

『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5.9%となり、3四半期連続の上昇～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（17年1月）の空室率は4.9%となり、前期の5.0%から0.1ポイント低下した。今期の新規供給は17.7万㎡に対し、新規需要は18.4万㎡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4,170円/坪で、前期の4,140円/坪から30円/坪（プラス0.7%）の僅かな上昇となった。東京圏ではリーシング期間が長期化している一部の物件で募集賃料を引き下げる動きがみられるが、全般的な賃料動向は安定的に推移している。

【関西圏】

- ・ 今期（17年1月）の空室率は5.9%となり、前期の4.5%から1.4ポイント上昇した。今期の新規供給は11.1万㎡となり前期から大幅に減少したが、新規需要も4.9万㎡と伸び悩んだため、関西圏の空室率は3四半期連続の上昇となった。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,450円/坪となり、前期の3,470円/坪から20円/坪（マイナス0.6%）の下落となった。関西圏では大量供給時期に突入し、今後も需給緩和が更に進む見通しで、賃料水準は弱含みである。

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。

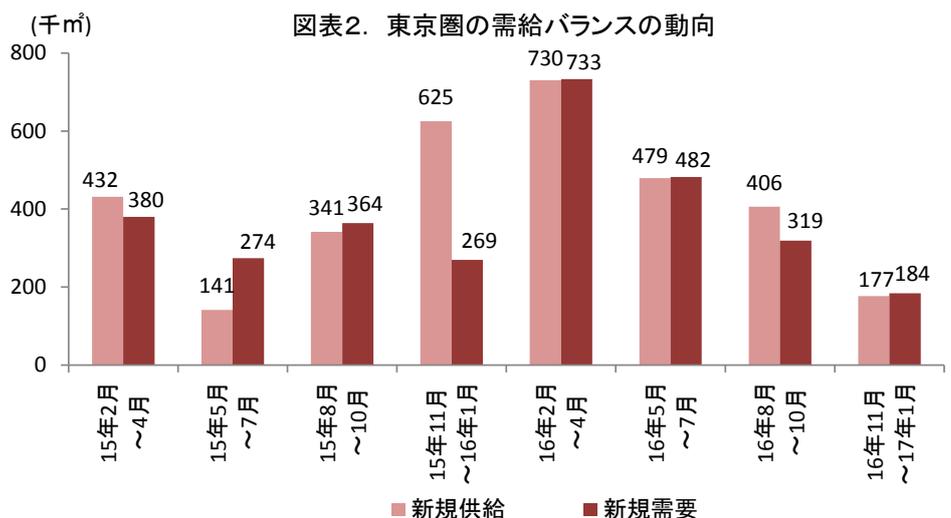
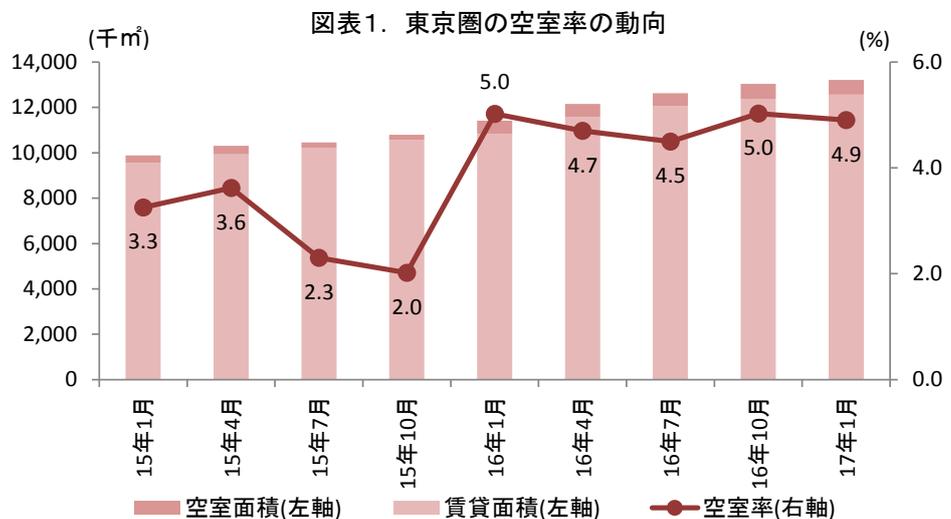
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2017年1月の東京圏の空室率は4.9%となり、前期(16年10月)の5.0%から0.1ポイント低下した(図表1参照)。今期(16年11月~17年1月)の新規供給は17.7万㎡に対し、新規需要は18.4万㎡で、概ね均衡した需給バランスとなった(図表2参照)。

