

## 物流不動産の投資額24%増、CBRE調べ

Edited By LogisticsToday On 2018/11/15

CBREは15日、2018年7-9月期の投資市場動向と不動産投資に関するアンケートの最新調査結果を発表した。

今期の事業用不動産の投資額は前年同期比25%減の5920億円で、J-REITによる投資額は14%増加したものの、その他の国内投資家や海外投資家の投資額が前年を下回った。

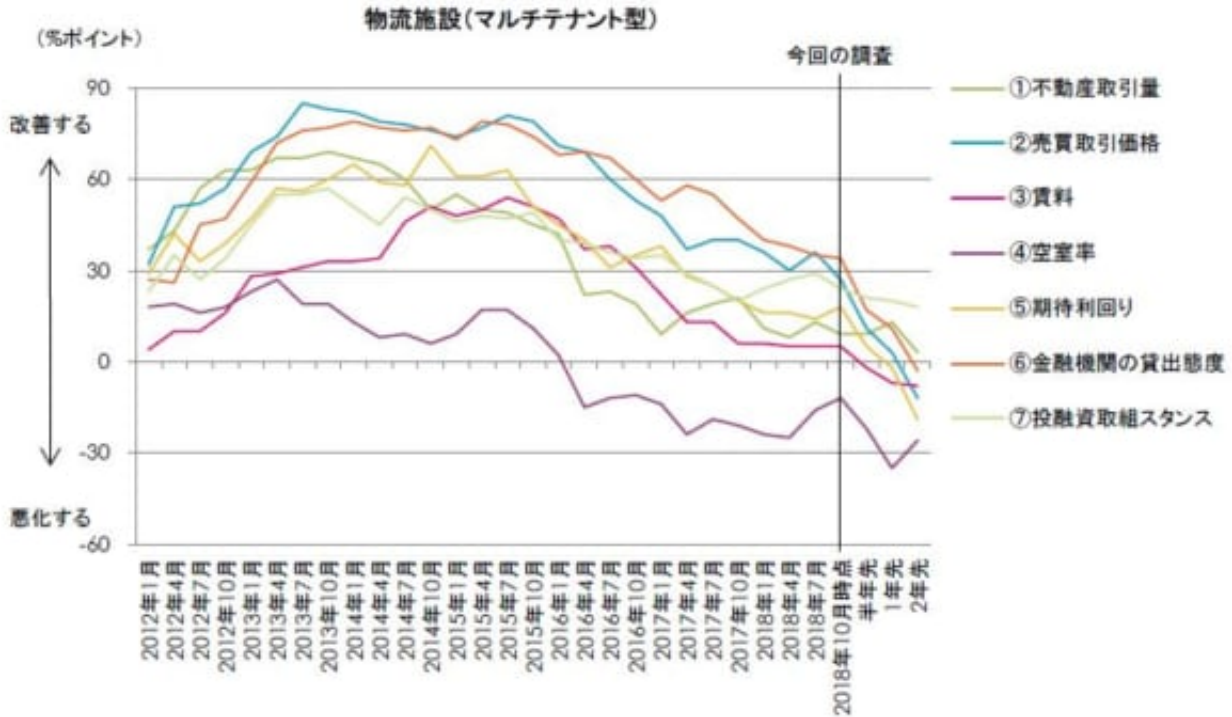
投資額が前年を上回ったのは、主要アセットタイプのなかでは物流施設のみで、24%増となる1700億円だった。その投資額のうち、JREITによる取得割合が62%、残り38%は海外投資家による取得だった。

地方都市での投資も引き続き活発で、大阪、名古屋を含む地方都市の投資額は2920億円で28%増加した。なかでも近畿圏の投資額が特に大きく伸びた。近畿圏全体の投資額は2180億円で74%増、大阪はその半分にあたる1060億円（67%増）となった。投資額の増加は、大阪の物流施設の大型取引が主因となっている。

	不動産取引量 「増加」-「減少」	売買取引価格 「上昇」-「下落」	賃料 「上昇」-「下落」	空室率 「上昇」-「低下」	期待利回り 「低下」-「上昇」	金融機関の貸出態度 「緩い」-「厳しい」	投融資取組スタンス 「促進」-「抑制」
物流施設 (首都圏、マルチテナント型)	9(-4) 	27(-9) 	5(±0) 	-12(+4) 	18(+4) 	34(-1) 	24(-5) 

出所:CBRE

物流施設の「6か月前と比べた最近」のDIは、「空室率」「期待利回り」が改善した。「賃料」は横ばいで残り4項目は悪化した。DIの悪化幅が最も大きかったのは「売買取引価格」（マイナス9ポイント）で、「上昇」の回答率が減少し、「変わらない」の回答率が増加したことが主因。一方、「空室率」（プラス4ポイント）は2期連続で改善。「上昇」の回答率が減少し、「変わらない」の回答率が増加した。



出所:CBRE

▲不動産投資家調査：CBRE短観DI推移 東京

CBREは、「物流施設に対するテナントの需要が底堅く、新規供給によるマーケット悪化の懸念が後退したことがDI改善の背景にあると考えられる」と分析。「今期のオフィス、物流施設のDIによると、両マーケットともに大きな変化は見られなかった。資金調達環境は良好で、投資家の投資意欲も高い状況が続いている」と締めくくった。