

【調査レポート】

物流施設の需給動向に関する調査(2009年4月時点)

2009年5月12日

結果の概要

【需給動向】

- ・ 首都圏：空室率は14.5%で前期(09年1月)の14.5%から横ばい。今期は新規供給物件が3棟で、うち2棟が満室稼働。既存物件ではテナントの入居と退去が交錯し、結果として需給バランスとしては安定的な推移。今期の募集賃料水準は4,210円/坪で、前期(09年1月)の4,410円/坪から4.5%下落。
- ・ 関西圏：空室率は12.0%となり、前期(09年1月)の9.7%から2.3ポイント悪化。既存物件からのテナント流出と大型物件の竣工による。

【今後の見通し】

- ・ 首都圏：超大型の物流施設の竣工が続くため、2009年末に向けて空室率が緩やかに上昇し、16~19%まで悪化する可能性がある。
- ・ 関西圏：今後の供給予定物件は満室稼働となる可能性が高く、更なる需給バランスの悪化の懸念は小さい。一方、既存物件の空室消化スピードも遅いため、当面は10~13%程度の高止まりした空室率が続く可能性が高い。

【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

弊社では中大型クラスの賃貸型物流施設の需給動向調査を四半期毎に実施しているが、このたび、2009年4月時点の調査が終了したので、本レポートにて報告する。また、今期より賃料動向についても調査したので併せて掲載する。その前段として、物流施設を取り巻く経済動向やトピックスを確認する。

○物流施設を取り巻く経済動向

物流施設ニーズに関連する経済指標は、引き続き厳しい数値が並んでいる。直近を把握しやすい月次データとして貿易統計(財務省)¹をみると、2009年3月の輸出は前年同月比でマイナス41.1%、輸入もマイナス20.4%である。また、企業の生産動向を表す鉱工業生産指数(経済産業省)では、2009年3月は前年同月比でマイナス39.8%であったが、前月(2月)のマイナス41.9%から下落幅は縮小している。下落幅の縮小は見方を変えれば生産動向の改善の兆しともいえるが、在庫水準はこれから減少傾向が顕著となることを考慮すると、倉庫スペースの拡張の動きは当分の間は期待できないと考えられる。

○トピックス

景気悪化局面であっても、積極的な動きをみせる企業もある。「アマゾンジャパンが大阪府堺市に延床面積68,000m²の物流センターを2009年8月に開設予定(2009.3.6 日本経済新聞)」、「書類などの情報資産の保管で有名なワンビシアーカイブズが関西第二センター内に自動倉庫・BPO棟を開設(2009.5.1 日本経済新聞)」、「ニチレイが国内の主力倉庫の増強に動く(2009.5.9 日本経済新聞)」などのニュースが最近発表された。また「ヤマトホールディングスが航空貨物輸送9社と業務提携を発表(2009.3.27 日本経済新聞)」などの業界再編の動きに加えて、都心部の渋滞緩和策のひとつとして「外環道の一部区間が着工の見通し(2009.4.28 日本経済新聞)」もみられるなど、大型の公共事業の動きもある。

アマゾンジャパンは千葉県に、ワンビシアーカイブズは埼玉県にセンターを既に備えており、今回は関西圏での新設または増設である。足下の景況感が悪化するなかでも、大都市圏である関東と関西で拠点整備を推進していることがうかがえる。また、首都圏では冷蔵倉庫の庫腹が逼迫している面もあり、冷凍・冷蔵倉庫業界では建物を含む既存設備の更新ニーズも考えられる(代替地が簡単にみつからないが)。

物流業界は生活必需品を取り扱っているため、景気悪化局面でも需要の落ち込みが緩やかで底堅いニーズが期待できるという点で注目されるが、上述のトピックスは流通ルートの変化(インターネットへのシフト)、セキュリティ面を考慮した上でのアウトソーシングの活発化、中食などの低温物流の成長など、社会変化に対応して物流施設を整備している点で注目される。その他、コスト削減を見据えた物流合理化は、不景気なときこそ新たな動きが活発化することが期待できる。業界再編や物流インフラの整備状況と併せ様々な要因が複雑に絡み合い、同時並行で市場が動いている。

