

## 『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3.3%、関西圏は7.1%で、二大都市圏で需給改善が顕著に進む～

## サマリー

## 【東京圏】

- ・ 今期（19年1月）の空室率は3.3%となり、前期の5.3%から2.0ポイントの低下となった。今期（18年11月～19年1月）は新規供給が34.1万㎡に対し、新規需要はその2倍に近い64.8万㎡となり、需給改善が鮮明になった。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,180円/坪で、前期の4,220円/坪から40円/坪（マイナス0.9%）の下落となった。東京圏の募集賃料は4,200円/坪前後で概ね横ばいである。

## 【関西圏】

- ・ 今期（19年1月）の空室率は7.1%で、前期の9.6%から2.5ポイントの大幅な低下となった。関西圏の空室率の低下は5四半期連続で、1年以上にわたり需給改善が進んでいる。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,460円/坪となり、前期から横ばいであった。臨海部を含め賃貸市況は落ち着きを取り戻しつつあり、当面は安定した賃料動向が続く見通しである。

## 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2019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

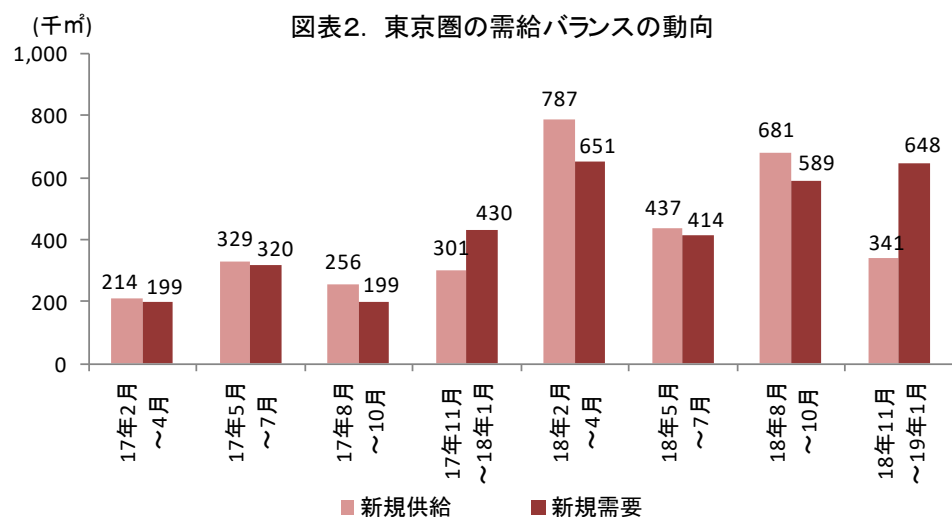
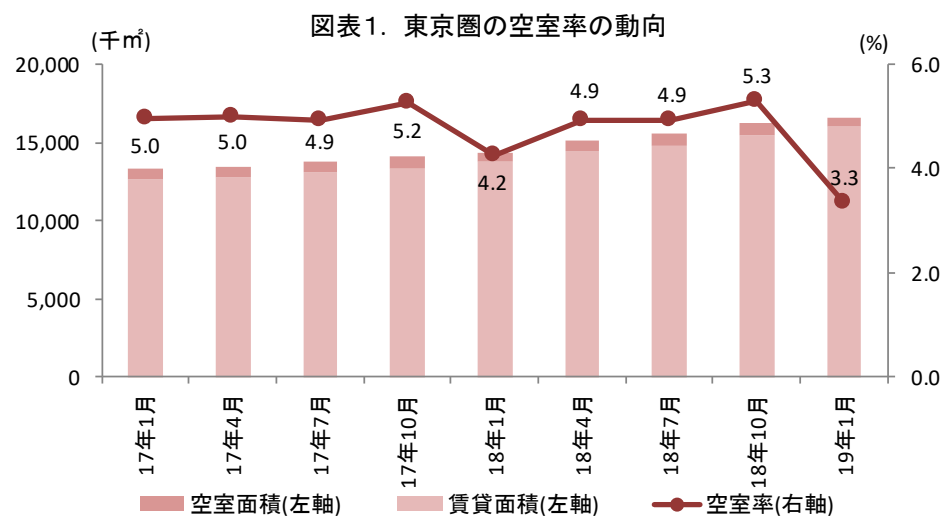
### ① 需給動向

