

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～関西圏の新規供給は 68.8 万㎡で過去最大となり、空室率は 12.9%まで上昇～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（17年10月）の空室率は5.2%となり、前期の4.9%から0.3ポイントの上昇となった。今期の新規供給は25.3万㎡に対し新規需要は19.9万㎡で、概ね安定した需給環境である。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,200円/坪で、前期の4,280円/坪から80円/坪（マイナス1.9%）の下落となった。東京圏の募集賃料は2016年7月より4四半期連続で上昇していたが、今期で下落に転じた。

【関西圏】

- ・ 今期（17年10月）の空室率は12.9%となり、前期の10.4%から2.5ポイントの上昇となった。超大型クラスの物流施設の新規稼働が相次ぎ、新規供給は過去最大の68.8万㎡に達したが、新規需要も48.8万㎡と堅調で、空室率の上昇は小幅に留まった。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,350円/坪となり、前期の3,310円/坪から40円/坪（プラス1.2%）の上昇となった。関西圏の募集賃料は3四半期連続で下落していたが、今期で僅かに反転した。

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。

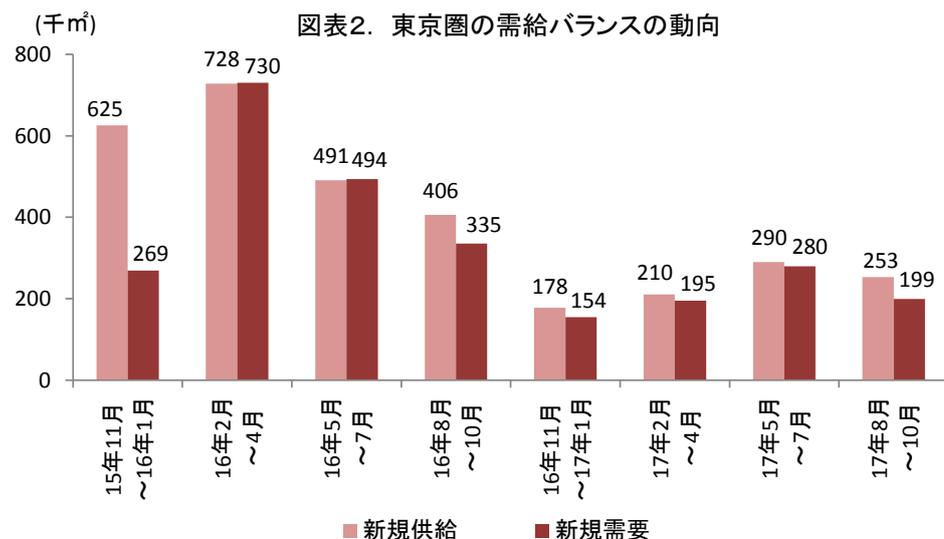
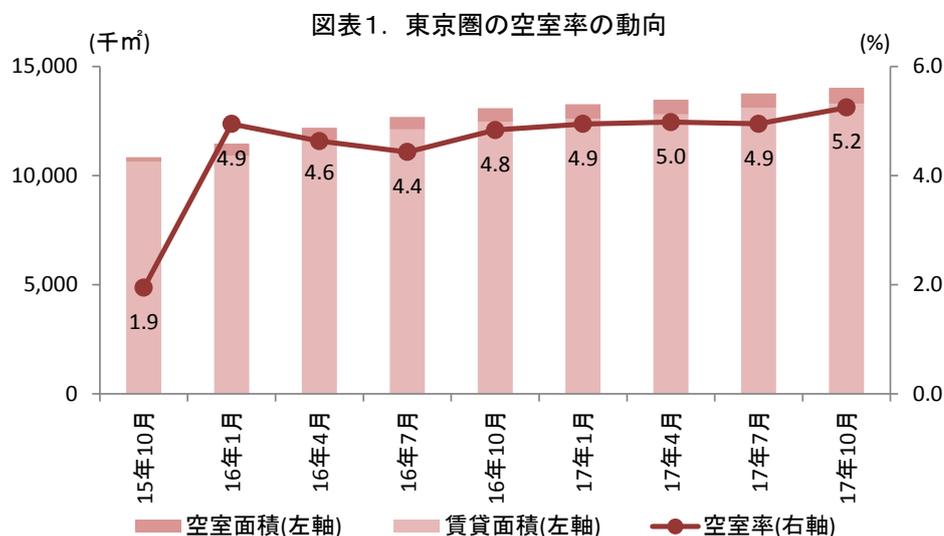
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2017年10月の東京圏の空室率は5.2%となり、前期の4.9%から0.3ポイントの上昇となった(図表1参照)。今期(17年8月~10月)の新規供給は25.3万㎡に対し新規需要は19.9万㎡で、概ね安定した需給環境である(図表2参照)。