具体的にみると、プロロジスによるスズケン専用施設の「プロロジスパーク古河1」¹、三菱商事都市開発による三菱商事ロジスティクス専用施設の「MCUD川崎II」²、GLPによる「GLP柏II」³など、計6棟が新たに竣工した。また2016年上半期に竣工した物件で稼働率の上昇が相次ぐなど、引き続き底堅い需要が確認され、比較的安定した需給環境となった。

今後の開発計画の発表も相次いでいる。シーアールイーは埼玉県上尾市で物流施設開発用地を取得⁴、野村不動産と野村不動産投資顧問は商業施設から物流施設への建替えとなる「Landport 東習志野」の計画概要⁵、野村不動産



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2015年1月以前の需給データは6ページ参照。

¹ 2016年11月4日付 プロロジス プレスリリースより

² 2017年1月25日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

³ 2017年2月3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

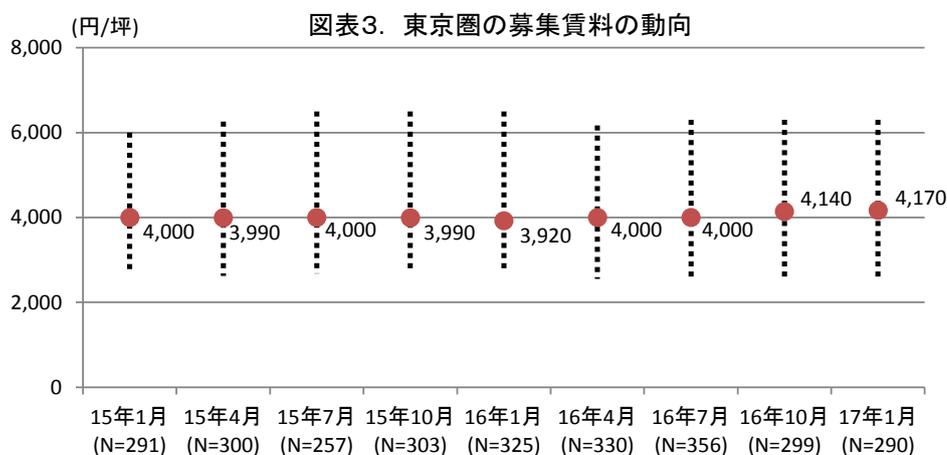
⁴ 2016年12月15日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

⁵ 2016年12月20日付 野村不動産ホールディングス(株) プレスリリースより

は敷地面積で約 12 万㎡となる東芝青梅事業所の土地に関する売買契約を締結⁶、GLP は総延床面積で約 65.5 万㎡にも及ぶ「GLP 相模原プロジェクト」の開発⁷、ESR は千葉県市川市の官舎跡地で延床面積 22.9 万㎡となる「ESR 市川ディストリビューションセンター」の開発計画⁸、ラサール不動産投資顧問は国内大手食品卸会社専用施設として「平塚東八幡物流センター」の着工⁹をそれぞれ発表した。また、三菱ふそうトラック・バスは大和ハウス工業と敷地面積で約 10 万㎡となる川崎工場第二敷地の土地に関する売買契約を締結したことを発表した¹⁰。そのほか千葉県流山市では、既に GLP による「GLP 流山 I, II, III」、大和ハウス工業による「DPL 流山 (計 3 棟)」、流山市平方地区共同開発 (同第 2, 同第 3) による物流施設計画が発表されているが、そのほかにも物流施設建設を目的とした大規模な土地取引が確認されている。「GLP 相模原プロジェクト」を筆頭に、各開発計画が巨大化しており、複数棟で構成される物流団地が次々と誕生する見通しである。

