

『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1.9%に改善、募集賃料は概ね横ばい～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（12年4月）の空室率は1.9%となり、前期の3.7%から1.8ポイント改善した。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,920円/坪となり、前期の3,990円/坪から70円/坪（マイナス1.8%）の下落となった。東京圏の募集賃料は一進一退で、概ね横ばいである。

【大阪圏】

- ・ 今期（12年4月）の空室率は0.2%となり、前期の1.2%から更に改善した。大阪圏の空室率の低下は9四半期連続となり、賃貸市況の回復がより鮮明になっている。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,250円/坪となり、前期から70円/坪（プラス2.2%）の上昇となった。当面はオーナー優位の賃貸市況が続くことが見込まれる。

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2012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。

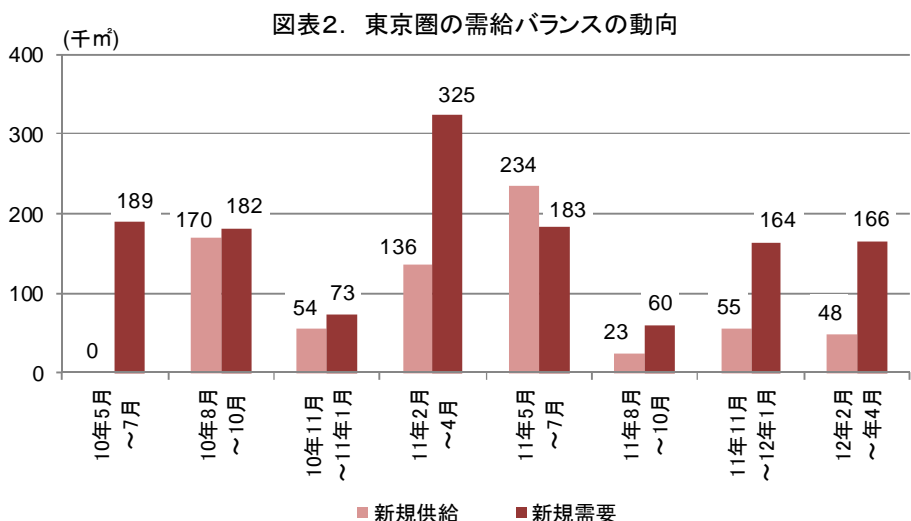
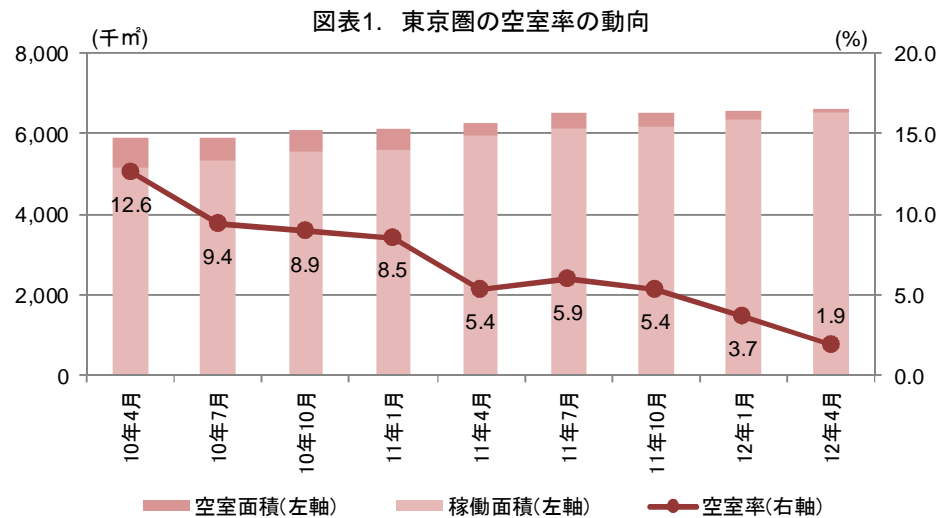
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2012年4月の東京圏の空室率は1.9%となり、前期（12年1月）の3.7%から1.8ポイント改善した（図表1参照）。また、今期（12年2月～4月）の新規需要は16.6万㎡で、新規供給の4.8万㎡を大幅に上回った（図表2参照）。詳細にみると、三井物産(株)と三菱地所(株)の共同開発である「辰巳センター（テナント：ナカノ商会）」

