

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏の新規需要が2四半期連続で過去最大を更新～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（15年4月）の空室率は3.5%となり、前期の3.4%から0.1ポイント上昇した。東京圏の新規供給は45.2万㎡で過去2番目の大量供給となる一方、新規需要は43.3万㎡となり2四半期連続で過去最大を更新した。
- ・ 今期の募集賃料は3,990円/坪で、前期の4,000円/坪から10円/坪（マイナス0.3%）の下落となった。東京圏の募集賃料は4,000円/坪で一進一退である。

【関西圏】

- ・ 今期（15年4月）の空室率は1.8%となり、前期の2.5%から0.7ポイント低下した。関西圏の空室率は依然として低い水準にある。
- ・ 今期の募集賃料は3,500円/坪となり、前期の3,490円/坪から10円/坪（プラス0.3%）の小幅な上昇に留まった。関西圏の募集賃料は徐々に上値が重くなっている。

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2015年4月時点の東京圏および関西圏の調査結果を報告する。

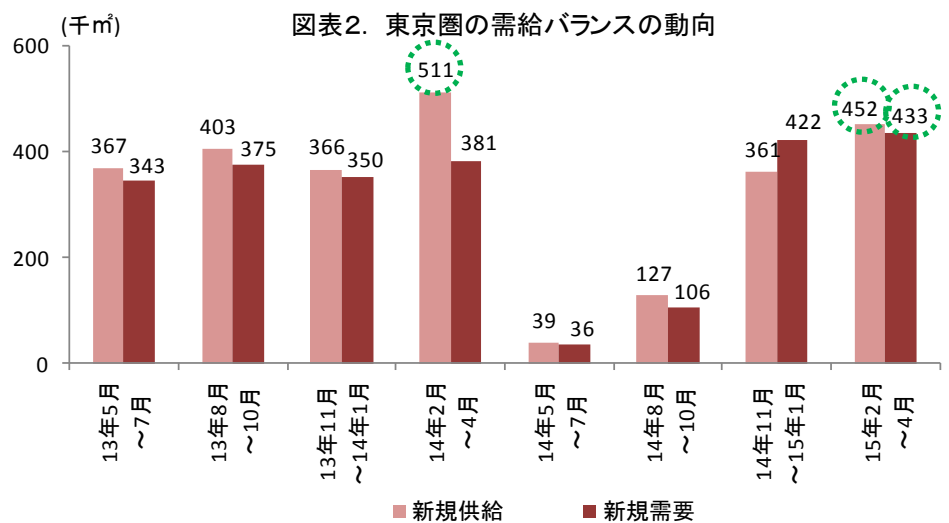
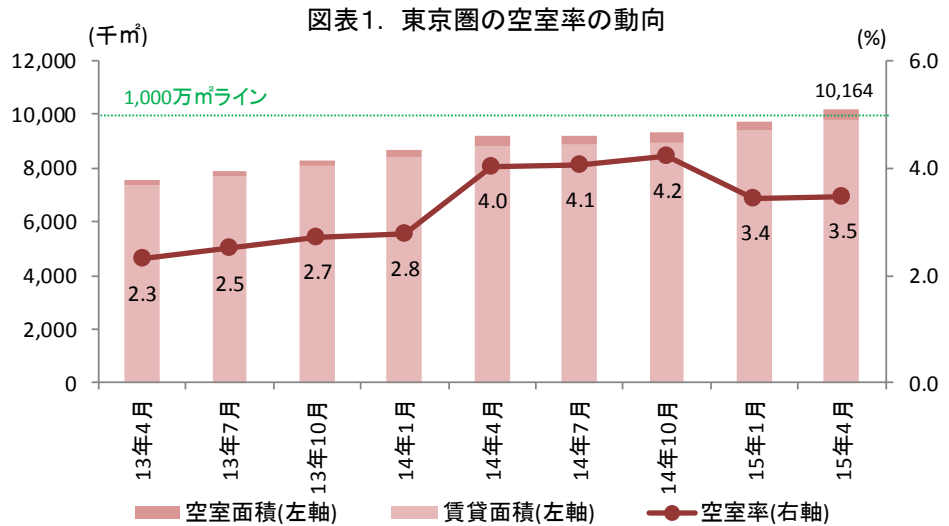
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2015年4月の東京圏の空室率は3.5%となり、前期(15年1月)の3.4%から0.1ポイント上昇した(図表1参照)。今期(15年2月~4月)の新規供給は45.2万㎡で、14年2月~4月の51.1万㎡に次ぐ過去2番目の大量供給となる一方、新規需要は43.3万㎡となり2四半期連続で過去最大を更新した(図表2参照)。

