

## 『調査レポート』

## 物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏の新規需要は100万㎡を上回り、調査開始以来で最大となる～

## サマリー

## 【東京圏】

- ・ 今期（19年10月）の空室率は2.6%となり、前期の3.3%から0.7ポイントの低下となった。今期（19年8月～10月）の新規供給は96.6万㎡で100万㎡に迫る勢いであったが、新規需要はそれを上回る107.5万㎡となり調査開始以来で最大となった。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,280円/坪で、前期の4,120円/坪から160円/坪（プラス3.9%）の上昇となった。東京都心近郊の埼玉県南部や臨海部で需給バランスが特に逼迫しており、開発物件における募集賃料の設定も従来の賃料相場から大幅に見直すケースが増えている。

## 【関西圏】

- ・ 今期（19年10月）の空室率は3.2%で、前期の4.3%から1.1ポイントの低下となった。関西圏の空室率は2017年10月から2年にわたって低下傾向が続き、最近では関西圏の需給環境が「安定」から「やや逼迫」したステージに向かっている。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,560円/坪となり、前期の3,620円/坪から60円/坪（マイナス1.7%）の下落となった。2017年7月から2年にわたって募集賃料が上向き、今期でその上昇は一段落したが、実勢の賃料相場は堅調に推移している。

## 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2019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8ページを参照のこと。

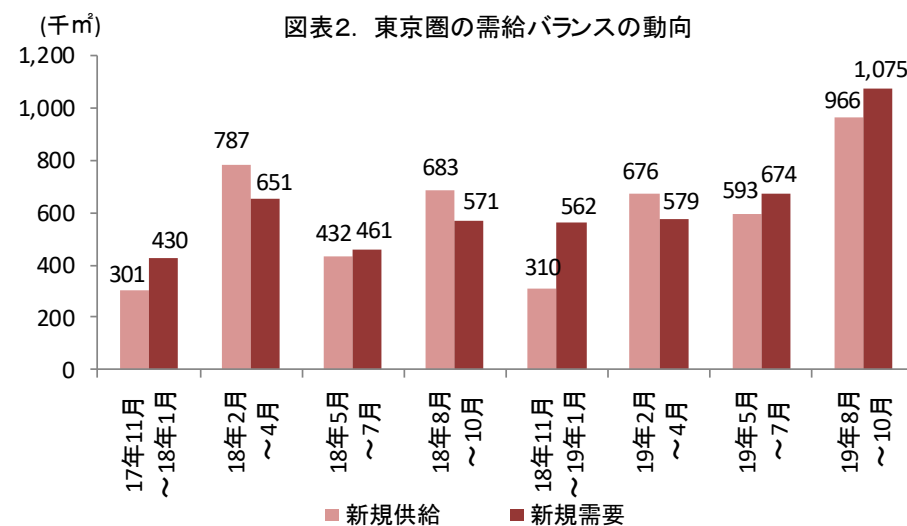
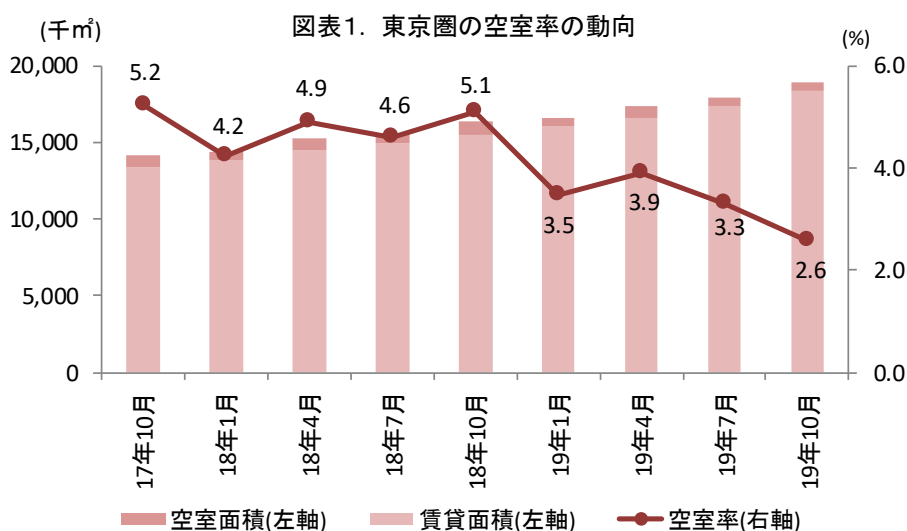
## 1. 東京圏の賃貸マーケット動向

