

『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、大阪圏とも空室率が上昇に転じる～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（12年7月）の空室率は2.4%となり、前期の1.9%から0.5ポイント上昇した。また、今期の新規供給は30万㎡を超え、4四半期ぶりに需給バランスが緩和した。
- ・ 今期の募集賃料は3,880円/坪となり、前期の3,920円/坪から40円/坪（マイナス1.0%）の下落となった。東京圏の募集賃料は2011年4月以降、3,900円/坪前後で概ね横ばいである。

【大阪圏】

- ・ 今期（12年7月）の空室率は2.6%となり、前期の0.2%から2.4ポイント上昇した。大阪圏の空室率は2010年1月より低下基調が続いていたが、今期は10四半期ぶりに上昇に転じた。
- ・ 今期の募集賃料は3,200円/坪となり、前期の3,250円/坪から50円/坪（マイナス1.5%）の下落となった。大阪圏の募集賃料は2011年7月以降、3,200円/坪前後で概ね横ばいである。

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、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

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

■ はじめに

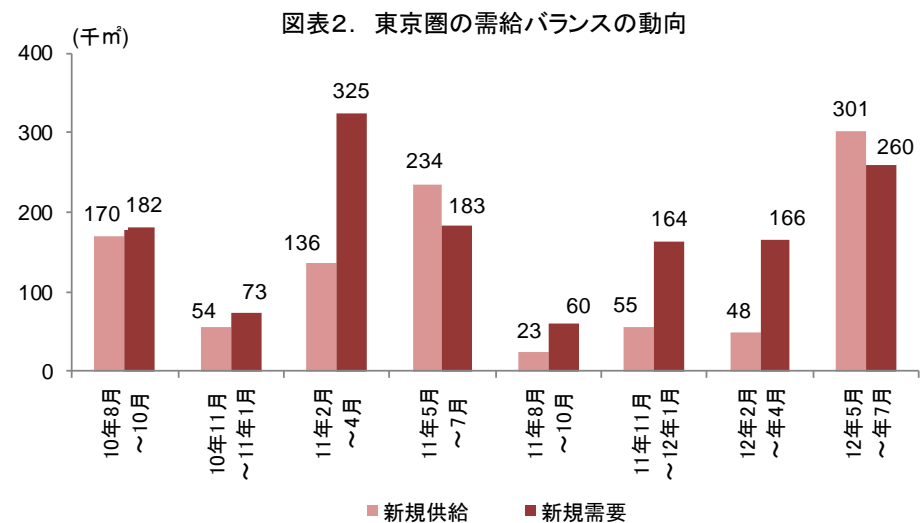
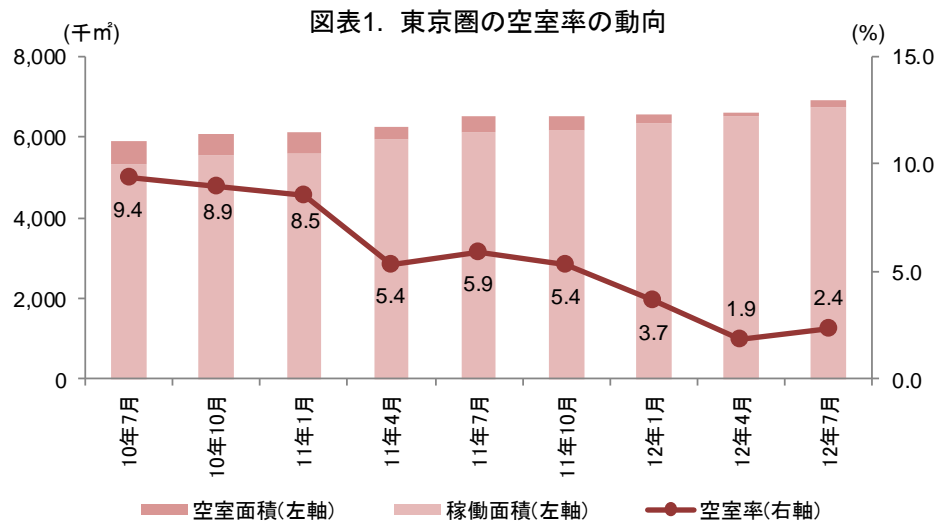
弊社では大型の賃貸物流施設の賃貸マーケット調査を四半期毎に実施しており、本レポートにて2012年7月時点の東京圏および大阪圏の調査結果を報告する。

