

## 『調査レポート』

## 物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏では均衡した需給環境が続く～

## サマリー

## 【東京圏】

- ・ 今期（14年1月）の空室率は2.7%となり、前期から横ばいであった。今期の新規供給は36.6万㎡で、3四半期連続の大量供給となったが、旺盛な需要に支えられ均衡した需給動向となった。
- ・ 今期の募集賃料は3,990円/坪となり、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。安定した需給環境を背景に、募集賃料は概ね横ばいである。

## 【大阪圏】

- ・ 今期（14年1月）の空室率は0.5%となり、前期の0.7%から0.2ポイント改善した。大阪圏では逼迫した需給環境を背景に新規開発の動きが活発だが、当面は需給悪化の懸念は小さい。
- ・ 今期の募集賃料は3,210円/坪となり、前期から10円/坪（プラス0.3%）の上昇となった。需給環境は良好であることから、募集賃料も上昇に向かうことが期待される。

## 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

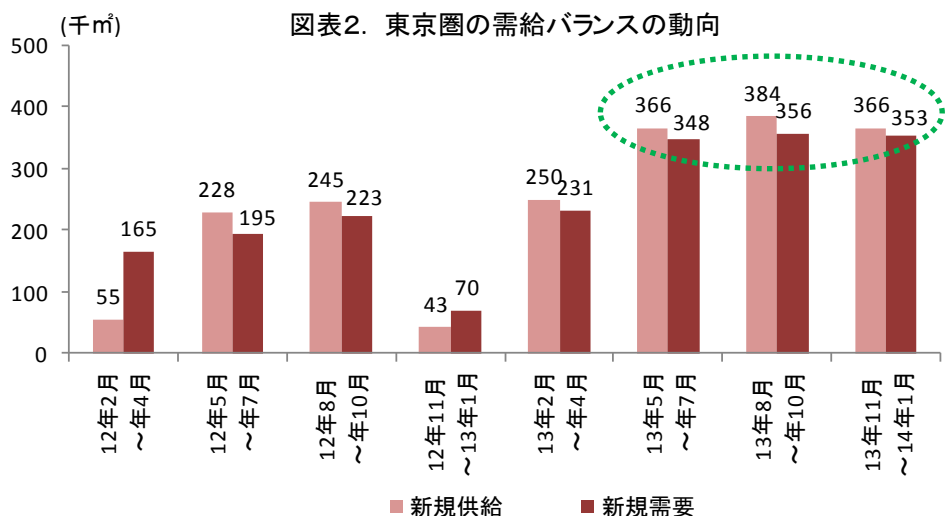
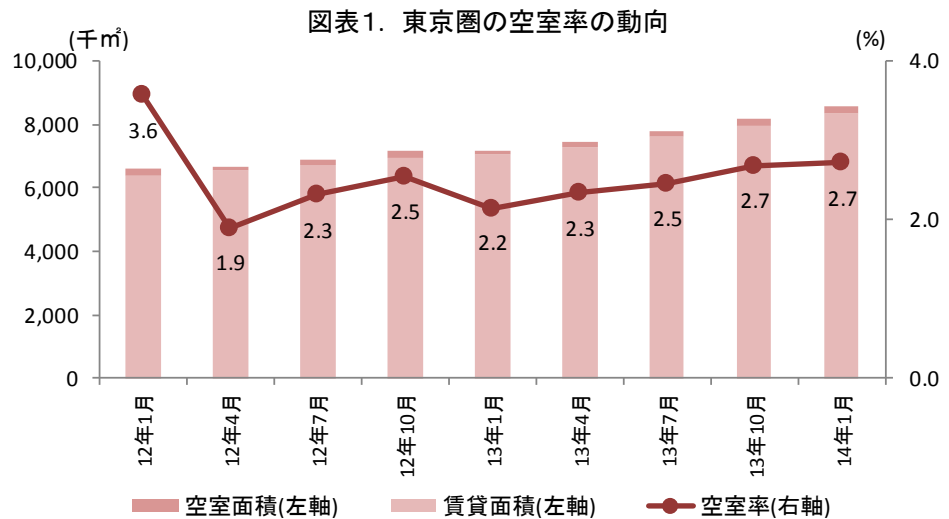
弊社では大型の賃貸物流施設の賃貸マーケット調査を四半期毎に実施しており、本レポートにて2014年1月時点の東京圏および大阪圏の調査結果を報告する。

