

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～関西圏の募集賃料が10四半期ぶりにマイナスに転じる～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（15年10月）の空室率は2.2%となり、前期の2.3%から0.1ポイント低下した。東京圏の新規供給は40.7万㎡に対し新規需要は40.9万㎡で、概ね均衡した需給バランスとなった。
- ・ 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/坪前後で一進一退である。

【関西圏】

- ・ 今期（15年10月）の空室率は2.3%となり、前期の1.2%から1.1ポイント上昇した。関西圏の新規供給は13.7万㎡に対し新規需要は10.1万㎡で、3四半期ぶりの需給緩和となった。
- ・ 今期の募集賃料は3,500円/坪となり、前期の3,560円/坪から60円/坪（マイナス1.7%）となった。関西圏の募集賃料は2年以上にわたり上昇基調であったが10四半期ぶりにマイナスに転じた。

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。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8ページを参照。

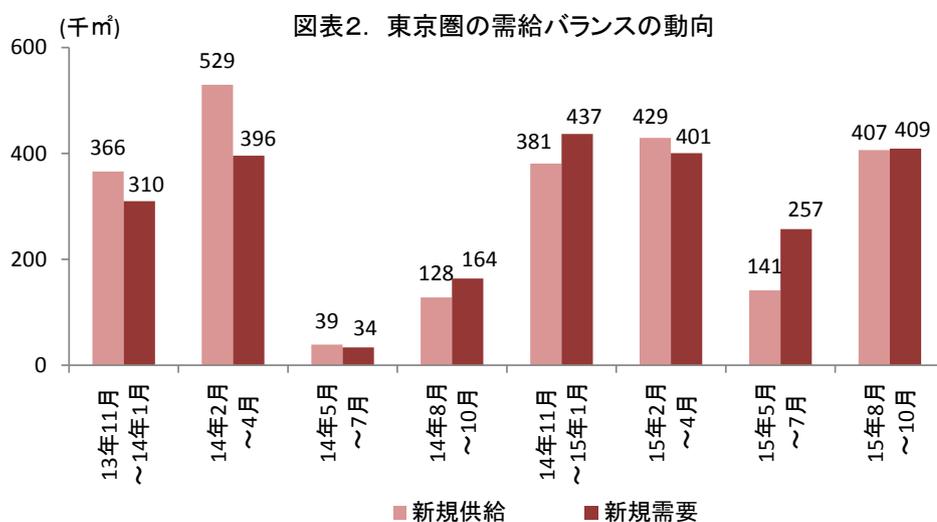
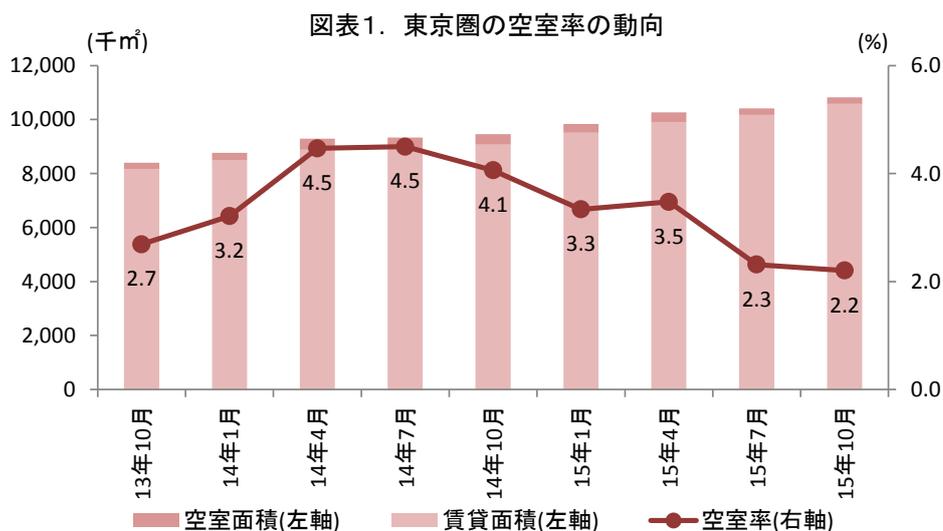
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2015年10月の東京圏の空室率は2.2%となり、前期(15年7月)の2.3%から0.1ポイント低下した(図表1参照)。今期(15年8月~10月)の新規供給は40.7万㎡に対し新規需要は40.9万㎡で、概ね均衡した需給バランスとなった(図表2参照)。

