

【調査レポート】

物流施設の賃貸マーケットに関する調査
～東京圏の空室率は小幅の改善で8.6%～

結果の概要

【東京圏】

- ・ 今期（11年1月）の空室率は8.6%となり、前期の9.0%から0.4ポイント低下した。東京圏の空室率の改善は6期連続であるが、賃貸市況の回復のペースはやや鈍化している。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,990円/坪となり、前期から横ばいであった。需給環境は引き続き改善しているものの、募集賃料の反転には至っていない。そのほか、都県別の賃料指数をみると、世界同時不況後に募集賃料が最も下落したのは東京都で、今期（2011年1月）には82.9ポイントまで落ち込んだ。

【大阪圏】

- ・ 今期（11年1月）の空室率は6.2%となり、前期の6.7%から0.5ポイント低下した。大阪圏の空室率の改善は4期連続であるが、新たな動きに乏しく、依然として賃貸市況は停滞している。
- ・ 今期の募集賃料水準は3,280円/坪となり、前期から50円（マイナス1.5%）の小幅の下落となった。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

【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

■ 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2011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。

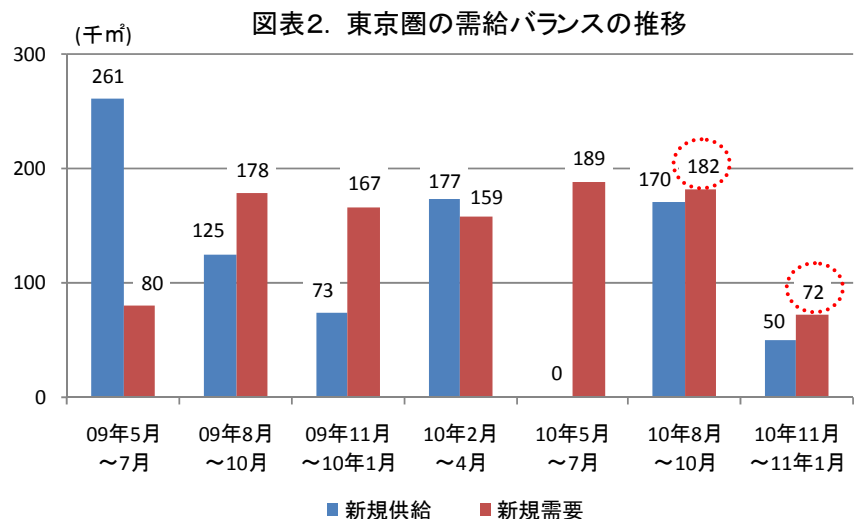
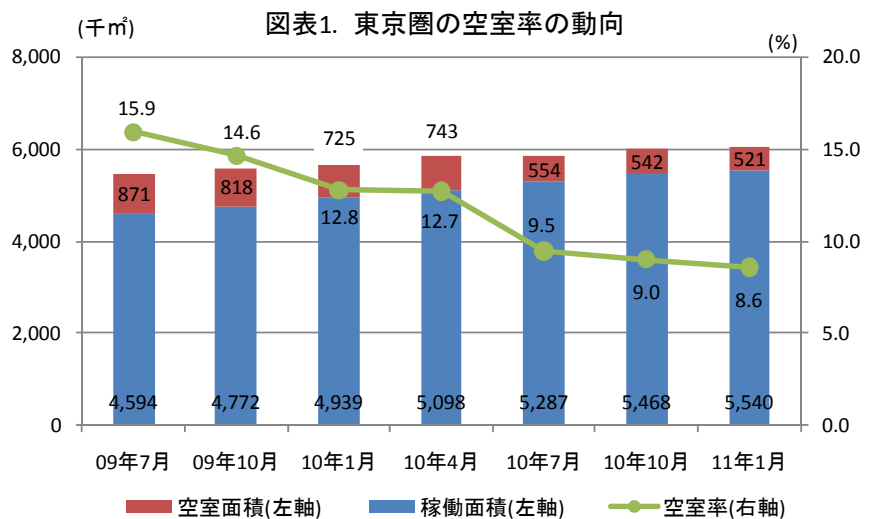
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2011年1月の東京圏の空室率は8.6%となり、前期(10年10月)の9.0%から0.4ポイント低下と小幅の改善となった(図表1参照)。また、今期(10年11月～11月1月)の新規需要は7.2万㎡で前期の18.2万㎡から大幅に落ち込んだ(図表2参照)。「09年8月～10月」以降、堅調な新規需要であったことから、新規ニーズに若干陰りがみられる。一方、今期の新規供給は5.0万㎡と小規模であったため需給改善は持続している。東京圏の空室率の改善は6期連続であるが、今期は回復ペースがやや鈍化した。

具体的にみると「川越第二産業団地ロジスティクスセンター(オリックス不動産)」が2011年1月に竣工した¹。また「プロロジスパーク市川I」にCEVA Logistics Japanが新規入居することを発表した²。そのほか10棟弱の既存物件で空室消化が進んだ。

また、新規開発の動きもみられ、プロロジスは千葉県企業庁から取得した用地で「プロロジスパーク習志野IV」の開発を進めることを発表している³。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

