

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～関西圏の空室率は1%未満に留まる～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（14年10月）の空室率は4.2%となり、前期の4.1%から僅かに上昇した。前期に続き、東京圏の需給バランスは概ね均衡している。
- ・ 今期の募集賃料は4,000円/坪となり、前期の3,990円/坪から10円/坪（プラス0.3%）の上昇となった。安定した需給環境を背景に、今期の募集賃料も概ね横ばいである。

【関西圏】

- ・ 今期（14年10月）の空室率は0.9%となり、前期の0.5%から0.4ポイント上昇した。関西圏の空室率は5四半期連続で1%未満となり、依然として逼迫した需給バランスである。
- ・ 今期の募集賃料は3,390円/坪となり、前期の3,300円/坪から90円/坪（プラス2.7%）の上昇で、関西圏の募集賃料は2013年4月を底に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

弊社では大型クラスの賃貸物流施設を対象に、四半期毎に賃貸マーケット調査を実施しており、本レポートにて2014年10月時点の東京圏および関西圏の調査結果を報告する。なお、本調査において、定期的なデータの見直しと共に、調査対象基準と地域名称を変更している。詳細は6,7ページを参照。

1. 東京圏の賃貸マーケット動向

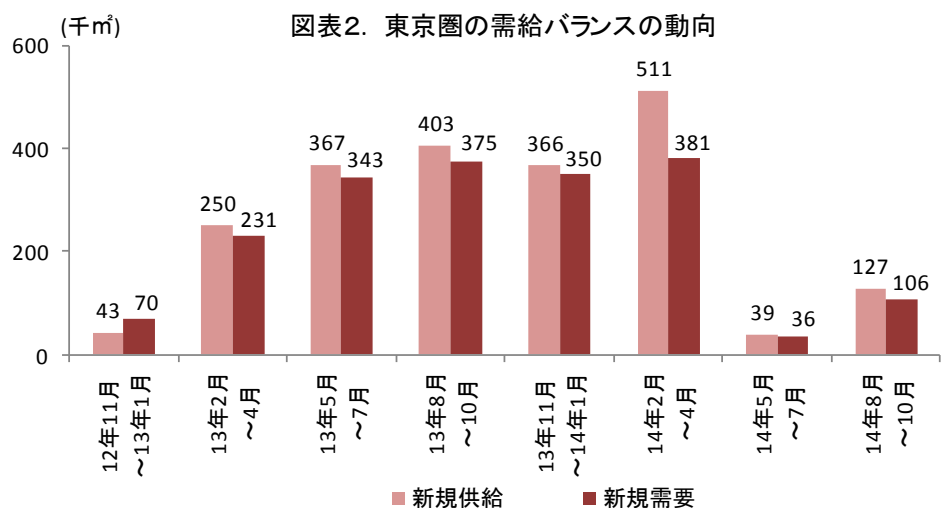
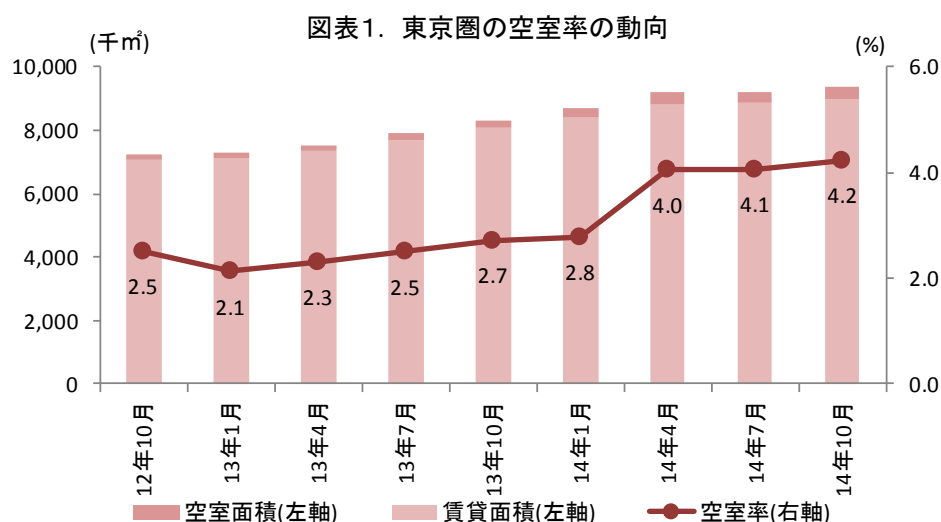
本調査より東京圏の調査地域に「茨城県」を追加し、一都四県（茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）を集計対象とする。詳細は6ページを参照。