② 賃料動向

2017 年 1 月の東京圏の募集賃料は 4,170 円/坪で、前期の 4,140 円/坪から 30 円/坪 (プラス 0.7%) の僅かな上昇となった。リーシング期間が長期化している一部の物件では募集賃料を引き下げる動きがみられるが、全般的な賃料動向は安定的に推移している。この数年は堅調な需要に加え、建設コストの高まりもあって、物流施設の賃料水準は緩やかに上昇していたが、今後は開発計画が相次ぐことを考慮すると、更なる上昇は期待しづらい。他方、物流業界は人手不足が深刻であるため、雇用確保の面で優位性がある物件に関しては、今後も十分な引き合いは期待できる。物件による市場競争力の格差は拡大傾向にある。



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 1 月以前の賃料データは 6 ページ参照。

⁶ 2016 年 12 月 20 日付 (株)東芝 プレスリリースより

⁷ 2016 年 12 月 27 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

⁸ 2017 年 1 月 20 日付 ESR プレスリリースより

⁹ 2017 年 1 月 30 日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより

¹⁰ 2017 年 2 月 22 日付 三菱ふそうトラック・バス(株) プレスリリースより

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

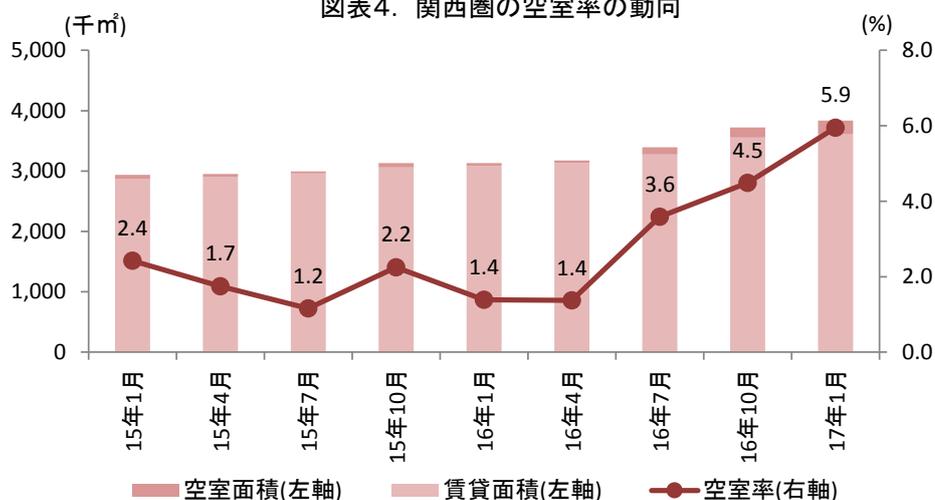
① 需給動向

2017年1月の関西圏の空室率は5.9%となり、前期の4.5%から1.4ポイント上昇となった(図表4参照)。今期(16年11月~17年1月)の新規供給は11.1万㎡となり前期の32.9万㎡から大幅に減少したが、新規需要も4.9万㎡と伸び悩んだ。そのため関西圏の空室率は3四半期連続の上昇となり、需給緩和が更に進んでいる(図表5参照)。

