

『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上昇に留まり、大阪圏では賃貸市況が改善～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（12年10月）の空室率は2.5%となり、前期の2.3%から0.2ポイント上昇した。また、今期の新規供給は24.5万㎡と高水準であったが、新規需要も22.3万㎡と堅調で、空室率の上昇は小幅に留まった。
- ・ 今期の募集賃料は3,820円/坪となり、前期の3,880円/坪から60円/坪（マイナス1.5%）の下落となった。当面は底堅い需要を背景に、安定した賃料動向が続く見通しである。

【大阪圏】

- ・ 今期（12年10月）の空室率は2.0%となり、前期の2.7%から0.7ポイント改善した。大阪圏でも新規開発が活発になり、2014年以降の新規供給が増えることが見込まれる。
- ・ 今期の募集賃料は3,260円/坪となり、前期の3,200円/坪から60円/坪（プラス1.9%）の上昇となった。安定した需給バランスを背景に、底堅い賃料動向が続く見通しである。

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 : soda@ichigo-re.co.jp

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

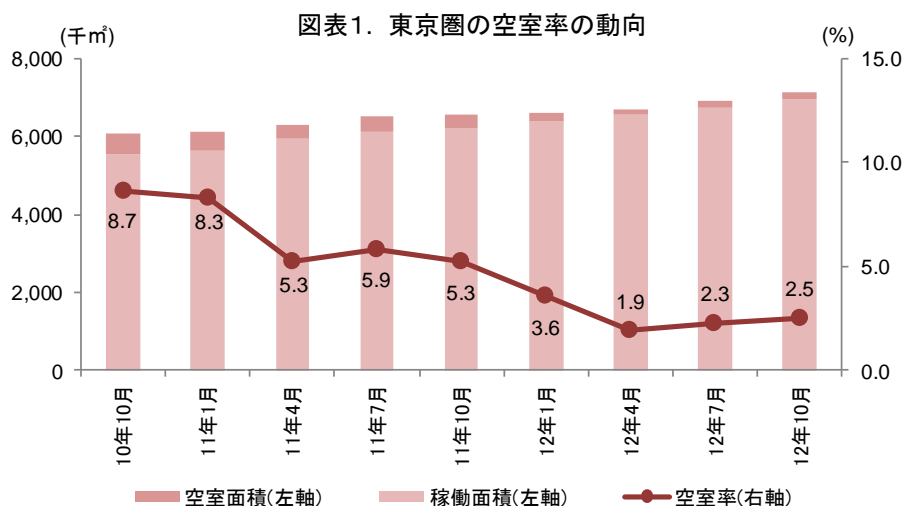
■ はじめに

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10月時点の東京圏および大阪圏の調査結果を報告する。なお、本調査において、定期的なデータの見直しを実施するとともに、調査対象基準を変更している。詳細は7ページを参照のこと。

