

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏の新規需要が低調となる～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（24年7月）の空室率は7.7%で、前期の7.4%から0.3ポイントの上昇となった。今期（24年5月～7月）の新規供給は41.7万㎡と低水準となったが、新規需要はさらに低い27.4万㎡で、この5年間で最も低く、需給緩和が一段と進んだ。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,820円/坪で、前期の4,860円/坪から僅かな下落となった。需給バランスは引き続き緩和傾向で、東京圏全体の募集賃料は弱含みである。

【関西圏】

- ・ 今期（24年7月）の関西圏の空室率は2.7%で、前期の2.9%から0.2ポイントの低下となった。今期（24年5月～7月）の新規需要は35.2万㎡で、新規供給の34.6万㎡をわずかに上回り、底堅いニーズを背景に、安定した賃貸市況となっている。
- ・ 関西圏の募集賃料は4,180円/坪で、前期の4,210円/坪から僅かな下落となった。均衡した需給バランスを背景に、募集賃料に目立った動きがなく、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7月時点の東京圏および関西圏の調査結果を報告する。

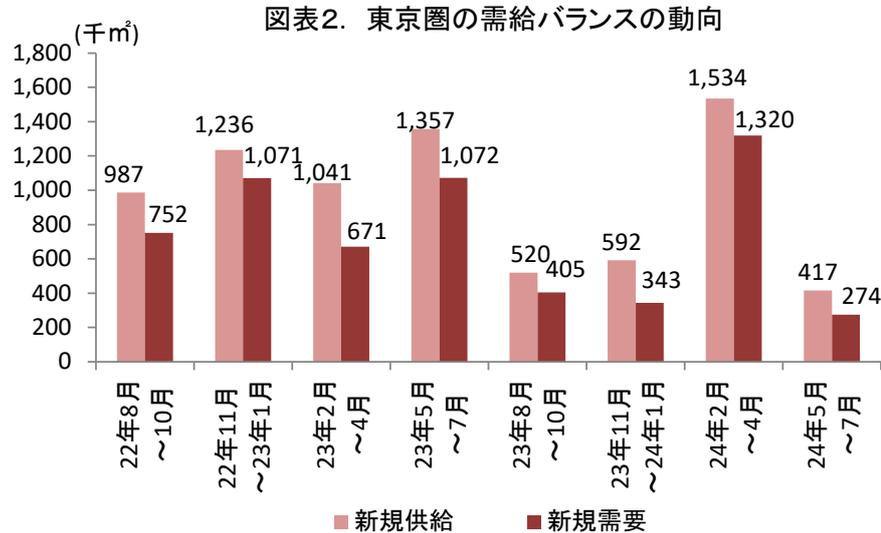
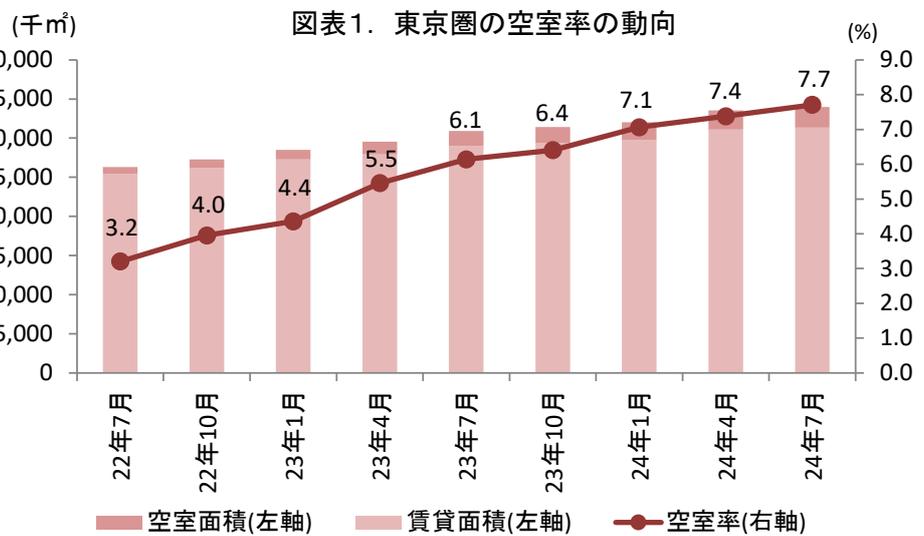
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2024年7月の東京圏の空室率は7.7%で、前期の7.4%から0.3ポイントの上昇となった(図表1参照)。今期(24年5月~7月)の新規供給は41.7万㎡と低水準となったが、新規需要はさらに低い27.4万㎡で、この5年間で最も低く、需給緩和が一段と進んだ。

