

東京圏の7-9月物流施設、新規供給45万m²

Edited By LogisticsToday On 2018/10/22

ジョーンズラングサール(JLL)は22日、東京圏の7-9月期のロジスティクス市場動向をまとめ、発表した。東京圏の新規供給は4棟・45万1000平方メートルとなり、ストックは前期比5%、前年比で19%増加した。

空室率は5.1%となり、前期比0.7ポイント低下、前年比0.9ポイントの上昇となった。バイエリアの空室率は0.1ポイント上昇して0.1%、内陸エリアは1ポイント上昇して7.9%となった。

東京圏ロジスティクス市場指標

	空室率	空室率 変動 前期比	賃料 月額 坪あたり	賃料 変動率 前期比
東京圏	5.1%	+0.7 ポイント	4,228円	+0.3%
バイエリア	0.1%	+0.1 ポイント	4,722円	+2.3%
内陸エリア	7.9%	+1.0 ポイント	3,958円	-0.8%

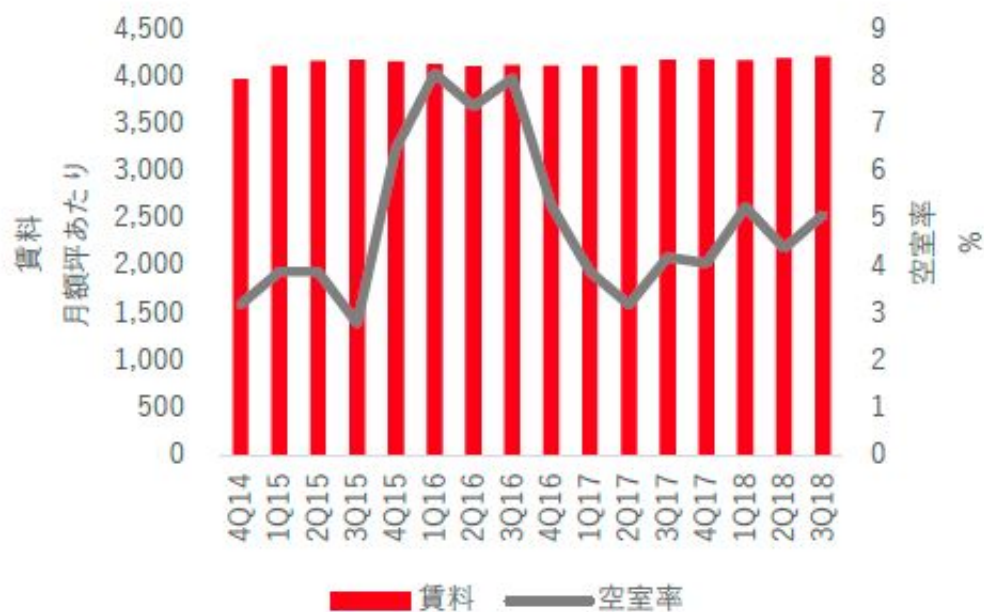
出所: JLL

賃料は月額坪当たり4228円となり、前期比0.3%、前年比0.7%の上昇となった。立地に優れる東京バイエリアの新規供給の賃料水準が上昇をけん引した。東京バイエリアは前期比1.6%上昇、内陸エリアは前期比0.3%の下落。

価格は前期比2.7%、前年比2.8%の上昇となった。緩やかな賃料上昇と投資利回りの低下を反映した。GLP投資法人による「GLP新砂」の取得などがみられた。価格は183億円、NOI利回りは4.3%。

今後の見通しについてJLLは、「賃貸市場では堅調な需要が新規供給を吸収しており、竣工時稼働率も好調となっていることから、大規模供給により懸念された空室率の上昇は限定的となる見通し。一方賃料は、今後の供給予定の多くが内陸エリアに立地していることを反映して、全体平均が小幅ながら下落する可能性がある。投資市場では投資利回りの低下を反映して、価格は上昇基調を維持する見通し」と分析した。

東京圏の賃料と空室率の推移



出所: JLL

【調査対象】大型先進物流施設:
 <立地> 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県南西部
 <竣工年>2000年以降 <延床面積> 50,000 m² 以上