

『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2.5%で、4四半期連続で上昇～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（22年1月）の空室率は2.5%で、1年前の2021年1月の0.2%を底に4四半期連続の上昇となった。今期（21年11月～22年1月）は新規供給が58.7万㎡で前四半期から半減したが、新規需要も前四半期からの大幅減となる39.1万㎡に留まったため、空室率の上昇に繋がった。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,620円/坪で、前期の4,580円/坪から40円/坪（プラス0.9%）の上昇となった。東京圏の需給バランスは均衡に向かい、賃料上昇の勢いは、徐々に弱まると考えられる。

【関西圏】

- ・ 今期（22年1月）の空室率は1.5%で、前期の1.1%から0.4ポイントの上昇となったが、依然として低水準に留まっている。今期（21年11月～22年1月）の新規供給は25.1万㎡に対して、新規需要が21.0万㎡となり、概ね均衡した需給バランスであった。
- ・ 関西圏の募集賃料は4,160円/坪で前期の4,030円/坪から130円/坪（プラス3.2%）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、4千円を上回る水準となっている。

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。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。

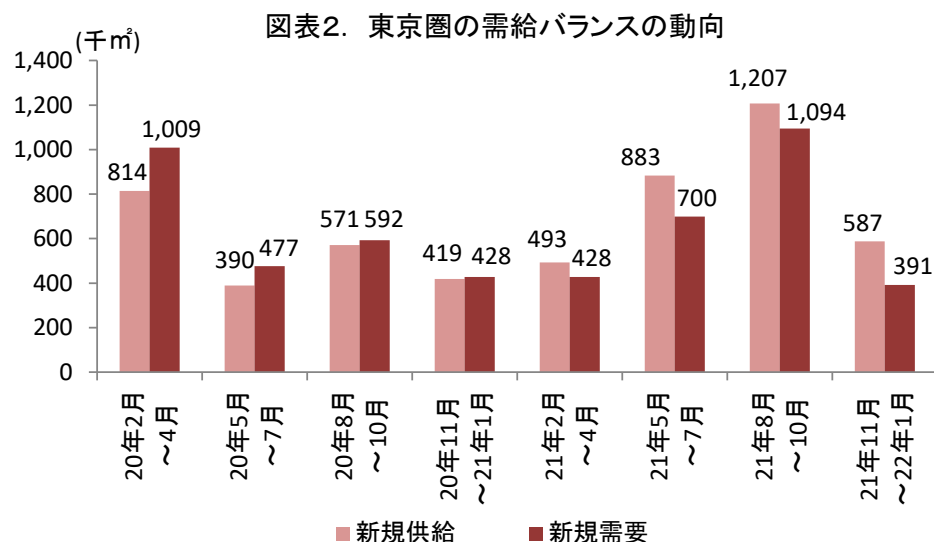
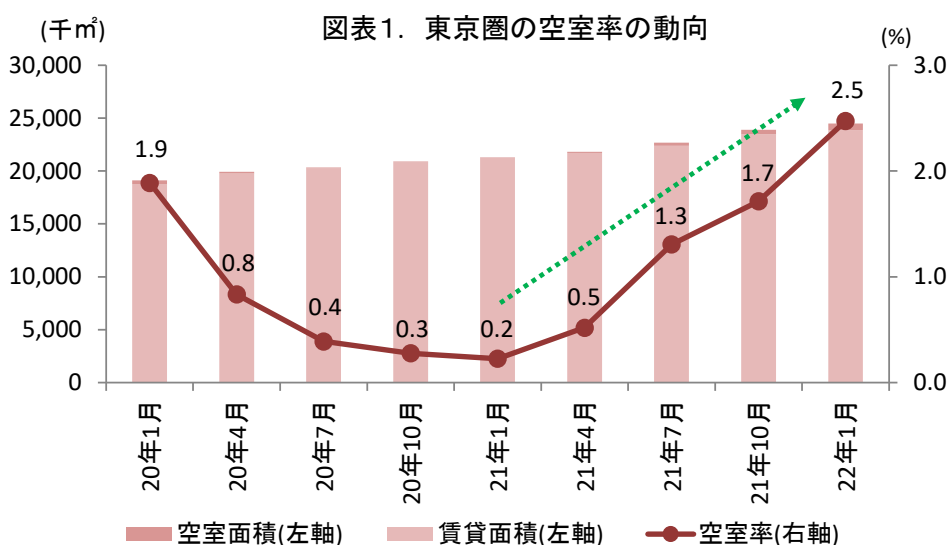
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2022年1月の東京圏の空室率は2.5%で、1年前の2021年1月の0.2%を底に4四半期連続での上昇となった。また、今期(21年11月~22年1月)の新規供給が58.7万㎡と前期の120.7万㎡から半減したが、新規需要も前期の

