

## 物流施設の最前線②◆賃料編

物流施設のマーケットは

供給が需要を上回っているため、賃料相場は全体的に下がる予想していたが、全く値を崩していない物件が多くある。賃料の二極化が進んでいる現状は想定外、と率直に認めざるを得ない。今回はエリア・立地別の賃料相場について筆を進める。

供給が増えれば成約賃料が下がるのは道理だ。首都圏を中心とした大型物流施設の竣工が相次ぐ中、賃料がドラスティックに下がると考えていたのだが、実際はそのような状況になっていない。値下がりしている物件とそうでない物件が混在している。募集賃料で難なく成約に至る施設がある一方、不人気な施設は賃料が大幅に下落している。相場はまさにまだら模様を描いている。

テナント招致に苦勞しているエリアの一つが、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の沿線だ。

原因は供給過多の一言に尽きる。空室率が一向に改善されず、賃料を安くするしかない状況に陥っている。過去の例をなぞると、いずれ需要で満たされると思うが、リースアップに要する期間は確実に長期化している。

供給サイドは以前であれば竣工時の100%成約を目指していた。現在の目標ラインは50%がせいぜいだろう。竣工1年後に100%の成約に至れば御の字といったところではないか。ただ、不人気物件を

気物件の賃料が更に下がるかは懐疑的だ。

圏央道沿いの物件の成約賃料はこの1年で1割から2割ほどダウン

しているのを目撃するが、現状のレベルが限界値とみている。これ以上安くしても入居の決定打になるとは考えにくい。周辺相場は今の水準で固定するのでは

ないか。貸し手は土地の価格、建築費、利回りの各要素で賃料を設定する。土地は高止まりしているものの、更に上がる理由は見当たらない。

建築費も同様だ。利回りについても既にかなり低い水準で推移している。そうなる

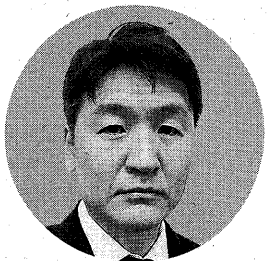
極化の傾向が鮮明になってきている。明らかに供給過剰であり、特に湾岸地区の人氣が落ちている。これは内陸の方が作業員を確保しやすい事情も働いている。賃料は内陸が安定しているのに対し、湾岸地区は下落が目立つ。

中京エリアは関東や関西と状況が異なる。物件の数が元々少なく、売り手市場の側面が色濃い。値崩れするファクターが少ない上、相応の潜在ニーズが見込めることから、賃料が上がっていく可能性もある。

ここまで東名阪の動向を探ってきたが、募集賃料だけで判断できないケースもある。額面を引き下げたくない貸し主が、フリーレント（賃料免除）の期間を提案したり、その期間を延長することも珍しくないからだ。表向きの賃料は変えずに、実質の賃料を下げるのである。

本来はテナントが負担する設備投資の費用を肩代わりする場合もある。昇降機やエレベーター、空調機器などをプレゼントする。

不人気物件を中心とした実質賃料は、目に見えない形で下がっている可能性があるが、募集賃料に限ると際立った動きは無いだろう。



ディールエージェント

社長 榊西 一太

# 相場はまだら模様 圏央道沿線 招致に苦勞