

『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

～金利上昇への警戒感が和らぎ、不動産価格の業況判断 DI がやや改善～

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66.3%、「上昇」が27.2%、「下落」が6.5%となった。本調査では金利上昇への警戒感が和らぎ、キャップレートや賃料の見通しに大きな変化がないことから、「横ばい」が主流となっている。

【賃料水準の見通し】

半年後の賃料の見通しは「横ばい」が60.9%、「上昇」が29.3%、「下落」が9.8%となった。「上昇」の回答構成比は、前回調査の26.5%から本調査では29.3%に増える一方、「横ばい」と「下落」の回答構成比は若干減少している。物流施設の賃料水準については「横ばい」が主流で、この1年間で大きな変化はみられない。

会社概要

物流施設や工場など産業用不動産に特化した不動産サービス会社。不動産仲介、Webサイトの開発・運営、調査・コンサルティングなどを行っている。

【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

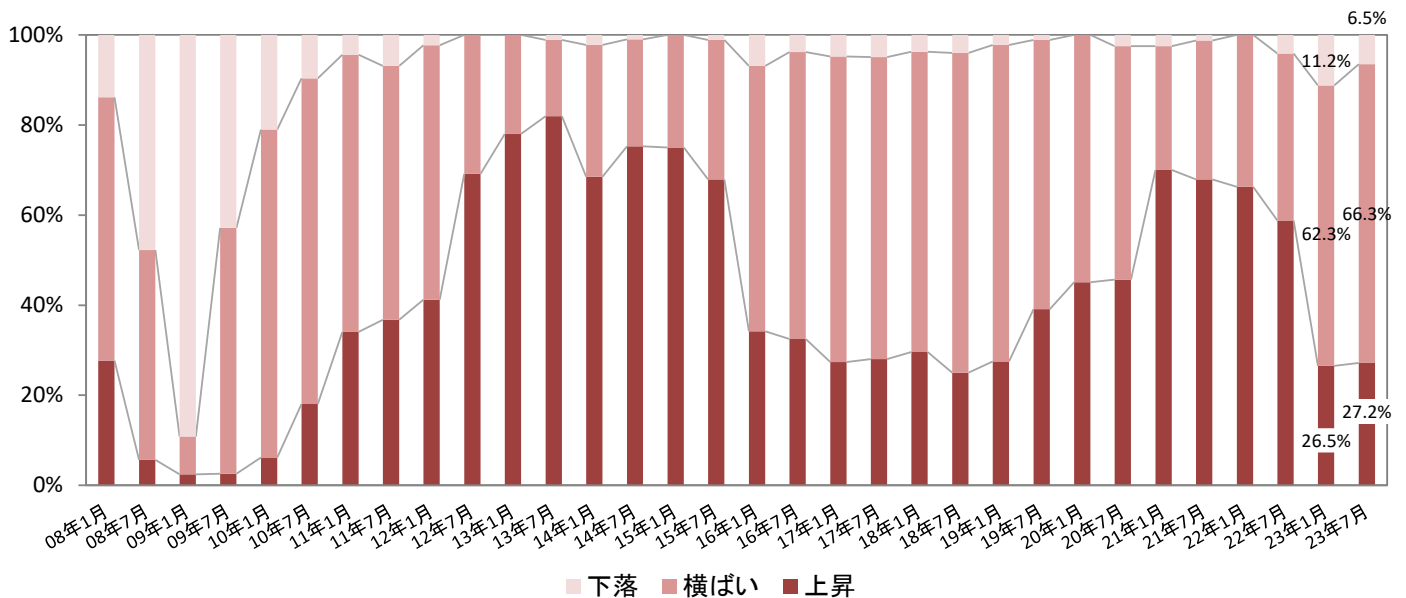
URL <https://www.ichigo-re.co.jp>

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。アンケート回答者の属性など調査の詳細は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(23年7月)では「横ばい」が66.3%で最多で、「上昇」が27.2%、「下落」が6.5%となった。「下落」の回答構成比が前回調査の11.2%から6.5%へ減少する一方、「上昇」と「下落」の回答構成比が増加した。不動産価格の見通しでは前回調査から目立った変化はなく、「横ばい」が主流となっている。

