

【調査レポート】

第5回物流施設の不動産市況に関するアンケート調査

～土地価格・賃料水準とも「横ばい」の見通しが主流に～

結果の概要

➤ 土地価格の見通し

半年後の見通しは、下落(21.0%)、横ばい(72.8%)、上昇(6.2%)であった。前回(09年7月)からの比較では、「横ばい」が54.5%から72.8%へと増加する一方、「下落」が42.9%から21.0%へと減少している。土地価格は下げ止まるとの意見が大勢を占めつつあるが、約2割の回答者が更なる土地価格の下落を予想している。

➤ 賃料水準の見通し

半年後の見通しは、下落(30.9%)、横ばい(64.2%)、上昇(4.9%)であった。前回(09年7月)との比較では、「横ばい」が51.9%から64.2%へ増加する一方、「下落」が42.9%から30.9%へと減少している。物流施設の賃料水準は下げ止まりつつあるが、V字回復は期待できず、当面は弱含みの賃料水準が続くとの意見が主流である。

【弊社紹介】

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、物流不動産や工業団地などの市場分析等を行っている。

会社名：株式会社一五不動産情報サービス

代表者：曾田 貫一

設立：2007年12月 資本金：500万円

所在地：〒130-0004 東京都墨田区本所4丁目20番12号小松和ビル3F

URL <http://www.ichigo-re.co.jp> E-mail info@ichigo-re.co.jp

【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

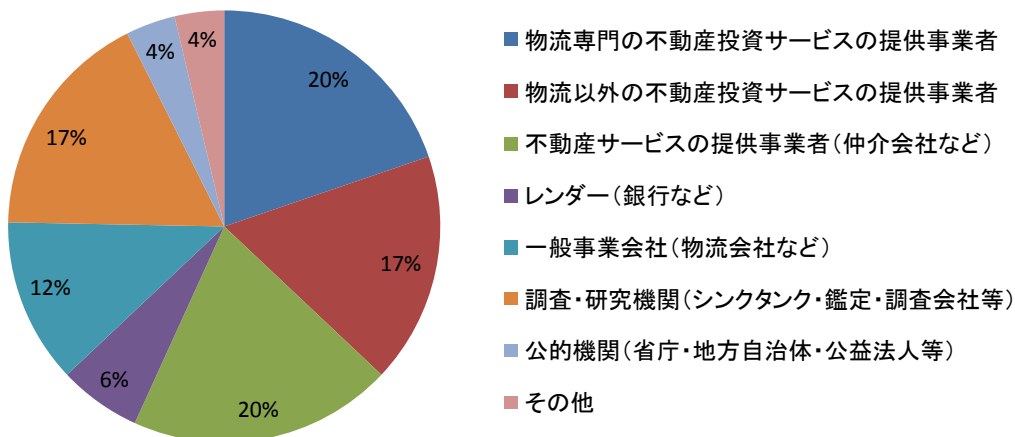
1. アンケートの概要

物流施設の不動産市況について、第5回目のアンケート調査を実施した。設問内容は前回とほぼ同様で、不動産実務家を中心に81名から回答を得た。なお、アンケートの概要は以下のとおりである。アンケートの設問内容は物流分野に特化しているが、回答者の属性は「物流を専門とする不動産投資サービス提供事業者」だけでなく、「物流以外の不動産投資サービス提供事業者」ほか、幅広い分野の方から回答をいただいた(図表1)。

▶ アンケートの概要

調査対象：不動産にかかわる実務家・専門家（物流分野の関与は問わず）
 調査方法：E-mailにてアンケート回答の依頼を行い、WebまたはFAXで回答収集
 実施期間：2010年1月20日から1月31日まで
 有効回答数：81票
 設問内容：本レポート末尾の回答用紙を参照

