

## 『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2013年10月に4.2%まで上昇～

## サマリー

## 【空室率の予測結果】

- ・2012年後半から2013年前半まで需給バランスは概ね均衡する。その後は大量供給の影響で、2013年10月の空室率は4.2%まで上昇する見通しである。一方、稼働面積は堅調な推移で、2年後の2014年4月には832.7万㎡にまで拡大する見通しである。

## 【賃料の予測結果】

- ・東京圏の賃料水準は、1年後の2013年4月に4,000円/坪、2年後の2014年4月に4,050円/坪まで上昇する見通しである。先行き2年間は概ね安定した需給動向が見込まれるが、賃料水準の大幅な上昇は期待できず、上値の重い展開が続くことが予想される。

## 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、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。

## 【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)

URL <http://www.ichigo-re.co.jp>

## ■ はじめに

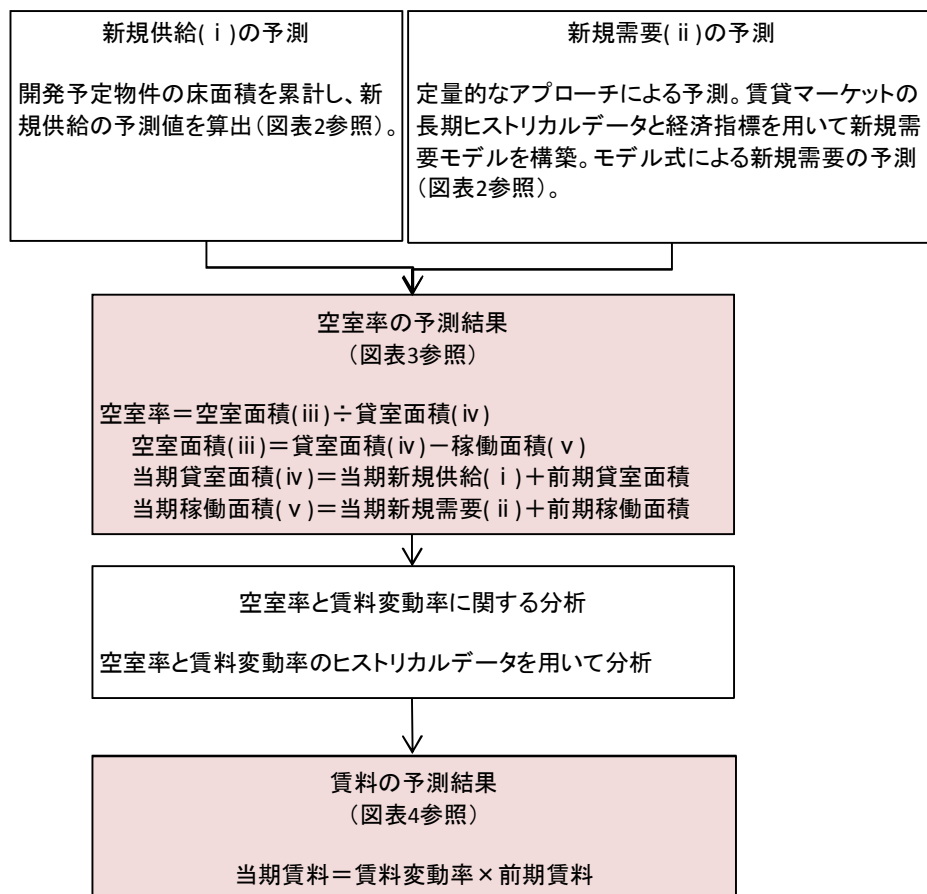
昨年1月に「物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測（2011年版）<sup>1</sup>」を発表し、東日本大震災後の5月末に予測を見直したうえで再度公表した<sup>2</sup>。

本年も従前の予測手法を踏襲した短期予測を行い、その結果を発表する。なお、詳細の分析結果は別途報告書（有料）を作成したので、ご興味のある方はそちらをご参照ください<sup>3</sup>。

### 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2012年4月から起算して2年後の2014年4月までの予測を行う。空室率の予測は、新規供給と新規需要をそれぞれ予測することで分析できる。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<sup>4</sup>。他方、新規需要の予測はマーケットデータおよび経済指標を用いて新規需要モデルを構築し、モデル式による予測を行っている。また、賃料の予測は空室率と賃料の関連性を分析した上で、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



