

## 『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2016年7月に6.4%まで上昇する見通し～

## サマリー

## 【東京圏】

- ・東京圏の需給バランスは2013年より新規供給が新規需要を上回る局面に移行しており、その傾向はしばらく続く。向こう2年間の需給バランスは徐々に緩和し、空室率は2016年7月に6.4%まで上昇する見通しである。
- ・東京圏の賃料水準は直近（2014年7月）の3,990円/坪から、2年後の2016年7月には4,040円/坪まで緩やかに上昇する見通しである。

## 【大阪圏】

- ・大阪圏における2014年の新規供給と新規需要は、ともに40万㎡を突破し2007年以来の大量供給時代に突入する。空室率は緩やかに上昇に向かうが2年後の2016年7月で3.3%に留まる見通しである。
- ・大阪圏の賃料水準は直近（2014年7月）の3,300円/坪から、2年後の2016年7月には3,440円/坪となり、着実に上昇する見通しである。

## 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 : research@ichigo-re.co.jp

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

## ■ はじめに

弊社では「物流施設の賃貸マーケットに関する短期予測」を毎年発表しているが、本年も短期予測を実施し、その概要を発表する。なお、本予測において変更点が二つある。ひとつは大阪圏で新規開発が盛んであることを鑑み、大阪圏でも同予測を実施する。もうひとつは、物価動向がデフレからインフレへ転換したことを考慮し、賃料モデルを見直す。

### 【販売案内】

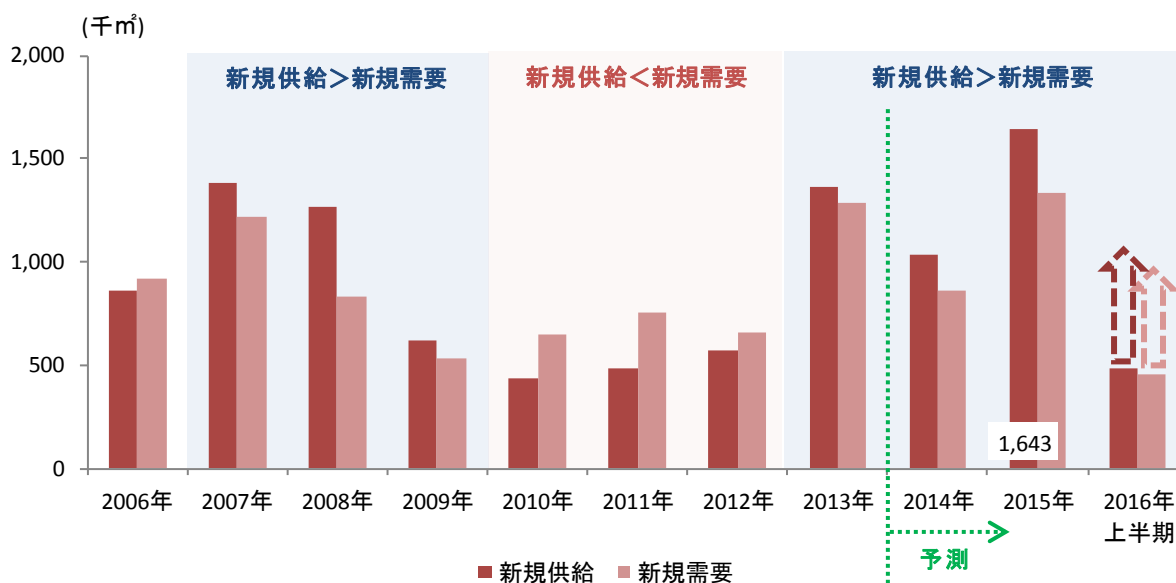
詳細の分析結果は別途報告書（有料）にて販売します。当レポート末尾の販売案内および申込書をご参照ください。

