

『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・大阪圏とも募集賃料が小幅に上昇～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（13年4月）の空室率は2.3%となり、前期の2.2%から0.1ポイント上昇した。今期の新規供給が25.0万㎡に対し新規需要は23.1万㎡で、概ね均衡した需給バランスとなった。
- ・ 今期の募集賃料は3,880円/坪となり、前期の3,800円/坪から80円/坪（プラス2.1%）の上昇となった。東京圏の募集賃料は前期（13年1月）まで弱含みで推移していたが、今期にて小幅に上昇している。

【大阪圏】

- ・ 今期（13年4月）の空室率は1.0%となり、前期の1.5%から0.5ポイント低下した。大阪圏では3四半期連続での需給改善となり、新規の開発計画が増えている。
- ・ 今期の募集賃料は3,250円/坪となり、前期の3,240円/坪から10円/坪（プラス0.3%）の上昇となった。良好な需給環境を背景に賃料水準は安定している。

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

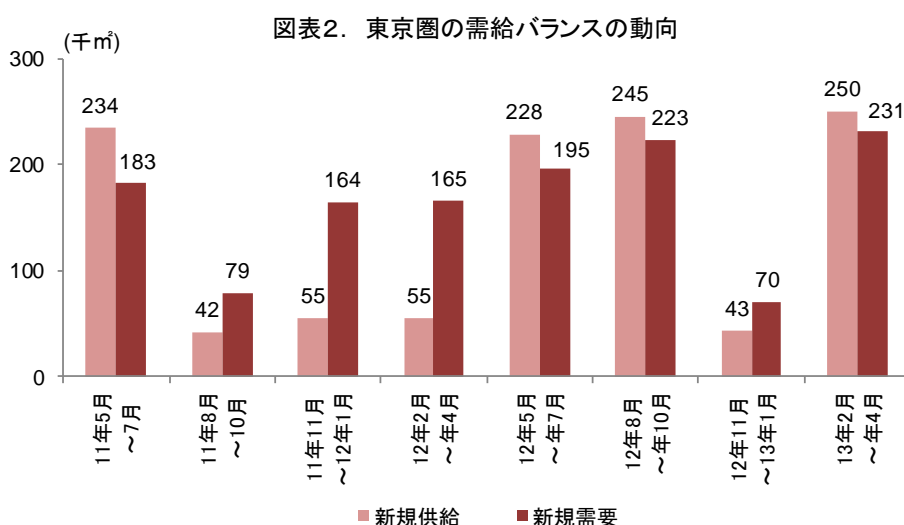
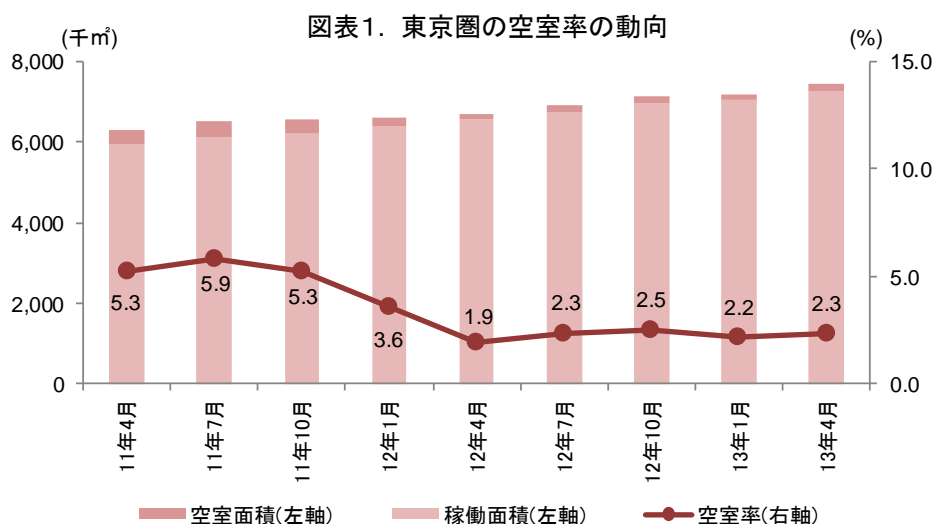
弊社では大型の賃貸物流施設の賃貸マーケット調査を四半期毎に実施しており、本レポートにて2013年4月時点の東京圏および大阪圏の調査結果を報告する。

