

【調査レポート】

物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測

～東京圏の賃料上昇は2011年7月より～

結果の概要

【空室率の予測結果】

東京圏の空室率は、1年後の2011年10月に5.9%、2年後の2012年10月に4.7%まで改善する。今後の2年間で一時的に新規供給が新規需要を上回る局面があるが、概ね空室率の下落が続く。また、テナントが利用する稼働面積は順調に拡大する一方、空室面積は総じて安定的な推移となり、再び需給悪化に陥るリスクは小さい。

【賃料の予測結果】

東京圏の賃料水準は、2011年4月まで横ばい基調が続くが、2011年7月から緩やかに上昇し2012年10月には4,330円/坪まで達する見込みである。一方、賃料回復の懸念材料として物価水準の見通しが挙げられる。今後も物価指数のマイナス基調が続くようであれば、賃料水準の本格的な上昇への足かせになりかねない。

【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

【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

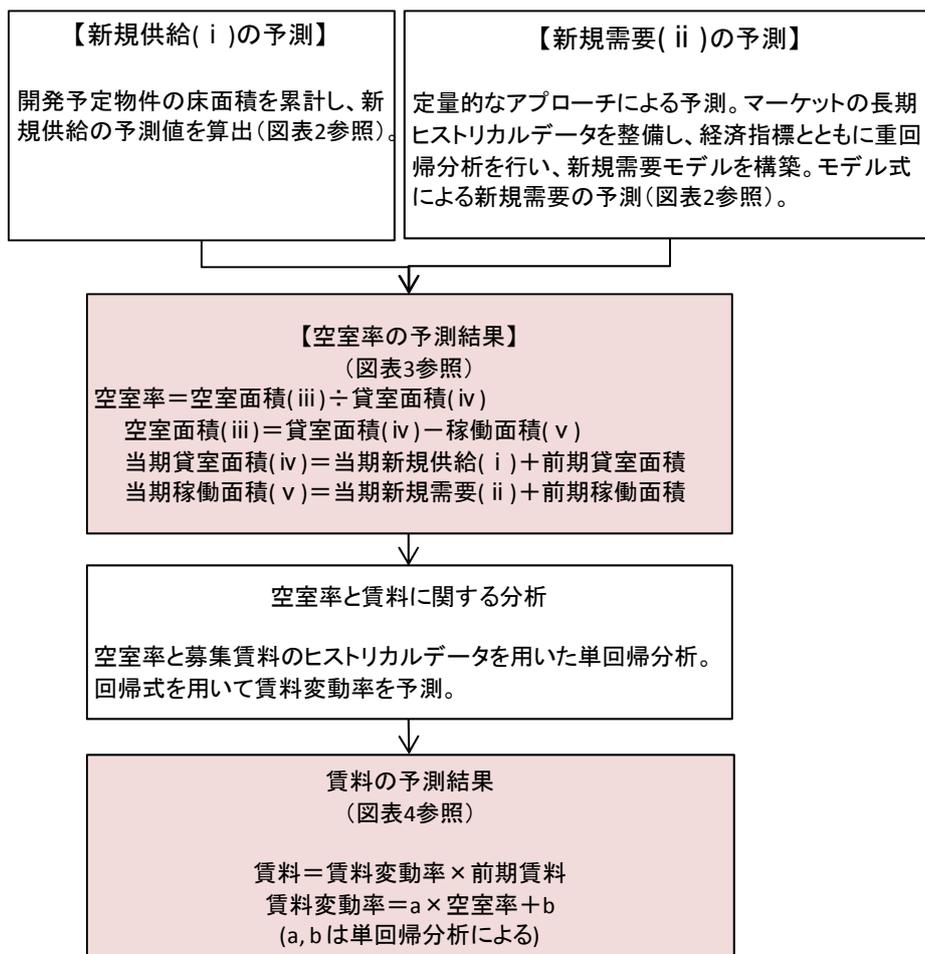
■ はじめに

弊社では2009年12月に「物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測（2010年版）¹」を発表したが、昨年の予測手法を踏襲した2011年版の短期予測結果を公表する。なお、詳細の分析結果は別途報告書（有料）を作成したので、ご興味のある方はお気軽に弊社までお問い合わせください²。

