

『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3.7%に改善し、募集賃料も2四半期連続で上昇～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（12年1月）の空室率は3.7%となり、前期の5.4%から1.7ポイント改善した。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,990円/坪となり、前期の3,910円/坪から80円/坪（プラス2.0%）の上昇となった。募集賃料の上昇は2四半期連続で、需給好転を背景に賃料水準もやや上向いている。

【大阪圏】

- ・ 今期（12年1月）の空室率は1.2%となり、前期の3.6%から大幅に改善した。大阪圏の空室率の低下は8四半期連続となり、賃貸市況の回復が鮮明になっている。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,180円/坪となり、前期から20円/坪（マイナス0.6%）の下落となった。大阪圏の募集賃料は概ね横ばいである。

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1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

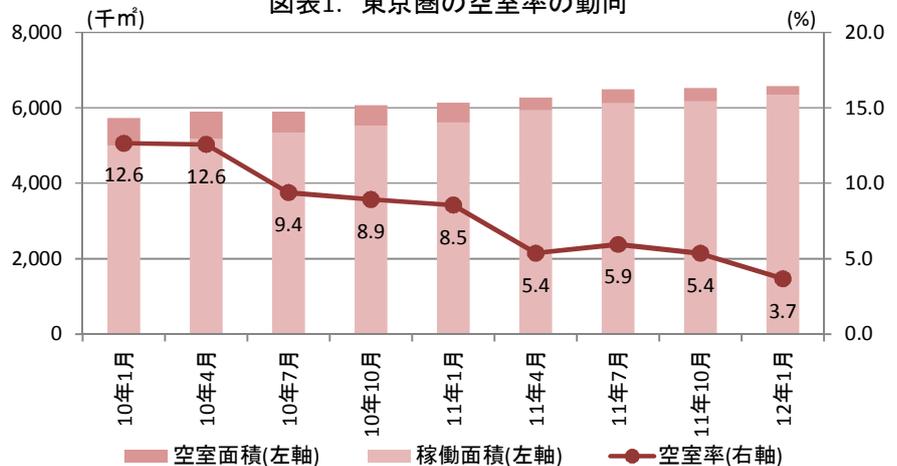
① 需給動向

2012年1月の東京圏の空室率は3.7%となり、前期(11年10月)の5.4%から1.7ポイント改善した(図表1参照)。また、今期(11年11月~12年1月)の新規需要は16.4万㎡で、新規供給の5.5万㎡を大幅に上回った(図表2参照)。

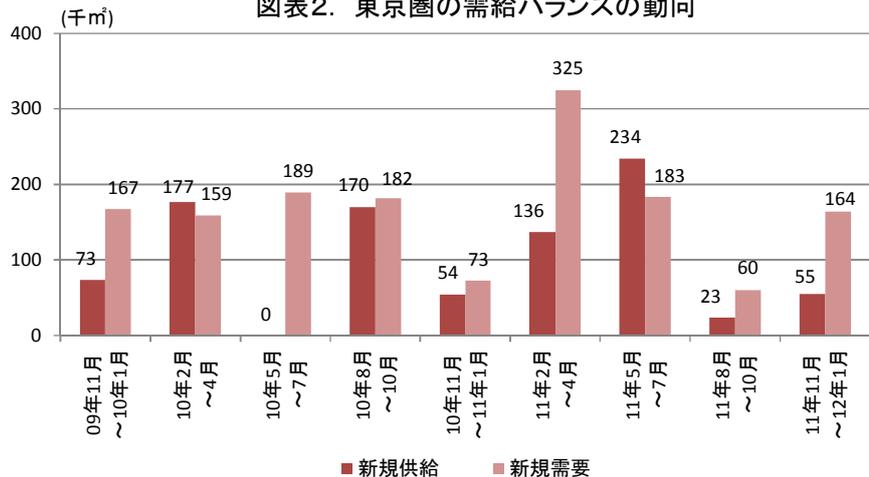
詳細にみると、大和ハウス工業による「Dプロジェクト北八王子B棟(テナント:ヒューテックノオリン)」および「東部海老名物流センター(テナント:東部ネットワーク)」がそれぞれ新規稼働した。また、プロロジスパーク川島、大黒町物流センター、横浜町田ICロジスティクスセンターなど、複数のマルチテナント型物流施設での稼働率上昇が需給改善に寄与した。

