

## 【調査レポート】

## 第8回物流施設の不動産市況に関するアンケート調査

～土地価格の見通しで「上昇」が36.8%に増加～

## 結果の概要

## ➤ 土地価格の見通し

半年後の見通しは、上昇（36.8%）、横ばい（56.3%）、下落（6.9%）となった。前回（11年1月）との比較では、「上昇」が34.1%から36.8%へ増加し、「下落」も4.4%から6.9%へ微増となった。土地価格の上昇理由では新規開発の動きが強気の見通しに影響しており、下落理由では工場の海外流出や物流拠点の見直しによる用地売却が増えることを懸念する意見がみられた。

## ➤ 賃料水準の見通し

半年後の見通しは横ばい（79.3%）が主流で、上昇（13.8%）、下落（6.9%）となった。前回（11年1月）との比較では、目立った変化がみられない。賃料水準の上昇理由では、需給改善に加え、優良物件への需要の集中が挙げられている。一方、下落理由では日本経済の先行きを悲観的にみる意見がみられた。

## 【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](mailto: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](mailto:soda@ichigo-re.co.jp)

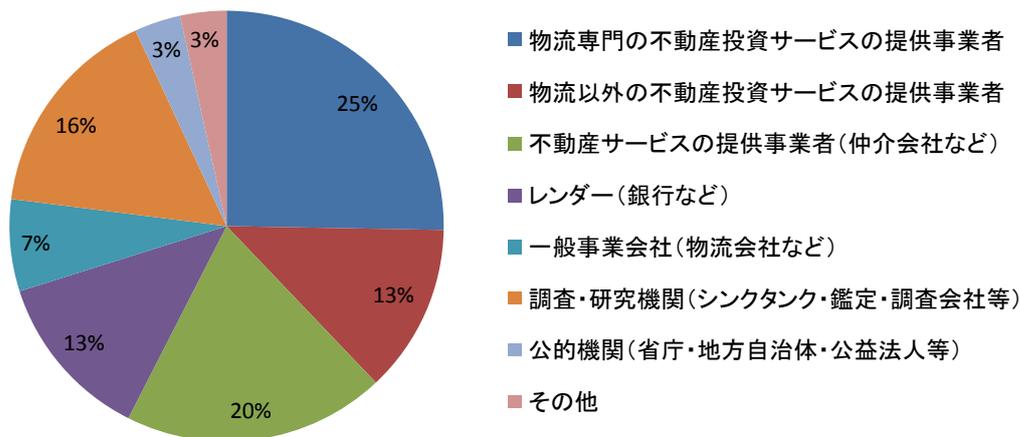
## 1. アンケートの概要

物流施設の不動産市況について、第8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87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ている（図表1参照）。

### ▶ 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にてアンケートの依頼を行い、WebまたはE-mailで回答収集  
 実施期間：2011年7月27日から8月5日まで  
 有効回答数：87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



