

【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2期連続で改善～

結果の概要

【東京圏】

- ・ 今期(10年1月)の空室率は13.3%となり、前期(09年10月)の15.0%から1.7ポイント下落し、空室率の改善は2期連続となった。また、今期の新規需要は15.4万㎡となり、新規供給の7.3万㎡を大きく上回った。
- ・ 今期の募集賃料水準は4,000円/坪となり、前期と同水準であった。賃料に下げ止まりの兆しがみられるものの、依然として需給緩和が続いているため、本格的な賃料上昇には時間がかかる。

【大阪圏】

- ・ 今期(10年1月)の空室率は10.7%となり、前期(09年10月)の10.2%から0.5ポイント悪化した。大阪圏の賃貸マーケットは新たな動きに乏しく停滞している。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,500円/坪となり、前期の3,540円/坪から1.1%の下落となった。当面、賃料反転の期待に乏しい厳しい市況が続く。

【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

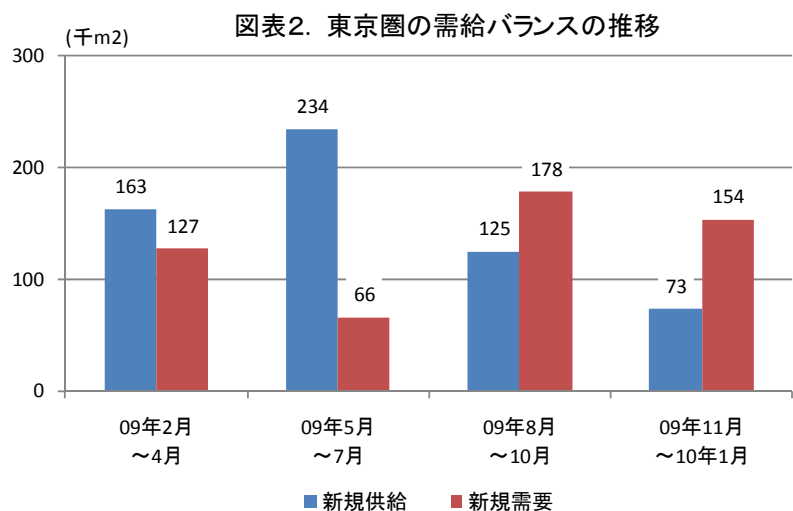
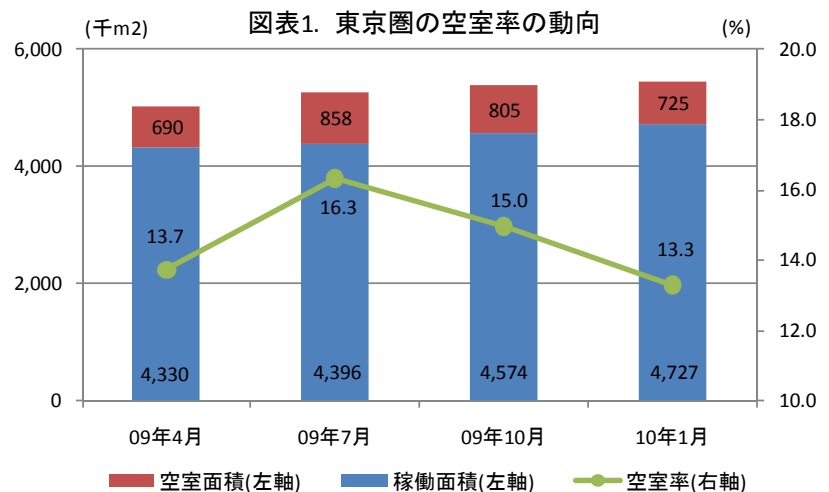
弊社では大型クラスの賃貸型物流施設の需給動向調査を四半期毎に実施しているが、2010年1月時点の東京圏および大阪圏の調査結果を本レポートにて報告する。なお、調査手法の詳細は7ページを参照のこと。

1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2010年1月時点の東京圏の空室率は13.3%となり、前期(09年10月)の15.0%から1.7ポイント改善した。また、東京圏全体の空室面積は72.5万㎡となり、前期の80.5万㎡から減少する一方、稼働面積は472.7万㎡となり拡大が続いている(図表1参照)。

詳細にみると、2009年11月から翌年1月にかけての新規供給は、プロロジスパーク市川Ⅱ(千葉県市川市高浜町)でタカラトミーが新規入居し稼働率は約80%となっている¹。新規需要は8棟の物流倉庫でテナント確保が進んだことで15.4万㎡に達している。需要超過が続いたことで東京圏の空室率は2期連続の改善となり、賃貸市況は緩やかに回復している。その一方で、中小倉庫には空室が長期化する物件も散見され、物流ニーズの増加がマーケット全体に波及していない。見方によっては物件の規模や使い勝手によって市場競争力の格差が拡大している面もある。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