図表1.アンケート回答者の属性



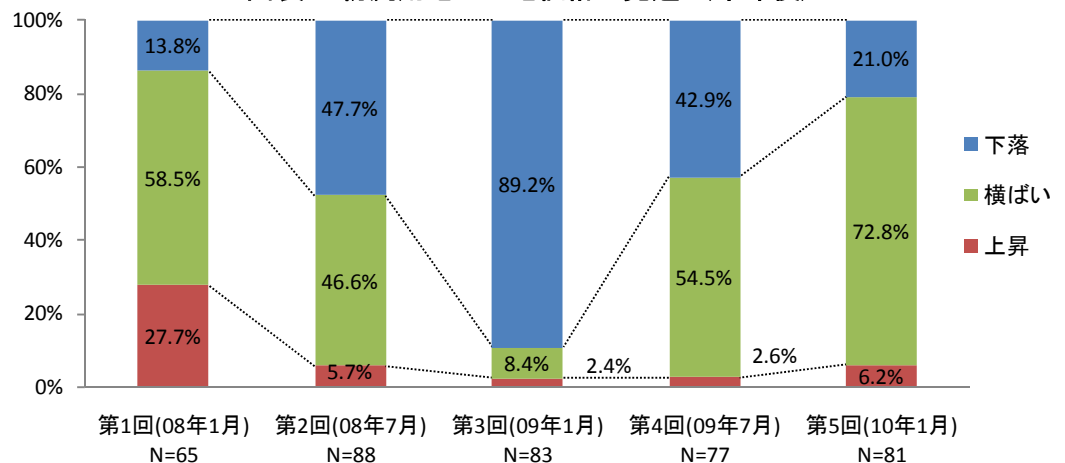
2. 物流用地の土地価格の見通し

物流用地の土地価格について、半年後の見通しを設問した(図表2)。第5回(2010年1月)アンケートでは「横ばい」の72.8%が最多で、「下落」は21.0%、「上昇」は6.2%となった。第4回(09年7月)アンケートと比較すると、「横ばい」が54.5%から72.8%へ増加する一方、「下落」が42.9%から21.0%へと減少している。また、「上昇」は2.6%から6.2%へと微増している。半年後の土地価格の見通しは「横ばい」が主流で、土地価格は下げ止まるとの意見が大勢を占めつつあるが、約2割の回答者が更なる土地価格の下落を予想している。

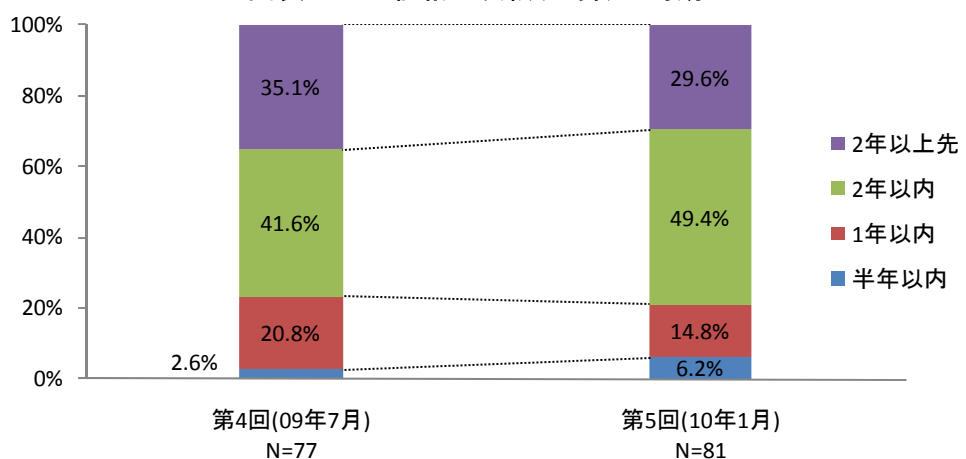
次に土地価格の反転(上昇)時期について設問した(図表3)。第5回(2010年1月)アンケートでは「2年以内」が49.4%と約半数となり、「2年以上先」が29.6%、「1年以内」は14.8%に過ぎない。第4回(2009年7月)アンケートと比較すると、「2年以上先」が35.1%から29.6%へ減少する一方、「2年以内」が41.6%から49.4%へと増加している。また「1年以内」が20.8%から14.8%に減少している。

「1年以内」に反転する強気の意見が減る一方で、「2年以内」が増えていることから、物流用地の土地価格は下げ止まりの傾向がみられるものの、力強い反転には至らず、上昇期待に乏しいマーケットが続くとみる意見が多いようだ。

図表2. 物流用地の土地価格の見通し(半年後)



