

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～関西圏は新規供給、新規需要とも過去最大を更新～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（16年10月）の空室率は5.0%となり、前期の4.5%から0.5ポイント上昇した。今期の新規供給は40.6万㎡に対し、新規需要は31.9万㎡に留まったため、三四半期ぶりの需給緩和となった。
- ・ 東京圏の募集賃料は4,140円/坪で、前期の4,000円/坪から140円/坪（プラス3.5%）の上昇となった。東京圏では昨年より実勢の賃料が上向いていたが、その影響が募集賃料に及んだと考えられる。なお、成約ベースの賃料相場は既に上値が重くなっている。

【関西圏】

- ・ 今期（16年10月）の空室率は4.5%となり、前期の3.6%から0.9ポイント上昇した。今期の新規供給は32.9万㎡で、二四半期連続で過去最大を更新した。また、新規需要も調査開始以来で最大の28.4万㎡となり、需給両面で活発な賃貸マーケットとなった。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,470円/坪となり、前期の3,390円/坪から80円/坪（プラス2.4%）の上昇となった。関西圏の募集賃料は2015年7月をピークに下落基調が続いていたが、今期でやや反転した。

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を実施している。詳細は6ページを参照。

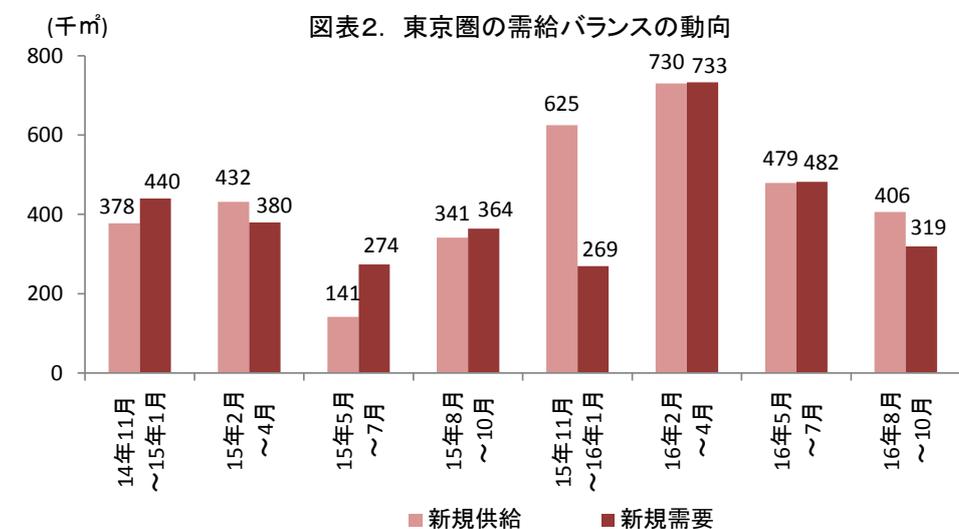
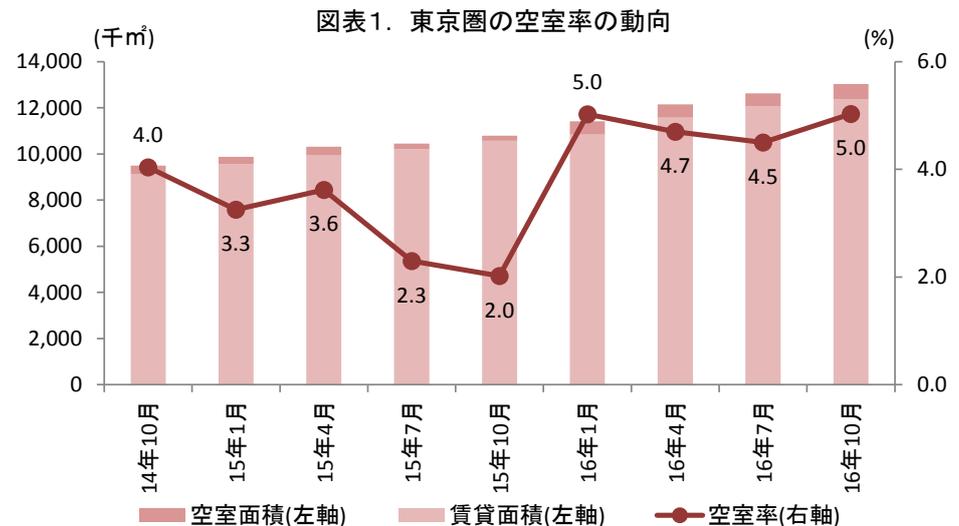
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2016年10月の東京圏の空室率は5.0%となり、前期(16年7月)の4.5%から0.5ポイント上昇した(図表1参照)。今期(16年8月~10月)の新規供給は40.6万㎡に対し、新規需要は31.9万㎡に留まったため、3四半期ぶりの需給緩和となった(図表2参照)。

