

2010年8月23日

【調査レポート】

第6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は「上昇」が18.1%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(18.1%)、横ばい(72.3%)、下落(9.6%)となった。前回(10年1月)からの比較では、「下落」が21.0%から9.6%へと減少する一方、「上昇」は6.2%から18.1%へと増加している。資金調達環境の改善に加え、不動産投資家がマーケットに戻りつつあることが、土地価格の「上昇」の見通しに影響している。

➤ 賃料水準の見通し

半年後の見通しは、下落(9.6%)、上昇(4.8%)に対し、横ばい(85.5%)が大多数となった。前回(10年1月)との比較では、「横ばい」が64.2%から85.5%へ増加する一方、「下落」が30.9%から9.6%へと減少している。賃料水準の見通しは長期的に停滞する意見と、底打ちが近づきつつあるとの意見に分かれている。

【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6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83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）

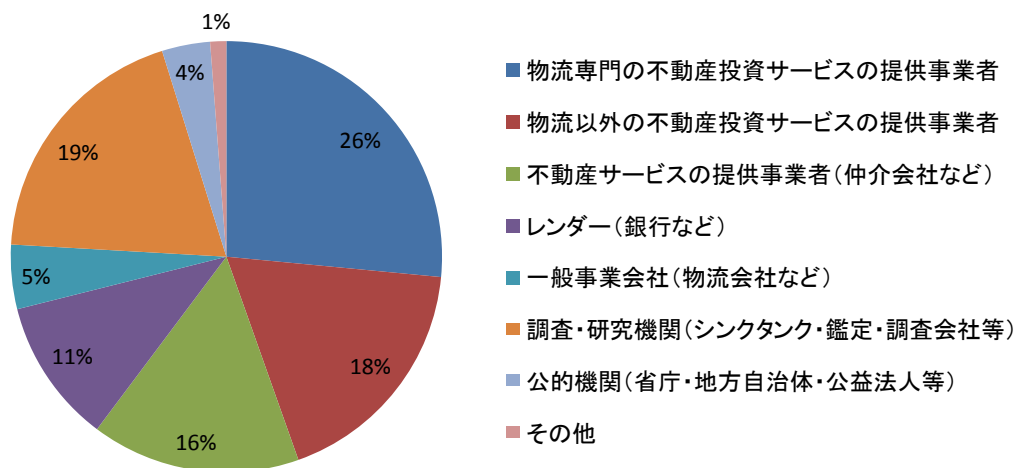
調査方法：E-mailにてアンケート回答の依頼を行い、WebまたはE-mailで回答収集

