

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏の新規供給は52.0万㎡で、7年ぶりに50万㎡を突破～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（14年4月）の空室率は3.9%となり、前期の2.7%から1.2ポイント上昇した。また、今期の新規供給は52.0万㎡となり、7年ぶりに50万㎡を突破した。他方、新規需要も堅調で今期は39.8万㎡と高水準であった。
- ・ 今期の募集賃料は3,990円/坪となり、前期から横ばいであった。安定した需給環境を背景に、今期も募集賃料は概ね横ばいである。

【大阪圏】

- ・ 今期（14年4月）の空室率は0.3%となり、前期の0.5%から更に0.2ポイント低下した。大阪圏では逼迫した需給環境を背景に新規開発の動きが続いている。
- ・ 今期の募集賃料は3,240円/坪となり、前期の3,210円/坪から30円/坪（プラス0.9%）の上昇となった。良好な需給環境を背景に、当面は安定した賃料動向が期待できる。

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 : research@ichigo-re.co.jp

URL <http://www.ichigo-re.co.jp>

■ はじめに

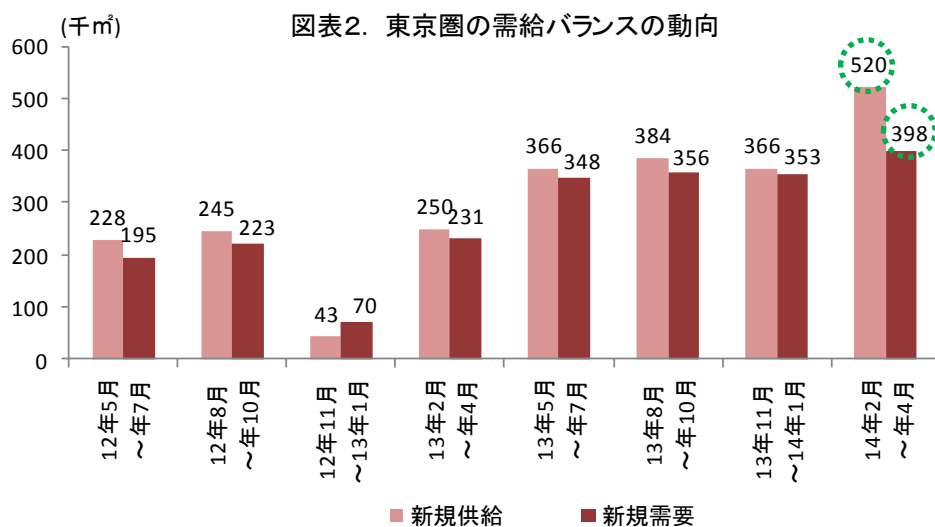
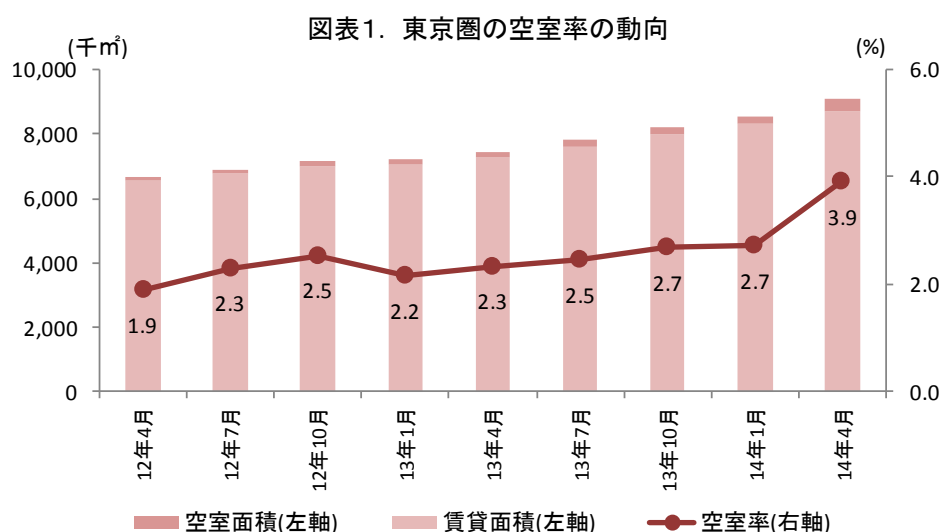
弊社では大型の賃貸物流施設の賃貸マーケット調査を四半期毎に実施しており、本レポートにて2014年4月時点の東京圏および大阪圏の調査結果を報告する。

