



原油が続伸、中東緊迫化で供給懸念

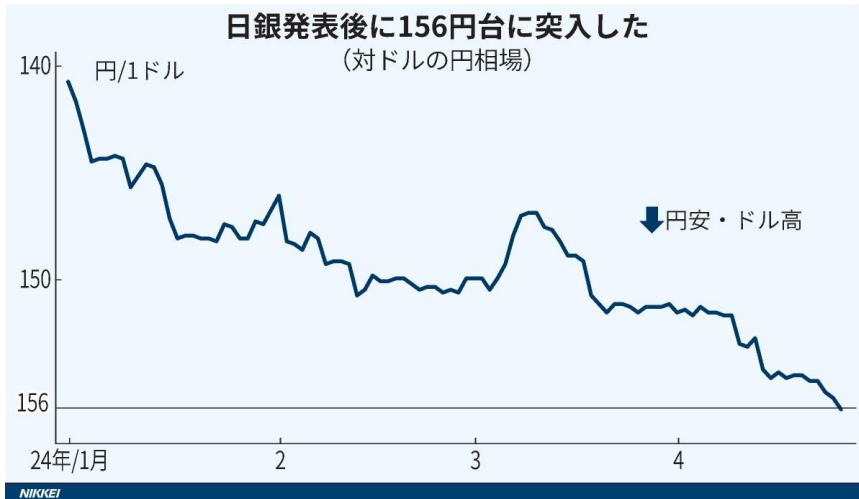
26日朝方の国内商品先物市場で、原油は続伸して取引を始めた。取引量が多い9月物は1キロリットル8万920円と前日の清算値に比べ400円高い水準で寄り付いた。イスラエルとイスラム組織ハマスとの衝突を巡り、イスラエルによるパレスチナ自治区ガザ最南部ラファへの侵攻の準備が進んでいるとの見方が強まっている。中東情勢の緊迫化に伴う供給懸念が意識され、国内原油先物に買いが続いた。



円急落、一時156円台 34年ぶり安値を更新



26日の東京外国為替市場で円が対ドルで下落し、一時1ドル=156円台を付けた。1990年5月以来およそ34年ぶりの円安・ドル高水準。日銀が26日まで開いた金融政策決定会合で政策金利の据え置きを決めた。日米の金利差が開いた状況は続くとの見方から円売り・ドル買いが膨らんだ。



注目された国債買い入れ額の減額に関しては「24年3月の決定会合で決定された方針に沿って実施する」とされ、減額に関して明言がなかった。市場の一部で思惑が浮上していた量的引き締め（QT）への言及がなかったことから、改めて円を売る動きが強まった。

日銀の発表後、東京株式市場で日経平均株価は上げ幅を広げた。前日終値比で400円以上上昇し、一時3万8097円と3万8千円台を回復した。為替市場で円安が加速する中で、市場は早期の利上げを懸念していたが、「当面、緩和的な金融環境が継続する」との考えが示されたことで、安心感が広がった。



物流施設の空室率、13年ぶり高水準 EC向け供給過剰に

1都3県を中心とした首都圏の物流施設の2024年1～3月期の空室率は9.7%に上昇した。前四半期と比べ0.4ポイント、前年同期と比べ1.5ポイントそれぞれ高い。10年10～12月期以来、約13年ぶりの高水準だ。物流需要増を見込み新施設の竣工が相次ぎ、供給が増えているのが大きな要因だ。



不動産サービス大手シービーアールイー（CBRE、東京・千代田）が延べ床面積が1万坪（1坪は3.3平方メートル）を超える大型物流施設を対象に調査した。

新型コロナウイルス禍をきっかけに電子商取引（EC）利用が増え、物流施設は首都圏の広い範囲で活発に開発されてきた。一方で、足元は巣ごもり消費が一服し、荷動きは落ち着いており、供給が需要を上回る。新規供給は25年にかけて続く見込みで、空室率は当面高水準が続く見通しだ。

エリア別にみると、首都圏の外縁部にあたる圏央道エリア（国道16号線の外側のエリア）の空室率が13.7%と最も高くなった。1～3月期の間にあった3棟の新規供給のうち2棟が大きく空室を抱えたまま竣工を迎えたという。

CBREの高橋加寿子シニアディレクターは「より都心に近い物件でも空室があるなか、立地で劣る同エリアの引き合いは弱くなっており、空室の消化に時間がかかっている」と指摘する。

