

『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4.0%で、前期から1.2ポイントの低下～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（18年1月）の空室率は4.0%となり、前期の5.2%から1.2ポイントの低下となった。今期の新規供給は30.0万㎡に対し、新規需要は46.3万㎡で前期の19.9万㎡から2倍強と堅調であったことが需給改善に繋がった。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,200円/坪で前期から横ばいであった。募集賃料の動向は東京圏全体では安定しているが、地域間格差は拡大傾向にある。

【関西圏】

- ・ 今期（18年1月）の空室率は12.8%となり、前期の12.9%から0.1ポイントの低下となった。新規供給は7.5万㎡で、前期の68.8万㎡から大幅に減少したが、新規需要も7.5万㎡と低い水準に留まったため、空室率は高止まりしている。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,350円/坪となり前期から横ばいであった。関西圏の募集賃料は2016年10月の3,470円/坪をピークに下落しはじめ、2017年4月以降は3,300円/坪強で概ね横ばいである。

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2018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。

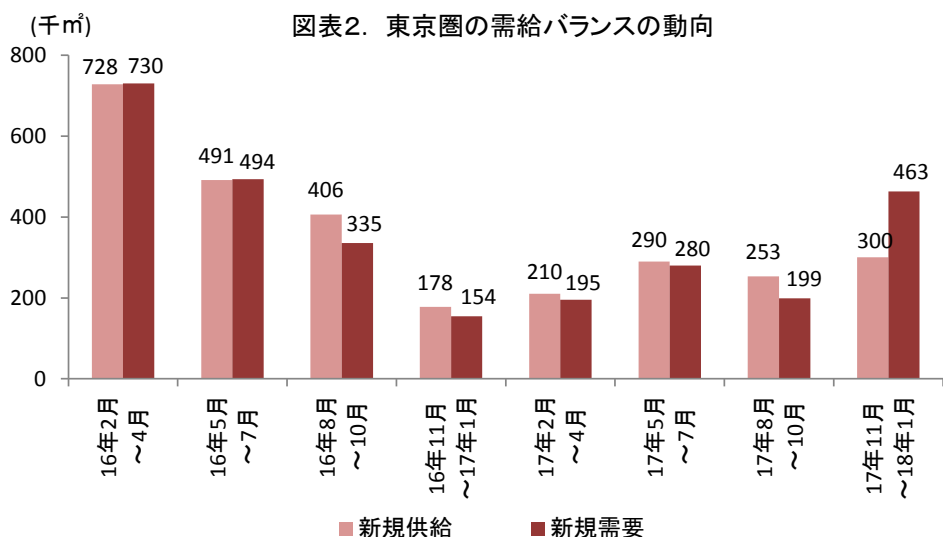
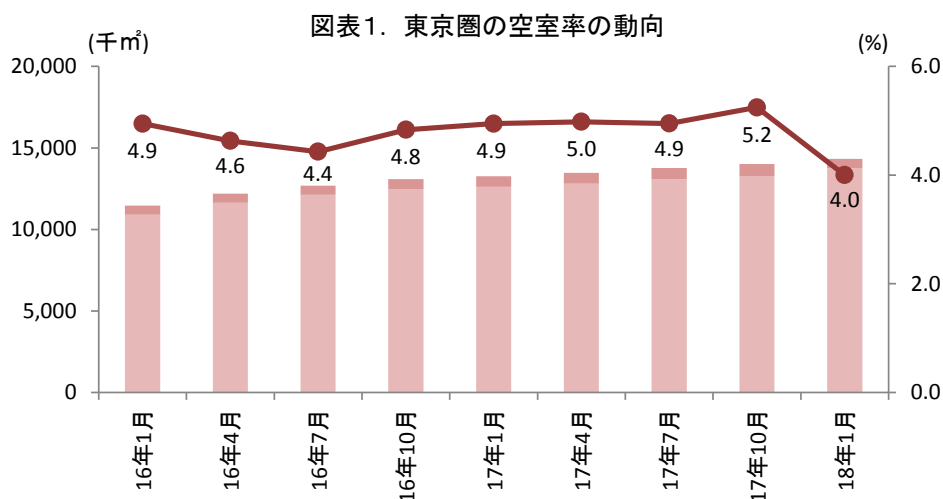
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2018年1月の東京圏の空室率は4.0%となり、前期の5.2%から1.2ポイントの低下となった(図表1参照)。今期(17年11月~18年1月)の新規供給は30.0万㎡に対し、新規需要が46.3万㎡で前期の19.9万㎡から2倍強と大幅に増加したことが需給改善に繋がった。(図表2参照)。

