

『調査レポート』

物流施設の不動産市況に関するアンケート調査

～不動産価格の見通しで「上昇」の構成比がやや減少し、過熱感が和らぐ～

サマリー

【不動産価格の見通し】

半年後の不動産価格の見通しは「上昇」が67.9%、「横ばい」が31.0%、「下落」が1.1%となった。3分の2超の回答者が不動産価格の更なる上昇を予想しているが、市場関係者全体のマインドとしては過熱感が和らいでいる。

【賃料水準の見通し】

半年後の賃料の見通しは「上昇」が51.2%、「横ばい」が46.4%、「下落」が2.4%となり、「上昇」と「横ばい」の見通しが拮抗しつつある。また、上昇理由では突出した回答はみられず、複合的な要因が積み重なって賃料上昇に繋がっていると判断している。

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

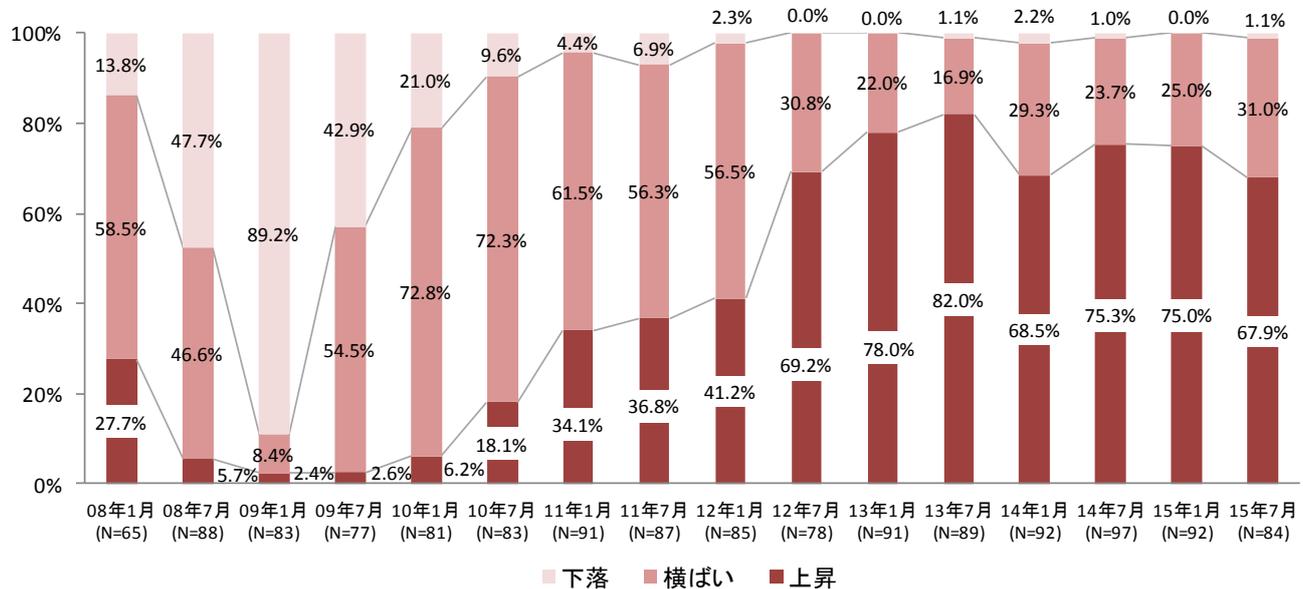
URL <http://www.ichigo-re.co.jp>

1. 物流施設の不動産価格の見通し

物流施設の不動産市況について、半年毎のアンケート調査を実施した。なお、アンケートは7月27日から8月3日に至る期間に実施した。8月下旬に発生した世界同時株安によって不動産マーケットのセンチメントが若干変化した可能性はあるが、本レポートでは上記期間に実施したアンケートの回答結果に忠実に従って作成する。なお、アンケート調査の詳細は8ページを参照のこと。

物流施設の不動産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(15年7月)では「上昇」が67.9%、「横ばい」が31.0%、「下落」が1.1%となった。「上昇」の構成比は、1月の前回調査の75.0%から67.9%へ減少する一方、「横ばい」が25.0%から31.0%へ増加している。また、前回調査では「下落」の回答者はいなかったが、本調査では「下落」の構成比が1.1%となった。3分の2を上回る回答者が不動産価格の更なる上昇を予想しているが、市場関係者全体のマインドとしては過熱感が和らいでいるようだ。

