

『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調査開始以降で最も高い水準に達する～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（20年7月）の空室率は0.4%で、調査開始以降の最低水準を2四半期連続で更新した。今期（20年5月～7月）の新規供給は39.0万㎡に対し、新規需要が48.8万㎡となり、5四半期連続で新規需要が新規供給を上回った。
- ・ 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。また、埼玉県に限定した募集賃料は4,070円/坪となり、2009年7月以来11年ぶりに4千円を上回った。

【関西圏】

- ・ 今期（20年7月）の空室率は3.0%で、前期の2.0%から1.0ポイントの上昇となった。超大型物件である「ESR 尼崎ディストリビューションセンター」を含む4棟が新たに竣工したが、空室率の上昇は小幅に留まった。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,990円/坪となり、前期の3,850円/坪から140円/坪（プラス3.6%）の上昇となり、2008年7月の調査開始以降で最も高い水準に達した。

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。

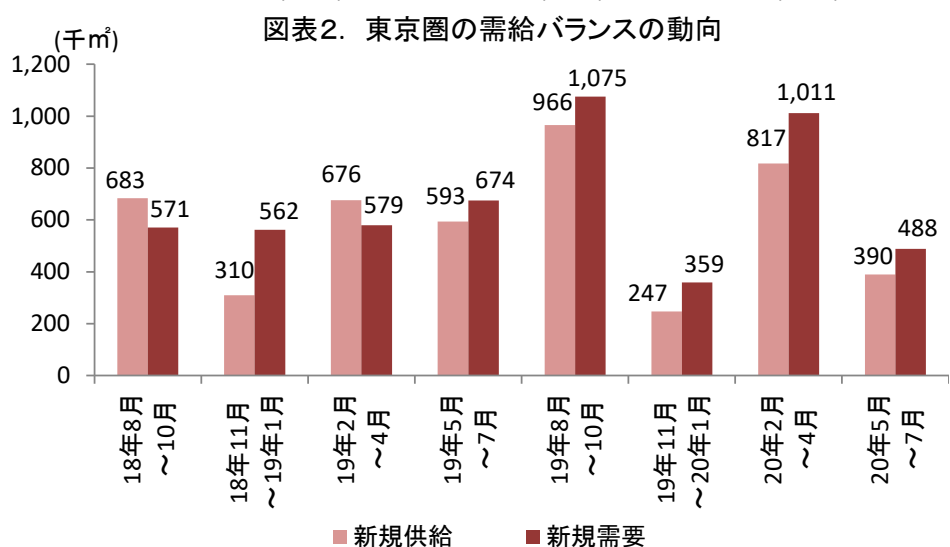
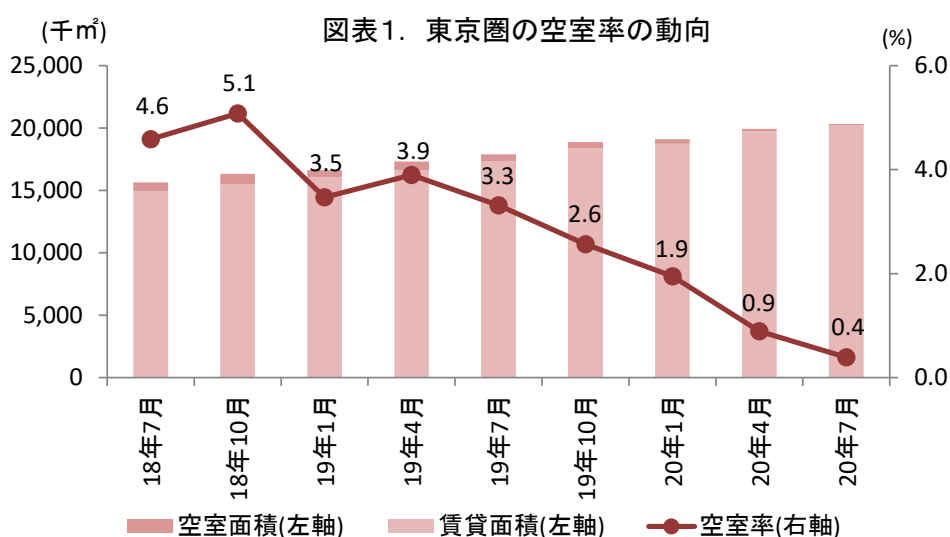
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2020年7月の東京圏の空室率は0.4%となり、2008年7月からの調査開始以降の最低水準を2四半期連続で更新した(図表1参照)。今期(20年5月~7月)の新規供給は39.0万㎡に対し、新規需要が48.8万㎡となり、5四半期連続で新規需要が新規供給を上回った。