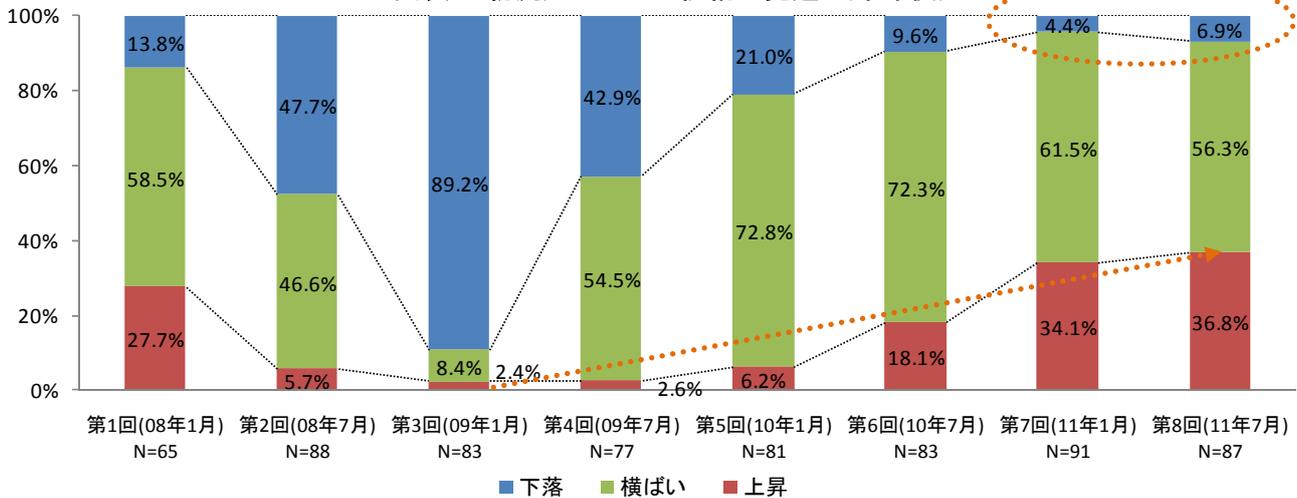
## 2. 物流用地の土地価格の見通し

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2参照)。本調査(11年7月)では「横ばい」が56.3%と最多で、「上昇」は36.8%、「下落」は6.9%となった。前回(11年1月)と比較すると、「上昇」が34.1%から36.8%へ増加し、「下落」も4.4%から6.9%へ増えている。

世界同時不況後の回答傾向をみると、「上昇」の見通しは第3回(09年1月)の2.4%から本調査(11年7月)の36.8%まで順調に増加している。一方、「下落」の見通しは第3回(09年1月)の89.2%から前回(11年1月)の4.4%まで着実に減少していたが、本調査では微増に転じている。

不動産市況のサイクルが好転する過程で、土地価格について強気の見通しが増える一方、東日本大震災の影響もあって、土地価格の今後の見通しに懐疑的な市場関係者が増える調査結果となった。

図表2. 物流用地の土地価格の見通し(半年後)

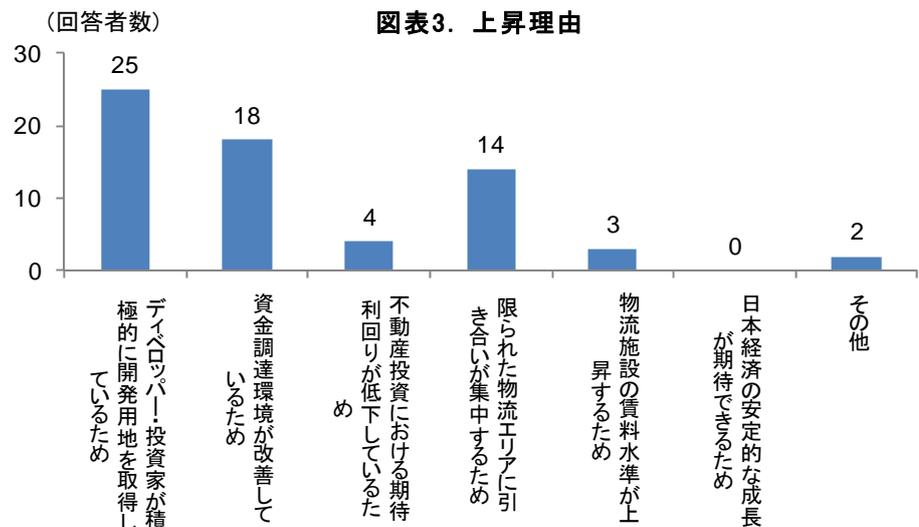


出所:株式会社一五不動産情報サービス

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。

上昇理由では「ディベロッパー・投資家が積極的に開発用地を取得しているため」が25回答で最多で、「資金調達環境が改善しているため」が18回答、「限られた物流エリアに引き合いが集中するため」が14回答となっている(図表3参照)。ディベロッパーによる開発用地の取得の動きが土地価格に大きく影響している。

