

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～関西圏の空室率は9.6%で、1年9か月ぶりに10%を下回る～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（18年10月）の空室率は5.3%となり、前期の4.9%から0.4ポイントの上昇となった。今期（18年8月～10月）の新規供給は68.1万㎡に対し新規需要が58.9万㎡となり、若干の需給緩和となった。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,220円/坪となり、前期の4,260円/坪から40円/坪（マイナス0.9%）の下落となった。東京圏全体の募集賃料は目立った変化はなく落ち着いた推移である。

【関西圏】

- ・ 今期（18年10月）の空室率は9.6%で、1年9ヶ月ぶりに10%を下回った。関西圏の空室率の低下は4四半期連続で、緩やかだが確実に需給均衡に向かっている。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,460円/坪となり、前期の3,400円/坪から60円/坪（プラス1.8%）の上昇となった。関西圏での募集賃料は2017年7月を底に緩やかな上昇基調が続いている。

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2018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6ページを参照のこと。

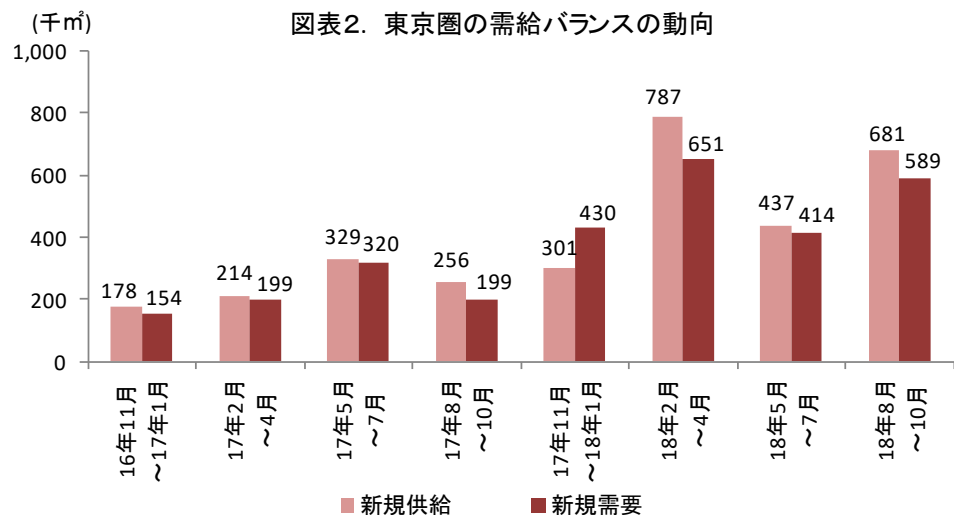
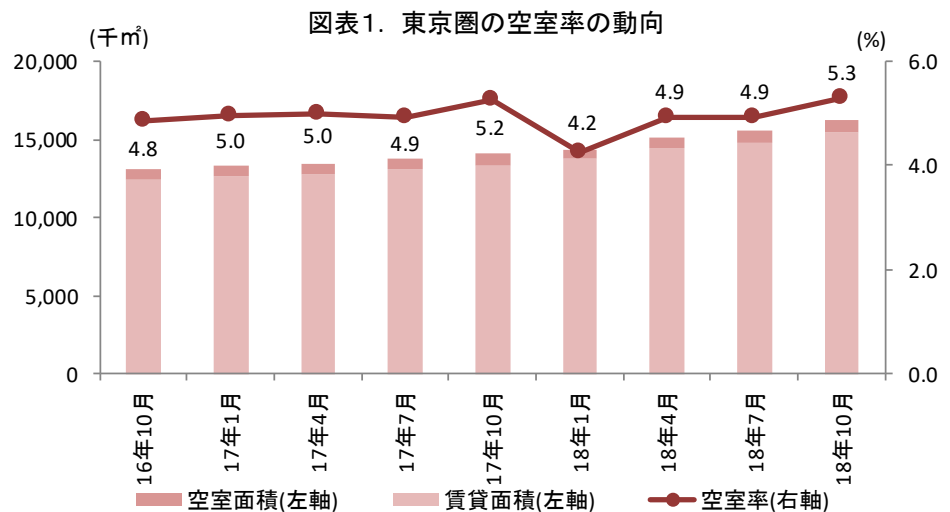
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2018年10月の東京圏の空室率は5.3%となり、前期の4.9%から0.4ポイントの上昇となった(図表1参照)。今期(18年8月~10月)の新規供給は68.1万㎡に対し、新規需要が58.9万㎡となり、若干の需給緩和となった(図表2参照)。

