

## 【調査レポート】

物流施設の賃貸マーケットに関する調査  
～東京圏の空室率は9.0%、5期連続の改善～

## 結果の概要

## 【東京圏】

- ・ 今期(10年10月)の空室率は9.0%となり、前期の9.5%から0.5ポイントの低下となった。東京圏の空室率の改善は5期連続で、賃貸市況の回復が続いている。なお、新規供給は3棟あり、全て満室稼働であった。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,990円/坪となり、前期から10円/坪(0.3%)のマイナスとなった。需給環境は緩やかに改善しているが、募集賃料水準はほぼ横ばいであった。

## 【大阪圏】

- ・ 今期(10年10月)の空室率は6.7%となり、前期の7.0%から0.3ポイント改善した。新規物件が満室で稼働したことで需給改善に繋がったが、賃貸マーケットには停滞感が漂っている。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,330円/坪となり、前期から160円(4.6%)の大幅な下落となった。中小クラスの物流倉庫は総じて苦戦しており、当面、厳しい市況が続くことが予想される。

## 【弊社紹介】

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、物流不動産や工業団地などの市場分析などを行っている。

---

会社名：株式会社一五不動産情報サービス

代表者：曾田 貫一

設立：2007年12月 資本金：500万円

所在地：〒130-0004 東京都墨田区本所4丁目20番12号小松和ビル3F

URL <http://www.ichigo-re.co.jp> E-mail [info@ichigo-re.co.jp](mailto:info@ichigo-re.co.jp)

---

## 【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: [soda@ichigo-re.co.jp](mailto:soda@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2010年10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

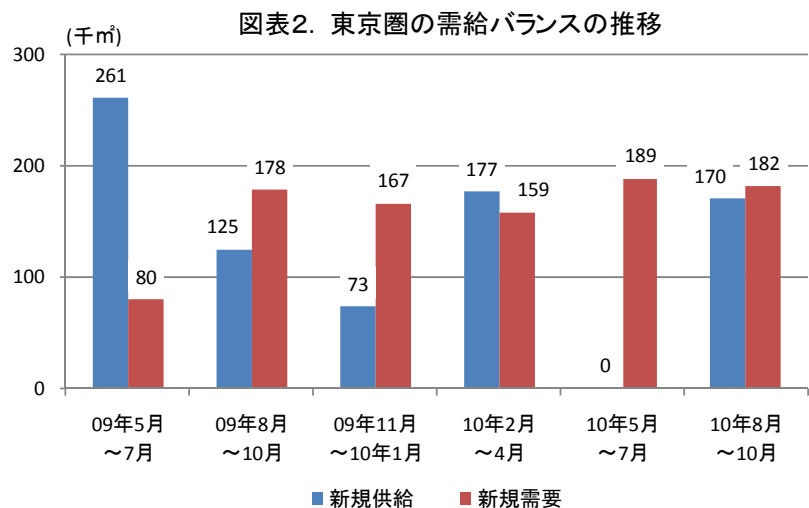
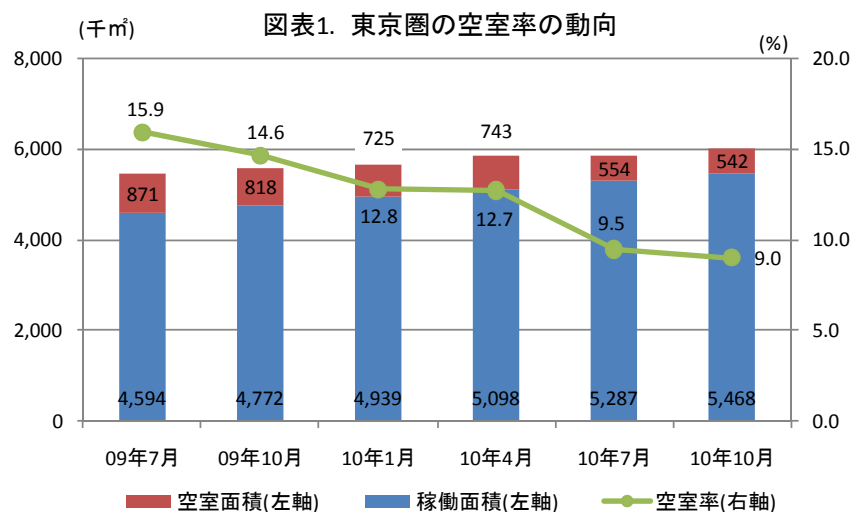
#### ① 需給動向

