

## 『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・関西圏とも需給改善で、募集賃料の上昇が継続～

## サマリー

## 【東京圏】

- ・ 今期（20年4月）の空室率は0.9%となり、2008年7月からの調査開始以降で最も低い水準となった。今期（20年2月～4月）の新規需要は101.1万㎡と高水準で、2四半期前の107.5万㎡に次ぐ過去2番目の新規需要となった。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,400円/坪で、前期の4,370円/坪から30円/坪（プラス0.7%）の上昇となった。東京圏の募集賃料の上昇は3四半期連続で、特に外環道周辺など東京都心近郊の募集賃料が上向いている。

## 【関西圏】

- ・ 今期（20年4月）の空室率は2.0%で、前期の2.8%から0.8ポイントの低下となった。関西圏の需給バランスはこの2年間で緩和局面から逼迫局面へと急速に移行している。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,850円/坪となり、前期の3,720円/坪から130円/坪（プラス3.5%）の上昇となった。関西圏の募集賃料は需給改善を背景に上向いており、この2年間で15%近く上昇している。

## 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

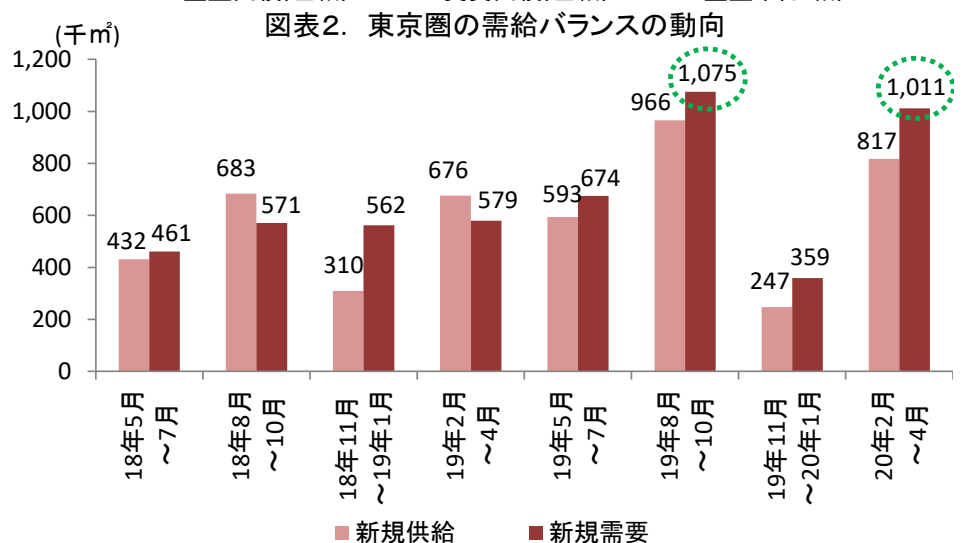
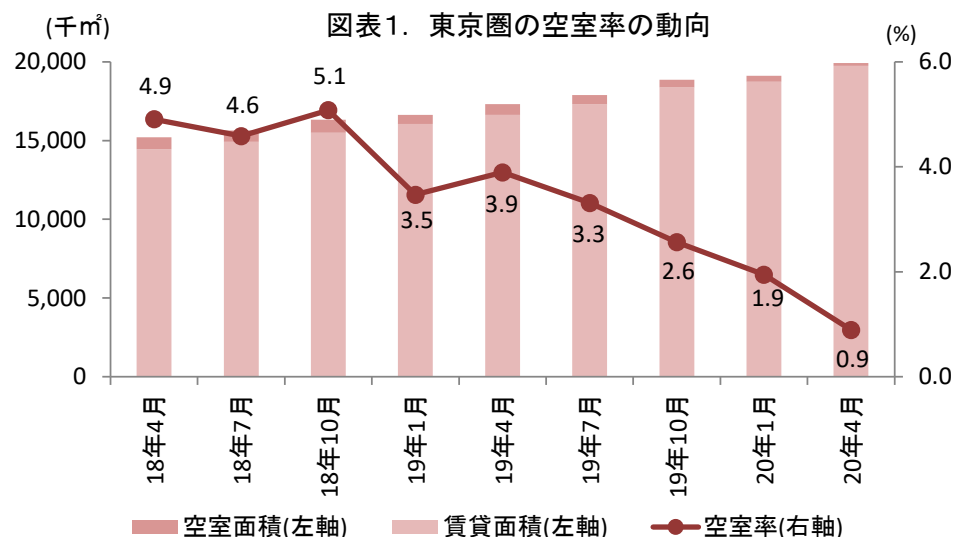
弊社では大型クラスの賃貸物流施設を対象に、四半期毎に賃貸マーケット調査を実施しており、本レポートにて2020年4月時点の東京圏および関西圏の調査結果を報告する。

