

『調査レポート』

第10回物流施設の不動産市況に関するアンケート調査

～土地価格の見通しは「上昇」が69.2%で、強気の意見が支配的に～

サマリー

【土地価格の見通し】

半年後の見通しは、上昇（69.2%）、横ばい（30.8%）、下落（0%）となった。前回（12年1月）との比較では、「上昇」が41.2%から69.2%へ増加する一方、「下落」が2.3%から0%となった。「上昇」の構成比は7回連続で増え、本調査では3分の2を超えている。土地価格の見通しでは、強気の意見が支配的になっている。

【賃料水準の見通し】

半年後の見通しは、横ばい（64.1%）、上昇（30.8%）、下落（5.1%）となった。前回（12年1月）との比較では、「上昇」が20.0%から30.8%へ増加する一方、「下落」が5.9%から5.1%へ僅かに減少している。「横ばい」の回答構成比が約3分の2を占めているが、「上昇」も3割を超え、賃料水準の見通しでも強気の意見が優勢になっている。

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、物流不動産や工業団地などの市場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 : soda@ichigo-re.co.jp

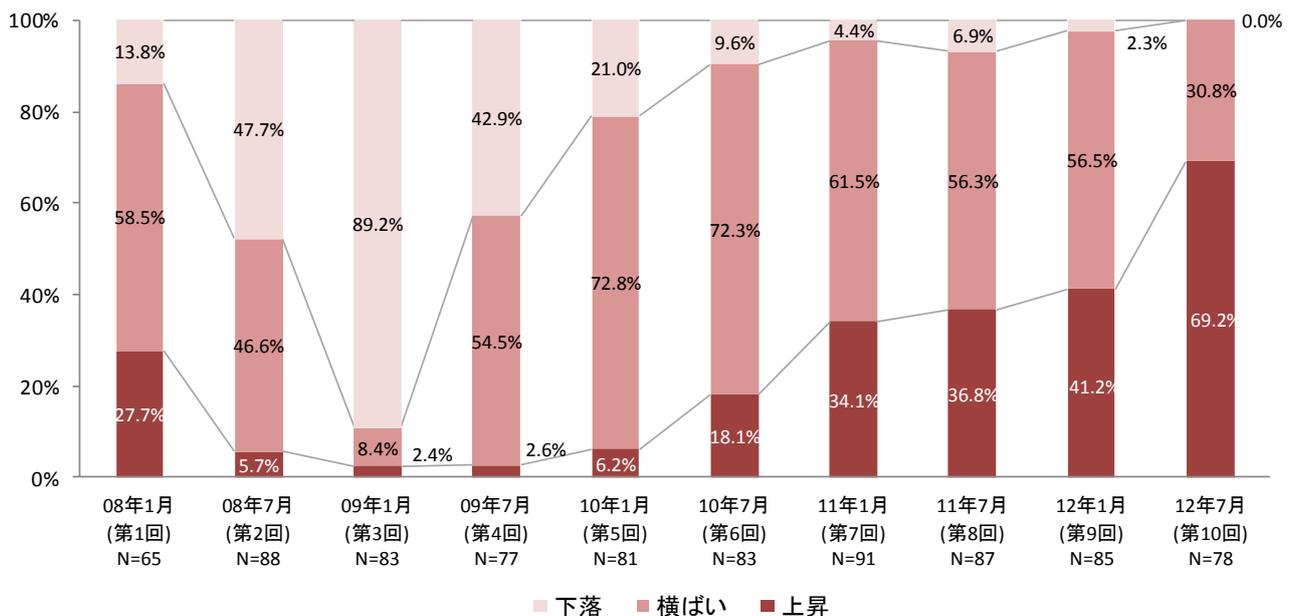
URL <http://www.ichigo-re.co.jp>

1. 物流用地の土地価格の見通し

物流施設の不動産市況について、第10回目のアンケート調査を実施した。なお、アンケート調査の詳細は8ページを参照のこと。

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1参照)。本調査(12年7月)では「上昇」が69.2%と最多で、「横ばい」は30.8%、「下落」は0%となった。前回(12年1月)と比較すると、「上昇」が41.2%から69.2%へ急増する一方、「横ばい」が56.5%から30.8%へ減少し、「下落」は6.9%から0%になった。また、「上昇」の構成比は第3回(09年1月)の2.4%から7回連続で増えている。特に、前回(12年1月)は「横ばい」の回答構成比が「上昇」のそれを上回っていたが、本調査(12年7月)では「上昇」が69.2%で3分の2を超えている。物流用地の土地価格の見通しでは、強気の見通しが支配的になっている。