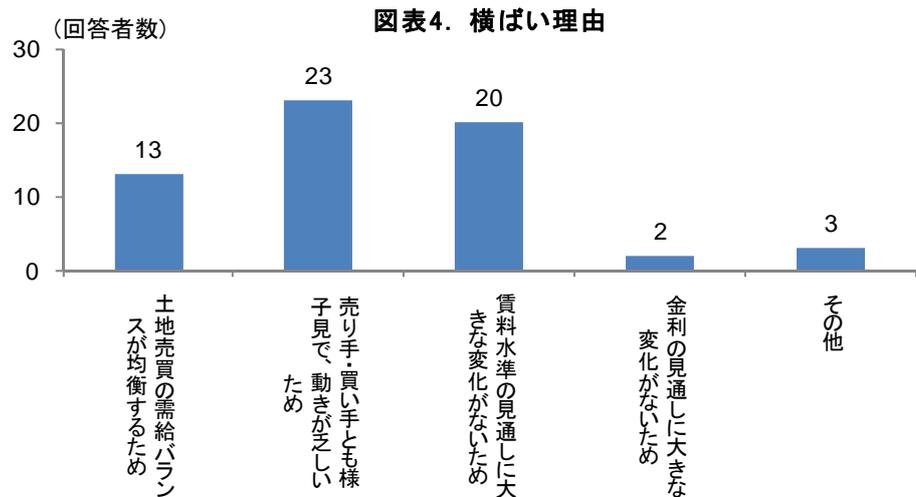
図表3. 上昇理由



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:複数回答可で設問

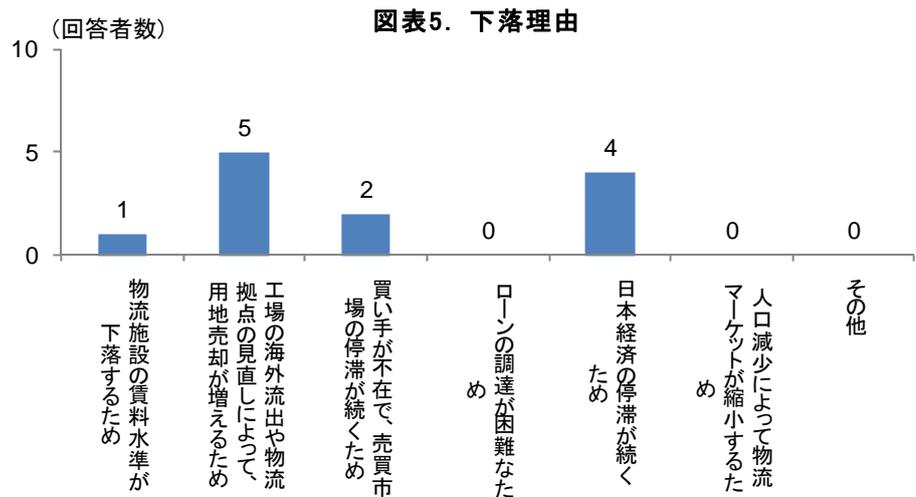
横ばいの理由としては「売り手・買い手とも様子見が多く、動きに乏しいため」が23回答、「賃料水準の見通しに大きな変化がないため」が20回答、「土地売買の需給バランスが均衡するため」が13回答となっている(図表4参照)。土地の収益性に変化がなく、売り手・買い手双方の動きが少ないとの意見である。



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:複数回答可で設問

下落理由では「工場の海外流出や物流拠点の見直しによって、用地売却が増えるため」が5回答、「日本経済の停滞が続くため」が4回答であった(図表5参照)。東日本大震災後の電力不足騒動や急速に進む円高によって、工場の海外流出を加速し、用地売却が増えることが懸念されている。また、日本経済の停滞が長期化するとの意見も根強い。



