

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏の新規需要は堅調も、空室増に歯止めはかからず～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（23年7月）の空室率は6.2%で、前期の5.4%から0.8%の上昇となった。今期（23年5月～7月）の新規需要は101.7万㎡と堅調であったが、新規供給が過去最大の132.2万㎡となったため、空室増に歯止めがかかっていない。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,520円/坪で、前期の4,600円/坪から80円/坪（マイナス1.7%）の下落となった。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7月）の関西圏の空室率は2.6%で、前期の3.0%から0.4ポイントの下落となった。今期（23年5月～7月）の新規供給は18.7万㎡に対し、新規需要が21.9万㎡で若干上回ったことから需給改善へと繋がった。
- ・ 関西圏の募集賃料は4,180円/坪で、前期の4,080円/坪から100円/坪（プラス2.5%）の上昇となった。関西圏では2022年7月の4,420円/坪をピークに下落傾向にあったが、今期はわずかに持ち直した。

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7月時点の東京圏および関西圏の調査結果を報告する。

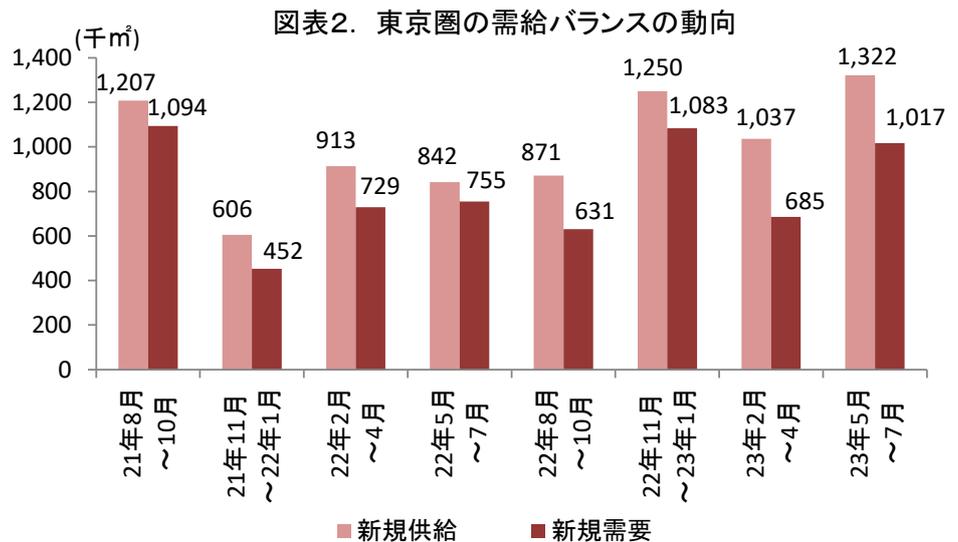
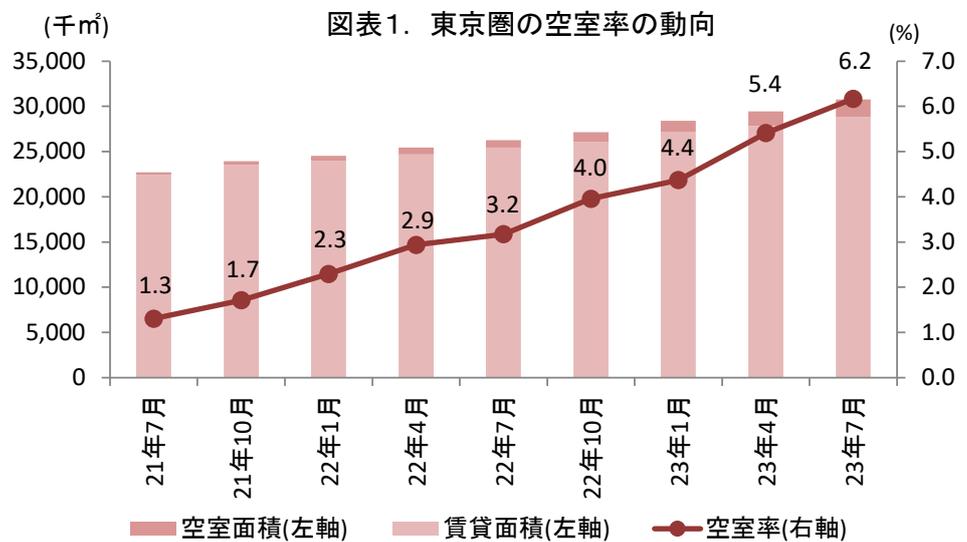
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2023年7月の東京圏の空室率は6.2%で、前期の5.4%から0.8%の上昇となった(図表1参照)。今期(23年5月~7月)の新規需要は101.7万㎡で、調査開始以来で4番目のボリュームと堅調であったが、新規供給は132.2万㎡で過去最大となったこともあり、空室増に歯止めがかかっていない。