1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2012年7月の東京圏の空室率は2.4%となり、前期(12年4月)の1.9%から0.5ポイント上昇した(図表1参照)。また、今期(12年5月~7月)の新規供給は30.1万㎡で、新規需要の26.0万㎡を若干上回り、4四半期ぶりに需給バランスが緩和した(図表2参照)。詳細にみると、BTS型として大和ハウス工業による「Dプロジェクト三郷インターA棟(テナント:国分)」などが新規稼働した。また、マルチテナント型として「SGリアルティ横浜」と「SGリアルティ柏A棟」が新規稼働した。

今後の開発計画では「SGリアルティ柏A棟」の隣接地で第2期工事分として「SGリアルティ柏MLT2(2013年10月竣工)」が発表されている¹。また、(株)東京流通センターが物流ビルB棟の建て替えを発表した²。2015年夏頃に取壊し工事に着手し、2017年夏ごろに竣工予定である。物流ビルB棟は1973年11月竣工で、高度経済成長期に計画された大規模物流施設の先駆けのひとつである。周知のとおり、高度経済成長期に物流施設ストックが多数形成されており、今後、建て替えの動きが更に広がることも予想される。



出所:株式会社一五不動産情報サービス, 注:2010年4月以前の需給データは5ページ参照。

¹ 2012年5月31日付 SGホールディングス株式会社 2012年3月期決算説明資料より

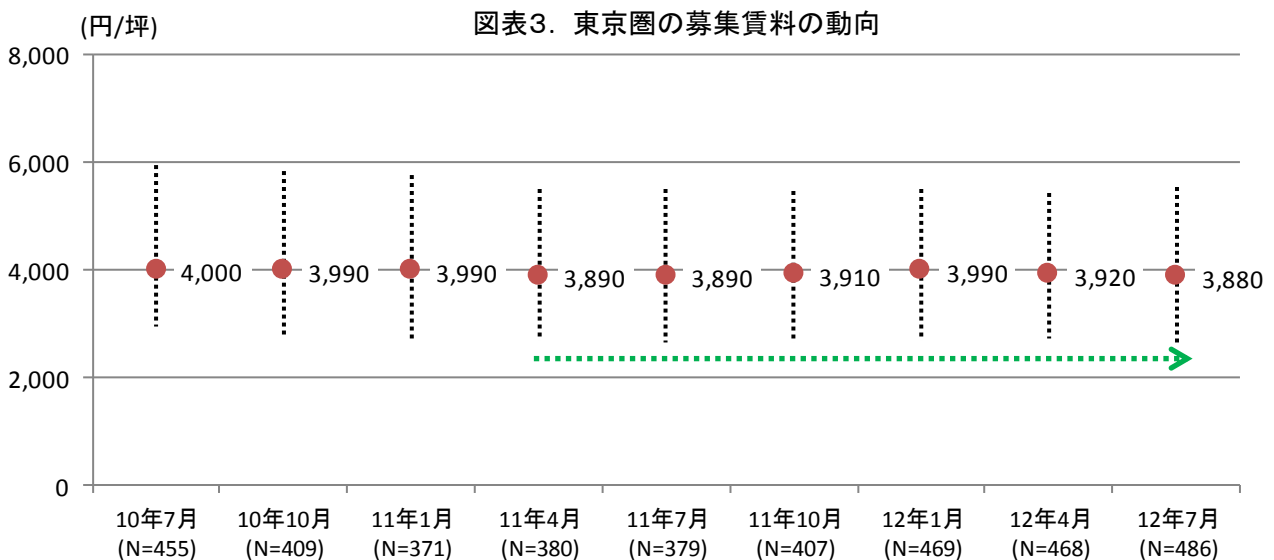
² 2012年6月22日付 株式会社東京流通センター プレスリリースより

② 賃料動向

2012年7月の東京圏の募集賃料は3,880円/坪で、前期の3,920円/坪から40円/坪（マイナス1.0%）の下落となった（図表3参照）。東京圏の募集賃料は2011年4月以来、3,900円/坪前後で概ね横ばいである。

