

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏の空室率は低下する一方、関西圏では大幅に上昇～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（17年4月）の空室率は4.8%となり、前期の4.9%から0.1ポイント低下した。今期の新規供給は22.9万㎡に対し新規需要は23.5万㎡で、需給バランスは緩やかに改善している。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,260円/坪で、前期の4,170円/坪から90円/坪（プラス2.2%）の上昇となった。東京圏の募集賃料は3四半期連続の上昇で、圏央道を含む環状線の整備が物流効率を高め、利便性が向上した東京圏で底堅い需要が顕在化している。

【関西圏】

- ・ 今期（17年4月）の空室率は11.7%となり、前期の5.9%から5.8ポイントの大幅な上昇となった。今期の新規供給は38.3万㎡で過去最大を更新する一方、新規需要は11.7万㎡に留まった。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,350円/坪となり、前期の3,450円/坪から100円/坪（マイナス2.6%）の下落となった。関西圏では過去最大の新規供給から需給バランスは緩和傾向で、募集賃料も弱含みである。

会社概要

物流施設や工場など工業用不動産に特化した独立系の不動産調査会社。

【本レポートに関するお問合せ先】

株式会社一五不動産情報サービス

Tel. 03-6273-7810 Fax. 03-6273-7815 E-mail : research@ichigo-re.co.jp

URL <http://www.ichigo-re.co.jp>

■ はじめに

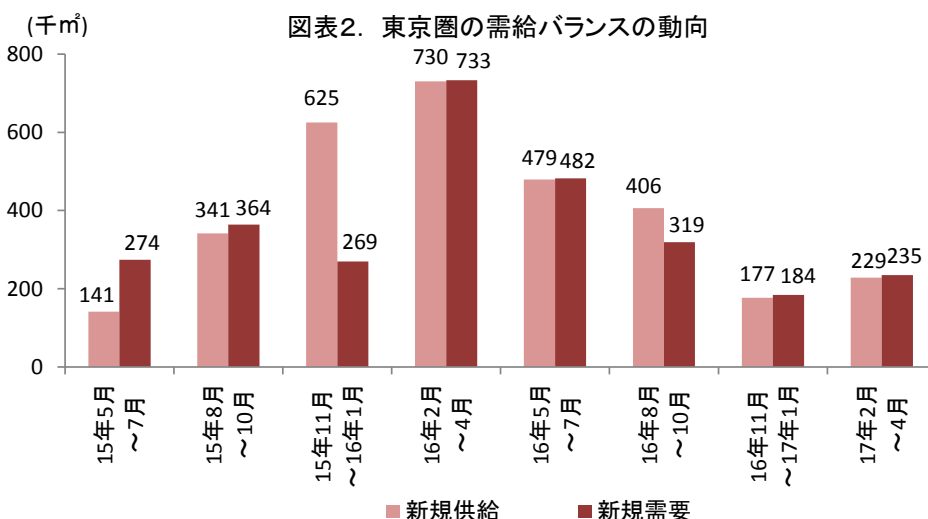
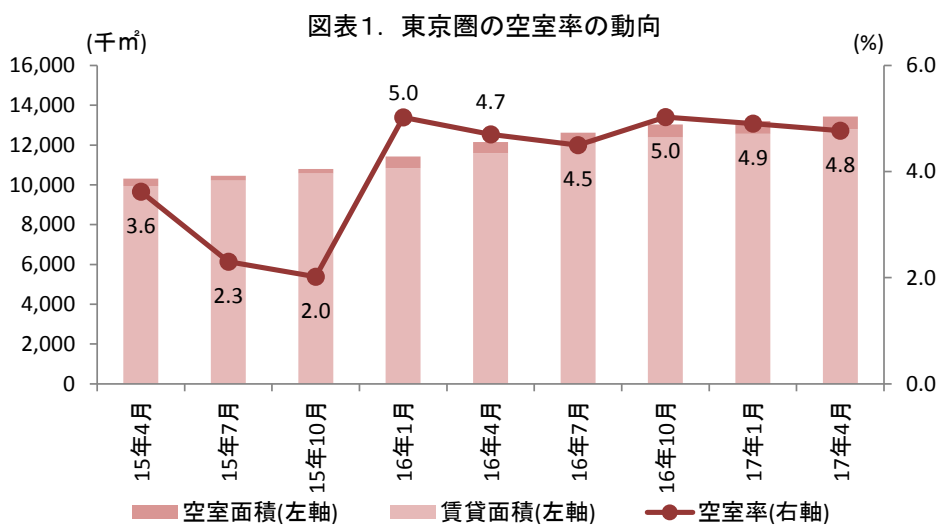
弊社では大型クラスの賃貸物流施設を対象に、四半期毎に賃貸マーケット調査を実施しており、本レポートにて2017年4月時点の東京圏および関西圏の調査結果を報告する。

