

【調査レポート】

物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測

～東京圏の賃料反転は2011年4月～

結果の概要

【空室率の予測結果】

東京圏の空室率は、1年後の2010年10月は11.6%、2年後の2011年10月には6.1%まで改善する。2010年は新規供給が限られ需要が供給を上回る局面が続くため、年間を通して空室率の改善が続く。2011年に入ると、四半期ベースで15万㎡前後の新規需要が発生し、賃貸マーケットの回復が顕著になる。

【賃料の予測結果】

2010年は10%超の高い空室率の影響で賃料下落が続き、1年後の2010年10月で募集賃料は3,680円/坪まで落ち込む。2011年に入ると需給バランスの回復傾向が顕著となり、2011年4月には賃料が反転し、2年後の2011年10月には4,040円/坪と現時点と同水準まで上昇する。

【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

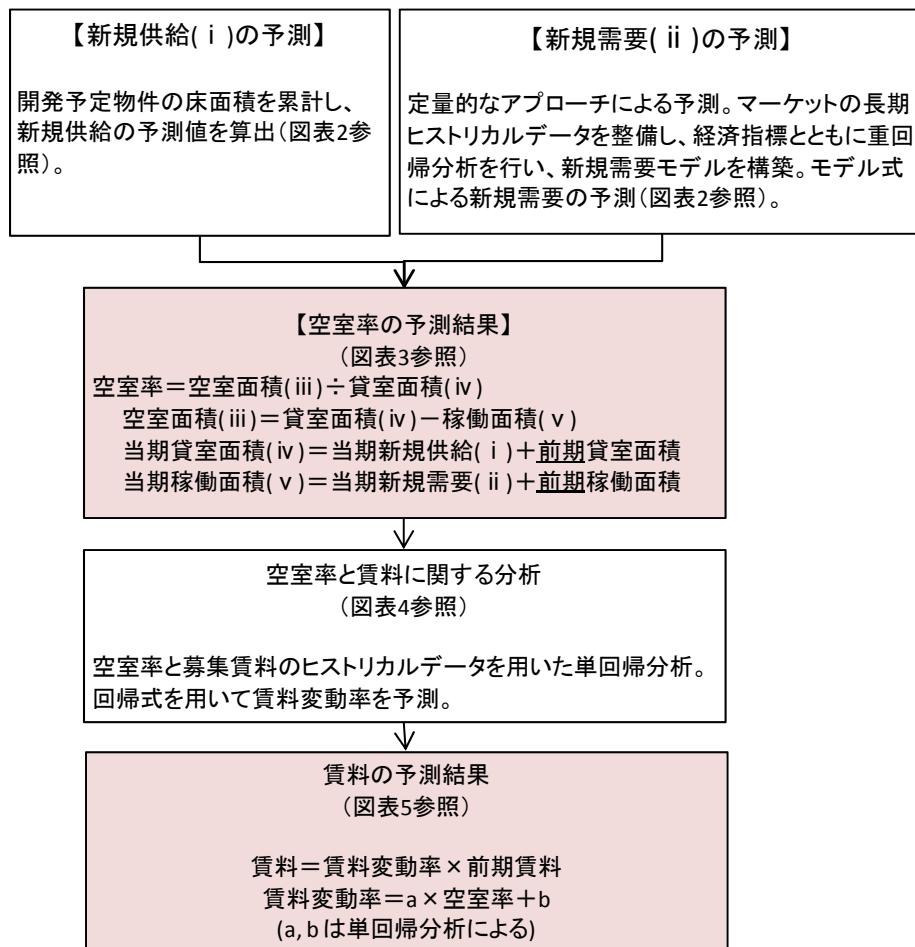
■ はじめに

弊社では昨年10月末に「物流施設の賃貸市場の短期予測¹」を発表したが、昨年の実績を踏まえ予測手法を精緻化した短期予測結果を公表する。本予測では、需要サイドの分析を大幅に見直し、新規需要モデルを構築する一方、空室率と賃料の相関関係を分析することで賃料予測もカバーした。また、昨年のレポートでは、リーマンショック後の混乱期で将来の見通しが不透明であることを鑑みて、標準・楽観・悲観の3シナリオを用意したが、本レポートでは予測結果を一本にまとめている。なお、詳細の分析結果は別途報告書（有料）を作成したので、ご興味のある方はお気軽に弊社までお問い合わせください²。