具体的にみると、野村不動産と安田倉庫による「Landport 東雲・安田倉庫」¹、三菱商事都市開発による「MCUD 上尾」および「MCUD 鶴ヶ島」²、シーアールイーによる「ロジスクエア三芳」³および「ロジスクエア狭山日高(飯能)」⁴、東京建物による「T-LOGI 久喜」⁵ほか計7棟が新たに竣工し、うち5棟が満室稼働であった。

今後の開発では、ロジランドによる「LOGI LAND 春日部 I」で大手運送会社との賃貸借契約の締結⁶、ESRによる「ESR 茅ヶ崎ディストリビューションセンター」の着工⁷および「ESR 横浜幸浦ディストリビューションセンター



出所:株式会社一五不動産情報サービス

¹ 2020年6月1日付 野村不動産(株) プレスリリースより
² 2020年6月1日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより
³ 2020年6月29日付 (株)シーアールイー プレスリリースより
⁴ 2020年6月30日付 (株)シーアールイー プレスリリースより
⁵ 2020年7月1日付 東京建物(株) プレスリリースより
⁶ 2020年5月18日付 (株)ロジランド プレスリリースより
⁷ 2020年6月1日付 ESR(株) プレスリリースより

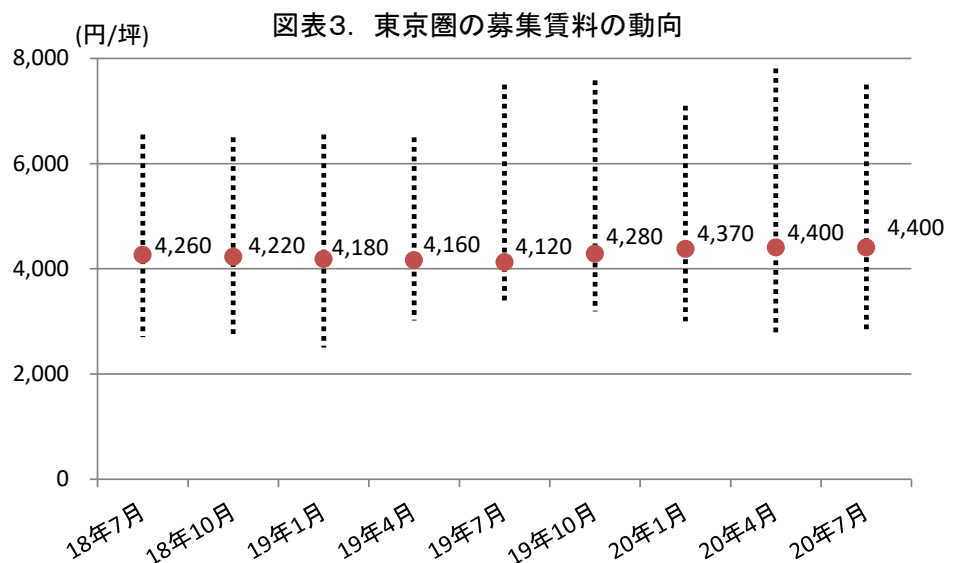
1) の着工⁸、小田急不動産による千葉県船橋市での開発用地取得⁹、プロロジスによる「プロロジスアーバン東京足立1,2」の開発¹⁰、日本GLPによる「GLP ALFALINK 相模原IV」の着工¹¹、伊藤忠商事と伊藤忠都市開発による「アイミッションズパーク吉川美南」の開発¹²が相次ぎ発表された。

また、Amazon は国内 4 ヶ所に物流拠点であるフルフィルメントセンターを開発することを発表した¹³、全て東京圏での開発予定である。コロナ禍での新しい生活様式や巣ごもり消費によって E コマースの業容拡大は顕著である。他方、荷主業界にはコロナ禍で厳しい業績に陥っているところも多いが、現時点では解約の動きはあまり広がっていない。E コマースを主に賃貸市況へのプラス面は色濃く出る一方、マイナス面は限定的であることから、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7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。

臨海部の需給バランスが逼迫するなか、内陸部への引き合いも堅調で、埼玉県に限定した募集賃料は4,070円/坪となり、2009年7月以来11年ぶりに4千円を上回った。



