

2011年2月28日

【調査レポート】

第7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34.1%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（34.1%）、横ばい（61.5%）、下落（4.4%）となった。前回（10年7月）との比較では、「下落」が9.6%から4.4%へ減少する一方、「上昇」は18.1%から34.1%へほぼ倍増した。資金調達環境の改善に加え、新規開発の動きが強気の見通しに影響している。

➤ 賃料水準の見通し

半年後の見通しは横ばい（79.1%）が主流で、上昇（14.3%）、下落（6.6%）となった。前回（10年7月）との比較では、「下落」が9.6%から6.6%へ減少する一方、「上昇」は4.8%から14.3%へ増加した。本調査でも「横ばい」の見通しが主流だが、「上昇」が「下落」を上回るなど、賃貸市況の改善の兆しがみられる。

【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7回目のアンケート調査を実施した。設問内容は前回と同様で、不動産実務家を中心に91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）。

▶ 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）

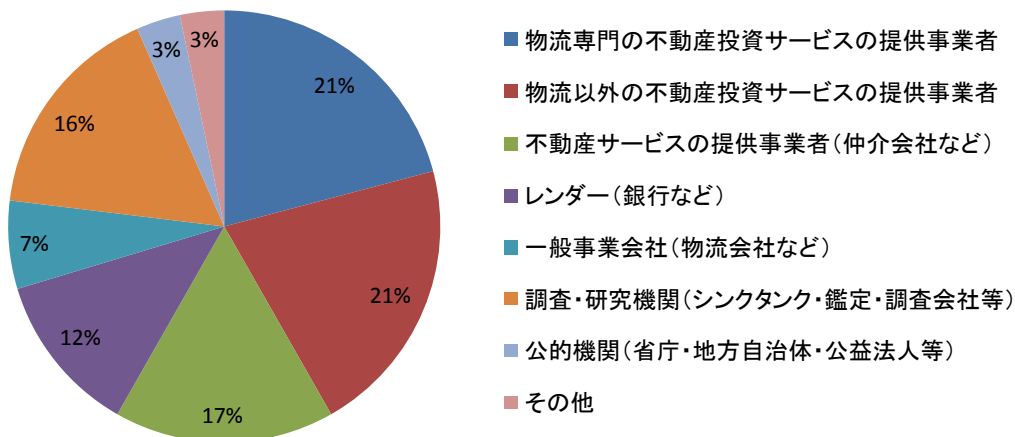
調査方法：E-mailにてアンケート回答の依頼を行い、WebまたはE-mailで回答収集

