

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～関西圏は堅調な需要を背景に、良好な賃貸市況が続く～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（24年1月）の空室率は7.1%で、前期の6.4%から0.7ポイントの上昇となった。今期（23年11月～24年1月）の新規供給は59.2万㎡と低水準であったが、新規需要はこの5年間で最も低い34.3万㎡に留まり、需給緩和に歯止めがかかっていない。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,620円/坪で、前期の4,600円/坪から20円/坪（プラス0.4%）の僅かな上昇となった。需給緩和による賃料下落圧力と建築費の上昇に伴う賃料上昇圧力が拮抗しており、募集賃料は概ね横ばいである。

【関西圏】

- ・ 今期（24年1月）の関西圏の空室率は3.0%で、前期の3.7%から0.7ポイントの下落となった。今期（23年11月～24年1月）の新規需要は41.4万㎡となり、調査開始以来で過去3番目に高い水準で、堅調なニーズを背景に賃貸市況は良好である。
- ・ 関西圏の募集賃料は4,240円/坪で、前期の4,230円/坪からほぼ横ばいである。良好な賃貸市況を背景に落ち着いた賃料動向で、目立った変化はみられない。

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。

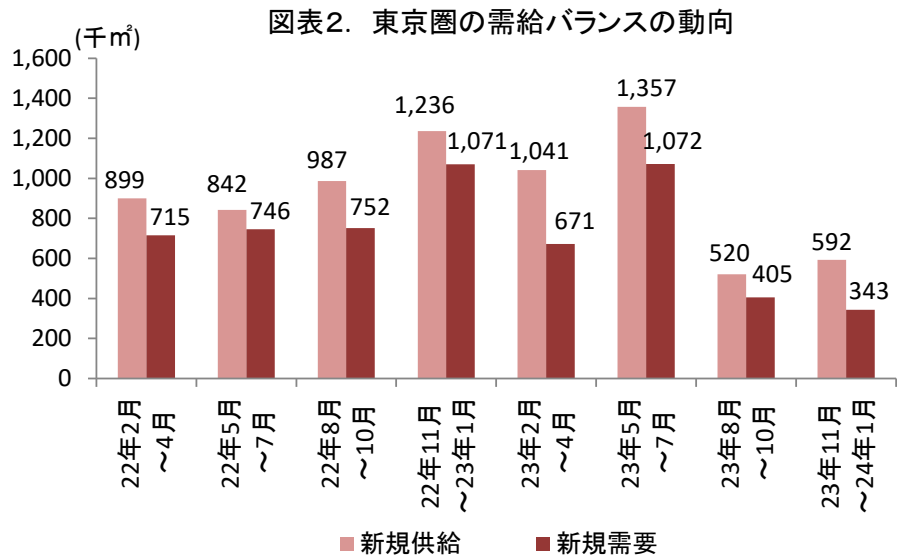
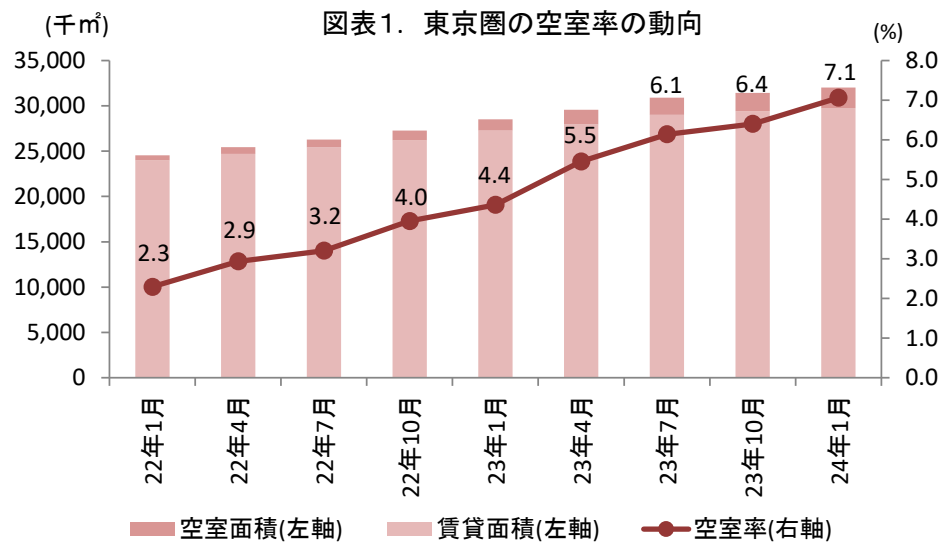
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2024年1月の東京圏の空室率は7.1%で、前期の6.4%から0.7ポイントの上昇となった(図表1参照)。今期(23年11月~24年1月)の新規供給は59.2万㎡と低水準であったが、新規需要はこの5年間で最も低い34.3万㎡に留まったため、需給緩和に歯止めがかかっていない。