## 1. 東京圏の短期予測の概要

### ① 需給バランスの予測

東京圏の需給バランスは「新規供給が新規需要を上回る時期（薄青面）」と「新規需要が新規供給を上回る時期（薄赤面）」を繰り返し、2013年より新規供給が新規需要を上回る局面に移行している。2014年も新規供給が新規需要を上回る見通しで、2015年も新規供給が過去最大の164.3万㎡に達することを考慮すると東京圏の需給バランスは更に緩和しそうだ。2016年は上半期のみの集計であるが、確定的な新規供給だけで40万㎡を突破しており、現在の開発動向を考慮すると、2016年も新規供給が新規需要を上回る局面が続く見通しである。

図表 1.1 東京圏の需給バランスの予測結果

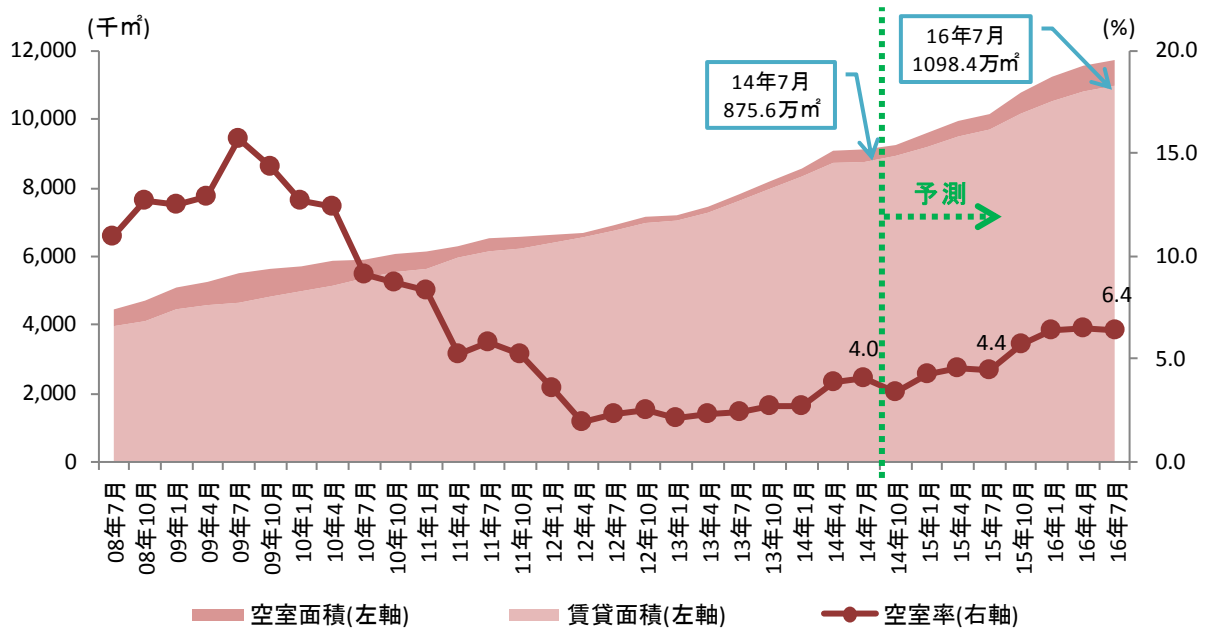


出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：暦年の需給データは四半期データから算出している。そのため、当年2月～翌年1月までの合計値である。なお、2016年上半期は6ヶ月（2016年2月～7月）の集計である。

図表 1.2 は東京圏の空室率の予測結果である。図表 1.1 に示す通り 2014 年の新規供給は、2013 年に比べて低水準に留まるため需給環境も概ね安定的な見通しである。2015 年より需給環境が徐々に緩和し、東京圏の空室率は 1 年後の 2015 年 7 月に 4.4%、2 年後の 2016 年 7 月に 6.4%まで上昇する見通しである。なお、テナントが利用中の面積を示す賃貸面積（薄赤面）は順調に拡大し、直近（2014 年 7 月）の 875.6 万㎡から 2 年後の 2016 年 7 月には 1,098.4 万㎡となり、東京圏の賃貸面積は 1 千万㎡を突破する見通しである。

