

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測

～東京圏の空室率は2014年4月に5.3%まで上昇～

サマリー

【空室率の予測結果】

- ・2013年下半期以降は大量供給によって、足下の需給逼迫が解消に向かう。東京圏の空室率は2014年4月に5.3%まで上昇するが、従前の空室率のピークである2009年7月の15.6%を大きく下回る。

【賃料の予測結果】

- ・東京圏の賃料水準は半年後の2014年1月に3,940円/坪まで上昇する。その後は均衡した需給バランスを背景に概ね安定し、2年後の2015年7月に3,910円/坪となる見通しである。一時的な空室率の上昇はあるが需給悪化に至らず、賃料動向は概ね安定した見通しである。

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>

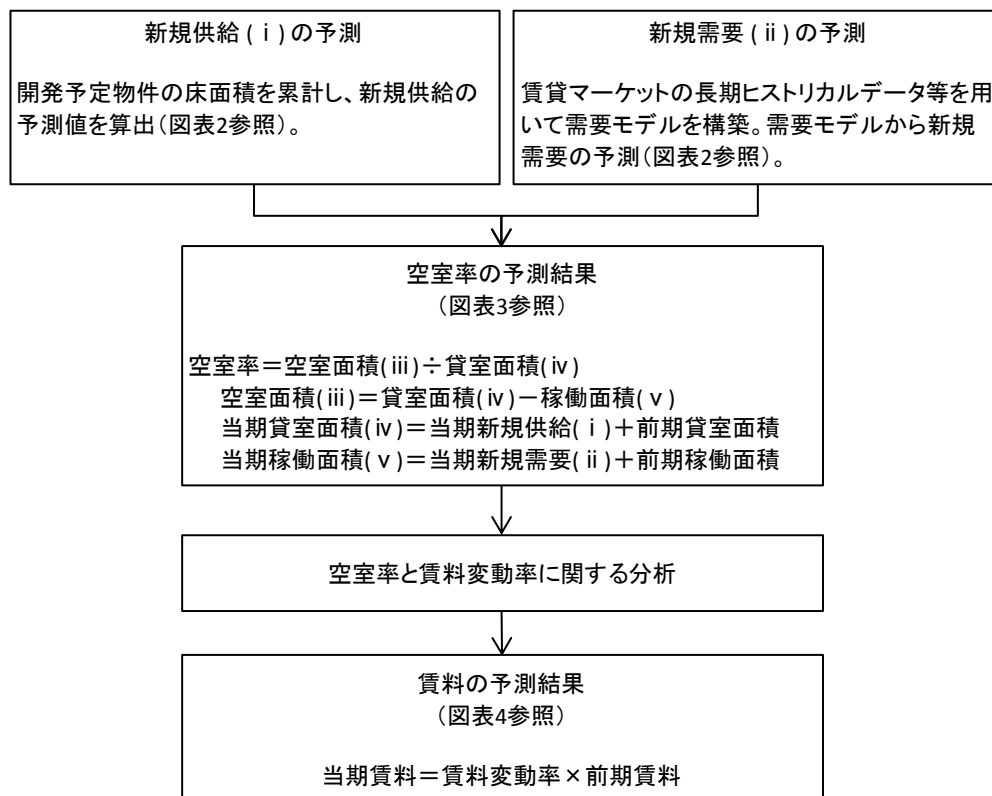
■ はじめに

昨年6月に「物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測（2012年版）」を発表し、本年も従前の予測手法を概ね踏襲した短期予測を行った。なお、昨年までは予測結果の概略のみを公表し、詳細の分析結果は別途報告書（有料）を販売したが、本レポートでは予測結果の全データを公表する方針とした¹。

1. 短期予測の分析手法

本レポートでは、最新データである2013年7月から起算して2年後の2015年7月までの予測を行う。空室率の予測は、新規供給および新規需要の見通しから分析する。新規供給の予測は、開発予定の物流施設の床面積を累計して算出している²。他方、新規需要は需要モデルを構築し予測を行っている。また、賃料の予測は空室率と賃料の関係を分析した上で、空室率の予測結果から賃料の将来見通しへ導いている。

図表 1. 短期予測のフロー図



¹ 弊社は昨年12月に五周年を迎えました。皆様にはアンケートの回答など多方面にわたりご協力を賜り、深く感謝申し上げます。本レポートでは皆様への御礼を兼ね、予測データを広く開示する方針としました。今後とも一層のご支援のほどよろしくお願い申し上げます。なお、本年の調査報告書（有料版）の販売を中止します。詳細の分析結果をご希望の方は、弊社までお問い合わせください。