### ① 需給動向

2019年10月の東京圏の空室率は2.6%となり、前期の3.3%から0.7ポイントの低下となった(図表1参照)。今期(19年8月~10月)は新規供給が96.6万㎡で100万㎡に迫る勢いであったが、新規需要

はそれを上回る107.5万㎡となり調査開始以来で最大となった(図表2参照)。具体的にみると、伊藤忠商事による「アイミッションズパーク市川塩浜」<sup>1</sup>、プロロジスによる「プロロジスパークつくば1-B」および「プロロジスパーク千葉1」<sup>2</sup>、三菱商事都市開発による「MCUD八千代」<sup>3</sup>、東急不動産による「LOGIQ 白岡」および「LOGIQ 習志野」<sup>4</sup>ほか計16棟が竣工し、うち12棟が満室稼働であった。

今後の開発では、シーアールイーによる「ロジスクエア三芳II」の開発および埼玉県ふじみ野市での開発用地の取得<sup>5</sup>、大和ハウス工業による「DPL流山IV」の着工<sup>6</sup>、三菱地所による「ロジクロス海老名」、「ロジクロス蓮田」、「ロジクロス春日部」、「ロジクロス



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2017年10月以前の需給データは9ページ参照。

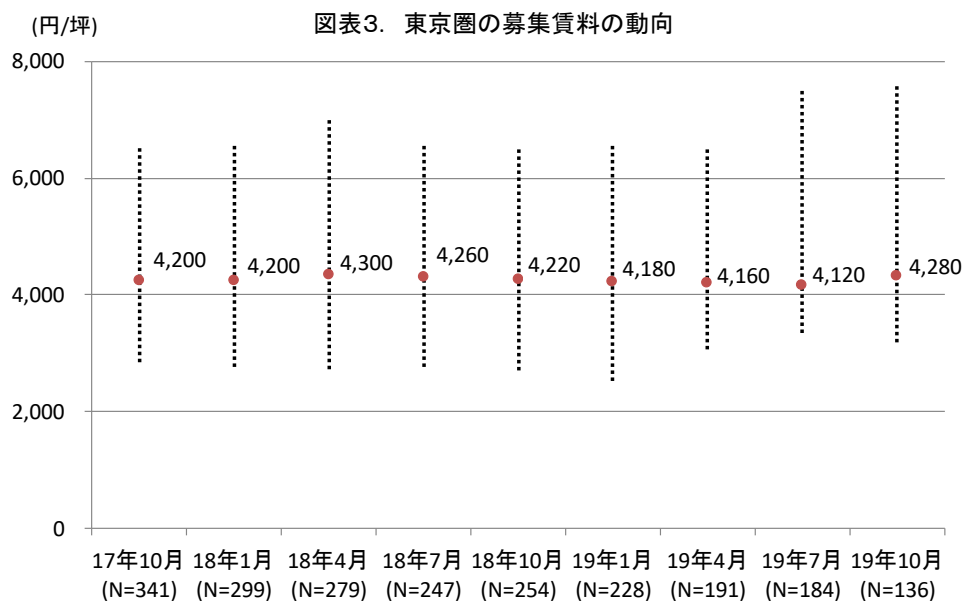
<sup>1</sup> 2019年9月11日付 伊藤忠商事(株) プレスリリースより  
<sup>2</sup> 2019年9月20日、10月7日付 プロロジス プレスリリースより  
<sup>3</sup> 2019年9月30日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより  
<sup>4</sup> 2019年11月28日付 東急不動産(株) プレスリリースより  
<sup>5</sup> 2019年8月5日、10月31日付 (株)シーアールイー プレスリリースより  
<sup>6</sup> 2019年9月2日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

