

## 『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

～賃料水準の業況判断 DI がマイナスからプラスに転じる～

#### 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「横ばい」が71.0%と最多で、「上昇」が25.0%、「下落」が4.0%となった。本調査では「上昇」の回答構成比が減少する一方、「横ばい」がやや増えた。不動産価格では強気の見通しが後退しはじめている。

##### 【賃料水準の見通し】

半年後の賃料の見通しは「横ばい」が75.0%と最多で、「上昇」が15.0%、「下落」が10.0%となった。「下落」の回答構成比は2017年1月の25.0%から3回連続で減少する一方、「上昇」は前調査に続き増加となった。そのため、賃料水準の業況判断 DI は5.0ポイントで、前回のマイナス3.7ポイントからプラスに転じた。

#### 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

Tel. 03-6273-7810 Fax. 03-6273-7815 E-mail : research@ichigo-re.co.jp

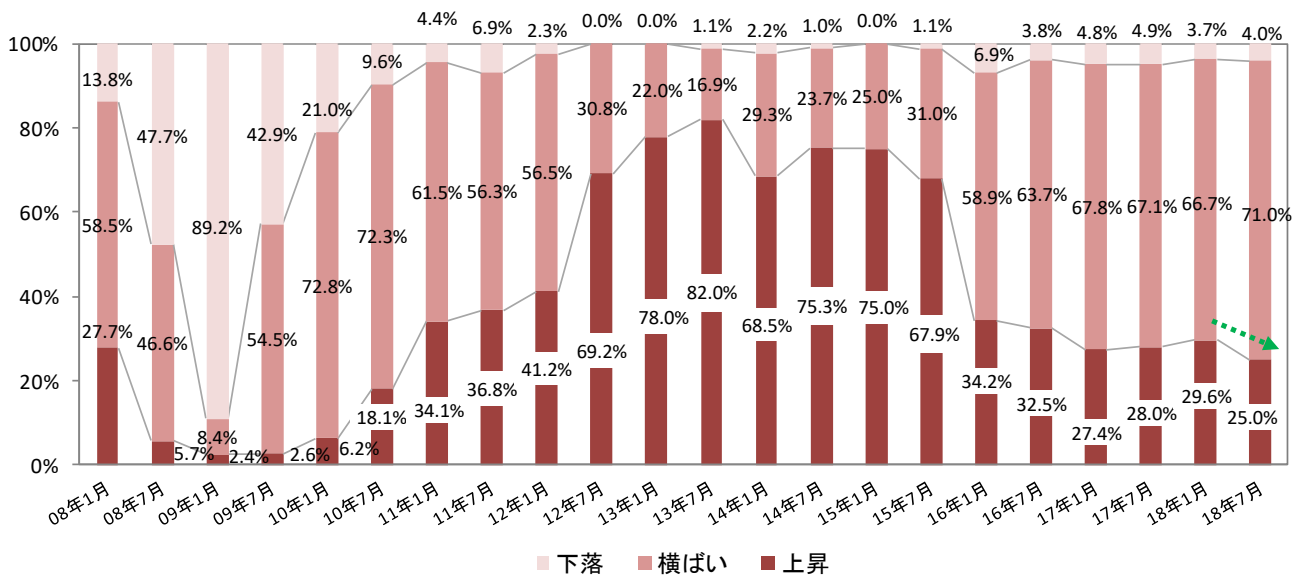
URL <https://www.ichigo-re.co.jp>

## 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。アンケート調査の詳細は 9 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(18年7月)では「横ばい」が 71.0%と最多で、「上昇」が 25.0%、「下落」が 4.0%となった。本調査では「上昇」の回答構成比が減少する一方、「横ばい」がやや増え、「下落」は少数に留まっている。不動産価格では強気の見通しがやや後退しはじめている。