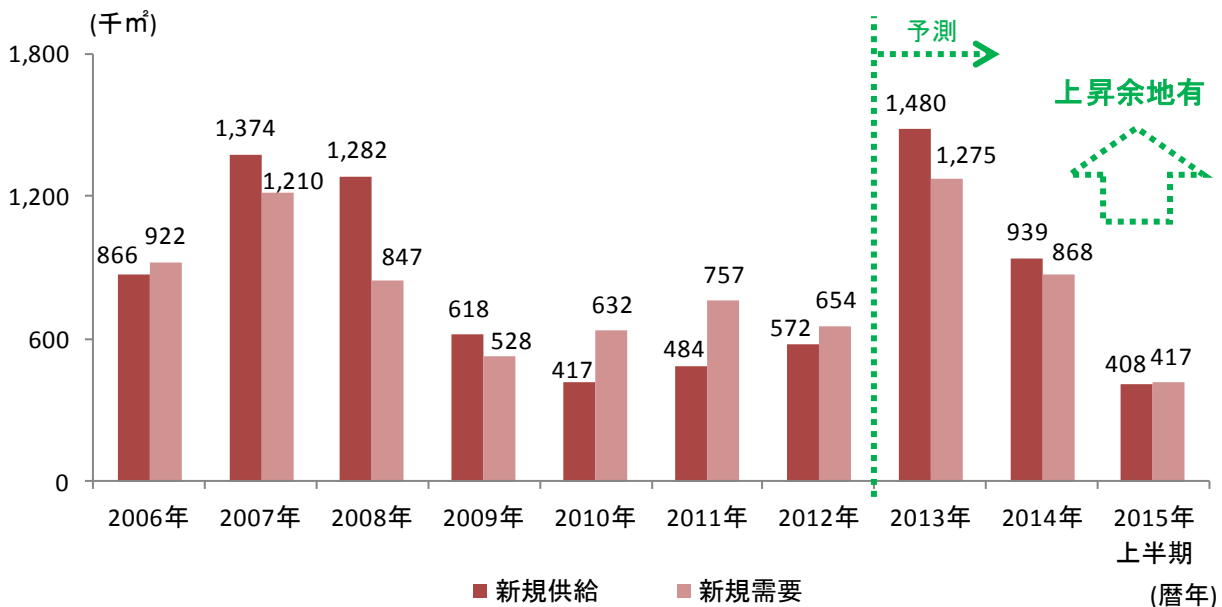
² 2013年11月以降の新規供給は今後の開発状況によって新規供給が上積みされることが予想されるため、過去8年間（32四半期分：2005年8月～2013年7月）の新規供給データの平均値を採用している。

2. 短期予測の分析結果

図表2は東京圏の需給バランスの見通しを暦年ベースで示している。周知の通り、2013年は超大型クラスの賃貸物流施設の新規稼働が相次ぐため、需給両面で過去最高となる見通しである。詳細にみると、2013年の新規供給は148.0万㎡で、従前のピークである2007年の137.4万㎡を上回る。他方、需要サイドも堅調で2013年の新規需要は127.5万㎡で、2007年の121.0万㎡を若干上回る予測結果となった。

2014年の新規供給は確定的な開発計画の合計値で既に93.9万㎡に達する。2013年を下回るもの、100万㎡を超える勢いがある。他方、2014年の新規需要は86.8万㎡となり、前年に続き新規供給を若干下回る見通しである。物流施設プロバイダー（ディベロッパー）による開発意欲は旺盛で、既に入手済の開発用地も多数あることから、2014年以降は需給両面で更なる上昇も十分にあり得る。

