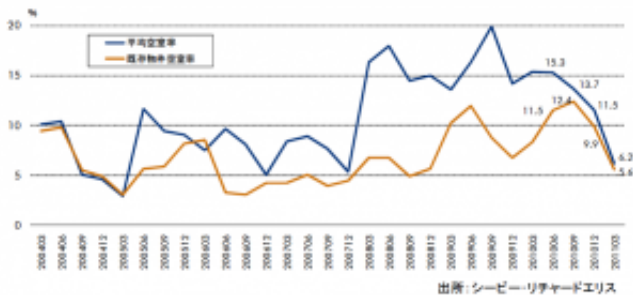


CBRE調べ、首都圏の物流施設、緊急避難需要が急増

Edited By LogisticsToday On 2011/04/13

■ 首都圏の大型マルチテナント型物流施設の空室率



シービー・リチャードエリス（CBRE）が13日に発表した、2011年3月期の首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は、前期に比べて5.3ポイントと大幅に改善し、6.2%になったことが分かった。07年12月期以来の低水準で、新規需要の8割が短期契約となっていることから、CBREでは「震災を要因とした緊急避難的な需要が急増」したとみている。

今期の大型マルチテナント全体の空室率は6.2%で、前期から5.3ポイント大きく改善した。空室率が6.2%まで低下したのは、2007年12月期の5.3%以来。

地震による施設への被害は、機械設備の損傷のほか、湾岸エリアを中心とした液状化現象による建物の一部損壊が判明しており、これらの震災を要因とした緊急避難的な需要が急増し、新規需要の約80%が契約期間6か月以下などの短期契約で占められた。テナントの主な移転事由は、倉庫内設備の損傷によるもののほか、荷崩れによるスペースの確保、滞留在庫の増加による増床など。

賃料水準については、震災前の時点で大型物件への堅調な需要により空室が消化されてきたことで、賃料の下方調整も一巡した感があった。震災後、空室はさらに減少したが、現時点では賃料に大きな変動は見られないとしている。

今後、既存施設の破損の改修が遅延すれば、短期契約から長期契約への移行や、既存施設からの集約といった拠点の見直しが進むことで、大型優良物件が品薄状況になり、賃料がプラスに反転する可能性があるとみている。

一方で、震災による一時的な需要が終息し、消費の停滞による物流施設需要全体が減退するような状況になれば空室率は上昇し、当面賃料が反転しないという可能性もある。また、今後の新規供給量の水準は低いため、「現時点では大幅な需給の悪化は考えにくいものの、震災の影響が落ち着く短期契約の終了時などのタイミングでは、テナントの動向が注目される」としている。

Article printed from Logistics Today | 国内最大の物流ニュースサイト : <http://www.logi-today.com>
URL to article : <http://www.logi-today.com/12865>
Copyright © 2020 Logistics Today | 国内最大の物流ニュースサイト. All rights reserved.