図表1 物流施設の不動産価格の見通し(半年後)



出所:株式会社一五不動産情報サービス

注1:Nは回答者数(サンプル数)を示す。

注2:2008年1月から2012年7月までの設問対象は「土地価格」で、2013年1月より「不動産価格」に変更している。詳細は2013年3月4日発表の弊社レポート(<http://www.ichigo-re.co.jp/909/>)を参照。

半年後の物流施設の不動産価格の見通しについて、それぞれの理由を確認する(次ページの図表2参照)。

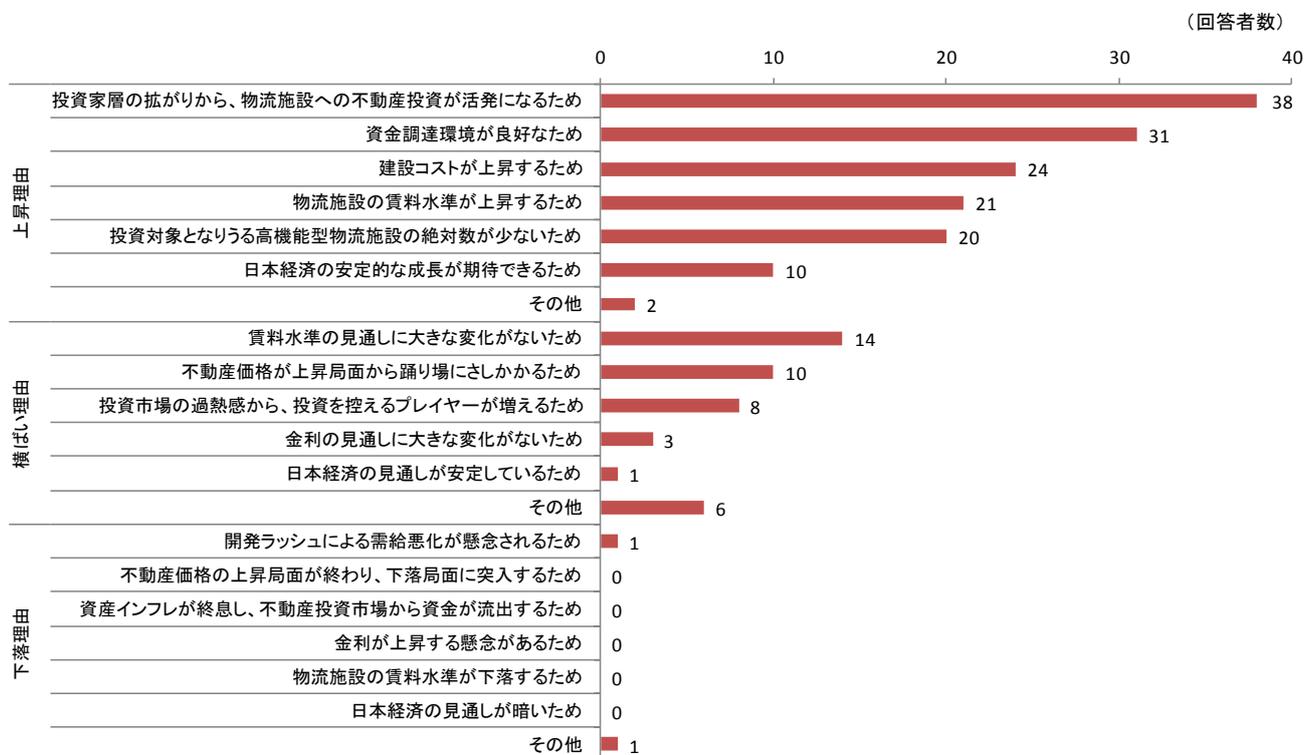
上昇理由では「投資家層の拡がりから、物流施設への不動産投資が更に活発になるため」が38回答で最多で、「資金調達環境が良好なため」が31回答、「建設コストが上昇するため」が24回答である。上

昇理由の上位三つは前回調査と同様であるが、最多の選択肢である「投資家層の拡がりから、物流施設への不動産投資が更に活発になるため」が前回調査の54回答から大きく減少しており、不動産投資市場の過熱感が薄れていることがうかがえる。そのほかの選択肢では「物流施設の賃料水準が上昇するため」が21回答、「投資対象となる高機能型物流施設の絶対数が少ないため」が20回答、「日本経済の安定的な成長が期待できるため」が10回答である。