実施期間：2011年1月24日から1月31日まで

有効回答数：91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

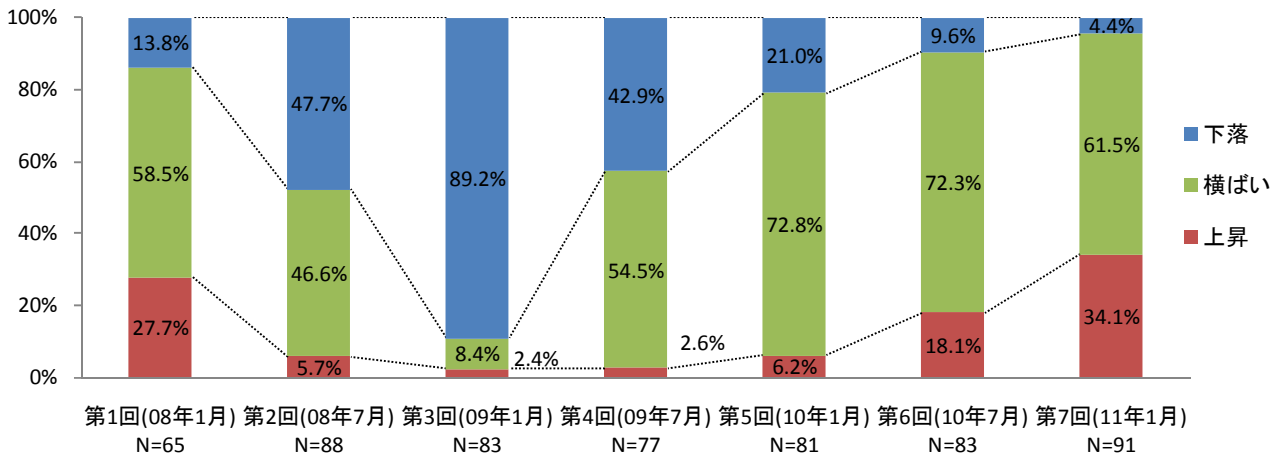


2. 物流用地の土地価格の見通し

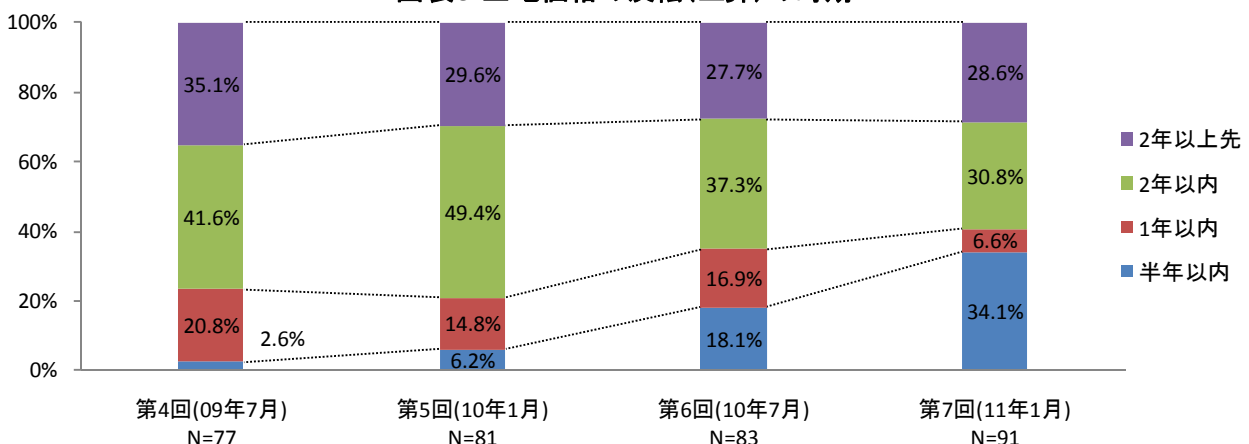
物流用地の土地価格について半年後の見通しを設問した(図表2)。本調査(11年1月)では「横ばい」が61.5%と最多で、「上昇」は34.1%、「下落」は4.4%となった。前回(10年7月)と比較すると、「下落」が9.6%から4.4%へ大幅減となる一方、「上昇」は18.1%から34.1%へほぼ倍増した。半年後の土地価格の見通しは「横ばい」が主流であるが、「上昇」の回答者が約3分の1を占め、今後の土地価格に関して強気の意見が増えている。

次に土地価格の反転(上昇)時期について設問した(図表3)。本調査(第7回)では「半年以内」が34.1%で最多で、「2年以内」が30.8%、「2年以上先」が28.6%となっている。前回(10年7月)と比較すると「半年以内」が18.1%から34.1%へ大幅に増加する一方、最も悲観的な「2年以上先」が27.7%から28.6%へ微増している。土地価格の反転時期が近いという回答者が増える一方、先行きに悲観的な意見にも根強い支持がみられ、市場関係者による市況見通しは二極化している面がある。

