

『調査レポート』

物流施設の賃貸マーケットに関する調査

～東京圏の募集賃料は 3 四半期連続の上昇～

サマリー

【東京圏】

- ・ 今期（13 年 10 月）の空室率は 2.7%となり、前期の 2.5%から 0.2 ポイント上昇した。今期の新規供給は 38.4 万㎡で、調査開始以降で最大の新規供給であったが、堅調な需要に支えられ概ね均衡した需給動向となった。
- ・ 今期の募集賃料は 4,000 円/坪となり、前期の 3,920 円/坪から 80 円/坪（プラス 2.0%）の上昇となった。東京圏の募集賃料の上昇は 3 四半期連続となり、良好な需給環境を背景に募集賃料も上向いている。

【大阪圏】

- ・ 今期（13 年 10 月）の空室率は 0.7%となり、前期の 1.2%から 0.5 ポイント改善した。大阪圏では逼迫した需給環境を背景に、新規開発の動きが更に活性化している。
- ・ 今期の募集賃料は 3,200 円/坪となり、前期から横ばいとなった。需給環境は良好であることから、今後、募集賃料も上昇に向かうことが期待される。

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 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と共に、調査対象基準を変更している。詳細は 6,7 ページを参照のこと。

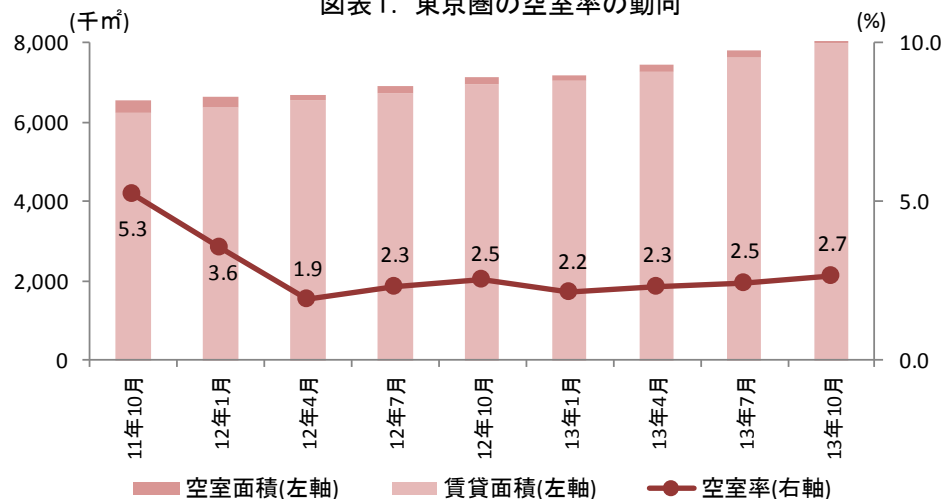
1. 東京圏の賃貸マーケット動向

① 需給動向

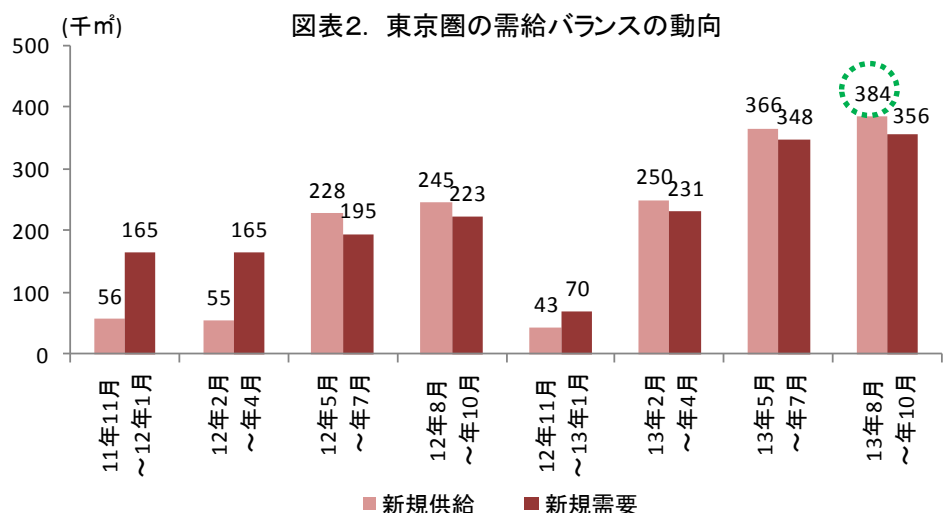
2013 年 10 月の東京圏の空室率は 2.7% となり、前期（13 年 7 月）の 2.5% から 0.2 ポイント上昇した（図表 1 参照）。今期（13 年 8 月～10 月）の新規供給は 38.4 万㎡で、調査開始以降で最大の新規供給であったが、堅調な需要に支えられ概ね均衡した需給動向となった（図表 2 参照）。

