

## 【調査レポート】

物流施設の賃貸マーケットに関する調査  
～東京圏の空室率は小幅の上昇で5.9%～

## 結果の概要

## 【東京圏】

- ・ 今期（11年7月）の空室率は5.9%となり、前期の5.4%から0.5ポイント上昇した。また、今期（11年5月～7月）の新規供給は22万㎡となり、8四半期ぶりに20万㎡を超えた。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,890円/坪となり、前期から横ばいであった。需給環境は安定しており、募集賃料にも目立った変化はみられない。

## 【大阪圏】

- ・ 今期（11年7月）の空室率は4.1%となり、前期の4.7%から0.6ポイント低下した。大阪圏の空室率の改善は6期連続で、需給環境は緩やかに好転している。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,200円/坪となり、前期から80円/坪（マイナス2.4%）の下落となった。大型クラスでは需給改善をきっかけに、賃料水準でも明るい兆しがみえつつあるが、中小クラスの物流倉庫は総じて苦戦しており、当面、弱含みの賃料相場が続くことが予想される。

## 【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などを行っている。

---

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](mailto: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](mailto:soda@ichigo-re.co.jp)

■ はじめに

弊社では大型の賃貸物流施設の賃貸マーケット調査を四半期毎に実施しており、本レポートにて2011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。

1. 東京圏の賃貸マーケット動向

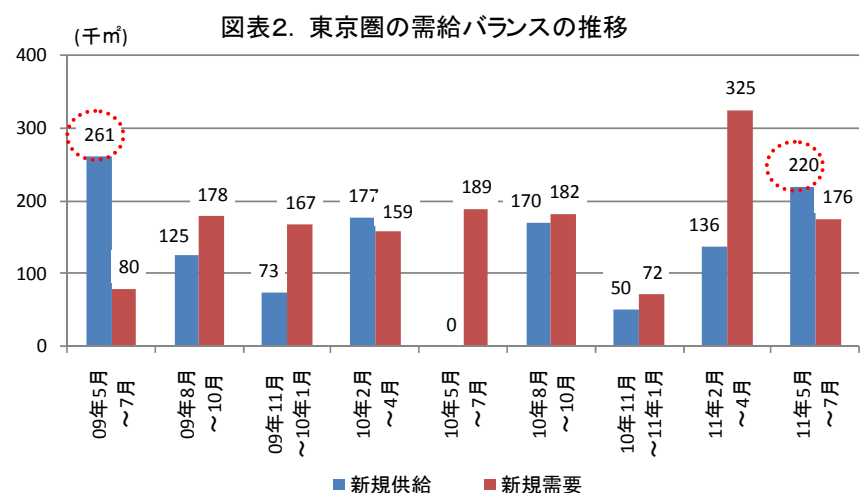
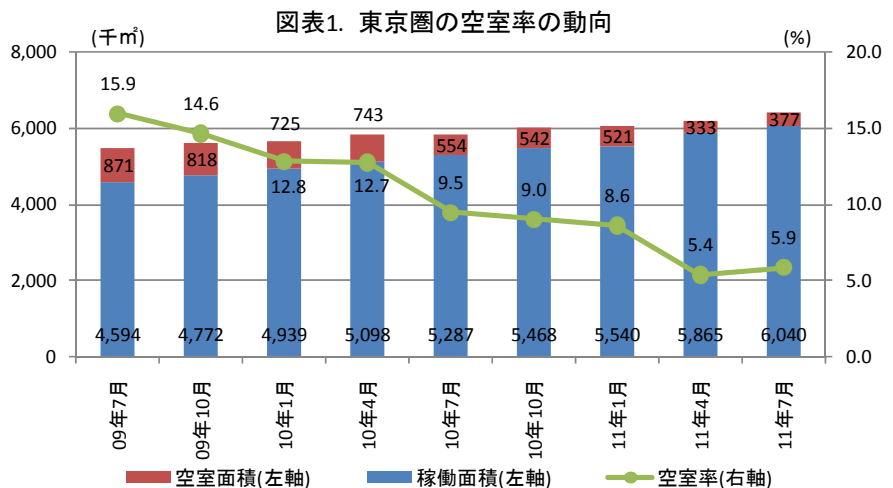
① 需給動向

2011年7月の東京圏の空室率は5.9%となり、前期(11年4月)の5.4%から0.5ポイント上昇した(図表1参照)。また、今期(11年5月~7月)の新規供給は22.0万㎡となり、8四半期ぶりに20万㎡を超えた。新規供給による空室増で需給悪化が懸念されたが、17.6万㎡の新規需要が顕在化したことで、空室率の上昇は小幅に留まった(図表2参照)。