具体的にみると、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドによる「LF加須」¹、ラサール不動産投資顧問による「ロジポート多摩瑞穂」²、ヒューリックによる「ヒューリックロジスティクス橋本」³など計11物件が新たに竣工し、満室稼働は3物件に留まった。

今後の開発計画では、サンケイビルによる「茨城県坂東市物流施設」のリニューアル⁴、TC神鋼不動産による「AS-LOGI綾瀬」の着工⁵、日本GLPによる「GLP川崎II」の開発⁶、東急不動産による「LOGI'Q蓮田」の着工⁷、三井不動産による「三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)横浜新子安」、(仮称)MFLP杉戸



出所:株式会社一五不動産情報サービス

¹ 2024年6月27日付 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド プレスリリースより
² 2024年6月28日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより
³ 2024年7月10日付 ヒューリック(株) プレスリリースより
⁴ 2024年5月21日付 (株)サンケイビル プレスリリースより
⁵ 2024年5月27日付 TC神鋼不動産(株) プレスリリースより
⁶ 2024年6月7日付 日本GLP(株) プレスリリースより
⁷ 2024年7月10日付 東急不動産(株) プレスリリースより

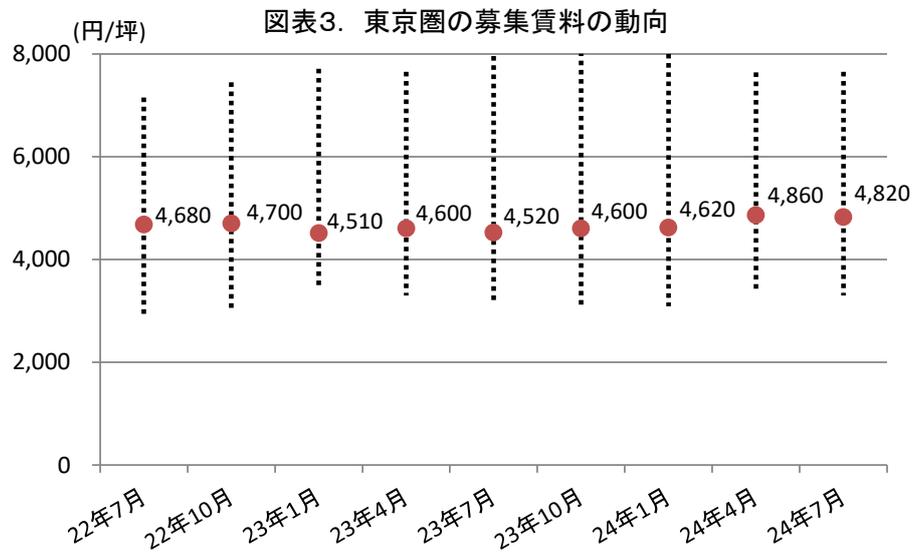
の開発⁸などが相次いで発表された。

上述の通り、今期は低水準の新規供給となったが、新規需要はさらに低く、空室率の上昇に歯止めがかかっていない。また、エリアごとの賃貸市況の格差も拡大傾向で、2023年に竣工した一部の物件ではリーシングが長期化し、荷主・物流事業者のニーズとミスマッチとなっている物件も散見される。2024年下半期も竣工物件が相次ぐことから、空室解消がなかなか進まず、緩和した需給環境が長引く恐れが強まっている。