詳細にみると、スタートトゥデイ専用施設である「プロロジスパーク習志野 4」¹、マルチテナント型物流施設である「ロジポート相模原」²など計 6 棟が新規稼働した。また、GLP は「GLP 座間」³の再開発、ラサール不動産投資顧問および三菱地所は「ロジポート橋本」⁴の着工、プロロジスは「プロロジスパーク市川 3」⁵の開発計画を発表した。超大型クラスのマルチテナント型物流施設が開発をリードしているが、BTS 型物流施設の開発も盛んになっている。そのほか、開発用地の取得が困難であることから、既存施設の建替えも増加する傾向にある。

図表 1. 東京圏の空室率の動向



図表 2. 東京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:2011 年 7 月以前の需給データは 8 ページ参照。

¹ 2013 年 8 月 29 日付 プロロジス プレスリリースより

² 2013 年 9 月 4 日付 ラサール不動産投資顧問(株)および三菱地所(株)プレスリリースより

³ 2013 年 9 月 4 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

⁴ 2013 年 10 月 4 日付 ラサール不動産投資顧問(株)および三菱地所(株)プレスリリースより

⁵ 2013 年 11 月 26 日付 プロロジス プレスリリースより

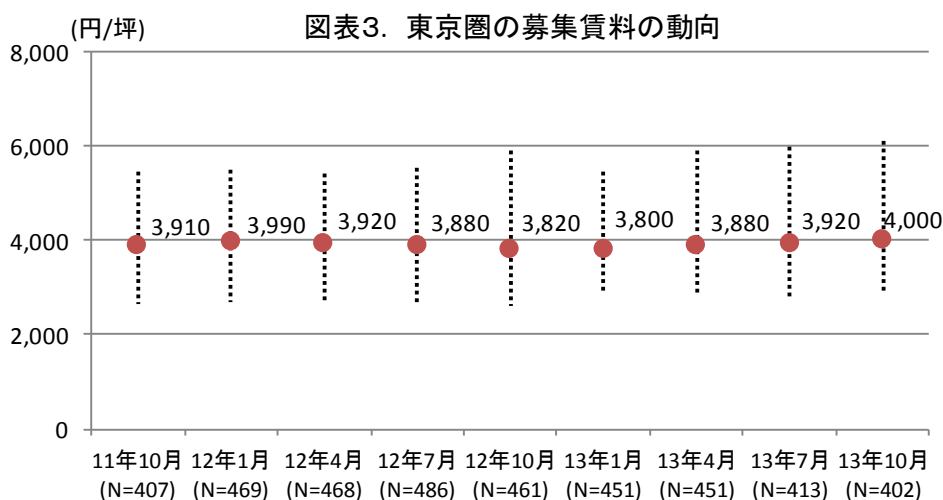
② 賃料動向

2013 年 10 月の東京圏の募集賃料は 4,000 円/坪で、前期の 3,920 円/坪から 80 円/坪（プラス 2.0%）の上昇となった（図表 3 参照）。東京圏の募集賃料は 3 四半期連続の上昇となり、良好な需給環境を背景に募集賃料も上向いている。

図表 4 では需給環境と賃料の関係性をみるため、募集賃料変動率と空室率（上下反転）を図示した。空室率（薄赤線）は過去 4 年にわたり改善しており、募集賃料変動率（赤線）も若干動きが激しいが、概ね上昇基調で、時々需給環境が賃料水準の形成に大きく作用していることが改めて確認できる。