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

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)。

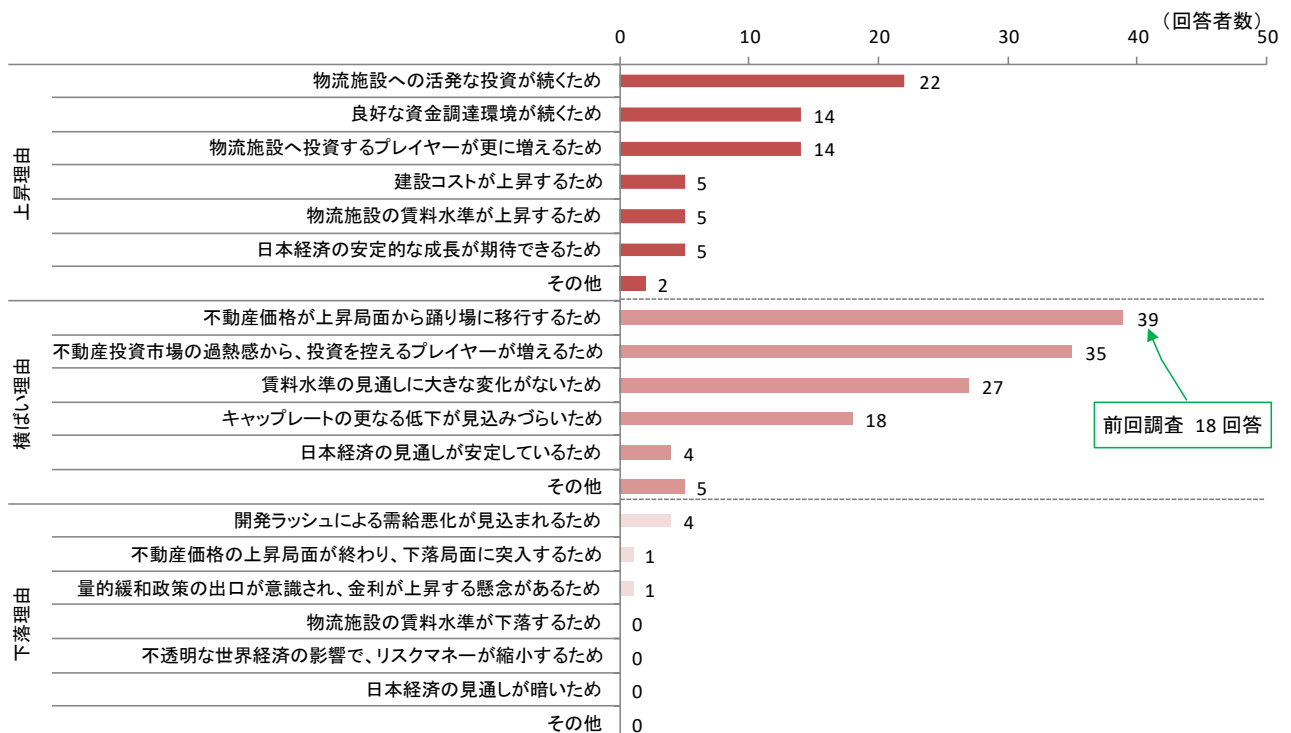
上昇理由では「物流施設への活発な投資が続くため」が 22 回答で最多となり、次いで「良好な資金調達環境が続くため」と「物流施設へ投資するプレイヤーが更に増えるため」が 14 回答となった。上昇理由の上位は前調査と同様で、良好な資金調達環境を背景に、物流施設へ投資するプレイヤーが増えることで活発な投資が続き、不動産価格の上昇余地があるという意見である。その他の回答では「建設コストが上昇するため」、「物流施設の賃料水準が上昇するため」、「日本経済の安定的な成長が期待できるため」がそれぞれ 5 回答である。

横ばいの理由では「不動産価格が上昇局面から踊り場に移行するため」が 39 回答、「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」が 35 回答、「賃料水準の見通しに大きな変化がないため」が 27 回答となった。不動産価格の上昇期間が長引き、高値警戒感から踊り場に移行するとの意見が増えている。また、「キャップレートの更なる低下が見込みづらいため」が 18 回答、「日本経済の

見通しが安定しているため」が4回答となっている。

下落理由では「開発ラッシュによる需給悪化が見込まれるため」が4回答、「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」と「量的緩和政策の出口が意識され、金利が上昇する懸念があるため」がそれぞれ1回答であった。

