

『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・大阪圏とも賃貸市況が改善～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（13年1月）の空室率は2.2%となり、前期の2.5%から0.3ポイント低下した。今期の新規需要は7.0万㎡で新規供給の4.3万㎡を上回り、需給バランスは3四半期ぶりに改善した。
- ・ 今期の募集賃料は3,800円/坪となり、前期の3,820円/坪から20円/坪（マイナス0.5%）の下落となった。東京圏の募集賃料は概ね横ばいで、底堅い需要を背景に、安定した賃料動向が続く見通しである。

【大阪圏】

- ・ 今期（13年1月）の空室率は1.5%となり、前期の2.0%から0.5ポイント低下した。大阪圏では抑制された新規供給下で需要は底堅く、2四半期連続での需給改善となった。
- ・ 今期の募集賃料は3,240円/坪となり、前期の3,260円/坪から20円/坪（マイナス0.6%）の下落となった。安定した需給バランスを背景に、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 : 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2013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。

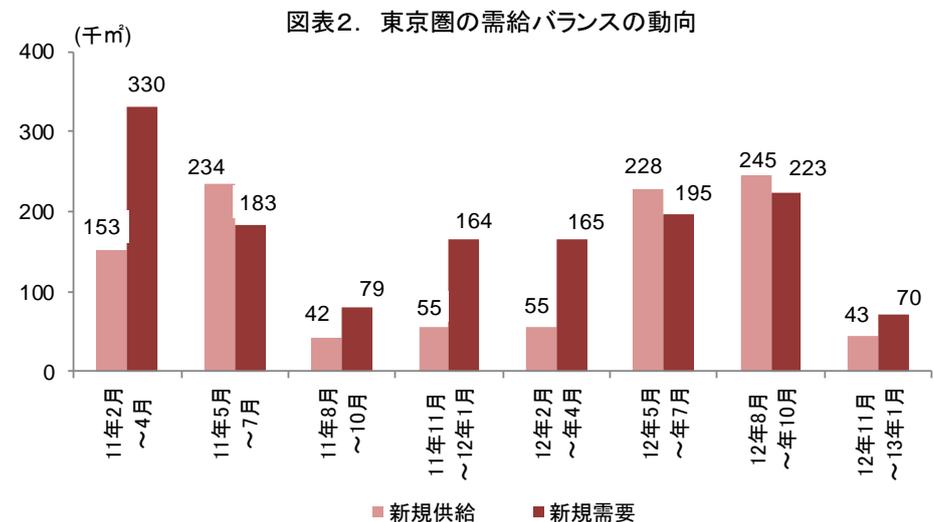
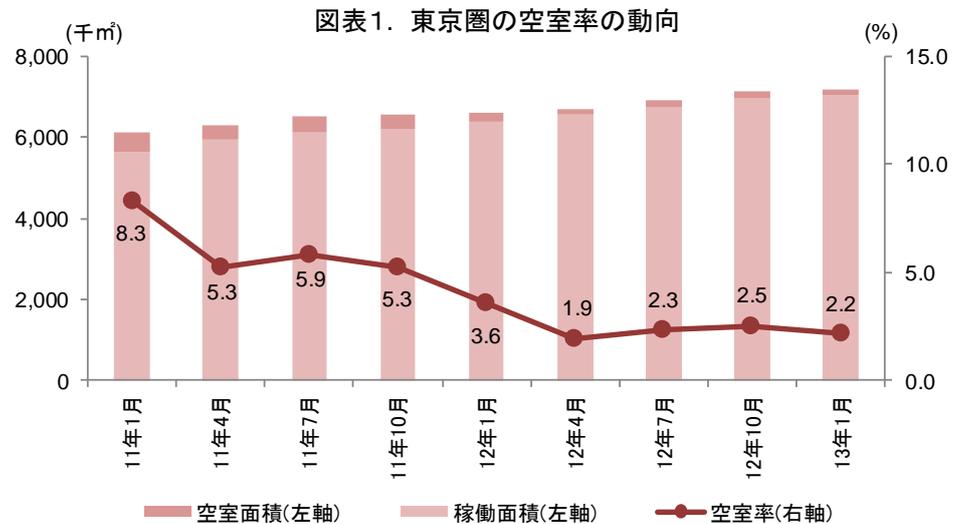
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2013年1月の東京圏の空室率は2.2%となり、前期(12年10月)の2.5%から0.3ポイント低下した(図表1参照)。今期(12年11月~13年1月)の新規需要は7.0万㎡で、新規供給の4.3万㎡を上回り、3四半期ぶりに需給バランスが改善した(図表2参照)。

