

【調査レポート】

物流施設の賃貸マーケットの最新動向と今後の見通し

～東京圏の空室率は7期連続の改善で5.4%～

結果の概要

【東京圏】

- ・ 今期（11年4月）の空室率は5.4%となり、前期の8.6%から3.2ポイント低下した。東京圏の空室率の低下は7期連続で、需給改善が続いている。一方、今期の募集賃料は3,890円/坪で、前期から100円/坪（マイナス2.5%）の下落となった。やや割高な空室物件の消化が募集賃料の下落に影響している。

【大阪圏】

- ・ 今期（11年4月）の空室率は4.7%となり、前期の6.2%から1.5ポイント低下した。大阪圏の空室率の低下は5期連続で、需給環境は緩やかに改善している。一方、今期の募集賃料は3,280円/坪で、前期から横ばいとなった。需給改善の影響で賃料に下げ止まりの兆しがみられる。

【東京圏の今後の見通し】

- ・ 東京圏の空室率は、2年後の2013年4月に6.8%となる見通しである。一方、募集賃料は概ね横ばいで、2013年4月で3,910円/坪の見込みである。

【弊社紹介】

物流施設や工場など工業用不動産に特化した独立系の不動産調査会社。独自に構築したデータベースをもとに、物流不動産や工業団地などの市場分析等を行っている。

会社名：株式会社一五不動産情報サービス

代表者：曾田 貫一

設立：2007年12月 資本金：500万円

所在地：〒130-0004 東京都墨田区本所4丁目20番12号小松和ビル3F

URL <http://www.ichigo-re.co.jp> E-mail info@ichigo-re.co.jp

【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：曾田 貫一

Tel. 03-6273-7810 Fax. 03-6273-7815 E-mail: soda@ichigo-re.co.jp

■ はじめに

本レポートでは、定期調査である東京圏および大阪圏の賃貸マーケットについて報告する。また、3月28日に「東日本大震災による物流施設の不動産マーケットへの影響」を暫定版として急遽取りまとめたのが、大震災から2ヶ月が経過し、その間に発表された経済指標を踏まえて東京圏の市況予測を再考した。

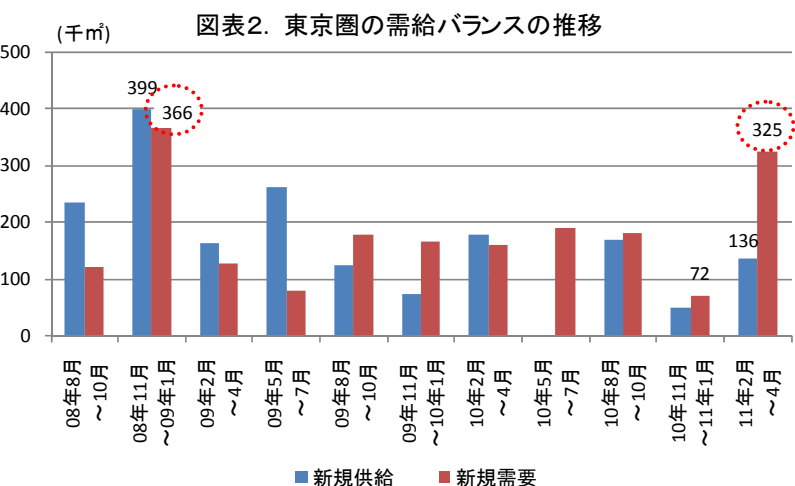
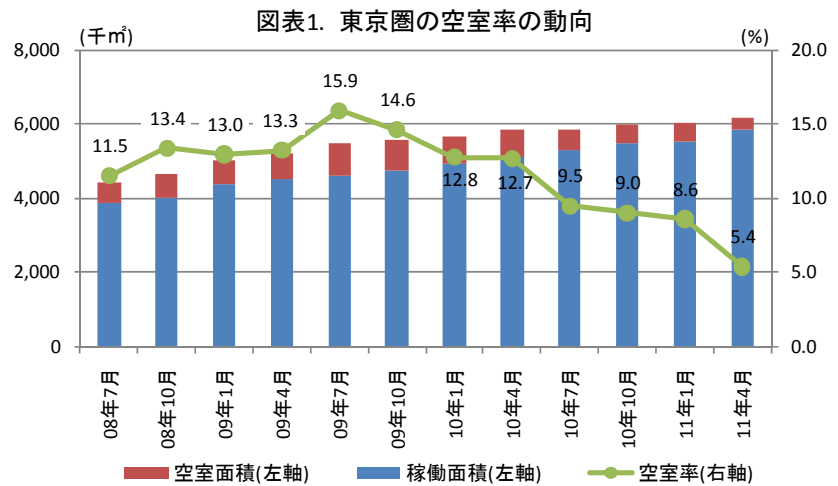
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2011年4月の東京圏の空室率は5.4%となり、前期の8.6%から3.2ポイントの大幅な低下となった(図表1参照)。また、今期(2011年2月~4月)の需給バランスをみると、新たに5棟が集計対象に加わり、新規供給は13.6万㎡となった¹。一方、今期の新規需要は32.5万㎡で、「08年11月~09年1月」以来の30万㎡超となった(図表2参照)。

