

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏の空室率は約4年ぶりに2%を下回る～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（20年1月）の空室率は1.9%となり、前期の2.6%から0.7ポイントの低下となった。今期（19年11月～20年1月）は新規供給が24.7万㎡と前期の4分の1と少なく、需給改善がさらに進み、空室率は2015年10月の1.9%から約4年ぶりに2%を下回った。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,370円/坪で、前期の4,280円/坪から90円/坪（プラス2.1%）の上昇となった。東京圏の募集賃料の上昇は2四半期連続で上昇機運が高まっており、神奈川県に限定した募集賃料では、2008年7月の調査開始以降で最も高い4,800円/坪となった。

【関西圏】

- ・ 今期（20年1月）の空室率は2.8%で、前期の3.2%から0.4ポイントの低下となり2017年10月から2年以上にわたり需給改善が続いている。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,720円/坪となり、前期の3,560円/坪から160円/坪（プラス4.5%）の大幅な上昇となった。関西圏の募集賃料は、前期は下落したものの、2017年7月の3,310円/坪を底に上昇トレンドが持続している。

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

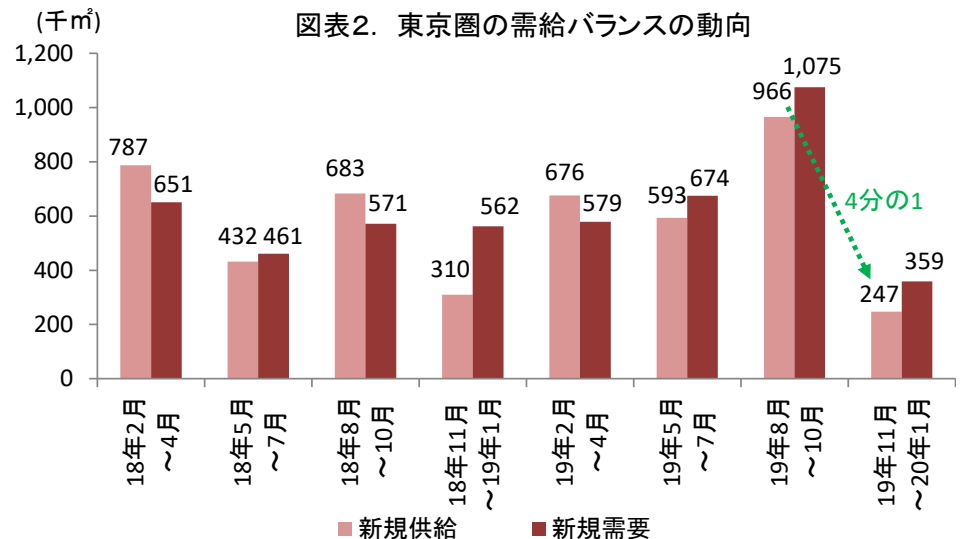
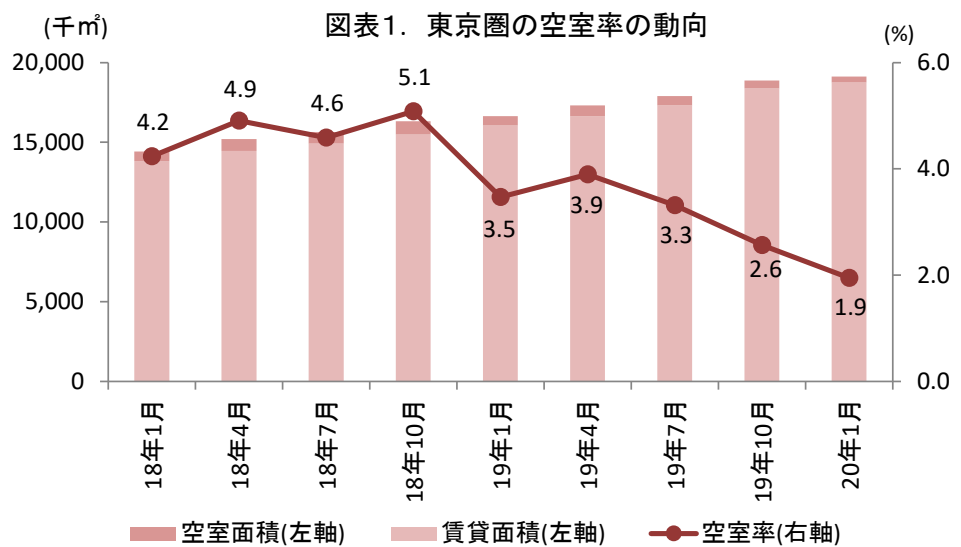
弊社では大型クラスの賃貸物流施設を対象に、四半期毎に賃貸マーケット調査を実施しており、本レポートにて2020年1月時点の東京圏および関西圏の調査結果を報告する。

