

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏の新規供給は調査開始以来で最大となり、需給緩和がさらに進む～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（23年1月）の空室率は4.4%で、前期の4.0%から0.4ポイントの上昇となった。今期（22年11月～23年1月）の新規需要は108.3万㎡と過去2番目のボリュームで堅調な需要が顕在化した。新規供給が125.0万㎡と調査開始以来で最大となり、需給緩和がさらに進んだ。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,510円/坪で、前期の4,700円/坪から190円/坪（マイナス4.0%）と、大きく下落した。コロナ禍のこの数年間、物流施設の賃料水準は上昇基調であったが、その局面は終わりつつあり、インフレによるテナント企業の収益性の低下もあり、賃料水準は弱含む懸念がある。

【関西圏】

- ・ 今期（23年1月）の関西圏の空室率は2.4%で、前期の1.6%から0.8ポイントの上昇となった。今期（22年11月～23年1月）の新規供給は18.5万㎡と落ち着いた水準で安定した需給環境を背景に、空室率は一進一退である。
- ・ 関西圏の募集賃料は4,220円/坪で、前期の4,300円/坪から80円/坪（マイナス1.9%）の下落となった。足元の需給環境は安定しているものの、今後の大量供給への懸念もあり、募集賃料は2四半期連続の下落である。

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1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

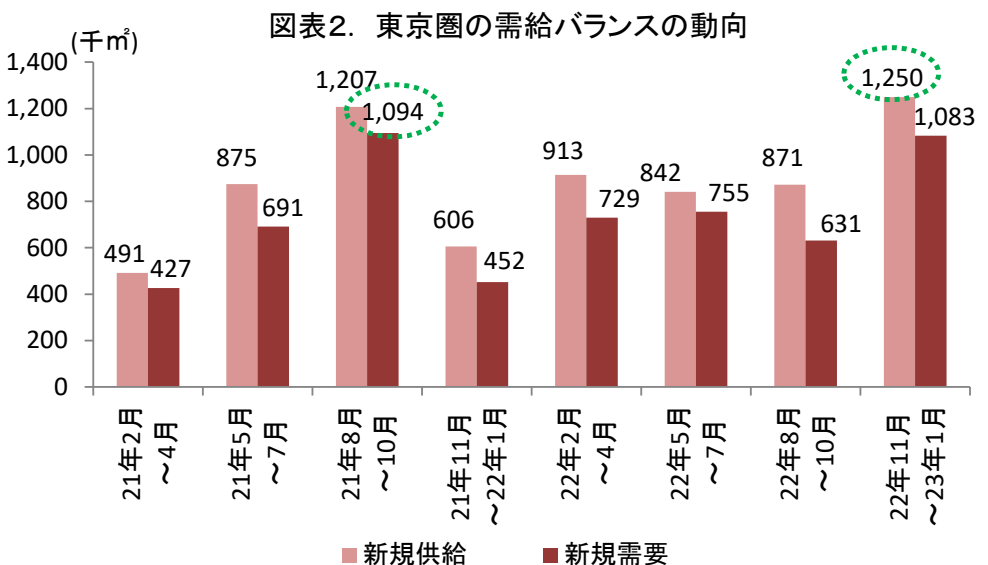
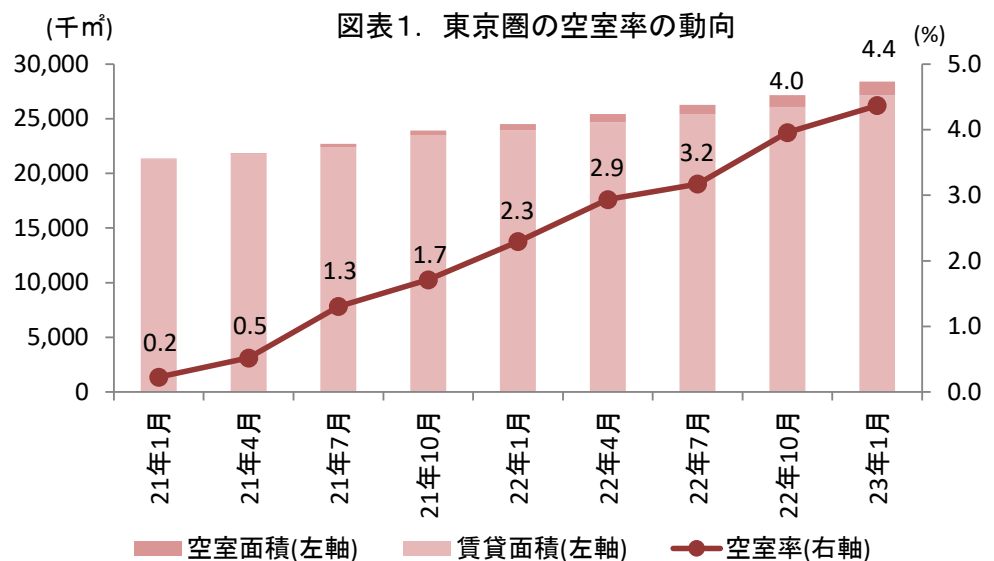
① 需給動向

