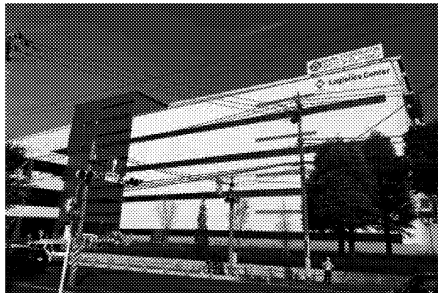
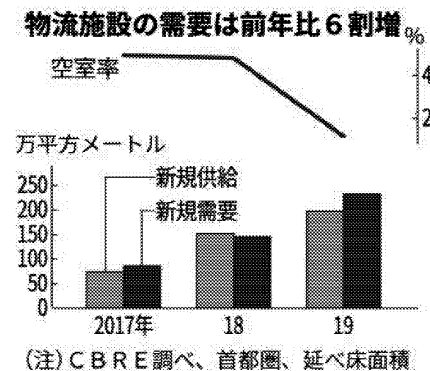


物流施設の需要が拡大し続けている。不動産サービス大手シービーアールイー（CBRE、東京・千代田）によると、2019年12月末の首都圏の大型賃貸物流施設の空室率は1・1％と、04年の調査開始以来初めて1％台に下がった。19年の新規供給は過去最高を更新したが、人口の集中やネット通販の拡大などを背景に膨らむ需要が供給を上回った。物流施設はほぼ空きがなくなった。

首都圏物流施設 ほぼ満室

昨年末空室率 初の1％台 賃料も上昇傾向



「ニッセイロジスティクスセンター横浜町田」（神奈川県大和市）は3駅が徒歩圏で、人手確保の利点がある

ネット通販拡大が背景

12月に6棟が完成し、すべて満室となった。うち5棟は1社ですべて使う「1棟借り」だ。首都圏（東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県を中心とする地域）の複数のテナントが使う延べ床面積3万3千平方メートル以上の物流施設163棟を対象に調査。賃貸面積や実賃料などを集計した。新規供給があっても、施設は空かない。19年10月

日本生命保険が開発に出店する店舗の商品について、保管から出荷までを一括で担うサービス（品川）が賃借する。神奈川県内陸部の国道16号エリアに立地。半径1キロに完成した「ニッセイロジスティクスセンター横浜町田」は延べ床面積が約9万5千平方メートル、12月に竣工した物件では最も大きい。

同社が運営するこの物件は、楽天が「楽天市場」

19年6月末からゼロが続く。新規供給も少なく、既存物件で空室を探すのも困難な状況だ。国道16号エリアは1・1％で7月末から1・9％下がった。都心部から最も外周の圏央道エリアも1・2％となり、全域で空室の消化が急速に進む。

旺盛な需要を映し、賃料の上昇傾向も続く。10月12月は首都圏全体で3・3平方メートルあたり4290円となり、7・9月より1・4％上がった。東京湾岸エリアが0・7％高の7130円、国道16号エリアは1・7％高の4230円、外環道エリアで0・6％高の3380円となった。

もっとも、高水準だった19年の反動もあり、20年は供給も需要もやや落ち着く見通しだ。首都圏での新規供給は19年比30％減るなど需給ともに18年と同水準となり、空室率は2％前後で推移しそうだという。21年は19年を上回る供給が予定され、空室率は年末に5％程度まで上がるとみる。

経済産業省によると、日本の個人向けの電子商取引（EC）市場規模が18年は約18兆円に拡大。17年から9％弱成長した。女性やシニア層など働き手が増え消費者の生活様式が変化するなか、EC流通量が今後も増えるのは確実だ。

昨秋に改装開業した渋谷パルコ（東京・渋谷）では商品在庫を持たない衣料品店が目立った。小売り側の変化も配送拠点の需要増や機能強化の動きにつながりそうだ。（田中浩司）