

『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、1年半にわたって5%前後で推移～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（17年7月）の空室率は4.8%となり、2016年1月から1年半にわたって5%前後で推移している。今期の新規供給は29.1万㎡に対し新規需要は26.7万㎡で、概ね均衡した需給バランスとなった。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,280円/坪で、前期の4,260円/坪から20円/坪（プラス0.5%）の上昇となった。東京圏の募集賃料は4四半期連続の上昇で、地域や物件によって市場競争力の格差が開きつつある。

【関西圏】

- ・ 今期（17年7月）の空室率は10.4%となり、前期の11.7%から1.3ポイントの低下となった。今期の新規供給は13.4万㎡に対し、新規需要は17.8万㎡で1年半ぶりの需給改善となった。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,310円/坪となり、前期の3,350円/坪から40円/坪（マイナス1.2%）の下落となった。関西圏の募集賃料は3四半期連続の下落となり、特に湾岸地区で賃料水準が弱含みである。

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2017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

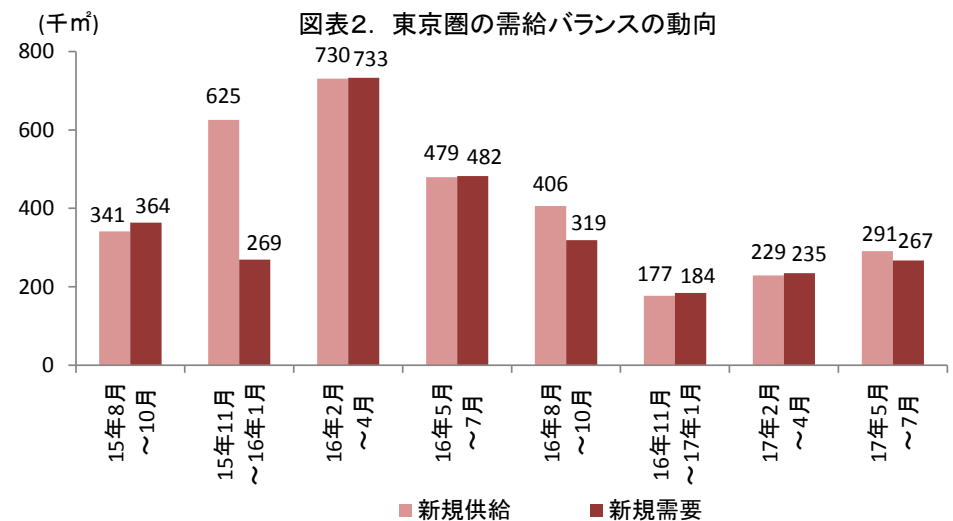
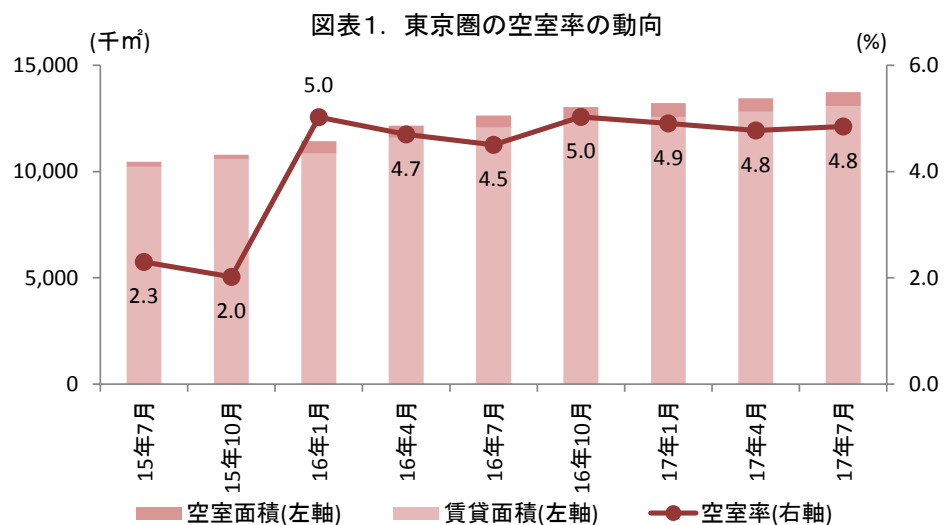
① 需給動向

2017年7月の東京圏の空室率は4.8%となり、2016年1月から1年半にわたって5%前後で推移している(図表1参照)。また、今期(17年5月~7月)の新規供給は29.1万㎡に対し、新規需要は26.7万㎡で、概ね均衡した需給バランスであった(図表2参照)。