上述の通り、東京圏の直近の空室率は2.4%と低水準で需給バランスは引き締まっている。底堅い需要を背景に新規開発も旺盛で、特に圏央道の延伸に合わせた大規模プロジェクトが多い。そのため、東京圏の賃貸市場では2013年下半期にも需給逼迫感は解消に向かう見通しであり³、当面は落ち着いた賃料動向が続きそうだ。

なお、図表3の賃料データは、“募集”事例に基づく指標であり、ダイレクトに賃貸市況の変動を反映するものではないという側面もある。



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。

なお、2010年4月以前の賃料データは5ページ参照。

³ 2012年6月29日付 弊社調査レポート参照 http://www.ichigo-re.co.jp/img/182/20120629_report.pdf

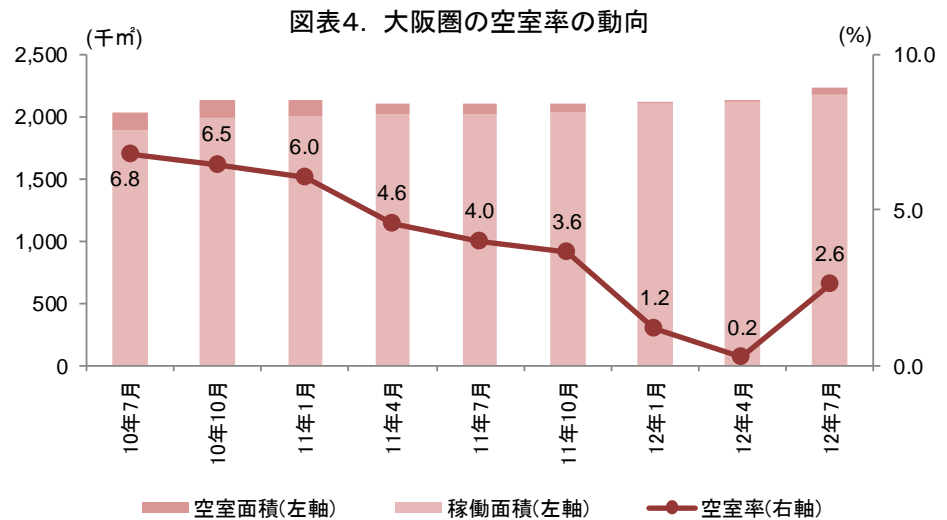
2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2012年7月の大阪圏の空室率は2.6%となり、前期(12年4月)の0.2%から2.4ポイント上昇した。大阪圏の空室率は2010年1月の10.4%から改善基調が続いたが、今期は10四半期ぶりに空室率が上昇に転じた。詳細にみると、マルチテナント型であるプロジスパーク大阪4が2012年5月に竣工し、既にソフトバンク・フレームワークス(株)が入居している⁴。