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「物流施設の建築費が上昇するため」が21回答で最多で、「物流施設への注目が続き、今後も活発な投資が続くため」が15回答で続いている。また、「物流施設の賃料水準が上昇するため」が8回答、「円安の定着で、海外投資家の投資マネーがさらに流入するため」が6回答、「低金利の良好な資金調達環境が続くため」が5回答となっている。建築費の上昇で開発コストが増加する環境下でも物流施設への投資が継続されることで、不動産価格が押し上げられるという意見で、前回調査と同傾向である。

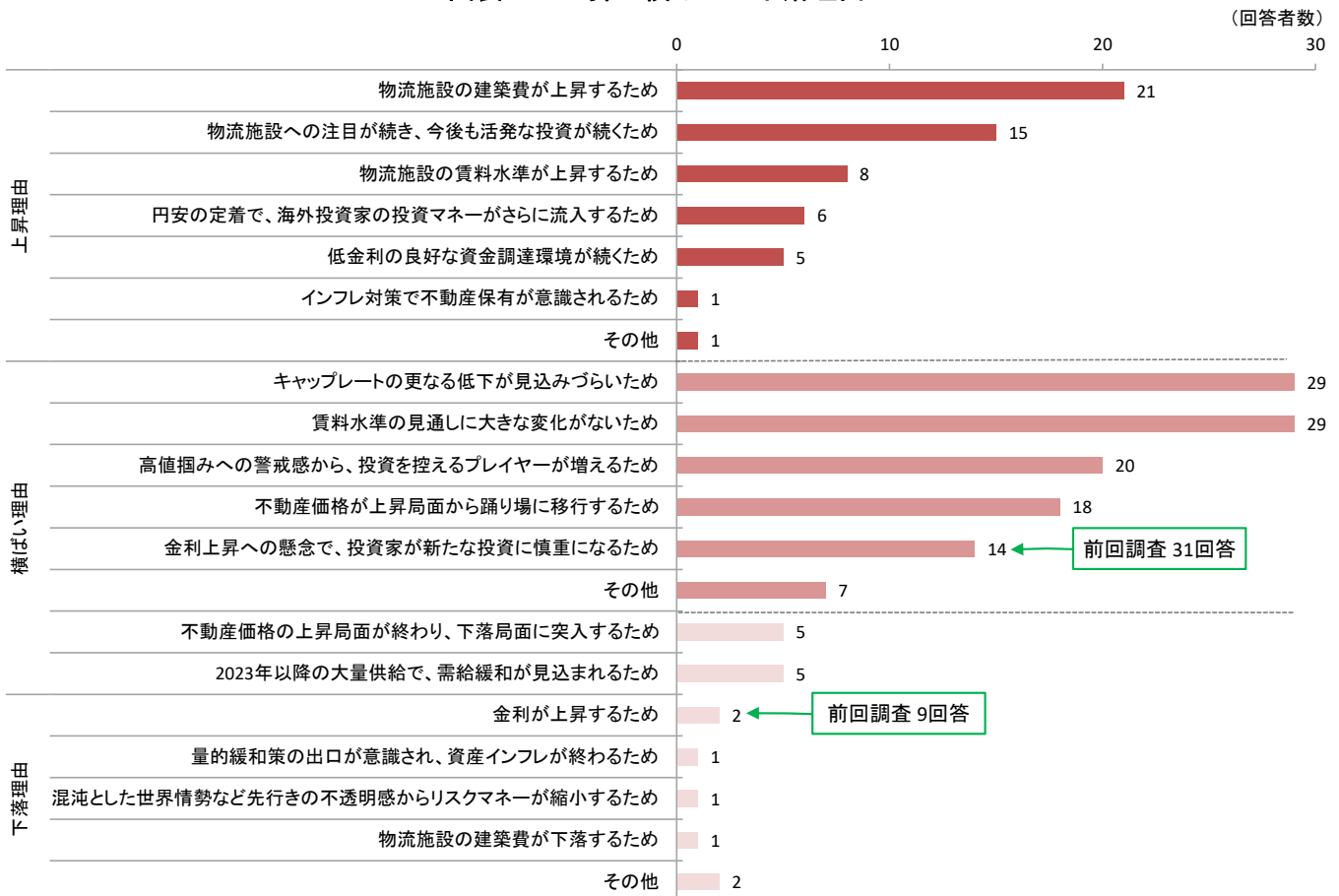
横ばいの理由では「キャップレートの更なる低下が見込みづらいため」と「賃料水準の見通しに大きな変化がないため」がそれぞれ29回答で最多で、「高値掴みの警戒感から投資を控えるプレイヤーが増え

