

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏の空室率は上昇スピードが鈍化～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（24年10月）の空室率は8.6%で、前期の8.4%から0.2ポイントの上昇となった。東京圏では2021年1月の0.3%を底に、4年近くにわたり空室率が上昇しているが、そのスピードは徐々に鈍化している。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,780円/坪で、前期の4,820円/坪から僅かな下落となった。緩和基調の需給バランスが継続し、東京圏全体の募集賃料は弱含みである。

【関西圏】

- ・ 今期（24年10月）の関西圏の空室率は3.6%で、前期の3.1%から0.5ポイントの上昇となった。今期（24年8月～10月）の新規供給は12.1万㎡と低水準であったが、新規需要も6.2万㎡に留まり、需給両面で動きが乏しかった。
- ・ 関西圏の募集賃料は4,230円/坪で、前期の4,180円/坪から上昇となった。均衡した需給バランスが継続し、募集賃料に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。

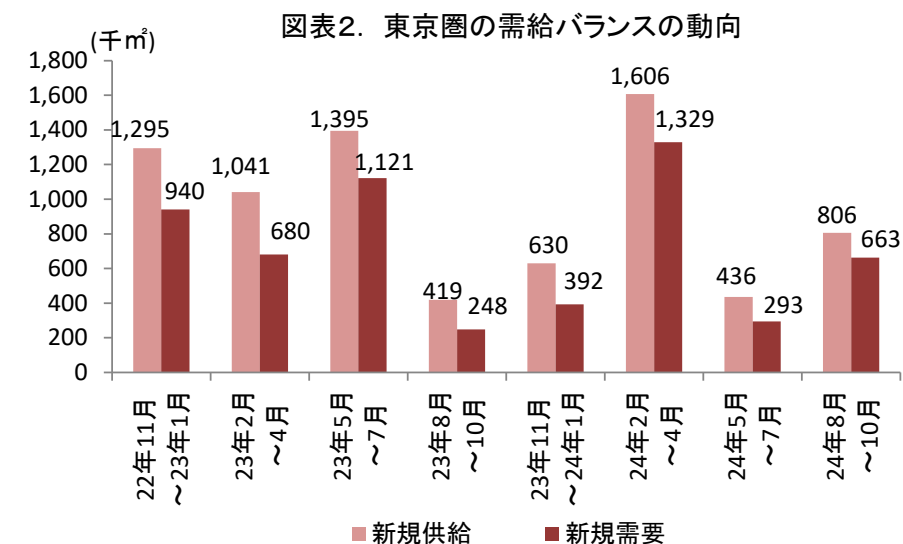
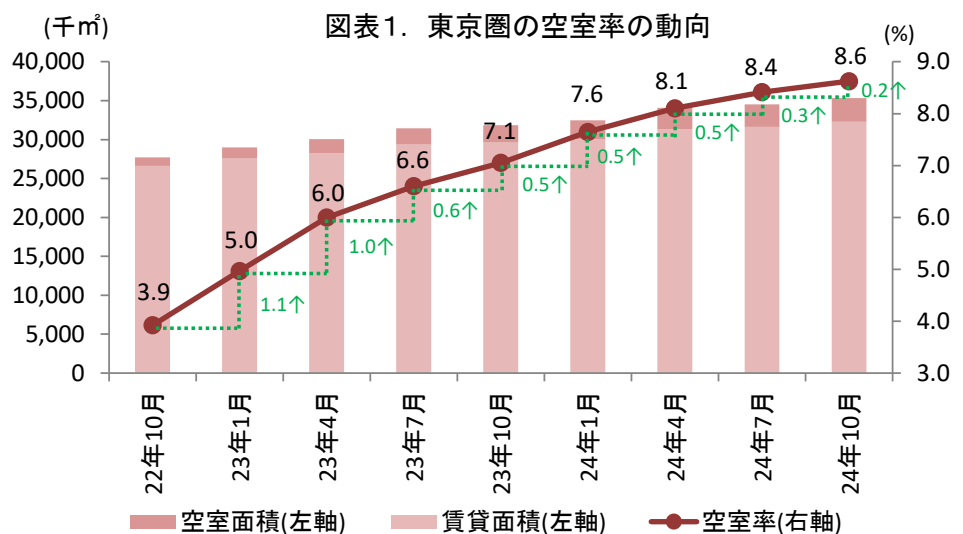
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2024年10月の東京圏の空室率は8.6%で、前期の8.4%から0.2ポイントの上昇となった(図表1参照)。今期(24年8月~10月)の新規供給は80.6万㎡と落ち着いた水準となったが、新規需要はさらに低い66.3万㎡で、需給緩和は継続している。

