

倉庫

トランコム	4050	4140	4010
日新	292	308	291
東京汽船	565	577	564
三菱倉庫	1545	1562	1510
三井倉庫	441	450	441
住友倉庫	575	587	569
渋沢倉庫	350	352	345
ヤマタネ	181	188	181
東陽倉庫	252	265	252
杉村倉庫	271	274	259
イヌイ倉庫	922	934	919
日本トランスシティ	350	357	348
アサガミ	413	413	410
ケイヒン	166	171	163
丸八倉庫	305	314	304
オーナミ	266	268	255
中央倉庫	884	908	884
三和倉庫	226	227	225
川西倉庫	616	632	616
安田倉庫	1057	1068	1032
東洋埠頭	228	244	227
桜島埠頭	150	166	149
リンコーコーポレーション	169	175	165
宇徳	370	378	366
鈴与シンワート	169	178	169
伏木海陸運送	249	249	249
兵機海運	177	178	173
大連	48	50	47
上組	971	983	954
トレーディア	175	175	172
サンリツ	521	528	518
キムラユニティー	956	963	954
キューソー流通システム	1032	1042	1024
郵船ロジスティクス	1120	1165	1115
近鉄エクスプレス	4370	4465	4320
東海運	263	268	259
エーアイティー	750	764	747
内外トランス	1403	1436	1393

海

日本郵船	282	284	279
商船三井	365	370	364
川崎汽船	211	213	209
NSユナイテッド海運	244	244	238
乾汽船	320	325	319
明治海運	373	376	369
飯野海運	576	594	576
玉井商船	129	136	129
共栄タンカー	213	215	210
第一中央汽船	92	94	92
栗林商船	—	—	—
東海汽船	186	186	185
川崎近海汽船	344	345	339



ディールエージェント社長
楫西 一太さん

賃料、3年は高値推移

「物流ファンドの新興物件は、賃料が5年前と比べ2、3割は上がっている。現在がマックスと見ているが、向こう3年間は今の水準で推移するだろう」。物流不動産の仲介事業を展開しているディールエージェント(東京都千代田区)の楫西一太社長は、賃料相場の先行きをこう予想する。

直近の底値は2008年のリーマン・ショックから2年の貸し手であり、需要サイドの意向を無視して金もつけに走れない。建築費の高騰が背景にあり、転嫁せざるを得ないのが実情」と解説する。

更に、日本国内のインフレ傾向が加速しているに伴い、「マルチテナント(複数企業入居)タイプ」の既存物件の賃料も4千円くらいまで上がったと二極化の現状を説明する。

賃料と並ぶ最近の目立つ変化に、「関東ではBクラスの立地とされる国道16号の外側、いわゆる郊外での建築ラッシュ」を挙げる。千葉県柏市沼南地区、千葉ニュータウン(県北部)、埼玉県狭山市(県西部)、茨城県守谷市

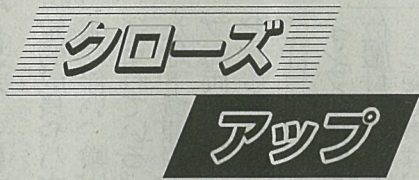
「物流ファンドの新興物件は、賃料が5年前と比べ2、3割は上がっている。現在がマックスと見ているが、向こう3年間は今の水準で推移するだろう」。物流不動産の仲介事業を展開しているディールエージェント(東京都千代田区)の楫西一太社長は、賃料相場の先行きをこう予想する。

後で、1坪(3.3平方メートル)当たりの賃料は3500円程度(1カ月)だったのに対し、最近では4500円のレベルまで上昇しているという。

賃料アップの理由については、「デベロッパーはプロ

「ユーザーにとって(県南部)などを例示し、「いはずれも従来は買わなかった土地。仕入れても実需の裏付けがなくては着工しなかった」。ファンドは施設開発がビジネスモデルなので、「物件の供給に前のめりになりがち」と分析する。

関東郊外 建築ラッシュ顕著



首都圏中央連絡自動車道(圏央道)の開通も「ファン」が開発を手掛ける動機付けの一つにしている」と説く。

供給と需要にはタイムラグがある。物流不動産市場の状況を支える3本柱は通販、食品、薬品だが、少子高齢化がますます進行する日本社会において、「5年後、10年後のプレーヤーが何社になっているかは不明。半減している可能性も否定できない」と話す。

併せて、ユーザーニーズに精通している仲介事業者の立場から、「ファンド系は同じスペック・料金なので、取り逃しているニーズはあるはず。建物にしてもA、B、Cとランク付けしていいものではないか」と提案する。

(沢田顕嗣)

「ランプと、専用点灯装置」幅な省エネを実現した。LED照明では光量アップの放熱構造を採用し、効率率は99万4千円(税込)。