詳細にみると、2011年5月に「横浜町田ICロジスティクスセンター<sup>1</sup>」、同年7月に「プロロジスパーク川島<sup>2</sup>」が竣工した。両物件ともマルチテナント型で、一部スペースにテナント確保したうえでの新規稼働となった。そのほか、トランコム(株)の「久喜ロジスティクスセンター<sup>3</sup>」も同年7月に新規稼働している。

今後の見通しでは、2011年末までの新規供給はBTS型のみで、需給のかく乱要因にはならない。年末にむけて安定した需給環境が持続することが予想される。

2012年以降は活発な新規供給が見込まれている。各ディベロッパーが発表済の計画以外にも、物流施設の開発を見据えた工業用地の取引が増えているようだ。現段階では需給悪化を懸念するレベルではないが、水面下で進む各プロジェクトの進捗状況を注意深く観察していきたい。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

<sup>1</sup> 2011年5月13日付 オリックス不動産株式会社プレスリリースより

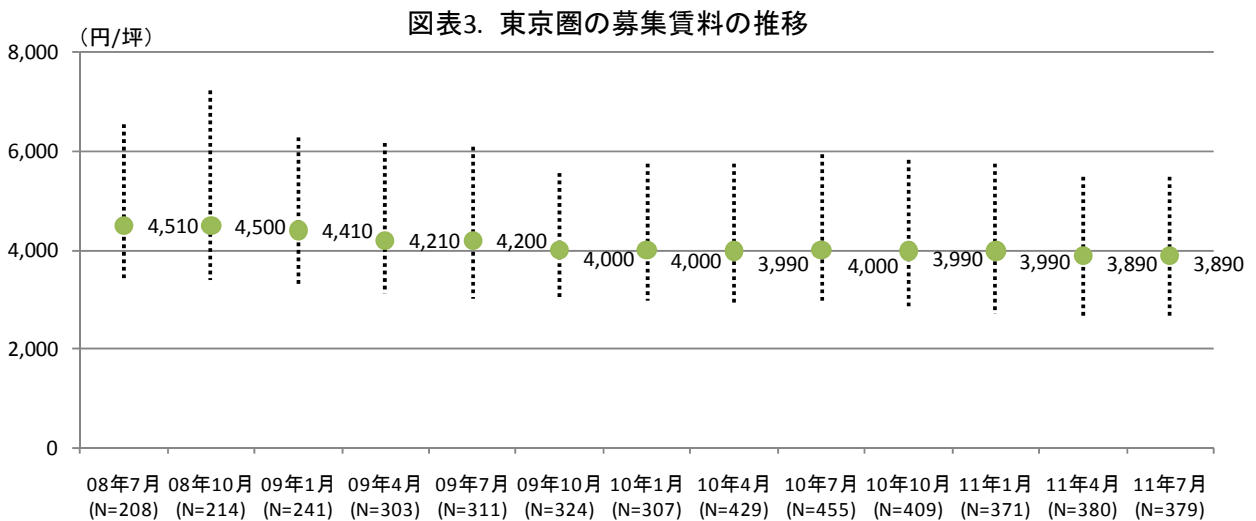
<sup>2</sup> 2011年7月27日付 プロロジス プレスリリースより