2023年1月の東京圏の空室率は4.4%で、前期の4.0%から0.4%の上昇となった(図表1参照)。また、今期(22年11月~23年1月)の新規需要は108.3万㎡で、21年8月~10月の109.4万㎡に次ぐ過去2番目のボリューム

で堅調な需要が顕在化した。新規供給は125.0万㎡と調査開始以来で最大となり、空室率は8四半期連続の上昇となった。

具体的にみると、日本GLPによる「GLP八千代IV」および「GLP ALFALINK 相模原4」¹、シーアールイーによる「ロジスクエア白井」²、日鉄興和不動産による「LOGIFRONT 狭山」³など計20棟が新たに竣工し、うち9棟が満室稼働となった。

今後の開発計画では、クレド・アセットマネジメントによる「CREDO 桶川伊奈」、「CREDO 加須」の着工および「CREDO 厚木」の開発⁴、プロロジスによる「プロロジスパーク古河」⁵



出所:株式会社一五不動産情報サービス

¹ 2022年11月7日付、11月22日付 日本GLP(株) プレスリリースより

² 2023年1月5日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

³ 2023年1月18日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

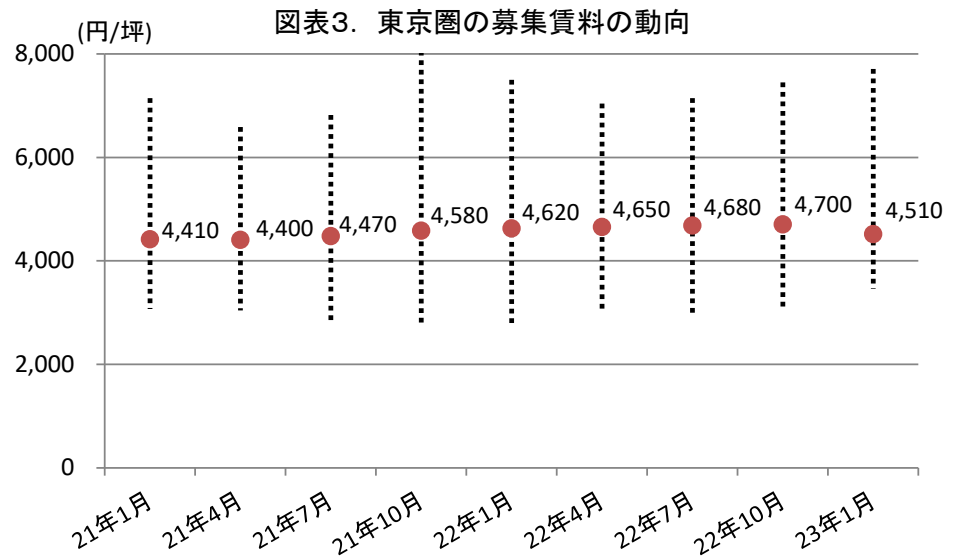
⁴ 2022年11月10日付、11月28日付、12月13日付 クレド・アセットマネジメント(株) プレスリリースより

の着工⁵、日本 GLP による「GLP 狭山日高Ⅲ」および「GLP 千葉北」の着工⁶、中央日本土地建物グループによる「LOGIWITH 八王子」の着工⁷、三井不動産および日鉄興和不動産による「MFLP・LOGIFRONT 東京板橋」の着工⁸、シーアールイーによる「ロジスクエア朝霞」および「ロジスクエア久喜Ⅲ」の開発⁹、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドによる「LF 加須」の開発¹⁰、KIC ホールディングスによる「KIC 春日部ディストリビューションセンター2」の開発¹¹などが相次いで発表された。

ポストコロナの局面でも引き続き堅調な需要は期待できるものの、2023年の新規供給は400万㎡前後と過去最大の大量供給が見込まれ、需給緩和がさらに進む。テナントである荷主・物流会社は、原油高や電気代の高騰などの物価高で収益が圧迫されるうえ、2024年問題に代表される人手不足にも取り組む必要があり、自動運転などの技術革新による構造変化にも対処していかなければならない。山積する課題の解決に資する高機能型物流施設には、引き続き強い引き合いが期待できる一方、差別化が難しい物件の一部は賃貸市況の後退に伴い、リーシング期間が長期化していくことが懸念される。