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1-A」¹、センターポイント・ディベロップメント他2社による「CPD松戸I」²、日本GLPによる「GLP圏央五霞」³ほか7棟が相次ぎ竣工した。

今後の開発では、プロロジスによる「プロロジスパーク草加」の開発⁴、日本GLPによる「GLPツインシティプロジェクト(厚木Ⅲ)」の開発および「GLP浦安Ⅱ」の一部建替⁵、三菱



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2016年10月以前の需給データは7ページ参照。

¹ 2018年9月21日付 プロロジス プレスリリースより

² 2018年9月28日付 (株)センターポイント・ディベロップメント、三菱UFJリース(株)、東急不動産(株) プレスリリースより

³ 2018年10月24日・11月7日付 日本GLP(株) プレスリリースより

⁴ 2018年9月10日付 プロロジス プレスリリースより

⁵ 2018年9月11日、同月27日付 日本GLP(株) プレスリリースより

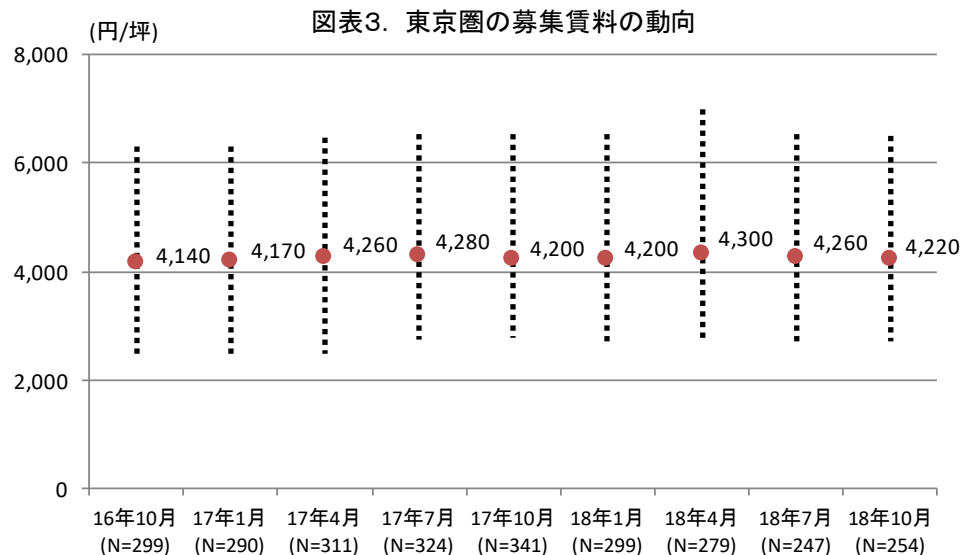
商事都市開発による「MCUD 鶴ヶ島」の開発用地取得⁶が相次ぎ発表された。

周知の通り、東京圏では新規開発が盛んで2018年の新規供給は200万㎡を上回る。また、2019年は260万㎡前後となり過去最大を更新することは確実で、そのうち内陸部が約180万㎡で3分の2を占める。足下の賃貸マーケットは総じて安定的だが、今後は地域間格差が拡大し、内陸部の一部地域は苦戦するケースも考えられる。なお、2019年から2020年にかけて東京圏全体の空室率は上昇するが、堅調な物流ニーズを考慮すると、その上昇スピードは緩やかになると弊社では予測している。

② 賃料動向

2018年10月の東京圏の募集賃料は4,220円/坪で、前期の4,260円/坪から40円/坪（マイナス0.9%）の下落となった。東京圏全体の募集賃料は目立った変化はなく落ち着いた推移である。

