

## 『調査レポート』

## 物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏の新規需要は42.2万㎡で、調査開始以降で最大となる～

## サマリー

## 【東京圏】

- ・ 今期（15年1月）の空室率は3.4%となり、前期の4.2%から0.8ポイント低下した。東京圏の新規需要は調査開始以降で最大の42.2万㎡に達し、2年ぶりの空室率の低下に繋がった。
- ・ 今期の募集賃料は4,000円/坪で、前期から横ばいとなった。

## 【関西圏】

- ・ 今期（15年1月）の空室率は2.5%となり、前期の0.9%から1.6ポイント上昇した。空室率は依然として低い水準にある。
- ・ 今期の募集賃料は3,490円/坪となり、前期の3,390円/坪から100円/坪（プラス2.9%）の上昇となった。関西圏の募集賃料は2013年4月を底に上昇傾向が続いている。

## 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不動産市場の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 : research@ichigo-re.co.jp

URL <http://www.ichigo-re.co.jp>

## ■ はじめに

弊社では大型クラスの賃貸物流施設を対象に、四半期毎に賃貸マーケット調査を実施しており、本レポートにて2015年1月時点の東京圏および関西圏の調査結果を報告する。

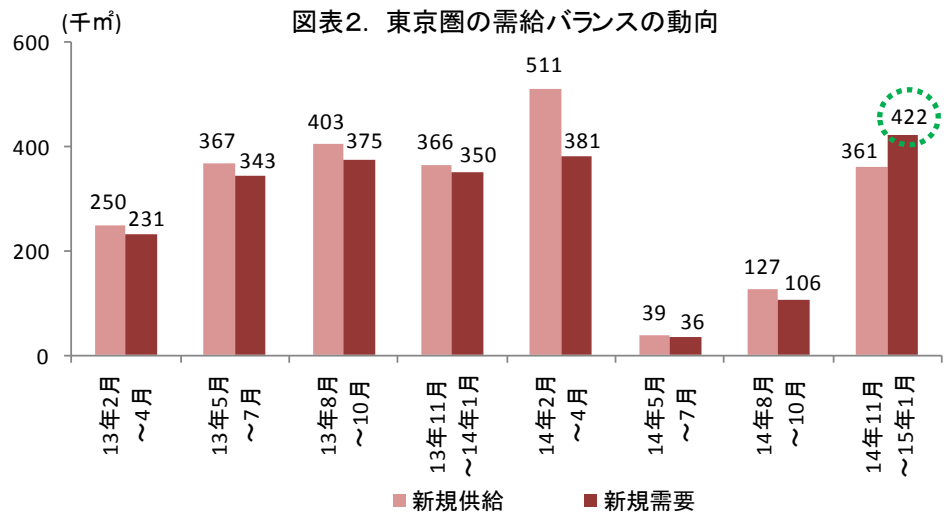
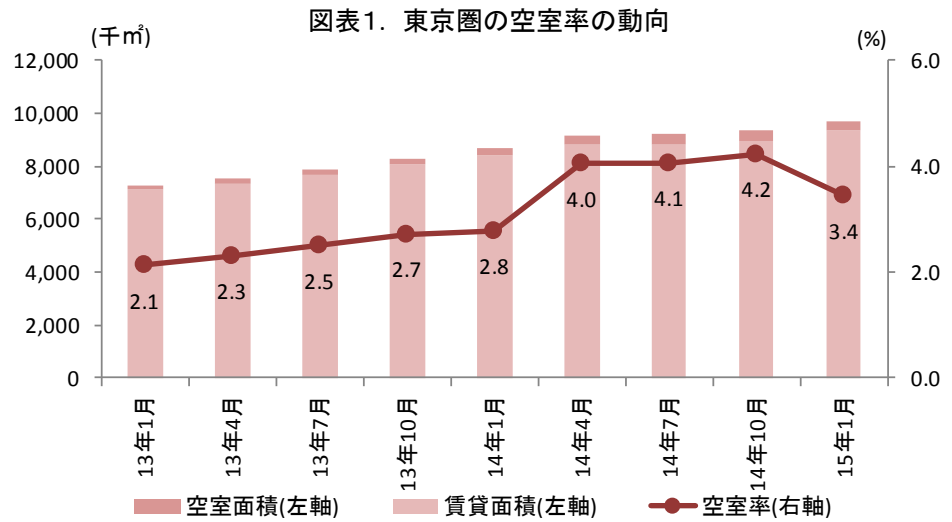
## 1. 東京圏の賃貸マーケット動向

