

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏で需給ギャップが拡大～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（23年4月）の空室率は5.4%で、前期の4.4%から1.0%の上昇となった。今期（23年2月～4月）の新規供給は103.7万㎡で大量供給が続く一方、新規需要は68.5万㎡と伸び悩み、需給ギャップが拡大している。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,600円/坪で、前期の4,510円/坪から90円/坪（プラス2.0%）と上昇した。東京圏の募集賃料は4,500～4,700円/坪のレンジで一進一退である。

【関西圏】

- ・ 今期（23年4月）の関西圏の空室率は3.0%で、前期の2.4%から0.6ポイントの上昇となった。今期（23年2月～4月）の新規供給は32.6万㎡と落ち着いた水準であったが、新規需要は26.0万㎡に留まり、2四半期連続での空室率の上昇となった。
- ・ 関西圏の募集賃料は4,080円/坪で、前期の4,220円/坪から140円/坪（マイナス3.3%）の下落となった。関西圏では2022年7月の4,420円/坪をピークに3四半期連続での賃料下落である。

会社概要

物流施設や工場など産業用不動産に特化した独立系の不動産サービス会社。不動産仲介、Webサイトの開発・運営、調査・コンサルティングなどを行っている。

【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 <https://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2023年4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

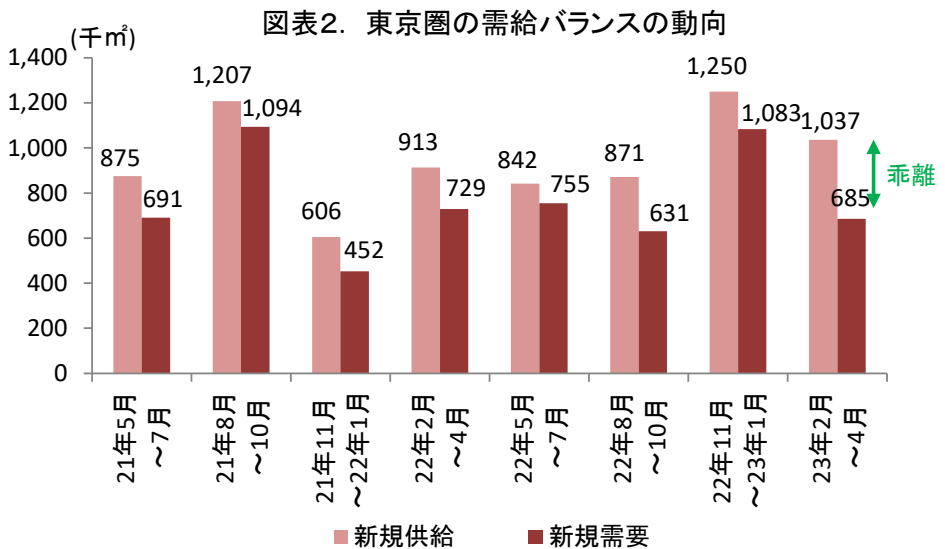
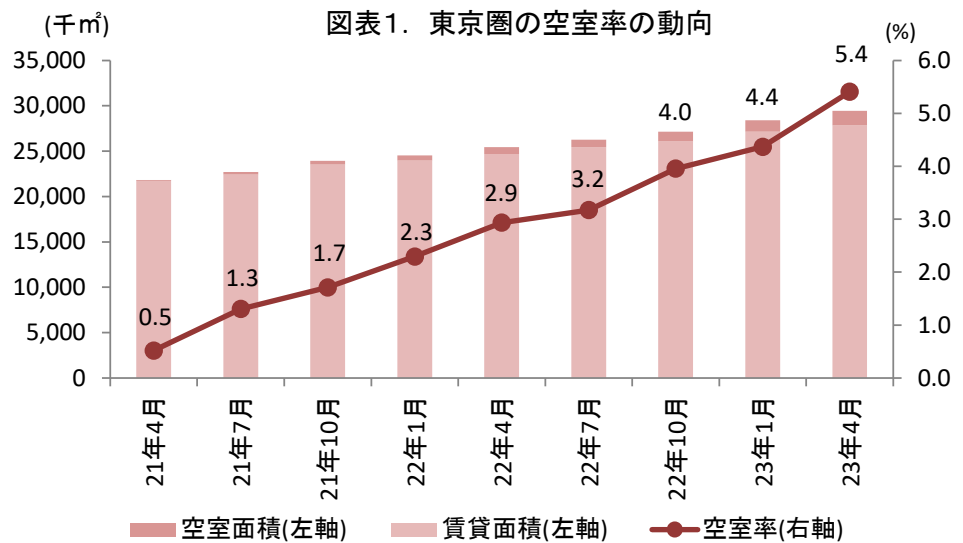
① 需給動向