なお、地域別の賃料動向としては、東京都や神奈川県的主要物流エリアは総じて堅調であるのに対し、茨城県、埼玉県および千葉県の一部で苦戦するエリアもみられる。



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、2016年10月以前の賃料データは7ページ参照。

⁶ 2018年9月28日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

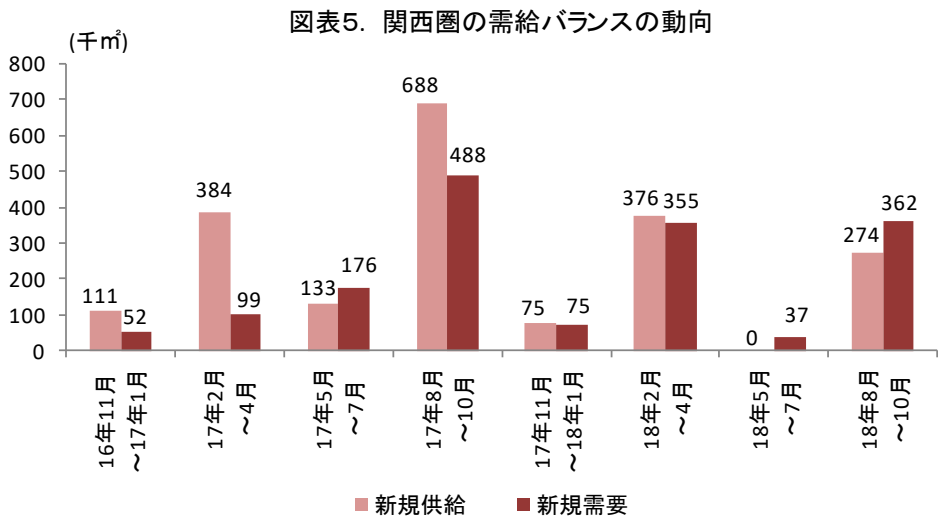
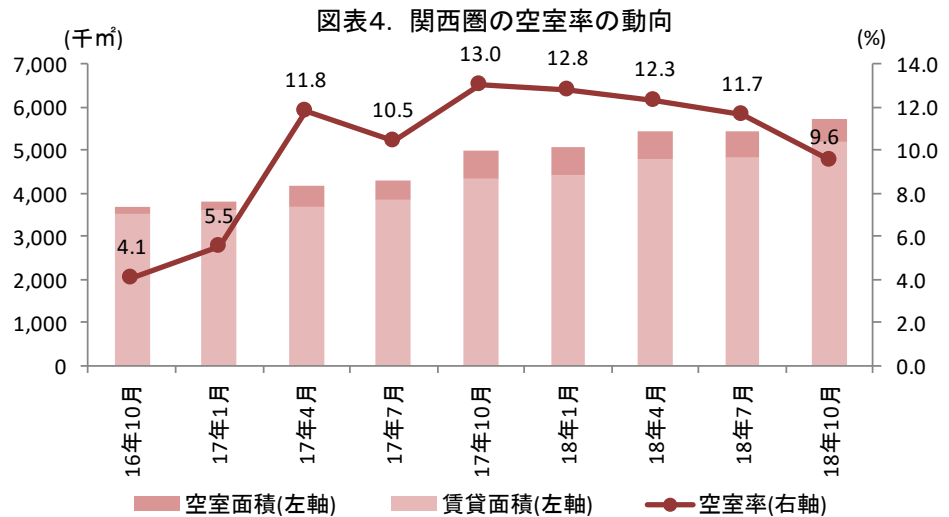
2. 関西圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2018年10月の関西圏の空室率は9.6%となり、1年9か月ぶりに10%を下回った。関西圏の空室率の低下は4四半期連続で、緩やかだが確実に需給均衡に向かっている（図表4参照）。

具体的にみると、日本GLPによる「GLP枚方Ⅲ」⁷、プロロジスによる「プロロジスパーク門真」⁸、関電不動産開発による「住之江開発プロジェクト」⁹など計6棟が竣工したが全て満室稼働であった。また、空室期間が長期化している既存物件でも稼働率が上向き事例がみられ、特に臨海部の賃貸市況は最悪期を脱したといえそうだ。