具体的にみると、日鉄興和不動産による「LOGIFRONT 横浜鶴見」¹、三井不動産との共同開発である「MFLP・LOGIFRONT 東京板橋」²、シーアールイーによる「ロジスクエアふじみ野B」³、「ロジスクエア草加II」³など計13物件が新たに竣工し、満室稼働は5物件に留まった。

今後の開発計画では、東京建物による「(仮称)T-LOGI 白岡」の着工および「(仮称)T-LOGI 厚木」の開発⁴、プロロジスによる「プロロジスパーク行田」の開発⁵、大和ハウス工業による「DPL 久喜宮代II」の着工⁶、シーアールイーによる「ロ



出所:株式会社一五不動産情報サービス

- 2024年9月20日付 日鉄興和不動産(株) プレスリリースより
- 2024年10月2日付 三井不動産(株)、日鉄興和不動産(株) プレスリリースより
- 2024年10月25日、10月31日付 (株)シーアールイー プレスリリースより
- 2024年8月19日、8月30日付 東京建物(株) プレスリリースより
- 2024年8月28日付 プロロジス プレスリリースより
- 2024年8月30日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

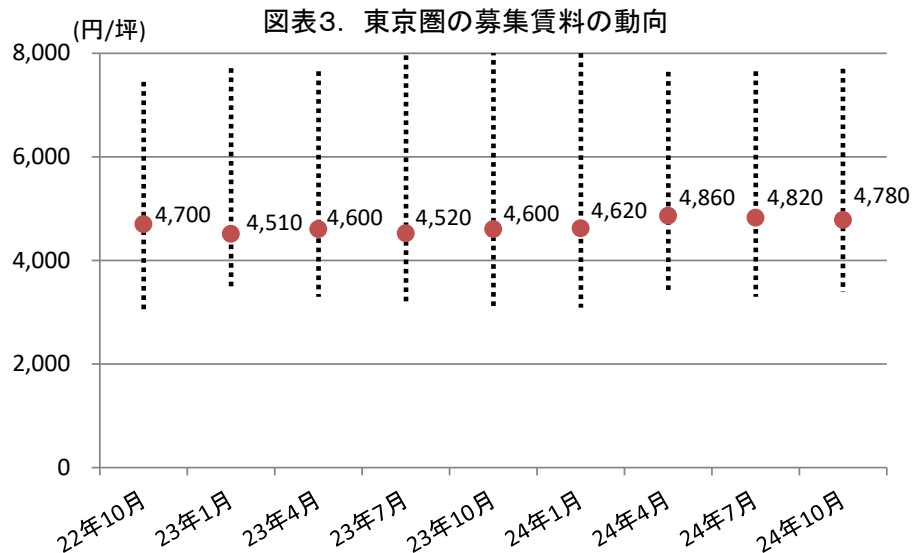
ジスクエア厚木南」の着工⁷、オリックス不動産による「三郷Ⅰロジスティクスセンター」、「三郷Ⅱロジスティクスセンター」の着工⁸、日本 GLP による「GLP 東名厚木」の着工⁹など、引き続き開発開発の発表が続いている。

東京圏では 2021 年 1 月の 0.3%を底に、4 年近くにわたり空室率が上昇しているが、そのスピードは徐々に鈍化している。図表 1 で示す通り、22 年 11 月から 23 年 1 月の 3 ヶ月間での空室率の上昇幅は 1.1 ポイントもあったが、最新の 2024 年 8 月から同年 10 月の 3 ヶ月では 0.2 ポイントまで上昇幅が縮小している。また、来年（2025 年）の新規供給は今年（2024 年）の 7 割前後に留まる見通しで、需要自体も底堅いことから、2025 年上半期には空室率の上昇に歯止めがかかりそうだ。