### 1. 東京圏の賃貸マーケット動向

#### ① 需給動向

2020年4月の東京圏の空室率は0.9%となり、2008年7月からの調査開始以降で最も低い水準となった(図表1参照)。今期(20年2月~4月)の新規需要は101.1万㎡と高水準で、2四半期前の107.5万㎡に次ぐ過去2番目の新規需要となった。

具体的にみると、日本GLPによる「GLP浦安Ⅱ」および「GLP八千代Ⅱ」<sup>1</sup>、野村不動産による「Landport青梅Ⅱ」、  
「Landport厚木愛川町」および「Landport習志野」<sup>2</sup>、日鉄興和不動産による「LOGIFRONT越谷Ⅱ」<sup>3</sup>、トーセイによる「T's Logi橋本」<sup>4</sup>、三井物産都市開発による「LOGIBASE市川」<sup>5</sup>ほか計15棟が新たに竣工し、うち13棟が満室稼働であった。また、竣工前のリーシングでは、日本GLPによる「GLP ALFALINK相模原Ⅰ」で佐川急便、西濃運輸、ギオンとの賃貸借契約の締結<sup>6</sup>および「GLP北本」で商社との賃貸借契約の締結<sup>7</sup>、プロロジスに



出所:株式会社一五不動産情報サービス

<sup>1</sup> 2020年3月10日付、4月9日付 日本GLP(株) プレスリリースより

<sup>2</sup> 2020年4月1日付 野村不動産(株) プレスリリースより

<sup>3</sup> 2020年4月1日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

<sup>4</sup> 2020年4月24日付 トーセイ(株) プレスリリースより

<sup>5</sup> 2020年5月1日付 三井物産都市開発(株) プレスリリースより

<sup>6</sup> 2020年2月10日付 日本GLP(株) プレスリリースより

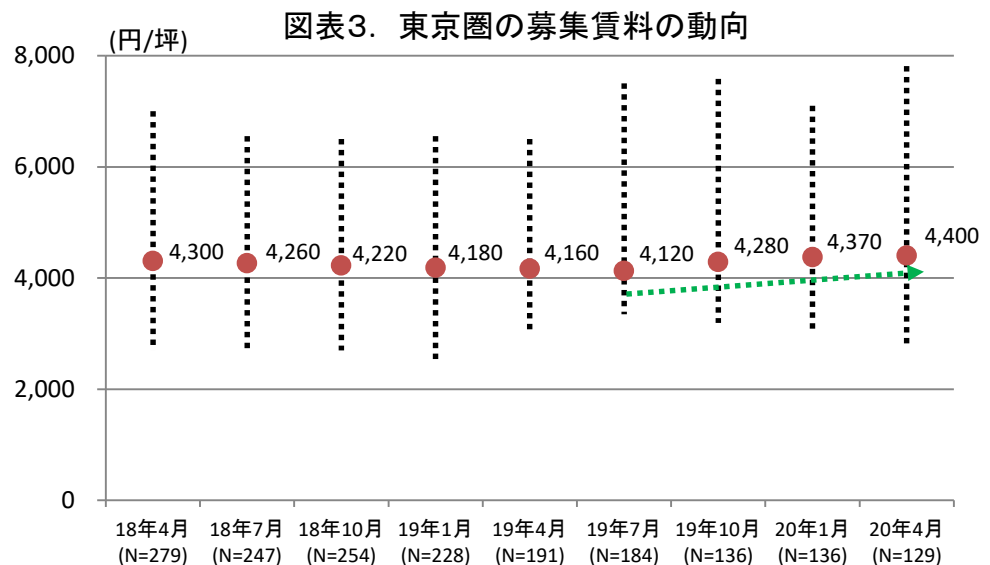
<sup>7</sup> 2020年4月21日付 日本GLP(株) プレスリリースより