2019年1月の東京圏の空室率は3.3%となり、前期の5.3%から2.0ポイントの低下となった(図表1参照)。今期(18年11月~19年1月)は新規供給が34.1万㎡に対し、新規需要はその2倍近い64.8万㎡となり、需給改善が鮮明になった(図表2参照)。

具体的にみると、今期には野村不動産による「Landport 青梅I」<sup>1</sup>ほか5棟が竣工したが、その多くが満床での新規稼働で、既存物件のリーシングも順調であったことから、需給改善に繋がった。

竣工前のプレリーシングも順調で、日本貨物鉄道による「東京レールゲートWEST」において鴻池運輸との賃貸借予約契約の締結<sup>2</sup>、三菱商事都市開発による「MCUD 鶴ヶ島」において東京ロジファクトリーと全糖賃貸借契約の締結が発表された<sup>3</sup>。

今後の開発計画も目白押しで、東急不動産による「LOGIQ 三芳」の着工<sup>4</sup>、野村不動産による「Landport 青梅II」の着工<sup>5</sup>、プロロジスによる



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2017年1月以前の需給データは6ページ参照。

<sup>1</sup> 2018年12月7日付 野村不動産(株) プレスリリースより  
<sup>2</sup> 2018年12月13日付 日本貨物鉄道(株) プレスリリースより  
<sup>3</sup> 2019年1月31日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより  
<sup>4</sup> 2018年12月4日付 東急不動産(株) プレスリリースより  
<sup>5</sup> 2018年12月7日付 野村不動産(株) プレスリリースより

「プロロジスパーク海老名 2」<sup>6</sup>と「プロロジスパーク古河プロジェクト」<sup>7</sup>フェーズ 2 の開発、住友商事による「SOSiLA 海老名」の着工と「SOSiLA 板橋」の開発用地取得<sup>8</sup>、日本 GLP による「GLP 八千代 II」の着工<sup>9</sup>、新日鉄興和不動産による「LOGIFRONT 越谷 II」の着工<sup>10</sup>、オリックスによる「岩槻 II ロジスティクスセンター」の着工と入居企業の決定<sup>11</sup>が相次ぎ発表された。

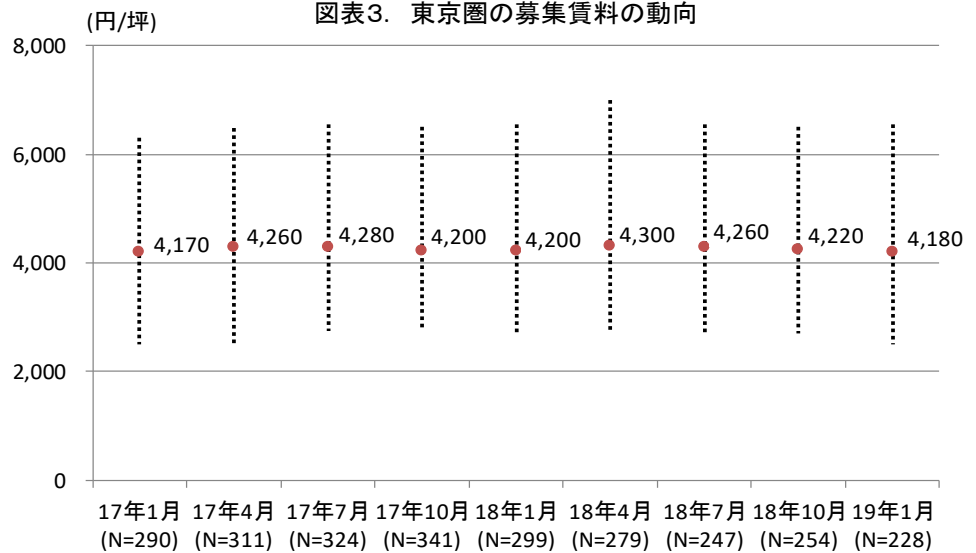
物流セクターは、堅調なニーズが新たな開発を促す好循環が持続している。周知の通り、2019 年は過去最大の新規供給となるため今後の空室率は上昇に向かうが、そのスピードは緩やかで需給悪化に陥る懸念は小さいと弊社では判断している。

## ② 賃料動向

2019年1月の東京圏の募集賃料は 4,180 円/坪で、前期の 4,220 円/坪から 40 円/坪（マイナス 0.9%）の下落となった。東京圏の募集賃料は 4,200 円/坪前後で概ね横ばいである。