② 賃料動向

2024年7月の東京圏の募集賃料は4,820円/坪で、前期の4,860円/坪から40円/坪（マイナス0.8%）の僅かな下落となった。

建築コストの上昇もあり、一部の募集物件では強気の募集賃料の設定もみられるが、需給バランスは引き続き緩和傾向で、東京圏全体の募集賃料は弱含みである。



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。

⁸ 2024年7月11日付 三井不動産(株) プレスリリースより

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

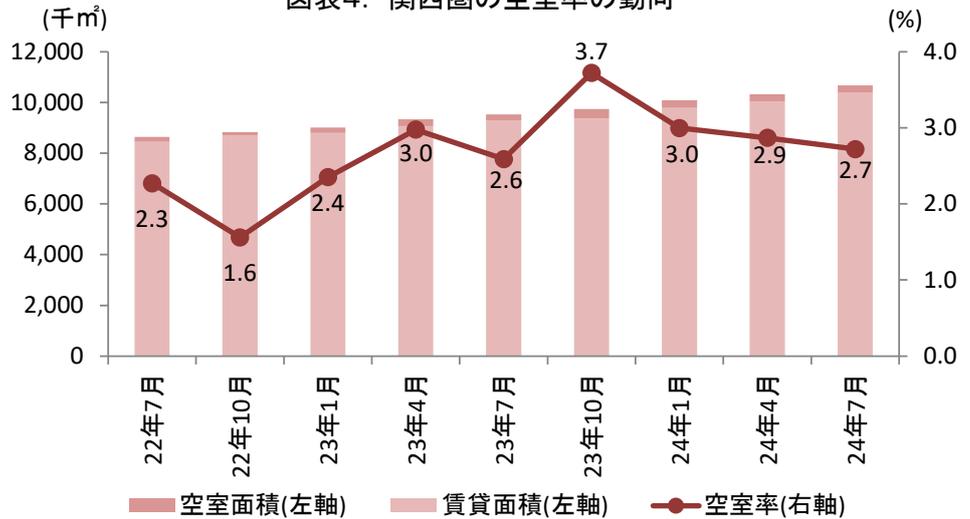
① 需給動向

2024年7月の関西圏の空室率は2.7%で、前期の2.9%から0.2ポイントの低下となった。今期(24年5月~7月)の新規需要は35.2万㎡で、新規供給の34.6万㎡をわずかに上回り、底堅いニーズを背景に、安定した賃貸市況となっている(図表5参照)。

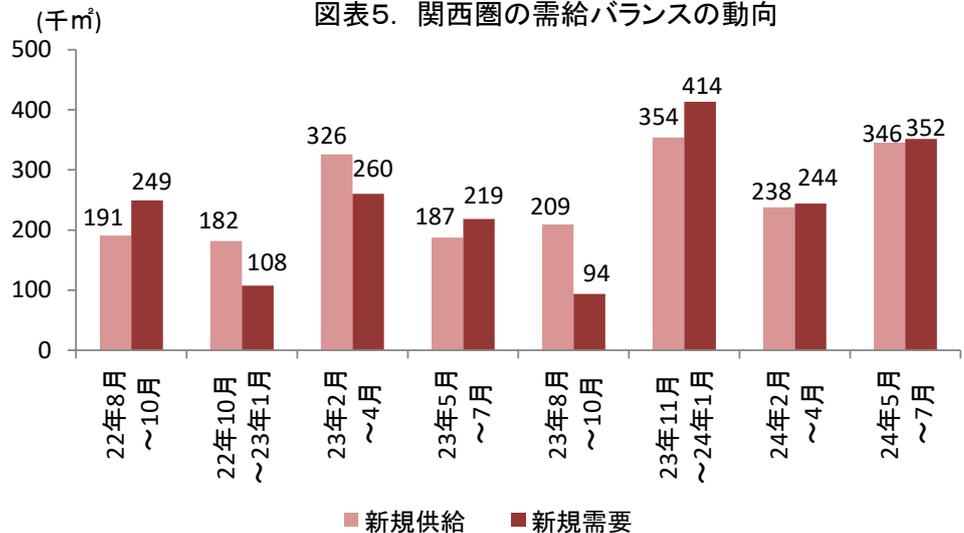
関西圏では開発物件のリーシングも概ね順調に進んでおり、大和ハウス工業による「DPL大阪舞洲」⁹、日本GLPによる「GLP ALFALINK 茨木1・2」¹⁰などの計4棟が新たに竣工し、うち2棟が満室稼働となった。