図表2. 東京圏の需給バランスの見通し

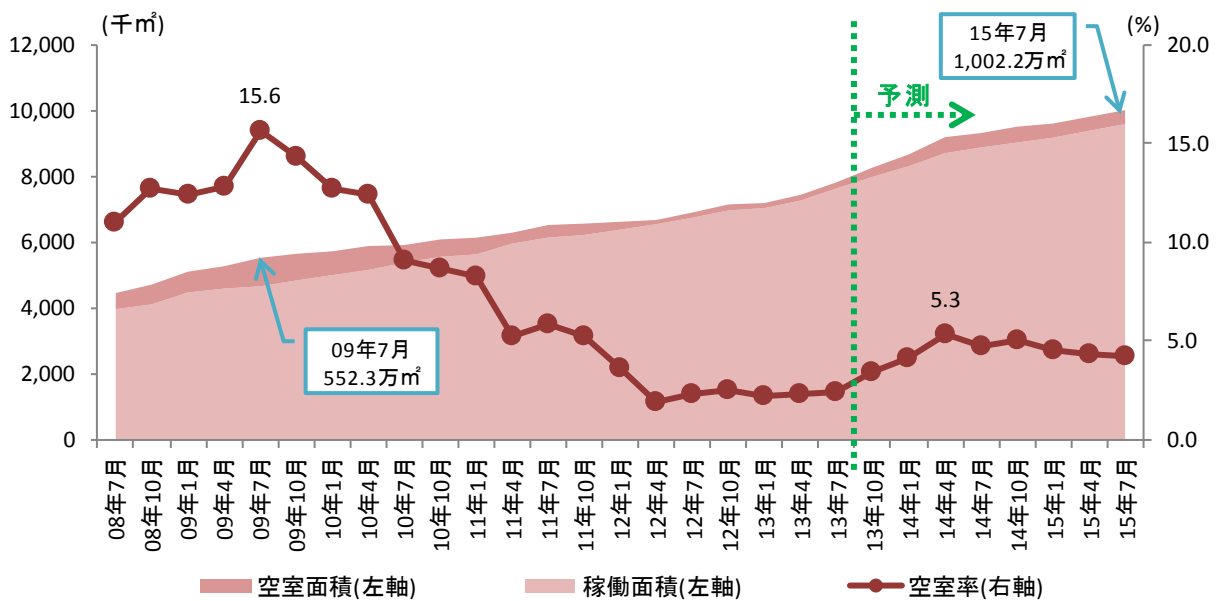


出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：暦年の需給データは四半期データから算出しており、当年2月～翌年1月までの合計値である。四半期ベースは8ページのデータ集を参照のこと。

図表3は東京圏の空室率の予測結果である。2013年下半期以降は賃貸物流施設の大量供給によって、足下の需給逼迫が解消に向かう。空室率は2014年4月に5.3%まで上昇するが、従前の空室率のピークである2009年7月の15.6%を大きく下回る。これは旺盛な需要に加え、賃貸マーケット自体が拡大した影響が大きい。2009年7月の賃貸市場規模³は552.3万㎡であったが、その6年後にあたる2015年7月には2倍弱の1,002.2万㎡まで拡大する見込みである。賃貸市場規模が2倍になれば、同じ空室“面積”でも、空室“率”でみれば半分になる。需給環境の指標としては、空室面積（在庫量）の絶対量ではなく、比率を示す空室率が重要であり、短期予測では需給悪化には陥らないという分析結果となった。