1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2020年1月の東京圏の空室率は1.9%となり、前期の2.6%から0.7ポイントの低下となった(図表1参照)。今期(19年11月~20年1月)は新規供給が24.7万㎡と前期の約4分の1と少なく、需給改善がさらに進み、空室率は2015年10月の1.9%から約4年ぶりに2%を下回った。

具体的にみると、東急不動産による「LOGIQ 三芳」¹、ESRによる「ESR 守谷 ディストリビューションセンター」²ほか計6棟が新たに竣工し、うち5棟が満室稼働であった。また、今後の開発では、シーアールイーによる「ロジスクエア 三芳Ⅱ」の着工³、三井不動産による「MFLP 八千代勝田台」、「MFLP 所沢」および「MFLP 海老名」の開発⁴、日本GLPによる「GLP 八千代Ⅲ」の着工、「GLP ALFALINK 相模原」の開発および「GLP 北本」の開発⁵、ロジランドによる「LOGILAND 羽生 BASE」の開発⁶、三井物産



出所: 株式会社一五不動産情報サービス 注: 2018年1月以前の需給データは7ページ参照。

¹ 2020年1月29日付 東急不動産(株) プレスリリースより

² 2020年2月12日付 ESR(株) プレスリリースより

³ 2019年11月1日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

⁴ 2019年11月5日付 三井不動産(株) プレスリリースより

⁵ 2019年11月7日付、11月25日付、12月24日付 日本GLP(株) プレスリリースより

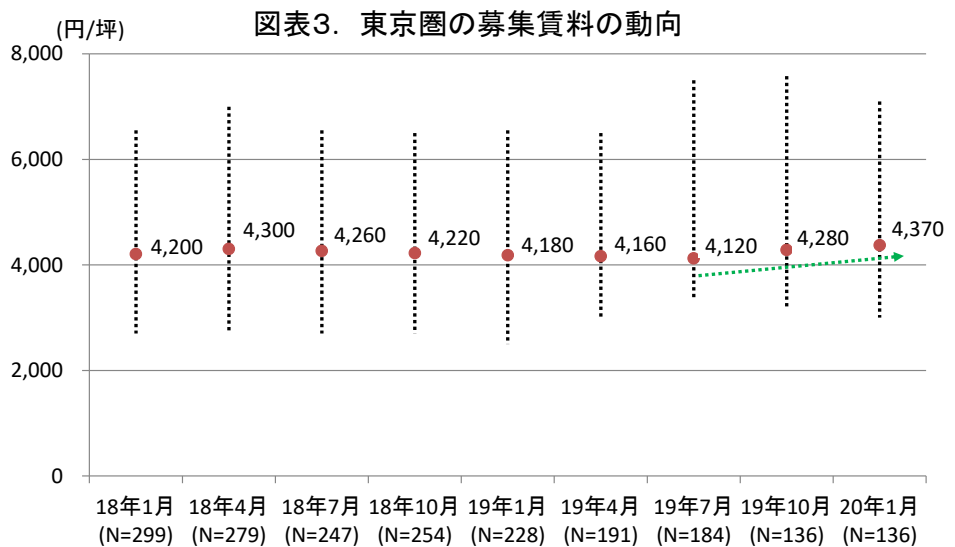
⁶ 2019年11月21日付 (株)ロジランド プレスリリースより

都市開発による「LOGIBASE 新狭山」の着工⁷、大和ハウス工業による「DPL 草加」の着工⁸、KIC アセット・マネジメントによる「KIC 越谷ディストリビューションセンター」および「KIC 厚木ディストリビューションセンター」の開発⁹が相次ぎ発表された。

物流施設の開発は巨大化しているが、2020年中に竣工する開発計画に限れば、延床面積で20万㎡を上回るような超巨大な開発計画はない。マルチテナント型物流施設のプレリーシングも順調であることから、当面は需給悪化に陥る懸念は小さい。