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

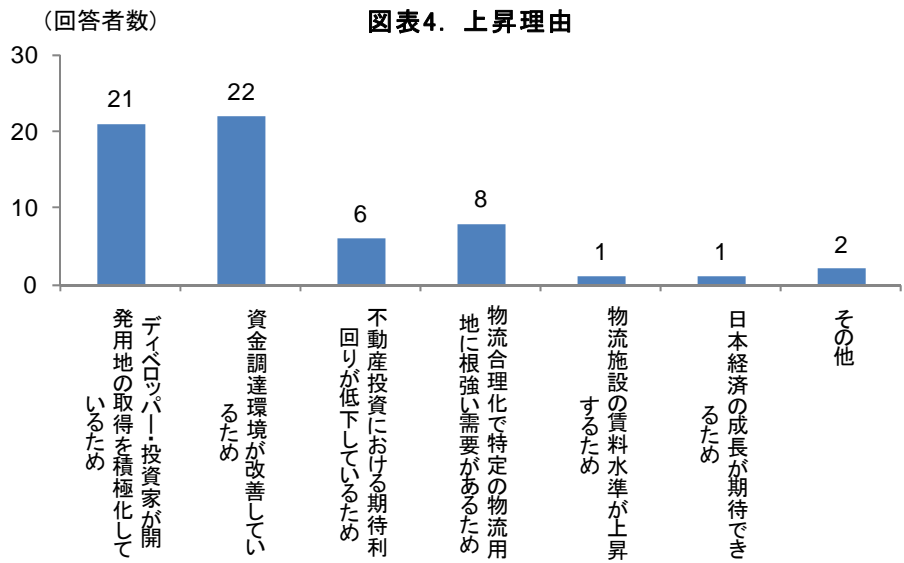


出所:株式会社一五不動産情報サービス

注:アンケートは半年毎に実施しているので、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。

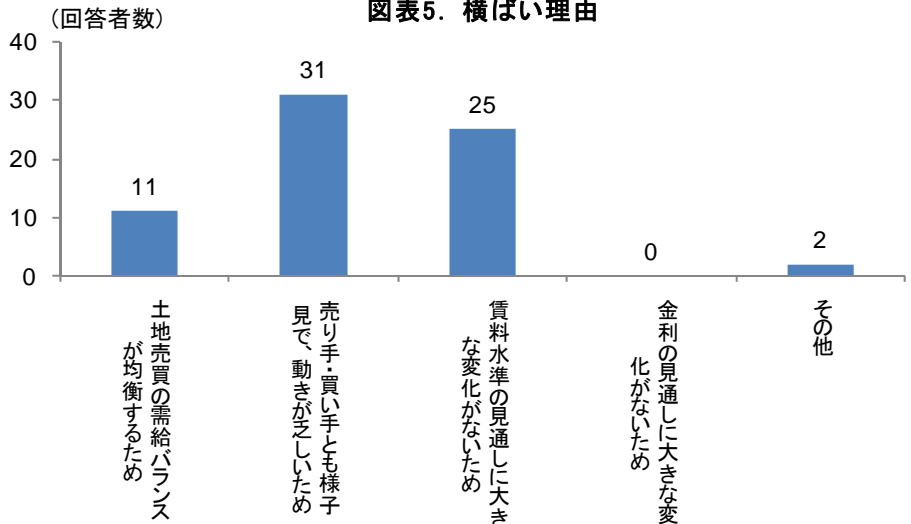
半年後の土地価格の見通しについて、それぞれの理由を確認する。上昇理由では「資金調達環境が改善しているため」が22回答、「投資家等が開発用地の取得を積極化しているため」が21回答、「物流合理化で特定の物流用地に根強い需要があるため」が8回答となっている(図表4)。資金調達環境の改善に加え、物流施設の新規開発の動きが強気の見通しに影響している。

図表4. 上昇理由



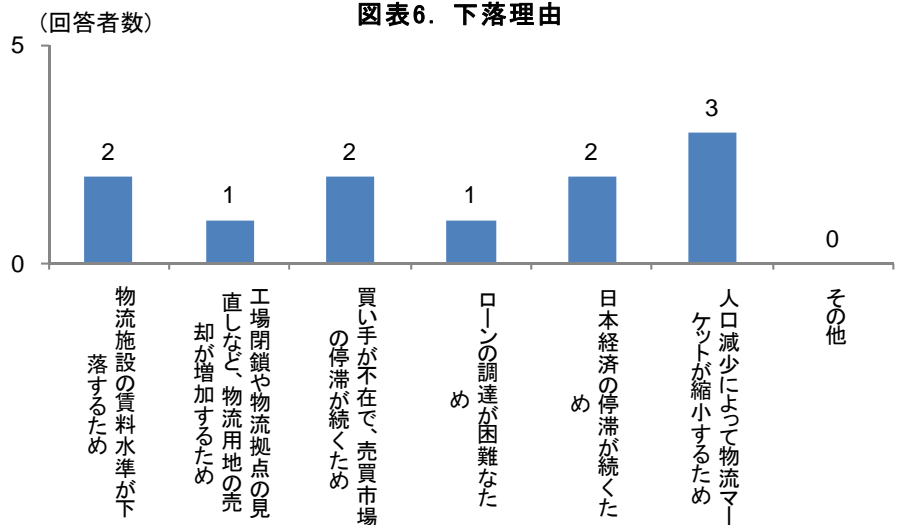
横ばいの理由としては「売り手・買い手とも様子見が多く、動きに乏しいため」が31回答、「賃料水準の見通しに大きな変化がないため」が25回答となっている。土地の収益性に変化がなく、売り手・買い手双方の動きが乏しいとの意見が主流である(図表5)。

図表5. 横ばい理由



下落理由では「人口減少によって物流マーケットが縮小するため」が3回答であった。今後のマーケット縮小に対する懸念が更なる土地価格の下落を招くとの意見がみられた(図表6)。