船橋)、「ロジクロス座間」の開発<sup>7</sup>、住友商事による「SOSiLA 中央林間」の開発<sup>8</sup>、東京建物による「横浜青葉物流施設」、「武蔵引田物流施設」、「習志野物流施設」の開発用地の取得<sup>9</sup>、日本 GLP による「GLP 平塚 I」の着工<sup>10</sup>、プロロジスによる「プロロジスパーク海老名 2」の開発<sup>11</sup>が相次ぎ発表された。

東京圏における今年(2019年)の新規供給は約245万㎡で過去最大となるが、この1年間は需給改善が続いた。来年の2020年の新規供給は約220万㎡の見通しで2019年を若干下回る水準となるため、よほどの景気悪化に見舞われない限り需給悪化に陥らないだろう。再来年の2021年の新規供給は300万㎡を上回る勢いで過去最大を更新することは確実であるが、大量供給を懸念する意見はあまり聞かれず、市場関係者の多くは順調な市場拡大を想定している。

## ② 賃料動向

2019年10月の東京圏の募集賃料は4,280円/坪で、前期の4,120円/坪から160円/坪(プラス3.9%)の上昇となった。東京都心近郊の東京外環自動車道が横断する埼玉県南部や千葉県西部、臨海部では需給バランスが特に逼迫しており、開発物件における募集賃料の設定も従来の賃料相場から大幅に見直すケースが増えている。また、東京都心から少し離れた国道16号線周辺でも楽観的な賃料見通しの意見が増えている。東京圏では良好な需給環境を背景に、当面は堅調な賃料動向が見込まれる。



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10月以前の賃料データは9ページ参照。

<sup>7</sup> 2019年9月17日付 三菱地所(株) プレスリリースより

<sup>8</sup> 2019年10月1日付 住友商事(株) プレスリリースより

<sup>9</sup> 2019年10月7日付 東京建物(株) プレスリリースより

<sup>10</sup> 2019年10月17日付 日本GLP(株) プレスリリースより

<sup>11</sup> 2019年10月28日付 プロロジス プレスリリースより

## 2. 関西圏の賃貸マーケット動向

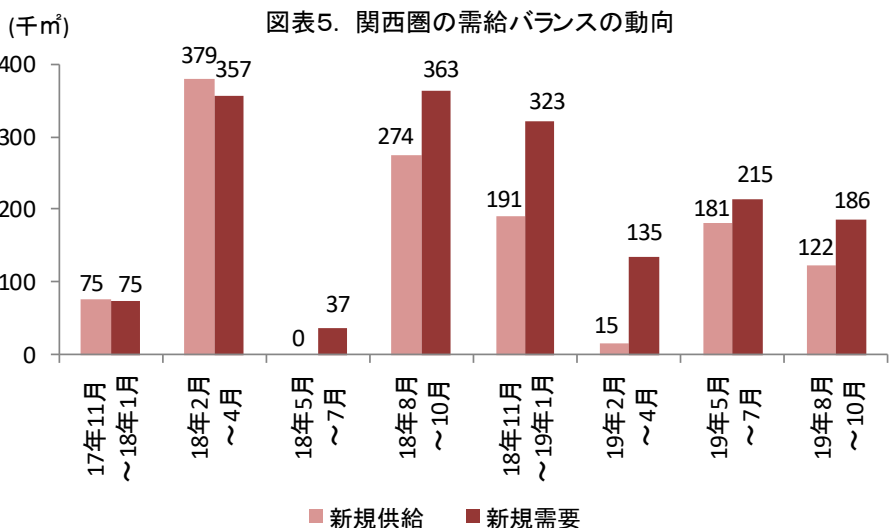
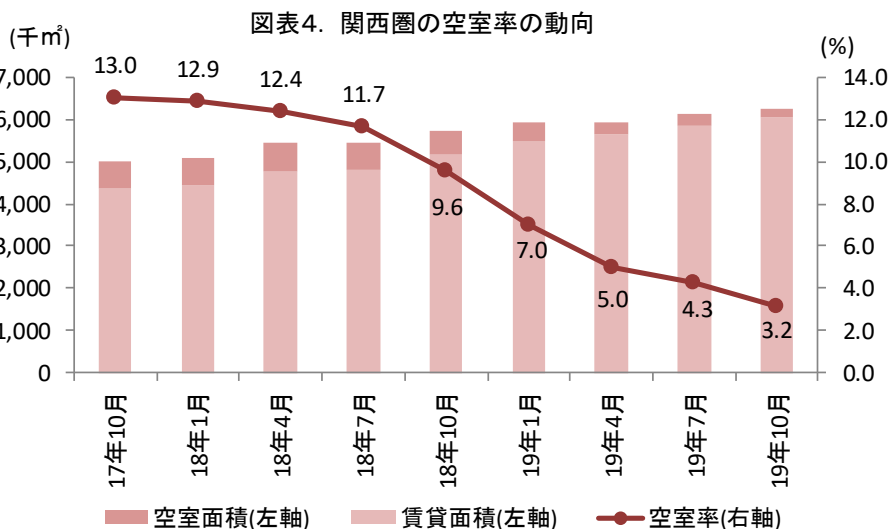
### ① 需給動向

