

『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0.2%となり、調査開始以降で最も低い水準に～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（21年1月）の空室率は0.2%で、前期の0.4%からさらに低下し、2008年7月の調査開始以降の最低水準を更新した。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,410円/坪で、前期の4,400円/坪から10円/坪（プラス0.2%）の上昇となった。東京圏の募集賃料は緩やかな上昇傾向が続いており、特に千葉県の実賃料が上向いている。

【関西圏】

- ・ 今期（21年1月）の空室率は2.8%で、前期の2.5%から0.3ポイントの上昇となった。今期（20年11月～21年1月）の新規供給は23.7万㎡に対し新規需要が21.2万㎡となり、概ね均衡した需給バランスであった。
- ・ 関西圏の実賃料は4,000円/坪で、前期から横ばいであった。2019年10月から1年にわたって上昇基調であったが、今期でその上昇が一段落した。需給環境は良好であることから、再び上昇することも十分に考えられる。

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サービス会社。

【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2021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。

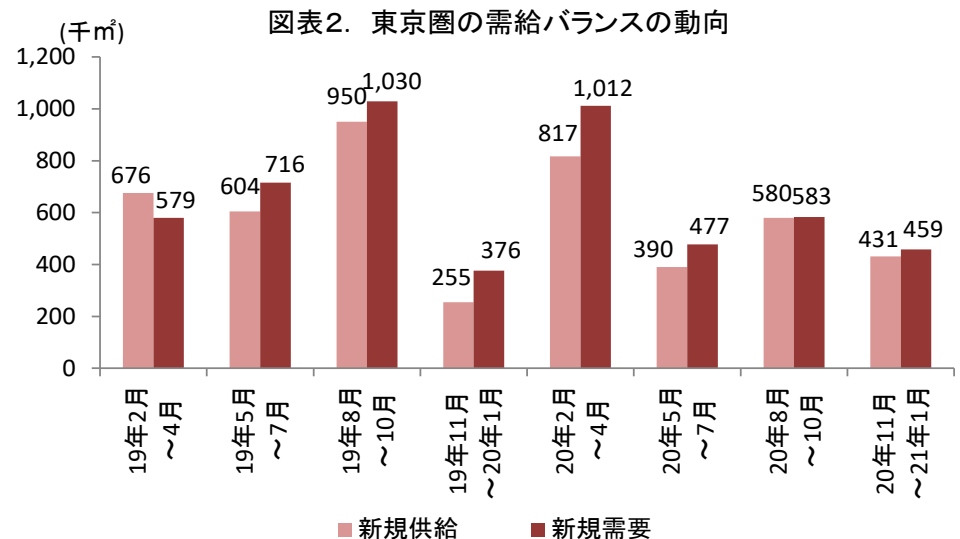
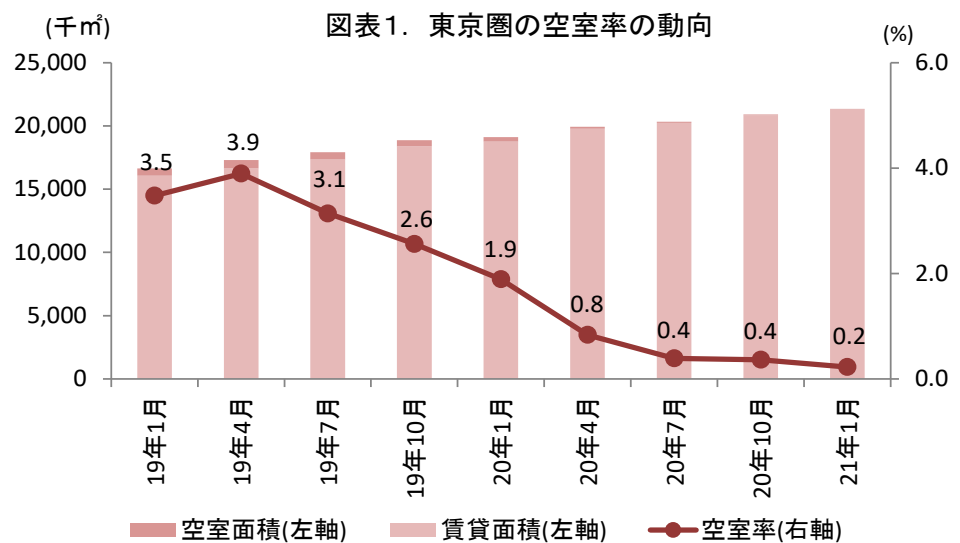
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2021年1月の東京圏の空室率は0.2%で、前期の0.4%から0.2ポイントの低下となり、2008年7月の調査開始以降の最低水準を更新した。(図表1参照)。