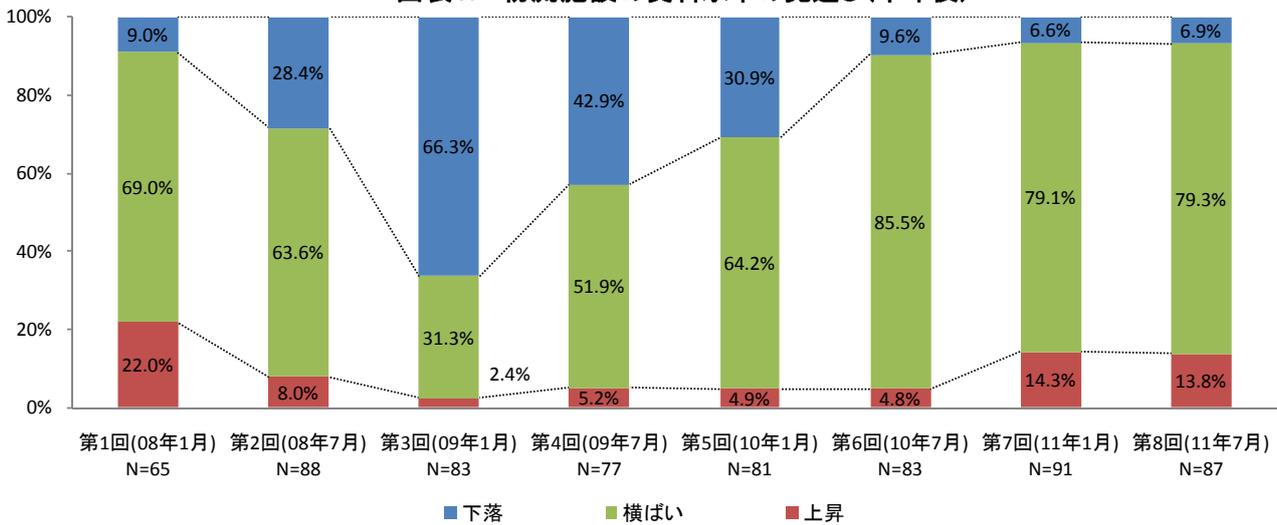
出所:株式会社一五不動産情報サービス

注: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6参照)。本調査(11年7月)では「横ばい」が79.3%と主流で、「上昇」は13.8%、「下落」は6.9%となった。前回(11年1月)との比較では、回答傾向に変化はみられず、「下落」が6.6%から6.9%へ微増する一方、「上昇」は14.3%から13.8%へ微減している。

図表6. 物流施設の賃料水準の見通し(半年後)

