

『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・関西圏とも需給バランスの改善が続く～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（15年7月）の空室率は2.3%となり、前期の3.5%から1.2ポイント低下した。東京圏の新規供給は14.1万㎡に対し新規需要はそれを大きく上回る25.6万㎡で、需給改善に繋がった。
- ・ 今期の募集賃料は4,000円/坪で、前期の3,990円/坪から10円/坪（プラス0.3%）の上昇となった。東京圏の募集賃料は4,000円/坪前後で一進一退である。

【関西圏】

- ・ 今期（15年7月）の空室率は1.1%となり、前期の1.8%から0.7ポイント低下した。関西圏の新規供給は4.3万㎡に対し新規需要は6.1万㎡で、2四半期連続での需給改善となった。
- ・ 今期の募集賃料は3,560円/坪となり、前期の3,500円/坪から60円/坪（プラス1.7%）と堅調な推移となった。関西圏の募集賃料は2013年4月の3,150円/坪を底に上昇基調が続いている。

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 : research@ichigo-re.co.jp

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

■ はじめに

弊社では大型クラスの賃貸物流施設を対象に、四半期毎に賃貸マーケット調査を実施しており、本レポートにて2015年7月時点の東京圏および関西圏の調査結果を報告する。

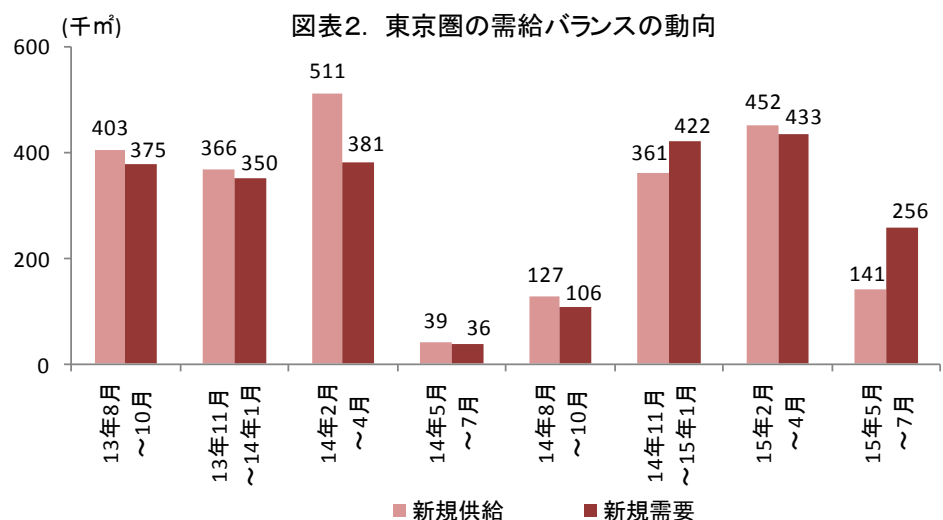
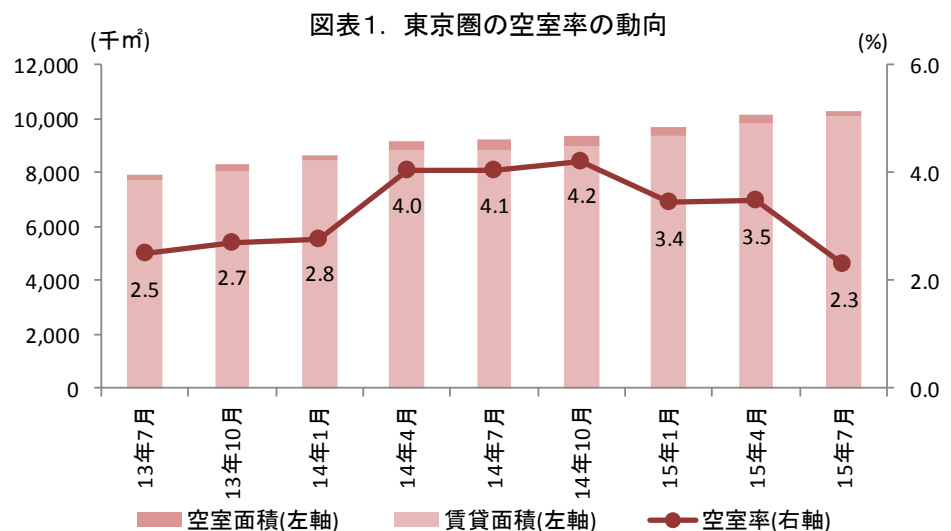
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2015年7月の東京圏の空室率は2.3%となり、前期（15年4月）の3.5%から1.2ポイント低下した（図表1参照）。今期（15年5月～7月）の新規供給は14.1万㎡に対し新規需要はそれを大きく上回る25.6万㎡で、需給改善に繋がった（図表2参照）。

