

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏の新規供給が55.8万㎡で、7四半期ぶりに50万㎡を超える～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（16年1月）の空室率は5.0%となり、前期の2.2%から2.8ポイント上昇した。東京圏の新規供給は55.8万㎡で7四半期ぶりに50万㎡を超えたが、新規需要は22.9万㎡と平均的な水準で、空室率の大幅な上昇に繋がった。
- ・ 東京圏の募集賃料は2014年7月より4,000円/坪前後で一進一退であったが、今期の募集賃料は3,920円/坪で、前期の3,990円/坪から70円/坪（マイナス1.8%）の下落となった。

【関西圏】

- ・ 今期（16年1月）の空室率は1.4%となり、前期の2.3%から0.9ポイント低下した。マルチテナント型物流施設の一部で稼働率が上昇したため需給改善に繋がった。
- ・ 関西圏の募集賃料は3,430円/坪となり、前期の3,500円/坪から70円/坪（マイナス2.0%）の下落で、2015年7月の3,560円/坪をピークに2四半期連続のマイナスである。

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2016年1月時点の東京圏および関西圏の調査結果を報告する。

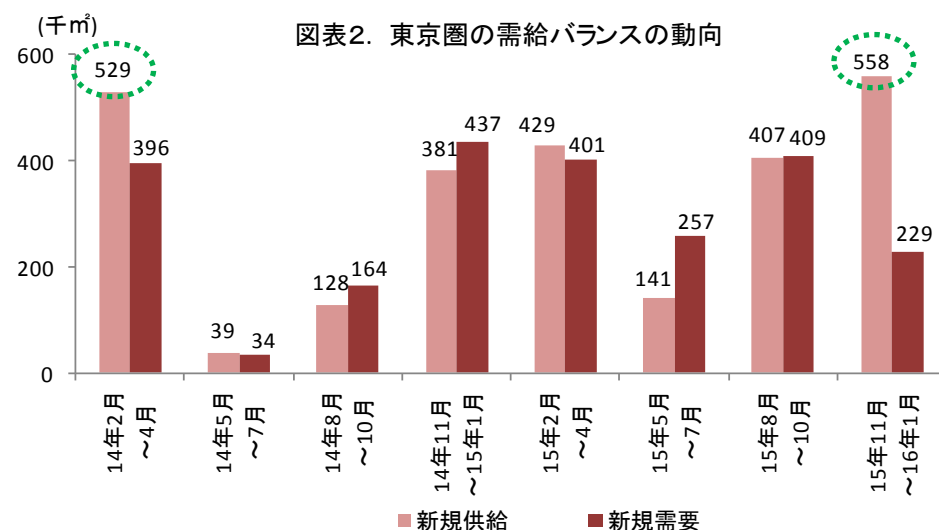
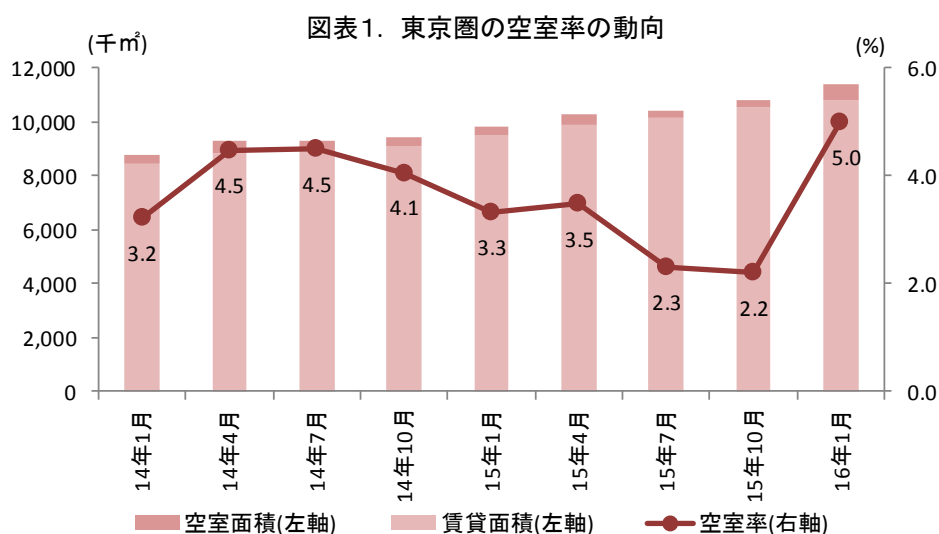
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