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2009年10月から起算して2年後の2011年10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。また、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詳細に分析した上で、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 1. 短期予測のフロー図



¹ http://www.ichigo-re.co.jp/img/50/20081029_report.pdf

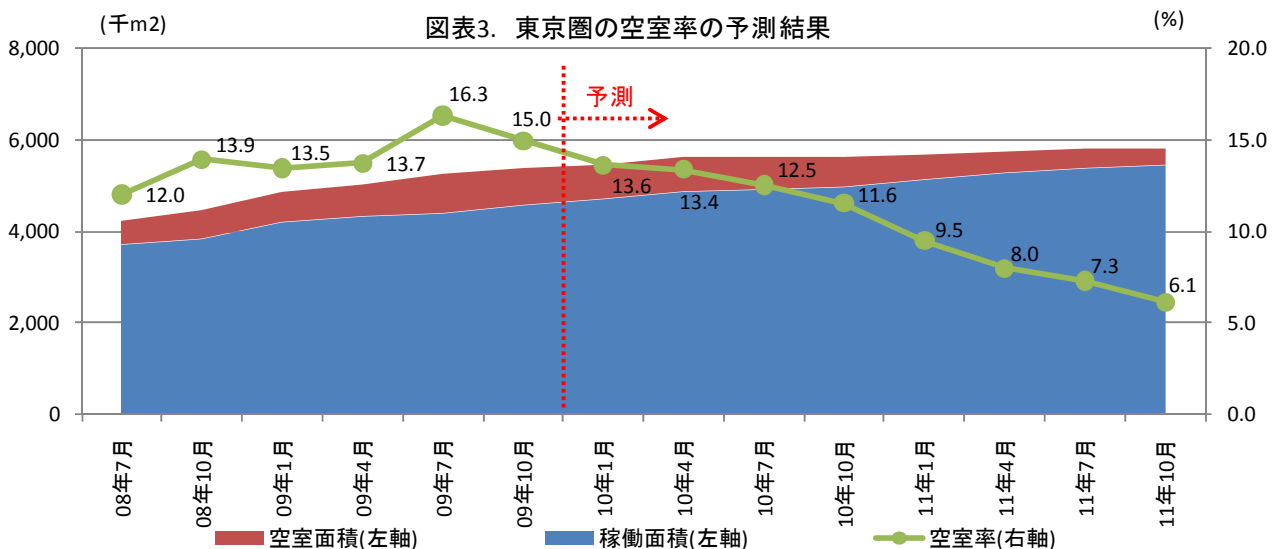
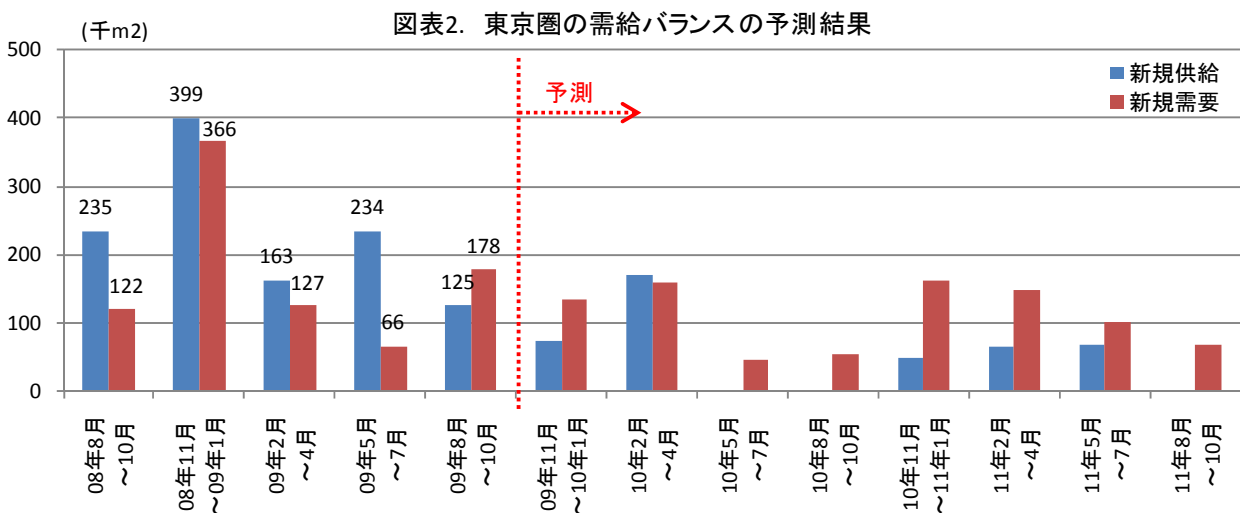
² <http://www.ichigo-re.co.jp/jp/reserch-fix/> または当レポート末尾の販売案内・申込書を参照