今期の新規供給は全12物件あり、埼玉県が4物件、千葉県が5物件、神奈川県が3物件と地域的な偏りがみられない。代表的な施設としては「Dプロジェクト 和光 A/東京北部郵便局」、「グッドマン市川」¹、「GLP 綾瀬」²が挙げられる。

また、賃貸物流施設の市場規模を表す賃貸可能面積³は本調査時点で1,016.4万㎡となり、大台の1,000万㎡を突破した(図表1参照)。過去を振り返ると、約6年前の2009年1月に賃貸可能面積が500万㎡を超えた。最近の新規開発の勢いを考慮すると、2020年を待たずに賃貸可能面積は1,500万㎡まで拡大しそうだ。



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2013年4月以前の需給データは6ページ参照。

¹ 2015年3月4日付 グッドマンジャパン(株) プレスリリースより

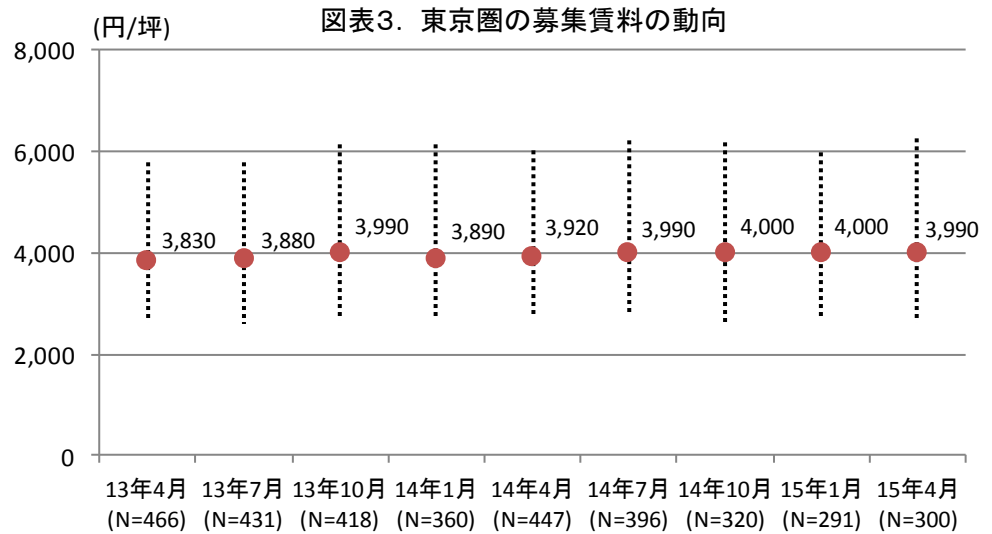
² 2015年5月25日付 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株) プレスリリースより

³ 賃貸面積と空室面積の合計

② 賃料動向

2015年4月の東京圏の募集賃料は3,990円/坪で、前期の4,000円/坪から10円/坪(マイナス0.3%)の下落となった。東京圏の募集賃料は4,000円/坪で一進一退である。