今期は新規需要が新規供給を大幅に上回ったが、既存のマルチテナント型物流センターでテナント確保が相次いだことが影響している。東日本大震災に起因する短期契約もあるが、それ以外にも幅広いニーズがみられ、東京圏では需給改善が持続していることが再確認できる。

また、新規開発の動きもみられ、ラサールインベストメントマネージメントは首都圏内陸部で開発用地を取得し、今後、大型のマルチテナント型物流倉庫を開発することを発表している²。そのほか、賃貸物流倉庫の開発予定地の売却もみられ、ダイコク・ディストリビューションセンター特定目的会社は、横浜市鶴見区大黒町43-19(地積22,197.70㎡)を(株)日陸に、大黒町43-20(同16,525.62㎡)を(株)築港にそれぞれ売却した³。



出所:株式会社一五不動産情報サービス 個別の数値はデータ集を参照

¹ 新規開発として3棟(市川千鳥町ロジスティクスセンター、Dプロジェクト松戸B棟、Dプロジェクト北八王子A棟)、既存物流倉庫の新規取得として2棟(IIF習志野ロジスティクスセンターII、IIF厚木ロジスティクスセンターII)を集計サンプルに加えた。なお、Iwatsuki Logistics Centre (Mapletree Logistics Trust)のA棟が火災で修復不可能となったため、解体(滅失)分の面積を貸室面積および新規供給から差し引いている。

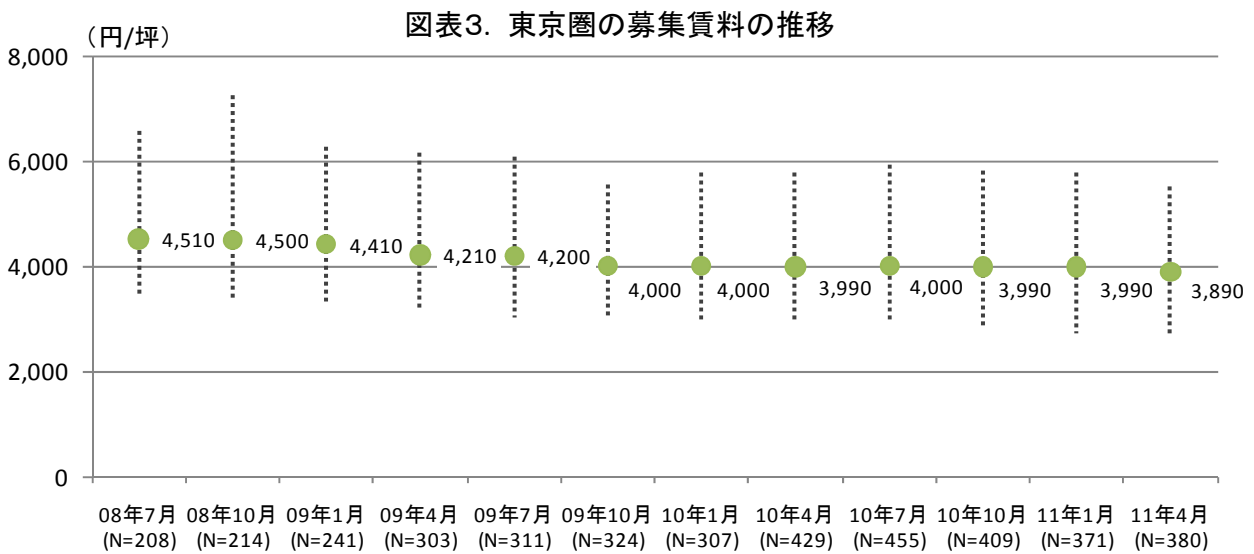
² 延床面積は約126,000㎡で、2012年秋の竣工を目指す(4月26日付ラサールインベストメントマネージメントプレスリリースより)

