

## 『調査レポート』

## 物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏では新規供給、新規需要とも100万㎡を上回り、過去最大となる～

## サマリー

## 【東京圏】

- ・ 今期（21年10月）の空室率は1.7%で、3四半期連続での上昇となった。今期（21年8月～10月）は新規供給が120.7万㎡に対し新規需要も109.4万㎡で、いずれも調査開始以降で最大となった。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,580円/坪で、前期の4,470円/坪から110円/坪（プラス2.5%）の上昇となった。東京圏の募集賃料は緩やかな上昇傾向が続いている。

## 【関西圏】

- ・ 今期（21年10月）の空室率は1.1%で、前期の1.8%から0.7ポイントの低下となった。今期（21年8月～10月）の新規供給は22.6万㎡に対し、新規需要が28.3万㎡で若干上回ったことが、需給改善に繋がった。
- ・ 関西圏の募集賃料は4,030円/坪で前期の4,040円/坪から10円/坪（マイナス0.2%）のわずかな下落となった。関西圏ではやや逼迫した需給環境を背景に、4千円前後で概ね横ばいである。

## 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。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10月時点の東京圏および関西圏の調査結果を報告する。なお、本調査において、定期的なデータの見直しを実施している。詳細は7ページを参照のこと。

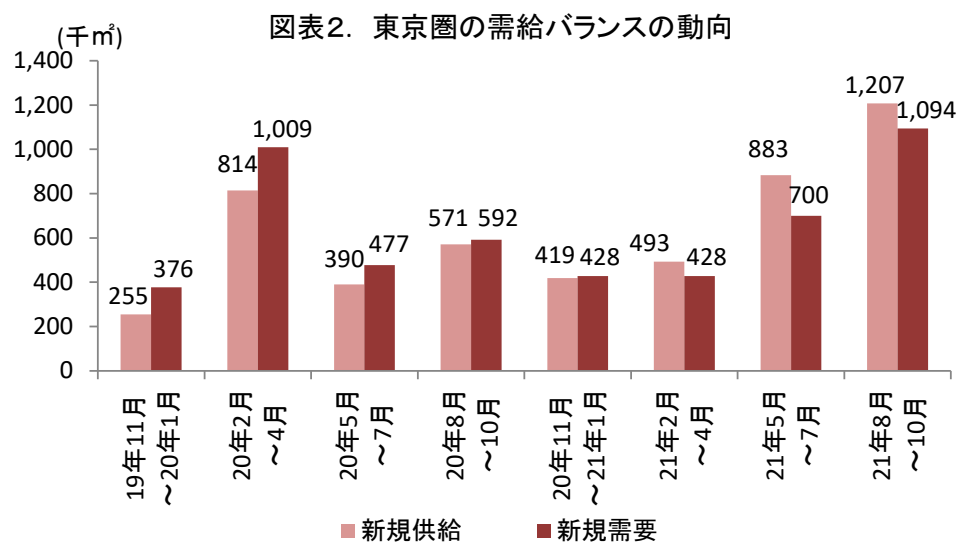
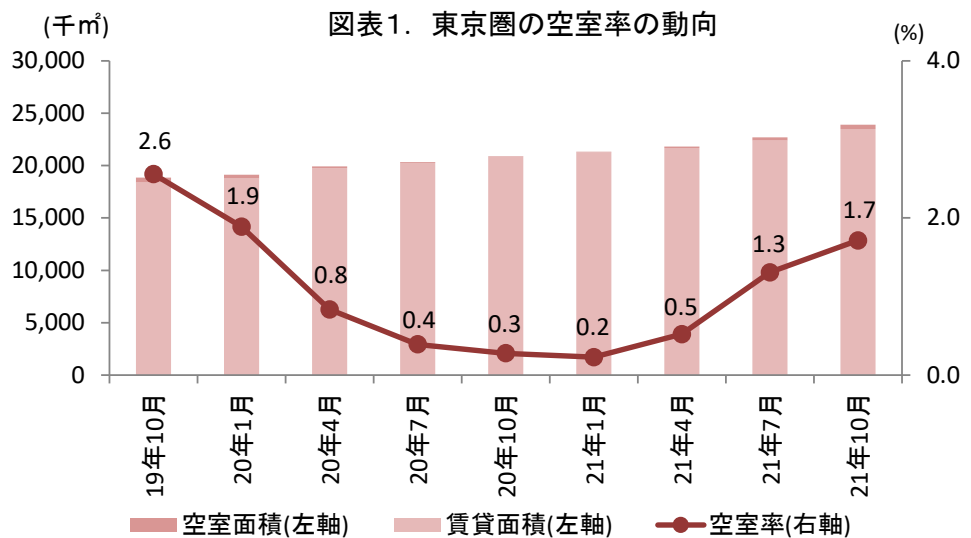
## 1. 東京圏の賃貸マーケット動向