横ばいの理由では「賃料水準の見通しに大きな変化がないため」が14回答で最も多く、「不動産価格が上昇局面から踊り場にさしかかるため」が10回答、「投資市場の過熱感から、投資を控えるプレイヤーが増えるため」が8回答となった。不動産価格の上昇が長期間に及んでおり、更なる上昇余地が乏しいとの意見が中心である。

下落理由では「開発ラッシュによる需給悪化が懸念されるため」が1回答であった。東京圏や関西圏で開発ラッシュが見込まれており、不動産価格の下落に繋がる懸念されている。

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

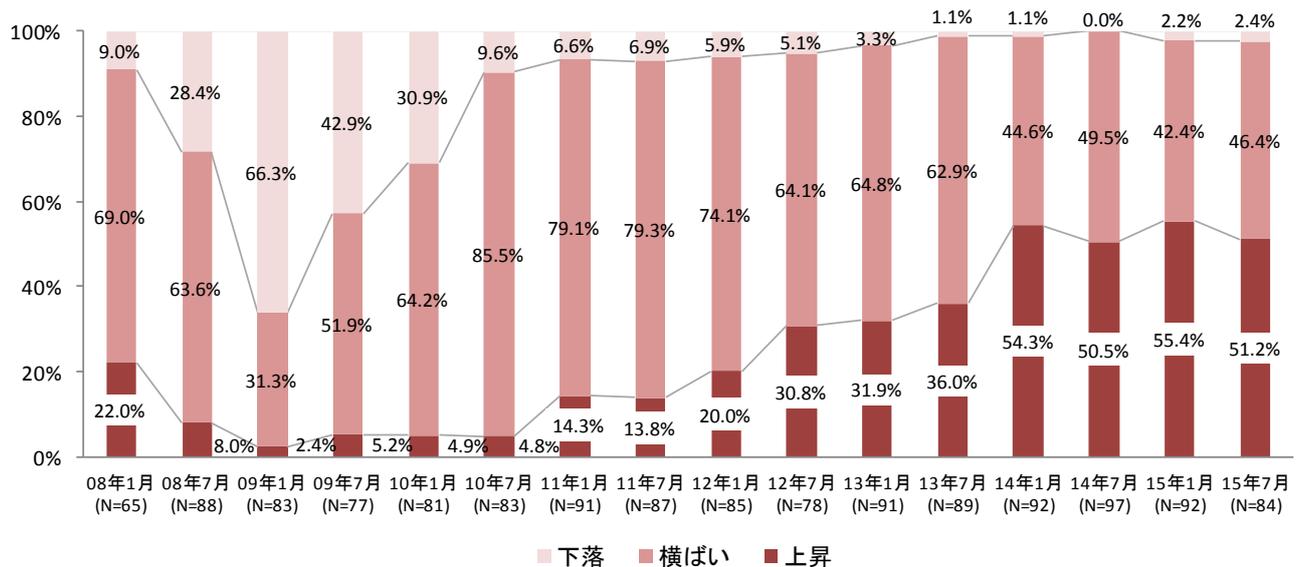
注: 複数回答可で設問。また、左軸上の文章は、見やすくやすくするため、一部省略している。文章(全文)は本レポート末尾の回答用紙を参照。

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（15年7月）では「上昇」が51.2%、「横ばい」が46.4%、「下落」が2.4%となった。「上昇」の構成比は、1月の前回調査の55.4%からやや減少する一方、「横ばい」の構成比は前回調査の42.4%から増加し、「下落」も前回調査の2.2%から微増である。半年後の賃料見通しについて、「上昇」と「横ばい」の見通しが拮抗しつつある。