具体的にみると、プロロジスによる「プロロジスパーク古河4」¹、日本GLPによる「GLP ALFALINK相模原2」「GLP ALFALINK流山7」「GLP平塚II」「GLP ALFALINK流山4」²、ESRによる「ESR加須ディストリビューションセンター2」³など計26棟が新たに竣工し、うち11棟が満室稼働となった。

今後の開発計画では、三井物産都市開発による「(仮称)柏市風早1丁目物流センター計画」の着工⁴、大和ハウス工業による「DPL小田原」の着工⁵、日本自動車ターミナルによる「JMT板橋新3・4・7号棟(西棟)」の着工⁶、サンケイビルおよびJA三井リース建物による「SANKEILOGI府中」



出所:株式会社一五不動産情報サービス

¹ 2023年5月18日付 プロロジス プレスリリースより

² 2023年6月8日付、6月16日付、7月3日付、7月4日付 日本GLP(株) プレスリリースより

³ 2023年6月16日付 ESR(株) プレスリリースより

⁴ 2023年5月23日付 三井物産都市開発(株) プレスリリースより

⁵ 2023年6月14日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

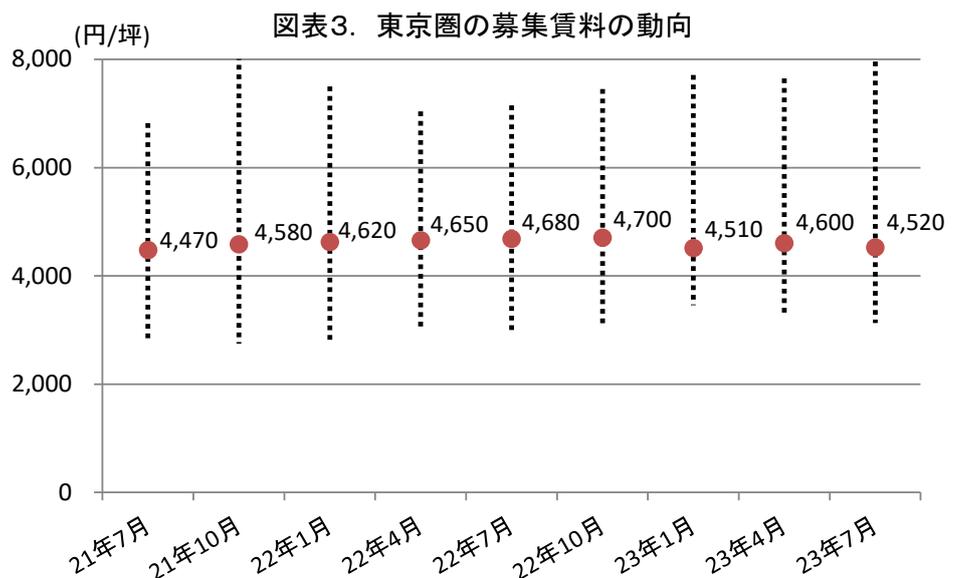
⁶ 2023年6月27日付 日本自動車ターミナル(株) プレスリリースより

の着工⁷、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドによる「LF 境古河」の着工⁸、相鉄アーバンクリエイツおよびクレド・アセットマネジメントによる「CREDO 羽村」の開発⁹、プロロジスによる「プロロジスパーク古河 6」の開発¹⁰、霞ヶ関キャピタルによる神奈川県川崎市での開発用地取得¹¹などが相次いで発表された。

東京圏では地域によって景況感が異なる。都県別で空室率を算出すると、茨城県は 23.3%で 20%を超え、神奈川県も 7.9%とやや高いが、埼玉県は 5.0%と概ね均衡した水準で、千葉県と東京都はそれぞれ 3.4%と 3.1%と低い水準である。圏央道の延伸で物流適地が増えた茨城県だが、開発ラッシュの影響で需給悪化が進み、埼玉県や神奈川県でも圏央道周辺では新規開発が集中しやすく、需給バランスは緩和傾向である。これから賃貸市況が後退に向かう過程で、エリア間の格差がさらに拡大しそうだ。

