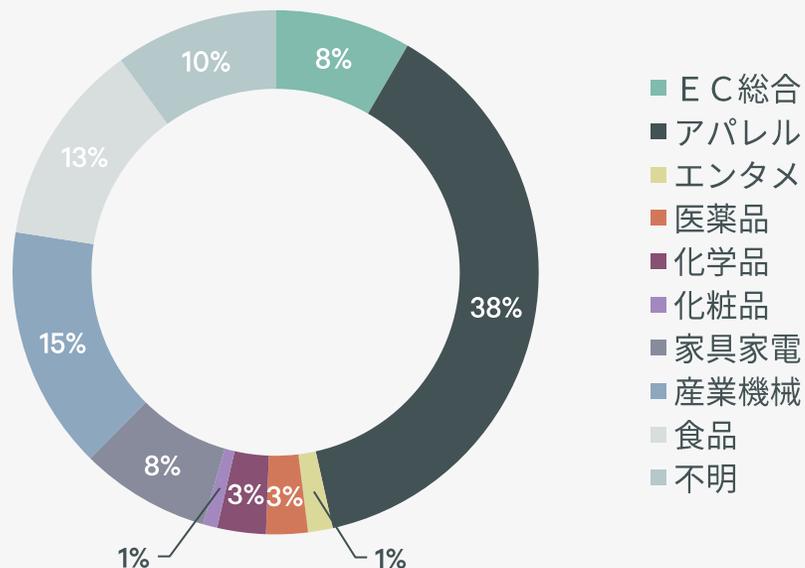
製造業が**約41%**でトップ
製造業のうち**約88%**が県内に工場を持つ

※会社公開情報および報道情報等によりCBRE作成（一部仮称・推計含む） Source: CBRE, Q4 2023
対象：延床面積10,000坪以上のLMT、10,000坪以下の物流施設。



茨城県 大型賃貸物流施設のテナント・荷主分析

取扱商品の業種割合（面積）



トップのアパレルは**5,000坪**以上の大型センターが目立つ
次いで**約15%**を占める産業機械は全て近隣に工場が立地

エリア傾向

- ・ EC・アパレルの雇用重視の業態がTX沿線に多い
- ・ 圏央道エリア沿線は周辺の製造業倉庫が多い

ECと製造業

現在の日本の物流施設需要を引っ張る
2つの軸を持ったマーケット

※会社公開情報および報道情報等によりCBRE作成（一部仮称・推計含む） Source: CBRE, Q4 2023
対象：延床面積10,000坪以上のLMT、10,000坪以下の物流施設。

～なぜ、茨城圏央道エリアの物流施設が狙い目なのか～

生産・物流立地
としての高い
ポテンシャル

供給増による
豊富な選択肢・
価格の優位性
建築費の高騰



比較検討・賃貸条件
交渉余地がある
今が狙い目！

茨城圏央道エリアの募集中物件

● 竣工済 ● 竣工前 ● LFシリーズ

 **竣工済**
9棟
134,923坪

 **竣工予定**
8棟
176,081坪



「LF」シリーズ

 1 LFつくば 竣工2023年7月	 2 LF境古河 竣工2025年1月 (予定)
 3 LF谷田部 竣工2025年1月 (予定)	