

# 数字で見る倉庫業

## 関東の物流賃料相場

イーソーコ総研

### 地域特性で価格差広がる

物流施設の賃料相場に広がりが出ている。イーソーコ総合研究所(本社・東京、河田栄司社長)が調査した六月の「関東主要都県の募集物流施設賃料相場」II表IIによると、平均価格が最も高いのは品川区や港区などの城南地域で六千八百円。最も安いのは羽生市や加須市などの十六号外側で三千二百円。昨年に比べ、全体の価格は下げ止まり傾向にあるものの、依然として都心部から離れるにつれて賃料相場は開きを見せている。

(小林 孝博)

と、神奈川県は都心部へのアクセスが充実していることから全体的に賃料は高い。ただ、ドレーシ費用や港湾規制の多さなどから、臨港地区は内陸の地区よりも千円ほど高

千円安い。千葉県は都心部の配送拠点のほか、成田空港の配送拠点にもなっており、湾岸線が開通している湾岸地区の賃料はほかの地区よりも千円ほど高

なっている。埼玉県は都心部のアクセスが向上し、立地条件が高まったことで大型物流施設が次々と建設。メーカーなどの荷主も、これまで倉庫各社が保有していた中型施設から大型施設に移転した。

そのため、中小規模の物流施設集約や空き倉庫の数が増え、十六号線外側の平均価格は三千二百円と関東主要都県のなかで、最も低下している。

### 安定地域でも価格差広がる

地域別で見ると、配送の中心地である東京は全体的に平均価格が高い。一方、これまで賃料が安定していた地域でも価格に開きが出始めている。例えば、城南地区は空き倉庫が少なく、以前から価格は安定していたが、現在では高速道路が近いなどの立地条件によって価格設定に差が生まれている。平屋では二千四百円、多層層では二千六百円となっている。ほかにも、江戸川区などの湾岸地区平屋倉庫では三千四百円、二十三区外の都下でも三千円と価格差が広がる。

### 大型物流施設の建設も影響

東京以外の地域を見る



(東京・芝浦心頭) 安定地域でも賃料相場に開きが出ている

関東主要都県の募集物流施設賃料相場 (平成22年6月現在)

(単位は円)

地域	ドライ(常温)倉庫(平屋・1階のみ)	ドライ(常温)倉庫(多層階)	平均	区域	
東京	城南	6,400~8,800	5,600~8,200	6,800	品川区、大田区、港区
	湾岸地区	5,800~9,200	5,200~7,800	6,300	江戸川区、中央区、江東区
	城東	5,500~6,800	4,500~6,200	5,500	葛飾区、荒川区、足立区、台東区、墨田区
	城北	5,600~8,100	5,200~7,300	6,400	杉並区、北区、板橋区、練馬区
	都下	4,000~7,000	3,500~6,000	4,600	23区外の市
神奈川	川崎・横浜臨港地区	4,000~6,800	3,500~5,500	4,800	川崎市川崎区、横浜市神奈川区、横浜市西区、横浜市鶴見区、横浜市保土ヶ谷区
	川崎・横浜内陸部	4,500~7,600	4,300~5,800	5,800	川崎市幸区、横浜市都筑区、横浜市港北区
	県央地区	4,000~5,300	3,500~4,700	4,000	相模原市、厚木市
千葉	湾岸	4,500~5,500	3,800~4,800	4,600	船橋市、習志野市、市川市、浦安市
	千葉県北部	3,500~4,500	3,000~3,900	3,600	松戸市、柏市、野田市
	千葉県内陸部	2,600~4,000	2,000~3,800	3,600	八千代市、千葉市緑区、千葉市美浜区、千葉市稲毛区、千葉市花見川区、千葉市若葉区、千葉市中央区
埼玉	外環沿線	4,300~5,500	3,900~4,700	4,300	戸田市、川口市、三郷市、草加市
	16号内側	3,700~4,400	3,500~4,400	4,000	越谷市、さいたま市、さいたま市岩槻区、さいたま市見沼区、さいたま市桜区、さいたま市西区、さいたま市南区、さいたま市北区、さいたま市緑区
	16号外側	2,900~3,800	2,600~3,600	3,200	羽生市、加須市、越谷市、行田市、上尾市

出典：イーソーコ.com物流施設物件データ ※1、※2  
 ※1 100坪以上の倉庫を抽出  
 ※2 募集賃料は1坪あたりの単価(税抜き)