1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2017年4月の東京圏の空室率は4.8%となり、前期（17年1月）の4.9%から0.1ポイント低下した（図表1参照）。今期（17年2月～4月）の新規供給は22.9万㎡に対し、新規需要は23.5万㎡で、2四半期連続で新規需要が新規供給を上回り、需給バランスは緩やかに改善している（図表2参照）。

具体的にみると、シーアールイーによる「ロジスクエア久喜Ⅱ」、「ロジスクエア浦和美園」および「ロジスクエア新座」が相次ぎ竣工し、「ロジスクエア久喜Ⅱ」に国内メーカー、「ロジスクエア新座」にビルディング・ブックセンターが入居した¹。また、三菱地所による「ロジクロス厚木」が竣工し三鷹倉庫と全棟賃貸借契約を締結²、伊藤忠商事による「アイミッションズパーク守谷」の竣工³、GLPによる「GLP川島」の竣工⁴、プロロジスによる日立物流ファインネクスト専用施設の「プロロジスパーク古河2」の竣工⁵が発表された。竣工前のプレリーシングも順調に進む案件が多く、2017年12月竣工予定の「プロロジスパ



出所: 株式会社一五不動産情報サービス 注: 2015年4月以前の需給データは7ページ参照。

¹ 2017年2月28日、4月17日、5月9日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

² 2017年3月31日付 三菱地所(株) プレスリリースより

³ 2017年3月31日付 伊藤忠商事(株) プレスリリースより

⁴ 2017年4月17日付 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株) プレスリリースより

⁵ 2017年4月27日付 プロロジス プレスリリースより

ーク市川3」は契約率が75%に⁶、2018年2月竣工予定の「GLP流山I」で約3万㎡、2019年3月竣工予定の「GLP流山III」で約4万㎡の賃貸借契約が既に締結された⁷。

今後の開発計画では、三菱UFJリース、東急不動産、ケネディクスの子会社による共同開発である「春日部物流センター」の着工⁸、三井不動産とプロロジスによる「MFLPプロロジスパーク川越」の共同開発事業の決定⁹、三菱商事都市開発による「MCUD川崎I」の増築¹⁰、三菱地所による「ロジクロス習志野」の着工¹¹が相次いで発表された。また、伊藤忠商事は東京都足立区で「アイミッションズパーク舎人公園」、千葉県柏市で「アイミッションズパーク柏」の開発に着手¹²、野村不動産も東芝青梅事業所跡地で「Landport青梅I,II,III」を計画している¹³。

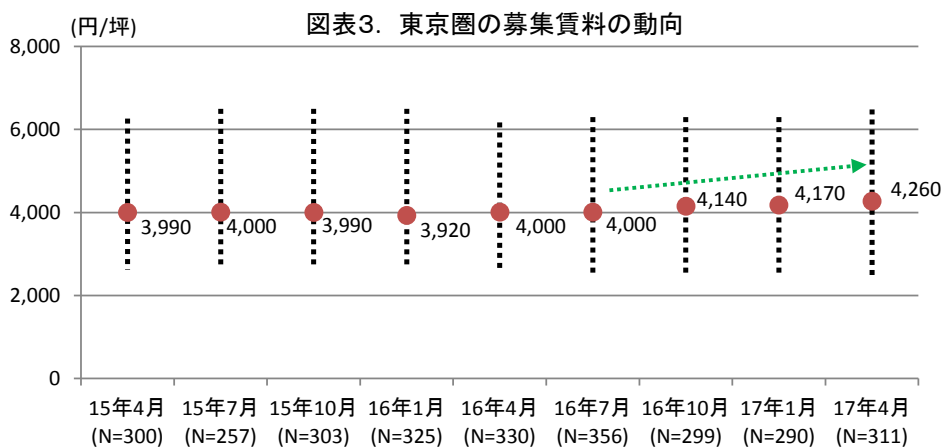
圏央道の周辺地域では数多くの土地区画整理事業が進んでおり、事業地内でディベロッパーが開発用地を入手する動きも広がっている。また、東京外環自動車道や国道16号線の周辺地域でも開発プロジェクトが増えており、東京圏では内陸部を中心に今後も開発ラッシュが続く見通しである。