1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2014年4月の東京圏の空室率は3.9%となり、前期（14年1月）から1.2ポイント上昇した（図表1参照）。今期（14年2月～4月）は新たに10棟が竣工を迎えたため新規供給は52.0万㎡となった。新規供給の50万㎡超えは2007年2月～4月期以来で7年ぶりとなる¹。また、新規需要も堅調で今期は39.8万㎡と高水準となった（図表2参照）。弊社では昨年9月末に賃貸マーケットの短期予測を公表し²、2014年4月の空室率は5.3%と予測していたが、実績値では予測値を1.4ポイント下回り、弊社予測より良好な賃貸市況となった。

安定した需給環境を背景に、開発計画の発表も相次いでいる。野村不動産は「(仮称)Landport 八王子II」および「(仮称)Landport 柏沼南」の開発用地の取得³、三菱商事都市開発は横浜市中区、川崎市高津区および千葉北での開発用地の取得⁴、プロロジスは「プロロジスパーク成田1-D」での起工式、「プロロジスパーク千葉ニュータウン」、「プロロジスパーク習志野5」お



出所:株式会社一五不動産情報サービス, 注:2012年4月以前の需給データは8ページ参照。

¹ 2007年2月～4月期における新規供給は58.7万㎡である。なお、弊社の需給データの公表は2008年7月以降である。

² 物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測 http://www.ichigo-re.co.jp/img/210/20130930_report.pdf

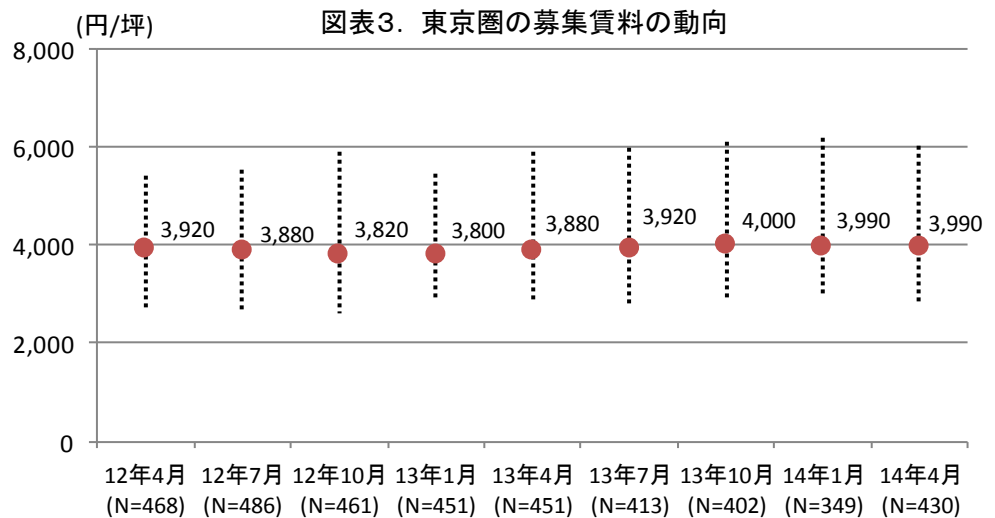
³ 2014年3月18日付 野村不動産(株) プレスリリースより

⁴ 2014年4月8日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

よび「プロロジスパーク吉見」の開発⁵、公共シー・アール・イーは「ロジスクエア日高」の開発⁶、グローバル・ロジスティック・プロパティーズは「GLP 座間」での起工式⁷をそれぞれ発表している。今後の新規供給は、2014年下半期に一旦踊り場を迎えるが、2015年にも再び上昇する見通しで、2016年も高水準の新規供給が続きそうな勢いがある。