図表3. 東京圏の空室率の予測結果

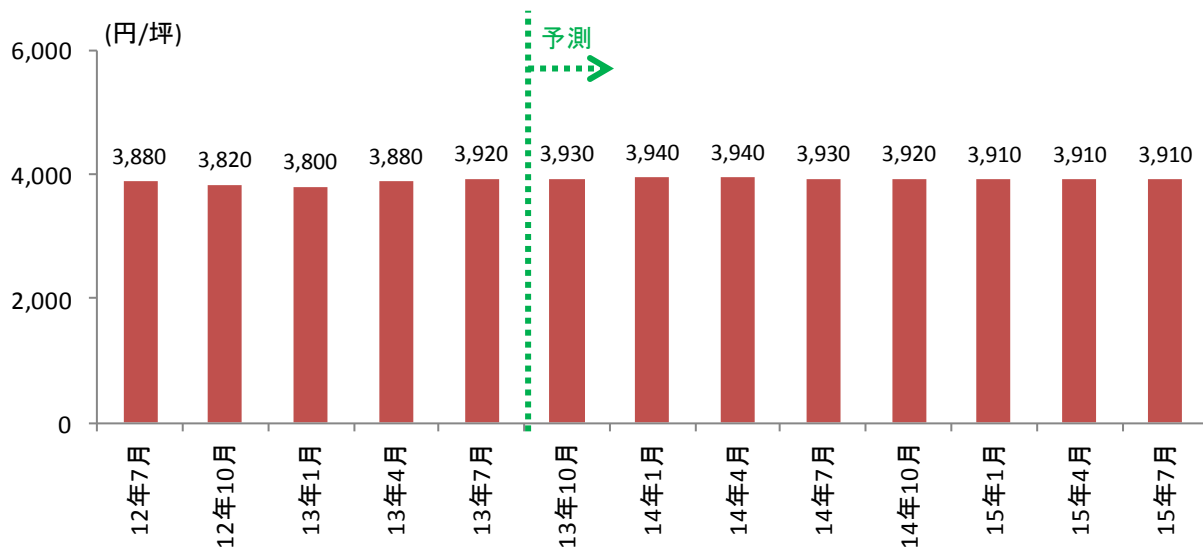


出所：株式会社一五不動産情報サービス ※各データは8ページのデータ集を参照

³ 貸室面積（＝稼働面積＋空室面積）を指す。各データは8ページのデータ集を参照。

図表 4 は東京圏の募集賃料の予測結果であるが、大きな変化はなく穏やか見通しである。なお、本予測では募集ベースの賃料水準を基であるため顕著な動きはないが、成約ベースでみれば賃料水準の緩やかな改善基調が続くであろう。

図表 4. 東京圏の募集賃料の予測結果



出所：株式会社一五不動産情報サービス

・最後に

本レポートは短期予測であるが、中期的には開発用地を注視している。物流施設の開発は超大型クラスでも工事期間は1年程度で済んでしまう⁴。したがって、開発用地の入手がスムーズに進めば、短期間でも供給量を大幅に増すことができる。現在、主要プロバイダー（ディベロッパー）の開発意欲は旺盛であるが、開発用地の入手が難しいことから、新規供給が抑制されている。一方で、埼玉県を中心に土地区画整理事業などを活用した工業団地の造成が増えている。詳細は月刊ロジスティクス・ビジネス（2013年10月号）⁵に寄稿したが、中期的には物流施設の用地不足も解消に向かう蓋然性が高い。

⁴ 例えば超大型クラスである「ロジポート相模原（ラサール不動産投資顧問・三菱地所）」は2012年7月に着工し、2013年8月末に竣工した。<http://www.lasalle.com/JP/News/Pages/20130513.aspx>

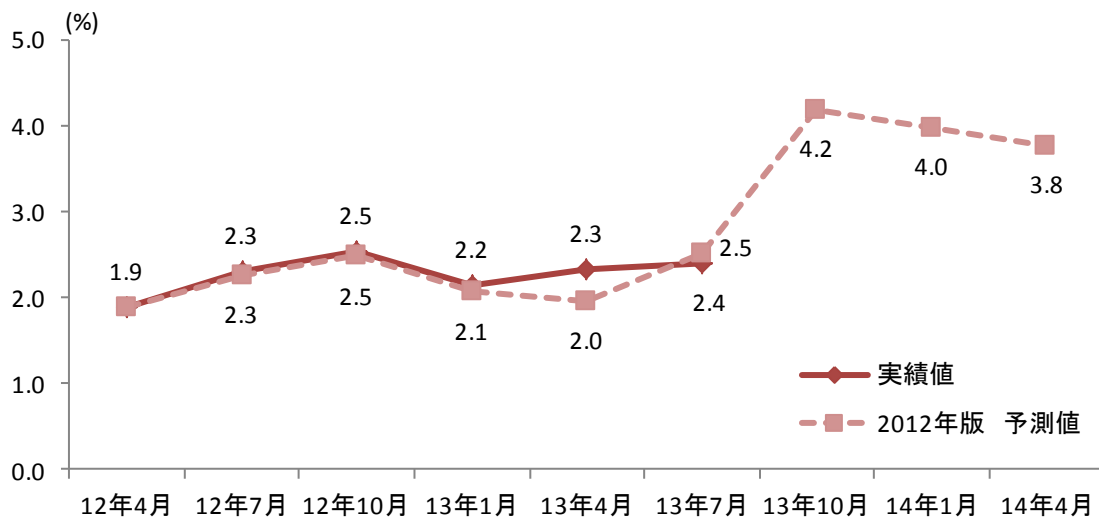
⁵ 月刊ロジスティクス・ビジネスのホームページ (<http://www.logi-biz.com>) より購読可。

■ 2012年版の予測結果の検証

物流施設の賃貸マーケットの短期予測は本年で5回目となるが⁶、短期予測を行う際に前年の予測結果と実績値を照らし合わせ検証している。参考までに、前年（2012年版）の短期予測結果と実績値の比較図を掲載する。