### ① 需給動向

2021年10月の東京圏の空室率は1.7%で、前期の1.3%から0.4ポイントの上昇となった。今期(21年8月~10月)の新規供給が120.7万㎡に対し新規需要が109.4万㎡で、いずれも調査開始以降で最大となった。(図表1参照)。

具体的にみると、日本GLPによる「GLP常総」、「GLP ALFALINK 流山8」、「同相模原1」、「同相模原3」<sup>1</sup>、プロロジスによる「プロロジスパーク海老名2」<sup>2</sup>、ロジランドによる「LOGILAND 春日部I」および「LOGILAND 羽生I」<sup>3</sup>、大和ハウス工業による「DPL 流山IV」および「DPL 浦和美園」<sup>4</sup>、アライプロバンスによる「アライプロバンス浦安」<sup>5</sup>など計16棟が新たに竣工し、うち11棟が満室稼働となった。

今後の開発では、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドによる「LFつくば」の開発<sup>6</sup>、日鉄興和不動産による



出所:株式会社一五不動産情報サービス

<sup>1</sup> 2021年8月5日付、9月16日付、9月24日付、10月26日付 日本GLP(株) プレスリリースより

<sup>2</sup> 2021年8月5日付 プロロジス プレスリリースより

<sup>3</sup> 2021年10月5日付、11月11日付 (株)ロジランド プレスリリースより

<sup>4</sup> 2021年10月26日付、10月29日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

<sup>5</sup> 2021年10月29日付 (株)アライプロバンス プレスリリースより

<sup>6</sup> 2021年8月2日付 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド プレスリリースより

「LOGIFRONT 狭山」の着工<sup>7</sup>、日本 GLP による「GLP 八千代Ⅳ」、「GLP ALFALINK 流山 7」の着工および「GLP 平塚Ⅱ・Ⅲ」の開発<sup>8</sup>、グッドマンジャパンによる常総市での開発用地取得<sup>9</sup>、プロロジスによる「プロロジスパークつくば 3」の着工および「プロロジスパーク古河 4」の開発<sup>10</sup>、東京建物による「T-LOGI 加須」、「T-LOGI 習志野Ⅱ」、「T-LOGI 千葉北」の着工および「T-LOGI 寒川」、「T-LOGI 相模原」の開発<sup>11</sup>、サンケイビルによる「SANKEILOGI 厚木」の着工<sup>12</sup>、三井不動産と芝浦機械による「MFLP 座間」の開発<sup>13</sup>などが相次ぎ発表された。

今期（21年8月～10月）の東京圏は過去最大の新規需要となったが、それを上回る新規供給であったことから、3四半期連続での空室率の上昇となった。来年（2022年）の新規供給は、今年（2021年）の約280万㎡を大きく上回る約350万㎡が見込まれていることから、今後の需給バランスは逼迫から均衡へと局面が移行していくと考えられる。