図表6. 下落理由



出所:株式会社一五不動産情報サービス

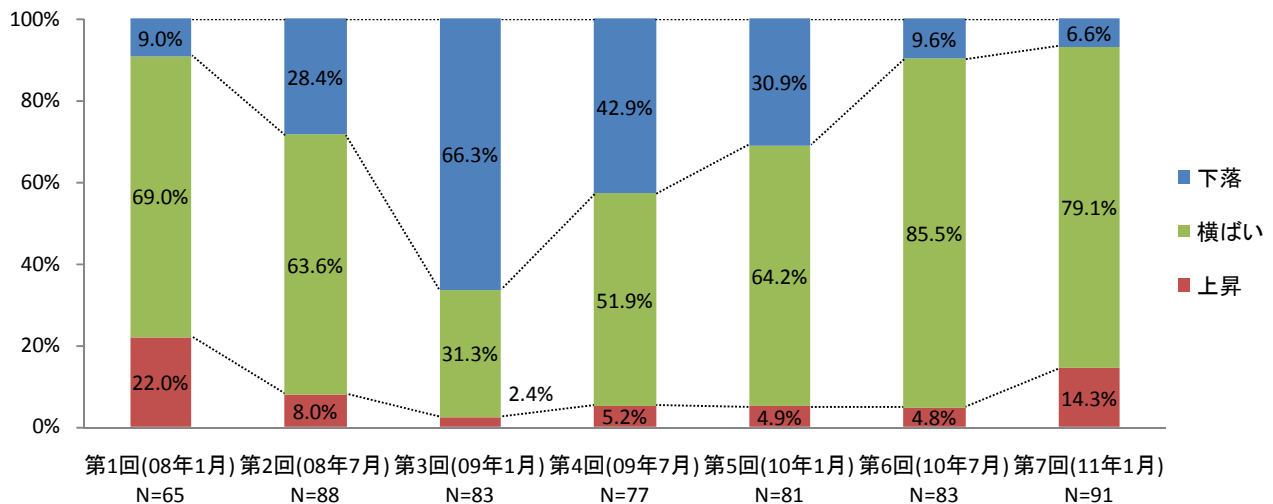
注:図表4~6は複数回答可で設問

3. 物流施設の賃料水準の見通し

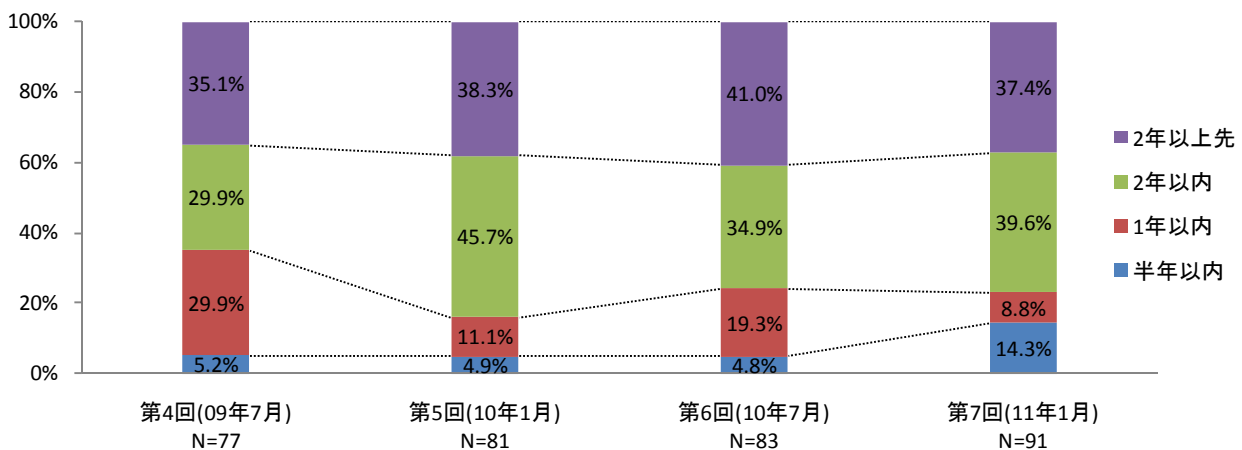
物流施設の賃料水準について、半年後の見通しを設問した(図表7)。本調査(11年1月)では「横ばい」が79.1%と主流で、「上昇」は14.3%、「下落」は6.6%となった。前回(10年7月)との比較では、「下落」が9.6%から6.6%へ減少する一方、「上昇」は4.8%から14.3%へ増加している。本調査でも「横ばい」の見通しが主流だが、「上昇」が「下落」を上回るなど賃貸市況の改善の兆しがみられる。

