

『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・関西圏とも需給緩和がさらに進む～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（23年10月）の空室率は6.4%で、前期の6.1%から0.3ポイントの上昇となった。今期（23年8月～10月）の新規供給は52.0万㎡と落ち着いた水準であったが、新規需要も40.5万㎡にとどまったため、需給緩和がさらに進んだ。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,600円/坪で、前期の4,520円/坪から80円/坪（プラス1.8%）の上昇となった。東京圏の募集賃料は4,500～4,600円/坪のレンジで一進一退である。

【関西圏】

- ・ 今期（23年10月）の関西圏の空室率は3.7%で、前期の2.6%から1.1ポイントの上昇となった。今期（23年8月～10月）の新規供給が20.9万㎡に対し、新規需要は9.4万㎡に留まったため、空室率は再び上昇に転じた。
- ・ 関西圏の募集賃料は4,230円/坪で、前期の4,180円/坪から50円/坪（プラス1.2%）の上昇となった。建築コストの上昇を受け、募集賃料の設定でさらなる上昇を狙う動きがあるが、需給バランスが緩和局面に向かうなかで、リーシングで苦戦する物件が増加する懸念がある。

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 担当：高橋 紀之

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2023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6ページを参照のこと。

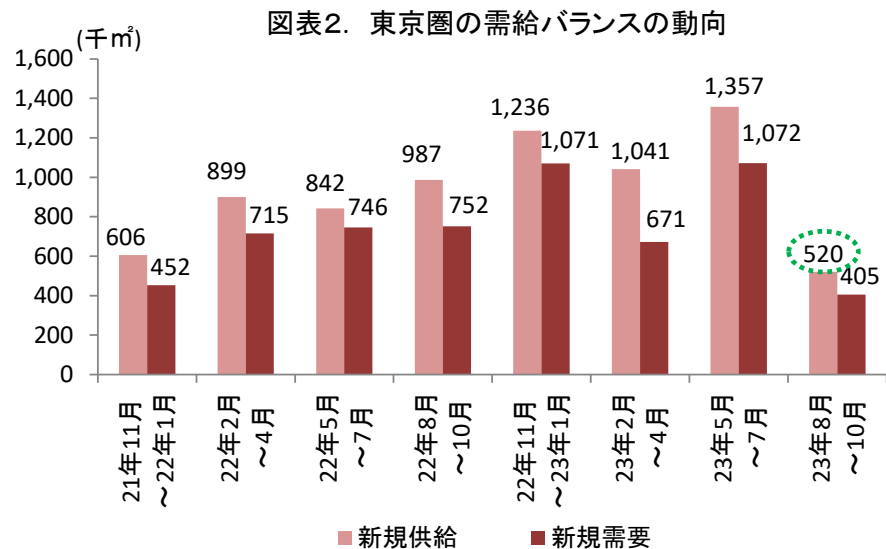
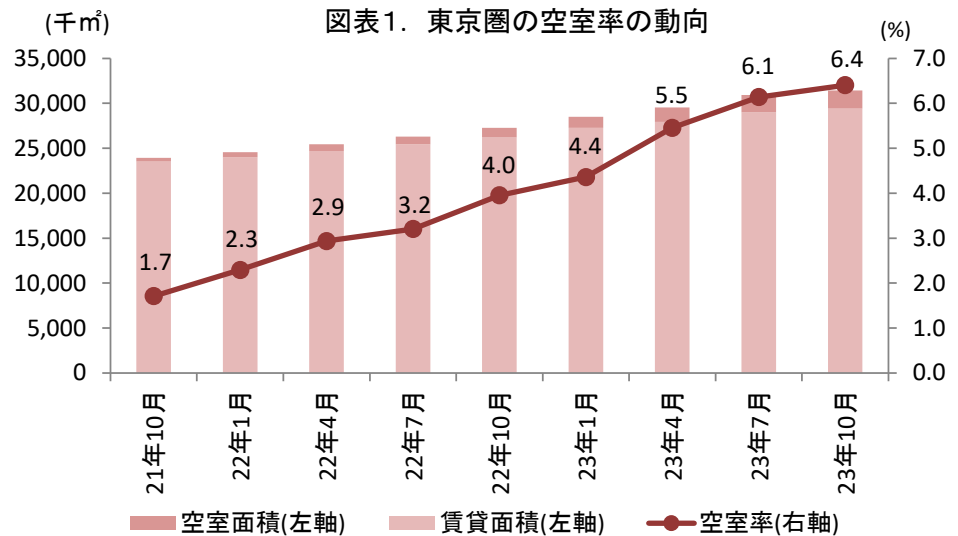
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2023年10月の東京圏の空室率は6.4%で、前期の6.1%から0.3ポイントの上昇となった(図表1参照)。今期(23年8月~10月)の新規供給は52.0万㎡と落ち着いた水準であったが、新規需要も40.5万㎡にとどまったため、需給緩和がさらに進んだ。