<sup>7</sup> 2021年8月2日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

<sup>8</sup> 2021年8月4日付、9月7日付、10月11日付 日本 GLP(株) プレスリリースより

<sup>9</sup> 2021年8月18日付 グッドマンジャパン(株) プレスリリースより

<sup>10</sup> 2021年9月10日付、10月14日付 プロロジス プレスリリースより

<sup>11</sup> 2021年9月13日付、10月6日付、10月21日付、10月22日付 東京建物(株) プレスリリースより

<sup>12</sup> 2021年9月21日付 (株)サンケイビル プレスリリースより

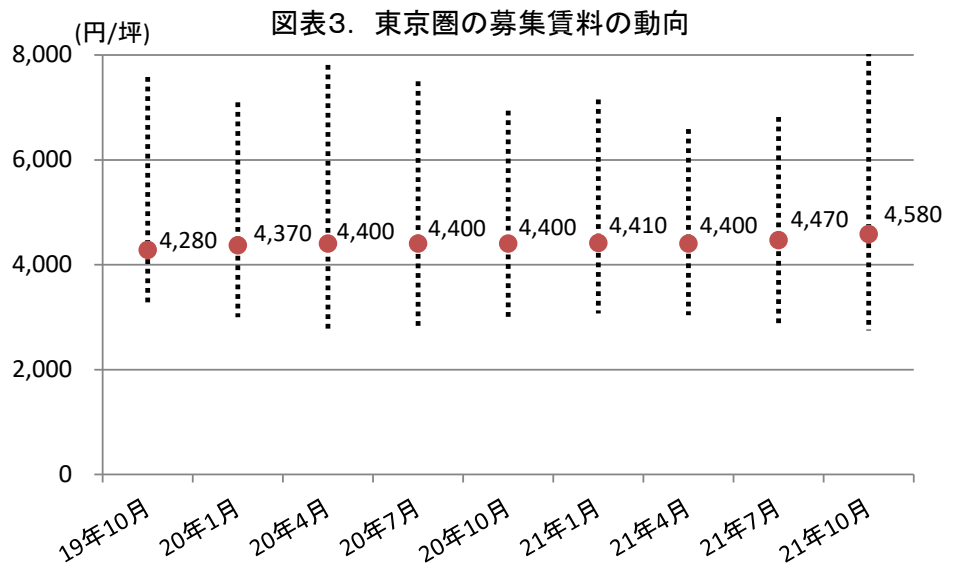
<sup>13</sup> 2021年9月29日付 三井不動産(株)および芝浦機械(株) プレスリリースより

## ② 賃料動向

2021年10月の東京圏の募集賃料は4,580円/坪で、前期の4,470円/坪から110円/坪（プラス2.5%）の上昇となった。コロナ禍のこの2年間（2019年10月～2021年10月）、物価はあまり変動していないにも関わらず<sup>14</sup>、東京圏の募集賃料はプラス7%も上昇した。これは需給逼迫に基づく賃料上昇で、上述の通りこの局面は終焉しつつある。

直近では新たな変異型のオミクロンの影響で先行きは不透明になっているが、この感染症が収束に向かえば、世界的に物価上昇が本格化し、日本でも物価上昇圧力が高まることが予想される。その場合、物流施設の賃料も物価上昇に追随すると考えられるが、コロナ禍でみられたような物価変動率を大きく上回る賃料の上昇率は期待しづらい。

大量供給が控える2022年以降は需給バランスが均衡に向かう過程であり、物流施設の賃料上昇は物価上昇並に落ち着いていくと予想している。



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。

<sup>14</sup> 総務省発表の東京都区部の消費者物価指数（2020年基準）をみると、生鮮食品を除く総合指数では2021年11月が100.0に対し、2019年11月は100.4で、この2年間の物価水準は概ね横ばいである。

## 2. 関西圏の賃貸マーケット動向

### ① 需給動向

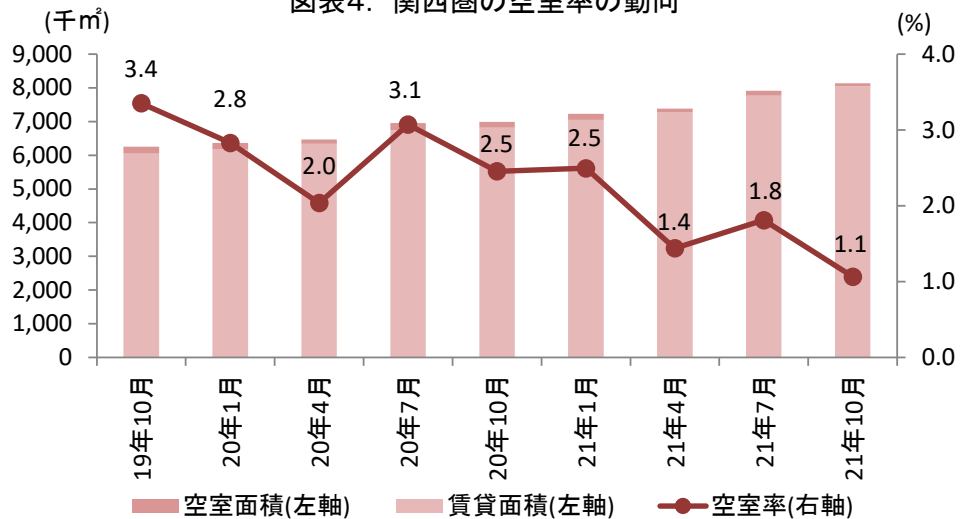
2021年10月の関西圏の空室率は1.1%で、前期の1.8%から0.7ポイントの低下となった。今期(21年8月~10月)の新規供給は22.6万㎡に対して、新規需要が28.3万㎡で若干上回ったことが、需給改善に繋がった(図表4参照)。

