

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏の空室率は0.5%で、逼迫した需給環境が続く～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（21年4月）の空室率は0.5%で、前期の0.2%から僅かに上昇したが、逼迫した需給環境が続いている。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,400円/坪で、前期の4,410円/坪から10円/坪（マイナス0.2%）のわずかな下落で、2020年4月以降は4,400円/坪前後で概ね横ばいである。

【関西圏】

- ・ 今期（21年4月）の空室率は1.5%で、前期の2.8%から1.3ポイントの低下となった。今期（21年2月～4月）の新規供給は14.9万㎡に対し新規需要が26.1万㎡とやや堅調で、需給改善に繋がった。
- ・ 関西圏の募集賃料は4,000円/坪で前期から横ばいで、やや逼迫した需給環境を背景に臨海部、内陸部とも安定した賃料動向となっている。

会社概要

物流施設や工場など工業用不動産に特化した独立系の不動産サービス会社。

【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 <http://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2021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。

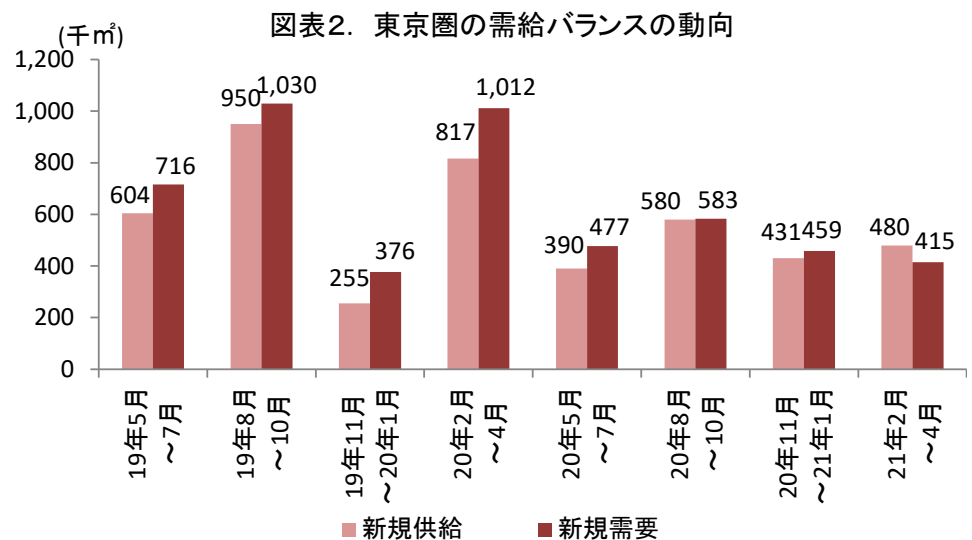
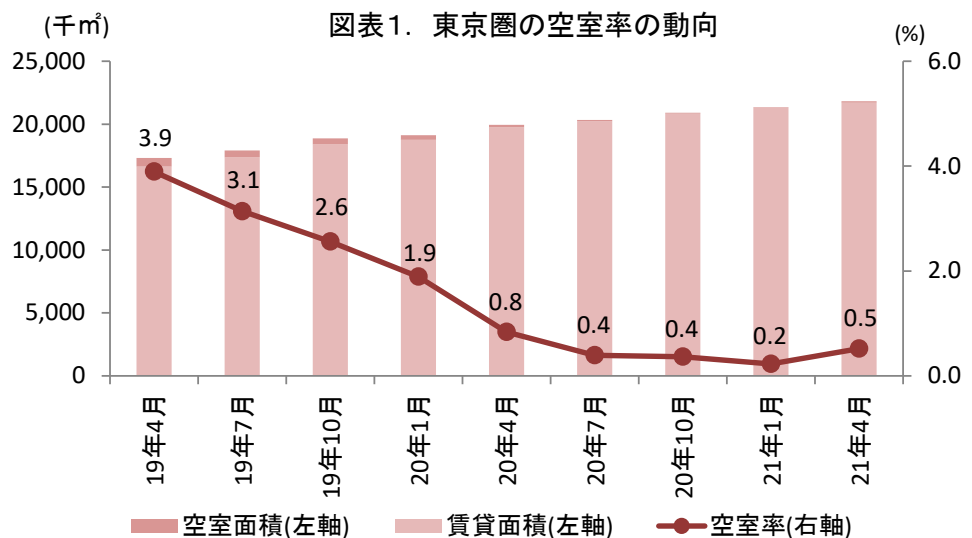
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2021年4月の東京圏の空室率は0.5%で、前期の0.2%から僅かに上昇したが、依然として逼迫した需給環境が続いている(図表1参照)。