① 需給動向

2014年10月の東京圏の空室率は4.2%となり、前期（14年7月）の4.1%から僅かに上昇した（図表1参照）。今期（14年8月～10月）の新規供給は12.7万㎡に対し、新規需要が10.6万㎡で、概ね均衡した需給動向であった（図表2参照）。

また、今期において開発計画の発表が相次いだ。

GLPによる「GLP 狭山日高I」と「GLP 吉見」の起工式¹、JR貨物による「エフ・プラザ東京 M 棟・N 棟」の開発計画²、大和ハウス工業とファーストリテイリングによる共同物流事業と「Dプロジェクト有明I」の建設³、野村不動産による「(仮称) Landport 岩槻」と「(仮称) Landport



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2012年10月以前の需給データは8ページ参照。

¹ 2014年9月3日・10月8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 2014年9月13日付 日本貨物鉄道(株) プレスリリースより

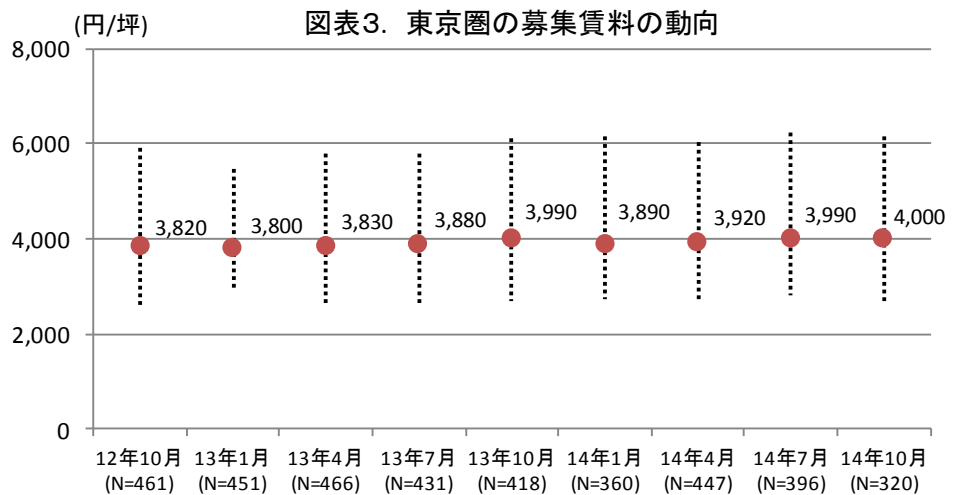
³ 2014年10月14日付 大和ハウス工業(株) プレスリリースより

柏沼南Ⅱ」の開発用地の取得⁴、オリックスによる「市川塩浜ロジスティクスセンター」の開発⁵、グッドマンジャパンによる「グッドマンビジネスパーク千葉」の開発概要⁶がそれぞれ発表された。弊社では先月上旬に2016年上半期までの短期予測を発表したが⁷、2016年下半期以降も高水準の新規供給が続くそうである。

② 賃料動向

2014年10月の東京圏の募集賃料は4,000円/坪で、前期の3,990円/坪から10円/坪（プラス0.3%）の上昇となった。安定した需給環境を背景に、募集賃料は概ね横ばいである。