実施期間：2010年7月23日から7月31日まで

有効回答数：83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



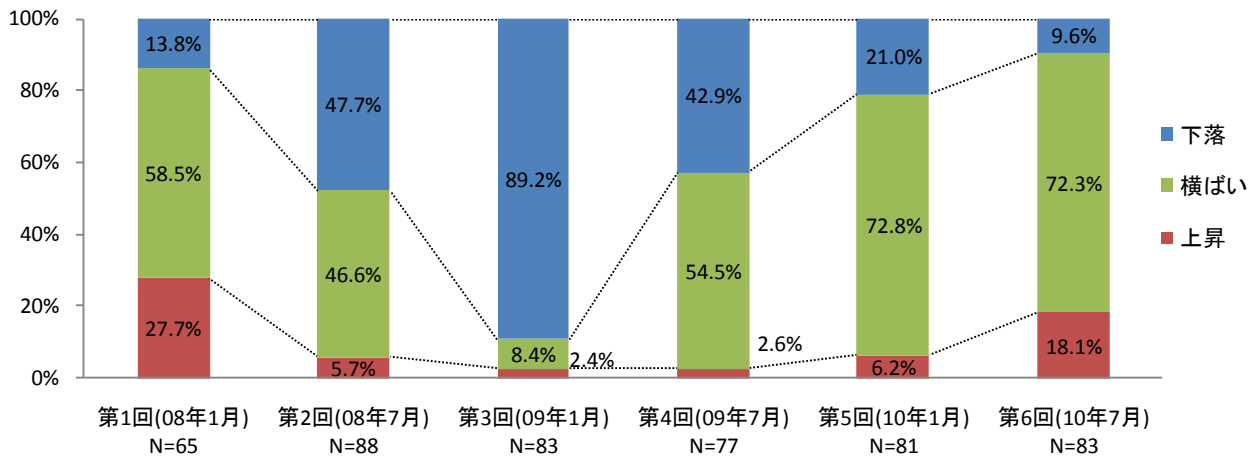
2. 物流用地の土地価格の見通し

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6回(10年7月)アンケートでは「横ばい」が72.3%と最多で、「上昇」は18.1%、「下落」は9.6%となった。第5回(10年1月)アンケートと比較すると、「下落」が21.0%から9.6%へ半減する一方、「上昇」は6.2%から18.1%となり約3倍に増加した。半年後の土地価格の見通しは「横ばい」が主流であるが、「上昇」の回答者が約2割を占め、「下落」を大幅に上回った。

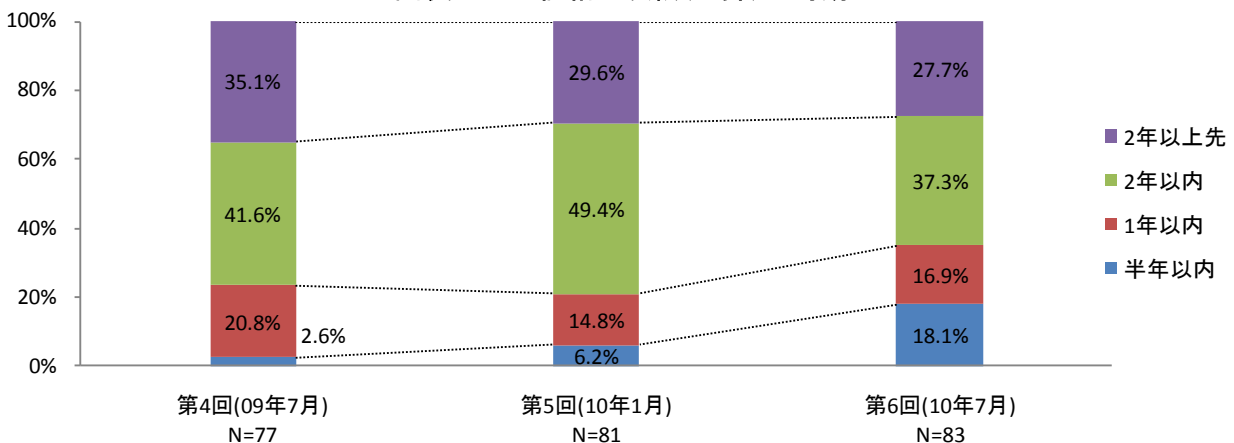
次に土地価格の反転(上昇)時期について設問した(図表3)。第6回(10年7月)アンケートでは「2年以上先」が37.3%と3分の1強を占めたが、「半年以内」が18.1%、「1年以内」が16.9%となった。第5回(10年1月)アンケートと比較すると、「2年以上先」が49.4%から37.3%へ減少する一方、「半年以内」が6.2%から18.1%へと大幅に増加している。

土地価格の反転時期を「2年以上先」とみる回答者が3割弱を占める点に変化はみられないが、「半年以内」や「1年以内」の回答者が増え、反転時期が近づいているという意見も高まっている。