2019年10月の関西圏の空室率は3.2%となり、前期の4.3%から1.1ポイントの低下となった。関西圏の空室率は2017年10月から2年にわたって低下傾向が続き、関西圏の需給環境が「安定」から「やや逼迫」したステージに向かっている（図表4参照）。

具体的にみると、今期（19年8月～10月）は、日本GLPによる「GLP六甲Ⅲ」<sup>12</sup>など3棟が竣工し、いずれも満室稼働となった。また、竣工前のリーシングでは、日鉄興和不動産による「LOGIFRONT 尼崎Ⅰ」にセンコーが入居<sup>13</sup>、三井不動産による「MFLP 大阪Ⅰ」にサンゲツが入居<sup>14</sup>することが発表された。

今後の開発では、大和ハウス工業による「DPL 茨木」の着工<sup>15</sup>、住友商事による「SOSiLA 大阪」の開発<sup>16</sup>、日鉄興和不動産による「LOGIFRONT 尼崎Ⅱ」の開発<sup>17</sup>、阪急電鉄による大和物流向けのBTS型物流施設の開発<sup>18</sup>が相次ぎ発表された。

関西圏の2019年の新規供給は約35万㎡で、昨年の約4割に留まったこともあり、需給改善が進んだ。2020年は超大型物件のESR 尼崎ディストリビューションセンターの竣工が2020年6月に控えるため、一時的に空室率が上向きそうだが、関西圏全体の需給環境に混乱はなく安定的な推移が見込まれる。



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2017年10月以前の需給データは10ページ参照。

<sup>12</sup> 2019年10月16日付 日本GLP(株) プレスリリースより

<sup>13</sup> 2019年8月20日付 センコー(株) プレスリリースより

<sup>14</sup> 2019年11月20日付 (株)サンゲツ 2020年3月期 第2四半期決算説明会 決算説明資料より

<sup>15</sup> 2019年9月30日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

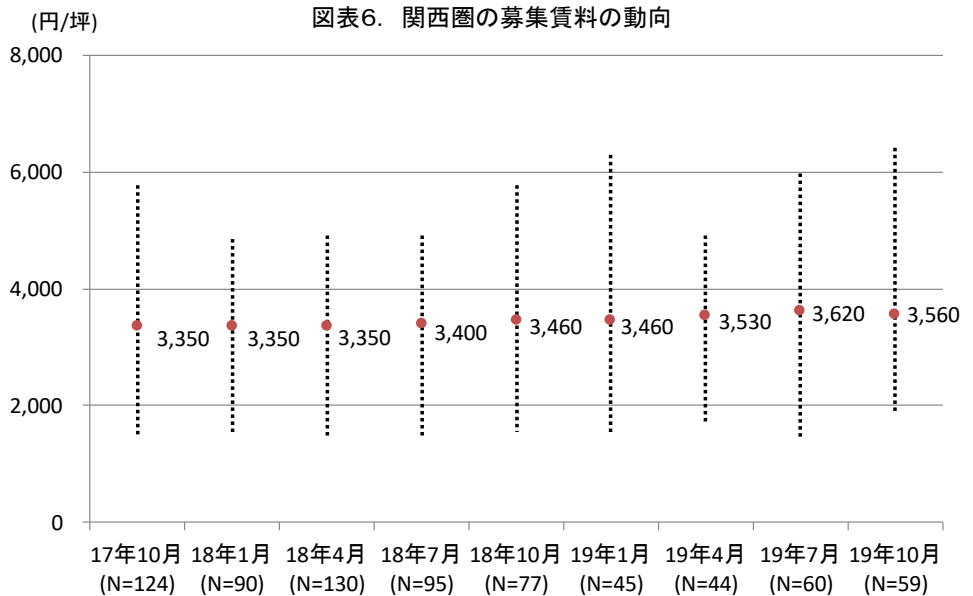
<sup>16</sup> 2019年10月1日付 住友商事(株) プレスリリースより