臨海部での賃料動向は総じて堅調で、供給過剰の懸念があった圏央道周辺でも賃料動向は落ち着いていることから、東京圏全体の募集賃料では、大きな変化はみられない。

図表3. 東京圏の募集賃料の動向



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、2017 年 1 月以前の賃料データは 6 ページ参照。

<sup>6</sup> 2018 年 12 月 11 日付 プロロジス プレスリリースより

<sup>7</sup> 2019 年 1 月 22 日付 プロロジス プレスリリースより

<sup>8</sup> 2018 年 12 月 20 日付 住友商事(株) プレスリリースより

<sup>9</sup> 2019 年 1 月 17 日付 日本 GLP(株) プレスリリースより

<sup>10</sup> 2019 年 1 月 29 日付 新日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

<sup>11</sup> 2019 年 1 月 30 日付 オリックス(株) プレスリリースより

## 2. 関西圏の賃貸マーケット動向

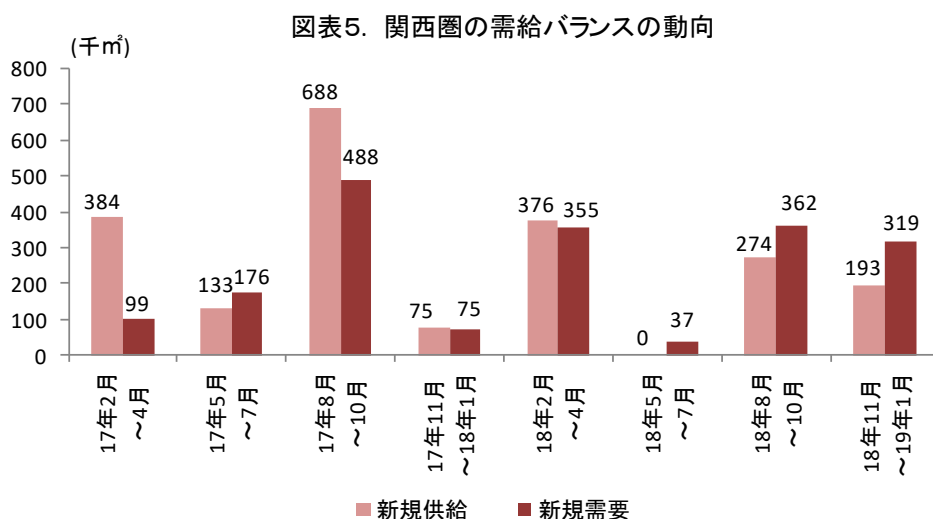
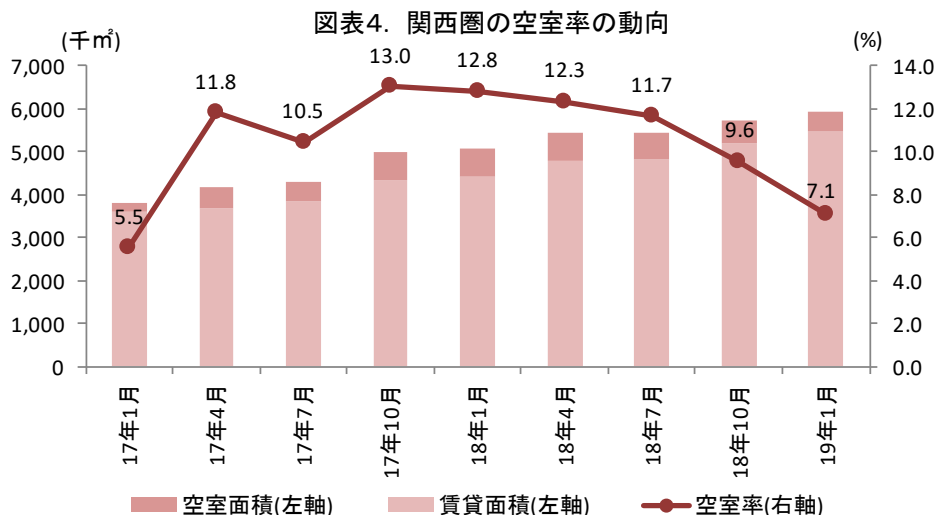
### ① 需給動向