具体的にみると2015年7月に「GLP座間」が竣工し、賃貸面積の約70%で企業が入居予定であることが発表された¹。また、アスクルは建築中の「レッドウッド生麦DC」に一括入居し、「(仮称)ASKUL Logi PARK 横浜」を新設することを発表した²。そのほか、既存物件でもテナントの動きが活発で、空室保有物件で稼働率が上昇するケースが多かった。

産業ファンド投資法人は「IIF野田ロジスティクスセンター」におけるテナントの異動を発表し、空室期間がなく後継テナントを確保している³。その他物件でもテナントが退去した際も内部増床で決まるなど、東京圏では堅調な需要が既存物件の空室消化や開発物件のプレリー



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2013年7月以前の需給データは6ページ参照。

¹ 2015年7月13日付 グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株) プレスリリースより

² 2015年6月12日付 アスクル(株)プレスリリースより

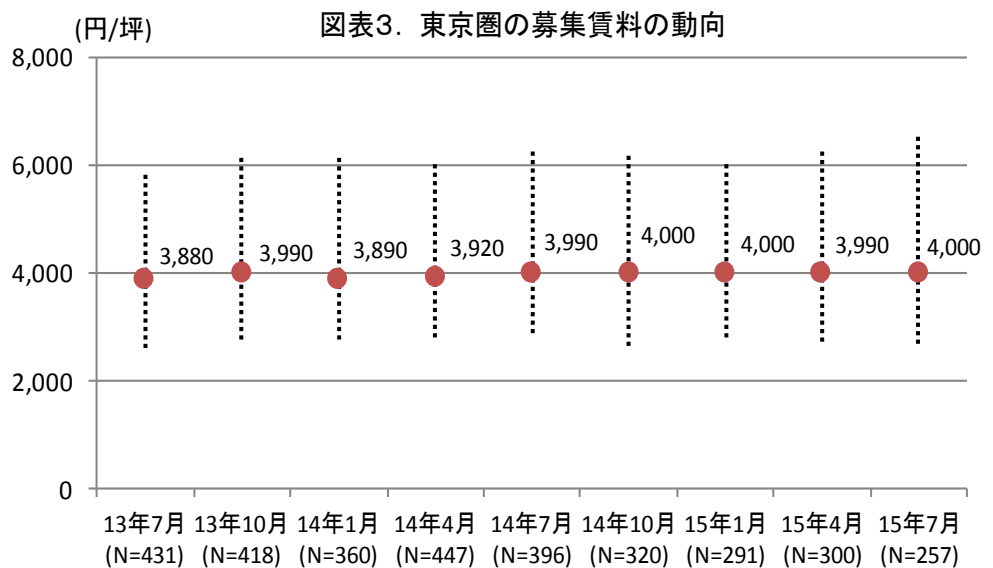
³ 2015年8月12日付 産業ファンド投資法人 プレスリリースより

シングに繋がっている。今後の開発ではプロロジスが「プロロジスパーク東松山」の開発計画⁴、シーアールイーが「ロジスクエア羽生」の着工⁵を発表した。未発表の開発計画を加味すると新規開発は引き続き旺盛である。賃貸市場外の動向となるが、事業会社が自ら土地取得に動くケースも増えており、家具小売のニトリは埼玉県幸手市で約10万㎡の超大型用地を取得⁶、工具通販のMonotaROも茨城県笠間市で約9万㎡の超大型用地を取得することを発表した⁷。事業会社による積極的な投資が大規模な物流センターの構築に繋がっており、当面は活気ある不動産マーケットが続きそうだ。

② 賃料動向

2015年7月の東京圏の募集賃料は4,000円/坪で、前期の3,990円/坪から10円/坪（プラス0.3%）の上昇となった。東京圏の募集賃料は4,000円/坪前後で一進一退である。

