

『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4.0%となり、需給の逼迫感は解消され均衡した局面に移行～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（22年10月）の空室率は4.0%で、前期の3.2%から0.8%の上昇となった。2021年1月の0.2%を底に7四半期連続の上昇で、昨年の逼迫した需給環境から1年あまりで均衡した局面に移行した。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,700円/坪で、前期の4,680円/坪から20円/坪（プラス0.4%）で、ほぼ横ばいである。均衡した需給バランスを背景に、募集賃料は安定している。

【関西圏】

- ・ 今期（22年10月）の関西圏の空室率は1.6%で、前期の2.3%から0.7ポイントの下落となった。今期（22年8月～10月）の新規供給は19.1万㎡に対して、新規需要が24.3万㎡で若干上回ったことが、4四半期ぶりの空室率の低下に繋がった。
- ・ 関西圏の募集賃料は4,300円/坪で、前期の4,420円/坪から120円/坪（マイナス2.7%）の下落となったが、前期（2022年7月）に大幅に上昇した反動で、関西圏の賃料動向は一進一退で落ち着いている。

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2022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。

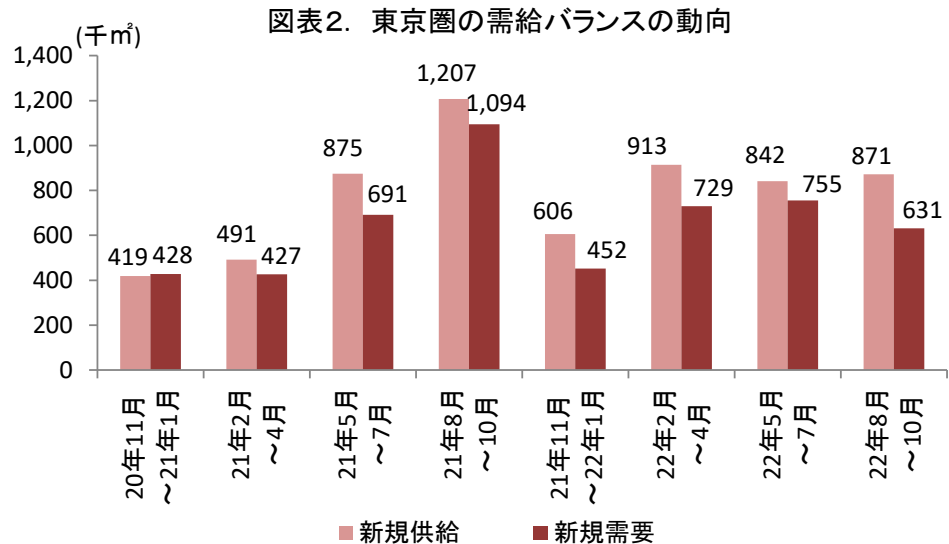
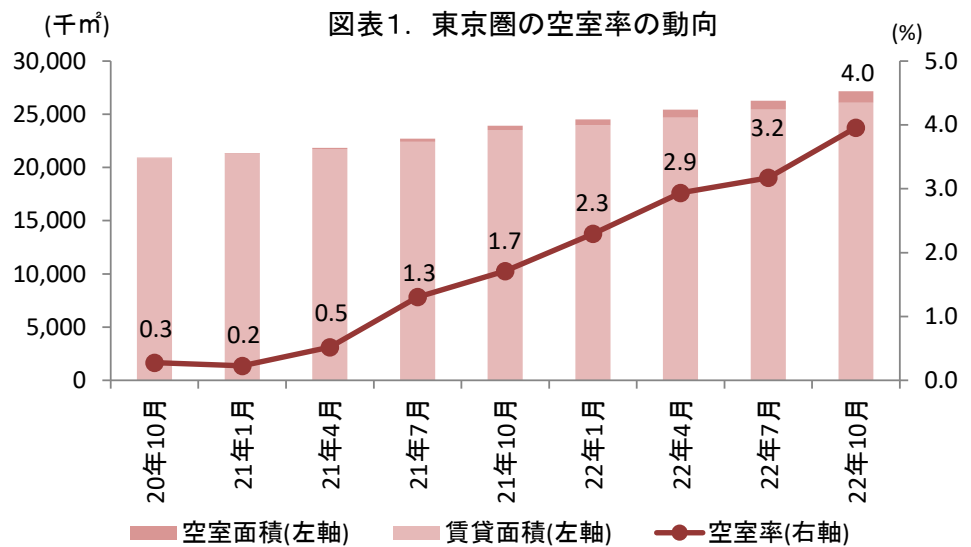
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2022年10月の東京圏の空室率は4.0%で、前期の3.2%から0.8%の上昇となった。2021年1月の0.2%を底に、7四半期連続の上昇で、昨年の逼迫した需給環境から1年あまりで均衡した局面に移行した(図表1参照)。