¹ 輸出入とも金額ベースではなく、数量ベースを採用

■首都圏

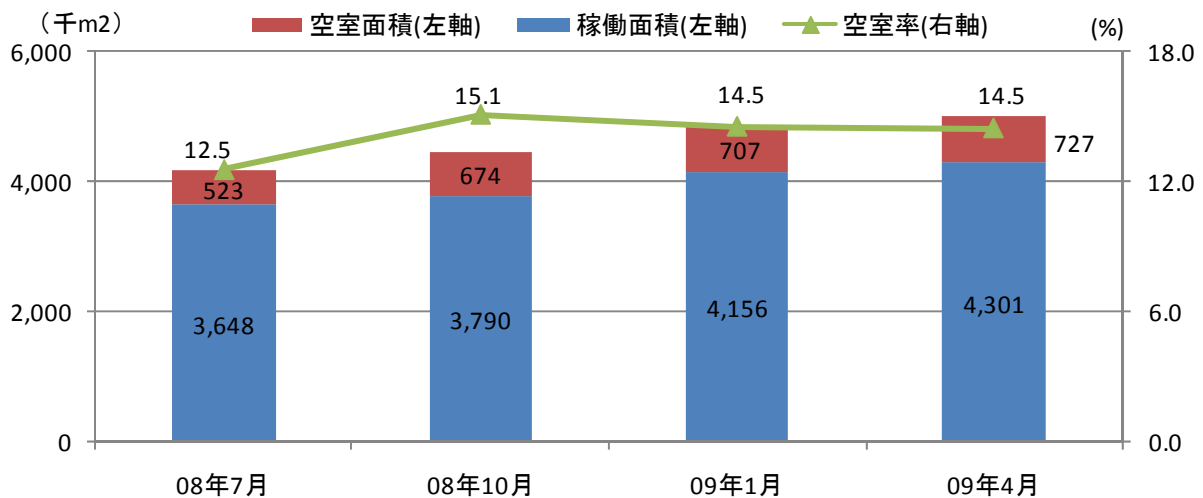
➤ 需給動向

2009年4月の空室率は14.5%で前期(09年1月)から横ばいであった。今期(09年2月～4月)に竣工した物流施設は3棟で、そのうち2棟が満室稼働であった。既存物件では築年数の経過した一部の倉庫でテナントが流出した一方、築浅の大型物件では新規テナントの入居が確認でき、テナントの入退出が交錯した結果、需給動向としては安定的に推移した。

地域別では、輸出入貨物の比率が高い臨海部(特に川崎・横浜方面)では、貿易停滞の影響を色濃く受け、地域全体の貨物量が減少している。そのため、倉庫への入出庫ともに減少している模様で、物流倉庫の空室在庫が高止まりしていることも影響し、停滞した市場環境が続いている。

国内貨物が中心の内陸部でも景気悪化から貨物量は減少しており、付随する倉庫ニーズも減退している。生活必需品でもある日用雑貨、飲食料品、衣類などの消費財は底堅い面はあるが、金属製品や機械などの取り扱いは減少している模様である。本調査の対象としている大型物件に関しては、物流コスト削減のための拠点集約・統合のニーズもやや期待できるが、中小倉庫を取り巻く状況は厳しさを増している。

図表 1. 首都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：過去データは09年2月17日付調査レポート(http://www.ichigo-re.co.jp/img/60/20090217_report.pdf)と異なっている。これは、詳細情報が判明した物件につき適時修正を行ったためである。なお、修正箇所は個別物件の貸室面積データである。今後も詳細情報が判明した際は、随時、過去データの修正を行う可能性がある。

なお、横浜市鶴見区大黒町に位置し、延床面積13万m²超の横浜ロジスティクスパークは今期のデータには入っておらず、次期以降に組み入れる予定である。

➤ 賃料動向(β版)