② 賃料動向

2020年1月の東京圏の募集賃料は4,370円/坪で、前期の4,280円/坪から90円/坪（プラス2.1%）の上昇となった。東京圏の募集賃料の上昇は2四半期連続で上昇機運が高まっており、神奈川県に限定した募集賃料では2008年7月の調査開始以降で最も高い4,800円/坪となった。



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、2018年1月以前の賃料データは7ページ参照。

⁷ 2019年12月2日付 三井物産都市開発(株) プレスリリースより

⁸ 2019年12月4日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

⁹ 2019年12月9日付、2020年1月10日付 KICアセット・マネジメント(株) プレスリリースより

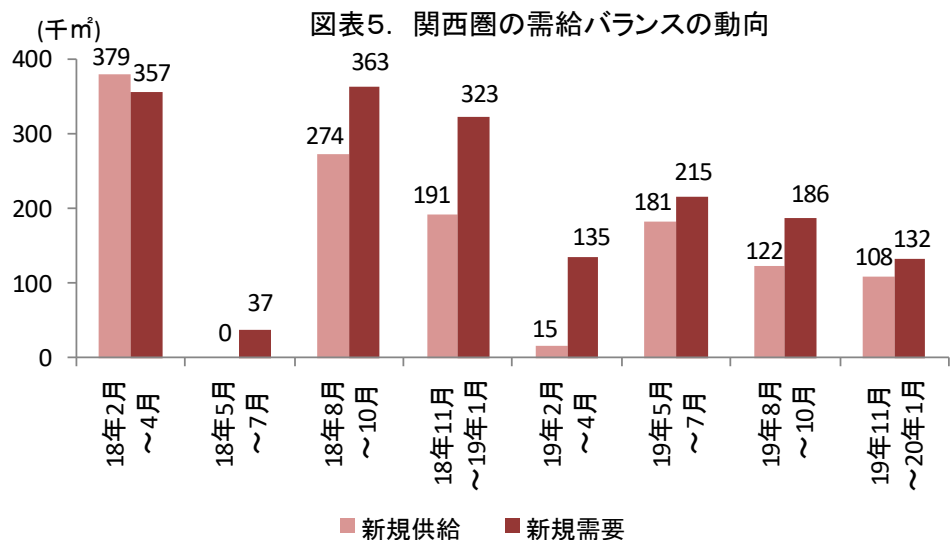
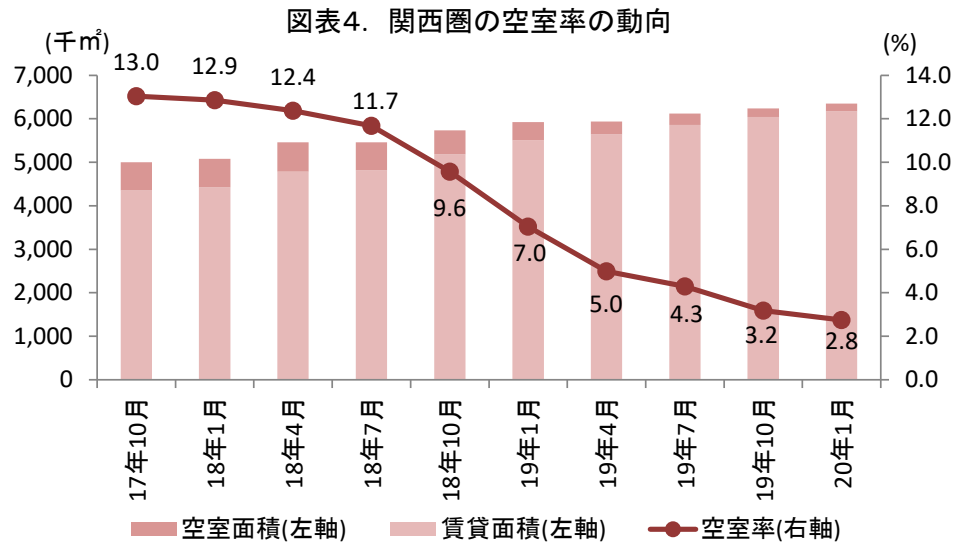
2. 関西圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2020年1月の関西圏の空室率は2.8%で、前期の3.2%から0.4ポイントの低下となり、2017年10月からの2年以上にわたり需給改善が続いている（図表4参照）。また、今期（19年11月～20年1月）は新規供給が10.8万㎡に対し、新規需要は堅調で13.2万㎡となり、さらなる需給改善に繋がった。