よる「プロロジスパーク千葉2」で大手3PL企業との賃貸借契約の締結<sup>8</sup>が発表された。また、今後の開発では、ESRによる「ESR川崎夜光ディストリビューションセンター」の着工および「ESR浮島ディストリビューションセンター」の開発<sup>9</sup>、小田急不動産による千葉県印西市での開発用地取得<sup>10</sup>、日本GLPによる「GLP ALFALINK 相模原 I」、「GLP ALFALINK 流山 8」、「GLP 北本」、「GLP 常総」の着工<sup>11</sup>、大和ハウス工業による「DPL 浦和美園」の着工<sup>12</sup>、日本自動車ターミナルによる「葛西トラックターミナル A 棟」の着工<sup>13</sup>、ロジランドによる「LOGILAND 加須」の着工<sup>14</sup>、プロロジスによる「プロロジスパーク海老名 2」の着工と「プロロジスパーク八千代」の開発<sup>15</sup>、ラサール不動産投資顧問と NIPPO による「ロジポート加須」の着工<sup>16</sup>が相次ぎ発表された。

なお、本調査は大規模物件が対象で、物流拠点の整備計画は短期ではなく中長期で計画され、数ヶ月から1年ほど前にすでに意思決定されているものがメインである。したがって、今期の需給改善はコロナ禍による需要増ではなく、従来から続く堅調な需要がこの情勢下でも、当初の見込み通りに顕在化していると判断している。

## ② 賃料動向

2020年4月の東京圏の募集賃料は4,400円/坪で、前期の4,370円/坪から30円/坪（プラス0.7%）の上昇となった。東京圏の募集賃料の上昇は3四半期連続で、特に外環道周辺など東京都心近郊の募集賃料が上向いている。



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。

<sup>8</sup> 2020年4月9日付 プロロジス プレスリリースより

<sup>9</sup> 2020年2月3日付、3月31日付 ESR(株) プレスリリースより

<sup>10</sup> 2020年2月7日付 小田急不動産(株) プレスリリースより

<sup>11</sup> 2020年2月10日付、2月25日付、4月21日付、4月22日付 日本GLP(株) プレスリリースより

<sup>12</sup> 2020年2月27日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

<sup>13</sup> 2020年3月17日付 日本自動車ターミナル(株) プレスリリースより

<sup>14</sup> 2020年3月24日付 (株)ロジランド プレスリリースより

<sup>15</sup> 2020年3月26日付、4月9日付 プロロジス プレスリリースより

<sup>16</sup> 2020年4月21日付 ラサール不動産投資顧問(株)、(株)NIPPO プレスリリースより

## 2. 関西圏の賃貸マーケット動向

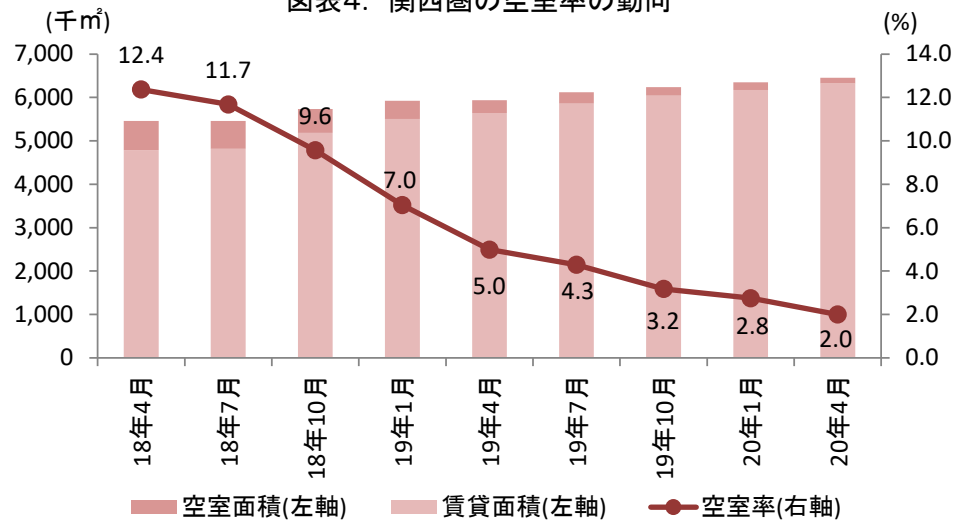
### ① 需給動向

2020年4月の関西圏の空室率は2.0%で、前期の2.8%から0.8ポイントの低下となった(図表4参照)。関西圏の需給バランスはこの2年間で緩和局面から逼迫局面へと急速に移行している。

