

【調査レポート】

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏に回復の兆し～

結果の概要

【東京圏】

- ・ 今期の空室率は15.0%となり、前期(09年7月)の16.3%から1.3ポイント改善した。また、今期の新規需要は17.8万㎡に達し、新規供給の12.5万㎡を上回った。東京圏の賃貸マーケットに回復の兆しがある。
- ・ 今期の募集賃料水準は4,000円/坪となり、前期(09年7月)の4,200円/坪から4.8%の下落となった。募集賃料のみならず、実勢の賃料水準も弱含みが続いている。

【大阪圏】

- ・ 今期の空室率は10.2%となり、前期(09年7月)の12.6%から2.4ポイント改善した。今期の新規供給物件はなく、既存の物流施設で空室消化が進んだため、需給バランスが改善した。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,540円/坪となり、前期(09年7月)の3,700円/坪から4.3%の下落となった。需給バランスは改善しているものの、当面、賃料反転の期待は薄い。

【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

弊社では中大型クラスの賃貸型物流施設の需給動向調査を四半期毎に実施しているが、2009年10月時点の東京圏および大阪圏¹の調査結果を本レポートにて報告する。なお、調査手法の詳細は6ページを参照のこと。

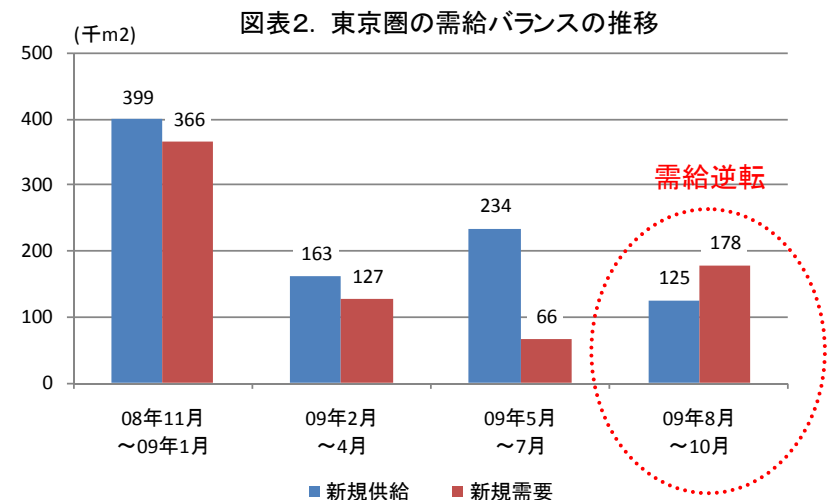
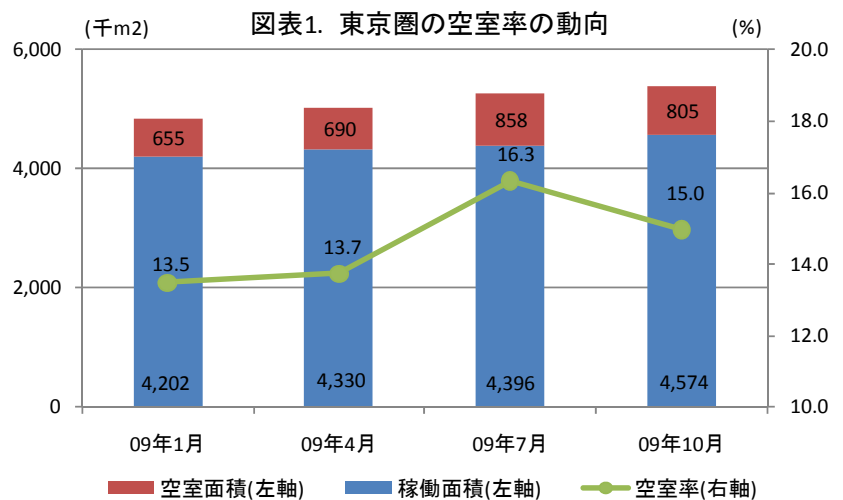
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2009年10月時点の東京圏の空室率は15.0%²となり、前期(09年7月)の16.3%から1.3ポイント改善した。東京圏全体の空室面積は80.5万㎡となり、前期の85.8万㎡から減少する一方、稼働面積は457.4万㎡となり、前期の439.6万㎡から拡大している(図表1参照)。また、今期の注目点として、本調査開始以降で始めて新規需要が新規供給を上回ったことが挙げられる(図表2参照)。