具体的にみると、三井不動産による「MFLP 船橋Ⅰ」、GLPによる「GLP 狭山日高Ⅱ」¹、野村不動産による「Landport 八王子Ⅱ」が2016年9月に竣工した。また、住友商事は「SOSiLA 習志野茜浜Ⅲ」において住商グローバル・ロジスティクスとスタートトゥデイと賃貸借契約を締結し、満床稼働したことを発表した²。そのほか産業ファンド投資法人が「IIF 加須ロジスティクスセンター」³を、センコー・プライベートリート投資法人が「野田第2PDセンター」と「狭山PDセンター」⁴をそれぞれ取得したため、今期より集計対象に組み込んでいる。

東京圏では大幅に増加する開発動向から、先行きの



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2014年10月以前の需給データは7ページ参照。

¹ 2016年10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

² 2016年11月21日付 住友商事(株) プレスリリースより

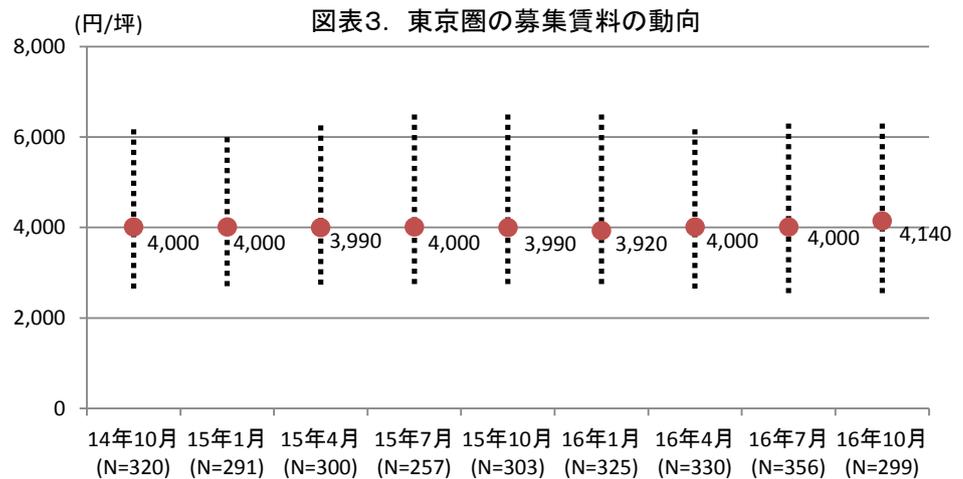
³ 2016年8月15日付 産業ファンド投資法人 プレスリリースより

⁴ 2016年9月6日付 センコー(株) プレスリリースより

需給緩和を懸念する声が強まっているものの、ディベロッパーによる開発スピードはあまりスローダウンしておらず、今後も超大型クラスの開発発表が相次ぎそうだ。現段階で把握可能な開発プロジェクトから新規供給を求めると、来年（2017年）は120～130万㎡と若干落ち着くが、再来年（2018年）は200万㎡前後まで増加する見通しである。また、ディベロッパーによる開発用地の仕入れ状況を加味すると、更なる開発計画の上積みもあるだろう。これだけの供給ボリュームとなるため、東京圏全体では一時的に需給緩和する局面を迎えそうだが、少し長い目でみれば更なる市場拡大に繋がると弊社では判断している。

