

『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、均衡した需給バランスが続いている～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（13年7月）の空室率は2.4%となり、前期の2.3%から0.1ポイント上昇した。今期の新規供給が38.3万㎡に対し新規需要は36.8万㎡で、概ね均衡した需給バランスとなった。
- ・ 今期の募集賃料は3,920円/坪となり、前期の3,880円/坪から40円/坪（プラス1.0%）の上昇となった。東京圏の募集賃料の上昇は2四半期連続となり、安定した需給環境を背景に募集賃料も改善している。

【大阪圏】

- ・ 今期（13年7月）の空室率は1.2%となり、前期の1.0%から0.2ポイント上昇した。大阪圏の空室率は低水準で安定しており、新規の開発計画が更に増えている。
- ・ 今期の募集賃料は3,220円/坪となり、前期の3,250円/坪から30円/坪（マイナス0.9%）の下落となった。良好な需給環境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7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

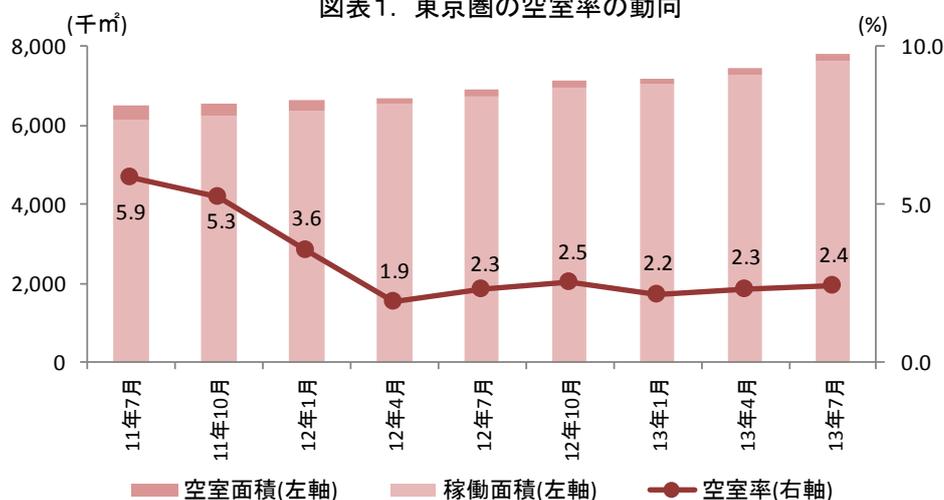
① 需給動向

2013年7月の東京圏の空室率は2.4%となり、前期(13年4月)の2.3%から0.1ポイント上昇した(図表1参照)。今期(13年5月~7月)の新規供給が38.3万㎡に対し新規需要は36.8万㎡で、引き続き均衡した需給動向となった(図表2参照)。詳細にみると、マルチテナント型物流施設である「GLP三郷Ⅲ」¹、日本ロジテム向

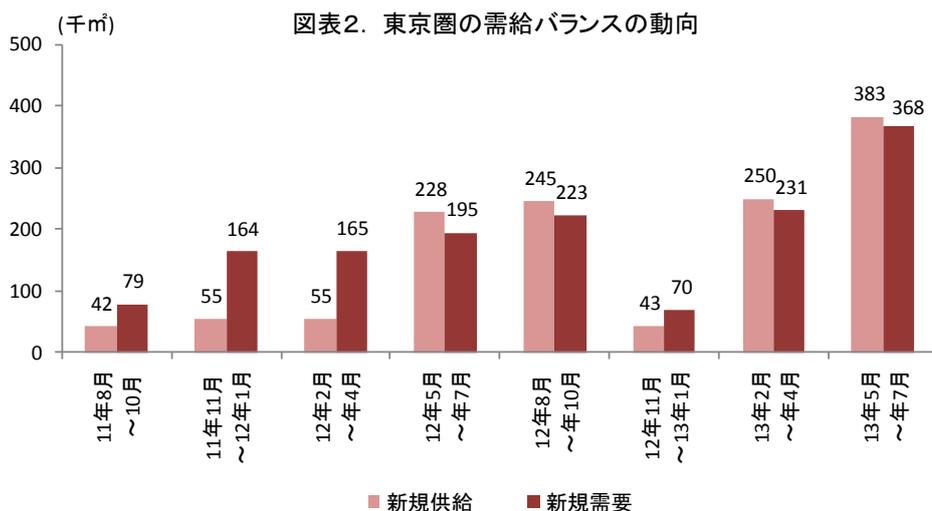
けの専用センターである「川越Ⅱロジスティクスセンター」²、アマゾンジャパン・ロジスティクス向けの専用センターである「小田原ロジスティクスセンター(Ⅱ期工事分)」、3PL企業向け専用センターである「厚木物流センター」³など計8棟が新規稼働した。また、三井不動産はダイワコーポレーション向けの専用センターとして「MFLP 船橋西浦」⁴の開発計画に加え、「横浜ロジスティクスパーク」⁵を取得したことを発表した。

