

『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5.2%となり、6四半期連続で低下～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（19年4月）の空室率は4.0%となり、前期の3.3%から0.7ポイントの上昇となった。今期（19年2月～4月）は計12棟が新たに竣工したため、新規供給が61.0万㎡と高水準になったが、新規需要は47.0万㎡に留まったため、需給バランスはやや緩和した。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,160円/坪で、前期の4,180円/坪から20円/坪（マイナス0.5%）の下落となった。東京圏の募集賃料は2018年4月の4,300円/坪から1年にわたって下落する一方、募集賃料のサンプル数も減少している。特に募集賃料が高い臨海部での減少が顕著である。したがって、募集賃料の下落は、賃料単価が低い募集物件が賃貸市場に残っているためと考えられる。

【関西圏】

- ・ 今期（19年4月）の空室率は5.2%で、前期の7.1%から1.9ポイントの低下となった。関西圏の空室率の低下は6四半期連続で、賃貸市況の改善が顕著である。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,530円/坪となり、前期の3,460円/坪から70円/坪（プラス2.0%）の上昇となった。今期は2015年10月以来、3年半ぶりに3,500円/坪を上回った。

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

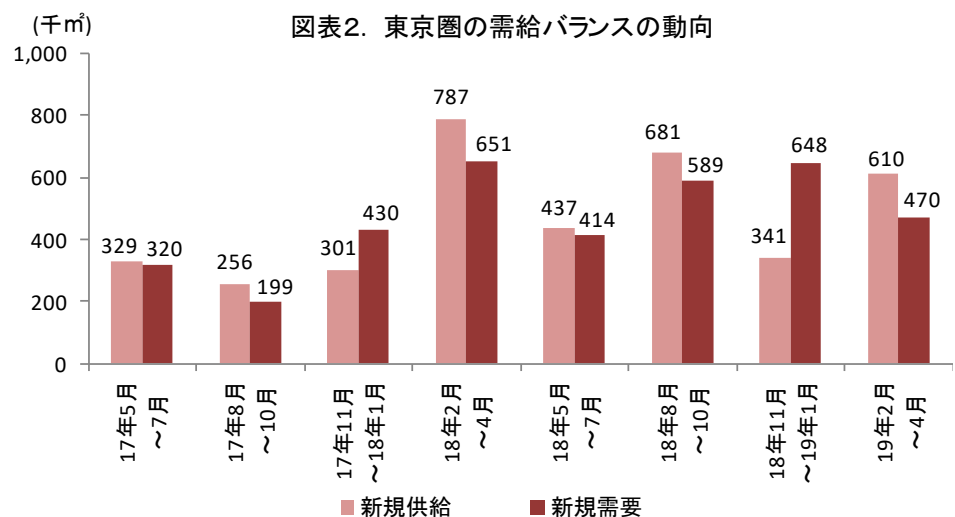
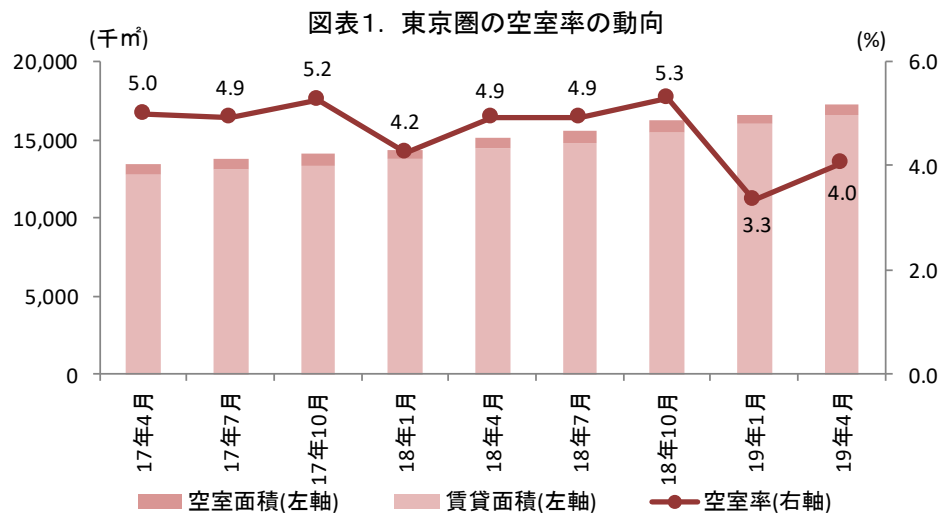
弊社では大型クラスの賃貸物流施設を対象に、四半期毎に賃貸マーケット調査を実施しており、本レポートにて2019年4月時点の東京圏および関西圏の調査結果を報告する。