圏央道エリアの実質賃料は23年10～12月期から0.6%下がり、1坪あたり3570円となった。4四半期連続での値下がりだった。



空室率の上昇と賃料の下落は当面続くとの予想がある。圏央道エリアでは延べ床面積が3万8000坪を超える、大和ハウス工業の「DPL境古河」（茨城県境町）など24年4~6月期に四半期ベースで過去最高となる新規供給を控えているためだ。25年にかけても高水準の供給が続く見込みで、CBREでは25年10~12月期の空室率を19.1%と予測する。

一方、都心部に近い外環道エリア（湾岸部を除く外環道の内側のエリア）では堅調な需要があるという。空室率は4.4%と、前四半期から1.5ポイント上昇したが低水準だ。都心部に近い同エリアは賃料が高いが、配送距離が短く輸送効率が良いという特徴をもつ。人口密集地にあり労働力の確保もしやすい。

運送会社はトラックドライバーの時間外労働の規制が強化される「24年問題」に直面しており、輸送効率の改善は喫緊の課題だ。CBREの高橋氏は「立地を重視する傾向が強まっており、条件がいい物件では竣工前に埋まるケースもあった」と話す。安定した需要を背景に、実質賃料は1坪あたり5190円と前四半期から小幅に上昇した。

湾岸部にあたるベイエリアの空室率は前四半期から0.8ポイント低い11.3%、国道16号エリアでは0.2ポイント高い9.6%だった。

首都圏に比べて新規供給のペースが緩やかな近畿圏や福岡圏の空室率は低下した。



国産合板、底打ち感 東京の流通価格

住宅の壁や屋根に使う国産針葉樹合板の流通価格が3月中旬以降、横ばいで推移している。住宅販売が振るわず荷動きは鈍いが、合板メーカーがコスト高を理由に値上げを打ち出し、2023年春以降続いた下落基調が和らいでいる。

合板は薄い板を接着して強度を高めた木材。東京地区の間屋卸価格は、厚さ12ミリメートル品が4月下旬時点で1枚1600円（中心値）。最高値だった2023年5月より20%安い、24年初めに比べると2%安にとどまり、値下がりも緩やかになっている。

東日本を中心に合板を供給するセイホク、キーテック（東京・江東）といった主要メーカーは、原料の原木や接着剤の値上がり、物流費の増加などを踏まえ、流通会社やプレカット（事前加工）会社向けの販売価格を4月契約分から3月比で5～7%引き上げると表明した。

主要合板メーカーは需要低迷を踏まえ、フル生産時の8割程度の稼働に抑えてきた。原木を供給する素材生産会社の出荷が減ったことも背景だ。

市場では、合板メーカーのコスト負担が増していることに理解を示す声が多い。流通会社は今後、新しい価格での仕入れを受け入れ、流通価格に浸透させていくとみられる。



人材確保、離職防止へ

広島市場業者

と 従業員
の 信頼関係向上が肝心

次世代を見据えた体制整備

【広島】広島市場では、将来の安定的な経営に向けて、人材確保や離職防止に注力する業者（SS）が多い。足元の経営基盤構築とともに、より良い人材の採用のためには、労働環境の整備が不可欠。次世代を見据えた体制で、やりがいや働きやすさを社内でも共有し、従業員エンゲージメント向上を目指す取り組みが目立つ。

ある特約店経営者は「将来のためにも、若い世代が中心となつて、エンゲージメントを高める努力が必要だ」と指摘する。従業員エンゲージメントとは、企業と従業員との間での確固たる信頼関係を指す。会社や仕事に対する誇りが高いほど、離職率が下がる傾向もある。社内の人間関係や職場の雰囲気、会社が目指すビジョンを企業と従業員が共有し、ミスマッチを減らすことが重要だ。先の経営者は「次の世代の人たちが、自信を持って仕事に取り組める職場なら、人手不足も改善に向かう」と言い切る。給与の見直しや新たな将来設計を策定するなど、さまざまな改革に着手している。別のSS所長は「技術の向上や人間関係を広げるためにも、若いスタッフには積極的に研修を受けさせたい」と話す。SS販売業界に関わることはもちろん、地域の行事やイベントにも出席して、絆を深めることは重要だ。同所長は「本人の意思が最優先だが、研さんや交流を望めば、SS全体でバックアップしたい」と前向きだ。