2023年4月の東京圏の空室率は5.4%で、前期の4.4%から1.0%の上昇となった(図表1参照)。また、今期(23年2月~4月)

の新規供給は103.7万㎡で大量供給が続く一方、新規需要は68.5万㎡と伸び悩み、需給ギャップが拡大している¹。

具体的にみると、プロロジスによる「プロロジスパークつくば3」および「プロロジスアーバン東京大田1」²、ESRによる「ESR東扇島ディストリビューションセンター」³、大和ハウス工業による「DPL流山II」⁴など計17棟が新たに竣工し、うち8棟が満室稼働となった。

今後の開発計画では、日鉄興和不動産による「LOGIFRONT厚木」の着工⁵、ラサール不動産投資顧問による「ロジポート多摩瑞穂」の着工⁶、シーアールイーによる「ロジスクエア



出所:株式会社一五不動産情報サービス

¹ 今期(23年2月~23年4月)の新規供給に対する新規需要の割合は66%で、この5年間で最も低く、この10年間では2番目に低い水準で、大量供給に需要が追従しきれていない。

² 2023年2月21日付、3月10日付 プロロジス プレスリリースより

³ 2023年4月6日付 ESR(株) プレスリリースより

⁴ 2023年4月24日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

⁵ 2023年2月2日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

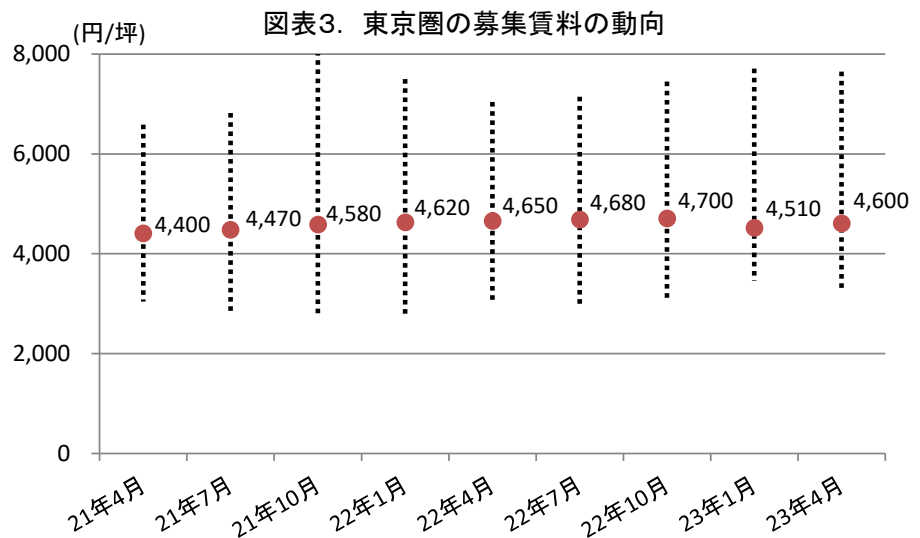
⁶ 2023年2月13日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより

ふじみ野 B」の着工、「ロジスクエア草加Ⅱ」および成田市での開発⁷、オリックス不動産による「つくばロジスティクスセンター」の着工⁸、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドによる「LF加須」の着工⁹、東京建物による「T-LOGI 鶴ヶ島」の開発¹⁰、グッドマングループによる成田国際空港隣接地での開発¹¹、三井不動産による 5 物件の開発¹²などが相次いで発表された。

倉庫・物流施設に対するニーズ自体は堅調であるが、それを上回る供給水準で、需給バランスの緩和が進んでいる。様々なテナントニーズに対応しやすい汎用的な賃貸物流施設は、この大量供給下で競合物件との差別化が難しく、募集賃料の高止まりもあり、リーシングが長引く傾向がみられる。他方、雇用面で有利な駅近物件、危険物倉庫併設、冷凍・冷蔵倉庫、重貨物対応など、商品設計に特色のある物流施設は、大量供給の影響が限定的で、リーシングが順調に進むケースが多い。需給緩和が進むこれからの局面では、競合物件との差別化戦略が注目される。

② 賃料動向

2023年4月の東京圏の募集賃料は4,600円/坪で、前期の4,510円/坪から90円/坪（プラス2.0%）と上昇した。東京圏の募集賃料は4,500～4,700円/坪のレンジで一進一退である。建設コストの上昇で、新規開発物件では、高額での募集物件が増えているものの、コストプッシュ型のインフレで収益性が低下するテナントも多く、賃料上昇に追従できないケースが増えている。



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。

⁷ 2023年3月15日付、2月22日付、2月10日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

⁸ 2023年4月21日付 オリックス不動産(株) プレスリリースより

⁹ 2023年4月28日付 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド(株) プレスリリースより