るため」が20回答、「不動産価格が上昇局面から踊り場に移行するため」が18回答で続いており、不動産売買市場に大きな変化がみられないことが横ばいの主な理由となっている。なお、「金利上昇への懸念で、投資家が新たな投資に慎重になるため」が前回調査の31回答から14回答へと半減以下となり、金利上昇への警戒感が薄れている。

下落の理由では、「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「2023年以降の大量供給で、需給緩和が見込まれるため」がそれぞれ5回答で最多となった。また、「金利が上昇するため」が前回調査の9回答から本調査では2回答へと大幅に減少している。

半年前の前回調査（アンケート実施期間：1月25日～1月31日）では、次の日銀総裁が未発表で金利上昇への警戒感が強かったが、本調査ではその警戒感が和らぎ、キャップレートや賃料の見通しに大きな変化がないことから、不動産価格の見通しでは「横ばい」が主流となっている。

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

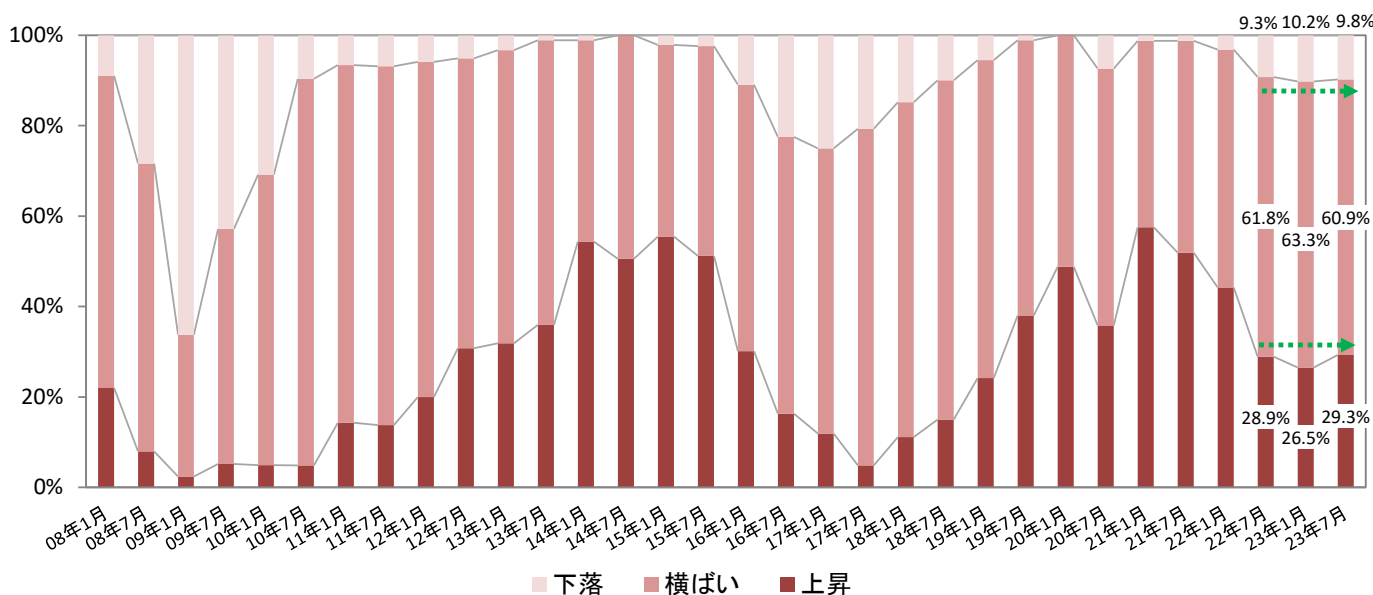
注: 複数回答可で設問。また、左軸上の文章は、見やすくするため、一部省略している。文章(全文)は本レポート末尾の回答用紙を参照。