上述の通り、東京圏では堅調な需要が続いているが、東京圏全体の募集賃料の上昇にあまり繋がっていない。これは新規開発が盛んで、今後の見通しを加味すると需給の逼迫感に乏しいことが大きな要因のひとつと考えられる。また、物流適地が広域化し、圏央道以北でも物流施設の開発が盛んなことも、東京圏全体の賃料水準に影響していると弊社では判断している。



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、2013年7月以前の賃料データは6ページ参照。

⁴ 2015年8月27日付 プロロジス プレスリリースより

⁵ 2015年8月27日付 (株)シーアールイー プレスリリースより

⁶ 2014年12月24日付 (株)ニトリホールディングス プレスリリースより

⁷ 2015年8月27日付 (株)MonotaRO プレスリリースより

2. 関西圏の賃貸マーケット動向

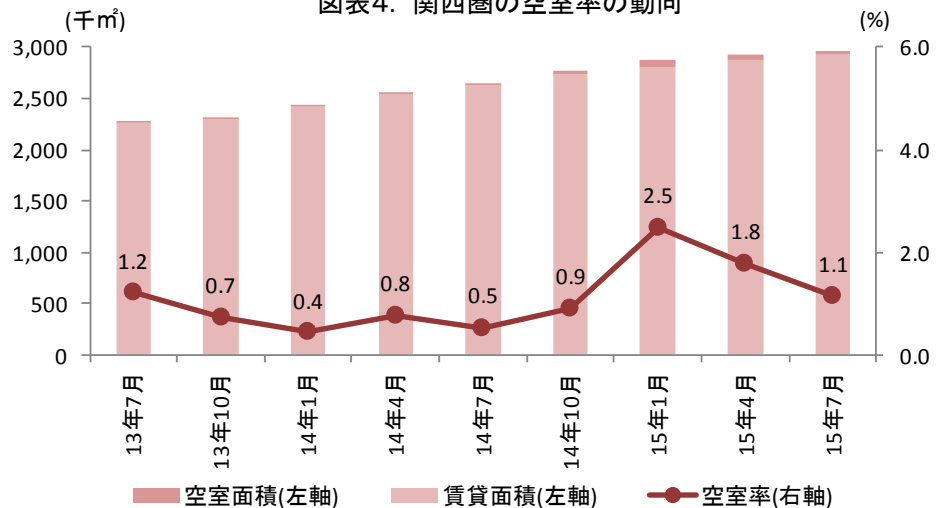
① 需給動向

2015年7月の関西圏の空室率は1.1%となり、前期（15年4月）の1.8%から0.7ポイント低下した（図表4参照）。今期（15年5月～7月）の新規供給は4.3万㎡に対し新規需要は6.1万㎡で、2四半期連続での需給改善となった（図表5参照）。

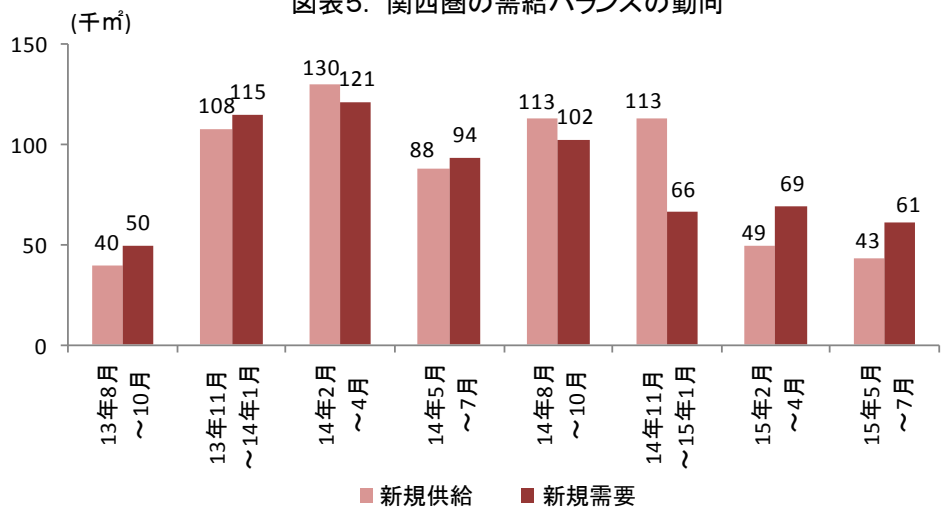
具体的にみると、オリックスはオーティーティーロジスティクス向けの専用センターである「枚方ロジスティクスセンター」の竣工を発表した⁸。そのほかにもBTS型物流施設の新規稼働や既存物件の稼働率の向上があり、関西圏では再び1%強の空室率にまで低下している。今後の開発では産業ファンド投資法人が「IIF 西宮ロジスティクスセンター」の敷地内における増築プロジェクトを発表⁹するなど、新規開発は旺盛で、2016年下半期以降に新規稼働が相次ぐ見通しである。