図表1 物流用地の土地価格の見通し(半年後)



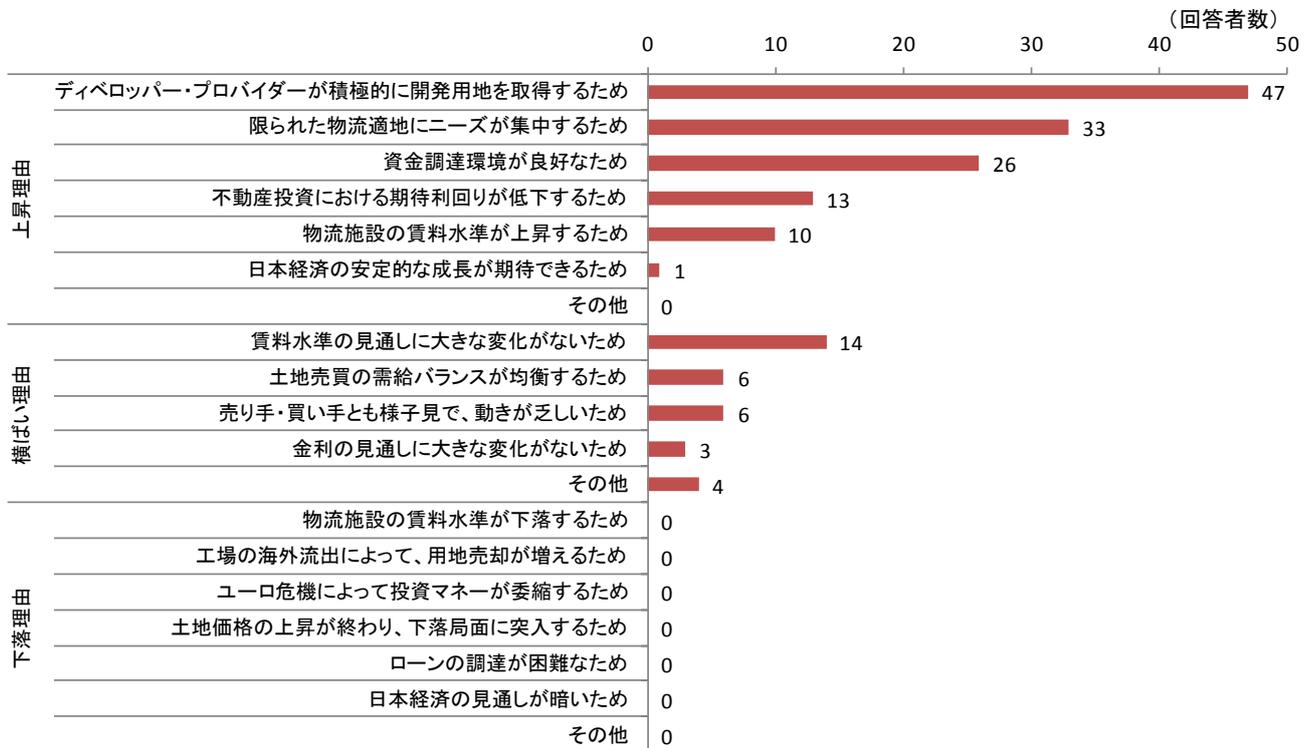
出所:株式会社一五不動産情報サービス

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（図表2参照）。

上昇理由では「ディベロッパー・プロバイダーが積極的に開発用地を取得するため」が47回答と最多で、「限られた物流適地にニーズが集中するため」が33回答、「資金調達環境が良好なため」が26回答、「不動産投資における期待利回りが低下しているため」が13回答、「物流施設の賃料水準が上昇するため」が10回答となっている。ディベロッパーによる開発用地の取得の動きは前回（12年1月）に引き続き顕著な傾向としてみられ、期待利回りの低下や賃料水準の上昇を示唆する意見も増えている。不動産投資における収益性の向上と期待利回りの低下を背景に、ディベロッパー各社が不動産開発を積極化している様子がうかがえる。

横ばいの理由としては「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」と「売り手・買い手とも様子見で、動きに乏しいため」がそれぞれ6回答、「金利の見通しに大きな変化がないため」が3回答である。横ばいの回答者でみると、物流施設の収益性に変化がないことから、土地価格に関しても横ばいの見通しという意見が主流である。なお、土地価格の見通しで「下落」の回答者がいなかったため、下落の理由も回答はない。

