

『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1.3%で、2020年1月以来1年半ぶりに1%台となる～

サマリー

【東京圏】

- ・今期（21年7月）の空室率は1.3%で、前期の0.5%から0.8ポイントの上昇となり、2020年1月以来1年半ぶりに1%台となったが、依然として需給バランスは逼迫している。
- ・東京圏の募集賃料は4,470円/坪で、前期の4,400円/坪から70円/坪（プラス1.6%）の上昇となった。東京圏の募集賃料は、一進一退を繰り返しながら、緩やかに上昇している。

【関西圏】

- ・今期（21年7月）の空室率は1.9%で、前期の1.5%から0.4ポイントの上昇となった。今期（21年5月～7月）の新規供給は53.2万㎡で、2008年7月の調査開始以来で過去2番目の大量供給であったが、新規需要も47.2万㎡と堅調で、空室率の上昇は小幅に留まった。
- ・関西圏の募集賃料は4,040円/坪で前期の4,000円/坪から40円/坪（プラス1.0%）の上昇となった。やや逼迫した需給環境を背景に3四半期ぶりの上昇となった。

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。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2021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。

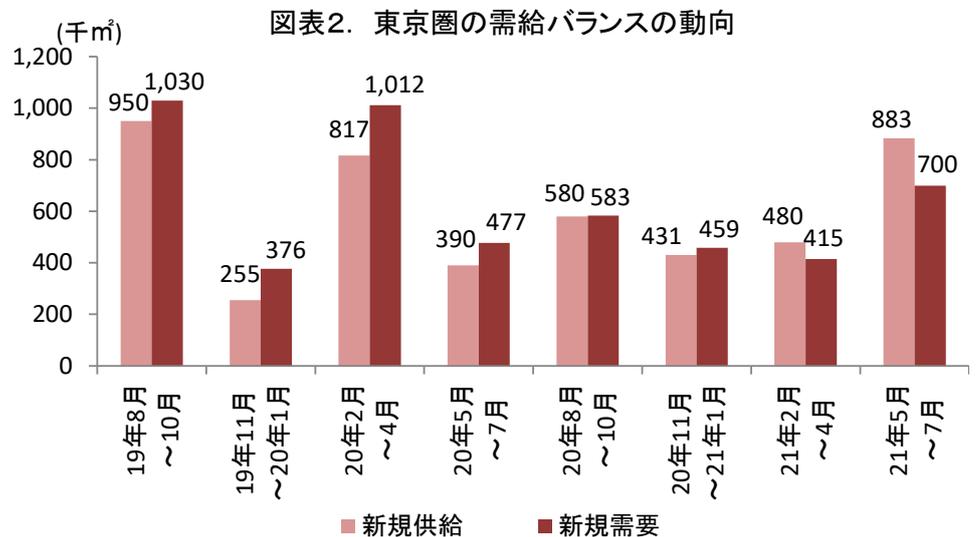
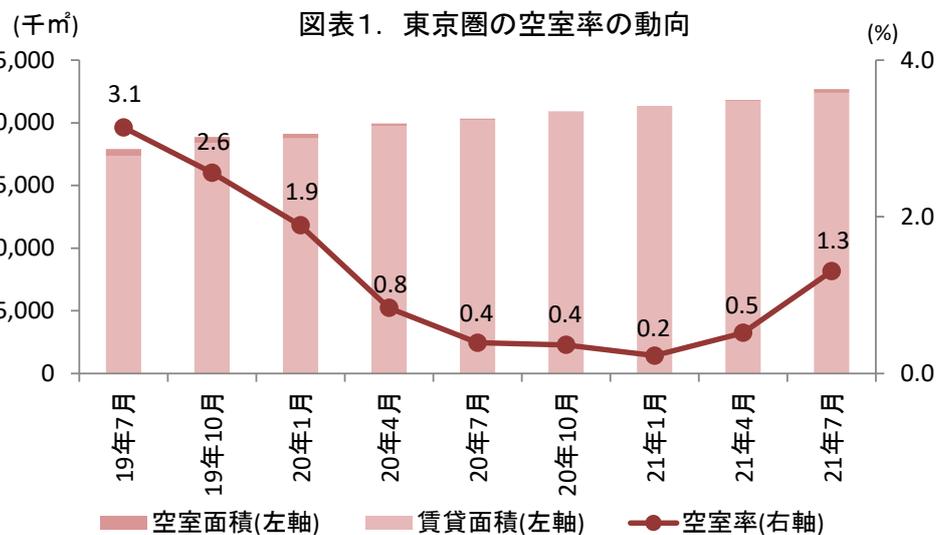
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2021年7月の東京圏の空室率は1.3%で、前期の0.5%から0.8ポイントの上昇となり、2020年1月以来一年半ぶりに1%台となったが、依然として需給バランスは逼迫している（図表1参照）。

