

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～関西圏の募集賃料は過去最高となり、坪当たり4千円台に突入～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（20年10月）の空室率は0.4%で、調査開始以降の最低水準であった前期から横ばいであった。また、今期（20年8月～10月）の新規供給は58.0万㎡に対し、新規需要が58.3万㎡で均衡した需給バランスとなった。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,400円/坪で、前期から横ばいであった。埼玉県や神奈川県が上向いており、特に神奈川県の募集賃料は2008年7月の調査開始以降で初めて坪当たり5千円台に突入した。

【関西圏】

- ・ 今期（20年10月）の空室率は2.5%で、前期の3.1%から0.6ポイントの低下となった。新たに竣工した物件は満室稼働で、既存物件の空室消化も進んだことから需給改善に繋がった。
- ・ 関西圏の募集賃料は4,000円/坪となり、前期の3,990円/坪から10円/坪（プラス0.3%）の上昇となった。募集賃料の上昇は4四半期連続で、2008年7月の調査開始以降で初めて4千円台に突入した。

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

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10月時点の東京圏および関西圏の調査結果を報告する。なお、本調査において、定期的なデータの見直しを実施している。詳細は9ページを参照のこと。

1. 東京圏の賃貸マーケット動向

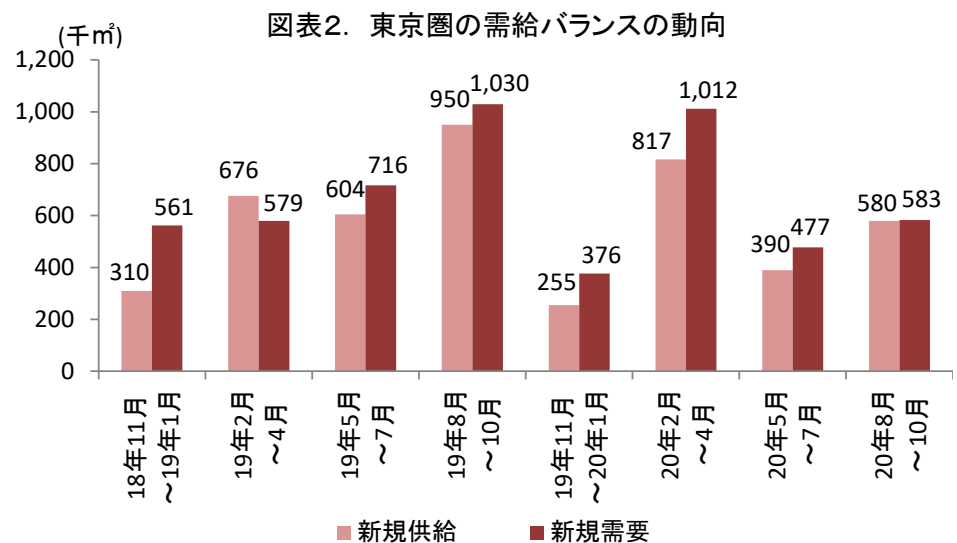
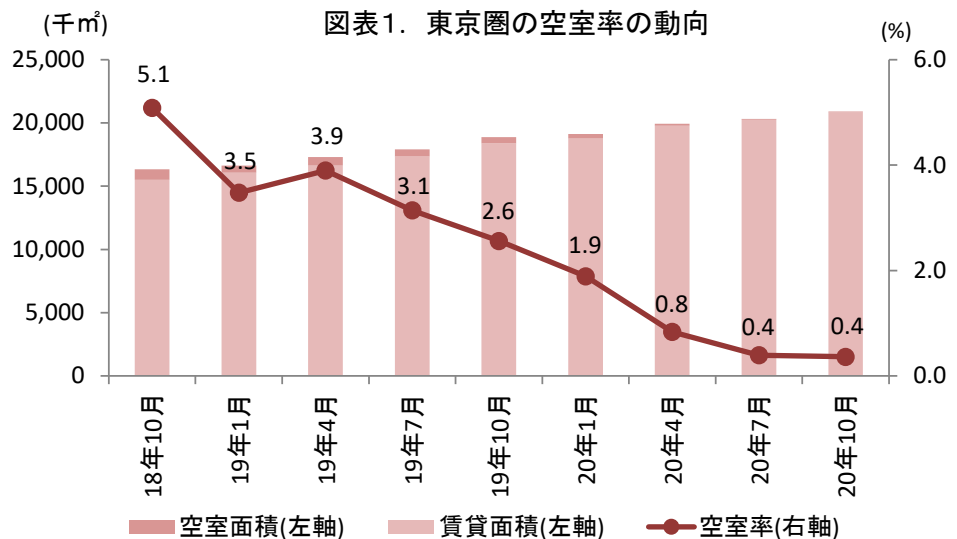
① 需給動向