なお、1年6ヶ月前の2013年4月の募集賃料より茨城県を募集賃料の集計対象に加えており、過去データの一部が変更されている。



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10月以前の賃料データは8ページ参照。

⁴ 2014年10月14日・11月5日付 野村不動産(株) プレスリリースより

⁵ 2014年11月4日付 オリックス(株) プレスリリースより

⁶ 2014年11月14日付 グッドマンジャパン(株) プレスリリースより

⁷ <http://www.ichigo-re.co.jp/1376/>

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

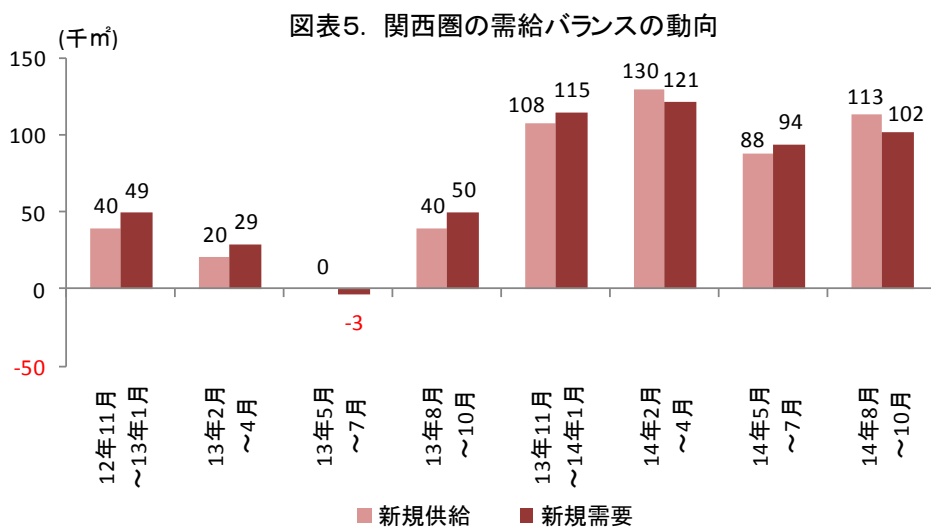
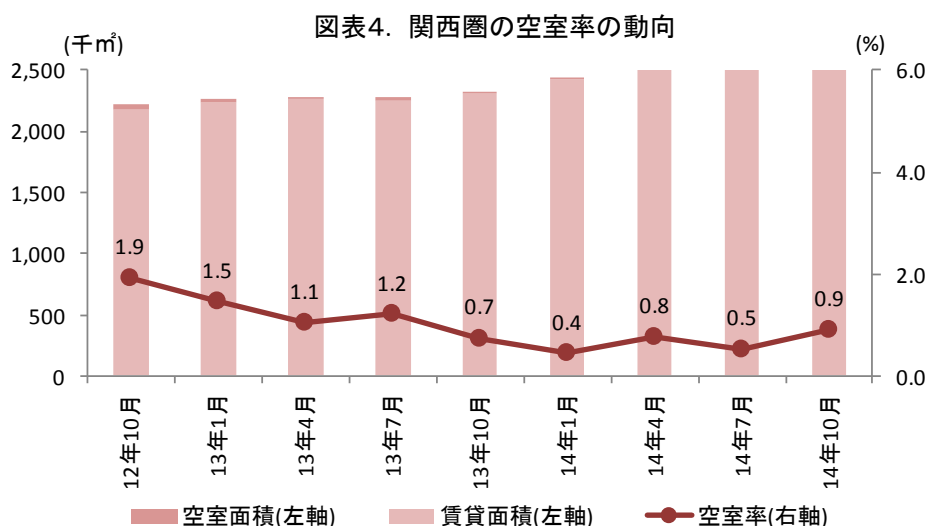
本調査より地域名称を「大阪圏」から「関西圏」に変更する。詳細は6ページを参照。

① 需給動向

2014年10月の関西圏の空室率は0.9%となり、前期(14年7月)の0.5%から0.4ポイント上昇した(図表4参照)。関西圏の空室率は5四半期連続で1%未満となり、依然として逼迫した需給環境である。具体的にみると、2014年9月に「三井不動産ロジスティクスパーク堺」が竣工したが、関西圏の空室在庫が乏しい状況に変化はみられない。

