

『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4.8%で、概ね均衡した需給バランスが続く～

サマリー

【東京圏】

- ・今期（18年7月）の空室率は4.8%となり、前期の4.7%から0.1ポイントの僅かな上昇となった。今期（18年5月～7月）の新規供給は43.9万㎡に対し新規需要が40.8万㎡で、概ね均衡した需給バランスである。
- ・東京圏の募集賃料は4,260円/坪となり、前期の4,300円/坪から40円/坪（マイナス0.9%）の微減となった。募集賃料の推移では目立った動きはみられないが、募集物件数は減少しており、特に、東京都や神奈川県の大田区でその傾向が顕著である。

【関西圏】

- ・今期（18年7月）の空室率は11.6%となり、前期の12.3%から0.7ポイントの低下となった。今期の新規供給はなかったが、新規需要が3.7万㎡となり、3四半期連続で需給改善となった。
- ・関西圏の募集賃料は3,400円/坪となり、前期の3,350円/坪から50円/坪（プラス1.5%）の上昇となった。

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

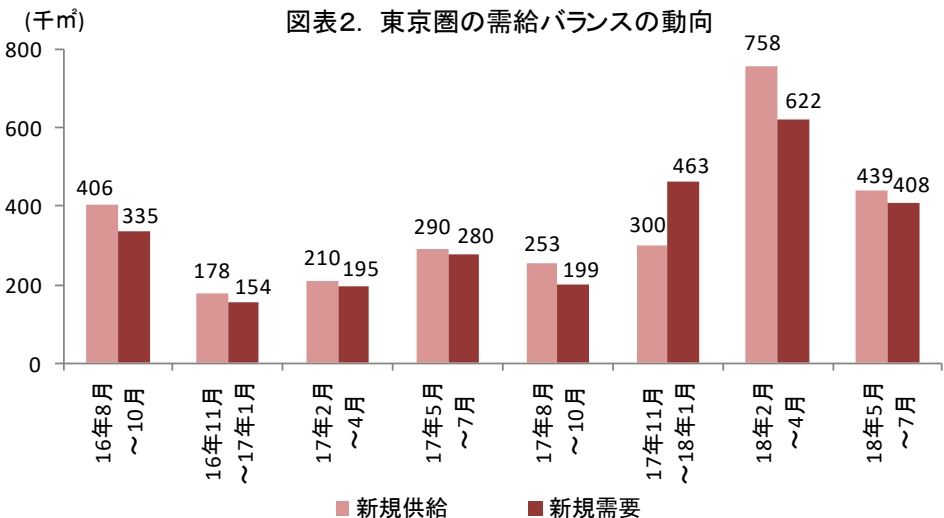
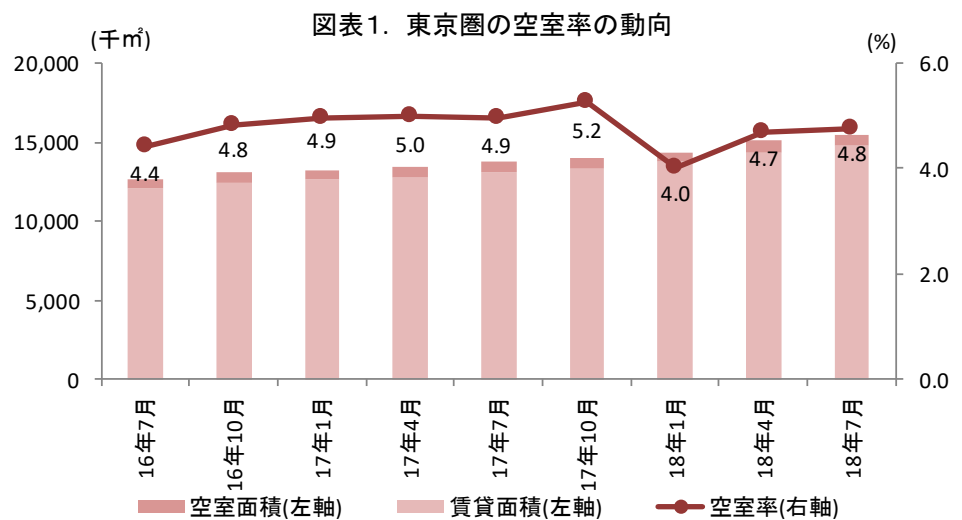
弊社では大型クラスの賃貸物流施設を対象に、四半期毎に賃貸マーケット調査を実施しており、本レポートにて2018年7月時点の東京圏および関西圏の調査結果を報告する。