2016年1月の東京圏の空室率は5.0%となり、前期(15年10月)の2.2%から2.8ポイント上昇した(図表1参照)。今期(15年11月~16年1月)は新たに7棟が竣工を迎え、新規供給は55.8万㎡となった。新規供給の50万㎡突破は2014年2月~4月以来で、2008年7月のデータ公表以降では過去最大である。他方、今期の新規需要は22.9万㎡で平均的な水準に留まったため¹、空室率の大幅な上昇に繋がった(図表2参照)。

具体的みると「GLP 狭山日高I」が2015年12月に竣工し、大手製造業関連企業の専用施設として稼働した²。また、三菱商事都市開発による「MCUD 千葉北」が2015年12月、「MCUD 本牧」が2016年1月に竣工³、「プロロジスパーク吉見」も2016年1月に竣工した⁴。そのほか三井不動産による「MFLP 日野」と「MFLP 柏」も今期より稼働している⁵。なお、GLP投資法人が取得した「GLP 松戸」も集計対象とした⁶。

今後の開発計画では圏央道周辺やその以北が多い。



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:2014年1月以前の需給データは6ページ参照。

¹ 「2008年8月~10月」から「2015年11月~16年1月」の新規需要の平均値は22.7万㎡である。

² 2016年1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

³ 2016年1月13日付 三菱商事都市開発(株) プレスリリースより

⁴ 2016年1月21日付 プロロジス プレスリリースより

⁵ 2015年3月3日付 三井不動産(株) プレスリリースおよび現地調査より。

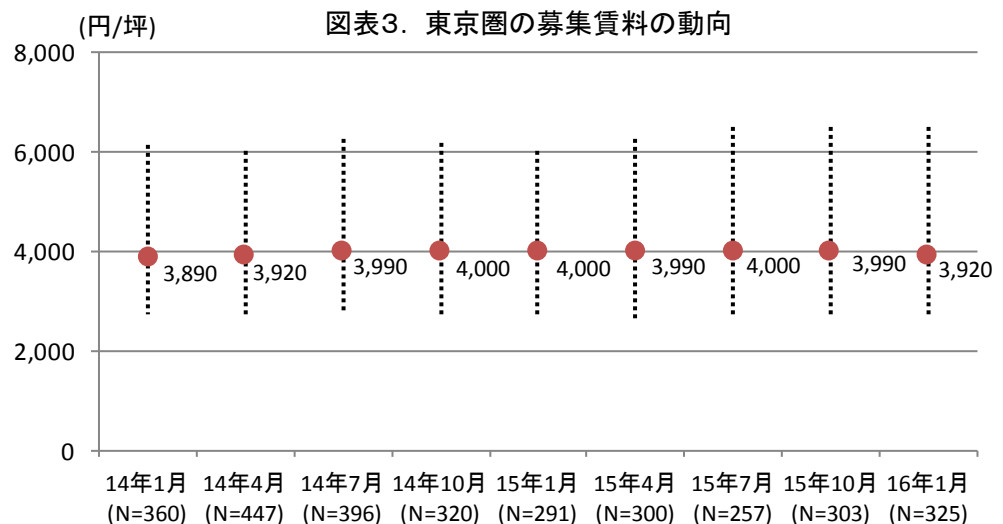
⁶ 2015年12月18日付 GLP投資法人 プレスリリースより

プロロジスは日立物流ファインネクスト専用施設として「プロロジスパーク古河2」の開発⁷、GLPはマルチテナント型物流施設の「GLP川島」を開発⁸、レッドウッド・グループも「レッドウッド川島ディスプレイセンター」を着工した。圏央道以外の地域でもシーアールイーによる「ロジスクエア浦和美園」が着工⁹するなど、東京圏では開発計画が目白押しである。高機能型物流施設に対する需要は底堅いことから既存物件の空室消化は順調に進む一方、それを上回るペースで新規供給が続く。したがって、本調査の対象とする大型クラスの賃貸市場は順調に拡大するが、新築物件を加えた需給バランスは緩和傾向で、空室率は低下しづらいと考えられる。

