



URBAN SYSTEM

URBAN TIMES

「首都圏物流施設の動向」

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。

今回のアーバンタイムスでは、首都圏の物流施設の供給過剰をテーマに報告したいと思います。

首都圏の新規供給は、延べ床面積165万平方メートルと24年に比べて14.5%減少する見込みではあるものの、面積ベースの半分が、既に空室率が高まっている首都圏中央連絡自動車道（圏央道）エリアに集中。このため、同エリアの空室率は更に上昇し、首都圏全体の空室率を押し上げると予想。実質賃料は前年比1.1%減になると見えます。

空室率上昇の要因

1. 新規供給の増加：2023年は首都圏で過去最高の新規供給があり、特に圏央道エリアに集中しました。
2. 需要と供給のミスマッチ：新規供給の一部が満床で竣工する一方、大きな空室を抱えたまま竣工する物件もありました。
3. 地域差：圏央道エリアなど首都圏最外環部では、リーシングに時間がかかっている傾向があります。

最近の動向と今後の見通し

1. 空室率の頭打ち：2024年第2四半期で、約3年続いた空室率の上昇傾向が新規供給が減少することで全体では頭打ちとなる見通しです。
2. 地域別の傾向：
 - ・国道16号エリア：2023年第2四半期以来1年ぶりに空室率が低下し、今後も緩やかな低下が予想されます。
 - ・圏央道エリア：引き続き空室率の上昇が予想されます。
3. 新規供給の減少：2024年と2025年の新規供給は2023年比で半減する見通しで、これが空室率低下につながる可能性があります。
4. 緩やかな回復：首都圏全体の空室面積は64.2万坪と過去最高水準にあるため、空室率の低下ペースは緩やかになると予想されます。

首都圏の物流施設市場は、新規供給の増加と需要のミスマッチにより空室率が上昇しましたが、最近になって安定化の兆しが見られます。地域によって状況は異なり、国道16号エリアでは改善が見られる一方、圏央道エリアでは引き続き課題が残っています。今後の新規供給の減少により、市場全体の需給バランスが徐々に改善する可能性があります。回復のペースは緩やかになると予想されます。

今後も物流倉庫の需給のバランスを定期的に報告していきます。

筆者：張ヶ谷

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			* . 先月の問い合わせ件数		61件
用 途	敷 地	建 物	地 域	条 件	入 居 日
倉庫(EC関連)	車両数台分	400坪	都内湾岸地域	相場	即検討
倉庫(建築資材関連)	車両数台分	300坪	都内湾岸地域	相場	即検討
倉庫(雑貨貿易関連)	車両数台分	300坪	都内湾岸地域	相場	即検討
倉庫(イベント制作関連)	車両数台分	300坪	関東湾岸エリア	相場	即検討
倉庫(電気自動車開発関連)	車両数台分	200坪	都内湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	400坪位	-	都内湾岸地域	相場	即検討
駐車場(タクシー関連)	300坪位	-	新木場・辰巳地区	相場	即検討
駐車場(運送関連)	300坪位	-	新木場・辰巳地区	相場	即検討
駐車場(特殊車両関連)	200坪位	-	江東区地域	相場	即検討
駐車場(ハイヤー関連)	200坪位	-	都内23区地域	相場	即検討

関税 1

アメリカのトランプ大統領が、アメリカへ輸出される品物に高い関税をかけると言い出して、世界中の株価が乱高下しています。日本からアメリカへ輸出される自動車に高関税をかけられると、アメリカ国内で販売される日本車の価格が高くなり、輸出品のトップを占めている自動車の輸出が滞り、売れ行きが鈍ることが予想されます。

関税とは、一般的には外国の品物の輸入時にかけられる税金です。江戸時代末期の輸入関税は20%でしたが、開国を求める諸外国の圧力で、慶応2年に改税約書が締結され、一律5%に引き下げられました。「関税」とは輸入関税をさすことが多く、関税の目的は、外国から安い製品が大量に入ってくると、国内の企業が売り上げを落としてしまう可能性があるため、関税をかけることで自国の製品を売りやすくすることが狙いです。日本の関税は農産物などの競争力の乏しい分野を中心に、牛肉38.5%、毛皮のコートに20%、ハンドバックに8～16%などで、競争力のあるパソコンやカメラ、時計や書籍、雑誌、化粧品等は無税です。関税は品物によってそれぞれ違いますが、日本の場合は全品目の単純平均で3.9%、アメリカ3.4%、EU5.0%、カナダ2.1%となっており、農産品を除くと2.5%になります。過去には、各国の保護主義政策による高関税が第二次世界大戦の一因になったともいわれています。

管理物件のテナント紹介 第239回

株式会社 サンテクニカル 様

株式会社サンテクニカルは、イベントや舞台制作を支える機材レンタル会社です。音響ミキサー、照明、レーザー距離計など、最新機材を豊富に取り揃え、顧客のニーズに合わせた最適なソリューションを提供しています。また、機材レンタルの会社でありながら、単純なレンタルにとどまらず、技術者の派遣や、イベントにおいての音響・映像・照明の企画やインターネット配信、中継、さらには会場内でのネットワーク構築などイベント運営まで行える企業です。

イベントの成功を機材面からサポートする、信頼できるパートナーです。

◆江東区辰巳3-15-14 ◆2024年8月入居 ◆TEL：03-6666-8765 中邑