具体的にみると、住友商事による「SOSiLA 横浜港北」ほか計3棟が新たに竣工した。また、竣工前のリーシングも順調で2018年1月竣工予定の「グッドマンビジネスパークサウス」の成約率が50%となり¹、シーアールイーによる「ロジスクエア春日部」もコイズミ物流と賃貸借予約契約を締結した²。そのほか、野村不動産による「Landport 青梅I」が着工し日野自動車が一棟借りすることも発表された³。

今後の開発計画の活発で、三菱地所による「ロジクロス横浜港北」の開発⁴、プロロジスによる「プロロジスパーク千葉」の開発⁵、日本ロジスティクスファンド投資法人による「八千代物流



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2015年7月以前の需給データは7ページ参照。

¹ 2017年10月12日付 グッドマンジャパン(株) プレスリリースより

² 2017年10月25日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

³ 2017年10月24日付 野村不動産(株) プレスリリースより

⁴ 2017年9月4日付 三菱地所(株) プレスリリースより

⁵ 2017年9月11日付 プロロジス プレスリリースより

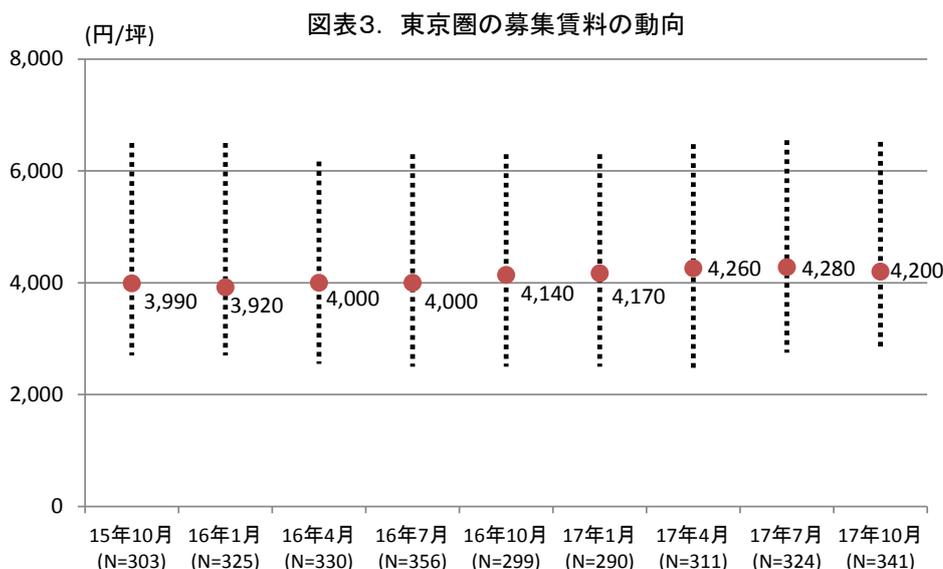
センターⅢ」の開発後の取得⁶、オリックスによる「厚木Ⅱロジスティクスセンター」と「松伏ロジスティクスセンター」の開発⁷、SGリアルティとIHIが共同で東京都江東区新砂において大型物流施設を開発⁸、CPDによる「CPD松戸物流センター」の着工⁹などが相次いで発表された。

図表1,2に示す通り、2016年1月以降の東京圏の需給動向は概ね安定的に推移してきたが、2018年は250万㎡前後の大量供給が見込まれており、過去最大であった2016年の約180万㎡の大きく上回ることから供給過剰に陥る懸念は強い。他方、各機関から発表される日本経済の見通しは上方修正されるケースが増え、物流分野でも国際航空貨物の増加基調が鮮明になり¹⁰、国内の荷動きも復調している¹¹。東京圏では大量供給による需給バランスの緩和は避けがたいが、堅調なニーズを背景に空室率の上昇ペースは緩やかになると弊社では予測している。

② 賃料動向

2017年10月の東京圏の募集賃料は4,200円/坪で、前期の4,280円/坪から80円/坪(マイナス1.9%)の下落となった。東京圏の募集賃料は2016年7月より4四半期連続で上昇していたが、今期で下落に転じた。