詳細にみると、産業ファンド投資法人がIIF川口ロジスティクスセンター¹とIIF柏ロジスティクスセンター²を新規取得した。また、GLP川崎で稼働率が上昇³するなど、需要の喚起もみられた。

今後の開発計画では、三井不動産(株)が2017年度までに約2,000億円を投資することを発表した⁴。また、プロロジスパーク北本⁵およびプロロジスパーク川島²⁶の計画発表が相次いだ。そのほか、既存の賃貸物流施設の売買取引も活性化しており、日本ロジスティクスファンド投資法人が柏物流センターを取得する⁷な



出所:株式会社一五不動産情報サービス, 注:2010年10月以前の需給データは7ページ参照。

¹ 2012年12月7日付 産業ファンド投資法人プレスリリースより http://www.iif-reit.com/upd/ir_news/pdf/1212071735311273.pdf

² 2013年1月16日付 産業ファンド投資法人プレスリリースより http://www.iif-reit.com/upd/ir_news/pdf/1301161532311281.pdf

³ 2013年1月28日付 GLプロパティーズ(株)プレスリリースより http://www.glprop.co.jp/pressReleases_detail.php?news_id=73

⁴ 2013年1月17日付 三井不動産(株)プレスリリースより http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2013/0117_02/

⁵ 2013年1月17日付 プロロジス社プレスリリースより <http://www.prologis.co.jp/new/distribution/130117.html>

⁶ 2013年2月14日付 プロロジス社プレスリリースより <http://www.prologis.co.jp/new/distribution/130214-1.html>

⁷ 2013年2月22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 http://8967.jp/cms/whats/20130221_231452q7ZX.pdf

ど、売買市場の流動性が向上している。不動産投資信託（J-REIT）の新規上場が相次ぐ一方、前頁の脚注の通り、個別不動産の売買取引も活発で、不動産市場は活性化している。

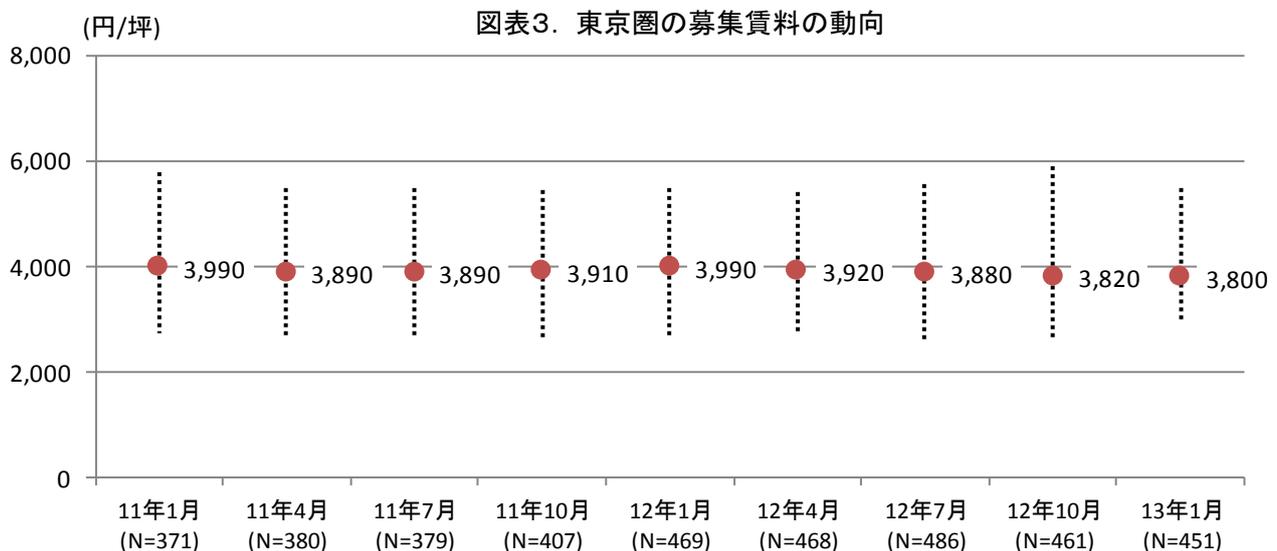
② 賃料動向

2013年1月の東京圏の募集賃料は3,800円/坪で、前期の3,820円/坪から20円/坪（マイナス0.5%）の下落となった（図表3参照）。東京圏の募集賃料は概ね横ばいであるが、大型かつ築浅の高機能型物流施設では、堅調な成約状況で賃料も底堅いようだ。

