

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測

～新型コロナウイルス感染症の収束時期とEコマースの成長スピードでケース分け～

サマリー

【予測手法とその結果】

新型コロナウイルス感染症の収束時期とEコマースの成長スピードで4パターンに分けて、東京圏の物流施設の賃貸マーケットに関して短期予測を実施した。2022年1月時点における空室率の予測結果は以下の通り。

シナリオ1（コロナ禍 早期収束／EC 強気）	1.8%
シナリオ2（コロナ禍 早期収束／EC 例年並）	3.1%
シナリオ3（コロナ禍 長期化／EC 強気）	4.1%
シナリオ4（コロナ禍 長期化／EC 例年並）	5.6%

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サービス会社。

【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

新型コロナウイルス感染症の拡がりは収束時期の目処が立たず、日本経済は未曾有の危機に陥りつつある。また外出制限によって E コマースには特需が発生する一方、小売店は営業時間の短縮や一時閉鎖が増え、物流現場では荷主による閑散格差が拡大している。

弊社では四半期ごとに「物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測」を実施し、一五蔵（有料会員）向けに提供しているが、新型コロナウイルス感染症による影響拡大を考慮し、短期予測の一部を調査レポート（無料）として公表する。

なお、当予測の詳細版は「新型コロナウイルス感染症を考慮した物流施設の不動産マーケットの将来展望」として、一五蔵（有料会員）に提供する。一五蔵（有料会員）にご興味のある方はお気軽に下記担当までご一報ください。

【一五蔵（有料会員）の問い合わせ先】

株式会社一五不動産情報サービス 担当：桑原和仁（クワバラ カズヒト）

E-mail：ichigo-cloud@ichigo-re.co.jp 電話：03-6273-7810

※1 オンライン会議でのご相談にも対応します。まずは E-mail か電話でお問い合わせください。

※2 一五蔵（有料会員）は、ディベロッパーまたは運用会社様、金融機関様、一般事業会社（荷主・物流会社）様に限定したサービスです。有料会員の加入に際しては審査があり、不動産仲介などの不動産サービスを提供する一部の企業からの申込はお受け致しかねることがございます。予めご了承ください。

1. コロナ禍を考慮した想定シナリオと予測手法の見直し

新型コロナウイルス感染症の拡大によって、日本経済は甚大な影響を被っているが、新型コロナウイルスの収束する時期を見通すことは困難である。また、外出自粛や在宅勤務によって E コマースの業績が好調であるが、E コマースの成長スピードを強気でみるか、保守的に例年並みとみるかによってもシナリオが異なる。そこで本予測では図表 1 の通り、4 パターンにケース分けした想定シナリオ毎に市況予測を実施する。

図表 1 想定されるシナリオ（4 パターン）

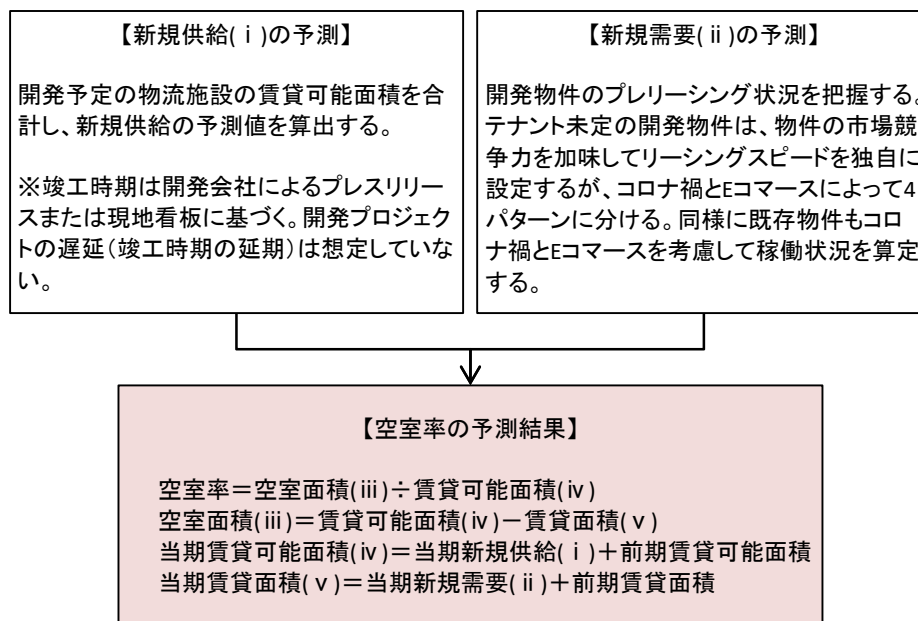
		新型コロナウイルス感染症の収束時期	
		今年末（～2020 年末）で収束	来年末（～2021 年末）で収束
E コ マ ー ス の 成 長	強気	シナリオ 1 （早期収束／EC 強気）	シナリオ 3 （長期化／EC 強気）
	例年並	シナリオ 2 （早期収束／EC 例年並）	シナリオ 4 （長期化／EC 例年並）