図表3. 土地価格の反転(上昇)の時期



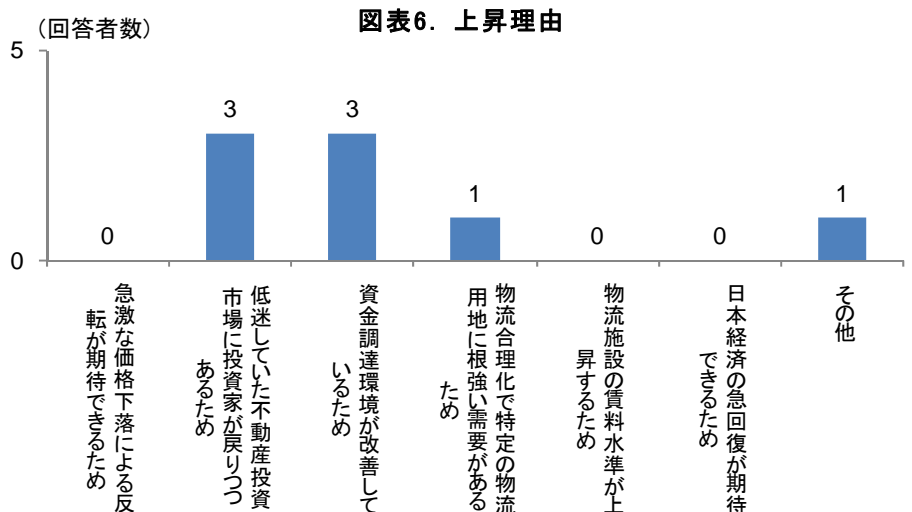
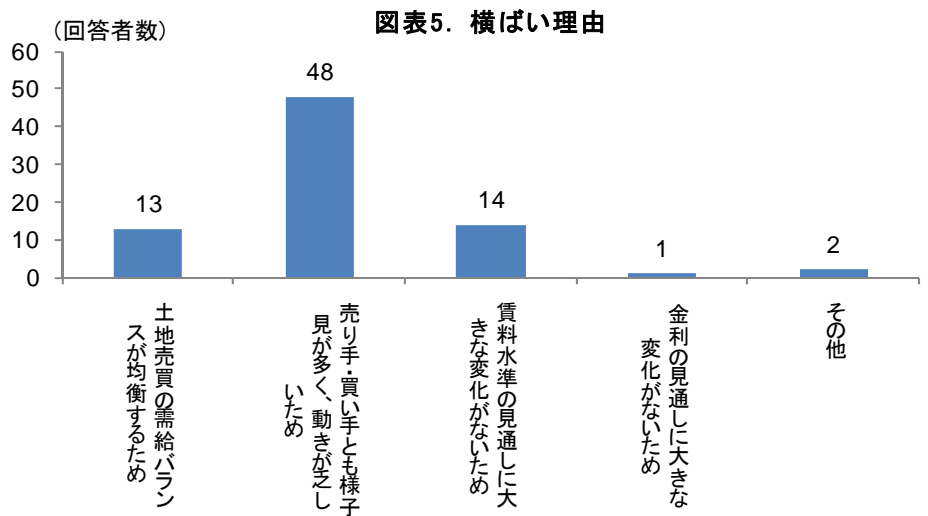
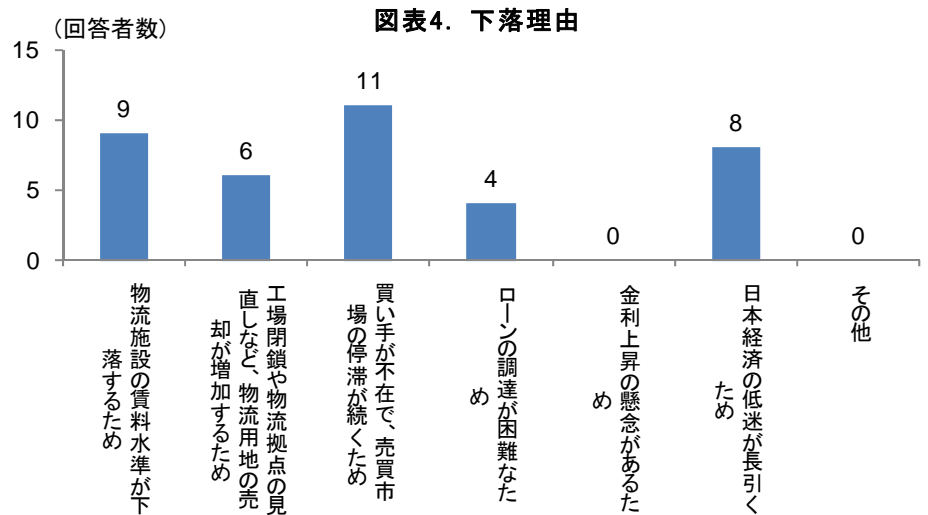
出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:第4回は2009年7月時点、第5回は2010年1月時点にアンケートを実施しているため、各回答が示す反転時期は異なる。例えば、第4回の「半年以内」は、「2009年12月」まで、第5回の「半年以内」は、「2010年6月」までを示している。