② 賃料動向

2017年4月の東京圏の募集賃料は4,260円/坪で、前期の4,170円/坪から90円/坪（プラス2.2%）の上昇となった。東京圏の募集賃料は3四半期連続の上昇である。

2017年2月に圏央道「境古河IC～つくば中央IC」が開通し、東名高速道路から東関東自動車道に至る6つの放射道路が圏央道によって接続された¹⁴。圏央道周辺およびその以北の物流施設は割安な賃料設定でテナントを吸引する

といわれ、旺盛な新規開発は東京圏全体の賃料水準を押し下げることが懸念されたが、上述の通り東京圏全体の募集賃料は堅調である。圏央道を含む環状線の整備が物流効率を高め、利便性が向上した東京圏で底堅い需要が顕在化するという好循環が続いている。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:Nはサンプル数を示す。点線は各期の賃料サンプルのうち、上位10%と下位10%を結んだもので、賃料サンプルのパラつき具合を示す。なお、2015年4月以前の賃料データは7ページ参照。

⁶ 2017年4月19日付 プロロジス プレスリリースより

⁷ 2017年5月23日付 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株) プレスリリースより

⁸ 2017年3月22日付 三菱UFJリース(株)、東急不動産(株)、ケネディクス(株) プレスリリースより

⁹ 2017年4月12日付 三井不動産(株)、プロロジス プレスリリースより

¹⁰ 2017年4月13日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

¹¹ 2017年5月15日付 三菱地所(株) プレスリリースより

¹² 2017年3月31日付 伊藤忠商事(株) プレスリリースおよび現地看板より

¹³ 2017年5月9日付 野村不動産ホールディングス(株)2017年3月期決算説明資料より

¹⁴ 2016年12月20日付 国土交通省、東日本高速道路(株)記者発表資料より

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