³ 登記簿調査より

② 賃料動向

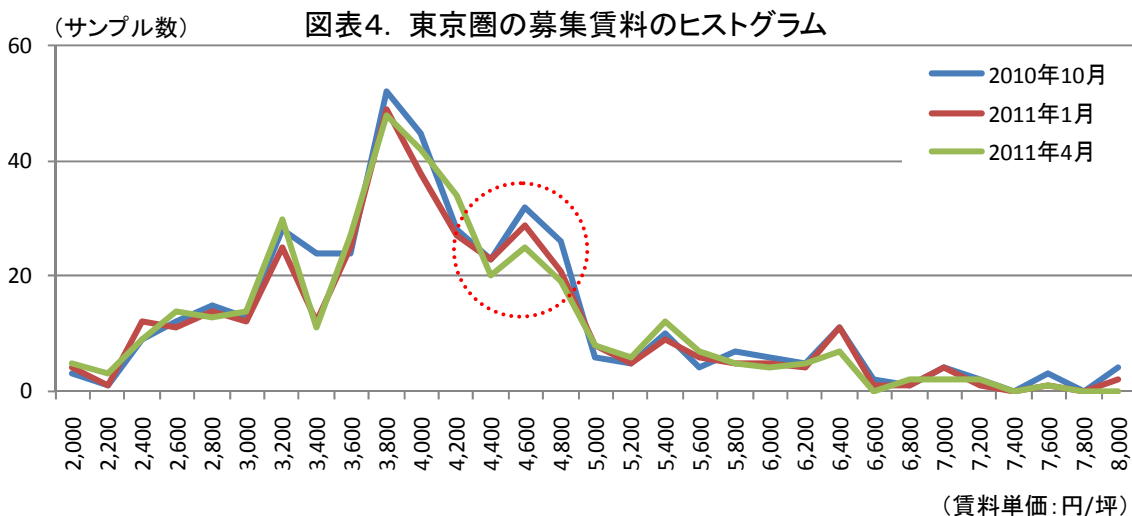
2011年4月の東京圏の募集賃料は3,890円/坪となり、前期から100円/坪（マイナス2.5%）の下落となった（図表3参照）。上述の通り、東京圏の需給環境は急速に改善しているが、募集賃料が横ばいから下落へ転じていることを踏まえ、賃料単価の分布状況を追加調査した。

図表4は東京圏の募集賃料のヒストグラム⁴で、横軸に賃料単価（円/坪）、縦軸にサンプル数を示している。各線は2010年10月（青線）、2011年1月（赤線）、2011年4月（緑線）で、過去3期分を比較している。全般的な募集賃料の分布状況は似通っているが、4,400～5,000円/坪の賃料帯で期を追うごとにサンプル数が減少している。中央値を若干上回る賃料帯の空室物件の消化が、募集賃料の下落に影響していることが読み取れる。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:Nはサンプル数を示す。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。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