## 1. 東京圏の賃貸マーケット動向

### ① 需給動向

2014年1月の東京圏の空室率は2.7%となり、前期(13年10月)から横ばいであった(図表1参照)。今期(13年11月~14年1月)の新規供給は36.6万㎡で3四半期連続の大量供給となったが、旺盛な需要に支えられ均衡した需給動向となった(図表2参照)。

今期はマルチテナント型物流施設の新規稼働が相次いだ。千葉県下で「SGリアルティ柏B棟」が新規稼働し、SGホールディングスグループの佐川グローバルロジスティクス<sup>1</sup>などが入居した。また2014年1月に「GLP・MFLP市川塩浜」が竣工し、楽天が1,2階に入居することが発表された<sup>2</sup>。神奈川県下では「DPL相模原」と「GLP厚木」が新規稼働し、「DPL相模原」には日立物流<sup>3</sup>などが入居し、「GLP厚木」にはバンテックおよび澁澤倉庫が入居することが発表された<sup>4</sup>。そのほか2015年4月竣工予定の「GLP綾瀬」も日本ロジテムが一括で利用することが発表され



出所:株式会社一五不動産情報サービス, 注:2011年以前の需給データは6ページ参照。

<sup>1</sup> 2014年1月21日付 SGホールディングス(株)プレスリリースより。なお、利用面積は約2.5万㎡である。

<sup>2</sup> 2014年1月27日付 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株)および三井不動産(株)プレスリリースより。

<sup>3</sup> 2013年12月25日付 (株)日立物流 プレスリリースより。なお、利用面積は約4.1万㎡である。

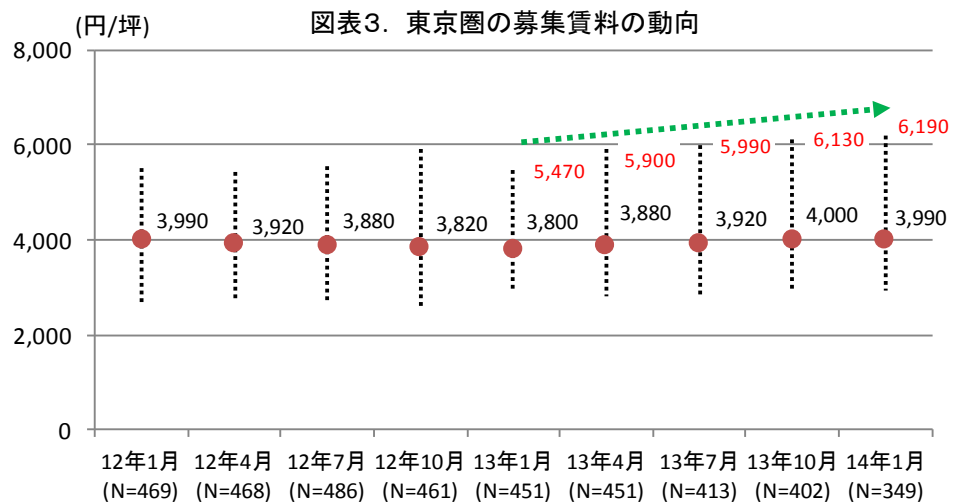
<sup>4</sup> 2014年1月22日付 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株)プレスリリースより。なお、利用面積は(株)バンテックが約3万㎡、澁澤倉庫(株)が約1.4万㎡である。

た<sup>5</sup>。新規稼働物件のリーシングは概ね順調で、既存施設でも稼働率の改善がみられたことが安定した需給バランスに繋がった。新規需要を荷主<sup>6</sup>ベースでみると、精密機器、化粧品、日用雑貨、家具、ネット通販など、幅広い業種から需要が発生しており、これらのニーズの受け皿として高機能型物流施設が選定されている。なお、2014年以降も新規開発が相次ぐ見込みで、プロロジスは「プロロジスパーク常総」<sup>7</sup>、GLPは「GLP 狭山日高 I・II」<sup>8</sup>と「GLP 八千代」<sup>9</sup>の開発計画を発表した。

## ② 賃料動向

2014年1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（図表3参照）。安定した需給動向を背景に、募集賃料の中央値（黒字）は概ね横ばいであった。一方、募集サンプルの上位10%（赤字）は、2013年1月の5,470円/坪を底に、4四半期連続で上昇し、直近の2014年1月時点で6,190円/坪まで上昇している。

