

『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がピークを迎える～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（24年4月）の空室率は7.4%で、前期の7.1%から0.3ポイントの上昇となった。今期（24年2月～4月）は調査開始以来で最も多い23物件が新たに竣工したが、新規供給は今期がピークで、今後は空室率の上昇スピードが鈍化していくことが期待できる。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,860円/坪で、前期の4,620円/坪から240円/坪（プラス5.2%）の大幅な上昇となった。東京都内や埼玉県南部など賃料水準が高い地域での募集物件が増えており、建築費の高騰に伴う賃料上昇圧力もあって、3四半期連続での募集賃料の上昇に繋がった。

【関西圏】

- ・ 今期（24年4月）の関西圏の空室率は2.9%で、前期の3.0%から0.1ポイントの低下となった。底堅いニーズを背景に良好な賃貸市況が続いている。
- ・ 関西圏の募集賃料は4,210円/坪で、前期の4,240円/坪から概ね横ばいである。均衡した需給バランスを背景に、募集賃料の動向でも目立った動きはなく、落ち着いた推移である。

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2024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。

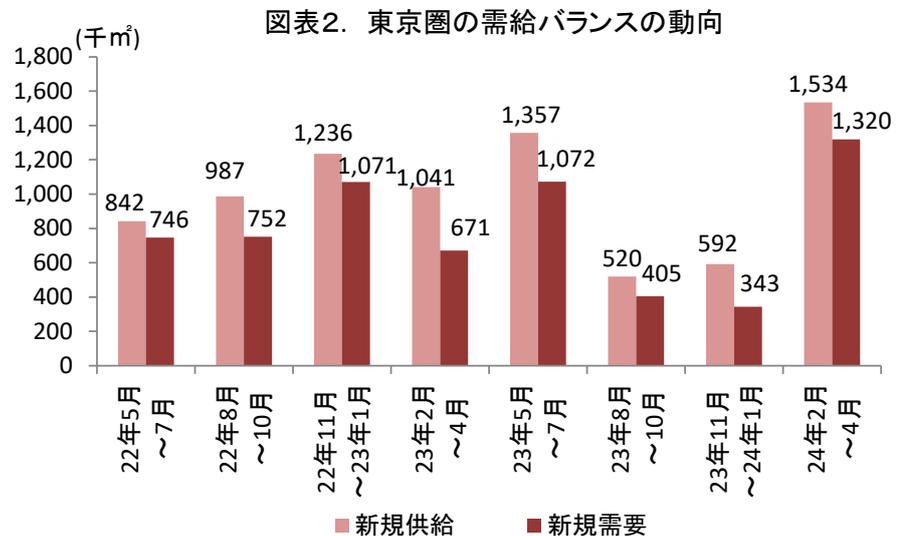
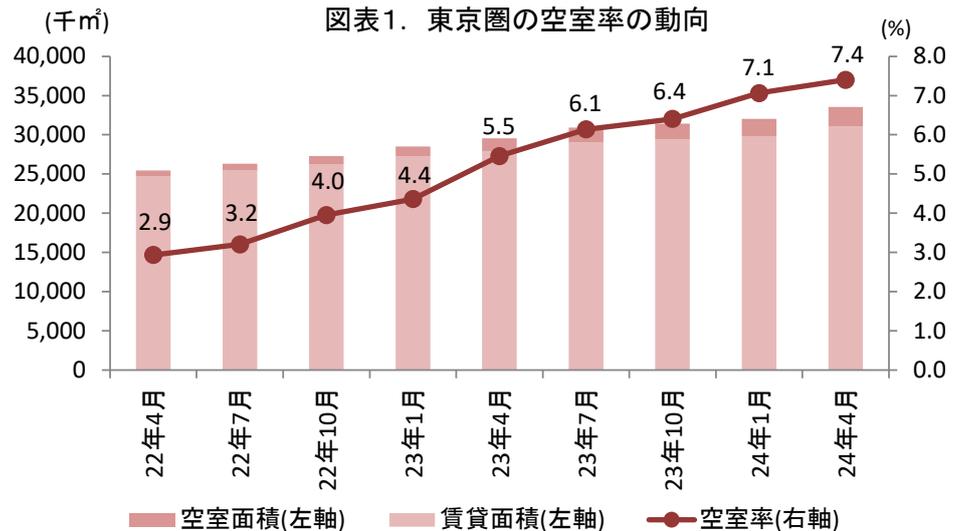
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2024年4月の東京圏の空室率は7.4%で、前期の7.1%から0.3ポイントの上昇となった(図表1参照)。今期(24年2月~4月)の新規供給は調査開始以来で最大となり、さらなる需給緩和に繋がった。

具体的にみると、日本GLPによる「GLP千葉北」、「GLP上尾」、「GLP狭山日高Ⅲ」¹、野村不動産、総合地所による「Landport柏Ⅰ」²、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」³など計23物件が新たに竣工し、11物件が満室稼働となった。