<sup>17</sup> 2019年10月3日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

<sup>18</sup> 2019年10月18日付 阪急電鉄(株)、大和物流(株) プレスリリースより

## ② 賃料動向

2019年10月の関西圏の募集賃料は3,560円/坪で、前期の3,620円/坪から60円/坪(マイナス1.7%)の下落となった。関西圏では2017年7月から2年にわたって募集賃料が上向いていたが、今期でその上昇傾向は一段落した。関西圏の需給環境は内陸部だけでなく、臨海部でも好転しており、実勢の賃料相場は堅調に推移している。今後も安定した需給環境を背景に安定した賃料水準が続く見通しである。



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、2017年10月以前の賃料データは10ページ参照。

### 3. トピックス ～物流施設の賃料上昇と資産特性の変化～

上述の通り、賃貸物流施設の賃料水準は上向いており、不動産価格も上昇している。売買市場が過熱しているため収益物件の取引は細っているが、開発用地の入札価格は高騰しており、東京外環自動車道が横断する東京都心近郊の物流エリアでは、坪当たり百万円を大きく上回る土地価格が頻発している。そこで本レポートでは、賃貸物流施設の賃料水準（不動産価格）の上昇理由について新たな視点を提供したい。

結論から申し上げますと、E コマースに代表される成長企業は、物流施設に対して物流運営の実体面だけでなく、プラスアルファの価値を見出していると筆者は判断している。

#### ・成長期待を演出する E コマース

急成長する E コマースはベンチャー企業であることが多く、これらの企業群はベンチャーキャピタルから資金を受け入れている。ベンチャーキャピタルは投資先に対して当面の赤字を厭わず、急成長を求める。したがって、このような資金を受け入れた企業が物流拠点を探す場合、ベンチャーキャピタルを含む外部に対して成長期待を演出しようとする。期待感の演出が目的であればスピード感は大切に、じっくりと割安な倉庫を探すより、少し高くても物流拠点の新規開設を優先するだろう。また、物件選定においても古びた割安な倉庫より、デザイン性に優れた高機能型物流施設の方が成長期待を演出しやすい。

#### ・都市型店舗との類似性

E コマースに選ばれる物流施設は、物流現場と最も縁遠いラグジュアリーブランドが集積する銀座や表参道の不動産と類似性がある。一般的に、ラグジュアリーブランドの旗艦店は、店舗単体での採算は度外視でブランド力を高めることに注力されており、ブランド力を背景に利幅を厚くして商品を販売する。他方、ベンチャーキャピタルから急成長が期待される E コマースは、赤字覚悟でシェアを取りに行くことが宿命付けられており、成長期待を演出するためにも、スピーディーに物流拠点を開設する必要性が生じる。不動産を活用した演出は都市型店舗のお家芸であったが、実直な物流セクターでもその役割を担うケースが増えている。

#### ・テナント層による許容賃料の乖離

E コマース以外の物流会社／3PLなどの多くのテナントにとって、今も昔も物流分野がコストセクターであることに変わりはない。最近では労働力確保、災害対策、物流自動化やロボット対応などで高機能型物流施設が求められ、建設コストが上昇していることもあり、賃料上昇を許容する雰囲気も熟成されつつあるが、コストセクターである以上、大幅な賃料上昇は受け入れ難い企業が多いだろう。E コマースに代表される新興のテナント群とは、物流施設に求めるものが異なるため、許容可能な賃料水準も当然ながら乖離してくる。そして、引き合いが集中する物件に関しては、最も高い賃料を支払うテナント候補から入居することになるため、特に好立地では賃料上昇しやすい市場環境下にある。