109.4万㎡から大幅減となる39.1万㎡に留まったため、空室率の上昇に繋がった(図表1参照)。
 具体的にみると、関電不動産開発による「KRD-LOGISTICS 八千代」¹、三菱地所とENEOS不動産による「ロジクロス船橋」²、住友商事による「SOSiLA 八潮」³、大和ハウス工業による「DPL 江東深川」⁴、ESRによる「ESR 横浜幸浦ディストリビューションセンター1」⁵、野村不動産による「Landport 上尾I」⁶など計12棟が新たに竣工し、うち7棟が満室稼働となった。

今後の開発では、ESRによる「ESR 加須ディストリビューションセンタ



出所:株式会社一五不動産情報サービス

¹ 2021年12月22日付 関電不動産開発(株) プレスリリースより

² 2021年12月24日付 三菱地所(株)、ENEOS不動産(株) プレスリリースより

³ 2022年1月26日付 住友商事(株) プレスリリースより

⁴ 2022年1月31日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

⁵ 2022年2月7日付 ESR(株) プレスリリースより

⁶ 2022年2月17日付 野村不動産(株) プレスリリースより

一2」の開発⁷、日本 GLP による「GLP ALFALINK 相模原 2」、「GLP ALFALINK 相模原 4」の着工および「GLP 上尾」の開発⁸、オリックス不動産による「鶴ヶ島 II ロジスティクスセンター」の開発および「市川塩浜 II ロジスティクスセンター」の着工⁹、シーアールイーによる「ロジスクエア白井」の着工¹⁰、東京流通センターによる「物流ビル新 A 棟」の着工¹¹、アスコットによる「(仮称) アスコット・プライム・ロジスティクス加須」の開発用地取得¹²、プロロジスによる「プロロジスパーク古河 4」の着工¹³、日鉄興和不動産による「LOGIFRONT 浦安」の着工¹⁴などが相次ぎ発表された。

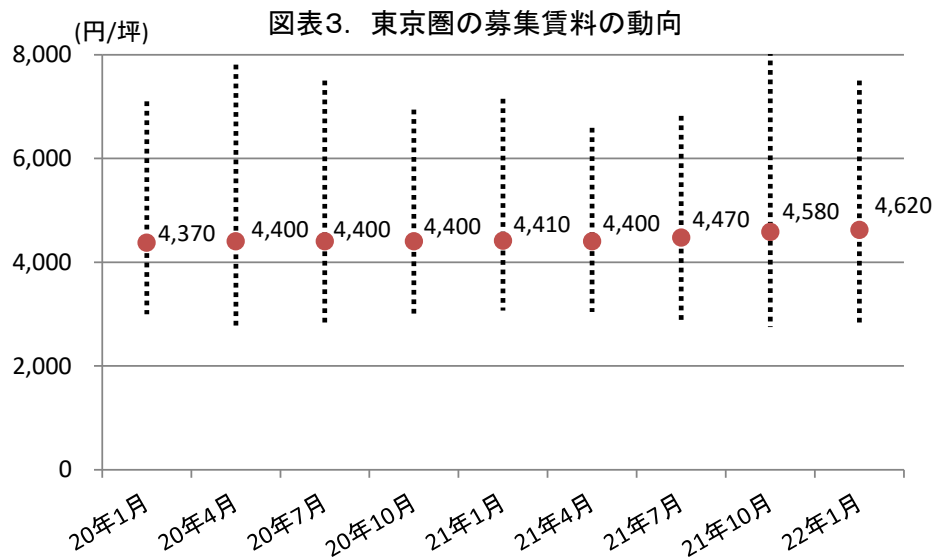
東京圏の直近の空室率は 2.5% で依然として低い水準であり、開発物件のプレリーシングも概ね順調に進むなど全般的に需要は堅調だが、大量供給の影響でリーシングに時間を要する物件も散見される。今後も高水準の新規供給が見込まれることから、空室率は緩やかに上昇し、需給バランスは均衡に向かうと考えられる。