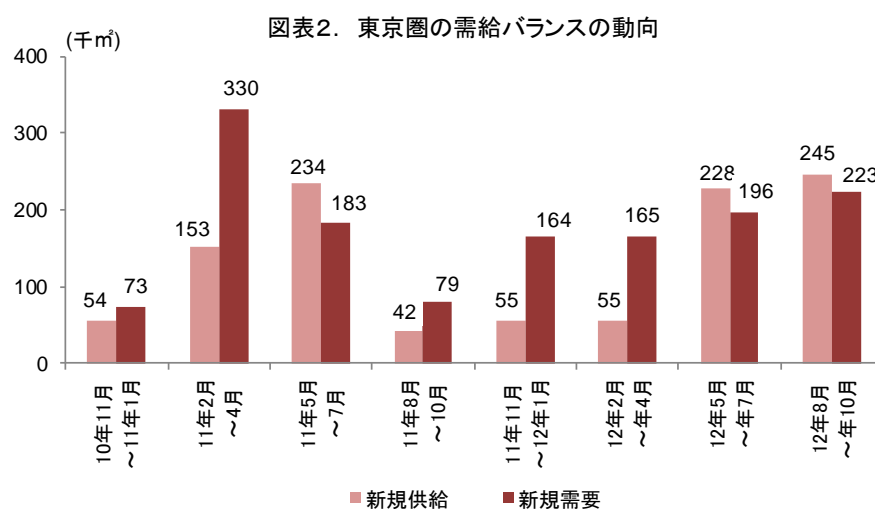
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2012年10月の東京圏の空室率は2.5%となり、前期(12年7月)の2.3%から0.2ポイント上昇した(図表1参照)。詳細にみると、「プロロジスパーク座間2」が2012年8月に、「ロジポート北柏(ラサール不動産投資顧問)」が同年10月末にそれぞれ新規稼働した。両物件とも延床面積10万㎡超のマルチテナント型物流施設であるが、既に高稼働率となっている。そのほか、「Dプロジェクト川越C棟(大和ハウス工業)」ほか複数のBTS型物流施設が新規稼働している。その結果、今期(12年8月～10月)の新規供給は24.5万㎡と高水準となったが、新規需要も22.3万㎡と堅調で、空室率の上昇は小幅に留まった(図表2参照)。



今後の開発計画では「プロロジスパーク川島2」¹と「ロジポート橋本」²が発表された。そのほかのプロバイダー各社も積極的な開発姿勢で、特に埼玉県内で開発計画が急増している。三郷インター南部土地区画整理事業や清久工業団地周辺土地区画整理事業など、土地区画整理事業内での新規開発に加え、工場跡地を開発用地として取得



出所: 株式会社一五不動産情報サービス, 注: 2010年7月以前の需給データは8ページ参照。

¹ 2012年9月6日付 プロロジス プレスリリースより

² 2012年11月19日付 ラサール不動産投資顧問株式会社・三菱地所株式会社 プレスリリースより

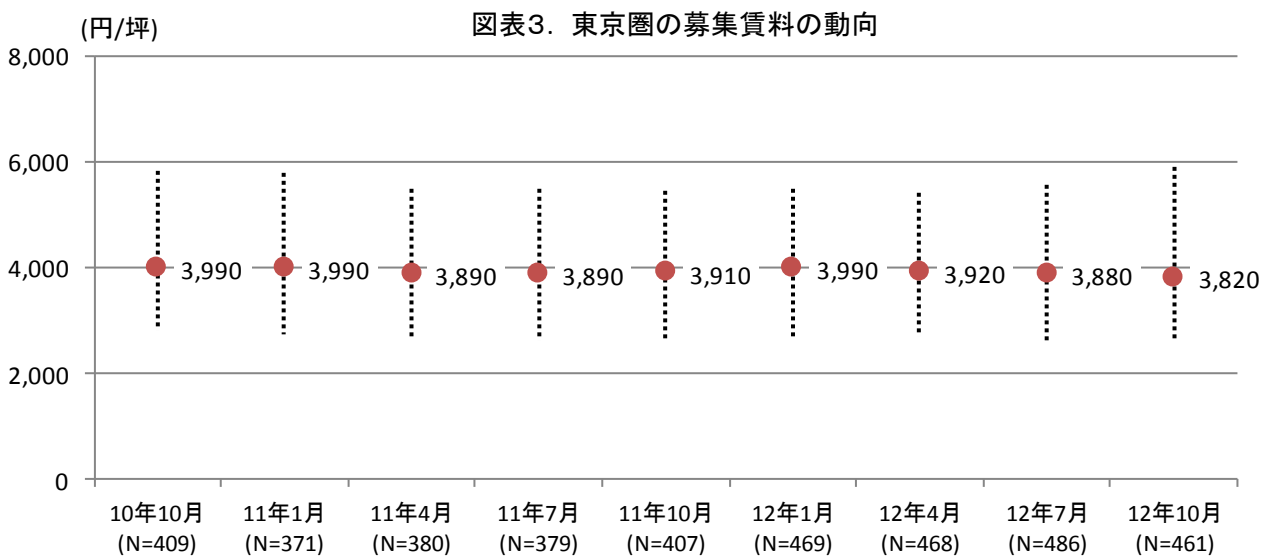
するケースが目立つ。東京圏での工場閉鎖は更に増えることも予想され、この流れはしばらく続きそう³。

