

【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13.3%で横ばい～

結果の概要

【東京圏】

- ・ 今期(10年4月)の空室率は13.3%となり、前期(10年1月)から横ばいとなった。今期の新規供給は13.8万㎡で前期から2倍弱に増加する一方、新規需要も12.0万㎡となり、新規供給に迫る新規ニーズが顕在化した。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,990円/坪となり、前期(10年1月)から10円(0.3%)のマイナスとなった。依然として需給緩和が続いているが、東京圏の一部では賃料水準に底打ち感がみられる。

【大阪圏】

- ・ 今期(10年4月)の空室率は8.5%となり、前期(10年1月)の10.7%から2.2ポイント改善した。新規供給が抑制された市況下で、新規需要が喚起されていることが需給改善に繋がっている。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,500円/坪となり、前期から横ばいとなった。賃貸マーケットは落ち着きを取り戻しつつある。

【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

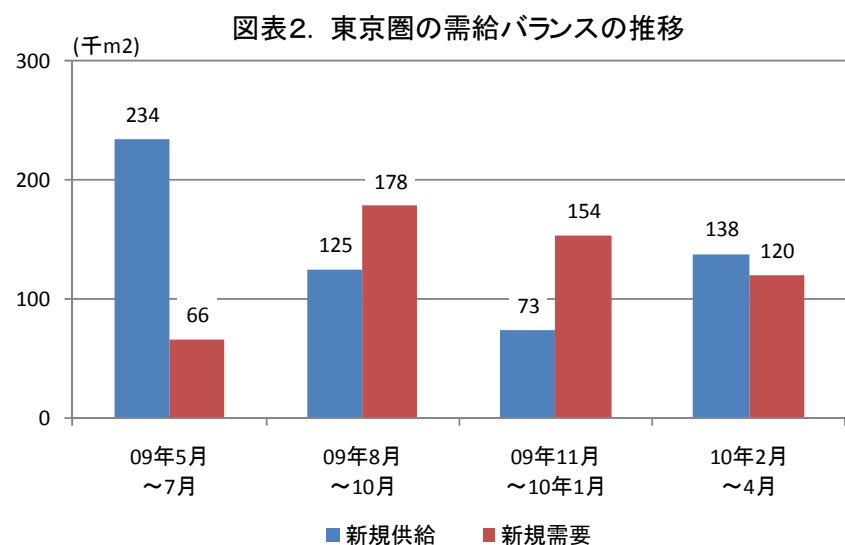
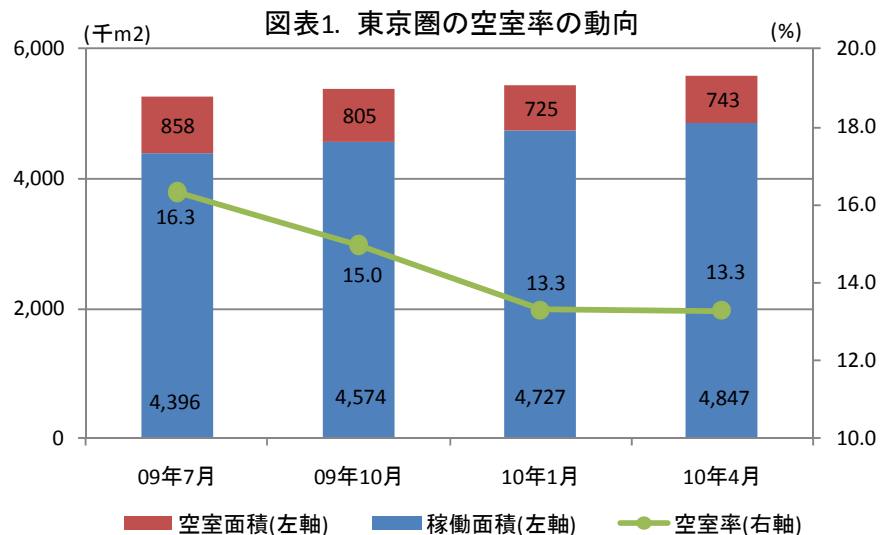
■ はじめに