上述の通り、東京圏では新規需要が堅調であるが、新規開発も盛んであり、賃料水準は上昇しづらい。



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、2013年4月以前の賃料データは6ページ参照。

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

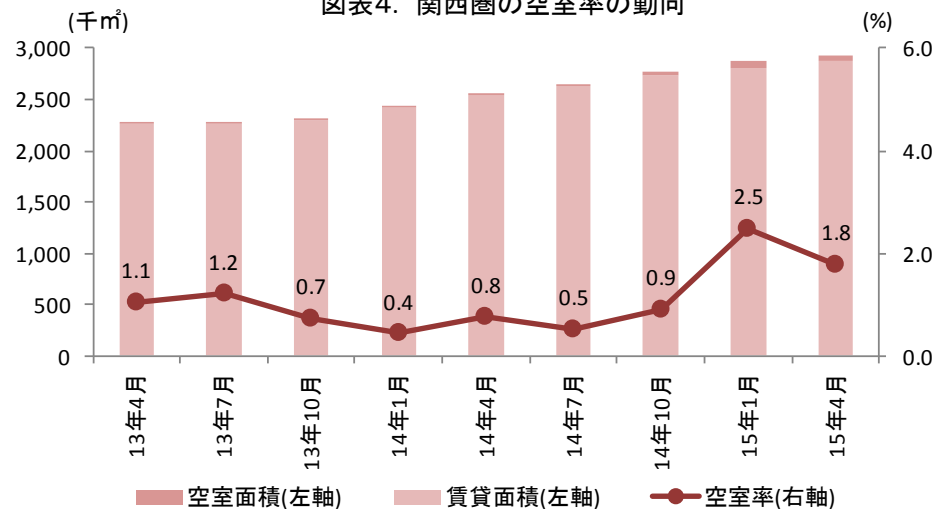
① 需給動向

2015年4月の関西圏の空室率は1.8%となり、前期（15年1月）の2.5%から0.7ポイント低下した（図表4参照）。今期（15年2月～4月）の新規供給は4.9万㎡に対し⁴、新規需要は6.9万㎡で需給改善に繋がった（図表5参照）。具体的にみると、トライネット・ロジスティクス向けのBTS型施設である「GLP神戸西」が竣工した⁵。また、2015年1月竣工の「プロロジスパーク大阪5」に爽快ドラッグが入居することも発表された⁶。

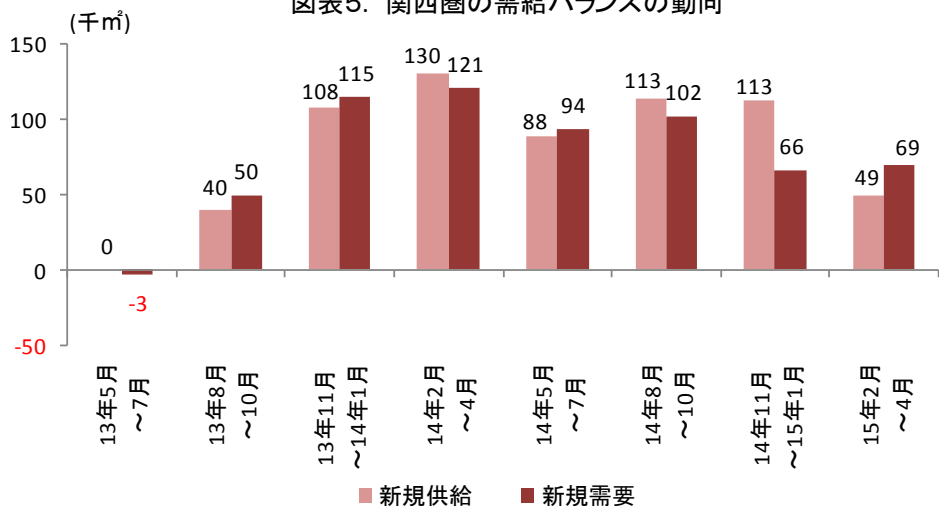
今後の開発では、グッドマンジャパンは「グッドマン赤松台」の開発⁷、日本生命保険は大阪府松原市で大型物流施設を開発⁸、レッドウッド・グループは「レッドウッド南港中DC」と「レッドウッド東大阪DC」の開発⁹、プロロジスは「プロロジスパーク京田辺」の開発¹⁰、野村不動産は「Landport高槻」の開発計画¹¹をそれぞれ発表した。