② 賃料動向

2012年10月の東京圏の募集賃料は3,820円/坪で、前期の3,880円/坪から60円/坪(マイナス1.5%)の下落となった(図表3参照)。

上述の通り、東京圏の需給バランスは高水準の新規供給にも関わらず、比較的安定している。新規供給によって潜在的な需要が喚起される好循環で、更なる新規開発を誘因している面がある。周知の通り、2013年下半年期以降にマルチテナント型物流施設の新規稼働が相次ぐが、竣工前のテナント確保は順調な案件が多いようで、近々に需給悪化に陥る懸念は小さい。一方、最近では開発用地の取得競争から、調達コスト(土地価格)は上昇傾向で、2014年以降に新規稼働する賃貸物流施設の賃料水準への影響が注目される。

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のでご注意ください。



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。

なお、2010年7月以前の賃料データは8ページ参照。

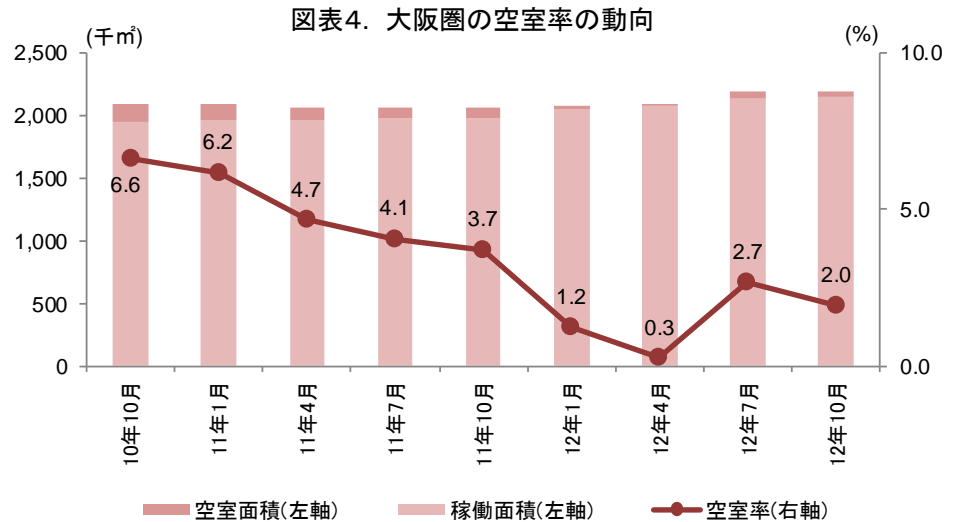
³ 開発用地に関する弊社見解は、月刊ロジスティクス・ビジネス2012年10月号に寄稿しました。
http://www.logi-biz.com/backnumber/2012_10.html

2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2012年10月の大阪圏の空室率は2.0%となり、前期(12年7月)の2.7%から0.7ポイント改善した。詳細にみると、マルチテナント型物流施設である「プロロジスパーク大阪4」に、アスクル、大手3PL会社などが新規入居し⁴、

新規開発でも楽天向けの専用センターである「プロロジスパーク川西」が発表された⁵。そのほか、大阪湾岸エリアでは、夢洲地区の整備が進み、内陸エリアでもプロバイダー各社による開発用地の取得の動きがある。今後、大阪圏でも新規開発が活発になり、2014年以降の新規供給が増えそうだ。