具体的にみると、今期（19年11月～20年1月）は、日鉄興和不動産による「LOGIFRONT 尼崎 I」¹⁰、オリックスによる「枚方II ロジスティクスセンター」¹¹など3棟が新たに竣工し、うち2棟が満室稼働であった。また、竣工前のリーシングでは、プロロジスによる「プロロジスパーク神戸5」で三菱食品との賃貸借契約の締結が発表された¹²。

今後の開発では、三井不動産による「MFLP 大阪交野」の開発¹³、プロロジスによる「プロロジスパーク猪名川2」の開発と「プロロジスパーク神戸5」の着工¹⁴、シーアールイーによる「ロジスクエア大阪交野」の着工¹⁵、三菱商事都市開発による兵庫県神戸市での開発用地取得¹⁶、日鉄興和不動産による



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

注1: 2018年1月以前の需給データは8ページ参照。

注2: 図表5の数値の一部に誤りがあり訂正しました(2020年3月2日に訂正)。

¹⁰ 2020年2月5日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

¹¹ 2020年2月27日付 オリックス(株) プレスリリースより

¹² 2020年1月15日付 プロロジス プレスリリースより

¹³ 2019年11月5日付 三井不動産(株) プレスリリースより

¹⁴ 2019年11月18日付、2020年1月15日付 プロロジス プレスリリースより

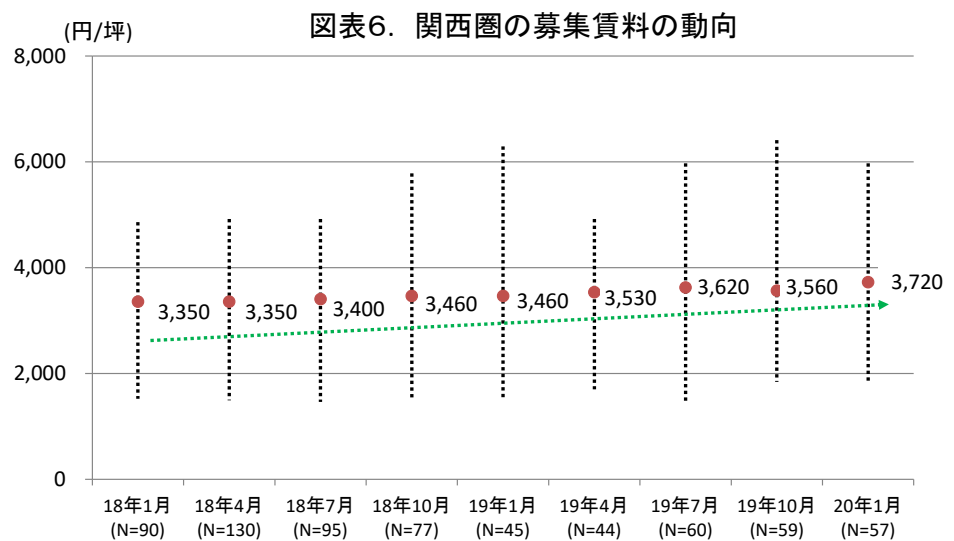
¹⁵ 2019年11月19日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

¹⁶ 2020年1月15日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

「LOGIFRONT 尼崎Ⅱ」の着工¹⁷、日本 GLP による「GLP 野洲」の着工¹⁸、センターポイント・ディベロップメント、東急不動産および三菱 UFJ リースによる「CPD 枚方」の着工¹⁹が相次ぎ発表された。関西圏では 2020 年上半期に竣工する物件は入居テナントが確定した BTS 型物流施設が大半であることから、空室率はさらに低下する見込みである。2020 年 6 月末に延床面積が 40 万㎡近い ESR 尼崎ディストリビューションセンターの竣工を控えるため、その段階では一時的な空室率な上昇が見込まれるが、全般的な需給環境は安定的に推移することが見込まれる。

② 賃料動向

2020 年 1 月の関西圏の募集賃料は 3,720 円/坪で、前期の 3,560 円/坪から 160 円/坪（プラス 4.5%）の大幅な上昇となった。関西圏の募集賃料は 2017 年 7 月の 3,310 円/坪を底に上昇トレンドが持続している。