今後の開発では、GSユアサの小田原事業所跡地(神奈川県小田原市扇町)で進む開発プロジェクトが注目される。合同会社小田原ロジスティクスによる大規模プロジェクトで、開発用地は10万㎡超におよぶ¹。大手通販会社向けのBTS型のように、既存建物の取壊が終了している。

図表1. 東京圏の空室率の動向



図表2. 東京圏の需給バランスの動向



出所:株式会社一五不動産情報サービス

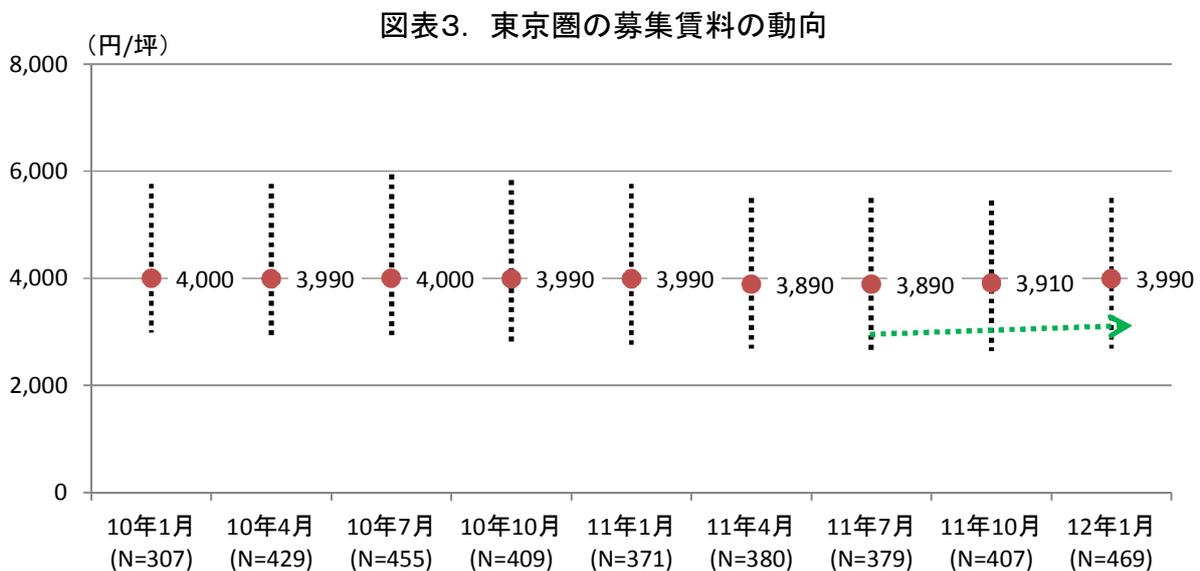
注:2010年1月以前の需給データは6ページ参照。

¹ 小田原市役所にて調査

② 賃料動向

2012年1月の東京圏の募集賃料は3,990円/坪で前期の3,910円/坪から80円/坪（プラス2.0%）の上昇となった（図表3参照）。東京圏の募集賃料の上昇は2四半期連続で、需給バランスの好転を背景に、賃料水準もやや上向いている。

今後、首都圏の内陸エリアを中心に新規供給が本格化していることから、需給バランスの逼迫感が長期に及ぶことは考えにくいものの、大規模物件の新規供給によって潜在的な需要喚起も期待できることから、当面は底堅い賃料動向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

