

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～関西圏の新規供給は 21.9 万㎡で過去最大となる～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（16年7月）の空室率は4.4%となり、前期の4.6%から0.2ポイント低下した。今期は新たに9棟が竣工し新規供給は47.3万㎡と比較的高い水準となった。また、新規需要も堅調で新規供給を若干上回る48.1万㎡となり2四半期連続での需給改善となった。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,000円/坪で、前期から横ばいとなった。東京圏では2013年1月の3,800円/坪を底に募集賃料の上昇が続き、2014年7月以降は概ね4,000円/坪前後で推移している。

【関西圏】

- ・ 今期（16年7月）の空室率は3.6%となり、前期の1.4%から2.2ポイント上昇した。今期の新規供給は21.9万㎡となり調査開始以来で最大となった。他方、新規需要は14.1万㎡で新規供給の6割強の水準に留まった。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,390円/坪となり、前期から横ばいとなった。関西圏の募集賃料は2015年7月の3,560円/坪をピークに3四半期連続で下落していたが、今期で下げ止まった。

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。

【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

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2016年7月時点の東京圏および関西圏の調査結果を報告する。

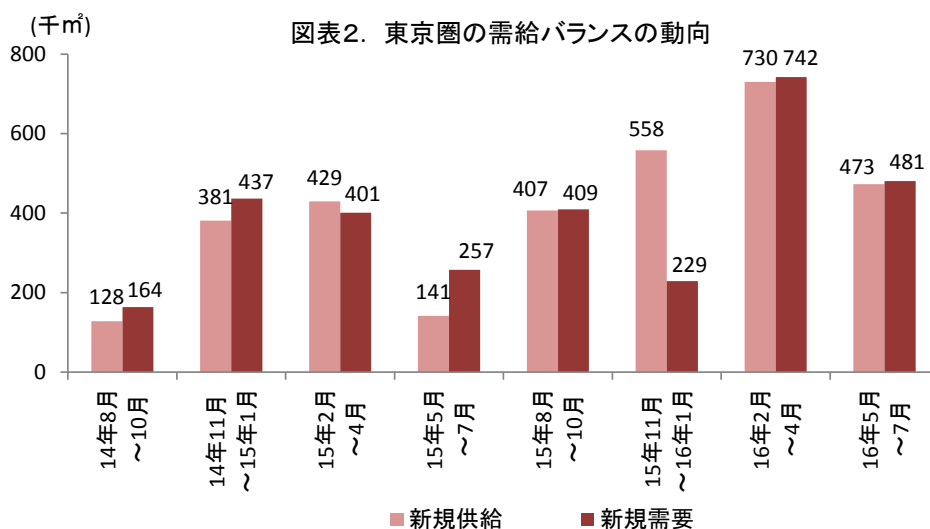
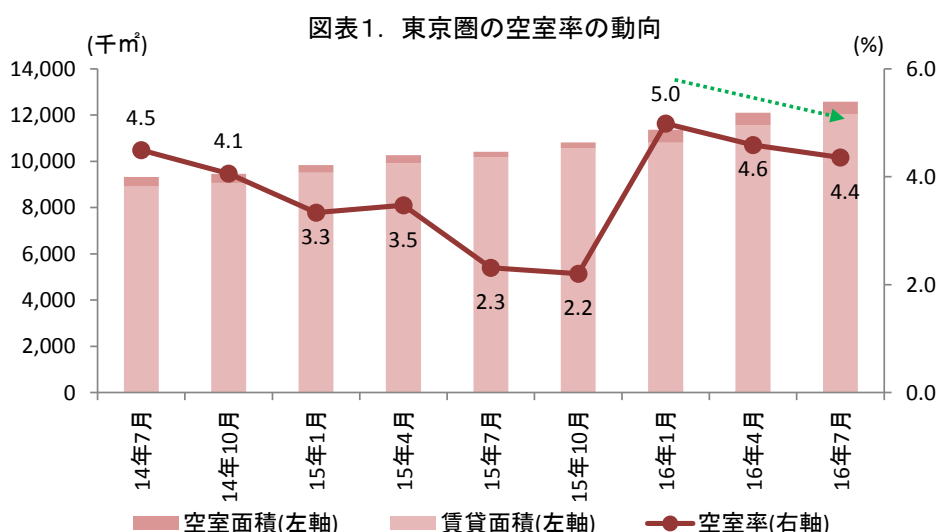
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2016年7月の東京圏の空室率は4.4%となり、前期（16年4月）の4.6%から0.2ポイント低下した（図表1参照）。今期（16年5月～7月）は新たに9棟が竣工し新規供給は47.3万㎡と比較的高い水準となり、新規需要も堅調で新規供給を若干上回る48.1万㎡となった（図表2参照）。また、今期はテナントが確定しているBTS