が新規稼働した。また、プロロジスパーク川島、横浜町田 IC ロジスティクスセンターなど、複数のマルチテナント型物流施設の稼働率が更に上昇する一方、シングルテナント型物流施設でもテナント確保がみられた。

今後の開発計画として「Redwood 市川原木¹」、「市川塩浜プロジェクト²」、「GLP 三郷Ⅲ／GLP 厚木³」、「プロロジスパーク習志野⁴」および「厚木物流センター⁵」が発表された。そのほか、2011年3月末にかけて大規模な開発用地の売買取引がみられるなど、今後の供給増に繋がる動きが活発であった（詳細はトピックス参照）。



出所:株式会社一五不動産情報サービス, 注:2010年4月以前の需給データは7ページ参照。

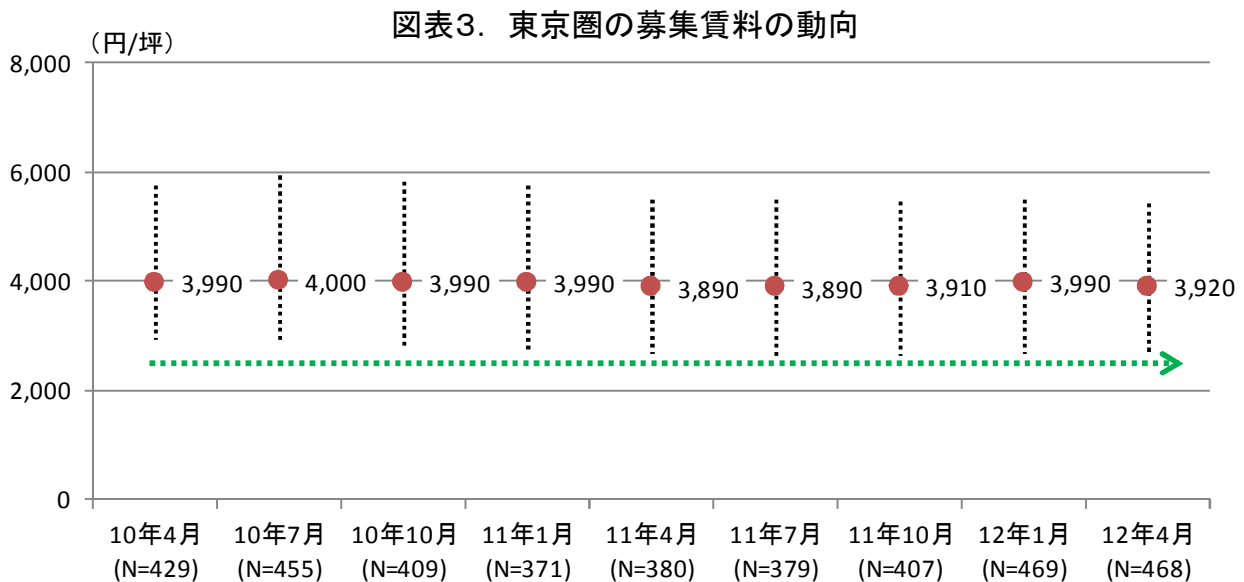
- 1 2012年3月1日付 The Redwood Group のプレスリリースより
- 2 2012年3月19日付 GLプロパティーズおよび三井不動産のプレスリリースより
- 3 2012年4月23日/5月22日付 GLプロパティーズのプレスリリースより
- 4 2012年4月26日付 プロロジスのプレスリリースより
- 5 2012年5月17日付 ラサールインベストメントマネジメントのプレスリリースより

② 賃料動向

2012年4月の東京圏の募集賃料は3,920円/坪で、前期の3,990円/坪から70円/坪（マイナス1.8%）の下落となった（図表3参照）。東京圏の募集賃料は3,900～4,000円/坪のレンジで一進一退を繰り返しており、概ね横ばいである。