2. 空室率の予測結果

図表2は新規供給および新規需要の予測結果である。2010年の動向をみると、2010年2月～4月では新規供給が新規需要をわずかに上回るが、その後は新規供給がなく需給バランスの改善が続く。2011年に入ると抑制された新規供給が続く一方、四半期ベースで15万㎡前後の新規需要が発生することで、賃貸マーケットの回復が顕著になる。

図表3は空室率の予測結果である。2010年1月以降は空室率の改善が続き、2011年1月には9.5%と10%を下回り、2年後の2011年10月には6.1%まで下落する。また、新規供給が低水準のため、貸室面積（稼働面積+空室面積）の増加も緩やかで、2011年10月時点でも600万㎡に達していない。

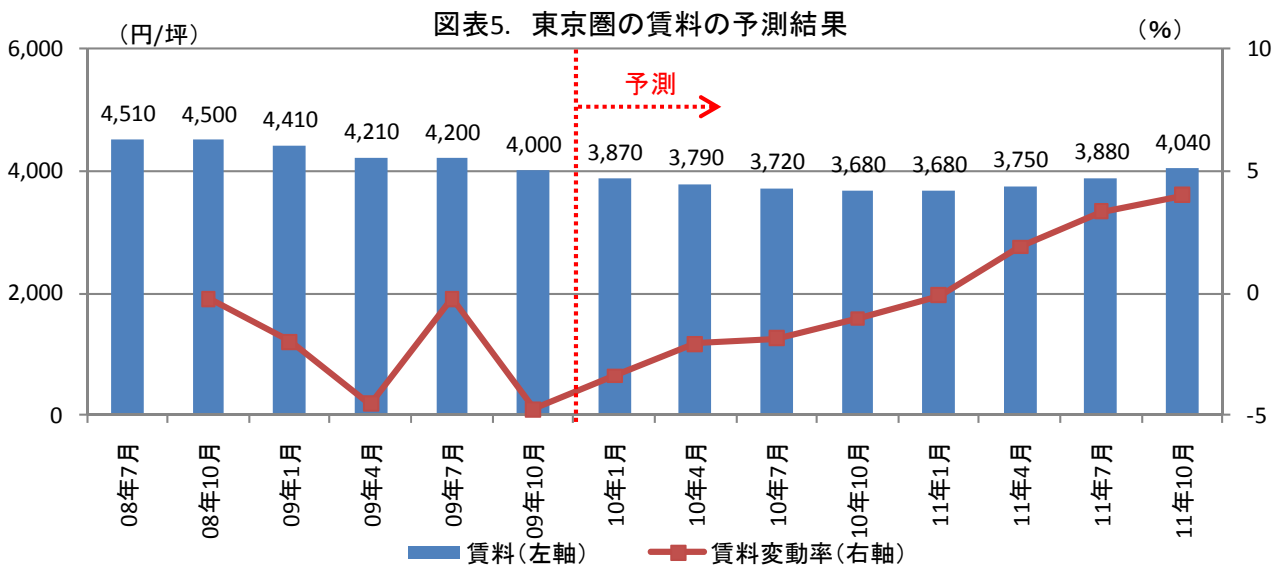
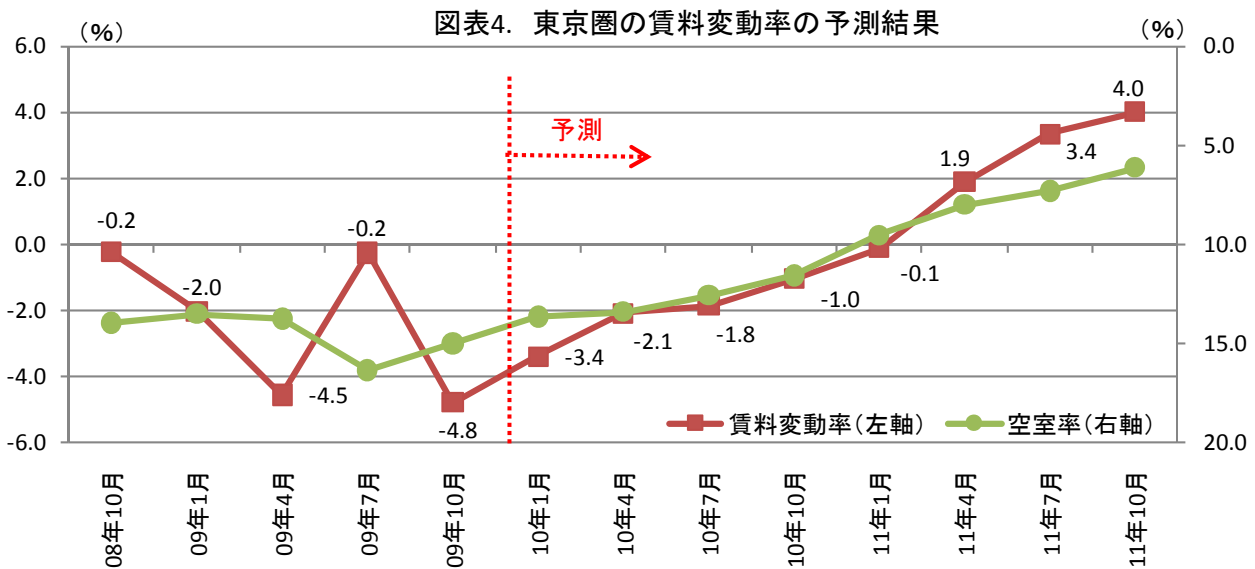
今後、図表3の予測以上に空室率の改善が顕著となれば、2010年中にも中断している開発案件が再始動する可能性はある。その場合、図表2の予測結果より新規供給が増加する可能性があるが、供給増によって潜在的な需要が喚起されることを鑑みると、再度の需給悪化ではなく賃貸マーケットの活性化となるだろう。新規供給が増えることで、空室率の改善スピードは緩やかになるかもしれないが、回復を始めた賃貸マーケットが再び悪化するほどの大量供給が、2011年中に発生するとは考えにくい。