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（23年7月）では「横ばい」が60.9%で最多で、「上昇」が29.3%、「下落」が9.8%となった。「上昇」の回答構成比は、前回調査の26.5%から本調査では29.3%に増える一方、「横ばい」と「下落」の回答構成比は若干減少している。世界的なインフレの影響で、国内でも物価上昇が続いているが、物流施設の賃料水準については「横ばい」が主流で、この1年間で大きな変化はみられない。

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

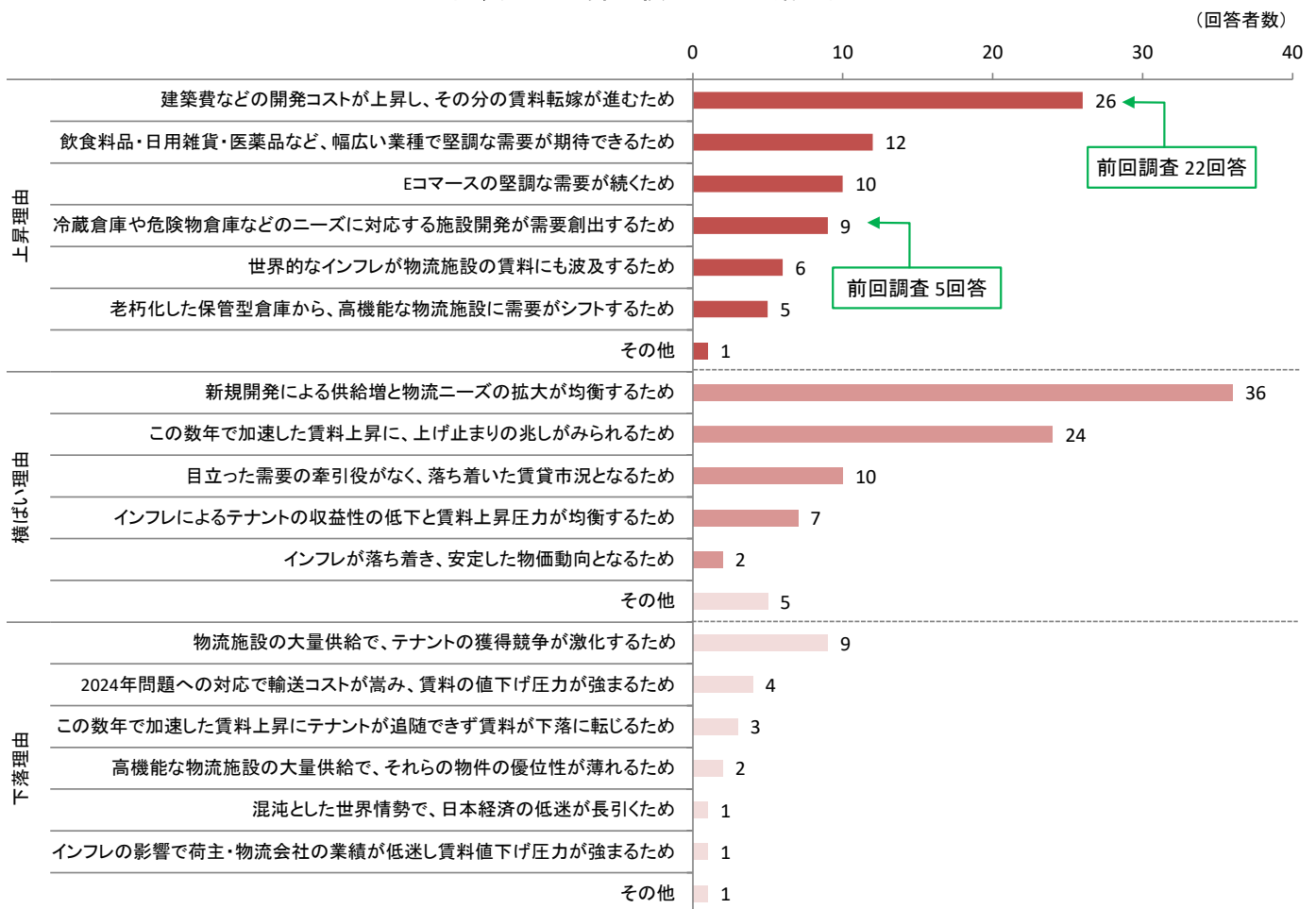
半年後の賃料水準の見通しについて、それぞれの理由を確認する（次ページの図表4参照）。