具体的にみると、シーアールイーによる「ロジスクエア守谷」¹、大和ハウス工業による「DPL川崎夜光」などが相次ぎ竣工した。また、マルチテナント型の初の建替えとなる東京流通センターによる「物流ビルB棟」も2017年6月に竣工した²。

またプレリーシングも順調で、2017年12月竣工予定の「プロロジスパーク市川3」は竣工前に満床となった³。

底堅い需要を背景に、新規開発の動きは依然として盛んで、日本生命保険による神奈川県大和市での大型物流施設の開発⁴、プロロジスによる「プロロジスパークつくば1」と「プロロジスパーク古河3」の着工⁵、シーアールイーによる「ロ



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2015年7月以前の需給データは6ページ参照。

¹ 2017年5月31日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

² 2017年6月30日付 (株)東京流通センター プレスリリースより

³ 2017年8月9日付 プロロジス プレスリリースより

⁴ 2017年6月21日付 日本生命保険相互会社 プレスリリースより

⁵ 2017年6月29日、7月6日、8月9日付 プロロジス プレスリリースより

ジスクエア川越」と「ロジスクエア春日部」の着工⁶、三井不動産による「MFLPつくば」、「MFLP 川口 I」、「MFLP 船橋 II,III」、「MFLP 羽田」および「MFLP 川崎 I」の開発⁷、ラサール不動産投資顧問による「関東運輸狭山物流センター」と「日本通運柏沼南物流センター」の着工⁸、GLP による「GLP 新座」の開発⁹などが相次いで発表された。

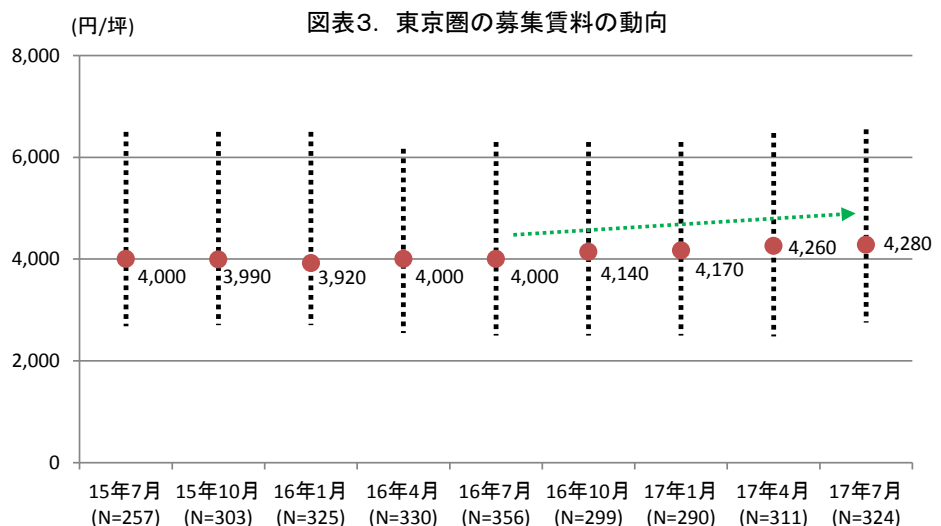
2017 年下半期における竣工予定物件は BTS 型が多く、マルチテナント型もリーシングが順調であることから 2017 年中は安定した需給環境が続くそう。他方、2018 年は約 270 万㎡の大量供給が見込まれており、過去最大の新規供給であった 2016 年（約 180 万㎡）の 1.5 倍のボリュームとなることから、2018 年以降は空室率が上昇に向かう見通しである。

② 賃料動向

2017 年 7 月の東京圏の募集賃料は 4,280 円/坪で、前期の 4,260 円/坪から 20 円/坪（プラス 0.5%）の上昇となった。東京圏全体の募集賃料は 4 四半期連続の上昇であるが、地域や物件によって市場競争力の格差が開きつつある。

地域別でみると、湾岸部は総じて賃料水準が安定的で、神奈川方面では 2017 年 3 月に開通した首都高速横浜北線「横浜港北 JCT～生麦 JCT」、2021 年度に開通予定（2020 年目標）の首都高速横浜環状北西線「横浜青葉 JCT～横浜港北 JCT」、千葉方面では東京外環自動車道「三郷南 IC～高谷 JCT」が 2017 年度の開通予定で、これらの道路インフラの整備が立地ポテンシャルの向上を後押ししている。