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、賃料サンプルのバラつき具合を示す。なお、2018 年 1 月以前の賃料データは 8 ページ参照。

¹⁷ 2019 年 11 月 28 日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

¹⁸ 2020 年 1 月 30 日付 日本 GLP(株) プレスリリースより

¹⁹ 2020 年 1 月 31 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) プレスリリースより

3. 追記事項 ～新型コロナウイルスの影響～

新型コロナウイルスに関する記事が日本経済新聞（朝刊）の一面になったのは1月24日で、その後はテレビやインターネットなどもこのニュース一色で、日本政府からの大規模イベントの中止や延期の要請に加え、小中高への休校要請にまで至り、日本経済がマイナス成長に陥るのは避けたい情勢である。

上述の通り、2020年1月時点の物流施設の賃貸市況は良好であるが、日本経済の悪化が不動産市場に影響を及ぼすことは避けられないだろう。新型コロナウイルスによる自粛ムードが更に拡散すれば、物流分野を含む投資マインドが低下し、新規拠点の開設など設備投資が滞るリスクが高まる。

他方、物流施設の不動産市況の中期的な見通しについて、弊社は楽観視している。その最大の理由は、物流施設への需要拡大が景気循環ではなく構造的な変化によってもたらされているからである。高機能型物流施設に対する需要拡大は、Eコマースの隆盛、雇用面への配慮やBCPへの対応などに支えられている。仮に景気悪化したとしても、実店舗からEコマースへの移行の流れは不変で、人口減少に起因する労働力不足は容易には解消せず、雇用面に配慮された高機能型物流施設の高い評価は変わらない。また、多発する自然災害への対応も高機能型物流施設に対するシフトを後押しするだろう。

風が吹けば桶屋が儲かるということわざがある通り、経済の連関は複雑なので、今後の経済動向は予断を許さないが、こと物流分野に関しては過度な悲観論に陥るのは避けた方が良いと判断している。

以上

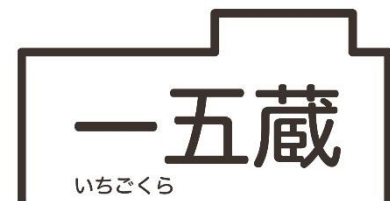
開発物件がひと目で分かる「一五蔵」のご紹介

株式会社一五不動産情報サービスでは、開発物件がマップ上でひと目でわかる「一五蔵」を運用しています。ニーズに合わせて継続的なアップデートを行い、機能の向上に努めています。

【Point 1】大型物流施設が Google マップに連動

【Point 2】大型物流施設の売買事例もカバー（有料会員のみ）

【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（Solo, Team）があり、無料会員は右記 URL/QR コードからご登録いただけます。