### ① 需給動向

2015年1月の東京圏の空室率は3.4%となり、前期(14年10月)の4.2%から0.8ポイント低下した(図表1参照)。

今期(14年11月～15年1月)の新規供給は36.1万㎡で前期から大幅に増加したが、新規需要が調査開始以降で最大の42.2万㎡に達し、2年ぶりの空室率の低下に繋がった(図表2参照)。

具体的にみると、今期は「グッドマン水江」<sup>1</sup>、「プロロジスパーク常総」<sup>2</sup>、「八千代物流センター」<sup>3</sup>、「ロジポート橋本」<sup>4</sup>など計6物件の新規供給があったが、その多くが満室稼働であった。これらの施設に大手物流会社や製造小売が入居する一方、以前は需要の牽引役であったネット通販<sup>5</sup>の存在感が乏しいことが印象的であった。



出所: 株式会社一五不動産情報サービス 注: 2013年1月以前の需給データは6ページ参照。

<sup>1</sup> 2014年11月13日付 グッドマンジャパン(株) プレスリリースより

<sup>2</sup> 2014年11月19日付 プロロジス プレスリリースより

<sup>3</sup> 2014年12月15日付 日本ロジスティクスファンド投資法人 プレスリリースより

<sup>4</sup> 2015年2月2日付 ラサール不動産投資顧問(株)および三菱地所(株) プレスリリースより

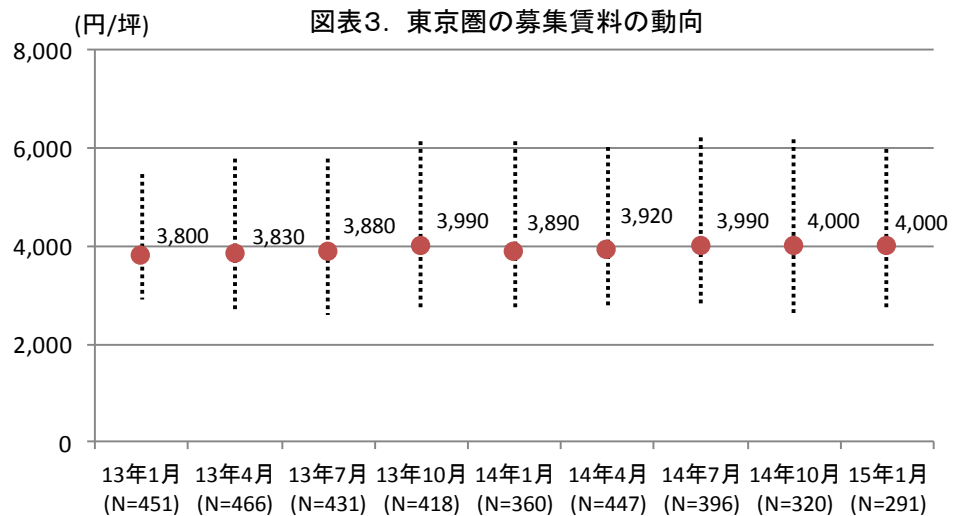
<sup>5</sup> メーカーや小売によるネット事業を除く。

また、開発計画の発表も相次いでいる。「野田物流センター」の着工<sup>6</sup>、ラサール不動産投資顧問による「ロジポート川越西」の着工<sup>7</sup>、「GLP 厚木II」の開発<sup>8</sup>、シーアールイーによる「ロジスクエア新座」の開発着手<sup>9</sup>、「プロロジスパーク習志野5」の起工式の挙行<sup>10</sup>、レッドウッド・グループによる佐倉、市川、川越での高機能物流施設の開発などである。地域的な偏りはなく、首都圏の各地で新規開発が盛んである。

## ② 賃料動向

2015年1月の東京圏の募集賃料は4,000円/坪で、前期から横ばいとなった。

上述の通り、東京圏では新規需要が堅調で、良好な需給環境が続いているが、募集ベースの賃料水準は上値が重い展開である。



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、2013年1月以前の賃料データは6ページ参照。

<sup>6</sup> 2015年2月5日付 新日鉄住金エンジニアリング(株) プレスリリースより。なお、新日鉄住金エンジニアリング(株)は、伊藤忠商事(株)と Mapletree Group の共同事業会社である樺プロパティーズより建設工事を受注。