今後の開発では、シーアールイーによる「ロジスクエア神戸西」の開発用地の取得が発表された¹⁰。関西圏の2019年の新規供給は約30万㎡で2018年の約84万㎡と比較すると4割弱の水準に留まることから、2019年にかけて空室率は一層低下する見通しである。なお、2020年3月に延床面積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控えることから、一時的な空室率の上昇が見込まれる。



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2016年10月以前の需給データは8ページ参照。

・大阪万博について

周知の通り、2025年に大阪万博が開催されることが決定したが、その会場は大阪臨海部の夢洲地区である。現在、先行開発地区の約140haは夢洲コンテナターミナルと産業・物流ゾーンとして利用され、

⁷ 2018年10月11日付 日本GLP(株) プレスリリースより

⁸ 2018年10月23日付 プロロジス プレスリリースより

⁹ 2018年11月6日付 関電不動産開発(株) プレスリリースより

¹⁰ 2018年9月5日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

将来開発地区の約 250ha は更地¹¹のまま残っている。大阪臨海部における物流不動産市場の先行きを想定する場合、この 250ha の使い道が物流以外の用途となったことは、まずは喉に刺さった小骨がとれたようなもので、需給悪化をもたらす大きなリスク要因がひとつ消えた。それだけでなく、大阪臨海部が物流（港湾）の集積地域から、複合的な用途が集積する地域へ移行するきっかけになると考えられる。夢洲地区以外の臨海部でも、従来であれば物流向けとして開発していた用地が、商業施設やホテルなど多様な用途で開発されることが期待され、物流不動産市場の視点で見れば、需給バランスに良い影響を与えるだろう。

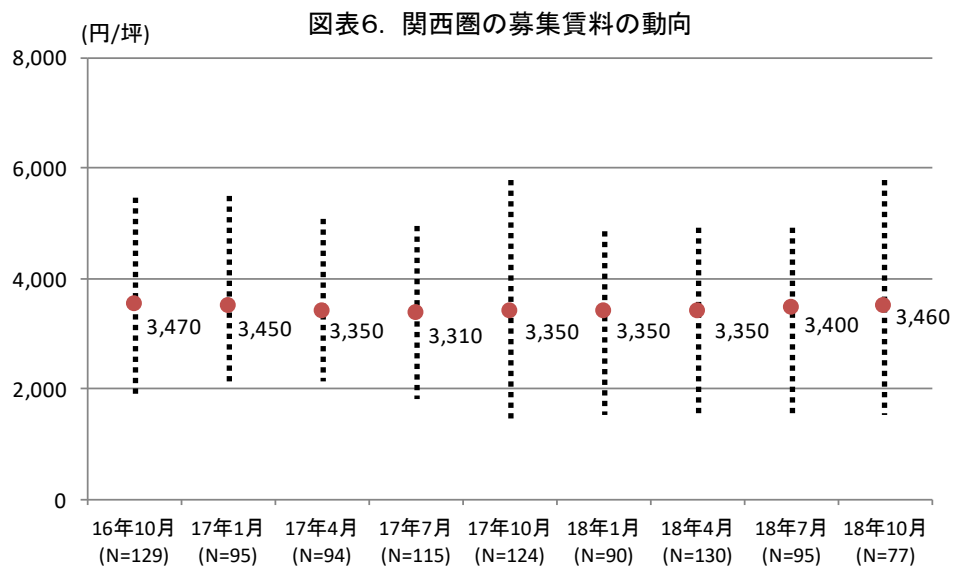
なお、弊社では本年 1 月に実施したアンケートで、万博誘致の成否を絡めて「三年後（2021 年）の関西臨海部における物流不動産市況の見通し」を設問し、その結果を以下レポートの 7～8 ページに掲載した。関西臨海部で供給過剰感が強かった年初のアンケートのため悲観的な意見もみられたが、少なくない市場関係者が楽観的な見通しを有していたことが読み取れる。

