

Tokyo Logistics



Market Summary

東京ロジスティクス マーケットサマリー

JLL 日本 リサーチ

2019年第1四半期

賃貸市場

第1四半期の東京圏の新規供給は6棟653,000㎡となり、ストックは前期比6%、前年比22%増加した。ベイエリアでESR市川ディストリビューションセンター(225,000㎡)が竣工、内陸エリアでロジフロント越谷I(67,000㎡)が竣工した。四半期ベースの新規供給としてはJLL統計開始して以来、最大の規模となった。

第1四半期の東京圏の空室率は4.1%となり、前期比横ばい、前年比1.1ポイントの低下となった。東京ベイエリアの空室率は0.0%と前期比横ばいと、内陸エリアも同6.3%横ばいとなった。今期は新規供給と空室消化が均衡した結果、空室率は横ばいとなった。

第1四半期末時点の東京圏の賃料は月額坪当たり4,251円となり、前期比0.8%の上昇、前年比1.5%の上昇となった。東京圏における新規供給の賃料水準が上昇を牽引した。東京ベイエリアは前期比0.8%の上昇、内陸エリアは前期比0.8%の上昇となった。

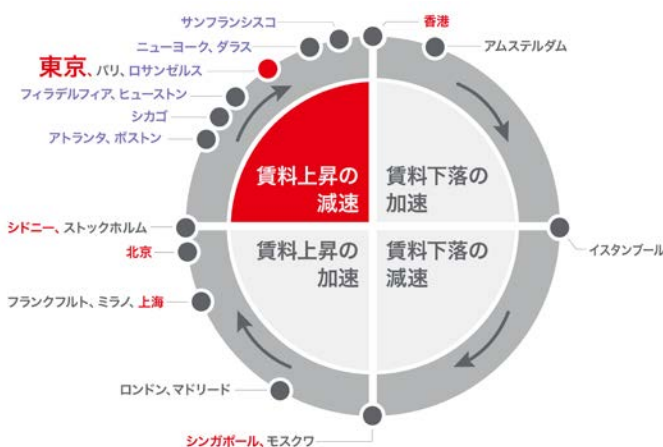
投資市場

第1四半期末時点の東京圏の価格は前期比1.0%の上昇、前年比6.4%の上昇となった。投資利回りの変動はながったが、緩やかな賃料上昇を反映した。当四半期の事例には、産業ファンドによるHIF厚木ロジスティクスセンターの売却が挙げられる。価格は25億6000万円、NOI利回りは4.1%。

見通し

賃貸市場は、大量の供給が予定されているが土地価格の上昇及び建築コストの上昇を反映して、賃料は上昇傾向で推移する見通しである。投資市場は、投資家の関心の高さを背景に、投資利回りは一層の低下余地があるとみられ、価格はこれを反映して緩やかに上昇する見通しである。

グローバル プライム ロジスティクス クロック



アメリカ大陸 欧州・中東・アフリカ アジア太平洋地域

出所: JLL, 2019年4月

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	4.1%	0ポイント	4,251円	0.8%
ベイエリア	0.0%	0ポイント	4,761円	0.8%
内陸エリア	6.3%	0ポイント	3,986円	0.8%

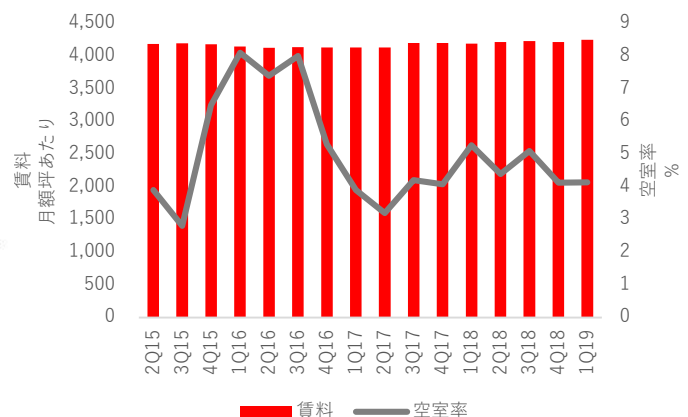
出所: JLL

主要経済指標

鉱工業生産	2019年3月	-0.9%	前月比
輸出	2019年3月	-2.4%	前年比
輸入	2019年3月	+1.1%	前年比
海上出入貨物 (東京港)	2018年	+0.8%	前年比
失業率	2019年3月	2.5%	
アルバイト時給 (物流作業)	2019年3月	+4.1%	前年比