② 賃料動向

東京圏の募集賃料は1年半前の2014年7月より4,000円/坪前後で一進一退であったが、直近(2016年1月)の募集賃料は3,920円/坪で、前期の3,990円/坪から70円/坪(マイナス1.8%)の下落となった。

東京圏では高機能型物流施設に対する需要サイドは底堅く、市場競争力の高い物件に関しては、堅調な成約賃料をキープしているようだ。他方、図表3の通り募集賃料は弱含みとなっている。立地や物件クオリティによって賃料格差が拡大傾向にあり、この流れがしばらく続きそうだ。



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、2014年1月以前の賃料データは6ページ参照。

⁷ 2016年1月18日付 プロロジス プレスリリースより

⁸ 2016年2月9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

⁹ 2016年2月15日付 (株)シーアールイー 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

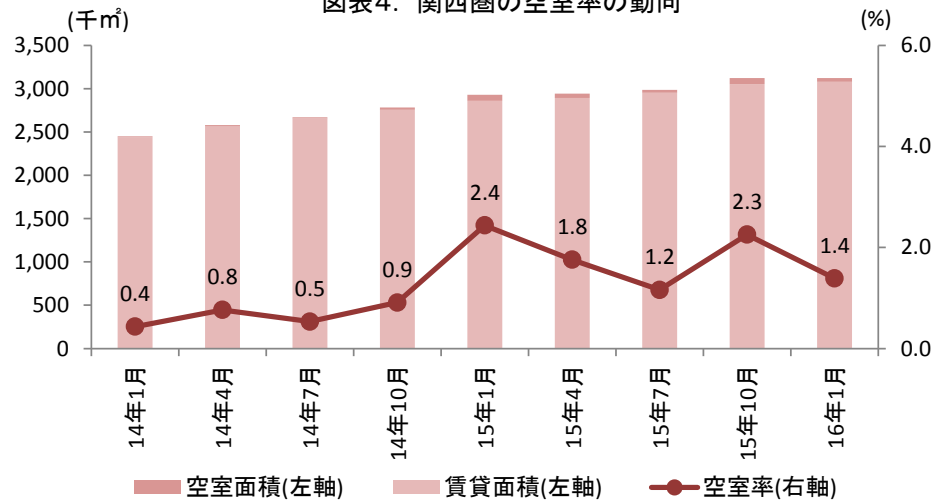
2016年1月の関西圏の空室率は1.4%となり、前期(15年10月)の2.3%から0.9ポイント低下した(図表4参照)。今期(15年11月~16年1月)は新規供給がなく、マルチテナント型物流施設の一部で稼働率が上昇したため、需給改善に繋がった(図表5参照)。

関西圏でも新規開発が盛んである。プロロジスは兵庫県川辺郡猪名川町と猪名川町産業拠点地区開発に関する協定書を締結したことを発表した¹⁰。整備中の新名神高速道路の川西IC(仮称)周辺における大規模な物流団地となる。