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

注:Nは回答者数(サンプル数)を示す。

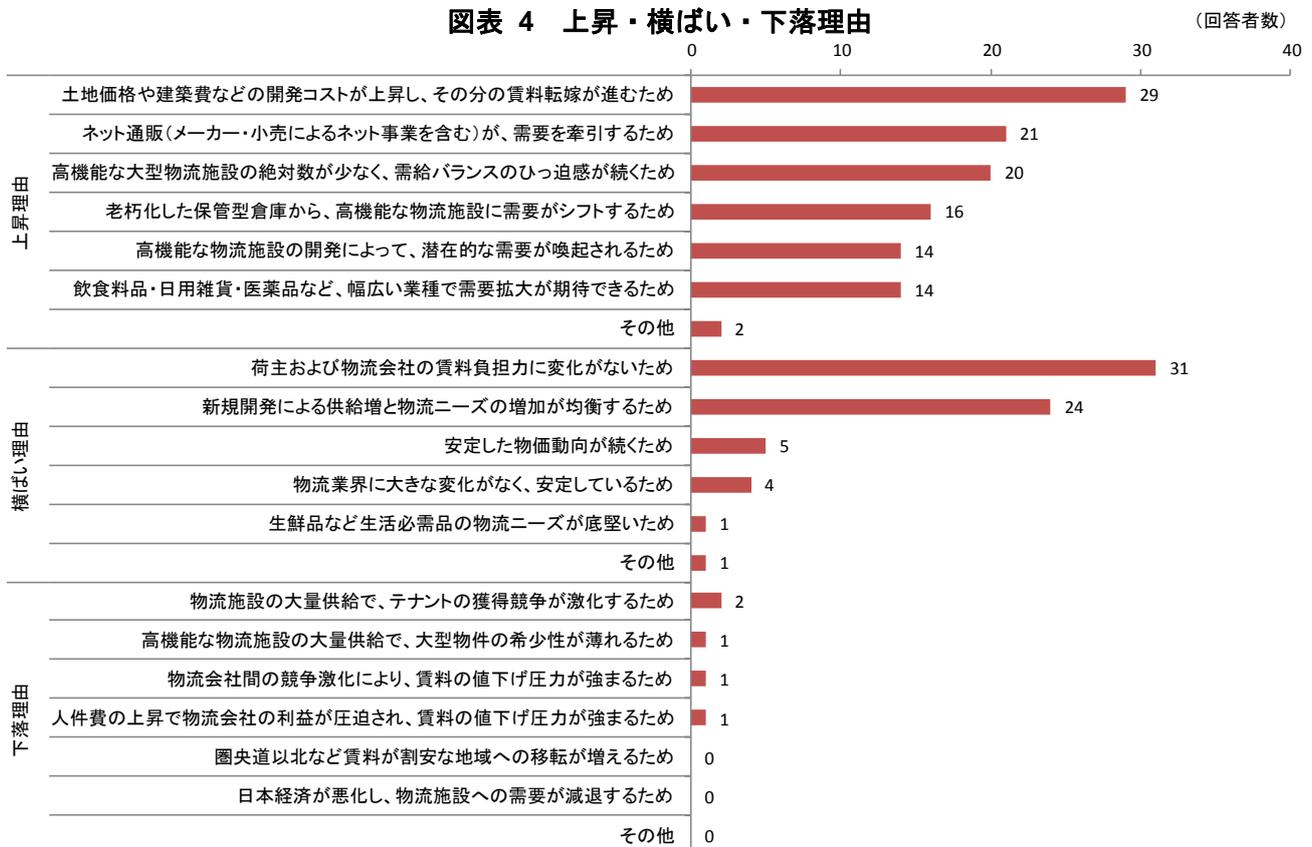
半年後の賃料水準の見通しについて、それぞれの理由を確認する（次ページの図表4参照）。

上昇理由では「土地価格や建設費などの開発コストが上昇し、その分の賃料転嫁が進むため」が29回答で最多であるが、前回調査の36回答からやや減少している。そのほかでは「ネット通販（メーカー・小売によるネット事業を含む）が、需要を牽引するため」が21回答、「高機能な大型物流施設の絶対数が少なく、需給バランスのひっ迫感が続くため」が20回答、「老朽化した保管型倉庫から、高機能な物流施設に需要がシフトするため」が16回答、「高機能な物流施設の開発によって、潜在的な需要が喚起されるため」が14回答、「飲食料品・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」が14回答である。賃料の上昇理由には突出した回答がみられない。また、当設問は複数選択可であるが、「上昇」を選択した43名のうち、複数の上昇理由を選んだ回答者は約8割の34名で、うち3名は全選択肢にチェックを入れている。多くの回答者は、複合的な要因が積み重なって賃料上昇に繋がっていると判断しているようだ。

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31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24回答、「安定した物価動向が続くため」が5回答、「物流業界に大きな変化がなく、安定しているため」が4回答、「生鮮品など生活必需品の物流ニーズが底堅いため」が1回答であった。前回調査と回答傾向は概ね一致しており、物流セクターの特徴のひとつである安定性に加え、物流施設の需給バランスが均衡していることが横ばいの主な理由となっている。

