

『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・大阪圏とも空室率は微増に留まる～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（14年7月）の空室率は4.0%となり、前期の3.9%から僅かに上昇した。また、今期は新規供給が3.9万㎡で、6四半期ぶりに5万㎡を下回り、新規需要も2.6万㎡と低水準に留まった。
- ・ 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7月）の空室率は0.4%となり、前期の0.3%から僅かに上昇した。今期の新規供給は8.8万㎡に対し、新規需要は8.4万㎡で概ね均衡した需給バランスであった。
- ・ 今期の募集賃料は3,300円/坪となり、前期の3,240円/坪から60円/坪（プラス1.9%）の上昇となった。大阪圏の募集賃料は3四半期連続の上昇で、賃料の回復傾向が続いている。

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

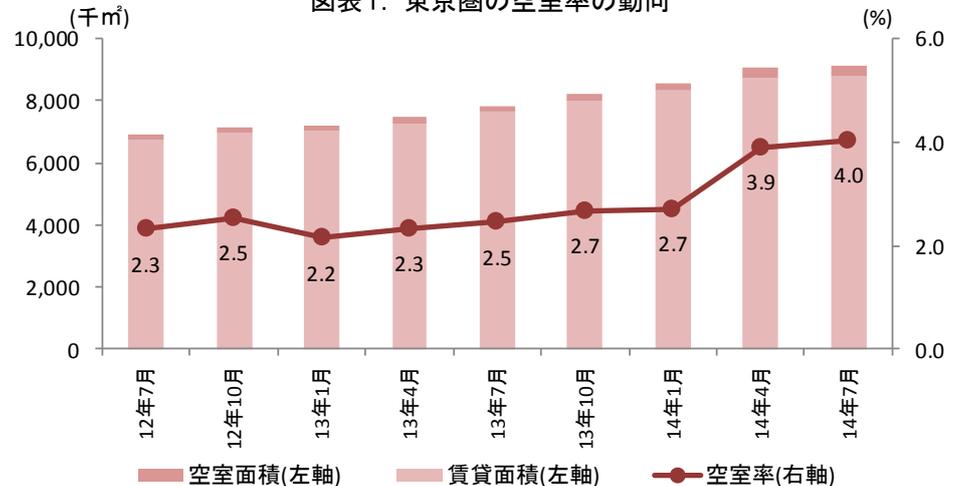
2014年7月の東京圏の空室率は4.0%となり、前期（14年4月）の3.9%から0.1ポイントと僅かに上昇した（図表1参照）。今期（14年5月～7月）は新規供給が3.9万㎡で、6四半期ぶりに5万㎡を下回り、新規需要も2.6万㎡と低水準に留まった（図表2参照）。

具体的にみると、埼玉県内で2棟の新規供給があり、うちひとつは伊藤忠ロジスティクス向けの専用センターである¹。2014年の新規供給は上半期に集中しており、下半期は限定的であることから、当面は安定した需給環境となる見通しである。

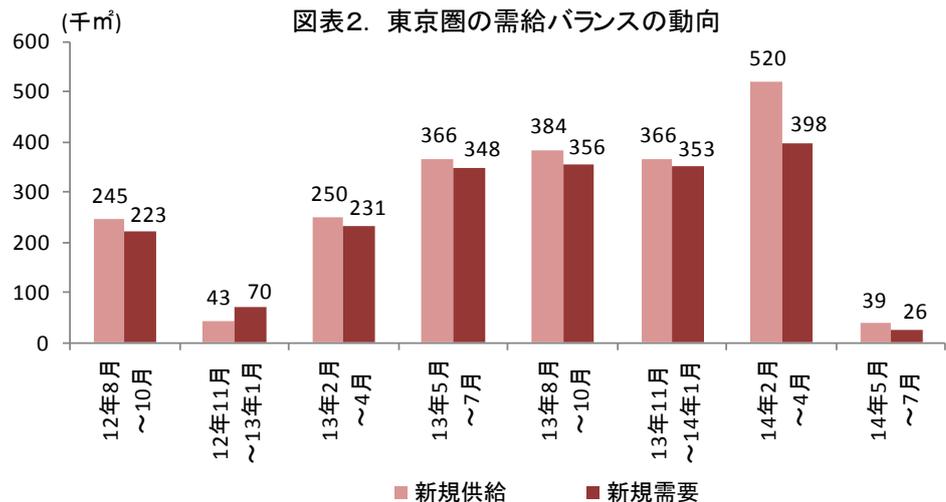
今後の開発計画では、シーアールイーが「ロジクエア久喜」の開発プロジェクトの始動²、GLPは日本ロジテム専用の「GLP吉見」の開発計画³と「GLP八千代」の起工式⁴、プロロジスは「プロロジスパーク吉見」の起工式⁵をそれぞれ発表した。