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。

⁸ 2020年7月16日付 ESR(株) プレスリリースより

⁹ 2020年6月3日付 小田急不動産(株) プレスリリースより

¹⁰ 2020年7月1日付 プロロジス プレスリリースより

¹¹ 2020年7月6日付 日本GLP(株) プレスリリースより

¹² 2020年7月9日付 伊藤忠都市開発(株)、伊藤忠商事(株) プレスリリースより

¹³ 2020年8月24日付 Amazon プレスリリースより。

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

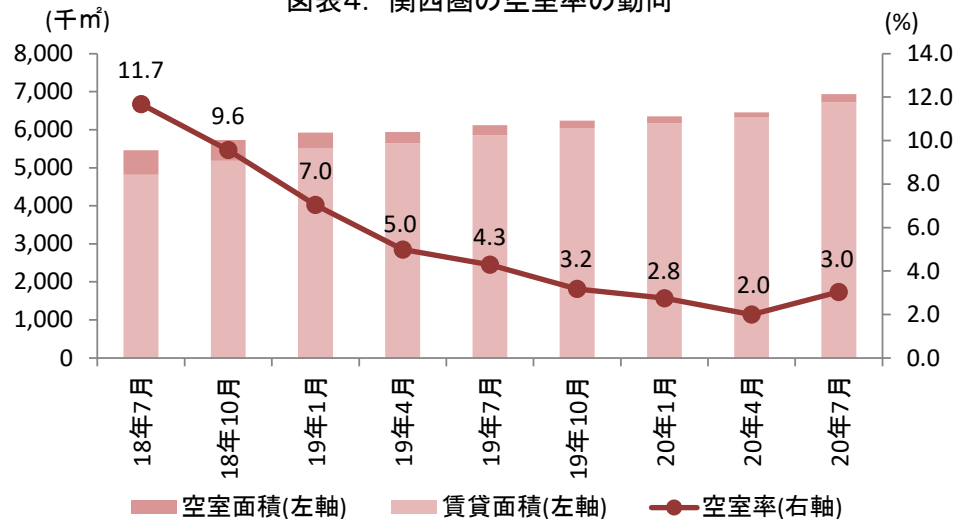
① 需給動向

2020年7月の関西圏の空室率は3.0%で、前期の2.0%から1.0ポイントの上昇となった(図表4参照)。今期は超大型物件である「ESR 尼崎ディストリビューションセンター」¹⁴を含む4棟が新たに竣工したが、空室率の上昇は小幅に留まった。具体的にみると「ESR 尼崎ディストリビューションセンター」は内定を含め約7割の入居率となったほか、阪急電鉄による「ロジスタ京都上鳥羽」¹⁵など3棟が満室での竣工となった。

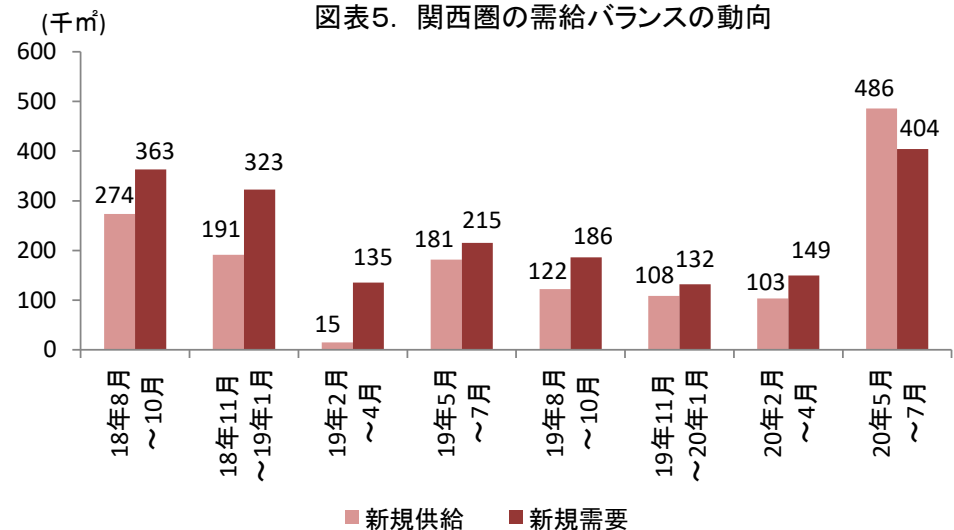
今後の開発では、日本GLPによる「GLP 尼崎Ⅲ」の着工¹⁶、プロロジスによる「プロロジスパーク猪名川1・2」の着工¹⁷、阪急阪神不動産と三菱地所による「ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都」の着工¹⁸が発表された。