<sup>1</sup> [http://www.ichigo-re.co.jp/img/127/20110111\\_report.pdf](http://www.ichigo-re.co.jp/img/127/20110111_report.pdf)

<sup>2</sup> [http://www.ichigo-re.co.jp/img/154/20110531\\_report.pdf](http://www.ichigo-re.co.jp/img/154/20110531_report.pdf)

<sup>3</sup> 当レポート末尾の販売案内および申込書を参照

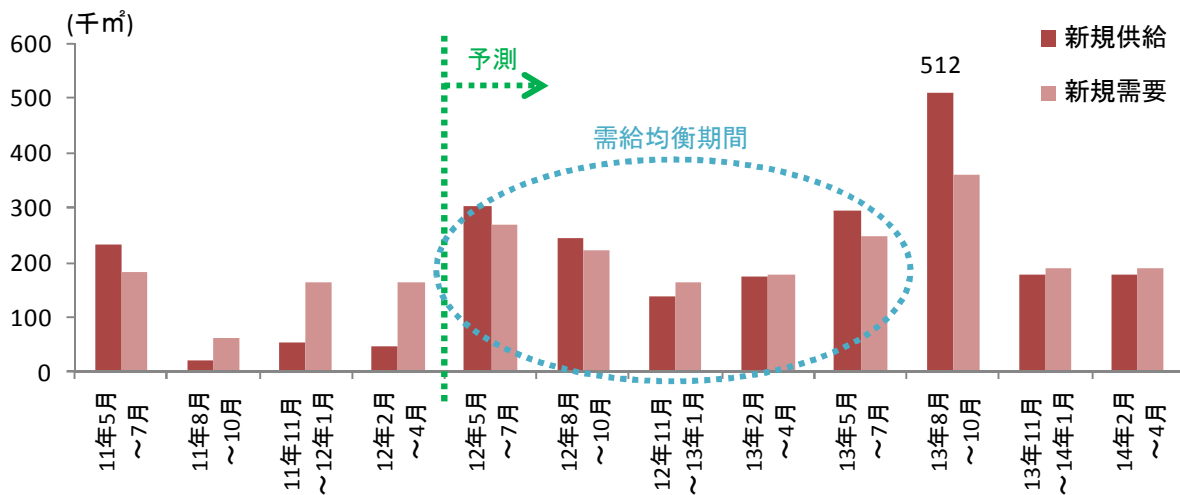
<sup>4</sup> 2013年11月以降の新規供給は今後の開発状況によって新規供給が上積みされることが予想されるため、過去5年間(2004年4月～2009年3月)の新規供給データの平均値を採用している。