募集賃料は、テナントの入居を待つ空室在庫の賃料を示す指標であり、人気薄で割安な賃貸物件がサンプル内に滞留するため、中央値ベースの募集賃料では大きな変化はないが、市場競争力のある一部の賃貸物件では強気の賃料設定もみられるようになっている。



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、2011年以前の賃料データは6ページ参照。

<sup>5</sup> 2014年2月4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。

<sup>6</sup> 荷主とは、物流センターで取り扱う荷物の所有者で、物流会社に業務を委託した事業者を指す。賃貸物流施設では、物流会社がテナントであるケースが比較的多いが、物流会社の顧客である荷主の意向が物流ニーズに大きく影響する。

<sup>7</sup> 2013年12月18日付 プロロジス プレスリリースより。

<sup>8</sup> 2014年1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。

<sup>9</sup> 2014年1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。

## 2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

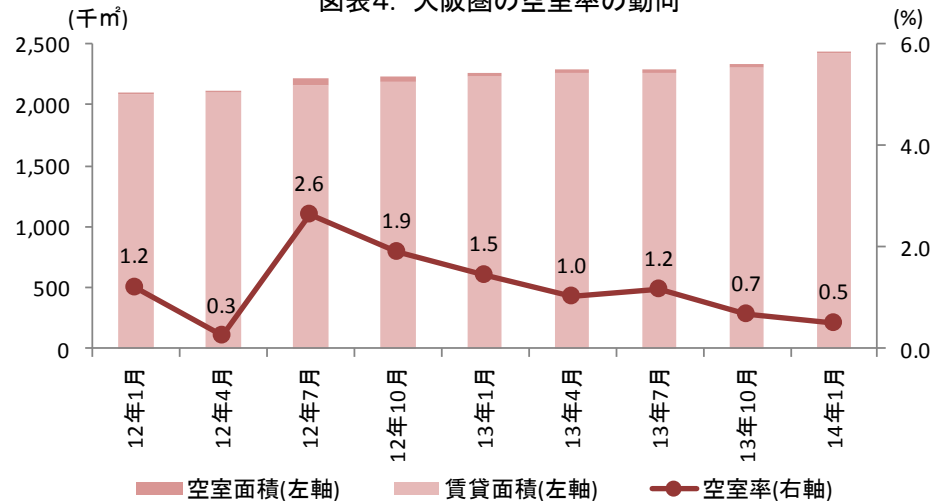
### ① 需給動向

2014年1月の大阪圏の空室率は0.5%となり、前期(13年10月)の0.7%から更に0.2ポイント改善し、空室在庫はほとんどない(図表5参照)。詳細にみると、楽天向けの専用施設である「プロロジスパーク川西」が2013年11月に竣工し<sup>10</sup>、同年12月にBTS型施設として「プロロジスパーク神戸」も竣工した<sup>11</sup>。

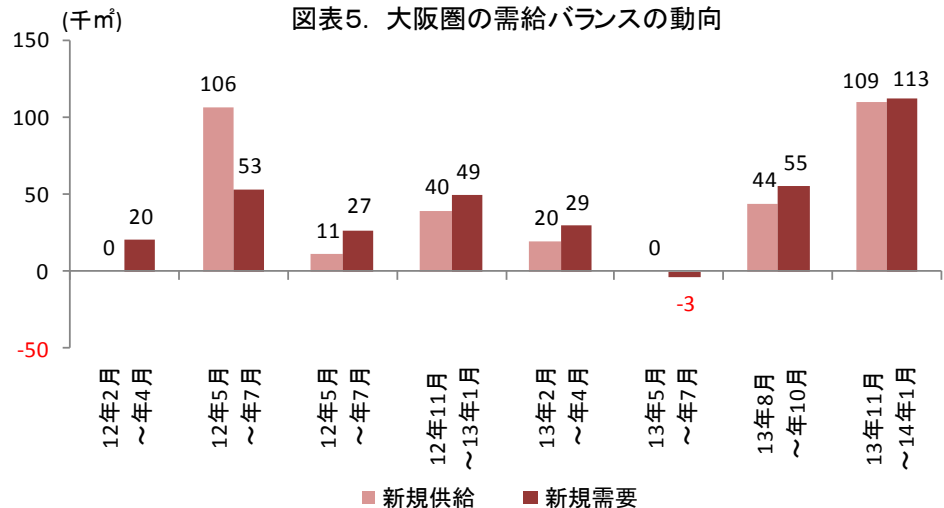
大阪圏では逼迫した需給環境を背景に新規開発が活発であるが、2014年中の新規稼働は「グッドマン堺」「SGリアルティ舞洲」「三井不動産ロジステイクスパーク堺」の3棟のみで、当面は需給悪化の懸念は小さいが、2015年以降も「プロロジスパーク大阪5」や「GLP鳴尾浜」などの新規稼働が相次ぐ見込みである。