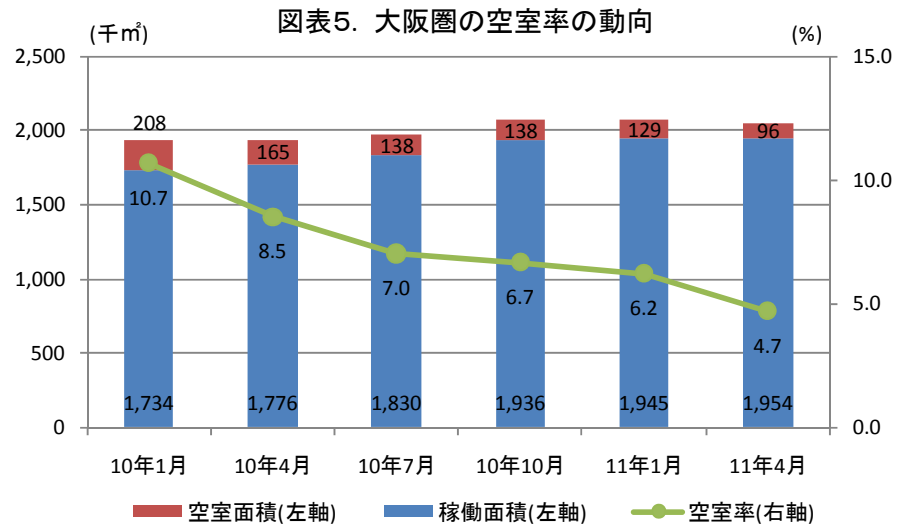
⁴ データの分布状況を図示したもので、横軸にデータ区間、縦軸に頻度をとる。度数分布図ともいう。

2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2011年4月の大阪圏の空室率は4.7%となり、前期(11年1月)の6.2%から1.5ポイント低下した。詳細にみると、Dプロジェクト西淀川Ⅱが2011年4月に新規稼働し、(株)バンテックが大阪物流センターとして利用している⁵。また、複数のマルチテナント型物流センターで稼働率が上昇している。なお、(株)日新がテナントとして入居していた堺ロジスティクスセンター(堺市堺区築港新町)を取得し自社保有としたため⁶、今期より調査対象から除外した。

大阪圏では大型クラスの需給環境は緩やかに改善している。今後、リスク分散の受け皿として、首都圏からの移転需要がどの程度発生するか注目される。

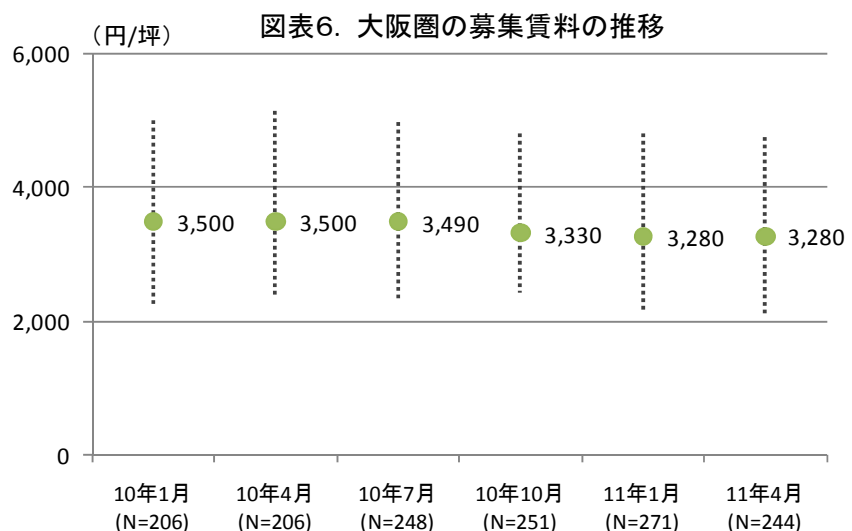


出所:株式会社一五不動産情報サービス

② 賃料動向

2011年4月の大阪圏の募集賃料は3,280円/坪で、前期(11年1月)から横ばいとなった。

大型クラスでは需給改善が持続しており、賃料に下げ止まりの兆しがみられる。更なる需要喚起が続けば、賃料反転もありうるが、今後の経済情勢が不透明なことを考慮すると、上値の重い展開が予想される。