型物流施設の竣工が多かったことに加え、複数のマルチテナント型物流施設で稼働率が向上したことで、2四半期連続での需給改善となった。

具体的にみると、オリックスは「市川塩浜ロジスティクスセンター」においてディーエイチシーとの賃貸借契約の締結を発表¹、プロロジスは「プロロジスパーク千葉ニュータウン」の竣工式の挙行、「プロロジスパーク習志野5」で大手3PL企業の賃貸契約の締結を発表した²。また、ラサール不動産投資顧問はトナミ運輸向けの「ロジポート平塚新町」の竣工³、シーアルイーによる「ロジスクエア久喜」はインテリア業界大手のサンゲツの物流拠点として稼働し、



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2014年7月以前の需給データは6ページ参照。

¹ 2016年5月10日付 オリックス(株) プレスリリースより

² 2016年5月26日/7月25日付 プロロジス プレスリリースより

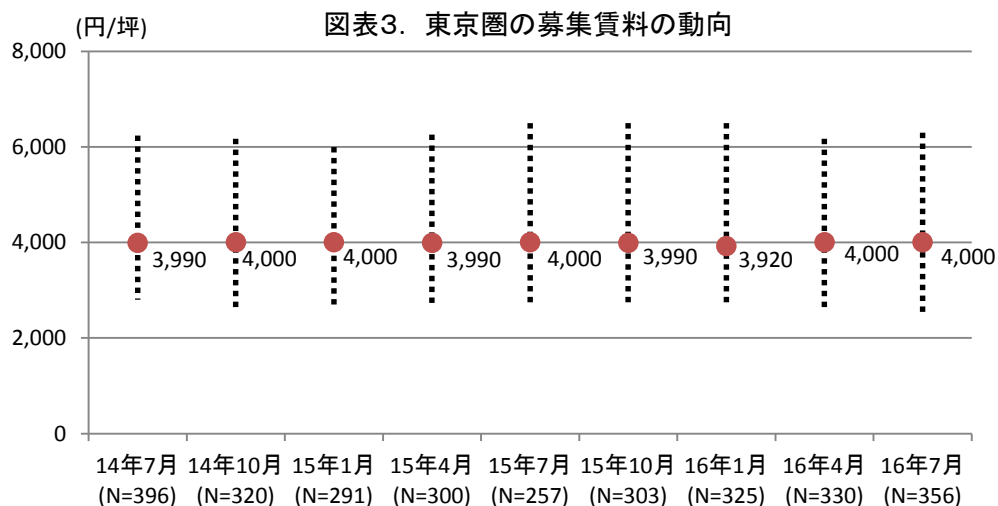
³ 2016年6月2日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより

「ロジスクエア羽生」には国内大手物流企業が入居する⁴。そのほか GLP による「GLP 厚木Ⅱ」が竣工し、イオングローバル SCM と UDL の入居で満床、2015 年 12 月竣工の「GLP 八千代」も満床となった⁵。東京圏では新規供給によって潜在的な需要を喚起される好循環が続いており、足下の需給環境は安定している。今後の開発計画でも、メープルツリー インベストメンツ ジャパンの開発拠点に、ブレインウェーブが「はぴロジ GARB」を開設⁶するなどプレリーシングが順調に進んでいる。他方、ESR (e-Shang Redwood) が川崎区東扇島で開発用地 14 万㎡を取得し、賃貸面積が最大で 56 万㎡の大規模物流施設 (3 棟) を段階的に開発する⁷など、大規模物流施設の開発計画が次々と発表されている。東京圏では堅調なニーズが期待できるものの、需要を大きく上回る供給水準となる懸念もあり、空室率の上昇圧力が徐々に強まりそうだ。