② 賃料動向

2023年1月の東京圏の募集賃料は4,510円/坪で、前期の4,700円/坪から190円/坪（マイナス4.0%）と、大きく下落した。コロナ禍のこの数年間、物流施設の賃料水準は上昇基調であったが、その局面は終わりつつあり、インフレによるテナント企業の収益性の低下もあり、賃料水準は弱含む懸念がある。



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。

⁵ 2022年12月21日付 プロロジス プレスリリースより

⁶ 2023年1月17日付、1月30日付 日本GLP(株) プレスリリースより

⁷ 2023年1月26日付 中央日本土地建物グループ(株) プレスリリースより

⁸ 2023年1月26日付 三井不動産(株)、日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

⁹ 2022年12月12日付、12月27日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

¹⁰ 2023年1月16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

¹¹ 2023年1月31日付 KIC ホールディングス(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

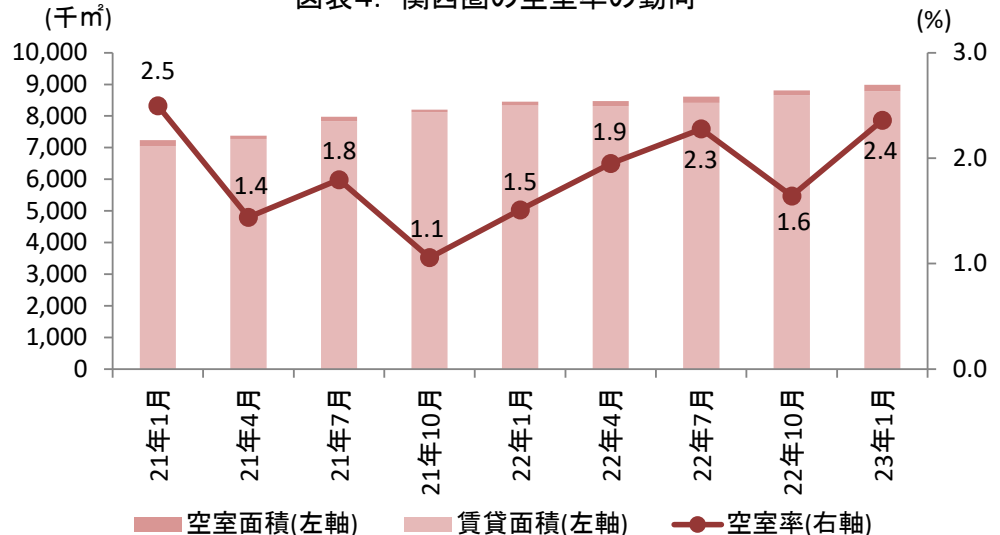
2023年1月の関西圏の空室率は2.4%で、前期の1.6%から0.8ポイントの上昇となった。今期(22年11月~23年1月)の新規供給は18.5万㎡と落ち着いた水準で安定した需給環境を背景に、空室率は一進一退である(図表4参照)。

具体的にみるとシーアールイーによる「ロジスクエア伊丹」および「ロジスクエア枚方」¹²、三菱地所による「ロジクロス大阪交野」¹³などの計7棟が新たに竣工し、うち5棟が満室稼働となったが、新名神高速道路が横断する一部の地域ではリーシングに苦戦するケースがみられた。

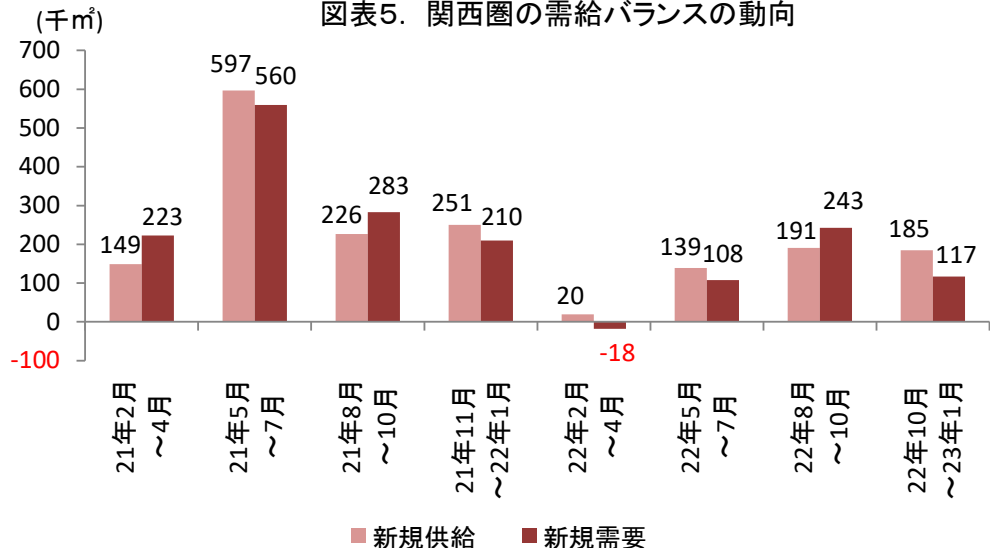
今後の開発では、大和ハウス工業による「DPL東大阪」の着工¹⁴、日本GLPによる「GLP SJL堺」および「GLP ALFALINK 茨木1」の着工¹⁵、三菱地所による「大阪市住之江区柴谷冷凍冷蔵物流計画」の開発¹⁶、ロジランドによる「LOGI LAND 八尾」の開発¹⁷が発表された。