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



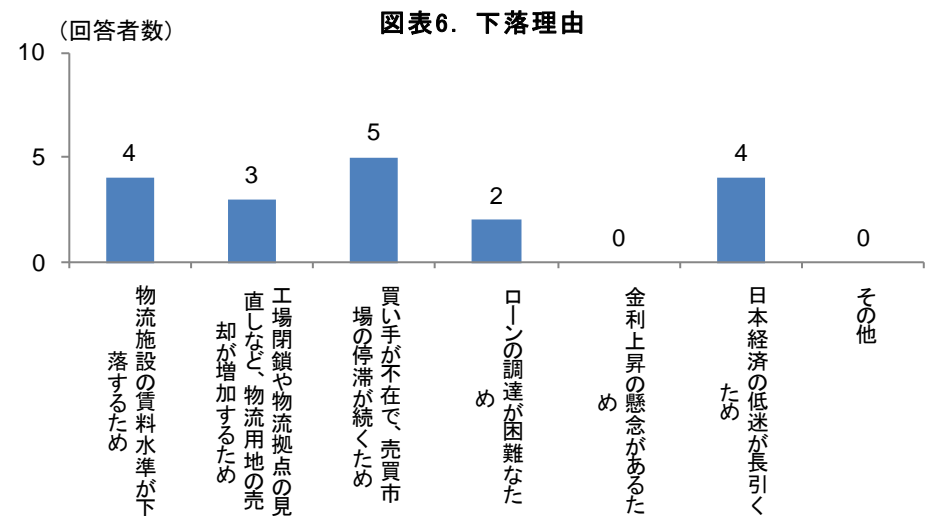
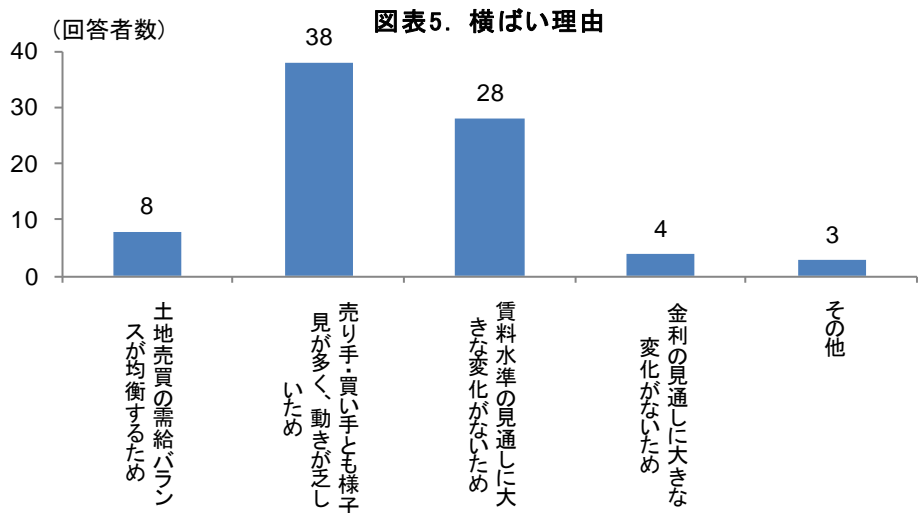
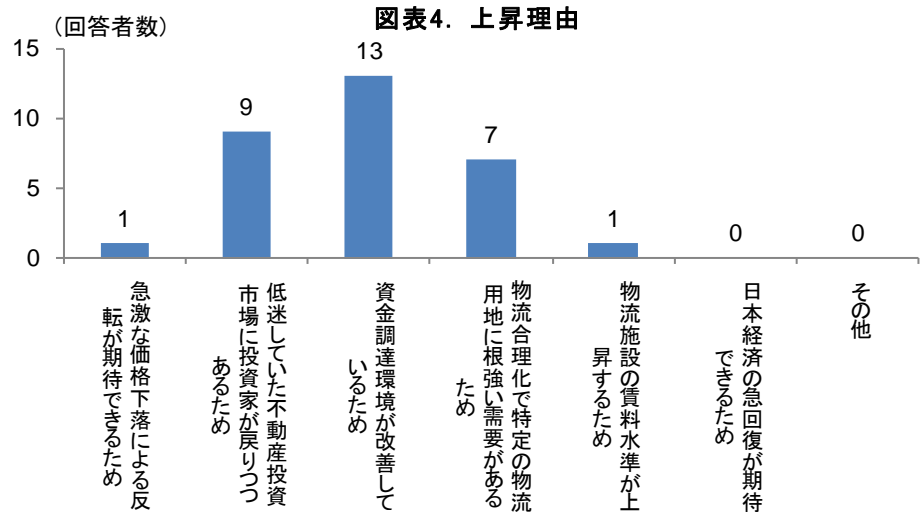
出所: 株式会社一五不動産情報サービス