## 2. 短期予測の分析結果

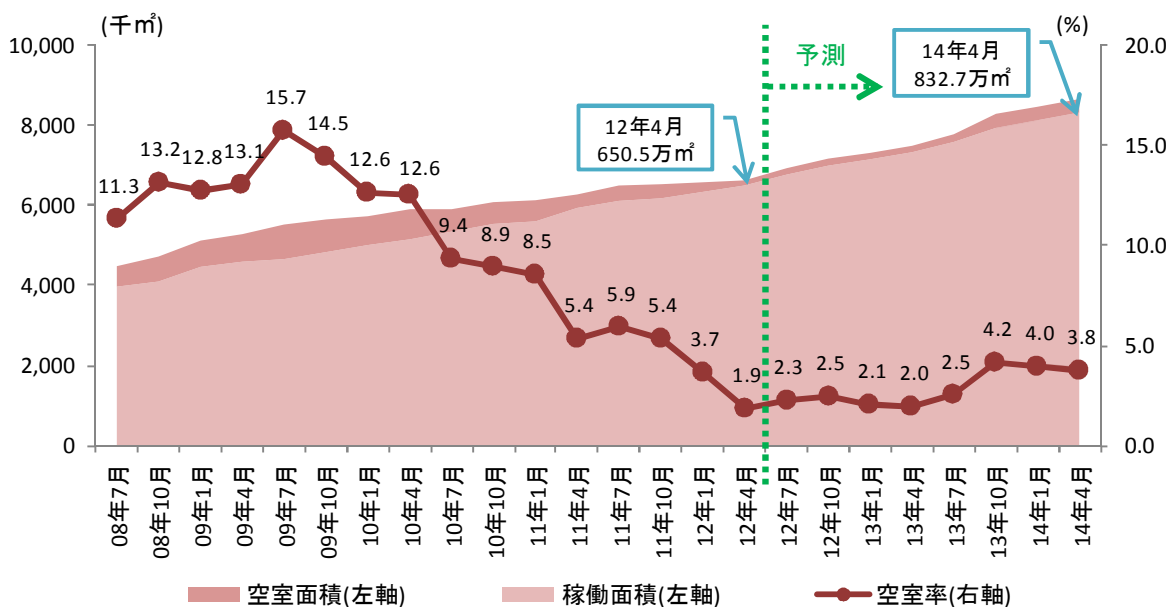
### ① 空室率の予測結果

東京圏の需給バランスは底堅い需要に支えられ、向こう2年間は比較的安定した見通しである。図表2は東京圏の需給バランスの予測結果であるが、2012年後半から2013年前半まで需給バランスは概ね均衡している。2013年後半にはマルチテナント型物流施設の新規供給が相次ぐため、2013年8月～10月の新規供給は51.2万㎡まで増加し、需給バランスは緩和方向にシフトする。図表3の空室率の予測結果をみると、2013年7月まで空室率は2%台で推移するが、2013年10月には4.2%まで上昇する見通しである。一方、テナントが利用中の面積を示す稼働面積（薄赤面）は堅調な推移で、直近（2012年4月）の650.5万㎡から2年後の2014年4月には832.7万㎡にまで拡大する見通しである。

図表2. 東京圏の需給バランスの予測結果



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

## ② 賃料水準の予測結果

賃貸マーケットのヒストリカルデータを用いて空室率と賃料の関連性を分析し、図表3の空室率の予測結果から賃料変動率および賃料水準の予測を行った（図表4参照）。

東京圏の賃料水準は、1年後の2013年4月に4,000円/坪、2年後の2014年4月に4,050円/坪まで上昇する見通しである。一方、直近（2012年4月）の3,920円/坪から2年後の2014年4月の4,050円/坪までの賃料上昇幅は120円/坪で、プラス3.1%に留まる。上述の通り、向こう2年間は安定した需給動向が見込まれるが、賃料水準の大幅な上昇は期待できず、上値の重い展開が続くことが予想される。

図表4. 東京圏の賃料変動率および賃料水準の予測結果



出所：株式会社一五不動産情報サービス 賃料は募集ベース

注：2010年4月以前の募集賃料データは以下レポートの7ページ参照。

物流施設の賃貸マーケットに関する調査（2012年5月31日発表） [http://www.ichigo-re.co.jp/img/176/20120531\\_report.pdf](http://www.ichigo-re.co.jp/img/176/20120531_report.pdf)

以上

## ■ データ定義

### ➤ 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。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:184棟(2012年4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: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・分析している。

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

## 販売案内

### 物流施設の不動産マーケットの最新動向と将来展望 2012 年版

#### 調査の背景および目的

一昨年と昨年に続き、本報告書においても東京圏の不動産マーケットを丹念に調査した結果を最新動向としてまとめ、将来展望として定量的なアプローチによる市況予測を実施している。不動産プロバイダーおよびディベロッパーの投資戦略、物流会社・荷主の不動産戦略、金融機関のリスク管理に資する基礎資料としてご活用いただければ幸甚である。

#### 本報告書の特徴

本報告書の注力ポイントは「予測」である。需給分析において需要サイドのモデルを構築し、定量的なアプローチによって空室率を予測している。そのうえで賃料の予測も併せて実施。綿密で丹念な調査によって、2014 年にも大量供給が見込まれる賃貸マーケットを分析し、今後の不動産マーケットを展望している。

##### 【将来展望】

対 象:空室率・賃料

対象地域:東京圏(埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)

予測期間:2012 年 5 月～2014 年 4 月(四半期データ)

