

ロジスティクスマーケットビュー 2018年第1四半期

# 首都圏の新規需要は過去最高 実質賃料も上昇

▲ GDP成長率 Q1 +1.8% 予測値\* 前年同期比
▲ 首都圏LMT\*\*空室率Q1 +2.0pts 対前期比
▲ 近畿圏LMT\*\*空室率Q1 +1.6pts 対前期比
▲ 中部圏LMT\*\*空室率Q1 +5.2pts 対前期比

\*出所：日本経済研究センター、\*\*大型マルチテナント型物流施設

## 首都圏

### 新規供給・新規需要ともに過去最高を記録

今期(Q1)の首都圏大型マルチテナント型物流施設(LMT)の空室率は6.9%と、前期から2.0ポイント上昇した。今期は新規供給、新規需要ともに過去最高を記録。新規供給は過去3年間の四半期ベースの平均新規供給の約2.7倍に相当する規模。需要は強いものの、今期はさすがに需要が供給に追いつかず、全体の空室率は上昇した。今期空室を残して竣工した物件が空室率を押し上げた反面、既存物件で賃料が上昇したことから、首都圏全体の実質賃料は対前期比+0.2%の4,080円/坪となった。

首都圏の新規供給は今期がピークとなる見込みであるが、その後も比較的高水準の供給が予定されている。したがって、空室率は大きく低下するとは考えにくく、概ね横ばいでの推移を想定している。ただし、大量供給に伴い、エリア間で稼働率格差は広がっている。配送利便性が高い内側3エリア(東京ベイエリア、外環道エリア、国道16号エリア)では物件の不足感がある一方で、圏央道エリアの一部では満床になるまでに時間がかかる物件がある。

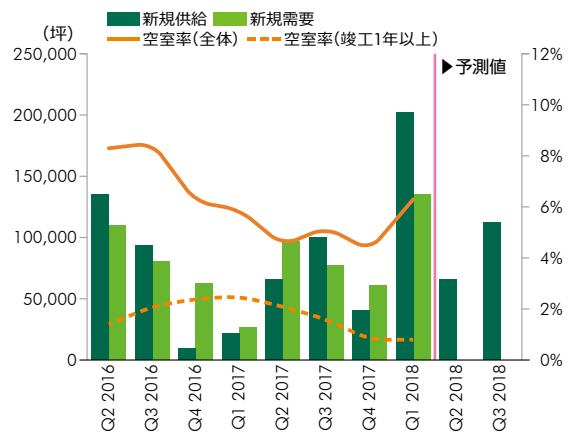
### 東京ベイエリア

空室率は2.8%と、前期から3.4ポイント低下した。今期新規供給はなく、2017年Q3に竣工した「物流ビルB棟」の空室が全て消化されたことが、空室率低下の要因。当エリアでは、まとまった面積を確保することが困難な状況。唯一2018年に竣工が予定されている「ダイナベース」も既に満床となっていることから、今後も空室率のさらなる低下が見込まれる。実質賃料は対前期比0.5%上昇して、6,610円/坪。

### 外環道エリア

空室率は2.5%と、前期から1.1ポイント上昇した。今期の新規供給2棟のうち1棟が空室を残して竣工したことが要因。一方、竣工後1年以上の空室率は0.0%となり、今期竣工した物件以外には、空室がまったくない状況。また、2018年末までの未竣工物件は「MCUD川崎」を残すのみ。しかも、当物件は既に満床となった模

Figure 1: 首都圏 LMT物流施設 需給バランス



出所：CBRE, Q1 2018

様であることから、今後空室率は低下すると予想している。実質賃料は物件の不足感を背景として上昇し、4,720円/坪。

### 国道16号エリア

空室率は前期の1.4%から上昇して4.4%となった。今期の新規供給は4棟合計102,000坪と過去2番目の大きさ。空室を残して竣工した物件があったため空室率は上昇したものの、当エリアに対する潜在的な需要は強い。千葉県流山市では、今期竣工した2棟に加え、2019年Q1までにあと2棟計画されているが、どの物件にも強い引き合いがあり、既にテナントが決まってきているものもある。竣工後1年以上の空室率は対前期比横ばいの0.5%。実質賃料は対前期比0.2%上昇して4,050円/坪。