次に賃料水準の反転(上昇)時期について設問した(図表8)。本調査(11年1月)では「2年以上先」が39.6%で最多となり、「2年以上先」が37.4%で続いている。2011年中の賃料反転を予想する回答者は「半年以内」の14.3%と「1年以内」の8.8%を合わせ23.1%に過ぎない。前回(10年7月)や前々回(10年1月)と比較しても調査結果はあまり変化しておらず、「2年以上先」と「2年以上先」で8割前後を占め、「半年以内」と「1年以内」は依然として少数派である。物流施設の賃料水準は力強い上昇は期待できず、ほぼ横ばいの安定した賃料動向が続くと意見も多い。

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



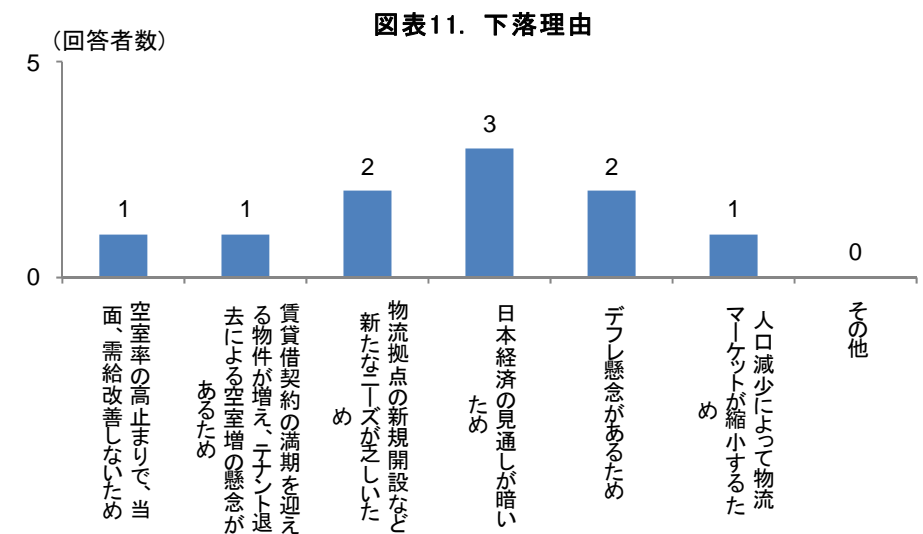
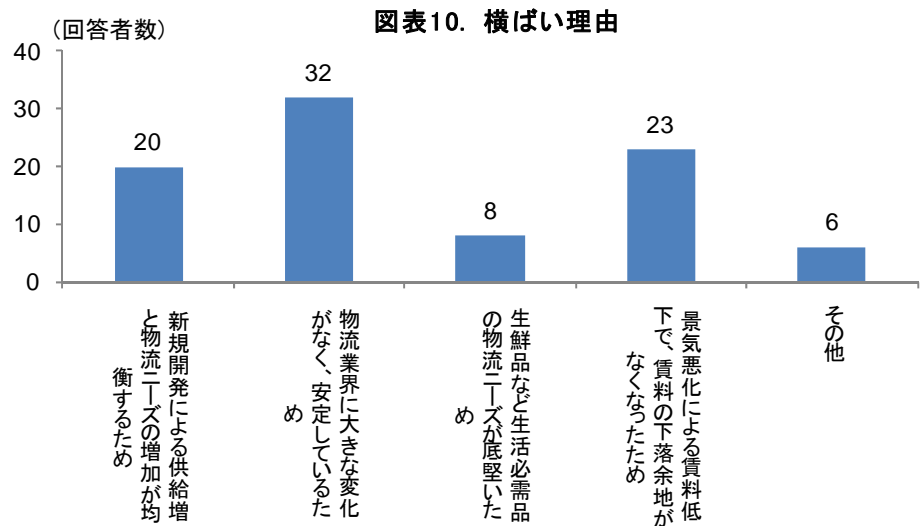
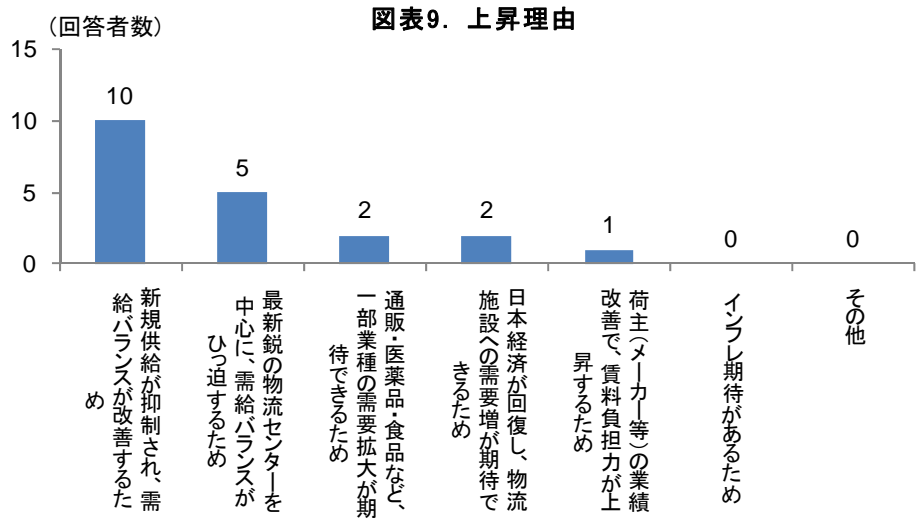
出所: 株式会社一五不動産情報サービス