物流施設の賃料水準は、東京都心からの距離感に応じて相場帯が形成される傾向があり、その序列は硬直的であるが、圏央道の延伸により広域エリアの立地ポテンシャルが向上し、賃料格差は縮小している感がある。その一方、高機能型物流施設の賃料水準が比較的堅調であるが、築年数が保管型倉庫の賃料水準は低位安定しており二極化している。

物流施設の賃料水準では「エリア間の賃料格差の縮小」と「物件特性による賃料格差の拡大」が同時に起こっている印象がある⁸。

なお、図表3の賃料データは、“募集（空室在庫）”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。



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10月以前の賃料データは7ページ参照。

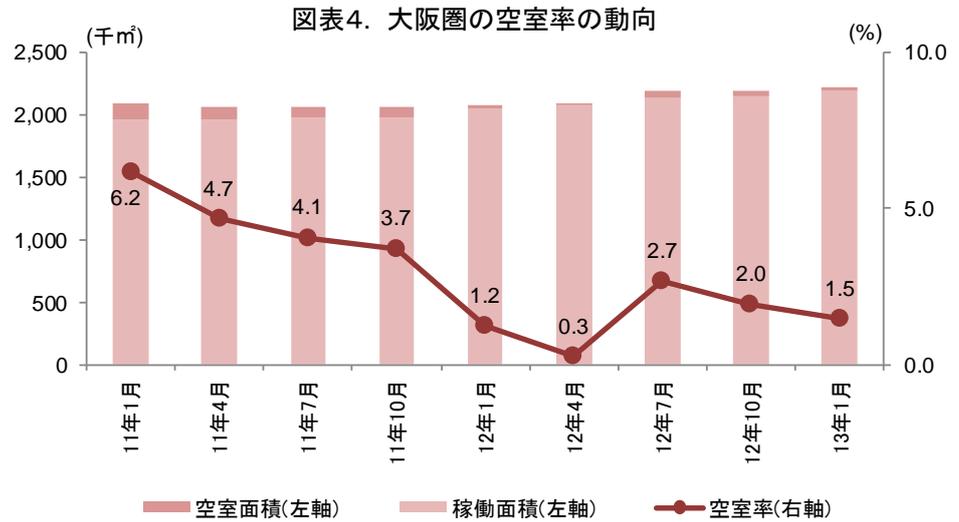
⁸ 募集賃料データに基づく分析結果ではなく、市場関係者へのヒアリング等を通じた筆者の意見である。

2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2013年1月の大阪圏の空室率は1.5%となり、前期(12年10月)の2.0%から0.5ポイント低下した。詳細にみると、産業ファンド投資法人がIIF神戸ロジスティクスセンターを新規取得した⁹。また、GLP大阪ⅡおよびGLP門真でもテナント確保が相次ぎ¹⁰、2四半期連続で需給バランスが改善した。

大阪圏でも新規開発が増えている。三井不動産(株)は、堺市にてMFLP堺の開発に着手することを発表している¹¹。大阪圏では、2013年中の新規供給はBTS型での開発が主であり、当面は安定した需給環境が続くことが見込まれる。