また、物流現場における喫緊の課題は労働力の確保であり、駅近など雇用面で明確な優位性がある物件はエリアを問わず引き合いは強い。上述の通り、東京圏では 2018 年以降に大量供給を控えるが、強みを有する新規開発物件には堅調なニーズが期待でき、賃料水準も底堅く推移すると考えられる。



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、2015 年 7 月以前の賃料データは 6 ページ参照。

⁶ 2017 年 6 月 30 日、7 月 12 日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

⁷ 2017 年 7 月 20 日付 三井不動産(株) プレスリリースより

⁸ 2017 年 7 月 28 日、7 月 31 日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより

⁹ 2017 年 8 月 9 日付 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株) プレスリリースより

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

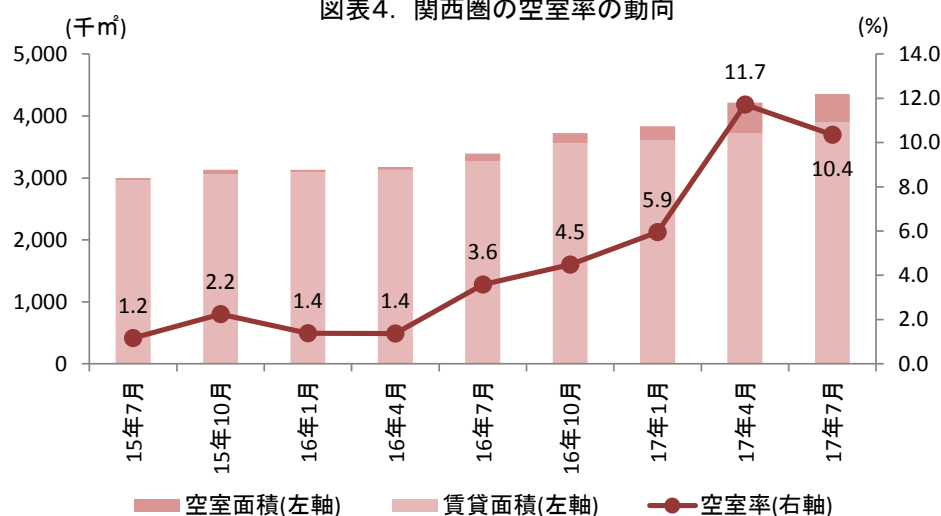
① 需給動向

2017年7月の関西圏の空室率は10.4%となり、前期の11.7%から1.3ポイントの低下となった(図表4参照)。今期(17年5月~7月)の新規供給は13.4万㎡に対して新規需要は17.8万㎡となり、1年半ぶりの需給改善となった(図表5参照)。今期は新たに3棟が竣工しており、三菱地所によるさとうグループ専用のBTS型施設である「ロジクロス神戸三田」¹⁰、グッドマンジャパンによる丸紅ロジスティクス専用の「グッドマン赤松台」¹¹が相次いで稼働し、野村不動産による「Landport 高槻」も2017年6月末に竣工し、既に複数テナントと契約が進んでいる¹²。そのほか、最近竣工したマルチテナント型物流施設でも稼働率が上昇したことが、空室率の改善に繋がった。

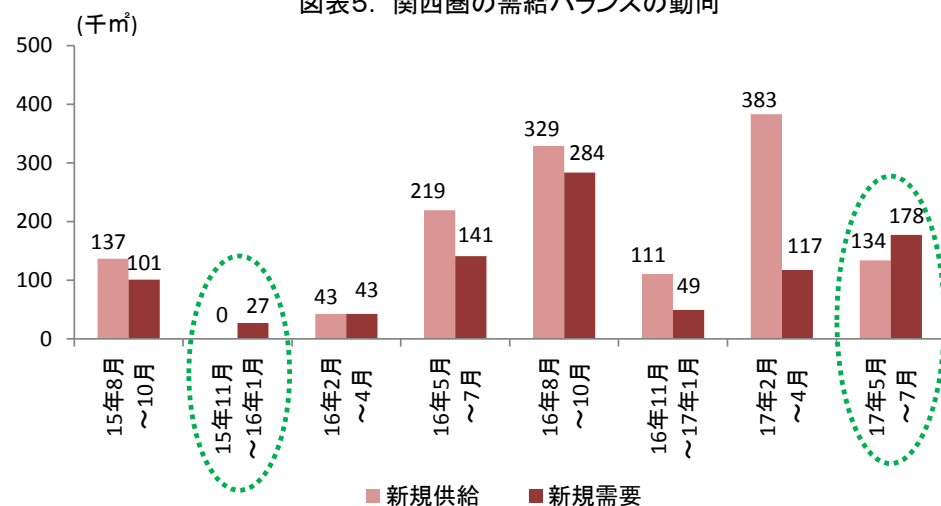
今後の開発では、プロロジスによる「プロロジス猪名川プロジェクト」の着工および「プロロジスパーク門真」の開発¹³、GLPによる「GLP寝屋川」の着工¹⁴、三井不動産による「MFLP大阪I」の開発¹⁵、三井物産都市開発と三菱地所の共同開発となる「大阪西淀川物流センター」¹⁶が相次いで発表された。