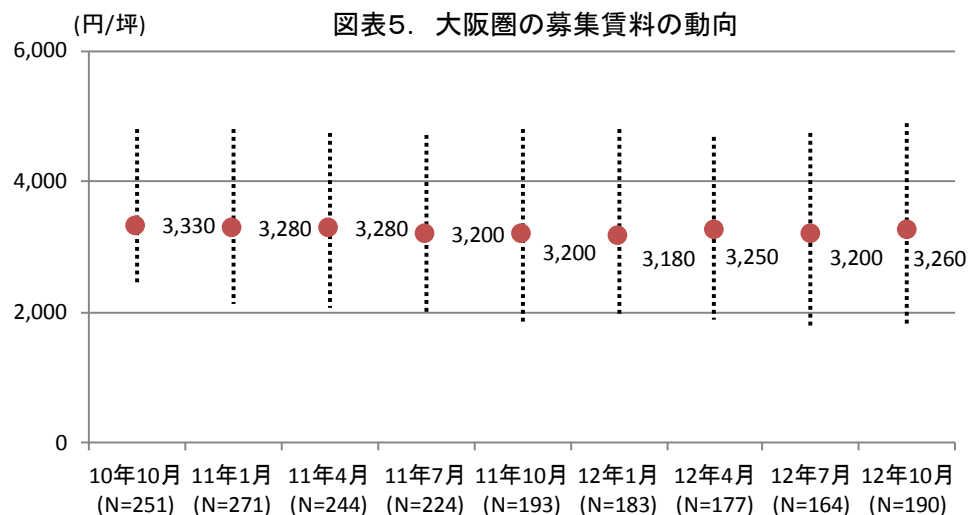


出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:2010年7月以前の需給データは8ページ参照。

② 賃料動向

2012年10月の大阪圏の募集賃料は3,260円/坪で、前期から60円/坪(プラス1.9%)の上昇となった。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ったが、今期はやや上昇している。当面は安定した需給バランスを背景に、底堅い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7月以前の賃料データは8ページ参照。

⁴ 2012年10月3日および11月16日付 プロロジス プレスリリースより

⁵ 2012年11月7日付 プロロジス プレスリリースより

3. トピックス ～物流施設の標準化～

大型クラスの賃貸物流施設では高機能化が進んでいる。具体的には、充実した接車バース、高い保管機能を備える床荷重や天井高、免震構造の採用、大規模オフィスビルと遜色ないオフィス空間を擁するなど多様な進化を遂げている。その点を十二分に踏まえたうえで、本レポートでは「標準化」をキーワードに物流施設について考察してみたい。

・従来の開発スタイル

従来の物流施設の開発では、利用者である物流会社（または荷主）が自ら開発用地を取得し、建築設計・施工を設計事務所や建設会社に発注するケースが一般的であった。そのため、発注者であり利用者である物流会社の意向を踏まえた建築プランで、例えば、アパレル向けの物流施設であれば床荷重は低く、一方、紙・パルプ・飲料向けでは相応の床荷重を設けるなど、利用者ニーズに即した物流施設を開発していた。いわば、利用企業のニーズに最大限に対応するオーダーメイド型の開発であった。

・物流施設特有の事情（オフィスビルや住宅との相違）

オフィスビルや住宅では“人間（ヒト）”が主役で、利用者であるオフィスワーカーや居住者へ提供される空間は、グレード感や快適性に相違はあるにしろ、人間のスケールが一定水準に収斂している以上、必要とされる基本仕様は概ね一致する。一方、物流施設の主役である“荷物（モノ）”は千差万別で、嵩や比重がそれぞれでまったく異なる。そのため、特定企業向けにオーダーメイド型で物流施設を開発すると、その他の利用者にとって案外使いにくい物件になってしまい、結果として物流施設は、不動産流通が難しい厄介な代物であった。