<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、是非ご利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 | 4,547 | 4,061 | 487 | 10.7 | - | - | 4,510 |
| 10月 | 4,824 | 4,224 | 600 | 12.4 | 277 | 163 | 4,500 |
| 2009年1月 | 5,221 | 4,587 | 635 | 12.2 | 398 | 363 | 4,410 |
| 4月 | 5,402 | 4,724 | 678 | 12.5 | 180 | 137 | 4,210 |
| 7月 | 5,656 | 4,793 | 862 | 15.2 | 254 | 69 | 4,200 |
| 10月 | 5,781 | 4,971 | 810 | 14.0 | 125 | 177 | 4,000 |
| 2010年1月 | 5,855 | 5,131 | 724 | 12.4 | 74 | 160 | 4,000 |
| 4月 | 6,014 | 5,286 | 728 | 12.1 | 159 | 156 | 3,990 |
| 7月 | 6,061 | 5,526 | 535 | 8.8 | 47 | 239 | 4,000 |
| 10月 | 6,209 | 5,683 | 526 | 8.5 | 148 | 157 | 3,990 |
| 2011年1月 | 6,280 | 5,773 | 507 | 8.1 | 71 | 90 | 3,990 |
| 4月 | 6,452 | 6,122 | 330 | 5.1 | 172 | 349 | 3,890 |
| 7月 | 6,662 | 6,281 | 381 | 5.7 | 210 | 159 | 3,890 |
| 10月 | 6,730 | 6,389 | 341 | 5.1 | 69 | 108 | 3,910 |
| 2012年1月 | 6,821 | 6,583 | 238 | 3.5 | 90 | 194 | 3,990 |
| 4月 | 6,902 | 6,775 | 128 | 1.8 | 82 | 192 | 3,920 |
| 7月 | 7,119 | 6,959 | 160 | 2.2 | 216 | 184 | 3,880 |
| 10月 | 7,416 | 7,234 | 182 | 2.5 | 298 | 275 | 3,820 |
| 2013年1月 | 7,460 | 7,305 | 155 | 2.1 | 43 | 70 | 3,800 |
| 4月 | 7,709 | 7,536 | 173 | 2.3 | 250 | 231 | 3,830 |
| 7月 | 8,061 | 7,864 | 198 | 2.5 | 352 | 328 | 3,880 |
| 10月 | 8,521 | 8,285 | 236 | 2.8 | 460 | 421 | 3,990 |
| 2014年1月 | 8,887 | 8,596 | 292 | 3.3 | 366 | 311 | 3,890 |
| 4月 | 9,374 | 8,944 | 430 | 4.6 | 487 | 348 | 3,920 |
| 7月 | 9,451 | 9,027 | 424 | 4.5 | 77 | 83 | 3,990 |
| 10月 | 9,583 | 9,199 | 384 | 4.0 | 132 | 173 | 4,000 |
| 2015年1月 | 9,961 | 9,639 | 321 | 3.2 | 378 | 440 | 4,000 |
| 4月 | 10,390 | 10,016 | 373 | 3.6 | 429 | 377 | 3,990 |
| 7月 | 10,531 | 10,290 | 240 | 2.3 | 141 | 274 | 4,000 |
| 10月 | 10,872 | 10,661 | 211 | 1.9 | 341 | 371 | 3,990 |
| 2016年1月 | 11,497 | 10,930 | 567 | 4.9 | 625 | 269 | 3,920 |
| 4月 | 12,225 | 11,662 | 563 | 4.6 | 728 | 732 | 4,000 |
| 7月 | 12,706 | 12,144 | 562 | 4.4 | 481 | 481 | 4,000 |
| 10月 | 13,114 | 12,479 | 635 | 4.8 | 408 | 335 | 4,140 |
| 2017年1月 | 13,292 | 12,633 | 659 | 5.0 | 178 | 155 | 4,170 |
| 4月 | 13,506 | 12,833 | 673 | 5.0 | 214 | 199 | 4,260 |
| 7月 | 13,835 | 13,153 | 682 | 4.9 | 329 | 320 | 4,280 |
| 10月 | 14,118 | 13,380 | 739 | 5.2 | 284 | 227 | 4,200 |
| 2018年1月 | 14,420 | 13,809 | 610 | 4.2 | 301 | 430 | 4,200 |
| 4月 | 15,207 | 14,460 | 746 | 4.9 | 787 | 651 | 4,300 |
| 7月 | 15,638 | 14,921 | 717 | 4.6 | 432 | 461 | 4,260 |
| 10月 | 16,321 | 15,492 | 829 | 5.1 | 683 | 571 | 4,220 |
| 2019年1月 | 16,631 | 16,054 | 577 | 3.5 | 310 | 562 | 4,180 |
| 4月 | 17,307 | 16,633 | 674 | 3.9 | 676 | 579 | 4,160 |
| 7月 | 17,900 | 17,308 | 593 | 3.3 | 593 | 674 | 4,120 |
| 10月 | 18,866 | 18,382 | 484 | 2.6 | 966 | 1,075 | 4,280 |
| 2020年1月 | 19,113 | 18,741 | 372 | 1.9 | 247 | 359 | 4,370 |