図表 1.2 東京圏の空室率の予測結果

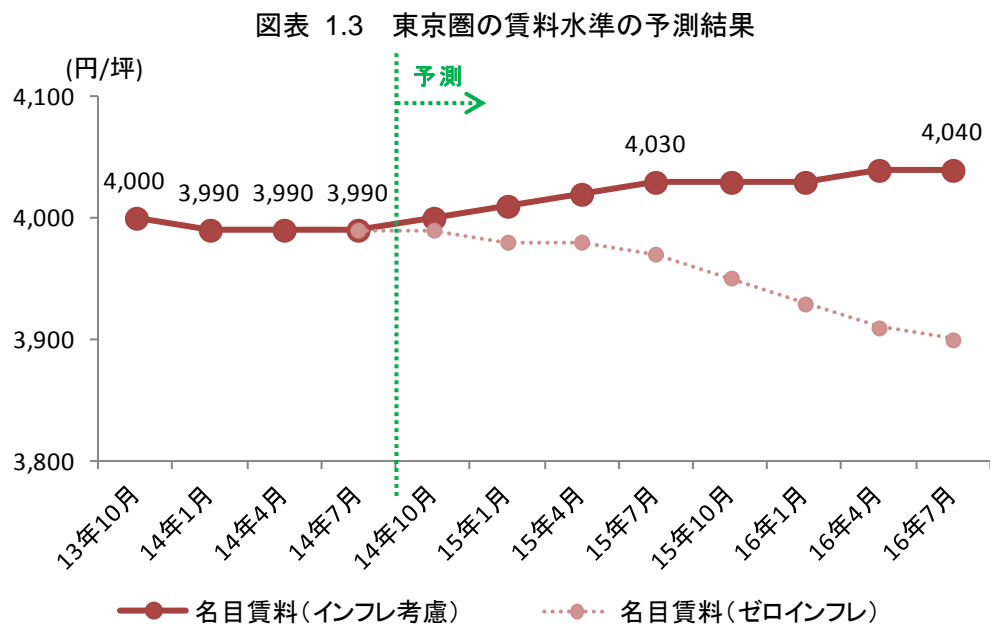


出所：株式会社一五不動産情報サービス

## ② 賃料水準の予測

弊社にて四半期毎に公表している募集賃料は、募集情報を収集しその中央値を算出している。算出過程でインフレの調整は行っておらず、名目ベースの賃料履歴といえる。そのため、物価情勢がデフレからインフレへ転換すれば、名目ベースの賃料水準への影響は多大である。今後の物価情勢に関しては、各機関から様々な見通しが発表されているが、本レポートでは日本銀行発表の物価展望を採用したうえで、賃料水準の予測を実施する<sup>1</sup>。

図表 1.3 の赤実線は、今後の物価展望を考慮した名目ベースの賃料水準である。東京圏の賃料水準は、直近（2014年7月）の3,990円から緩やかな上昇が続く見通しで、1年後の2015年7月に4,030円/坪、2年後の2016年7月に4,040円/坪に達する予測結果である。なお、参考情報として、物価変動率を0%（ゼロインフレ）と仮定した場合の名目賃料（薄赤点線）の推移も併せて図示する。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