2018年以降は需給緩和局面に移行することが見込まれるため、東京圏全体の募集賃料は上値が重い展開が続くことが予想される。



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、2015年7月以前の賃料データは7ページ参照。

⁶ 2017年9月11日付 日本ロジスティクスファンド投資法人 プレスリリースより

⁷ 2017年9月25日、10月26日付 オリックス(株) プレスリリースより

⁸ 2017年10月27日付 SGリアルティ(株)、(株)IHI、佐川急便(株) プレスリリースより

⁹ 2017年11月1日付 三菱UFJリース(株)、(株)センターポイント・ディベロップメント プレスリリースより

¹⁰ 一般社団法人航空貨物運送協会発表の航空貨物取扱実績によれば、2017年10月の輸出は前年同月比で15%増、輸入も19%増で、特に中国向けが堅調である。景気回復局面では、高い輸送コストを負担してでも短時間に輸送できる航空貨物の取扱が増える傾向にある。

¹¹ 国土交通省発表のトラック輸送情報によれば、特別積合せ貨物の輸送量は2016年11月以降、前年同月比でプラスが続いている。また、ネット通販の追い風を受ける宅配便貨物の取り扱い個数は更に堅調で、この1年間は前年同月比でプラス10%前後の推移となっている。

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

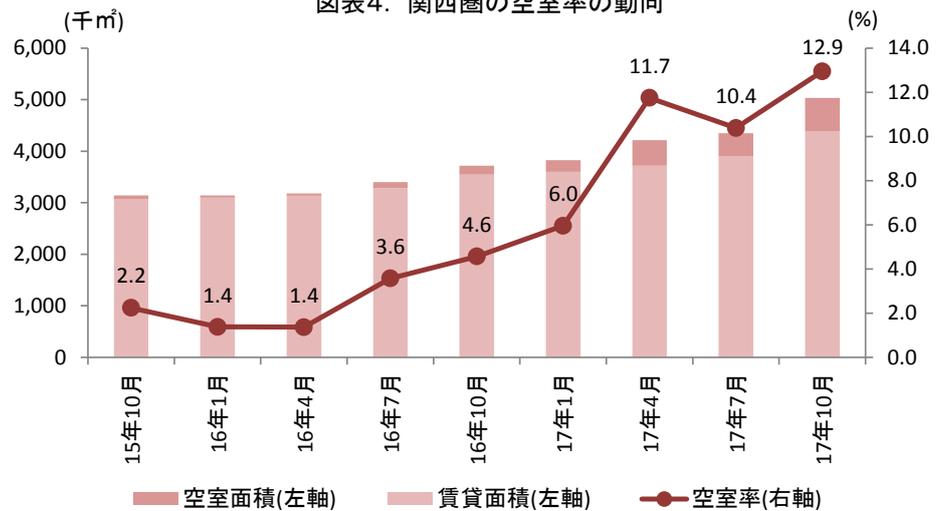
① 需給動向

2017年10月の関西圏の空室率は12.9%となり、前期の10.4%から2.5ポイントの上昇となった(図表4参照)。今期(17年8月~10月)において、アスクル向けの専用物流施設である「GLP吹田」¹²、大和ハウス工業によるヤマトグループ専用の「Dプロジェクト茨木」¹³、三井不動産による「MFLP茨木」¹⁴がそれぞれ竣工した。また、パナソニックのPDP第5工場を改修したセンターポイント・ディベロップメントによる「CPD尼崎流通センター」も今期から組み入れた。超大型クラスの物流施設の新規稼働が相次ぎ、新規供給は過去最大の68.8万㎡に達したが、新規需要も48.8万㎡と堅調で、空室率の上昇は小幅に留まった(図表4,5参照)。

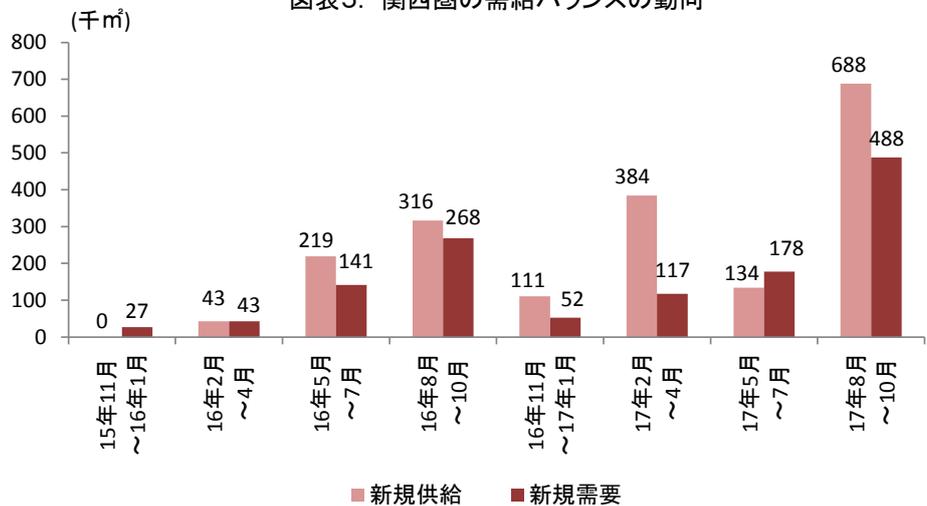
今後の開発では、グッドマンジャパンによる「グッドマン赤松台2」の開発¹⁵、プロロジスによる「プロロジスパーク神戸4」の開発¹⁶が発表された。