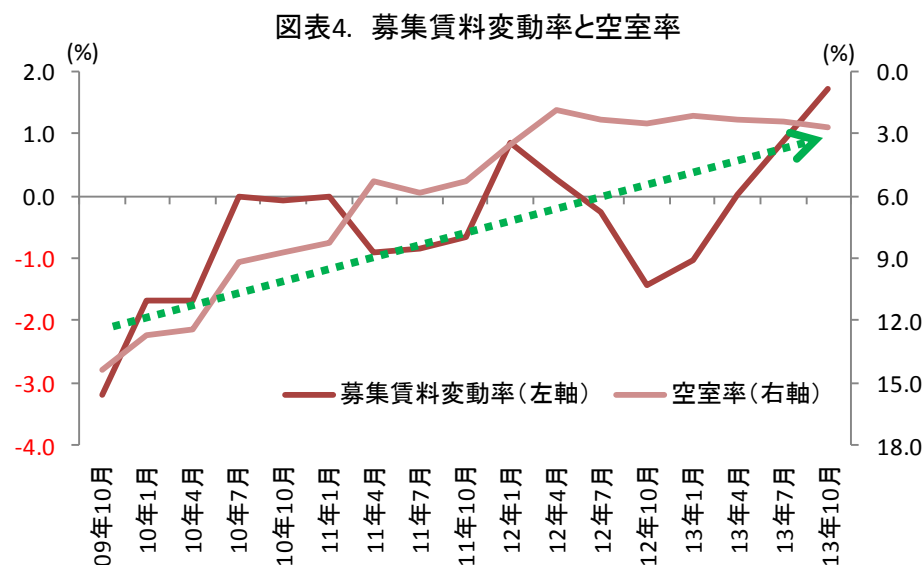
また、11 月 29 日に総務省より最新の消費者物価指数が発表され、2013 年 10 月の食料及びエネルギーを除く総合指数（コアコア CPI）の前年同月比が 0.3%上昇した。僅かな増加率であるが、“商品の保管庫”としての機能を有する物流セクターでは、その影響は大きい。

周知の通り、物流施設の再調達コストである開発用地や建設コストも上昇している。賃貸物流施設の賃料上昇に繋がる要因が日に日に増えている。



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、賃料サンプルのパラつき具合を示す。なお、2011 年 7 月以前の賃料データは 8 ページ参照。



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

注: 募集賃料変動率は 3 期移動平均。また、空室率は上下反転して図示している。

2. 大阪圏の賃貸マーケット動向

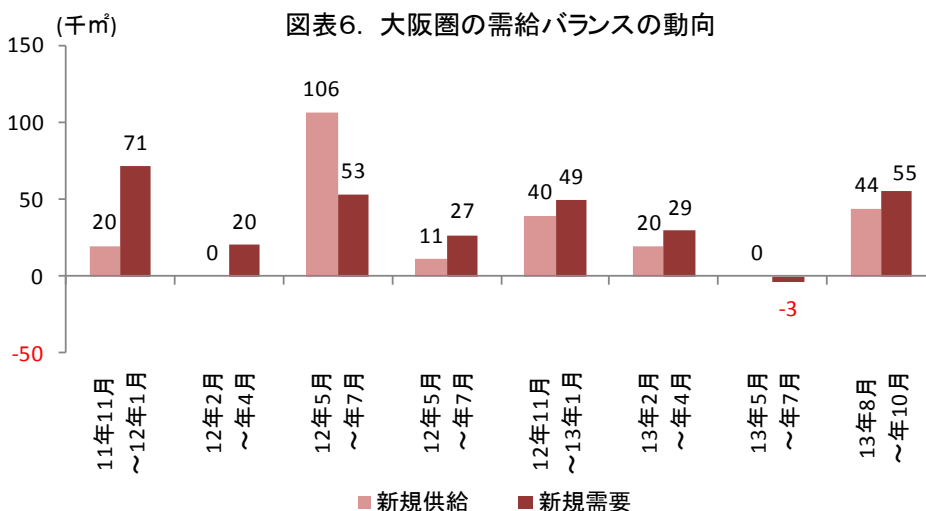
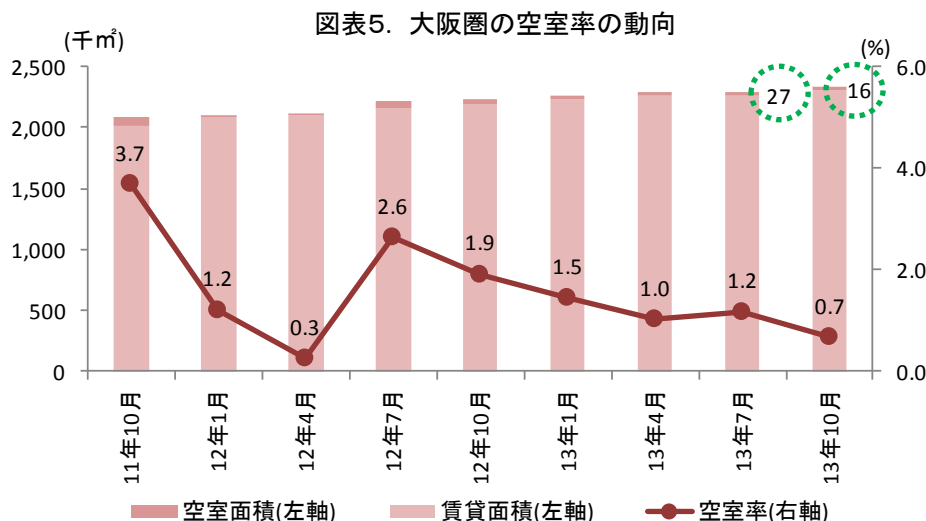
本調査より大阪圏の調査地域を「大阪府・兵庫県」から「京都府・大阪府・兵庫県」に変更する。詳細は 6 ページを参照のこと。