注:Nはサンプル数を示す。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。

⁵ 2011年5月13日付 株式会社バンテック 2011年3月期決算説明会資料より

⁶ 2011年2月21日付 株式会社日新プレスリリースより

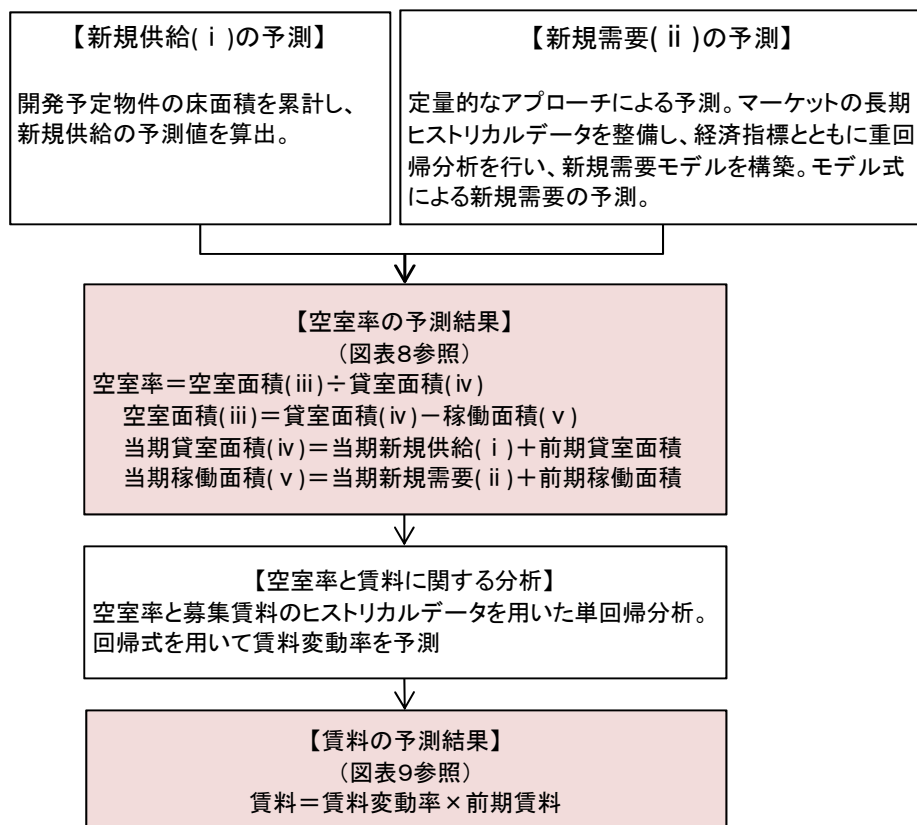
3. 東京圏の賃貸マーケットの短期予測

2011年3月28日発表の「東日本大震災による物流施設の不動産マーケットへの影響⁷」にて、東京圏の賃貸マーケットの短期予測を実施したが、大震災から2ヶ月が経過し、その間に発表された経済指標を踏まえて短期予測を再考した。

① 短期予測の分析手法

本レポートでは、最新データである2011年4月から起算して2年後の2013年4月までの予測を行う。空室率の予測は、新規供給と新規需要をそれぞれ予測することで分析できる。新規供給の予測は、開発予定の物流施設の床面積を累計して算出している。一方、新規需要の予測はマーケットデータおよび経済指標を従属変数とする重回帰分析を行うことで新規需要モデルを構築し、モデル式による予測を行っている。賃料の予測は物流セクターの空室率と賃料の相関関係を分析した上で、空室率の予測結果から賃料の見通しへと導いている。