詳細にみると、2009年8月から10月にかけての新規供給は、ロジスティクスパーク野田船形(千葉県野田市船形)、原木第一物流センター(千葉縣市川市原木)の2棟で12.5万㎡であったが、新規需要は7棟の物流倉庫でテナント確保が進んだことで、17.8万㎡に達した。

大型の物流倉庫の開発ラッシュが一巡し新規供給が抑制されるなか、既存物流施設での需要の喚起が進んだことが需給改善へと繋がった。東京圏の空室率は未だ15%と高水準ではあるが、需要が供給を上回ったことで、賃貸マーケットに回復の兆しがみられる。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:前回レポートから過去データを修正している。これは集計対象に既存物件を1棟追加したことが影響している。今後も詳細情報が判明次第、随時、データの修正を行う予定である。なお、2009年1月以前のデータは5ページを参照ください。

¹ 本レポートより地域名称を「首都圏」から「東京圏」へ、「関西圏」から「大阪圏」へと変更した。なお、対象となる都府県は前回同様で、名称のみの変更である。

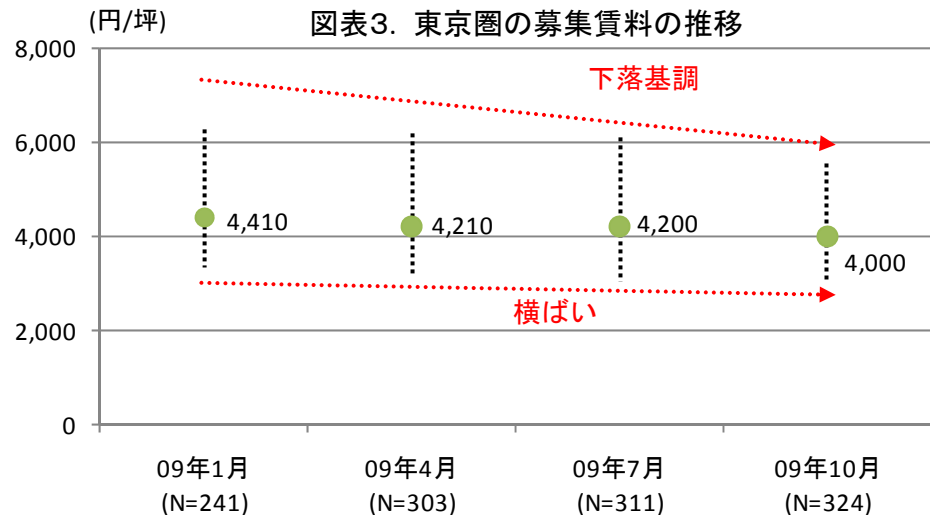
² 2009年11月13日付で東京圏の空室率を修正した。修正点は「2009年7月時点:14.5%→16.3%、2009年10月時点:13.2%→15.0%」である。修正理由は弊社の集計過程における空室カウントミスのためである。お詫びして訂正いたします。

② 賃料動向

東京圏の賃料動向は、高止まりする空室率の影響で弱含みの推移が続いている。図表3は東京圏の募集賃料の推移であるが、今期(09年10月)の中央値は4,000円/坪となり、前期(09年7月)の4,200円/坪から4.8%の下落となった。

詳細にみると、下位10%(黒点線の下限)は横ばいで推移しているが、上位10%(黒点線の上限)の下落基調であることがみてとれる。これは賃料の下落余地の乏しい割安物件では募集賃料が据え置かれる一方、賃料の割高な物件では募集条件の見直しが続いていることが影響している。