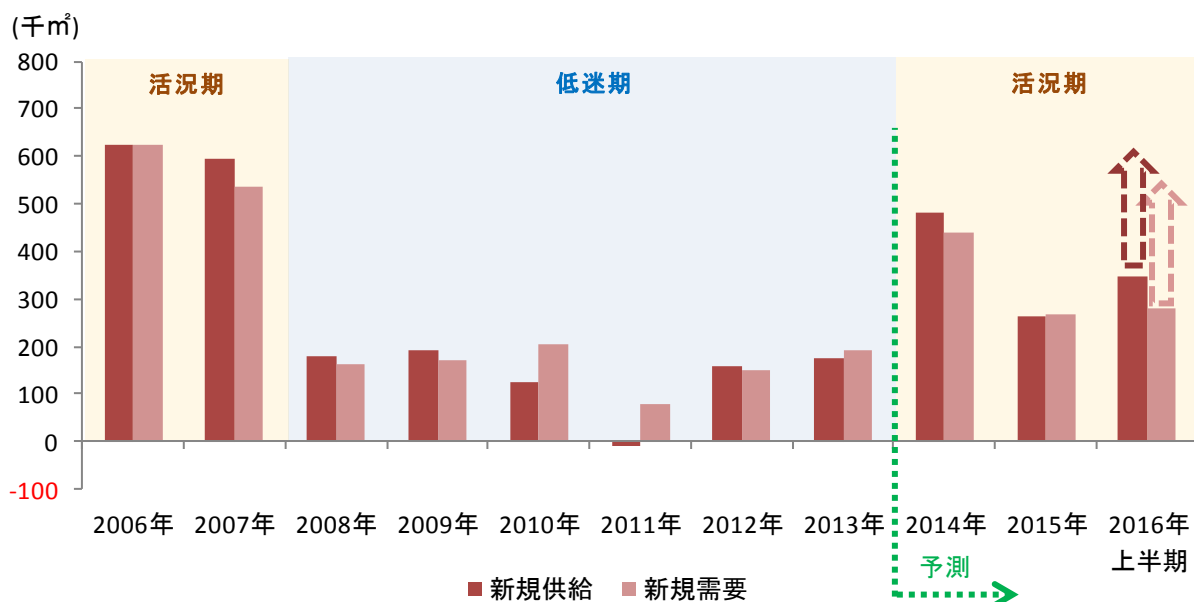
<sup>1</sup> 日本銀行発表の経済・物価情勢の展望（2014年4月）において、2013～2016年度の政策委員の大勢見通しが示されている。消費者物価指数（全国、生鮮食品を除く総合、前年度比）のうち、消費税率引き上げの影響の除くケースにおける政策委員見通しの中央値を採用する。2014年度はプラス1.3%、2015年度はプラス1.9%、2016年度はプラス2.1%である。

## 2. 大阪圏の短期予測の概要

### ① 需給バランスの予測

大阪圏の不動産マーケットは活況期と低迷期を区分しやすく、2006年と2007年が活況期に該当する。2008年から2012年頃までは新たな動きが乏しく長く低迷期が続いたが、ここきて再び活況を呈している。2014年は新規供給、新規需要とも40万㎡を突破する見込みで、2007年以来の大量供給時代に突入する。2015年は新規需要、新規供給とも30万㎡弱でやや落ち着くが、2016年には新規供給が再び増加しそうだ。2016年は上半期のみを集計で30万㎡強の新規供給が見込まれ、下半期も含めた通年では60万㎡にまで到達する勢いがある。