2010年10月時点の東京圏の空室率は9.0%となり、前期（10年7月）の9.5%から0.5ポイントの改善となった（図表1参照）。詳細にみると「Dプロジェクト川越A棟（大和ハウス工業）」「Dプロジェクト高島平（同）」「松竹新木場倉庫」の3棟が竣工した。また、メイプルツリー・ロジスティクス・トラストが取得した3物件（岩槻市・入間市・野田市）も今期から集計対象に加えている<sup>1</sup>。

既存物件では物流拠点の新規開設（空室消化）や閉鎖（新規空室の発生）などテナントの出入りが比較的多くみられたが、全体としてみれば、東京圏の空室率の改善は5期連続となり、賃貸市況の回復が続いている。

今期のトピックスとして、羽田空港の国際化が挙げられるが、現時点では賃貸マーケットへの影響は限定的である。物流各社は羽田空港の国際貨物ターミナル内に事務所等を開設したが、近隣の物流エリアへのスペースニーズの波及はあまりなく、当面は様子見のようだ。

このような環境下で、ヤマトホールディングスは、総事業費1,400億円の羽田物流ターミナルの開発計画を発表している<sup>2</sup>。新ターミナルは陸海空の結節点と位置づけた巨大プロジェクトである。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:本調査において全データの見直しを行った。データ一覧は4ページ、データ見直しの詳細は5ページを参照ください。

<sup>1</sup> 2010年9月21日付 メイプルツリー・ロジスティクス・トラスト プレスリリースより

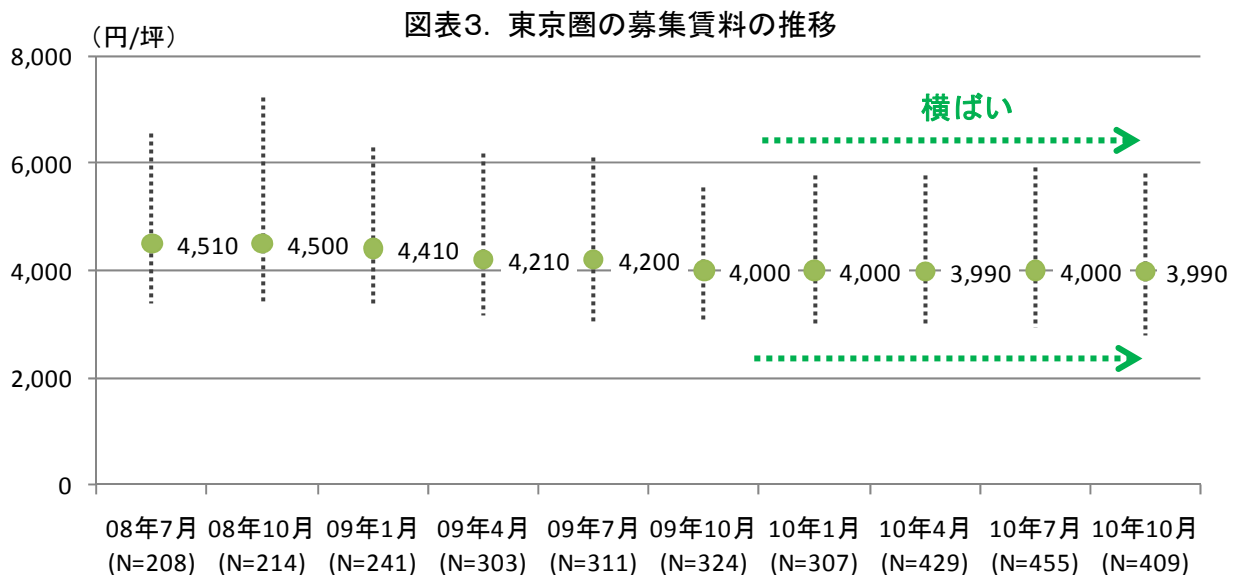
<sup>2</sup> 2010年10月25日付 ヤマトホールディングス プレスリリースより

## ② 賃料動向

2010年10月時点の東京圏の募集賃料は3,990円/坪となり、前期（10年7月）の4,000円/坪から10円/坪（0.3%）のマイナスで、4期連続のほぼ横ばいとなった。東京圏の需給環境は緩やかに回復しているが、募集賃料の反転には至っていない。