② 賃料動向

2016 年 7 月の東京圏の募集賃料は 4,000 円/坪で、前期から横ばいとなった。東京圏では 2013 年 1 月の 3,800 円/坪を底に募集賃料の上昇が続き、2014 年 7 月以降は概ね 4,000 円/坪前後で推移している。

上述の通り、東京圏では高機能型物流施設に対する引き合いは堅調で、既存物件の空室消化も概ね順調である。そのため、新規開発が活発なうえ、開発エリアも広域化している。東京圏全体の募集賃料は上がりにくい市場環境が続きそうだ。



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、2014 年 7 月以前の賃料データは 6 ページ参照。

⁴ 2016 年 6 月 16 日/7 月 19 日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

⁵ 2016 年 6 月 20 日/8 月 16 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 2016 年 8 月 25 日付 (株)ブレインウェーブ プレスリリースより

⁷ 2016 年 7 月 6 日付 ESR (e-Shang Redwood) プレスリリースより

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

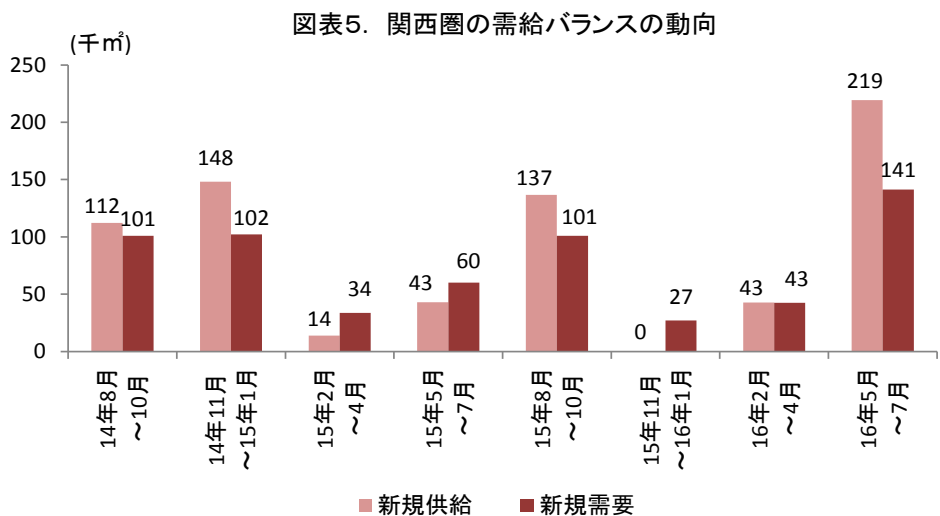
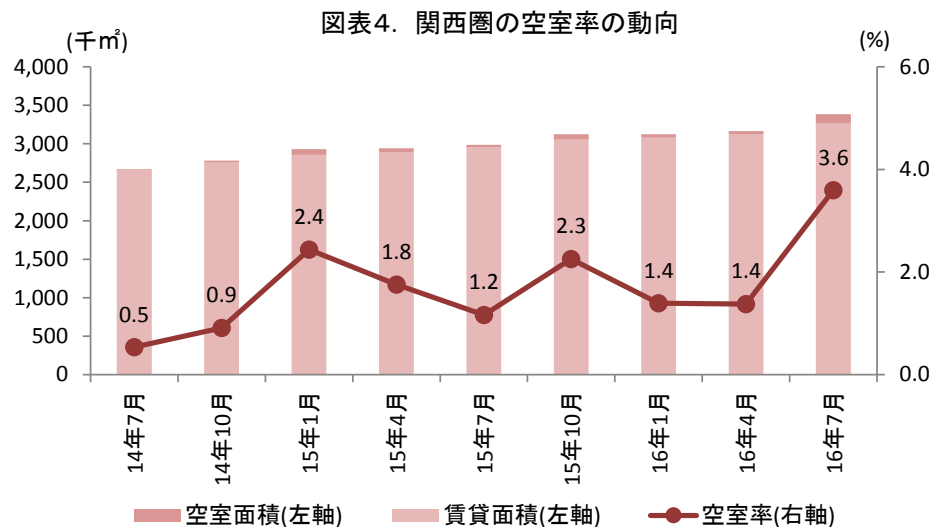
① 需給動向