具体的にみると、三井不動産による「MFLP 船橋Ⅲ」¹、ESRによる「ESR 茅ヶ崎ディストリビューションセンター」²、日本自動車ターミナルによる「JMT 葛西 A 棟」³、小田急不動産による「小田急不動産ロジスティクスセンター印西」⁴、日本GLPによる「GLP 北本」および「GLP 常総」⁵、清水建設による「S・LOGI 新座 East2」⁶、ラサール不動産投資顧問とNIPPOによる「ロジポート加須」⁷など計15棟が新たに竣工し、うち10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も非常に多く、三菱商事



出所:株式会社一五不動産情報サービス

¹ 2021年6月30日付 三井不動産(株) プレスリリースより

² 2021年7月6日付 ESR(株) プレスリリースより

³ 2021年7月13日付 日本自動車ターミナル(株) プレスリリースより

⁴ 2021年7月15日付 小田急不動産(株) プレスリリースより

⁵ 2021年7月21日付、8月5日付 日本GLP(株) プレスリリースより

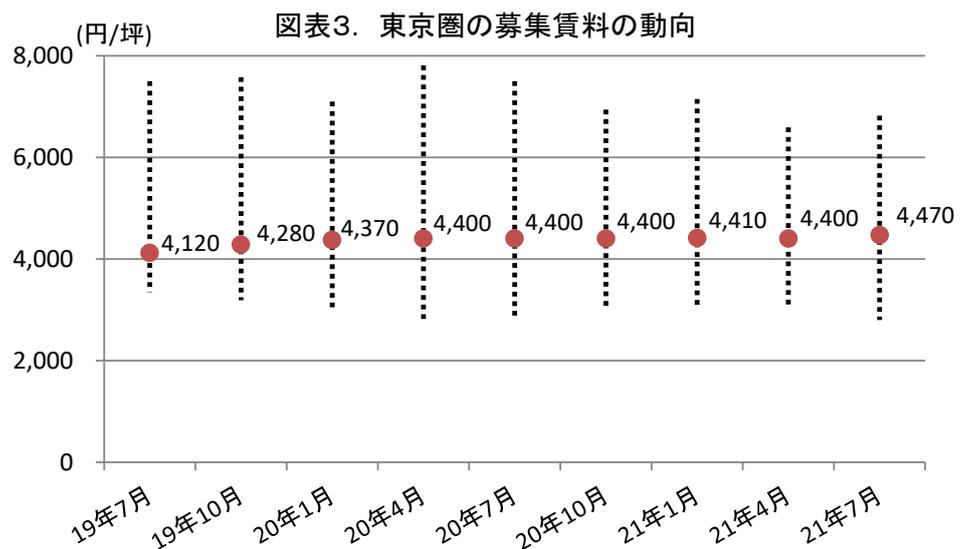
⁶ 2021年7月27日付 清水建設(株) プレスリリースより

⁷ 2021年8月2日付 ラサール不動産投資顧問(株)、(株)NIPPO プレスリリースより

都市開発による千葉県野田市の開発用地の取得⁸、プロロジスによる「プロロジスアーバン東京大田 1」の開発⁹、三井不動産による「MFLP 海老名 I」の着工¹⁰、大和ハウス工業による「DPL 新横浜 II」、「DPL つくば阿見 II」および「DPL 久喜宮代」の着工¹¹、日本 GLP による「GLP ALFALINK 流山 5&6」および「GLP ALFALINK 相模原 II」の着工¹²、シーアールイーによる「ロジスクエアふじみ野」の開発¹³、東急不動産による「LOGIQ 南砂町」の着工¹⁴、ESR による「ESR 横浜幸浦ディストリビューションセンター2」の着工¹⁵、野村不動産による「Landport 多摩」の着工¹⁶、新日鉄興和不動産による東京都板橋区の開発用地の取得¹⁷、産業ファンド投資法人による「IIF 厚木ロジスティクスセンター III」の再開発¹⁸、大成有楽不動産による「LOGIMINAL 柏沼南」および「LOGIMINAL 柏」の開発¹⁹が発表された。東京圏では、開発物件のプレリーシングが概ね順調であるが、新規開発が多い埼玉県の一部地域などでは、リーシングに時間を要する事例も散見される。コロナ禍での特需が一巡し、賃貸市況は緩やかに正常化に向かっている。