上昇理由では「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26回答で最多で、「飲食料品・日用雑貨・医薬品など、幅広い業種で堅調な需要が期待できるため」が12回答、「Eコマースの堅調な需要が続くため」が10回答となった。また、「冷蔵倉庫や危険物倉庫などのニーズに対応する施設開発が需要創出するため」が9回答で、前回調査の5回答から大幅に増えている。建築費などの開発コストの上昇に加えて、冷凍・冷蔵倉庫や危険物倉庫など特殊倉庫の開発が賃料の上昇に繋がっている。

横ばいの理由では「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36回答で最多で、「この数年で加速した賃料上昇に、上げ止まりの兆しがみられるため」が24回答となり、前回調査と同傾向である。また、「目立った需要の牽引役がなく、落ち着いた賃貸市況となるため」が10回答、「インフレによるテナントの収益性の低下と賃料上昇圧力が均衡するため」が7回答となっている。

下落の理由では「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9回答で、大量供給に起因する需給悪化を懸念する意見が最も多い。また、「2024年問題への対応で輸送コストが高み、賃料の値下げ圧力が強まるため」が4回答、「この数年で加速した賃料上昇にテナントが追従できず賃料が下落に転じるため」が3回答、「高機能な物流施設の大量供給で、それらの物件の優位性が薄れるため」が2回答となっている。