1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2018年7月の東京圏の空室率は4.8%となり、前期の4.7%から0.1ポイントの僅かな上昇となった(図表1参照)。また、今期(18年5月~7月)の新規供給は43.9万㎡に対し、新規需要が40.8万㎡で、概ね均衡した需給バランスとなった(図表2参照)。

具体的にみると、三菱商事都市開発による「MCUD 川崎 I (増築)」¹、日本GLPによる「GLP 流山 II」²、日本自動車ターミナルによる「ダイナベース」³、シーアールイーによる「ロジスクエア春日部」⁴、住友商事による「SOSiLA 相模原」⁵、オリックスによる「厚木 II ロジスティクスセンター」⁶ほか計9棟が新たに竣工し、うち6棟が満室稼働となった。また、竣工前のリーシングも順調に進んでおり、グッドマンジャパンによる「グッドマンビジネスパークステージ3」においてセンコーとの賃貸借契約の締結が発



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2016年7月以前の需給データは6ページ参照。

¹ 2018年5月31日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

² 2018年6月12日付・7月17日付 日本GLP(株) プレスリリースより

³ 2018年6月28日付・7月24日付 日本自動車ターミナル(株) プレスリリースより

⁴ 2018年6月29日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

⁵ 2018年7月12日付 住友商事(株) プレスリリースより

⁶ 2018年7月31日付 オリックス(株) プレスリリースより

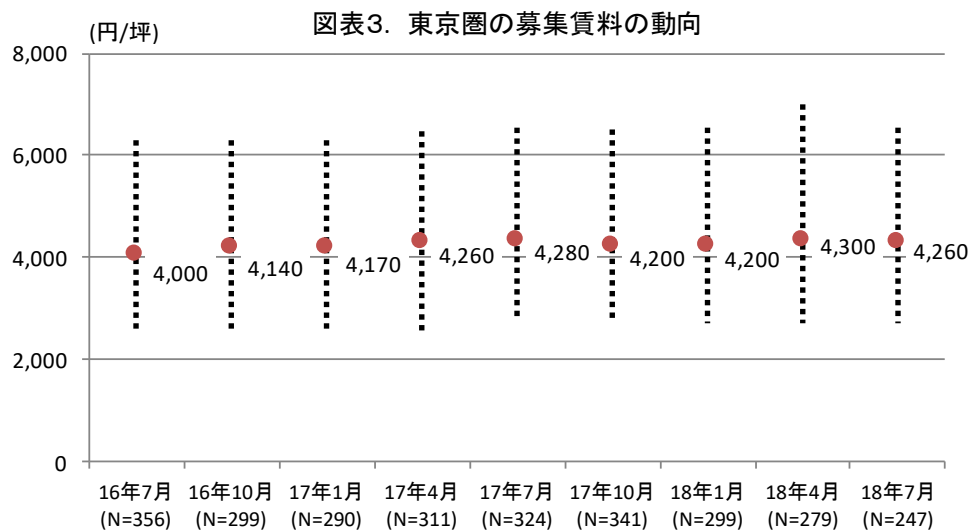
表された⁷。

今後の開発では、三井物産都市開発による「藤沢市桐原町物流センター」の着工⁸、日本ロジスティクスファンド投資法人による「戸田物流センター」の取得⁹、住友商事による「SOSiLA 海老名」の開発¹⁰、東急不動産による「LOGIQ 白岡」の着工¹¹、三井不動産による「市川塩浜物流施設計画」¹²、ラサール不動産投資顧問による「新守谷物流センター」の着工¹³、新日鉄興和不動産による「LOGIFRONT 越谷Ⅱ」の開発¹⁴、シーアールイーによる「ロジスクエア川越Ⅱ」の着工¹⁵、日本 GLP による「GLP 八千代Ⅱ」の開発¹⁶が相次ぎ発表された。東京圏では 2018 年の新規供給は約 210 万㎡で過去最大の見通しで、2019 年は 2018 年を上回る 280 万㎡近い水準まで拡大する勢いがある。物流ニーズが堅調であるが、それを上回る開発ボリュームで、空室率は緩やかに上昇に向かうと弊社では予測している。

