

『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、関西圏とも空室率の上昇が続く～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（22年7月）の空室率は3.1%で、前期の3.0%から小幅の上昇となった。今期（22年5月～7月）の新規供給は84.0万㎡と比較的高い水準であったが、新規需要も76.8万㎡と堅調で、概ね均衡した需給バランスとなった。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,680円/坪で、前期の4,650円/坪から30円/坪（プラス0.6%）の上昇となった。東京圏の募集賃料は5四半期連続で上昇しているが、埼玉県や神奈川内陸部など開発が集中する地域では、賃料上昇に勢いはなく上値が重くなっている。

【関西圏】

- ・ 今期（22年7月）の空室率は2.2%で、前期の2.0%から0.2ポイントの上昇となった。関西圏の需給バランスは逼迫から均衡へと緩やかに局面が移行している。
- ・ 関西圏の募集賃料は4,420円/坪で前期の4,260円/坪から160円/坪（プラス3.8%）の上昇となった。関西圏全体では安定した需給環境を背景に、内陸、臨海エリアともに募集賃料は上昇基調が続いている。

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2022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。

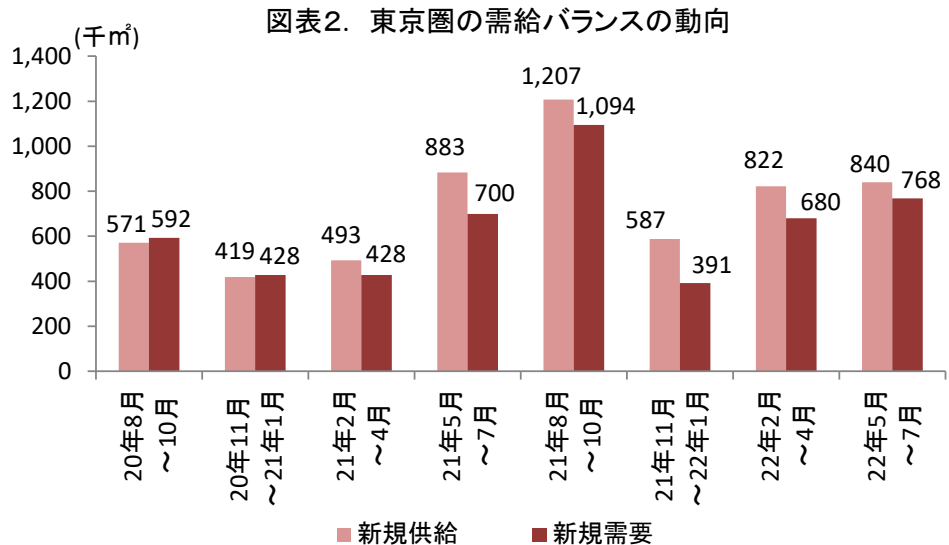
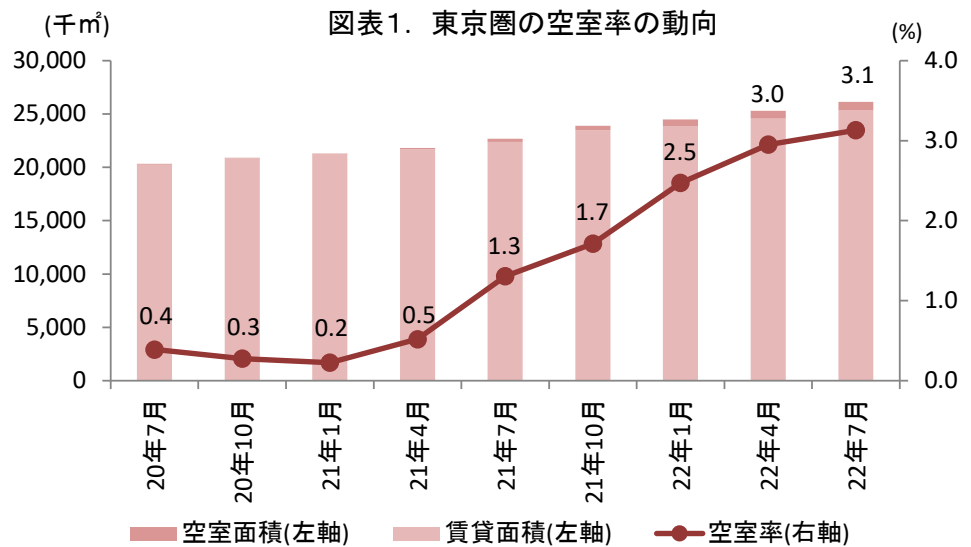
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2022年7月の東京圏の空室率は3.1%で、前期の3.0%から小幅の上昇となった。今期(22年5月～7月)の新規供給は84.0万㎡で、前期と同様に比較的高い水準となったが、新規需要も76.8万㎡と堅調で、概ね均衡した需給バランスとなった(図表1参照)。