従前に発表された開発計画も、予定通りに着工するケースが多く、昨年のように開発計画の遅延が相

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: 2012年7月以前の需給データは6ページ参照。

¹ 2014年8月6日付 伊藤忠ロジスティクス(株)プレスリリースより

² 2014年6月10日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

³ 2014年6月18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

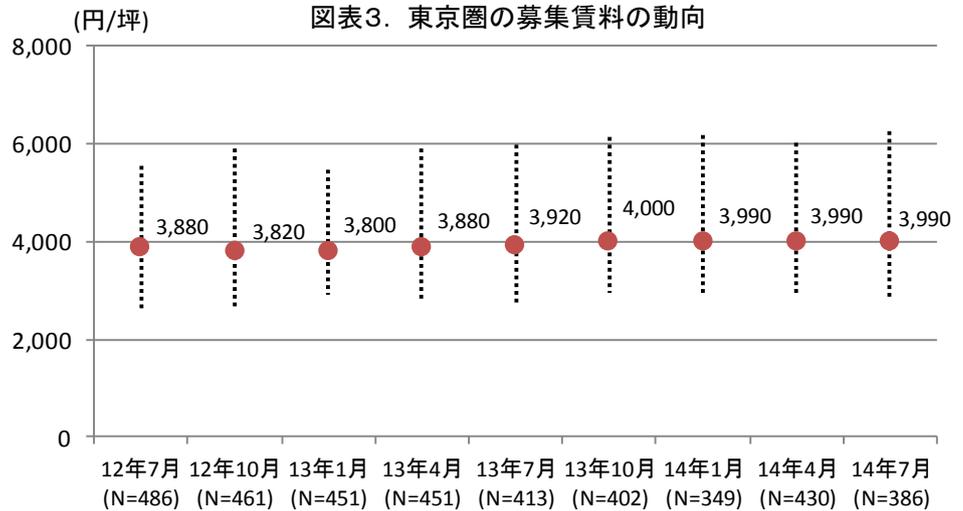
⁴ 2014年8月6日付 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株) プレスリリースより

⁵ 2014年7月31日付 プロロジス プレスリリースより

次ぐ事態に陥っていないことから、2015年の新規供給は高水準になりそうだ。

② 賃料動向

2014年7月の東京圏の募集賃料は3,990円/坪で、2四半期連続で横ばいであった。上述の通り、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。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、2012年7月以前の賃料データは6ページ参照。