図表 2.1 大阪圏の需給バランスの予測結果

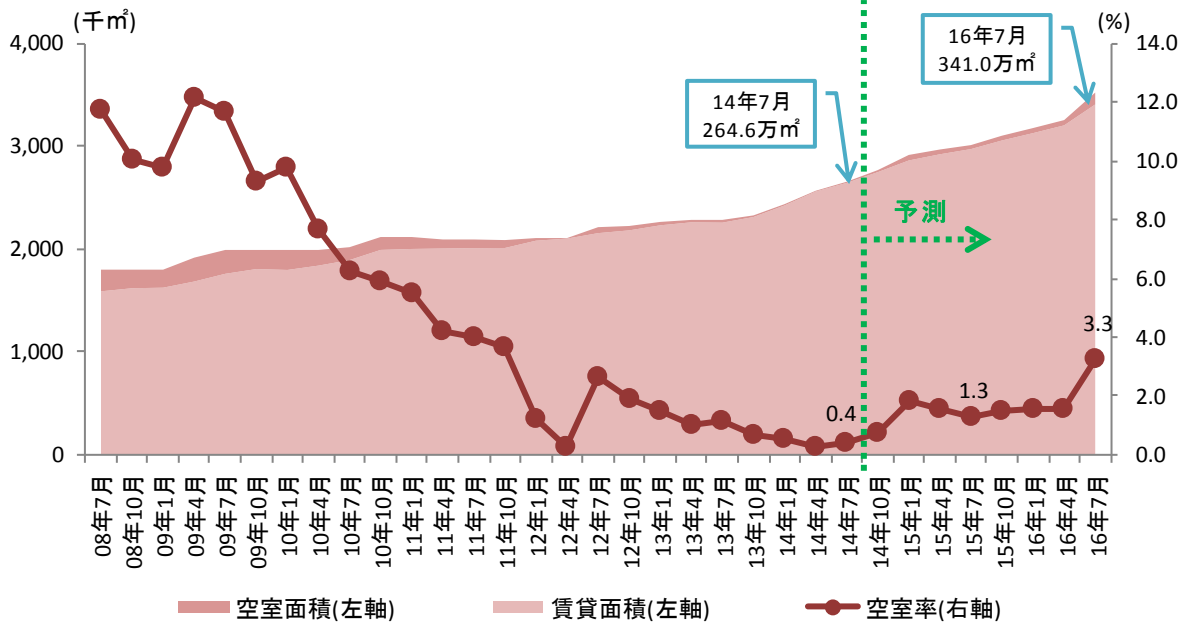


出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：暦年の需給データは四半期データから算出している。そのため、当年2月～翌年1月までの合計値である。なお、2016年上半期は6ヶ月(2016年2月～7月)の集計である。

次ページの図表 2.2 は大阪圏の空室率の予測結果である。2014年下半期から2015年上半期にかけて一定水準の新規供給が見込まれるが、新規需要も堅調で1年後の2015年7月の空室率は1.3%と低水準に留まる。2016年以降はマルチテナント型物流施設の新規供給が相次ぎ、2年後の2016年7月の空室率は3.3%まで上昇する見通しである。なお、テナントが利用中の面積を示す賃貸面積(薄赤面)は直近(2014年7月)の264.6万㎡から2年後の2016年7月には341.0万㎡と300万㎡を突破し、東京圏と同様に順調に拡大する見通しである。

図表 2.2 大阪圏の空室率の予測結果



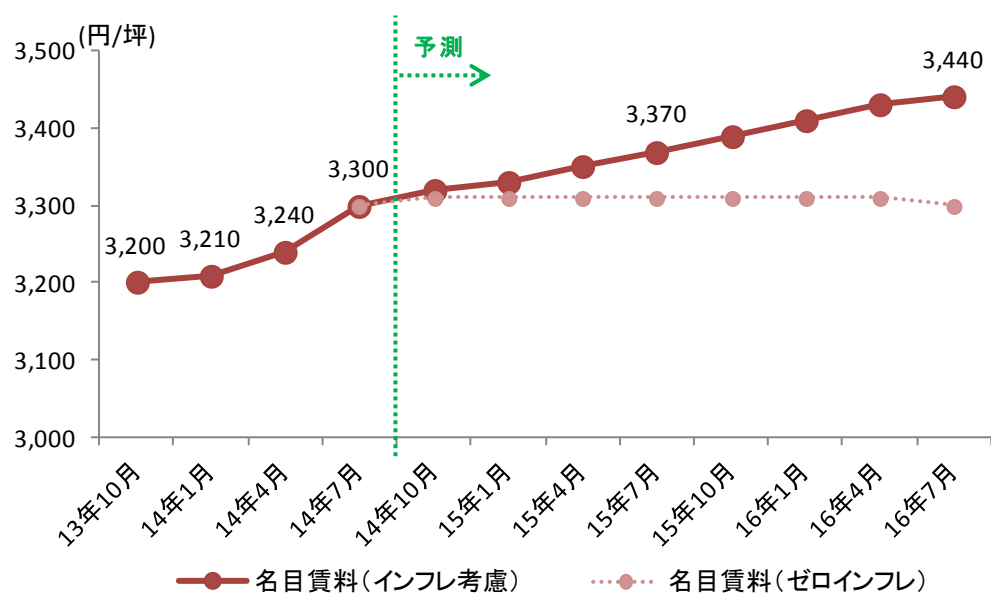
出所：株式会社一五不動産情報サービス

② 賃料水準の予測

東京圏と同手法で大阪圏の賃料水準の予測をする。図表 2.3 の赤実線は、今後の物価展望を考慮した名目ベースの賃料水準である。

大阪圏の賃料水準は直近（2014年7月）の3,300円から、1年後の2015年7月に3,370円/坪、2年後の2016年7月には3,440円/坪となり、名目賃料は着実に上昇する見通しとなる。なお、参考情報として、物価変動率を0%（ゼロインフレ）と仮定した場合の名目賃料（薄赤点線）の推移も示す。