1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2019年4月の東京圏の空室率は4.0%となり、前期の3.3%から0.7ポイントの上昇となった(図表1参照)。今期(19年2月~4月)は新規供給が61.0万㎡と高水準になったが、新規需要は47.0万㎡に留まったため、需給バランス

はやや緩和した(図表2参照)。具体的にみると、日鉄興和不動産による「LOGIFRONT越谷I」¹、日本GLPによる「GLP流山III」²および「GLP新座」³、センターポイント・ディベロップメント他2社による「CPD松戸II」⁴、オリックスによる「松伏ロジスティクスセンター」⁵、シーアールイーによる「ロジスクエア上尾」⁶ほか計12棟が新たに竣工し、うち7棟が満室稼働であった。また、竣工前のリーシングでは、グッドマンジャパンによる「グッドマンビジネスパークステージ4」でBMWグループとの賃貸借契約の締結が発表された⁷。今後の開発では、シーア



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2017年4月以前の需給データは6ページ参照。

¹ 2019年2月26日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

² 2019年3月5日付 日本GLP(株) プレスリリースより

³ 2019年4月3日付 日本GLP(株) プレスリリースより

⁴ 2019年3月29日付 (株)センターポイント・ディベロップメント、三菱UFJリース(株)、東急不動産(株) プレスリリースより

⁵ 2019年4月16日付 オリックス(株) プレスリリースより

⁶ 2019年4月26日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

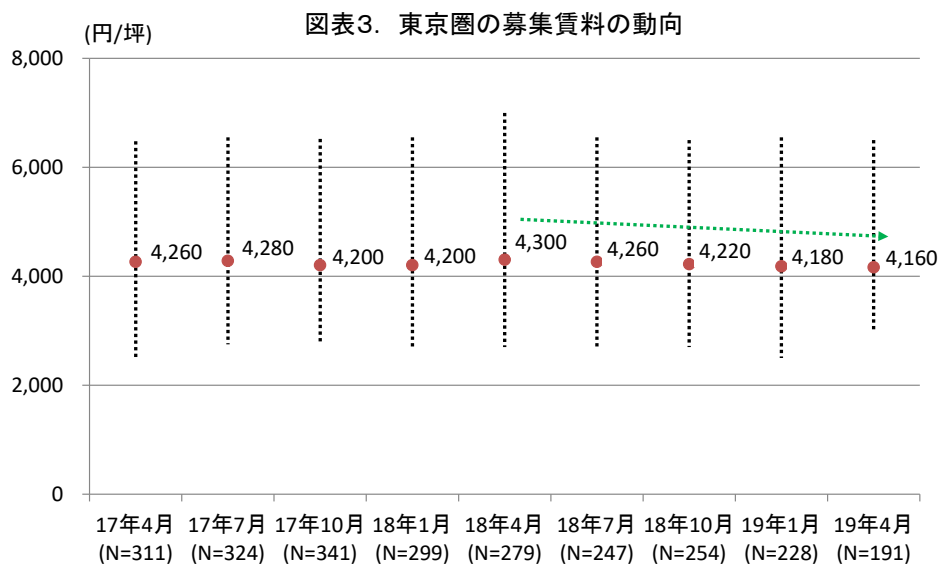
⁷ 2019年5月8日付 グッドマンジャパン(株) プレスリリースより

ールイーによる「狭山日高 IC 開発計画」および「ロジスクエア三芳」の着工⁸、プロロジスによる「プロロジスパークつくば 2」の開発⁹、三菱商事都市開発による「MCUD 上尾」の着工¹⁰、ESR による「ESR 横浜ディストリビューションセンター」および「ESR 戸田ディストリビューションセンター」の開発¹¹、日本 GLP による「GLP 流山プロジェクト」第 2 フェーズの開発¹²が相次ぎ発表された。そのほか、埼玉県では産業誘導地区として新たに 5 地区が選定されたことも注目に値する¹³。