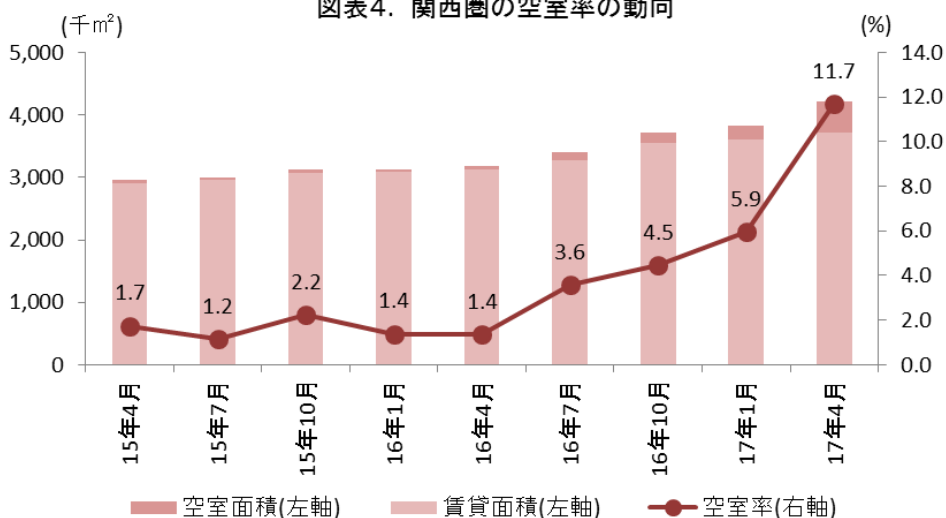
① 需給動向

2017年4月の関西圏の空室率は11.7%となり、前期の5.9%から5.8ポイントの大幅な上昇となった(図表4参照)。今期(17年2月~4月)の新規供給は38.3万㎡で過去最大を更新する一方、新規需要は11.7万㎡に留まった(図表5参照)。具体的にみると、ラサール不動産投資顧問、NIPPO、三菱UFJリースが共同で進めていた「ロジポート堺」が契約率30%で竣工¹⁵したほか、複数のマルチテナント型物流施設が関西圏の各地で竣工した。今後の短期的な見通しとしては、翌期(2017年7月)に組み込まれる2017年4月~7月の竣工物件は、BTS型プロジェクトが多く、マルチテナント型物流施設のプレリーシングも比較的順調に進んでいることから、空室率は一時的に低下する見込みである。その後は2017年末にかけて超大型のマルチテナント型物流施設の竣工が控えており、空室率は再び上昇に向かう見通しである。

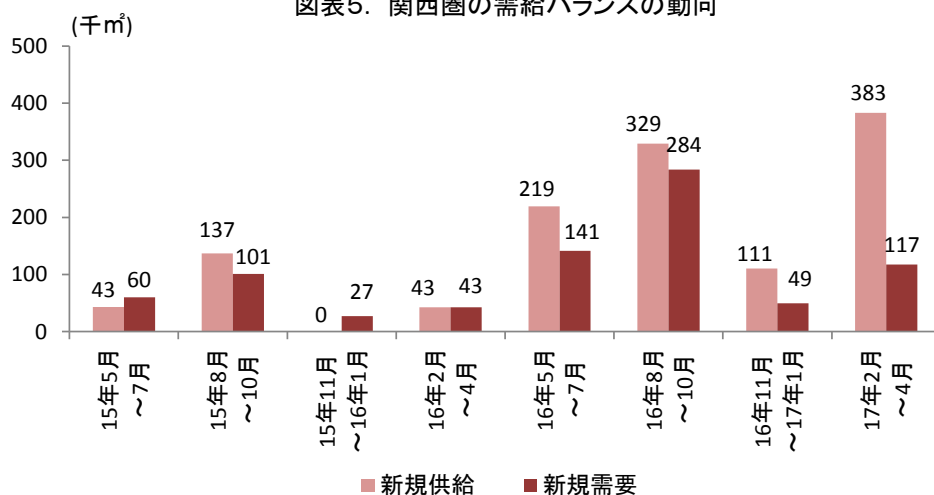
今後の開発では、プロロジスによる「プロロジスパーク京田辺」の起工式¹⁶、GLPによる「GLP寝屋川」は着工前に丸二倉庫と全棟賃貸借契約を締結、「GLP枚方III」の着工¹⁷、ESRによる「ESR尼崎ディストリビューションセンター」の開発、阪急電鉄と三菱地所は「(仮称)彩都もえぎ物流施設計画」を共同で推進¹⁸することが発表された。関西圏では新名神高速道路の整備が進んでいることもあり、内陸部での新規開発計画が相次いで発表されている。

今後の開発では、プロロジスによる「プロロジスパーク京田辺」の起工式¹⁶、GLPによる「GLP寝屋川」は着工前に丸二倉庫と全棟賃貸借契約を締結、「GLP枚方III」の着工¹⁷、ESRによる「ESR尼崎ディストリビューションセンター」の開発、阪急電鉄と三菱地所は「(仮称)彩都もえぎ物流施設計画」を共同で推進¹⁸することが発表された。関西圏では新名神高速道路の整備が進んでいることもあり、内陸部での新規開発計画が相次いで発表されている。

