

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏の新規供給は過去最大を更新するも、需給バランスは安定的～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（18年4月）の空室率は4.7%となり、前期の4.0%から0.7ポイントの上昇となった。今期の新規供給は75.8万㎡で過去最大を更新したが、需要サイドも堅調で安定した需給バランスとなった。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,300円/坪となり、前期の4,200円/坪から100円/坪（プラス2.4%）の上昇となった。東京圏では市場競争力の高い物件が募集賃料を引き上げている。

【関西圏】

- ・ 今期（18年4月）の空室率は12.3%となり、前期の12.8%から0.5ポイントの低下となった。新規供給は37.6万㎡に対し、新規需要も35.5万㎡となり、2四半期連続で概ね均衡した需給バランスとなった。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,350円/坪となり、前期から横ばいとなった。この1年間の関西圏の募集賃料は3,300円/坪強で概ね安定的に推移している。

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2018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。

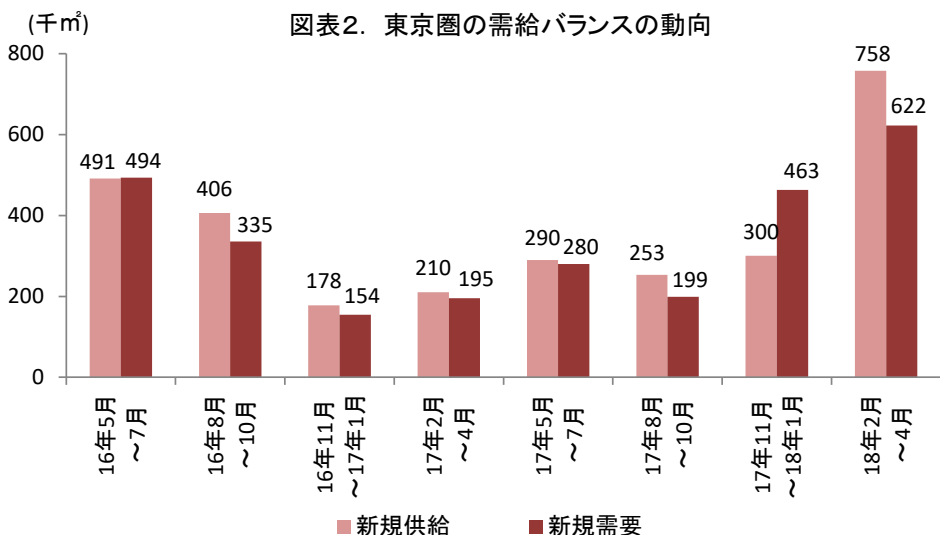
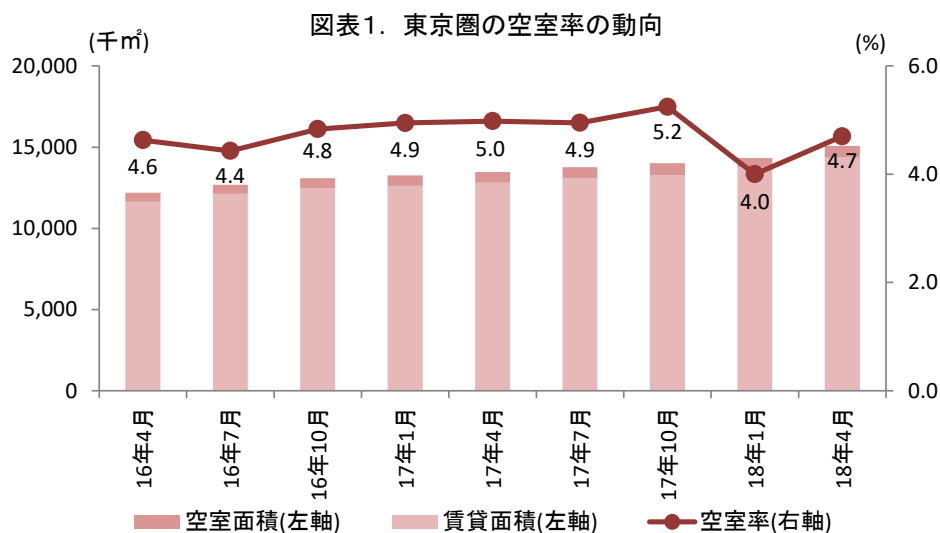
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2018年4月の東京圏の空室率は4.7%となり、前期の4.0%から0.7ポイントの上昇となった(図表1参照)。今期(18年2月~4月)の新規供給は75.8万㎡で過去最大を更新したが、需要サイドも堅調で安定した需給バランスとなった(図表2参照)。