② 賃料動向

2024 年 10 月の東京圏の募集賃料は 4,780 円/坪で、前期の 4,820 円/坪から 40 円/坪（マイナス 0.8%）の僅かな下落となった。

緩和基調の需給バランスが継続し、東京圏全体の募集賃料は弱含みである。



⁷ 2024 年 10 月 1 日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

⁸ 2024 年 10 月 22 日付 オリックス不動産(株) プレスリリースより

⁹ 2024 年 10 月 29 日付 日本 GLP(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

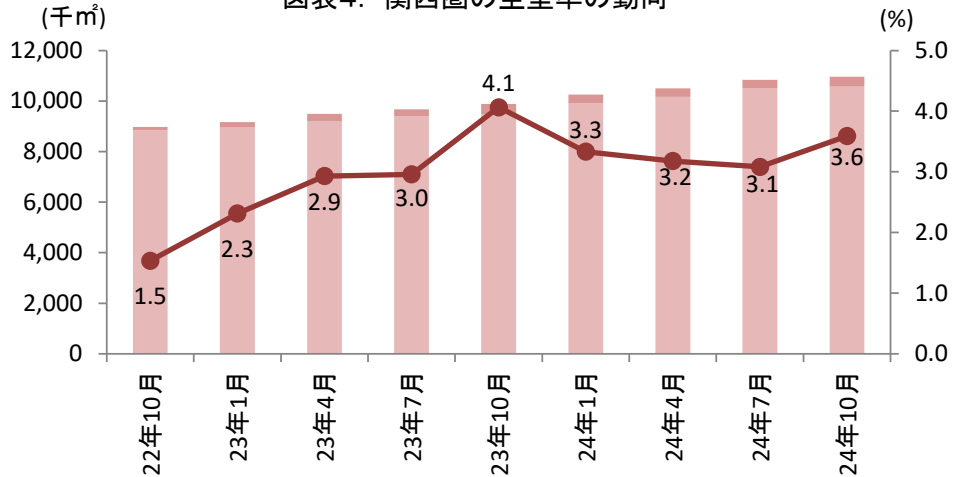
2024年10月の関西圏の空室率は3.6%で、前期の3.1%から0.5ポイントの上昇となった。今期(24年8月~10月)の新規供給は12.1万㎡と低水準であったが、新規需要も6.2万㎡に留まり、需給両面で動きが乏しかった(図表5参照)。

具体的にみると、TC神鋼不動産による「AS-LOGI高槻」¹⁰、ESRによる「ESR伊丹ディストリビューションセンター」¹¹など計4棟が新たに竣工し、うち2棟が満室稼働となった。

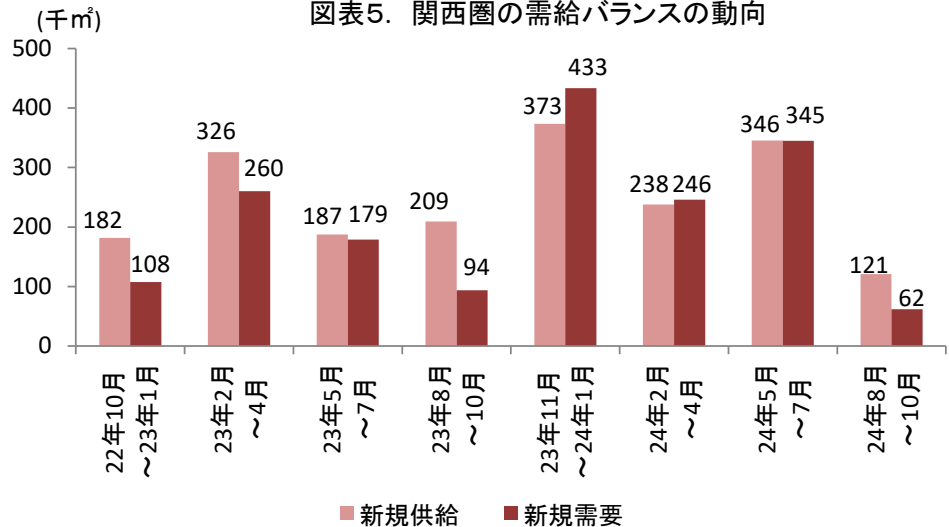
今後の開発では、日本GLPによる「GLP枚方IV」の着工¹²、三菱地所による「ロジクロス大阪大正」の着工¹³、東京建物による「(仮称)T-LOGI大阪弁天町」の開発¹⁴が相次ぎ発表された。