また、関西圏に特有の事象として大規模工場の再編が挙げられる。周知の通り、パナソニックは遊休資産の処分を進めており、既に閉鎖された尼崎第1～3工場のゆくえが注目されている。そのうち第3工場については、その土地を所有する兵庫県企業庁が土地譲渡契約を締結したことを発表した¹⁰。当工場に関しては売却手続きが進んでいるようだ¹¹。他方、第1、第2工場は売却合意ができなかった模様で¹²、依然として不動産マーケットに不透明感が残っている。

図表4. 関西圏の空室率の動向



図表5. 関西圏の需給バランスの動向



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2013年7月以前の需給データは7ページ参照。

⁸ 2015年7月31日付 オリックス(株) プレスリリースより

⁹ 2015年7月8日付 産業ファンド投資法人 プレスリリースより

¹⁰ 2015年8月28日付 兵庫県企業庁 プレスリリースより

¹¹ 建物に関しては、2014年3月31日付パナソニック プラズマディスプレイ(株)によるプレスリリースにて、(株)センターポイント・ディベロップメントに売却することを決定し、譲渡契約を締結したことが発表されている。

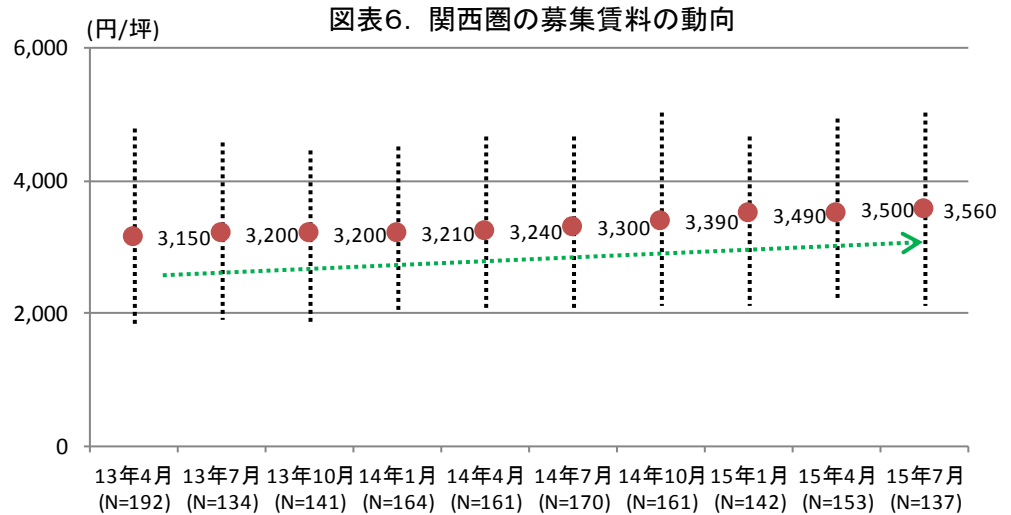
¹² 2015年8月22日付 日本経済新聞より

② 賃料動向

2015年7月の関西圏の募集賃料は3,560円/坪で、前期の3,500円/坪から60円/坪(プラス1.7%)の上昇となった。

関西圏の募集賃料は2013年4月の3,150円/坪を底に、2年以上にわたり上昇基調が続いている。この間の賃料上昇率はプラス13%で、物流セクターとしては高い水準である。

