

2020.2.4

郵便物認可

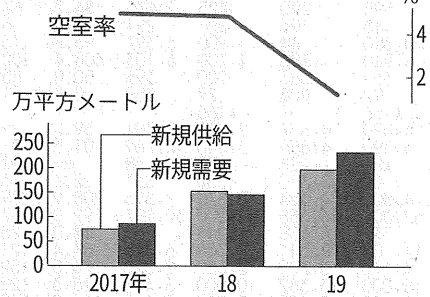
物流施設の需要が拡大し続けている。不動産サ―ビス大手シービーアイ（CBRE、東京・千代田）によると、2019年12月末の首都圏の大型賃貸物流施設の空室率は1・1%と、04年の調査開始以来初めて1%台に下がった。19年の新規供給は過去最高を更新したが、人口の集中やネット通販の拡大などを背景に膨らむ需要が供給を上回った。物流施設はほぼ空きがなくなった。

首都圏（東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県を中心とする地域）の複数のテナントが使う延べ床面積3万3千平方メートル以上の物流施設163棟を対象に調査。賃貸面積や実質賃料などを集計した。新規供給があっても、施設は空かない。19年10

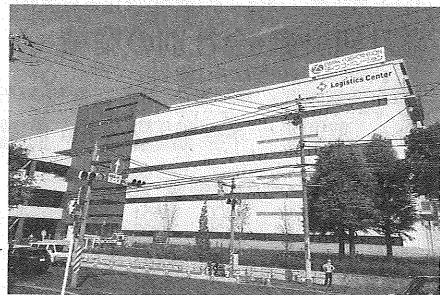
首都圏物流施設 ほぼ満室

昨年末空室率 初の1%台 賃料も上昇傾向

物流施設の需要は前年比6割増



(注)CBRE調べ、首都圏、延べ床面積



「ニッセイロジスティクスセンター横浜町田」（神奈川県大和市）は3駅が徒歩圏で、人手確保の利点がある

ネット通販拡大が背景

12月に6棟が完成し、すべて満室となった。うち5棟は1社ですべて使う「1棟借り」だ。神奈川県大和市で10月に完成した「ニッセイロジスティクスセンター横浜町田」は延べ床面積が約9万5千平方メートル、12月に竣工した物件では最も大きい。

日本生命保険が開発し、物流会社のタイワックが運営する。品川が賃借する。神奈川県大和市で10月に完成した「ニッセイロジスティクスセンター横浜町田」は延べ床面積が約9万5千平方メートル、12月に竣工した物件は、楽天が「楽天市場」

に出店する店舗の商品について、保管から出荷までを一括で担うサービス拠点として利用する予定だ。楽天は野村不動産が19年8月に竣工した「ランドポート東習志野」も1棟賃借する。エリアごとの空室率をみると、東京湾岸エリア

は19年6月末からゼロが続き、新規供給も少なく、既存物件で空室を探すのが困難な状況だ。国道16号エリアは1・1%で7月末から1・9%下がった。都心部から最も外周の圏央道エリアも1・2%となり、全域で空室の消化が急速に進む。旺盛な需要を映し、賃料の上昇傾向も続く。12月は首都圏全体で3・3平方メートルあたり4290円となり、7・9月より1・4%上がった。東京湾岸エリアが0・7%高の7130円、国道16号エリアは1・7%高の4230円、外環道エリアで0・6%高の3380円となった。昨秋に改装開業した渋谷パルク（東京・渋谷）では商品在庫を持たない衣料品店が目立った。小売り側の変化も配送拠点の需要増や機能強化の動きにつながりそうだ。

(田中浩司)