また、物流施設が開発可能な用地情報は増えており「フェニックス事業用地<sup>12</sup>」「彩都<sup>13</sup>」「箕面森町<sup>14</sup>」「夢洲地区<sup>15</sup>」などが開発候補地となりうる。そのほか、パナソニックプラズマディスプレイの尼崎工場<sup>16</sup>やパナソニック液晶ディスプレイの茨木事業所<sup>17</sup>でも物流施設への転用の動

図表4. 大阪圏の空室率の動向



図表5. 大阪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:2011年以前の需給データは7ページ参照。

<sup>10</sup> 2013年11月22日付 プロロジス プレスリリースより。

<sup>11</sup> 2013年12月11日付 プロロジス プレスリリースより。

<sup>12</sup> <http://www.hyogo-kobe.jp/his/modules/xxxxx/detail.php?id=75>

<sup>13</sup> <http://www.saito.tv/central/outline/index.html>

<sup>14</sup> <http://www.pref.osaka.lg.jp/minoh/kigyuu>

<sup>15</sup> <http://www.investosaka.jp/development/vumeshima.html> ※産業・物流ゾーンは順次入札が進められている。

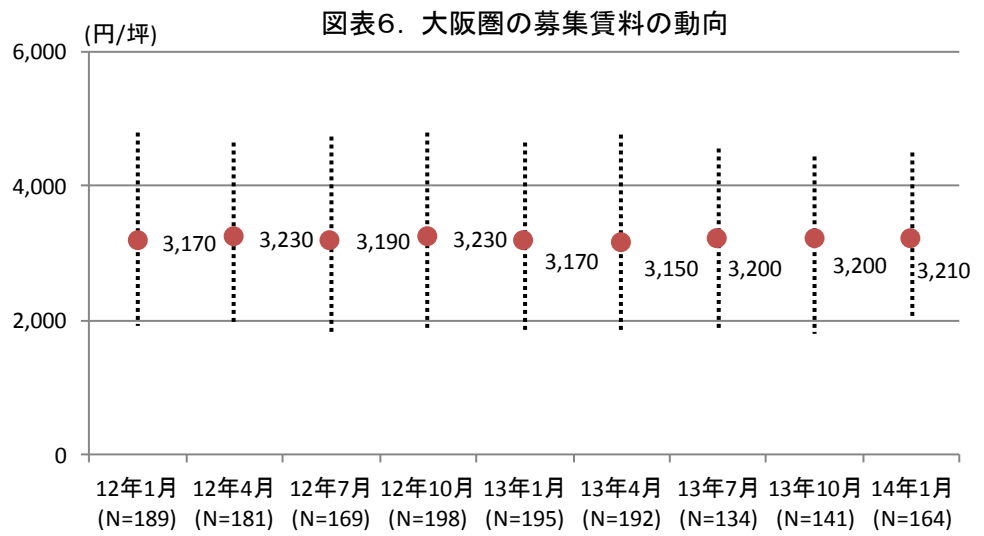
<sup>16</sup> 2014年1月28日付 日本経済新聞より。

<sup>17</sup> 2014年2月18日付 産経新聞より。

きがある。加えて、大阪府都市開発株式会社（OTK）の株式は、南海電気鉄道に売却される方針で大阪府議会との調整が進められている。OTK が運営する東大阪トラックターミナル（1968年開業）や北大阪トラックターミナル（1974年開業）などのゆくえが注目される。

## ② 賃料動向

2014年1月の大阪圏の募集賃料は3,210円/坪で、前期の3,200円/坪から10円/坪（プラス0.3%）の上昇となった。大阪圏の募集賃料は概ね横ばいであるが、実勢の賃料相場は緩やかに上向いている。上述の通り、需給環境は良好であることから、今後、募集賃料も上昇に向かうことが期待される。