具体的にみると、プロロジスによる「プロロジスパーク猪名川 2」<sup>15</sup>、日鉄興和不動産による「LOGIFRONT 尼崎Ⅳ」<sup>16</sup>など計3棟が新たに竣工し、うち2棟が満室での竣工となった。

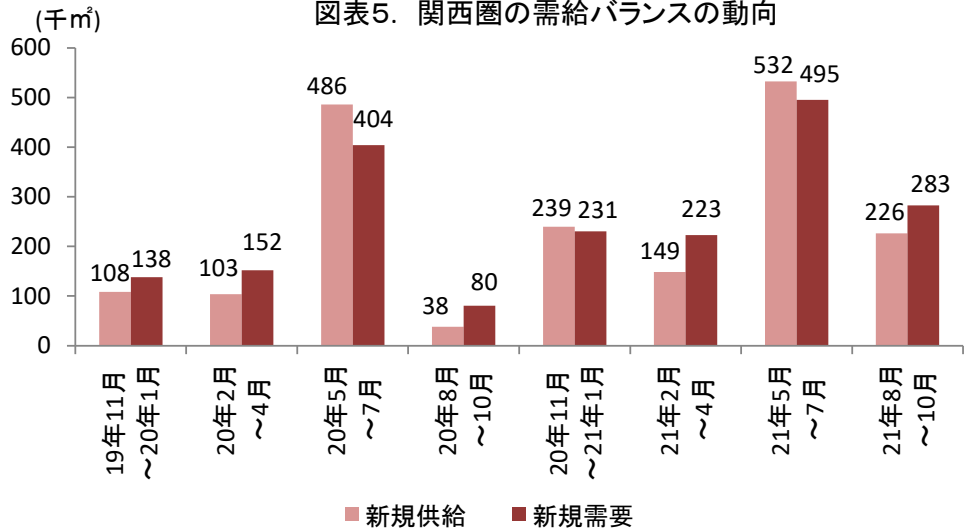
今後の開発では、東京建物による「T-LOGI 京都伏見」の開発<sup>17</sup>、日鉄興和不動産による「LOGIFRONT 尼崎Ⅲ」の着工<sup>18</sup>、サンケイビルと近畿総合リースによる「摂津物流計画」の着工<sup>19</sup>、シーアールイーによる「ロジスクエア枚方」、「ロジスクエア伊丹」の着工<sup>20</sup>、三菱商事都市開発による大阪府吹田市の開発用地の取得<sup>21</sup>、日本 GLP による「GLP 尼崎Ⅳ」の開発<sup>22</sup>が発表された。

関西圏の今年(2021年)の新規供給は約120万㎡で、2017年以来の大量供給となったが、約8割が内陸部の開発で既に高稼働となっているほか、臨海部の大型物件の空室消化も進んだことか

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

<sup>15</sup> 2021年8月26日付 プロロジス プレスリリースより

<sup>16</sup> 2021年10月26日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

<sup>17</sup> 2021年8月6日付 東京建物(株) プレスリリースより

<sup>18</sup> 2021年8月26日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

<sup>19</sup> 2021年8月31日付 (株)サンケイビル プレスリリースより

<sup>20</sup> 2021年9月1日付、10月1日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