具体的にみると、ヒューリックによる「ヒューリックロジスティクス野田I」、「ヒューリックロジスティクス柏」¹、三菱地所による「ロジクロス座間」、「ロジクロス相模原」²、シーアールイーによる「ロジスクエアふじみ野A」³など計11棟が新たに竣工したが、満室稼働は3棟と少なかった。

今後の開発計画では、ジューエルールインベストメントによる「蓮田ロジスティクスセンター」の冷凍冷蔵倉庫へのコンバージョン⁴、KICホールディングスによる「KIC春日部ディストリビューションセンター2」の着工⁵、プロロジスによる「プロロジスアーバン東



出所:株式会社一五不動産情報サービス

¹ 2023年11月9日、12月20日付 ヒューリック(株) プレスリリースより

² 2023年12月1日付 三菱地所(株) プレスリリースより

³ 2024年1月31日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

⁴ 2023年12月1日付 ジューエルールインベストメント(株) プレスリリースより

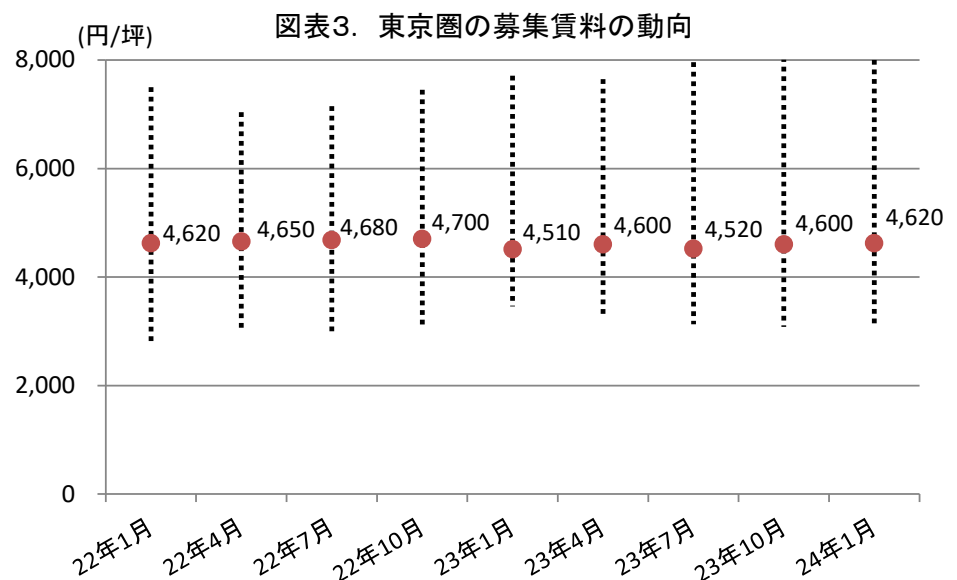
⁵ 2023年12月5日付 KICホールディングス(株) プレスリリースより

京錦糸町1」の開発⁶、日本 GLP による「GLP 境古河 I」の着工⁷、シーアールイーによる「ロジスクエア厚木南」の開発⁸、霞ヶ関キャピタルによる「LOGI FLAG TECH 越谷 I」の開発⁹、大和ハウス工業による「(仮称) DPL 東雲」の着工¹⁰、相鉄アーバンクリエイティブおよびクレド・アセットマネジメントによる「CREDO 羽村」の着工¹¹、ラサール不動産投資顧問による「(仮称) 谷田部物流センター」の着工¹²、SG リアルティによる「(仮称) SG リアルティ新砂」の着工¹³などが相次いで発表された。上述の通り、東京圏では需給緩和局面でも新規開発の動きは継続しているが、最近では東京都心近郊や冷凍・冷蔵倉庫など、他の募集物件と差別化しやすい開発計画が目立つ。