② 賃料動向

2022 年 1 月の東京圏の募集賃料は 4,620 円/坪で、前期の 4,580 円/坪から 40 円/坪 (プラス 0.9%) の上昇となった。

上述の通り、東京圏の需給バランスは均衡に向かっていることから、賃料上昇の勢いは、徐々に弱まっていくと考えられる。

[参考] 物流施設の賃料水準の見通しは、2022 年 2 月 14 日発表の「[物流施設の不動産市況に関するアンケート調査¹⁵](#)」も併せてご参照ください。



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。

⁷ 2021 年 11 月 2 日付 ESR(株) プレスリリースより

⁸ 2021 年 11 月 4 日付、12 月 6 日付、2022 年 1 月 12 日付 日本 GLP(株) プレスリリースより

⁹ 2021 年 11 月 26 日付、12 月 15 日付 オリックス不動産(株) プレスリリースより

¹⁰ 2021 年 12 月 1 日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

¹¹ 2021 年 12 月 1 日付 (株)東京流通センター プレスリリースより

¹² 2021 年 12 月 16 日付 (株)アスコット プレスリリースより

¹³ 2021 年 12 月 22 日付 プロロジス プレスリリースより

¹⁴ 2022 年 1 月 31 日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

¹⁵ https://www.ichigo-re.co.jp/wp/wp-content/uploads/2022/02/20220214_report_questionnaire.pdf

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

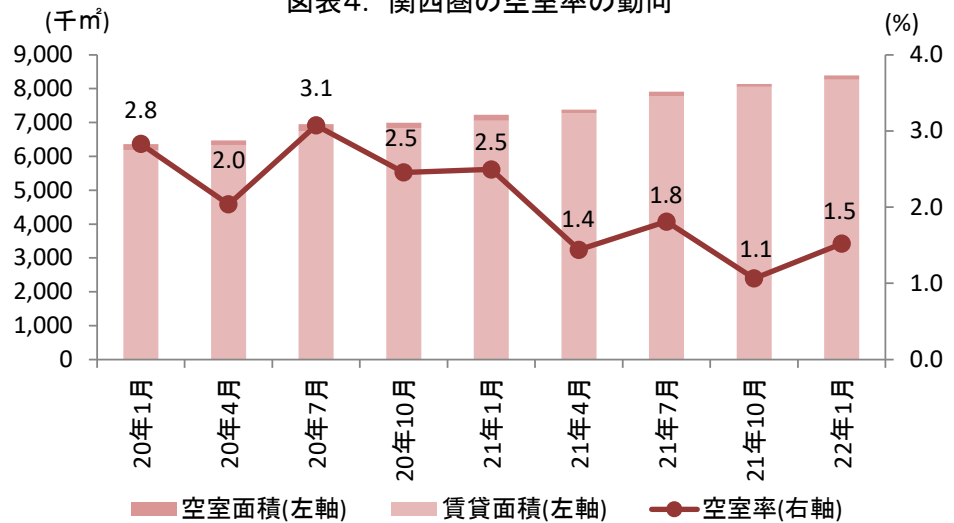
2022年1月の関西圏の空室率は1.5%で、前期の1.1%から0.4ポイントの上昇となったが、依然として低水準に留まっている。今期（21年8月～10月）の新規供給は25.1万㎡に対して、新規需要が21.0万㎡となり、概ね均衡した需給バランスであった（図表4参照）。

具体的にみると、ラサール不動産投資顧問による「ロジポート神戸西」¹⁶、プロロジスによる「プロロジスパーク猪名川1」¹⁷など計3棟が新たに竣工し、うち2棟が高稼働での竣工となった。

