

■ 物流施設賃貸市場動向

新規成約賃料の上昇に一服感、一部エリアでは弱含み

■ マーケットサマリー

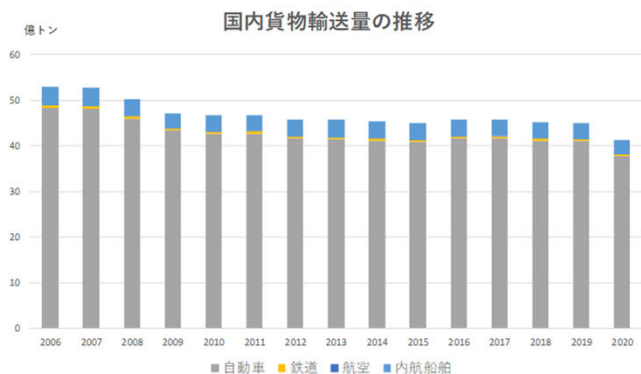
新型コロナウイルスの新規感染者数は、直近低水準で推移しており、10月には緊急事態制限も解除されたことから、経済活動をはじめ日常生活を取り戻しつつある。物流業界については、アジア圏を中心とした部品供給不足の影響で、工場の稼働を一部停止していた自動車製造業界が通常稼働に戻りつつあるなど、需要回復が期待される。

2020年の国内貨物輸送量、国際貨物輸送量は、新型コロナウイルス感染症拡大によるサプライチェーンの停滞により、自動車、船舶、鉄道、航空のいずれも前年比減少で推移した。しかし、2021年に入り全体に占める割合は少ないものの航空貨物が前年同月比累計で増加している。今後は、サプライチェーンの正常化により取扱貨物数の増加が見込まれ、保管利用としての賃貸需要が回復するものと予測される。

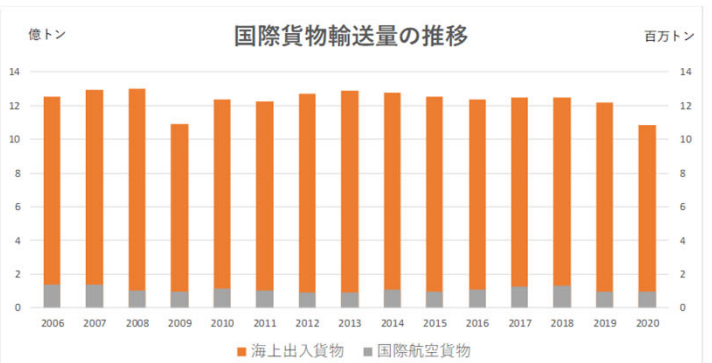
Eコマース(BtoC-EC)市場規模の拡大と共に、宅配便取扱数は増加傾向にある。2020年のEコマース市場規模は、物流に直接的に関係する物販系の業態が巣ごもり消費の影響で大きく伸長(前年比+21.71%)した反面、サービス系の業態は大幅に縮小(前年比-36.05%)したことから累計で前年比微減となった。また、2021年度の宅配便取扱数は、業界最大手企業が10月までの前年同月比累計で10%を超える増加であったが、その他の大手宅配事業者2社は微減から横這いで推移している。

物流施設の売買についても堅調である。2021年11月までにJ-REITで売買された物流施設は約4,000億円で、前年同月比で比較すると減少しているものの、総額からみれば堅調であるといえる。2020年以降、他用途と比較した運用上の安定性に投資家からの注目がこれまで以上に集まっており、低い利回り水準での売買も観察されている。

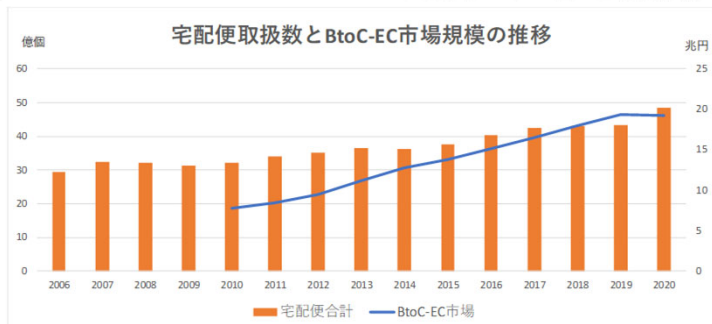
以上より、前回調査時点との比較から賃貸需要は総じて底堅く推移しているものと考えられる。Eコマースが賃貸需要を牽引する中、既存施設の建て替えやコロナ禍で落ち込んだ既存業態の荷主等の業績回復により賃貸市場が安定的に推移するものと見込まれる。なお、後述の通り2022年以降に予定される大量供給の需給バランスへの影響については注視を要する。