具体的にみると、ESRによる「ESR 野田ディストリビューションセンター2」¹ 東急不動産による「LOGIQ 湾岸習志野」「LOGIQ 柏」²、日本GLPによる「GLP 平塚Ⅲ」³など計12棟が新たに竣工し、うち5棟が満室稼働となった。

今後の開発計画では、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドによる「LF 谷田部」の着工⁴、シーアールイーによる「ロジスクエア 成田」「ロジスクエア 草加Ⅱ」の着工⁵、東京建物によ



出所:株式会社一五不動産情報サービス

¹ 2023年9月1日付 ESR(株) プレスリリースより

² 2023年9月5日付 東急不動産(株) プレスリリースより

³ 2023年9月5日付 日本GLP(株) プレスリリースより

⁴ 2023年8月1日付 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド(株) プレスリリースより

⁵ 2023年8月8日付、10月2日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

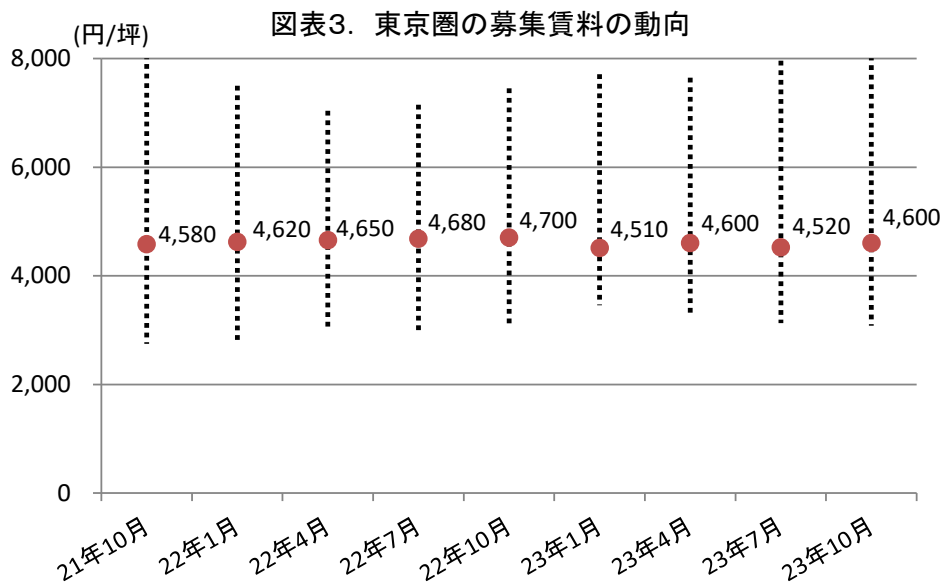
る「T-LOGI 寒川」の着工⁶、プロロジスによる「プロロジスパーク八千代 2」の着工⁷、ラサール不動産投資顧問による「東京東雲物流センター」の着工⁸、鹿島建設による「鹿島南六郷物流センター」の着工⁹、日本 GLP による「GLP 所沢」「GLP 八千代 V」の着工および「GLP 習志野 II」の再開発¹⁰、日鉄興和不動産による「LOGIFRONT 越谷 III」の着工¹¹、三菱地所による「(仮称) 厚木市上依知物流施設計画」の着工¹²、ヒューリックによる千葉県成田市での開発¹³などが相次いで発表された。