具体的にみると、プロロジスによる「プロロジスパーク市川3」¹、三菱商事都市開発による「MCUD座間」²ほか計6棟が新たに竣工した。また、既存施設でも堅調なニーズがみられ、シーアールイーによる「ロジスクエア守谷」³、日本GLPによる「GLP柏II」⁴などが満室となった。

東京圏では引き続き新規開発が盛んで、プロロジスによる「プロロジスパークつくば1-B」の開発⁵、新日鉄興和不動産による「LOGIFRONT越谷I」の着工⁶、シーアールイーによる三芳町、川越市および飯能市での開発用地取得と「ロジスクエア上尾」の開



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2016年1月以前の需給データは6ページ参照。

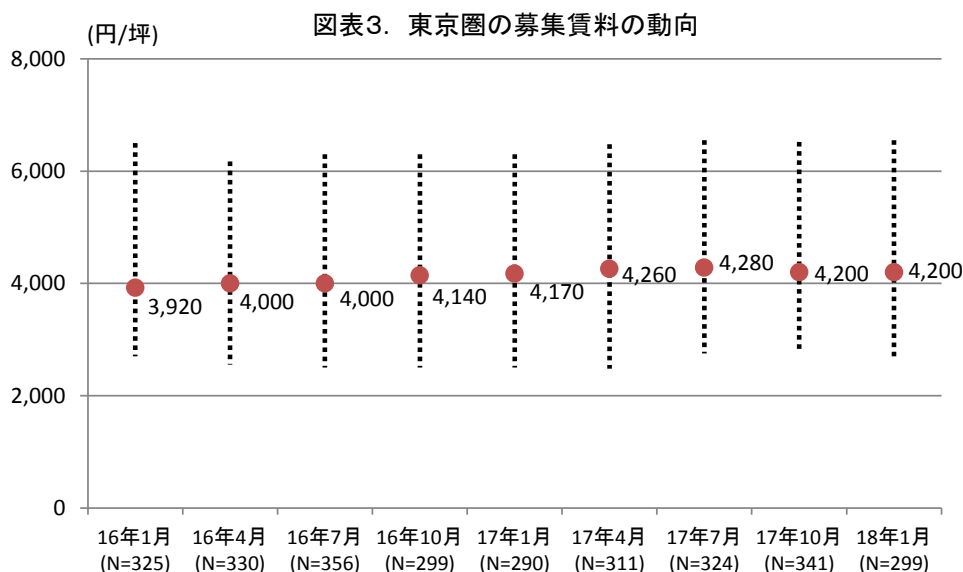
¹ 2018年1月11日付 プロロジス プレスリリースより
² 2018年1月15日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより
³ 2017年11月28日付 (株)シーアールイー プレスリリースより
⁴ 2018年2月27日付 GLP News Release より
⁵ 2017年12月20日付 プロロジス プレスリリースより
⁶ 2017年11月30日付 新日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

発着手⁷、大和ハウス工業による「DPL 坂戸」の着工⁸、オリックスによる「蓮田Ⅱロジスティクスセンター」の着工⁹、三菱商事都市開発による「MCUD 八千代」の開発用地取得¹⁰、三井物産都市開発による「板橋区新河岸1丁目物流センター」の着工¹¹、ラサール不動産投資顧問、三菱地所およびNIPPOによる「ロジポート川崎ベイ」の着工¹²などが相次いで発表された。そのほか、プレリーシングが順調な案件も多くみられ、日本GLPによる「GLP 新座」は第一倉庫冷蔵と賃貸借予約契約を締結した¹³。

東京圏では2018年に約240万㎡の新規供給が見込まれ、うち埼玉県が約70万㎡、千葉県が約100万㎡となり両県で約7割を占めている。東京圏では堅調な需要が続いているが、内陸部を中心に需要を上回る供給となる見通しで、今後の空室率は緩やかに上昇に向かうと考えられる。

② 賃料動向

2018年1月の東京圏の募集賃料は4,200円/坪で、前期から横ばいであった。募集賃料の動向は東京圏全体では安定しているが、地域間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、2016年1月以前の賃料データは6ページ参照。