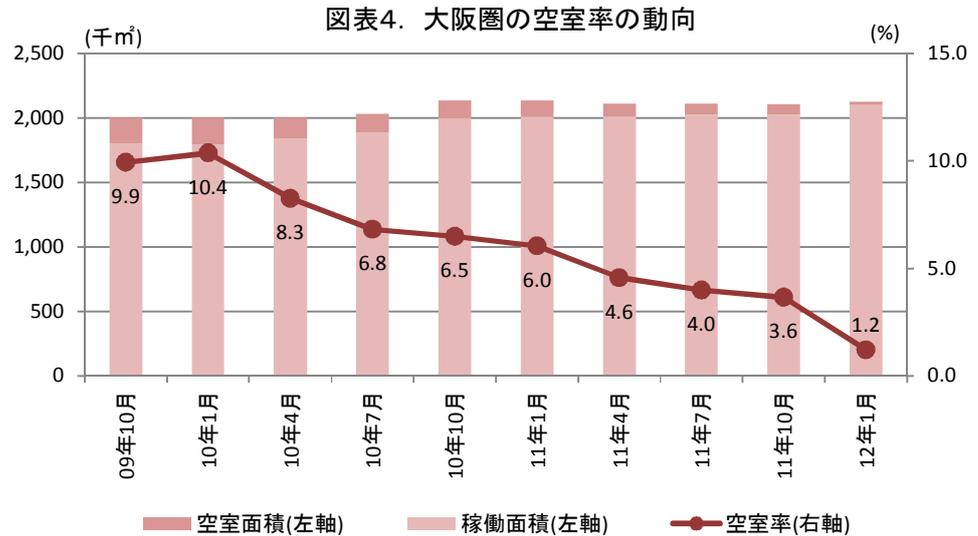
注:N はサンプル数を示す。点線は各期の賃料サンプルのうち、上位10%と下位10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。なお、2010年1月以前の賃料データは6ページ参照。

2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2012年1月の大阪圏の空室率は1.2%となり、前期(11年10月)の3.6%から大幅に改善した。大阪圏の空室率の低下は8四半期連続となり、賃貸市況の回復が鮮明になっている。

詳細にみると、プロロジスパーク高槻がDNPロジスティクスの専用施設として2012年1月に竣工した²。また、複数のマルチテナント型物流施設で稼働率が改善したことが需給好転へと繋がっている。大阪圏では築浅の大型物流施設の空室在庫が乏しくなっている。



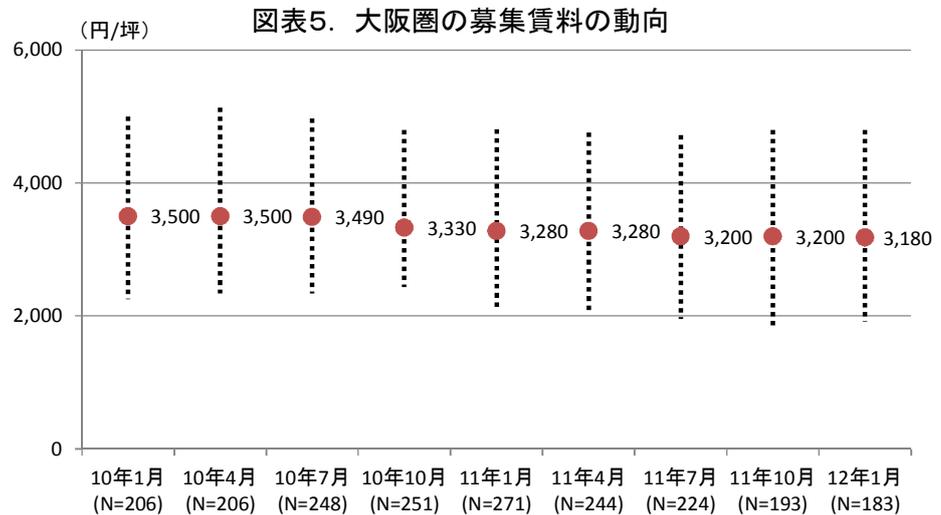
出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:2010年1月以前の需給データは6ページ参照。

② 賃料動向

2012年1月の大阪圏の募集賃料は3,180円/坪で、前期から20円/坪(マイナス0.6%)の下落となった。

上述の通り、築浅の大型物件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。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が散見され、募集ベースでは軟調な賃料水準が続いている。