出所: 経済産業省、財務省、東京都港湾局、総務省、リクルートジョブズ

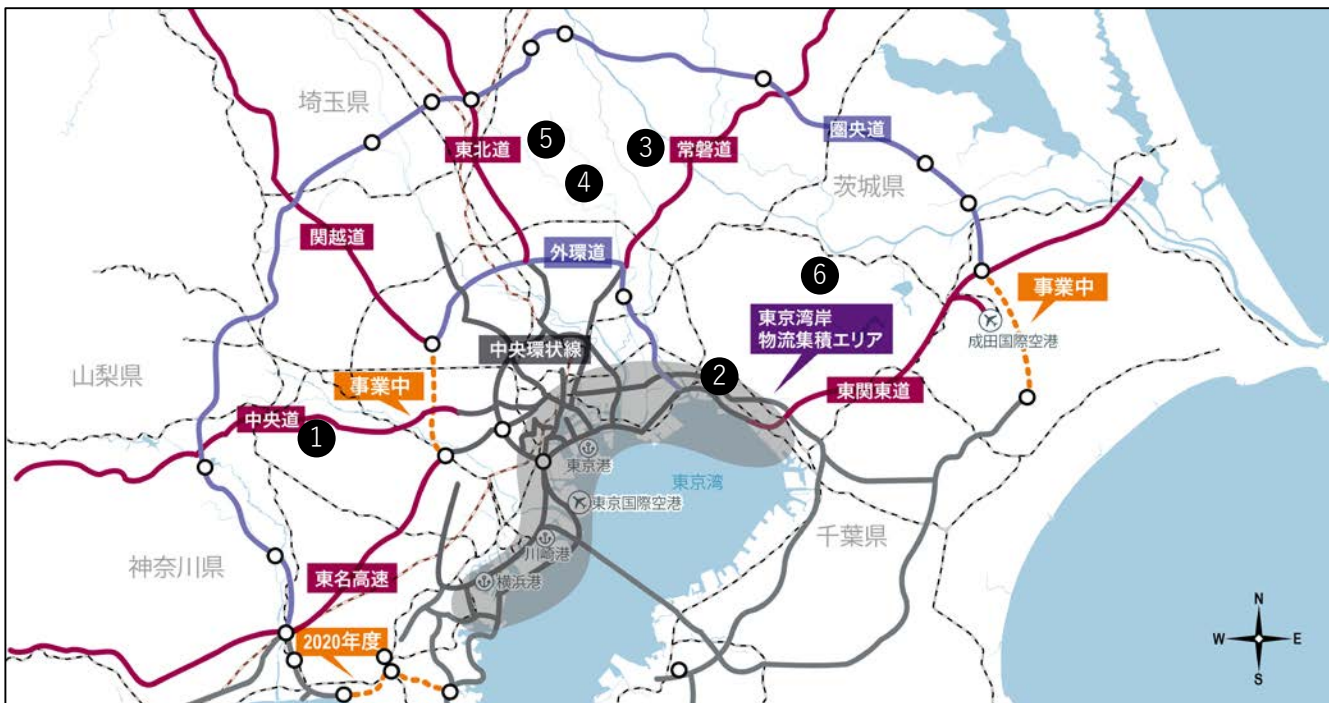
東京圏の賃料と空室率の推移



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㎡以上

2019年第1四半期の新規供給



	物件名	デベロッパー	所在地	延床面積 m ²	竣工
1	DPL国立府中	大和ハウス工業	東京都府中市	79,000	2019年1月
2	ESR市川DC	ESR	千葉県市川市	225,000	2019年2月
3	GLP流山3	GLP	千葉県流山市	89,000	2019年2月
4	Logifront越谷1	日鉄興和不動産	埼玉県越谷市	67,000	2019年3月
5	Sosila春日部	住友商事	埼玉県春日部市	53,000	2019年3月
6	グッドマンビジネスパーク ノース	グッドマン	千葉県印西市	140,000	2019年3月

山田 剛

インダストリアル&ロジスティクスサービス
03 5501 9327
tsuyoshi.yamada@ap.jll.com

COPYRIGHT©JONES LANG LASALLE 2019

赤城 威志

リサーチ事業部/事業部長
03 5501 9235
takeshi.akagi@ap.jll.com

