

『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5.4%で、再び改善基調に～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（11年10月）の空室率は5.4%となり、前期の5.9%から0.5ポイント改善した。今期は大型プロジェクトが相次いで発表され、物流施設の不動産マーケットは活性化している。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,910円/坪となり、前期の3,890円/坪から20円/坪（プラス0.5%）の上昇となった。

【大阪圏】

- ・ 今期（11年10月）の空室率は3.6%となり、前期の4.0%から0.4ポイント改善した。大阪圏の空室率の低下は7四半期連続となり、賃貸市況の回復基調は持続している。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,200円/坪となり、前期から横ばいであった。賃貸マーケットの需給改善によって賃料水準にも明るい兆しがみられる。

会社概要

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。

【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

URL <http://www.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10月時点の東京圏および大阪圏の調査結果を報告する。

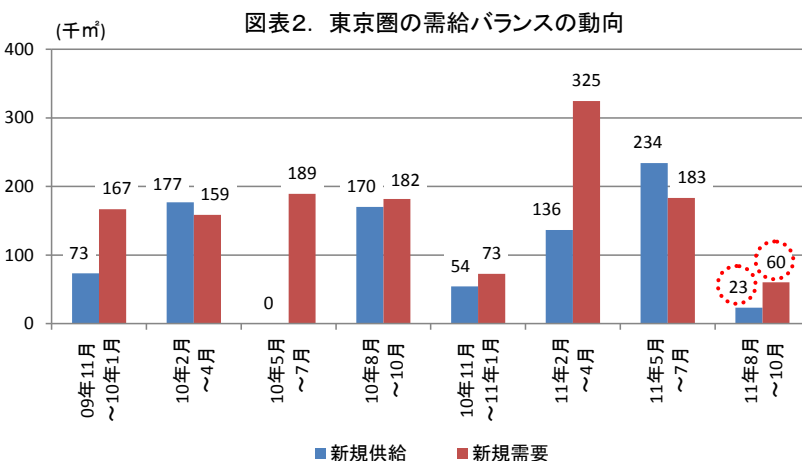
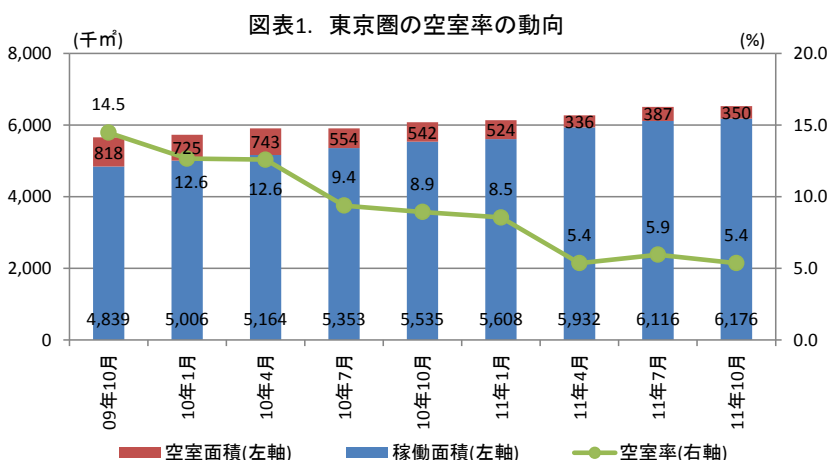
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2011年10月の東京圏の空室率は5.4%となり、前期(11年7月)の5.9%から0.5ポイント改善した(図表1参照)。また、今期(11年8月~10月)の新規需要は6.0万㎡で、新規供給の2.3万㎡を上回ったことから需給改善へ繋がった

(図表2参照)。詳細にみると大和ハウス工業による「Dプロジェクト八潮」が2011年8月に竣工し、(株)流通サービスがテナントとして入居している¹。そのほか、複数のマルチテナント型物流施設での稼働率の上昇が新規需要を押し上げた。