具体的にみると、日本GLPによる「GLP流山I」¹、プロロジスによる「プロロジスパーク東松山」²、大和ハウス工業による「DPL流山I」³、三菱地所による「ロジクロス習志野」⁴ほか計12棟が新たに竣工した。また、竣工前のリーシングも順調に進んでおり、伊藤忠商事による「アイミッションズパーク柏2」および「同印西2」が満室になったことが発表された⁵。

今後の開発では、オリックスによる「蓮田IIロジスティクスセンター」の着工⁶、日本ロジスティクスファンド投資法人による「白井物流センター」の開発後の取得⁷、日本GLPによる



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2016年4月以前の需給データは7ページ参照。

- 1 2018年3月5日付 日本GLP(株) プレスリリースより
- 2 2018年3月16日付 プロロジス プレスリリースより
- 3 2018年3月28日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより
- 4 2018年3月30日付 三菱地所(株) プレスリリースより
- 5 2018年3月13日付 伊藤忠商事(株) プレスリリースより
- 6 2018年2月13日付 オリックス(株) プレスリリースより
- 7 2018年2月22日付 日本ロジスティクスファンド投資法人 プレスリリースより

「GLP 新座」の着工⁸、三菱商事都市開発による「MCUD 上尾」の開発用地取得⁹、清水建設による「S・LOGi 新座」の開発¹⁰、プロロジスによる「プロロジスパークつくば1-B」の着工¹¹、東京建物による「久喜物流センター」の開発¹²、ESRによる「ESR 野田 DC」の開発¹³、三井不動産による「MFLP 船橋Ⅲ／横浜港北／立川立飛」の開発¹⁴、センターポイント・ディベロップメントや東急不動産および三菱UFJリースによる「CPD 松戸Ⅱ物流センター」の着工¹⁵、シーアールイーによる「ロジスクエア上尾」の着工¹⁶、東京流通センターによる「物流ビルA棟」の建替え¹⁷が相次ぎ発表された。

周知の通り、東京外環自動車道（三郷南IC～高谷JCT）は2018年6月2日に開通し、4つの放射道路（東関東道、常磐道、東北道、関越道）と接続する¹⁸。弊社が2016年7月に実施したアンケート調査でも当道路が物流施設開発に最も影響のある道路整備計画となっており¹⁹、臨海部の千葉県市川市や船橋市だけでなく、内陸部の埼玉県三郷市や千葉県松戸市でも新規開発が増えている。また、国土交通省による平成30年度道路関係予算概要をみると²⁰、圏央道や外環道などの環状道路の整備に加え、民間施設直結スマートインターチェンジの整備などの施策もある。道路整備計画と物流施設の開発は密接に繋がっており、特に東京圏においてその傾向が顕著である。