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4月時点の東京圏および大阪圏の調査結果を報告する。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4月時点の東京圏の空室率は13.3%となり、前期(10年1月)から横ばいとなった(図表1参照)。2010年2月から4月にかけての新規供給は、キリン物流株式会社の専用センターである「プロロジスパーク海老名(神奈川県海老名市門沢橋)」、大黒町物流センター特定目的会社¹による「大黒町物流センター(横浜市鶴見区大黒町)」の2棟で13.8万㎡となった。他方、新規需要は10棟の物流倉庫で新規テナントの確保が進み、新規供給に迫る12.0万㎡の新規ニーズが顕在化した。東京圏では新規需要の創出が続き、需給バランスの回復基調は維持されている。また、今後の需給改善を見込んだ動きも増えており、オリックス不動産株式会社が川越ロジスティクスセンターを着工、プロロジスがプロロジスパーク川島の開発着手を発表している。その他、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社によるランドポート横浜生麦(横浜市鶴見区生麦)の開発用地が売却²されたことも横浜臨海部の需給改善を後押しすると考えられる。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:2009年4月以前のデータは6ページを参照のこと

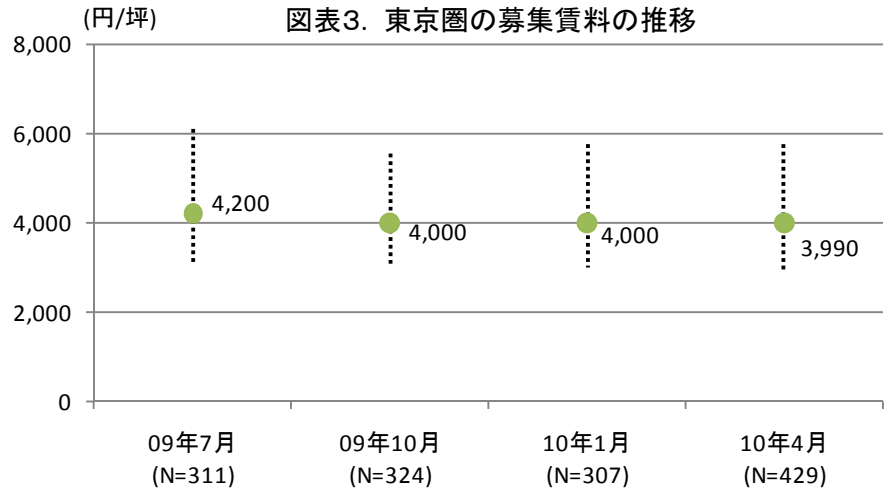
¹ 三菱商事株式会社出資の特定目的会社

² 開発用地の登記簿調査より

② 賃料動向

2010年4月時点の東京圏の募集賃料は3,990円/坪となり、前期（10年1月）の4,000円/坪から10円（0.3%）のマイナスとなった。

上述の通り、東京圏の空室率は13.3%と需給緩和が続いているため、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が、オーナーサイドで募集条件を見直す動きは一巡しており、需給バランスの更なる悪化懸念は薄らいでいることから、東京圏の一部では賃料水準に底打ち感がみられる。2010年後半から2011年にかけて賃料上昇に至ることも視野に入ってきたといえよう。



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

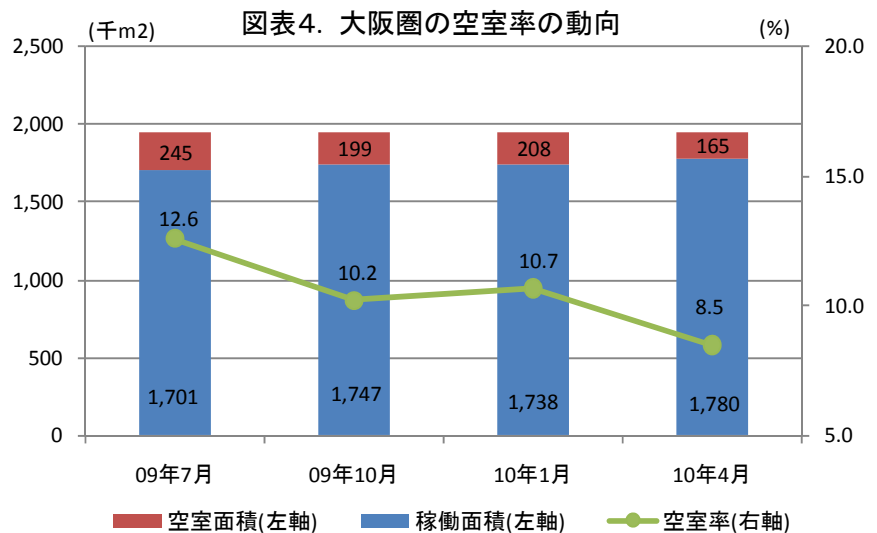
注: Nはサンプル数を示す。点線は各期の賃料サンプルのうち、上位10%と下位10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。

