

【調査レポート】

**物流施設の不動産マーケットに関する調査
～東京圏の空室率は9.9%、4期連続の改善～**

結果の概要

【東京圏】

- ・ 今期(10年7月)の空室率は9.9%となり、前期の13.3%から3.4ポイントの大幅な低下となった。空室率の改善は4期連続で、調査開始以来はじめて10%を下回った。今期は新規需要が19.2万㎡発生する一方、新規供給がなかったことが需給環境の好転につながった。
- ・ 今期の募集賃料水準は4,000円/坪となり、前期から10円(0.3%)のプラスとなった。需給環境は好転しているものの、本格的な賃料反転には至らず、今期もほぼ横ばいであった。

【大阪圏】

- ・ 今期(10年7月)の空室率は7.0%となり、前期の8.5%から1.5ポイント改善した。最新鋭の大型物流センターで空室消化が進んで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3,490円/坪となり、前期から10円(0.3%)のマイナスとなった。賃料水準に目立った変化はなく、2期連続の横ばいであった。

【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

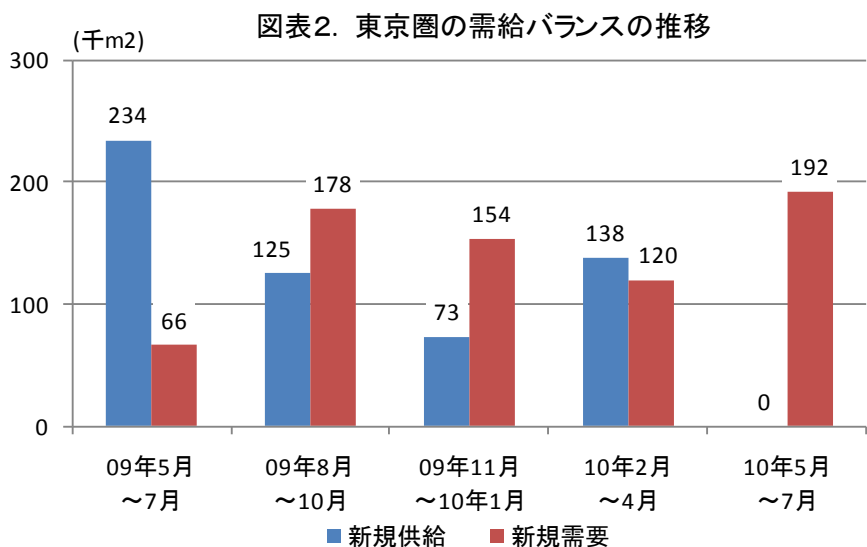
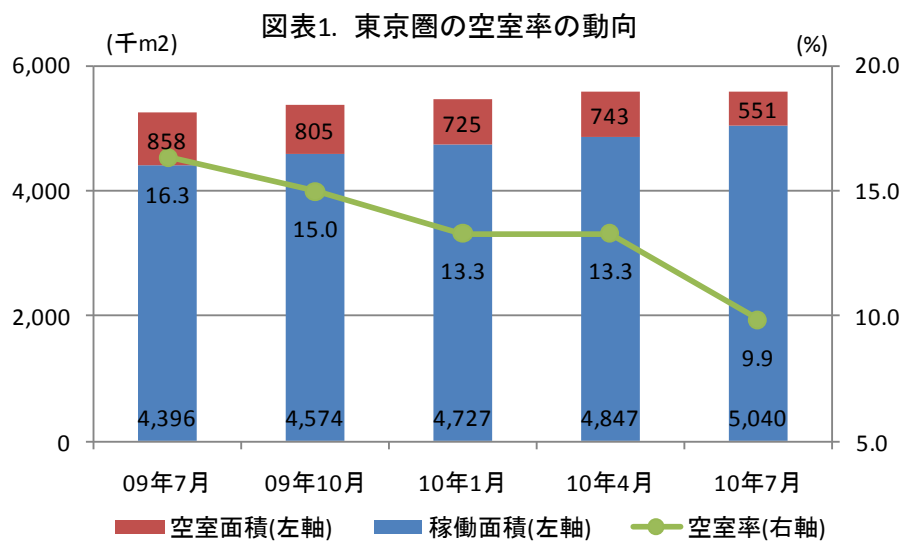
弊社では大型の賃貸物流施設の需給動向調査を四半期毎に実施しており、本レポートにて2010年7月時点の東京圏および大阪圏の調査結果を報告する。なお、調査手法の詳細は6ページを参照のこと。

1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2010年7月時点の東京圏の空室率は9.9%となり、前期(10年4月)から3.4ポイントの大幅な低下となった(図表1参照)。空室率の改善は4期連続で、東京圏の賃貸マーケットは回復基調が続いている。詳細にみると、2010年5月から7月にかけて、6棟の物流倉庫でテナントの確保が進み、新規需要として19.2万㎡が顕在化する一方、新規供給はなかった(図表2参照)。具体的にみると、