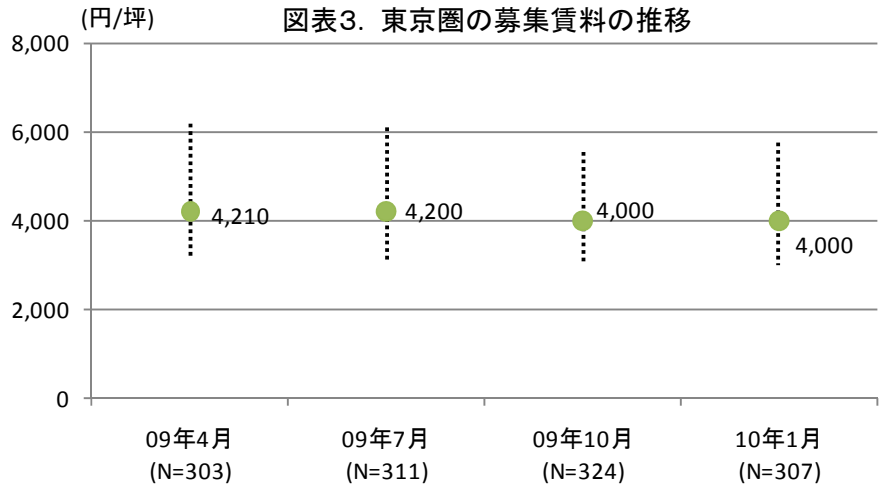
注:2009年1月以前のデータは6ページを参照ください。

¹ プロロジス社発表資料より

② 賃料動向

2010年1月時点の東京圏の募集賃料は4,000円/坪と前期(09年10月)から横ばいとなった。空室が長期化している物件では募集条件を見直す動きがみられたほか、東京都内の割高な物流施設の募集事例が新たに発生した。結果として、東京圏の募集賃料の中央値としては横ばいとなった。

賃料相場に下げ止まりの兆しはみられるものの、空室率が10%超と需給バランスの緩和局面が続いていることから、当面、賃料動向は弱含みで推移し、本格的な賃料上昇には今しばらく時間がかかると思われる。



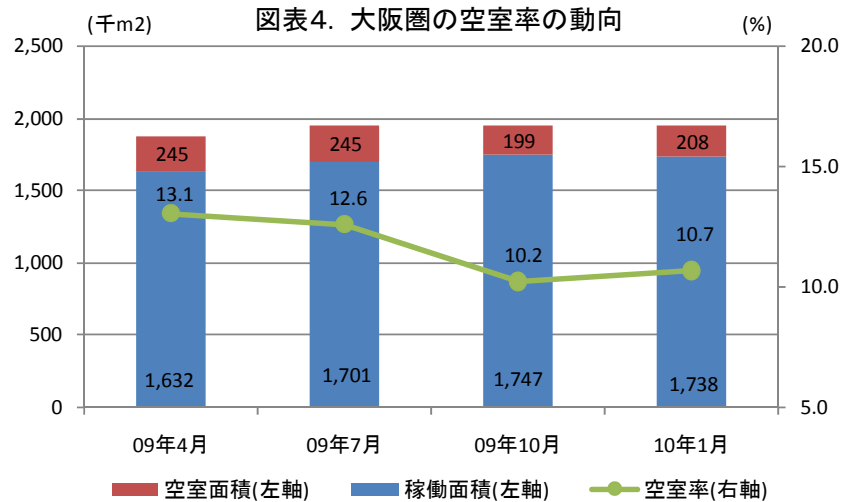
出所:株式会社一五不動産情報サービス

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。

2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2010年1月時点の大阪圏の空室率は10.7%となり、前期(09年10月)の10.2%から0.5²ポイント悪化した。今期の大阪圏では新規供給物件はなかったが、一部の物件で空室増となったことが空室率を押し上げた。全般的に大阪圏の賃貸マーケットでは、供給・需要とも低調である。その一方で、大和ハウス工業(株)の開発によるDプロジェクト西淀川I(大阪市西淀川区中島)³が着工しており、低迷が続く賃貸マーケットでの新たな動きもみられた。