東京圏の空室率は 2021 年 1 月の 0.2%を底に、3 年近くわたり一貫して上昇している。そのため、賃貸マーケットでは募集中の物件が目立ち、リーシングに時間を要するケースが増えている。ディベロッパーも開発案件を厳選しはじめているものの、すでに着工済みで 2024 年に竣工を迎える物件はまだ多く、2024 年の新規供給は 300 万㎡前後と引き続き高水準となる。新規供給が落ち着くのは 2025 年以降で、向こう一年は需給緩和局面が続く蓋然性が高い。

② 賃料動向

2023 年 10 月の東京圏の募集賃料は 4,600 円/坪で、前期の 4,520 円/坪から 80 円/坪（プラス 1.8%）の上昇となった。東京圏の募集賃料は 4,500～4,600 円/坪のレンジで一進一退である。

これまでの物流施設の開発では汎用性が重視され、明確な個性を持たない物件が多かった。このような物件は需給緩和局面では、競合物件との差別化が難しく、リーシングも長期化しやすい面がある。他方、駅近や危険物倉庫の併設など、明確な強みを有する物件は、リーシングが順調に進みやすい傾向がみられる。



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 2023 年 8 月 31 日付 東京建物(株) プレスリリースより

⁷ 2023 年 9 月 7 日付 プロロジス プレスリリースより

⁸ 2023 年 9 月 20 日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより

⁹ 2023 年 9 月 21 日付 鹿島建設(株) プレスリリースより

¹⁰ 2023 年 9 月 25 日, 10 月 4 日, 9 月 25 日付 日本 GLP(株) プレスリリースより

¹¹ 2023 年 10 月 2 日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより

¹² 2023 年 10 月 27 日付 三菱地所(株) プレスリリースより

¹³ 2023 年 8 月 31 日付 ヒューリック(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

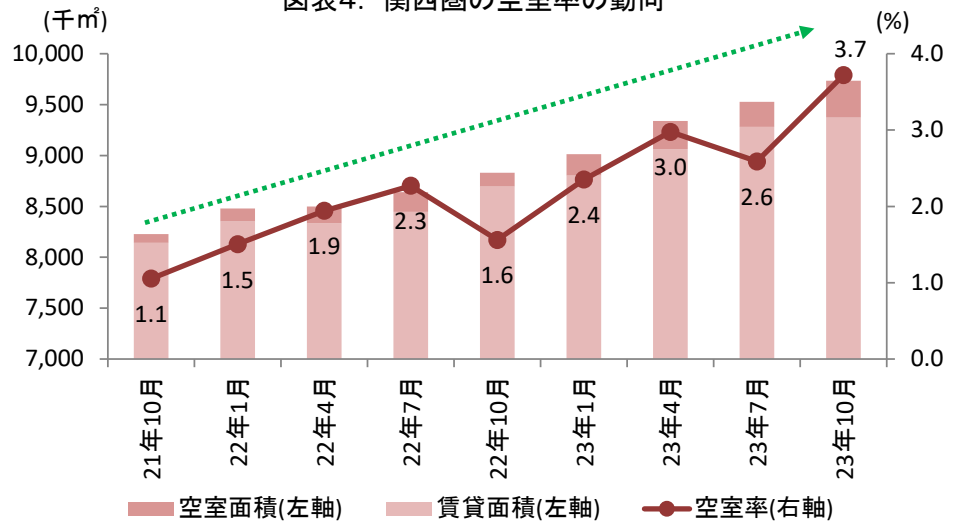
2023年10月の関西圏の空室率は3.7%で、前期の2.6%から1.1ポイントの上昇となった。今期（23年8月～10月）の新規供給が20.9万㎡に対し、新規需要は9.4万㎡に留まったため、空室率は再び上昇に転じた（図表4参照）。