具体的にみると、野村不動産による「Landport上尾II」¹、東京建物による「T-LOGI綾瀬」および「T-LOGI習志野II」²、日本貨物鉄道および三井不動産による「東京レールゲートEAST」³など計17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、シーアールイーによる「ロジスクエア松戸」の着工および「ロジスクエアふじみ野A」の着工⁴、中央日本土地建物による「LOGIWITH厚木」の着工⁵、三菱地所および日本生命保険による「ロジクロス相模原」の着工⁶、クレド・アセットマネジ



出所:株式会社一五不動産情報サービス

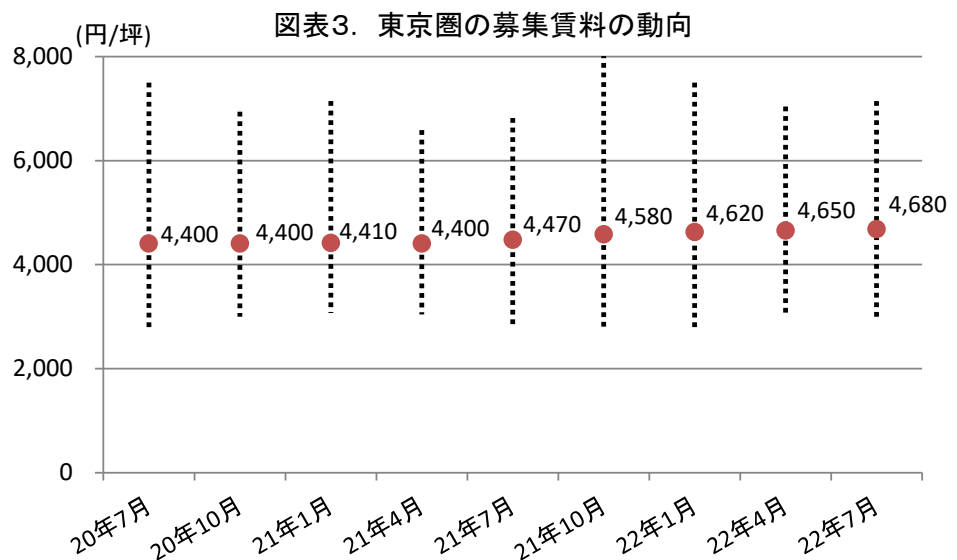
¹ 2022年5月19日付 野村不動産(株) プレスリリースより
² 2022年7月25日付、8月10日付 東京建物(株) プレスリリースより
³ 2022年7月27日付 日本貨物鉄道(株)、三井不動産(株) プレスリリースより
⁴ 2022年5月2日付、7月15日付 (株)シーアールイー プレスリリースより
⁵ 2022年5月30日付 中央日本土地建物(株) プレスリリースより
⁶ 2022年6月1日付 三菱地所(株)、日本生命保険相互会社 プレスリリースより

メントによる「CREDO 桶川伊奈」の開発⁷、三井不動産および芝浦機械による「MFLP 座間」の着工⁸、日本 GLP による「GLP 平塚Ⅱ」および「GLP 平塚Ⅲ」の着工⁹などが相次いで発表された。