昨年の短期予測は2012年6月29日に発表し、先行き2年間（～2014年4月）の短期予測を実施している。2013年4月のみ若干乖離しているが、その他は0.1ポイント以下の乖離率で、高い予測精度となった。

図表 5. 空室率の予測結果の検証



出所：株式会社一五不動産情報サービス

実績値...8ページのデータ集を参照

2012年版予測値...「物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測（2012年6月29日付）」⁷を参照

注：2012年10月時点より調査対象基準を見直しているが、空室率の数値変化は小幅であるため、実績値と予測値（2012年版）を補正せずに掲載している。なお、調査対象基準の変更は「物流施設の賃貸マーケットに関する調査（2012年12月3日付）」⁸の7ページを参照ください。

⁶ 1回目 http://www.ichigo-re.co.jp/img/50/20081029_report.pdf

2回目 http://www.ichigo-re.co.jp/img/85/20091215_report.pdf

3回目 http://www.ichigo-re.co.jp/img/127/20110111_report.pdf

3回目再考 http://www.ichigo-re.co.jp/img/154/20110531_report.pdf ※東日本大震災後

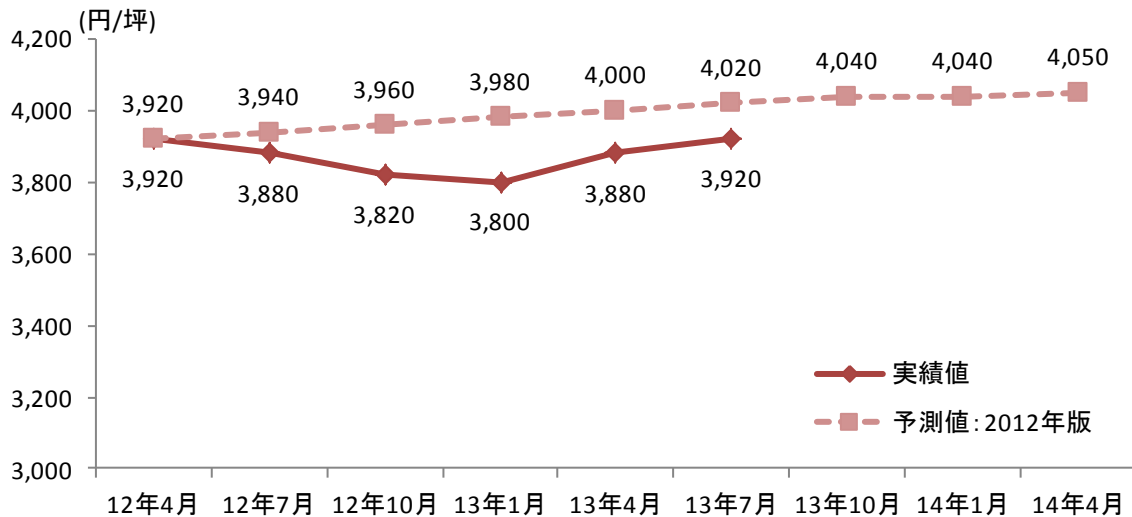
4回目 http://www.ichigo-re.co.jp/img/182/20120629_report.pdf

⁷ http://www.ichigo-re.co.jp/img/182/20120629_report.pdf

⁸ http://www.ichigo-re.co.jp/img/192/20121203_report2.pdf

図表6は募集賃料の予測結果の検証である。2012年版の予測では逼迫した需給動向を背景に募集賃料の緩やかな増加を予測したが、実際は2013年1月まで下落基調が続き、募集賃料の反転は2013年4月以降であった。

図表6. 募集賃料の予測結果の検証



出所：株式会社一五不動産情報サービス

実績値...8ページのデータ集を参照

2012年版予測値...「物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測（2012年6月29日付）」⁹