注: 第4回は09年7月時点、第5回は10年1月時点、第6回は10年7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、第6回の「半年以内」は2010年12月を示している。

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。上昇理由では「資金調達環境が改善しているため」が13回答、「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」が9回答、「物流合理化で特定の物流用地に根強い需要があるため」が7回答となっている(図表6)。資金調達環境が改善していることに加え、好立地の最新鋭物流センターで需要喚起が相次いでいることが強気の見通しに影響をあたえているようだ。

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38回答、「賃料水準の見通しに大きな変化がないため」が28回答となっている。土地の収益性に変化がなく新規開発の動きも限定的で、売り手・買い手双方の動きが乏しいとの意見が主流である(図表5)。

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5回答、「物流施設の賃料水準が下落するため」と「日本経済の低迷が長引くため」がそれぞれ4回答であった。

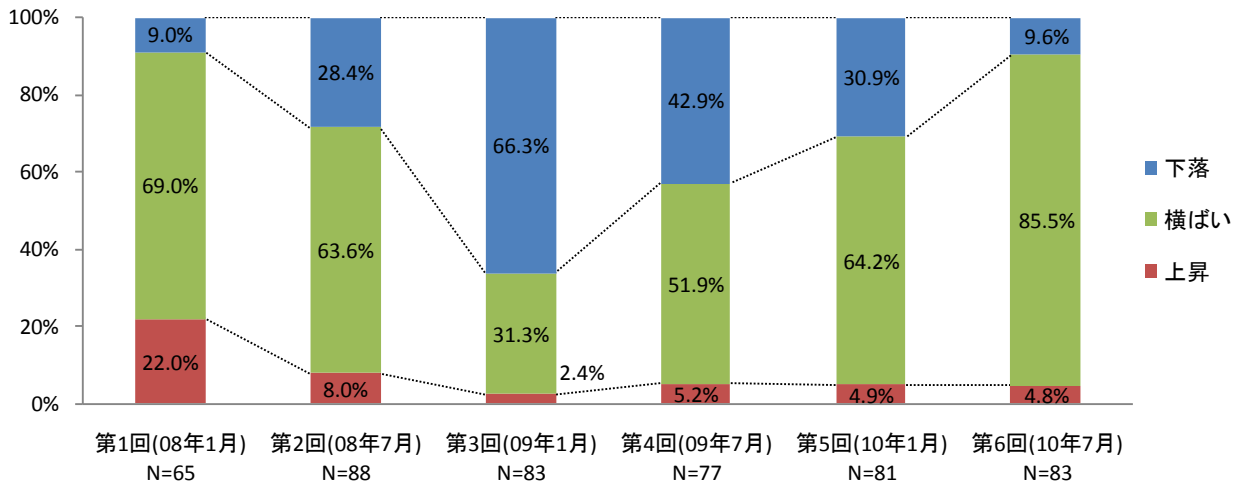


3. 物流施設の賃料水準の見通し

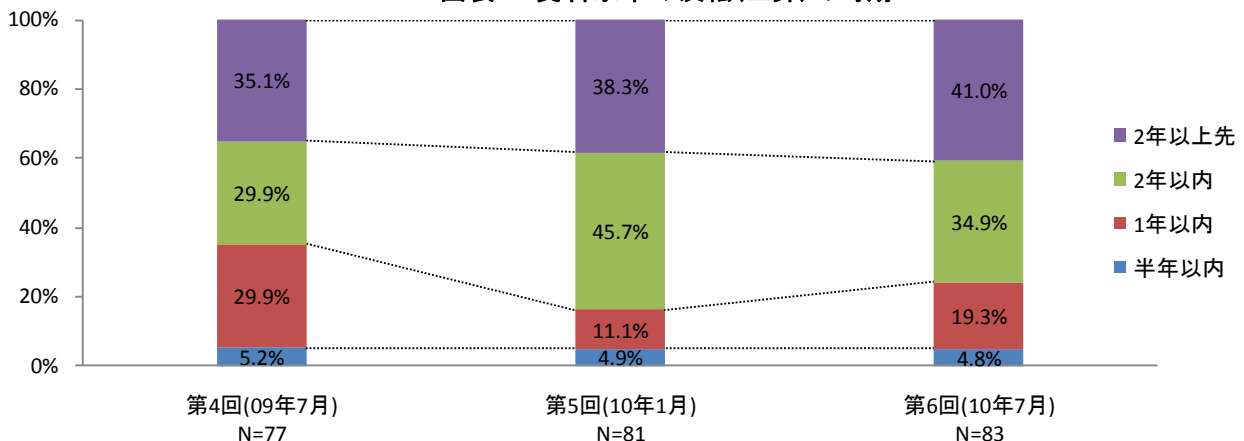
物流施設の賃料水準について、半年後の見通しを設問した(図表7)。第6回(10年7月)アンケートでは「横ばい」が85.5%と大半を占め、「下落」は9.6%、「上昇」は4.8%に過ぎない。前調査の第5回(10年1月)と比較すると、「横ばい」が64.2%から85.5%へ増加する一方、「下落」は30.9%から9.6%へ減少している。「下落」の回答者は、第3回(09年1月)から徐々に減少しているが、「上昇」の回答者割合は5%前後の少数派で、ほとんど変化していない。

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6回(10年7月)アンケートでは「2年以上先」が41.0%で最も多く、「2年以内」が34.9%で続いている。先行きに悲観的な「2年以上先」の回答者は、第4回(09年7月)が35.1%、第5回(10年1月)が38.3%、第6回(10年7月)が41.0%と徐々に増えている。その一方、「1年以内」は第5回(10年1月)の11.1%から第6回(10年7月)では19.3%へ増加している。賃料水準の見通しは長期的に停滞する意見と、底打ちが近づきつつあるとの意見に大きく分けることができそうだ。