具体的にみると、ロジランドによる「LOGILAND 加須」¹、KICアセット・マネジメントによる「KIC 春日部ディストリビューションセンター」²、住友商事による「SOSiLA 板橋」³、シーアールイーによる「ロジスクエア三芳II」⁴、ESRによる「ESR 川崎夜光ディストリビューションセンター」⁵など計10棟が新たに竣工し、うち7棟が満室での稼働で、リーシングは概ね順調である。

今後の開発計画の発表は非常に多く、シーアールイーによる「ロジスクエア 松戸」の開発⁶、日本GLPによる「GLP 常総II」の着工および「GLP 狭山日高III」の開発⁷、プロロジス



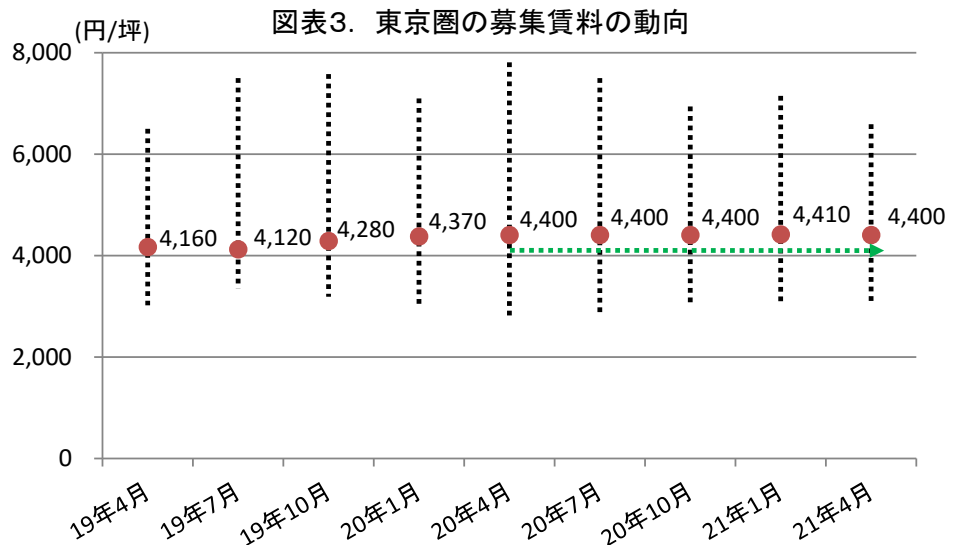
出所:株式会社一五不動産情報サービス

- 1 2021年2月15日付 (株)ロジランド プレスリリースより
- 2 2021年2月26日付 KICアセット・マネジメント(株) プレスリリースより
- 3 2021年3月1日付 住友商事(株) プレスリリースより
- 4 2021年3月15日付 (株)シーアールイー プレスリリースより
- 5 2021年5月11日付 ESR(株) プレスリリースより
- 6 2021年2月1日付 (株)シーアールイー プレスリリースより
- 7 2021年2月2日、3月10日付 日本GLP(株) プレスリリースより

による「プロロジスアーバン東京足立2」および「プロロジスパーク八千代1」の着工⁸、三井不動産による「MFLP 東名綾瀬」、「MFLP 新木場Ⅰ」、「MFLP 新木場Ⅱ」、「MFLP 平塚Ⅲ」および「MFLP 海老名南」の開発⁹、ESRによる「ESR 川崎浮島ディストリビューションセンター」の着工および「ESR 野田ディストリビューションセンター2」の開発¹⁰、芝浦機械と三井不動産による神奈川県座間市での共同開発¹¹、野村不動産による「Landport 青梅Ⅲ」、「Landport 越谷」、「Landport 上尾Ⅰ」、「Landport 新座」、「Landport 上尾Ⅱ」、「Landport 多摩」および「愛甲町愛川町PJ」の開発¹²、三菱地所と日本生命保険による「相模原市中央区淵野辺プロジェクト」の開発¹³、伊藤忠商事と伊藤忠都市開発による「アイミッションズパーク加須」の開発¹⁴、サンケイビルによる「SANKEILOGI 柏の葉」の着工¹⁵、センターポイント・ディベロップメントによる「CPD 草加」の開発¹⁶、KIC アセット・マネジメントによる「KIC 狭山日高ディストリビューションセンター」の開発¹⁷で、計 25 物件もある。上述の開発計画の多くは従来からの物流適地での開発であることから、当面はリーシングが順調に進みそうだ。

② 賃料動向

2021年4月の東京圏の募集賃料は4,400円/坪で、前期の4,410円/坪から10円/坪（マイナス0.2%）のわずかな下落である。東京圏の募集賃料は、2020年4月以降は4,400円/坪前後で概ね横ばいである。