#### ・物流施設の資産特性の変化と今後の留意事項

物流ニーズを牽引する E コマースはスピード重視でシェア拡大を優先し、物流施設を期待感演出の舞台装置として活用する傾向もある。加えて、世情の移り変わりがある。以前は荷主や物流会社が新たな物



流拠点を開設した際に業界（専門）紙に掲載されても、日本経済新聞など一般紙に掲載されることはまずなかった。しかしながら、最近では一般紙でも物流関連の記事を目にする機会が多く、物流拠点の開設ニュースもその例外ではない。成長期待を演出したい企業にとって、物流投資は広告効果も期待できる魅力的な分野になっている。

このような資産特性の変化がもたらす留意事項として、期待感に基づくマーケットでは、ボラティリティ（変動幅）が大きくなりやすい点が挙げられる。従来、物流施設は収益の安定性が投資商品としての魅力のひとつであったが、物流施設が期待感を演出する舞台装置として機能する以上、以前と比べれば価格（および賃料）が変動しやすいセクターに移行している。E コマースの成長はもうしばらくは続くと考えられるが、WeWork の事例に見られるように、最近ではベンチャーのエコシステムに若干の陰りもみられる。期待感は膨らみやすく萎みやすいので、今後訪れるであろう潮目の変化に目を凝らしておく必要がある。

以上

### 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」を運用しており、2019年10月30日にバージョンアップしました（リリースは[こちら](#)）。今後もニーズに合わせて継続的なアップデートを行い、機能の向上に努める所存です。

- 【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、是非ご活用いただければ幸いです。

## ■ 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	4,547	4,061	487	10.7	-	-	4,510
10月	4,824	4,224	600	12.4	277	163	4,500
2009年1月	5,221	4,587	635	12.2	398	363	4,410
4月	5,402	4,724	678	12.5	180	137	4,210
7月	5,656	4,793	862	15.2	254	69	4,200
10月	5,781	4,971	810	14.0	125	177	4,000
2010年1月	5,855	5,131	724	12.4	74	160	4,000
4月	6,014	5,286	728	12.1	159	156	3,990
7月	6,061	5,526	535	8.8	47	239	4,000
10月	6,209	5,683	526	8.5	148	157	3,990
2011年1月	6,280	5,773	507	8.1	71	90	3,990
4月	6,452	6,122	330	5.1	172	349	3,890
7月	6,662	6,281	381	5.7	210	159	3,890
10月	6,730	6,389	341	5.1	69	108	3,910
2012年1月	6,821	6,583	238	3.5	90	194	3,990
4月	6,902	6,775	128	1.8	82	192	3,920
7月	7,119	6,959	160	2.2	216	184	3,880
10月	7,416	7,234	182	2.5	298	275	3,820
2013年1月	7,460	7,305	155	2.1	43	70	3,800
4月	7,709	7,536	173	2.3	250	231	3,830
7月	8,061	7,864	198	2.5	352	328	3,880
10月	8,521	8,285	236	2.8	460	421	3,990
2014年1月	8,887	8,596	292	3.3	366	311	3,890
4月	9,374	8,944	430	4.6	487	348	3,920
7月	9,451	9,027	424	4.5	77	83	3,990
10月	9,583	9,199	384	4.0	132	173	4,000
2015年1月	9,961	9,639	321	3.2	378	440	4,000
4月	10,390	10,016	373	3.6	429	377	3,990
7月	10,531	10,290	240	2.3	141	274	4,000
10月	10,872	10,661	211	1.9	341	371	3,990
2016年1月	11,497	10,930	567	4.9	625	269	3,920
4月	12,225	11,662	563	4.6	728	732	4,000
7月	12,706	12,144	562	4.4	481	481	4,000
10月	13,114	12,479	635	4.8	408	335	4,140
2017年1月	13,292	12,633	659	5.0	178	155	4,170
4月	13,506	12,833	673	5.0	214	199	4,260
7月	13,835	13,153	682	4.9	329	320	4,280
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

➤ 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
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	3,371	3,250	122	3.6	200	122	3,390
10月	3,687	3,535	152	4.1	316	286	3,470
2017年1月	3,798	3,588	210	5.5	111	52	3,450
4月	4,182	3,687	495	11.8	384	99	3,350
7月	4,315	3,863	452	10.5	133	176	3,310
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

## ■ 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 424 棟、関西圏 116 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