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



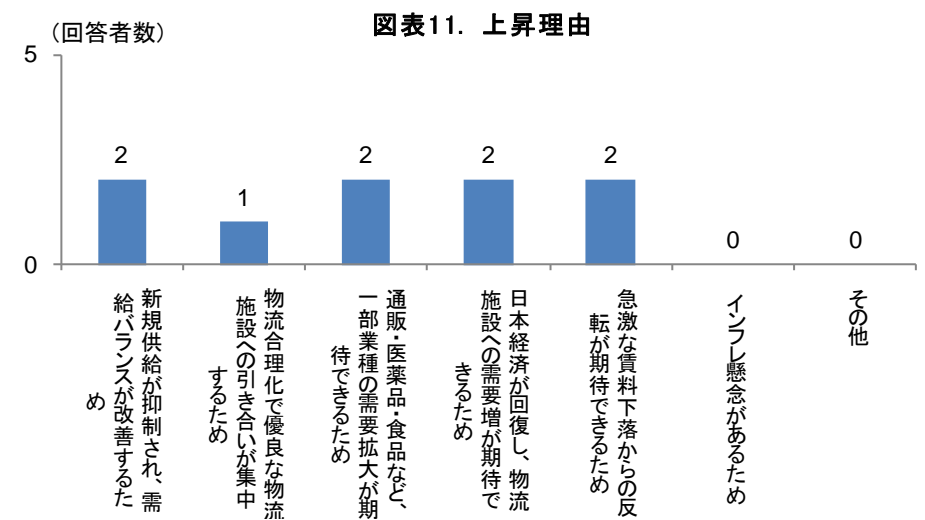
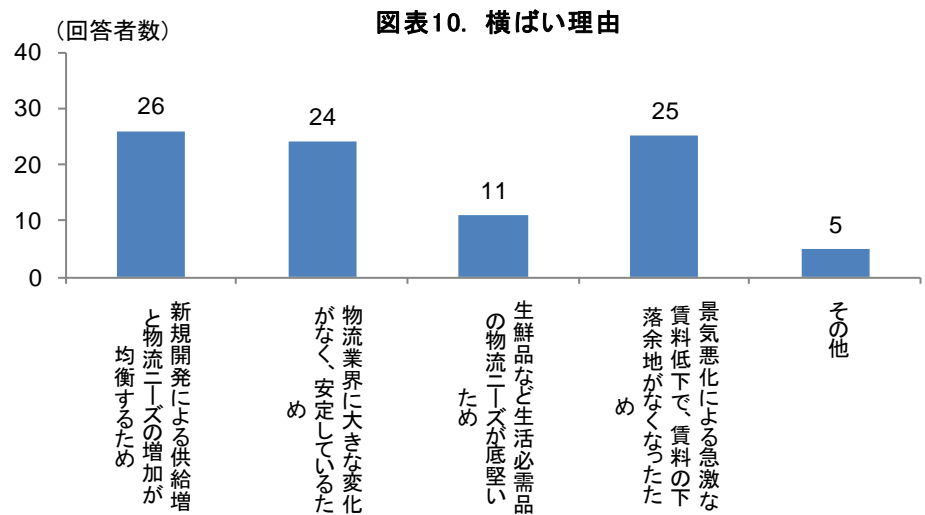
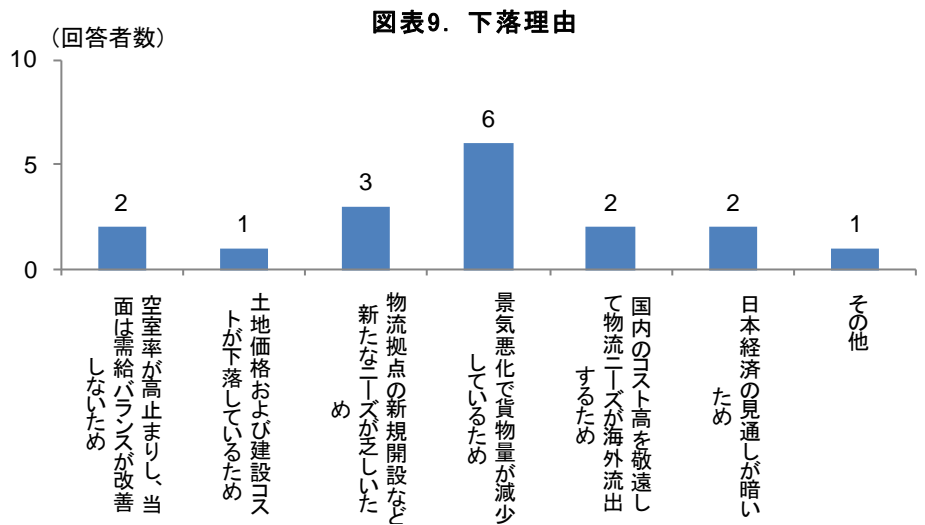
出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:第4回は09年7月時点、第5回は10年1月時点、第6回は10年7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、第6回の「半年以内」は2010年12月を示している。

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6回答と最多で、「物流拠点の新規開設など新たなニーズが乏しいため」が3回答となっている(図表9)。依然として経済の先行きに不透明感があり、国内貨物の回復に期待感ももてないことが賃貸市況の見通しに影響を与えているようだ。

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26回答で最多だが、「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25回答、「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24回答となり、ほぼ同じ回答者数を占めている。物流業界に目立った変化が感じられないことが停滞感を生んでいるようだ(図表10)。