今後の開発としては、伊藤忠商事とメープルツリー・インベストメンツが共同で「堺PJ」を開発することを発表した⁸。また、京阪電気鉄道は「京阪淀ロジスティクスヤード」の建設と5割弱のテナントが決定していることを発表した⁹。

そのほか、関西圏では用地取得の動きが活発で、日本山村硝子の工場跡地(大阪府高槻市)¹⁰や日本伸銅の旧第2工場(大阪府堺市堺区)¹¹もディベロッパーが取得している。関西圏では湾岸地域に開発計画が集中しているが、内陸地域でも物流用地を検討する動きが広がっており、開発計画が更に増えることが予想される。



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2012年10月以前の需給データは10ページ参照。

⁸ 2014年9月9日付 伊藤忠商事(株) プレスリリースより

⁹ 2014年11月5日付 京阪電気鉄道(株) プレスリリースより

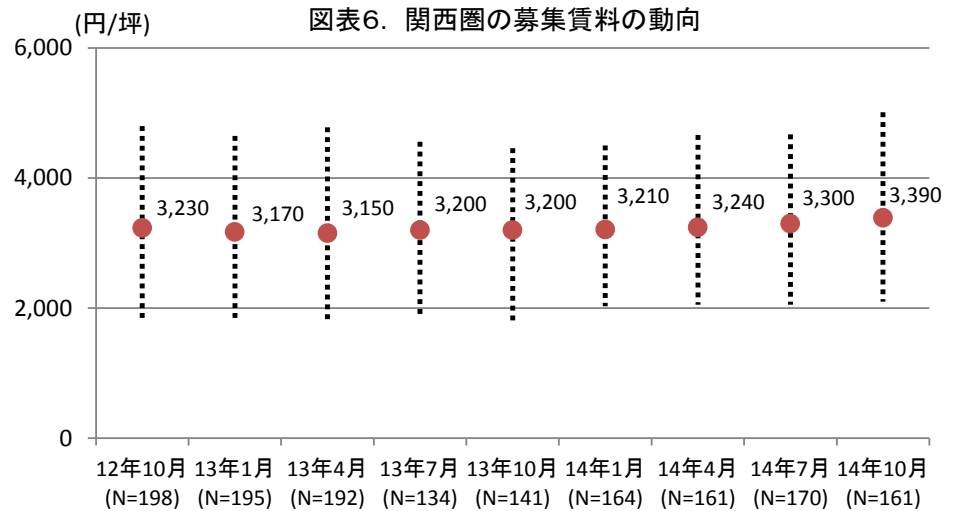
¹⁰ 2014年9月26日付 日本山村硝子(株) プレスリリースおよび登記情報より

¹¹ 2014年10月8日付 日本伸銅(株) プレスリリースおよび登記情報より

② 賃料動向

2014年10月の関西圏の募集賃料は3,390円/坪で、前期の3,300円/坪から90円/坪（プラス2.7%）の上昇となった。関西圏の募集賃料は、1年6ヶ月前の2013年4月の3,150円/坪を底に、回復傾向が続いている。

足下の需給環境は良好でしばらくは堅調な賃料動向が期待できそうだが、上述の通り、新規開発計画も増えている。エリアにもよるが、中期的な賃料の見通しには若干の留意が必要である。



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10月以前の賃料データは10ページ参照。

■ 調査対象基準の変更など

本調査において、①調査対象基準の変更、②地域名称の変更、③定期的なデータ見直しを実施する。

① 調査対象基準の変更

本調査より東京圏の調査地域を変更する。従前の東京圏は一都三県（埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）で構成していたが、本調査より「茨城県」を追加し、一都四県（茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）とする。

・茨城県を追加する理由

弊社による賃貸マーケットデータは、各都市圏の賃貸市況を示す指標として作成している。圏央道の延伸に伴い、茨城県内でも大型クラスの賃貸物流施設の開発が進んでいる。このような賃貸マーケットのエリア拡大の動きを考慮し、本調査より茨城県も調査地域に加える。