成約賃料の動向では、個別物件の市場競争力による格差が拡大しているようだ。好立地で使い勝手のよい物流センターでは、空室在庫の減少を背景に成約賃料の底打ち感があり、しばらくは新規供給も少ないことから、底堅い賃料推移が期待できる<sup>3</sup>。また、築年数が経過した物件でもIIF越谷ロジスティクスセンター（産業ファンド投資法人）<sup>4</sup>のように賃料増額するケースもある。

その一方、高度成長期（1960～70年代前半）やバブル期（1980年代後半）に供給された中小物件では、空室が長期化し、テナントリーシングで苦戦するケースが増えている。競合物件との差別化が困難な物件では、常に厳しい価格（賃料）競争に巻き込まれている。今後の好景気においても賃貸市況の回復の流れが及ばない懸念がある。



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。

<sup>3</sup> 現在、複数のディベロッパーが新規開発を前向きに検討はじめており、2012年以降に新規供給が上向く可能性が高い。

<sup>4</sup> 産業ファンド投資法人のIIF越谷ロジスティクスセンターではテナントの入替時に賃料単価を4,064円/坪から4,100円/坪に増額した(2010年11月1日付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

2010年10月時点の大阪圏の空室率は6.7%となり、前期(10年7月)の7.0%から0.3ポイント改善した。今期の大阪圏はテナントの動きがやや低調で、既存物件での空室消化は進まなかったが、新規物件としてDプロジェクト西淀川Iが日立物流(イオン)の入居で竣工した。

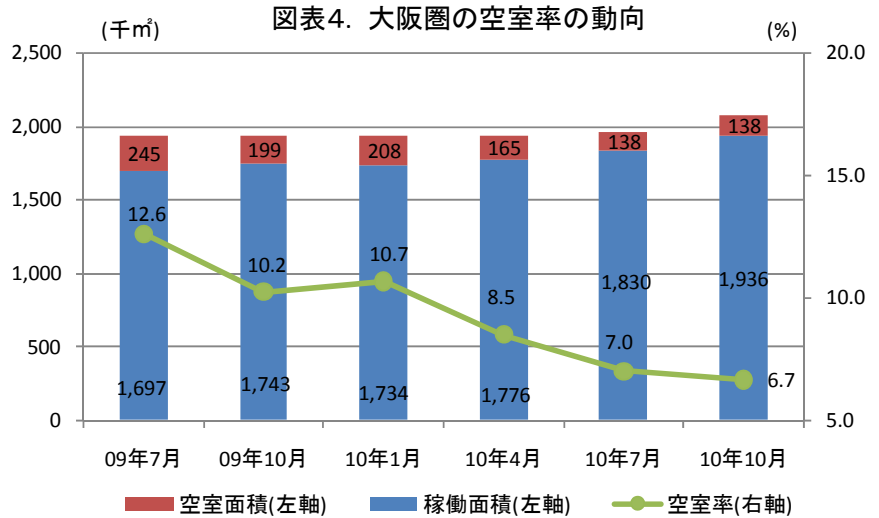
大阪圏では大型クラスの空室率は改善しているものの、賃貸市況に明るい材料はあまりなく、新規開発の動きも少ない。

大阪圏の賃貸マーケットでは停滞感が漂っている面もあり、当面、新たな動きに乏しい市況が続く可能性が高い。

### ② 賃料動向

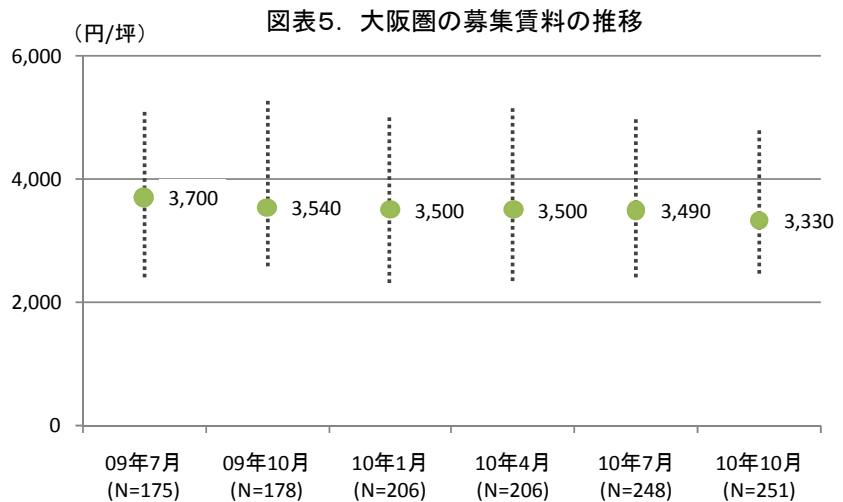
2010年10月時点の大阪圏の募集賃料は3,330円/坪で、前期(10年7月)の3,490円/坪から160円/坪(マイナス4.6%)の大幅な下落となった。