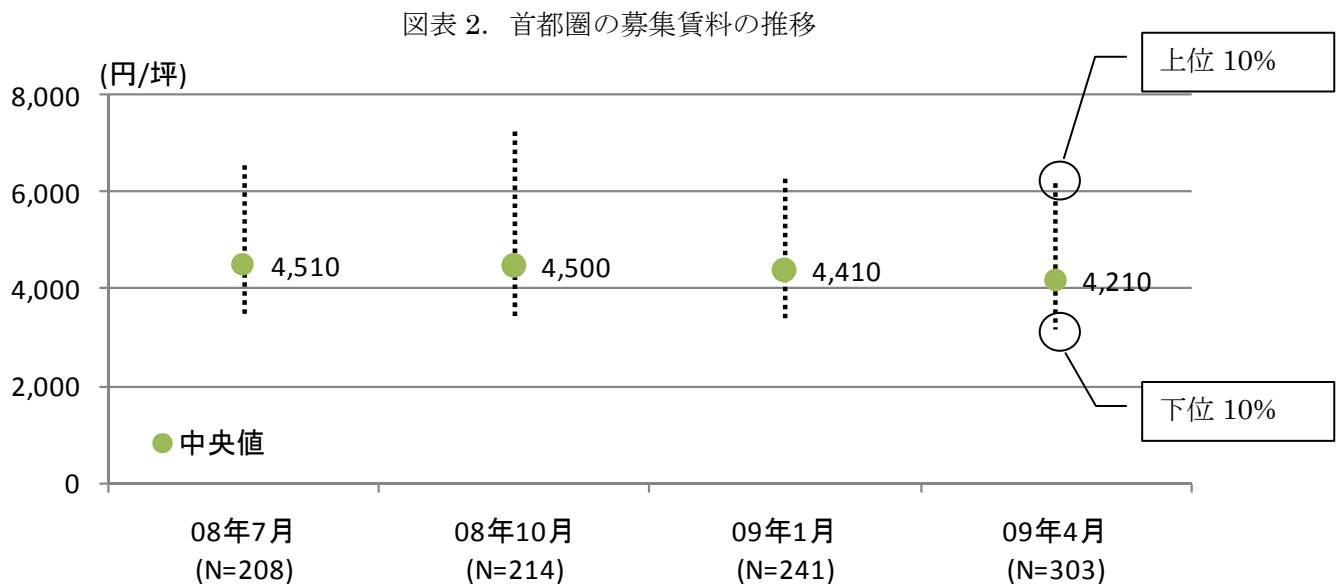
・賃料データ作成にあたって

本調査より賃料データの集計値を作成した。賃料データの公表に関しては、多方面からご要望をいただいていたが、事例毎の賃料格差が大きいことに加えて、そもそもサンプル数が少ないため、統計データとして有益となるデータ加工を施すことが難しかった。本調査では、一部の高額(低額)物件の影響を軽減するために、平均値ではなく“中央値”を用いることで、有益なデータとなる可能性があるかと判断し、本レポートに掲載した。

本データは試験的に算出しているため、β版としている。皆様からのご意見を反映した上で、後日、正式版にアップデートする予定である。なお、詳細の定義は6ページを参照ください。

図表2は、首都圏内に位置する募集面積1,000m²以上の賃貸型物流施設を対象に、賃料水準の推移を示したものである。緑色の丸印は各期の募集サンプルの中央値²で、点線の縦棒は募集サンプルの上位10%と下位10%に位置する賃料水準を示しており、募集サンプルのバラつき具合を確認できる。

首都圏の募集賃料は2008年7月以降、下落基調が続いている。最新の2009年4月時点では4,210円/坪となり、前期(09年1月)の4,410円/坪から4.5%下落している。詳細にみると、募集賃料を引き下げる動きは限定的であるが、市場全体で空室在庫が増えており、割安な募集賃料の事例が増加する過程で賃料水準が押し下げられている。現時点では賃料相場が反転する好材料が見当たらないことから、当面は低位安定した賃料水準が続く可能性が高い。