具体的にみると、プロロジスによる「プロロジスパーク千葉2」¹、三菱地所による「ロジクロス海老名」²、日本GLPによる「GLP平塚I」³および「GLP八千代III」⁴、第一生命保険と丸紅アセットマネジメントによる「LOGIPLACE-D Kawagoe」⁵など計10棟が新たに竣工し、うち9棟が満室での稼働となった。

今後の開発では、ラサール不動産投資顧問とNIPPOによる「(仮称)松戸物流センター」の着工⁶、三菱地所による「ロジクロス座間小松原」の着工⁷、三菱商事都市開発による埼玉県久喜市と千葉県野田市の開発用地の取得⁸、東京建物による「(仮称)T-LOGI 横浜青葉」の着工と



出所:株式会社一五不動産情報サービス

¹ 2020年11月25日付 プロロジス プレスリリースより

² 2020年11月30日付 三菱地所(株) プレスリリースより

³ 2020年12月7日付 日本GLP(株) プレスリリースより

⁴ 2021年1月14日付 日本GLP(株) プレスリリースより

⁵ 2021年2月5日付 第一生命保険(株)、丸紅アセットマネジメント(株) プレスリリースより

⁶ 2020年11月25日付 ラサール不動産投資顧問(株)、(株)NIPPO プレスリリースより

⁷ 2020年11月30日付 三菱地所(株) プレスリリースより

⁸ 2020年12月2日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

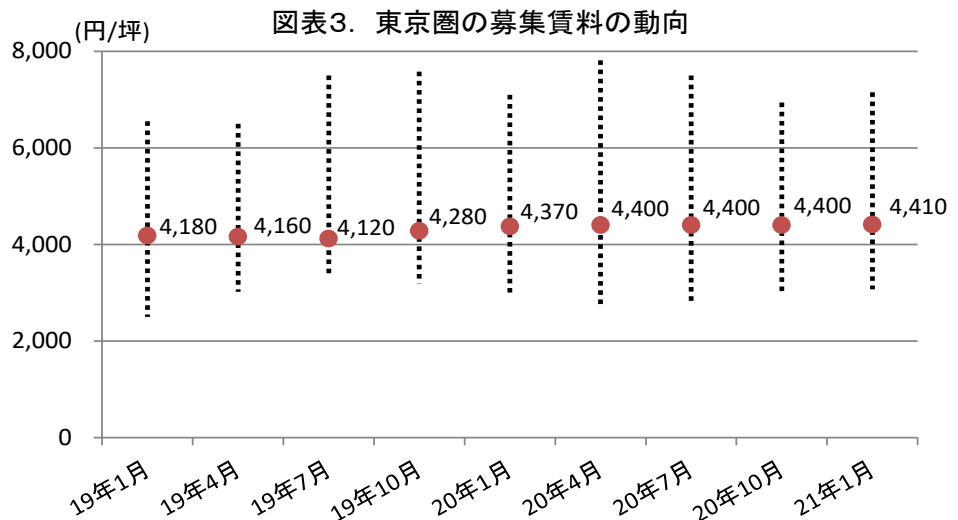
千葉県習志野市、千葉市稲毛区および埼玉県加須市の開発用地の取得⁹、ESRによる「ESR 東扇島ディストリビューションセンター」の開発¹⁰、日本貨物鉄道と三井不動産による「東京レールゲート EAST」の着工¹¹、シーアールイーによる「ロジスクエア厚木 I」の開発¹²が相次ぎ発表された。

東京圏では既存物件にほとんど空きがなく、開発物件が物流ニーズの受け皿となっており、プレリーシングが順調である。臨海・内陸を問わず当面は良好な需給環境が続く見通しである。