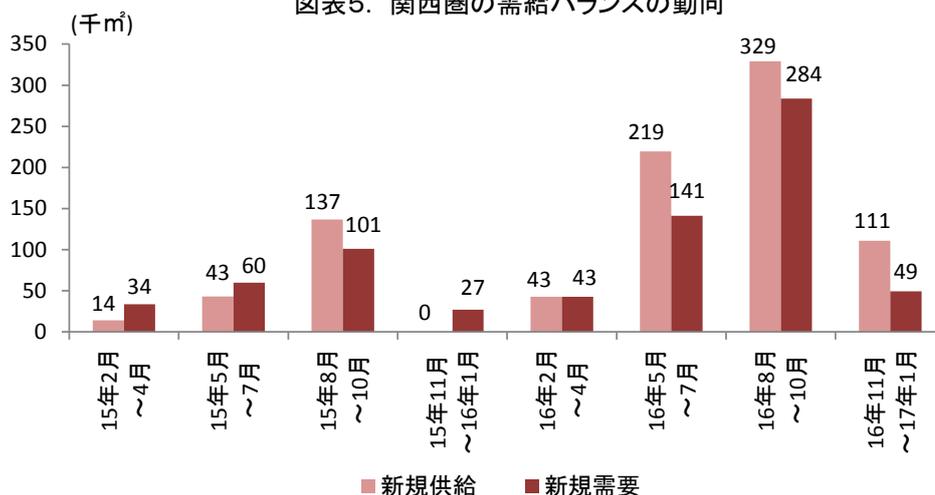
今後の開発では泉北高速鉄道が「北大阪トラックターミナル新棟計画」を発表している¹¹。北大阪トラックターミナルは、大阪府などが出資する大阪府都市開発¹²によって1974年に供用開始されたトラックターミナルで、その一部の

建替えとなる。一般的にトラックターミナルは交通の要衝に位置し、物流立地としてのポテンシャルが非常に高く、北大阪トラックターミナルも同様である。また、新たに開発されるトラックターミナルは、公共トラックターミナルと保管・流通加工を担う配送センターの機能を併せ持つ施設で、平屋建が一般的なトラックターミナルに比べて床面積が大幅に増える。東京都内のトラックターミナルでも大規模な高機能型物流施設への建替え計画があり、大都市圏ではトラックターミナルの高層化が次々と進むことが期待される。

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 注:2015年1月以前の需給データは7ページ参照。

¹¹ 2017年1月19日付 泉北高速鉄道(株) プレスリリースより。

¹² 2014年に南海電気鉄道(株)が大阪府などから株式を取得して、社名を大阪府都市開発(株)から泉北高速鉄道(株)に変更した。

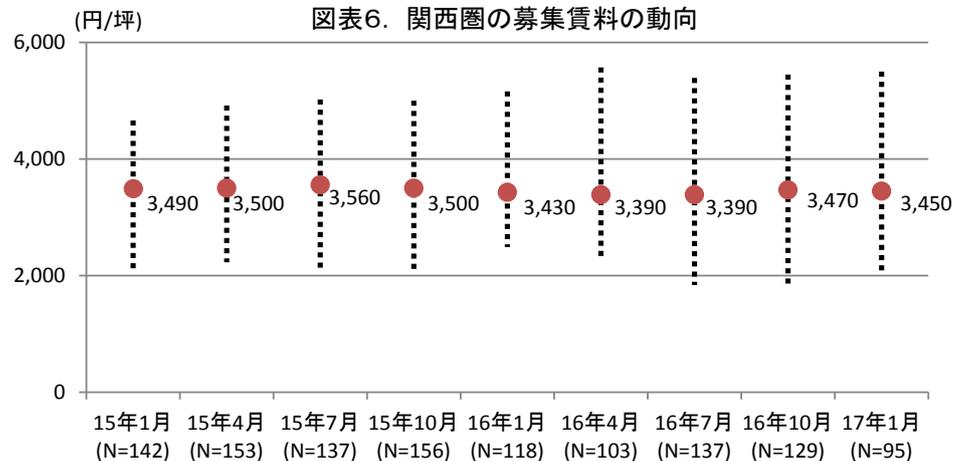
② 賃料動向

2017年1月の関西圏の募集賃料は3,450円/坪で、前期の3,470円/坪から20円/坪（マイナス0.6%）の下落となった。

周知のとおり、関西圏では大量供給時期に突入し、空室率も上昇し始めている。今後も需給緩和が更に進み、関西圏全体の賃料動向は弱含みで推移する見通しである。

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引き合いが期待でき、今後の賃料動向は物件間の格差が拡大すると考えられる。

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1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

➤ 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

■ 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312棟、関西圏74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