<sup>3</sup> 2011年7月15日付 トランコム株式会社プレスリリースより。なお、開発は大和ハウス工業株式会社による。

② 賃料動向

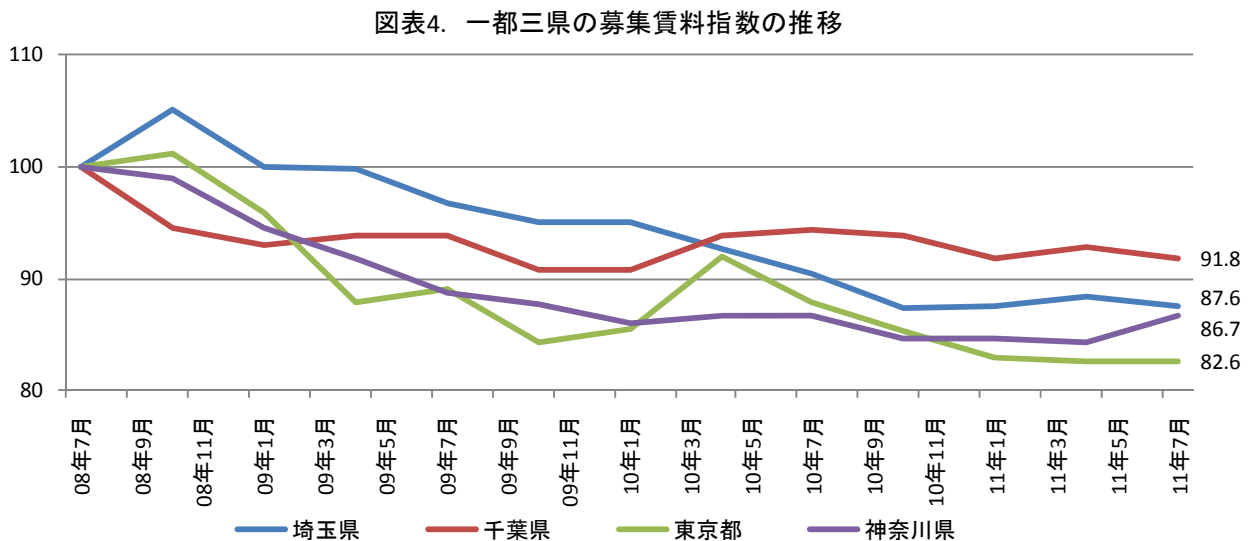
2011年7月の東京圏の募集賃料は3,890円/坪で前期から横ばいであった(図表3参照)。東京圏の募集賃料では動きが確認できないため、2008年7月の募集賃料水準を基準とした一都三県の募集賃料指数を作成した(図表4参照)。

世界同時不況前の2008年7月から現在に至るまで、募集賃料の下落率が最も大きいのは東京都となり2011年7月で82.6ポイントまで落ち込んでいる。周知の通り、東京都は賃料水準が最も高い地域であるが、中古物件の需給環境が好転せず、募集条件を見直す動きが依然として多い。一方、最も賃料動向が安定しているのは千葉県で、2011年7月において91.8ポイントとなっている。そのほか、2011年7月時点の埼玉県は87.6ポイント、千葉県は86.7ポイントとなっている。



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。



出所:株式会社一五不動産情報サービス 2008年7月の募集賃料水準を100として指数化

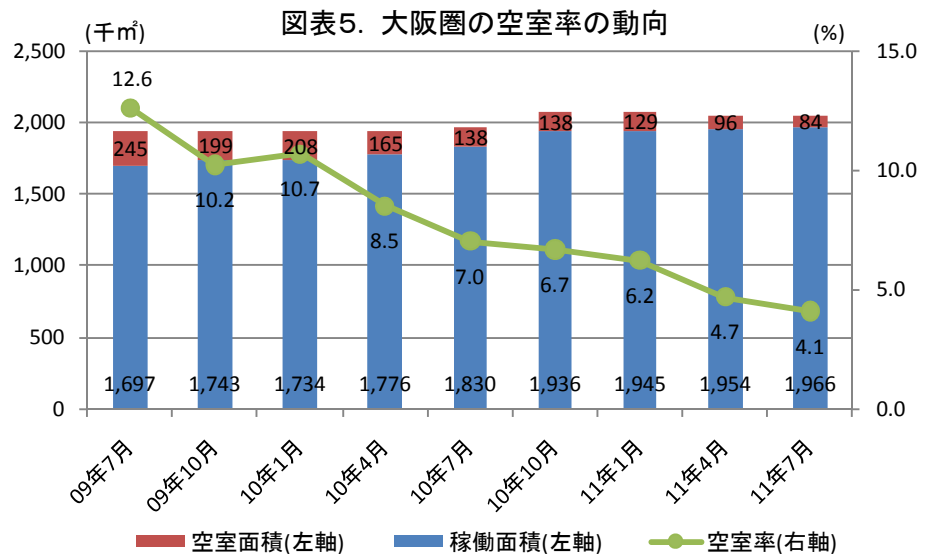
## 2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

### ① 需給動向

2011年7月の大阪圏の空室率は4.1%となり、前期（11年4月）の4.7%から0.6ポイント低下した。大阪圏の空室率改善は6期連続となり、需給環境は緩やかに好転している。