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

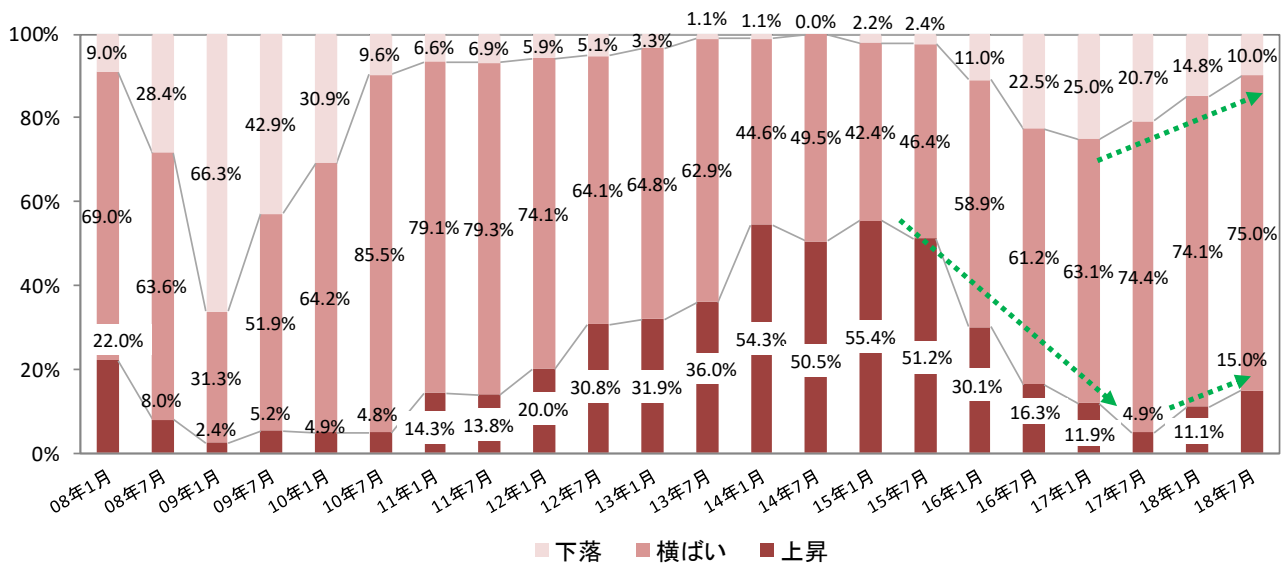
注: 複数回答可で設問。また、左軸上の文章は、見やすくするため、一部省略している。文章(全文)は本レポート末尾の回答用紙を参照。

## 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（18年7月）では「横ばい」が75.0%と最多で、「上昇」が15.0%、「下落」が10.0%となった。「下落」の回答構成比は2017年1月の25.0%から3回連続で減少する一方、「上昇」の回答構成比は前調査に続き増加となった。アンケート回答者の4分の3が「横ばい」の見通しであるが、「上昇」の回答構成比が「下落」を上回った。