1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2013年4月の東京圏の空室率は2.3%となり、前期(13年1月)の2.2%から0.1ポイント上昇した(図表1参照)。今期(13年2月~4月)の新規供給が25.0万㎡に対し新規需要は23.1万㎡で、概ね均衡した需給バランスとなった(図表2参照)。詳細にみると、アマゾンジャパン・ロジスティクス向けの専用センターである「小田原ロジスティクスセンター(I期工事分)」、日本レコードセンター向けの専用センターである「厚木物流センター1」などが竣工した。

今後の開発計画として、日本ロジスティクスファンド投資法人は「八千代物流センター再開発事業」²、大和ハウス工業はマルチテナント型物流施設の開発計画として「DPL 横浜大黒」「DPL 三郷」「DPL 相模原」を発表した³。また、ラサール不動産投資顧問および三菱地所はロジポート相模原に続き、「ロジポート橋本」⁴の開発計画も発表した。圏央道の延伸する内陸エリアに加え、湾岸エリアでも新規開発が増え、2014年以降も高水準の新規供給が続く見込みである。



出所:株式会社一五不動産情報サービス, 注:2011年1月以前の需給データは5ページ参照。

¹ 2013年4月18日付 ラサール不動産投資顧問(株)プレスリリースより

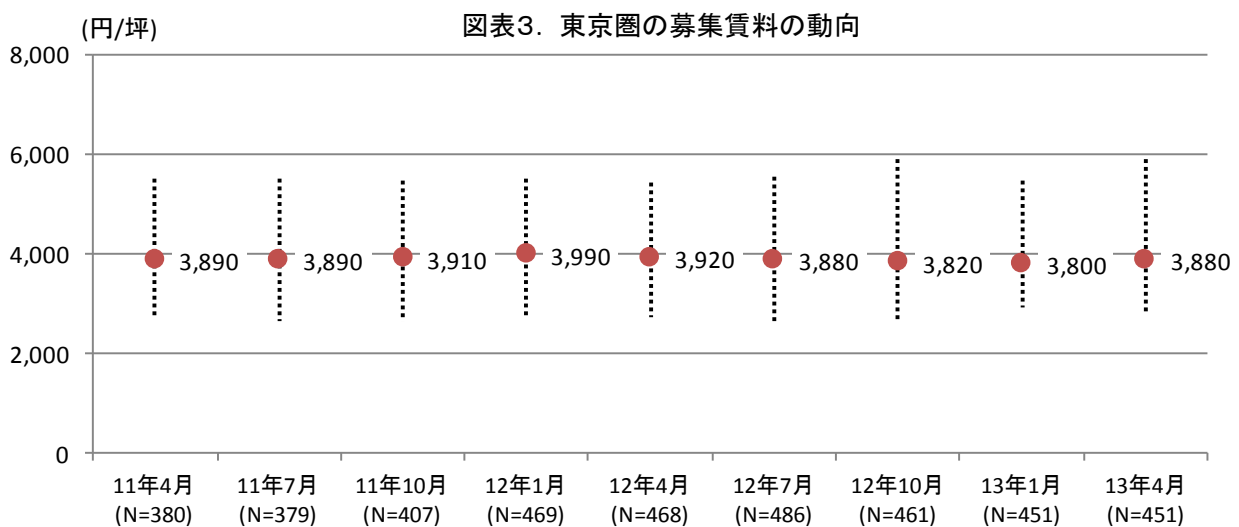
² 2013年3月13日付 日本ロジスティクスファンド投資法人プレスリリースより