1. 短期予測の分析手法

本レポートでは、最新データである2010年10月から起算して2年後の2012年10月までの予測を行う。空室率の予測は、新規供給と新規需要をそれぞれ予測することで分析できる。新規供給の予測は、開発予定の物流施設の床面積を累計して算出している。他方、新規需要の予測はマーケットデータおよび経済指標を従属変数とする重回帰分析を行うことで新規需要モデルを構築し、モデル式による予測を行っている。賃料の予測は、物流セクターの空室率と賃料の相関関係を分析した上で、空室率の予測結果から賃料の見通しへと導いている。

図表 1. 短期予測のフロー図



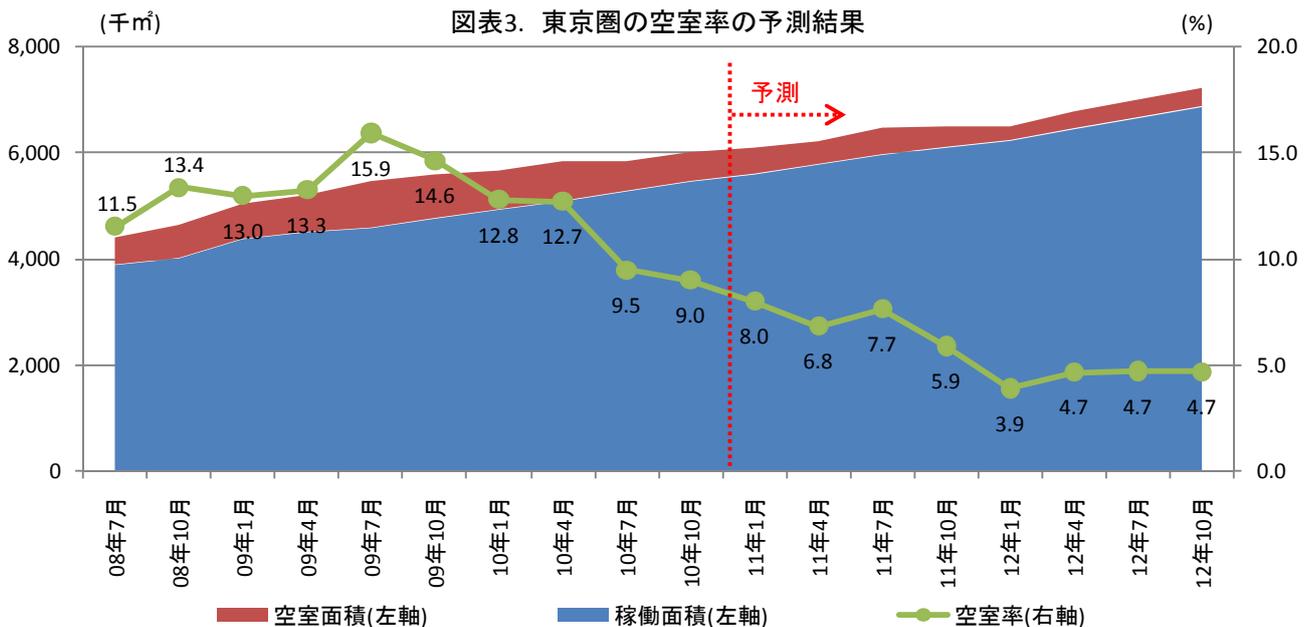
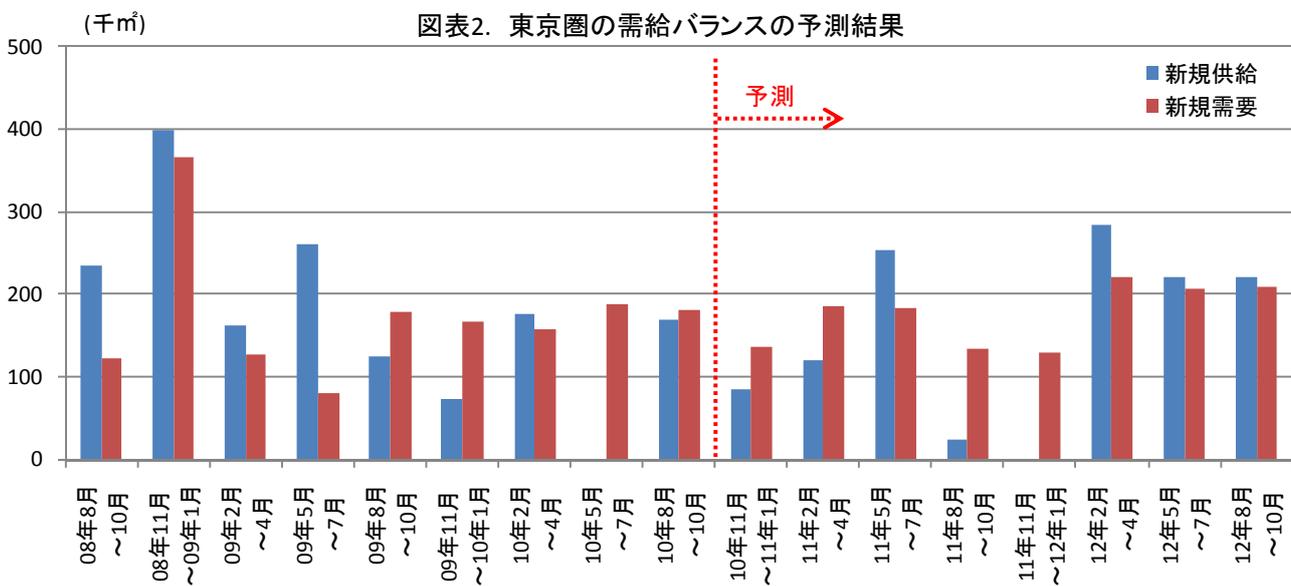
¹ http://www.ichigo-re.co.jp/img/85/20091215_report.pdf