・ヒストリカルデータ

需給データは、調査開始の2008年7月まで遡及したうえで茨城県を集計対象に加えている。一方、募集賃料データは1年6ヶ月前の2013年4月まで遡及したうえで茨城県を集計対象に加えている。したがって、2008年7月から2013年1月までの募集賃料データは、茨城県を除く一都三県（埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）で集計しており、従前発表のデータから不変である。

・経過措置

2～3ページに示す東京圏の賃貸マーケットの動向は、茨城県を含む一都四県を調査地域とした新基準での分析結果である。調査対象基準の変更にかかる経過措置として、一都三県（埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）を調査地域とした旧基準もデータ集（9ページ）に掲載する。

② 地域名称の変更

弊社では5年前（2009年10月時点）の調査レポートにおいて、地域名称を「首都圏」から「東京圏」へ、「関西圏」から「大阪圏」へと変更したが¹²、本調査より「大阪圏」のみ「関西圏」に戻す。なお、本変更は地域名称のみで、調査地域は「京都府・大阪府・兵庫県」で不変である。

¹² 2009年11月4日発表の調査レポート（下記URL）の1ページ脚注1を参照。
http://www.ichigo-re.co.jp/wp/wp-content/uploads/2014/06/20091104_report3.pdf

③ 定期的なデータの見直し

弊社発表の需給データは、毎年10月時点のデータ更新時に集中的にデータの再点検を行い、過去データを含めて修正している。本調査でも定期的なデータ見直しを実施している。なお、主な修正理由は以下の通りである。

- 物件所有者の変更

既存物件の所有者変更に起因する個別物件の追加または削除。なお、調査方法は不動産登記情報の確認とする。具体的な例としては、以下が挙げられる。

- ✓ セールアンドリースバックによって自社物件が賃貸物件となったため、新たに集計対象に追加
- ✓ 入居テナントが賃貸物件の所有権を取得し自社所有としたため、対象物件を集計対象から削除

- 賃貸可能面積の見直し

賃貸可能面積（≒延床面積）は、各社開示情報または不動産登記情報に基づいている。各社の開示情報に変更があった場合、過去に遡って修正する。

- 空室発生（消化）時期の見直し

テナントの入退去時期は原則として実地調査で判別しているが、ヒアリング等で入退去時期が異なることが判明した場合、過去に遡って修正する。

【本レポートに関するお問合せ先】

上記内容（①～③）についてご不明な点がございましたら、お気軽に弊社までお問い合わせください。

株式会社一五不動産情報サービス 担当：曾田 貫一

E-mail : research@ichigo-re.co.jp Tel. 03-6273-7810

以上

■ データ集

➤ 東京圏

・新基準（調査対象地域：茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）

	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	4,486	3,999	487	10.8	-	-	4,510
10月	4,743	4,144	599	12.6	257	145	4,500
2009年1月	5,126	4,492	634	12.4	383	348	4,410
4月	5,306	4,629	677	12.8	180	137	4,210
7月	5,561	4,697	863	15.5	255	68	4,200
10月	5,686	4,875	811	14.3	125	177	4,000
2010年1月	5,760	5,035	725	12.6	74	161	4,000
4月	5,919	5,191	728	12.3	159	155	3,990
7月	5,949	5,410	539	9.1	30	220	4,000
10月	6,101	5,573	528	8.7	151	163	3,990
2011年1月	6,173	5,663	510	8.3	72	90	3,990
4月	6,339	6,007	332	5.2	166	344	3,890
7月	6,549	6,167	382	5.8	210	159	3,890
10月	6,614	6,268	345	5.2	65	102	3,910
2012年1月	6,703	6,466	236	3.5	89	198	3,990
4月	6,785	6,658	127	1.9	82	192	3,920
7月	7,000	6,840	160	2.3	215	182	3,880
10月	7,244	7,063	182	2.5	244	222	3,820
2013年1月	7,288	7,133	155	2.1	43	70	3,800
4月	7,538	7,364	173	2.3	250	231	3,830
7月	7,905	7,707	198	2.5	367	343	3,880
10月	8,308	8,083	226	2.7	403	375	3,990
2014年1月	8,674	8,433	241	2.8	366	350	3,890
4月	9,186	8,814	371	4.0	511	381	3,920
7月	9,224	8,850	374	4.1	39	36	3,990
10月	9,352	8,956	395	4.2	127	106	4,000