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。

⁸ 2021年2月16日、4月9日付 プロロジス プレスリリースより

⁹ 2021年3月4日付 三井不動産(株) プレスリリースより

¹⁰ 2021年3月5日、3月19日付 ESR(株) プレスリリースより

¹¹ 2021年3月18日付 芝浦機械(株) プレスリリースより

¹² 2021年3月23日付 野村不動産(株) プレスリリースより

¹³ 2021年3月24日付 三菱地所(株)、日本生命保険相互会社 プレスリリースより

¹⁴ 2021年4月14日付 伊藤忠商事(株)、伊藤忠都市開発(株) プレスリリースより

¹⁵ 2021年4月15日付 (株)サンケイビル プレスリリースより

¹⁶ 2021年4月16日付 (株)センターポイント・ディベロップメント プレスリリースより

¹⁷ 2021年4月26日付 KICアセット・マネジメント(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

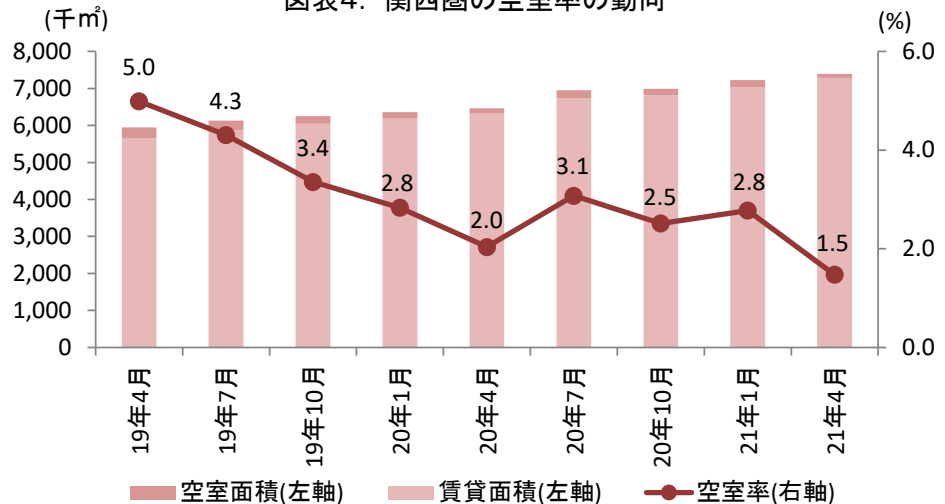
2021年4月の関西圏の空室率は1.5%で、前期の2.8%から1.3ポイントの低下となった。今期(21年2月~4月)の新規供給は14.9万㎡に対し、新規需要が26.1万㎡とやや堅調で、需給改善に繋がった(図表4参照)。

具体的にみると、三井物産都市開発による「久御山町物流センター」¹⁸、プロロジスによる「プロロジスパーク神戸5」¹⁹など計3棟が満室での竣工となった。

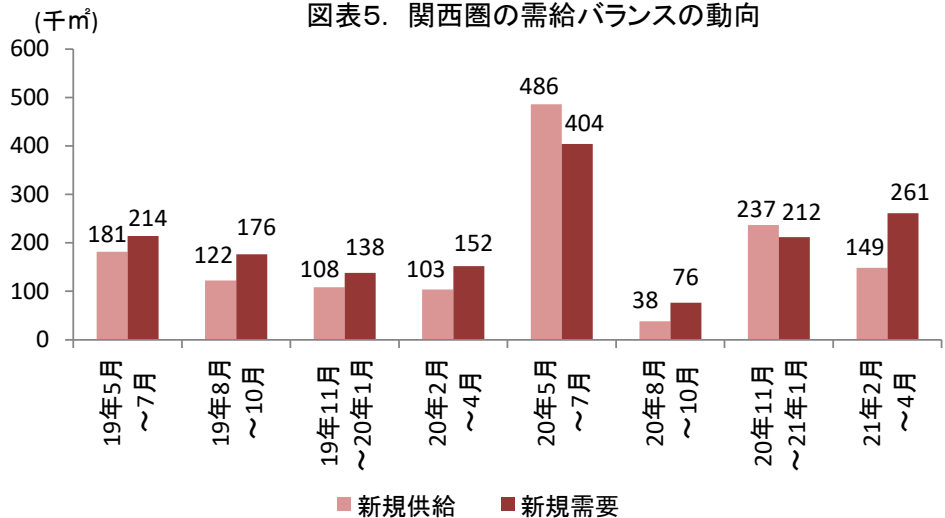
今後の開発では、野村不動産による「Landport 京都南」の開発²⁰、JR西日本不動産開発による「加古川平岡町NKビル」の着工²¹、ラサール不動産投資顧問による大阪市住之江区の開発用地の取得²²、プロロジスによるプロロジスパーク神戸3の着工²³、神鋼不動産による大阪府高槻市での開発計画²⁴が発表された。

2021年に竣工する開発物件のうち約8割が内陸部で、プレリーシングは概ね順調である。また、臨海部の開発物件はBTS型が多いことから、当面は安定した需給環境が続く見通しである。