大型クラスの賃貸マーケットは需給改善が続いているが、中小クラスは、総じて苦戦しており、荷動きも停滞していることから、当面、厳しい市況が続くことが予想される。



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

注: 本調査において全データの見直しを行った。データ一覧は4ページ、データ見直しの詳細は5ページを参照ください。



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。

以上

## ■ データ集

## ➤ 東京圏

	需給データ				募集賃料 (円/坪)		需給データ	
	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㎡)
2008年7月	4,408	3,899	508	11.5	4,510	-	-	-
10月	4,643	4,022	621	13.4	4,500	08年8月~10月	235	122
2009年1月	5,042	4,387	655	13.0	4,410	08年11月~09年1月	399	366
4月	5,204	4,515	690	13.3	4,210	09年2月~4月	163	127
7月	5,465	4,594	871	15.9	4,200	5月~7月	261	80
10月	5,590	4,772	818	14.6	4,000	8月~10月	125	178
2010年1月	5,664	4,939	725	12.8	4,000	09年11月~10年1月	73	167
4月	5,841	5,098	743	12.7	3,990	10年2月~4月	177	159
7月	5,841	5,287	554	9.5	4,000	5月~7月	0	189
10月	6,011	5,468	542	9.0	3,990	8月~10月	170	182

## ➤ 大阪圏

	需給データ				募集賃料 (円/坪)		需給データ	
	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㎡)
2008年7月	1,761	1,533	228	13.0	3,970	-	-	-
10月	1,761	1,567	194	11.0	3,810	08年8月~10月	0	34
2009年1月	1,761	1,573	188	10.7	3,920	08年11月~09年1月	0	6
4月	1,878	1,632	245	13.1	3,920	09年2月~4月	117	60
7月	1,942	1,697	245	12.6	3,700	5月~7月	64	64
10月	1,942	1,743	199	10.2	3,540	8月~10月	0	46
2010年1月	1,942	1,734	208	10.7	3,500	09年11月~10年1月	0	-9
4月	1,942	1,776	165	8.5	3,500	10年2月~4月	0	42
7月	1,969	1,830	138	7.0	3,490	5月~7月	27	54
10月	2,074	1,936	138	6.7	3,330	8月~10月	106	106

## ■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5千㎡以上の賃貸物流施設

調査地域:東京圏(埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)、大阪圏(大阪府・兵庫県)

調査棟数:東京圏166棟、大阪圏40棟

調査方法:各物件のテナント入居(空室)状況について、建物外部からの閲覧によって調査

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予定で、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:新たな物流施設の竣工等による貸室面積の増加分

新規需要:テナントの新規拠点の開設や増床等による稼働面積の増加分

#### ・本調査でのデータの見直し

本調査での需給データ(空室率・新規需要・新規供給)の作成時において、個別物件のデータの見直しを行った。この結果、集計値である需給データは、過去分を含めて修正している。今後も毎年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する予定である。なお、主な修正理由は以下の通りである。

##### ① 物件所有者の変更

既存物件の所有者変更起因する個別物件の追加または削除。なお、調査方法は登記情報の確認とする。

具体的な例:

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、新たなる集計対象に追加

賃貸物件の所有権を入居テナントに売却し自社物件となったため、対象物件を集計対象から削除

##### ② 貸室面積の見直し

賃貸面積(延床面積)は、各社開示情報または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。

##### ③ 空室発生(消化)時期の見直し

テナントの入退去時期は原則として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。

※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。

## ➤ 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を通じて収集した。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 m<sup>2</sup>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た。中央値とは、例えば、7物件の物流施設があった場合、賃料の高い(低い)順に並べ、上から4番目に高い(低い)物流倉庫の賃料単価のことである。一般に馴染みがある“平均”に比べ、賃料単価が著しく高い(低い)物流施設の影響を軽減できる。

### 【注意事項】

- ・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