・旧基準（調査対象地域：埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）

	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	4,486	3,999	487	10.8	-	-	4,510
10月	4,743	4,144	599	12.6	257	145	4,500
2009年1月	5,126	4,492	634	12.4	383	348	4,410
4月	5,288	4,611	677	12.8	163	120	4,210
7月	5,543	4,680	863	15.6	255	68	4,200
10月	5,668	4,857	811	14.3	125	177	4,000
2010年1月	5,742	5,018	725	12.6	74	161	4,000
4月	5,902	5,173	728	12.3	159	155	3,990
7月	5,932	5,393	539	9.1	30	220	4,000
10月	6,083	5,555	528	8.7	151	163	3,990
2011年1月	6,155	5,646	510	8.3	72	90	3,990
4月	6,322	5,990	332	5.2	166	344	3,890
7月	6,531	6,149	382	5.9	210	159	3,890
10月	6,596	6,251	345	5.2	65	102	3,910
2012年1月	6,653	6,416	236	3.6	56	165	3,990
4月	6,708	6,581	127	1.9	55	165	3,920
7月	6,923	6,763	160	2.3	215	182	3,880
10月	7,167	6,985	182	2.5	244	222	3,820
2013年1月	7,210	7,056	155	2.1	43	70	3,800
4月	7,460	7,287	173	2.3	250	231	3,880
7月	7,828	7,630	198	2.5	367	343	3,920
10月	8,231	8,005	226	2.7	403	375	4,000
2014年1月	8,597	8,356	241	2.8	366	350	3,990
4月	9,108	8,737	371	4.1	511	381	3,990
7月	9,147	8,773	374	4.1	39	36	3,990
10月	9,274	8,879	395	4.3	127	106	4,040

➤ 関西圏

	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	1,798	1,587	211	11.7	-	-	3,970
10月	1,798	1,617	181	10.1	0	30	3,800
2009年1月	1,798	1,623	176	9.8	0	6	3,920
4月	1,915	1,682	232	12.1	117	60	3,820
7月	1,990	1,758	232	11.7	75	75	3,630
10月	1,990	1,804	186	9.3	0	46	3,500
2010年1月	1,990	1,795	195	9.8	0	-9	3,490
4月	1,990	1,838	153	7.7	0	42	3,500
7月	2,017	1,891	126	6.2	27	54	3,450
10月	2,116	1,990	126	5.9	99	99	3,310
2011年1月	2,116	2,000	116	5.5	0	9	3,250
4月	2,092	2,004	88	4.2	-24	4	3,230
7月	2,092	2,008	84	4.0	0	4	3,200
10月	2,086	2,009	77	3.7	-6	1	3,170
2012年1月	2,106	2,080	26	1.2	20	71	3,170
4月	2,106	2,101	5	0.3	0	20	3,230
7月	2,212	2,154	58	2.6	106	53	3,190
10月	2,223	2,181	43	1.9	11	27	3,230
2013年1月	2,263	2,230	33	1.5	40	49	3,170
4月	2,283	2,259	24	1.1	20	29	3,150
7月	2,283	2,256	28	1.2	0	-3	3,200
10月	2,323	2,306	17	0.7	40	50	3,200
2014年1月	2,431	2,420	11	0.4	108	115	3,210
4月	2,561	2,541	20	0.8	130	121	3,240
7月	2,649	2,635	14	0.5	88	94	3,300
10月	2,762	2,737	25	0.9	113	102	3,390

■ 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(茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)、関西圏(京都府・大阪府・兵庫県)

調査棟数:東京圏232棟、関西圏55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(茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)、関西圏(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