

『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5四半期連続上昇で、2年9ヶ月ぶりに3%台に突入～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（22年4月）の空室率は3.0%で5四半期連続の上昇となり、2年9ヶ月ぶりに3%台に突入した。今期（22年2月～4月）は新規需要が68.0万㎡で比較的高い水準であったが、新規供給がそれを上回る82.2万㎡に達し、需給バランスはやや緩和した。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,650円/坪で、前期の4,620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4四半期連続で上昇しているが、高値警戒感も強まりつつある。

【関西圏】

- ・ 今期（22年4月）の空室率は2.0%で、前期の1.5%から0.5ポイントの上昇となった。臨海部の一部物件で空室増がみられたが、総じて安定した需給動向である。
- ・ 関西圏の募集賃料は4,260円/坪で前期の4,160円/坪から100円/坪（プラス2.4%）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賃料水準は上向いており、物流適地ではその傾向が特に顕著である。

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2022年4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

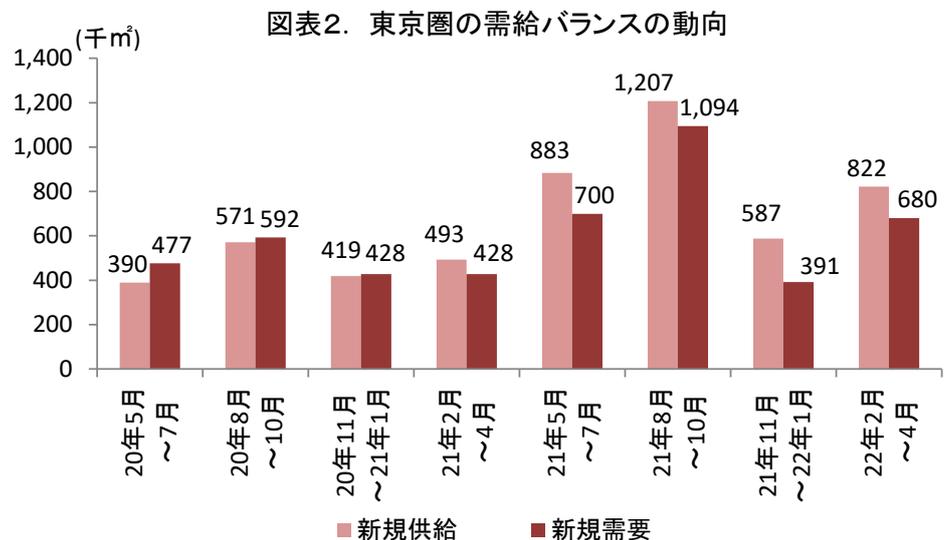
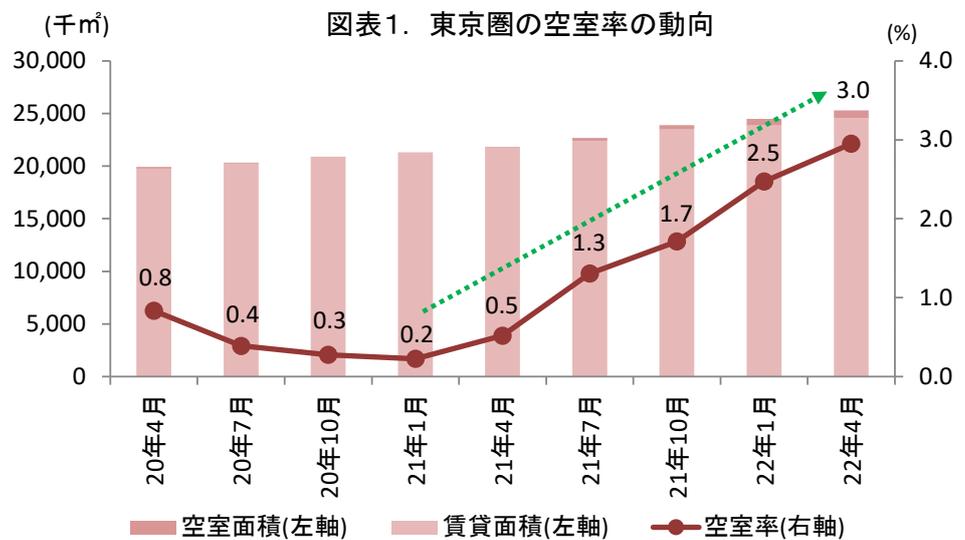
① 需給動向