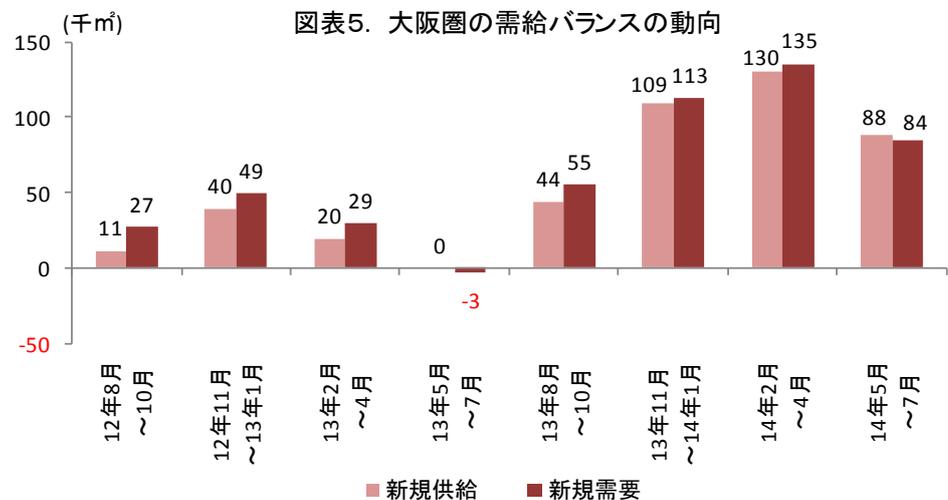
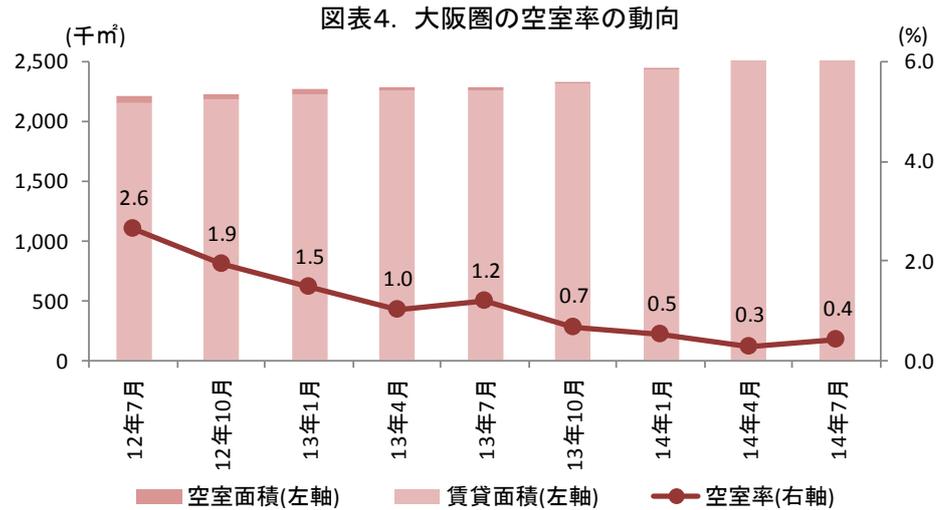
2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2014年7月の大阪圏の空室率は0.4%となり、前期（14年4月）の0.3%から僅かに上昇した（図表4参照）。今期（14年5月～7月）の新規供給は8.8万㎡に対し、新規需要は8.4万㎡で概ね均衡した需給バランスであった（図表5参照）。

具体的にみると、2014年6月に「SGリアルティ舞洲」の竣工⁶など新たな動きもあったが、空室在庫は乏しいままで、開発物件のプレリーシングに繋がっているようだ。

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活発で、GLPは「GLP鳴尾浜」の起工式⁷、オリックスは大阪府枚方市での物流施設開発の決定⁸をそれぞれ発表した。また、流通センターおよびトラックターミナルを運営する大阪府都市開発(株)は、2014年7月1日付で南海電気鉄道(株)の子会社となり、社名も泉北高速鉄道(株)に変更した。南海電気鉄道(株)は物流不動産分野を「市場性豊かな」と表現しており⁹、今後の動きが注目される。



出所:株式会社一五不動産情報サービス、注:2012年7月以前の需給データは7ページ参照。

⁶ 2014年6月10日付 SGリアルティ(株) プレスリリースより

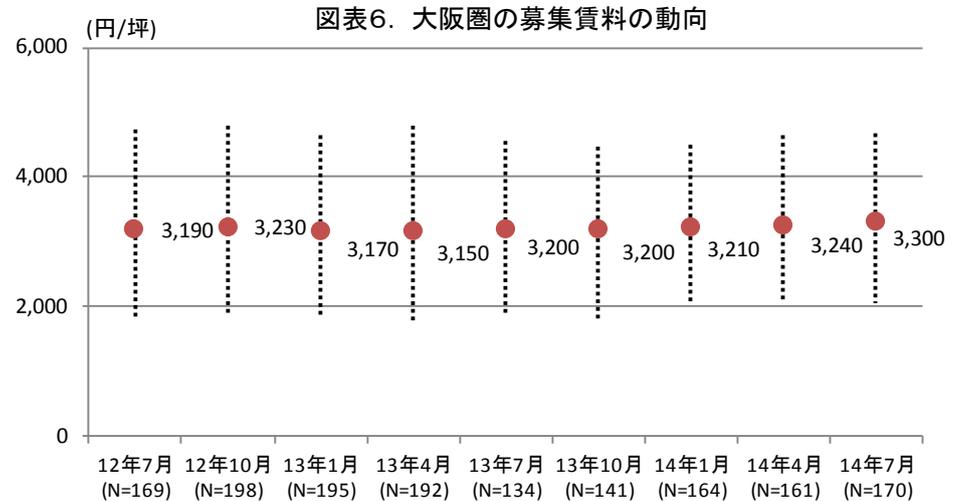
⁷ 2014年7月3日付 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株) プレスリリースより