① 需給動向

2013 年 10 月の大阪圏の空室率は 0.7% となり、前期（13 年 7 月）の 1.2% から 0.5 ポイント改善した（図表 5 参照）。大阪圏の空室面積は、前期で既に 2.7 万㎡と少なかったが、その後も空室消化が進み、今期の空室面積は 1.6 万㎡まで減少した。

詳細にみると、今期（13 年 8 月～10 月）において MonotaRO 専用施設である「プロロジスパーク尼崎 3」⁶が新規稼働した。また既存施設でも稼働率が上昇したことで更なる需給改善に繋がった。

大阪圏では逼迫した需給環境を背景に新規開発の動きが活発で、SG リアルティは「SG リアルティ舞洲」⁷の着工を発表した。また、プロロジスが開発を発表した「プロロジスパーク茨木」⁸は大阪圏では最大のマルチテナント型物流施設となる。賃貸マーケット以外でも、大阪府都市開発株式会社（OTK）株式の優先交渉権者が発表⁹されるなど、大阪圏では注目ニュースが相次いでいる。



出所:株式会社一五不動産情報サービス, 注:2011 年 7 月以前の需給データは 9 ページ参照。

⁶ 2013 年 9 月 26 日付 プロロジス プレスリリースより

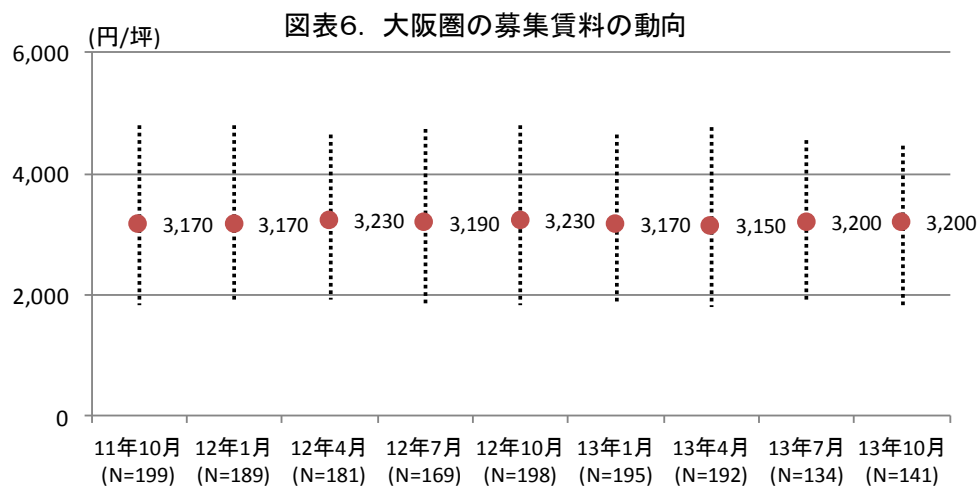
⁷ 2013 年 9 月 27 日付 SG リアルティ(株) プレスリリースより

⁸ 2013 年 11 月 26 日付 プロロジス プレスリリースより

⁹ 2013 年 11 月 26 日付 大阪府プレスリリース (<http://www.pref.osaka.jp/hodo/index.php?site=fumin&pageId=15018>)