② 賃料動向

2024年1月の東京圏の募集賃料は4,620円/坪で、前期の4,600円/坪から20円/坪(プラス0.4%)の僅かな上昇となった。

東京圏では需給緩和による賃料下落圧力と建築費の上昇に伴う賃料上昇圧力が拮抗しており、募集賃料は4,600円/坪前後で横ばいとなっている¹⁴。



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12月6日付 プロロジス プレスリリースより

⁷ 2023年12月11日付 日本GLP(株) プレスリリースより

⁸ 2023年12月25日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

⁹ 2023年12月26日付 霞ヶ関キャピタル(株) プレスリリースより

¹⁰ 2024年1月16日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

¹¹ 2024年1月17日付 (株)相鉄アーバンクリエイティブ、クレド・アセットマネジメント(株) プレスリリースより

¹² 2024年1月22日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより

¹³ 2024年1月22日付 SGリアルティ(株) プレスリリースより

¹⁴ 2024年2月19日発表の調査レポート(第33回物流施設の不動産市況に関するアンケート調査 (<https://www.ichigo-re.co.jp/3297/>) 参照

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

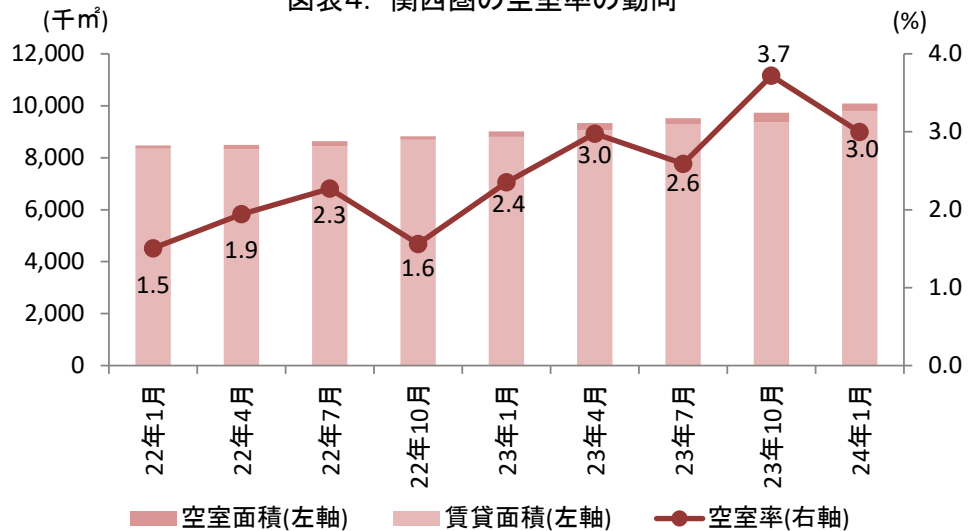
① 需給動向

2024年1月の関西圏の空室率は3.0%で、前期の3.7%から0.7ポイントの低下となった。今期(23年11月~24年1月)の新規需要は41.4万㎡となり調査開始以来で過去3番目に高い水準で、堅調なニーズを背景に賃貸市況は良好である(図表4参照)。関西圏では内陸部を中心に空室消化が進んだうえ、開発物件のリーシングも概ね順調で、今期(23年11月~24年1月)に竣工した物件では三菱商事都市開発、サンケイビルによる

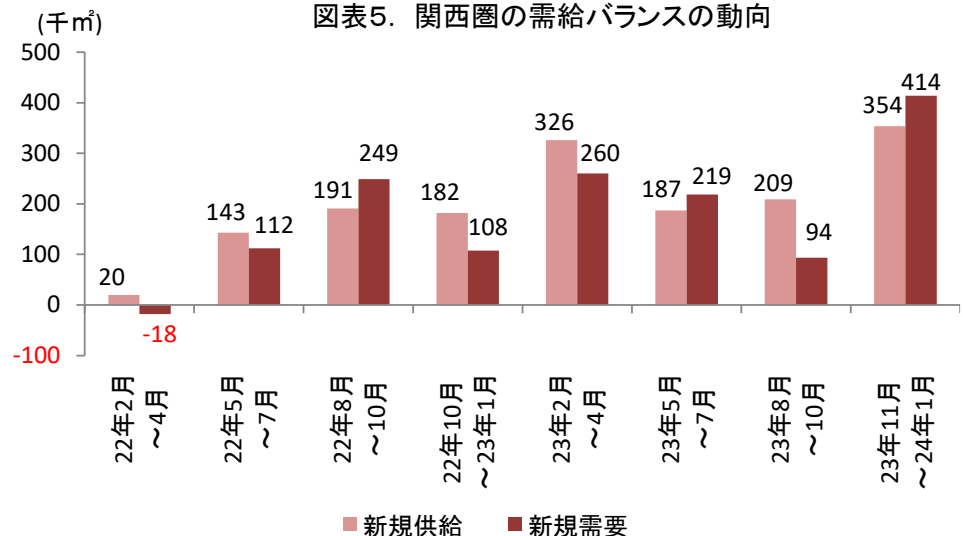
「MCUD 南吹田」¹⁵、東急不動産による「LOGIQ 南茨木」¹⁶、日本GLPほか2社による「GLP SJL 堺」¹⁷などの計6棟が新たに竣工し、うち4棟が満室稼働となった。