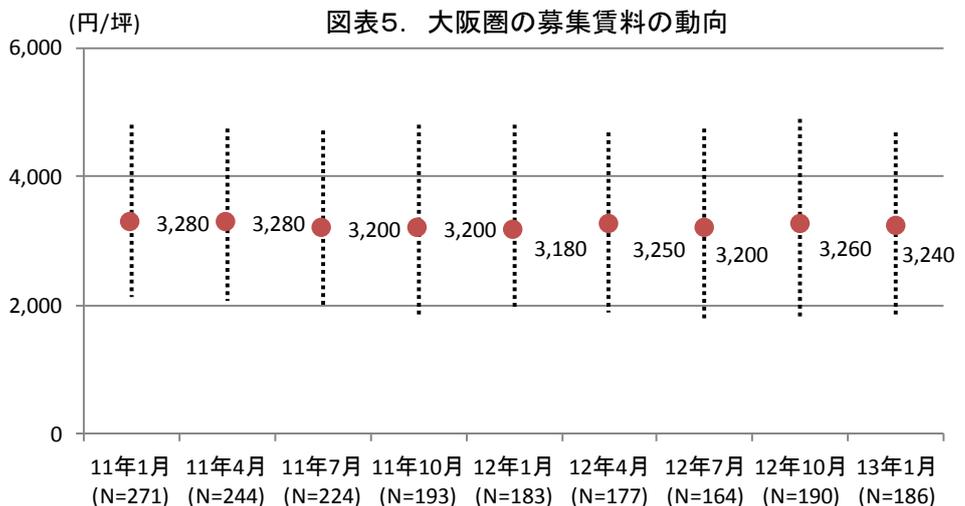


出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:2010年10月以前の需給データは7ページ参照。

② 賃料動向

2013年1月の大阪圏の募集賃料は3,240円/坪で、前期から20円/坪(マイナス0.6%)の下落となった。需給改善を背景に賃料動向は安定している。今後の需給見通しも安定的であることから、当面は底堅い賃料動向が続く見通しである。



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、2010年10月以前の賃料データは7ページ参照。

⁹ 2013年1月16日付産業ファンド投資法人プレスリリースより http://www.iif-reit.com/upd/ir_news/pdf/1301161532311281.pdf

¹⁰ 2013年1月28日付 GLプロパティーズ(株)プレスリリースより http://www.glprop.co.jp/pressReleases_detail.php?news_id=73

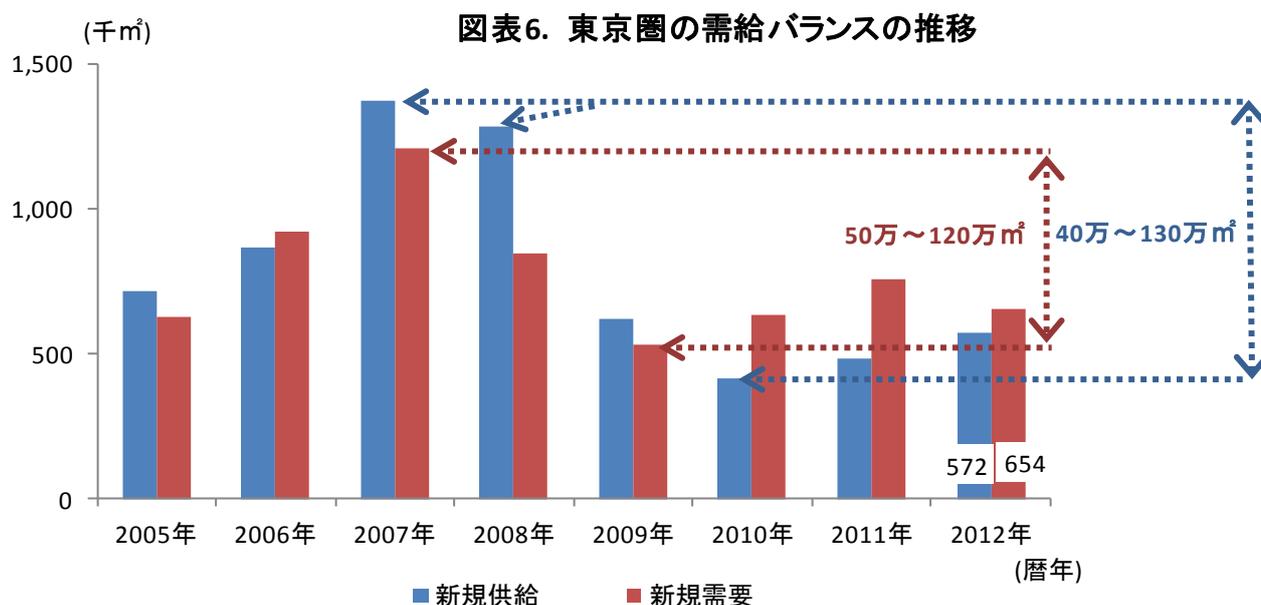
¹¹ 2013年1月17日付 三井不動産(株)プレスリリースより http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2013/0117_02/