下落の理由としては「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2回答、「高機能な物流施設の大量供給で、大型物件の希少性が薄れるため」、「物流会社間の競争激化により、賃料の値下げ圧力が強まるため」、「人件費の上昇で物流会社の利益が圧迫され、賃料の値下げ圧力が強まるため」がそれぞれ1回答であった。

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

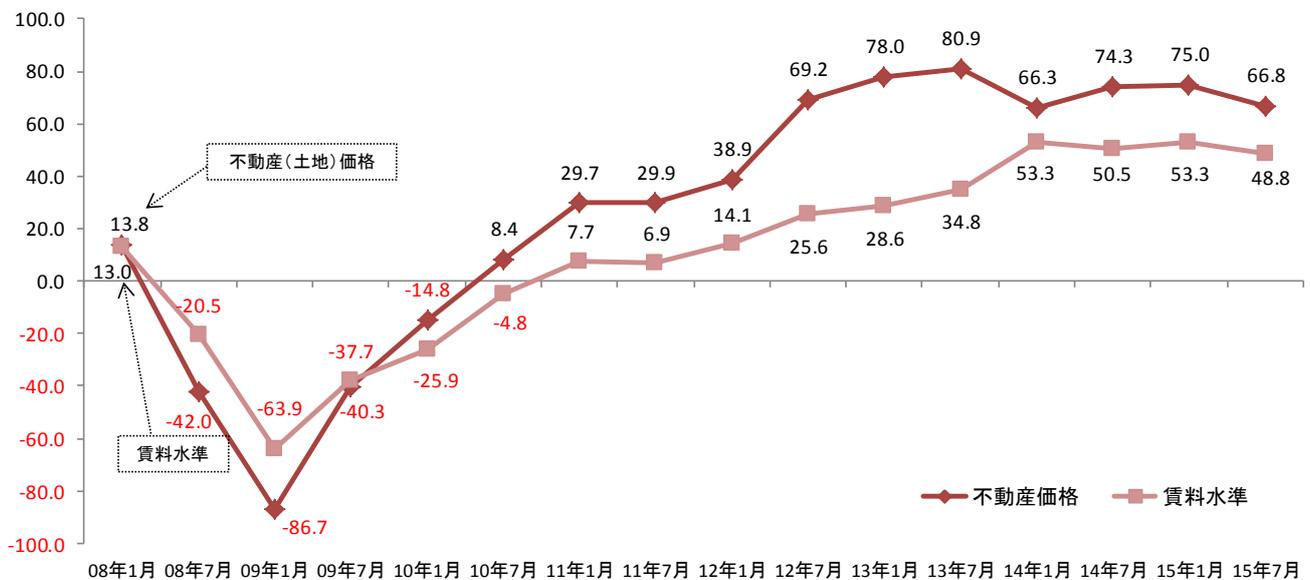
注: 複数回答可で設問。また、左軸上の文章は、見やすくするため、一部省略している。文章(全文)は本レポート末尾の回答用紙を参照。

3. 業況判断 DI

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、不動産価格と賃料水準について業況判断 DI を算出した（図表 5 参照）。

本調査（15年7月）における不動産価格の業況判断 DI は 66.8 ポイントで、1月の前回調査の 75.0 ポイントから下落し、1年半前の 2014年1月と概ね同水準となっている。また、賃料水準の業況判断 DI は 48.8 ポイントで、前回調査の 53.3 ポイントからやや下落している。不動産価格は、依然として楽観的な見通しであるが、過熱感が和らいでいる。また、賃料水準の業況判断 DI も前回調査から若干下落しており、楽観的な見通しから中庸にシフトしている。

図表 5 本アンケートの業況判断 DI



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

4. 雇用情勢の改善による不動産市場への影響

厚生労働省の発表によれば、2015年7月の有効求人倍率は1.21倍で雇用情勢は顕著に改善している。また、総務省発表の2015年7月の完全失業率も3.3%で完全雇用に近い。本アンケートでは雇用情勢の改善による不動産市場への影響を設問した。