関西圏では湾岸・内陸とも新規開発が盛んであるが、内陸部ではプレリーシングが順調な案件が多く、今後も安定した需給環境となる見通しである。他方、湾岸部では空室消化に時間を要しており、今後も開発物件が相次ぐことから需給緩和が長引くことが懸念される。

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7月以前の需給データは8ページ参照。

¹² 2017年9月7日付 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株)、アスクル(株) プレスリリースより

¹³ 2017年10月5日付 ヤマトホールディングス(株) プレスリリースより

¹⁴ 2017年10月10日付 新日鉄住金エンジニアリング(株) プレスリリースより

¹⁵ 2017年10月12日付 グッドマンジャパン(株) プレスリリースより

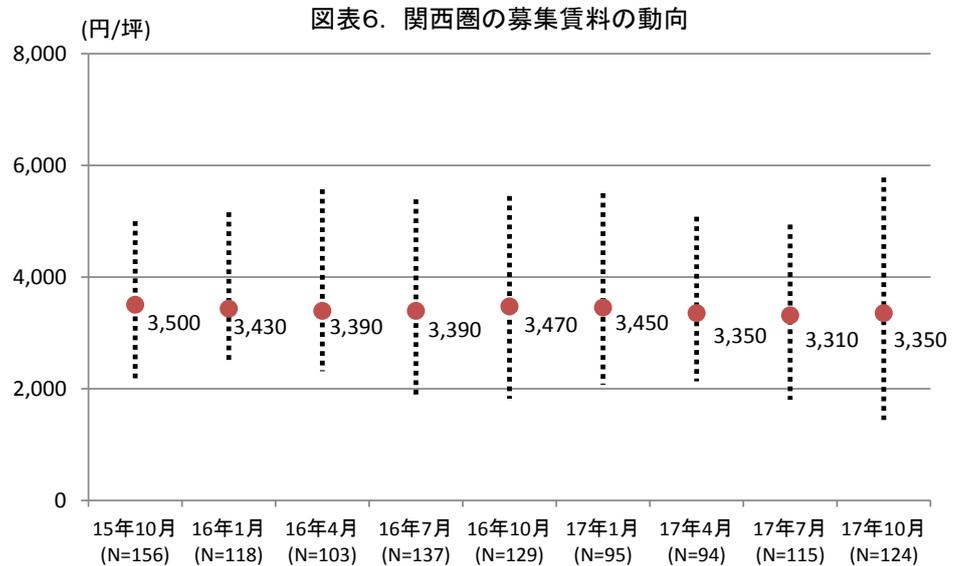
¹⁶ 2017年10月18日付 プロロジス プレスリリースより

② 賃料動向

2017年10月の関西圏の募集賃料は3,350円/坪で、前期の3,310円/坪から40円/坪（プラス1.2%）の上昇となった。関西圏の募集賃料は3四半期連続で下落していたが、今期で僅かに反転した。

内陸部は安定した需給環境で賃料相場も落ち着いている。他方、湾岸部では物件毎の格差が拡大傾向で、雇用面で優位性があるなど市場競争力の高い物件では賃料水準は落ち着いているが、競合物件との差別化が難しい物件では賃料水準は弱含みである。