3. トピックス ～需給構造に関して～

本レポートでは賃貸物流施設の需給構造に関して考察してみたい。図表6は東京圏の需給バランスの推移を暦年別で示した図表である。まず、2012年の新規供給は57.2万㎡に対し、新規需要は65.4万㎡となり、3年連続で新規需要が新規供給を上回ったが、乖離幅は縮小している。これは、需給改善が進む過程で既存の空室在庫が乏しくなり、需要の一部が2013年以降に持ち越されたと考えられる¹²。

・振幅と時間軸のズレ

過去8年間の需給データが蓄積されたことで、新たな知見も得られている。まず、新規供給は新規需要より振幅（波の大きさ）が大きい。新規需要は50万～120万㎡（図表6 赤字参照）のレンジに対し、新規供給は40万～130万㎡（同表 青字参照）と一回り大きな振幅である。次に、時間軸のズレが挙げられる。新規供給のピークは2007年から2008年で、底は2010年である。一方、新規需要のピークは2007年で、底は2009年であることから、新規供給は新規需要に対して約1年遅行している。好景気には新規開発が積極的に展開され、多くの需要を喚起する一方、並行して空室在庫を増加させる。その後の景気後退期では空室在庫の消化が優先され、新規開発が少なくなる。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

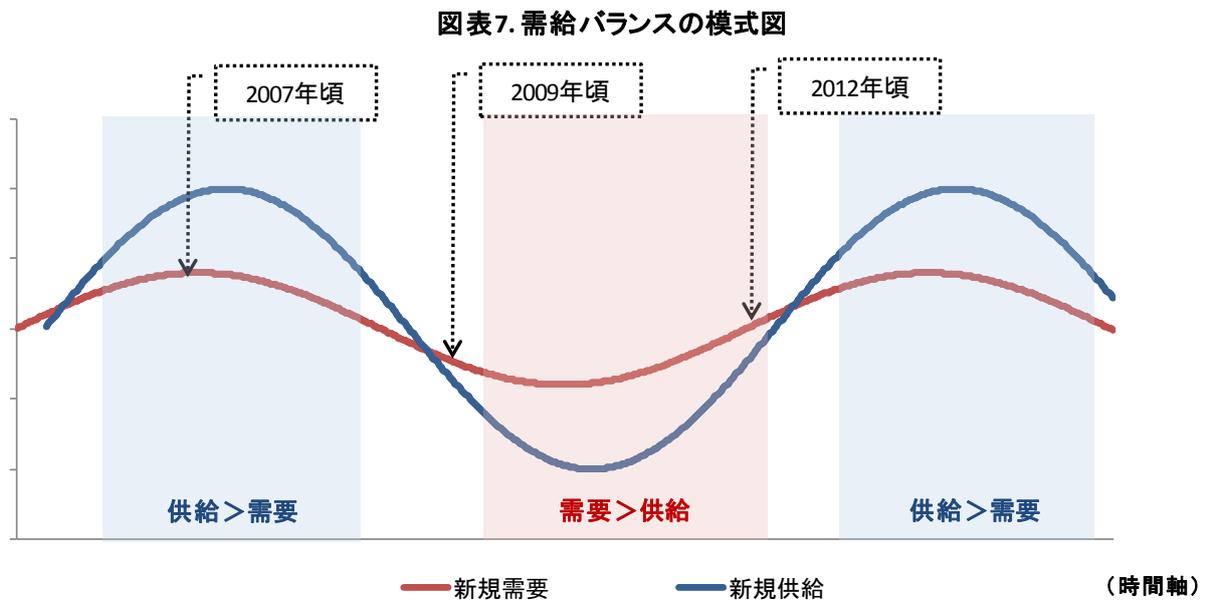
作成方法:図表1の四半期データを4四半期分集計し、暦年データとしている。

¹² 2013年は、BTS型の賃貸物流施設の開設が相次ぎ、その段階で需要が顕在化する。また、マルチテナント型物流施設への入居確定も同様である。

・需給構造

図表 6 の需給バランスの推移を抽象化して模式図として示したものが図表 7 となる。物流セクターの賃貸市場も「供給が需要を上回る時期（青色）」と「需要が供給を上回る時期（赤色）」が繰り返し訪れることで、需給バランスの循環が発生している。東京圏でいえば、2007 年から 2008 年に至る時期が「供給が需要を上回る時期（青色）」で、リーマン・ショック後の 2009 年頃が概ね需給の均衡時期にあたり、2010 年から 2011 年にかけて「需要が供給を上回る時期（赤色）」であった。そして、2012 年は再び需給の均衡点に近づいた一年であったと考えられる。