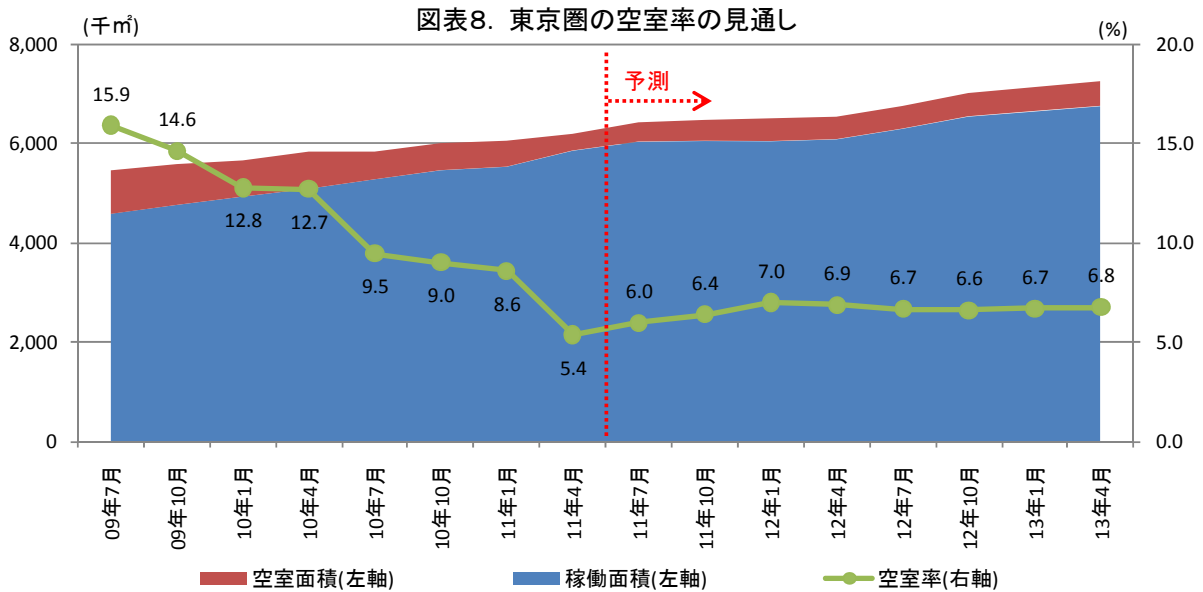
図表 7. 予測のフロー図



⁷ http://www.ichigo-re.co.jp/img/150/20110328_report.pdf

② 空室率の予測結果

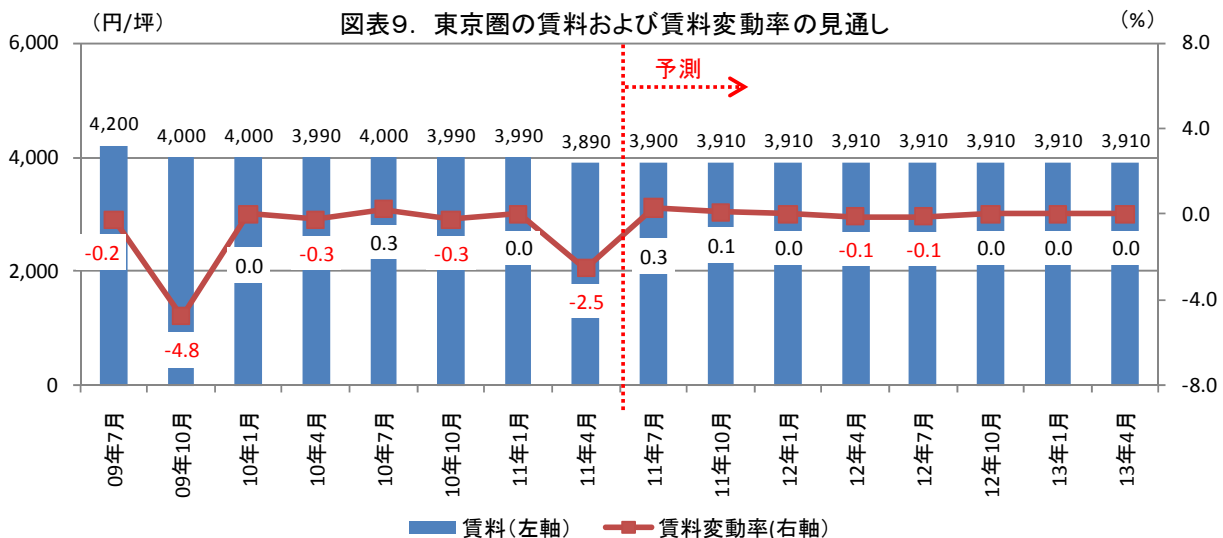
図表8は東京圏の空室率の見通しを示している。最新データの2011年4月時点では、東日本大震災の影響もあり空室率は大幅に低下しているが、今後、大型物件の新規稼働による供給圧力によって、2012年1月の空室率は7.0%まで上昇する見通しである。2012年4月以降は経済環境も落ち着きを取り戻し、空室率は緩やかに改善する。2年後の2013年4月に向かって、概ね安定した需給動向となる予測結果である。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