2022年4月の東京圏の空室率は3.0%で5四半期連続の上昇となり、2年9ヶ月ぶりに3%台に突入した。今期(22年2月~4月)は新規需要が68.0万㎡で比較的高い水準であったが、新規供給がそれを上回る82.2万㎡に達し、需給バランスはやや緩和した。

(図表1参照)。

具体的にみると三井不動産、月島機械による「MFLP市川塩浜Ⅱ」¹、プロロジスによる「プロロジスパーク草加」²、三菱商事都市開発、SGリアルティによる「MCUD・SGリアルティ川崎」³など計14棟が新たに竣工し、うち9棟が満室稼働となった。

今後の開発計画の発表も目白押しで、延床面積10万㎡を上回る開発計画では、日本GLPによる「GLP ALFALINK 昭島」の開発⁴、ESRによる「ESR 加須ディストリビューションセンター2」⁵の着工⁵、三菱地所による「ロジクロス座間」の開発⁶が発表された。



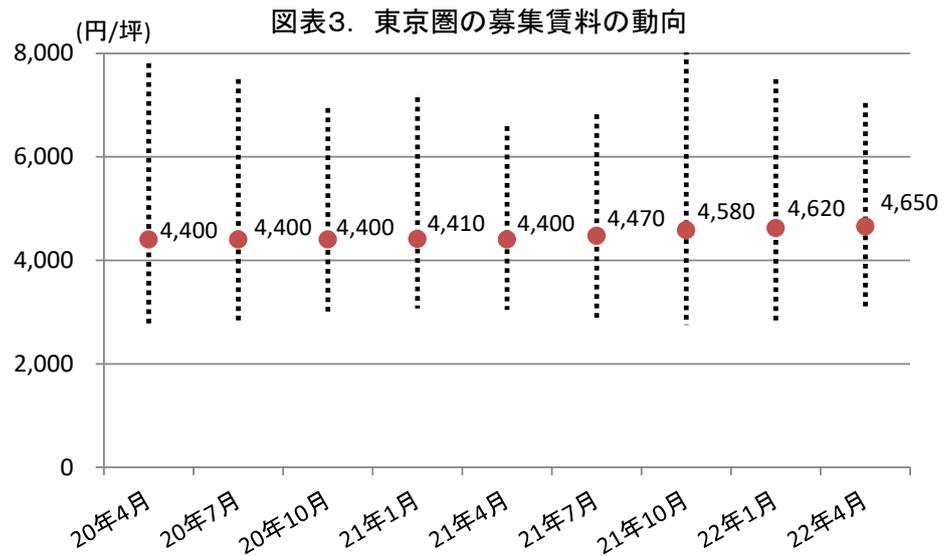
出所:株式会社一五不動産情報サービス

1 2022年3月31日付 月島機械(株)、三井不動産(株) プレスリリースより
 2 2022年4月27日付 プロロジス プレスリリースより
 3 2022年5月17日付 三菱商事都市開発(株)、SGリアルティ(株) プレスリリースより
 4 2022年2月14日付 日本GLP(株) プレスリリースより
 5 2022年3月10日付 ESR(株) プレスリリースより
 6 2022年4月22日付 三菱地所(株) プレスリリースより

東京圏では大量供給の影響により内陸部でリーシングに時間を要する物件が増え、臨海部の一部でも空室が散見される。市場競争力の高い開発物件のプレリーシングは概ね順調であるものの、引き続き高水準の新規供給が見込まれることから、これから空室率はさらに上昇する見通しである。

② 賃料動向

2022年4月の東京圏の募集賃料は4,650円/坪で、前期の4,620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4四半期連続で上昇しているが、高値警戒感が強まりつつある。特に、人手の確保が難しいケースがある郊外の物流施設については、賃料上昇の勢いに乏しい。