2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2010年4月時点の大阪圏の空室率は8.5%となり、前期(10年1月)の10.7%から2.2ポイント低下した。大阪圏では今期も新規供給物件がみられない一方で、4棟の物流倉庫でテナント確保が進み、需給バランスが改善した。依然として厳しい市況ではあるものの、新規供給が抑制された環境下で、新規需要の喚起が続いていることが緩やかな需給改善に繋がっている。

2010年の竣工予定物件もビルド・トゥ・スーツ型でテナント入居の見込みがあることから空室増の懸念はなく、当面、安定したマーケット環境が続くと思われる。

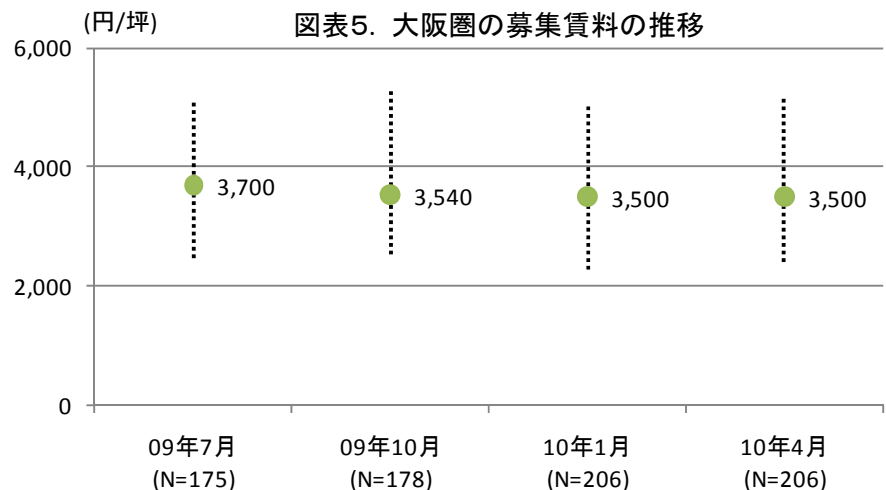


出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:2009年4月以前のデータは6ページを参照のこと

② 賃料動向

2010年4月時点の大阪圏の募集賃料は3,500円/坪となり、前期から横ばいとなった。調査開始の2008年7月以降、募集賃料の下落基調が続いていたが、今期は横ばいという結果になった。賃貸マーケットでは依然として厳しい意見が多いことから、賃料水準の力強い反転は期待しづらいものの、徐々に落ち着きを取り戻していると思われる。

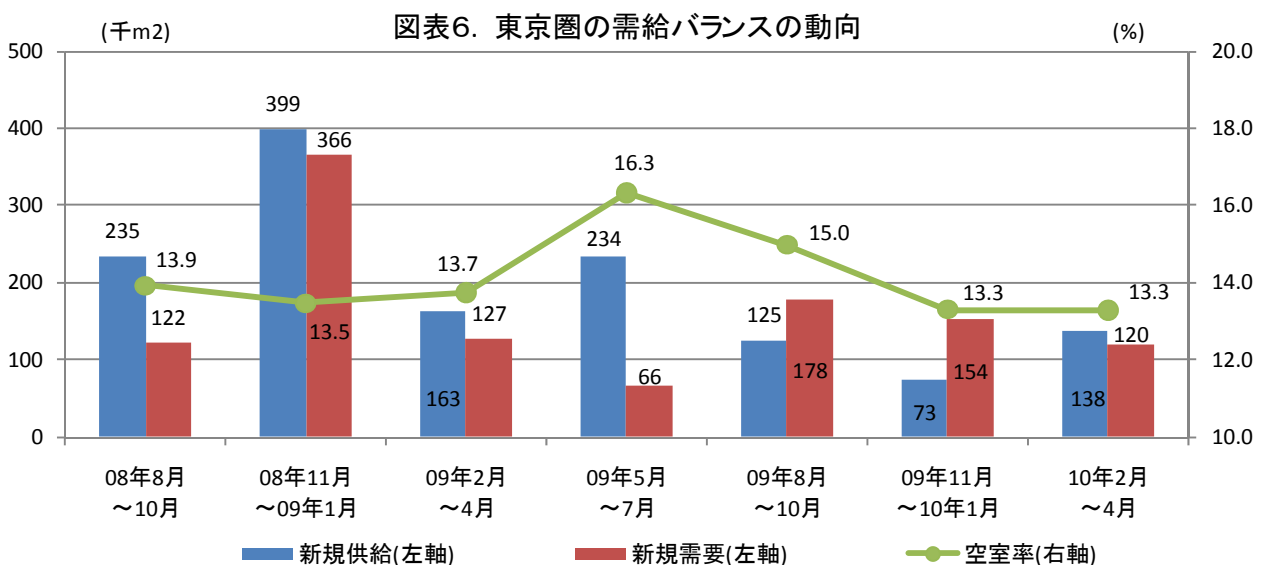


出所:株式会社一五不動産情報サービス

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。

3. トピックス:東京圏の需要増はなぜ続いているのか?