周知の通り、米中摩擦の影響で景況感に陰りがみえ、物流分野では国際航空貨物の動きが鈍くなっている¹⁴。したがって、戦後最長の好景気による物流ニーズの拡大は、これからはあまり期待できないだろう。他方、昨今の堅調な物流ニーズは、E コマースの浸透、少子高齢化による人手不足、物流自動化への対応など構造的な要因の影響が大きく、旧来型の倉庫ではニーズの受け皿にはならない。したがって、大都市圏の高機能型物流施設に限れば、これからも底堅いニーズが続くと弊社では判断している。

② 賃料動向

2019 年 4 月の東京圏の募集賃料は 4,160 円/坪で、前期の 4,180 円/坪から 20 円/坪（マイナス 0.5%）の下落となった。東京圏の募集賃料は 2018 年 4 月の 4,300 円/坪をピークに緩やかに下落する一方、募集賃料の高い臨海部でのサンプル数の減少が顕著である。したがって、募集賃料の下落は、賃料単価が低い募集物件が賃貸市場に残っているためと考えられる。



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、2017 年 4 月以前の賃料データは 6 ページ参照。

⁸ 2019 年 2 月 1 日、3 月 28 日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

⁹ 2019 年 2 月 15 日付 プロロジス プレスリリースより

¹⁰ 2019 年 3 月 1 日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

¹¹ 2019 年 3 月 29 日、4 月 11 日付 ESR プレスリリースより

¹² 2019 年 4 月 23 日付 日本 GLP(株) プレスリリースより

¹³ 2019 年 4 月 12 日付 埼玉県 報道発表資料より

¹⁴ 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、2019 年 4 月の輸出は前年同月比でマイナス 20.1%、輸入もマイナス 8.4% である。前年同月比のマイナスは輸出が 5 ヶ月連続、輸入が 6 ヶ月連続である。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いが増える一方、景気後退局面では高コストの航空輸送を敬遠する動きが広がりやすい。

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2019年4月の関西圏の空室率は5.2%となり、前期の7.1%から1.9ポイントの低下となった。関西圏の空室率の低下は6四半期連続で、賃貸市況の改善が顕著である(図表4参照)。