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、2015年7月以前の賃料データは8ページ参照。

■ 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実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	4,523	4,037	487	10.8	-	-	4,510
10月	4,800	4,200	600	12.5	277	163	4,500
2009年1月	5,182	4,548	635	12.2	383	348	4,410
4月	5,363	4,685	678	12.6	180	137	4,210
7月	5,617	4,754	862	15.4	254	69	4,200
10月	5,742	4,932	810	14.1	125	177	4,000
2010年1月	5,816	5,092	724	12.5	74	160	4,000
4月	5,975	5,247	728	12.2	159	156	3,990
7月	6,022	5,487	535	8.9	47	239	4,000
10月	6,173	5,647	526	8.5	151	160	3,990
2011年1月	6,244	5,737	507	8.1	71	90	3,990
4月	6,416	6,086	330	5.1	172	349	3,890
7月	6,626	6,245	381	5.8	210	159	3,890
10月	6,694	6,353	341	5.1	69	108	3,910
2012年1月	6,782	6,545	238	3.5	88	192	3,990
4月	6,864	6,737	128	1.9	82	192	3,920
7月	7,080	6,921	160	2.3	216	184	3,880
10月	7,378	7,196	182	2.5	298	275	3,820
2013年1月	7,421	7,266	155	2.1	43	70	3,800
4月	7,671	7,498	173	2.3	250	231	3,830
7月	8,023	7,825	198	2.5	352	328	3,880
10月	8,483	8,246	236	2.8	460	421	3,990
2014年1月	8,849	8,557	292	3.3	366	311	3,890
4月	9,339	8,909	430	4.6	491	352	3,920
7月	9,416	8,992	424	4.5	77	83	3,990
10月	9,548	9,165	384	4.0	132	173	4,000
2015年1月	9,926	9,605	321	3.2	378	440	4,000
4月	10,357	9,983	373	3.6	430	379	3,990
7月	10,498	10,257	241	2.3	141	274	4,000
10月	10,839	10,628	211	1.9	341	371	3,990
2016年1月	11,464	10,897	567	4.9	625	269	3,920
4月	12,192	11,627	565	4.6	728	730	4,000
7月	12,683	12,121	562	4.4	491	494	4,000
10月	13,089	12,456	633	4.8	406	335	4,140
2017年1月	13,267	12,611	656	4.9	178	154	4,170
4月	13,477	12,806	671	5.0	210	195	4,260
7月	13,767	13,086	681	4.9	290	280	4,280
10月	14,020	13,285	736	5.2	253	199	4,200

➤ 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	1,823	1,612	211	11.6	-	-	3,970
10月	1,823	1,642	181	9.9	0	30	3,800
2009年1月	1,823	1,647	176	9.6	0	6	3,920
4月	1,940	1,707	233	12.0	117	60	3,820
7月	2,015	1,782	232	11.5	75	75	3,630
10月	2,015	1,829	186	9.2	0	46	3,500
2010年1月	2,015	1,820	195	9.7	0	-9	3,490
4月	2,015	1,862	153	7.6	0	42	3,500
7月	2,042	1,916	126	6.2	27	54	3,450
10月	2,141	2,015	126	5.9	99	99	3,310
2011年1月	2,153	2,037	116	5.4	12	22	3,250
4月	2,129	2,041	88	4.1	-24	4	3,230
7月	2,129	2,045	84	4.0	0	4	3,200
10月	2,123	2,046	77	3.6	-6	1	3,170
2012年1月	2,143	2,117	26	1.2	20	71	3,170
4月	2,143	2,138	5	0.2	0	20	3,230
7月	2,249	2,191	58	2.6	106	53	3,190
10月	2,260	2,217	43	1.9	11	27	3,230
2013年1月	2,300	2,267	33	1.4	40	49	3,170
4月	2,320	2,296	24	1.0	20	29	3,150
7月	2,320	2,292	28	1.2	0	-3	3,200
10月	2,360	2,342	17	0.7	40	50	3,200
2014年1月	2,468	2,457	11	0.4	108	115	3,210
4月	2,598	2,578	20	0.8	130	121	3,240
7月	2,686	2,672	14	0.5	88	94	3,300
10月	2,798	2,773	25	0.9	112	101	3,390
2015年1月	2,946	2,875	71	2.4	148	102	3,490
4月	2,960	2,909	52	1.7	14	34	3,500
7月	3,003	2,969	35	1.2	43	60	3,560
10月	3,140	3,070	70	2.2	137	101	3,500
2016年1月	3,140	3,097	43	1.4	0	27	3,430
4月	3,183	3,139	44	1.4	43	43	3,390
7月	3,402	3,280	122	3.6	219	141	3,390
10月	3,718	3,548	170	4.6	316	268	3,470
2017年1月	3,829	3,601	228	6.0	111	52	3,450
4月	4,213	3,718	495	11.7	384	117	3,350
7月	4,347	3,896	452	10.4	134	178	3,310
10月	5,035	4,383	652	12.9	688	488	3,350

■ 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331棟、関西圏89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