⁸ 2014年8月11日付 オリックス(株) プレスリリースより

⁹ 2014年6月20日付 南海電気鉄道(株) 第97期有価証券報告書(88頁)より

② 賃料動向

2014年7月の大阪圏の募集賃料は3,300円/坪で、前期の3,240円/坪から60円/坪（プラス1.9%）の上昇となった。大阪圏の募集賃料は、3四半期連続の上昇で、1年前の2013年4月の3,150円/坪を底に、賃料の回復傾向が続いている。良好な需給環境を背景に、当面は堅調な賃料動向が期待できそうだ。



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、2012年7月以前の賃料データは7ページ参照。

以上

■ データ集

➤ 東京圏

	需給データ						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㎡)	
2008年7月	4,448	3,962	487	10.9	-	-	4,510
10月	4,706	4,106	599	12.7	257	145	4,500
2009年1月	5,088	4,454	635	12.5	383	348	4,410
4月	5,253	4,575	678	12.9	165	122	4,210
7月	5,508	4,644	864	15.7	255	68	4,200
10月	5,633	4,822	811	14.4	125	178	4,000
2010年1月	5,707	4,982	725	12.7	74	161	4,000
4月	5,869	5,141	728	12.4	162	158	3,990
7月	5,899	5,360	539	9.1	30	219	4,000
10月	6,070	5,542	528	8.7	170	182	3,990
2011年1月	6,142	5,632	510	8.3	72	90	3,990
4月	6,294	5,963	332	5.3	153	330	3,890
7月	6,528	6,146	382	5.9	234	183	3,890
10月	6,570	6,225	345	5.3	42	79	3,910
2012年1月	6,627	6,390	236	3.6	56	165	3,990
4月	6,682	6,555	127	1.9	55	165	3,920
7月	6,910	6,751	160	2.3	228	195	3,880
10月	7,155	6,974	182	2.5	245	223	3,820
2013年1月	7,199	7,044	155	2.2	43	70	3,800
4月	7,449	7,275	174	2.3	250	231	3,880
7月	7,815	7,623	192	2.5	366	348	3,920
10月	8,199	7,979	220	2.7	384	356	4,000
2014年1月	8,565	8,332	232	2.7	366	353	3,990
4月	9,085	8,730	355	3.9	520	398	3,990
7月	9,124	8,756	368	4.0	39	26	3,990

➤ 大阪圏

	需給データ						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㎡)	
2008年7月	1,801	1,590	211	11.7	-	-	3,970
10月	1,801	1,620	181	10.1	0	30	3,800
2009年1月	1,801	1,625	176	9.8	0	6	3,920
4月	1,917	1,685	232	12.1	117	60	3,820
7月	1,993	1,760	232	11.7	75	75	3,630
10月	1,993	1,806	186	9.3	0	46	3,500
2010年1月	1,993	1,798	195	9.8	0	-9	3,490
4月	1,993	1,840	153	7.7	0	42	3,500
7月	2,019	1,894	126	6.2	27	54	3,450
10月	2,119	1,993	126	5.9	99	99	3,310
2011年1月	2,119	2,002	116	5.5	0	9	3,250
4月	2,095	2,007	88	4.2	-24	4	3,230
7月	2,095	2,010	84	4.0	0	4	3,200
10月	2,089	2,012	77	3.7	-6	1	3,170
2012年1月	2,108	2,083	26	1.2	20	71	3,170
4月	2,108	2,103	5	0.3	0	20	3,230
7月	2,215	2,156	58	2.6	106	53	3,190
10月	2,226	2,183	43	1.9	11	27	3,230
2013年1月	2,265	2,232	33	1.5	40	49	3,170
4月	2,285	2,262	23	1.0	20	29	3,150
7月	2,285	2,258	27	1.2	0	-3	3,200
10月	2,329	2,313	16	0.7	44	55	3,200
2014年1月	2,439	2,426	13	0.5	109	113	3,210
4月	2,569	2,561	7	0.3	130	135	3,240
7月	2,657	2,646	11	0.4	88	84	3,300

■ 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223棟、大阪圏54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:物流施設の空室面積の合計値

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