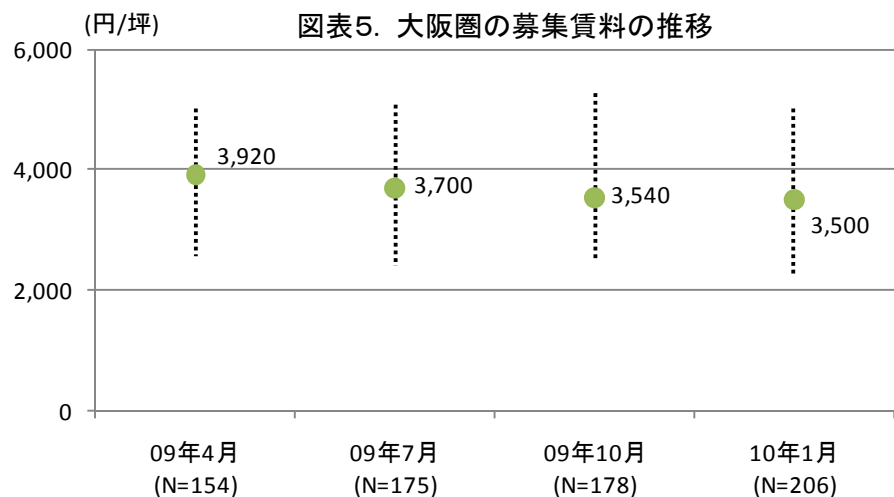


出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:2009年1月以前のデータは6ページを参照ください。

② 賃料動向

大阪圏の賃料動向は依然として下落基調が続いている。図表5は大阪圏の募集賃料の推移であるが、今期(10年1月)の募集賃料は3,500円/坪となり、前期(09年10月)の3,540円/坪からマイナス1.1%の下落となった。大阪圏の賃貸マーケットでは賃料の下げ圧力は続いているが、下落幅は徐々に縮小している。しかしながら、需給がひっ迫し賃料相場が上昇するまでには一定の時間が必要になると思われ、当面は賃料反転の期待に乏しい厳しい市況が続くと考えられる。



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。

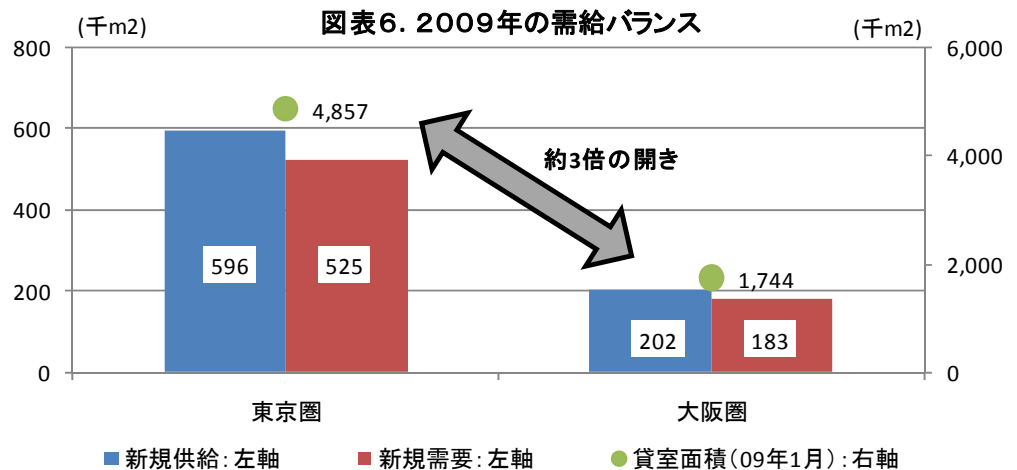
² 0.7ポイントから0.5ポイントへ修正(2010年4月21日付)

³ 建築主:三井住友ファイナンス&リース株式会社

3. トピックス ～2009年の振り返り～

○賃貸マーケット：東京圏と大阪圏で約3倍の開き

弊社発表の需給バランスデータで2009年を振り返る。図表6は2009年の需給バランスであるが、東京圏では新規供給が59.6万㎡に対し新規需要が52.5万㎡で、年間では供給が需要を上回り、大阪圏も東京圏と同様の傾向がみられる。また、東京圏と大阪圏で賃貸市場規模（貸室面積：緑丸）を比較すると、東京圏の485.7万㎡に対し、大阪圏が174.4万㎡で約2.8倍の開きがあるが、2009年の新規供給でも約2.9倍、新規需要も約2.9倍となる。2009年の新規供給及び新規需要は、市場規模（貸室面積）の相似形で新規に発生したことが確認できる。