② 賃料動向

2021年1月の東京圏の募集賃料は4,410円/坪で、前期の4,400円/坪から10円/坪（プラス0.2%）の上昇となった。

東京圏の募集賃料は緩やかな上昇傾向が続いており、特に千葉県の募集賃料の上昇が顕著である。



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

注: 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。

⁹ 2020年12月2日付、2021年1月13日付 東京建物(株) プレスリリースより

¹⁰ 2020年12月8日付 ESR(株) プレスリリースより

¹¹ 2020年12月10日付 日本貨物鉄道(株)、三井不動産(株) プレスリリースより

¹² 2020年12月17日付 (株)シーアールイー 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

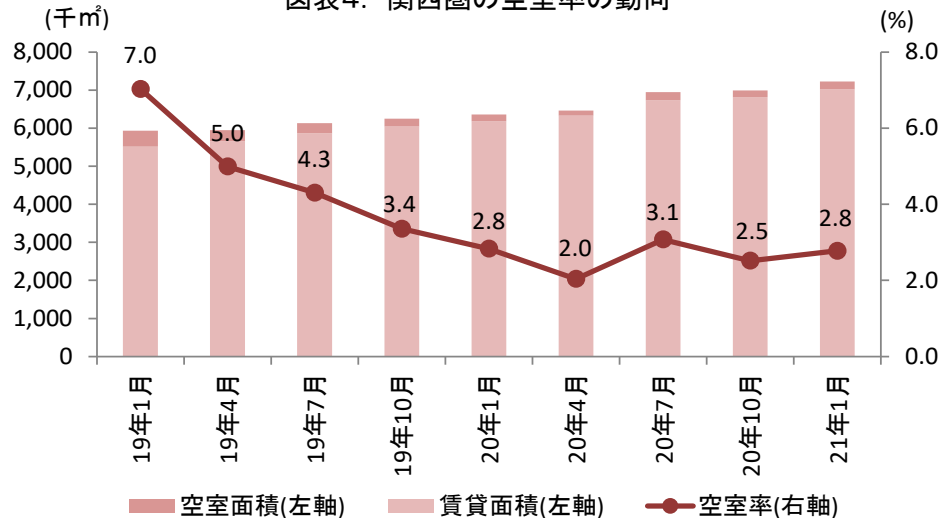
2021年1月の関西圏の空室率は2.8%で、前期の2.5%から0.3ポイントの上昇となった。今期（20年11月～21年1月）の新規供給は23.7万㎡に対し、新規需要が21.2万㎡となり、概ね均衡した需給バランスであった（図表4参照）。

具体的にみると、今期は4棟が新たに竣工し、シーアールイーによる「ロジスクエア大阪交野」¹³は約50%の契約率での竣工となったが、その他3棟は満室での稼働となった¹⁴。

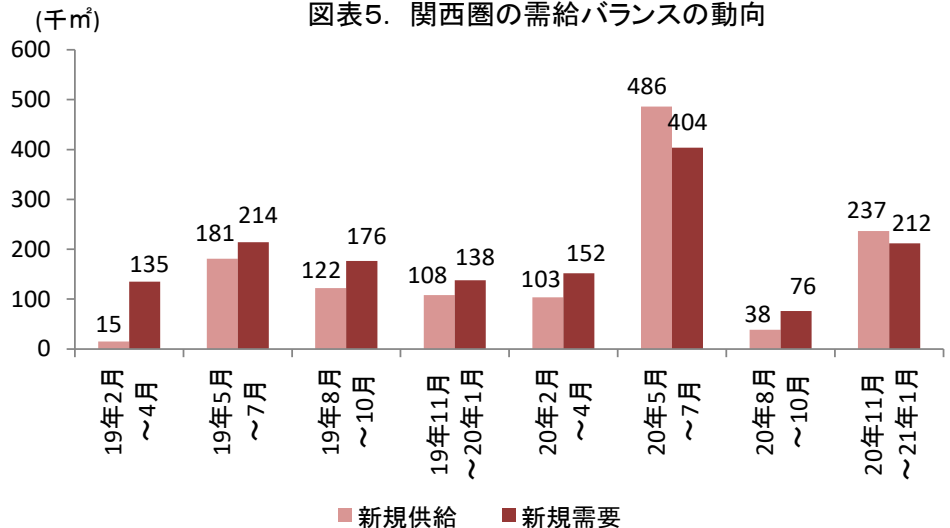
今後の開発では、伊藤忠商事、伊藤忠都市開発および山陽電気鉄道による「(仮称)アイミッションズパーク箕面」¹⁵、センターポイント・ディベロップメントによる「CPD 西宮北」¹⁶が発表された。