具体的にみると、三井不動産による「MFLP 東名綾瀬」および「MFLP 海老名 I」¹、CBRE インベストメントマネジメント・ジャパンによる「CBRE IM 嵐山」²、プロロジスによる「プロロジスパーク八千代1」³など計17棟が新たに竣工し、うち10棟が満室稼働となった。

今後の開発計画では、大和ハウス工業による「DPL 境古河」および「DPL 青梅」の着工⁴、日本 GLP による「GLP 上尾」の着工⁵、「GLP 千葉北」の開発⁵、東京建物による「(仮称) T-LOGI あきる



出所:株式会社一五不動産情報サービス

¹ 2022年8月4日付、9月20日付 三井不動産(株) プレスリリースより

² 2022年10月26日付 CBRE インベストメントマネジメント・ジャパン(株) プレスリリースより

³ 2022年11月4日付 プロロジス プレスリリースより

⁴ 2022年9月29日付、9月30日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

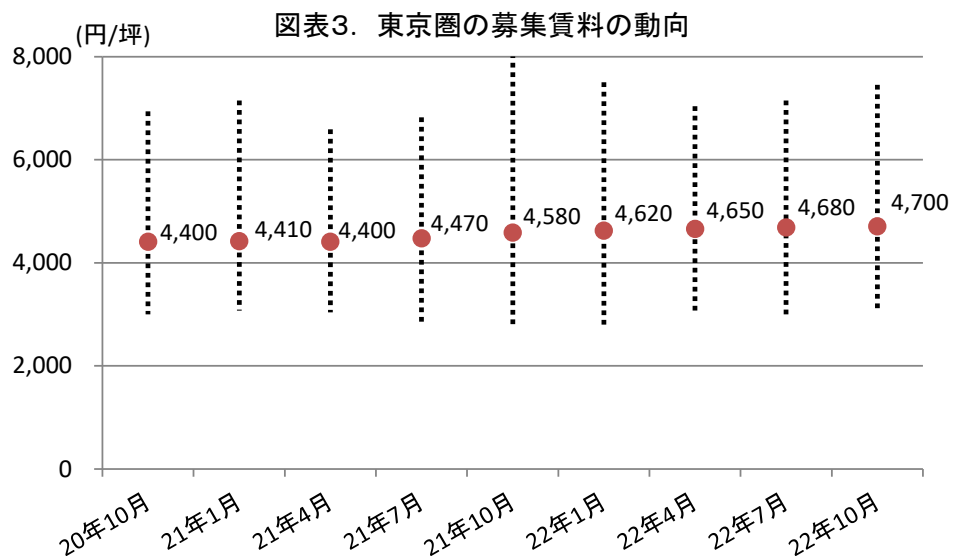
⁵ 2022年9月1日付、10月31日付 日本 GLP(株) プレスリリースより

野」の着工⁶、オリックス不動産による「厚木Ⅲロジスティクスセンター」の着工⁷、ESRによる「ESR野田ディストリビューションセンター2」の着工⁸、クレド・アセットマネジメントによる「CREDO加須」の開発⁹などが相次いで発表された。

周知の通り、コロナ禍でのEコマースの急拡大もあって物流施設に対する需要は堅調で、2022年もその流れが持続しているが、堅調な需要を背景とした物流施設の開発ラッシュで空室率は上向いている。今後も需給両面で活発な賃貸市況が続くため、適度に空室があるマーケットに移行する。したがって、引き合いが旺盛で需給が逼迫する地域（物件）が残る一方、空室が長期化する地域（物件）で増えることが予想され、地域や物件次第で市況感の格差がかなり拡大すると弊社では判断している。

② 賃料動向

2022年10月の東京圏の募集賃料は4,700円/坪で、前期の4,680円/坪から20円/坪（プラス0.4%）で、ほぼ横ばいである。均衡した需給バランスを背景に、募集賃料は安定している。