以上

⁹ http://www.ichigo-re.co.jp/img/182/20120629_report.pdf

■ データ集 Data

➤ 東京圏 Tokyo

| | | 需給データ Supply and Demand | | | | | | 募集賃料 (円/坪) Asking Rent (JPY/Tsubo) |
|--------------|--------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------------|---|
| | | 貸室面積(千㎡) | 稼働面積(千㎡) | 空室面積(千㎡) | 空室率 | 新規供給(千㎡) | 新規需要(千㎡) | |
| | | Leasable area (1,000sqm) | Leased area (1,000sqm) | Vacancy area (1,000sqm) | Vacancy Rate (%) | Completions (1,000sqm) | Net Absorption (1,000sqm) | |
| 2008年7月 | Jul-08 | 4,454 | 3,966 | 488 | 11.0 | - | - | 4,510 |
| 10月 | Oct-08 | 4,711 | 4,110 | 601 | 12.8 | 257 | 145 | 4,500 |
| 2009年1月 | Jan-09 | 5,104 | 4,469 | 635 | 12.4 | 392 | 359 | 4,410 |
| 4月 | Apr-09 | 5,268 | 4,591 | 677 | 12.9 | 164 | 122 | 4,210 |
| 7月 | Jul-09 | 5,523 | 4,659 | 864 | 15.6 | 255 | 68 | 4,200 |
| 10月 | Oct-09 | 5,648 | 4,837 | 811 | 14.4 | 125 | 178 | 4,000 |
| 2010年1月 | Jan-10 | 5,722 | 4,997 | 725 | 12.7 | 74 | 160 | 4,000 |
| 4月 | Apr-10 | 5,884 | 5,156 | 728 | 12.4 | 162 | 159 | 3,990 |
| 7月 | Jul-10 | 5,914 | 5,375 | 539 | 9.1 | 30 | 219 | 4,000 |
| 10月 | Oct-10 | 6,085 | 5,557 | 528 | 8.7 | 170 | 182 | 3,990 |
| 2011年1月 | Jan-11 | 6,139 | 5,629 | 510 | 8.3 | 54 | 73 | 3,990 |
| 4月 | Apr-11 | 6,291 | 5,960 | 332 | 5.3 | 153 | 330 | 3,890 |
| 7月 | Jul-11 | 6,525 | 6,143 | 382 | 5.9 | 234 | 183 | 3,890 |
| 10月 | Oct-11 | 6,568 | 6,222 | 345 | 5.3 | 42 | 79 | 3,910 |
| 2012年1月 | Jan-12 | 6,623 | 6,386 | 236 | 3.6 | 55 | 164 | 3,990 |
| 4月 | Apr-12 | 6,678 | 6,551 | 127 | 1.9 | 55 | 165 | 3,920 |
| 7月 | Jul-12 | 6,906 | 6,747 | 160 | 2.3 | 228 | 195 | 3,880 |
| 10月 | Oct-12 | 7,151 | 6,970 | 182 | 2.5 | 245 | 223 | 3,820 |
| 2013年1月 | Jan-13 | 7,195 | 7,040 | 155 | 2.2 | 43 | 70 | 3,800 |
| 4月 | Apr-13 | 7,445 | 7,271 | 174 | 2.3 | 250 | 231 | 3,880 |
| 7月 | Jul-13 | 7,828 | 7,639 | 188 | 2.4 | 383 | 368 | 3,920 |
| 予測値 Forecast | | | | | | | | |
| 2013年10月 | Oct-13 | 8,275 | 7,994 | 281 | 3.4 | 448 | 355 | 3,930 |
| 2014年1月 | Jan-14 | 8,675 | 8,315 | 360 | 4.1 | 399 | 321 | 3,940 |
| 4月 | Apr-14 | 9,198 | 8,709 | 489 | 5.3 | 524 | 394 | 3,940 |
| 7月 | Jul-14 | 9,324 | 8,885 | 439 | 4.7 | 126 | 176 | 3,930 |
| 10月 | Oct-14 | 9,517 | 9,035 | 482 | 5.1 | 193 | 150 | 3,920 |
| 2015年1月 | Jan-15 | 9,614 | 9,183 | 431 | 4.5 | 97 | 148 | 3,910 |
| 4月 | Apr-15 | 9,818 | 9,393 | 426 | 4.3 | 204 | 209 | 3,910 |
| 7月 | Jul-15 | 10,022 | 9,600 | 422 | 4.2 | 204 | 207 | 3,910 |

■ 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(埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)

調査棟数:200棟(2013年7月時点)

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

稼働面積: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:空室面積を貸室面積で除した数値

新規供給:物流施設の新規稼働や取壊し等による貸室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・統合等による稼働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:賃貸型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㎡以上の賃貸型物流施設を対象

算出方法:個別の物流施設の坪あたり賃料単価を把握し、全サンプルの真ん中に位置する中央値を算出している。

【注意事項】

- ・本レポートは、信頼できると思わ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