関西圏では2016年に大量供給が見込まれているが、2017年以降に新規稼働する開発計画も徐々に増えている。今後数年間は高水準の新規供給が続きそうだ。

図表4. 関西圏の空室率の動向



図表5. 関西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:2013年4月以前の需給データは7ページ参照。

⁴ 東洋製罐グループの物流会社である東洋メビウス(株)が開発した高槻物流センター（2015年2月竣工）は、マルチテナント型物流施設であるが、一部スペースを自社営業倉庫として活用する方針であることから集計対象外とした。

⁵ 2015年2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

⁶ 2015年4月22日付 プロロジス プレスリリースより

⁷ 2015年3月4日付 グッドマンジャパン(株) プレスリリースより。グッドマン赤松台はBTS型で丸紅ロジスティクス(株)と賃貸借予約契約を締結していることも併せて発表。

⁸ 2015年3月25日付 日本生命保険相互会社 プレスリリースより

⁹ 2015年3月25日付 レッドウッド・グループ プレスリリースより

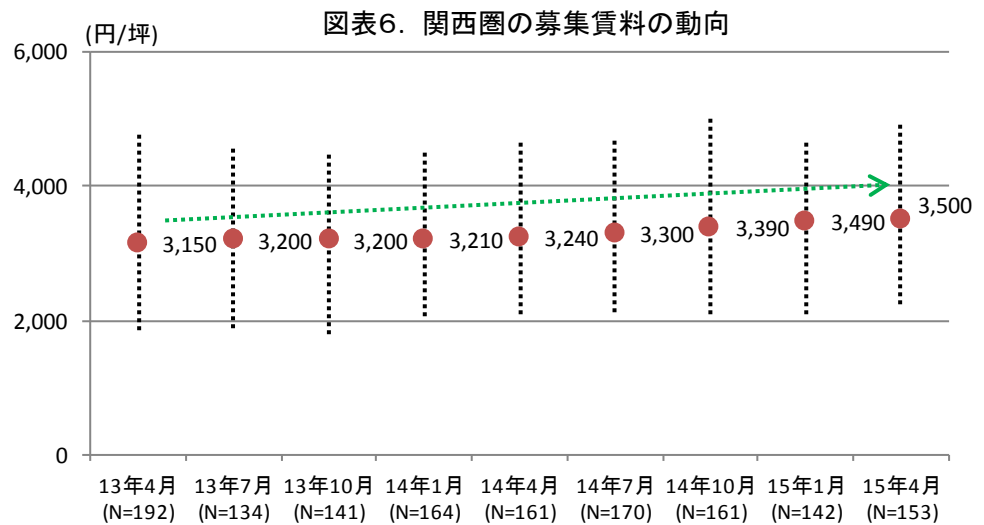
¹⁰ 2015年4月2日付 プロロジス プレスリリースより

¹¹ 2015年5月14日付 野村不動産(株) プレスリリースより

② 賃料動向

2015年4月の関西圏の募集賃料は3,500円/坪で、前期の3,490円/坪から10円/坪(プラス0.3%)と小幅な上昇に留まった。

関西圏の募集賃料は、2年前の2013年4月の3,150円/坪を底に上昇基調であるが、徐々に上値が重くなっている。



以上 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、2013年4月以前の賃料データは7ページ参照。

■ データ集

➤ 東京圏

	需給データ					新規供給 (千㎡)	新規需要 (千㎡)	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 (%)				
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	
2015年1月	9,712	9,378	334	3.4	361	422	4,000	
4月	10,164	9,811	353	3.5	452	433	3,990	

➤ 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
2015年1月	2,875	2,803	72	2.5	113	66	3,490
4月	2,925	2,872	52	1.8	49	69	3,500

■ 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250棟、関西圏59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