② 賃料動向

2018 年 7 月の東京圏の募集賃料は 4,260 円/坪で、前期の 4,300 円/坪から 40 円/坪（マイナス 0.9%）の下落となった。募集賃料（中央値）の推移では目立った動きみられないが、図表 3 において N で示した募集物件数は減少し

しており、特に、東京都や神奈川県の臨海部でその傾向が顕著である。この数年間で賃料が割高な臨海部の募集物件が減少する一方、内陸部の募集物件数はあまり変わっていない。募集賃料（中央値）の上昇は緩やかペースに留まっているが、実勢の賃料相場は臨海部を中心に堅調である。



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 7 月以前の賃料データは 6 ページ参照。

- ⁷ 2018年7月12日付 グッドマンジャパン(株) プレスリリースより
⁸ 2018年6月14日付 三井物産都市開発(株) プレスリリースより
⁹ 2018年6月21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
¹⁰ 2018年7月12日付 住友商事(株) プレスリリースより
¹¹ 2018年7月30日付 東急不動産(株) プレスリリースより
¹² 2018年8月6日付 三井不動産(株) プレスリリースより
¹³ 2018年8月7日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより
¹⁴ 2018年8月8日付 新日鉄興和不動産(株) プレスリリースより
¹⁵ 2018年8月16日付 (株)シーアールイー プレスリリースより
¹⁶ 2018年8月20日付 日本 GLP(株) プレスリリースより

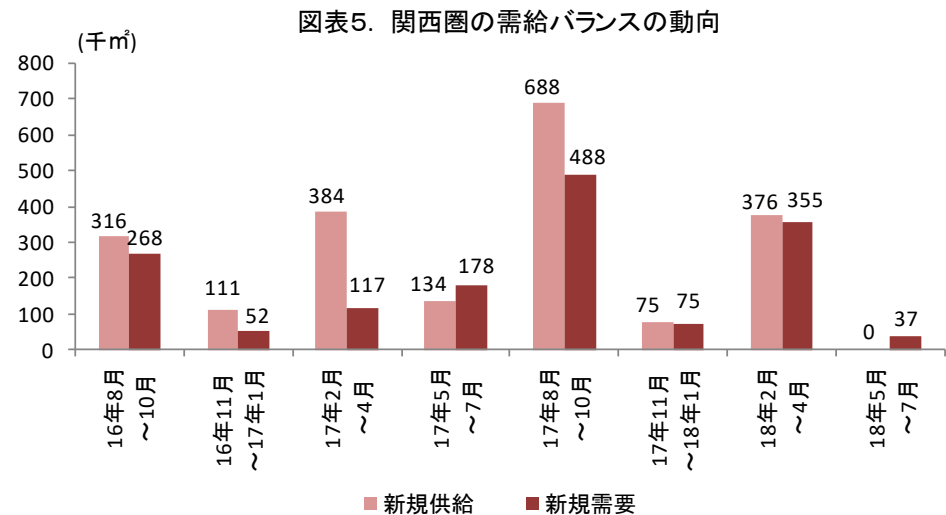
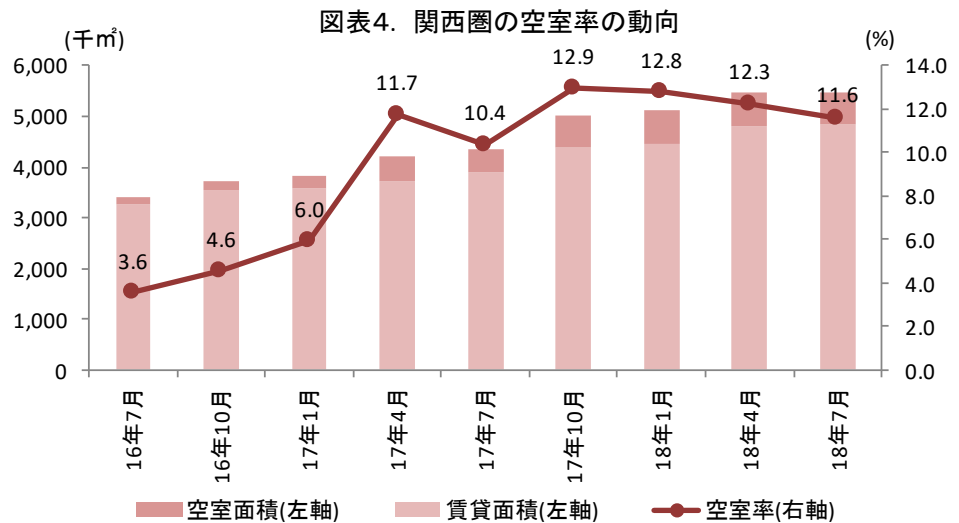
2. 関西圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2018年7月の関西圏の空室率は11.6%となり、前期の12.3%から0.7ポイントの低下となった(図表4参照)。今期(18年5月~7月)の新規供給はなかったが、新規需要が3.7万㎡となり、3四半期連続での需給改善となった(図表5参照)。また、竣工前のリーシングも順調に進んでおり、日本GLPによる「GLP枚方Ⅲ」において楽天との賃貸借契約の締結が発表された¹⁷。