今期(20年5月～7月)の新規供給と新規需要は過去2番目に高い水準であったが、最も高かったのは3年近く前の2017年8月～10月で、新規供給は68.8万㎡、新規需要は48.8万㎡であった(7ページのデータ集参照)。当時の空室率は13.0%で、需給バランスが最も悪化した時期と重なる。今期は大量供給であったが、内陸部だけでなく臨海部でも需給バランスは逼迫しつつあり、関西圏の賃貸市況は3年前と様変わりしている。

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7月8日付 ESR(株) プレスリリースより

¹⁵ 2020年8月3日付 阪急電鉄(株)、阪急阪神不動産(株) プレスリリースより

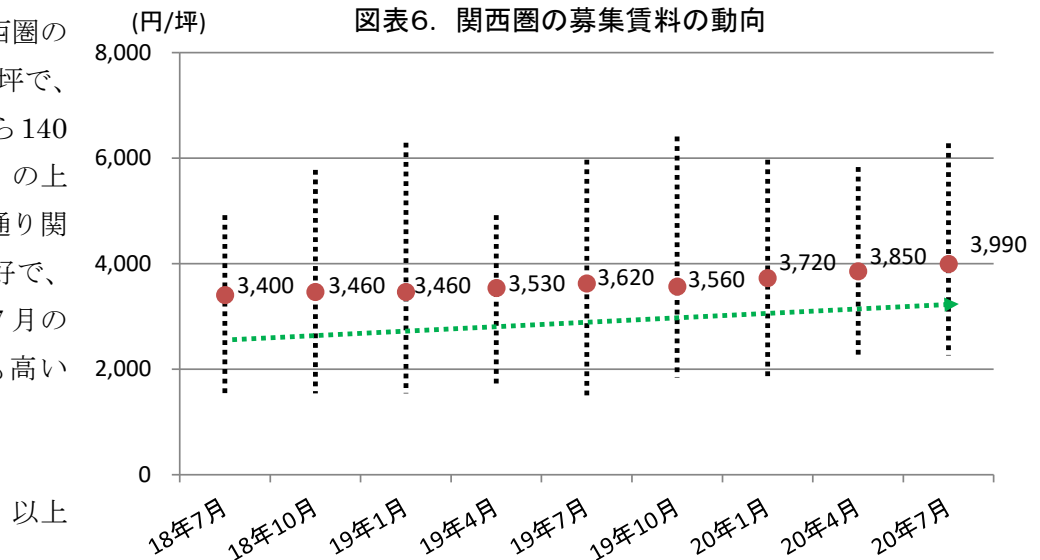
¹⁶ 2020年5月14日付 日本GLP(株) プレスリリースより

¹⁷ 2020年6月5日付 プロロジス プレスリリースより

¹⁸ 2020年7月9日付 阪急阪神不動産(株)、三菱地所(株) プレスリリースより

② 賃料動向

2020年7月の関西圏の募集賃料は3,990円/坪で、前期の3,850円/坪から140円/坪（プラス3.6%）の上昇となった。上述の通り関西圏の賃貸市況は良好で、募集賃料は2008年7月の調査開始以降で最も高い水準に達した。



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。

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。動画では柔らかいテーマのトピックスも入れておりますので、右記のQRコードまたはURLから是非ご覧ください。



<https://youtu.be/c3a2KpZWnp8>

[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。

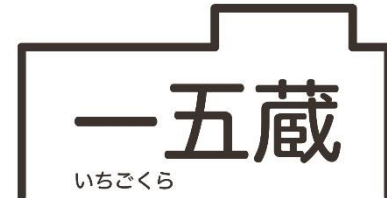
開発物件がひと目で分かる「一五蔵」のご紹介

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7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/2020/08/202007_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
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2017年10月	14,118	13,380	739	5.2	284	227	4,200
2018年1月	14,420	13,809	610	4.2	301	430	4,200
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
7月	20,321	20,241	80	0.4	390	488	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
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2017年10月	5,003	4,351	652	13.0	688	488	3,350
2018年1月	5,078	4,425	653	12.9	75	75	3,350
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
7月	6,938	6,727	211	3.0	486	404	3,990

■ 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 452 棟、関西圏 127 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