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

新規供給(需要): 2009年1月時点から2010年1月時点までの貸室(稼働)面積の増加分

○売買マーケット：不動産投資プレイヤー間での売買増

2009年は、物流施設の不動産投資プレイヤー間での売買がみられた1年であった。それ以前の物流施設の不動産投資市場は、(i)ディベロッパーが土地を取得し大規模物流施設を開発、(ii)物流施設を自ら利用する物流会社や荷主のオフバランスニーズの受け皿として機能することで、マーケットが拡大してきた。リーマン・ショック以後は、新規開発が延期・凍結される一方で、投資プレイヤー間での売買取引が本格化した。図表7は公表されている物流施設の売買取引であるが、売主・買主とも投資プレイヤーあるとともに、

No.1,5のように投資プレイヤーが共有するスタイルもみられる。2009年は物流施設の不動産投資市場の拡大ペースは鈍ったが、投資プレイヤー間の売買が行われることで、売買市場の流動性は保たれた1年であった。

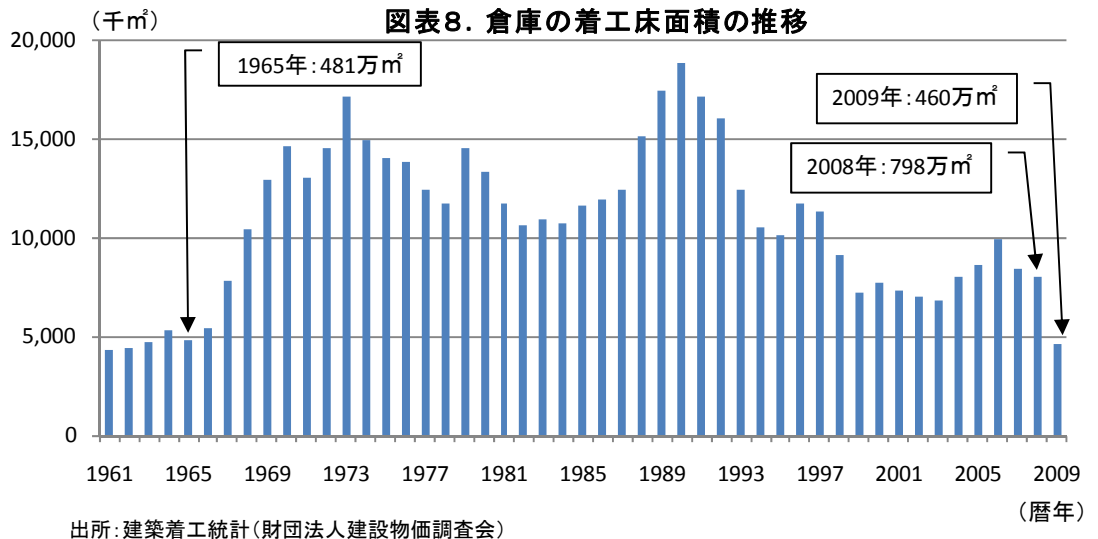
図表7. 主要な売買事例

No.	日時	売主	買主	物件名	所在地	建物概要	備考
1	2009年2月発表	東雲物流センター(三菱商事(株)優先出資)	日本ロジスティクスファンド投資法人	東雲物流センター(準共有持分47%)	東京都江東区東雲	SRC造5階建 延床面積: 約3.4万㎡	取得価格: 118億円
2	2009年2月発表	産業ファンド投資法人	エスエヌサン合同会社(三井物産リアルティ・マネジメント)	武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市伊奈平	S造4階建 延床面積: 約4.1万㎡	-
3	2009年9月発表	有限会社流山ロジスティック/東京都市開発(株)	ラサールインベストメントマネジメント	流山ロジスティックセンター	千葉県流山市谷	SRC造5階建 延床面積: A棟約1.8万㎡、B棟約14.3万㎡	現在の物件名称は「ロジポート流山」
4	2009年12月発表	オリックス不動産(株)	三井物産リアルティ・マネジメント	堺物流センター	大阪府堺市堺区築港八幡町	鉄骨造4階建 延床面積: 約6.4万㎡	-
5	2010年2月発表	習志野3特定目的会社(株式会社プロロジス)	日本ロジスティクスファンド投資法人	習志野物流センターII(準共有持分90%)	千葉県習志野市茜浜	鉄骨造5階建 延床面積: 約4.98万㎡	取得価格: 78.75億円