② 賃料動向

2014年4月の東京圏の募集賃料は3,990円/坪で、前期から横ばいであった。安定した需給環境を背景に、募集賃料は横ばい基調である。市場競争力のある一部の賃貸物件では強気の賃料設定もみられるが、空室在庫を集計対象とする当賃料指標では、上値が重い展開が続いている。



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、2012年4月以前の賃料データは8ページ参照。

⁵ 2014年4月22日、5月13日、5月21日付 プロロジス プレスリリースより

⁶ 2014年4月25日付 公共シー・アール・イー(株) プレスリリースより

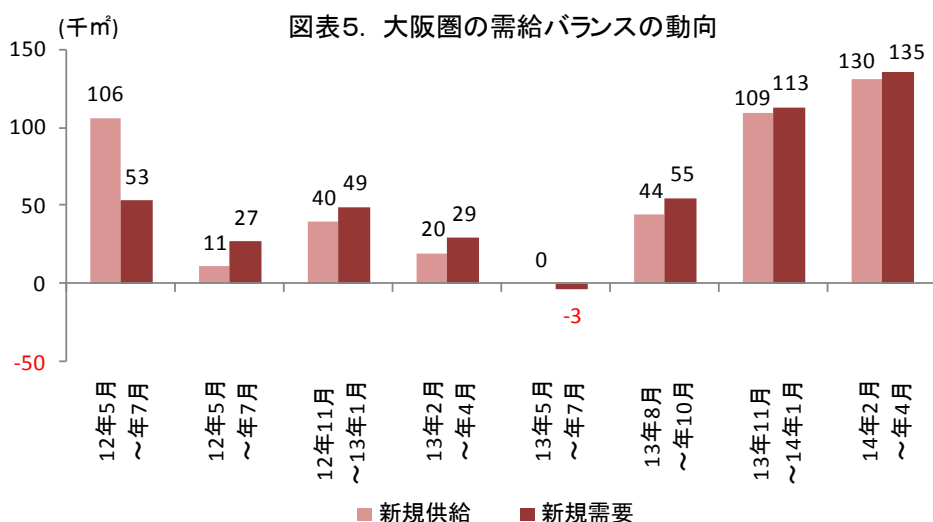
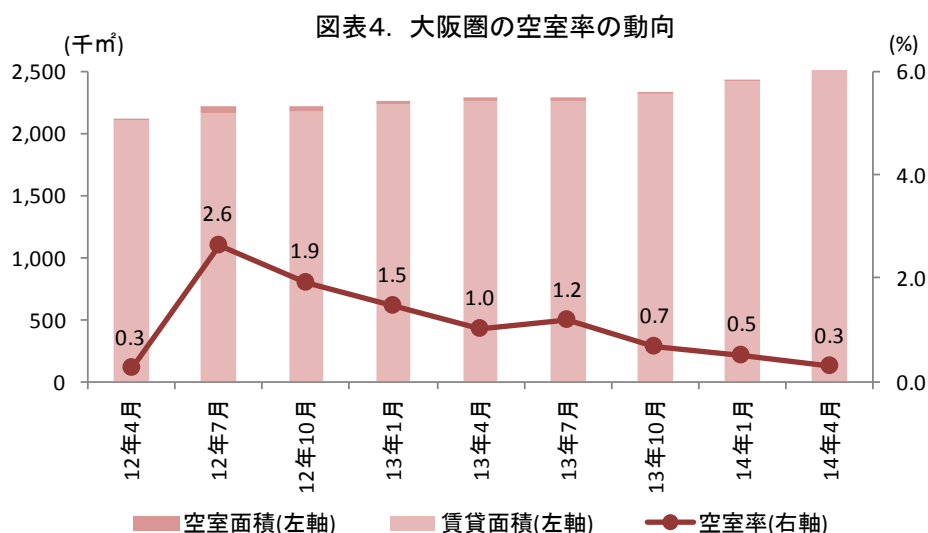
⁷ 2014年5月12日付 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株) プレスリリースより

