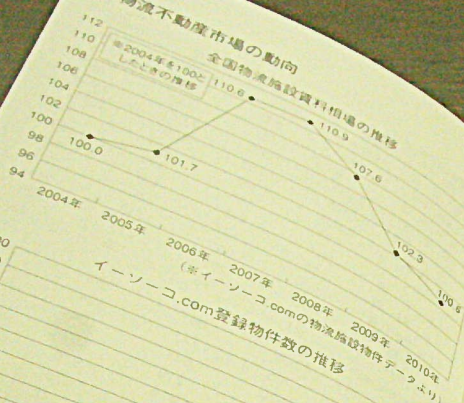
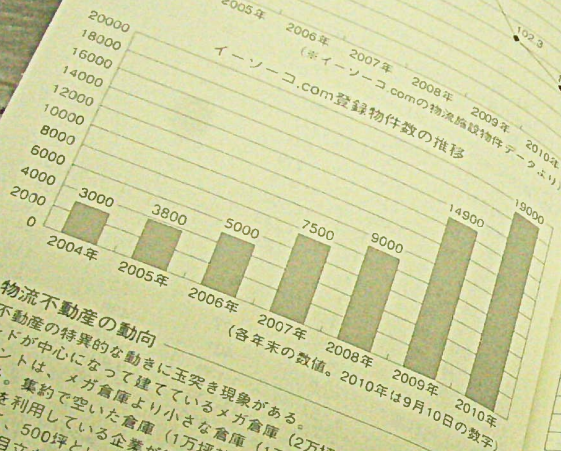


(4) 物流不動産市場の動向
全国物流施設賃料相場の変移



イソーコ.com登録物件数の推移
(※イソーコ.comの物流施設物件データより)



物流不動産の特異的な動向

物流不動産の特異的な動きに玉突き現象がある。そこに入居するテナントは、メガ倉庫より小さな倉庫(2万坪前後)を複数集約して入居する傾向が中心になって建てられている。さらに小さな倉庫(3000坪程度)を利用して空いた倉庫(1万坪前後)に、さらに小さな倉庫(3000坪程度)を集約して空いた倉庫(1万坪前後)を複数集約して入居する結果として、500坪といった小型・中型の倉庫や、多層階、老朽化した倉庫の空きが目立ち、空き倉庫の物件数が増える結果となっている。また、全国的な物流施設賃料相場では、リーマンショックの影響を受けている。

(5) 主要都市の募集物流施設賃料相場 (平成22年9月現在)
関東主要都市の募集物流施設賃料相場

地域	ドライ倉庫 (単位: 円/坪)		平均
	(平屋・1階のみ)	(多層階)	
城南	6,400~8,800	5,600~9,200	6,800
城南地区	5,800~9,200	5,200~7,800	6,300
城北	5,500~6,800	4,500~8,200	5,500
城北	5,600~8,100	4,500~8,200	5,500
川崎・横浜臨海地区	4,000~7,000	3,500~7,300	4,600
川崎・横浜内陸部	4,000~6,800	3,500~6,000	4,600
川崎	4,500~7,600	4,300~5,500	4,800
川崎	4,000~5,300	4,300~5,800	4,800
千葉	4,500~5,500	3,800~4,700	4,000
千葉	3,500~4,500	3,800~4,800	4,600
千葉	2,600~4,000	3,000~3,900	3,600
埼玉	4,300~5,500	2,000~3,800	3,600
埼玉	3,700~4,400	3,900~4,700	4,300
埼玉	2,600~3,800	3,500~4,400	4,000
埼玉		2,800~3,600	3,200

主要都市の募集物流施設賃料相場
(※イソーコ.comの物流施設物件データより)

地域	ドライ倉庫 (平屋・多層階)	平均
仙台市	2,500 ~ 3,150	3,000
名古屋市	2,800 ~ 3,800	3,300
京都市	2,300 ~ 7,500	4,300
大阪市	1,800 ~ 10,000	4,600
神戸市	1,400 ~ 9,000	4,100
浜松市	2,000 ~ 3,000	2,700
静岡市	1,900 ~ 3,800	2,700
堺市	1,700 ~ 8,100	2,700

物流施設賃料市況

同エリアでも、場所や倉庫のスペックによる格差が大きくなってきている。一方で、立地が物流に最適であれば、非常に高い値段で出ている。そのため、値段の下限が下がってきているが、上限は維持している。また、最近の動向として、荷主側からの環境対応のニーズがCASBEEなどの環境関係の認証を取っている物流施設のニーズがある。

LOGISTICS
2011

e-SOHKO
www.e-sohko.com