プロロジスパーク市川Ⅰに楽天物流が新規入居¹、プロロジスパーク座間Ⅰが満室に²、ロジポート流山の稼働率が85%を突破³するなどの動きがあった。今期は築浅のマルチテナント型物流施設での需要喚起が多く、最新鋭の物流センターに対する底堅いニーズが確認された。翌期(2010年8月～10月)は3棟の新規供給が見込まれているが、全てシングルテナント型でテナントが確定していることから、供給増による需給悪化の懸念はない。大型クラスに限れば既存物件での空室発生も限定的であることから、今後も東京圏の需給バランスは緩やかな改善が続きそうだ。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:2009年7月以前のデータは5ページを参照のこと

¹ プロロジスのプレスリリース(2010年5月6日付)より

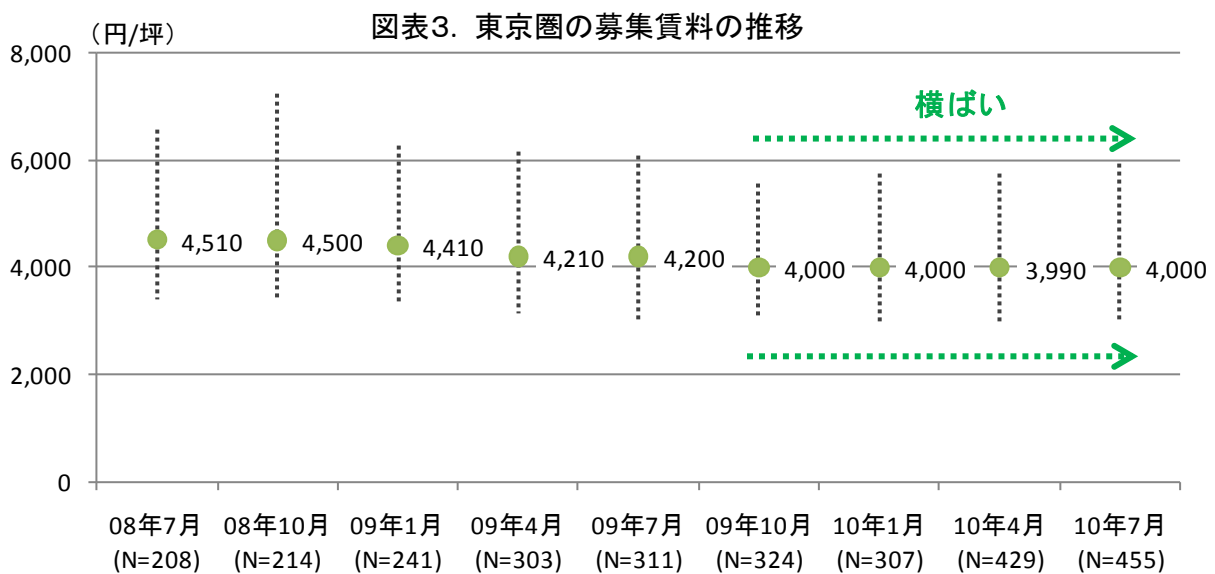
² プロロジスのプレスリリース(2010年6月30日付)より

³ ラサールインベストメントマネージメントのプレスリリース(2010年7月5日付)より

② 賃料動向

2010年7月時点の東京圏の募集賃料は4,000円/坪となり、前期(10年4月)の3,990円/坪から10円(0.3%)のプラスで、3期連続のほぼ横ばいとなった。東京圏の空室率は4期連続の改善で、賃貸マーケットは回復基調を維持しているが、現時点では募集賃料の反転には至っていない。一方、成約賃料ベースでは底打ち感があるようで、物件次第ではオーナーサイドが弱気から脱したスタンスで、テナントと交渉しているケースもあるようだ。

築浅で好立地の大型物件では、空室消化が進んでいることから、2010年後半から2011年にかけて賃料反転する可能性がある。その一方、築年数の経過した物件(バブル期に供給されたものが多い)では、空室が長期化するケースも散見され、今後の市況回復の流れが及ばない懸念もある。