¹⁰ 2023年2月1日付 東京建物(株) プレスリリースより

¹¹ 2023年3月16日付 グッドマンジャパン(株) プレスリリースより

¹² 2023年4月18日付 三井不動産(株) プレスリリースより

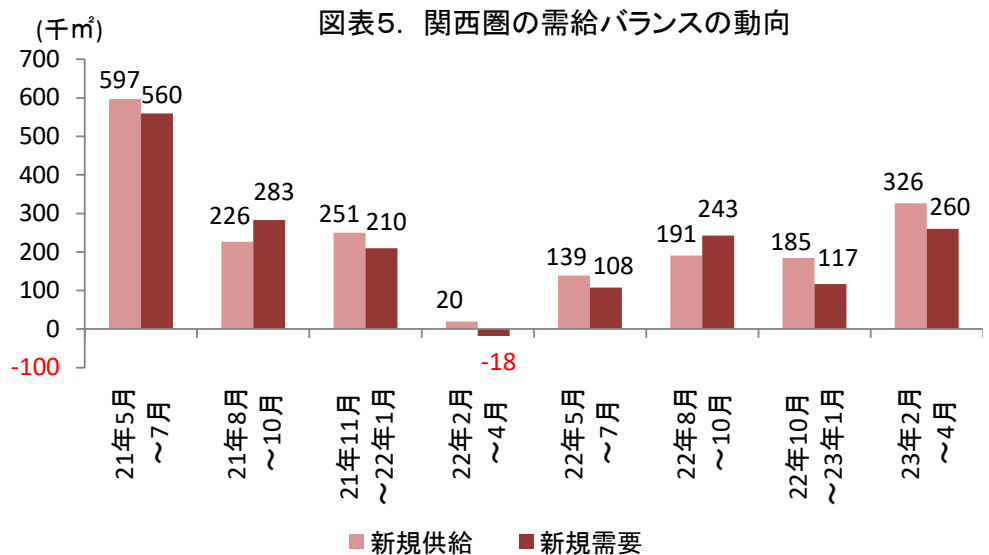
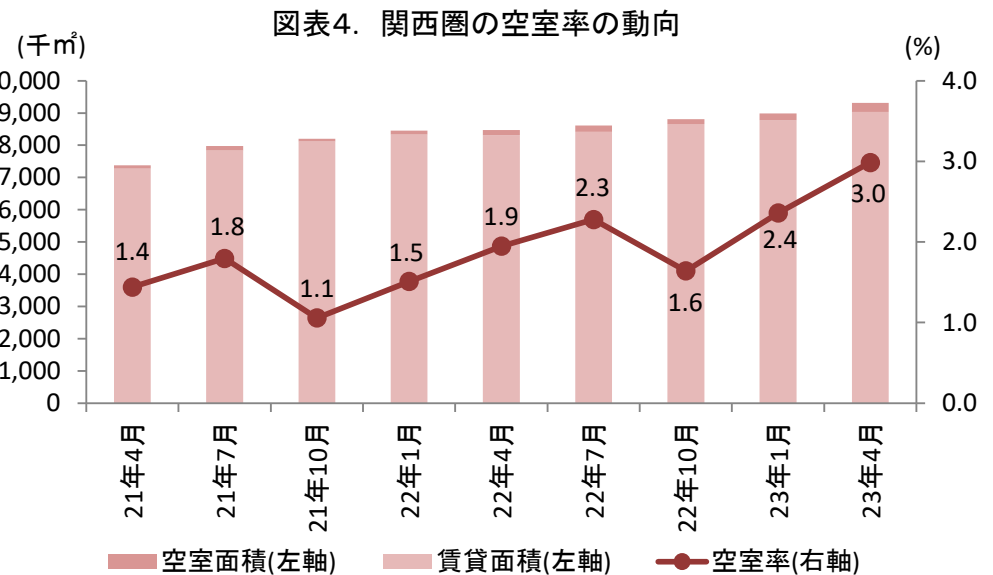
2. 関西圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2023年4月の関西圏の空室率は3.0%で、前期の2.4%から0.6ポイントの上昇となった。今期(23年2月~4月)の新規供給は32.6万㎡と落ち着いた水準であったが、新規需要は26.0万㎡に留まり、2四半期連続での空室率の上昇となった(図表4参照)。

具体的にみると日本GLPによる「GLP八尾I」および「GLP八尾II」¹³、三菱商事都市開発による「MCUD神戸西II」¹⁴などの計8棟が新たに竣工し、うち7棟が満室稼働となった。

今後の開発では、日鉄興和不動産による「LOGIFRONT門真」の着工¹⁵、日本GLPによる「GLP ALFALINK 茨木2」の着工および「GLP神戸住吉浜」の開発¹⁶、阪急阪神不動産による「ロジスタ大阪松原」および「ロジスタ豊中」の着工¹⁷、シーアールイーによる「ロジスクエア京田辺A」の着工¹⁸、サンケイビルによる「(仮称)長岡京市物流計画」の開発¹⁹、三井不動産による「MFLP 尼崎I」の開発²⁰が発表