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 | 1,812 | 1,600 | 211 | 11.7 | - | - | 3,970 |
| 10月 | 1,812 | 1,630 | 181 | 10.0 | 0 | 30 | 3,800 |
| 2009年1月 | 1,812 | 1,636 | 176 | 9.7 | 0 | 6 | 3,920 |
| 4月 | 1,928 | 1,700 | 229 | 11.9 | 117 | 64 | 3,820 |
| 7月 | 2,004 | 1,773 | 230 | 11.5 | 75 | 73 | 3,630 |
| 10月 | 2,004 | 1,819 | 184 | 9.2 | 0 | 46 | 3,500 |
| 2010年1月 | 2,004 | 1,811 | 193 | 9.6 | 0 | -9 | 3,490 |
| 4月 | 2,004 | 1,851 | 153 | 7.6 | 0 | 40 | 3,500 |
| 7月 | 2,030 | 1,905 | 126 | 6.2 | 27 | 54 | 3,450 |
| 10月 | 2,129 | 2,004 | 126 | 5.9 | 99 | 99 | 3,310 |
| 2011年1月 | 2,142 | 2,025 | 116 | 5.4 | 12 | 22 | 3,250 |
| 4月 | 2,118 | 2,030 | 88 | 4.1 | -24 | 4 | 3,230 |
| 7月 | 2,118 | 2,033 | 84 | 4.0 | 0 | 4 | 3,200 |
| 10月 | 2,112 | 2,035 | 77 | 3.6 | -6 | 1 | 3,170 |
| 2012年1月 | 2,132 | 2,106 | 26 | 1.2 | 20 | 71 | 3,170 |
| 4月 | 2,132 | 2,126 | 5 | 0.2 | 0 | 20 | 3,230 |
| 7月 | 2,238 | 2,179 | 58 | 2.6 | 106 | 53 | 3,190 |
| 10月 | 2,249 | 2,206 | 43 | 1.9 | 11 | 27 | 3,230 |
| 2013年1月 | 2,288 | 2,255 | 33 | 1.4 | 40 | 49 | 3,170 |
| 4月 | 2,309 | 2,285 | 24 | 1.0 | 20 | 29 | 3,150 |
| 7月 | 2,309 | 2,281 | 28 | 1.2 | 0 | -3 | 3,200 |
| 10月 | 2,348 | 2,331 | 17 | 0.7 | 40 | 50 | 3,200 |
| 2014年1月 | 2,456 | 2,446 | 11 | 0.4 | 108 | 115 | 3,210 |
| 4月 | 2,586 | 2,567 | 20 | 0.8 | 130 | 121 | 3,240 |
| 7月 | 2,675 | 2,660 | 14 | 0.5 | 88 | 94 | 3,300 |
| 10月 | 2,787 | 2,762 | 25 | 0.9 | 112 | 101 | 3,390 |
| 2015年1月 | 2,935 | 2,864 | 71 | 2.4 | 148 | 102 | 3,490 |
| 4月 | 2,949 | 2,897 | 52 | 1.7 | 14 | 34 | 3,500 |
| 7月 | 2,992 | 2,957 | 35 | 1.2 | 43 | 60 | 3,560 |
| 10月 | 3,129 | 3,058 | 70 | 2.3 | 137 | 101 | 3,500 |
| 2016年1月 | 3,129 | 3,085 | 43 | 1.4 | 0 | 27 | 3,430 |
| 4月 | 3,171 | 3,128 | 44 | 1.4 | 43 | 43 | 3,390 |
| 7月 | 3,371 | 3,250 | 122 | 3.6 | 200 | 122 | 3,390 |
| 10月 | 3,687 | 3,535 | 152 | 4.1 | 316 | 286 | 3,470 |
| 2017年1月 | 3,798 | 3,588 | 210 | 5.5 | 111 | 52 | 3,450 |
| 4月 | 4,182 | 3,687 | 495 | 11.8 | 384 | 99 | 3,350 |
| 7月 | 4,315 | 3,863 | 452 | 10.5 | 133 | 176 | 3,310 |
| 10月 | 5,003 | 4,351 | 652 | 13.0 | 688 | 488 | 3,350 |
| 2018年1月 | 5,078 | 4,425 | 653 | 12.9 | 75 | 75 | 3,350 |
| 4月 | 5,457 | 4,782 | 675 | 12.4 | 379 | 357 | 3,350 |
| 7月 | 5,457 | 4,820 | 637 | 11.7 | 0 | 37 | 3,400 |
| 10月 | 5,731 | 5,183 | 548 | 9.6 | 274 | 363 | 3,460 |
| 2019年1月 | 5,922 | 5,505 | 417 | 7.0 | 191 | 323 | 3,460 |
| 4月 | 5,937 | 5,641 | 296 | 5.0 | 15 | 135 | 3,530 |
| 7月 | 6,118 | 5,856 | 262 | 4.3 | 181 | 215 | 3,620 |
| 10月 | 6,240 | 6,042 | 198 | 3.2 | 122 | 186 | 3,560 |
| 2020年1月 | 6,348 | 6,174 | 175 | 2.8 | 108 | 132 | 3,720 |

■ 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 430 棟、関西圏 119 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、信頼できると思わ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