今期は大型プロジェクトが相次いで発表された。ラサールインベストメントマネジメント(株)と三菱地所(株)は延床面積約21万㎡におよぶ「(仮称)ロジポート相模原」を共同開発することを発表した²。また、GLプロパティーズ(株)も延床面積9万㎡超のマルチテナント型物流施設である「GLP三郷Ⅲ」の開発に着手したことを発表した³。そのほかにも複数の開発計画も始動しているようで、物流施設の不動産マーケットは活性化している(3.トピックスにて詳述)。



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

注: 本調査において全データの見直しを行っている。データ一覧は7ページ、データ見直しの詳細は8ページを参照ください。

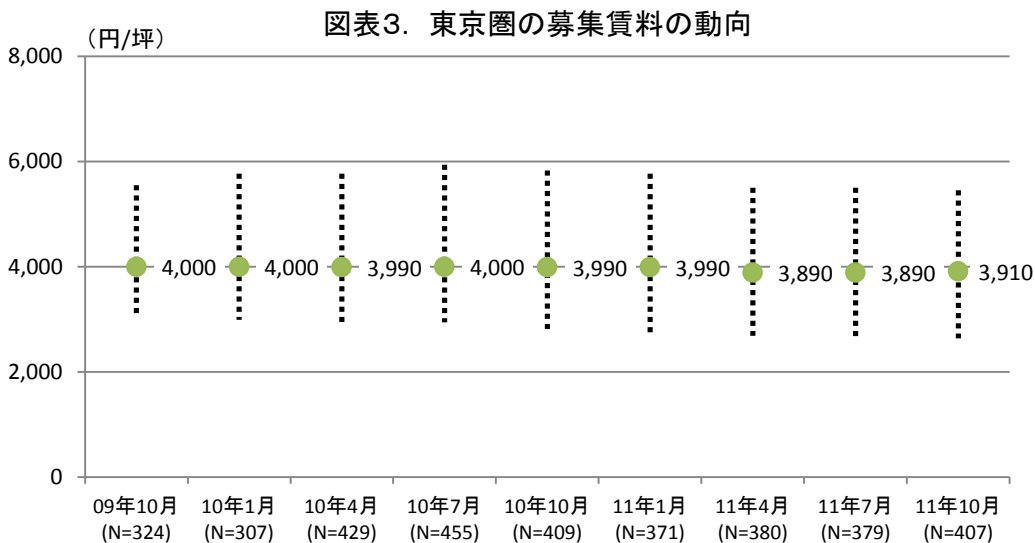
¹ (株)流通サービス ホームページ (<http://www.ryutsu.co.jp/service/center3.html>) より

² 2011年10月24日付 ラサールインベストメントマネジメント(株)および三菱地所(株)プレスリリースより

³ 2011年10月31日付 GLプロパティーズ(株)プレスリリースより

② 賃料動向

2011年10月の東京圏の募集賃料は3,910円/坪で前期から20円/坪(プラス0.5%)の上昇となった(図表3参照)。東京圏の募集賃料は目立った変化はなく、4,000円/坪をやや下回る水準でほぼ横ばいである。需給バランスの改善をきっかけに、賃料見通しに強気の意見がみられるものの、新規開発の動きも並行してみられることから、需給バランスの逼迫感が長期間に及ぶとは考えにくい。景気の先行きもやや不透明であることから、当面は横ばいの賃料動向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

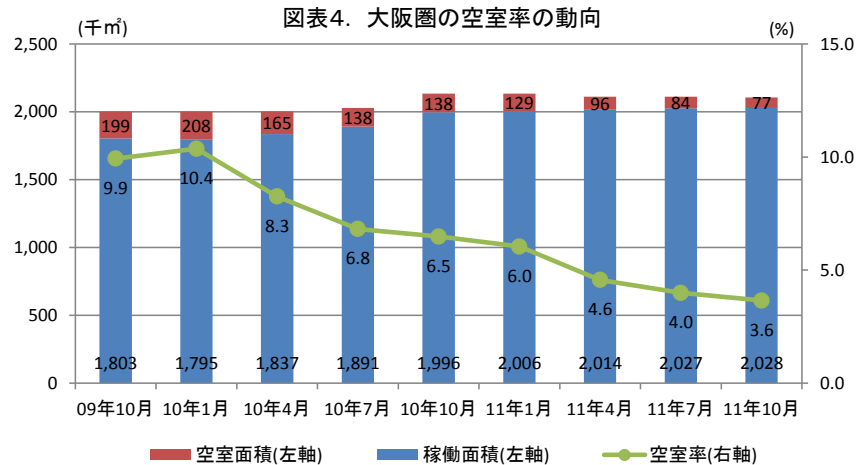
注: N はサンプル数を示す。点線は各期の賃料サンプルのうち、上位 10%と下位 10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。なお、2009年10月以前の賃料データは7ページのデータ集を参照。