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、2011年以前の賃料データは7ページ参照。

以上

## ■ データ集 Data

## ➤ 東京圏 Tokyo

		需給データ Supply and Demand						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㎡)	Asking Rent (JPY/Tsubo)
		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	4,448	3,962	487	10.9	-	-	4,510
10月	Oct-08	4,706	4,106	599	12.7	257	145	4,500
2009年1月	Jan-09	5,088	4,454	635	12.5	383	348	4,410
4月	Apr-09	5,253	4,575	678	12.9	165	122	4,210
7月	Jul-09	5,508	4,644	864	15.7	255	68	4,200
10月	Oct-09	5,633	4,822	811	14.4	125	178	4,000
2010年1月	Jan-10	5,707	4,982	725	12.7	74	161	4,000
4月	Apr-10	5,869	5,141	728	12.4	162	158	3,990
7月	Jul-10	5,899	5,360	539	9.1	30	219	4,000
10月	Oct-10	6,070	5,542	528	8.7	170	182	3,990
2011年1月	Jan-11	6,142	5,632	510	8.3	72	90	3,990
4月	Apr-11	6,294	5,963	332	5.3	153	330	3,890
7月	Jul-11	6,528	6,146	382	5.9	234	183	3,890
10月	Oct-11	6,570	6,225	345	5.3	42	79	3,910
2012年1月	Jan-12	6,627	6,390	236	3.6	56	165	3,990
4月	Apr-12	6,682	6,555	127	1.9	55	165	3,920
7月	Jul-12	6,910	6,751	160	2.3	228	195	3,880
10月	Oct-12	7,155	6,974	182	2.5	245	223	3,820
2013年1月	Jan-13	7,199	7,044	155	2.2	43	70	3,800
4月	Apr-13	7,449	7,275	174	2.3	250	231	3,880
7月	Jul-13	7,815	7,623	192	2.5	366	348	3,920
10月	Oct-13	8,199	7,979	220	2.7	384	356	4,000
2014年1月	Jan-14	8,565	8,332	232	2.7	366	353	3,990

➤ 大阪圏 Osaka

		需給データ Supply and Demand						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㎡)	Asking Rent (JPY/Tsubo)
		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	1,801	1,590	211	11.7	-	-	3,970
10月	Oct-08	1,801	1,620	181	10.1	0	30	3,800
2009年1月	Jan-09	1,801	1,625	176	9.8	0	6	3,920
4月	Apr-09	1,917	1,685	232	12.1	117	60	3,820
7月	Jul-09	1,993	1,760	232	11.7	75	75	3,630
10月	Oct-09	1,993	1,806	186	9.3	0	46	3,500
2010年1月	Jan-10	1,993	1,798	195	9.8	0	-9	3,490
4月	Apr-10	1,993	1,840	153	7.7	0	42	3,500
7月	Jul-10	2,019	1,894	126	6.2	27	54	3,450
10月	Oct-10	2,119	1,993	126	5.9	99	99	3,310
2011年1月	Jan-11	2,119	2,002	116	5.5	0	9	3,250
4月	Apr-11	2,095	2,007	88	4.2	-24	4	3,230
7月	Jul-11	2,095	2,010	84	4.0	0	4	3,200
10月	Oct-11	2,089	2,012	77	3.7	-6	1	3,170
2012年1月	Jan-12	2,108	2,083	26	1.2	20	71	3,170
4月	Apr-12	2,108	2,103	5	0.3	0	20	3,230
7月	Jul-12	2,215	2,156	58	2.6	106	53	3,190
10月	Oct-12	2,226	2,183	43	1.9	11	27	3,230
2013年1月	Jan-13	2,265	2,232	33	1.5	40	49	3,170
4月	Apr-13	2,285	2,262	23	1.0	20	29	3,150
7月	Jul-13	2,285	2,258	27	1.2	0	-3	3,200
10月	Oct-13	2,329	2,313	16	0.7	44	55	3,200
2014年1月	Jan-14	2,439	2,426	13	0.5	109	113	3,210

## ■ 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)、大阪圏(京都府・大阪府・兵庫県)

調査棟数:東京圏211棟、大阪圏55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