② 賃料動向

2013 年 10 月の大阪圏の募集賃料は 3,200 円/坪で、前期から横ばいとなった。大阪圏の募集賃料は概ね横ばいであるが、実勢の賃料相場は徐々に上向いている。上述の通り、空室率に代表される需給環境は良好であることから、今後、募集賃料も上昇に向かうことが期待される。



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 7 月以前の賃料データは 9 ページ参照。

■ 調査対象基準の変更など

本調査において、①調査対象基準の変更、②用語名称の変更、③定期的なデータ見直しを実施する。

① 調査対象基準の変更

本調査より大阪圏の調査地域を変更する。従前の大阪圏は「大阪府・兵庫県」で構成していたが、本調査より「京都府」を追加し、「京都府・大阪府・兵庫県」とする。

・ 京都府を追加する理由

弊社による賃貸マーケットデータは、各都市圏の賃貸市況を示す指標として作成している。調査開始の約 5 年前（2008 年 7 月）には、京都府内の賃貸物流施設は限定的であったが、その後、京都府内でも大型物件のストック形成が進んだ。また、今後の開発計画も増えていることを鑑み、本調査より京都府も調査地域に追加する。

・ 経過措置

上述の大阪圏は「京都府・大阪府・兵庫県」を調査地域とした新基準での分析結果である。調査対象基準の変更にかかる経過措置として、「大阪府・兵庫県」を調査地域とした旧基準もデータ集（10 ページ）に掲載する。

② 用語名称の変更

需給データに関する用語の名称を図表 8 の通りに変更する。なお、本変更は名称のみで、定義は不変である。

図表 8. 用語名称の変更

旧名称	新名称	用語定義
貸室面積	賃貸可能面積	物流施設の賃貸可能面積の合計値。賃貸面積と空室面積の合計に一致する。
空室面積		物流施設の空室面積の合計値。
稼働面積	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。

③ 定期的なデータの見直し

弊社発表の需給データは、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している。本調査でも定期的なデータ見直しを実施している。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に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

- 賃貸可能面積の見直し

賃貸可能面積（≒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。

【本レポートに関するお問合せ先】

上記内容（①～③）について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。

株式会社一五不動産情報サービス 担当：曾田（ソダ）

Tel. 03-6273-7810, E-mail : research@ichigo-re.co.jp

以上

■ データ集 Data

➤ 東京圏 Tokyo

		需給データ Supply and Demand						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㎡)	Asking Rent (JPY/Tsubo)
		Leasable area (1,000sqm)	Leased area (1,000sqm)	Vacancy area (1,000sqm)	Vacancy Rate (%)	Completions (1,000sqm)	Net Absorption (1,000sqm)	
2008年7月	Jul-08	4,448	3,962	487	10.9	-	-	4,510
10月	Oct-08	4,706	4,106	599	12.7	257	145	4,500
2009年1月	Jan-09	5,088	4,454	635	12.5	383	348	4,410
4月	Apr-09	5,253	4,575	678	12.9	165	122	4,210
7月	Jul-09	5,508	4,644	864	15.7	255	68	4,200
10月	Oct-09	5,633	4,822	811	14.4	125	178	4,000
2010年1月	Jan-10	5,707	4,982	725	12.7	74	161	4,000
4月	Apr-10	5,869	5,141	728	12.4	162	158	3,990
7月	Jul-10	5,899	5,360	539	9.1	30	219	4,000
10月	Oct-10	6,070	5,542	528	8.7	170	182	3,990
2011年1月	Jan-11	6,142	5,632	510	8.3	72	90	3,990
4月	Apr-11	6,294	5,963	332	5.3	153	330	3,890
7月	Jul-11	6,528	6,146	382	5.9	234	183	3,890
10月	Oct-11	6,570	6,225	345	5.3	42	79	3,910
2012年1月	Jan-12	6,627	6,390	236	3.6	56	165	3,990
4月	Apr-12	6,682	6,555	127	1.9	55	165	3,920
7月	Jul-12	6,910	6,751	160	2.3	228	195	3,880
10月	Oct-12	7,155	6,974	182	2.5	245	223	3,820
2013年1月	Jan-13	7,199	7,044	155	2.2	43	70	3,800
4月	Apr-13	7,449	7,275	174	2.3	250	231	3,880
7月	Jul-13	7,815	7,623	192	2.5	366	348	3,920
10月	Oct-13	8,199	7,979	220	2.7	384	356	4,000