⁷ 2017年12月5日、28日、2018年1月31日、2月22日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

⁸ 2017年12月18日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

⁹ 2018年2月13日付 オリックス(株) プレスリリースより

¹⁰ 2017年12月26日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

¹¹ 2018年1月5日付 三井物産都市開発(株) プレスリリースより

¹² 2017年12月15日付 ラサール不動産投資顧問(株)、三菱地所(株)、(株)NIPPO プレスリリースより

¹³ 2018年2月1日付 日本GLP(株) プレスリリースより

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

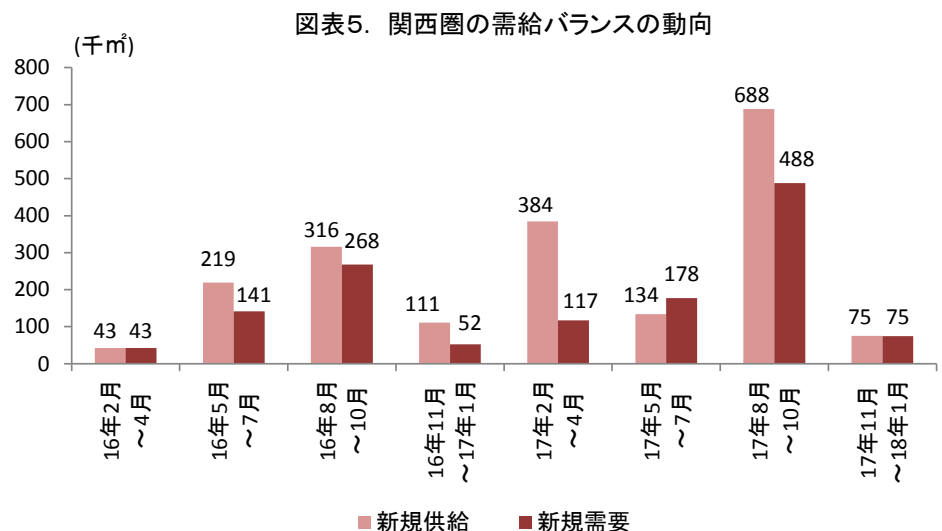
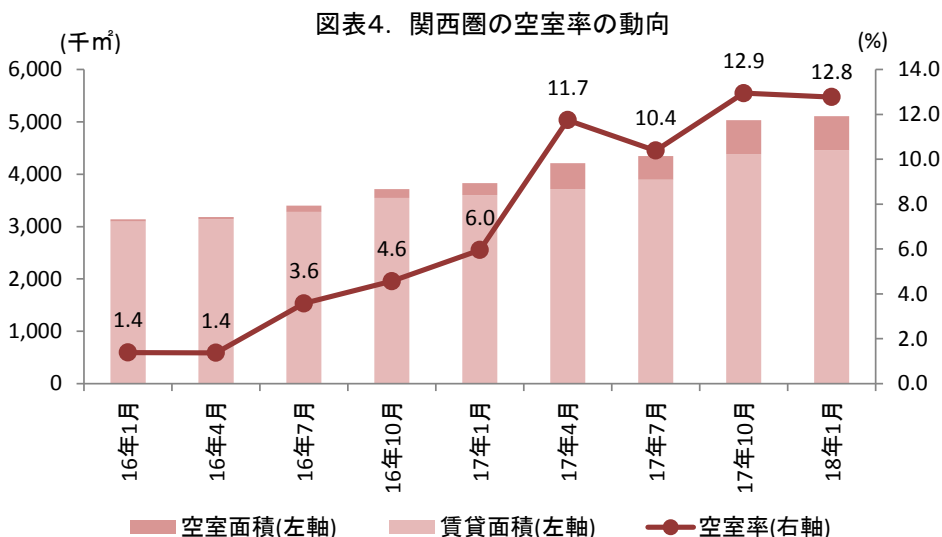
① 需給動向

2018年1月の関西圏の空室率は12.8%となり、前期の12.9%から0.1ポイントの低下となった(図表4参照)。今期(17年11月~18年1月)の新規供給は7.5万㎡で、前期の68.8万㎡から大幅に減少したが、新規需要も7.5万㎡と低い水準に留まったため、空室率は高止まりしている(図表4,5参照)。