1年半前の2022年1月時点の空室率は0.2%で、当時は既存物件に空室はほとんどなく、開発物件は増えつつあったが、本格的なリーシングに着手する前段階で、ニーズの受け皿に乏しかった。現在、需給バランスが逼迫する地域は臨海部の一部地域に限られ、主な物流エリアでは空室物件が増えつつある。堅調な需要は持続する一方、受け皿となる開発物件も増えていることから、今後は活発な賃貸市場が続きながら、空室率は緩やかに上昇に向かうと弊社では判断している。

② 賃料動向

2022年7月の東京圏の募集賃料は4,680円/坪で、前期の4,650円/坪から30円/坪（プラス0.6%）の上昇となった。東京圏の募集賃料は5四半期連続で上昇しているが、埼玉県や神奈川県内陸部など開発が集中する地域では賃料上昇に勢いはなく上値が重くなっている。



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、賃料サンプルのパラつき具合を示す。

⁷ 2022年6月9日付 クレド・アセットマネジメント(株) プレスリリースより

⁸ 2022年6月13日付 三井不動産(株)、芝浦機械(株) プレスリリースより

⁹ 2022年6月17日付 日本GLP(株) プレスリリースより

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

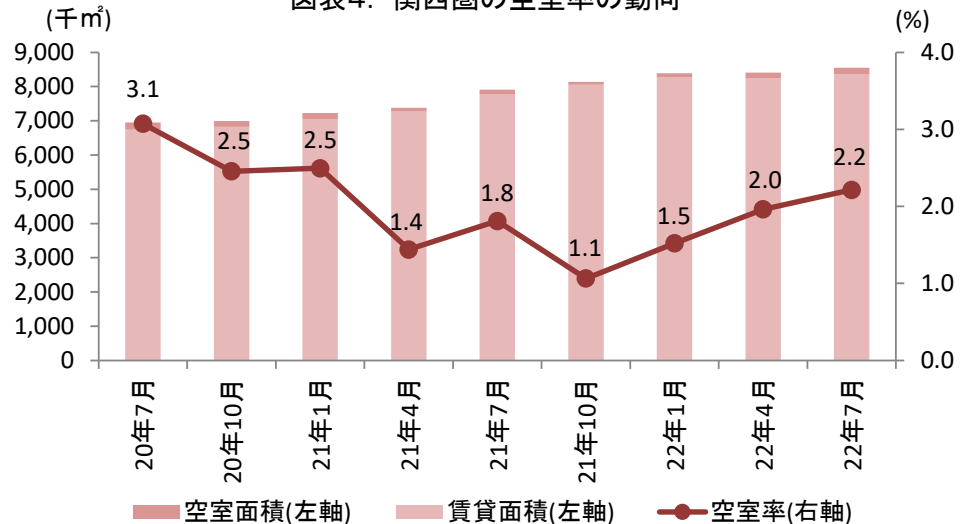
① 需給動向

2022年7月の関西圏の空室率は2.2%で、前期の2.0%から0.2ポイントの上昇となった。関西圏の空室率の上昇は3四半期連続で、需給バランスは逼迫から均衡へと緩やかに局面が移行している（図表4参照）。