上述の通り、東京圏の空室率は依然として13%超で、需給バランスの緩和基調が続いているが、実勢(成約ベース)の賃料水準も弱含みが続いている。しかしながら、図表2でみられるように需給改善の兆しもみられることから、今後、賃料のダмпING競争が一服し、賃料相場が落ち着きを取り戻すことも期待できる。



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。

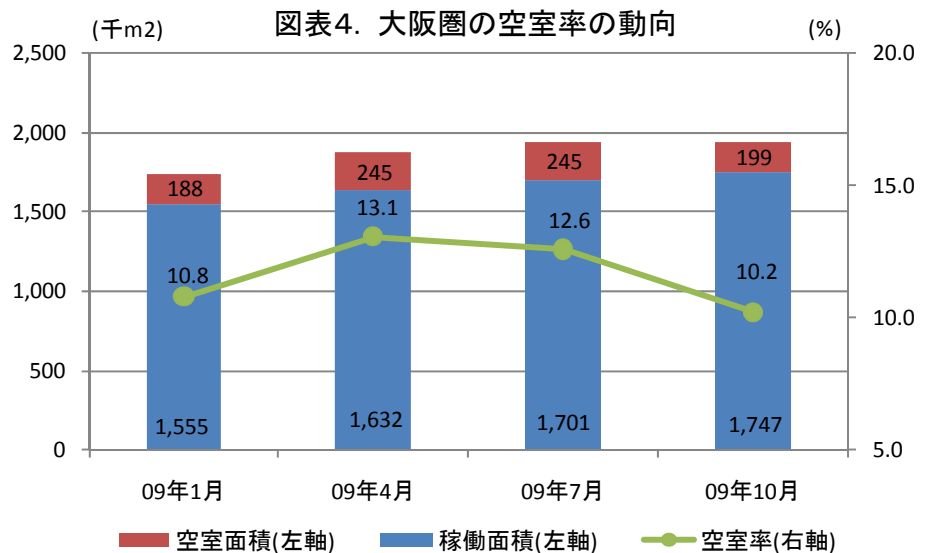
2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2009年10月の大阪圏の空室率は10.2%となり、前期(09年7月)の12.6%から2.4ポイント改善した。

今期の大阪圏では新規供給物件はなかったが、プロロジスパーク大阪Ⅱ(大阪市此花区北港白津)に医療用品製造業のニプロ(株)が新規入居³するなど、既存物件での空室消化が進んだため需給バランスは改善した。

大阪圏の空室率は未だ10%を超え需給の緩和傾向が続いているが、新規供給は一巡し、新規需要も徐々に回復していることから、今後、緩やかに市況が改善していくことが期待される。



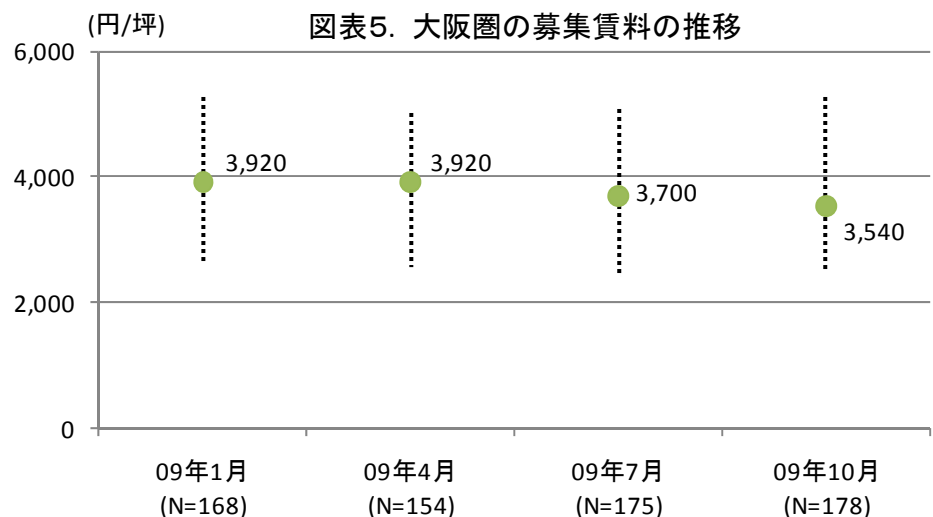
出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:前回レポートから過去データを修正している。これは既存施設の一部データを修正したためである。今後も詳細情報が判明次第、随時、データの修正を行う予定である。なお、2009年1月以前のデータは5ページを参照ください。