※公表データに基づき弊社作成



※公表データに基づき弊社作成



※公表データに基づき弊社作成

■賃貸物流施設のエリア別 見込み賃料水準・空室率

◇首都圏

首都圏の見込み賃料水準及び空室率は後掲の通り。

需給は総じてタイトな状況であり、既存物件は高稼働の運営が続いている。

開発会社等へのヒアリングでは、2022年以降、高水準での供給量が続くが土地取得価格や建築費の高止まりもあり、新規で供給される物件の募集賃料が下がることは考えにくいとの意見が多く聞かれた。また、実際の成約状況からも需給が緩和されている認識は無く賃料水準は現状の水準を当面維持するものと考えられている。

テナントサイド等へのヒアリングでは、安定した需要はあるものの、荷主やエンドテナントの業態によって需要の減退が認められ、かつ新規供給の増加から施設の選別をしやすい点を指摘している。

前回調査時点からの変化として、エリア・スペックによってはテナントサイドの選択肢が広がっており、新規供給施設でも満床まで時間を要する事例や、埼玉県国道16号の一部エリアでは成約賃料水準の弱含みが認められる事例もある。オーナーサイドとしては、高水準の表面賃料を維持しているものの、早期に満床とするため長期のフリーレントを付与する提案もなされている模様である。

よって、総じて賃貸市場は堅調であると考えられる反面、供給増加により首都圏全体で賃料の上値を追っていたこれまでの状況には一服感があり、今後の見込み成約賃料の動向についてはエリア毎の需要の強弱によって上昇下落の方向性が分かれていくものと考えられる。

<エリア分布>



©2021 ZENRIN CO.,LTD. (Z21KD第1168号)

■首都圏 エリア別空室率

	首都圏												
	東京湾岸			外環	16号				圏央道				
	都内	神奈川	千葉		都下	神奈川	埼玉	千葉	東京	神奈川	埼玉	千葉	その他
エリア空室率	0.5%			0.0%	0.5%				0.5%				
()2021年8月	(0.5%)			(0.0%)	(0.8%)				(0.1%)				
首都圏空室率	0.5%												
()2021年8月	(0.5%)												

※ J-REIT公表資料に基づき弊社作成

■首都圏 エリア別見込み賃料水準

※前提スペック

- ・汎用性のあるマルチ型物流施設(ドライ倉庫)
- ・床面積30,000㎡～
- ・築年20年未満

	首都圏												
	東京湾岸			外環	16号				圏央道				
	都内	神奈川	千葉		都下	神奈川	埼玉	千葉	東京	神奈川	埼玉	千葉	その他
8,000円/坪													
7,500円/坪													
7,000円/坪													
6,500円/坪													
6,000円/坪													
5,500円/坪													
5,000円/坪													
4,500円/坪													
4,000円/坪													
3,500円/坪													
3,000円/坪													
2021年8月時点	5,500円/坪～ 8,000円/坪	4,500円/坪～ 6,000円/坪	4,000円/坪～ 5,300円/坪	4,000円/坪～ 6,000円/坪	4,000円/坪～ 5,000円/坪	4,000円/坪～ 5,000円/坪	3,500円/坪～ 4,300円/坪	3,500円/坪～ 4,500円/坪	—	4,000円/坪～ 5,000円/坪	3,500円/坪～ 4,000円/坪	3,000円/坪～ 3,500円/坪	3,000円/坪～ 3,500円/坪

※弊社作成
当期は網掛けで表示している
前期は2021年8月期として記載

◇ 近畿圏・中部圏

近畿圏・中部圏の見込み賃料水準及び空室率は後掲の通り。

■ 近畿圏

需給はタイトな状況であり、既存物件は総じて高稼働となっている。精通者へのヒアリング等によると、成約見込み賃料水準は大阪内陸部、神戸内陸部で上昇しており、特に大阪内陸部はエリアにおける下限値の上昇が進んでいる。

2022～2023年に大阪・神戸・京都の内陸部で纏まった供給が計画されている。また、滋賀県や京都市内、神戸市以西等これまで注目されていなかったエリアで開発が計画されており、今後リーシングの進捗に注目が集まる。