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。

⁶ 2022年8月3日付 東京建物(株) プレスリリースより

⁷ 2022年9月2日付 オリックス不動産(株) プレスリリースより

⁸ 2022年8月3日付 ESR(株) プレスリリースより

⁹ 2022年8月17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

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

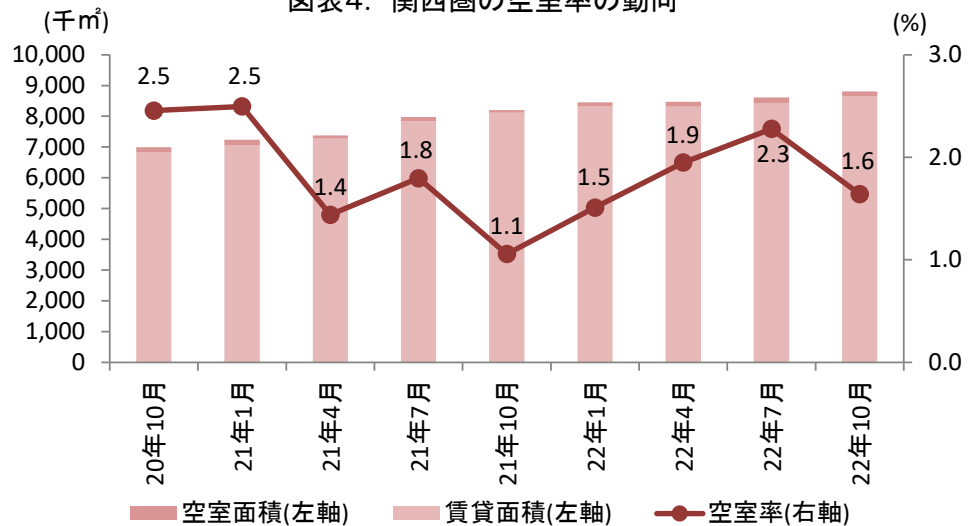
① 需給動向

2022年10月の関西圏の空室率は1.6%で、前期の2.3%から0.7ポイントの下落となった。今期（22年8月～10月）の新規供給は19.1万㎡に対し、新規需要が24.3万㎡で若干上回ったことが、4四半期ぶりの空室率の低下に繋がった（図表4参照）。

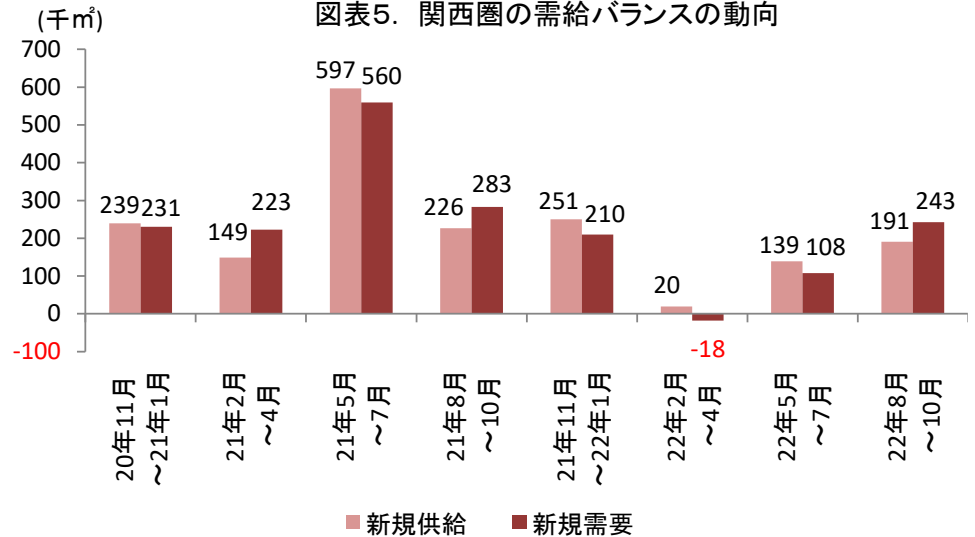
具体的にみると大和ハウス工業による「DPL 茨木北」¹⁰、センターポイント・ディベロップメントほか2社による「CPD 西淀川」¹¹、TC神鋼不動産による「AS-LOGI 神戸I」¹²、サンケイビルによる「SANKEILOGI 摂津」¹³などの計6棟が満室で竣工し、既存物件の空室消化が進んだことも空室率の下落に繋がった。

今後の開発では、日本GLPによる「GLP 尼崎IV」および「(仮称)GLP 六甲プロジェクト」の着工、日本GLPほか2社による「GLPSJL 堺」の開発¹⁴、オリックス不動産による「京田辺ロジスティクスセンター」の着工¹⁵、東急不動産による「LOGIQ 南茨木」の着工¹⁶が発表された。