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。

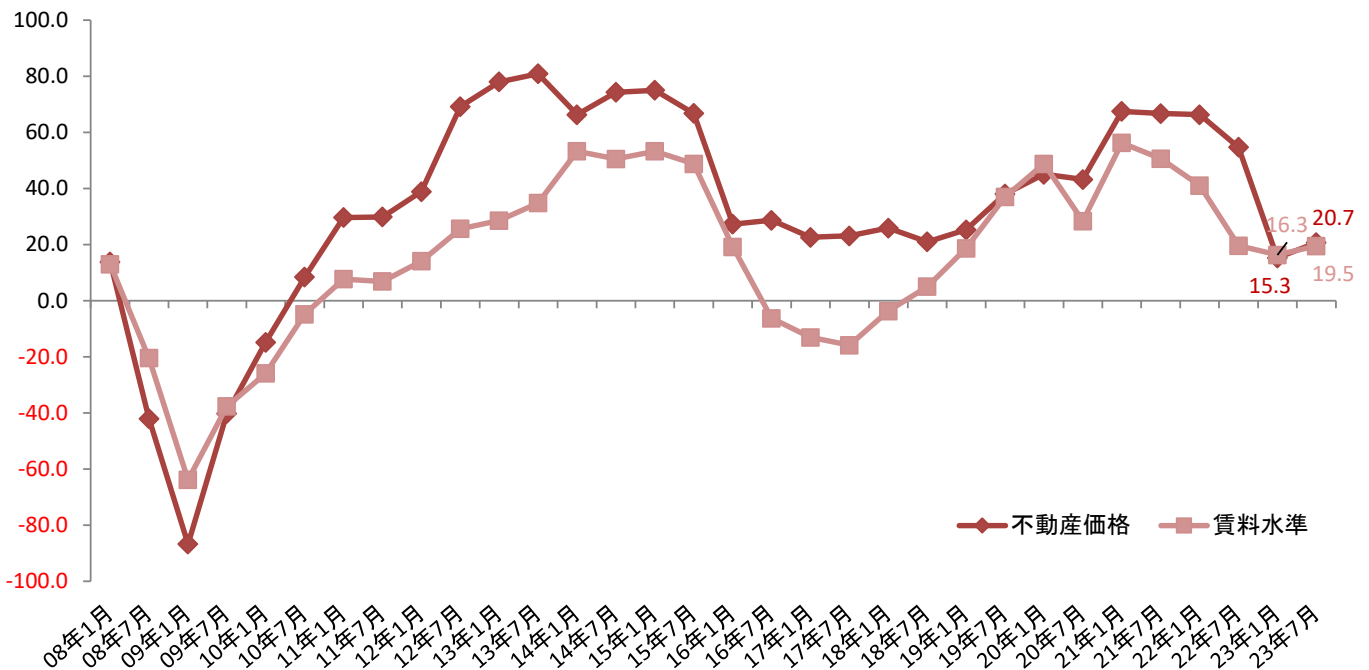
3. 業況判断 DI

不動産市況のサイクルを把握することを目的に、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（23年7月）における不動産価格の業況判断 DI は 20.7 ポイントで、前回調査の 15.3 ポイントから若干上昇した。また、賃料水準の業況判断 DI も 19.5 ポイントで、前回調査の 16.3 ポイントからやや上昇した。

大型物流施設の開発ラッシュで、需給バランスの悪化を懸念する意見はあるものの、建築費などの開発コストが上昇し、コストプッシュ型のインフレの影響もあり、不動産価格、賃料水準とも安定的に推移するとの意見が強い。また、不動産価格については金利上昇への警戒感が和らいでいることも、業況判断 DI の改善に繋がっている。

図表 5 本アンケートの業況判断 DI



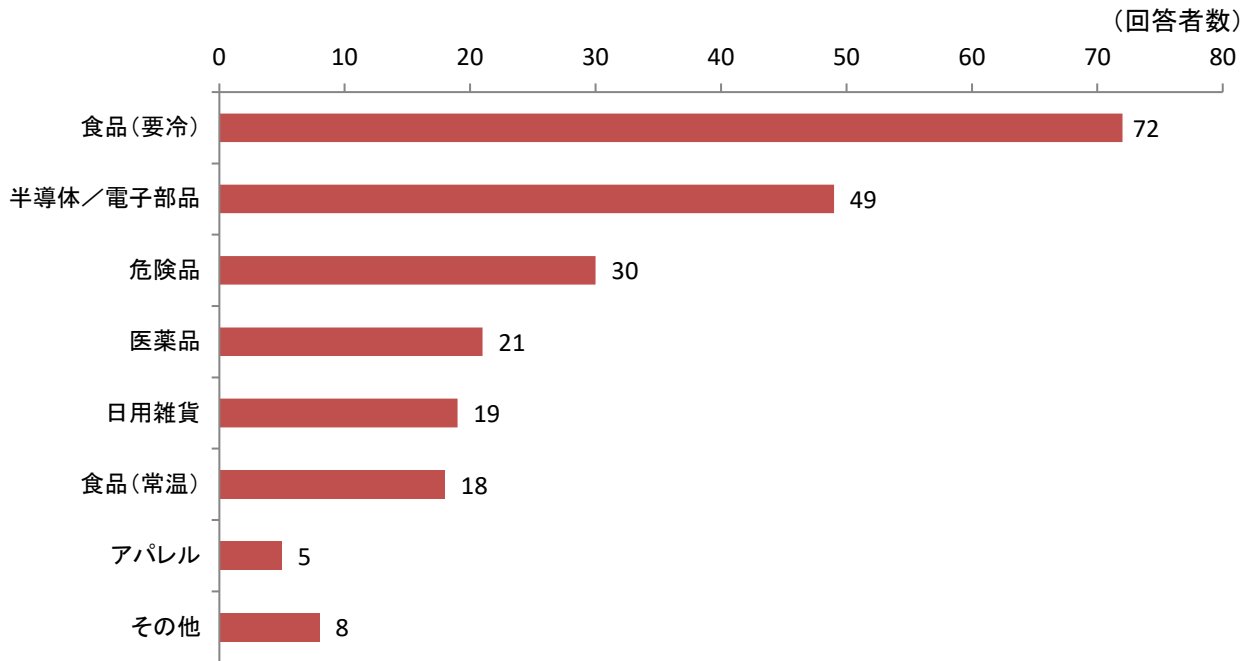
出所: 株式会社一五不動産情報サービス

作成方法: 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. 今後の需要の牽引役

この数年のコロナ禍では、巣ごもり消費の影響で E コマースが堅調であったが、ポストコロナに移行し、E コマースの成長スピードは平常モードに回帰している。そこで、本アンケートでは今後の需要の牽引役として注目しているニーズについて設問した。