### 圏央道エリア

空室率は18.9%と、前期から1.1ポイント上昇した。今期は3棟合計67,000坪と、当エリア過去最高の新規供給があった。人材確保や配送の面で有利な物件を中心にテナントが決まった一方、一部リーシングに時間がかかるとみられる物件もある。実質賃料は対前期比1.2%上昇。一部で空室が長引いていた物件の消化が進み、賃料が底上げされた。

近畿圏

空室率上昇も、需要は高水準

今期(Q1)の近畿圏LMT空室率は21.2%、前期19.6%から1.6ポイント上昇した。新規供給4棟のうち3棟が空室を残して竣工したこと、大きな面積の二次空室が発生したことが理由である。しかし需要も堅調で、新規需要69,000坪は2008年Q1以降2番目の高水準。この2年以内に竣工した大阪府湾岸部の複数の物件で、大規模テナントが決定し空室消化が大幅に進んだ。また、大阪府内陸部では需要は引き続き強い。昨年竣工した高槻市、茨木市の物件では今期中に満室稼働となった。

マルチテナント型としては初めてとなる2棟が、神戸市内陸部に竣工した。この地域には従来から産業団地があり、BTS型の物流施設が集積していた。BCPの観点から荷主の内陸拠点に対するニーズは高く、マルチテナント型施設の立地としても注目されている。2018年3月には新名神高速道路、川西IC-神戸JCT間が接続し、名神高速と中国道のバイパス路線として開通した。渋滞を回避できる立地であることから、今期竣工した物件のほかにも物流施設の開発計画が散見されている。

2018年Q2は竣工がないため、空室率は一旦低下するだろう。実質賃料は、前期3,500円/坪から3,480円/坪へわずかに下落した。これは、賃料水準の低いエリアの竣工が影響したもので、大阪府湾岸部の既存物件では前期から下げ止まっている。

中部圏

空室率上昇も、需給に逼迫感

今期の中部圏LMTの新規供給は2棟39,000坪であった。そのうち「GLP小牧 II」は竣工前に複数テナントですべての床が埋まっていた。もう1棟は中部圏最大級の貸床面積を持つ「レッドウッド弥

富ディストリビューションセンター」。ラウンジ、託児所、売店を付帯した設計で、従業員に配慮した施設となっている。こちらは空室を残して竣工したものの、複数の区画でテナントが内定しており、リーシングは順調とみられる。新規供給の影響で空室率は10.6%へ大きく上昇したが、空室を抱えている物件は、新築物件を含めてわずか3棟。それらにも具体的な引き合いがあるため、テナントにとっての選択肢は限られている。加えて、2018年中は他にLMTの竣工はなく、次の供給は2019年まで待たねばならない。そのため、空室率上昇に反して物件の不足感強い。今年末にかけて空室率が急速に低下する可能性もある。

実質賃料は4四半期連続して3,530円/坪となった。2016年Q1から6%上昇した水準を維持している。

福岡圏

鳥栖で満室竣工

今期は佐賀県鳥栖市のマルチテナント型施設が、満室稼働で竣工した。周辺に物流拠点を持つ大手物流企業による一棟借りである。その他に大きなテナントの動きはないものの、賃料水準は底上げされてきている。この鳥栖エリアや、福岡圏で最も物流施設が集積する湾岸エリアで空室がほとんどないためだ。来期は、福岡に近くで大型物件が竣工する。交通アクセスに優れた立地であり、リーシングの進捗が注目される。

その他の地域

札幌で大型施設竣工、新たな開発計画も

北海道内最大級のマルチテナント型施設が2月に竣工、複数の企業から引き合いがある模様だ。さらに、札幌市の物流集積地に近接した立地に「里塚物流センター(仮称)」が2019年1月竣工予定。空室不足が深刻な札幌で、開発気運が高まっている。