2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2011年10月の大阪圏の空室率は3.6%となり、前期(11年7月)の4.0%から0.4ポイント改善した。大阪圏の空室率の低下は7四半期連続となり、賃貸市況の回復基調は持続している。詳細にみると、今期は複数のマルチテナント型物流施設で稼働率が更に上昇したことが需給改善へと繋がった。また、今後の開発として「グッドマン堺⁴」の計画が発表された。取得した開発用地は6万㎡で、13万㎡規模のマルチテナント型物流施設を開発する方針である。

大阪圏では築浅の大型物流施設の空室在庫が解消に向かっていることから、今後、開発計画が更に増えることも予想される。



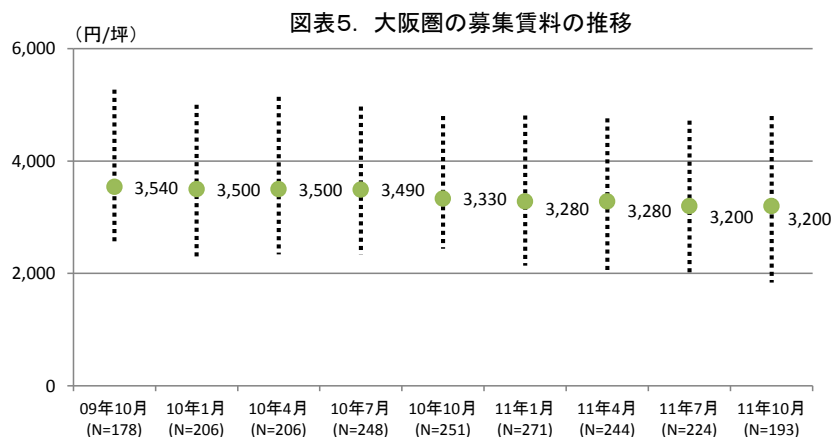
出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:本調査において全データの見直しを行っている。データ一覧は7ページ、データ見直しの詳細は8ページを参照ください。

② 賃料動向

2011年10月の大阪圏の募集賃料は3,200円/坪で、前期から横ばいとなった。

上述の通り、大型クラス(特に築浅)では需給改善が持続しており、賃料相場でも明るい兆しがみられることから、強気の見方も増えている。一方、中小クラスの物流倉庫では従前と変わらず苦戦が続く物件も多く、軟調な賃料水準である。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