2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2014年4月の大阪圏の空室率は0.3%となり、前期（14年1月）の0.5%から更に0.2ポイント改善し、依然として空室在庫は乏しい（図表4参照）。具体的にみると、今期（14年2月～4月）において「グッドマン堺」が竣工した。総賃貸面積13万㎡のマルチテナント型物流施設であるが、日本通運などの入居で満室稼働となった⁸。

大阪圏では逼迫した需給環境を背景に新規開発の動きが続いている。プロロジスは「プロロジスパーク大阪5（2015年1月竣工予定）」においてコイズミ物流と約2万㎡の賃貸契約を締結したことを発表した⁹。また、グローバル・ロジスティック・プロパティーズはトライネット・ロジスティクス専用施設として「GLP 神戸西」を開発することを発表した¹⁰。そのほか、パナソニックは、パナソニックプラズマディスプレイの第5工場に関して基本合意したことを発表した¹¹。第5工場（建物部分）は（株）センターポイント・ディベロップメントへ売却され、流通加工工場として活用される方針である。



出所:株式会社一五不動産情報サービス, 注:2012年4月以前の需給データは9ページ参照。

⁸ 2014年4月9日付 グッドマンジャパン プレスリリースより

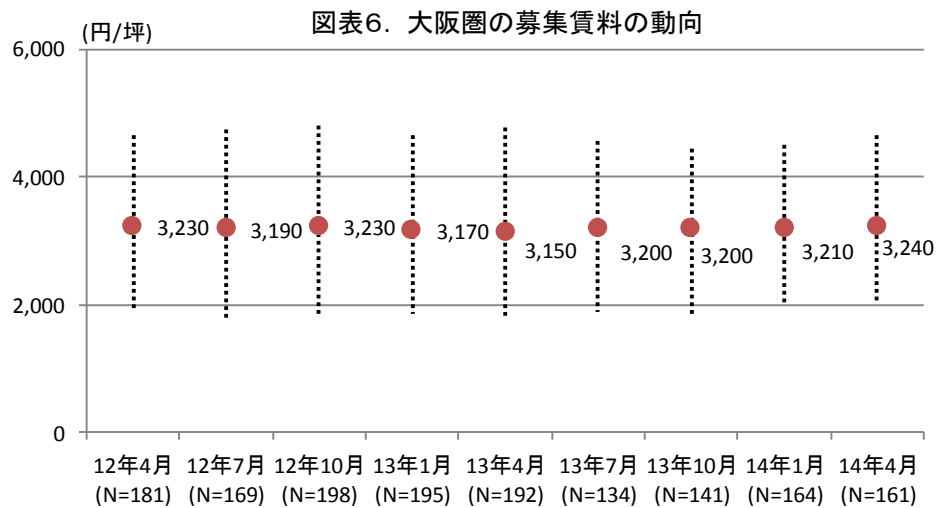
⁹ 2014年4月9日付 プロロジス プレスリリースより

¹⁰ 2014年4月22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

¹¹ 2014年3月27日付 パナソニック(株)プレスリリースより

② 賃料動向

2014年4月の大阪圏の募集賃料は3,240円/坪で、前期の3,210円/坪から30円/坪(プラス0.9%)の上昇となった。大阪圏の募集賃料は、1年前の2013年4月の3,150円/坪を底に、緩やかな改善基調が続いている。良好な需給環境を背景に、当面は安定した賃料動向が期待できる。