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

賃貸マーケットのヒストリカルデータを用いて空室率と賃料の相関関係を分析し、図表2の空室率の予測結果から賃料変動率の予測を行った(図表4)。直近の2009年10月の賃料変動率はマイナス4.8%と非常に低い水準であるが、2010年に入ると下落幅の縮小が続き、2011年1月にはマイナス0.1%まで改善する。2011年4月に賃料変動率は1.9%とプラスに転じ、その後、空室率の改善に伴い賃料変動率も上昇し、2年後の2011年10月には4.0%のプラスとなる。図表5は賃料水準の予測結果であるが、2009年10月の4,000円/坪から2010年10月の3,680円/坪まで賃料の下落基調は続くが、2011年4月に賃料が反転し、2年後の2011年10月には4,040円/坪と2009年10月と同水準まで回復する。なお、図表4,5とも募集賃料をベースに分析しているが、成約賃料は募集賃料に先行した動向を示すことが予想されるため、成約ベースでは2010年中にも賃料が反転することも期待できる。



出所: 株式会社一五不動産情報サービス 図表4の空室率(右軸)は逆目盛。また、図表4,5とも募集ベース。

■ データ定義

➤ 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㎡以上の賃貸型物流施設

調査地域: 東京圏(埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)

調査棟数: 149棟(2009年10月時点)

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

・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: 新たな物流施設の竣工等による貸室面積の増加分

新規需要: テナントの新規拠点の開設や増床等による稼働面積の増加分

➤ 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1,000㎡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。

■弊社サービスのご案内

➤ 企画調査

お客様のご要望に応じた企画調査を行います。お気軽にご相談ください。

【調査の流れ】 初回打ち合わせ(課題抽出)→企画書作成(課題の明確化・調査の設計・提案)→調査実施→ 中間報告(調査結果の報告・検証)→最終報告
【期間】 応相談(3週間～数ヶ月程度が一般的です)
【調査料金】 応相談
【調査の特徴】 「質の高さ」「スピーディーな対応」「魅力的な料金設定」 この三要素を同時に満たすため、他に例をみないデータベースを構築・維持しています。また、多様な関係者からの人的な情報収集も重視しています。物流倉庫はオーナーとテナントだけで完結するものではなく、許認可権をもつ行政など、多様な関係者によって市場動向が左右されるセクターです。弊社の調査サービスは、様々の業界関係者との情報交換から導かれる深い洞察をもとに、弊社独自のデータを活用しながら、肌感覚にあった結論を導くことに重きをおいています。
【調査例】 ・物流施設開発の事業可能性に関する調査 ・荷主業界の動向調査 ・J-REIT マーケットに関する分析 ・物流セクターの特性分析 etc