2020年10月の東京圏の空室率は0.4%で、前期から横ばいとなった。東京圏の空室率は前期で調査開始以降で最低となったが、その水準を維持した(図表1参照)。今期(20年8月~10月)の新規供給は58.0万㎡に対し、新規需要は58.3万㎡と均衡した需給バランスとなった。

具体的にみると、プロロジスによる「プロロジスパークつくば2」¹、ESRによる「ESR戸田ディストリビューションセンター」²ほか計8棟が新たに竣工し、全て満室での稼働となった。

また、竣工前のリーシングでは、ESRによる「ESR川崎夜光ディストリビューションセンター」でダイワコーポレーションとの全棟賃貸借契約の締結³、日本GLPによる「GLP常総」で賃貸借契約の締結⁴、大和ハウス工業による「DPL厚木森の里」でSBSリコーロジスティクスとの全棟賃貸借契約の締結⁵が発表された。

今後の開発では、東急不



出所:株式会社一五不動産情報サービス

¹ 2020年9月16日付 プロロジス プレスリリースより

² 2020年9月23日、10月9日付 ESR(株) プレスリリースより

³ 2020年8月25日付 ESR(株) プレスリリースより

⁴ 2020年9月2日付 日本GLP(株) プレスリリースより

⁵ 2020年10月29日付 SBSリコーロジスティクス(株) プレスリリースより

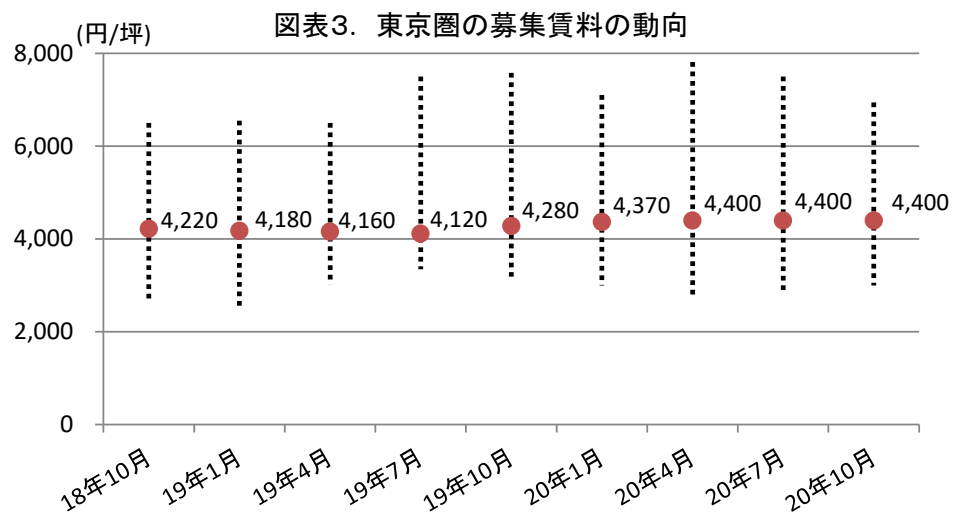
動産による「LOGIQ 狭山日高」の着工⁶、プロロジスによる「プロロジスパークつくば3」の開発⁷および「プロロジスパーク草加」の着工⁸、大和ハウス工業による「DPL 横浜戸塚」の着工⁹、KIC アセット・マネジメントによる「KIC 越谷ディストリビューションセンター」の開発¹⁰および「KIC 海老名ディストリビューションセンター」の開発¹¹、伊藤忠商事および伊藤忠都市開発による「アイミッションズパーク厚木 2」の開発¹²、シーアールイーによる神奈川県厚木市及び千葉県白井市での開発用地取得¹³が相次ぎ発表された。