具体的にみると2015年9月に「GLP吉見」が竣工し、日本ロジテムが入居することが発表された¹。また、「レッドウッド生麦ディストリビューションセンター」も今期に竣工し、アスクルが一括で利用する²。そのほか千葉県や茨城県などでも新規稼働があり、今期は計6棟の竣工となった。加えて、センコーグループの私募リートであるセンコー・プライベートリート投資法人に譲渡された2物件も今期より集計対象とした³。

今後の開発計画では超大型クラスの発表が相次いだ。GLPは国内最大規模の大型物流施設「GLP流山I, II, III」の開発を発表した⁴。工場用途にも対



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2013年10月以前の需給データは9ページ参照。

¹ 2015年10月7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 2015年6月12日付 アスクル(株)プレスリリースより

³ 2015年8月25日付 センコー(株)プレスリリースより

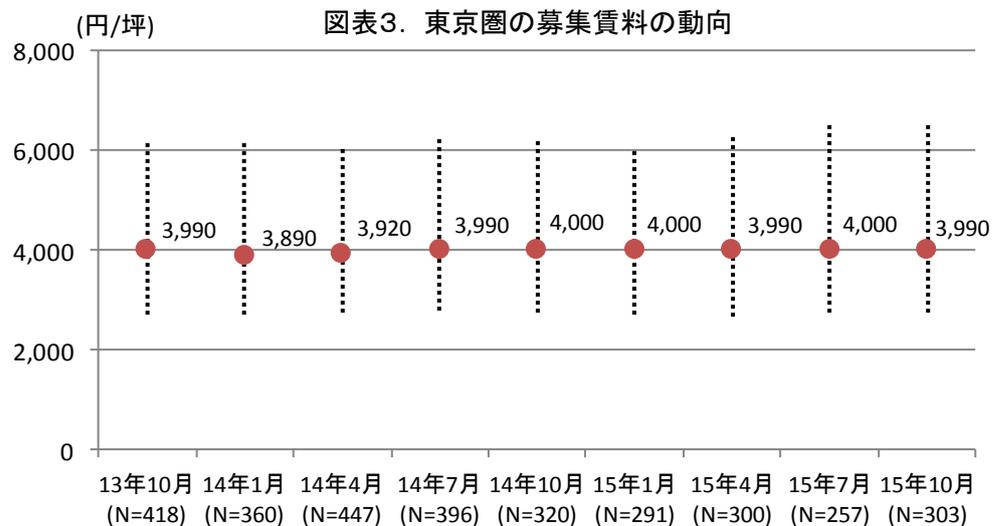
⁴ 2015年10月30日付 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株) プレスリリースより

応可能で総延床面積は32万㎡に及ぶ。また、大和ハウス工業も「Dプロジェクト流山A, B, C棟」の開発計画があり、総延床面積は約40万㎡となる。そのほか、千葉ニュータウン（千葉県印西市）でグッドマンビジネスパークやプロロジスパーク千葉ニュータウンの開発計画があり、沼南中央土地区画整理事業（千葉県柏市）でも新規開発が集中している。千葉県の内陸部では今後数年にわたり、新たな物流基地が次々と誕生しそうだ。

② 賃料動向

2015年10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/坪前後で一進一退である。

上述の通り、東京圏では新規開発が盛んであるが需要サイドも堅調で、足下の需給環境は均衡している。他方、今後の新規供給ボリュームを考慮すると、空室率は緩やかに上昇しそうだ。また、物流適地が広域化していることも踏まえると、東京圏全体の募集賃料は上値が重い展開が続くことが見込まれる。