³ 2013年4月10日付 大和ハウス工業(株)プレスリリースより

⁴ 2013年5月13日付 ラサール不動産投資顧問(株)および三菱地所(株)のプレスリリースより

② 賃料動向

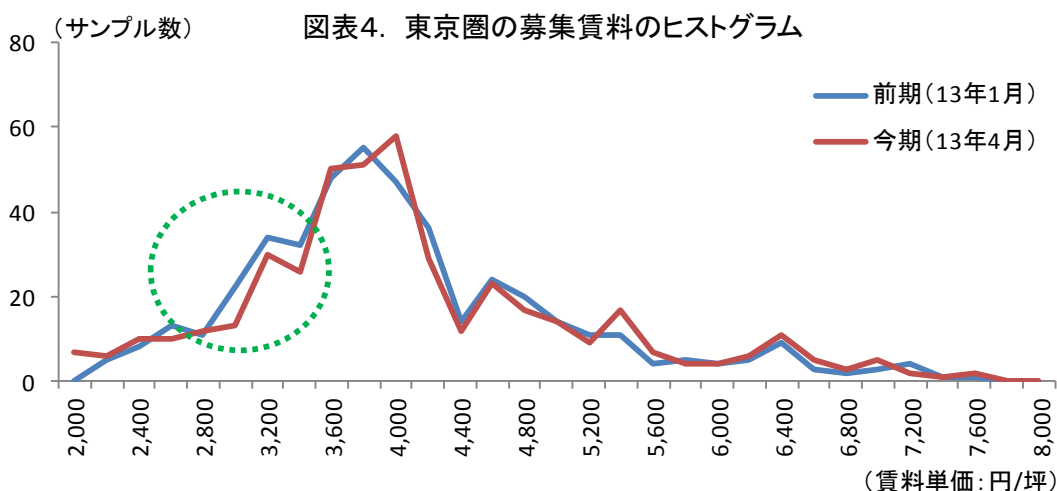
2013年4月の東京圏の募集賃料は3,880円/坪で、前期の3,800円/坪から80円/坪（プラス2.1%）の上昇となった（図表3参照）。東京圏の募集賃料は2012年1月から前期（13年1月）まで弱含みで推移していたが、今期にて小幅に上昇している。一般に”募集”賃料の推移は、不動産市況の変動に対し遅行性があるが、安定した需給環境を背景に募集賃料が上向きつつある。また、本レポートでは追加調査として募集賃料のヒストグラム⁵を作成し、賃料単価の分布状況を前期（13年1月）と比較した（図表4参照）。全般的な募集賃料の分布は似ているが、緑丸で示す3,000円/坪前後の賃料帯でサンプル数に相違がみられる。割安な賃料帯の募集物件の減少が、募集賃料の上昇に繋がっている。