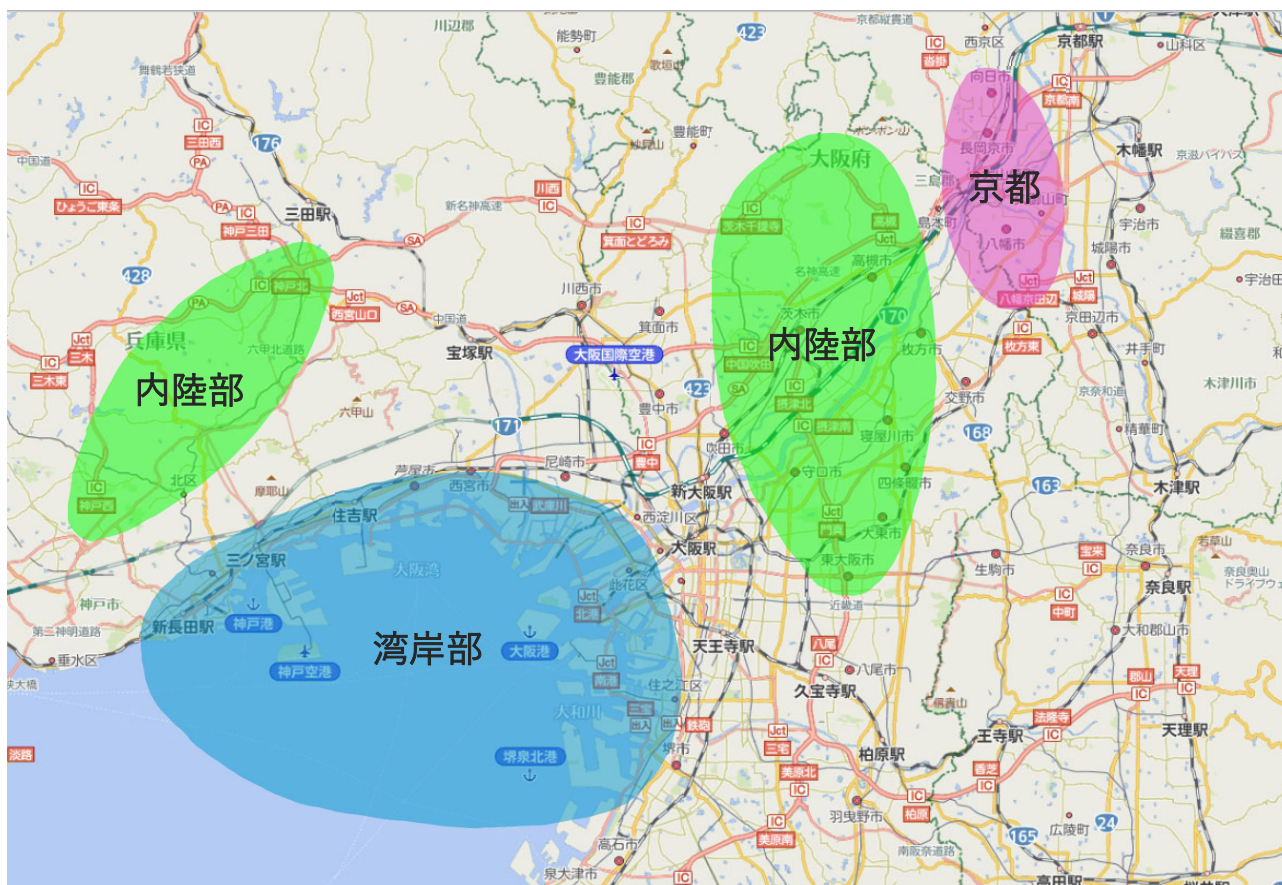
■ 中部圏

需給は総じてタイトな状況であるが、直近では小牧において既存物件の退去による空室が発生している。賃料については、成約見込み賃料水準の上昇は観察されておらず、概ね横這いから微増傾向での推移となっている。

一方で、2022年～2023年に纏まった規模の供給計画が名古屋市内、弥富、小牧で予定されており、リーシング状況や募集賃料水準について精通者の関心事となっている。供給量からみても、これまでにない大規模な計画であるため、既存施設への影響について賃料上昇の足掛かりになるか、空室率上昇に繋がるか来年以降の動向が注目される。