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、2013年10月以前の賃料データは9ページ参照。

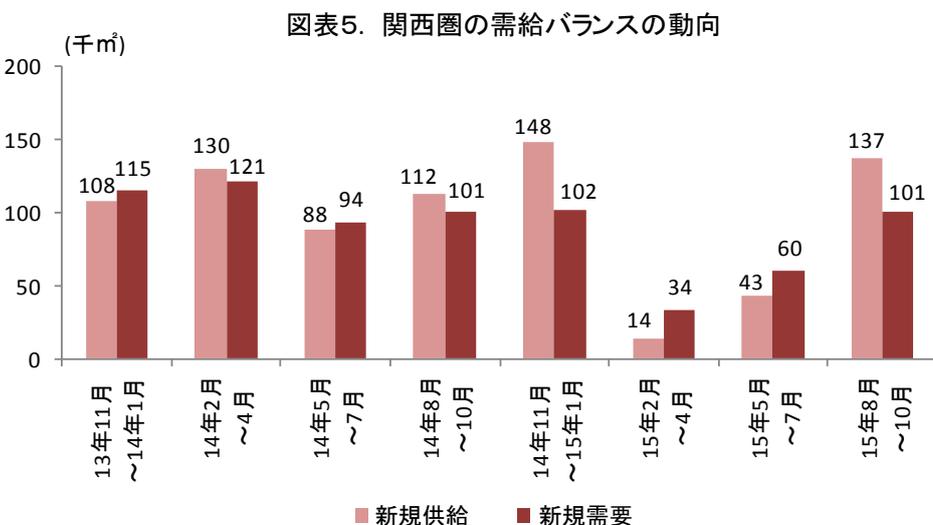
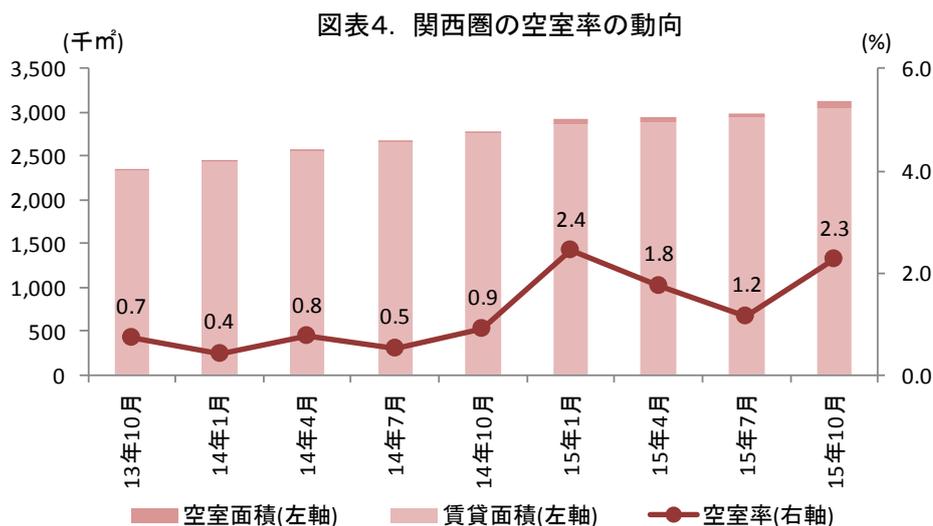
2. 関西圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2015年10月の関西圏の空室率は2.3%となり、前期（15年7月）の1.2%から1.1ポイント上昇した（図表4参照）。今期（15年8月～10月）の新規供給は13.7万㎡に対し新規需要は10.1万㎡で、3四半期ぶりの需給緩和となった（図表5参照）。

具体的にみると、GLPは「GLP 鳴尾浜」が2015年9月に竣工し、ヤマトロジスティクスなど計5社で約70%が契約済みであることを発表した⁵。また、センコーグループの私募リートであるセンコー・プライベートリート投資法人に譲渡された西神戸PDセンターも今期より集計対象とした⁶。他方、既存のマルチテナント型物流施設の一部で空室増となったことが空室率の上昇に繋がった。