関西圏では開発物件のリーシングは概ね順調で需要サイドは堅調であるが、2025年は過去最大の供給量となることから、空室率は緩やかに上昇する見通しである。

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

¹⁰ 2024年8月1日付 TC神鋼不動産(株) プレスリリースより

¹¹ 2024年10月7日付 ESR(株) プレスリリースより

¹² 2024年8月1日付 日本GLP(株) プレスリリースより

¹³ 2024年8月5日付 三菱地所(株) プレスリリースより

¹⁴ 2024年8月30日付 東京建物(株) プレスリリースより

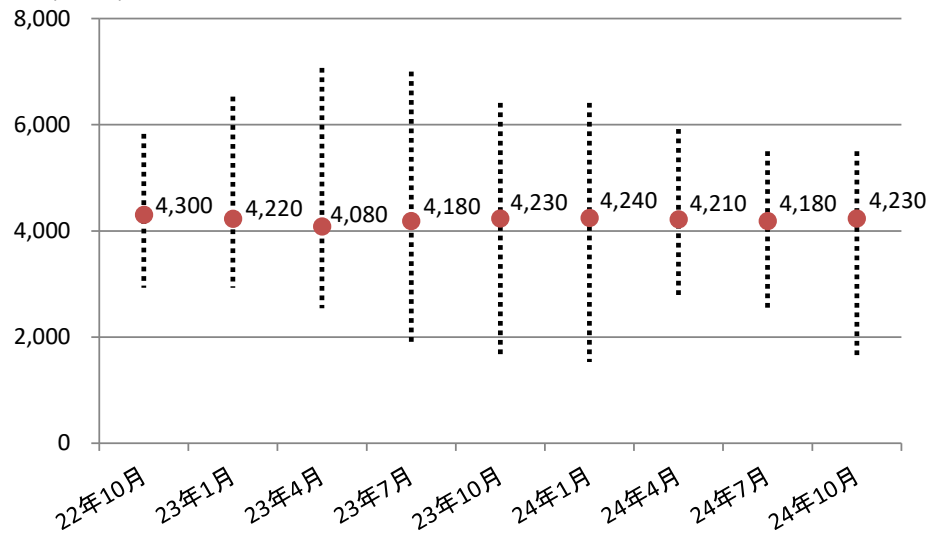
② 賃料動向

2024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。

関西圏では均衡した需給バランスが継続し、募集賃料にも目立った動きはなく、落ち着いた推移である。

以上

図表6. 関西圏の募集賃料の動向



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2024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/wp01/wp-content/uploads/2024/11/202410_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 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 2022年1月 | 24,991 | 24,416 | 575 | 2.3 | 606 | 452 | 4,620 |
| 4月 | 25,891 | 25,135 | 756 | 2.9 | 899 | 719 | 4,650 |
| 7月 | 26,732 | 25,881 | 851 | 3.2 | 841 | 746 | 4,680 |
| 10月 | 27,711 | 26,625 | 1,086 | 3.9 | 979 | 744 | 4,700 |
| 2023年1月 | 29,007 | 27,565 | 1,441 | 5.0 | 1,295 | 940 | 4,510 |
| 4月 | 30,047 | 28,245 | 1,802 | 6.0 | 1,041 | 680 | 4,600 |
| 7月 | 31,442 | 29,367 | 2,076 | 6.6 | 1,395 | 1,121 | 4,520 |
| 10月 | 31,861 | 29,614 | 2,247 | 7.1 | 419 | 248 | 4,600 |
| 2024年1月 | 32,491 | 30,006 | 2,485 | 7.6 | 630 | 392 | 4,620 |
| 4月 | 34,098 | 31,335 | 2,763 | 8.1 | 1,606 | 1,329 | 4,860 |
| 7月 | 34,534 | 31,628 | 2,906 | 8.4 | 436 | 293 | 4,820 |
| 10月 | 35,340 | 32,291 | 3,048 | 8.6 | 806 | 663 | 4,780 |

➤ 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 | 1,872 | 1,661 | 211 | 11.3 | - | - | 3,970 |
| 10月 | 1,872 | 1,691 | 181 | 9.7 | 0 | 30 | 3,800 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 2022年1月 | 8,628 | 8,501 | 128 | 1.5 | 250 | 209 | 4,160 |
| 4月 | 8,648 | 8,483 | 165 | 1.9 | 20 | -18 | 4,260 |
| 7月 | 8,791 | 8,595 | 196 | 2.2 | 143 | 112 | 4,420 |
| 10月 | 8,982 | 8,844 | 138 | 1.5 | 191 | 249 | 4,300 |
| 2023年1月 | 9,164 | 8,952 | 212 | 2.3 | 182 | 108 | 4,220 |
| 4月 | 9,490 | 9,212 | 278 | 2.9 | 326 | 260 | 4,080 |
| 7月 | 9,677 | 9,391 | 286 | 3.0 | 187 | 179 | 4,180 |
| 10月 | 9,886 | 9,484 | 402 | 4.1 | 209 | 94 | 4,230 |
| 2024年1月 | 10,260 | 9,918 | 342 | 3.3 | 373 | 433 | 4,240 |
| 4月 | 10,497 | 10,164 | 334 | 3.2 | 238 | 246 | 4,210 |
| 7月 | 10,843 | 10,509 | 334 | 3.1 | 346 | 345 | 4,180 |
| 10月 | 10,964 | 10,570 | 394 | 3.6 | 121 | 62 | 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 734 棟、関西圏 223 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、信頼できるとさ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