図表4. 関西圏の空室率の動向



図表5. 関西圏の需給バランスの動向



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2015年4月以前の需給データは8ページ参照。

¹⁵ 2017年4月17日付 ラサール不動産投資顧問(株)、(株)NIPPO、三菱UFJリース(株) プレスリリースより

¹⁶ 2017年5月26日付 プロロジス プレスリリースより

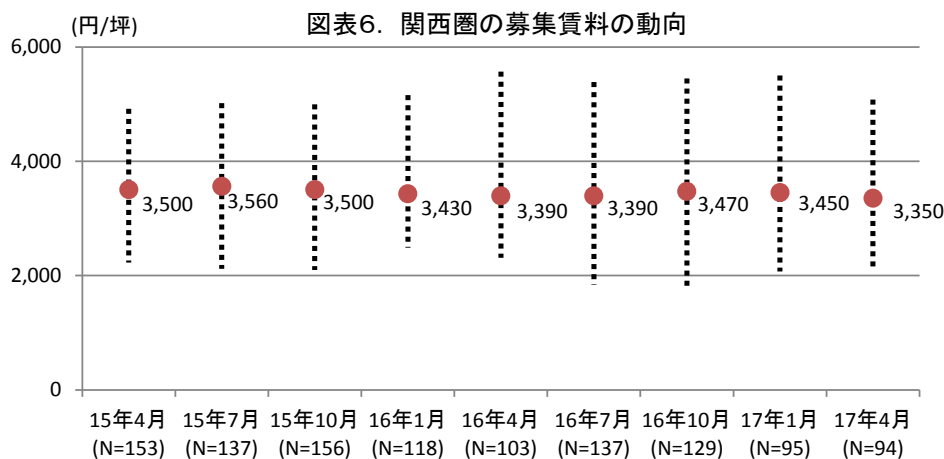
¹⁷ 2017年3月9日、3月30日付 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株) プレスリリースより

¹⁸ 2017年5月16日付 阪急電鉄(株)、三菱地所(株) プレスリリースより

② 賃料動向

2017年4月の関西圏の募集賃料は3,350円/坪で、前期の3,450円/坪から100円/坪(マイナス2.9%)の下落である。

関西圏では過去最大の新規供給から需給バランスは緩和傾向で、募集賃料も弱含みである。なお、関西圏でも労働力が確保しやすいなど、その他物件と差別化が可能な物件では底堅い需要が期待でき、賃料水準も安定的に推移すると考えられる。



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

注: N はサンプル数を示す。点線は各期の賃料サンプルのうち、上位 10%と下位 10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。なお、2015年4月以前の賃料データは8ページ参照。

③ 新築物件の空室消化の見通し

関西圏の空室率が急上昇していることを鑑み、新築物件の空室消化の見通しについて考察する。本調査における空室率の上昇要因は、需要の落ち込みではなく供給過多で、空室は新築物件に偏っている。新築物件の大半は高機能型で市場競争力は高く、本来であれば築年数が経過し老朽化した物流施設からニーズを吸引できるはずだが、移転はあまり起こらず、竣工物件での空室が次々と顕在化している。

一般的に物流ネットワークのハブとなっている物流拠点の移設は、配送計画全体に大きな影響を与える。また、大規模な物流拠点では庫内にマテハン機器¹⁹を導入しているケースも多く、物流拠点を移設する際は、改めて物流システムを構築する必要がある。加えて、物流現場では庫内作業を担うパート・アルバイトが必要であるが、その多くは施設周辺の居住者であることが多い。労働市場が企業側に有利な買い手市場であれば、拠点移設後の労働力の確保にさほど心配はいらないが、昨今の雇用情勢を鑑みると、移設後に労働力を確保できるかどうかを慎重に検討せざるを得ない。これらの事情が密接に絡み合ったことで、移転ニーズがあまり拡大せず、新築物件での空室が増えていると考えられる。

とはいえ、物流現場における喫緊の課題は労働力の確保で、中長期的な課題も労働人口の減少にどのように対応するかである。これまでの物流施設の選定では、物流コストの最適化を主眼にモノの流れに沿った物件選定であったが、これからは労働力の確保も重視した、車とヒトの両面に配慮した選定となる。今後の労働人口の減少を踏まえると、雇用面に配慮された高機能型物流施設に対するニーズは底堅いだろう。

¹⁹ 自動倉庫やコンベアなど、荷物の移動を担う機器のこと。マテリアルハンドリング。

また、物流分野では抜本的な省力化に繋がる技術革新が期待され、倉庫内をヒトの代わりに小型ロボットが動く次世代型の物流システムが注目されているが、広く浸透するには時間がかかりそうで、当面はこれまで物流現場の延長線上にある大掛かりなマテハン機器を導入する物流システムが選定されると考えられる。参考までに図表7はマテハン機器など物流システムの最大手であるダイフクのこの1年の株価指数（2016年5月30日を100とする）であるが、省力化需要を追い風にダイフクの株価は急上昇している。