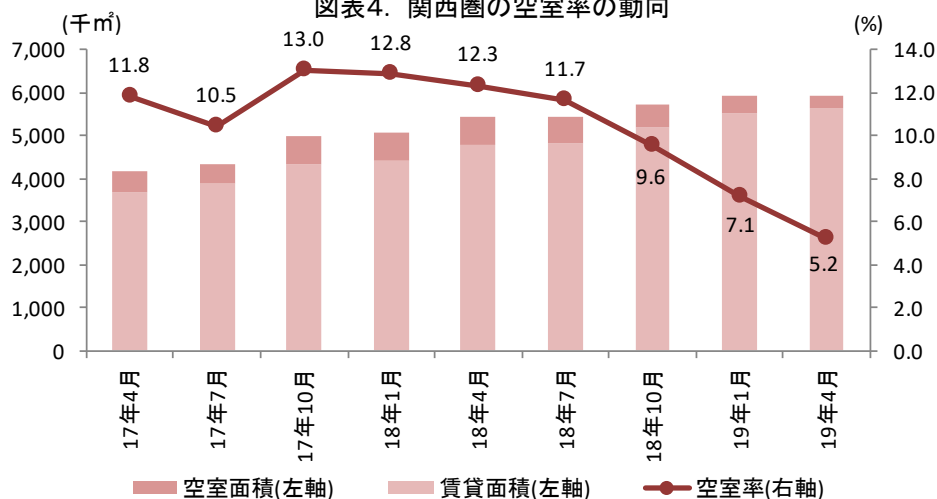
具体的にみると、今期

(19年2月~4月)は1棟が新たに竣工し、既存施設では「ロジポート尼崎」の契約率が8割を突破¹⁵するなど、臨海部の稼働率が上向いていることが需給改善に繋がった(図表5参照)。また、竣工前のリーシングも進んでおり、グッドマンジャパンによる「グッドマン赤松台2」において東部ネットワークとの賃貸借契約の締結が発表された¹⁶。

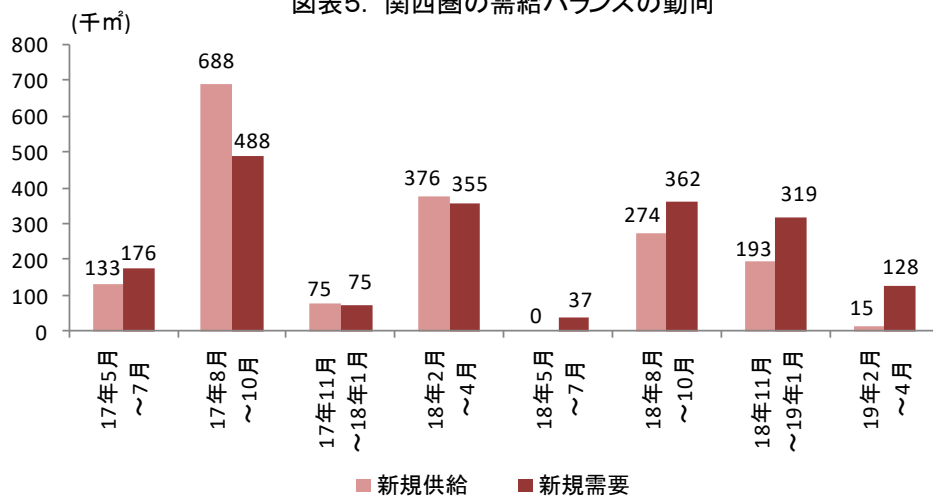
今後の開発では、日鉄興和不動産による「LOGIFRONT 尼崎 I」の着工¹⁷、泉北高速鉄道による「北大阪トラックターミナル新1号棟」の着工¹⁸が発表された。

関西圏では2019年の新規供給は約35万㎡と昨年の半分以下に留まるため、当面は需給改善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 注:2017年4月以前の需給データは7ページ参照。