Figure 2 : 近畿圏 LMT物流施設 需給バランス

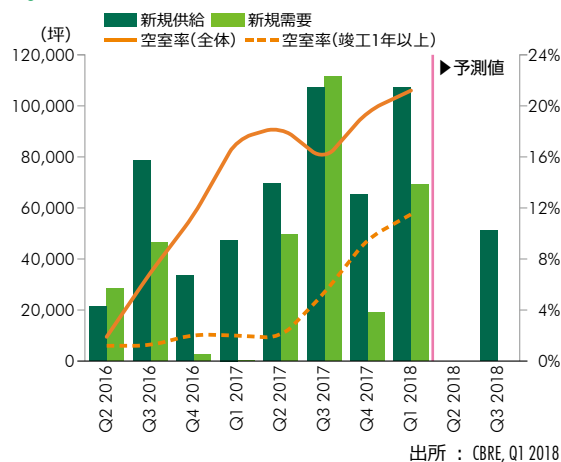


Figure 3 : 中部圏 LMT物流施設 需給バランス

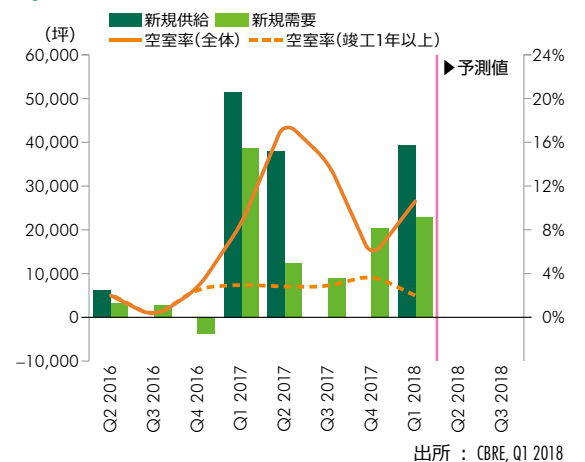


Figure 4 : 大型マルチテナント型物流施設 (LMT) 空室率・実質賃料指数

		空室率					実質賃料指数 (円/坪)					
		Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	対前期比
<b>首都圏</b>												
首都圏	全体	6.5%	5.1%	5.8%	4.9%	6.9%	4,010	4,010	4,050	4,070	4,080	+0.2%
	竣工1年以上	3.1%	2.7%	2.2%	1.4%	1.4%						
東京ベイエリア	全体	5.5%	5.5%	8.1%	6.2%	2.8%	6,320	6,330	6,580	6,580	6,610	+0.5%
	竣工1年以上	5.5%	5.5%	4.2%	4.1%	4.3%						
外環道エリア	全体	2.6%	5.0%	1.9%	1.4%	2.5%	4,670	4,660	4,650	4,660	4,720	+1.3%
	竣工1年以上	0.0%	2.0%	2.0%	1.6%	0.0%						
国道16号エリア	全体	4.1%	1.9%	2.1%	1.4%	4.4%	3,970	3,980	4,010	4,040	4,050	+0.2%
	竣工1年以上	3.3%	1.7%	0.6%	0.5%	0.5%						
圏央道エリア	全体	19.8%	15.5%	19.4%	17.8%	18.9%	3,230	3,220	3,210	3,230	3,270	+1.2%
	竣工1年以上	5.1%	5.3%	6.0%	3.5%	3.7%						
<b>近畿圏</b>												
近畿圏	全体	17.4%	18.4%	15.7%	19.6%	21.2%	3,670	3,600	3,550	3,500	3,480	-0.6%
	竣工1年以上	2.0%	1.8%	5.3%	9.6%	11.5%						
<b>中部圏</b>												
中部圏	全体	8.5%	18.0%	14.2%	5.4%	10.6%	3,500	3,530	3,530	3,530	3,530	±0.0%
	竣工1年以上	3.0%	2.8%	2.8%	3.9%	2.0%						

出所 : CBRE, Q1 2018

Figure 5 : 都道府県別 平均募集賃料 (円/坪)

No.	都道府県名	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	対前期比
1	北海道	3,640	3,550	3,380	3,540	3,570	+0.8%
2	宮城県	4,300	4,510	4,600	4,170	3,850	-7.7%
3	埼玉県	3,930	3,960	3,970	4,150	4,000	-3.6%
4	千葉県	4,320	4,050	4,020	4,240	4,250	+0.2%
5	東京都	6,690	6,700	6,770	6,360	6,630	+4.2%
6	神奈川県	4,430	4,520	4,570	4,420	4,500	+1.8%
7	石川県	3,440	3,440	3,440	3,050	3,050	±0.0%
8	愛知県	3,720	3,730	3,720	3,780	3,780	±0.0%
9	京都府	6,520	6,940	6,750	6,930	6,880	-0.7%
10	大阪府	4,960	5,060	5,090	4,770	4,680	-1.9%
11	兵庫県	5,490	5,640	5,120	5,220	5,290	+1.3%
12	岡山県	3,110	2,930	3,140	3,040	★3,040	±0.0%
13	広島県	3,790	3,810	3,920	3,560	3,430	-3.7%
14	福岡県	4,590	4,600	4,660	4,670	4,150	-11.1%