経済悪化が顕著となった2008年後半から現在に至るまで、東京圏の空室率は13~16%の高水準で、需給緩和が続いているが、新規需要(図表6赤棒)は常にプラスである。本来、厳しい経済環境下では、消費不振による在庫増の影響で一時的に倉庫ニーズが増えることがあっても、少し長いスパンで見れば、生産縮小や消費減退による貨物量の減少によって倉庫ニーズも減少に転じるはずである。リーマンショック後は、近年稀にみる景気の急減速であったことを踏まえると、弊社集計の新規需要(図表6赤棒)もマイナスに陥ることが十分に想定されたが、実際のデータは異なる傾向を示している。この点に関して弊社は、(i)統計データの定義上の問題、(ii)賃貸マーケットの市場メカニズム、(iii)電子商取引の拡大という三つの見解を持っている。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:空室率は各期間の末月時点。例えば、2010年2月~4月の空室率は、2010年4月時点の値を図示している。

(i) 統計データの定義上の問題

図表6の需給データは、東京圏における延床面積または敷地面積が5千m²以上の賃貸物流施設を対象としている(対象棟数152棟、貸室面積合計559.1万m²)。日本全国の物流倉庫は4億m²超が存在することを踏まえると、弊社集計の需給データは、大型クラスに限定された市場をカバーしているにすぎない。東京圏の大型クラスでは、そもそも市場競争力の高い物件が多く、この不況下においても一定のテナント吸引力を有していたと考えられる。推測ではあるが、日本全国で中小倉庫を含めた需給データを観測していたとすれば、新規需要はマイナスになっていたであろう。

(ii) 賃貸マーケットの市場メカニズム

大型物流施設の大量供給によって需給バランスが悪化し、価格(賃料)の下落を招くことで、潜在的な需要が喚起されるという市場メカニズムが働いたとの考え方である。言い換えれば、市場競争力の高い物流施設に有利な条件で進出できる機会を積極的に活用した企業が存在したということである。

(iii) 電子商取引の拡大：商業セクターから物流セクターへ

周知の通り、インターネット経由で商品を購入する電子商取引の市場規模が拡大し、弊社の調査においても、インターネット通販のための物流拠点の開設事例が数多く確認されている。一方、百貨店の売上低迷や地方商店街の疲弊などを考慮すると、単に流通経路が変遷しているだけで、物流倉庫市場全体の需要拡大には繋がっていないようにも思える。

インターネット通販にみられる仮想店舗では、顧客のために商品を陳列し接客するスペースが不必要となる代わりに、商品を保管し梱包・配送作業をするスペースが必要となる。言い換えれば、小売店舗の陳列・接客・バックヤードのスペースが、物流センターの保管スペースや梱包・配送作業用のスペースへとニーズが移行していると考えられる。したがって、インターネット通販の物流ニーズの受け皿となりうる物流センターは、既存倉庫のみならず、小売店舗からの移転ニーズも（間接的に）獲得している。また、インターネット上の仮想店舗には地理的な概念がないが、リアルな物流センターの構築を検討する際には、商品の届け先である消費者が集中する首都圏近郊に物流センターを構築することが合理的な選択になりやすい。これらの要因が複合的に影響し、東京圏の大型物流センターにニーズが集まっていると思われる。

そのほか、グローバル企業の日本進出の影響もあるだろう。最近の物流倉庫の不動産マーケットでは、外資系物流会社の拠点拡大の動きが顕著である。以前は、外資系物流会社といえば、FedEX や DHL 等による国際宅配便事業のための拠点開設が主流であったが、近年は世界各国に展開するグローバル企業の物流事業を請け負う外資系物流会社が日本国内での物流拠点を増やしている。この場合、土地・建物を所有するケースは稀で、大型の賃貸施設に入居する例が多い。

以上

■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
4月	5,591	4,847	743	13.3	3,990	10年2月~4月	138	120

➤ 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
4月	1,946	1,780	165	8.5	3,500	10年2月~4月	0	42

■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152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。

【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