② 賃料動向

2016年10月の東京圏の募集賃料は4,140円/坪で、前期の4,000円/坪から140円/坪（プラス3.5%）の上昇となった。東京圏では2014年7月以降は4,000円/坪前後で推移しているが、今期で上昇に転じた。一般的に募集賃料は成約ベースの賃料に比べて遅効性がある。昨年より実勢の賃料は上向いていたが、その影響が募集賃料に及んだと考えられる。なお、成約ベースの賃料相場は既に上値が重くなっている。



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、2014年10月以前の賃料データは7ページ参照。

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

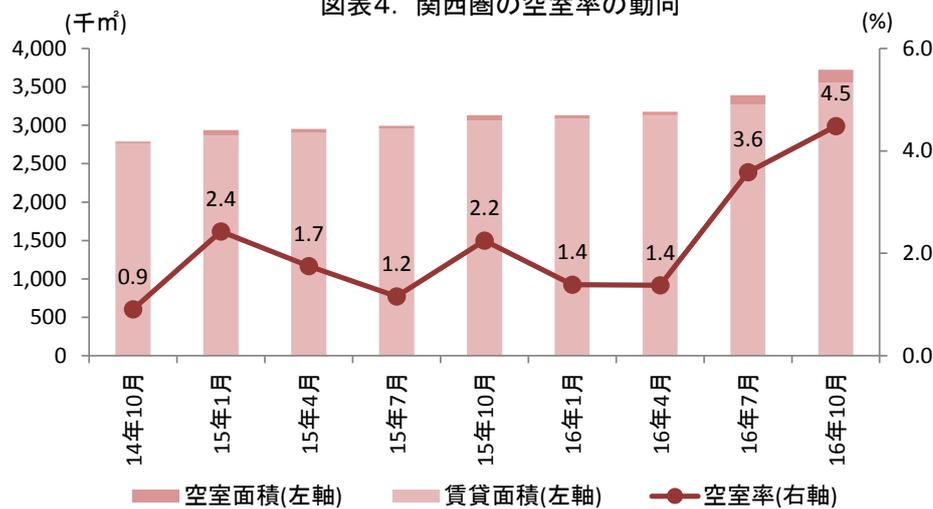
① 需給動向

2016年10月の関西圏の空室率は4.5%となり、前期の3.6%から0.9ポイントの上昇となった(図表4参照)。今期(16年8月~10月)の新規供給は32.9万㎡で、2四半期連続で過去最大を更新した。また、新規需要も調査開始以来で最大の28.4万㎡となり、需給両面で活発な賃貸マーケットとなった(図表5参照)。

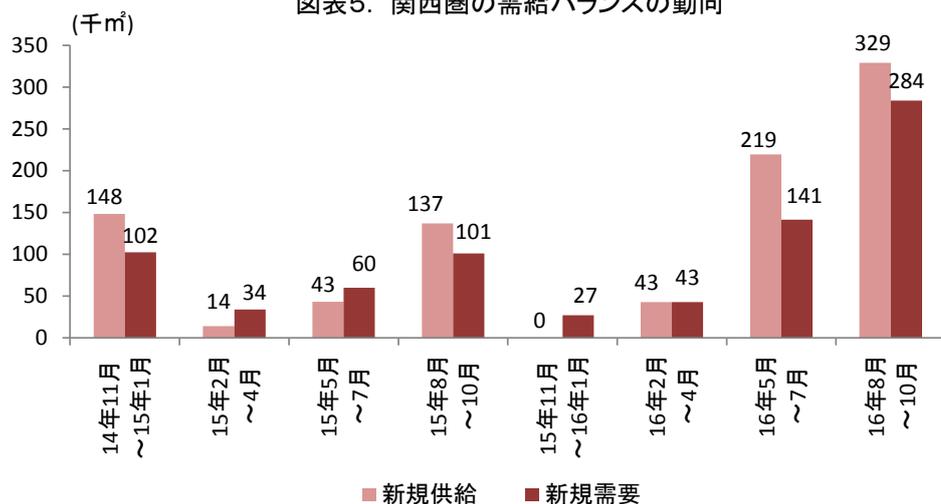
具体的にみると「プロロジスパーク茨木」がニトリと総床面積の83%を賃貸契約したうえで竣工、「プロロジスパーク神戸2」がスズケン専用施設として竣工した⁵。またラサール不動産投資顧問による「AZ-COM MK OSAKA」が丸和運輸機関の専用施設として竣工した⁶。そのほか日本生命保険による「ニッセイロジスティクスセンター大阪松原(第1期)」も今期に稼働した⁷。