➤ 大阪圏 Osaka

・新基準（調査対象地域：京都府・大阪府・兵庫県） New Standard

		需給データ Supply and Demand						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㎡)	Asking Rent (JPY/Tsubo)
		Leasable area (1,000sqm)	Leased area (1,000sqm)	Vacancy area (1,000sqm)	Vacancy Rate (%)	Completions (1,000sqm)	Net Absorption (1,000sqm)	
2008年7月	Jul-08	1,801	1,590	211	11.7	-	-	3,970
10月	Oct-08	1,801	1,620	181	10.1	0	30	3,800
2009年1月	Jan-09	1,801	1,625	176	9.8	0	6	3,920
4月	Apr-09	1,917	1,685	232	12.1	117	60	3,820
7月	Jul-09	1,993	1,760	232	11.7	75	75	3,630
10月	Oct-09	1,993	1,806	186	9.3	0	46	3,500
2010年1月	Jan-10	1,993	1,798	195	9.8	0	-9	3,490
4月	Apr-10	1,993	1,840	153	7.7	0	42	3,500
7月	Jul-10	2,019	1,894	126	6.2	27	54	3,450
10月	Oct-10	2,119	1,993	126	5.9	99	99	3,310
2011年1月	Jan-11	2,119	2,002	116	5.5	0	9	3,250
4月	Apr-11	2,095	2,007	88	4.2	-24	4	3,230
7月	Jul-11	2,095	2,010	84	4.0	0	4	3,200
10月	Oct-11	2,089	2,012	77	3.7	-6	1	3,170
2012年1月	Jan-12	2,108	2,083	26	1.2	20	71	3,170
4月	Apr-12	2,108	2,103	5	0.3	0	20	3,230
7月	Jul-12	2,215	2,156	58	2.6	106	53	3,190
10月	Oct-12	2,226	2,183	43	1.9	11	27	3,230
2013年1月	Jan-13	2,265	2,232	33	1.5	40	49	3,170
4月	Apr-13	2,285	2,262	23	1.0	20	29	3,150
7月	Jul-13	2,285	2,258	27	1.2	0	-3	3,200
10月	Oct-13	2,329	2,313	16	0.7	44	55	3,200

・旧基準（調査対象地域：大阪府・兵庫県） Old Standard

		需給データ Supply and Demand						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㎡)	Asking Rent (JPY/Tsubo)
		Leasable area (1,000sqm)	Leased area (1,000sqm)	Vacancy area (1,000sqm)	Vacancy Rate (%)	Completions (1,000sqm)	Net Absorption (1,000sqm)	
2008年7月	Jul-08	1,733	1,522	211	12.2	-	-	3,970
10月	Oct-08	1,733	1,551	181	10.5	0	30	3,810
2009年1月	Jan-09	1,733	1,557	176	10.1	0	6	3,920
4月	Apr-09	1,849	1,617	232	12.6	117	60	3,920
7月	Jul-09	1,924	1,692	232	12.1	75	75	3,700
10月	Oct-09	1,924	1,738	186	9.7	0	46	3,540
2010年1月	Jan-10	1,924	1,730	195	10.1	0	-9	3,500
4月	Apr-10	1,924	1,772	153	7.9	0	42	3,500
7月	Jul-10	1,951	1,826	126	6.4	27	54	3,490
10月	Oct-10	2,050	1,925	126	6.1	99	99	3,330
2011年1月	Jan-11	2,050	1,934	116	5.7	0	9	3,280
4月	Apr-11	2,026	1,939	88	4.3	-24	4	3,280
7月	Jul-11	2,026	1,942	84	4.2	0	4	3,200
10月	Oct-11	2,020	1,944	77	3.8	-6	1	3,200
2012年1月	Jan-12	2,040	2,015	26	1.3	20	71	3,180
4月	Apr-12	2,040	2,035	5	0.3	0	20	3,250
7月	Jul-12	2,146	2,088	58	2.7	106	53	3,200
10月	Oct-12	2,146	2,104	43	2.0	0	16	3,260
2013年1月	Jan-13	2,186	2,153	33	1.5	40	49	3,240
4月	Apr-13	2,206	2,182	23	1.1	20	29	3,250
7月	Jul-13	2,206	2,179	27	1.2	0	-3	3,220
10月	Oct-13	2,250	2,234	16	0.7	44	55	3,220

■ 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 (京都府・大阪府・兵庫県)

調査棟数:東京圏 207 棟、大阪圏 50 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:賃貸型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