<sup>7</sup> 2015年2月9日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより

<sup>8</sup> 2015年2月12日付 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株) プレスリリースより

<sup>9</sup> 2015年2月13日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

<sup>10</sup> 2015年2月18日付 プロロジス プレスリリースより

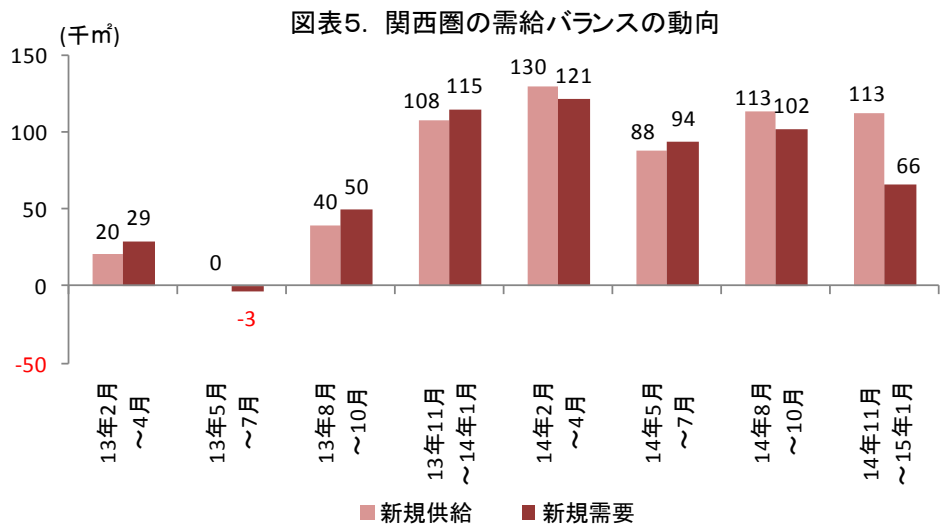
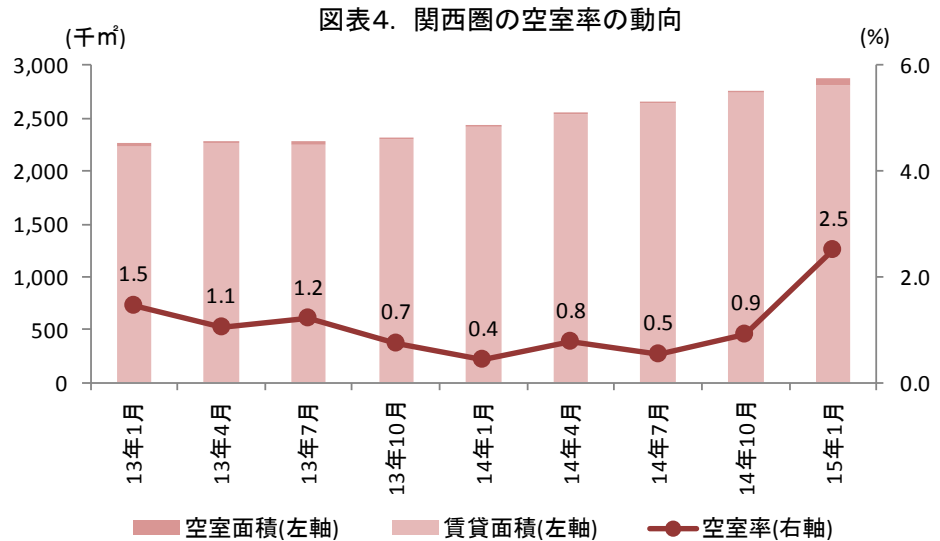
## 2. 関西圏の賃貸マーケット動向

### ① 需給動向

2015年1月の関西圏の空室率は2.5%となり、前期(14年10月)の0.9%から1.6ポイント上昇した(図表4参照)。今期(14年11月~15年1月)の新規供給は11.3万㎡に対し、新規需要は6.6万㎡で供給が需要を上回ったが、空室率は依然として低い水準にある(図表5参照)。