図表 2.3 大阪圏の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

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(京都府・大阪府・兵庫県)

調査棟数:東京圏223棟、大阪圏54棟(2014年7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

貸室可能面積:物流施設の賃貸可能面積の合計値

空室面積:物流施設の空室面積の合計値

賃貸面積: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:空室面積を賃貸可能面積で除した数値

新規供給:物流施設の新規稼働や取壊し等による賃貸可能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・統合等による賃貸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:賃貸物流施設の募集情報をオーナーや仲介業者等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㎡以上の賃貸物流施設を対象

調査地域:東京圏(埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)、大阪圏(京都府・大阪府・兵庫県)

算出方法:物流施設の月・坪あたり賃料単価(税別)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。

#### 【留意事項】

- ・本レポートは、信頼できるとさ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 2014 年版

#### 調査の背景および目的

新規開発が盛んな物流施設の不動産マーケットを対象に、最新動向と将来展望をまとめる。本年の報告書でも、丹念に調査した直近の賃貸市況を最新動向としてまとめ、将来展望では更に精緻化した市況予測を行った。また、昨年までは東京圏のみであったが、本年から大阪圏でも同予測を実施した。

本報告書が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

本報告書では、二大マーケットである東京圏と大阪圏を対象に、先行き 2 年の短期予測を実施している。東京圏では 71 物件、大阪圏では 18 物件におよぶ開発計画から今後の新規供給を丁寧に把握し、新規需要は弊社独自の需要モデルを構築し、定量的なアプローチによって需給バランスを予測している。また、賃料動向では物価情勢がデフレからインフレへと転換しつつある経済環境を考慮し、更に精緻化した賃料予測を行った。丹念な調査によって、大量供給が見込まれる賃貸マーケットを精緻に分析し、今後の不動産マーケットを展望する。

##### 【最新動向】

2013 年から 2014 年上半期における賃貸マーケットを振り返る。

##### 【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)、大阪圏(京都府・大阪府・兵庫県)

予測期間: 2014 年 10 月～2016 年 7 月

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。賃料は物価情勢や空室率との関連性を分析したうえで予測。

#### 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. 東京圏の不動産マーケットの最新動向

1.2. 大阪圏の不動産マーケットの最新動向

#### 2. 不動産マーケットの将来展望

2.1. 予測手法

2.2. 東京圏の賃貸マーケットの見通し

新規供給と新規需要の見通し、需給バランスの予測結果、賃料の予測結果、将来展望

2.3. 大阪圏の賃貸マーケットの見通し

新規供給と新規需要の見通し、需給バランスの予測結果、賃料の予測結果、将来展望

#### 3. 補論: 2013 年版の予測結果の検証

#### 4. 資料編(データ集)



➤ 報告書体裁

A4版 54ページ

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

97,200円 (本体価格: 90,000円 消費税相当額: 7,200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/BBU75p">http://goo.gl/BBU75p</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宛 E-mail: <a href="mailto:research@ichigo-re.co.jp">research@ichigo-re.co.jp</a> ※記入済の申込用紙をスキャンし、PDF ファイルを送信下さい。

➤ 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。また、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 担当: 渡辺 純也

Tel. 03-6273-7810 Fax. 03-6273-7815 E-mail: [research@ichigo-re.co.jp](mailto:research@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 2014 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 2014 年版」

販売価格 97,200 円 (本体価格 90,000 円 消費税 7,200 円)

販売開始日 2014 年 10 月 9 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。当社の事前了解なしに転用・複製・配布することはできません。