半年後の土地価格の見通しについて、それぞれの理由を確認する。下落理由では「買い手が不在で、売買市場が停滞しているため」が11回答、「物流施設の賃料水準が下落するため」が9回答、「日本経済の低迷が長引くため」が8回答であった。売買市場が停滞し、賃貸市場も回復感に乏しいことが悲観的な見通しに影響している。その他、前回の第4回アンケートでは24回答だった「ローンの調達が困難なため」は、今回は4回答と少数意見であることから、資金調達に対する不安は後退しているようだ(図表4)。

横ばいの理由としては、「売り手・買い手とも様子見が多く、動きに乏しいため」が48回答と圧倒的多数で、「賃料水準の見通しに大きな変化がないため」が14回答、「土地売買の需給バランスが均衡するため」が13回答となっている。売買市場は落ち着きを取り戻しつつあるが、売り手・買い手双方の積極的な動きが乏しいとの意見が主流である(図表5)。

上昇理由では「低迷していた不動産投資市場に投資家が戻りつつあるため」と「資金調達環境が改善しているため」が3回答となっている(図表6)。以前と比べ資金調達環境が改善していることが楽観的な見通しに影響していると思われる。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

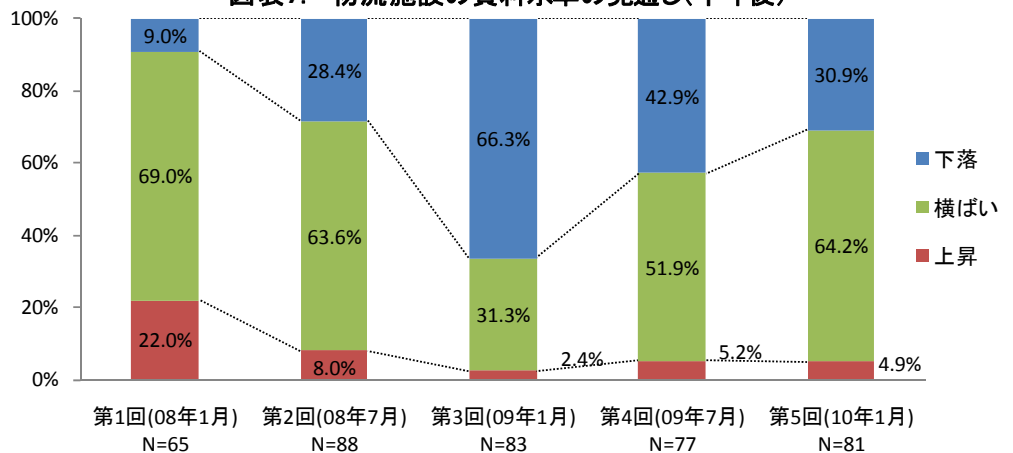
注:図表4~6は複数回答可で設問

3. 物流施設の賃料水準の見通し

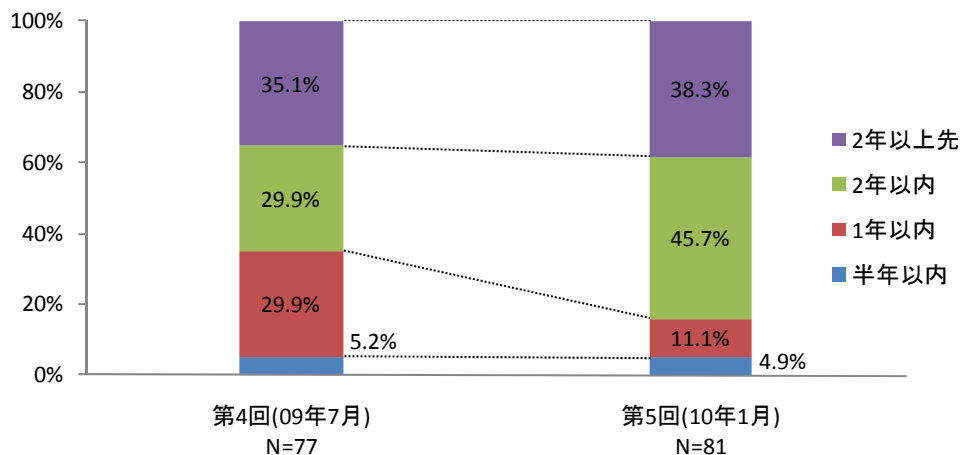
物流施設の賃料水準について、半年後の見通しを設問した(図表7)。第5回(2010年1月)アンケートでは「横ばい」が64.2%、「下落」が30.9%、「上昇」が4.9%であった。第4回(09年7月)の調査結果と比較すると、「横ばい」が51.9%から64.2%へと増加する一方、「下落」は42.9%から30.9%へと減少している。「横ばい」の見通しが主流となりつつあるが、「下落」が3割と悲観的な意見も多い。

次に賃料水準の反転(上昇)時期について設問した(図表8)。第5回(2010年1月)アンケートでは「2年以上先」が45.7%で最も多く、「2年以上先」が38.3%で続いている。第4回(09年7月)と比較すると、「1年以内」が29.9%から11.1%へ減少する一方、「2年以上先」が29.9%から45.7%へ大幅増、「2年以上先」も35.1%から38.3%へと増えている。物流施設の賃料水準は下げ止まりつつあるが、V字回復は期待できず、当面は弱含みの賃料水準が続くとの意見が主流のようだ。また、賃料反転の時期が「1年以内」という強気な回答が減少していることも、現在の低調な賃貸マーケットを示唆している。

図表7. 物流施設の賃料水準の見通し(半年後)