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

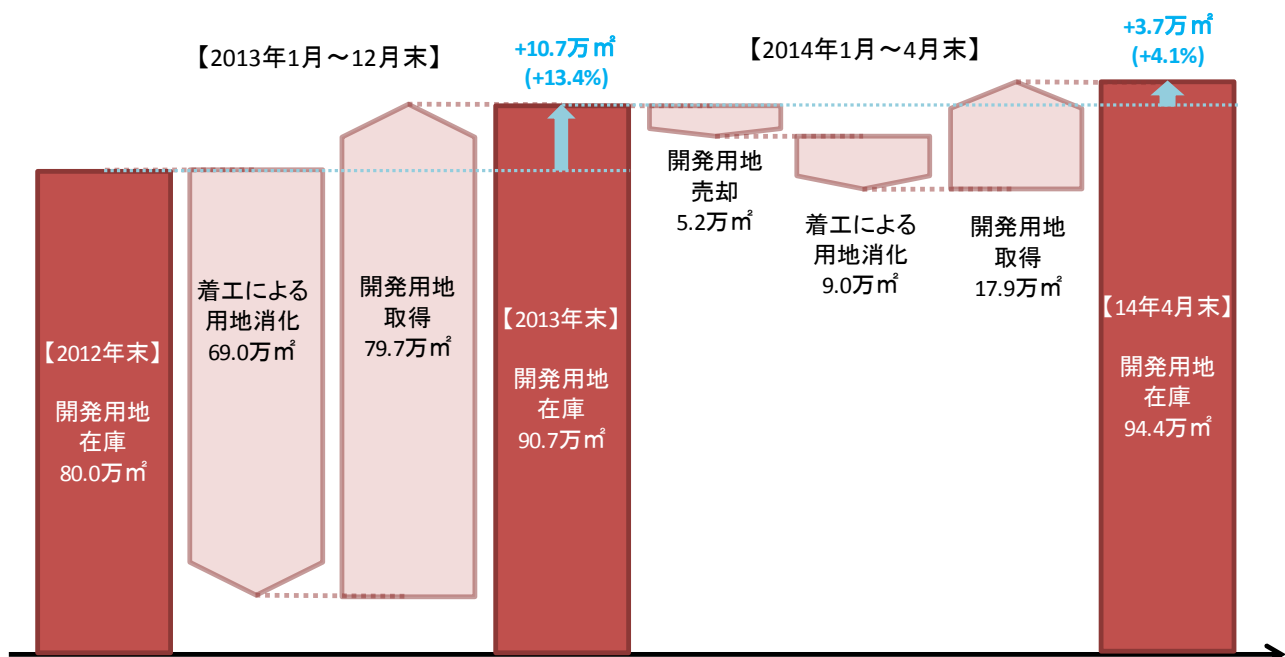
注: N はサンプル数を示す。点線は各期の賃料サンプルのうち、上位 10%と下位 10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。なお、2012年4月以前の賃料データは9ページ参照。

3. トピックス ～開発用地の在庫水準～

賃貸物流施設に対する旺盛な需要を背景に、ディベロッパー各社は開発用地の入手を積極化している。そこで本レポートではトピックスとして賃貸物流施設の開発用地の在庫水準に着目する。

東京圏における賃貸物流施設の開発用地の在庫水準を2012年末、2013年末および2014年4月末で集計し、各期間の在庫水準の増減要因を併せて調査した(図表7参照)。なお、開発用地在庫とは物流施設ディベロッパーが開発用地を取得し、建物部分が未着工の段階にある用地を指す。

図表7. 賃貸物流施設の開発用地の在庫水準



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

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(需給データと同一基準)の開発計画の用地を対象とする。

対象地域: 東京圏(埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)

用語定義:

