

2018年10月31日

お問い合わせ先:

CBRE

マーケティング & コミュニケーション

03-5288-9283

CBREが全国の物流施設市場動向(2018年第3四半期)を発表

首都圏で賃料は5四半期連続上昇

今後の大量供給の影響は限定的、2019年Q1の空室率は6.5%にとどまると予測

CBRE(日本本社:東京都千代田区丸の内)は本日、2018年第3四半期(Q3)の物流施設の市場動向「**ジャパン ロジスティクス マーケットビュー Q3 2018**」を発表しました。

【今後2四半期間(2018年Q3-2019年Q1)の空室率予測】

- ◆ **首都圏大型マルチテナント型物流施設(LMT)の空室率:** 今後2四半期間では0.4ポイント上昇の6.5%を予想
- ◆ **近畿圏大型マルチテナント型物流施設(LMT)の空室率:** 今後2四半期間では0.7ポイント低下の14.3%を予想
- ◆ **中部圏大型マルチテナント型物流施設(LMT)の空室率:** 今後2四半期間では0.4ポイント低下の8.2%を予想

【注目動向】

- 今期(Q3)の首都圏大型マルチテナント型物流施設(LMT)の空室率は6.1%と、前期から0.8ポイント上昇しました。今期の新築4物件のうち2棟が空室を残したことが主因です。しかし、既存物件の空室消化が順調に進んだことに加え、今期竣工物件のうち2棟が満床で稼働したことは、需要が引き続き堅調であることを物語っています。
- エリア別空室率は、東京ベイエリア2.9%、外環道エリア1.5%、国道16号エリア2.1%、圏央道エリア21.2%でした。今期、圏央道エリアで3.1ポイント上昇した結果、空室率のエリア間格差は拡大しました。一方、実質賃料は、需要が強い都心寄りの3エリアで賃料が上昇したことにより、首都圏全体で対前期比+0.5%の4,140円/坪となりました。
- 今後の新規供給は、2018年Q4は89,000坪と過去平均並みですが、2019年Q1は206,000坪と四半期ベースで過去最高を記録する見込みです。しかし、旺盛な需要を背景に、竣工予定のうち複数物件が既に満床となっています。したがって、2019年Q1の空室率は6.5%にとどまると予測しています。
- 近畿圏LMTの空室率は15.0%と、この半年で6.2ポイント低下しました。今期の新規供給3棟が高稼働で竣工したことが寄与し、新規需要は69,000坪と2007年の調査開始以来3番目の規模になりました。実質賃料は3,480円/坪で、前期からの変動はありませんでした。しかし、空室が少ないエリアでは賃料が底上げされる一方、空室期間が長引くエリアや物件では弱含む、といった二極化傾向が見られます。

- 近畿圏の向こう2四半期の新規供給は65,000坪で、過去平均を下回ります。足元の堅調な需要に鑑みると、2019年Q1の空室率は14%程度に低下すると予測しています。
- 中部圏LMTは新規竣工がなく、空室率是对前期比横ばいの8.6%となりました。来期も竣工がない中で既存物件に対する引き合いが見られること、2019年Q1竣工物件のプレリーシングが順調であることから、2019年Q1の空室率は8.2%に低下すると予測しています。

マーケットの詳しい動向やマーケットデータは、本日発刊の「ジャパン ロジスティクス マーケットビュー Q3 2018」をご覧ください。

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/industrial-reports>

CBRE 日本法人について

CBRE 日本法人は、不動産賃貸・売買仲介サービスにとどまらず、各種アドバイザー機能やファシリティマネジメント (FM) などの 18 の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のトータル・ソリューション・プロバイダーです。CBRE の前身となった生駒商事が 1970 年に設立されて以来、半世紀近くにわたり、日本における不動産の専門家として、全国 10 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ー&サービス企業を目指して、国内 1,000 名を超えるプロフェッショナルが、最適かつ的確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)

CBRE グループについて

CBRE グループ (NYSE: CBRE) は、「フォーチュン 500」や「S&P 500」にランクされ、ロサンゼルスの本拠とする世界最大の事業用不動産サービスおよび投資顧問会社です (2017 年の売上ベース)。全世界で 80,000 人を超える従業員、約 450 カ所以上の拠点 (系列会社および提携先は除く) を有し、投資家、オキュパイヤーに対し、幅広いサービスを提供しています。不動産売買・賃貸借の取引業務、プロパティマネジメント、ファシリティマネジメント、プロジェクトマネジメント、事業用不動産ローン、不動産鑑定評価、不動産開発サービス、不動産投資マネジメント、戦略的コンサルティングを主要業務としています。

※免責事項: 本文書は貴社の責任と判断で利用いただくものであり、弊社は、貴社又は第三者が本文書に基づいて行われた検討、判断、意思決定及びその結果について法律構成・請求原因の如何を問わず一切の責任を負わないものとします。