以上



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、2013年4月以前の賃料データは7ページ参照。

■ データ集

➤ 東京圏

	需給データ					新規供給 (千㎡)	新規需要 (千㎡)	募集賃料 (円/坪)
	賃貸可能面積 (千㎡)	賃貸面積 (千㎡)	空室面積 (千㎡)	空室率 (%)				
2008年7月	4,486	3,999	487	10.8	-	-	4,510	
10月	4,743	4,144	599	12.6	257	145	4,500	
2009年1月	5,126	4,492	634	12.4	383	348	4,410	
4月	5,306	4,629	677	12.8	180	137	4,210	
7月	5,561	4,697	863	15.5	255	68	4,200	
10月	5,686	4,875	811	14.3	125	177	4,000	
2010年1月	5,760	5,035	725	12.6	74	161	4,000	
4月	5,919	5,191	728	12.3	159	155	3,990	
7月	5,949	5,410	539	9.1	30	220	4,000	
10月	6,101	5,573	528	8.7	151	163	3,990	
2011年1月	6,173	5,663	510	8.3	72	90	3,990	
4月	6,339	6,007	332	5.2	166	344	3,890	
7月	6,549	6,167	382	5.8	210	159	3,890	
10月	6,614	6,268	345	5.2	65	102	3,910	
2012年1月	6,703	6,466	236	3.5	89	198	3,990	
4月	6,785	6,658	127	1.9	82	192	3,920	
7月	7,000	6,840	160	2.3	215	182	3,880	
10月	7,244	7,063	182	2.5	244	222	3,820	
2013年1月	7,288	7,133	155	2.1	43	70	3,800	
4月	7,538	7,364	173	2.3	250	231	3,830	
7月	7,905	7,707	198	2.5	367	343	3,880	
10月	8,308	8,083	226	2.7	403	375	3,990	
2014年1月	8,674	8,433	241	2.8	366	350	3,890	
4月	9,186	8,814	371	4.0	511	381	3,920	
7月	9,224	8,850	374	4.1	39	36	3,990	
10月	9,352	8,956	395	4.2	127	106	4,000	
2015年1月	9,712	9,378	334	3.4	361	422	4,000	
4月	10,164	9,811	353	3.5	452	433	3,990	
7月	10,305	10,067	238	2.3	141	256	4,000	

➤ 関西圏

	需給データ					新規供給 (千㎡)	新規需要 (千㎡)	募集賃料 (円/坪)
	賃貸可能面積 (千㎡)	賃貸面積 (千㎡)	空室面積 (千㎡)	空室率 (%)				
2008年7月	1,798	1,587	211	11.7	-	-	3,970	
10月	1,798	1,617	181	10.1	0	30	3,800	
2009年1月	1,798	1,623	176	9.8	0	6	3,920	
4月	1,915	1,682	232	12.1	117	60	3,820	
7月	1,990	1,758	232	11.7	75	75	3,630	
10月	1,990	1,804	186	9.3	0	46	3,500	
2010年1月	1,990	1,795	195	9.8	0	-9	3,490	
4月	1,990	1,838	153	7.7	0	42	3,500	
7月	2,017	1,891	126	6.2	27	54	3,450	
10月	2,116	1,990	126	5.9	99	99	3,310	
2011年1月	2,116	2,000	116	5.5	0	9	3,250	
4月	2,092	2,004	88	4.2	-24	4	3,230	
7月	2,092	2,008	84	4.0	0	4	3,200	
10月	2,086	2,009	77	3.7	-6	1	3,170	
2012年1月	2,106	2,080	26	1.2	20	71	3,170	
4月	2,106	2,101	5	0.3	0	20	3,230	
7月	2,212	2,154	58	2.6	106	53	3,190	
10月	2,223	2,181	43	1.9	11	27	3,230	
2013年1月	2,263	2,230	33	1.5	40	49	3,170	
4月	2,283	2,259	24	1.1	20	29	3,150	
7月	2,283	2,256	28	1.2	0	-3	3,200	
10月	2,323	2,306	17	0.7	40	50	3,200	
2014年1月	2,431	2,420	11	0.4	108	115	3,210	
4月	2,561	2,541	20	0.8	130	121	3,240	
7月	2,649	2,635	14	0.5	88	94	3,300	
10月	2,762	2,737	25	0.9	113	102	3,390	
2015年1月	2,875	2,803	72	2.5	113	66	3,490	
4月	2,925	2,872	52	1.8	49	69	3,500	
7月	2,968	2,934	34	1.1	43	61	3,560	

■ 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(茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)、関西圏(京都府・大阪府・兵庫県)

調査棟数:東京圏252棟、関西圏61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、現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

賃貸可能面積:賃貸面積と空室面積の合計値

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

空室面積:物流施設の空室面積の合計値

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(茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)、関西圏(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