関西圏では2017年10月から2年以上にわたり需給改善が続き、2020年1月以降の空室率は2～3%の水準で低位安定である。2021年のマルチテナント型物流施設の開発は内陸部が多く、プレリーシングが順調に進んでいる。東京圏と同様に、関西圏でも良好な需給環境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

¹³ 2021年2月1日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

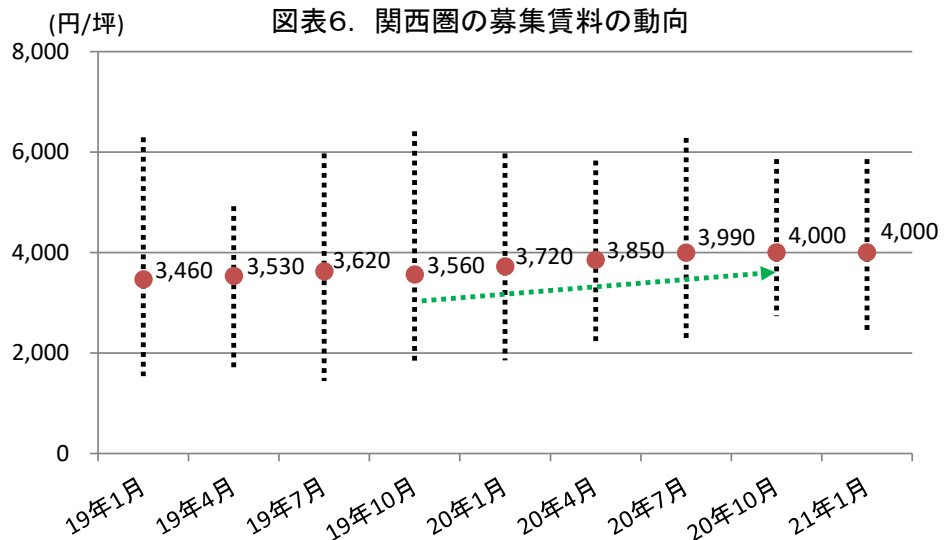
¹⁴ 当文章の一部に誤りがあり、訂正いたしました(2021年3月1日に訂正)。

¹⁵ 2020年12月24日付 伊藤忠商事(株)、伊藤忠都市開発(株)、山陽電気鉄道(株) プレスリリースより

¹⁶ 2021年1月15日付 (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

② 賃料動向

2021年1月の関西圏の募集賃料は4,000円/坪で、前期から横ばいとなった。2019年10月の3,560円/坪から1年にわたって上昇基調であったが、今期でその上昇が一段落した。上述の通り、需給環境は良好であることから、再び上昇することも十分に考えられる。



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

注: 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。

3. トピックス ～ポストコロナを見据えた不動産市場の定性的な見通し～

新型コロナウイルスのワクチン接種が日本国内でようやく始まり、2月17日よりまずは医療従事者を対象にスタートした。ワクチン接種の機会が、国内居住者にあまねく行き渡るのは随分と先になりそうだが、ビジネス分野ではコロナ後が意識される展開にすでに突入している。そこで、物流施設の不動産市場を対象に、ポストコロナを見据えた定性的な見通しを考察する。

・ 開発用地の価格高騰と物流立地の多様化

コロナ禍での巣ごもり消費により E コマースの業容拡大が続き、その恩恵を享受する物流施設では需要が堅調で、上述の通り足元の需給バランスは逼迫している。これに伴って大きく二つの変化が起こっている。

まずは物流適地における開発用地の入札での価格高騰である。コロナ禍で商業施設やホテルなど他用途の建設需要は低迷していることから建築費は落ち着いているものの、土地価格の高騰が募集賃料に影響しないわけではなく、新築物件では強気の募集賃料の設定が増えてくることは間違いない。

もうひとつは以前であれば見向きもされなかった立地での開発プロジェクトが増えている。道路インフラの整備や物流ニーズの変遷などを見据えた、優れた目利きによる用地選定がみられる一方で、主要な幹線道路へのアクセスが脆弱だったり、雇用確保に難があったりと、物流施設の運営が若干懸念される開発案件も散見される。今後の新築物件は好立地で募集賃料も高い高機能型物流施設と、好立地とは言い難いが心地よい賃料設定の物流施設に大きく二極化されるだろう。