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

¹⁰ 2022年9月7日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

¹¹ 2022年10月5日付 (株)センターポイント・ディベロップメント、三菱HCキャピタル(株)、東京建物(株) プレスリリースより

¹² 2022年10月5日付 TC神鋼不動産(株) プレスリリースより

¹³ 2022年10月28日付 (株)サンケイビル プレスリリースより

¹⁴ 2022年8月8日付、9月16日付、10月17日付 日本GLP(株) プレスリリースより

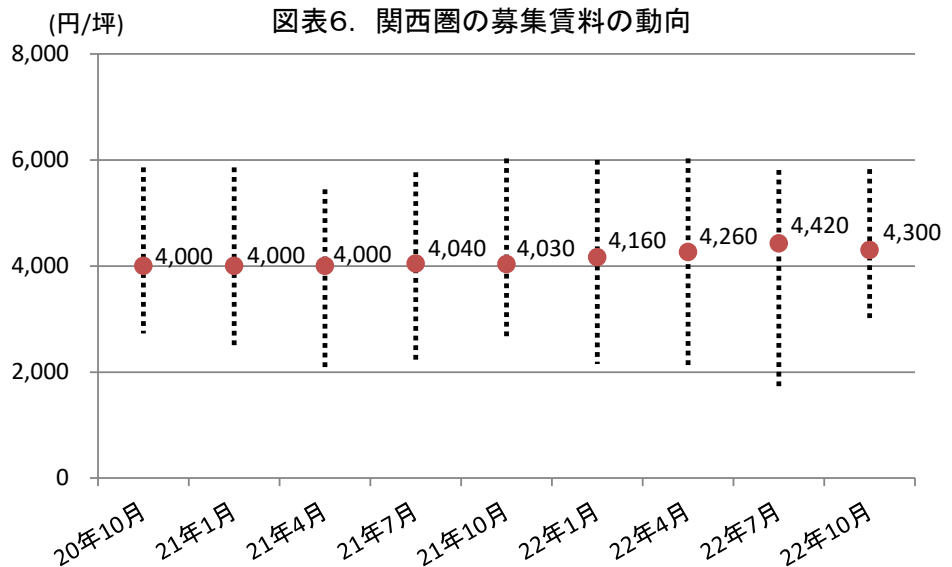
¹⁵ 2022年8月26日付 オリックス不動産(株) プレスリリースより

¹⁶ 2022年8月31日付 東急不動産(株) プレスリリースより

関西圏では新名神高速道路の延伸の影響もあり、新たな物流エリアが次々と誕生している。臨海部や内陸部の交通の要衝など、古くからの物流適地は依然として高い市場競争力を有する一方、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も散見される。2023年には関西圏でも高水準の新規供給が見込まれることから、東京圏と同様に地域や物件による格差が拡大しやすいと弊社では判断している。

② 賃料動向

2022年10月の関西圏の募集賃料は4,300円/坪で、前期の4,420円/坪から120円/坪（マイナス2.7%）の下落となったが、前期に大幅に上昇した反動で、関西圏の賃料動向は一進一退で落ち着いている。



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。

以上

【PR】 売買・賃貸仲介のご紹介

物件探しでお困りですか？

1. 特殊貨物に関するご相談が増えています

9月に開催された国際物流総合展で、多様なニーズをお伺いしましたが、そのなかでも特に、危険品、重貨物、冷凍・冷蔵のような特殊貨物に関するご相談を多く頂戴しました。条件が複雑な案件であっても、お客様からのヒアリングを丁寧に行い、条件を調整することで新たな選択肢をご提供することが出来ます。

2. 二次空室が発生しています

昨今、物流会社様が借りた倉庫の荷主や転貸先が見つからない、いわゆる「二次空室」が増えています。このような情報は市場に出回りづらいですが、物流分野に特化した弊社だからこそ情報をいち早くキャッチして、お客様にお伝えすることができます。転貸のみならず、寄託の案件も合わせて柔軟にご対応します。

3. 直感を支える緻密な分析レポートを提供します

不動産は千差万別で、物件選定は一筋縄ではいかず、理屈では説明しづらいものです。荷主・物流企業のご担当者様が、「この物件だ！」と直感で感じた物件は、結果的に正しいものですが、社内の説得に手間取ることがあります。弊社には、リサーチ業務が培った多角的で緻密な分析力があります。ご担当者様の直感をお支える貴社内向けの資料づくりを支援いたします。

【お問合せ先】

物件探しでお困りでしたら、どうぞ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 ロジスティクス事業部

担当：岡田 大和、藤野 莉早

Tel. 03-6273-7810

E-mail : logi@ichigo-re.co.jp

Web : https://www.ichigo-re.co.jp/logistics_contact_buy_rent/

■ 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に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2022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/2022/11/202210_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1月	19,133	18,772	361	1.9	255	376	4,370
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

➤ 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1月	6,363	6,183	180	2.8	108	138	3,720
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

■ 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 579 棟、関西圏 168 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