今後の開発では、日本GLPによる「GLP六甲Ⅲ」の開発・着工¹⁸、東急不動産による「LOGIFQ枚方」の着工¹⁹、オリックスによる「枚方Ⅱロジスティクスセンター」の開発²⁰、新日鉄興和不動産による「LOGIFRONT尼崎」の開発²¹が相次ぎ発表された。

関西圏では臨海部の賃貸市況に注目が集まりやすいが、空室物件の稼働率は緩やかだが確実に上向いている。延床面積38.8万㎡のESR尼崎ディストリビューションセンターの竣工が2020年3月に控えることもあり、本格的な回復にはもう少しばかり時間がかかりそうだが、以前のような悲観論一色の賃貸市場ではなくなりつつある。



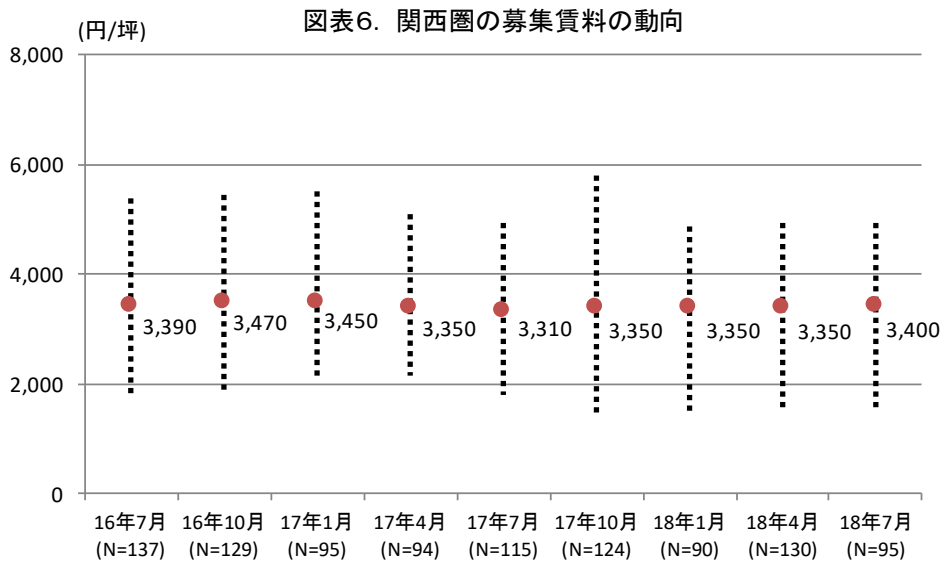
出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2016年7月以前の需給データは7ページ参照。

¹⁷ 2018年7月17日付 日本GLP(株) プレスリリースより
¹⁸ 2018年7月30日付・8月29日付 日本GLP(株) プレスリリースより
¹⁹ 2018年7月30日付 東急不動産(株) プレスリリースより
²⁰ 2018年7月31日付 オリックス(株) プレスリリースより
²¹ 2018年8月8日付 新日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

② 賃料動向

2018年7月の関西圏の募集賃料は3,400円/坪で、前期の3,350円/坪から50円/坪（プラス1.5%）の上昇となった。関西圏では内陸部の賃料相場は安定した需給環境を背景に底堅い推移であるが、臨海部では賃貸市況の本格的な回復に時間がかかり、もうしばらくは低位安定した賃料動向が続きそうだ。

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7月以前の賃料データは7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						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	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
7月	15,517	14,778	739	4.8	439	408	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	1,823	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
7月	5,487	4,851	636	11.6	0	37	3,400

■ 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359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