周知の通り、2013 年下半期から大規模物流施設の新規稼働が相次ぎ、弊社予測では 2013 年中の新規供給は 2007 年に匹敵するボリュームが見込まれている。したがって 2013 年の市況見通しとしては、上半期中は需給バランスが均衡する時期が持続し、同年下半期にかけて「供給が需要を上回る時期（青色）」に突入する可能性が高まっていると考えられる。



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

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	4,454	3,966	488	11.0	4,510	-	-	-
10月	4,711	4,110	601	12.8	4,500	08年8月~10月	257	145
2009年1月	5,104	4,469	635	12.4	4,410	08年11月~09年1月	392	359
4月	5,268	4,591	677	12.9	4,210	09年2月~4月	164	122
7月	5,523	4,659	864	15.6	4,200	5月~7月	255	68
10月	5,648	4,837	811	14.4	4,000	8月~10月	125	178
2010年1月	5,722	4,997	725	12.7	4,000	09年11月~10年1月	74	160
4月	5,884	5,156	728	12.4	3,990	10年2月~4月	162	159
7月	5,914	5,375	539	9.1	4,000	5月~7月	30	219
10月	6,085	5,557	528	8.7	3,990	8月~10月	170	182
2011年1月	6,139	5,629	510	8.3	3,990	10年11月~11年1月	54	73
4月	6,291	5,960	332	5.3	3,890	11年2月~4月	153	330
7月	6,525	6,143	382	5.9	3,890	5月~7月	234	183
10月	6,568	6,222	345	5.3	3,910	8月~10月	42	79
2012年1月	6,623	6,386	236	3.6	3,990	11年11月~12年1月	55	164
4月	6,678	6,551	127	1.9	3,920	12年2月~4月	55	165
7月	6,906	6,747	160	2.3	3,880	5月~7月	228	195
10月	7,151	6,970	182	2.5	3,820	8月~10月	245	223
2013年1月	7,195	7,040	155	2.2	3,800	12年11月~13年1月	43	70

※赤字部分を修正しました(各1千㎡)。

➤ 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	1,766	1,538	228	12.9	3,970	-	-	-
10月	1,766	1,572	194	11.0	3,810	08年8月~10月	0	34
2009年1月	1,766	1,578	188	10.7	3,920	08年11月~09年1月	0	6
4月	1,883	1,638	245	13.0	3,920	09年2月~4月	117	60
7月	1,958	1,713	245	12.5	3,700	5月~7月	75	75
10月	1,958	1,759	199	10.2	3,540	8月~10月	0	46
2010年1月	1,958	1,751	208	10.6	3,500	09年11月~10年1月	0	-9
4月	1,958	1,793	165	8.4	3,500	10年2月~4月	0	42
7月	1,985	1,847	138	7.0	3,490	5月~7月	27	54
10月	2,091	1,952	138	6.6	3,330	8月~10月	106	106
2011年1月	2,091	1,962	129	6.2	3,280	10年11月~11年1月	0	9
4月	2,067	1,970	96	4.7	3,280	11年2月~4月	-24	9
7月	2,067	1,983	84	4.1	3,200	5月~7月	0	12
10月	2,061	1,984	77	3.7	3,200	8月~10月	-6	1
2012年1月	2,082	2,056	26	1.2	3,180	11年11月~12年1月	21	72
4月	2,082	2,076	5	0.3	3,250	12年2月~4月	0	20
7月	2,188	2,130	58	2.7	3,200	5月~7月	106	53
10月	2,188	2,145	43	2.0	3,260	8月~10月	0	16
2013年1月	2,228	2,195	33	1.5	3,240	12年11月~13年1月	40	49

■ 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(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189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ている。

【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