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

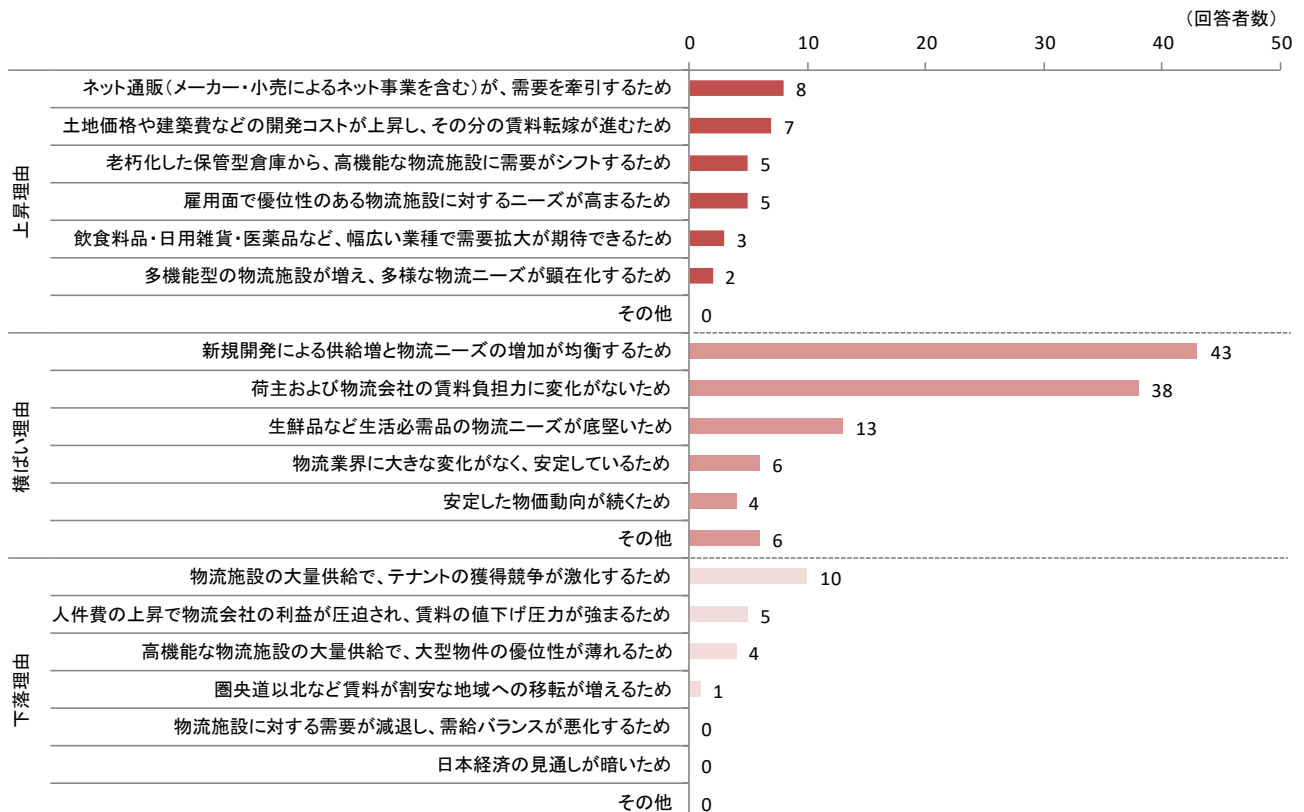
半年後の賃料水準の見通しについて、それぞれの理由を確認する（次ページの図表4参照）。

上昇理由では「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8回答、「土地価格や建築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7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」と「雇用面で優位性のある高機能型物流施設に対するニーズが高まるため」がそれぞれ5回答となった。ネット通販による堅調なニーズに加えて、労働力不足など事業環境の変化に対応しやすい高機能型物流施設がニーズの受け皿となり、市場関係者の楽観的な賃料水準の見通しに繋がっている。

横ばいの理由は「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43回答、「荷主および物流会社の賃料負担力に変化がないため」が38回答となった。また「生鮮品など生活必需品の物流ニーズが底堅いため」が13回答、「物流業界に大きな変化がなく、安定しているため」が6回答となった。前回調査と同様に、新規開発が旺盛であるが需要は底堅く、需給環境は安定してため、賃料水準も大きな変化はないとの意見である。

下落理由としては「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10回答と最多で、「物流施設に対する需要が減退し、需給バランスが悪化するため」が5回答、「高機能な物流施設の大量供給で、大型物件の優位性が薄れるため」が4回答となっている。大量供給による需給緩和が進み、賃料水準が下落するという意見である。