➤ 定型商品

各種メニューを取り揃えております。お気軽に弊社までお問い合わせください。

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

【調査報告書の販売案内】

物流施設の不動産マーケットの最新動向と将来展望（2010年版）

調査の背景および目的

周知の通り、昨今の景気後退に大型物流施設の大量供給が重なり、物流施設の不動産マーケットは急速に需給悪化し、賃料水準も大幅に下落した。その一方、新規開発計画の延期が相次ぎ、新規供給が抑制された影響で、今後、東京圏の需給バランスは緩やかに改善しそうだ。

本報告書では、東京圏の需給動向を丹念に調査した結果を最新動向としてまとめ、弊社オリジナルデータを活用して、定量アプローチによる空室率および賃料の予測を行っている。投資家およびディベロッパーの投資戦略、物流会社・荷主の不動産戦略、金融機関のリスク管理に資する基礎資料としてご活用いただければ幸甚である。

本報告書の特徴

本報告書の注力ポイントは“予測”である。需給分析において需要サイドのモデル構築に成功し、定量的なアプローチによって空室率を予測している。また、賃料の予測もカバー。綿密で丹念な調査によって、過渡期にある不動産マーケットを鋭く分析し、数年後の不動産マーケットを展望している。

【予測】

対 象:空室率・賃料

対象地域:東京圏(埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)

期 間:2010年1月～2011年10月(四半期データ)

予測手法:定量的なアプローチ。空室率予測の基礎となる新規供給は開発予定物件から、新規需要は重回帰分析によるモデルを構築。賃料は空室率との関連性を分析して予測。

【最新動向】

2009年の需給動向および賃料動向を振り返る。今後の物流施設の開発リストも掲載。

目次

■はじめに / ■サマリー

1. 不動産マーケットの最新動向
 - 1.1. 不動産マーケットの需給動向
 - 1.2. 供給サイドの動向
 - 1.3. 需要サイドの動向
 - 1.4. 賃料の動向
 - 1.5. 主要プレイヤーの動向
 2. 不動産マーケットの将来展望
 - 2.1. 予測手法
 - 2.2. 短期予測の分析結果
 - 2.3. 短期予測の前提となる分析
 - 2.4. 将来展望
- 資料編（データ集）

➤ **報告書体裁**

A4 版 36 ページ 報告書(印刷物)1 部

➤ **料金**

49,980 円 (本体価格:47,600 円 消費税相当額:2,380 円)

➤ **お申込み方法**

次ページのお申込用紙を弊社まで FAX または郵送してください。

・FAX 番号:03-6273-7815

・郵送先:〒130-0004 東京都墨田区本所 4-20-12 小松和ビル3F 株式会社一五不動産情報サービス宛

➤ **納品・お支払い**

申込書を受領後、2 日以内に報告書を発送いたします。報告書の郵送に請求書を同封いたしますので、翌月末までにお振り込みください。なお、振込手数料はお客様負担でお願いいたします。

➤ **閲覧希望**

閲覧をご希望の方はお気軽に弊社までお問い合わせください(弊社担当者が御社にご訪問いたします。その他、弊社にお越しいただきご覧いただくこともできます)。

【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

〒130-0004 東京都墨田区本所 4-20-12 小松和ビル3F



調査報告書 お申込書

下記の免責事項を了解の上、「物流施設の不動産マーケットの最新動向と将来展望(2010年版)」を申し込みます。

【申込日】 _____ 年 _____ 月 _____ 日

【申込報告書】

「物流施設の不動産マーケットの最新動向と将来展望」 49,980 円(税込)

調査報告書(製本版):1部

【申込者】

会社名/組織名: _____

部 署: _____ 役 職: _____

お名前: _____ 印

住 所: 〒 _____

T E L: _____ F A X: _____

E-mail: _____

【請求先】

※申込者と異なる場合のみご記入ください。

会社名/組織名: _____

部 署: _____ 役 職: _____

お名前: _____ 印

住 所: 〒 _____

T E L: _____ F A X: _____

E-mail: _____

【免責事項】

・提供する報告書は、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。また、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。

・提供する報告書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。