② 賃料動向

2021年7月の東京圏の募集賃料は4,470円/坪で、前期の4,400円/坪から70円/坪（プラス1.6%）の上昇となった。東京圏の募集賃料は、一進一退を繰り返しながら、緩やかに上昇している。



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。

⁸ 2021年5月10日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

⁹ 2021年5月11日付 プロロジス プレスリリースより

¹⁰ 2021年5月12日付 三井不動産(株) プレスリリースより

¹¹ 2021年5月13日付、7月9日付、7月12日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

¹² 2021年5月13日付、6月22日付 日本 GLP (株) プレスリリースより

¹³ 2021年5月24日付 (株) シーアールイー プレスリリースより

¹⁴ 2021年5月31日付 東急不動産(株) プレスリリースより

¹⁵ 2021年6月14日付 ESR(株) プレスリリースより

¹⁶ 2021年6月21日付 野村不動産(株) プレスリリースより

¹⁷ 2021年7月1日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

¹⁸ 2021年7月7日付 産業ファンド投資法人 プレスリリースより

¹⁹ 2021年7月30日付 大成有楽不動産(株) プレスリリースより

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

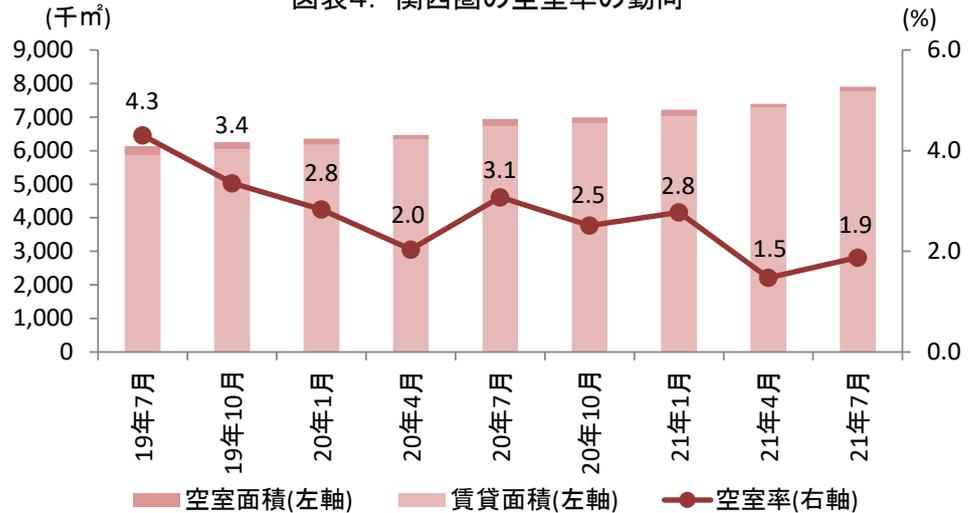
① 需給動向

2021年7月の関西圏の空室率は1.9%で、前期の1.5%から0.4ポイントの上昇となった。今期(21年5月~7月)の新規供給は53.2万㎡で、2008年7月の調査開始以来で過去2番目の大量供給であったが、新規需要も47.2万㎡と堅調で、空室率の上昇は小幅に留まった(図表4参照)。

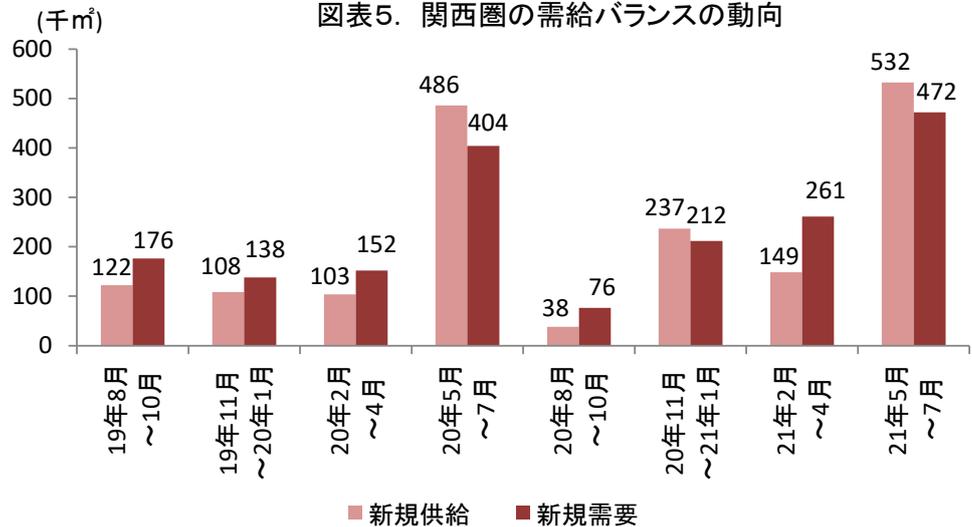
具体的にみると、住友商事による「SOSiLA 大阪」および「SOSiLA 尼崎」²⁰、阪急阪神不動産と三菱地所による「ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 A棟・B棟」²¹、日本GLPによる「GLP 尼崎Ⅲ」²²、センターポイント・ディベロップメント、東急不動産および三菱HCキャピタルによる「CPD 枚方」²³、伊藤忠商事、伊藤忠都市開発およびサンケイビルによる「箕面森町物流施設」²⁴など計10棟が新たに竣工し、うち7棟が満室での竣工となった。