⁸ 2018年3月26日付 日本GLP(株) プレスリリースより

⁹ 2018年3月30日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

¹⁰ 2018年3月30日付 清水建設(株) プレスリリースより

¹¹ 2018年4月18日付 プロロジス プレスリリースより

¹² 2018年5月8日付 東京建物(株) プレスリリースより

¹³ 2018年5月17日付 ESR(株) プレスリリースより

¹⁴ 2018年5月21日付 三井不動産(株) プレスリリースより

¹⁵ 2018年5月25日付 (株)センターポイント・ディベロップメント、東急不動産(株)、三菱UFJリース(株)より

¹⁶ 2018年5月25日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

¹⁷ 2018年5月30日付 (株)東京流通センター プレスリリースより

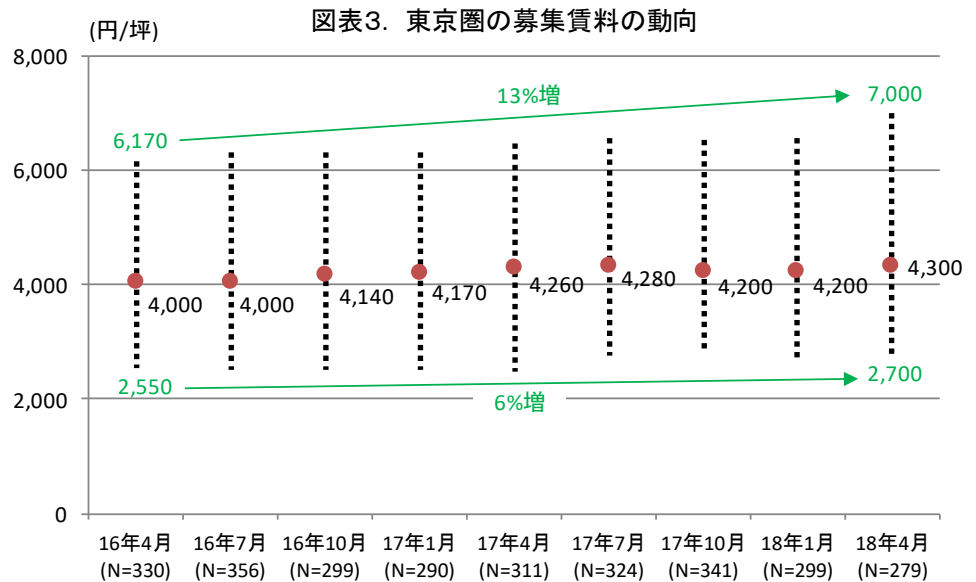
¹⁸ 2018年3月23日付 国土交通省関東地方整備局 記者発表資料より

¹⁹ 2018年8月31日付 (株)一五不動産情報サービス 調査レポートより <http://www.ichigo-re.co.jp/1808/>

²⁰ 2018年1月23日付 平成30年度道路局関係予算概要（国土交通省道路局／都市局）より

② 賃料動向

2018年4月の東京圏の募集賃料は4,300円/坪で、前期の4,200円/坪から100円/坪（プラス2.4%）の上昇となった。また、図表3の点線は賃料サンプルの上位10%と下位10%を結んで、賃料のバラつき具合を示しているが、この2年間で上位10%は6,170円/坪から7,000円/坪と13%上昇したのに対し、下位10%は2,550円/坪から2,700円/坪で6%の上昇に留まっている。東京圏の募集賃料は緩やかに上昇しているが、特に、市場競争力のある賃料設定の高い物件が募集賃料を引き上げていることがうかがえる。



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、2016年4月以前の賃料データは7ページ参照。

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2018年4月の関西圏の空室率は12.3%となり、前期の12.8%から0.5ポイントの低下となった(図表4参照)。今期(18年2月~4月)の新規供給は37.6万㎡に対し新規需要は35.5万㎡となり、2四半期連続で概ね均衡した需給バランスとなった。(図表5参照)。

具体的にみると、ラサール不動産投資顧問、三菱地所および三菱UFJリースによる共同開発である「ロジポート大阪大正」が約55%の稼働率で2018年3月²¹、日本GLPによる丸二倉庫専用のBTS型施設である「GLP寝屋川」が同年4月にそれぞれ竣工した²²。