③ 賃料の予測結果

上述の空室率の予測結果から賃料変動率および賃料水準の予測を行った。東京圏の賃料変動率は、直近の2011年4月にマイナス2.5%と下落しているが、翌期に反転しプラス0.3%となる。その後はマイナス0.1%~プラス0.1%の小幅なレンジで、概ね横ばいで推移する見通しである。賃料水準では1年後の2012年4月に3,910円/坪、2年後の2013年4月も3,910円/坪と安定した予測結果である。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

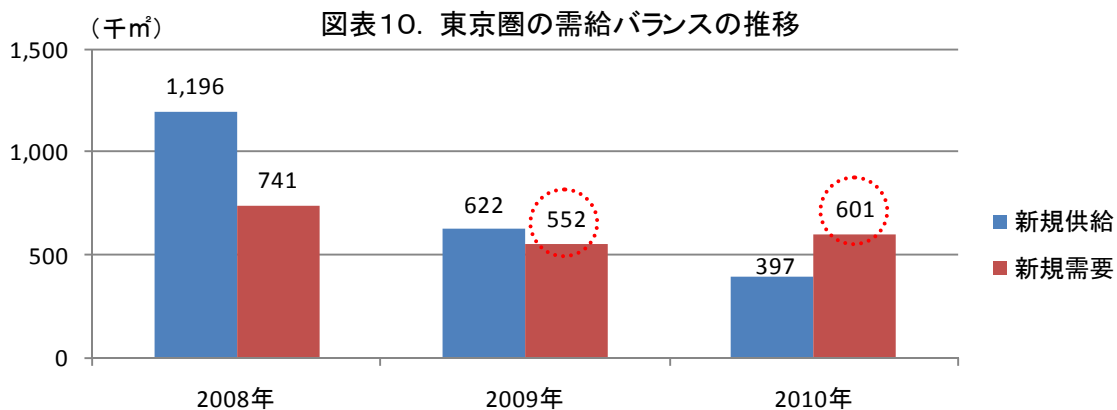
④ 不動産マーケットの見通し

・東日本大震災の影響について

東日本大震災による不動産マーケットへの影響に関しては「東日本大震災による物流施設の不動産マーケットへの影響（2011年3月28日付）⁸」で示した見解と大きな相違なく、電力不足と個人消費の低迷が物流セクターでも大きな懸念材料であると認識している。

一方、物流セクターでは東日本大震災後に特需が発生している。救援物資の輸配送やサプライチェーン維持のための代替需要は短期契約が主流であったが、八千代物流センター（日本ロジスティクスファンド投資法人）⁹のように入居期間を延長するケースもある。そのほか、短期から中長期契約への移行を前提に交渉を開始しているケースもあるようだ。

本調査対象の大型の賃貸マーケットでは、大震災以前から回復の傾向がみられた。図表10は暦年ベースの東京圏の需給バランスであるが、2010年の新規需要は60.1万㎡で、前年の55.2万㎡から反転している。2010年から2011年初旬にかけて大型空室の消化が進み、空室過剰感が失われつつある市場環境下で東日本大震災が起こったため、（もともとあった）潜在的な需要に、震災による代替ニーズが重なって、大規模な新規需要が喚起されたのではないかと弊社では判断している。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

作成方法:四半期ベースの「2~4月」「5~7月」「8~10月」「11月~翌年1月」の新規供給および新規需要を累計。

・今後の見通し

各機関発表の経済見通しでは、2011年度の上半期は生産活動の低下や消費の冷え込みによって景気は弱含みになるものの、下半期には復興需要も手伝って日本経済は回復するという予測が多いようだ。秋口にも回復する見通しであれば、物流セクターにおいて目先の需要減退は起こりにくいと思われる。また、今後の新規供給が依然として抑制傾向であることを考慮すると、堅調な新規需要が持続すれば、図表8で示した需給予測より楽観的なシナリオ（空室率の下落）もありうる。一方、賃料動向の見通しは保守的にみている。今後の事業環境が不透明なことを考慮すると、テナントサイド（荷主・物流会社）は賃料の値上げを許容しづらく、2011年中は上値が重い展開になると予想している。