図表7. ダイフク・日経平均の株価指数



出所: 日本経済新聞社、(株)ダイフクの株価情報より株式会社一五不動産情報サービスにて作成

注1: 両指数は2016年5月30日の株価を100として算出。

注2: (株)ダイフクの海外受注高比率は66%に達し、特にアジアにおいて業容拡大している。日本国内における物流システム事業も拡大しているが、株価上昇は複合的な要因と考えられる。

物流現場では、人手不足に対処するために、働く人にやさしい高機能型の物流施設が求められている。それに加えて、今後の労働人口の減少を見据え、物流現場では省力化を推進する物流システムの導入が迫られており、システム導入による物流業務の効率化を最大限に発揮するためにも、その受け皿となる大規模な物流施設が必要である。(物件間の格差はあるが) 多くの新築物件の空室消化は徐々に進むことが期待される。

以上

■ データ集

➤ 東京圏

	需給データ				新規供給 (千㎡)	新規需要 (千㎡)	募集賃料 (円/坪)
	賃貸可能面積 (千㎡)	賃貸面積 (千㎡)	空室面積 (千㎡)	空室率 (%)			
2008年7月	4,492	4,006	487	10.8	-	-	4,510
10月	4,750	4,150	600	12.6	258	145	4,500
2009年1月	5,133	4,498	635	12.4	383	348	4,410
4月	5,313	4,635	678	12.8	180	137	4,210
7月	5,567	4,704	863	15.5	254	69	4,200
10月	5,692	4,882	811	14.2	125	177	4,000
2010年1月	5,766	5,042	725	12.6	74	160	4,000
4月	5,926	5,197	728	12.3	159	156	3,990
7月	5,973	5,437	536	9.0	47	239	4,000
10月	6,124	5,597	527	8.6	151	160	3,990
2011年1月	6,196	5,688	508	8.2	72	91	3,990
4月	6,368	6,038	330	5.2	172	350	3,890
7月	6,579	6,198	381	5.8	211	160	3,890
10月	6,647	6,306	341	5.1	69	108	3,910
2012年1月	6,735	6,498	238	3.5	88	192	3,990
4月	6,817	6,689	128	1.9	82	192	3,920
7月	7,033	6,873	160	2.3	216	184	3,880
10月	7,330	7,149	182	2.5	298	275	3,820
2013年1月	7,374	7,219	155	2.1	43	70	3,800
4月	7,624	7,450	173	2.3	250	231	3,830
7月	7,977	7,779	198	2.5	353	329	3,880
10月	8,436	8,200	236	2.8	460	421	3,990
2014年1月	8,802	8,510	292	3.3	366	311	3,890
4月	9,332	8,902	430	4.6	530	391	3,920
7月	9,371	8,947	424	4.5	39	45	3,990
10月	9,503	9,119	384	4.0	132	173	4,000
2015年1月	9,881	9,559	321	3.3	378	440	4,000
4月	10,313	9,939	373	3.6	432	380	3,990
7月	10,454	10,213	241	2.3	141	274	4,000
10月	10,795	10,577	218	2.0	341	364	3,990
2016年1月	11,420	10,847	574	5.0	625	269	3,920
4月	12,151	11,580	571	4.7	730	733	4,000
7月	12,630	12,062	568	4.5	479	482	4,000
10月	13,036	12,381	655	5.0	406	319	4,140
2017年1月	13,213	12,565	648	4.9	177	184	4,170
4月	13,442	12,800	642	4.8	229	235	4,260