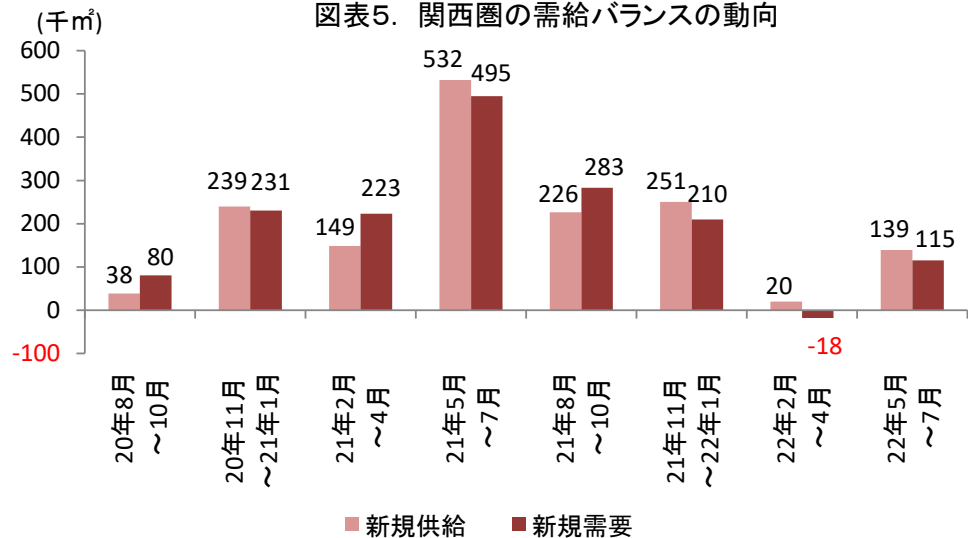
具体的にみると JR 西日本不動産開発による「加古川平岡町 NK ビル」¹⁰、ロジランドによる「LOGI LAND 東大阪」¹¹、プロロジスによる「プロロジスパーク神戸3」¹²など計5棟が満室で竣工する一方、既存物件でのテナントの入退去が空室率の上昇に繋がった。

今後の開発では、日本 GLP による「GLP 八尾 II」の着工¹³、大阪ガス都市開発および三井不動産による「大阪市此花区西島物流施設」の開発¹⁴、大和ハウス工業による「DPL 大阪舞洲」の着工¹⁵、住友商事および SMFL みらいパートナーズによる「NEWNO・SOSiLA 高槻」¹⁶、日本 GLP による「GLP ALFALINK 茨木」および「GLP ALFALINK 尼

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

¹⁰ 2022年6月9日付 JR 西日本不動産開発(株) プレスリリースより

¹¹ 2022年6月21日付 (株)ロジランド プレスリリースより

¹² 2022年6月30日付 プロロジス プレスリリースより

¹³ 2022年5月6日付 日本 GLP(株) プレスリリースより

¹⁴ 2022年5月26日付 大阪ガス都市開発(株)、三井不動産(株) プレスリリースより

¹⁵ 2022年6月1日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

¹⁶ 2022年6月10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

崎」の開発¹⁷、霞ヶ関キャピタルによる「LOGI FLAG Fresh 京都 I」の着工¹⁸、シーアールイーによる「ロジスクエア京田辺」の開発¹⁹が相次ぎ発表された。

関西圏では、安定した需給環境を背景に、物流施設の開発計画の発表が相次いでいる。特に内陸部では、土地区画整理事業を活用した大規模な開発が多いことから、開発ラッシュは短期間で収束せず、中期的に物流施設の開発が続くことが見込まれる。