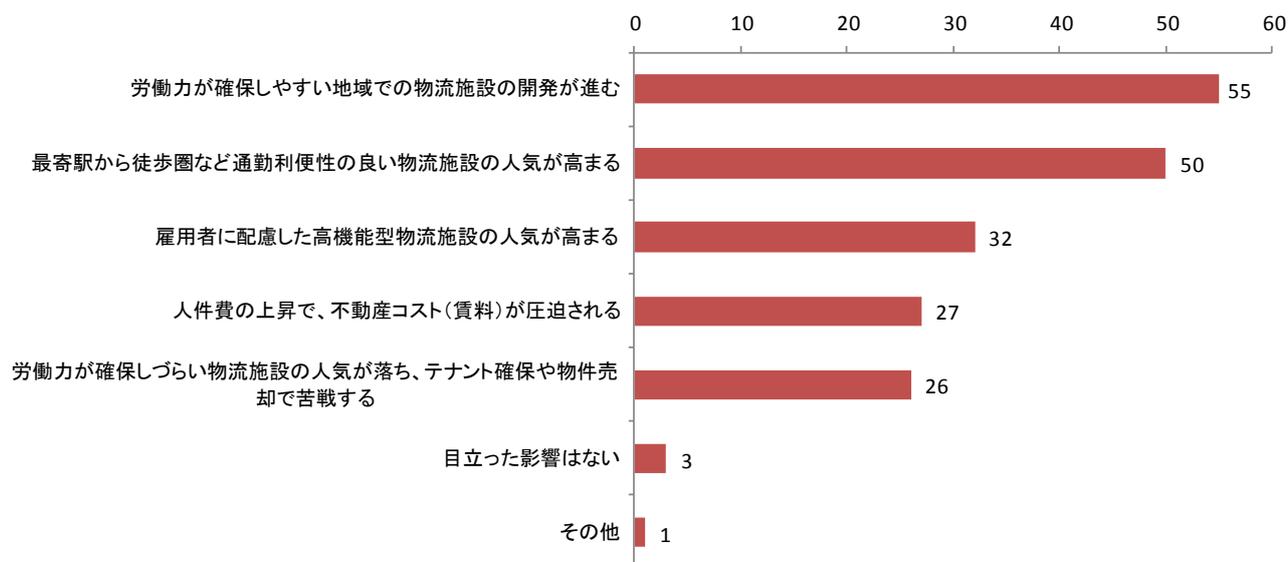
「労働力が確保しやすい地域での物流施設の開発が進む」が55回答で最多で、「最寄駅から徒歩圏など通勤利便性の良い物流施設の人気が高まる」が50回答、「雇用者に配慮した高機能型物流施設の人気が高まる」が32回答で続いている。物件選定において“労働力の確保”な重要なポイントになっており、その結果として人が集まりやすい高機能型物流施設の開発を後押しする要因となっている。上位の三つは不動産市場にポジティブに働く要因である。

他方、ネガティブな要因としては「人件費の上昇で、不動産コスト(賃料)が圧迫される」が27回答、「労働力が確保しづらい物流施設の人気が落ち、テナント確保や物件売却で苦戦する」が26回答である。

最後に、本設問で最も少ない回答は「目立った影響はない」の3回答であった。本年1月のアンケート¹で、“原油安による不動産市況への影響”を設問したが、その際は「目立った影響がない」が最多で、回答者の6割弱が選択した。原油安による不動産市況への影響は軽微である一方、雇用情勢については何らかの影響があると、大半の市場関係者は判断している。

図表 6 雇用情勢の改善による不動産市場への影響

(回答者数)



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。また、左軸上の文章は、見やすくするため、一部省略している。文章(全文)は本レポート末尾の回答用紙を参照。