・ 市場メカニズムで需給均衡に向かう

東京圏や関西圏における不動産市場では需給バランスが逼迫している。需要があれば供給が増えるのが市場メカニズムだが、一般的に不動産市場では開発用地の入手の難しさが、供給余力の向上の障害となる。物流施設に限れば、道路インフラの整備で物流立地が広域化し、最近では工場跡地からの物流転用だけでなく、土地区画整理事業など多様なルートで開発用地が供給されるようになっている。

現在の堅調な需要やプレリーシングの状況を考慮すると、物流施設の需給逼迫が早期に解消に向かうことは考えにくい。が、事業環境の変化スピードはますます加速し、コロナ禍での緊急事態宣言下においてもディベロッパーの動きは相当に活発で、物流施設の開発事業に参入するディベロッパーも次々と誕生している。そもそも物流施設はオフィスビル等と比べて開発期間は短い。さほど遠くない時期に物流施設の需給バランスは均衡に向かうだろう。

・ 需給均衡後の世界

現在の需給逼迫は中期的には需給均衡に向かい、空室が増える局面は必ずやって来る。不動産は典型的な有形資産であるが、物流施設の価値は立地や建物などのハード面だけでなく、その施設を管理・運営する能力や物流・不動産業界のネットワーク、ブランド力などソフト面にも左右される。また、物流業界が大変革期を迎える環境下で、物流施設ディベロッパーは物流自動化・省人化や雇用確保への支援などソフト面のサービスを次々と拡充し、新たな付加価値を生み出している。したがって、物流施設については、有形資産である不動産への投資だけでなく、無形資産への投資の分厚さで勝敗が決する時代になりそう

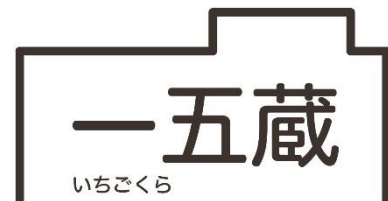
だ。物流施設を借りるテナントや資金を提供する投資家や金融機関にとって、不動産単体のポテンシャルだけでなく、物流施設を開発・運営・管理する企業の見極めがこれまで以上に重要になる。

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」を運用しています。ニーズに合わせて継続的なアップデートを行い、機能の向上に努めています。

- 【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。

■ データ集

当レポートに掲載した賃貸市況に関するデータは下記の通り。なお、調査開始の2008年7月から最新の2021年1月までの全データは、以下URLを参照のこと。

https://www.ichigo-re.co.jp/wp/wp-content/uploads/2021/02/202101_data.csv

▶ 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	4,546	4,060	487	10.7	-	-	4,510
10月	4,823	4,223	600	12.4	277	163	4,500
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2018年1月	14,419	13,809	610	4.2	301	430	4,200
4月	15,206	14,460	746	4.9	787	651	4,300
7月	15,638	14,921	718	4.6	432	460	4,260
10月	16,327	15,497	830	5.1	689	576	4,220
2019年1月	16,637	16,058	578	3.5	310	561	4,180
4月	17,312	16,638	675	3.9	676	579	4,160
7月	17,917	17,354	563	3.1	604	716	4,120
10月	18,867	18,383	483	2.6	950	1,030	4,280
2020年1月	19,121	18,760	362	1.9	255	376	4,370
4月	19,938	19,771	167	0.8	817	1,012	4,400
7月	20,328	20,248	80	0.4	390	477	4,400
10月	20,908	20,832	76	0.4	580	583	4,400
2021年1月	21,338	21,290	48	0.2	431	459	4,410

▶ 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
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2018年1月	5,094	4,434	660	13.0	75	75	3,350
4月	5,473	4,795	678	12.4	379	360	3,350
7月	5,473	4,835	638	11.7	0	40	3,400
10月	5,744	5,195	549	9.6	271	360	3,460
2019年1月	5,935	5,518	417	7.0	191	323	3,460
4月	5,950	5,653	297	5.0	15	135	3,530
7月	6,131	5,867	264	4.3	181	214	3,620
10月	6,254	6,044	210	3.4	122	176	3,560
2020年1月	6,362	6,182	180	2.8	108	138	3,720
4月	6,465	6,333	132	2.0	103	152	3,850
7月	6,951	6,737	214	3.1	486	404	3,990
10月	6,990	6,814	176	2.5	38	76	4,000
2021年1月	7,226	7,026	201	2.8	237	212	4,000

■ 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 471 棟、関西圏 132 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