東京圏では既存物件（即入居可）の空室がほとんどないため、開発物件が新規ニーズの受け皿となっている。来年の2021年の新規供給は、過去最大の300万㎡近い水準に達するが、需給緩和に向かう気配はあまりなく、当面は良好な賃貸市況が続く見通しである。

② 賃料動向

2020年10月の東京圏の募集賃料は4,400円/坪で、前期から横ばいとなった。

埼玉県や神奈川県の募集賃料が上向いている。特に、神奈川県の募集賃料は2008年7月の調査開始以降初めて坪当たり5千円台に突入した。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注: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。

⁶ 2020年8月11日付 東急不動産(株) プレスリリースより

⁷ 2020年9月9日付 プロロジス プレスリリースより

⁸ 2020年10月19日付 プロロジス プレスリリースより

⁹ 2020年9月28日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

¹⁰ 2020年9月30日付 KIC アセット・マネジメント(株) プレスリリースより

¹¹ 2020年10月27日付 KIC アセット・マネジメント(株) プレスリリースより

¹² 2020年10月1日付 伊藤忠商事(株)、伊藤忠都市開発(株) プレスリリースより

¹³ 2020年10月30日付 (株)シーアールイー 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

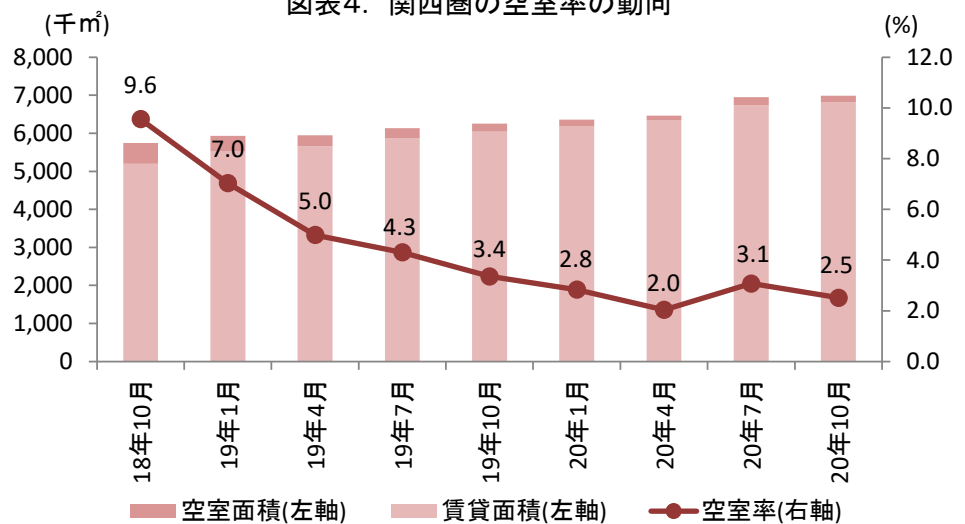
2020年10月の関西圏の空室率は2.5%で、前期の3.1%から0.6ポイントの低下となった（図表4参照）。今期はラサール不動産投資顧問による丸和運輸機関向けの「AZ-COM Logistics Kyoto」¹⁴が新たに竣工し、臨海部の既存物件の空室消化も進んだことから需給改善に繋がった。

今後の開発では、東急不動産による「LOGIQ 京都久御山」の着工¹⁵、ジューエルアールインベストメントとゴールドマン・サックスグループによる神戸市須磨区の開発用地の取得¹⁶、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドによる奈良県生駒郡安堵町の開発用地の取得¹⁷、ラサール不動産投資顧問による「ロジポート神戸西」の着工¹⁸、大和ハウス工業による「DPL 茨木北」の着工¹⁹が相次ぎ発表された。