➤ 関西圏

	需給データ						募集賃料 (円/坪)
	賃貸可能面積 (千㎡)	賃貸面積 (千㎡)	空室面積 (千㎡)	空室率 (%)	新規供給 (千㎡)	新規需要 (千㎡)	
2008年7月	1,815	1,604	211	11.6	-	-	3,970
10月	1,815	1,634	181	10.0	0	30	3,800
2009年1月	1,815	1,640	176	9.7	0	6	3,920
4月	1,932	1,699	232	12.0	117	60	3,820
7月	2,007	1,775	232	11.6	75	75	3,630
10月	2,007	1,821	186	9.3	0	46	3,500
2010年1月	2,007	1,812	195	9.7	0	-9	3,490
4月	2,007	1,854	153	7.6	0	42	3,500
7月	2,034	1,908	126	6.2	27	54	3,450
10月	2,133	2,007	126	5.9	99	99	3,310
2011年1月	2,145	2,029	116	5.4	12	22	3,250
4月	2,121	2,033	88	4.1	-24	4	3,230
7月	2,121	2,037	84	4.0	0	4	3,200
10月	2,115	2,038	77	3.6	-6	1	3,170
2012年1月	2,135	2,110	26	1.2	20	71	3,170
4月	2,135	2,130	5	0.2	0	20	3,230
7月	2,241	2,183	58	2.6	106	53	3,190
10月	2,253	2,210	43	1.9	11	27	3,230
2013年1月	2,292	2,259	33	1.4	40	49	3,170
4月	2,313	2,288	24	1.0	20	29	3,150
7月	2,313	2,285	28	1.2	0	-3	3,200
10月	2,352	2,335	17	0.7	40	50	3,200
2014年1月	2,460	2,450	11	0.4	108	115	3,210
4月	2,590	2,571	20	0.8	130	121	3,240
7月	2,678	2,664	14	0.5	88	94	3,300
10月	2,791	2,765	25	0.9	112	101	3,390
2015年1月	2,939	2,867	71	2.4	148	102	3,490
4月	2,953	2,901	52	1.7	14	34	3,500
7月	2,996	2,961	35	1.2	43	60	3,560
10月	3,133	3,062	70	2.2	137	101	3,500
2016年1月	3,133	3,089	43	1.4	0	27	3,430
4月	3,175	3,132	44	1.4	43	43	3,390
7月	3,395	3,273	122	3.6	219	141	3,390
10月	3,724	3,557	167	4.5	329	284	3,470
2017年1月	3,834	3,606	228	5.9	111	49	3,450
4月	4,218	3,724	494	11.7	383	117	3,350

■ 調査手法の詳細

➤ 需給データ

・調査対象基準および調査方法

調査対象:延床面積または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設。なお、以下は集計対象外とする。

- (i)不動産賃貸業以外の目的で利用されている施設(例:物流会社が所有し、主として自社利用をする一方、一部スペースで第三者と賃貸借契約を締結している物流施設)
- (ii)不動産開発または運用において、公的セクターが関与している施設(例:第3セクターによる開発物件など)
- (iii)関連会社間で賃貸借契約を締結している施設(例:親会社が土地・建物を所有し、物流子会社が賃借している場合など)

調査地域:東京圏(茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)、関西圏(京都府・大阪府・兵庫県)

調査棟数:東京圏319棟、関西圏80棟

調査方法:各物件のテナント入居および空室状況について、実地確認およびヒアリングにより調査

注意事項:公表データは作成日時点の情報をもとに集計している。なお、各年10月時点のデータ更新時に全データの再点検を行う方針で、その段階でデータに修正が加わる可能性がある。

・用語定義

賃貸可能面積:賃貸面積と空室面積の合計値

賃貸面積:物流施設にテナントが入居し、稼働している面積の合計値

空室面積:物流施設の空室面積の合計値

空室率:空室面積を賃貸可能面積で除した数値

新規供給:物流施設の新規稼働や取壊し等による賃貸可能面積の増加または減少分

新規需要:テナントの拠点開設・増床・閉鎖・統合等による賃貸面積の増加または減少分

➤ 賃料データ

(株)一五不動産情報サービスにて独自に賃料データベースを構築し、以下基準で集計・分析した。

収集方法:賃貸物流施設の募集情報をオーナーや仲介業者等を通じて収集している。また、各社のウェブサイトに掲載中の募集物件に関しても、弊社独自の選定基準を設けた上で採用している。

選定基準:募集面積1,000㎡以上の賃貸物流施設を対象

調査地域:東京圏(茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)、関西圏(京都府・大阪府・兵庫県)

算出方法:物流施設の月・坪あたり賃料単価(税別)を把握し、全サンプルの真ん中に位置する中央値を算出している。

【留意事項】

- ・本レポートは、信頼できるとされる情報から作成しておりますが、当社がその正確性や完全性を保証するものではありません。このレポートに記載された内容は、作成日時点における判断を示しているものです。
- ・過去の実績、今後に対する予想や意見は、将来の結果を保証するものではありません。
- ・本レポートの内容に関わる一切の権利は当社にあります。当社の事前の了解なしに転用・複製・配布することはできません。

株式会社 一五不動産情報サービス