今後の開発計画では、日本GLPによる「GLP東名厚木」の開発⁴、大和ハウス工業、日本貨物鉄道による「DPL千葉レールゲート」の着工⁵、クレド・アセットマネジメントによる「CREDO厚木」の着工⁶、



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:2024年3月、ロジスティード株式会社(旧:株式会社日立物流)は所有する物流施設を産業ファンド投資法人、産業ファンド投資法人およびヒューリック株式会社が出資するHKロジスティクス合同会社に一括で売却した。これらの物流施設は自社物件から賃貸物件に移行したと判断し、東京圏に所在する8物件(30.4万㎡)を今期より需給データの集計対象とした。

¹ 2024年3月13日、3月28日、4月3日付 日本GLP(株) プレスリリースより

² 2024年5月15日付 野村不動産(株) プレスリリースより

³ 2024年5月24日付 オリックス不動産(株) プレスリリースより

⁴ 2024年3月8日付 日本GLP(株) プレスリリースより

⁵ 2024年3月13日付 大和ハウス工業(株)、日本貨物鉄道(株) プレスリリースより

⁶ 2024年4月2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

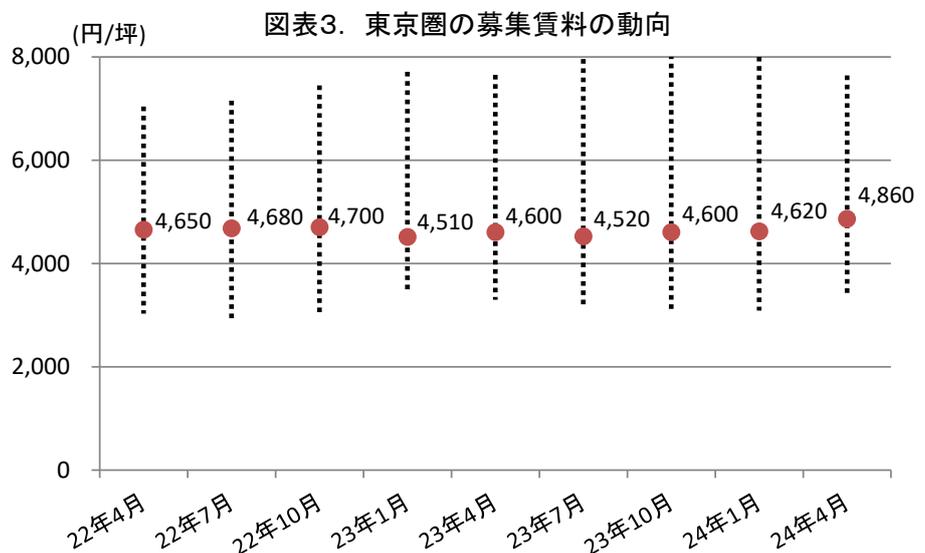
プロロジスによる「プロロジスアーバン東京錦糸町1」の着工⁷などが相次いで発表された。

上述の通り、今期は調査開始以来で最も多い23物件が新たに竣工した。また、すでに着工している開発物件も多く、2024年5月から12月にかけての竣工予定物件は40物件近くもあり、もうしばらくは需給緩和しやすい局面が続く。しかしながら、需給緩和や建築費の上昇の影響もあって、物流施設ディベロッパーは新たな開発案件を慎重に判断するようになっている。新規供給は今期がピークであり、今後は空室率の上昇スピードが鈍化していくことが期待できる。

② 賃料動向

2024年4月の東京圏の募集賃料は4,860円/坪で、前期の4,620円/坪から240円/坪（プラス5.2%）の大幅な上昇となった。

東京都内や埼玉県南部など賃料水準が高い地域での募集物件が増えており、建築費の高騰に伴う賃料上昇圧力もあり、3四半期連続での募集賃料の上昇に繋がった。なお実勢の賃料相場は目立った変化はなく落ち着いている。



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。

⁷ 2024年4月23日付 プロロジス 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

2024年4月の関西圏の空室率は2.9%で、前期の3.0%から0.1ポイントの低下となった。今期(24年2月~4月)の新規需要は24.4万㎡で、新規供給の23.8万㎡を上回り、底堅いニーズを背景に良好な賃貸市況が続いている(図表4参照)。

関西圏では開発物件のリーシングも概ね順調で、三井不動産、大阪ガス都市開発による「MFLP・OGUD 大阪西島」⁸、日本GLPによる「GLP 六甲V」⁹、霞ヶ関キャピタルによる「LOGI FLAG Fresh 京都I」¹⁰などの計6棟が新たに竣工し、うち5棟が満室稼働となった。