新規開発の発表も続いており、GLPは「GLP寝屋川」の開発⁸と「GLP神戸西II」の着工⁹、プロロジスは「プロロジスパーク神戸4」の開発決定¹⁰をそれぞれ発表した。来年(2017年)の新規供給は110万㎡を上回る見通しで、この水準は2016年の2倍近い。2016年の空室

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:2014年10月以前の需給データは8ページ参照。

⁵ 2016年9月28日、10月28日付 プロロジス プレスリリースより

⁶ 2016年10月5日付 ラサール不動産投資顧問(株) プレスリリースより

⁷ 2015年3月25日付 日本生命保険相互会社、2016年9月27日付 (株)合通カシロジ リリースより

⁸ 2016年9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

⁹ 2016年11月15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

¹⁰ 2016年11月29日 プロロジス プレスリリースより

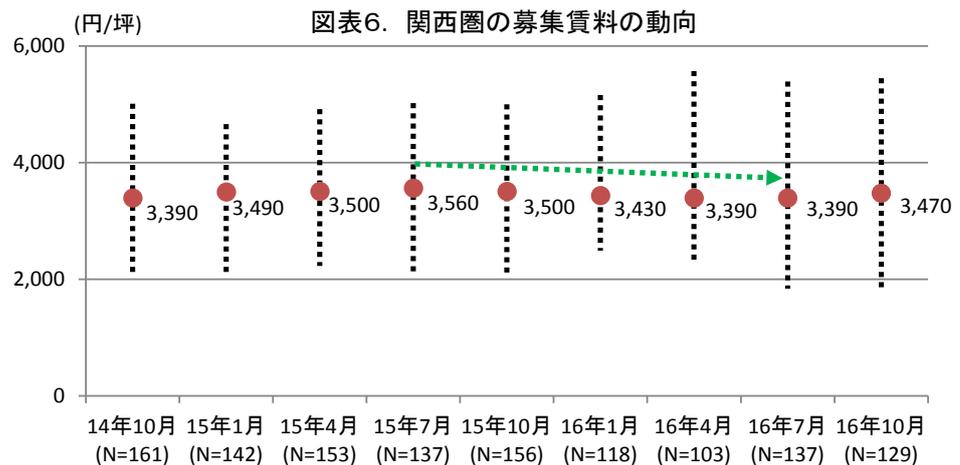
率が年初（1月時点）の1.4%から直近で4.5%まで上昇したことを鑑みると、来年に向けて空室率が上昇に向かうのは避け難いだろう。また、再来年（2018年）の新規供給も、現段階で把握可能なプロジェクトだけで床面積は60万㎡を上回っている。先行き数年にわたる大量供給によって、空室率は上昇基調が続きそうだ。

② 賃料動向

2016年10月の関西圏の募集賃料は3,470円/坪で、前期の3,390円/坪から80円/坪（プラス2.4%）の上昇となった。関西圏の募集賃料は2015年7月の3,560円/坪をピークに下落基調が続いていたが、今期でやや反転した。

周知のとおり、関西圏では大量供給時期に突入しており、先行き数年の需給バランスは緩和基調で、関西圏全体の募集賃料は軟調な推移となる見通しである。一方、大阪府の内陸部など従前は物流用地の入手が難しいと言われていた地域での開発計画もあり、堅調なニーズが期待できそうなプロジェクトも多い。関西圏の今後の賃料動向は地域（または物件）間の格差が拡大しそうだ。

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10月以前の賃料データは8ページ参照。

■ 定期的なデータ見直し

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主に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：渡辺 純也