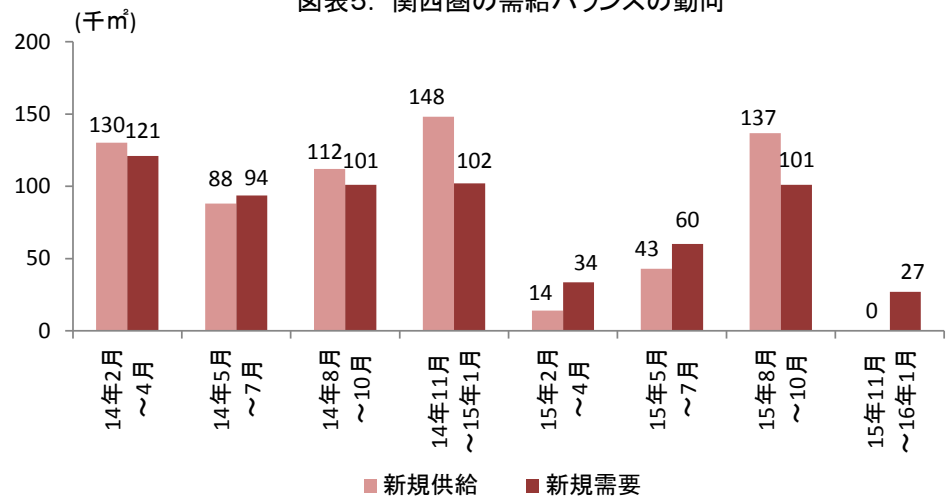
新名神高速道路におけるインターチェンジ周辺では産業団地の造成が相次ぎ、彩都地区、箕面森町、茨木北ロジスティックテクノパーク、北摂三田第二テクノパーク、久世荒内・寺田塚本地区土地区画整理事業などの計画が進んでいる。

関西圏では2016年下半期より賃貸物流施設の大量供給が見込まれているが、物流用地の造成も盛んであり、しばらくは供給圧力が弱まることはなさそうだ。

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:2014年1月以前の需給データは7ページ参照。

¹⁰ 2016年2月18日付 プロロジス プレスリリースより

② 賃料動向

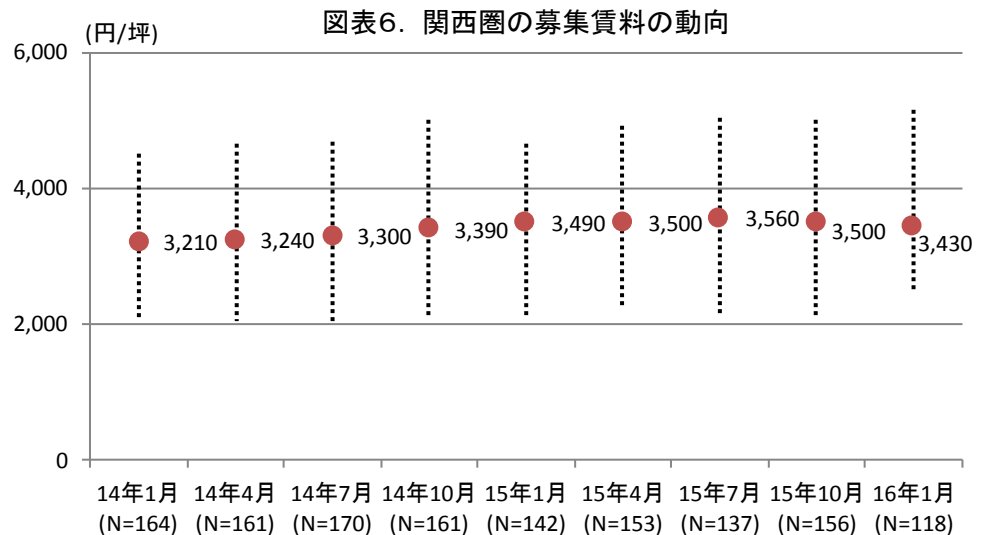
2016年1月の関西圏の募集賃料は3,430円/坪で、前期の3,500円/坪から70円/坪(マイナス2.0%)の下落となった。

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たが、2015年7月の3,560円/坪をピークに2四半期連続のマイナスである。2016年下半期より大量供給が本格化することから、募集賃料にも下落圧力が強まる懸念がある。