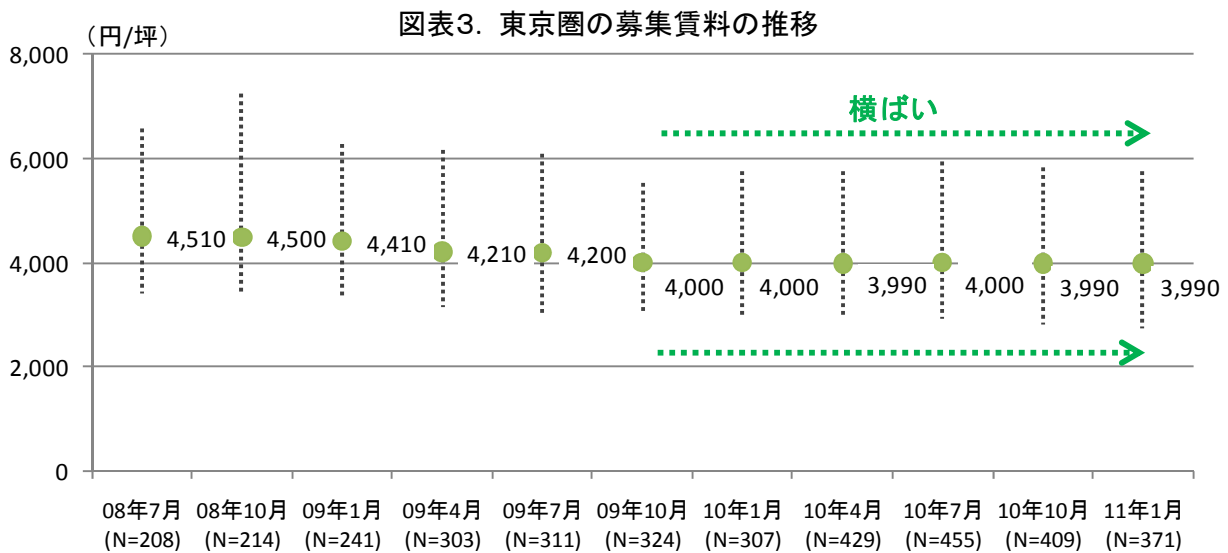
¹ 2011年1月31日付 オリックス不動産株式会社のプレスリリースより

² 2010年12月17日付 プロロジスのプレスリリースより

³ 2011年2月2日付 プロロジスのプレスリリースより

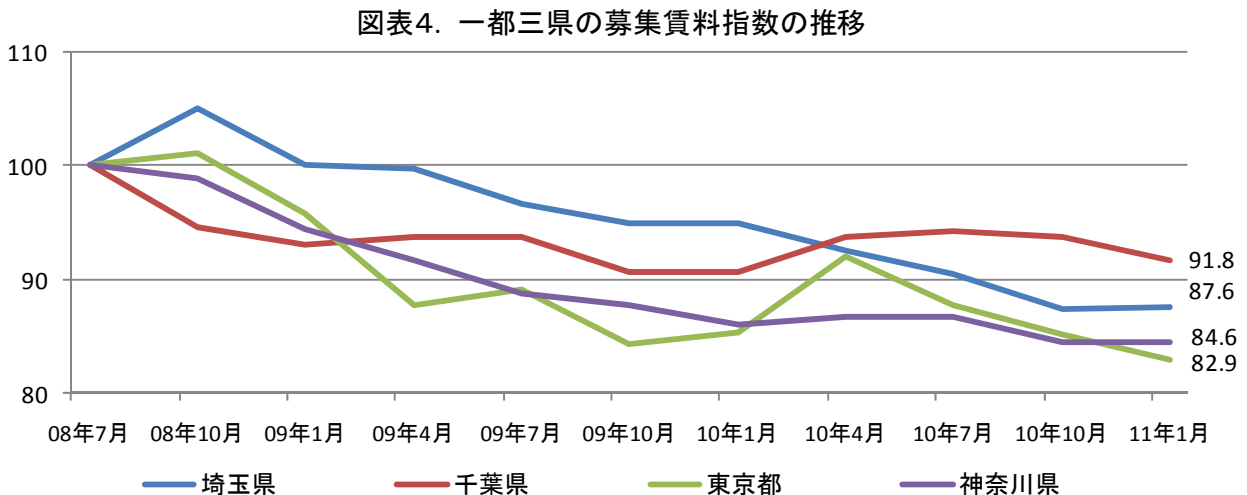
② 賃料動向

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。2011年1月の東京圏の募集賃料は3,990円/坪で前期から横ばいであった(図表3参照)。2009年10月以降、東京圏の募集賃料は4,000円/坪前後で推移し、賃料動向に変化がみられない。一方、都県別でみると様相がやや異なる。図表4では、首都圏の各都県について世界同時不況前の2008年7月の募集賃料を基準に指数化した。世界同時不況から現在に至るまで、募集賃料の下落率が最も大きいのは東京都となり、2011年1月で82.9ポイントまで落ち込んでいる。周知の通り、東京都は賃料水準が最も高い地域であるが、高度成長期やバブル期に供給された中古物件で募集条件の見直しが相次いでいるようだ。東京都に次いで賃料調整が進んだのは神奈川県で、2011年1月で84.6ポイントとなっている。これは湾岸エリアでの需給悪化が影響している。そのほか、千葉県の賃料動向は比較的安定しており、2011年1月で91.8ポイントとなっている。