予測手法:定量的なアプローチ。空室率予測の基礎となる新規供給は開発予定物件から、新規需要は複数の変数を用いたモデルを構築。賃料は空室率との関連性を分析して予測。

##### 【最新動向】

2011 年の賃貸および売買マーケットを振り返る。

#### 目次

##### ■はじめに / ■サマリー

#### 1. 不動産マーケットの最新動向

##### 1.1. 賃貸マーケットの動向

需給バランスの動向、供給サイドの動向、需要サイドの動向、賃料の動向

##### 1.2. 売買マーケットの動向

#### 2. 不動産マーケットの将来展望

##### 2.1. 予測手法

##### 2.2. 短期予測の分析結果

需給バランスの予測結果、賃料の予測結果

##### 2.3. 短期予測の前提となる分析

新規供給の予測、新規需要の予測、空室率と賃料に関する分析結果、長期時系列データの算出

##### 2.4. 将来展望

#### 3. 補論

##### 3.1. 賃貸物流施設の需要拡大に関する考察

##### 3.2. 2011 年版の予測結果の検証

資料編 (データ集)

➤ 報告書体裁

A4 版 38 ページ報告書

調査報告書(製本版): 1 部を郵送 電子ファイル(PDF 形式): E-mail にて送信

➤ 料金

31,500 円 (本体価格: 30,000 円 消費税相当額: 1,500 円)

➤ お申込み方法

お申込み方法は以下の二つからお選びいただけます。

お申込み方法	具体的な手続き
ウェブサイト経由	以下 URL をクリックし、該当項目にご記入のうえ、最後に送信ボタンを押してください。 <a href="http://goo.gl/B7QuJ">http://goo.gl/B7QuJ</a>
申込用紙 (FAX/郵送/E-mail)	次ページのお申込用紙に該当箇所をご記入のうえ、FAX、郵送または E-mail にて送付してください。 FAX 番号: 03-6273-7815 郵送先: 〒130-0004 東京都墨田区本所 4-20-12 小松和ビル 3F 株式会社一五不動産情報サービス E-mail: <a href="mailto:info@ichigo-re.co.jp">info@ichigo-re.co.jp</a> ※記入済の申込用紙をスキャンし、PDF または画像ファイルを送付ください。

➤ 納品

申込書を受領後、24 時間以内に電子ファイル(PDF 形式)を E-mail にて送付いたします。その後、48 時間以内に報告書(製本版)を発送いたします。

➤ お支払い方法

お支払い方法は「銀行口座振込」と「郵便振替」をお選びいただけます。報告書の郵送時に「請求書」と「郵便振替用紙」を同封いたしますので、ご都合のよい方法で、翌月末までにお手続きください。

お支払方法	振込手数料	お支払期日
銀行口座振込	お客様負担	翌月末日
郵便振替	当社負担	翌月末日

➤ 閲覧希望

閲覧をご希望の方はお気軽に弊社までお問い合わせください(弊社担当者が御社にご訪問いたします。また、弊社にお越しいただきご覧いただくこともできます)。

【お問合せ先】

株式会社 一五不動産情報サービス

Tel. 03-6273-7810 Fax. 03-6273-7815 E-mail: [info@ichigo-re.co.jp](mailto:info@ichigo-re.co.jp)

〒130-0004 東京都墨田区本所 4-20-12 小松和ビル 3F



調査報告書 お申込書

下記の免責事項を了解の上、「物流施設の不動産マーケットの最新動向と将来展望 2012 年版」を申し込みます。

【申込日】 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

【申込報告書】

「物流施設の不動産マーケットの最新動向と将来展望 2012 年版」

販売価格 31,500 円(税込) 販売開始日 2012 年 6 月 29 日

調査報告書(製本版):1 部を郵送 電子ファイル(PDF 形式):E-mail にて送信

【申込者】

会社／組織名: \_\_\_\_\_

部 署: \_\_\_\_\_ 役 職: \_\_\_\_\_

お名前: \_\_\_\_\_ 印

住 所: 〒 \_\_\_\_\_

T E L: \_\_\_\_\_ F A X: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

【請求先】 ※申込者と異なる場合のみご記入ください。

会社名／組織名: \_\_\_\_\_

部 署: \_\_\_\_\_ 役 職: \_\_\_\_\_

お名前: \_\_\_\_\_ 印

住 所: 〒 \_\_\_\_\_

T E L: \_\_\_\_\_ F A X: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

【免責事項】

・提供する報告書は、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。また、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。

・提供する報告書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。