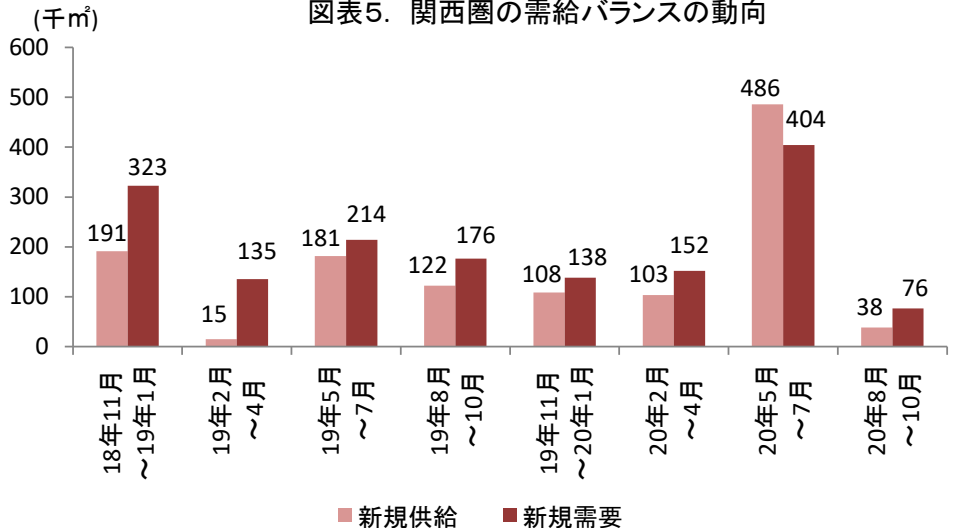
関西圏における今年の新規供給面積のうち、半分近くが2020年6月に竣工したESR 尼崎ディストリビューションセンターで占められるが、すでに高い稼働状況で、臨海部の需給改善が順調に進んでいる。

また、来年の2021年の新規供給は100万㎡を大きく上回り、過去最大となりそうだ。新規供給のうち約8割は内陸部の開発であるが、プレリーシングが順調に進んでおり、臨海部の開発はテナントが確定したBTS型プロジェクトが中心であることから、今後も安定した需給環境が続く見通しである。

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

¹⁴ 2020年10月14日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより

¹⁵ 2020年8月11日付 東急不動産(株) プレスリリースより

¹⁶ 2020年8月25日付 ジューエルアールインベストメント(株) プレスリリースより

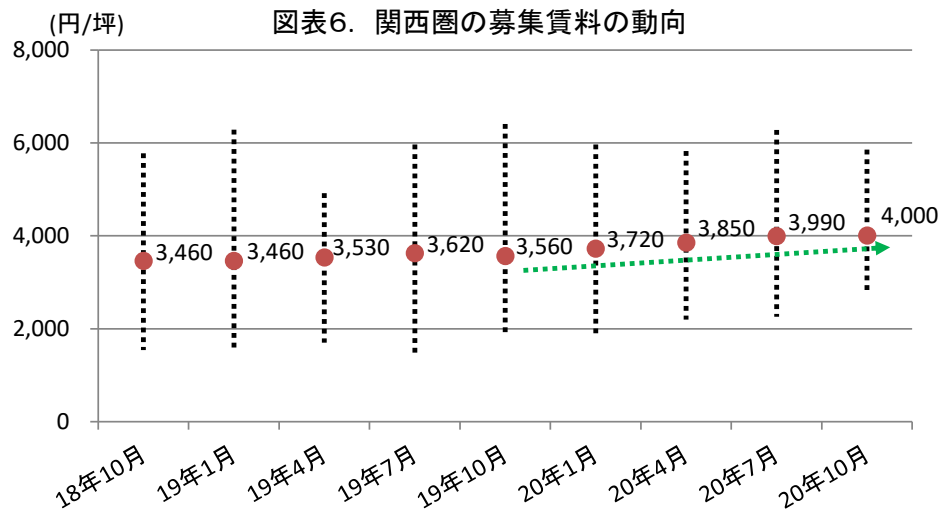
¹⁷ 2020年10月9日付 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド プレスリリースより