また、今後の開発として「プロロジスパーク大阪4<sup>4</sup>」が発表された。2012年5月竣工予定で延床面積12万㎡超の大規模プロジェクトである。

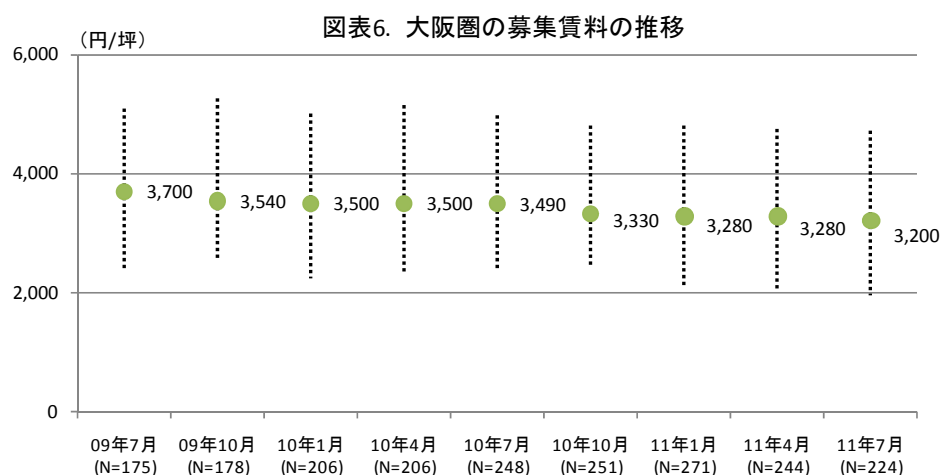
大阪圏では築浅の大型物流施設の空室在庫は解消に向かっていることから、今後、開発計画が増えることが予想される。



### ② 賃料動向

2011年7月の大阪圏の募集賃料は3,200円/坪で、前期（11年4月）の3,280円/坪から80円/坪（マイナス2.4%）の下落となった。

上述の通り、大型クラス（特に築浅）では緩やかな需給改善が持続し、賃料相場でも明るい兆しがみられる。一方、中小クラスの物流倉庫は総じて苦戦しており、当面、弱含みの賃料水準が続くことが予想される。



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。

以上

<sup>4</sup> 2011年6月22日付 プロロジス プレスリリースより

## ■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	4,408	3,899	508	11.5	4,510	-	-	-
10月	4,643	4,022	621	13.4	4,500	08年8月~10月	235	122
2009年1月	5,042	4,387	655	13.0	4,410	08年11月~09年1月	399	366
4月	5,204	4,515	690	13.3	4,210	09年2月~4月	163	127
7月	5,465	4,594	871	15.9	4,200	5月~7月	261	80
10月	5,590	4,772	818	14.6	4,000	8月~10月	125	178
2010年1月	5,664	4,939	725	12.8	4,000	09年11月~10年1月	73	167
4月	5,841	5,098	743	12.7	3,990	10年2月~4月	177	159
7月	5,841	5,287	554	9.5	4,000	5月~7月	0	189
10月	6,011	5,468	542	9.0	3,990	8月~10月	170	182
2011年1月	6,061	5,540	521	8.6	3,990	10年11月~11年1月	50	72
4月	6,198	5,865	333	5.4	3,890	11年2月~4月	136	325
7月	6,418	6,040	377	5.9	3,890	5月~7月	220	176

## ➤ 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	1,761	1,533	228	13.0	3,970	-	-	-
10月	1,761	1,567	194	11.0	3,810	08年8月~10月	0	34
2009年1月	1,761	1,573	188	10.7	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	117	60
7月	1,942	1,697	245	12.6	3,700	5月~7月	64	64
10月	1,942	1,743	199	10.2	3,540	8月~10月	0	46
2010年1月	1,942	1,734	208	10.7	3,500	09年11月~10年1月	0	-9
4月	1,942	1,776	165	8.5	3,500	10年2月~4月	0	42
7月	1,969	1,830	138	7.0	3,490	5月~7月	27	54
10月	2,074	1,936	138	6.7	3,330	8月~10月	106	106
2011年1月	2,074	1,945	129	6.2	3,280	10年11月~11年1月	0	9
4月	2,050	1,954	96	4.7	3,280	11年2月~4月	-24	9
7月	2,050	1,966	84	4.1	3,200	5月~7月	0	12

## ・注意事項

例年 10 月時点の需給データの作成時において、全データの再点検を実施しております。そのため、次回の調査結果(2011 年 11 月下旬発表予定)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175棟、大阪圏40棟

調査方法:各物件のテナント入居および空室状況について、実地確認およびヒアリングにより調査

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月時点のデータ更新時に全データの再点検を行う予定で、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:物流施設の新規稼働や取壊し等による貸室面積の増加または減少分

新規需要:テナントの拠点開設・増床・閉鎖・統合等による稼働面積の増加または減少分

### ➤ 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ている。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