出所：株式会社一五不動産情報サービス

これまで弊社で実施してきた賃貸市況の予測は、まずは新規供給と新規需要を分けて予測を実施し、供給サイドは開発予定物件から床面積の見通しを算出し、需要サイドは新規需要の実績データと経済指標を活用した需要モデルを構築して算出してきた。

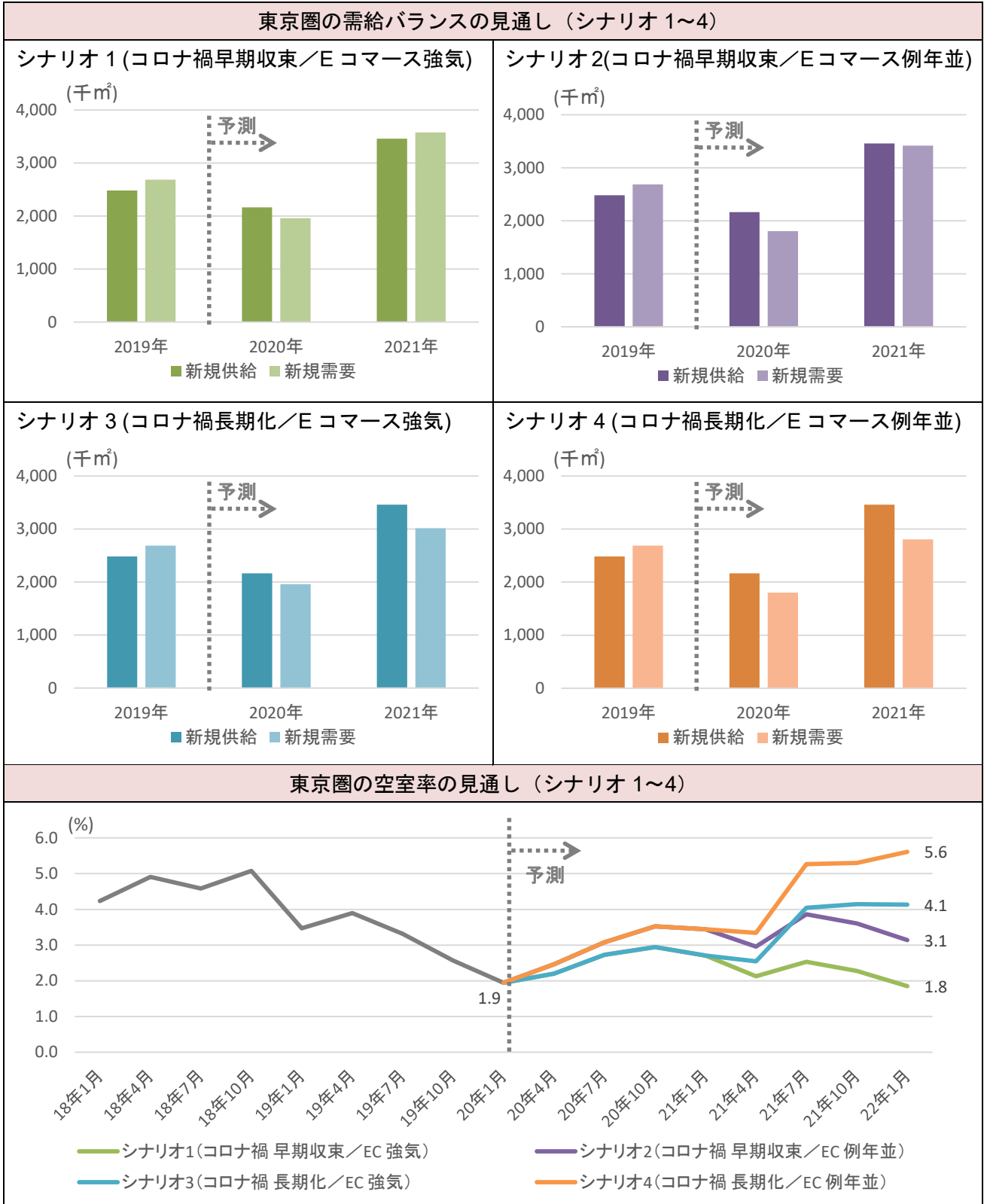
しかしながら、コロナ禍による経済悪化に伴う物流施設の需要減退は、既存データの活用できる2008年7月以降のデータではあまり参考にならず、実績データから構築する需要モデルを活用することは適切ではない。そこで、図表2の通り、新規需要の予測手法を大きく変更した。まず開発物件のプレリーシング状況を丁寧に把握する。現段階でテナント未定の開発物件については、各物件の市場競争力を考慮してリーシングスピードを独自に設定するが、コロナ禍とEコマースで4パターンに分ける。同様に既存物件についてもコロナ禍とEコマースによる影響を考慮して稼働状況を算定する。最後に、算定された新規供給と新規需要の予測値から空室率の見通しを導く予測手法である。