図表2 上昇・横ばい・下落理由



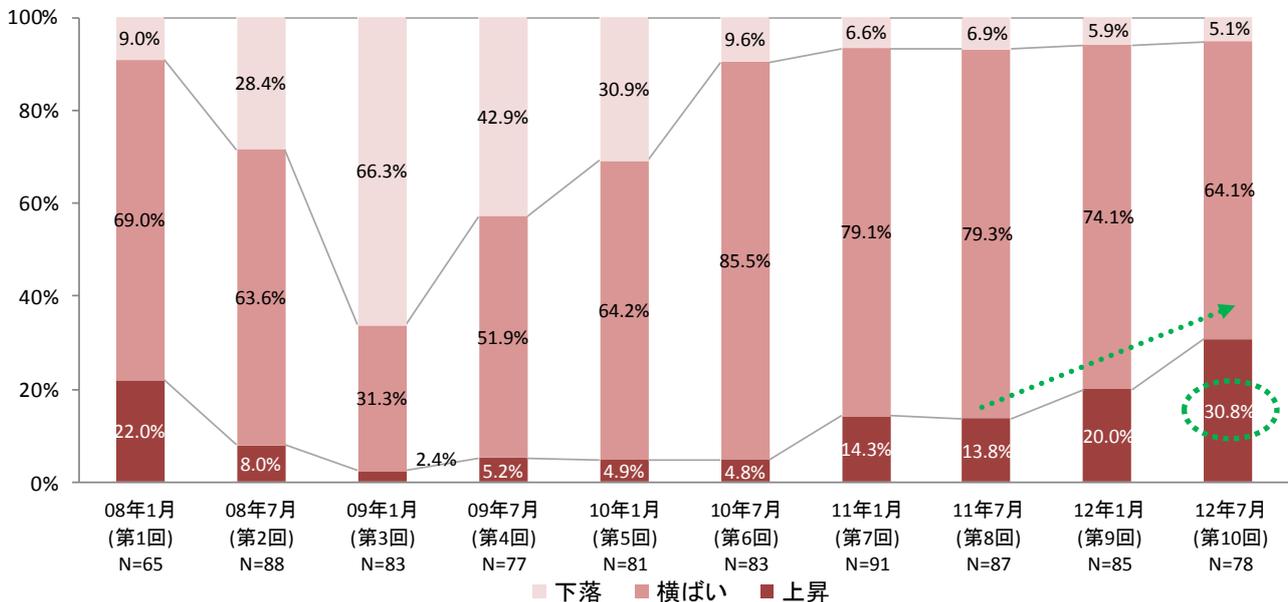
出所: 株式会社一五不動産情報サービス

注: 複数回答可で設問

2. 物流施設の賃料水準の見通し

次に、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3参照）。本調査（12年7月）では「横ばい」が64.1%で最も多く、「上昇」は30.8%、「下落」は5.1%となった。前回（12年1月）との比較では、「上昇」が20.0%から30.8%へ増加する一方、「下落」が5.9%から5.1%へ僅かに減少し、「横ばい」も74.1%から64.1%へ減少している。依然として、「横ばい」の回答構成比が約3分の2を占めているが、「上昇」のそれは30.8%となり、調査開始以来で最高水準である。物流施設の賃料水準の見通しについても、強気の見込みが優勢になっている。

図表3 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（図表4参照）。

横ばいの理由は「荷主・物流会社の賃料負担力に変化がないため」が35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25回答、「物流業界に大きな変化がなく、安定しているため」が11回答で続いている。物流セクターの特徴のひとつである安定性に加え、物流施設の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。

上昇理由では「老朽化した倉庫から、高機能な賃貸物流施設に移転するケースが増えるため」が17回答、「EC（インターネット）通販が需要を牽引するため」が14回答で続いている。また、「高機能な大型物流施設の大量供給によって、潜在的な需要が喚起されるため」が11回答、「新規供給を上回る新規需要が喚起され、需給バランスが更に改善するため」が7回答となっている。高機能な物流施設の新規供給で潜在的な需要が喚起され、需給バランスの改善が進むという好循環に期待する意見が多い。