図表8. 賃料水準の反転(上昇)の時期



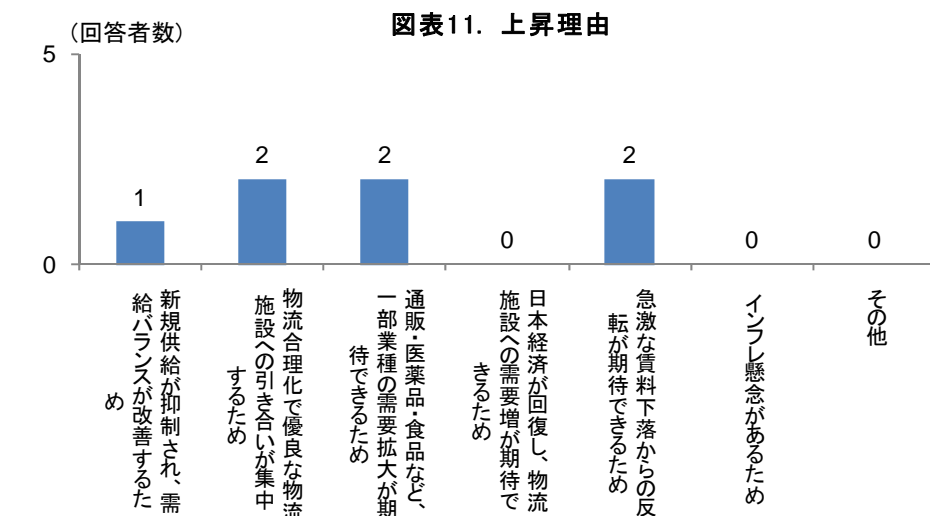
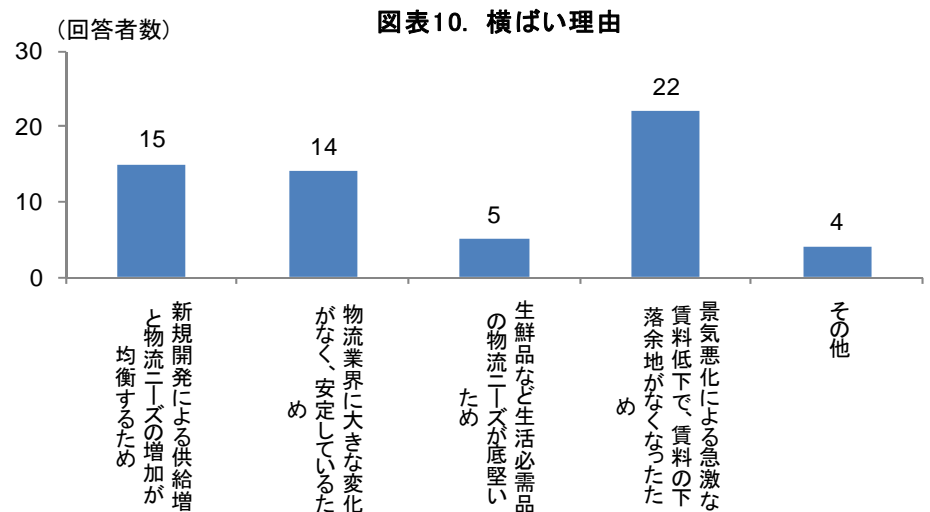
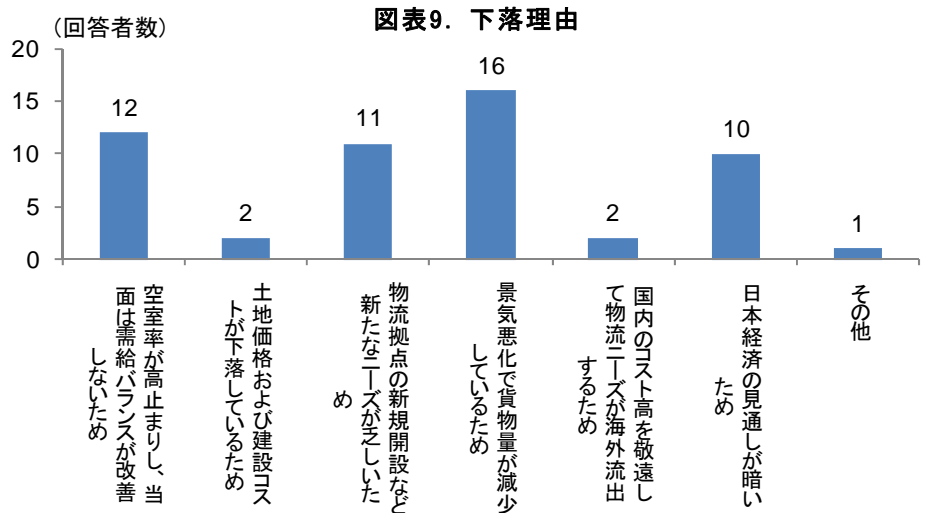
出所: 株式会社一五不動産情報サービス

注: 第4回は2009年7月時点、第5回は2010年1月時点にアンケートを実施しているため、各回答が示す反転時期は異なる。例えば、第4回の「半年以内」は、「2009年12月」まで、第5回の「半年以内」は、「2010年6月」までを示している。

半年後の賃料水準の見通しについて、それぞれの理由を確認する。下落理由では「景気悪化で貨物量が減少しているため」が16回答と最多で、「空室率が高止まりし、需給バランスが改善しないため」が12回答、「物流拠点の新規開設など新たなニーズが乏しいため」が11回答、「日本経済の見通しが暗いため」が10回答となっている(図表9)。依然として経済の低迷が続いており、貨物の更なる減少が物流施設のニーズに波及し、賃貸市況に悪影響を及ぼすことが懸念されている。

横ばいの理由は「景気悪化による急激な賃料低下で、賃料の下落余地がなくなったため」が22回答と最多で、「新規開発による供給増と物流ニーズの増加が均衡するため」が15回答、「物流業界に大きな変化がなく、安定しているため」が14回答で続いている。ここ最近の大幅な賃料調整で、賃料に下げ止まりの兆しがみられることを示唆している(図表10)。

上昇理由は回答者が少ないが「物流合理化で優良な物流施設へ引き合いが集中するため」、「通販・医薬品・食品など一部業種の需要拡大が期待できるため」、「急激な賃料下落からの反転が期待できるため」がそれぞれ2回答となっている(図表11)。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:図表9~11は複数回答可で設問