具体的にみると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」¹⁴、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「神戸長田物流センター（東棟）」¹⁵、日本GLPによる「GLP 尼崎IV」¹⁶などの計5棟が新たに竣工し、うち2棟が満室稼働となった。

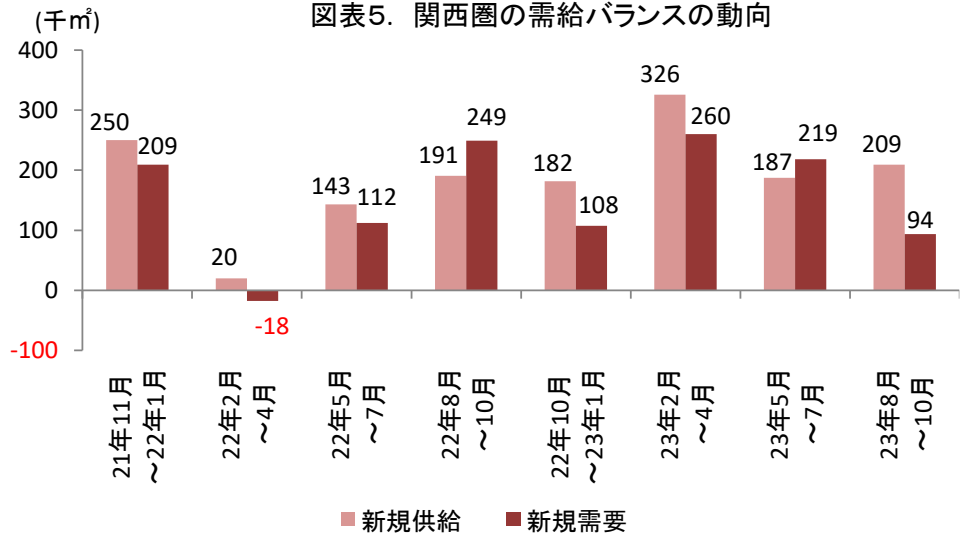
今後の開発では、霞ヶ関キャピタルによる「LOGI FLAG COLD 大阪茨木I」の着工¹⁷、三菱地所による「ロジクロス大阪住之江」の着工¹⁸、ESRによる「ESR 伊丹ディストリビューションセンター」の着工¹⁹、三菱商事都市開発による兵庫県加東市での開発用地取得²⁰が発表された。