図表1の通り、東京圏の空室率は2%を下回っており、大型クラスに限れば空室在庫が希少であるにも関わらず、募集賃料には目立った動きはみられない。これは賃貸物流施設の開発計画が相次いで発表されていることも影響している。来年から再来年にかけて、足元の需給逼迫が解消に向かうとの意見が主流であることから、東京圏の賃料動向は上値が重い展開が続くことが予想される。

なお、図表3の賃料データは、“募集”事例に基づく指標であり、ダイレクトに賃貸市況の変動を反映するものではないという側面もある。



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、賃料サンプルのパラつき具合を示す。なお、2010年4月以前の賃料データは7ページ参照。

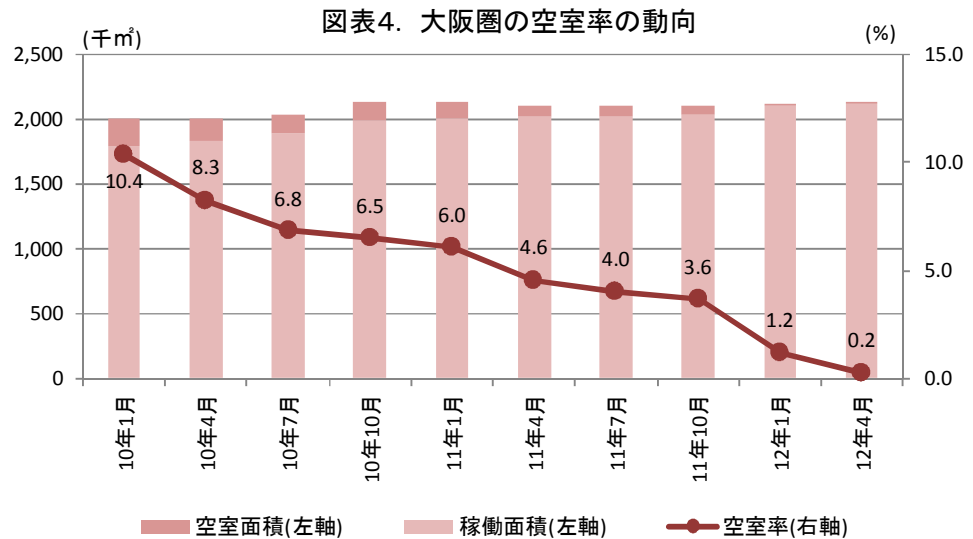
2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2012年4月の大阪圏の空室率は0.2%となり、前期（12年1月）の1.2%から更に改善した。大阪圏の空室率の低下は9四半期連続となり、賃貸市況の回復がより鮮明になっている。

詳細にみると、プロロジスパーク大阪1で大手3PL会社との賃貸契約で満室⁶になり、そのほかのマルチテナント型物流施設でも稼働率が上昇したことで需給バランスが好転した。

また、工具通販の(株)MonotaRO向けの専用センターである「プロロジスパーク尼崎3」を開発することも発表された⁷。東京圏に続き、大阪圏でも新規開発の動きが緩やかに増えている。



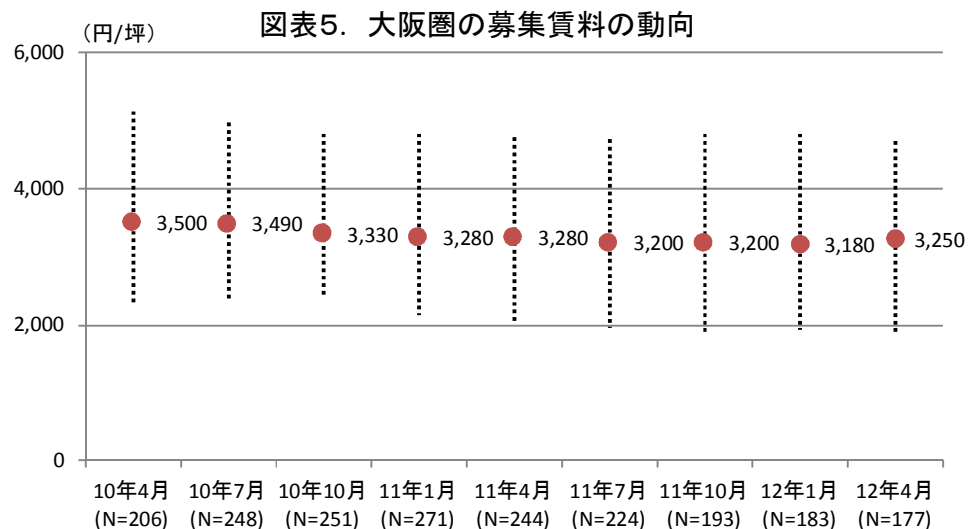
出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:2010年1月以前の需給データは7ページ参照。