開発用地在庫・・・物流施設ディベロッパーが開発用地を取得し、建物部分が未着工の段階にある用地(敷地面積)の合計値。

着工による用地消化・・・対象期間中に新たに着工した開発計画の用地(敷地面積であり、床面積ではない)の合計値。

開発用地取得・・・対象期間中に物流施設ディベロッパーが取得した開発用地(敷地面積)の合計値。なお、既存の賃貸物流施設の取り壊しによる用地も含めた。

留意事項:

- (i) 開発計画の一部は、完成後にユーザー企業に売却する分譲型となり、“賃貸”物流施設にならないケースもありうるが、本調査時点で、識別が困難な案件は全て集計対象とした。
- (ii) 土地区画整理事業内における開発計画など、用地の取得時期の特定が難しい案件は集計外とした。

図表7に示す通り、東京圏における2012年末の開発用地の在庫水準は80.0万㎡であった。2013年中(2013年1月～12月末)の賃貸物流施設の新規着工により69.0万㎡の用地が消化される一方、ディベロッパーが新たに79.7万㎡の開発用地を取得したため、2013年末における開発用地の在庫水準は90.7万㎡となった。したがって、2013年1月～12月末にかけて開発用地の在庫水準は10.7万㎡(プラス13.4%)増加したことになる。この要因として、建設業界の人手不足により一部の開発計画で着工延期がみられ、開発用地の在庫解消が若干滞ったことが第一に挙げられる。また、工場閉鎖が減少し新たな開発用地の入手が困難な環境下で、各ディベロッパーが圏央道エリアなど広域での開発用地の検討を進めたことも影響している。

最後に直近の動向も確認する。2014年4月末の開発用地の在庫水準は94.4万㎡で、2013年末の90.7万㎡から3.7万㎡(プラス4.1%)増加した。2014年1月～4月末にかけて、開発用地の売却(5.2万㎡)と新規着工による用地消化(9.0万㎡)によって計14.2万㎡の用地在庫の解消が進む一方、新たに17.9万㎡の開発用地がディベロッパーによって取得された。建設業界の人出不足は依然として深刻であるが、開発計画の段階でその影響を織り込むことで、昨年のように着工延期は相次ぐことは少なくなると思われ、2014年中は比較的順調に開発用地の在庫解消が進むことが期待される。その結果として、2015年以降の賃貸物流施設の新規供給は再び増加しそうだ。

以上

■ データ集 Data

➤ 東京圏 Tokyo

		需給データ Supply and Demand						募集賃料 (円/坪)
		賃貸可能面積 (千㎡)	賃貸面積 (千㎡)	空室面積 (千㎡)	空室率 (%)	新規供給 (千㎡)	新規需要 (千㎡)	Asking Rent (JPY/Tsubo)
		Leasable area (1,000sqm)	Leased area (1,000sqm)	Vacancy area (1,000sqm)	Vacancy Rate (%)	Completions (1,000sqm)	Net Absorption (1,000sqm)	
2008年7月	Jul-08	4,448	3,962	487	10.9	-	-	4,510
10月	Oct-08	4,706	4,106	599	12.7	257	145	4,500
2009年1月	Jan-09	5,088	4,454	635	12.5	383	348	4,410
4月	Apr-09	5,253	4,575	678	12.9	165	122	4,210
7月	Jul-09	5,508	4,644	864	15.7	255	68	4,200
10月	Oct-09	5,633	4,822	811	14.4	125	178	4,000
2010年1月	Jan-10	5,707	4,982	725	12.7	74	161	4,000
4月	Apr-10	5,869	5,141	728	12.4	162	158	3,990
7月	Jul-10	5,899	5,360	539	9.1	30	219	4,000
10月	Oct-10	6,070	5,542	528	8.7	170	182	3,990
2011年1月	Jan-11	6,142	5,632	510	8.3	72	90	3,990
4月	Apr-11	6,294	5,963	332	5.3	153	330	3,890
7月	Jul-11	6,528	6,146	382	5.9	234	183	3,890
10月	Oct-11	6,570	6,225	345	5.3	42	79	3,910
2012年1月	Jan-12	6,627	6,390	236	3.6	56	165	3,990
4月	Apr-12	6,682	6,555	127	1.9	55	165	3,920
7月	Jul-12	6,910	6,751	160	2.3	228	195	3,880
10月	Oct-12	7,155	6,974	182	2.5	245	223	3,820
2013年1月	Jan-13	7,199	7,044	155	2.2	43	70	3,800
4月	Apr-13	7,449	7,275	174	2.3	250	231	3,880
7月	Jul-13	7,815	7,623	192	2.5	366	348	3,920
10月	Oct-13	8,199	7,979	220	2.7	384	356	4,000
2014年1月	Jan-14	8,565	8,332	232	2.7	366	353	3,990
4月	Apr-14	9,085	8,730	355	3.9	520	398	3,990