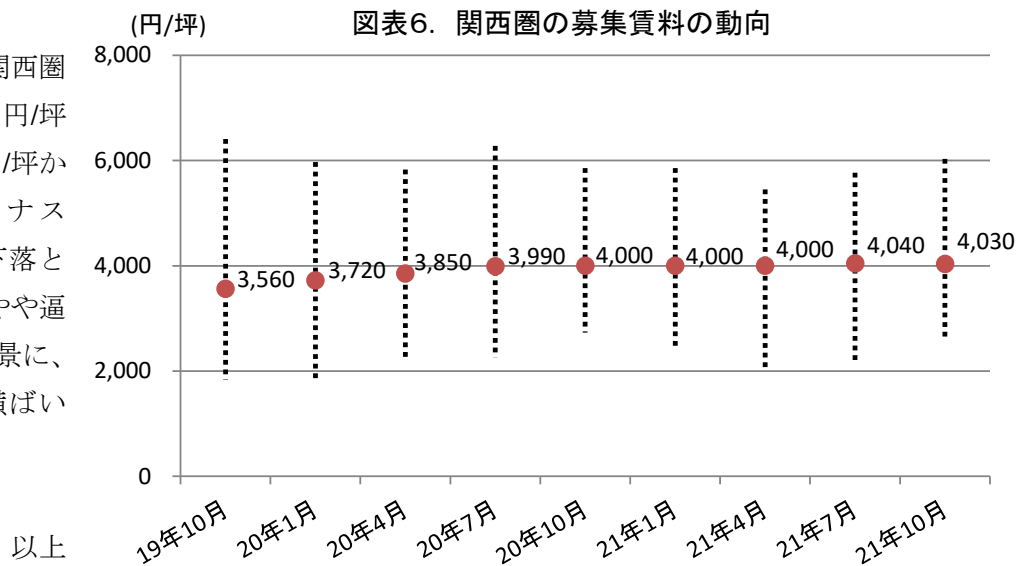
<sup>21</sup> 2021年10月6日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

<sup>22</sup> 2021年10月27日付 日本 GLP(株) プレスリリースより

ら需給改善が進んでいる。来年の2022年の新規供給は約50万㎡と今年の4割程度に留まる見通しであることから、当面は安定した需給環境が見込まれる。なお、2023年以降は開発計画が目白押しであることから、中期的な賃貸市況の見通しには若干の留意が必要である。

## ② 賃料動向

2021年10月の関西圏の募集賃料は4,030円/坪で、前期の4,040円/坪から10円/坪（マイナス0.2%）のわずかな下落となった。関西圏ではやや逼迫した需給環境を背景に、4千円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。

### 開発物件がひと目で分かる「一五蔵」のご紹介

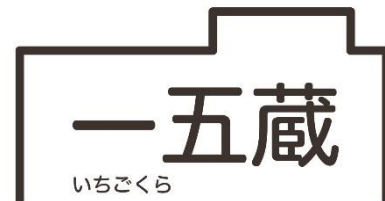
株式会社一五不動産情報サービスでは、開発物件がマップ上でひと目でわかる「一五蔵」を運用しています。ニーズに合わせて継続的なアップデートを行い、機能の向上に努めています。

【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。

## ■ 定期的なデータ見直し

弊社発表の需給データは、毎年10月時点のデータ更新時に集中的にデータの再点検を行い、過去データを含めて修正している。本調査でも定期的なデータ見直しを実施している。なお、主な修正理由は以下の通りである。

- 物件所有者の変更

既存物件の所有者変更起因する個別物件の追加または削除。なお、調査方法は不動産登記情報の確認とする。具体的な例としては、以下が挙げられる。

- ✓ セールアンドリースバックによって自社物件が賃貸物件となったため、新たに集計対象に追加。
- ✓ 入居テナントが賃貸物件の所有権を取得し自社所有としたため、対象物件を集計対象から削除。

- 賃貸可能面積の見直し

賃貸可能面積は各社開示情報または不動産登記情報に基づいている。各社の開示情報に変更があった場合、過去に遡って修正する。

- 空室発生（消化）時期の見直し

テナントの入退去時期は開示資料、ヒアリング、実地調査等で判別しているが、その後に入退去時期が異なることが判明した場合、過去に遡って修正する。

### 【本レポートに関するお問合せ先】

上記内容についてご不明な点がございましたら、お気軽に弊社までお問い合わせください。

株式会社一五不動産情報サービス 担当：渡辺 純也

E-mail : research@ichigo-re.co.jp Tel. 03-6273-7810

## ■ 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10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/2021/11/202110\\_data.csv](https://www.ichigo-re.co.jp/wp/wp-content/uploads/2021/11/202110_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1月	16,639	16,060	578	3.5	314	566	4,180
4月	17,314	16,640	675	3.9	676	579	4,160
7月	17,918	17,356	562	3.1	604	716	4,120
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

### ➤ 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	6,257	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



## ■ 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 513 棟、関西圏 151 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