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

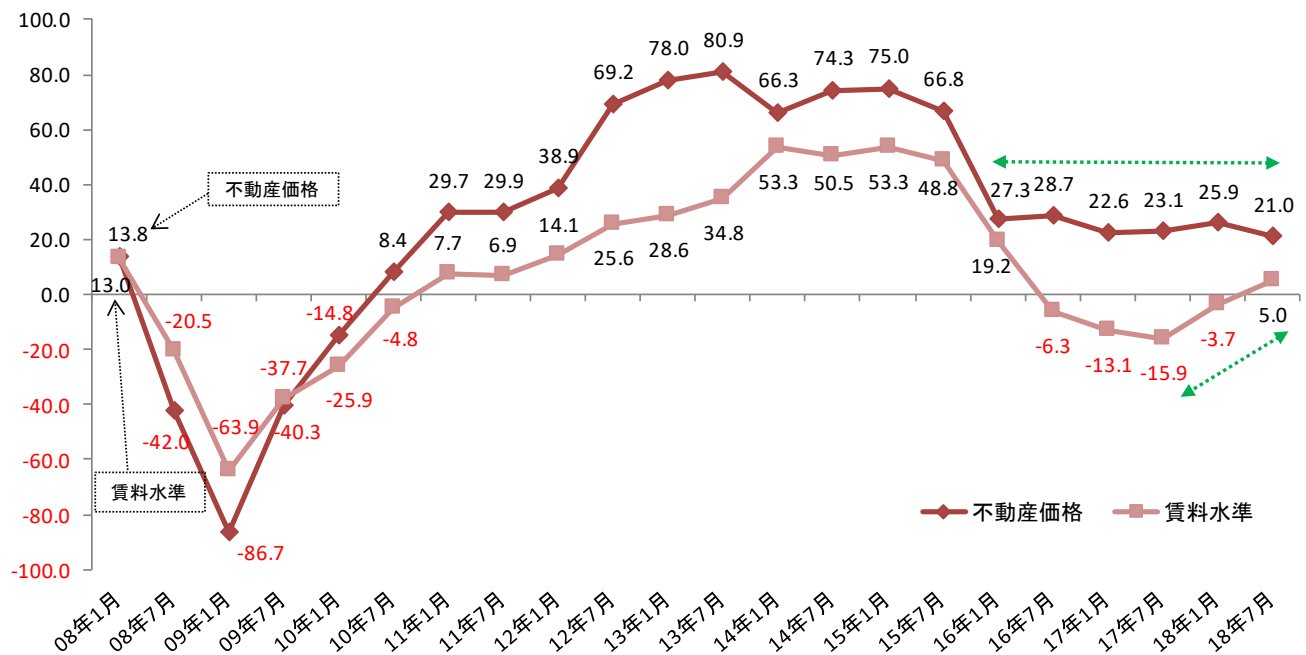
### 3. 業況判断 DI

不動産市況のサイクルを把握することを主眼として、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（18年7月）における不動産価格の業況判断 DI は 21.0 ポイントで、前回調査の 25.9 ポイントから 4.9 ポイント減少した。他方、賃料水準の業況判断 DI は 5.0 ポイントで、前回のマイナス 3.7 ポイントからプラスに転じた。

不動産価格の業況判断 DI は 2016 年 1 月の 27.3 ポイントから一進一退で推移する一方、賃料水準の業況判断 DI は、2016 年 7 月から 2018 年 1 月までマイナス圏で推移していたが、本調査でプラス圏に移行している。東京圏では新たな開発計画の発表が相次ぎ、2018 年は過去最高の供給となる見通しで、2019 年は 2018 年をさらに上回る供給が見込まれているが、市場関係者のマインドは悲観から楽観へと局面が移行しつつある。