② 賃料動向

大阪圏の賃料動向は依然として下落基調が続いている。図表5は大阪圏の募集賃料の推移であるが、今期(09年10月)の募集賃料は3,540円/坪となり、前期(09年7月)の3,700円/坪から4.3%のマイナスとなった。

大阪圏の需給バランスは改善に向かっているが、空室率が10%超であることも影響し、賃料相場の下げ圧力は続いている。今後、空室率の改善に伴い、賃料相場の下げ圧力も緩和されると考えられるが、需給がひっ迫し賃料相場が上昇するまでには一定の時間が必要になると思われ、当面は賃料反転の期待に乏しい市況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。

³ 2009年10月6日付のProLogisの発表資料より

3. トピックス

物流施設の賃貸マーケットに直結はしないものの、不動産マーケットに影響を与えそうな項目をトピックスとして取り上げる。

・倉庫の着工量が大幅減、鋼材価格は下落

国土交通省発表の建築物着工統計によると、2009年9月の倉庫(民間)の着工床面積は34.1万㎡となり、同年3月以降7カ月連続で40万㎡を下回った。不動産開発が盛んであった2007年5月には135.9万㎡であったことを考慮すると、倉庫着工は近年例にみない低水準に陥っている。この影響もあって建設用鋼材の需要が減退しているようだ。代表的な建設用鋼材であるH型鋼の市中価格をみると、昨年夏場には1トン13万円に迫る価格帯であったが、直近では7万円を割り込んでいる。物流セクターは土地価格が低廉で、建物自体も躯体が中心であることから、建設用鋼材の価格下落が不動産開発の初期投資額にダイレクトに反映しやすい。当面は低コストで物流倉庫を建設しやすい局面が続きそうだ。

現在、未着工または工事を一時中断している大型倉庫の開発案件が数多くあるが、一部の案件で再始動の動きがみられる。本レポートの集計対象としている大型倉庫に限れば需給改善の兆しはみられ、鋼材価格も割安となっている。現段階では賃料水準も弱含みで、先行き不透明感も残っているため、工事再開の動きが拡大するとは考えにくい。ディベロッパー各社の動向に改めて注視すべき段階に入りつつあると弊社では判断している。

・羽田空港のハブ化

周知の通り、羽田空港では新滑走路の供用開始を2010年10月に控え、年間の発着枠も30万回から41万回に増える予定である。前原国土交通大臣による「羽田ハブ化」の方針表明以前から、羽田空港の国際化によって年間50万トン程度の国際貨物量が発生するといわれていたが、国際便の就航増で更なる貨物増が期待できるだろう。羽田空港のお膝元である東京都大田区周辺の倉庫街には間違いなくプラス要因である一方で、成田空港周辺の不動産マーケットへの悪影響が懸念される⁴。

「羽田空港のハブ化」以上に注目しているのは「拠点港湾を選び、重点的に投資」という前原国土交通大臣の発言である。既に、国際拠点港湾の重点投資先として横浜市が名乗りを挙げているが、予算配分次第で中長期的な貨物の流れに多大な影響を与える可能性がある。現段階では、重点投資を希望する港湾を自治体から募る方針のようだが、今後、主要港湾を擁する各自治体の港湾行政に注視していきたい。