注: アンケートは半年毎に実施しているため、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。上昇理由では「新規供給が抑制され、需給バランスが改善するため」が10回答で最多となり、「最新鋭の物流センターを中心に需給バランスが逼迫するため」が5回答で続いている。新規供給の抑制に加え、最新鋭物流センターでの需要喚起が賃料反転に結びつくとの意見である(図表9)。

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32回答で最多となり、「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23回答、「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20回答で続いている。物流業界に目立った変化が感じられないことが第一の理由だが、景気循環のサイクルが進み、賃料の下落トレンドが終盤に差し掛かっているとの意見もある(図表10)。

下落理由では「日本経済の見通しが暗いため」が3回答、「物流拠点の新規開設など新たなニーズが乏しいため」と「デフレ懸念があるため」が2回答となっている(図表11)。依然として景気の先行きが不透明で、新規ニーズに乏しいことが賃貸市況の見通しに影響を与えている。



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（11年1月）における土地価格の見通しでは先行きに強気の意見が増え、主な理由として資金調達環境の改善や新規開発の動きが挙げられている。昨年11月にSGリアルティ(株)が「(仮称)SGH ロジスティクス柏」および「(仮称)SGH ロジスティクス横浜」の開発計画を発表し、本年2月にもプロロジスは「プロロジスパーク習志野IV」の開発に向けた土地取得を発表している。そのほか、直近では2011年2月21日付で産業ファンド投資法人が5物件の新規取得を発表している。各ディベロッパーが開発計画を本格化していることに加え、収益物件の売買マーケットも活気を取り戻しつつあることが市場関係者の心理面に影響を与えていると考えられる。

・賃料水準の見通し

本調査（11年1月）において賃貸市況の改善の兆しは確認できるが、80%弱の回答者が「横ばい」の見通しで目立った変化はみられない。また、賃料の反転時期に関しても2011年中の予想は少数派で、4割弱の回答者が「2年以上先」と厳しい見通しを示している。

築浅の大型物件では着実に空室消化が進んでいるが、新規開発の動きが復調する環境下で、賃料相場が力強く上昇するほどの需給逼迫は期待できないとの意見も多い。また、バブル崩壊後は（一時期を除き）約20年にわたって倉庫賃料が下落トレンドであったことも影響していると思われる。そのほか、物価の見通しも少なからず作用している。総務省は2月25日に消費者物価指数を発表したが、2011年1月の消費者物価指数（生鮮食品除く）は前年同月比でマイナス0.2%であった。持続的なデフレ環境からの脱却がみえない現況では、倉庫賃料に関しても楽観的な見通しが主流になりにくいだろう。

以上

【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

第7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12月までに反転）
2. 2年以内（2012年12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. ディベロッパー・投資家が開発用地の取得を積極化しているため
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. 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. 日本経済の成長が期待できるため
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. 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12月までに反転）
2. 2年以内（2012年12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. 最新鋭の物流センターを中心に、需給が逼迫するため
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. 荷主（メーカー等）の業績改善で、賃料負担力が上昇するため
6. インフレ期待があるため
7. その他（ ）

【問10】下落理由（複数回答可）

1. 空室率の高止まりで、当面、需給改善しないため
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. 物流拠点の新規開設など新たなニーズが乏しいため
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 | |

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