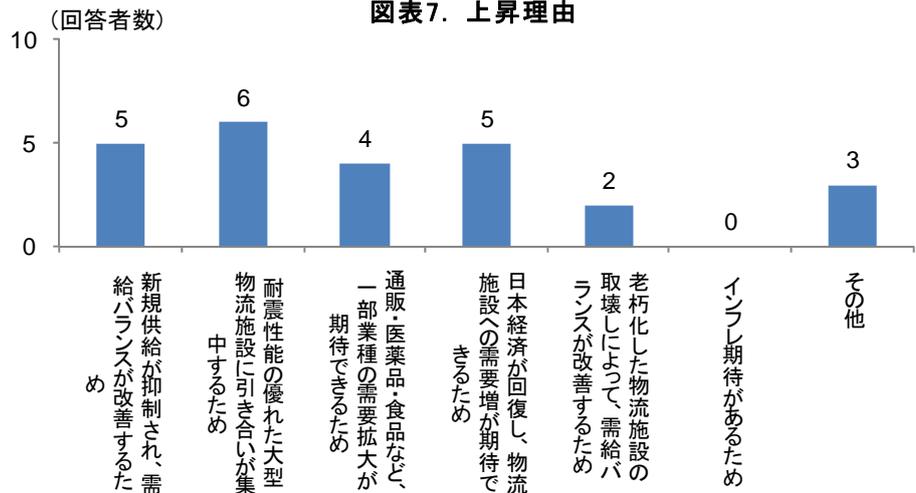


出所:株式会社一五不動産情報サービス

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。

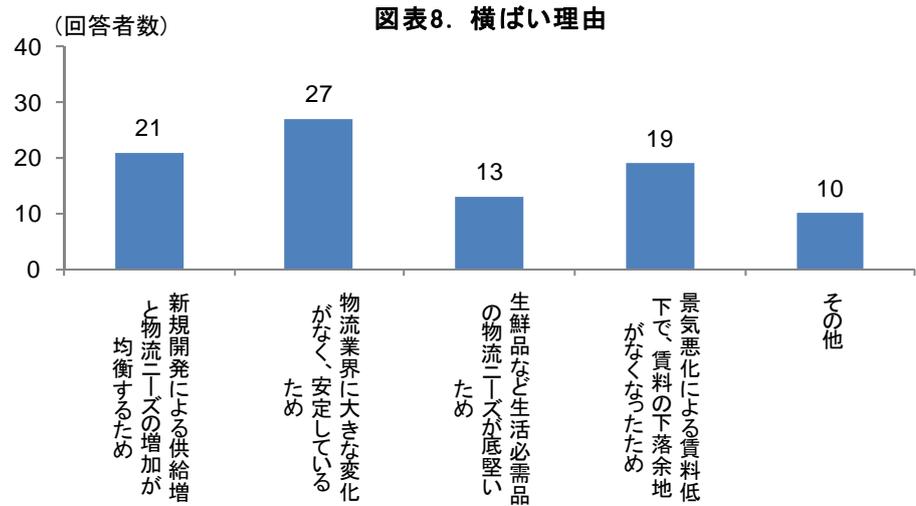
上昇理由では「耐震性能の優れた大型物流施設に引き合いが集中するため」が6回答で最多となり、「新規供給が抑制され、需給バランスが改善するため」と「日本経済が回復し、物流施設への需要増が期待できるため」が5回答で続いている。そのほか、「通販・医薬品・食品など、一部業種の需要拡大が期待できるため」も4回答となっている(図表7参照)。東日本大震災をきっかけに、築浅・大型物件へのシフトに加え、景気回復による需要増が相まって賃料水準が上昇するとの見通しである。

図表7. 上昇理由



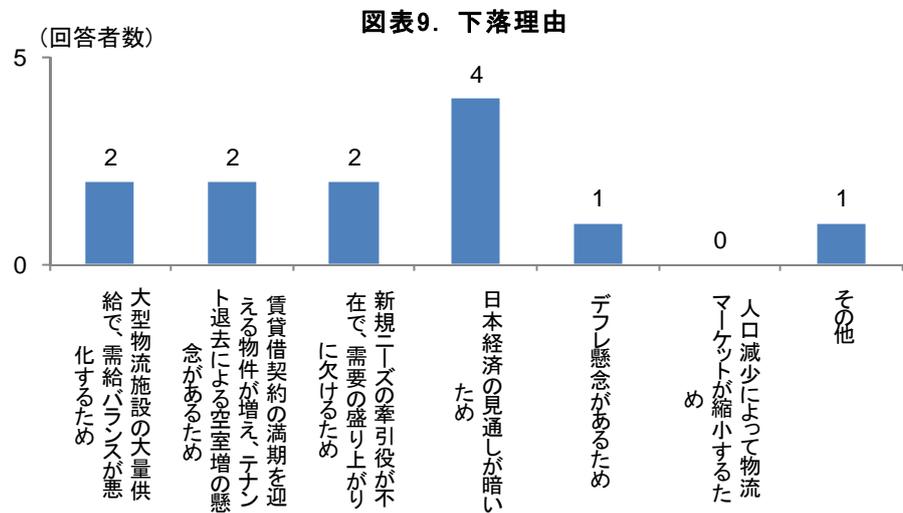
出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:複数回答可で設問

横ばいの理由は「物流業界に大きな変化がなく、当面は安定しているため」が27回答で最多となり、「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21回答、「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19回答で続いている(図表8参照)。物流業界が安定していることに加えて、需給が均衡していることが横ばいの主な理由となっている。



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:複数回答可で設問

下落理由では「日本経済の見通しが暗いため」が4回答のほか、「大型物流施設の大量供給で、需給バランスが悪化するため」および「賃貸借契約の満期を迎える物件が増え、テナント退去による空室増の懸念があるため」ならびに「新規ニーズの牽引役が不在で、需要の盛り上がり欠けるため」が2回答となっている(図表9参照)。