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、2010年1月以前の賃料データは6ページ参照。

² 2012年1月27日付 プロロジス プレスリリースより

3. トピックス ～大阪圏の空室率低下の背景～

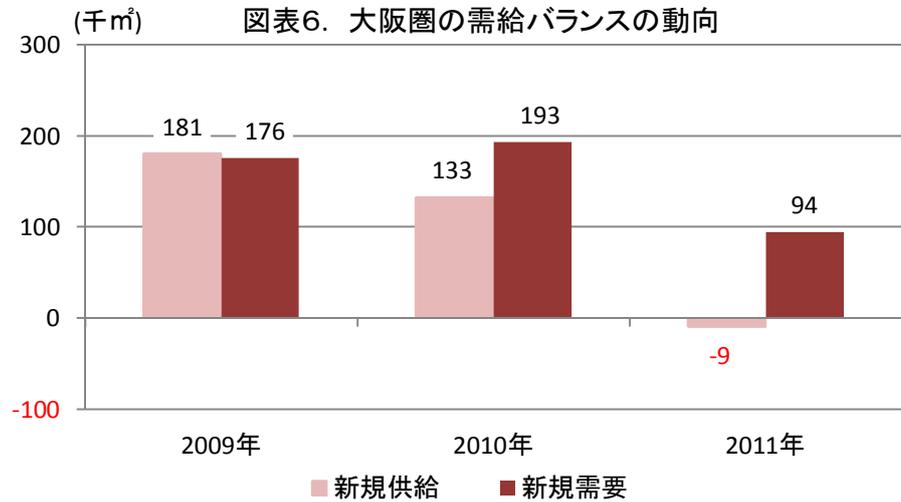
大阪圏の空室率が大幅に低下している。そこで、本レポートのトピックスにおいて、大阪圏の需給動向を詳述したい。

図表6は過去3年間の大阪圏の需給バランスを暦年ベースで示している。2011年の新規需要は9.4万㎡で、前年の19.3万㎡、前々年の17.6万㎡を大きく下回っている。また、2011年の新規供給はマイナスである。以上から、大阪圏の需給改善は、需要喚起ではなく、供給抑制によってたらされたことが読み取れる。

大阪圏でも新規需要は創出されているものの、東京圏に比し、若干勢いに欠けるため、ディベロッパー各社の動きも慎重である。

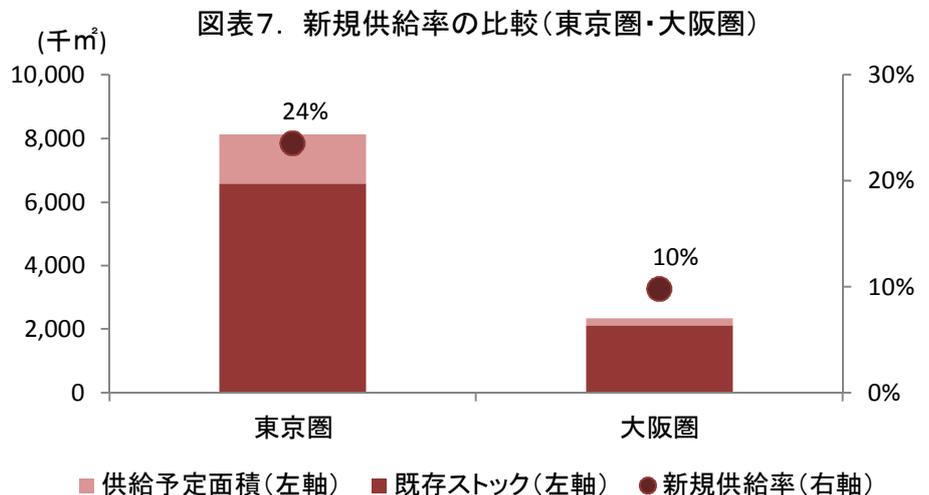
図表7は東京圏および大阪圏について、既存ストックに対する今後の供給予定の床面積の比率（新規供給率）を比較したものである。東京圏の24%に対し、大阪圏は10%で半分以下である。

大阪圏の需給バランスは好転しているものの、新規開発の動きは手堅く、大量供給が発生する機運に乏しいことがうかがえる。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

作成方法: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月までの合計値である。なお、弊社の新規供給は「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」と定義している。2011年において、一部の賃貸物流施設が自社物件へ切り替わったため、新規供給がマイナスとなっている。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

算出方法:

新規供給率=供給予定面積÷既存ストック

既存ストック…2012年1月時点貸室面積

供給予定面積…2012年以降の供給予定物件の床面積累計(竣工時期未定含む)

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	
	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

➤ 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
2012年1月	2,126	2,100	26	1.2	3,180	11年11月~12年1月	21	72

■ 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182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