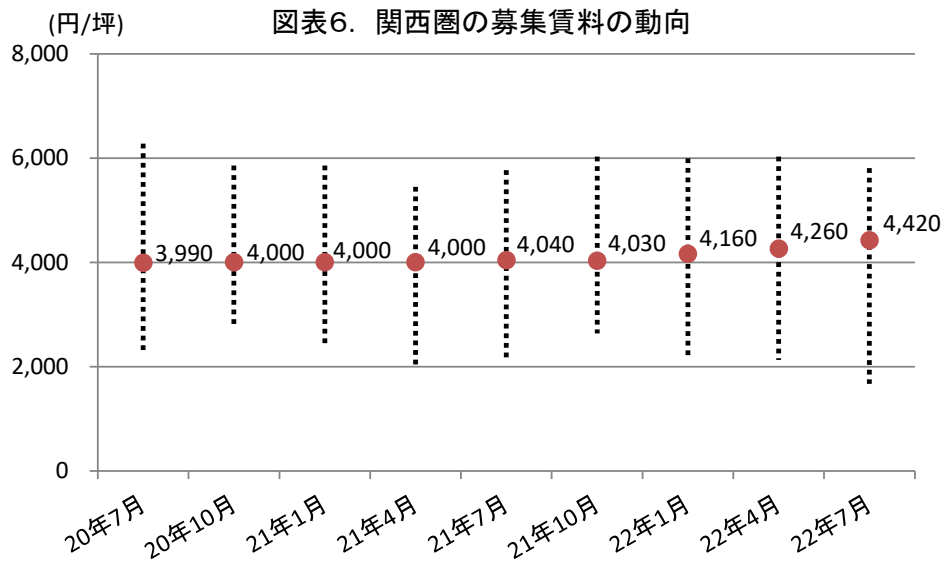
② 賃料動向

2022年7月の関西圏の募集賃料は4,420円/坪で、前期の4,260円/坪から160円/坪（プラス3.8%）の上昇となった。

関西圏の一部地域では、リーシングの長期化で募集賃料を見直す動きはあるものの、関西圏全体では安定した需給環境を背景に、内陸、臨海エリアともに募集賃料は上昇基調が続いている。

以上

図表6. 関西圏の募集賃料の動向



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。

¹⁷ 2022年6月15日付 日本 GLP(株) プレスリリースより

¹⁸ 2022年7月13日付 霞ヶ関キャピタル(株) プレスリリースより

¹⁹ 2022年7月22日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

【PR】国際物流総合展 2022 および出展者プレゼンテーションセミナーのご案内

一五不動産情報サービスでは、9月13日～16日に東京ビッグサイトにて開催される国際物流総合展2022に出展します（東1ホール ブース No.1-104）。また、出展者プレゼンテーションセミナーでも弊社代表の曾田貫一が登壇します。コロナ禍で変貌したマーケット構造を踏まえ、最新の不動産市場の動向を分析し、短期と中期の二つの視点で捉えた将来展望を示します。

国際物流総合展は事前登録で無料となり、出展者プレゼンテーションセミナーは先着順の受付となります。タイトルは「データを活かす！物流不動産市場の展望と一步先の不動産戦略」で、内容は8月3日に開催した弊社主催のウェビナー、8月22日に登壇した国際物流総合展の出展者ウェビナーを概ね踏襲します。両ウェビナーに未参加の方は、ぜひご参加を検討いただけますと幸いです。

出展者プレゼンテーションセミナー

国際物流総合展 2022（2日目）の9月14日（水）の出展者プレゼンテーションセミナーで登壇します。

日 時：9月14日（水）15：40～16：10

場 所：セミナーA会場

タイトル：データを活かす！物流不動産市場の展望と一步先の不動産戦略

参加方法：参加無料、当日会場にて受付（先着順）。

詳細：以下の国際物流総合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2022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/2022/08/202207_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
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2019年10月	18,868	18,385	483	2.6	950	1,030	4,280
2020年1月	19,123	18,762	361	1.9	255	376	4,370
4月	19,937	19,771	166	0.8	814	1,009	4,400
7月	20,327	20,248	79	0.4	390	477	4,400
10月	20,898	20,840	58	0.3	571	592	4,400
2021年1月	21,317	21,269	48	0.2	419	428	4,410
4月	21,809	21,696	113	0.5	493	428	4,400
7月	22,692	22,396	296	1.3	883	700	4,470
10月	23,900	23,490	410	1.7	1,207	1,094	4,580
2022年1月	24,487	23,881	605	2.5	587	391	4,620
4月	25,309	24,562	747	3.0	822	680	4,650
7月	26,149	25,330	819	3.1	840	768	4,680

➤ 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
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2019年10月	6,257	6,048	210	3.4	126	180	3,560
2020年1月	6,366	6,185	180	2.8	108	138	3,720
4月	6,469	6,337	132	2.0	103	152	3,850
7月	6,955	6,741	214	3.1	486	404	3,990
10月	6,993	6,822	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	7,914	7,770	143	1.8	532	495	4,040
10月	8,140	8,053	87	1.1	226	283	4,030
2022年1月	8,390	8,263	128	1.5	251	210	4,160
4月	8,410	8,245	165	2.0	20	-18	4,260
7月	8,549	8,360	189	2.2	139	115	4,420

■ 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 557 棟、関西圏 160 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