図表6. 自社開発と賃貸型の比較

		自社開発(従来)	賃貸型(最近)
開発	発注者	物流会社(または荷主)	物流施設プロバイダー(ディベロッパー)
	目線	特定企業のニーズのみを前提とした開発	マルチ型はそもそも幅広いテナントを想定、BTS型では特定企業のニーズを踏まえつつ、テナント退去後も考慮
	利用者満足度	特定企業に合致した100%の満足度を目指す。	幅広いテナントニーズを考慮し、多様な企業に対し比較的高い満足度(80~90)を目指す。
	紳士服に例えるなら...	オーダーメイドスーツ	レディ・メイド(既製服)またはパターンオーダーのスーツ
特長	長所	利用者にとって最大限の満足度が得られる。主力拠点としてアピールできる(例:ヤマト運輸の羽田物流ターミナル)。	流通(売買・賃貸)しやすい。そのほか複数発注による開発ノウハウの蓄積やコストダウン。
	短所	流通(売買・賃貸)がしづらいタイプがある。また、不動産管理が煩わしい。	利用者満足度は100%にならない。テナントは過剰スペックの拠点に入居することにも。

・賃貸型での開発スタイル

賃貸物流施設の開発者（ディベロッパー・プロバイダー）は、マルチ型では複数企業の利用を前提とし、特定企業向けに開発する BTS 型であっても、テナント退去後を考慮して汎用性のある物流施設を開発する。例えば、アパレル向けの賃貸物流施設でも床荷重が 1.5t/m²と標準的なスペックを用意し、EC 通販向けで作業場として利用する場合でも有効天井高が 5m 超となっているケースは珍しくない。誤解を恐れずに言えば、特定テナントのニーズを 100%満たすのではなく、80~90%に抑制することで汎用性を確保し、幅広いテナントニーズに対応できる仕様となっている。その結果、賃貸型の物流施設では接車バース、荷物用エレベーター（垂直搬送機）、床荷重、天井高などの基本的な仕様が一定水準に収斂しており、プラスアルファとして免震構造やアメニティスペースの充実が図られている。これは、紳士服で言えばオーダーメイドスーツではなく、レディ・メイド（既製服）またはパターンオーダー、自動車でいえば国民的大衆車であるカローラ（最近ではプリウスか）に適時オプションを付けるイメージである。

・物流施設の標準化による効果

物流施設の標準化が進むことで、不動産流通市場において取引がしやすくなる。まず、賃貸市場だがこれは自明であろう。テナント退去後のリスクに備えて汎用性を確保しており、後継テナントが確保しやすくなる。上述の通り、ヒトではなくモノが主役の物流セクターでは、従来型の物流倉庫では利用者が変わる際の障害が大きかったことは事実であろう。

次に売買市場であるが、物流会社が売主・買主である場合でも、標準化の設計思想を取り入れた物流施設の方が売買しやすい。また、最近の賃貸物流施設は不動産投資市場に組み込まれ、金融商品としての側面を有している。金融商品として物流施設をとらえれば、キャッシュフローの安定性や換金性を確保するためにも、標準化され幅広いニーズに対応できる物流施設が好まれる。そのほか、汎用性のある物流施設に対する認識が、多くの利害関係者に共有された点も大きい。高度化した不動産投資市場では、オーナーとテナント以外にも金融機関（レンダー）など多様な利害関係者が存在する。“汎用性のある標準的な物流施設”に対する認識が共有されるほど、不動産取引がスムーズになり金融商品としての価値向上に結び付いている。

最後に、物流セクターはモノが主役である以上、標準的な物流施設で取り扱うことができるケースに限界があり、今後もオーダーメイド型の物流施設は必須であることを付記する。

以上

■ 定期的なデータの見直しと調査対象基準の変更

▶ 定期的なデータの見直し

本調査での需給データの作成において、個別物件のデータを見直している。その結果、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方針である。なお、主な修正理由は以下の通りである。

● 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、調査方法は不動産登記情報の確認とする。具体的な例としては、以下が挙げられる。