東京圏と同様に関西圏でも新規開発が盛んである。プロロジスは「プロロジスパーク神戸2」の起工式⁷、ラサール不動産投資顧問は「(仮称)AZ-COM MK OSAKA」の着工⁸、GLPは「GLP 吹田」の開発⁹をそれぞれ発表した。また、大和ハウス工業は新たな産業団地として「(仮称)茨木北ロジスティックテクノパーク」の開発を発表した。総事業面積は約47ha、売却予定面積は約26haに及ぶ巨大プロジェクトで、物流施設以外にも製造拠点、研究所などの新設などが可能な団地となっている。関西圏では湾岸部だけでなく、内陸部でも活発な新規開発が進みそうだ。



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2013年10月以前の需給データは10ページ参照。

⁵ 2015年10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

⁶ 2015年8月25日付 センコー(株)プレスリリースより

⁷ 2015年9月2日付 プロロジス プレスリリースより

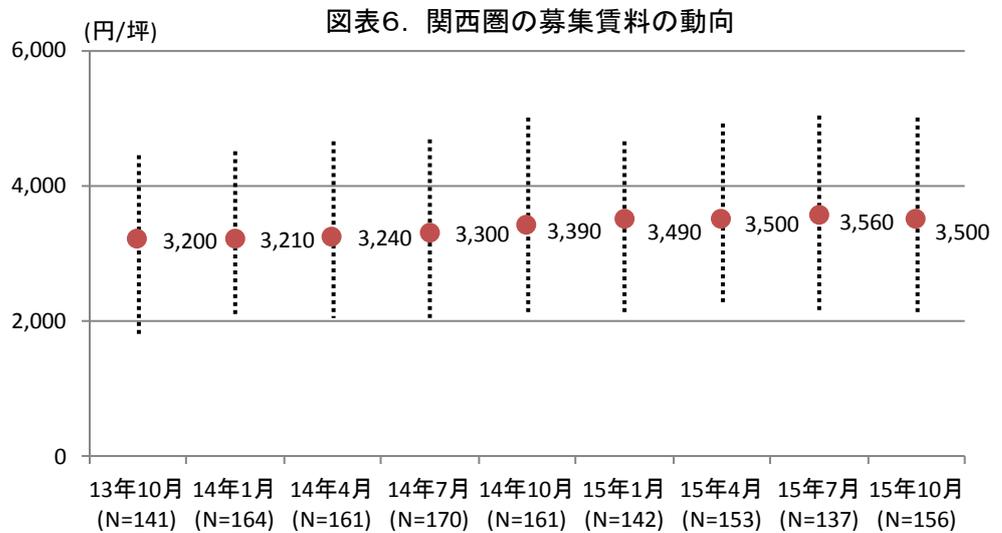
⁸ 2015年10月6日付 ラサール不動産投資顧問(株)プレスリリースより

⁹ 2015年10月20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

2015年10月の関西圏の募集賃料は3,500円/坪で、前期の3,560円/坪から60円/坪(マイナス1.7%)の下落となった。

関西圏の募集賃料は2013年4月の3,150円/坪を底に2年以上にわたり上昇基調が続いていたが、今期は10四半期ぶりにマイナスに転じた。既に高水準の募集賃料であることを考慮すると、関西圏の募集賃料も上値が重い展開とな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

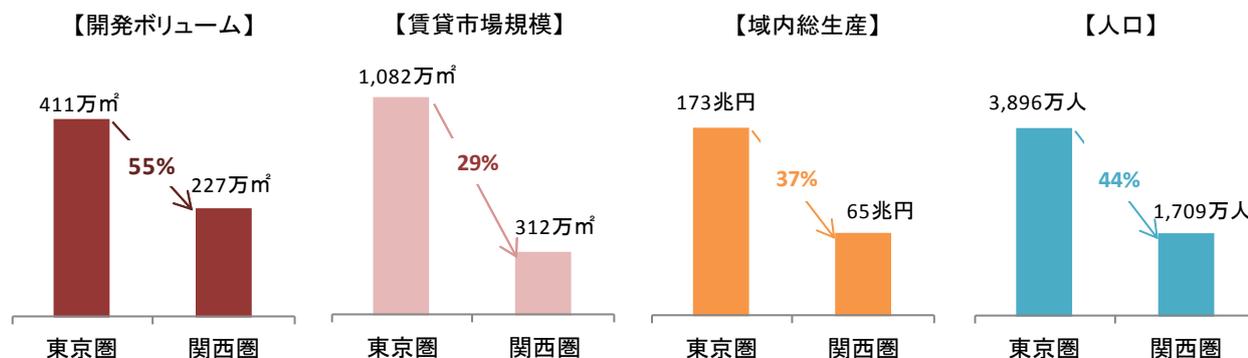
注: N はサンプル数を示す。点線は各期の賃料サンプルのうち、上位 10%と下位 10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。なお、2013年10月以前の賃料データは10ページ参照。