² <http://www.ichigo-re.co.jp/research-fix/> または当レポート末尾の販売案内・申込書を参照

2. 空室率の予測結果

図表2は新規供給および新規需要の予測結果である。2011年5月～7月に新規供給が大幅増となり一時的に需給バランスが悪化するが、2011年8月以降の新規供給は限定的で、2012年1月まで需給改善が続く。その後、2012年2月～4月にも新規供給が新規需要を上回るが、2012年5月以降は均衡した需給動向となる。

図表3は空室率の予測結果である。2011年1月以降は概ね空室率の下落が続き、2012年1月には3.9%まで東京圏の空室率は低下する。翌期の2012年4月に4.7%まで上昇するが、その後は安定した推移となる。また、テナントが利用中の面積を示す稼働面積（青面）は順調に拡大する一方、空室面積（赤面）は概ね安定的な推移となり、再び需給悪化に陥るリスクは小さい。



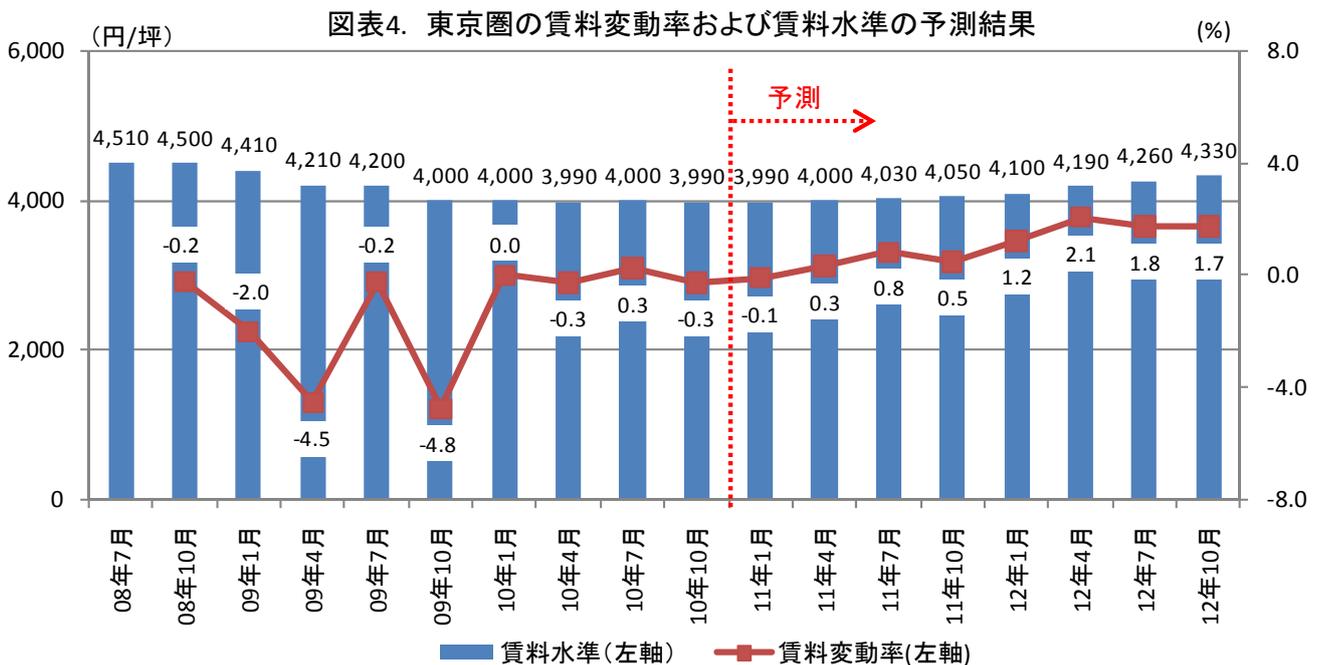
出所:株式会社一五不動産情報サービス

3. 賃料の予測結果

賃貸マーケットのヒストリカルデータを用いて空室率と賃料の相関関係を分析し、図表3の空室率の予測結果から賃料変動率および賃料水準の予測を行った(図表4)。東京圏の賃料変動率は2010年1月から現在に至るまで0%近辺で推移しているが、この傾向が2011年4月まで継続する。2011年7月以降に賃料変動率が上向き、2012年1月にプラス1.2%、2012年4月にはプラス2.1%へと大幅に上昇する。

賃料水準では2009年10月から2011年4月までの2年半にわたって4,000円/坪前後で足踏みが続くが、2011年7月から賃料水準が緩やかに上昇しはじめ、2012年10月には4,330円/坪に達し、2009年1月から4月頃の水準にまで回復することが予想されている。なお、図表4は「募集」賃料をベースに分析しているが、成約賃料は募集賃料に先行した動きになるため、成約ベースでは2011年の早い段階で賃料が反転することも期待できる。

今後の懸念材料としては、物価水準の見通しが挙げられる。2010年の賃貸マーケットは需給改善が持続したにもかかわらず、募集賃料は横ばい基調で反転の兆しがなかった。これは、日本経済が踊り場に差し掛かったことに加えて、物価水準の下落が影響していると思われる。今後も物価指数のマイナス基調が続くようであれば、賃料水準の本格的な上昇への足かせになりかねない。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

■ データ定義

➤ 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)
調査棟数:166棟(2010年10月時点)
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

・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:物流施設の竣工および賃貸化に伴う貸室面積の増加分
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

・過去の需給データの見直し

2010年10月時点での需給データ(空室率・新規需要・新規供給)の作成時に、個別物件のデータの見直しを行い、集計結果である需給データは過去分を含めて修正している。したがって、昨年の予測レポートと本レポートでは、一部の需給データが異なっている。なお、今後も毎年10月のデータ更新時に集中的にデータの再点検を行い、過去分を含めて修正する予定である。なお、主な修正理由は(http://www.ichigo-re.co.jp/img/122/20101122_report.pdf)を参照ください。