- ✓ 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、新たに集計対象に追加
- ✓ 入居テナントが賃貸物件の所有権を取得し自社所有としたため、対象物件を集計対象から削除

● 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不動産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。

● 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。

▶ 調査対象基準の変更

需給データを作成する際に調査対象とする賃貸物流施設の選定基準を「延床面積または敷地面積が 5千㎡以上」から「延床面積または敷地面積が 1万㎡以上」へ変更する。

・「延床面積または敷地面積」を変更する理由

弊社による需給データは、大型クラスの賃貸物流施設の需給状況を示す指標として開発したが、初回データ（2008年7月）の作成時には、集計対象となる賃貸物流施設が少なかったため「延床面積または敷地面積が 5千㎡以上の賃貸物流施設」とした。その後、大型クラスの賃貸物流施設の新規供給によってサンプル数が顕著に増加していることを鑑み、本調査にて選定基準を「延床面積または敷地面積が 1万㎡以上の賃貸物流施設」へ繰り上げた。

・経過処置

上述の需給に関する図表（2・4ページ）は、新基準である「延床面積または敷地面積が 1万㎡以上の賃貸物流施設」で作成している。なお、調査対象基準の変更にかかる経過処置として「延床面積または敷地面積が 5千㎡以上の賃貸物流施設」も旧基準としてデータ集（9ページ）に掲載する。

※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。

■ データ集

▶ 東京圏（新基準:延床面積または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設）

	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	4,454	3,966	488	11.0	4,510	-	-	-
10月	4,711	4,110	601	12.8	4,500	08年8月~10月	257	145
2009年1月	5,104	4,469	635	12.4	4,410	08年11月~09年1月	392	359
4月	5,268	4,591	677	12.9	4,210	09年2月~4月	164	122
7月	5,523	4,659	864	15.6	4,200	5月~7月	255	68
10月	5,648	4,837	811	14.4	4,000	8月~10月	125	178
2010年1月	5,722	4,997	725	12.7	4,000	09年11月~10年1月	74	160
4月	5,884	5,156	728	12.4	3,990	10年2月~4月	162	159
7月	5,914	5,375	539	9.1	4,000	5月~7月	30	219
10月	6,085	5,557	528	8.7	3,990	8月~10月	170	182
2011年1月	6,139	5,629	510	8.3	3,990	10年11月~11年1月	54	73
4月	6,291	5,960	332	5.3	3,890	11年2月~4月	153	330
7月	6,525	6,143	382	5.9	3,890	5月~7月	234	183
10月	6,568	6,222	345	5.3	3,910	8月~10月	42	79
2012年1月	6,623	6,386	236	3.6	3,990	11年11月~12年1月	55	164
4月	6,678	6,551	127	1.9	3,920	12年2月~4月	55	165
7月	6,906	6,748	159	2.3	3,880	5月~7月	228	196
10月	7,151	6,971	181	2.5	3,820	8月~10月	245	223

▶ 大阪圏（新基準:延床面積または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設）

	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	1,766	1,538	228	12.9	3,970	-	-	-
10月	1,766	1,572	194	11.0	3,810	08年8月~10月	0	34
2009年1月	1,766	1,578	188	10.7	3,920	08年11月~09年1月	0	6
4月	1,883	1,638	245	13.0	3,920	09年2月~4月	117	60
7月	1,958	1,713	245	12.5	3,700	5月~7月	75	75
10月	1,958	1,759	199	10.2	3,540	8月~10月	0	46
2010年1月	1,958	1,751	208	10.6	3,500	09年11月~10年1月	0	-9
4月	1,958	1,793	165	8.4	3,500	10年2月~4月	0	42
7月	1,985	1,847	138	7.0	3,490	5月~7月	27	54
10月	2,091	1,952	138	6.6	3,330	8月~10月	106	106
2011年1月	2,091	1,962	129	6.2	3,280	10年11月~11年1月	0	9
4月	2,067	1,970	96	4.7	3,280	11年2月~4月	-24	9
7月	2,067	1,983	84	4.1	3,200	5月~7月	0	12
10月	2,061	1,984	77	3.7	3,200	8月~10月	-6	1
2012年1月	2,082	2,056	26	1.2	3,180	11年11月~12年1月	21	72
4月	2,082	2,076	5	0.3	3,250	12年2月~4月	0	20
7月	2,188	2,130	58	2.7	3,200	5月~7月	106	53
10月	2,188	2,145	43	2.0	3,260	8月~10月	0	16