具体的にみると、三井物産都市開発による「大東新田西町物流センター」¹⁴、日本GLPによる「GLP神戸西II」¹⁵が竣工した。また、「Landport高槻」が満床に至るなど内陸部では堅調なニーズがみられた。今後の開発では、ラサール不動産投資顧問、NIPPO、三菱UFJリースによるロンコ・ジャパン向けの専用センターである「プロフ

ィットマート堺」の着工¹⁶、東急不動産による「LOGIQ枚方」の開発計画¹⁷が発表された。また、プレリーシングも進んでおり、「プロロジスパーク京田辺」に丸紅ロジスティクスが入居することが発表された¹⁸。内陸部では総じてリーシングが順調で、安定した需給環境が続く

見通しである。堅調なニーズを背景に、新名神高速道路や第二京阪道路周辺では複数の区画整理や産業団地の造成も行われており、今後も新規開発が増えそうだ。他方、湾岸部では空室消化のスピードは緩やかで、2018年もマルチテナント型物流施設の竣工が相次ぐことから、当面は需給緩和局面が続くと考



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2016年1月以前の需給データは7ページ参照。

¹⁴ 2017年12月26日付 三井物産都市開発(株) プレスリリースより

¹⁵ 2018年1月25日付 日本GLP(株) プレスリリースより

¹⁶ 2017年12月13日付 ラサール不動産投資顧問(株)、(株)NIPPO、三菱UFJリース(株) プレスリリースより

¹⁷ 2017年12月8日付 東急不動産(株) プレスリリースより

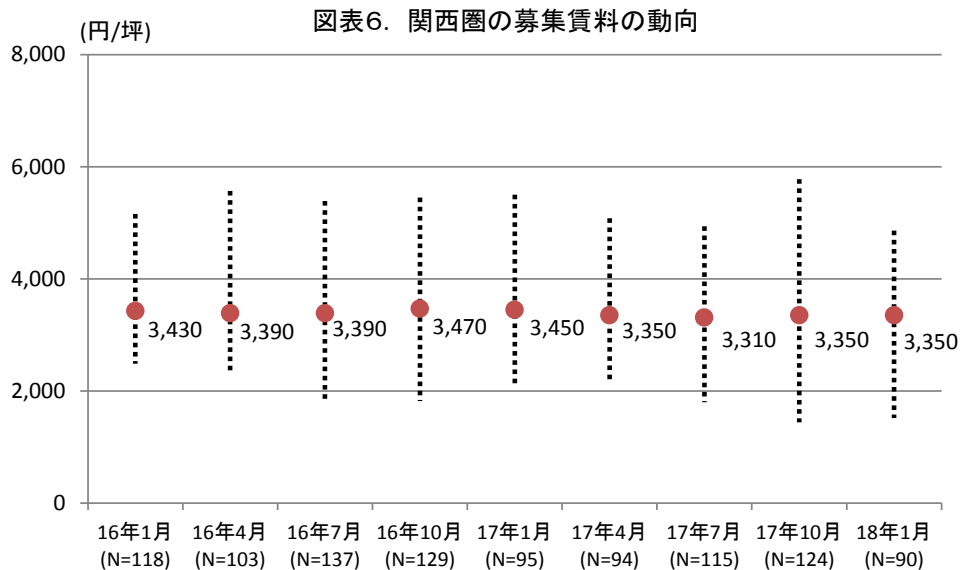
¹⁸ 2017年12月20日付 プロロジス プレスリリースより

② 賃料動向

2018年1月の関西圏の募集賃料は3,350円/坪で、前期から横ばいであった。関西圏の募集賃料は2016年10月の3,470円/坪をピークに下落しはじめ、2017年4月以降は3,300円/坪強で概ね横ばいである。

上述の通り、内陸部はリーシングも比較的順調で、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にあり、競合物件との差別化が難しいケース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、2016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、賃貸物流施設の開発物件が地図上でひと目で分かる「一五蔵」のサービスを2018年2月21日より開始いたしました（リリースは[こちら](#)）。

「一五蔵（ベータ版）」の特徴は以下の通りです。

- 【Point 1】 開発中の大型物流施設が Google マップに連動
- 【Point 2】 物流 REIT の全物件を一覧表示。Google マップで確認可能に
- 【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をご用意しており、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、是非ご利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	4,523	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
2018年1月	14,321	13,748	573	4.0	300	463	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
2018年1月	5,111	4,458	653	12.8	75	75	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337棟、関西圏91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