関西圏でも大手ネット通販による大規模拠点の開設がみられるなど需要自体は底堅いが、それを大きく上回る新規供給が見込まれている。そのため、今期における需給改善は一時的で、

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:2015年7月以前の需給データは7ページ参照。

¹⁰ 2017年7月6日付 三菱地所(株) プレスリリースより

¹¹ 2017年7月7日付 丸紅ロジスティクス(株) プレスリリースより

¹² 2017年7月4日付 野村不動産(株) プレスリリースより

¹³ 2017年6月16日、8月1日付 プロロジス プレスリリースより

¹⁴ 2017年7月6日付 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株) プレスリリースより

¹⁵ 2017年7月20日付 三井不動産(株) プレスリリースより

¹⁶ 2017年7月24日付 三菱地所(株) プレスリリースより

2017年下半期以降の空室率は再び上昇に向かう見通しである。

また、ディベロッパーによる物流施設の開発だけでなく、物流施設の用地供給に繋がる土地区画整理事業も多い。そのため、物流施設の新規供給が収束しはじめる時期は不明で、現段階で需給バランスが改善に向かう時期も予測することは難しい。

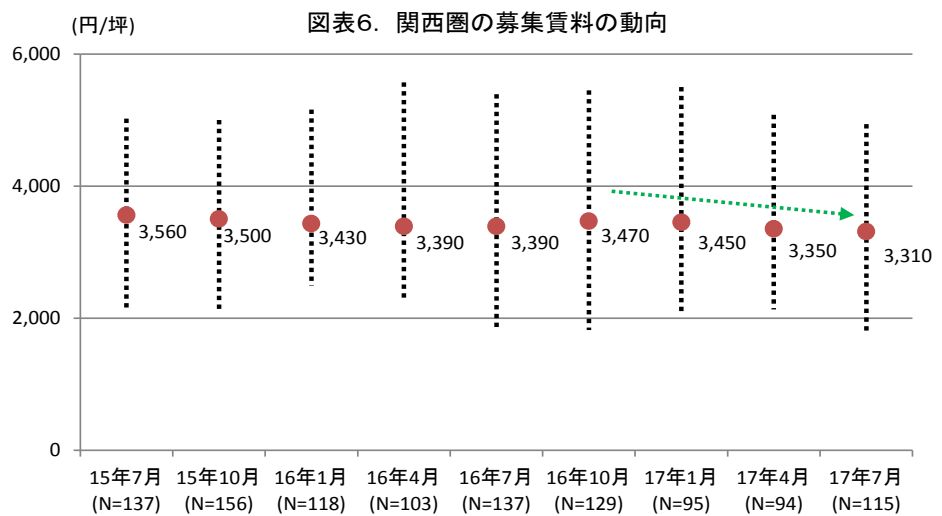
② 賃料動向

2017年7月の関西圏の募集賃料は3,310円/坪で、前期の3,350円/坪から40円/坪（マイナス1.2%）の下落となった。関西圏の募集賃料は3四半期連続の下落となり、特に湾岸地区で賃料水準が弱含みである。