具体的にみると、今期は「プロジスパーク大阪5」<sup>11</sup>が竣工するなど計2物件の新規供給となった。今後の開発では三井物産リアルティ・マネジメントが「(仮称)六甲アイランド物流センター」の建設、運用を発表した<sup>12</sup>。また、印刷インキメーカーのDICは吹田工場跡地(土地約7.5万㎡)を内国<sup>13</sup>の不動産会社が組成する特定目的会社に譲渡することを発表した<sup>14</sup>。

関西圏での開発動向は、従前は湾岸部に集中する傾向があったが、最近では京都府や兵庫県の内陸部など、多様な地域での新規開発が増えている。



出所: 株式会社一五不動産情報サービス 注: 2013年1月以前の需給データは7ページ参照。

<sup>11</sup> 2015年1月28日付 プロジス プレスリリースより

<sup>12</sup> 2015年1月23日付 三井物産リアルティ・マネジメント(株) プレスリリースより

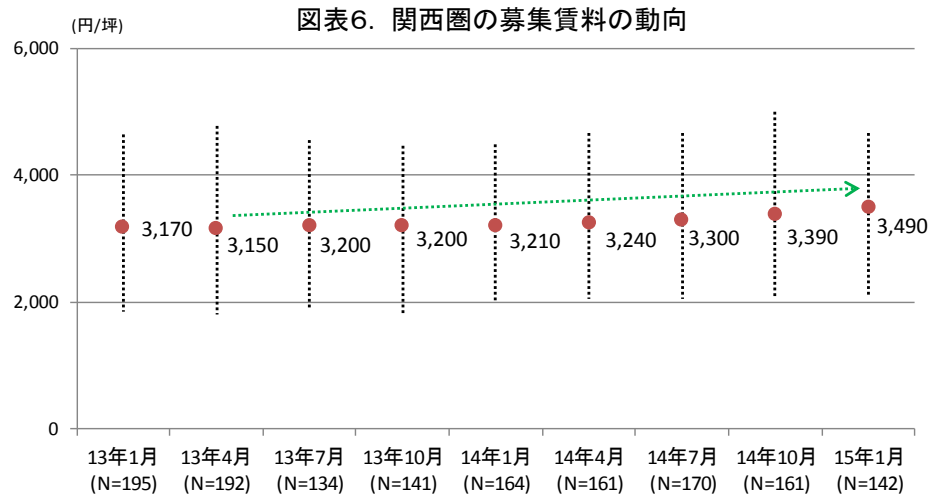
<sup>13</sup> 原文ママ

<sup>14</sup> 2015年2月13日付 DIC(株) プレスリリースより

## ② 賃料動向

2015年1月の関西圏の募集賃料は3,490円/坪で、前期の3,390円/坪から100円/坪（プラス2.9%）の上昇となった。関西圏の募集賃料は、1年9ヶ月前の2013年4月の3,150円/坪を底に、上昇傾向が続いている。

足下の良好な需給環境を背景に、開発計画も増加の一途で、不動産市況の先行きを警戒する意見も出始めている。



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。なお、2012年10月以前の賃料データは7ページ参照。

以上

## ■ データ集

## ➤ 東京圏

	需給データ					新規供給 (千㎡)	新規需要 (千㎡)	募集賃料 (円/坪)
	賃貸可能面積 (千㎡)	賃貸面積 (千㎡)	空室面積 (千㎡)	空室率 (%)				
2008年7月	4,486	3,999	487	10.8	-	-	4,510	
10月	4,743	4,144	599	12.6	257	145	4,500	
2009年1月	5,126	4,492	634	12.4	383	348	4,410	
4月	5,306	4,629	677	12.8	180	137	4,210	
7月	5,561	4,697	863	15.5	255	68	4,200	
10月	5,686	4,875	811	14.3	125	177	4,000	
2010年1月	5,760	5,035	725	12.6	74	161	4,000	
4月	5,919	5,191	728	12.3	159	155	3,990	
7月	5,949	5,410	539	9.1	30	220	4,000	
10月	6,101	5,573	528	8.7	151	163	3,990	
2011年1月	6,173	5,663	510	8.3	72	90	3,990	
4月	6,339	6,007	332	5.2	166	344	3,890	
7月	6,549	6,167	382	5.8	210	159	3,890	
10月	6,614	6,268	345	5.2	65	102	3,910	
2012年1月	6,703	6,466	236	3.5	89	198	3,990	
4月	6,785	6,658	127	1.9	82	192	3,920	
7月	7,000	6,840	160	2.3	215	182	3,880	
10月	7,244	7,063	182	2.5	244	222	3,820	
2013年1月	7,288	7,133	155	2.1	43	70	3,800	
4月	7,538	7,364	173	2.3	250	231	3,830	
7月	7,905	7,707	198	2.5	367	343	3,880	
10月	8,308	8,083	226	2.7	403	375	3,990	
2014年1月	8,674	8,433	241	2.8	366	350	3,890	
4月	9,186	8,814	371	4.0	511	381	3,920	
7月	9,224	8,850	374	4.1	39	36	3,990	
10月	9,352	8,956	395	4.2	127	106	4,000	
2015年1月	9,712	9,378	334	3.4	361	422	4,000	