2016年7月の関西圏の空室率は3.6%となり、前期の1.4%から2.2ポイントの上昇となった(図表4参照)。今期(16年5月~7月)の新規供給は21.9万㎡で、2008年7月の調査開始以来で最大となった。また、新規需要は14.1万㎡で、新規供給の6割強の水準に留まったため、需給バランスの緩和に繋がった(図表5参照)。

具体的にみると、三井物産リアルティ・マネジメントによる「六甲アイランド物流センター」が竣工⁸、住友商事による「SOSiLA 大阪西淀川 I」が竣工⁹、伊藤忠商事と Mapletree Group の共同開発である「アイ ミッションズ パーク 堺」が竣工した¹⁰。

新規開発の発表も続いており、ラサール不動産投資顧問と三菱地所は「ロジポート大阪大正」を共同開発¹¹、GLP はマルチテナント型物流施設である「GLP 枚方Ⅲ」と「GLP 神戸西Ⅱ」の開発、アスクル専用の「GLP 吹田」の着工を発表した¹²。

また関西圏では新名神高速道路の整備に合わせ、土地区画整理事業や産業団地の造成が相次いでいる。好立地での物流用地が増える見込みで、中長期にわたり物流施設の大量供給が続きそうだ。



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2014年7月以前の需給データは7ページ参照。

⁸ 2015年1月23日付 三井物産リアルティ・マネジメント(株) プレスリリースおよび現地調査より

⁹ 住友商事の物流施設: SOSiLA (ソシラ) のウェブサイトより

¹⁰ 2016年8月1日付 伊藤忠商事(株) プレスリリースより

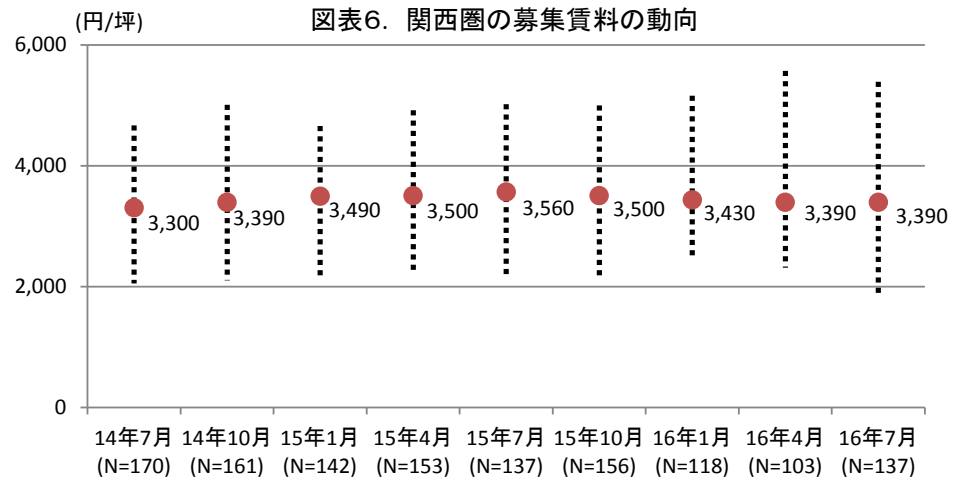
¹¹ 2016年8月3日付 ラサール不動産投資顧問(株)/三菱地所(株) プレスリリースより

¹² 2016年5月31日/6月7日/7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 賃料動向

2016年7月の関西圏の募集賃料は3,390円/坪で、前期から横ばいとなった。関西圏の募集賃料は2015年7月の3,560円/坪をピークに3四半期連続で下落していたが、今期で下げ止まった。

周知のとおり、関西圏ではこれから大量供給を迎える。上述の通り、物流用地の供給に繋がる土地区画整理事業や産業団地の造成が相次いでいる。そのため、大量供給の収束時期が見えにくく、関西圏全体の募集賃料は上値が重い展開が続きそうだ。