② 賃料動向

2012年4月の大阪圏の募集賃料は3,250円/坪で、前期から70円/坪(プラス2.2%)の上昇となった。

上述の通り、築浅の大型物件では空室在庫がほとんどない。当面はオーナー優位の賃貸市況が続くことが見込まれる。



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、2010年4月以前の賃料データは7ページ参照。

⁶ 2012年3月30日付 プロロジスのプレスリリースより

⁷ 2012年5月21日付 プロロジスのプレスリリースより

3. トピックス ～開発用地の入手先と従前用途～

大型の賃貸物流施設の開発計画の発表が相次いでいる。そこで、本レポートでは敷地面積 1 万坪以上の超大型の開発用地について、その入手先と従前用途を調査した（次ページの図表 6 参照）。

・工場跡地

超大型の開発用地の従前用途で最も多いのは工場跡地である（図表 6 薄赤部分）。No.1 は昭和鋼機(株)の所沢工場の跡地をオリックス不動産(株)が取得している。No.3 は住友軽金属工業(株)の千葉製作所の跡地で、2010年3月にSGリアルティ(株)が取得している⁸。No.5 は日本ビクターの工場跡地で、2010年6月にSGリアルティ(株)が取得している。No.6 はダイコク・ディストリビューションセンター特定目的会社が所有していた開発用地であるが、その前はコスモ石油(株)の製油所である。No.7 および No.9 は日産自動車(株)の工場跡地、No.8 はキャタピラー・ジャパン（旧：新キャタピラー三菱）の工場跡地、No.10 はジーエス・ユアサパワーサプライの工場跡地、No.11 はカルソニックカンセイ(株)の厚木工場の跡地である。No.13 は島忠のホームセンター跡地をグッドマンジャパン(株)が取得しているが、その前は新日本製鐵(株)の工場である。

超大型の開発用地の多くは、工場を所有・運営していた事業会社から直接取得している（No.1,3,5,7,8,11）。また、その他の売主から取得している場合でも、土地履歴を数年遡ると工場跡地であることが多い（No.6,9,10,13）。

・その他のケース（図表 6 薄緑部分）

No.2 は三郷インター南部土地区画整理事業の一部を開発用地として入手しており、従前用途は農地である。No.4 は港湾用地を千葉県企業庁から取得している。No.12 は前田建設工業(株)の資材置場を開発用地として入手している。

・開発用地の今後の見通し

東京圏に限れば工業・流通団地の新規造成はあまりなく、市区町村や港湾局からの売却案件も少なくなっていることを考慮すると、No.4 のように公的機関から開発用地を取得するケースは、減少傾向にあると考えられる。一方、No.2 のような土地区画整理事業は東京圏内で複数みられ、今後は有力な開発用地の入手先のひとつとして機能することが期待される。

とはいえ、大都市圏での大型用地の取得は、そのほとんどが企業間取引で、図表 6 で確認した通り、物流セクターではメーカーの工場跡地が主流である。周知の通り、生産拠点として国内工場の優位性は縮小しており、工場の海外流出は本格化している。今後、国内の産業構造の転換が更に進めば、工場閉鎖が相次ぐことも予想され、超大型の開発用地が更に出回ることもあり得る。これらの動きが賃貸物流施設の潜在的な供給余力の拡大に繋がっている面がある。