¹⁵ 2019年4月16日付 ラサールロジポート投資法人 プレスリリースより

¹⁶ 2019年5月21日付 東部ネットワーク(株) プレスリリースより

¹⁷ 2019年2月13日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

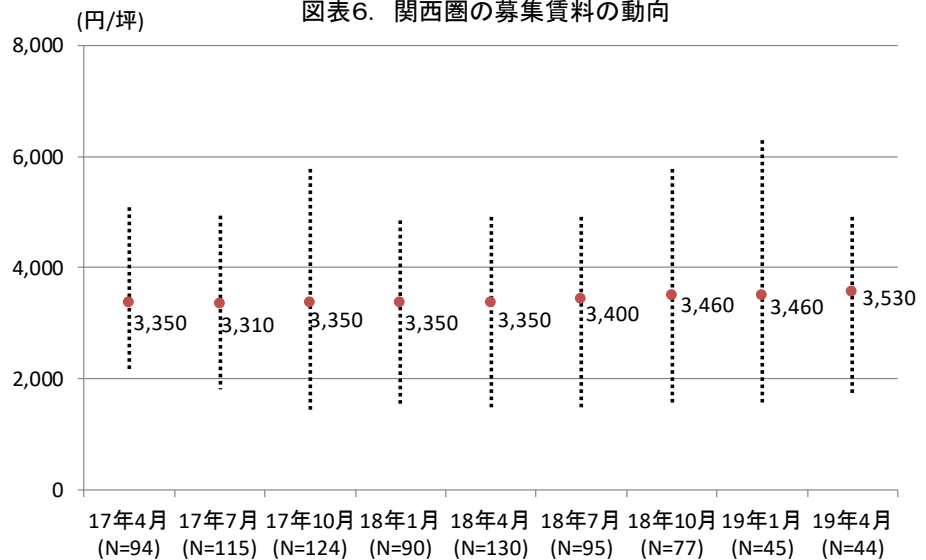
¹⁸ 2019年3月1日付 泉北高速鉄道(株) プレスリリースより

② 賃料動向

2019年4月の関西圏の募集賃料は3,530円/坪で、前期の3,460円/坪から70円/坪（プラス2.0%）の上昇となった。関西圏では2016年下半年からの大量供給で、臨海部を中心に需給バランスが悪化し、募集賃料も下落した。その後は前ページの図表4.5に示す通り、需給改善が顕著で2018年下半年から募集賃料も徐々に上向き、今期は2015年10月以来、3年半ぶりに3,500円/坪を上回った（7ページのデータ集参照）。

以上

図表6. 関西圏の募集賃料の動向



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、2017年4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、2018年2月21日にリリースした「一五蔵」を同年12月14日にバージョンアップしました（リリースは[こちら](#)）。「一五蔵」のバージョンアップの主な内容は以下の通りです。

【コンテンツ】

賃貸物流施設に「既存物件」の追加
 整備中の産業団地の追加（β版）
 整備中の高速道路の追加 ※有料会員のみ



【機能】スマートフォンに対応

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	4,547	4,060	487	10.7	-	-	4,510
10月	4,823	4,223	600	12.4	277	163	4,500
2009年1月	5,206	4,571	635	12.2	383	348	4,410
4月	5,386	4,708	678	12.6	180	137	4,210
7月	5,640	4,777	862	15.3	254	69	4,200
10月	5,765	4,955	810	14.1	125	177	4,000
2010年1月	5,839	5,115	724	12.4	74	160	4,000
4月	5,998	5,271	728	12.1	159	156	3,990
7月	6,045	5,510	535	8.9	47	239	4,000
10月	6,193	5,667	526	8.5	148	157	3,990
2011年1月	6,264	5,757	507	8.1	71	90	3,990
4月	6,436	6,106	330	5.1	172	349	3,890
7月	6,646	6,265	381	5.7	210	159	3,890
10月	6,715	6,373	341	5.1	69	108	3,910
2012年1月	6,803	6,565	238	3.5	88	192	3,990
4月	6,884	6,757	128	1.9	82	192	3,920
7月	7,100	6,941	160	2.2	216	184	3,880
10月	7,398	7,216	182	2.5	298	275	3,820
2013年1月	7,441	7,287	155	2.1	43	70	3,800
4月	7,691	7,518	173	2.3	250	231	3,830
7月	8,043	7,846	198	2.5	352	328	3,880
10月	8,503	8,267	236	2.8	460	421	3,990
2014年1月	8,869	8,577	292	3.3	366	311	3,890
4月	9,360	8,930	430	4.6	491	352	3,920
7月	9,437	9,012	424	4.5	77	83	3,990
10月	9,569	9,185	384	4.0	132	173	4,000
2015年1月	9,947	9,625	321	3.2	378	440	4,000
4月	10,376	10,003	373	3.6	430	378	3,990
7月	10,518	10,277	241	2.3	141	274	4,000
10月	10,859	10,648	211	1.9	341	371	3,990
2016年1月	11,484	10,917	567	4.9	625	269	3,920
4月	12,212	11,649	563	4.6	728	732	4,000
7月	12,693	12,131	562	4.4	481	481	4,000
10月	13,100	12,466	635	4.8	408	335	4,140
2017年1月	13,279	12,620	659	5.0	178	154	4,170
4月	13,492	12,820	673	5.0	214	199	4,260
7月	13,821	13,140	682	4.9	329	320	4,280
10月	14,078	13,339	739	5.2	256	199	4,200
2018年1月	14,379	13,769	610	4.2	301	430	4,200
4月	15,166	14,420	746	4.9	787	651	4,300
7月	15,603	14,834	769	4.9	437	414	4,260
10月	16,285	15,423	862	5.3	681	589	4,220
2019年1月	16,625	16,070	555	3.3	341	648	4,180
4月	17,236	16,540	695	4.0	610	470	4,160