4. まとめ

・土地価格の見通し

本調査(第5回)では、半年後の土地価格の見通しは「下落」が2割を占める一方で、「横ばい」は7割強となった。1年前(第3回)や半年前(第4回)のアンケート結果と比較すると、市場関係者のマインドは好転しているが、先行きに強気の意見はほとんどない。異常なマーケットから脱却し平常モードに戻りつつあるが、厳しい市況が継続しているとの判断が主流のようだ。

以前から物流施設の不動産投資は、独特の商習慣や分かりにくさなどが影響し、参入障壁の高いセクターと言われていたが、現在の不動産投資マーケットでは前向きに新規投資を検討するプレイヤーは一層と減っている。その一方で、優良な収益物件の取得では限られた投資家が競合しているようで、取引価格もさほど下がっていないようだ。これには資金調達環境が改善していることも影響しているだろう。その他、リーマン・ショック後は物流会社などの一般事業会社が大型物流施設の取得に意欲をみせることもあったが、価格面で折り合いがつかなかったようだ。

収益物件以外の物流用地では、取引成立の話はあまり耳にしない。ディベロッパーは取得済の土地の開発(または売却)を優先していると思われ、新規の開発用地の取得意欲は高まっていないようだ。また、以前の景気後退期(2000年代前半)と異なり、好立地の大型用地の売りも少ないうえ、売り急ぐ売り手も少ないようだ。物流用地の売買が活性化し、土地価格が本格的な上昇に至るには今しばらくは時間がかかると思われる。

・賃料水準の見通し

本調査(第5回)では、半年後の賃料水準の見通しは「横ばい」が6割超となる一方、「下落」が3割を占めている。「横ばい」の理由も、景気悪化による急激な賃料調整後の反転との意見が主流で、実体経済が回復し、需要増によって賃貸マーケットが復調するとの意見はほとんどなかった。

現在の賃貸マーケットは新規供給が抑制される一方、新規需要は底堅く推移しているため、需給バランスは緩やかに改善しているが、需要をけん引するような力強いセクターが見当たらない。食品、日用品、医薬品など生活必需品の物流ニーズでは、賃貸物流施設に集約移転する動きはあるが、もともと安定したセクターであるため、需要増のけん引役にはなりにくい。インターネット販売や外資系アパレルが物流拠点を開設するなど、時流にあわせた物流ニーズもみられるが、現時点では裾野の拡大はあまり感じられない。地合いの悪さを払しょくする新たな成長産業の躍進が待たれる。

■弊社サービスのご案内

➤ 企画調査

お客様のご要望に応じた企画調査を行います。お気軽にご相談ください。

【調査の流れ】 初回打ち合わせ(課題抽出)→企画書作成(課題の明確化・調査の設計・提案)→調査実施→
中間報告(調査結果の報告・検証)→最終報告

【期間】 応相談(3週間～数ヶ月程度)

【調査料金】 応相談

【調査の特徴】

「質の高さ」「スピーディーな対応」「魅力的な料金設定」

この三要素を同時に満たすため、他に例をみないデータベースを構築・維持しています。また、多様な関係者からの人的な情報収集も重視しています。物流倉庫はオーナーとテナントだけでなく、許認可権をもつ行政など、多様な関係者によって市場動向が左右されるセクターです。弊社の調査サービスは、様々の業界関係者との情報交換から導かれる深い洞察をもとに、弊社独自のデータを活用しながら、肌感覚にあった結論を導くことに重きをおいています。

【調査例】

・物流施設開発の事業可能性に関する調査

・荷主業界の動向調査

・J-REIT マーケットに関する分析

・物流セクターの特性分析

etc

➤ 定型商品

各種メニューを取り揃えております。お気軽に弊社までお問い合わせください。

以上

【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

第5回物流施設の不動産市況に関するアンケート回答用紙 FAX (03-6273-7815) にお送りください

「物流用地の価格」と「物流施設の賃料水準」の半年後の見通しについてお聞きします。該当する項目に○印をお付けください。なお、最も高い市場競争力を備える物流用地（物流施設）を想定して下さい。