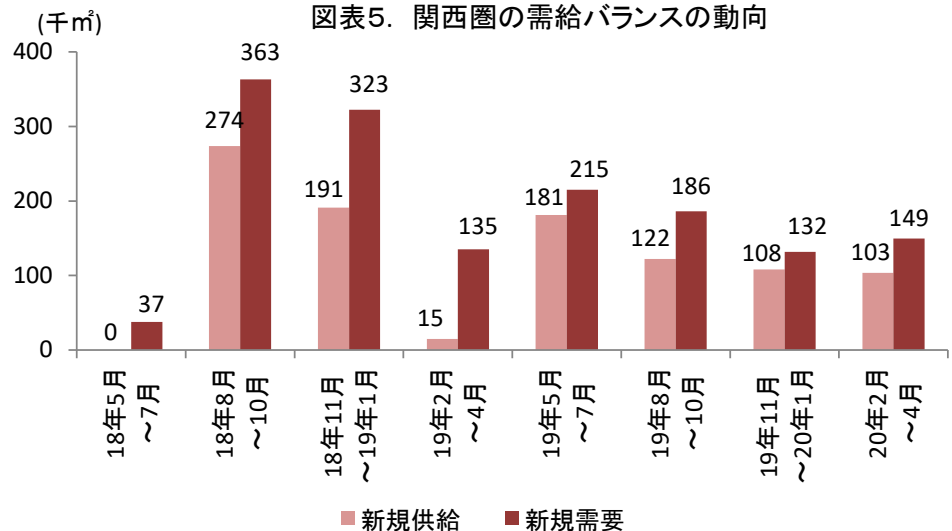
具体的にみると、今期(20年2月~4月)は、泉北高速鉄道による「北大阪トラックターミナル1号棟」<sup>17</sup>、シーアールイーによる「ロジスクエア神戸西」<sup>18</sup>など3棟が満室での竣工となった。

今後の開発では、三井物産都市開発による「LOGIBASE 久御山」の着工<sup>19</sup>、オリックスによる「箕面ロジスティクスセンター」の開発<sup>20</sup>、伊藤忠都市開発および伊藤忠商事による「(仮称)箕面森町物流施設」の開発<sup>21</sup>、日鉄興和不動産による「LOGIFRONT 尼崎IV」の開発<sup>22</sup>が相次ぎ発表された。関西圏では2020年6月末のESR 尼崎ディストリビューションセンターの竣工により空室率が一時的に上昇することが見込まれるが、大勢に大きな影響はなく、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

<sup>17</sup> 2020年3月27日付 泉北高速鉄道(株) プレスリリースより

<sup>18</sup> 2020年4月30日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

<sup>19</sup> 2020年2月3日付 三井物産都市開発(株) プレスリリースより

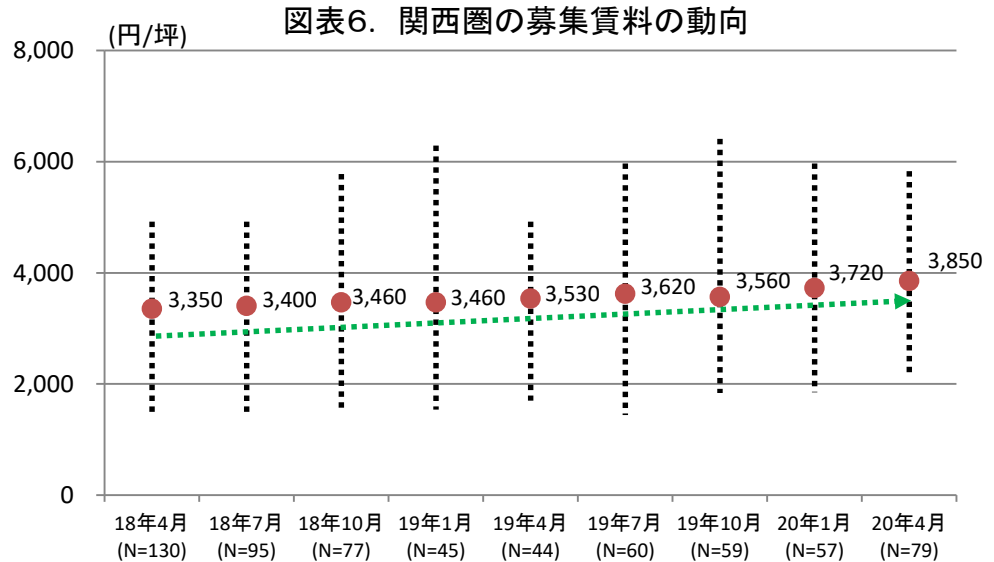
<sup>20</sup> 2020年2月27日付 オリックス不動産(株) プレスリリースより

<sup>21</sup> 2020年3月10日付 伊藤忠都市開発(株) プレスリリースより

<sup>22</sup> 2020年4月24日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

## ② 賃料動向

2020年4月の関西圏の募集賃料は3,850円/坪で、前期の3,720円/坪から130円/坪(プラス3.5%)の上昇となった。関西圏の募集賃料は需給改善を背景に上向いており、この2年間で15%近く上昇している。