¹⁸ 2020年10月16日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより

¹⁹ 2020年10月30日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

② 賃料動向

2020年10月の関西圏の募集賃料は4,000円/坪で、前期の3,990円/坪から10円/坪（プラス0.3%）上昇となった。募集賃料の上昇は4四半期連続で、2008年7月の調査開始以降で初めて4千円台に突入した。



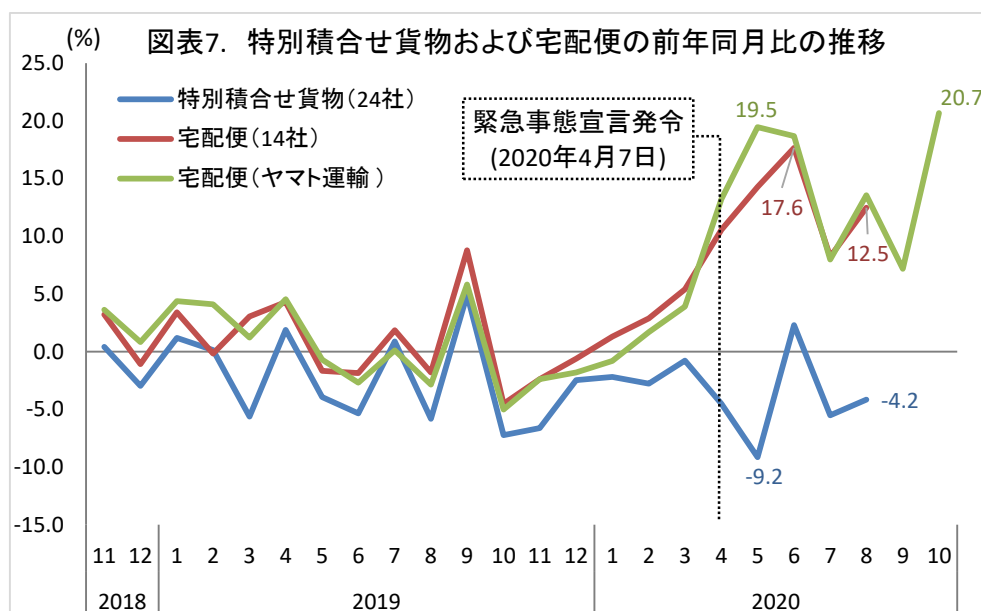
出所:株式会社一五不動産情報サービス

注: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。

3. トピックス ～コロナ禍のインパクトを振り返る～

2020年4月7日に発令された緊急事態宣言が5月25日に解除されたが、すでに半年が経過し、統計データでも最近の動向を振り返りやすくなった。そこで速報性のある月次データを活用しつつ、物流・不動産分野に関して、コロナ禍のインパクトを振り返りたい。

はじめに、国内貨物の動向を確認する。図表7は特別積合せ貨物と宅配便について、月次データを活用して前年同月比の推移を算出した。国土交通省発表の特別積合せ貨物(24社)は、地域間の幹線輸送量を速報ベースで把握できる国内輸送の統計指標のひとつである。緊急事態宣言後の