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

■ 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	4,492	4,006	487	10.8	-	-	4,510
10月	4,750	4,150	600	12.6	258	145	4,500
2009年1月	5,133	4,498	635	12.4	383	348	4,410
4月	5,313	4,635	678	12.8	180	137	4,210
7月	5,567	4,704	863	15.5	254	69	4,200
10月	5,692	4,882	811	14.2	125	177	4,000
2010年1月	5,766	5,042	725	12.6	74	160	4,000
4月	5,926	5,197	728	12.3	159	156	3,990
7月	5,973	5,437	536	9.0	47	239	4,000
10月	6,124	5,597	527	8.6	151	160	3,990
2011年1月	6,196	5,688	508	8.2	72	91	3,990
4月	6,368	6,038	330	5.2	172	350	3,890
7月	6,579	6,198	381	5.8	211	160	3,890
10月	6,647	6,306	341	5.1	69	108	3,910
2012年1月	6,735	6,498	238	3.5	88	192	3,990
4月	6,817	6,689	128	1.9	82	192	3,920
7月	7,033	6,873	160	2.3	216	184	3,880
10月	7,330	7,149	182	2.5	298	275	3,820
2013年1月	7,374	7,219	155	2.1	43	70	3,800
4月	7,624	7,450	173	2.3	250	231	3,830
7月	7,977	7,779	198	2.5	353	329	3,880
10月	8,436	8,200	236	2.8	460	421	3,990
2014年1月	8,802	8,510	292	3.3	366	311	3,890
4月	9,332	8,902	430	4.6	530	391	3,920
7月	9,371	8,947	424	4.5	39	45	3,990
10月	9,503	9,119	384	4.0	132	173	4,000
2015年1月	9,881	9,559	321	3.3	378	440	4,000
4月	10,313	9,939	373	3.6	432	380	3,990
7月	10,454	10,213	241	2.3	141	274	4,000
10月	10,795	10,577	218	2.0	341	364	3,990
2016年1月	11,420	10,847	574	5.0	625	269	3,920
4月	12,151	11,580	571	4.7	730	733	4,000
7月	12,630	12,062	568	4.5	479	482	4,000
10月	13,036	12,381	655	5.0	406	319	4,140

➤ 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	1,815	1,604	211	11.6	-	-	3,970
10月	1,815	1,634	181	10.0	0	30	3,800
2009年1月	1,815	1,640	176	9.7	0	6	3,920
4月	1,932	1,699	232	12.0	117	60	3,820
7月	2,007	1,775	232	11.6	75	75	3,630
10月	2,007	1,821	186	9.3	0	46	3,500
2010年1月	2,007	1,812	195	9.7	0	-9	3,490
4月	2,007	1,854	153	7.6	0	42	3,500
7月	2,034	1,908	126	6.2	27	54	3,450
10月	2,133	2,007	126	5.9	99	99	3,310
2011年1月	2,145	2,029	116	5.4	12	22	3,250
4月	2,121	2,033	88	4.1	-24	4	3,230
7月	2,121	2,037	84	4.0	0	4	3,200
10月	2,115	2,038	77	3.6	-6	1	3,170
2012年1月	2,135	2,110	26	1.2	20	71	3,170
4月	2,135	2,130	5	0.2	0	20	3,230
7月	2,241	2,183	58	2.6	106	53	3,190
10月	2,253	2,210	43	1.9	11	27	3,230
2013年1月	2,292	2,259	33	1.4	40	49	3,170
4月	2,313	2,288	24	1.0	20	29	3,150
7月	2,313	2,285	28	1.2	0	-3	3,200
10月	2,352	2,335	17	0.7	40	50	3,200
2014年1月	2,460	2,450	11	0.4	108	115	3,210
4月	2,590	2,571	20	0.8	130	121	3,240
7月	2,678	2,664	14	0.5	88	94	3,300
10月	2,791	2,765	25	0.9	112	101	3,390
2015年1月	2,939	2,867	71	2.4	148	102	3,490
4月	2,953	2,901	52	1.7	14	34	3,500
7月	2,996	2,961	35	1.2	43	60	3,560
10月	3,133	3,062	70	2.2	137	101	3,500
2016年1月	3,133	3,089	43	1.4	0	27	3,430
4月	3,175	3,132	44	1.4	43	43	3,390
7月	3,395	3,273	122	3.6	219	141	3,390
10月	3,724	3,557	167	4.5	329	284	3,470

■ 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306棟、関西圏73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

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