下落理由では「物流施設の大量供給で、テナントの獲得競争が激化するため」が4回答、「物流施設の大量供給で、古い物流倉庫で空室が増えるため」と「契約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」がそれぞれ2回答となっている。物流施設の大量供給によって空室在庫が増え、需給バランスが緩和方向にシフトするとの意見である。

図表4 上昇・横ばい・下落理由



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

3. 需要拡大の要因

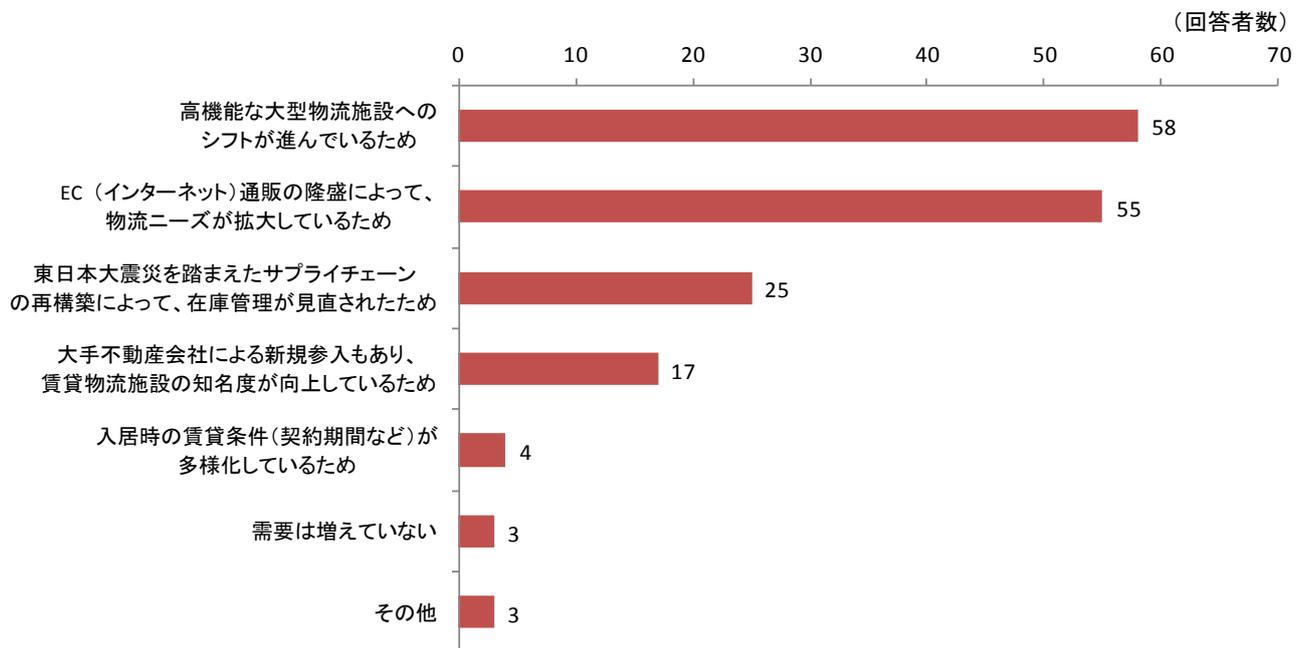
上述の通り、物流施設の賃料水準の見通しでは強気の意見が優勢になりつつある。そこで本調査では賃貸物流施設に対する需要拡大の要因について設問した（図表5参照）。

「高機能な大型物流施設へのシフトが進んでいるため」が58回答で最多で、「EC（インターネット）通販の隆盛によって、物流ニーズが拡大しているため」が55回答で続いている。また、「東日本大震災を踏まえたサプライチェーンの再構築によって、在庫管理が見直されたため」が25回答、「大手不動産会社による新規参入などもあり、賃貸物流施設の知名度が向上しているため」が17回答となっている。

供給サイドであるディベロッパー各社が、高機能な大型物流施設を開発することで需要を喚起し、需要サイドでもEC（インターネット）通販がけん引役となり、需要が拡大しているとの意見が主流である。また、東日本大震災を踏まえて需要サイドが物流機能を強化する動きに加え、供給サイドでも強力なプレイヤーの新規参入が賃貸市場の拡大に寄与しているとの意見がみられた。その他、需要拡大の要因として、法令遵守（コンプライアンス）を示唆する意見もあった。