【問1】ご回答者様のご職業について

1. 物流専門の不動産投資サービスの提供事業者（アセットマネージャー、ディベロッパー、アレンジャーなど）
2. 物流以外の不動産投資サービスの提供事業者（アセットマネージャー、ディベロッパー、アレンジャーなど）
3. 不動産サービスの提供事業者（仲介会社など）
4. レンダー（銀行など）
5. 一般事業会社（物流会社など）
6. 調査・研究機関（シンクタンク・鑑定事務所・調査会社等）
7. 公的機関（省庁、地方自治体、公益法人等）
8. その他（ ）

【問2】半年後の物流用地の土地価格の見通し

1. 上昇（→問4へ）
2. 下落（→問3→問5へ）
3. 横ばい（→問3→問6へ）

【問3】土地価格が反転（上昇）する時期は？

1. 1年以内（2010年12月までに反転）
2. 2年以内（2011年12月までに反転）
3. 2年以上先（当面は反転しない）

【問4】上昇理由（複数回答可）

1. 急激な価格下落による反転が期待できるため
2. 低迷していた不動産投資市場に投資家に戻りつつあるため
3. 資金調達環境が改善しているため
4. 物流合理化で特定の物流用地に根強い需要があるため
5. 物流施設の賃料水準が上昇するため
6. 日本経済の急回復が期待できるため
7. その他（ ）

【問5】下落理由（複数回答可）

1. 物流施設の賃料水準が下落するため
2. 工場閉鎖や物流拠点の見直しなど、物流用地の売却が増加するため
3. 買い手が不在で、売買市場の停滞が続くため
4. ローンの調達が困難なため
5. 金利上昇の懸念があるため
6. 日本経済の低迷が長引くため
7. その他（ ）

【問6】横ばい理由（複数回答可）

1. 土地売買の需給バランスが均衡するため
2. 売り手・買い手とも様子見が多く、動きが乏しいため
3. 賃料水準の見通しに大きな変化がないため
4. 金利の見通しに大きな変化がないため
5. その他（ ）

【問7】半年後の物流施設の賃料水準の見通し

1. 上昇（→問9へ）
2. 下落（→問8→問10へ）
3. 横ばい（→問8→問11へ）

【問8】賃料水準が反転（上昇）する時期は？

1. 1年以内（2010年12月までに反転）
2. 2年以内（2011年12月までに反転）
3. 2年以上先（当面は反転しない）

【問9】上昇理由（複数回答可）

1. 新規供給が抑制され、需給バランスが改善するため
2. 物流合理化で優良な物流施設への引き合いが集中するため
3. 通販・医薬品・食品など、一部業種の需要拡大が期待できるため
4. 日本経済が回復し、物流施設への需要増が期待できるため
5. 急激な賃料下落からの反転が期待できるため
6. インフレ懸念があるため
7. その他（ ）

【問10】下落理由（複数回答可）

1. 空室率が高止まりし、当面は需給バランスが改善しないため
2. 土地価格および建設コストが下落しているため
3. 物流拠点の新規開設など新たなニーズが乏しいため
4. 景気悪化で貨物量が減少しているため
5. 国内のコスト高を敬遠して物流ニーズが海外流出するため
6. 日本経済の見通しが暗いため
7. その他（ ）

【問11】横ばい理由（複数回答可）

1. 新規開発による供給増と物流ニーズの増加が均衡するため
2. 物流業界に大きな変化がなく、安定しているため
3. 生鮮品など生活必需品の物流ニーズが底堅いため
4. 景気悪化による急激な賃料低下で、賃料の下落余地がなくなったため
5. その他（ ）

【問12】現在の物流不動産市場に関して、ご意見などございましたら是非ご記入ください。

--

ご回答いただきありがとうございます。後日、アンケートの集計および分析結果をお送りしますので、貴社名、お名前、E-mailをご記入ください。

貴社名	
お名前	
E-mail	

不明な点がございましたら、以下までお問い合わせください。回答結果は厳重な管理のもとに集計作業を行い、具体的な社名などは一切公表されません。なお、個人情報の保護については、<http://www.ichigo-re.co.jp/jp/privacy> をご覧ください。

（問い合わせ先）(株)一五不動産情報サービス 担当：曾田 Tel. 03-6273-7810 Fax. 03-6273-7815 E-mail. soda@ichigo-re.co.jp