関西圏

	需給データ					新規供給 (千㎡)	新規需要 (千㎡)	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 (%)				
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	
2009年1月	1,812	1,636	176	9.7	0	6	3,920	
4月	1,928	1,700	229	11.9	117	64	3,820	
7月	2,004	1,773	230	11.5	75	73	3,630	
10月	2,004	1,819	184	9.2	0	46	3,500	
2010年1月	2,004	1,811	193	9.6	0	-9	3,490	
4月	2,004	1,851	153	7.6	0	40	3,500	
7月	2,030	1,905	126	6.2	27	54	3,450	
10月	2,129	2,004	126	5.9	99	99	3,310	
2011年1月	2,142	2,025	116	5.4	12	22	3,250	
4月	2,118	2,030	88	4.1	-24	4	3,230	
7月	2,118	2,033	84	4.0	0	4	3,200	
10月	2,112	2,035	77	3.6	-6	1	3,170	
2012年1月	2,132	2,106	26	1.2	20	71	3,170	
4月	2,132	2,126	5	0.2	0	20	3,230	
7月	2,238	2,179	58	2.6	106	53	3,190	
10月	2,249	2,206	43	1.9	11	27	3,230	
2013年1月	2,288	2,255	33	1.4	40	49	3,170	
4月	2,309	2,285	24	1.0	20	29	3,150	
7月	2,309	2,281	28	1.2	0	-3	3,200	
10月	2,348	2,331	17	0.7	40	50	3,200	
2014年1月	2,456	2,446	11	0.4	108	115	3,210	
4月	2,586	2,567	20	0.8	130	121	3,240	
7月	2,675	2,660	14	0.5	88	94	3,300	
10月	2,787	2,762	25	0.9	112	101	3,390	
2015年1月	2,935	2,864	71	2.4	148	102	3,490	
4月	2,949	2,897	52	1.7	14	34	3,500	
7月	2,992	2,957	35	1.2	43	60	3,560	
10月	3,129	3,058	70	2.3	137	101	3,500	
2016年1月	3,129	3,085	43	1.4	0	27	3,430	
4月	3,171	3,128	44	1.4	43	43	3,390	
7月	3,375	3,253	122	3.6	203	125	3,390	
10月	3,690	3,539	152	4.1	316	286	3,470	
2017年1月	3,801	3,591	210	5.5	111	52	3,450	
4月	4,185	3,690	495	11.8	384	99	3,350	
7月	4,318	3,866	452	10.5	133	176	3,310	
10月	5,006	4,354	652	13.0	688	488	3,350	
2018年1月	5,082	4,429	653	12.8	75	75	3,350	
4月	5,457	4,784	673	12.3	376	355	3,350	
7月	5,457	4,821	636	11.7	0	37	3,400	
10月	5,731	5,183	548	9.6	274	362	3,460	
2019年1月	5,924	5,502	423	7.1	193	319	3,460	
4月	5,939	5,630	309	5.2	15	128	3,530	

■ 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 391 棟、関西圏 107 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