一方「需要は増えていない」は3回答で、物流施設の需要増は一部のテナント（または超大型クラス）に限定した現象で、裾野の拡大に繋がっていないとの意見もあった。

図表5 需要拡大の要因



出所：株式会社一五不動産情報サービス

注1：複数回答可で設問

注2：左軸上の文章を読みやすくするため、簡略化している。設問時の文章は本レポート末尾の回答用紙を参照

4. まとめ

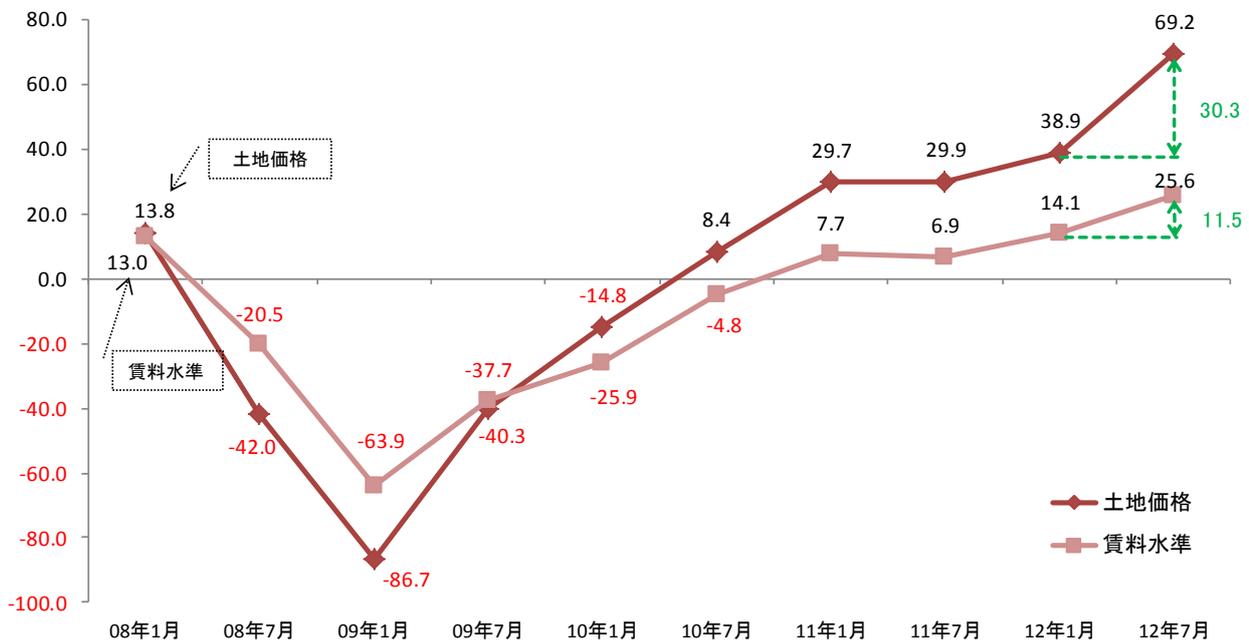
不動産市況のサイクルのうち、本調査時点がどの段階にあるかを認識することを主眼として、日銀短観のように、土地価格および賃料水準について業況判断 D.I.を算出した（図表 6 参照）。

本調査（12年7月）における土地価格の業況判断 D.I.は 69.2 ポイントで、前回（12年1月）の 38.9 から大幅に上昇している。また、本調査における賃料水準の業況判断 D.I.も 25.6 ポイントとなり過去最高の水準で、現在の不動産市況は 2008年1月の調査開始以来で最も良好な市場環境になっているようだ。

また、本調査における賃料水準の業況判断 D.I.は前回から 11.5 ポイント（緑字） の上昇に対し、土地価格の業況判断 D.I.は前回から 30.3 ポイント（緑字） と大幅に上昇している。賃料水準の業況判断 D.I.も上昇サイクルに突入しつつあるが、その動きを先取りするように、土地価格の業況判断 D.I.が顕著に上昇している。

土地価格の業況判断 D.I.は 2010年7月の 8.4 ポイントから 2年にわたってプラスが続き、特に、本調査で大幅に伸びている。東京圏では 2013年下半期に賃貸物流施設の大量供給が予想されるが、強気の見通しが支配的な市場関係者のマインドが、今後、どのように推移するか注目される。

図表 6 業況判断 D.I.