上昇理由は回答者が少ないが「新規供給が抑制され、需給バランスが改善するため」、「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」、「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」、「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6回)における半年後の土地価格の見通しは「上昇」が18.1%に対し、「下落」が9.6%となり、先行きに強気の意見が増えている。不動産投資における資金調達環境が改善したことに加え、投資家がマーケットに戻りつつあることが強気の意見を支えているようだ。新たな投資プレイヤーの参加の気配もあり、収益物件の売買マーケットに関しては停滞を脱しつつある。一方、物流施設の開発の素地となる土地の売買では、物流会社(傘下の不動産会社含む)の動きは目立つものの、ディベロッパーによる新規の土地取得の話は少ない。物流用地の売買マーケットの本格的な回復は、もうしばらく時間がかかりそうだ。

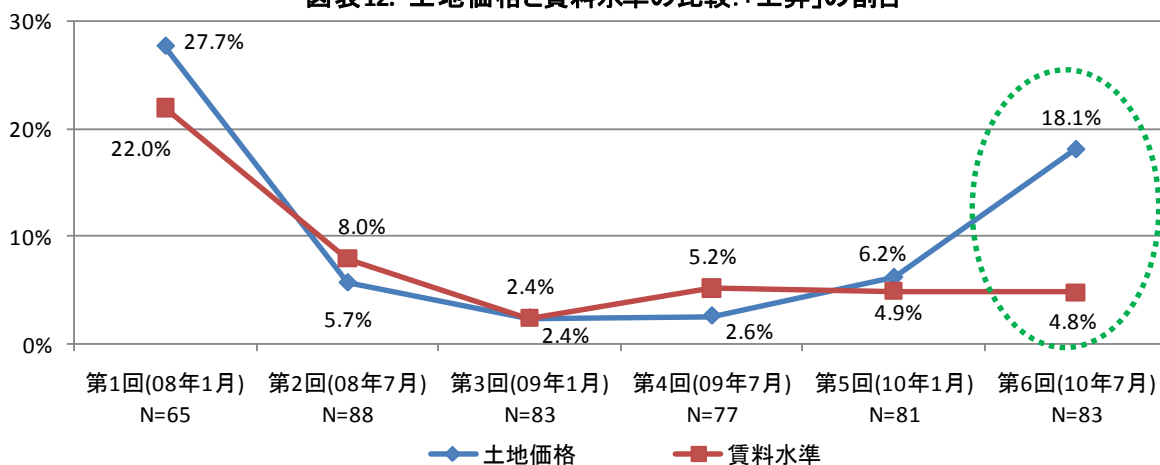
・賃料水準の見通し

本調査(第6回)では、半年後の賃料水準の見通しは「横ばい」が85.5%と大勢を占めている。前調査(第5回)との比較では賃料下落の見通しが減る一方で、上昇への期待感は膨らまず、横ばいの割合が更に増えている。また、賃料水準の反転時期が「2年以上先」の回答者が41%も占めている。物流セクターの景況感は経済動向に遅行する傾向があることに加え、現時点の物流施設の空室在庫が高水準であることが影響していると思われる。

・土地価格と賃料水準の比較

本調査では土地価格および賃料水準とも「横ばい」が主流で、「下落」の回答者割合が減少している点は一致しているが、「上昇」のトレンドが異なる。図表12は土地価格と賃料水準の「上昇」の回答者割合を比較した図表だが、本調査(第6回:10年7月)で上昇割合に大きな格差が生じている。一般に投資用不動産の価格は、今後の収益見通しを織り込んで価格形成される。そのため、価格が収益(賃料)に先行する傾向があり、本調査でも土地価格が賃料水準に先行して反転している可能性がある。そのほか、日本経済の減速懸念から収益(賃料)見通しが弱含みとなる一方で、長期金利が低水準に落ち込んでいることが価格の見通しに影響しているのかもしれない。

図表12. 土地価格と賃料水準の比較:「上昇」の割合



出所:株式会社一五不動産情報サービス

図表2 および7の「上昇」を再掲している。

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

第6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（2011年6月までに反転）
2. 2年以内（2012年6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（2011年6月までに反転）
2. 2年以内（2012年6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