物流施設の不動産市場は活性化しており、新規開発が急速に増えている(3.トピックス参照)。また、圏央道周辺では新たな工業用地の造成も進んでいる。

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:2011年4月以前の需給データは7ページ参照。

¹ 2013年6月4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

² 2013年6月6日付 オリックス不動産(株)プレスリリースより

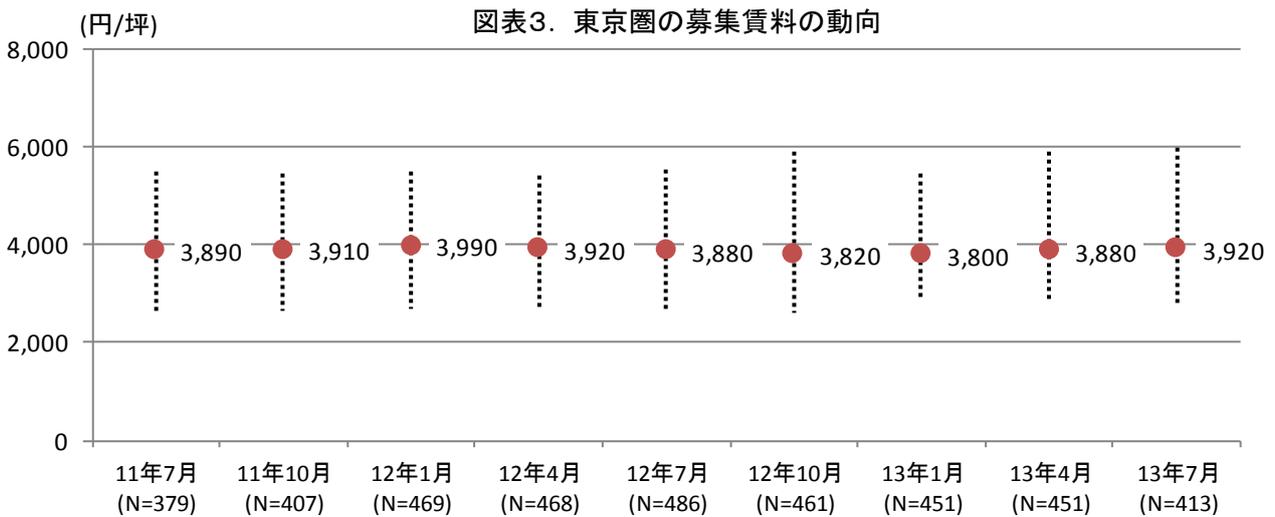
³ 2013年8月12日付 三井物産リアルティ・マネジメント(株)プレスリリースより