今後の開発では、TC神鋼不動産による「AS-LOGI りんくう」、¹¹「AS-LOGI 神戸II」¹¹の着工¹¹、NTT都市開発による「(仮称)八尾市物流施設計画」の着工¹²、三井不動産による「MFLP 京都八幡I・II」、¹³「(仮称)淀川区加島物流施設計画」の開発¹³、大和ハウス工業による「DPL大阪南港I」の着工¹⁴が相次ぎ発表された。関西圏では高水準の新規供給が続いているが、需要サイドも堅調で、安定した賃貸市況が継続している。

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

⁹ 2024年7月30日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

¹⁰ 2024年8月8日付 日本GLP(株) プレスリリースより

¹¹ 2024年5月8日付 TC神鋼不動産(株) プレスリリースより

¹² 2024年6月13日付 NTT都市開発(株) プレスリリースより

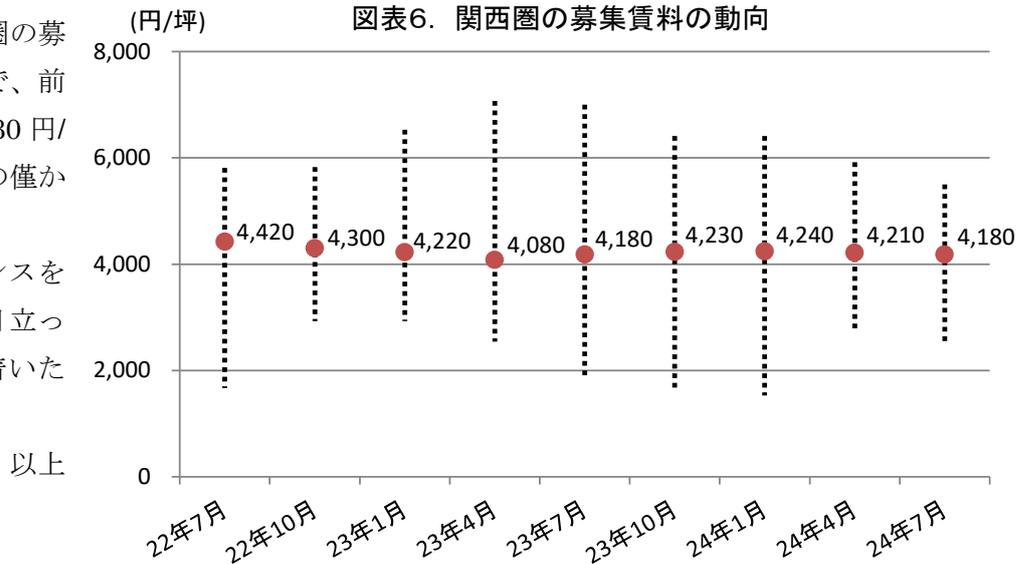
¹³ 2024年7月11日付 三井不動産(株) プレスリリースより

¹⁴ 2024年7月30日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

② 賃料動向

2024年7月の関西圏の募集賃料は4,180円/坪で、前期の4,210円/坪から30円/坪（マイナス0.7%）の僅かな下落となった。

均衡した需給バランスを背景に、募集賃料に目立った動きがなく、落ち着いた推移である。



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。

【PR】国際物流総合展および出展者プレゼンテーションセミナーのご案内

9月10日(火)～13日(金)に東京ビッグサイトにて開催される国際物流総合展2024（詳細は以下ロゴをクリック）に出展いたします。ご来場の際は、お気軽に弊社ブース（東京ビッグサイト 東展示場 7 ホール ブース番号 7-303）にお立ち寄りくださいませ。



また、国際物流総合展の最終日の9月13日（金）の出展者プレゼンテーションセミナーに登壇します。皆様のご来場をお待ちしております。

日 時：9月13日（金）15：40～16：10

タイトル：余りはじめた物流倉庫と足りない物流用地 工業地帯の移り変わりとこれからの物流不動産

参加方法：参加無料で、当日会場にて受付先着順で、定員は70名になります。

■ 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7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/2024/08/202407_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
7月	33,975	31,356	2,619	7.7	417	274	4,820

➤ 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
7月	10,674	10,383	290	2.7	346	352	4,180

■ 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 712 棟、関西圏 212 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