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、2014年7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						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	4,496	4,009	487	10.8	-	-	4,510
10月	4,753	4,154	599	12.6	257	145	4,500
2009年1月	5,136	4,502	634	12.3	383	348	4,410
4月	5,316	4,639	677	12.7	180	137	4,210
7月	5,570	4,707	863	15.5	254	68	4,200
10月	5,695	4,885	810	14.2	125	177	4,000
2010年1月	5,769	5,045	724	12.5	74	161	4,000
4月	5,928	5,201	728	12.3	159	155	3,990
7月	5,975	5,437	538	9.0	47	236	4,000
10月	6,126	5,599	527	8.6	151	163	3,990
2011年1月	6,198	5,690	509	8.2	72	90	3,990
4月	6,371	6,040	331	5.2	172	350	3,890
7月	6,581	6,200	381	5.8	211	160	3,890
10月	6,650	6,304	345	5.2	69	105	3,910
2012年1月	6,738	6,500	237	3.5	88	196	3,990
4月	6,820	6,693	128	1.9	82	192	3,920
7月	7,036	6,877	160	2.3	216	184	3,880
10月	7,334	7,152	182	2.5	298	275	3,820
2013年1月	7,377	7,222	155	2.1	43	70	3,800
4月	7,627	7,454	173	2.3	250	231	3,830
7月	7,994	7,796	198	2.5	367	343	3,880
10月	8,396	8,171	226	2.7	403	375	3,990
2014年1月	8,762	8,481	281	3.2	366	310	3,890
4月	9,292	8,877	415	4.5	529	396	3,920
7月	9,331	8,911	420	4.5	39	34	3,990
10月	9,459	9,075	384	4.1	128	164	4,000
2015年1月	9,840	9,511	328	3.3	381	437	4,000
4月	10,269	9,912	357	3.5	429	401	3,990
7月	10,410	10,169	241	2.3	141	257	4,000
10月	10,817	10,579	238	2.2	407	409	3,990
2016年1月	11,375	10,808	567	5.0	558	229	3,920
4月	12,105	11,550	556	4.6	730	742	4,000
7月	12,578	12,030	548	4.4	473	481	4,000

➤ 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	1,818	1,607	211	11.6	-	-	3,970
10月	1,818	1,637	181	10.0	0	30	3,800
2009年1月	1,818	1,642	176	9.7	0	6	3,920
4月	1,935	1,702	232	12.0	117	60	3,820
7月	2,010	1,778	232	11.6	75	75	3,630
10月	2,010	1,824	186	9.3	0	46	3,500
2010年1月	2,010	1,815	195	9.7	0	-9	3,490
4月	2,010	1,857	153	7.6	0	42	3,500
7月	2,037	1,911	126	6.2	27	54	3,450
10月	2,136	2,010	126	5.9	99	99	3,310
2011年1月	2,136	2,020	116	5.4	0	9	3,250
4月	2,112	2,024	88	4.2	-24	4	3,230
7月	2,112	2,028	84	4.0	0	4	3,200
10月	2,106	2,029	77	3.6	-6	1	3,170
2012年1月	2,126	2,100	26	1.2	20	71	3,170
4月	2,126	2,120	5	0.2	0	20	3,230
7月	2,232	2,173	58	2.6	106	53	3,190
10月	2,243	2,200	43	1.9	11	27	3,230
2013年1月	2,283	2,250	33	1.4	40	49	3,170
4月	2,303	2,279	24	1.0	20	29	3,150
7月	2,303	2,276	28	1.2	0	-3	3,200
10月	2,343	2,325	17	0.7	40	50	3,200
2014年1月	2,451	2,440	11	0.4	108	115	3,210
4月	2,581	2,561	20	0.8	130	121	3,240
7月	2,669	2,655	14	0.5	88	94	3,300
10月	2,781	2,756	25	0.9	112	101	3,390
2015年1月	2,929	2,858	71	2.4	148	102	3,490
4月	2,943	2,891	52	1.8	14	34	3,500
7月	2,986	2,952	35	1.2	43	60	3,560
10月	3,123	3,053	70	2.3	137	101	3,500
2016年1月	3,123	3,080	43	1.4	0	27	3,430
4月	3,166	3,122	44	1.4	43	43	3,390
7月	3,385	3,263	122	3.6	219	141	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297棟、関西圏68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、現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

賃貸可能面積:賃貸面積と空室面積の合計値

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

空室面積:物流施設の空室面積の合計値

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