上述の通り、関西圏の需給バランスは更に緩和する見通しで、一部物件には交渉賃料を引き下げる動きもあり、厳しい需給環境が賃料水準に影響している。

なお、関西圏でも労働力が確保しやすいなど、その他物件と差別化が可能な物件では底堅い需要が期待でき、賃料水準も安定的に推移すると考えられる。

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、2015年4月以前の賃料データは7ページ参照。

■ 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	4,492	4,006	487	10.8	-	-	4,510
10月	4,750	4,150	600	12.6	258	145	4,500
2009年1月	5,133	4,498	635	12.4	383	348	4,410
4月	5,313	4,635	678	12.8	180	137	4,210
7月	5,567	4,704	863	15.5	254	69	4,200
10月	5,692	4,882	811	14.2	125	177	4,000
2010年1月	5,766	5,042	725	12.6	74	160	4,000
4月	5,926	5,197	728	12.3	159	156	3,990
7月	5,973	5,437	536	9.0	47	239	4,000
10月	6,124	5,597	527	8.6	151	160	3,990
2011年1月	6,196	5,688	508	8.2	72	91	3,990
4月	6,368	6,038	330	5.2	172	350	3,890
7月	6,579	6,198	381	5.8	211	160	3,890
10月	6,647	6,306	341	5.1	69	108	3,910
2012年1月	6,735	6,498	238	3.5	88	192	3,990
4月	6,817	6,689	128	1.9	82	192	3,920
7月	7,033	6,873	160	2.3	216	184	3,880
10月	7,330	7,149	182	2.5	298	275	3,820
2013年1月	7,374	7,219	155	2.1	43	70	3,800
4月	7,624	7,450	173	2.3	250	231	3,830
7月	7,977	7,779	198	2.5	353	329	3,880
10月	8,436	8,200	236	2.8	460	421	3,990
2014年1月	8,802	8,510	292	3.3	366	311	3,890
4月	9,332	8,902	430	4.6	530	391	3,920
7月	9,371	8,947	424	4.5	39	45	3,990
10月	9,503	9,119	384	4.0	132	173	4,000
2015年1月	9,881	9,559	321	3.3	378	440	4,000
4月	10,313	9,939	373	3.6	432	380	3,990
7月	10,454	10,213	241	2.3	141	274	4,000
10月	10,795	10,577	218	2.0	341	364	3,990
2016年1月	11,420	10,847	574	5.0	625	269	3,920
4月	12,151	11,580	571	4.7	730	733	4,000
7月	12,630	12,062	568	4.5	479	482	4,000
10月	13,036	12,381	655	5.0	406	319	4,140
2017年1月	13,213	12,565	648	4.9	177	184	4,170
4月	13,442	12,800	642	4.8	229	235	4,260
7月	13,733	13,068	666	4.8	291	267	4,280

➤ 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	1,815	1,604	211	11.6	-	-	3,970
10月	1,815	1,634	181	10.0	0	30	3,800
2009年1月	1,815	1,640	176	9.7	0	6	3,920
4月	1,932	1,699	232	12.0	117	60	3,820
7月	2,007	1,775	232	11.6	75	75	3,630
10月	2,007	1,821	186	9.3	0	46	3,500
2010年1月	2,007	1,812	195	9.7	0	-9	3,490
4月	2,007	1,854	153	7.6	0	42	3,500
7月	2,034	1,908	126	6.2	27	54	3,450
10月	2,133	2,007	126	5.9	99	99	3,310
2011年1月	2,145	2,029	116	5.4	12	22	3,250
4月	2,121	2,033	88	4.1	-24	4	3,230
7月	2,121	2,037	84	4.0	0	4	3,200
10月	2,115	2,038	77	3.6	-6	1	3,170
2012年1月	2,135	2,110	26	1.2	20	71	3,170
4月	2,135	2,130	5	0.2	0	20	3,230
7月	2,241	2,183	58	2.6	106	53	3,190
10月	2,253	2,210	43	1.9	11	27	3,230
2013年1月	2,292	2,259	33	1.4	40	49	3,170
4月	2,313	2,288	24	1.0	20	29	3,150
7月	2,313	2,285	28	1.2	0	-3	3,200
10月	2,352	2,335	17	0.7	40	50	3,200
2014年1月	2,460	2,450	11	0.4	108	115	3,210
4月	2,590	2,571	20	0.8	130	121	3,240
7月	2,678	2,664	14	0.5	88	94	3,300
10月	2,791	2,765	25	0.9	112	101	3,390
2015年1月	2,939	2,867	71	2.4	148	102	3,490
4月	2,953	2,901	52	1.7	14	34	3,500
7月	2,996	2,961	35	1.2	43	60	3,560
10月	3,133	3,062	70	2.2	137	101	3,500
2016年1月	3,133	3,089	43	1.4	0	27	3,430
4月	3,175	3,132	44	1.4	43	43	3,390
7月	3,395	3,273	122	3.6	219	141	3,390
10月	3,724	3,557	167	4.5	329	284	3,470
2017年1月	3,834	3,606	228	5.9	111	49	3,450
4月	4,218	3,724	494	11.7	383	117	3,350
7月	4,352	3,901	451	10.4	134	178	3,310

■ 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324棟、関西圏83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