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:複数回答可で設問

日本経済に対する悲観的な見通しが物流施設の賃料水準にも大きな影響を与えている。

#### 4. 東日本大震災が不動産市場に与える影響

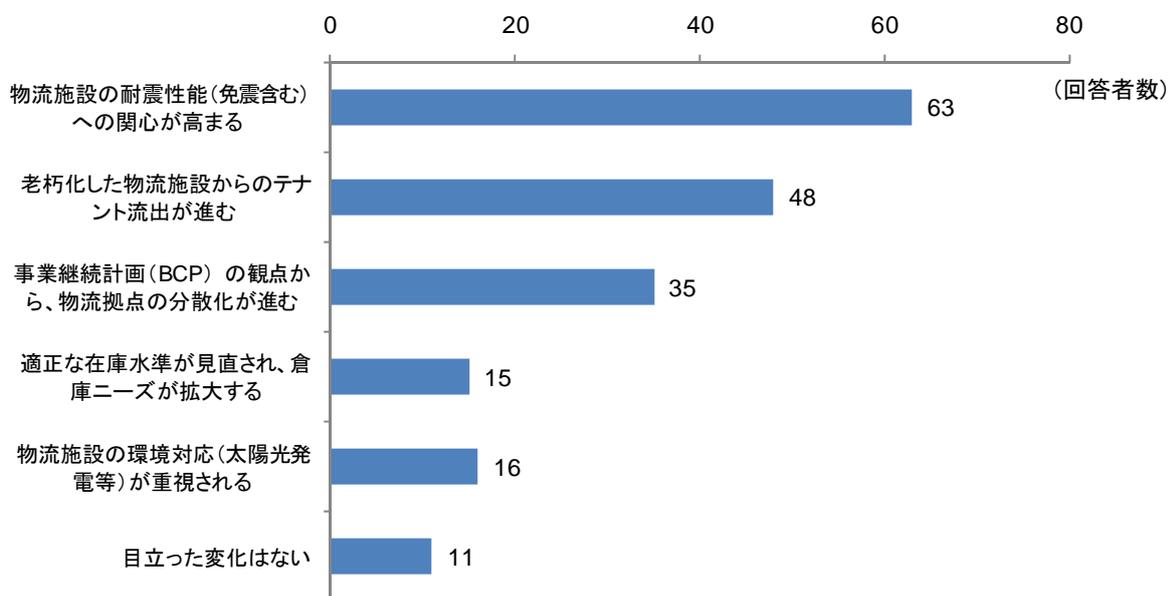
東日本大震災から5ヶ月余りが経過し、主要物流施設の復旧が相次ぐ現段階で、改めて東日本大震災が不動産市場に与える影響に関して調査した。本アンケートでは、図表10に示す6つの選択肢に対し、複数回答可で設問している。

「物流施設の耐震性能（免震含む）への関心が高まる」は63回答で、全回答者（87回答）のうち72%が選択している。また、「老朽化した物流施設からのテナント流出が進む」も48回答で、全回答者の55%が選んでいる。災害リスクが改めて認識される環境下において、物流施設の耐震性に対する関心が高まりから、老朽化した物流施設からのテナント流出が起こりうることを示唆している。

また、「事業継続計画（BCP）の観点から、物流拠点の分散化が進む」は35回答（40%）、「適正な在庫水準が見直され、倉庫ニーズが拡大する」は15回答（17%）、「物流施設の環境対応（太陽光発電等）」が重視されるが16回答（18%）となった。

その他の自由回答では、「内陸エリアのポテンシャル上昇」「自家発電設備の重視」「ランプウェイ型の評価が高まる（エレベーター・垂直搬送機が必要ないため停電時でも対応可能）」などがみられた。なお、「目立った変化はない」という回答者は11回答（13%）であった。

図表10. 東日本大震災が不動産市場に与える影響



出所:株式会社一五不動産情報サービス 注:複数回答可で設問

## 5. まとめ

### ・土地価格の見通し

本調査（11年7月）における土地価格の見通しでは「上昇」の回答者が着実に増える一方、「下落」の意見も根強く、市場関係者の市場見通しはやや混沌としている。

「上昇」の見通しの背景には、物流施設の開発を積極化するディベロッパーの存在がある。特に、首都圏内陸での動きが活発な模様で、市街化調整区域の案件も含め、様々な情報が飛び交っているようだ。一方、「下落」の見通しでは、日本経済の停滞の長期化に加え、大型用地の売却増を懸念する声がみられた。急速に進む円高、電力不足、少子高齢化による労働力確保に対する懸念など、国内製造拠点は過去に例をみない厳しい事業環境に陥っている。製造拠点の海外流出が本格化すれば、跡地利用の第一候補が物流セクターとなる立地が多いと思われ、中長期的な工業（物流）用地の需給悪化を憂慮している。