➤ 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。

【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

【調査報告書の販売案内】

物流施設の不動産マーケットの最新動向と将来展望（2011年版）

調査の背景および目的

昨年の2010年版に引き続き、本報告書においても東京圏の賃貸マーケットの需給動向を丹念に調査した結果を最新動向にまとめ、将来展望として定量アプローチによる空室率および賃料の予測を行っている。また、本報告書より売買マーケットの最新動向を追加し、東京圏の不動産マーケットの実態に更に深く迫っている。

不動産投資家およびディベロッパーの投資戦略、物流会社・荷主の不動産戦略、金融機関のリスク管理に資する基礎資料としてご活用いただければ幸甚である。

本報告書の特徴

本報告書の注力ポイントは賃貸マーケットの「予測」である。需給分析において需要サイドのモデルを構築し、定量的なアプローチによって空室率を予測している。もちろん、賃料の予測もカバー。綿密で丹念な調査によって、過渡期にある不動産マーケットを鋭く分析し、数年後の不動産マーケットを展望している。

【将来展望】

対象：空室率・賃料

対象地域：東京圏（埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）

予測期間：2011年1月～2012年10月（四半期データ）

予測手法：定量的なアプローチ。空室率予測の基礎となる新規供給は開発予定物件から、新規需要は重回帰分析によるモデルを構築。賃料は空室率との関連性を分析して予測。

【最新動向】

2010年の賃貸および売買マーケットを振り返る。また、今後の物流施設の開発リストも掲載。

目次

■はじめに / ■サマリー

1. 不動産マーケットの最新動向

1.1. 賃貸マーケットの動向

需給バランスの動向、供給サイドの動向、需要サイドの動向、賃料の動向

1.2. 売買マーケットの動向

不動産取引の状況、キャップレートの動向

2. 不動産マーケットの将来展望

2.1. 予測手法

2.2. 短期予測の分析結果

需給バランス（空室率）の予測結果、賃料の予測結果

2.3. 短期予測の前提となる分析

長期時系列データの算出、新規供給の予測、新規需要の予測、空室率と賃料に関する分析結果

2.4. 将来展望

資料編（データ集）

➤ **報告書体裁**

A4 版 35 ページ報告書

印刷物:1 部郵送 電子ファイル(PDF 形式):E-mail にて送信

➤ **料金**

49,980 円 (本体価格:47,600 円 消費税相当額:2,380 円)

➤ **お申込み方法**

次ページのお申込用紙を弊社まで FAX または郵送してください。

・FAX 番号:03-6273-7815

・郵送先:〒130-0004 東京都墨田区本所 4-20-12 小松和ビル3F 株式会社一五不動産情報サービス宛

➤ **納品・お支払い**

申込書を受領後、24 時間以内に電子ファイル(PDF 形式)を E-mail にて送付いたします。また、2 日以内に報告書を発送いたします。報告書の郵送に請求書を同封いたしますので、翌月末までにお振り込みください。なお、振込手数料はお客様負担でお願いいたします。

➤ **閲覧希望**

閲覧をご希望の方はお気軽に弊社までお問い合わせください(弊社担当者が御社にご訪問いたします。その他、弊社にお越しいただきご覧いただくこともできます)。

【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

〒130-0004 東京都墨田区本所 4-20-12 小松和ビル3F



調査報告書 お申込書

下記の免責事項を了解の上、「物流施設の不動産マーケットの最新動向と将来展望(2011年版)」を申し込みます。

【申込日】 _____ 年 _____ 月 _____ 日

【申込報告書】

「物流施設の不動産マーケットの最新動向と将来展望」 49,980円(税込)

調査報告書(製本版):1部を郵送 電子ファイル(PDF形式):E-mailにて送信

【申込者】

会社名/組織名: _____

部 署: _____ 役 職: _____

お名前: _____ 印

住 所: 〒 _____

T E L: _____ F A X: _____

E-mail: _____

【請求先】

※申込者と異なる場合のみご記入ください。

会社名/組織名: _____

部 署: _____ 役 職: _____

お名前: _____ 印

住 所: 〒 _____

T E L: _____ F A X: _____

E-mail: _____

【免責事項】

・提供する報告書は、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。また、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。

・提供する報告書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。