2019年1月の関西圏の空室率は7.1%となり、前期の9.6%から2.5ポイントの大幅な低下となった。関西圏の空室率の低下は5四半期連続で、1年以上にわたり需給改善が進んでいる（図表4参照）。

具体的にみると、プロロジスによる「プロロジスパーク京田辺」<sup>12</sup>、関電不動産開発による「茨木物流センター再開発プロジェクト」<sup>13</sup>など計3棟が竣工したが全て満室稼働であった。また、「ロジポート尼崎」の契約率が50%を突破<sup>14</sup>するなど、空室期間が長引いていた既存物件の稼働率が向上していることも継続的な需給改善に繋がっている。

今後の開発では、プロロジスによる「プロロジスパーク神戸5」の開発<sup>15</sup>、新日鉄興和不動産による「LOGIFRONT 尼崎II」の開発用地の取得が発表された<sup>16</sup>。

関西圏では2017年から2018年にかけて空室率が高止まりしていたため、新規開発は抑制され、2019年の新規供給は約35万㎡と昨年の半分以下にまで減少する見込みである。関西圏では賃貸市況の改善がさらに進むことが期待できる。



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2017年1月以前の需給データは7ページ参照。

<sup>12</sup> 2019年1月28日付 プロロジス プレスリリースより

<sup>13</sup> 2019年2月7日付 関電不動産開発(株) プレスリリースより

<sup>14</sup> 2019年2月5日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより

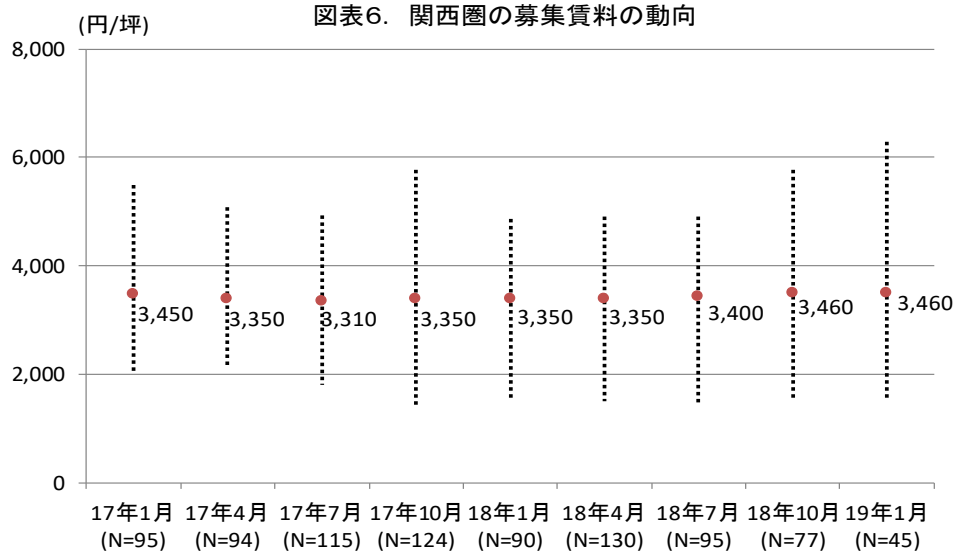
<sup>15</sup> 2018年12月11日付 プロロジス プレスリリースより

<sup>16</sup> 2019年1月29日付 新日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

## ② 賃料動向

2019年1月の関西圏の募集賃料は3,460円/坪で、前期から横ばいであった。上述の通り、需給改善が続いており、臨海部を含め賃貸市況は落ち着きを取り戻しつつある。関西圏では当面は安定した賃料動向が続く見通しである。

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、2017年1月以前の賃料データは7ページ参照。

### 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、2018年2月21日にリリースした「一五蔵」を同年12月14日にバージョンアップしました（リリースは[こちら](#)）。「一五蔵」のバージョンアップの主な内容は以下の通りです。

#### 【コンテンツ】

- 賃貸物流施設に「既存物件」の追加
- 整備中の産業団地の追加（β版）
- 整備中の高速道路の追加 ※有料会員のみ



#### 【機能】スマートフォンに対応

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、是非ご活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	4,060	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
2019年1月	16,625	16,070	555	3.3	341	648	4,180

## ➤ 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	3,375	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
2019年1月	5,924	5,502	423	7.1	193	319	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 378 棟、関西圏 106 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