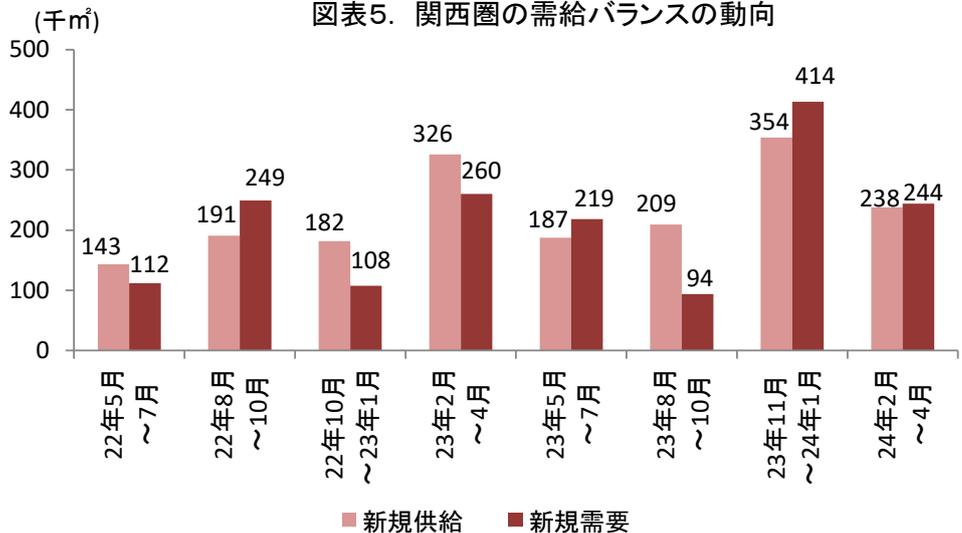
今後の開発では、オリックス不動産による「高槻ロジスティクスセンター」の着工¹¹、ジューエルアールインベストメントによる「LOGIPORTAL 大正」の着工¹²、日本GLPによる「GLP ALFALINK 尼崎北棟」の着工¹³、プロロジスによる「プロロジスパーク堺」の開発¹⁴が相次ぎ発表された。

関西圏では当面は安定した賃貸市況が続くそうだ。

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

注:2024年3月、ロジスティード株式会社(旧:株式会社日立物流)は所有する物流施設を産業ファンド投資法人、産業ファンド投資法人およびヒューリック株式会社が出資するHKロジスティクス合同会社に一括で売却した。東京圏と同様に、関西圏に所在する2物件(10万㎡)も今期より需給データの集計対象とした。

⁸ 2024年3月1日付 大阪ガス都市開発(株)、三井不動産(株) プレスリリースより

⁹ 2024年3月1日付 日本GLP(株) プレスリリースより

¹⁰ 2024年3月29日付 霞ヶ関キャピタル(株) プレスリリースより

¹¹ 2024年2月5日付 オリックス不動産(株) プレスリリースより

¹² 2024年3月13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

¹³ 2024年3月21日付 日本GLP(株) プレスリリースより

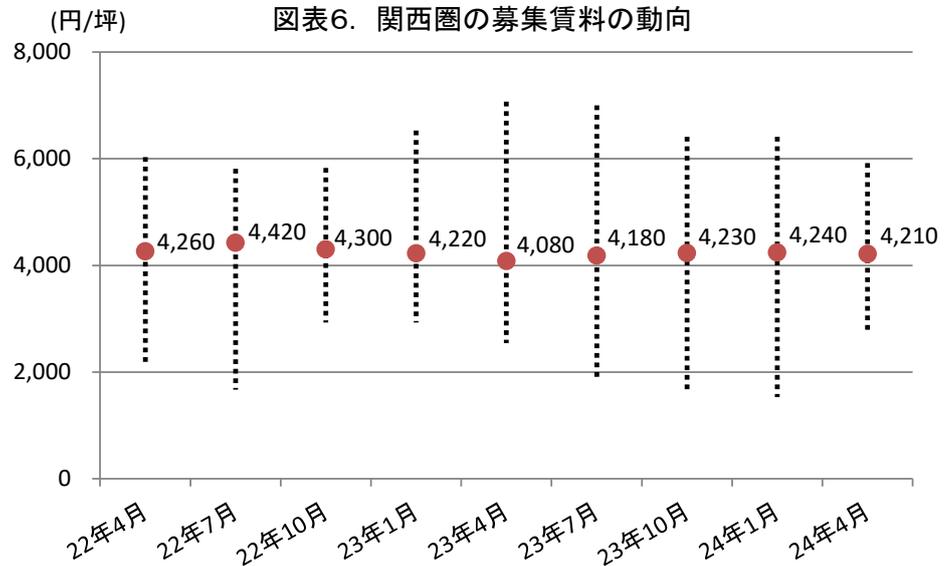
¹⁴ 2024年4月9日付 プロロジス プレスリリースより

② 賃料動向

2024年4月の関西圏の募集賃料は4,210円/坪で、前期の4,240円/坪から概ね横ばいである。

均衡した需給バランスを背景に、募集賃料の動向でも目立った動きはなく、落ち着いた推移である。

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。

■ 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2024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/wp01/wp-content/uploads/2024/05/202404_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
2024年1月	32,024	29,762	2,262	7.1	592	343	4,620
4月	33,558	31,082	2,477	7.4	1,534	1,320	4,860

➤ 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
2024年1月	10,090	9,788	302	3.0	354	414	4,240
4月	10,328	10,032	296	2.9	238	244	4,210

■ 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 700 棟、関西圏 208 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