図表 6 今後の需要の牽引役



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。

「食品(要冷)」が72回答で最多となり、全回答者(92回答)の8割近い回答者が選定している。高齢世帯や共働き世帯の増加によって、弁当や惣菜を購入する中食の利用が広がっていることに加え、コンビニエンスストアでもデザートコーナーが拡充しており、低温ニーズに増加に繋がっている。特に、マイナス18℃以下で保管する冷凍食品の伸びが顕著で、以前は業務用が中心であったが、加工技術の発達もあって家庭向けの冷凍食品の魅力が増し、一人あたり消費量も拡大している。

次いで多かったのは「半導体/電子部品」で49回答となった。TSMCの進出をきっかけにシリコンアイランドとして復活しつつある熊本県、ラピダスが進出する北海道千歳市など、半導体に関連するニュースが相次いでいることが影響している。

またリチウムイオン電池などで注目されている「危険品」は30回答となり、回答者の三人に一人が選定している。アルコールを含む化粧品(原料)、医薬品(原料)、半導体の製造工程に必要な高圧ガスなども危険品に該当する。危険品そのものの物量が伸びているだけでなく、コンプライアンス意識の高まりによってグレーな倉庫運営を見直し、規則通りに危険物倉庫に調達するようになっていることも、ニーズ拡大に繋がっている面もある。

その他では「医薬品」が21回答、「日用雑貨」が19回答、「食品（常温）」が18回答となり、従来からの主たる荷物であっても、今後の需要のけん引役として注目されている。なお、「アパレル」は5回答と少なく、その他では引き続きEコマースに期待する声やインバウンドに伴うニーズ拡大を期待する意見も複数みられた。

本アンケートで今後の需要の牽引役として上位となった「食品（要冷）」と「危険品」は、それぞれ冷凍・冷蔵倉庫と危険品倉庫という特殊倉庫に保管する必要がある物品で、「半導体／電子部品」も防塵環境が整った倉庫空間で、防塵包装や静電気対策など特殊な物流工程が必要となる。昨今の賃貸物流施設では、マルチテナント型物流施設に危険物倉庫が併設されたり、冷凍・冷蔵倉庫が開発されるケースが増えている。今後の賃貸物流施設の開発では、従来は特殊倉庫に保管されていたニーズを取り込み、普通倉庫と特殊倉庫を融合する動きが進んでいくことを示唆している。

以上

【PR】出展者ウェビナー（ライブ型オンラインセミナー）

9月13日～15日の国際物流総合展 INNOVATION EXPO に先立ち開催される出展者ウェビナー（ライブ型オンラインセミナー）にて講演いたします。

日 時：8月31日（木）13：00～13：45

タイトル：「お化けの危太郎」大作戦 物流不動産市場の展望と危険物倉庫の最新動向

講演概要：本ウェビナーでは、これまでの物流施設の不動産市場を振り返りつつ、特殊倉庫のひとつである危険物倉庫を不動産の視点で分析し、危険物倉庫に関わる皆様にとって有益な情報をお届けいたします。