➤ 大阪圏 Osaka

		需給データ Supply and Demand						募集賃料 (円/坪)
		賃貸可能面積 (千㎡)	賃貸面積 (千㎡)	空室面積 (千㎡)	空室率 (%)	新規供給 (千㎡)	新規需要 (千㎡)	Asking Rent (JPY/Tsubo)
		Leasable area (1,000sqm)	Leased area (1,000sqm)	Vacancy area (1,000sqm)	Vacancy Rate (%)	Completions (1,000sqm)	Net Absorption (1,000sqm)	
2008年7月	Jul-08	1,801	1,590	211	11.7	-	-	3,970
10月	Oct-08	1,801	1,620	181	10.1	0	30	3,800
2009年1月	Jan-09	1,801	1,625	176	9.8	0	6	3,920
4月	Apr-09	1,917	1,685	232	12.1	117	60	3,820
7月	Jul-09	1,993	1,760	232	11.7	75	75	3,630
10月	Oct-09	1,993	1,806	186	9.3	0	46	3,500
2010年1月	Jan-10	1,993	1,798	195	9.8	0	-9	3,490
4月	Apr-10	1,993	1,840	153	7.7	0	42	3,500
7月	Jul-10	2,019	1,894	126	6.2	27	54	3,450
10月	Oct-10	2,119	1,993	126	5.9	99	99	3,310
2011年1月	Jan-11	2,119	2,002	116	5.5	0	9	3,250
4月	Apr-11	2,095	2,007	88	4.2	-24	4	3,230
7月	Jul-11	2,095	2,010	84	4.0	0	4	3,200
10月	Oct-11	2,089	2,012	77	3.7	-6	1	3,170
2012年1月	Jan-12	2,108	2,083	26	1.2	20	71	3,170
4月	Apr-12	2,108	2,103	5	0.3	0	20	3,230
7月	Jul-12	2,215	2,156	58	2.6	106	53	3,190
10月	Oct-12	2,226	2,183	43	1.9	11	27	3,230
2013年1月	Jan-13	2,265	2,232	33	1.5	40	49	3,170
4月	Apr-13	2,285	2,262	23	1.0	20	29	3,150
7月	Jul-13	2,285	2,258	27	1.2	0	-3	3,200
10月	Oct-13	2,329	2,313	16	0.7	44	55	3,200
2014年1月	Jan-14	2,439	2,426	13	0.5	109	113	3,210
4月	Apr-14	2,569	2,561	7	0.3	130	135	3,240

■ 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(京都府・大阪府・兵庫県)

調査棟数:東京圏221棟、大阪圏53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

貸室可能面積:物流施設の賃貸可能面積の合計値

空室面積:物流施設空室面積の合計値

賃貸面積: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:空室面積を賃貸可能面積で除した数値

新規供給:物流施設の新規稼働や取壊し等による賃貸可能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・統合等による賃貸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㎡以上の賃貸物流施設を対象

調査地域:東京圏(埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)、大阪圏(京都府・大阪府・兵庫県)

算出方法:物流施設の月・坪あたり賃料単価(税別)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。

【留意事項】

- ・本レポートは、信頼できるとさ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