これまでの関西圏での新規供給のピークは6年前の

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

¹⁴ 2023年10月10日付 オリックス不動産(株) プレスリリースより

¹⁵ 2023年11月10日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

¹⁶ 2023年11月14日付 日本GLP(株) プレスリリースより

¹⁷ 2023年9月15日付 霞ヶ関キャピタル(株) プレスリリースより

¹⁸ 2023年10月3日付 三菱地所(株) プレスリリースより

¹⁹ 2023年10月26日付 ESR(株) プレスリリースより

²⁰ 2023年8月31日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

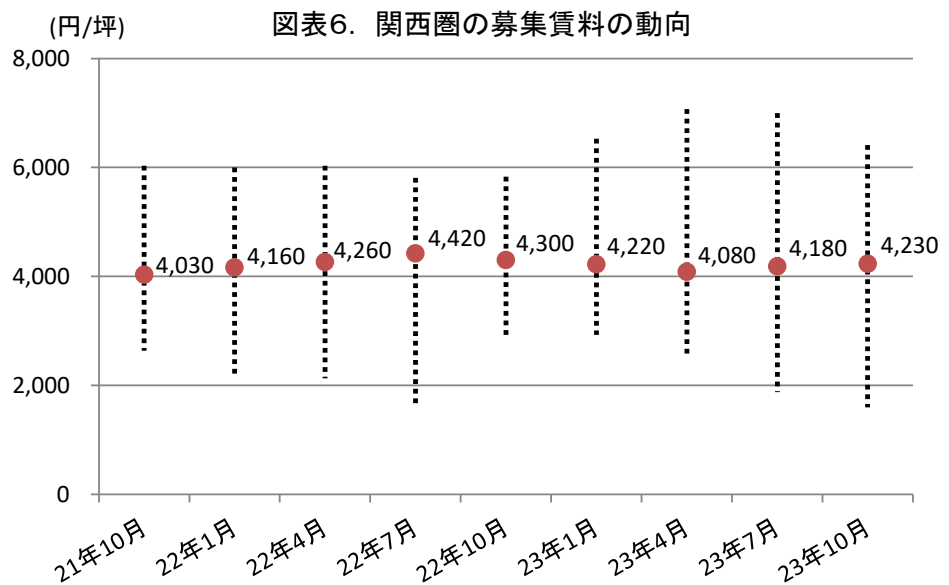
2017年で約130万㎡であった。2023年の新規供給は100万㎡前後と落ち着いた水準であったものの、この1年で需給緩和が進んだ。2024年も2023年と同水準の新規供給が見込まれることから、引き続き需給緩和が続く可能性が高い。なお、関西圏では2025年に竣工を迎える開発物件がすでに20物件以上あり、そのうち延床面積10万㎡以上のプロジェクトは7物件で、再来年は大量供給となりそうだ。そのうえ、2026年以降のプロジェクトも続々と発表されている。現下の関西圏の賃貸マーケットは安定しているが、先行きに留意すべき局面に徐々に入りつつある。

② 賃料動向

2023年10月の関西圏の募集賃料は4,230円/坪で、前期の4,180円/坪から50円/坪（プラス1.2%）の上昇となった。

建築コストの上昇を受け、募集賃料の設定でさらなる上昇を狙う動きがあるが、需給バランスが緩和局面に向かうなかで、リーシングで苦戦する物件が増加する懸念がある。

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。

■ 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：高橋 紀之

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2023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/2023/11/202310_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	4,556	4,071	485	10.6	-	-	4,510
10月	4,833	4,235	598	12.4	277	163	4,500
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2021年1月	21,387	21,338	49	0.2	419	428	4,410
4月	21,863	21,749	113	0.5	476	411	4,400
7月	22,737	22,440	297	1.3	875	691	4,470
10月	23,945	23,535	410	1.7	1,208	1,095	4,580
2022年1月	24,550	23,987	563	2.3	606	452	4,620
4月	25,450	24,703	747	2.9	899	715	4,650
7月	26,291	25,449	843	3.2	842	746	4,680
10月	27,278	26,200	1,078	4.0	987	752	4,700
2023年1月	28,514	27,271	1,243	4.4	1,236	1,071	4,510
4月	29,555	27,942	1,613	5.5	1,041	671	4,600
7月	30,912	29,014	1,898	6.1	1,357	1,072	4,520
10月	31,432	29,419	2,013	6.4	520	405	4,600

➤ 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
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2021年1月	7,253	7,073	180	2.5	239	231	4,000
4月	7,402	7,296	106	1.4	149	223	4,000
7月	7,997	7,854	143	1.8	595	558	4,040
10月	8,228	8,142	87	1.1	232	288	4,030
2022年1月	8,478	8,351	128	1.5	250	209	4,160
4月	8,498	8,333	165	1.9	20	-18	4,260
7月	8,641	8,445	196	2.3	143	112	4,420
10月	8,832	8,694	138	1.6	191	249	4,300
2023年1月	9,014	8,802	212	2.4	182	108	4,220
4月	9,340	9,062	278	3.0	326	260	4,080
7月	9,527	9,280	247	2.6	187	219	4,180
10月	9,736	9,374	362	3.7	209	94	4,230

■ 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 658 棟、関西圏 194 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