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

作成方法: 日銀短観の業況判断 D.I.を参考に、右式にて算出。 業況判断 D.I. = 「上昇」の回答者構成比 - 「下落」の回答者構成比

以上

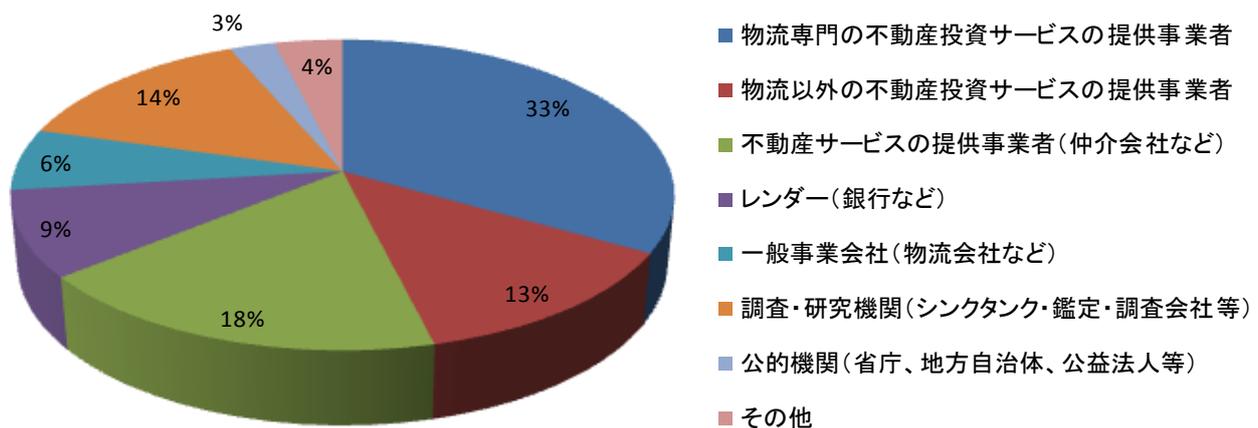
■ アンケート調査の概要

アンケート調査の概要は以下の通り。

➤ 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：2012年7月26日から8月3日まで
 有効回答数：78票
 設問内容：本レポート末尾の回答用紙を参照

➤ アンケート回答者の属性



➤ ご回答の皆様へ：レポート配信の遅延のお詫び

2012年8月中に調査結果をまとめ、ご回答者の皆様へ返信する予定でしたが、レポートの作成が遅延し9月初頭での配信となりましたことを深くお詫び申し上げます。

【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

「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・プロバイダーが積極的に開発用地を取得するため
2. 資金調達環境が良好なため
3. 不動産投資における期待利回りが低下するため
4. 限られた物流適地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. 工場の海外流出によって、工業用地の売却が増えるため
3. ユーロ危機によって投資マネーが委縮するため
4. 土地価格の上昇が終わり、下落局面に突入するため
5. ローンの調達が困難なため
6. 日本経済の見通しが暗いため
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. 新規供給を上回る新規需要が喚起され、需給バランスが更に改善するため
2. 高機能な大型物流施設の大量供給によって、潜在的な需要が喚起されるため
3. EC（インターネット）通販が需要を牽引するため
4. 飲食料品（スーパー・コンビニなど）・日用雑貨・医薬品な

ど、幅広い業種で需要拡大が期待できるため

5. 老朽化した保管型倉庫から、高機能な賃貸物流施設に移転するケースが増えるため
6. 日本経済が成長し、物流施設への需要が拡大するため
7. その他（ ）

【問8】下落理由（複数回答可）

1. 物流施設の大量供給でテナントの獲得競争が激化するため
2. 物流施設の大量供給で、古い物流倉庫で空室が増えるため
3. EC通販などの拠点開設が一巡し、需要が減退するため
4. 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
5. 日本経済の見通しが暗く物流施設への需要が減退するため
6. デフレが続くため
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. 荷主・物流会社の賃料負担力に変化がないため
5. その他（ ）

【問10】ここ最近、賃貸物流施設への需要が拡大しているようですが、主な要因は？（複数回答可）

1. EC通販の隆盛によって、物流ニーズが拡大しているため
2. 高機能な大型物流施設へのシフトが進んでいるため
3. 東日本大震災を踏まえたサプライチェーンの再構築によって、在庫管理が見直されたため
4. 入居時の賃貸条件（契約期間など）が多様化しているため
5. 大手不動産会社による新規参入などもあり、賃貸物流施設の知名度や好感度が向上しているため
6. 需要は増えていない
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した。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	

ご不明な点がありましたら、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