2023年は関西圏でも大量供給で110万㎡を上回る新規供給が見込まれ

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 2022年11月15日付、2023年1月20日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

¹³ 2022年11月30日付 三菱地所(株) プレスリリースより

¹⁴ 2022年11月14日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

¹⁵ 2022年12月9日付、2023年1月11日付 日本GLP(株) プレスリリースより

¹⁶ 2022年11月30日付 三菱地所(株) プレスリリースより

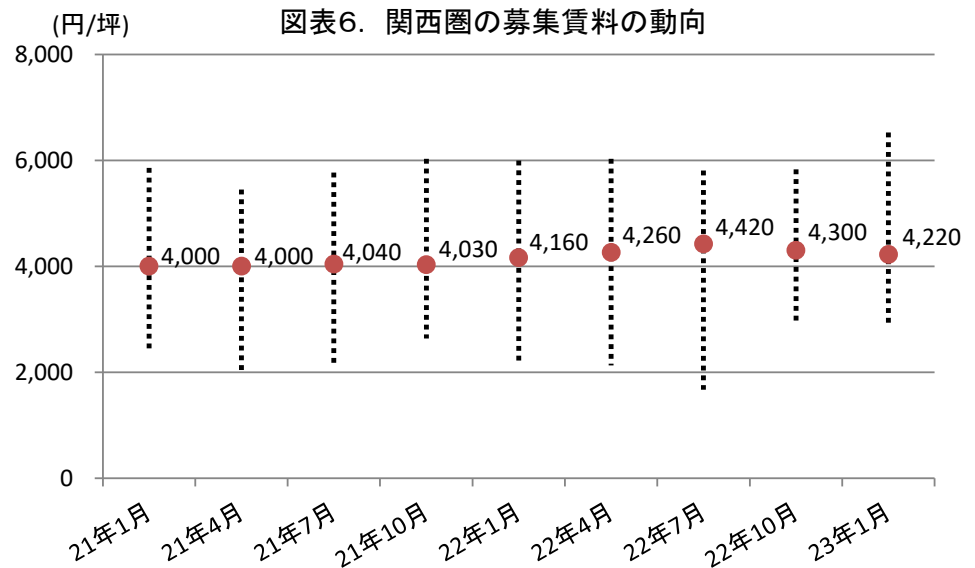
¹⁷ 2023年1月10日付 (株)ロジランド プレスリリースより

ているが、この水準は2017年の新規供給を若干下回る。2017年当時は大量供給で需給悪化が急速に進み空室率は10%超となったが、現下の関西圏の賃貸市場では底堅い需要がみられる。新興の物流エリアの一部ではリーシングに苦戦するケースが散見されるが、物流適地では堅調な需要があることから、需給緩和のスピードは緩やかで、2023年も落ち着いた賃貸市況が続くことが見込まれる。

② 賃料動向

2023年1月の関西圏の募集賃料は4,220円/坪で、前期の4,300円/坪から80円/坪（マイナス1.9%）の下落となった。関西圏では足元の需給環境は安定しているものの、今後の大量供給への懸念もあり、募集賃料は2四半期連続の下落である。

以上



出所:株式会社一五不動産情報サービス

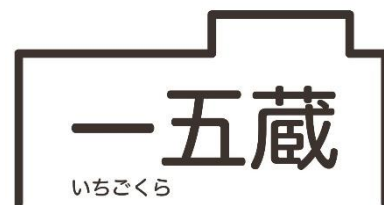
注:点線は各期の賃料サンプルのうち、上位10%と下位10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。

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1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/2023/02/202301_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4月	19,947	19,781	166	0.8	814	1,009	4,400
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

➤ 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4月	6,467	6,335	132	2.0	103	152	3,850
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

■ 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599棟、関西圏175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