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

¹⁸ 2021年3月1日付 三井物産都市開発(株) プレスリリースより

¹⁹ 2021年3月18日付 プロロジス プレスリリースより

²⁰ 2021年3月23日付 野村不動産(株) プレスリリースより

²¹ 2021年4月5日付 JR西日本不動産開発(株) プレスリリースより

²² 2021年4月14日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより

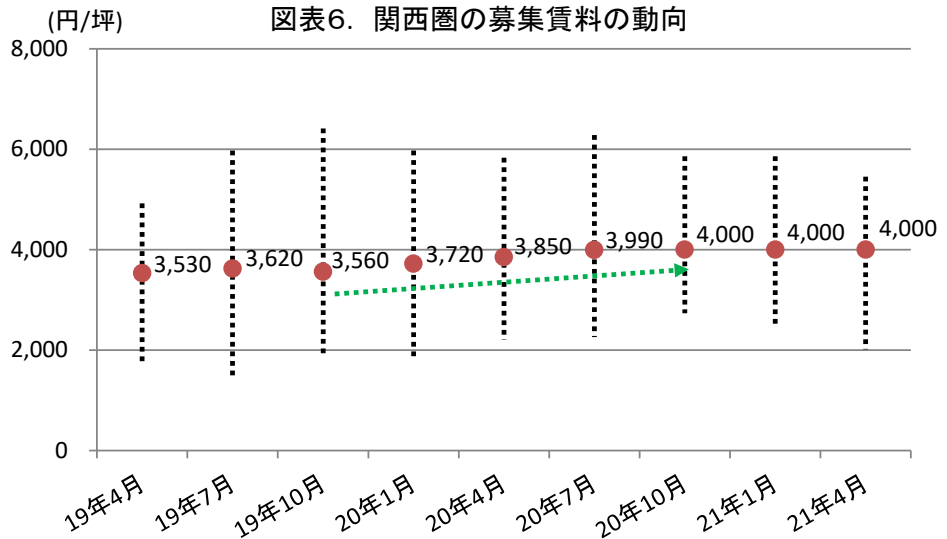
²³ 2021年4月20日付 プロロジス プレスリリースより

²⁴ 2021年4月27日付 神鋼不動産(株) プレスリリースより

② 賃料動向

2021年4月の関西圏の募集賃料は4,000円/坪で、前期から横ばいとなった。関西圏ではやや逼迫した需給環境を背景に、臨海部、内陸部とも安定した賃料動向で、目立った変化はみられない。

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。

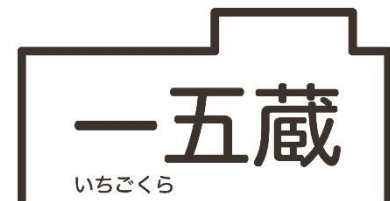
開発物件がひと目で分かる「一五蔵」のご紹介

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（Solo, Team）があり、無料会員は右記 URL/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、是非ご利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2021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/2021/05/202104_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	4,546	4,060	487	10.7	-	-	4,510
10月	4,823	4,223	600	12.4	277	163	4,500
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2018年7月	15,638	14,921	718	4.6	432	460	4,260
10月	16,327	15,497	830	5.1	689	576	4,220
2019年1月	16,637	16,058	578	3.5	310	561	4,180
4月	17,312	16,638	675	3.9	676	579	4,160
7月	17,917	17,354	563	3.1	604	716	4,120
10月	18,867	18,383	483	2.6	950	1,030	4,280
2020年1月	19,121	18,760	362	1.9	255	376	4,370
4月	19,938	19,771	167	0.8	817	1,012	4,400
7月	20,328	20,248	80	0.4	390	477	4,400
10月	20,908	20,832	76	0.4	580	583	4,400
2021年1月	21,338	21,290	48	0.2	431	459	4,410
4月	21,818	21,705	113	0.5	480	415	4,400

➤ 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
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2018年7月	5,473	4,835	638	11.7	0	40	3,400
10月	5,744	5,195	549	9.6	271	360	3,460
2019年1月	5,935	5,518	417	7.0	191	323	3,460
4月	5,950	5,653	297	5.0	15	135	3,530
7月	6,131	5,867	264	4.3	181	214	3,620
10月	6,254	6,044	210	3.4	122	176	3,560
2020年1月	6,362	6,182	180	2.8	108	138	3,720
4月	6,465	6,333	132	2.0	103	152	3,850
7月	6,951	6,737	214	3.1	486	404	3,990
10月	6,990	6,814	176	2.5	38	76	4,000
2021年1月	7,226	7,026	201	2.8	237	212	4,000
4月	7,375	7,287	109	1.5	149	261	4,000

■ 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 482 棟、関西圏 136 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、実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