

## 第 52 回 Re-Seed セミナー

### 「注目が高まるデータセンター市場と成熟期を迎えつつある物流施設市場についての最新動向」

■開催日時：2024.9.13（金）14：30～17：00

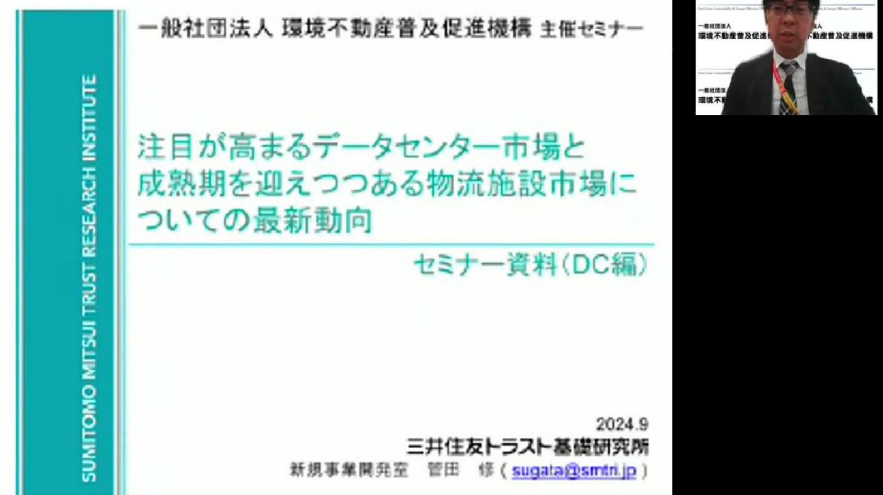
【第 1 部：なぜ今、データセンター市場に注目が集まっているのか？】

■講師：株式会社三井住友トラスト基礎研究所 新規事業開発室  
室長／上席主任研究員 菅田 修 氏

＜略 歴＞ 早稲田大学理工学部建築学科卒業、早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了後、（株）住信基礎研究所（現：（株）三井住友トラスト基礎研究所）に入社。主に、賃貸マンションの賃料予測を中心とした住宅市場全般の分析や、各プロパティタイプの期待利回り予測などを中心とした不動産投資市場の調査・分析業務に従事。現在は「デジタルインフラとしてのデータセンター」をキーワードに掲げ、ニューアセットへの投資動向についても精力的に調査・分析を行っている。

■講座概要：これまで大規模な開発に関する報道がデータセンター市場への関心を引きつけていましたが、2024年6月にNTTデータがデータセンターのREIT参入を公表し、データセンター市場は開発から投資へと、そのフェーズを進めつつあります。生成AIに関する報道も引きも切らない局面を迎えており、データセンター市場への関心度はますます高まっています。

本パートでは、昨年度と同様の基本的な内容を中心にしつつ、足元で起きている変化や最新動向について解説して頂きました。



## 【第2部：成熟期を迎えつつある物流施設市場と新たな事業機会】

■ 講師：株式会社三井住友トラスト基礎研究所 投資調査部

主任研究員 上田 紘平 氏

<略 歴> 2019年に（株）三井住友トラスト基礎研究所に入社、現職。

物流セクターを担当。デベロッパーや商社などの顧客向けに、新規マーケットの事業構造の調査・分析や市場の将来予測、参入戦略の策定などの受託プロジェクトに従事。

主な実績に、「物流施設市場の中長期予測調査」「物流施設のテナント動向調査」「冷凍冷蔵倉庫市場調査」「地方エリア市場調査」など。

■ 講座概要：2000年代初頭に開発型の物流施設市場が登場後、約20年が経過しました。2023年末時点で、物流施設ストックは東京圏を中心に約1,000棟・延床面積5,000万㎡となり、参入事業者数も100社を超え、市場は成熟期を迎えつつあります。足元の需要は堅調で、賃料も上昇が継続しているものの、東京圏では大量供給により空室率は高くなっており、これまでの満床竣工が主流であった市場からの過渡期を迎えています。今回は、4都市圏の物流施設市場の動向・見通しを踏まえて、2030年までに見込まれる物流施設市場における新たな事業機会を提示しました。