図表 5 本アンケートの業況判断 DI



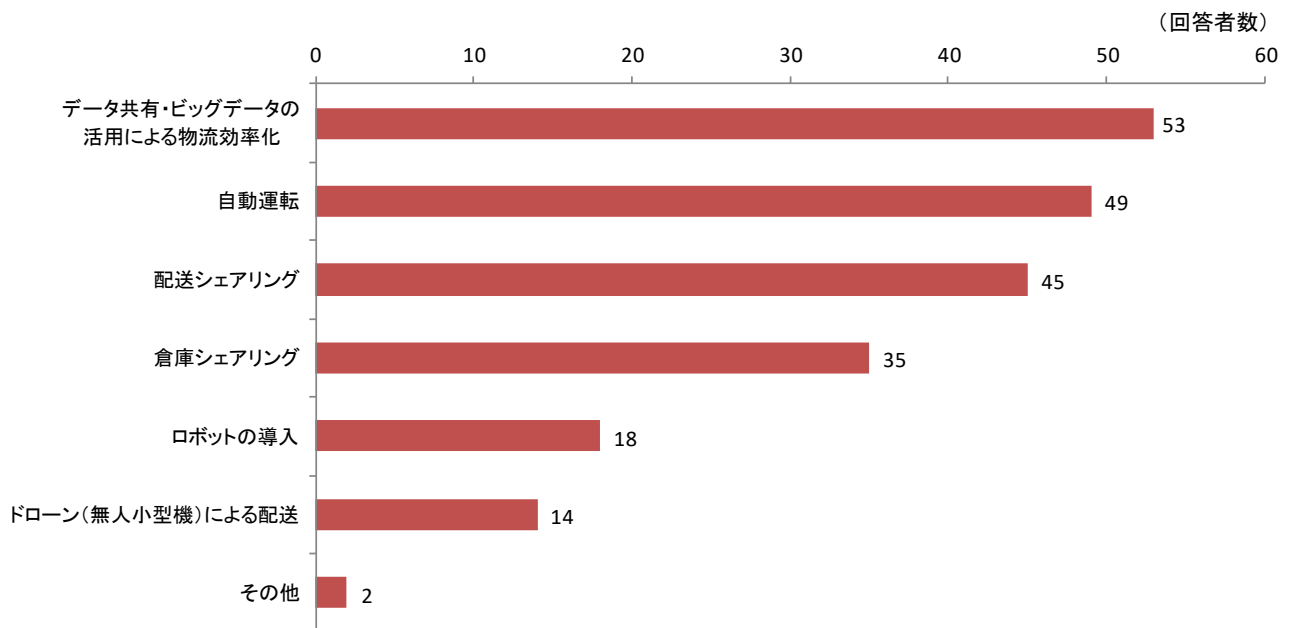
出所:株式会社一五不動産情報サービス

作成方法: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. 物流革新

技術革新によって業界の垣根を超えた多様な取り組みが進んでいる。周知の通り、少子高齢化の進行で人口減少が始まっており、典型的な労働集約型産業である物流業界では、深刻な人手不足に対処するため、積極的な投資に舵を切る企業が増えている。そこで、本調査では、活性化する物流革新のなかで、今後の成長が期待できる事業について設問した。

図表 6 今後の成長が期待できる有望な事業



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、一部を省略している。文章(全文)は本レポート末尾の回答用紙を参照。

「データ共有・ビッグデータの活用による物流効率化」が53回答で最多となり、全回答者(100回答者)の過半数が選んでいる。適切な在庫水準や人員配置に活用するための物流効率化で、従前より組み込まれてきた物流改善の延長線上で捉えることもできるため、本調査で最も高い回答となった。

次いで「自動運転」が49回答となった。物流分野で人手不足が最も深刻なのは運転手である。現在、公道で先頭車両が有人、後続車両が無人で隊列を組んで走行する実験が行われている<sup>1</sup>。また、自動運転は法整備も課題のひとつで、官民一体で実用化に向けた取り組みが積極的に進められていることも高い関心に繋がった。

また「配送シェアリング」と「倉庫シェアリング」は45回答と35回答であった。シェアビジネスは技術革新による成長が著しい分野のひとつであるが、個人を対象としたC to CまたはB to Cでの事業が先行している。物流業界は(ラストワンマイル以外は)法人間の取引であるB to Bが主体であり、高い

<sup>1</sup> 2018年1月12日付 豊田通商株式会社プレスリリース(世界初、高速道路におけるCACCを用いたトラックの後続有人隊列走行実験を開始)より

セキュリティや守秘義務が求められるケースが多いことから、どのような形でシェアビジネスが浸透していくか注目される。

「ロボットの導入」は18回答とやや少なかった。製造現場では以前からロボットが導入され、稼働実績が蓄積されているが、物流分野では歴史が浅い。日進月歩で機能が向上しているものの、物品によってロボット導入に向き不向きがあり、現状は試行錯誤の段階で、本格的な導入にはハードルがまだ少し高い物流現場が多いようだ。

「ドローンによる配送」は14回答で最小となった。ドローンによる実証実験は一部地域で開始されているが、都市圏の大半が航空法によって飛行が制限される人口集中地区であるために、現状では戸別配送は難しい。法整備の課題など、事業化への道のりが長いことが低い回答率に繋がったと考えられる。