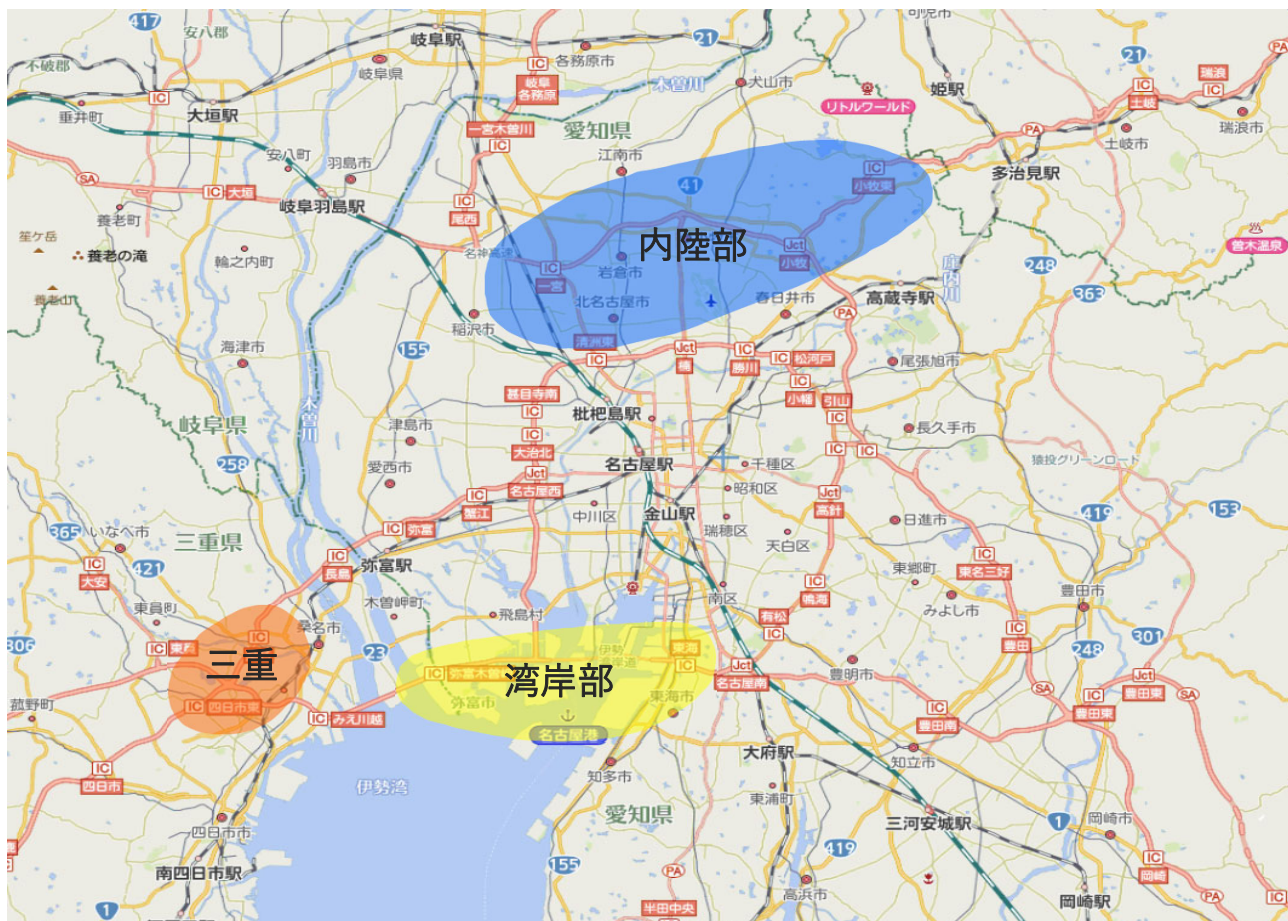
◇ 近畿圏

<エリア分布>



©2021 ZENRIN CO.,LTD. (Z21KD第1168号)

◇ 中部圏



©2021 ZENRIN CO.,LTD. (Z21KD第1168号)

■近畿圏・中部圏 エリア別空室率

	近 畿 圏				中 部 圏		
	湾岸部		内陸部		湾岸部	内陸部	三重
	大阪	兵庫	大阪	兵庫	愛知	愛知	
エリア空室率	0.8%		0.1%		0.0%※	0.3%	0.0%※
近畿圏空室率	0.5%						
中部圏空室率	0.3%						

※ J-REIT公表資料に基づき弊社作成
※3棟以下のデータ

■近畿圏・中部圏 エリア別見込み賃料水準

※前提スペック

- ・汎用性のあるマルチ型物流施設(ドライ倉庫)
- ・床面積30,000㎡～
- ・築年20年未満

	近畿圏					中部圏		
	湾岸部		内陸部		京都	湾岸部	内陸部	三重
	大阪	兵庫	大阪	兵庫		愛知	愛知	
5,500円/坪								
5,000円/坪								
4,500円/坪								
4,000円/坪								
3,500円/坪								
3,000円/坪								

※弊社作成
近畿圏・中部圏は当期より調査開始

※利用上の留意点

本調査に関する書類の著作権は株式会社谷澤総合鑑定所に属しており、複製、転用、配布を禁止致します。本調査の内容の全部または一部を利用し、又は転載等にてご利用される場合は、事前に当社の書面による承諾を得てください。

なお、本調査の内容については正確を期しておりますが、内容の誤りや不正確に起因するいかなる損害や損失について当社は一切責任を負いません。

問い合わせ先



東京本社

〒107-0052 東京都港区赤坂1丁目11番44号 赤坂インターシティ6F

ロジスティクスチーム：佐竹・植田

TEL：03-5549-2202

MAIL：papp@tanikan.co.jp