今後の開発では、三菱商事都市開発による「MCUD 神戸西」の開発および兵庫県神戸市西区の開発用地の取得²⁵、ロジランドによる「LOGI LAND 東大阪」の開発²⁶、日本GLPによる大阪市東

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

²⁰ 2021年5月31日付 住友商事(株) プレスリリースより

²¹ 2021年6月1日付 阪急阪神不動産(株)、三菱地所(株) プレスリリースより

²² 2021年6月2日付 日本GLP(株) プレスリリースより

²³ 2021年7月13日付 (株)センターポイント・ディベロップメント、東急不動産(株)、三菱HCキャピタル(株) プレスリリースより

²⁴ 2021年7月26日付 伊藤忠商事(株)、伊藤忠都市開発(株)、(株)サンケイビル プレスリリースより

²⁵ 2021年5月10日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

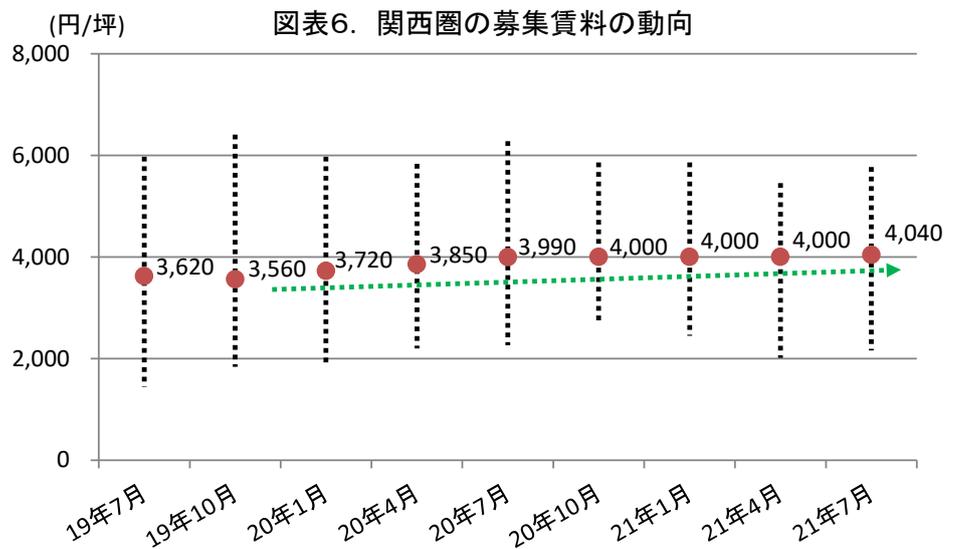
²⁶ 2021年5月14日付 (株)ロジランド プレスリリースより

住吉区における開発事業、「GLP ALFALINK 茨木」および「GLP 八尾 I・II」の開発²⁷、ジーエルアールインベストとゴールドマン・サックスグループによる神戸市須磨区での開発計画の着工²⁸、センターポイント・ディベロップメントによる「CPD 西淀川」の着工²⁹が発表された。関西圏でも開発物件のプレリーシングは概ね順調で、大半の既存物件も高稼働を維持していることから、今後も安定した需給環境が続く見通しである。

② 賃料動向

2021年7月の関西圏の募集賃料は4,040円/坪で、前期の4,000円/坪から40円/坪（プラス1.0%）の上昇となった。関西圏ではやや逼迫した需給環境を背景に、3四半期ぶりの上昇となった。

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。

²⁷ 2021年5月31日付、6月14日付、6月15日付 日本GLP(株) プレスリリースより

²⁸ 2021年6月17日付 ジーエルアール・インベストメント(株) プレスリリースより

²⁹ 2021年7月26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

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2021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/2021/08/202107_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
7月	22,701	22,405	296	1.3	883	700	4,470

➤ 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
7月	7,895	7,746	148	1.9	520	459	4,040

■ 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497棟、関西圏148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