※調査対象基準の変更は需給データのみで、募集賃料データは変更ありません（調査手法の詳細は10ページ参照）。

▶ 東京圏（旧基準:延床面積または敷地面積が5千㎡以上の賃貸物流施設象）

	需給データ					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	4,560	4,066	494	10.8	-	-	-
10月	4,808	4,201	607	12.6	08年8月～10月	248	135
2009年1月	5,200	4,560	640	12.3	08年11月～09年1月	392	359
4月	5,374	4,691	683	12.7	09年2月～4月	174	131
7月	5,623	4,759	864	15.4	5月～7月	249	68
10月	5,749	4,937	811	14.1	8月～10月	125	178
2010年1月	5,822	5,098	725	12.5	09年11月～10年1月	74	160
4月	5,985	5,256	728	12.2	10年2月～4月	162	159
7月	6,015	5,476	539	9.0	5月～7月	30	219
10月	6,185	5,657	528	8.5	8月～10月	170	182
2011年1月	6,239	5,730	510	8.2	10年11月～11年1月	54	73
4月	6,392	6,060	332	5.2	11年2月～4月	153	330
7月	6,626	6,244	382	5.8	5月～7月	234	183
10月	6,668	6,323	345	5.2	8月～10月	42	79
2012年1月	6,723	6,487	236	3.5	11年11月～12年1月	55	164
4月	6,778	6,652	127	1.9	12年2月～4月	55	165
7月	7,007	6,848	159	2.3	5月～7月	228	196
10月	7,252	7,071	181	2.5	8月～10月	245	223

▶ 大阪圏（旧基準:延床面積または敷地面積が5千㎡以上の賃貸物流施設）

	需給データ					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	1,787	1,559	228	12.8	-	-	-
10月	1,787	1,593	194	10.9	08年8月～10月	0	34
2009年1月	1,787	1,599	188	10.5	08年11月～09年1月	0	6
4月	1,904	1,659	245	12.9	09年2月～4月	117	60
7月	1,979	1,734	245	12.4	5月～7月	75	75
10月	1,979	1,780	199	10.0	8月～10月	0	46
2010年1月	1,979	1,772	208	10.5	09年11月～10年1月	0	-9
4月	1,979	1,814	165	8.4	10年2月～4月	0	42
7月	2,006	1,868	138	6.9	5月～7月	27	54
10月	2,112	1,974	138	6.6	8月～10月	106	106
2011年1月	2,112	1,983	129	6.1	10年11月～11年1月	0	9
4月	2,088	1,991	96	4.6	11年2月～4月	-24	9
7月	2,088	2,004	84	4.0	5月～7月	0	12
10月	2,082	2,005	77	3.7	8月～10月	-6	1
2012年1月	2,103	2,077	26	1.2	11年11月～12年1月	21	72
4月	2,103	2,097	5	0.3	12年2月～4月	0	20
7月	2,209	2,151	58	2.6	5月～7月	106	53
10月	2,209	2,166	43	1.9	8月～10月	0	16

※調査対象基準の変更は需給データのみであることから募集賃料データは省略。

■ 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(大阪府・兵庫県)

調査棟数: 東京圏 187 棟、大阪圏 44 棟 ※旧基準(5 千㎡以上)では東京圏 203 棟、大阪圏 46 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