今後の開発では、日本GLPによる「GLP ALFALINK 茨木3」の着工¹⁸、三菱商事都市開発ほか1社による「(仮称)MCUD・ZIP ひょうご 東条」「(仮称)MCUD・ZIP 大阪平野」の着工¹⁹、ラサール不動産投資顧問による「(仮称)兵庫尼崎物流センター」の着工²⁰、伊藤忠都市開発による「(仮称)アイミッションズパーク 寝屋川」の開発²¹が相次ぎ発表された。

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

¹⁵ 2023年11月30日付 三菱商事都市開発(株)、(株)サンケイビル プレスリリースより

¹⁶ 2024年1月16日付 東急不動産(株) プレスリリースより

¹⁷ 2024年2月22日付 日本GLP(株) プレスリリースより

¹⁸ 2023年11月22日付 日本GLP(株) プレスリリースより

¹⁹ 2023年12月1日付 三菱商事都市開発(株)、Phoenix Property Investors プレスリリースより

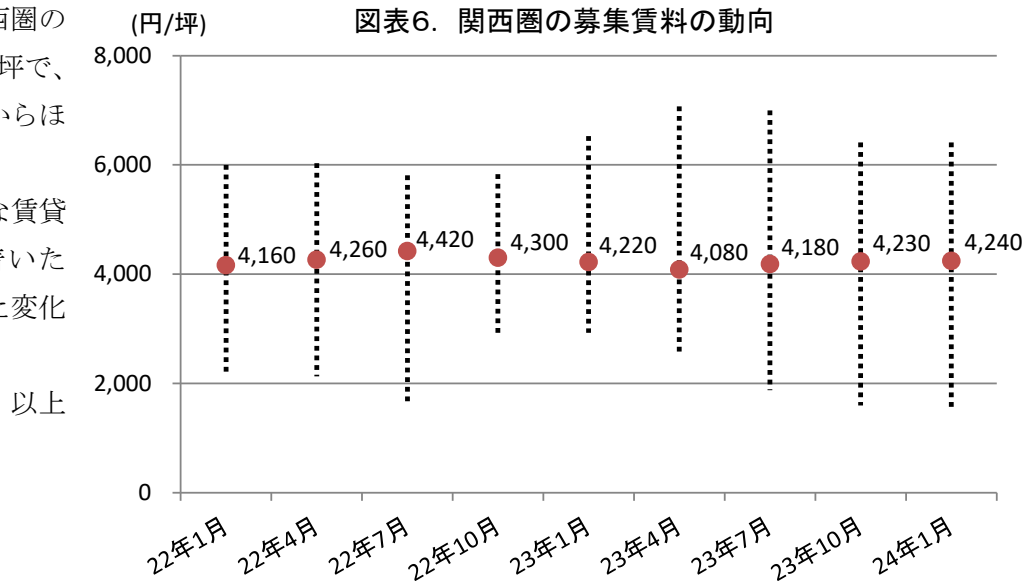
²⁰ 2024年1月12日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより

²¹ 2024年1月31日付 伊藤忠都市開発(株) プレスリリースより

② 賃料動向

2024年1月の関西圏の募集賃料は4,240円/坪で、前期の4,230円/坪からほぼ横ばいである。

上述の通り、良好な賃貸市況を背景に落ち着いた賃料動向で、目立った変化はみられない。



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。

■ 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/2024/02/202401_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
2024年1月	32,024	29,762	2,262	7.1	592	343	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
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2021年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
2024年1月	10,090	9,788	302	3.0	354	414	4,240

■ 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 669 棟、関西圏 200 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