★は、サンプルが4棟以下のデータ

出所 : CBRE, Q1 2018

## 本誌に関するお問い合わせ

## JAPAN RESEARCH

## 大久保 寛

エグゼクティブディレクター  
hiroshi.okubo@cbre.co.jp

## 高橋 加寿子

シニアディレクター  
kazuko.takahashi@cbre.co.jp

## 浅木 文規

アソシエイトディレクター  
fuminori.asaki@cbre.co.jp

## 各地のマーケットに関するお問い合わせ

## 本 社

東京都千代田区丸の内2-1-1 明治安田生命ビル  
03 5288 9288

## 芝パーク

東京都港区芝公園2-4-1 芝パークビルB館  
03 5288 9288

## 関西支社

大阪市北区大深町4-20 グランフロント大阪 タワーA  
06 6292 1800

## 札 幌

札幌市中央区北二条西4-1 北海道ビル  
011 231 6931

## 仙 台

仙台市青葉区中央1-2-3 仙台マークワン  
022 262 5651

## 横 浜

横浜市西区北幸1-11-15 横浜STビル  
045 316 4311

## 金 沢

金沢市鞍月5-177 AUBE II  
076 239 4041

## 名古屋

名古屋市中区錦3-20-27 御幸ビル  
052 205 6541

## 広 島

広島市中区袋町3-17 シンヨービル  
082 243 9321

## 福 岡

福岡市博多区博多駅前2-2-1 福岡センタービル  
092 472 1711

## 調査概要

調 査 対 象	全国14都道府県に所在する、主な用途が倉庫である一般募集された施設	
大型マルチテナント型 物流施設 (LMT)	対 象 地 域	首都圏：東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県を中心とする地域 (127棟) 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府を中心とする地域 (34棟) 中部圏：愛知県を中心とする地域 (21棟)
	対 象 施 設	首都圏、近畿圏：延床面積10,000坪以上 中部圏：延床面積5,000坪以上 原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設
	空 室 率	(1) 3月末 (2) 6月末 (3) 9月末 (4) 12月末 時点集計 空室は集計時点で即入居可能であるものを対象 (新築施設は竣工済みのものが対象)
	実質賃料指数	新規契約する場合、調査時点で成約すると想定される賃料 (共益費含む) 契約期間、フリーレント期間を考慮した実質的な月額賃料を基に算出した指数
募 集 賃 料	(1) 1-3月 (2) 4-6月 (3) 7-9月 (4) 10-12月 期間集計 月額募集賃料の坪当たり単価 (共益費を含まない)	

DISCLAIMER: 本レポートに含まれる資料に関する著作権等の権利は、別段の記載のない限り、CBREに属します。本レポートに含まれる情報は、予測に関するものを含め、本レポートの発行時点で、信頼に足ると考えられる資料及び情報源から取得したものです。当社は、それらの情報の正確性について疑うべき事由を認識してはおりませんが、それらの情報に関する検証を行ってはおらず、また、それらの情報について表明、保証等を行うものではありません。本レポートの読者は、本レポートに含まれる情報の関連性、正確性及び完全性並びにそれら情報が最新のものであるか否かについて、独自に評価する責任があります。本レポートは、当社の顧客及び専門家のみを対象として、純粋な情報提供の目的でご提供するものであり、従って、本レポートは、有価証券若しくはその他の金融商品の売買若しくは取得の申込み又はその誘引を目的とするものではありません。これら資料に関する一切の権利は留保されており、これら資料、その内容、及び複製物のいずれについても、その方法の如何を問わず、書面による当社の事前の明示的な許可なく、変更し、送信し、複製し、又は他者に配布することはできません。許諾を受けずに当社の調査レポートを公表し、又は再配布することは禁止されています。当社は、何人に対しても、本レポートに含まれる情報を使用し、またはそれらの情報に依拠したことにより生じた損失、損害、費用及び経費について、一切責任を負いません。