大阪圏では2012年下半期から翌年上半期にかけて新規供給がないため、需給バランスは再び改善方向にシフトする見通しである。

なお、開発用地の取得や新規開発の動きは増えており、2013年下半期から2014年にかけて新規供給が増えることが見込まれる。

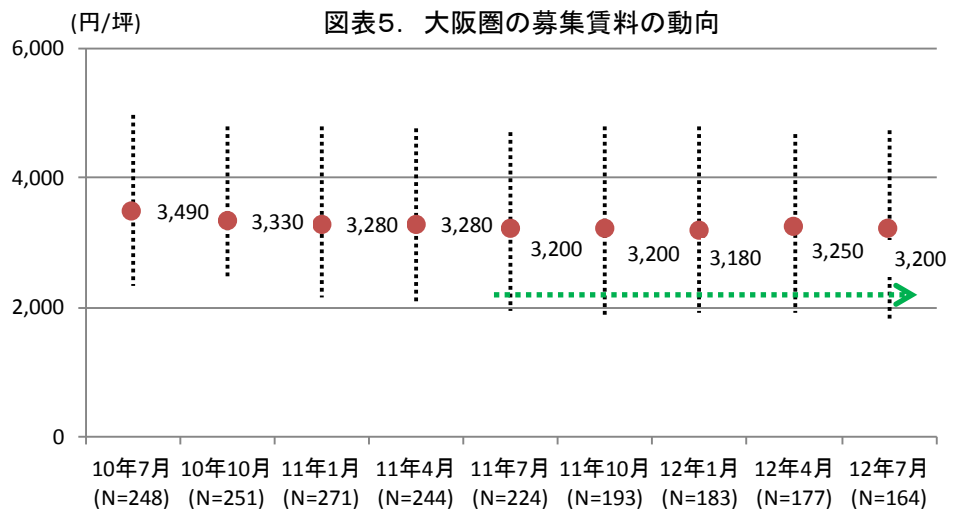


出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:2010年4月以前の需給データは5ページ参照。

② 賃料動向

2012年7月の大阪圏の募集賃料は3,200円/坪で、前期から50円/坪(マイナス1.5%)の下落となった。2011年7月以降、大阪圏の募集賃料は3,200円/坪前後で概ね横ばいである。本調査対象の大型クラスの賃貸物流施設に限れば、当面は逼迫した需給環境を背景に、安定した賃料動向が続く見通しである。



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。なお、2010年4月以前の賃料データは5ページ参照。

⁴ 2012年6月5日付 プロジスのプレスリリースより

■ 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	4,486	3,977	508	11.3	4,510	-	-	-
10月	4,721	4,100	621	13.2	4,500	08年8月~10月	235	122
2009年1月	5,120	4,466	655	12.8	4,410	08年11月~09年1月	399	366
4月	5,282	4,593	690	13.1	4,210	09年2月~4月	162	127
7月	5,532	4,661	871	15.7	4,200	5月~7月	249	68
10月	5,657	4,839	818	14.5	4,000	8月~10月	125	178
2010年1月	5,731	5,006	725	12.6	4,000	09年11月~10年1月	73	167
4月	5,907	5,164	743	12.6	3,990	10年2月~4月	177	159
7月	5,907	5,353	554	9.4	4,000	5月~7月	0	189
10月	6,078	5,535	542	8.9	3,990	8月~10月	170	182
2011年1月	6,132	5,608	524	8.5	3,990	10年11月~11年1月	54	73
4月	6,268	5,932	336	5.4	3,890	11年2月~4月	136	325
7月	6,502	6,116	387	5.9	3,890	5月~7月	234	183
10月	6,525	6,176	350	5.4	3,910	8月~10月	23	60
2012年1月	6,581	6,339	241	3.7	3,990	11年11月~12年1月	55	164
4月	6,629	6,505	124	1.9	3,920	12年2月~4月	48	166
7月	6,930	6,765	165	2.4	3,880	5月~7月	301	260

➤ 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	1,821	1,593	228	12.5	3,970	-	-	-
10月	1,821	1,628	194	10.6	3,810	08年8月~10月	0	34
2009年1月	1,821	1,633	188	10.3	3,920	08年11月~09年1月	0	6
4月	1,938	1,693	245	12.7	3,920	09年2月~4月	117	60
7月	2,002	1,757	245	12.2	3,700	5月~7月	64	64
10月	2,002	1,803	199	9.9	3,540	8月~10月	0	46
2010年1月	2,002	1,795	208	10.4	3,500	09年11月~10年1月	0	-9
4月	2,002	1,837	165	8.3	3,500	10年2月~4月	0	42
7月	2,029	1,891	138	6.8	3,490	5月~7月	27	54
10月	2,135	1,996	138	6.5	3,330	8月~10月	106	106
2011年1月	2,135	2,006	129	6.0	3,280	10年11月~11年1月	0	9
4月	2,111	2,014	96	4.6	3,280	11年2月~4月	-24	9
7月	2,111	2,027	84	4.0	3,200	5月~7月	0	12
10月	2,105	2,028	77	3.6	3,200	8月~10月	-6	1
2012年1月	2,126	2,100	26	1.2	3,180	11年11月~12年1月	21	72
4月	2,126	2,120	5	0.2	3,250	12年2月~4月	0	20
7月	2,232	2,174	58	2.6	3,200	5月~7月	106	53

■ 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。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(大阪府・兵庫県)

調査棟数:東京圏188棟、大阪圏45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: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