今後の開発では、ESR

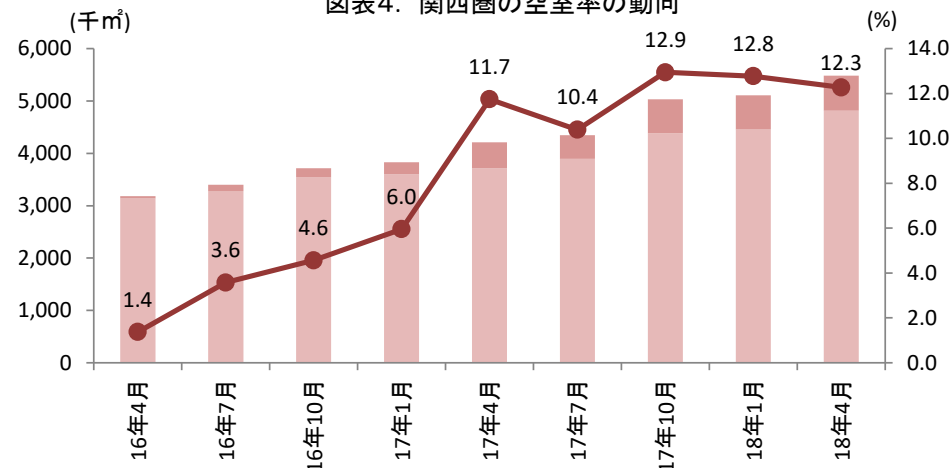
による「ESR 尼崎ディス
トリビューションセンタ
ー」の着工²³、シーアール
イーによる「ロジスクエア
大阪交野」の開発用地の取
得²⁴、プロロジスによる
「プロロジスパーク神戸

4」の着工²⁵、日本エスコ
ンによる「ひょうご東条イ
ンターパーク物流施設」

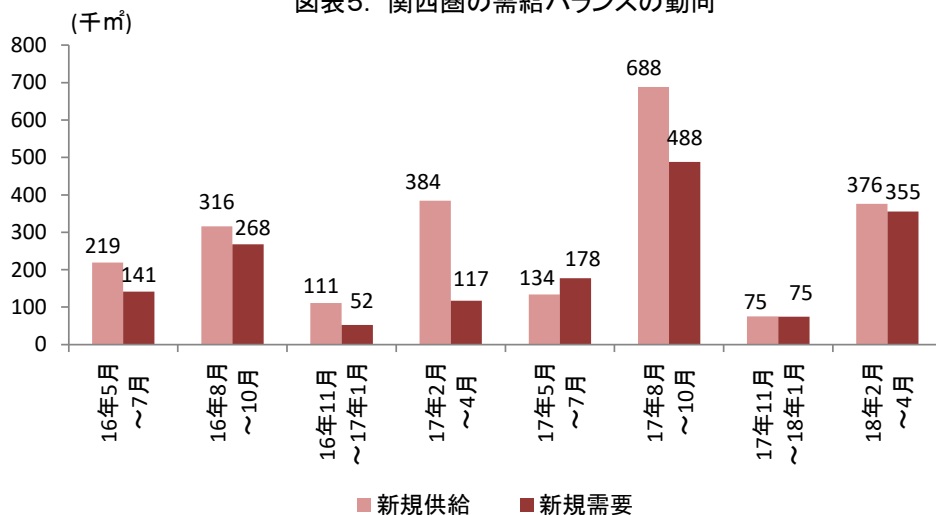
の開発²⁶が相次ぎ発表さ
れた。内陸部では総じて
リーシングが順調に進
んでおり、安定した需給
環境となっている。また、
新名神高速道路の開通
により、交通の分散によ
る渋滞の減少、所要時間
の短縮の効果がみられ²⁷、
新名神高速道路周辺の
開発を更に促しそうだ。