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、2014年1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						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 (%)	新規供給 (千㎡)	新規需要 (千㎡)	
2008年7月	4,496	4,009	487	10.8	-	-	4,510
10月	4,753	4,154	599	12.6	257	145	4,500
2009年1月	5,136	4,502	634	12.3	383	348	4,410
4月	5,316	4,639	677	12.7	180	137	4,210
7月	5,570	4,707	863	15.5	254	68	4,200
10月	5,695	4,885	810	14.2	125	177	4,000
2010年1月	5,769	5,045	724	12.5	74	161	4,000
4月	5,928	5,201	728	12.3	159	155	3,990
7月	5,975	5,437	538	9.0	47	236	4,000
10月	6,126	5,599	527	8.6	151	163	3,990
2011年1月	6,198	5,690	509	8.2	72	90	3,990
4月	6,371	6,040	331	5.2	172	350	3,890
7月	6,581	6,200	381	5.8	211	160	3,890
10月	6,650	6,304	345	5.2	69	105	3,910
2012年1月	6,738	6,500	237	3.5	88	196	3,990
4月	6,820	6,693	128	1.9	82	192	3,920
7月	7,036	6,877	160	2.3	216	184	3,880
10月	7,334	7,152	182	2.5	298	275	3,820
2013年1月	7,377	7,222	155	2.1	43	70	3,800
4月	7,627	7,454	173	2.3	250	231	3,830
7月	7,994	7,796	198	2.5	367	343	3,880
10月	8,396	8,171	226	2.7	403	375	3,990
2014年1月	8,762	8,481	281	3.2	366	310	3,890
4月	9,292	8,877	415	4.5	529	396	3,920
7月	9,331	8,911	420	4.5	39	34	3,990
10月	9,459	9,075	384	4.1	128	164	4,000
2015年1月	9,840	9,511	328	3.3	381	437	4,000
4月	10,269	9,912	357	3.5	429	401	3,990
7月	10,410	10,169	241	2.3	141	257	4,000
10月	10,817	10,579	238	2.2	407	409	3,990
2016年1月	11,375	10,808	567	5.0	558	229	3,920

➤ 関西圏

	需給データ						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 (%)	新規供給 (千㎡)	新規需要 (千㎡)	
2008年7月	1,818	1,607	211	11.6	-	-	3,970
10月	1,818	1,637	181	10.0	0	30	3,800
2009年1月	1,818	1,642	176	9.7	0	6	3,920
4月	1,935	1,702	232	12.0	117	60	3,820
7月	2,010	1,778	232	11.6	75	75	3,630
10月	2,010	1,824	186	9.3	0	46	3,500
2010年1月	2,010	1,815	195	9.7	0	-9	3,490
4月	2,010	1,857	153	7.6	0	42	3,500
7月	2,037	1,911	126	6.2	27	54	3,450
10月	2,136	2,010	126	5.9	99	99	3,310
2011年1月	2,136	2,020	116	5.4	0	9	3,250
4月	2,112	2,024	88	4.2	-24	4	3,230
7月	2,112	2,028	84	4.0	0	4	3,200
10月	2,106	2,029	77	3.6	-6	1	3,170
2012年1月	2,126	2,100	26	1.2	20	71	3,170
4月	2,126	2,120	5	0.2	0	20	3,230
7月	2,232	2,173	58	2.6	106	53	3,190
10月	2,243	2,200	43	1.9	11	27	3,230
2013年1月	2,283	2,250	33	1.4	40	49	3,170
4月	2,303	2,279	24	1.0	20	29	3,150
7月	2,303	2,276	28	1.2	0	-3	3,200
10月	2,343	2,325	17	0.7	40	50	3,200
2014年1月	2,451	2,440	11	0.4	108	115	3,210
4月	2,581	2,561	20	0.8	130	121	3,240
7月	2,669	2,655	14	0.5	88	94	3,300
10月	2,781	2,756	25	0.9	112	101	3,390
2015年1月	2,929	2,858	71	2.4	148	102	3,490
4月	2,943	2,891	52	1.8	14	34	3,500
7月	2,986	2,952	35	1.2	43	60	3,560
10月	3,123	3,053	70	2.3	137	101	3,500
2016年1月	3,123	3,080	43	1.4	0	27	3,430

■ 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273棟、関西圏64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

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