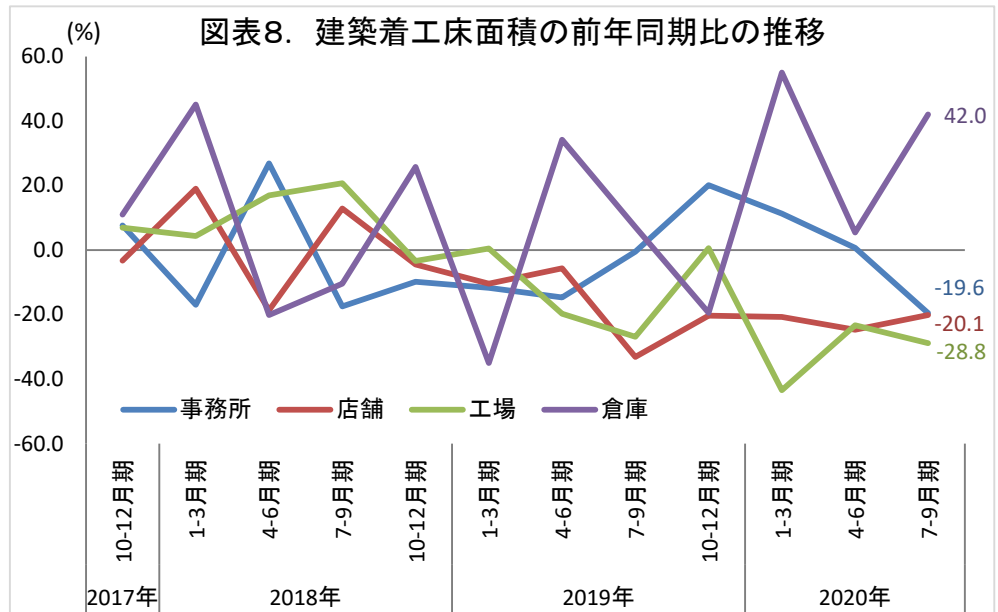


出所: 特別積合せ貨物(24社)と宅配便(14社)はトラック輸送情報(国土交通省)より、宅配便(ヤマト運輸)はヤマトホールディングス(株)発表の小口貨物取扱実績より(株)一五不動産情報サービスにて作成

2020年8月もマイナス4.2%である。コロナ禍で国内消費が低迷し、国内工場の稼働率も低いことから、企業向けを中心とした荷動きが停滞している。他方、宅配便は緊急事態宣言後に急増している。国土交通省発表の宅配便(14社)をみると、2020年6月は前年同月比でプラス17.6%となり、最新の2020年8月もプラス12.5%と高い水準を維持している。また、ヤマト運輸の宅配便も概ね同傾向で、最新の2020年10月の前年同月比はプラス20.7%で、2002年以降の20年近い期間では最も高かった。巣ごもり消費でEコマースが急成長していることが最大の要因であることで間違いない。

次ページの図表8は建築着工床面積の前年同期比の推移を用途別で示している。直近の2020年7-9月期は明暗がくっきりと分かれ、倉庫のみプラスで、その他の事務所、店舗、工場はすべてマイナスである。まず倉庫でこの3年間の前年同期比をみると、12回の四半期データのうち、マイナスに陥ったのは4回のみで(2018年4-6月期、7-9月期、2019年1-3月期、10-12月期)、コロナ禍でも積極的な開発が進められている。他方、厳しい情勢に陥っているのが店舗で、2018年10-12月期から2年にわたってマイナスが続いており、コロナ禍の以前から店舗開発がすでに停滞していたことがうかがえる。事務所は一進一退であるが、直近の2020年7-9月期はマイナス19.6%で、この3年間で最大のマイナス幅である。リモートワークの浸透でオフィス需要が不透明になっていることが影響している。工場も店舗と同様にこの2年間は冴えず、直近の2020年7-9月期はマイナス28.8%と大きく落ち込んでいる。

今後の建築着工は、絶好調の E コマースの恩恵を享受できる倉庫は引き続き堅調である一方で、顧客を奪われる店舗は光明を見出しにくく、事務所の先行きも不透明である。その一方、直近で最も落ち込んでいる工場はそう遠くない時期に持ち直すと弊社では予想している。コロナ禍でのマスク騒動に代表されるように国内生産が見直され、今後は海外と国内の製造拠点のバランスが意識される。また、アジアの新興国では人件費が上昇しており、今後の技術革新で製造・物流の自動化がさらに進めば、人件費の抑制を狙った海外移転は効果が薄れる。したがって、工業エリアの土地の需給は、堅調な物流施設だけでなく、底堅い工場（製造拠点）からの引き合いにも支えられ、当面は安定した不動産マーケットが続くと弊社では見込んでいる。



出所:建築着工統計調査(国土交通省)より(株)一五不動産情報サービスにて作成。各用途は民間のみ。月次データの前年同月比は変動が大きいため、四半期で集計したうえで前年同期比を算出した。