以上

⁴ 羽田と成田のすみ分けに関しては、現在協議中であるため安易な予想は禁物ではあるが、現段階での筆者の意見としては羽田空港のハブ化による成田空港周辺の不動産マーケットの悪影響は限定的ではないかと予想している。

■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	4,223	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

※2009年11月13日付で東京圏の空室率を修正した。修正点は「2009年7月時点:14.5%→16.3%、2009年10月時点:13.2%→15.0%」

である。修正理由は弊社の集計過程における空室カウントミスのためである。お詫びして訂正いたします。

➤ 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	1,744	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

■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:延床面積もしくは敷地面積が5千㎡以上の賃貸型物流施設

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149棟、大阪圏42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:過去のデータ(2008年7月~09年7月)は、詳細情報が判明した段階で適時修正している。今後も同様の処置を行う可能性がある。

・用語定義

貸室面積:物流施設の賃貸面積の合計値(Total Space)

空室面積:物流施設の空室面積の合計値(Vacant Space)

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(Occupied Space)

空室率:空室面積を貸室面積で除した数値(Vacancy Rate)

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(Completions)

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(Net absorption)

➤ 賃料データ(β版)

(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。物流施設は建物自体の個性が強く、契約内容も多岐にわたるため、賃料相場を示す手法が馴染みにくい面がある。一方で、定量的なアプローチによる賃料データがないと、時点、地域、他用途との比較や分析を行うことが困難となってしまう。そこで、物流施設の個性の影響を極力排除した賃料データを算出するため、サンプル数の確保を主眼とした賃料データベースを構築し、中央値で賃料データを把握した。本データにおいては、事例収集方法や算出プロセスを比較・検討中で、正式版をリリースする前の試用データと御認識ください。本データに関し、ご要望やご意見などございましたら、是非、弊社までお寄せください。

収集方法:賃貸型物流施設の募集情報をオーナーや仲介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。

■弊社サービスのご案内

➤ 企画調査

お客様のご要望に応じた企画調査を行います。お気軽にご相談ください。

【調査の流れ】 初回打ち合わせ→企画書作成→内容検討→調査着手→中間報告→最終報告

【期間】 応相談(3週間～数ヶ月程度が一般的です)

【調査料金】 応相談(身軽な組織体制のため、リーズナブルな料金設定が可能です)

【調査の特徴】

「質の高さ」「スピーディーな対応」「魅力的な料金設定」

この三要素を同時に満たすため、他に例をみないデータベースを構築・維持しています。また、多様な関係者からの人的な情報収集も重視しています。物流倉庫はオーナーとテナントだけで完結するものではなく、許認可権をもつ行政など、多様な関係者によって市場動向が左右されるセクターです。弊社の調査サービスは、様々の業界関係者との情報交換から導かれる深い洞察をもとに、弊社独自のデータを活用しながら、肌感覚にあった結論を導くことに重きをおいています。

【調査例】

- ・物流施設開発の事業可能性に関する調査
- ・物流不動産マーケットの中期予測
- ・荷主業界の動向調査
- ・J-REIT マーケットに関する分析
- ・物流セクターの特性分析
- etc

➤ 定型商品

マーケットレポート

物流施設の不動産市場を詳細に分析します。本レポートに掲載中の需給データ(需要量・供給量)をサブマーケットで活用するのみならず、個別テナントや物件ベースで市場の動きを詳細に調査します。そのほか、競合物件の賃貸状況を把握し、対象施設の立地・建物特性を踏まえたうえで、市場競争力に関して考察します。

物流不動産マーケットの定期観測調査

主要エリアの物流不動産マーケットについて、需給および賃料並びに売買動向に関する定点観測を行います。情報更新は四半期毎で、対象地域は首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)、愛知県、関西圏(大阪府+兵庫県)、九州北部(福岡県+佐賀県)をカバーしております。

※上記以外にも定型商品がございます。レポートサンプルも用意していますので、ご興味のある方はお気軽にお問合せください。

以上

【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