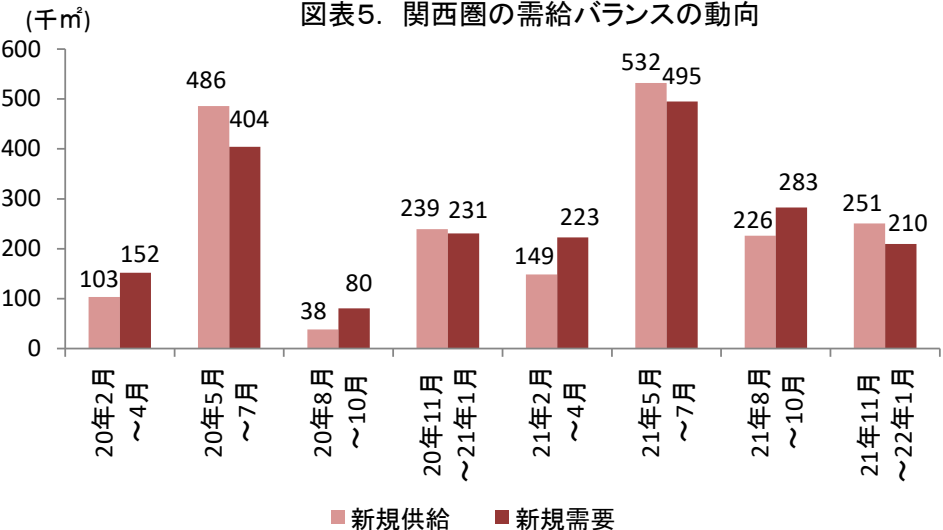
今後の開発では、シーアールイー、ストラテジック・パートナーズ、山九による大阪市此花区夢洲での共同開発¹⁸、三菱地所による「ロジスクエア大阪交野」の着工¹⁹、ラサール不動産投資顧問による「(仮称)大阪住之江物流センター」の着工²⁰、ジューエルアールインベストメントとゴールドマン・サックス・グループによる「(仮称)和泉市あゆみ野一丁目プロジェクト」の着工²¹が発表された。

関西圏では2022年の新規供給は50万㎡程度の落ち着いた水準となる見通しで、テナントが確定したBTS型物流施設の竣工も多いことから、当面は安定した需給環境が見込まれる。

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

¹⁶ 2021年11月24日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより

¹⁷ 2021年11月26日付 プロロジス プレスリリースより

¹⁸ 2021年11月8日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

¹⁹ 2021年11月15日付 三菱地所(株) プレスリリースより

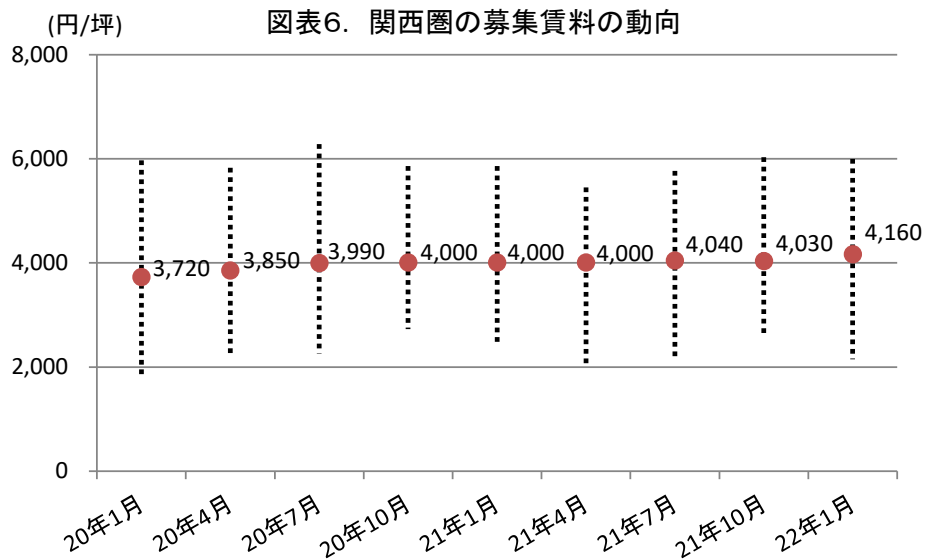
²⁰ 2021年12月16日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより

²¹ 2022年1月27日付 ジューエルアールインベストメント(株) プレスリリースより

② 賃料動向

2022年1月の関西圏の募集賃料は4,160円/坪で、前期の4,030円/坪から130円/坪（プラス3.2%）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、4千円を上回る水準となっている。

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

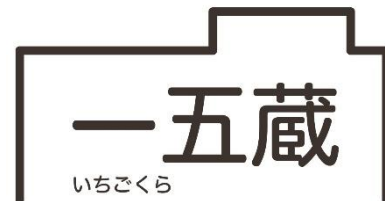
株式会社一五不動産情報サービスでは、開発物件がマップ上でひと目でわかる「一五蔵」を運用しています。ニーズに合わせて継続的なアップデートを行い、機能の向上に努めています。

【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（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2022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/2022/02/202201_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
2022年1月	24,487	23,881	605	2.5	587	391	4,620

➤ 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
2022年1月	8,390	8,263	128	1.5	251	210	4,160

■ 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 525 棟、関西圏 154 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