以上

¹ 2015年2月27日付 第15回物流施設の不動産市況に関するアンケート調査 <http://www.ichigo-re.co.jp/1475/>

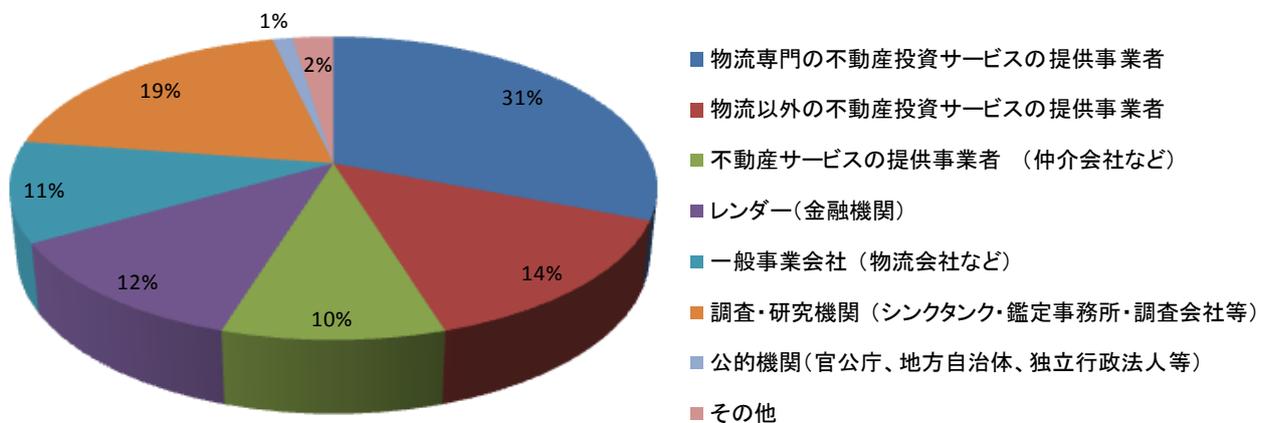
■ アンケート調査の概要

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にてアンケート回答の依頼を行い、WebまたはE-mailで回答収集
 実施期間：2015年7月27日から同年8月3日まで
 有効回答数：84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



【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

「物流施設の不動産価格」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（官公庁、地方自治体、独立行政法人等）
8. その他（ ）

【問2】半年後の物流施設の不動産価格の見通し

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

【問3】上昇理由（複数回答可）

1. 投資家層の拡がりから、物流施設への不動産投資が活発になるため
2. 資金調達環境が良好なため
3. 建設コストが上昇するため
4. 物流施設の賃料水準が上昇するため
5. 投資対象となりうる高機能型物流施設の絶対数が少ないため
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. 不動産価格の上昇局面が終わり、下落局面に突入するため
2. 資産インフレが終息し、不動産投資市場から資金が流出するため
3. 金利が上昇する懸念があるため
4. 開発ラッシュによる需給悪化が懸念されるため
5. 物流施設の賃料水準が下落するため
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. 不動産価格が上昇局面から踊り場にさしかかるため
2. 不動産投資市場の過熱感から、投資を控えるプレイヤーが増えるため
3. 金利の見通しに大きな変化がないため
4. 賃料水準の見通しに大きな変化がないため
5. 日本経済の見通しが安定しているため
6. 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→問10へ）
2. 下落（→問8→問10へ）
3. 横ばい（→問9→問10へ）

【問7】上昇理由（複数回答可）

1. 高機能な大型物流施設の開発によって、潜在的な需要が喚起されるため
2. 高機能な大型物流施設の絶対数が少なく、需給バランスのひっ迫感が続くため

3. 飲食品（食品スーパー・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更に期待できるため
4. ネット通販（メーカー・小売によるネット事業を含む）が、需要を牽引するため
5. 老朽化した保管型倉庫から、高機能な物流施設に需要がシフトするため
6. 土地価格や建築費など開発コストが上昇し、その分の賃料転嫁が進むため
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. 高機能な物流施設の大量供給で、大型物件の希少性が薄れるため
3. 物流会社間の競争激化により、賃料の値下げ圧力が強まるため
4. 人件費の上昇で物流会社の利益が圧迫され、賃料の値下げ圧力が強まるため
5. 圏央道以北など賃料が割安な地域への移転が増えるため
6. 日本経済が悪化し、物流施設への需要が減退するため
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. 荷主および物流会社の賃料負担力に変化がないため
5. 安定した物価動向が続くため
6. その他（ ）

【問10】雇用情勢の改善による不動産市場への影響（複数回答可）

1. 雇用者に配慮した高機能型物流施設の人気が高まる
2. 最寄駅から徒歩圏など通勤利便性の良い物流施設の人気が高まる
3. 労働力が確保しやすい地域での物流施設の開発が進む
4. 労働力が確保しづらい物流施設の人気が落ち、テナント確保や物件売却で苦戦する
5. 人件費の上昇で、不動産コスト（賃料）が圧迫される
6. 目立った影響はない
7. その他（ ）

【問11】物流施設の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、氏名、E-mailをご記入ください。

貴社名	
氏名	
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/privacy> をご覧ください。

【問い合わせ先】 ㈱一五不動産情報サービス E-mail.research@ichigo-re.co.jp Tel. 03-6273-7810 Fax. 03-6273-7815