「物流施設の不動産市況に関するアンケート調査 2018 年 2 月 28 日付」 <https://goo.gl/xdzfT2>

② 賃料動向

2018 年 10 月の関西圏の募集賃料は 3,460 円/坪で、前期の 3,400 円/坪から 60 円/坪（プラス 1.8%）の上昇となった。関西圏での募集賃料は堅調で、2017 年 7 月の 3,310 円/坪を底に緩やかな上昇基調が続いている。苦戦が続いた臨海部でも稼働率が上向く物件が増え、賃料相場も最悪期を脱しつつある。

以上 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 10 月以前の賃料データは 8 ページ参照。



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

¹¹ 将来開発地区の一部でメガソーラーが運用されている。また、埋め立て途中で水が貯まっているところもある。

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、是非ご利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に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現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

➤ 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	4,060	487	10.7	-	-	4,510
10月	4,823	4,223	600	12.4	277	163	4,500
2009年1月	5,206	4,571	635	12.2	383	348	4,410
4月	5,386	4,708	678	12.6	180	137	4,210
7月	5,640	4,777	862	15.3	254	69	4,200
10月	5,765	4,955	810	14.1	125	177	4,000
2010年1月	5,839	5,115	724	12.4	74	160	4,000
4月	5,998	5,271	728	12.1	159	156	3,990
7月	6,045	5,510	535	8.9	47	239	4,000
10月	6,193	5,667	526	8.5	148	157	3,990
2011年1月	6,264	5,757	507	8.1	71	90	3,990
4月	6,436	6,106	330	5.1	172	349	3,890
7月	6,646	6,265	381	5.7	210	159	3,890
10月	6,715	6,373	341	5.1	69	108	3,910
2012年1月	6,803	6,565	238	3.5	88	192	3,990
4月	6,884	6,757	128	1.9	82	192	3,920
7月	7,100	6,941	160	2.2	216	184	3,880
10月	7,398	7,216	182	2.5	298	275	3,820
2013年1月	7,441	7,287	155	2.1	43	70	3,800
4月	7,691	7,518	173	2.3	250	231	3,830
7月	8,043	7,846	198	2.5	352	328	3,880
10月	8,503	8,267	236	2.8	460	421	3,990
2014年1月	8,869	8,577	292	3.3	366	311	3,890
4月	9,360	8,930	430	4.6	491	352	3,920
7月	9,437	9,012	424	4.5	77	83	3,990
10月	9,569	9,185	384	4.0	132	173	4,000
2015年1月	9,947	9,625	321	3.2	378	440	4,000
4月	10,376	10,003	373	3.6	430	378	3,990
7月	10,518	10,277	241	2.3	141	274	4,000
10月	10,859	10,648	211	1.9	341	371	3,990
2016年1月	11,484	10,917	567	4.9	625	269	3,920
4月	12,212	11,649	563	4.6	728	732	4,000
7月	12,693	12,131	562	4.4	481	481	4,000
10月	13,100	12,466	635	4.8	408	335	4,140
2017年1月	13,279	12,620	659	5.0	178	154	4,170
4月	13,492	12,820	673	5.0	214	199	4,260
7月	13,821	13,140	682	4.9	329	320	4,280
10月	14,078	13,339	739	5.2	256	199	4,200
2018年1月	14,379	13,769	610	4.2	301	430	4,200
4月	15,166	14,420	746	4.9	787	651	4,300
7月	15,603	14,834	769	4.9	437	414	4,260
10月	16,285	15,423	862	5.3	681	589	4,220

➤ 関西圏

	需給データ					新規供給 (千㎡)	新規需要 (千㎡)	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 (%)				
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	3,375	3,253	122	3.6	203	125	3,390	
10月	3,690	3,539	152	4.1	316	286	3,470	
2017年1月	3,801	3,591	210	5.5	111	52	3,450	
4月	4,185	3,690	495	11.8	384	99	3,350	
7月	4,318	3,866	452	10.5	133	176	3,310	
10月	5,006	4,354	652	13.0	688	488	3,350	
2018年1月	5,082	4,429	653	12.8	75	75	3,350	
4月	5,457	4,784	673	12.3	376	355	3,350	
7月	5,457	4,821	636	11.7	0	37	3,400	
10月	5,731	5,183	548	9.6	274	362	3,460	

■ 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372棟、関西圏103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