⁴ 2013年7月11日付 三井不動産(株)プレスリリースより

⁵ 2013年7月24日付 三井不動産(株)プレスリリースより

② 賃料動向

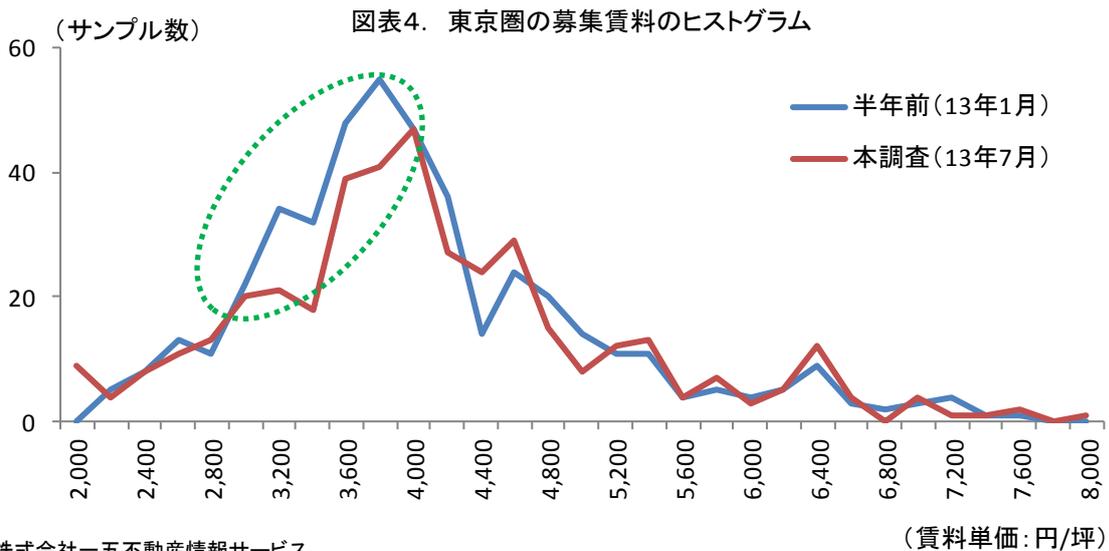
2013年7月の東京圏の募集賃料は3,920円/坪で、前期の3,880円/坪から40円/坪（プラス1.0%）の上昇となった（図表3参照）。東京圏の募集賃料の上昇は2四半期連続となり、安定した需給環境を背景に募集賃料も改善している。また、前レポートに引き続き募集賃料のヒストグラム⁶を作成し、最も賃料水準が低かった半年前（13年1月）と比較した（図表4参照）。緑丸で示す3,000～4,000円/坪の賃料帯でサンプル数が減少している。平均をやや下回る賃料帯の空室消化が、募集賃料の上昇に繋がっている。