出所:株式会社一五不動産情報サービス

された。関西圏では引き続き底堅い需要がみられるが、2023年は2017年に次ぐ大量供給となることか

¹³ 2023年2月27日付、5月19日付 日本GLP(株) プレスリリースより

¹⁴ 2023年3月31日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

¹⁵ 2023年2月2日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

¹⁶ 2023年3月16日付、3月23日付 日本GLP(株) プレスリリースより

¹⁷ 2023年3月23日付 阪急阪神不動産(株) プレスリリースより

¹⁸ 2023年4月17日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

¹⁹ 2023年4月13日付 (株)サンケイビル プレスリリースより

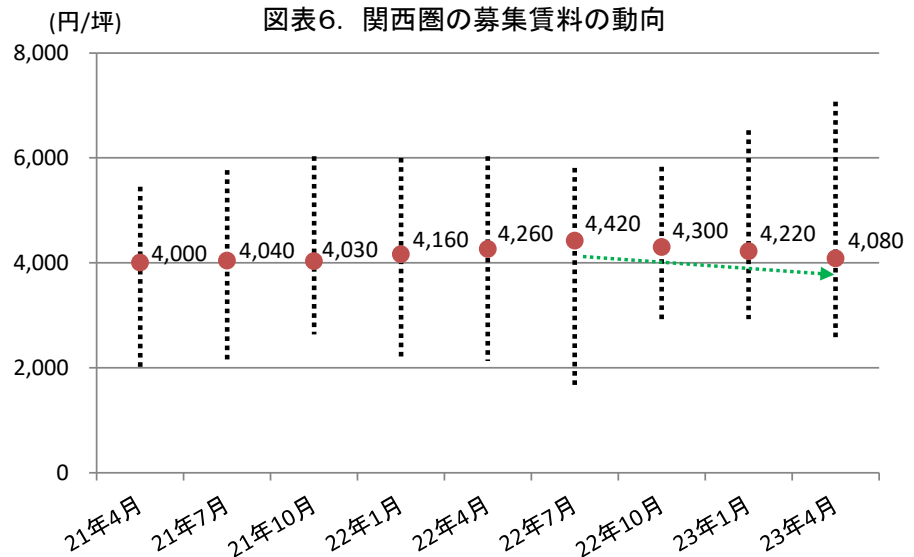
²⁰ 2023年4月18日付 三井不動産(株) プレスリリースより

ら、今後も空室率が上昇する見通しである。

② 賃料動向

2023年4月の関西圏の募集賃料は4,080円/坪で、前期の4,220円/坪から140円/坪（マイナス3.3%）の下落となった。関西圏では2022年7月の4,420円/坪をピークに3四半期連続での賃料下落である。

以上



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

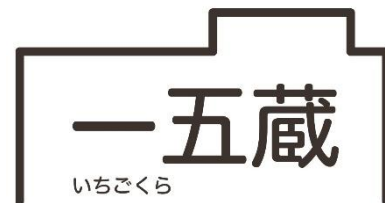
注: 点線は各期の賃料サンプルのうち、上位10%と下位10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。

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があり、無料会員は右記の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2023年4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/2023/05/202304_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	4,544	4,059	485	10.7	-	-	4,510
10月	4,821	4,223	598	12.4	277	163	4,500
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020年7月	20,342	20,262	79	0.4	395	482	4,400
10月	20,926	20,868	58	0.3	585	606	4,400
2021年1月	21,345	21,297	48	0.2	419	428	4,410
4月	21,836	21,723	113	0.5	491	427	4,400
7月	22,711	22,414	296	1.3	875	691	4,470
10月	23,918	23,509	410	1.7	1,207	1,094	4,580
2022年1月	24,524	23,961	563	2.3	606	452	4,620
4月	25,437	24,690	747	2.9	913	729	4,650
7月	26,279	25,445	833	3.2	842	755	4,680
10月	27,150	26,076	1,074	4.0	871	631	4,700
2023年1月	28,400	27,160	1,241	4.4	1,250	1,083	4,510
4月	29,437	27,845	1,592	5.4	1,037	685	4,600

➤ 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
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020年7月	6,955	6,741	214	3.1	488	406	3,990
10月	6,993	6,821	172	2.5	38	80	4,000
2021年1月	7,233	7,052	180	2.5	239	231	4,000
4月	7,381	7,275	106	1.4	149	223	4,000
7月	7,978	7,834	143	1.8	597	560	4,040
10月	8,204	8,117	87	1.1	226	283	4,030
2022年1月	8,454	8,327	128	1.5	251	210	4,160
4月	8,474	8,309	165	1.9	20	-18	4,260
7月	8,613	8,417	196	2.3	139	108	4,420
10月	8,804	8,660	145	1.6	191	243	4,300
2023年1月	8,989	8,777	212	2.4	185	117	4,220
4月	9,315	9,037	278	3.0	326	260	4,080

■ 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 616 棟、関西圏 183 棟 ※調査棟数に誤りがあり、2023年6月5日付で訂正しました。

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、現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