以上

YouTubeでの動画解説

新型コロナウイルス感染症の影響で、直接面談の機会が減っております。そこで2020年5月29日発表の調査レポートより、YouTubeでの動画解説を始めております。右記のQRコードまたはURLから是非ご覧ください。



<https://youtu.be/un8cJoEzptw>

[注] 音声付きの動画です。職場等でご覧になる場合は、パソコンやスマートフォンの音量の設定にご留意ください。

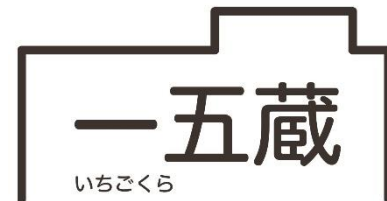
開発物件がひと目で分かる「一五蔵」のご紹介

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、是非ご活用いただければ幸いです。

■ 定期的なデータ見直し

弊社発表の需給データは、毎年10月時点のデータ更新時に集中的にデータの再点検を行い、過去データを含めて修正している。本調査でも定期的なデータ見直しを実施している。なお、主な修正理由は以下の通りである。

- 物件所有者の変更

既存物件の所有者変更起因する個別物件の追加または削除。なお、調査方法は不動産登記情報の確認とする。具体的な例としては、以下が挙げられる。

- ✓ セールアンドリースバックによって自社物件が賃貸物件となったため、新たに集計対象に追加
- ✓ 入居テナントが賃貸物件の所有権を取得し自社所有としたため、対象物件を集計対象から削除

- 賃貸可能面積の見直し

賃貸可能面積は各社開示情報または不動産登記情報に基づいている。各社の開示情報に変更があった場合、過去に遡って修正する。

- 空室発生（消化）時期の見直し

テナントの入退去時期は主に実地調査で判別しているが、ヒアリング等で入退去時期が異なることが判明した場合、過去に遡って修正する。

【本レポートに関するお問合せ先】

上記内容についてご不明な点がございましたら、お気軽に弊社までお問い合わせください。

株式会社一五不動産情報サービス 担当：渡辺 純也

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

■ データ集

当レポートに掲載した賃貸市況に関するデータは下記の通り。なお、調査開始の2008年7月から最新の2020年10月までの全データは、以下URLを参照のこと。

https://www.ichigo-re.co.jp/wp/wp-content/uploads/2020/11/202010_data.csv

➤ 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	4,546	4,060	487	10.7	-	-	4,510
10月	4,823	4,223	600	12.4	277	163	4,500
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2018年1月	14,419	13,809	610	4.2	301	430	4,200
4月	15,206	14,460	746	4.9	787	651	4,300
7月	15,638	14,921	718	4.6	432	460	4,260
10月	16,327	15,497	830	5.1	689	576	4,220
2019年1月	16,637	16,058	578	3.5	310	561	4,180
4月	17,312	16,638	675	3.9	676	579	4,160
7月	17,917	17,354	563	3.1	604	716	4,120
10月	18,867	18,383	483	2.6	950	1,030	4,280
2020年1月	19,121	18,760	362	1.9	255	376	4,370
4月	19,938	19,771	167	0.8	817	1,012	4,400
7月	20,328	20,248	80	0.4	390	477	4,400
10月	20,908	20,832	76	0.4	580	583	4,400

➤ 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
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2018年1月	5,094	4,434	660	13.0	75	75	3,350
4月	5,473	4,795	678	12.4	379	360	3,350
7月	5,473	4,835	638	11.7	0	40	3,400
10月	5,744	5,195	549	9.6	271	360	3,460
2019年1月	5,935	5,518	417	7.0	191	323	3,460
4月	5,950	5,653	297	5.0	15	135	3,530
7月	6,131	5,867	264	4.3	181	214	3,620
10月	6,254	6,044	210	3.4	122	176	3,560
2020年1月	6,362	6,182	180	2.8	108	138	3,720
4月	6,465	6,333	132	2.0	103	152	3,850
7月	6,951	6,737	214	3.1	486	404	3,990
10月	6,990	6,814	176	2.5	38	76	4,000

■ 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 461 棟、関西圏 128 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、現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