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。

なお、2011年1月以前の賃料データは5ページ参照。



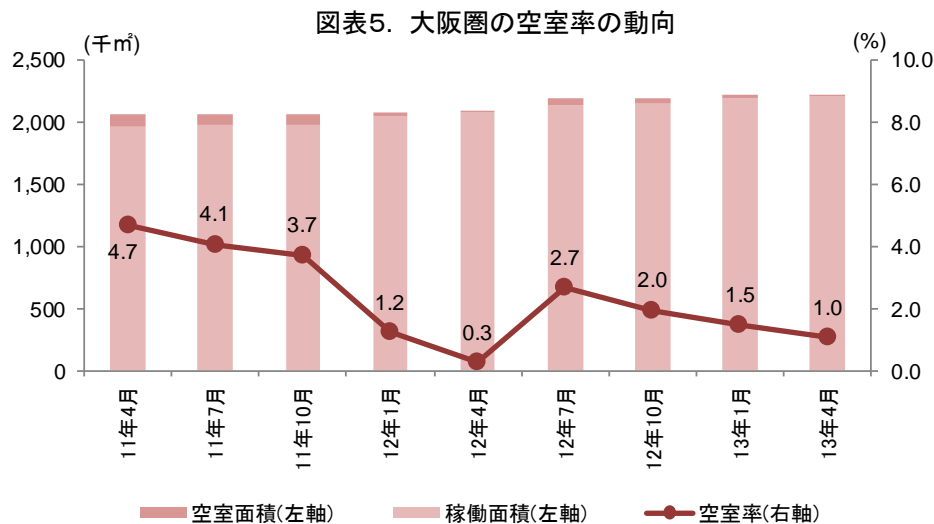
出所:株式会社一五不動産情報サービス

⁵ データの分布状況を図示したもので、横軸にデータ区間、縦軸に頻度をとる。度数分布図ともいう。

2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2013年4月の大阪圏の空室率は1.0%となり、前期(13年1月)の1.5%から0.5ポイント低下した。大阪圏では3四半期連続の需給改善となり、新規の開発計画も増えている。具体的にみると、今後の開発計画として「プロロジスパーク大阪5」⁶が発表された。大阪圏では新規開発の動きが広がっており、2014年以降の新規供給が上積みされることも予想される。特に、大阪市では市有不動産の売払を進めており、咲洲・舞洲地区での売買取引が増えている。また、大規模な物流用地として夢洲地区の分譲も控えている。大阪圏の湾岸エリアでは新規開発の候補用地は多い。



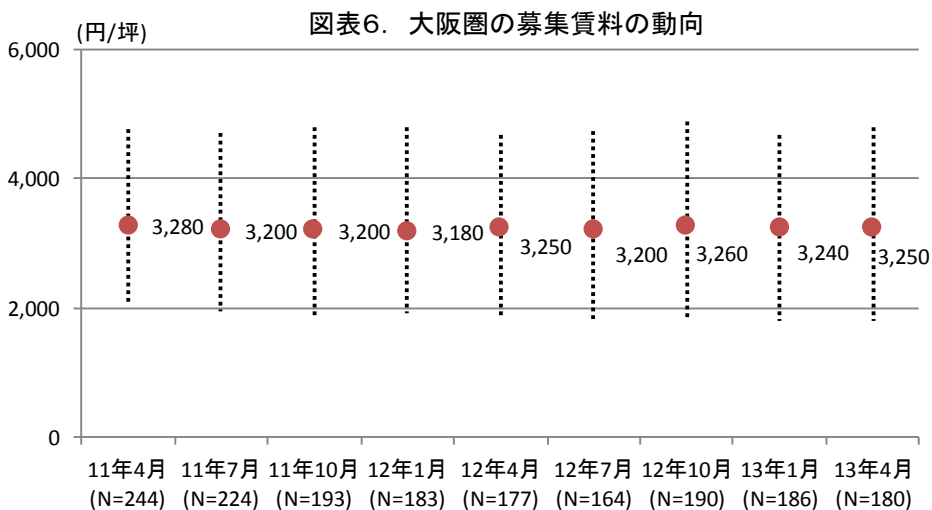
出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:2011年1月以前の需給データは5ページ参照。

② 賃料動向

2013年4月の大阪圏の募集賃料は3,250円/坪で、前期から10円/坪(プラス0.3%)の上昇となった。良好な需給環境を背景に賃料水準は安定している。

上述の通り、今後の供給増が見込まれるが、短期的には需給のかく乱要因にはなりにくく、当面は安定した賃料動向が続きそうだ。



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、2011年1月以前の賃料データは5ページ参照。

⁶ 2013年4月17日付 プロロジス社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	4,454	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	6,747	160	2.3	3,880	5月~7月	228	195
10月	7,151	6,970	182	2.5	3,820	8月~10月	245	223
2013年1月	7,195	7,040	155	2.2	3,800	12年11月~13年1月	43	70
4月	7,445	7,271	174	2.3	3,880	13年2月~4月	250	231

➤ 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	1,766	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
2013年1月	2,228	2,195	33	1.5	3,240	12年11月~13年1月	40	49
4月	2,228	2,204	23	1.0	3,250	13年2月~4月	0	10

■ 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192棟、大阪圏44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