② 賃料動向

2023年7月の東京圏の募集賃料は4,520円/坪で、前期の4,600円/坪から80円/坪（マイナス1.7%）の下落となった。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。周知の通り、建設コストは上昇しており、開発物件の募集賃料は上昇する一方、既存物件の賃料設定は、空室増の影響もあり、従前からあまり変わっていない。



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、賃料サンプルのパラつき具合を示す。

⁷ 2023年7月3日付 (株)サンケイビル プレスリリースより

⁸ 2023年7月6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

⁹ 2023年7月6日付 (株)相鉄アーバンクリエイツ、クレド・アセットマネジメント(株) プレスリリースより

¹⁰ 2023年7月20日付 プロロジス プレスリリースより

¹¹ 2023年7月31日付 霞ヶ関キャピタル(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

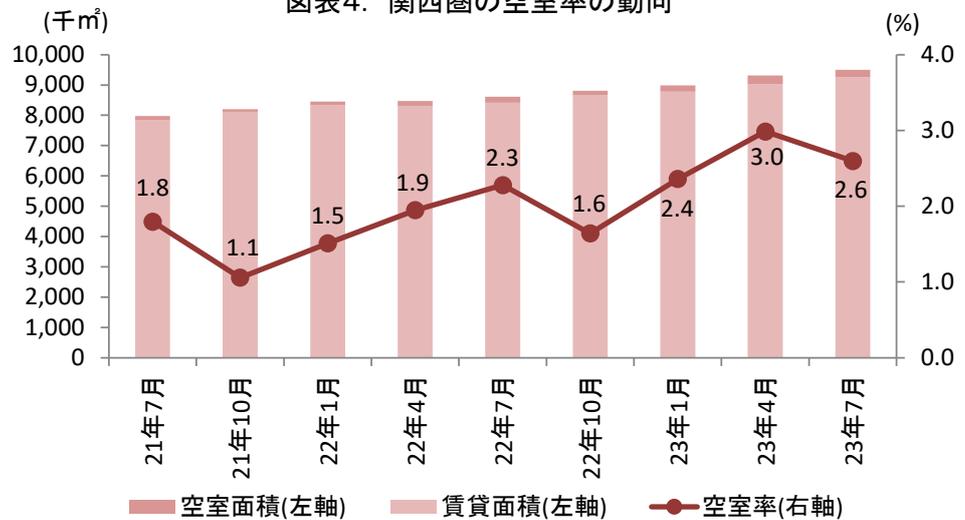
2023年7月の関西圏の空室率は2.6%で、前期の3.0%から0.4ポイントの下落となった。今期(23年5月~7月)の新規供給は18.7万㎡に対し、新規需要が21.9万㎡で若干上回ったことが需給改善に繋がった(図表4参照)。

具体的にみると住友商事およびSMFLみらいパートナーズによる「NEWNO・SOSiLA 高槻」¹²、キャピタランド・インベストメントによる「茨木彩都ロジスティクスセンター」¹³などの計4棟が新たに竣工し、うち3棟が満室稼働となった。

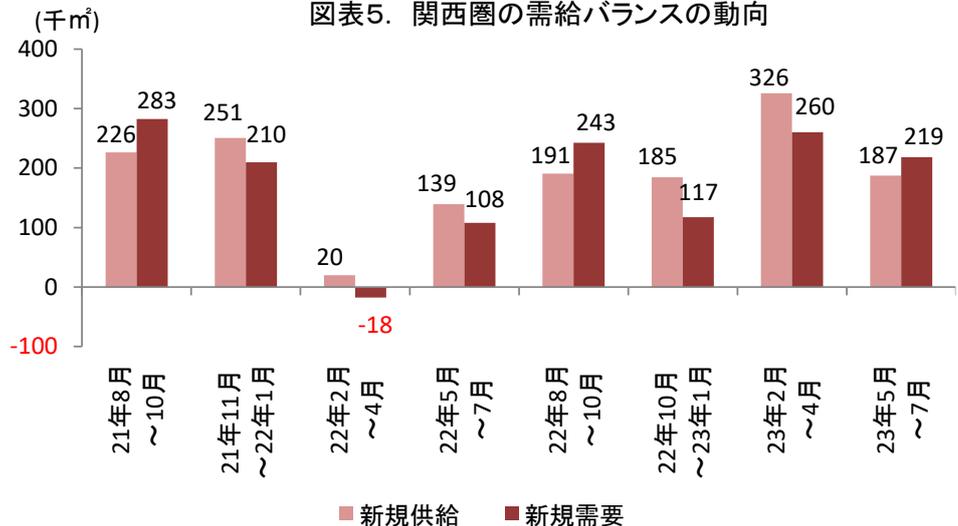
今後の開発では、日本GLPによる「GLP 神戸住吉浜」の着工¹⁴、ESRによる「ESR 川西ディストリビューションセンター」1期2棟の着工¹⁵が発表された。