物流革新の現場では課題が山積している。革新的な事業ひとつで課題が一気に解決することはなく、地道で多様な取り組みの継続が求められている。

以上



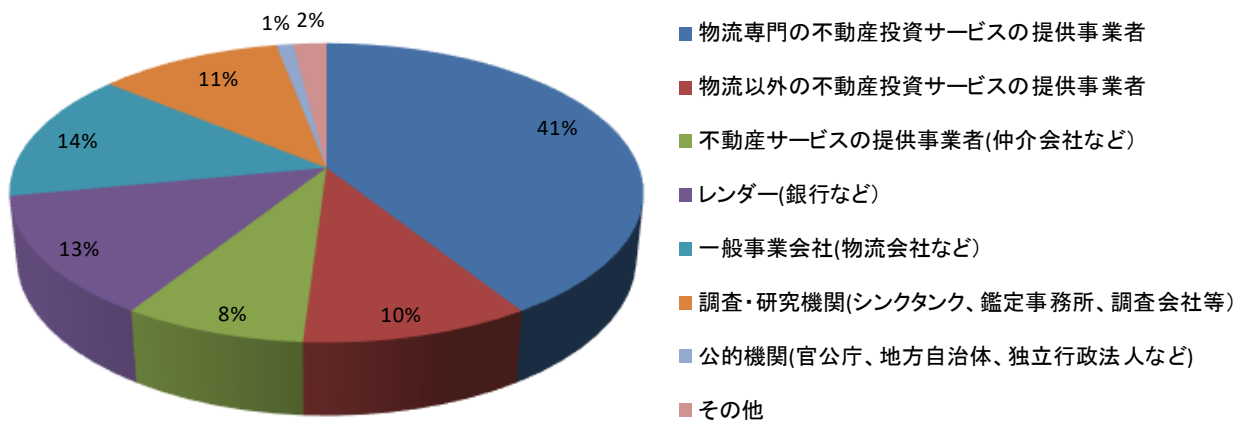
## ■ アンケート調査の概要

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にてアンケート回答の依頼を行い、WebまたはE-mailで回答収集  
 実施期間：2018年7月23日から同年7月31日まで  
 有効回答数：100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

「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東京圏の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2-1 →問3へ）
2. 下落（→問2-2 →問3へ）
3. 横ばい（→問2-3 →問3へ）

【問2-1】上昇理由（複数回答可）

1. 物流施設への活発な投資が続くため
2. 良好な資金調達環境が続くため
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. 物流施設へ投資するプレイヤーが更に増えるため
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2-2】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. 開発ラッシュによる需給悪化が見込まれるため
3. 物流施設の賃料水準が下落するため
4. 量的緩和政策の出口が意識され、金利が上昇する懸念があるため
5. 不透明な世界経済の影響で、リスクマネーが縮小するため
6. 日本経済の見通しが暗いため
7. その他（ ）

【問2-3】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移行するため
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. 賃料水準の見通しに大きな変化がないため
4. キャップレートの更なる低下が見込みにくい
5. 日本経済の見通しが安定しているため
6. その他（ ）

【問3】半年後の物流施設の賃料水準の見通し

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

【問3-1】上昇理由（複数回答可）

1. 飲食料品（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期待できるため
2. 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
3. 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

4. 労働力不足を背景に、雇用面で優位性のある高機能型物流施設に対するニーズが高まるため
5. 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
6. 多機能型の物流施設が増え、多様な物流ニーズが顕在化するため
7. その他（ ）

【問3-2】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、大型物件の優位性が薄れるため
3. 物流施設に対する需要が減退し、需給バランスが悪化するため
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. 日本経済の見通しが暗いため
7. その他（ ）

【問3-3】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4】物流革新の動きが活性化しています。今後の成長が期待できる有望な事業は？（複数回答可）

1. ロボットの導入（倉庫内オートメーション、パワーアシストスーツなど）
2. 自動運転（自動運転システムが運転操作を実行）
3. ドローン（無人小型機）による配送
4. 倉庫シェアリング（短期賃貸、小ロットへの対応など）
5. 配送シェアリング（物流版Uber）
6. データ共有・ビッグデータの活用による物流効率化（AIによる適切な在庫・人員配置など）
7. その他（ ）

【問5】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、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、<https://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](mailto:research@ichigo-re.co.jp) Tel. 03-6273-7810 Fax. 03-6273-7815