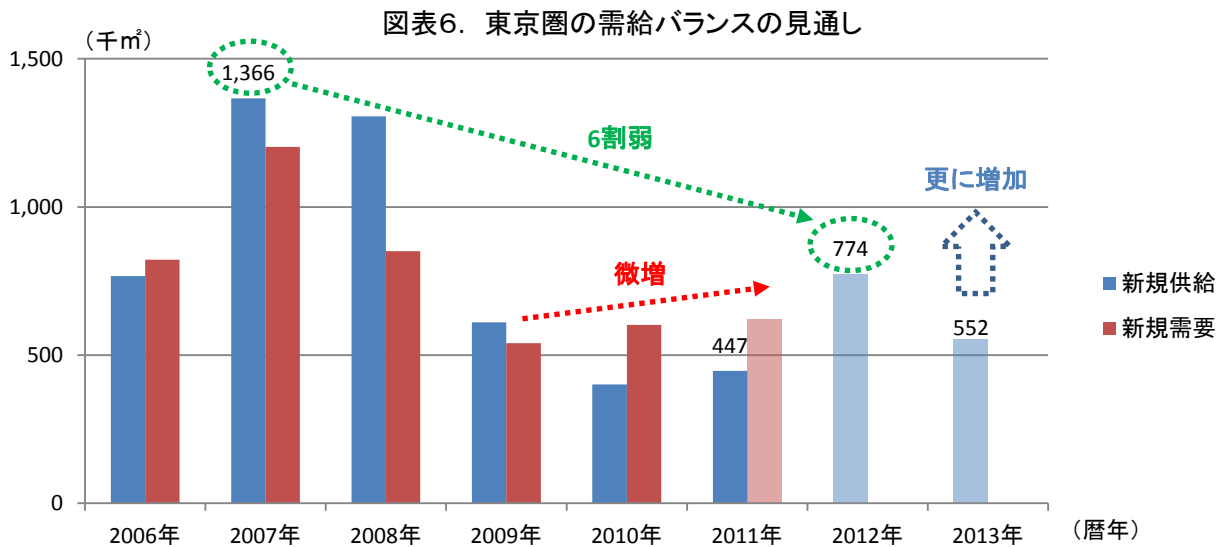
注:Nはサンプル数を示す。点線は各期の賃料サンプルのうち、上位10%と下位10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。なお、2009年10月以前の賃料データは7ページのデータ集を参照。

⁴ 2011年10月21日付 グッドマンジャパン プレスリリースより

3. トピックス ～東京圏の新規開発が賃貸市況に与える影響～

東京圏で大型物流施設の新規開発の動きが活発になっている。そこで本レポートのトピックスでは、新規開発のボリュームを把握したうえで、賃貸市況に与える影響を概観する。なお、詳細の賃貸マーケットの分析については、例年通り「物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測 2012年版⁵」として近日中にまとめる方針である。

図表6は過去5年間の東京圏の需給バランスに、再来年（2013年）までの新規供給の見通しを加えている。以下、各年別に賃貸市況の見通しの概観を示す。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注意事項:調査基準は図表1と同一で、詳細は8ページを参照。なお、各年の需給データは四半期データから算出している。そのため、当年2月～翌年1月までの合計となっている。

・2011年の需給動向

2011年の新規供給は44.7万㎡となりそうだ。一方、新規需要は、過去3四半期分を累計すると56.8万㎡となり⁶、最終的には60万㎡を超える見通しである。2011年は60万㎡強の新規需要を創出する一方、新規供給が抑制傾向で50万㎡を下回ったことが需給改善に繋がった。

注目される点は新規需要のボリュームである。昨年（2010年）とほぼ同水準で、リーマン・ショック後で景気が急減速していた一昨年（2009年）と比較してもさほど増えていない。本年の需要動向を踏まえると、翌年以降も安定した（大きく変化しない）新規需要で推移することが予想される。なお、2011年の需要のけん引役はやはりインターネット通販で、特に、アマゾンジャパン・ロジスティクスの増床が顕著であった。その一方、テナント企業の顔ぶれはあまり広がらず、特定の物流企業（荷主）が更に存在感を増しているように感じられた。

⁵ 2011年版の短期予測レポートは右記 URL を参照 (http://www.ichigo-re.co.jp/img/127/20110111_report.pdf)

⁶ 「2011年2～4月」「同年5～7月」「同年8～10月」の東京圏の新規需要を合計

・2012年の見通し

2012年の新規供給の見通しは77.4万㎡である⁷。これは新規供給のピークであった2007年(136.6万㎡)の6割弱の水準であり、現段階で集計した2012年の供給ボリュームでは大量供給とはいえないだろう。一方、需要サイドでは、今後の開発物件によって潜在的な需要が喚起される面はあるものの、2011年に比し新規需要が大幅に伸びることは考えにくい。本年(2011年)と同水準の新規需要であれば、空室率は横ばいまたは若干上昇する程度で、安定した需給動向が続くことが見込まれる。

・2013年の見通し

2013年の新規供給の見通しは、2011年10月末時点の集計で既に50万㎡を突破している。現在のデベロッパー各社の動きを考慮すると、今後、更に増えることは間違いないだろう。