### ・賃料水準の見通し

本調査（11年7月）における賃料水準の見通しでは前期から目立った変化がなく、「横ばい」が8割弱を占めている。足元の安定した需給環境<sup>1</sup>にも関わらず、賃料水準の上値が重い理由として、(i)震災特需が一巡した後の市場動向、(ii)今後の供給増への懸念が挙げられる<sup>2</sup>。

(i)に関して、弊社としてはあまり心配していない。一時的な代替拠点として入居したテナントが長期契約に切り替えるケースがみられることに加え、築浅の大型物件に対する根強い需要が垣間見えるからである。(ii)についても、現段階では需給悪化を懸念するレベルではないと思われる。弊社試算では、来年（2012年）の東京圏の新規供給は、新規供給のピークであった2008年の約6割の水準である。過去の需要量との兼ね合いを考慮しても、2012年の段階で急速な需給悪化を招くことはないと判断している<sup>3</sup>。とはいえ、物流施設の開発の動きが増えていることは事実であり、今後も丁寧に市場動向を注視していきたい。

以上

### 【注意事項】

- ・本レポートは、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。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

<sup>1</sup> 2011年7月の東京圏の空室率は5.9%で、前期から0.5ポイント悪化しているが、マルチテナント型物流施設の新規供給による一時的な空室増で、需要は底堅く推移している。

<sup>2</sup> 物流セクターの賃料水準の変動幅（ボラティリティ）が小さいこと、今後の日本経済の見通しなども理由として考えられるが、注目される動きとして2つの理由を選定している。

<sup>3</sup> 日本経済の安定的な成長を前提としている。弊社の東京圏の市況見通しは2011年5月31日付レポート（以下URL）の5ページを参照ください。

[http://www.ichigo-re.co.jp/img/154/20110531\\_report.pdf](http://www.ichigo-re.co.jp/img/154/20110531_report.pdf)

## 第8回物流施設の不動産市況に関するアンケート回答用紙

「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3へ）
2. 下落（→問4へ）
3. 横ばい（→問5へ）

## 【問3】上昇理由（複数回答可）

1. ディベロッパー・投資家が積極的に開発用地を取得しているため
2. 資金調達環境が改善しているため
3. 不動産投資における期待利回りが低下しているため
4. 限られた物流エリアにニーズが集中するため
5. 物流施設の賃料水準が上昇するため
6. 日本経済の安定的な成長が期待できるため
7. その他（ ）

## 【問4】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. 工場の海外流出や物流拠点の見直しによって、用地売却が増えるため
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. 日本経済の停滞が続くため
6. 人口減少によって物流マーケットが縮小するため
7. その他（ ）

## 【問5】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・買い手とも様子見で、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6】半年後の物流施設の賃料水準の見通し

1. 上昇（→問7へ）
2. 下落（→問8へ）
3. 横ばい（→問9へ）

## 【問7】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. 耐震性能の優れた大型物流施設に引き合いが集中するため
3. 通販・医薬品・食品など、一部業種で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. 老朽化した物流施設の取壊しによって、需給バランスが改善するため
6. インフレ期待があるため
7. その他（ ）

## 【問8】下落理由（複数回答可）

1. 大型物流施設の大量供給で、需給バランスが悪化するため
2. 賃貸借契約の満期を迎える物件が増え、テナント退去による空室増の懸念があるため
3. 新規ニーズの牽引役が不在で、需要の盛り上がりにつけるため
4. 日本経済の見通しが暗いため
5. デフレ懸念があるため
6. 人口減少によって物流マーケットが縮小するため
7. その他（ ）

## 【問9】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10】東日本大震災による不動産市場への影響（複数回答可）

1. 物流施設の耐震性能（免震含む）への関心が高まる
2. 老朽化した物流施設からのテナント流出が進む
3. 事業継続計画（BCP）の観点から、物流拠点の分散化が進む
4. 適正な在庫水準が見直され、倉庫ニーズが拡大する
5. 環境対応（太陽光発電など）が重視される
6. 目立った変化はない
7. その他（ ）

【問11】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