⁸ 開発計画は 2010 年 11 月 24 日付プレスリリースに基づく。2012 年 6 月に新規稼働予定の第 1 期工事分の延床面積は約 13 万㎡である。

図表6. 超大型の賃貸物流施設の開発用地の入手先と従前用途

No.	開発計画						開発用地の入手経路	
	プロバイダー名	物件名称	所在地(地番)	敷地面積	延床面積	竣工予定	入手先	従前用途
1	オリックス不動産(株)	所沢ロジスティクスセンター	埼玉県入間郡三芳町大字上富1163	51,820㎡	68,406㎡	13年4月	昭和鋼機(株)	工場跡地
2	GLプロパティーズ(株)	GLP三郷Ⅲ	埼玉県三郷市(三郷インター南部土地区画整理事業施行区域4街区)	38,901㎡	93,831㎡	13年5月	三郷インター南部土地区画整理組合	農地
3	SGリアルティ(株)	SGHロジスティクス柏	千葉県柏市新十余二13-1	104,000㎡	200,000㎡	12年6月	住友軽金属工業(株)	工場跡地
4	プロロジス	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市茜浜3	46,168㎡	108,500㎡	13年8月	千葉県企業庁	港湾用地(京葉港)
5	SGリアルティ(株)	SGHロジスティクス横浜	神奈川県横浜市神奈川区守屋町3-11	39,293㎡	83,473㎡	12年5月	JVC・ケンウッド・ホールディングス(株)	工場跡地
6	大黒施設開発特定目的会社	-	神奈川県横浜市鶴見区大黒町43-14,43-15	61,444㎡	-	-	ダイコク・ディストリビューションセンター特定目的会社	2006年3月までコスモ石油(株)が保有(製油所跡地)
7	プロロジス	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市広野台	49,821㎡	115,952㎡	12年8月	日産自動車(株)	工場跡地
8	ラサールインベストメントマネージメント(株)・三菱地所(株)	ロジポート相模原	神奈川県相模原市中央区田名	94,197㎡	212,313㎡	13年8月	キャタビラー・ジャパン(株)(旧:新キャタビラー三菱株式会社)	工場跡地
9	大和ハウス工業(株)	-	神奈川県相模原市南区麻溝台一丁目760番7	41,778㎡	-	-	日本トーカンパツケージ(株)	2009年12月まで日産自動車(株)が保有(工場跡地)
10	合同会社小田原ロジスティクス	-	神奈川県小田原市扇町	103,778㎡	-	-	ジャパン・アートプランニング(株)	2008年3月まで(株)ジーエス・ユアサパワーサプライが保有(工場跡地)
11	GLプロパティーズ(株)	GLP厚木	神奈川県愛甲郡愛川町中津4009番3	44,508㎡	109,500㎡	13年12月	カルソニックカンセイ(株)	工場跡地
12	プロロジス	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市西淀川区中島2-1-3	54,495㎡	127,282㎡	12年5月	前田建設工業(株)	資材センター跡地
13	グッドマンジャパン(株)	グッドマン堺	大阪府堺市堺区築港八幡町1番17他	66,100㎡	130,000㎡	13年秋	(株)島忠	2004年3月まで新日本製鐵(株)が保有(工場跡地)

出所: 各社プレスリリース、現地標札および登記簿謄本などを参考に、(株)一五不動産情報サービスにて作成

作成基準: 東京圏(埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)および大阪圏(大阪府・兵庫県)に所在する敷地面積33,000㎡

(約1万坪)以上の賃貸物流施設の開発計画を選定し、入手先と従前用途を調査。

注1: 所有者が信託銀行の場合、プロバイダー名および入手先に受益権者名を記載している。

注2: 開発用地の入手において、所有権の取得ではなく賃借権を設定している場合がある。

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	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
2012年1月	6,581	6,339	241	3.7	3,990	11年11月~12年1月	55	164
4月	6,629	6,505	124	1.9	3,920	12年2月~4月	48	166

➤ 大阪圏

	需給データ				募集賃料 (円/坪)	需給データ	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
2012年1月	2,126	2,100	26	1.2	3,180	11年11月~12年1月	21	72
4月	2,126	2,120	5	0.2	3,250	12年2月~4月	0	20

■ 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184棟、大阪圏44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