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。賃料サンプルのバラつき具合を示す。

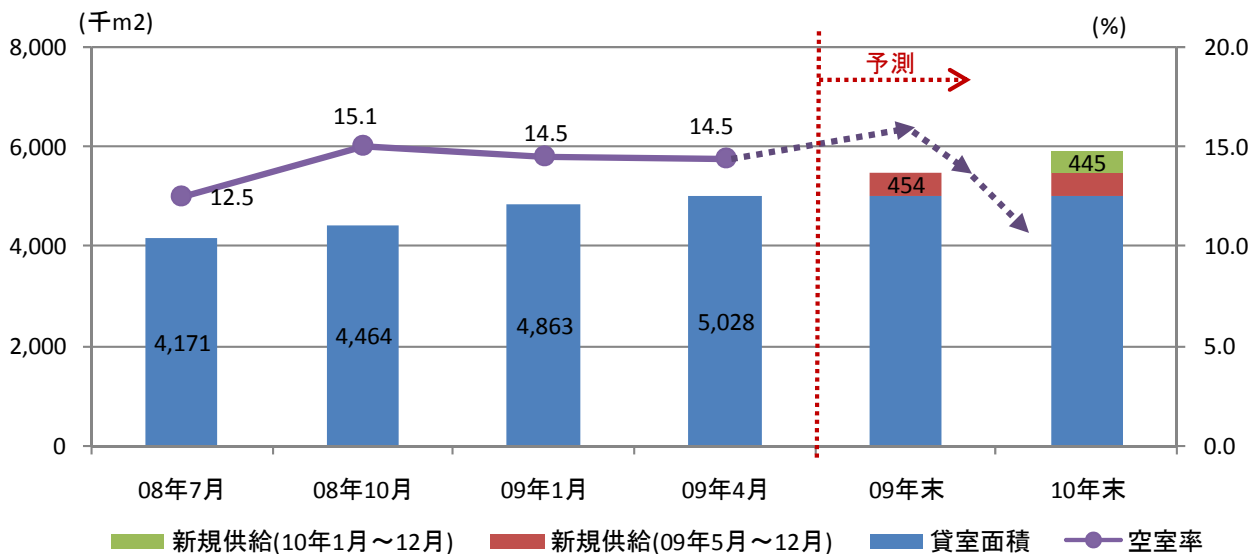
² 全サンプルの真ん中に位置するデータ。例えば、7物件の賃料サンプルがあった場合、賃料の高い(低い)順に並べ、高い(低い)方から4番目に位置するサンプルの賃料単価が中央値となる。

➤ 市場見通し

首都圏では、2009年末に向けて45.5万m²の新規供給(5月～12月分)が予定されている。2009年4月時点の空室率は14.5%であるが、今後の新規供給による空室増が影響し、09年末に向けて空室率は緩やかに上昇する可能性が高いと判断している。弊社では08年10月29日付レポート「物流施設の賃貸市場に関する短期予測³」で09年末の空室率は標準シナリオで21.7%と予測したが、半年経過した現時点の情報から判断すると空室率は16～19%程度になると見込んでいる。これは、一部施設で着工延期がみられことや、予想を上回ってテナント確保が進んでいるためである。また、2010年以降は景気動向次第ではあるが、新規供給が44.5万m²に留まる以上、供給を上回る需要は十分に期待でき、空室率は改善に向かう可能性は高いと判断している。

賃料動向に関しては、2008年7月以降は募集賃料ベースで下落基調が続いており、成約ベースでは賃料のみならず、フリーレントなど条件を緩和する事例も増えている模様で、募集賃料の下落幅以上に調整が進んでいる可能性が高い。今後、需給バランスを更に悪化させるような材料が新たに発生することは少なくなると考えられ、賃料の下落幅は縮小していくと考えられる。賃料水準の反転ポイントについては判断が難しいが、今後の市場見通しにおいて空室率が10%を下回るような見通しが広まれば、賃料相場にも変化をもたらす可能性は十分に考えられる。

図表 3. 首都圏の新規供給および空室率の見通し



出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：点線は空室率の推移のイメージを表しており、具体的な数値を示すものではない。なお、竣工時期が未定の開発物件が70万m²弱ある。これらの物件の開発次第で需給バランスは大きく変化する。