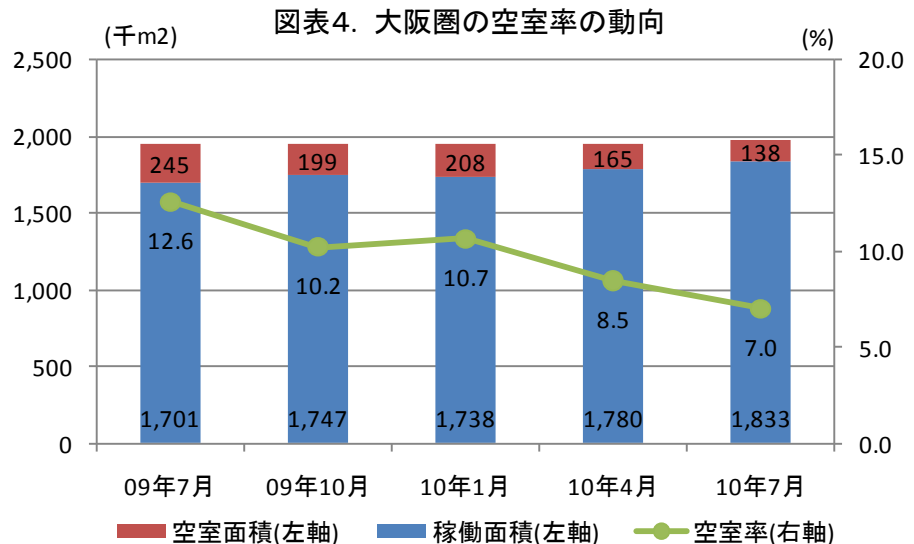
出所:株式会社一五不動産情報サービス

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7月時点の大阪圏の空室率は7.0%となり、前期(10年4月)の8.5%から1.5ポイント改善した。大阪圏では大東物流センター(一部)の建替事業の終了で賃貸面積が2.5万㎡拡大⁴、AMB南港中DCに山九⁵が新規入居するなどの動きがあり、2期連続の空室率の改善となった。最新鋭の大型物流センターにおいて空室消化が進んでいることが緩やかな需給改善に繋がっている。大阪圏では、今後も新規供給が限定的であることから、大型クラスに限れば、当面、安定したマーケット環境が続くと思われる。

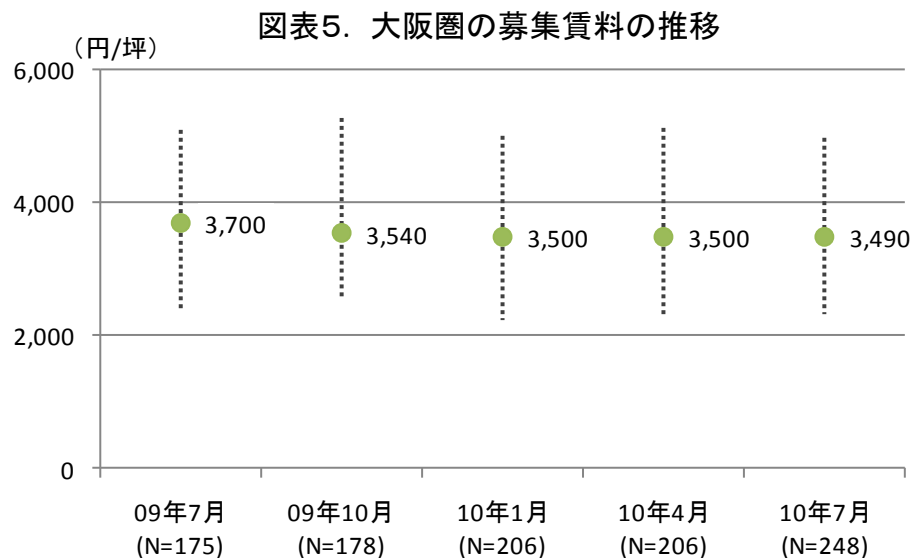


出所: 株式会社一五不動産情報サービス

注: 2009年7月以前のデータは5ページを参照のこと

② 賃料動向

2010年7月時点の大阪圏の募集賃料は3,490円/坪であった。前期(10年4月)の3,500円/坪から10円(0.3%)のマイナスで、2期連続のほぼ横ばいとなった。賃貸マーケット全体としては、依然として厳しい意見が多いことから、賃料水準の反転は期待しづらい。しかしながら、大型クラスに限れば、需給環境は持ち直しており、今後、賃料相場の底打ちも期待される。