図表 2 賃貸市況の予測手法



出所：株式会社一五不動産情報サービス

2. シナリオ毎の市況予測



出所：株式会社一五不動産情報サービス

・予測結果のまとめ

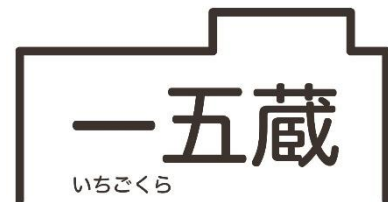
最も楽観的なシナリオは、コロナ禍が年内に収束し E コマースがさらに急成長するシナリオ 1 (緑色) である。開発プロジェクトに遅延がなければ、2021 年の新規供給は 350 万㎡近くと過去最大となるが、2022 年 1 月時点の空室率は 1.8% で、2020 年 1 月時点と概ね同水準となる。最も悲観的なシナリオはコロナ禍が長期化し、E コマースによる需要拡大も例年並みに留まるシナリオ 4 である。この場合、2 年後の 2022 年 1 月の空室率は 5.6% まで上昇する。需給バランスは逼迫から均衡に向かう程度で、このケースでも需給悪化には至りにくいと判断している。なお、コロナ禍での経済情勢は見通しが非常に難しいため、4 パターンで市況予測を実施したが、筆者の直感ではシナリオ 1 の可能性が最も高いと感じている。

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>

当予測の詳細版は「新型コロナウイルス感染症を考慮した物流施設の不動産マーケットの将来展望」として、一五蔵 (有料会員) に提供します。一五蔵 (有料会員) にご興味のある方はお気軽に下記担当までご一報ください。

株式会社一五不動産情報サービス 担当：桑原和仁 (クワバラ カズヒト)

E-mail : ichigo-cloud@ichigo-re.co.jp 電話 : 03-6273-7810

※1 オンライン会議でのご相談にも対応します。まずは E-mail が電話でお問い合わせください。

※2 一五蔵 (有料会員) は、ディベロッパーまたは運用会社様、金融機関様、一般事業会社 (荷主・物流会社) 様に限定したサービスです。有料会員の加入に際しては審査があり、不動産仲介などの不動産サービスを提供する一部の企業からの申込はお受け致しかねることがございます。予めご了承ください。

■ 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)

調査棟数: 東京圏 430 棟 (2020年1月時点)

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

【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