○建築着工：44年ぶりに500万㎡を下回る

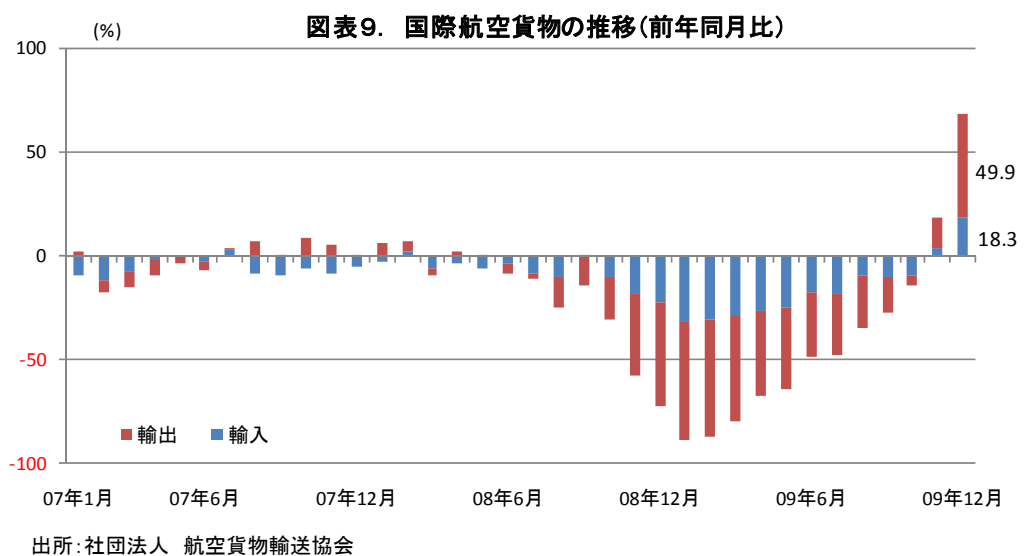
財団法人建設物価調査会の建築着工統計によると、2009年の倉庫の着工床面積は460万㎡であった。日本全国の着工床面積が500万㎡を下回るのは、証券不況に陥り戦後初の赤字国債が発行された1965年以来、実に44年ぶりの出来事である。また、前年の2008年の798万㎡からマイナス42%と大幅な落ち込みであった。

なお、国土交通省発表の月次ベースの倉庫（民間）の着工床面積では、直近の2009年12月は37.5万㎡となり、回復傾向はみられず、依然として低水準に留まっている。



○国際航空貨物：力強い回復

国際航空貨物は、数ある輸送統計のなかで景気動向に敏感に反応する指標であるが、輸出・輸入とも2009年11月に前年同月比でプラスに転じ、最新の2009年12月には輸入が18.3%、輸出が49.9%と力強い回復をしている。前年同月比の推移のため、



2008年秋以降の急速な貨物量減少の反動が出た面もあるが、輸出は電子部品などの出荷が堅調で、特に中国や台湾向けの回復が目立っており、輸出主導による景気回復の第一ステップが始まったとの見方もできる。また、製造工程での国際分業が一層と進んでいる可能性もあり、国際空港・港湾の重要性が一段と高まることも予想され、物流インフラを擁する大都市圏に貨物が集中しやすくなるとも考えられる。その他の指標では、生産指数に明るさがみえるものの、消費動向は停滞が続いており、倉庫ニーズに繋がる在庫水準も上昇していない。賃貸物流施設に対する新規ニーズが本格化するには、もうしばらく時間がかかりそうだ。

■ 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	4,223	3,714	508	12.0	4,510	-	-	-
10月	4,458	3,837	621	13.9	4,500	08年8月~10月	235	122
2009年1月	4,857	4,202	655	13.5	4,410	08年11月~09年1月	399	366
4月	5,019	4,330	690	13.7	4,210	09年2月~4月	163	127
7月	5,254	4,396	858	16.3	4,200	5月~7月	234	66
10月	5,379	4,574	805	15.0	4,000	8月~10月	125	178
2010年1月	5,452	4,727	725	13.3	4,000	09年11月~10年1月	73	154

➤ 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	1,744	1,516	228	13.1	3,970	-	-	-
10月	1,744	1,550	194	11.1	3,810	08年8月~10月	0	34
2009年1月	1,744	1,555	188	10.8	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	134	77
7月	1,946	1,701	245	12.6	3,700	5月~7月	68	68
10月	1,946	1,747	199	10.2	3,540	8月~10月	0	46
2010年1月	1,946	1,738	208	10.7	3,500	09年11月~10年1月	0	-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)、大阪圏(大阪府・兵庫県)

調査棟数:東京圏150棟、大阪圏42棟

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

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月時点のデータ集計時に全データの再チェックを行う予定で、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: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。

■調査報告書(有料)の案内

➤ 報告書の内容

タイトル:「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)」※2009年12月15日付
体裁:A4版 36ページ 報告書(印刷物)1部

購読案内:<http://www.ichigo-re.co.jp/img/84/forecast.pdf>

➤ 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

お申込用紙(購読案内のURL参照)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

■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