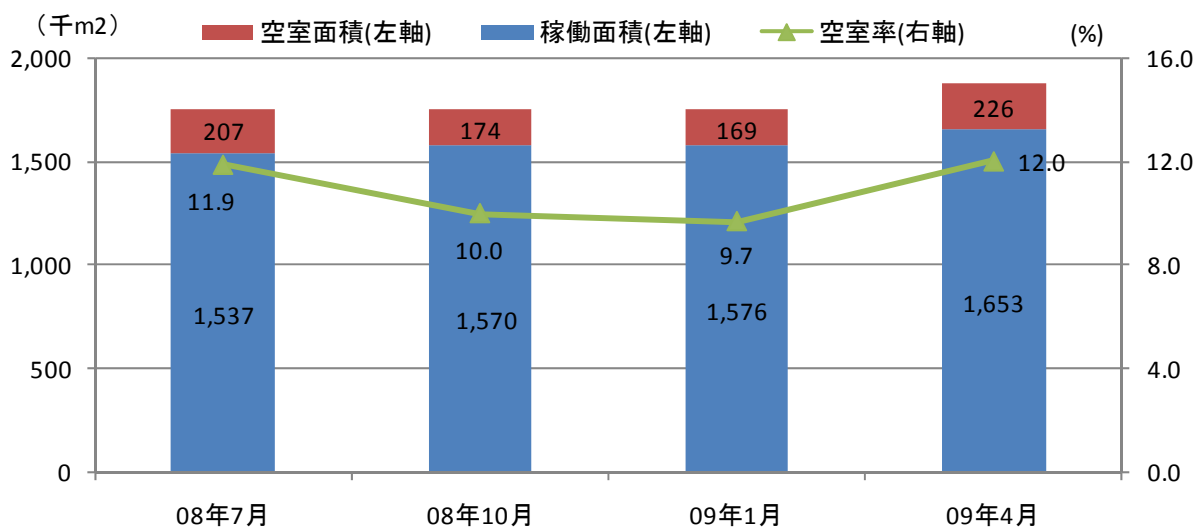
³ http://www.ichigo-re.co.jp/img/50/20081029_report.pdf

■関西圏

➤ 需給動向

2009年1月の空室率は12.0%となり、前期(09年1月)の9.7%から2.3ポイント悪化した。今期(2~4月)は神戸市で大型物流施設が竣工したことに加えて、既存物件からのテナント流出がみられたことで、空室率を押し上げる結果となった。関西圏全体の空室率は上昇しているものの、空室物件の一部で新規テナントを確保する動きもみられたため、賃貸市場は活発であったともいえる。また、アマゾンジャパンが、2009年8月を目途に大阪府堺市に「アマゾン堺 FC(フルフィルメントセンター)」を開設することを発表するなど、首都圏に次ぐ物流市場として新規需要が顕在化している面もある。

図表 4. 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

➤ 市場見通し

関西圏では、今後の新規供給は満室稼働が中心になることが予想されているため、市場全体の空室率は改善に向かうことが期待できる。2008年10月29日付レポート「物流施設の賃貸市場に関する短期予測⁴」で09年末の空室率は標準シナリオで15.4%と予測したが、現時点の情報から判断すると空室率は10~13%程度になると見込んでいる。これは一部施設での着工延期に加え、新規供給物件で弊社の予想以上に需要が顕在化したことが影響している。一方、既存物件では厳しい経済環境が影響し、空室消化スピードは緩やかになると判断しており、結果として、2009年末の空室率は10%超で高止まりが続くものと考えている。2010年以降は開発予定物件が(首都圏と比べると)限定的なため、需要が盛り返してくれば、空室率が大幅に改善することも期待できる。

※関西圏の賃料データ

関西圏の賃料データはサンプル収集中で、データ作成に向けて検討中である。データ公表時期は未定。

⁴ http://www.ichigo-re.co.jp/img/50/20081029_report.pdf

■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：延床面積もしくは敷地面積が5千m²以上の賃貸型物流施設

調査地域：首都圏（埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）、関西圏（大阪府・兵庫県）

調査棟数：首都圏144棟、関西圏41棟 貸室面積合計：首都圏503万m²、関西圏188万m²

調査方法：各物件のテナント入居(空室)状況について、建物外部からの閲覧によって調査

➤ 賃料データ(β版)

(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。物流施設は建物自体の個性が強く、契約内容も多岐にわたるため、賃料相場を示す手法が馴染みにくい面がある。一方で、定量的なアプローチによる賃料データがないと、時点、地域、他用途との比較や分析を行うことが困難となってしまう。そこで、物流施設の個性の影響を極力排除した賃料データを算出するため、サンプル数の確保を主眼とした賃料データベースを独自に構築し、中央値で賃料データを算出した。本データにおいては、事例収集方法や算出プロセスを比較・検討中で、正式版をリリースする前の試用データと御認識ください。

皆様からのご意見を反映した上で、正式版へとアップデートする予定である。本データに関し、ご要望やご意見などございましたら、是非、弊社までお寄せください。

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た。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1,000m²以上の賃貸物流施設を対象

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、賃料の高い順に並べ、上から4番目に高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。

以上

【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