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、2011年4月以前の賃料データは7ページ参照。



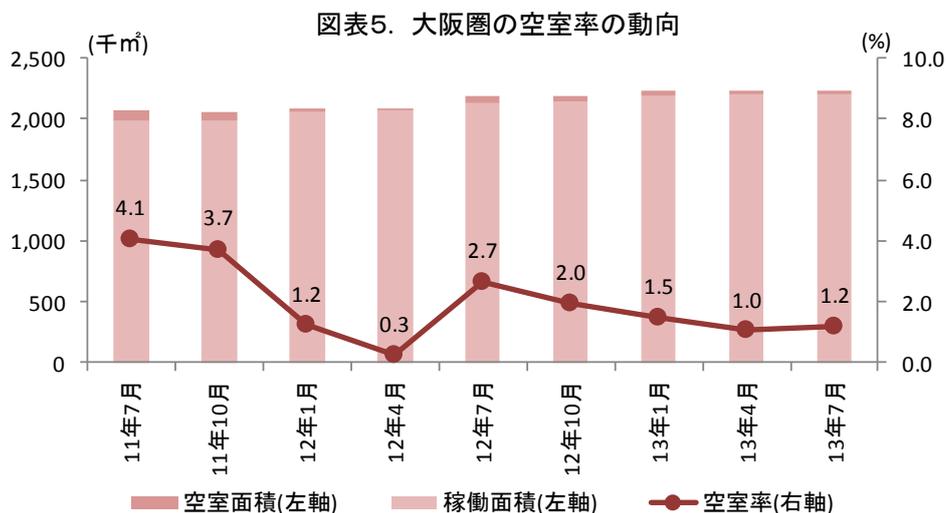
出所:株式会社一五不動産情報サービス

⁶ データの分布状況を図示したもので、横軸にデータ区間、縦軸に頻度をとる。度数分布図ともいう。

2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

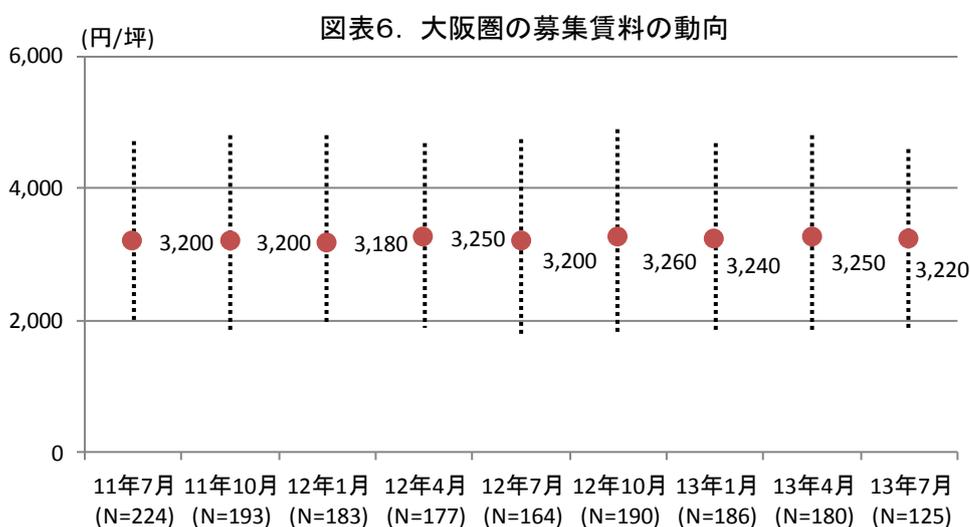
2013年7月の大阪圏の空室率は1.2%となり、前期(13年4月)の1.0%から0.2ポイント上昇した。大阪圏の空室率は低水準で安定しており、新規の開発計画が更に増えている。詳細にみると、GLPは「GLP鳴尾浜」⁷の開発計画を発表、三井不動産は「MFLP堺」⁸の起工式を実施した。大阪圏の湾岸エリアでは計5棟の大規模な賃貸物流施設の開発が進んでおり、夢洲地区では物流用地(約8ha)の募集もスタートした。大阪圏の従前の供給ピークは2006年であったが、約7年を経て再び新規開発が活気づいている。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:2011年4月以前の需給データは7ページ参照。

2013年7月の大阪圏の募集賃料は3,220円/坪で、前期から30円/坪(マイナス0.9%)の下落となった。大阪圏の募集賃料は概ね横ばいで、実勢の賃料相場は徐々に上向いている。2013年中の新規供給はテナントが確定したBTS型が主流で、需給悪化の懸念は小さい。当面は安定した賃料動向が続きそうだ。