3. トピックス ～関西圏の開発ボリューム～

上述のとおり、東京圏と関西圏では新たな供給が需要を喚起する好循環が続き、空室率は低い水準に留まっている。そして堅調な需要を背景に、東京圏と関西圏とも今後の開発計画が目白押しである。そこで、本レポートでは関西圏の開発ボリュームをトピックスに取り上げ、東京圏との比較という視点で考察してみたい。

図表7は東京圏と関西圏を4つの指標でその規模を比較している。濃赤色は賃貸物流施設の今後の開発ボリュームを示しており、2015年11月から2018年末にかけて東京圏で411万㎡、関西圏で227万㎡の床面積が供給される見通しで、関西圏の開発ボリュームは東京圏の55%に相当する。また、薄赤色は直近の賃貸市場規模で、2015年10月時点における賃貸可能面積を示している。東京圏は1,082万㎡に対し関西圏は312万㎡で、関西圏の賃貸市場規模は東京圏の29%である。そのほか黄色の域内総生産は国内総生産（GDP）の都市圏版で、経済規模を表す指標として採用した。関西圏の域内総生産は東京圏の37%となっている。同様に青色は人口で、関西圏の人口は東京圏の44%である。

図表7. 都市圏の規模比較(開発ボリューム・賃貸市場規模・人口・域内総生産)



(出所・定義)

開発ボリューム・・・2015年11月から2018年12月までに竣工予定の開発物件の賃貸可能面積を累計(一部推計を含む)。

賃貸市場規模・・・2015年10月時点の賃貸可能面積。賃貸可能面積の定義は11ページ参照。

人口・・・平成27年1月1日住民基本台帳人口 総務省統計局

域内総生産・・・平成24年度県内総生産(名目) 内閣府経済社会総合研究所

上述の通り大型物流施設の賃貸市場は順調に拡大し需要も堅調である。弊社ではこの要因として①既存施設の老朽化と建替え、②大型物件へのシフト、③賃貸物件の浸透、④その他(ネット通販など)を挙げている¹⁰。これらの各要因は地域固有のものではなく、大都市圏であれば経済規模に見合った物流ニーズが同じように発生すると考えている。

¹⁰ 詳細は月刊ロジスティクス・ビジネス 2015年10月号(ライノス・パブリケーションズ発行)を参照。
http://www.logi-biz.com/backnumber/2015_10.html

図表7の通り、関西圏には東京圏の55%に及ぶ開発計画がある。この比率は、現時点の賃貸市場規模(29%)を大幅に上回り、域内総生産(37%)や人口(44%)も上回る。経済規模に見合った物流ニーズが東京圏と関西圏で発生すると想定した場合、今後の数年間で東京圏の供給不足か関西圏の供給過剰のどちらかが起こりやすいと考えられる。2~3ページに示した通り、東京圏において超大型クラスの開発計画が進んでいることを考慮すると、東京圏が供給不足に陥るシナリオは見込みづらい。

関西圏では、リーマン・ショック後の需給悪化が尾を引き、新規開発の勢いを取り戻す時期が東京圏に比べて遅延した。その分を考慮すると、関西圏において現在の賃貸市場規模の比率(29%)を上回る開発ボリュームがあっても不思議ではないが、大幅に上回ることには多少の違和感がある。したがって今後の賃貸市況の見通しについて、特に関西圏については若干の留意が必要な局面に入りつつあるかもしれない。最後に、弊社は当市場の長期的な見通しについては楽観視しており、今後も物流分野に傾斜した事業展開を続けていく所存である。

以上

■ 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	4,496	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

➤ 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

■ 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264棟、関西圏64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