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。

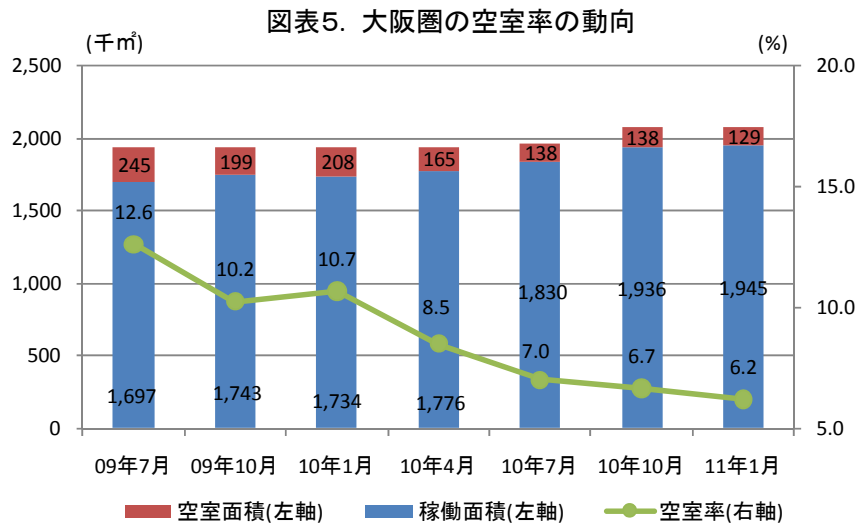


出所:株式会社一五不動産情報サービス 2008年7月の募集賃料水準を100として指数化

2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

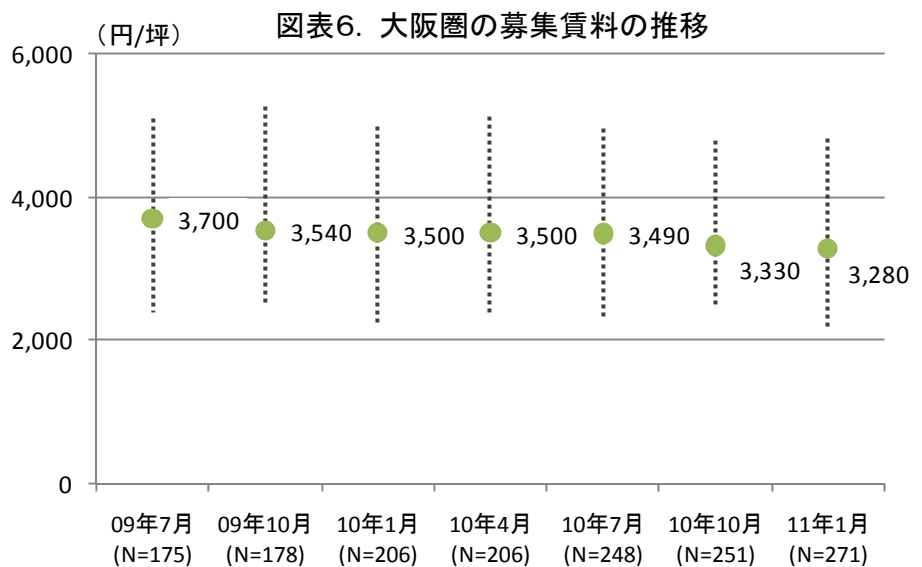
2011年1月の大阪圏の空室率は6.2%となり、前期(10年10月)の6.7%から0.5ポイント改善した。詳細にみると、(株)ビックカメラが神戸みなと倉庫(神戸市灘区灘浜町2-1)にて神戸センターを開設⁴したが、そのほかでは目立った動きはあまりなく、新規供給および新規需要とも低水準であった。水面下では新規開発の話もあるようだが、それらを考慮しても新たな動きは少ない。大阪圏では大型クラスの需給環境は改善しているものの、賃貸マーケットは依然として活気に乏しい。



② 賃料動向

2011年1月の大阪圏の募集賃料は3,280円/坪で、前期(10年10月)の3,330円/坪から50円/坪(マイナス1.5%)の下落となった。

大型クラスでは緩やかな需給改善が続いているが、中小クラスは厳しい賃貸市況が続いている。荷動きも停滞していることから、当面は先行き不透明な事業環境が継続することが予想される。



以上

⁴ 2011年10月12日付 株式会社ビックカメラプレスリリースより 神戸センターの稼働日は11月1日

■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
2011年1月	6,061	5,540	521	8.6	3,990	10年11月～11年1月	50	72

➤ 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
2011年1月	2,074	1,945	129	6.2	3,280	10年11月～11年1月	0	9

■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167棟、大阪圏40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

➤ 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