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。

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

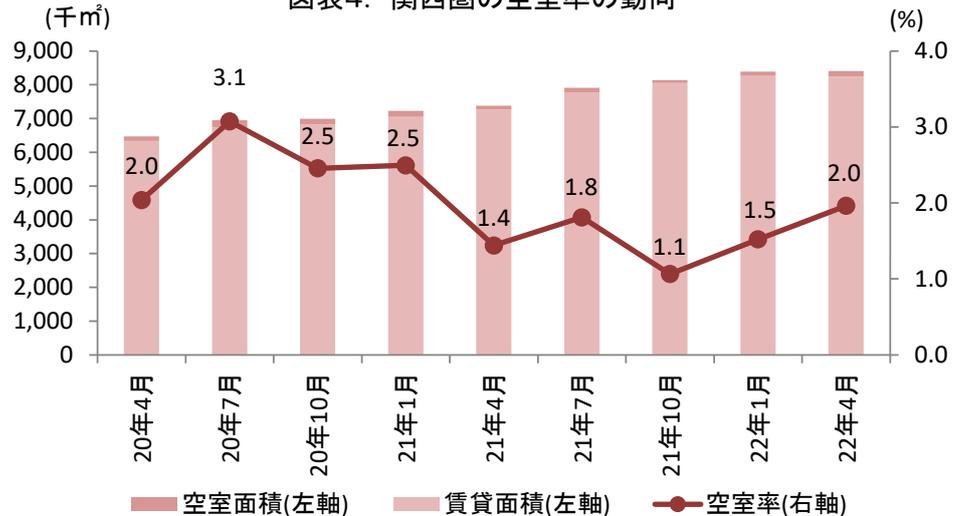
① 需給動向

2022年4月の関西圏の空室率は2.0%で、前期の1.5%から0.5ポイントの上昇となった。今期(22年2月~4月)は、オリックス不動産による「箕面ロジスティクスセンター」など計2棟が竣工し、臨海部の既存物件でのテナント退去もあり空室率がやや上昇したが、全般的には依然としてやや逼迫した需給環境が持続している⁷。

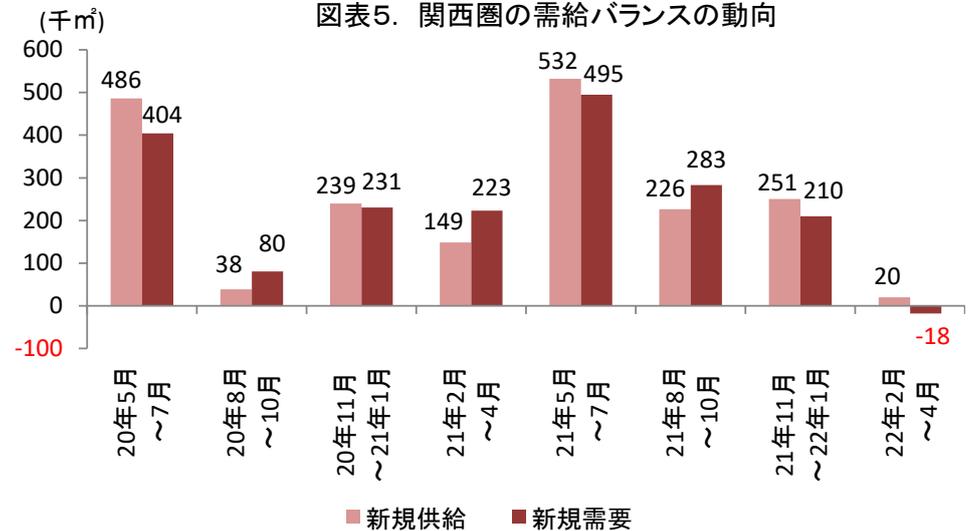
今後の開発では、大和ハウス工業による「DPL 兵庫川西」の着工⁸、三菱地所および東急不動産による京都府城陽市における「次世代基幹物流施設」の開発⁹、日本GLPによる「GLP八尾I」の着工¹⁰、ESRによる「ESR川西ディストリビューションセンター」の開発¹¹、三菱商事都市開発による大阪市平野区における開発用地の取得¹²、大和ハウス工業、CBRE インベストメントマネジメント・ジャパン、大林組による「(仮称)神戸長田物流センター」の着工¹³、TC神鋼不動産による神戸市西区における開発用地の取得¹⁴が発表された。