以上

⁸ http://www.ichigo-re.co.jp/img/150/20110328_report.pdf

⁹ 2011年4月26日付 日本ロジスティクスファンド投資法人 プレスリリースより

■ データ集

➤ 東京圏

	需給データ				募集賃料 (円/坪)		需給データ	
	貸室面積 (千㎡)	稼働面積 (千㎡)	空室面積 (千㎡)	空室率 (%)			新規供給 (千㎡)	新規需要 (千㎡)
2008年7月	4,408	3,899	508	11.5	4,510	-	-	-
10月	4,643	4,022	621	13.4	4,500	08年8月~10月	235	122
2009年1月	5,042	4,387	655	13.0	4,410	08年11月~09年1月	399	366
4月	5,204	4,515	690	13.3	4,210	09年2月~4月	163	127
7月	5,465	4,594	871	15.9	4,200	5月~7月	261	80
10月	5,590	4,772	818	14.6	4,000	8月~10月	125	178
2010年1月	5,664	4,939	725	12.8	4,000	09年11月~10年1月	73	167
4月	5,841	5,098	743	12.7	3,990	10年2月~4月	177	159
7月	5,841	5,287	554	9.5	4,000	5月~7月	0	189
10月	6,011	5,468	542	9.0	3,990	8月~10月	170	182
2011年1月	6,061	5,540	521	8.6	3,990	10年11月~11年1月	50	72
4月	6,198	5,865	333	5.4	3,890	11年2月~4月	136	325

➤ 大阪圏

	需給データ				募集賃料 (円/坪)		需給データ	
	貸室面積 (千㎡)	稼働面積 (千㎡)	空室面積 (千㎡)	空室率 (%)			新規供給 (千㎡)	新規需要 (千㎡)
2008年7月	1,761	1,533	228	13.0	3,970	-	-	-
10月	1,761	1,567	194	11.0	3,810	08年8月~10月	0	34
2009年1月	1,761	1,573	188	10.7	3,920	08年11月~09年1月	0	6
4月	1,878	1,632	245	13.1	3,920	09年2月~4月	117	60
7月	1,942	1,697	245	12.6	3,700	5月~7月	64	64
10月	1,942	1,743	199	10.2	3,540	8月~10月	0	46
2010年1月	1,942	1,734	208	10.7	3,500	09年11月~10年1月	0	-9
4月	1,942	1,776	165	8.5	3,500	10年2月~4月	0	42
7月	1,969	1,830	138	7.0	3,490	5月~7月	27	54
10月	2,074	1,936	138	6.7	3,330	8月~10月	106	106
2011年1月	2,074	1,945	129	6.2	3,280	10年11月~11年1月	0	9
4月	2,050	1,954	96	4.7	3,280	11年2月~4月	-24	9

■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5千㎡以上の賃貸物流施設

調査地域:東京圏(埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)、大阪圏(大阪府・兵庫県)

調査棟数:東京圏172棟、大阪圏40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予定で、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

貸室面積:物流施設の賃貸面積の合計値

空室面積:物流施設の空室面積の合計値

稼働面積: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

空室率:空室面積を貸室面積で除した数値

新規供給:物流施設の新規稼働や取壊し等による貸室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・統合等による稼働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:賃貸型物流施設の募集情報をオーナーや仲介業者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㎡以上の賃貸型物流施設を対象

算出方法:個別の物流施設の坪あたり賃料単価を把握し、全サンプルの真ん中に位置する中央値を算出した。中央値とは、例えば、7物件の物流施設があった場合、賃料の高い(低い)順に並べ、上から4番目に高い(低い)物流倉庫の賃料単価のことである。一般に馴染みがある“平均”に比べ、賃料単価が著しく高い(低い)物流施設の影響を軽減できる。

【注意事項】

- ・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