他方、臨海部では空室消

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:2016年4月以前の需給データは8ページ参照。

²¹ 2018年3月28日付 ラサール不動産投資顧問(株)、三菱地所(株)、三菱UFJリース(株) プレスリリースより

²² 2018年5月16日付 日本GLP(株) プレスリリースより

²³ 2018年3月22日付 ESR(株) プレスリリースより

²⁴ 2018年4月6日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

²⁵ 2018年5月22日付 プロロジス プレスリリースより

²⁶ 2018年5月22日付 (株)日本エスコン プレスリリースより

²⁷ 2018年4月25日付 西日本高速道路(株) プレスリリースより

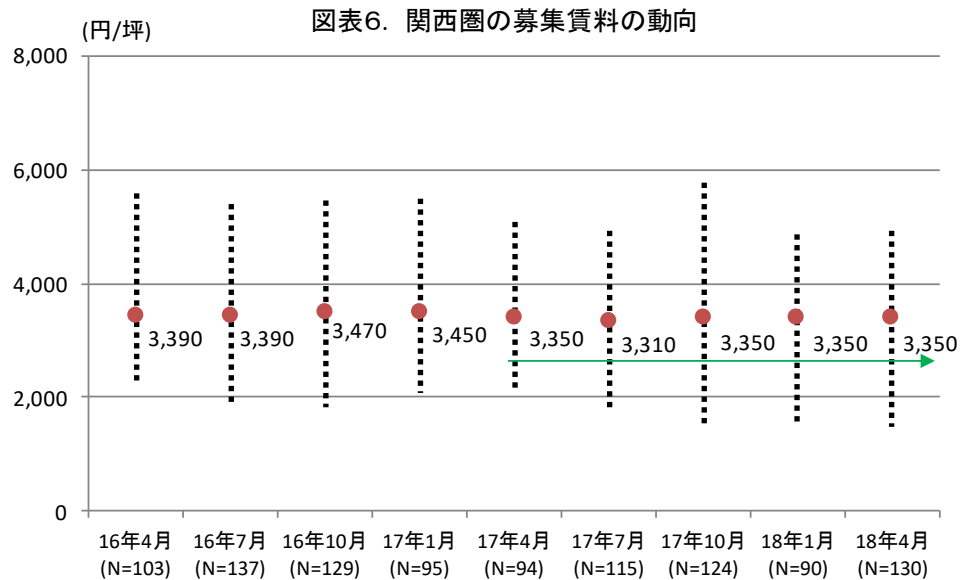
化のスピードは依然として緩やかであるが、一部の物件では順調にリーシングが進むケースもでてきており、物件間の格差が拡大する傾向もみられる。

② 賃料動向

2018年4月の関西圏の募集賃料は3,350円/坪で、前期から横ばいとなった。この1年間の関西圏の募集賃料は3,300円/坪強で概ね安定的に推移している。

上述の通り、内陸部の賃料相場は安定した需給環境を背景に底堅く推移する一方、臨海部では2017年以降の大量供給により、需給バランスは緩和基調が続いており、現時点では反転の兆しはあまりみられない。

以上



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、2016年4月以前の賃料データは8ページ参照。

開発物件がひと目で分かる「一五蔵」のご紹介

株式会社一五不動産情報サービスは、賃貸物流施設の開発物件が地図上でひと目で分かる「一五蔵」のサービスを2018年2月21日より開始いたしました(リリースは[こちら](#))。

「一五蔵」の特徴は以下の通りです。

- 【Point 1】 開発中の大型物流施設が Google マップに連動
- 【Point 2】 物流 REIT の全物件を一覧表示。Google マップで確認可能に
- 【Point 3】 物流施設の賃貸市況予測もお届け(有料会員のみ)