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。

### 3. 追記事項 ～新型コロナウイルスの影響～

2020年5月25日に新型コロナウイルスによる緊急事態宣言が全国で解除され、事業環境も正常化に向かっている。弊社では2月28日付の調査レポートにて「3. 追記事項～新型コロナウイルスの影響」<sup>23</sup>についてコメントし、5月8日付の調査レポートでもコロナ禍を踏まえた「物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測」<sup>24</sup>を発表したが、本レポートでも新型コロナウイルスによる賃貸市況への影響を追記する。

上述の通り、東京圏、関西圏とも賃貸市況は良好である。今期(20年2月～4月)に竣工した物流施設はBTS型が比較的多く、マルチテナント型でも新型コロナウイルス感染症の流行前にプレリーシングが終了していたものが大半である。そもそも不動産市況は経済変動に対して遅効性があるため、コロナ禍による不動産マーケットへの影響が出てくるのはこれからで、具体的に数値になって現れてくるのは半年ほど先だろう。

<sup>23</sup> 右記 URL の 6 ページ参照。 [https://www.ichigo-re.co.jp/wp/wp-content/uploads/2020/03/20200228\\_report.pdf](https://www.ichigo-re.co.jp/wp/wp-content/uploads/2020/03/20200228_report.pdf)

<sup>24</sup> [https://www.ichigo-re.co.jp/wp/wp-content/uploads/2020/05/20200508\\_report.pdf](https://www.ichigo-re.co.jp/wp/wp-content/uploads/2020/05/20200508_report.pdf)

コロナ禍による不動産市況への影響は、巣ごもり消費による E コマースの拡大に焦点が当たっているが、新しい生活様式への移行が物流施設の需要拡大につながるの間違いはない。他方、物流会社の取引先である荷主業界は好不況さまざまで、過去例をみない貨物量の落ち込みに見舞われている企業もあり、7割経済とも言われる景気悪化が不動産市況にマイナスの影響を与える側面は確実にある。したがって、物流施設の不動産マーケットは、プラス面とマイナス面がせめぎ合う形となり、弊社ではプラス面がやや優勢ではないかと予想している。

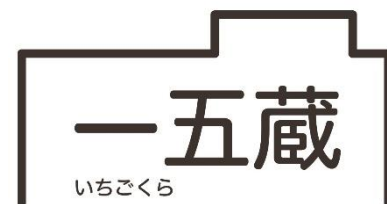
また、コロナ禍では業種・業態による業績の格差が拡大しやすい。居酒屋などの飲食店、紳士服などのアパレルなど構造不況に陥ってしまった業種・業態も増えている。これまで物流施設の開発用地は、工場跡地と農地転用（土地区画整理事業）が二大供給源であったが、今後は構造不況となった各種業態から物流施設へ転用する動きが増えることが見込まれる。コロナ禍以前から物流施設の開発を前提に、商業施設を取得する動きが若干みられたが、この流れは加速しそうだ。

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>

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。

## ■ データ集

当レポートに掲載した図表1～6の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4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/2020/05/202004\\_data.csv](https://www.ichigo-re.co.jp/wp/wp-content/uploads/2020/05/202004_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	4,547	4,061	487	10.7	-	-	4,510
10月	4,824	4,224	600	12.4	277	163	4,500
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2018年4月	15,207	14,460	746	4.9	787	651	4,300
7月	15,638	14,921	717	4.6	432	461	4,260
10月	16,321	15,492	829	5.1	683	571	4,220
2019年1月	16,631	16,054	577	3.5	310	562	4,180
4月	17,307	16,633	674	3.9	676	579	4,160
7月	17,900	17,308	593	3.3	593	674	4,120
10月	18,866	18,382	484	2.6	966	1,075	4,280
2020年1月	19,113	18,741	372	1.9	247	359	4,370
4月	19,930	19,753	178	0.9	817	1,011	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4月	5,457	4,782	675	12.4	379	357	3,350
7月	5,457	4,820	637	11.7	0	37	3,400
10月	5,731	5,183	548	9.6	274	363	3,460
2019年1月	5,922	5,505	417	7.0	191	323	3,460
4月	5,937	5,641	296	5.0	15	135	3,530
7月	6,118	5,856	262	4.3	181	215	3,620
10月	6,240	6,042	198	3.2	122	186	3,560
2020年1月	6,348	6,174	175	2.8	108	132	3,720
4月	6,452	6,323	129	2.0	103	149	3,850



## ■ 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 443 棟、関西圏 123 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