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、2011年4月以前の賃料データは7ページ参照。

⁷ 2013年7月9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

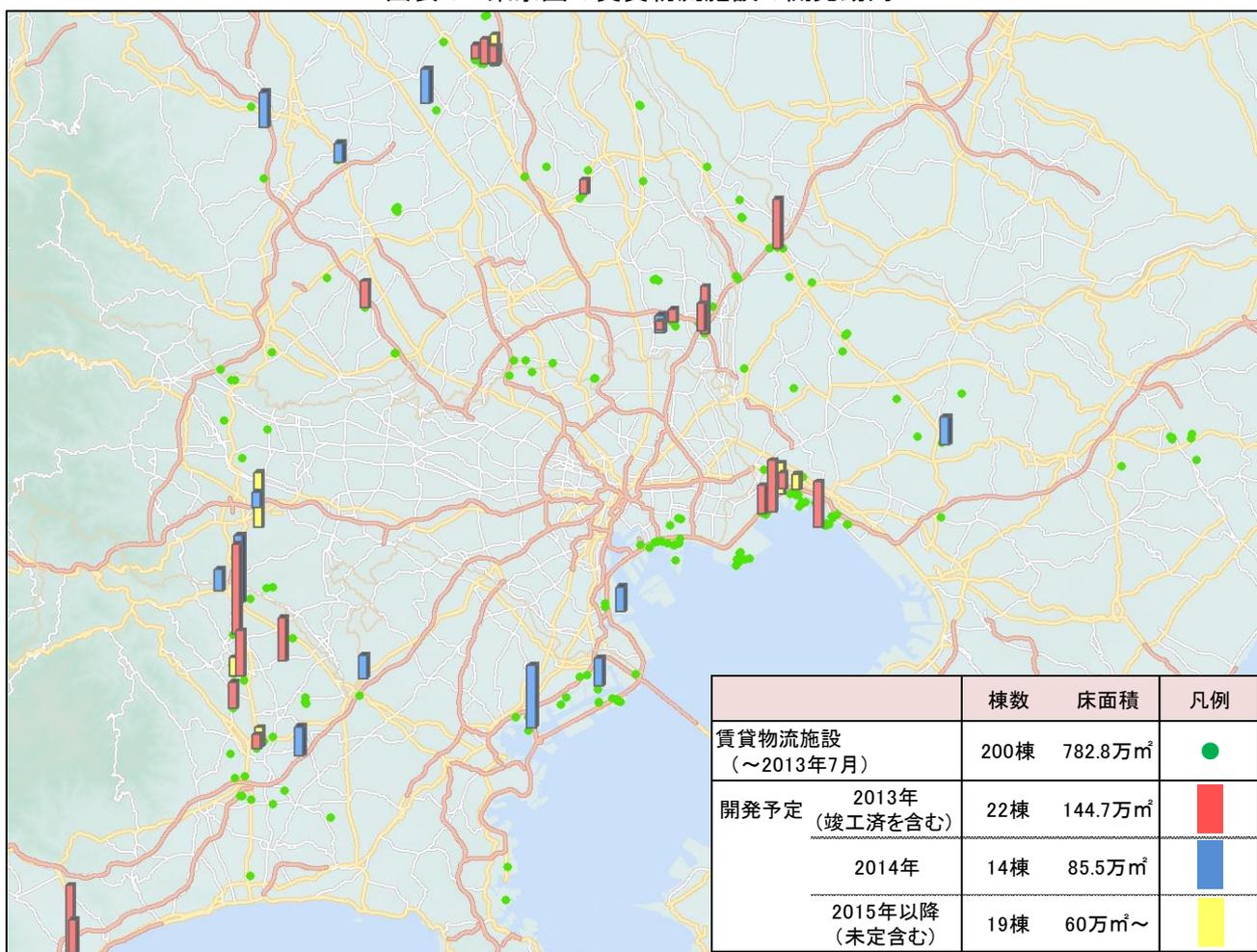
⁸ 2013年8月19日付 三井不動産(株)プレスリリースより

3. トピックス ～東京圏の賃貸物流施設の開発動向～

[前々回レポート](#)⁹のトピックスにおいて需給構造に関して調査し、“2013年下半期にかけて「供給が需要を上回る時期」に突入する可能性が高まっている”と述べたが、東京圏の新規開発が急増していることから、本レポートにて開発動向の概略を示す。なお、調査対象となる開発計画の選定は、弊社需給データの調査対象基準¹⁰に従い、ディベロッパーが既に開発用地を取得した場合に限定する¹¹。

図表6では東京圏の賃貸物流施設の開発計画を図示しており、棒グラフの高さは開発計画の床面積¹²を示している。

図表6. 東京圏の賃貸物流施設の開発動向



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:縦棒の長さは床面積に従う。なお、床面積(延床面積または賃貸可能面積)が不明の場合は非表示とする。また、秘密保持契約に抵触する開発計画も非表示とする。