2013年に入ると東日本大震災後の復興需要も一巡してしまうため、各機関による日本経済の予測をみても、低成長に留まるシナリオが多い(実質GDP成長率で1%前後)。新規需要の大幅な伸びが期待できなければ、需給バランスが再び緩和傾向にシフトすることもありうるのではないだろうか。

以上

⁷ 2011年10月末の集計値。詳細調査中の案件もあり、更に増えることも予想される。一方、着工時期が遅延している案件もみられ、一部の供給予定物件が2013年竣工にずれ込むこともありうる。

■ 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	4,486	3,977	508	11.3	4,510	-	-	-
10月	4,721	4,100	621	13.2	4,500	08年8月~10月	235	122
2009年1月	5,120	4,466	655	12.8	4,410	08年11月~09年1月	399	366
4月	5,282	4,593	690	13.1	4,210	09年2月~4月	162	127
7月	5,532	4,661	871	15.7	4,200	5月~7月	249	68
10月	5,657	4,839	818	14.5	4,000	8月~10月	125	178
2010年1月	5,731	5,006	725	12.6	4,000	09年11月~10年1月	73	167
4月	5,907	5,164	743	12.6	3,990	10年2月~4月	177	159
7月	5,907	5,353	554	9.4	4,000	5月~7月	0	189
10月	6,078	5,535	542	8.9	3,990	8月~10月	170	182
2011年1月	6,132	5,608	524	8.5	3,990	10年11月~11年1月	54	73
4月	6,268	5,932	336	5.4	3,890	11年2月~4月	136	325
7月	6,502	6,116	387	5.9	3,890	5月~7月	234	183
10月	6,525	6,176	350	5.4	3,910	8月~10月	23	60

➤ 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	1,821	1,593	228	12.5	3,970	-	-	-
10月	1,821	1,628	194	10.6	3,810	08年8月~10月	0	34
2009年1月	1,821	1,633	188	10.3	3,920	08年11月~09年1月	0	6
4月	1,938	1,693	245	12.7	3,920	09年2月~4月	117	60
7月	2,002	1,757	245	12.2	3,700	5月~7月	64	64
10月	2,002	1,803	199	9.9	3,540	8月~10月	0	46
2010年1月	2,002	1,795	208	10.4	3,500	09年11月~10年1月	0	-9
4月	2,002	1,837	165	8.3	3,500	10年2月~4月	0	42
7月	2,029	1,891	138	6.8	3,490	5月~7月	27	54
10月	2,135	1,996	138	6.5	3,330	8月~10月	106	106
2011年1月	2,135	2,006	129	6.0	3,280	10年11月~11年1月	0	9
4月	2,111	2,014	96	4.6	3,280	11年2月~4月	-24	9
7月	2,111	2,027	84	4.0	3,200	5月~7月	0	12
10月	2,105	2,028	77	3.6	3,200	8月~10月	-6	1

■ 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180棟、大阪圏43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

・本調査でのデータの見直し

本調査での需給データ(空室率・新規需要・新規供給)の作成時において、個別物件のデータの見直しを行っている。この結果、集計値である需給データは、過去分を含めて修正している。今後も毎年10月時点のデータ更新時に集中的にデータの再点検を行い、過去データを含めて修正する予定である。なお、主な修正理由は以下の通りである。

① 物件所有者の変更

既存物件の所有者変更起因する個別物件の追加または削除。なお、調査方法は登記情報の確認とする。

具体的な例:

セールアンドリースバックによって自社物件が賃貸物件となったため、新たなる集計対象に追加

賃貸物件の所有権を入居テナントに売却し自社物件となったため、対象物件を集計対象から削除

② 貸室面積の見直し

賃貸面積(延床面積)は、各社開示情報または登記情報に基づいている。各社の開示情報に変更があった場合、過去に遡って修正する。

③ 空室発生(消化)時期の見直し

テナントの入退去時期は原則として実地調査で判別しているが、ヒアリング等で入退去時期が異なることが判明した場合、過去に遡って修正する。

※ご不明な点がございましたら、お気軽に弊社までお問い合わせください。

➤ 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 m²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