参加方法：視聴無料ですが、事前参加申込が必要です。以下のロゴをクリックし、国際物流総合展への来場事前登録後、「出展者ウェビナー」画面よりお申し込みください。



<https://www.logistech-online.com/jp/registration.php>

※「お化けの危太郎」大作戦とは？

“化”学工業を中心とする“危”険物倉庫の課題解決を支援したいという弊社の思いを託しています。

■ 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

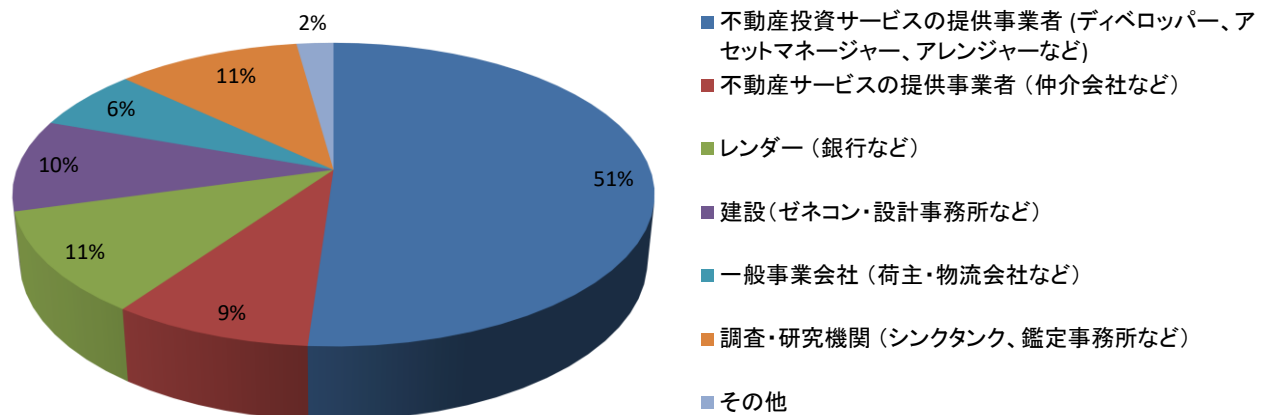
調査方法：E-mailにてアンケート回答の依頼を行い、WebまたはE-mailで回答収集

実施期間：2023年7月24日から同年7月31日まで

有効回答数：92回答

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

物流施設の不動産市況に関するアンケート回答用紙

「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. 不動産投資サービスの提供事業者（ディベロッパー、アセットマネージャー、アレンジャーなど）
2. 不動産サービスの提供事業者（仲介会社など）
3. レンダー（銀行など）
4. 建設（ゼネコン・設計事務所など）
5. 一般事業会社（荷主・物流会社など）
6. 調査・研究機関（シンクタンク、鑑定事務所など）
7. 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. 物流施設への注目が続き、今後も活発な投資が続くため
2. 低金利の良好な資金調達環境が続くため
3. 物流施設の建築費が上昇するため
4. 物流施設の賃料水準が上昇するため
5. 円安の定着で、海外投資家の投資マネーがさらに流入するため
6. インフレ対策で不動産保有が意識されるため
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. 2023年以降の大量供給で、需給緩和が見込まれるため
3. 物流施設の建築費が下落するため
4. 混沌とした世界情勢など、先行きの不透明感からリスクマネーが縮小するため
5. 量的緩和策の出口が意識され、資産インフレが終わるため
6. 金利が上昇するため
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. 高値掴みへの警戒感から、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ため
5. 金利上昇への懸念で、投資家が新たな投資に慎重になるため
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・日用雑貨・医薬品など、幅広い業種で堅調な需要が期待できるため
2. Eコマースの堅調な需要が続くため
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. 冷凍・冷蔵倉庫や危険物倉庫の併設など、多様なニーズに対応する物流施設の開発が新たな需要を創出するため

5. 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
6. 世界的なインフレが物流施設の賃料にも波及するため
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、それらの物件の優位性が薄れるため
3. この数年で加速した賃料上昇に、テナントサイドが追従できず、賃料が下落に転じるため
4. インフレの影響で、荷主・物流会社の業績が低迷し、賃料の値下げ圧力が強まるため
5. 2024年問題への対応で輸送コストが嵩み、賃料の値下げ圧力が強まるため
6. 混沌とした世界情勢で、日本経済が低迷するため
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拡大が均衡するため
2. この数年で加速した賃料上昇に、上げ止まりの兆しがみられるため
3. インフレによるテナントの収益性の低下と賃料上昇圧力が均衡するため
4. 目立った需要の牽引役がなく、落ち着いた賃貸市況となるため
5. インフレが落ち着き、安定した物価動向となるため
6. その他（ ）

【問4】この数年のコロナ禍では、巣ごもり消費でEコマースが堅調でした。今後の需要の牽引役として注目するニーズは？（複数回答可）

1. 食品（常温）
2. 食品（要冷）
3. アパレル
4. 日用雑貨
5. 医薬品
6. 危険品（アルコールを含む化粧品・リチウムイオンバッテリーなど）
7. 半導体／電子部品
8. 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。

回答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、以下をご記入ください。

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】株式会社一五不動産情報サービス E-mail: research@ichigo-re.co.jp Tel. 03-6273-7810