⁹ 2013年3月4日付レポートの5～6ページ参照 http://www.ichigo-re.co.jp/img/199/20130304_report.pdf

¹⁰ 東京圏(一都三県)に立地する床面積1万㎡の賃貸物流施設で、マルチ型だけでなくBTS型も含めた開発案件である。詳細は8ページ参照のこと。なお、賃貸物流施設の詳細の開発計画が未発表で延床面積が不明の場合、法定容積率を限度まで利用した開発計画を想定している(例:敷地面積5千㎡で法定容積率200%の開発計画の場合、延床面積は1万㎡となるため調査対象に含める)。

¹¹ 入札中、登記手続き中など、詳細の取得状況が確認できない場合は調査対象外とした。

¹² 賃貸(可能)面積とする。賃貸(可能)面積が不明の場合、弊社にてレントラブル比を推計し、延床面積から算出している。

・賃貸物流施設の供給余力

2013年の竣工物件（予定含む）は22棟、床面積で144.7万㎡となり、従前の供給ピークである2007年¹³を上回る見込みである。また、2014年の竣工予定物件は確定的な案件で14棟、床面積で85.5万㎡となり、最終的には100万㎡前後まで増えそうだ。また竣工時期未定を含む2015年以降の開発計画も19棟に達している。

弊社基準による貸室面積（既存ストック／各賃貸物流施設の床面積の合計）は2013年7月で782.8万㎡である。2013年下半年以降に竣工予定の開発計画の床面積を集計すると、既存ストックの4分の1超となり、既に十分な供給余力がありそうだ。

・需要の牽引役としてのEC通販

物流施設の大量供給の裏付けとしてEC通販のニーズが取り上げられることが多い。弊社調査でも当セクターの積極的な物流拠点の新設が確認できるが、この傾向は数年前から不変である。約3年前の**弊社レポート**¹⁴においても“電子商取引の拡大”を取り上げたが、少なくとも弊社における定期観測結果をみる限り、そのときと状況はあまり変わっておらず、今も昔も国内市場では数少ない成長セクターのひとつという認識である。また、興味深い調査結果が公益社団法人日本通信販売協会から発表されている¹⁵。2012年度の通信販売市場の売上高（速報値）は、前年度比6.3%増の5兆4,100億円となったが、伸び率は2011年度の9.0%増から鈍化している。

賃貸物流施設の不動産市場の視点からみれば、EC通販による物流拠点はこれまで拡大一辺倒であったが、最近では大手EC通販の拠点閉鎖の動きがみられるなど、ほかのセクターと同様に物流拠点の新設と閉鎖が同時並行で進むようになっており、当セクターは急成長期から成長期へ移行しつつあるように思える。したがって、需要の牽引役としてEC通販に過度に期待するのはリスクが大きく、昨年や一昨年と同程度の成長スピード（＝新規需要量）と弊社では判断している。

・最後に

周知の通り、物流施設の開発期間はオフィスビルなどに比べて短い。したがって、好況期には開発用地の取得さえスムーズに進めば、供給量を大幅に積み増すことが可能な分野でもある。上述の通り、東京圏での開発計画は増加の一途で、図表6以外にも多くの案件情報を耳にする機会が増えている。また、最近では埼玉県を中心に土地区画整理事業等を活用した工業団地の造成が増えている。少し先かもしれないが、物流セクターでは供給過多のリスクが徐々に膨らみつつある。

以上

¹³ 2013年3月4日付レポートの5ページ参照 http://www.ichigo-re.co.jp/img/199/20130304_report.pdf

¹⁴ 2010年5月11日付レポートの5ページ参照 http://www.ichigo-re.co.jp/img/100/20100511_report.pdf

¹⁵ 2013年8月27日公表 2012年度通信販売市場調査 http://www.jadma.org/pdf/press/press_survey20130827.pdf

■ データ集

➤ 東京圏(上表)および大阪圏(下表)

	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
4月	7,445	7,271	174	2.3	3,880	13年2月~4月	250	231
7月	7,828	7,639	188	2.4	3,920	13年5月~7月	383	368

	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
4月	2,228	2,204	23	1.0	3,250	13年2月~4月	0	10
7月	2,228	2,201	27	1.2	3,220	13年5月~7月	0	-3

■ 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200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(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

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