この数年、関西圏では安定した需給環境を背景に、ディベロッパーの動きが盛んであったが、物流エリアが広域化した影響で、大阪府泉南地区、兵庫県播磨地区、京都府や滋賀県での開発プロジェクトが多い。関西圏の主たる物流エリアでは空室が少ないが、これらの地域までニーズが波及するかが注目される。

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

¹² 2023年5月31日付 住友商事(株)、SMFLみらいパートナーズ(株) プレスリリースより

¹³ 2023年7月3日付 キャピタランド・ジャパン(株) プレスリリースより

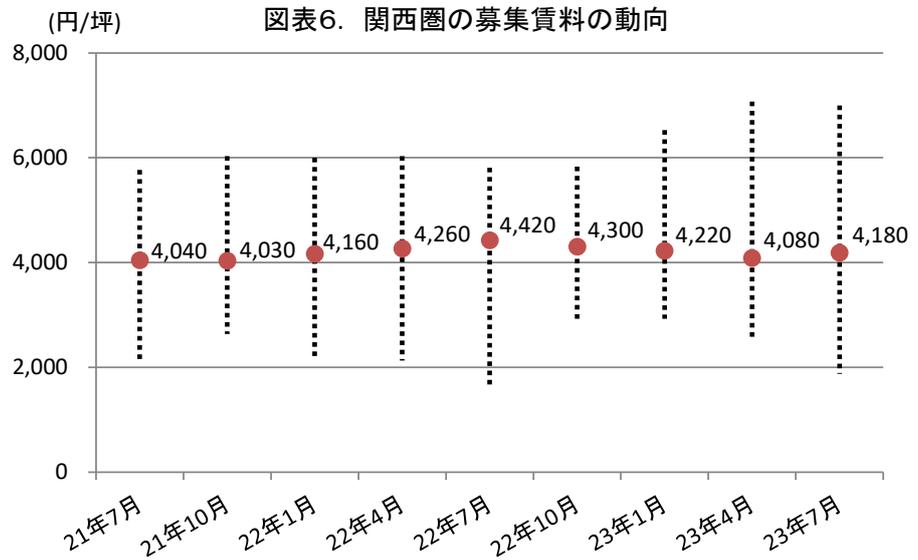
¹⁴ 2023年7月31日付 日本GLP(株) プレスリリースより

¹⁵ 2023年8月17日付 ESR(株) プレスリリースより

② 賃料動向

2023年7月の関西圏の募集賃料は4,180円/坪で、前期の4,080円/坪から100円/坪（プラス2.5%）の上昇となった。関西圏では2022年7月の4,420円/坪をピークに、募集賃料は下落傾向にあったが、需給改善の影響もあり、今期はわずかに持ち直した。

以上



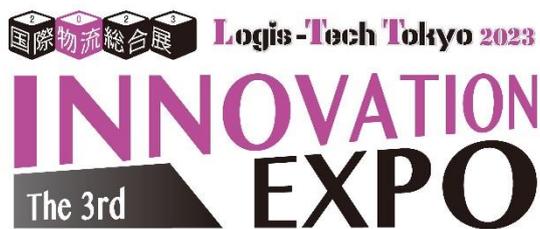
出所:株式会社一五不動産情報サービス

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。

【PR】国際物流総合展 2023 第3回 INNOVATION EXPO

一五不動産情報サービスは、東京ビッグサイトにて開催される国際物流総合展 2023 第3回 INNOVATION EXPO に出展します。ご来場の際はお気軽に弊社ブース（西1ホール ブース番号 1E-01）へお立ち寄りくださいませ。

日 時：9月13日（水）～9月15日（金）10：00～17：00
 場 所：東京ビッグサイト 弊社ブース（西1ホール ブース番号 1E-01）
 詳 細：以下の国際物流展ロゴをクリックしてください。



■ 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7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/2023/08/202307_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
7月	30,759	28,862	1,897	6.2	1,322	1,017	4,520

➤ 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
7月	9,502	9,255	247	2.6	187	219	4,180

■ 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 642 棟、関西圏 188 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、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