➤ 関西圏

	需給データ						募集賃料 (円/坪)
	賃貸可能面積 (千㎡)	賃貸面積 (千㎡)	空室面積 (千㎡)	空室率 (%)	新規供給 (千㎡)	新規需要 (千㎡)	
2008年7月	1,798	1,587	211	11.7	-	-	3,970
10月	1,798	1,617	181	10.1	0	30	3,800
2009年1月	1,798	1,623	176	9.8	0	6	3,920
4月	1,915	1,682	232	12.1	117	60	3,820
7月	1,990	1,758	232	11.7	75	75	3,630
10月	1,990	1,804	186	9.3	0	46	3,500
2010年1月	1,990	1,795	195	9.8	0	-9	3,490
4月	1,990	1,838	153	7.7	0	42	3,500
7月	2,017	1,891	126	6.2	27	54	3,450
10月	2,116	1,990	126	5.9	99	99	3,310
2011年1月	2,116	2,000	116	5.5	0	9	3,250
4月	2,092	2,004	88	4.2	-24	4	3,230
7月	2,092	2,008	84	4.0	0	4	3,200
10月	2,086	2,009	77	3.7	-6	1	3,170
2012年1月	2,106	2,080	26	1.2	20	71	3,170
4月	2,106	2,101	5	0.3	0	20	3,230
7月	2,212	2,154	58	2.6	106	53	3,190
10月	2,223	2,181	43	1.9	11	27	3,230
2013年1月	2,263	2,230	33	1.5	40	49	3,170
4月	2,283	2,259	24	1.1	20	29	3,150
7月	2,283	2,256	28	1.2	0	-3	3,200
10月	2,323	2,306	17	0.7	40	50	3,200
2014年1月	2,431	2,420	11	0.4	108	115	3,210
4月	2,561	2,541	20	0.8	130	121	3,240
7月	2,649	2,635	14	0.5	88	94	3,300
10月	2,762	2,737	25	0.9	113	102	3,390
2015年1月	2,875	2,803	72	2.5	113	66	3,490

## ■ 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1万㎡以上の賃貸物流施設。なお、以下は集計対象外とする。

- (i) 不動産賃貸業以外の目的で利用されている施設 (例:物流会社が所有し、主として自社利用をする一方、一部スペースで第三者と賃貸借契約を締結している物流施設)
- (ii) 不動産開発または運用において、公的セクターが関与している施設 (例:第3セクターによる開発物件など)
- (iii) 関連会社間で賃貸借契約を締結している施設 (例:親会社が土地・建物を所有し、物流子会社が賃借している場合など)

調査地域:東京圏(茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)、関西圏(京都府・大阪府・兵庫県)

調査棟数:東京圏238棟、関西圏57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方針で、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

貸室可能面積:物流施設の賃貸可能面積の合計値

空室面積:物流施設の空室面積の合計値

賃貸面積: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:空室面積を賃貸可能面積で除した数値

新規供給:物流施設の新規稼働や取壊し等による賃貸可能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・統合等による賃貸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:賃貸物流施設の募集情報をオーナーや仲介業者等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㎡以上の賃貸物流施設を対象

調査地域:東京圏(茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)、関西圏(京都府・大阪府・兵庫県)

算出方法:物流施設の月・坪あたり賃料単価(税別)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ている。

#### 【留意事項】

- ・本レポートは、信頼できるとさ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