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。

⁴ 日本ロジスティクスファンド投資法人のプレスリリース(2010年7月30日付)より

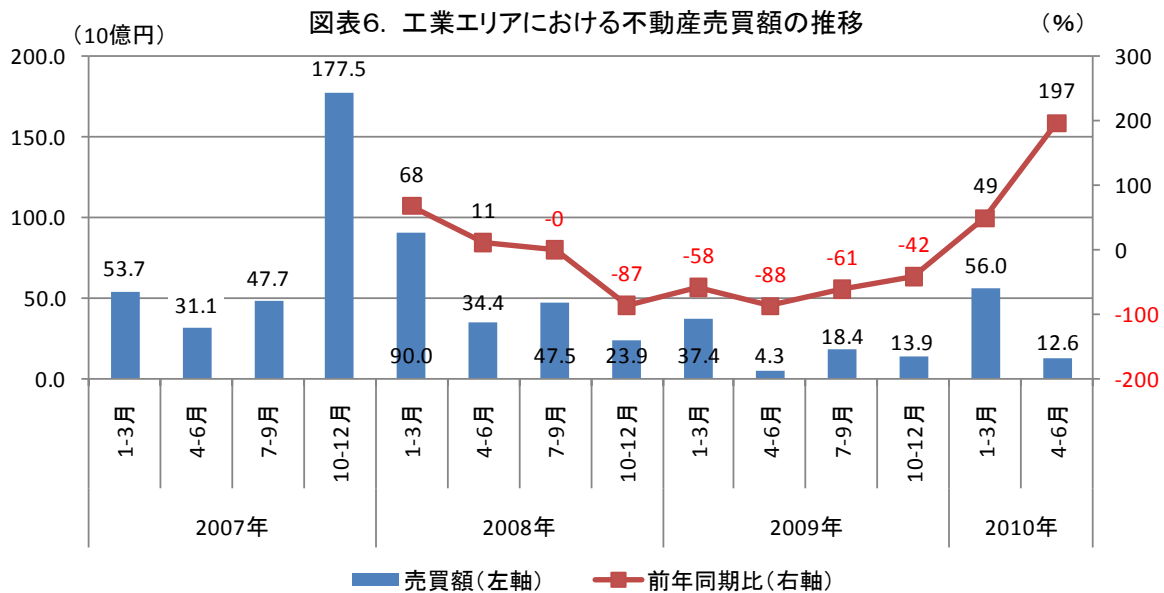
⁵ AMB Property Corporationのプレスリリース(2010年7月26日付)より

3. トピックス:売買マーケットの動向

本レポートでは、トピックスとして売買マーケットを取り上げたい。図表6は、日本全国の工業エリアを対象に、四半期別で不動産取引の累計額を算出した図表である。

売買額（図表6 青棒）では、季節要因⁶や特殊事例⁷の影響で、売買マーケットのトレンドは見えにくい。そこで、前年同期比（同 赤線）をみると、世界同時不況に陥った2008年10-12月にマイナス87%と大幅に落ち込み、その後も低水準に留まっていることから、2009年は売買マーケットの流動性が極端に落ち込んでいたことが改めて確認できる。2010年に入ると前年同月比はプラスに転じ、1-3月はプラス49%、4-6月はプラス197%となり、前年からの反動で大幅増となっている。2010年4-6月の売買額は126億円まで回復しているが、前々年の2008年4-6月の344億円、2007年4-6月の311億円と比較すると、半分以下の売買額に過ぎない。最近の売買マーケットは、異常な停滞期から脱却しているが、いまだ回復途上にあるようだ。

2010年の不動産取引は、J-REITの投資法人による新規取得が多く、日本ロジスティクスファンド投資法人、産業ファンド投資法人、オリックス不動産投資法人がそれぞれ物流倉庫（底地含む）を取得している。そのほか、佐川急便グループのSGリアルティ(株)が、住友軽金属工業(株)の千葉製作所の土地（10万㎡超）・建物を106億円で取得⁸、日本ビクターの横浜工場を63.3億円で取得⁹するなどの動きがあった。



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

作成方法: 工業エリアにおける不動産取引をデータベース化し、四半期別で売買額を集計した。売買額(縦軸)は譲渡予定価額を累計、時期(横軸)はリリース日(または契約締結日)で区分している。集計対象の不動産は、倉庫・工場・研究所など土地・建物の取引事例に加え、土地のみの事例も含めている。なお、工場・倉庫跡地をマンションディベロッパーに売却している事例は除外した。データ元は上場企業のプレスリリースが中心だが、弊社が独自で入手した売買情報も一部含まれている(価格に関して確度の低い情報は含めていない)。

⁶ 日本の会社は事業年度に三月決算を採用する企業が多いため、企業間の不動産取引は1-3月に活発になりやすい。

⁷ 2007年10-12月の売買額が1,775億円で突出している。これは、産業ファンド投資法人の上場に加え、ヤマト運輸が荏原製作所の工場跡地(東京都大田区羽田旭町 敷地面積10万㎡超)を845億円で取得したことが影響している。

⁸ 住友軽金属工業株式会社のプレスリリース(2010年2月25日付)より

⁹ JVC・ケンウッド・ホールディングス株式会社のプレスリリース(2010年5月28日)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	4,223	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
7月	5,591	5,040	551	9.9	4,000	5月~7月	0	192

➤ 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
7月	1,971	1,833	138	7.0	3,490	5月~7月	25	52

・注意事項

例年10月時点の需給データの作成時において、全データの再チェックを行っております。そのため、次回の需給調査結果(2010年11月中旬発表予定)では、上記の需給データが修正になる可能性があります。

■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43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月時点の夕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