加入プランは、無料会員と有料会員をご用意しており、無料会員は以下 URL から登録できます。

<https://cloud.ichigo-re.co.jp/lp/>

本レポートに記載した開発物件も地図上から閲覧できますので、是非ご活用いただければ幸いです。

■ 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	4,523	4,037	487	10.8	-	-	4,510	
10月	4,800	4,200	600	12.5	277	163	4,500	
2009年1月	5,182	4,548	635	12.2	383	348	4,410	
4月	5,363	4,685	678	12.6	180	137	4,210	
7月	5,617	4,754	862	15.4	254	69	4,200	
10月	5,742	4,932	810	14.1	125	177	4,000	
2010年1月	5,816	5,092	724	12.5	74	160	4,000	
4月	5,975	5,247	728	12.2	159	156	3,990	
7月	6,022	5,487	535	8.9	47	239	4,000	
10月	6,173	5,647	526	8.5	151	160	3,990	
2011年1月	6,244	5,737	507	8.1	71	90	3,990	
4月	6,416	6,086	330	5.1	172	349	3,890	
7月	6,626	6,245	381	5.8	210	159	3,890	
10月	6,694	6,353	341	5.1	69	108	3,910	
2012年1月	6,782	6,545	238	3.5	88	192	3,990	
4月	6,864	6,737	128	1.9	82	192	3,920	
7月	7,080	6,921	160	2.3	216	184	3,880	
10月	7,378	7,196	182	2.5	298	275	3,820	
2013年1月	7,421	7,266	155	2.1	43	70	3,800	
4月	7,671	7,498	173	2.3	250	231	3,830	
7月	8,023	7,825	198	2.5	352	328	3,880	
10月	8,483	8,246	236	2.8	460	421	3,990	
2014年1月	8,849	8,557	292	3.3	366	311	3,890	
4月	9,339	8,909	430	4.6	491	352	3,920	
7月	9,416	8,992	424	4.5	77	83	3,990	
10月	9,548	9,165	384	4.0	132	173	4,000	
2015年1月	9,926	9,605	321	3.2	378	440	4,000	
4月	10,357	9,983	373	3.6	430	379	3,990	
7月	10,498	10,257	241	2.3	141	274	4,000	
10月	10,839	10,628	211	1.9	341	371	3,990	
2016年1月	11,464	10,897	567	4.9	625	269	3,920	
4月	12,192	11,627	565	4.6	728	730	4,000	
7月	12,683	12,121	562	4.4	491	494	4,000	
10月	13,089	12,456	633	4.8	406	335	4,140	
2017年1月	13,267	12,611	656	4.9	178	154	4,170	
4月	13,477	12,806	671	5.0	210	195	4,260	
7月	13,767	13,086	681	4.9	290	280	4,280	
10月	14,020	13,285	736	5.2	253	199	4,200	
2018年1月	14,321	13,748	573	4.0	300	463	4,200	
4月	15,079	14,370	709	4.7	758	622	4,300	

➤ 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	1,823	1,612	211	11.6	-	-	3,970
10月	1,823	1,642	181	9.9	0	30	3,800
2009年1月	1,823	1,647	176	9.6	0	6	3,920
4月	1,940	1,707	233	12.0	117	60	3,820
7月	2,015	1,782	232	11.5	75	75	3,630
10月	2,015	1,829	186	9.2	0	46	3,500
2010年1月	2,015	1,820	195	9.7	0	-9	3,490
4月	2,015	1,862	153	7.6	0	42	3,500
7月	2,042	1,916	126	6.2	27	54	3,450
10月	2,141	2,015	126	5.9	99	99	3,310
2011年1月	2,153	2,037	116	5.4	12	22	3,250
4月	2,129	2,041	88	4.1	-24	4	3,230
7月	2,129	2,045	84	4.0	0	4	3,200
10月	2,123	2,046	77	3.6	-6	1	3,170
2012年1月	2,143	2,117	26	1.2	20	71	3,170
4月	2,143	2,138	5	0.2	0	20	3,230
7月	2,249	2,191	58	2.6	106	53	3,190
10月	2,260	2,217	43	1.9	11	27	3,230
2013年1月	2,300	2,267	33	1.4	40	49	3,170
4月	2,320	2,296	24	1.0	20	29	3,150
7月	2,320	2,292	28	1.2	0	-3	3,200
10月	2,360	2,342	17	0.7	40	50	3,200
2014年1月	2,468	2,457	11	0.4	108	115	3,210
4月	2,598	2,578	20	0.8	130	121	3,240
7月	2,686	2,672	14	0.5	88	94	3,300
10月	2,798	2,773	25	0.9	112	101	3,390
2015年1月	2,946	2,875	71	2.4	148	102	3,490
4月	2,960	2,909	52	1.7	14	34	3,500
7月	3,003	2,969	35	1.2	43	60	3,560
10月	3,140	3,070	70	2.2	137	101	3,500
2016年1月	3,140	3,097	43	1.4	0	27	3,430
4月	3,183	3,139	44	1.4	43	43	3,390
7月	3,402	3,280	122	3.6	219	141	3,390
10月	3,718	3,548	170	4.6	316	268	3,470
2017年1月	3,829	3,601	228	6.0	111	52	3,450
4月	4,213	3,718	495	11.7	384	117	3,350
7月	4,347	3,896	452	10.4	134	178	3,310
10月	5,035	4,383	652	12.9	688	488	3,350
2018年1月	5,111	4,458	653	12.8	75	75	3,350
4月	5,487	4,813	674	12.3	376	355	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350棟、関西圏96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