関西圏では2022年の新規供給はテナントが確定

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

⁷ 2021年11月29日に火災が発生したGLP舞洲IIは、2022年2月28日付でテナントとの賃貸借契約が終了した(2022年3月9日付GLP投資法人プレスリリース)。したがって、本調査より集計対象外とした。

⁸ 2022年2月1日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

⁹ 2022年2月3日付 京都府、三菱地所(株)、東急不動産(株) プレスリリースより

¹⁰ 2022年2月17日付 日本GLP(株) プレスリリースより

¹¹ 2022年3月1日付 ESR(株) プレスリリースより

¹² 2022年3月3日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

¹³ 2022年3月4日付 大和ハウス工業(株)、CBRE インベストメントマネジメント・ジャパン(株)、(株)大林組 プレスリリースより

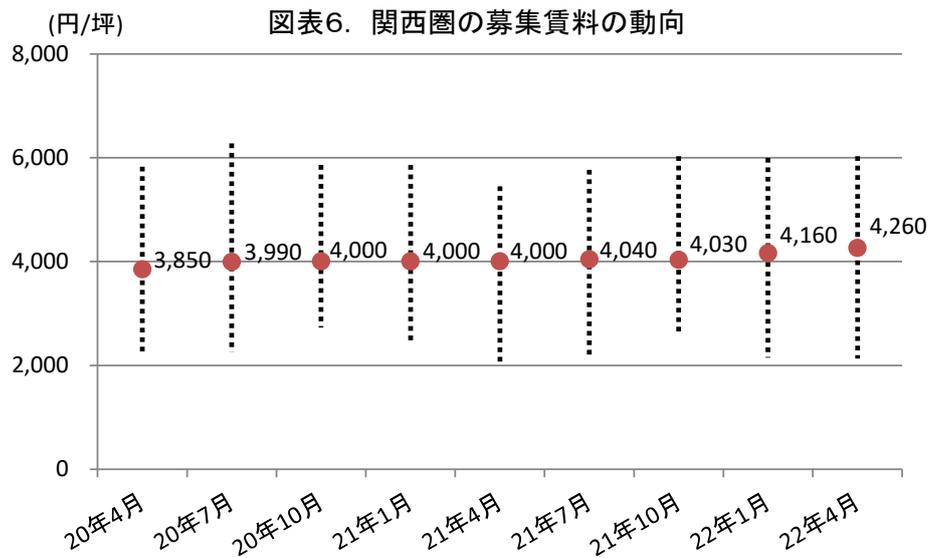
¹⁴ 2022年3月16日付 TC神鋼不動産(株) プレスリリースより

した BTS 型物流施設の竣工が多く、マルチテナント型物流施設もリーシングが概ね順調で、当面は安定した需給環境が見込まれる。なお、新名神高速道路「大津 JCT～城陽 JCT・IC」の区間が 2024 年度、「八幡京田辺 JCT・IC～高槻 JCT・IC」の区間が 2027 年度の供用開始予定で、これから新興の物流エリアが次々と誕生する見込みである。これらの地域では、物流施設開発の動きが水面下も含めて急増している。道路開通効果によるニーズ創出が期待される一方、供給時期の集中による一時的な需給緩和も懸念される。

② 賃料動向

2022年4月の関西圏の募集賃料は4,260円/坪で、前期の4,160円/坪から100円/坪（プラス2.4%）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賃料水準は上向いており、物流適地ではその傾向が特に顕著である。

以上



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

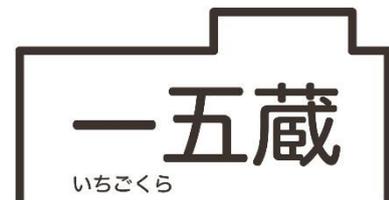
注: 点線は各期の賃料サンプルのうち、上位 10%と下位 10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。

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（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4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/2022/05/202204_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
4月	25,309	24,562	747	3.0	822	680	4,650

➤ 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
4月	8,410	8,245	165	2.0	20	-18	4,260

■ 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 539 棟、関西圏 155 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