



資産運用 ビジネス特集

過去最大の供給にして

空室率改善、物流不動産の勢い衰えず

図表4 2020年2月～2023年度までに開発されるマルチテナント型を主とする先遣物流施設一覧(前編)

Table with columns: 開発主体, 施設名, 所在地, 延床面積(㎡), 竣工年度(予定), 備考. Lists various logistics facilities across Japan.

図表5 2020年2月～2022年度までに開発されるマルチテナント型を主とする先遣物流施設一覧(近畿・中東)

Table with columns: 開発主体, 施設名, 所在地, 延床面積(㎡), 竣工年度(予定), 備考. Lists logistics facilities in the Kansai and Chubu regions.

首都圏・関西ととも空室率が更に低下... 首都圏エリアのマルチテナント型物流不動産の空室率は3%を下回り、前年と比較してさらに減少した。空室を減らしたまま、竣工した物流不動産は数棟あるものの、そのうち半数が満室状態を確保できたと見られる。

今後の物流不動産マーケット... 物流不動産の供給は、前年と比べて減少傾向にある。また、同エリアでは20年も19年以上の物流不動産の新規大規模供給が見込まれており、良好な供給環境を維持する必要がある。

運用資産額は5年で2.3倍の成長... J-REITの19年10月の運用資産額は15.9%の3兆9000億円となった。オフィス4.6%、商業17.7%に次ぐ第3位となり、14年から2.3倍の成長を遂げた。5年前は3社だった物流不動産J-REITも現在は12社まで増えている。

人材・庫内支援が必須となる物流不動産... 物流不動産のテナント誘致に欠かせない要素が、パレットの化整業、メンテナンスの充実、新規開発の物流不動産では常設されている。また、これらに加えて、カフェやコワーキングスペースなどの付帯施設も必要とされている。



図表3 企業物流短期動向調査「荷動き指数の推移」(出典・日通総合研究所)

図表2 日本のBtoC市場の推移... 2010年の77,880億円から2018年の179,845億円へと増加している。これは、EC市場の拡大と消費者行動の変化によるものである。

首都圏で過去最高の60万坪が供給... 19年第4四半期7月9日の首都圏におけるマルチテナント型物流不動産の空室率は、前年同期比から約1.5%ポイント大きく低下し過去最低水準に達した。また、常磐道・東北道・関越道中央道・東名道の主要高干線は、過去最大の供給を受けている。

物流不動産のテナント誘致に欠かせない要素が、パレットの化整業、メンテナンスの充実、新規開発の物流不動産では常設されている。また、これらに加えて、カフェやコワーキングスペースなどの付帯施設も必要とされている。

Large advertisement for Jutaku-S.com featuring various real estate listings, contact information, and promotional text. Includes a QR code and website URL.