

『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

～賃料水準の見通しで「上昇」の回答構成比が41.5%まで増加～

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70.3%、「上昇」が23.3%、「下落」が7.4%となった。「上昇」と「下落」の回答構成比がそれぞれ減少する一方、「横ばい」が7割超まで増加している。

【賃料水準の見通し】

半年後の賃料水準の見通しは「横ばい」が55.3%、「上昇」が41.5%、「下落」が3.2%となった。「上昇」の回答構成比は2023年1月から3回連続で上昇している。

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

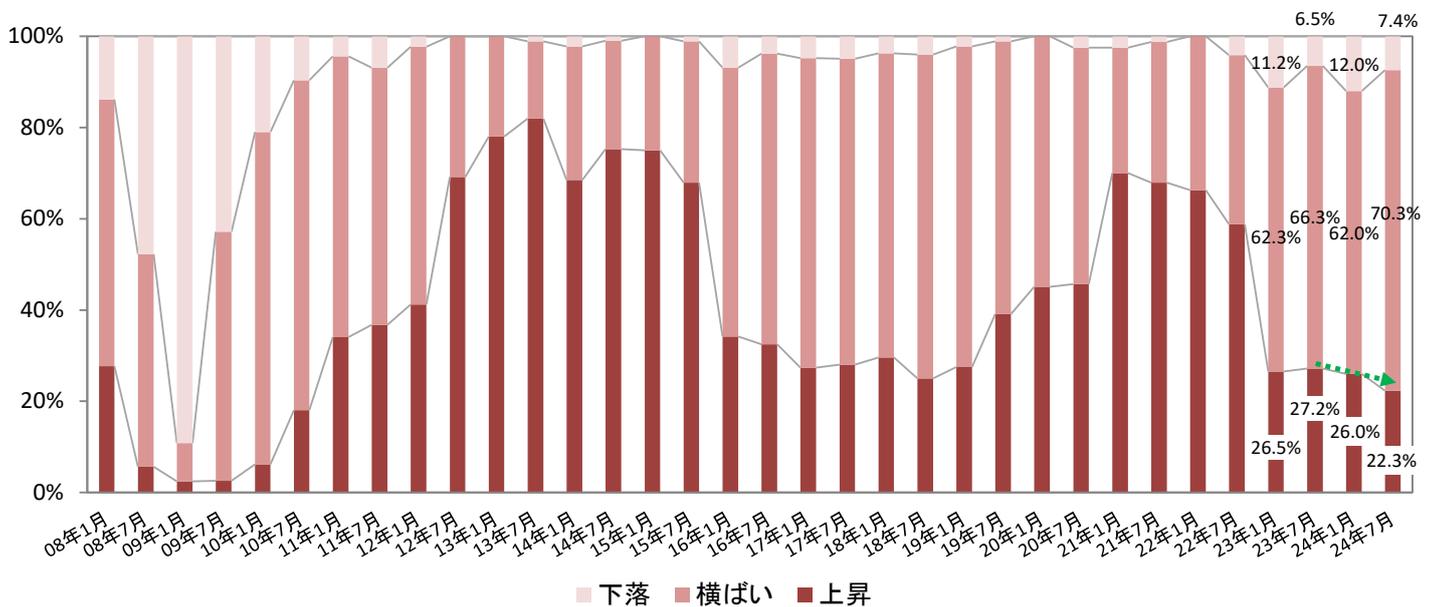
URL <https://www.ichigo-re.co.jp>

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(24年7月)では「横ばい」が70.3%で最多で、「上昇」が22.3%、「下落」が7.4%となった。「上昇」と「下落」の回答構成比がそれぞれ減少する一方、「横ばい」が7割超まで増加している。

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)。

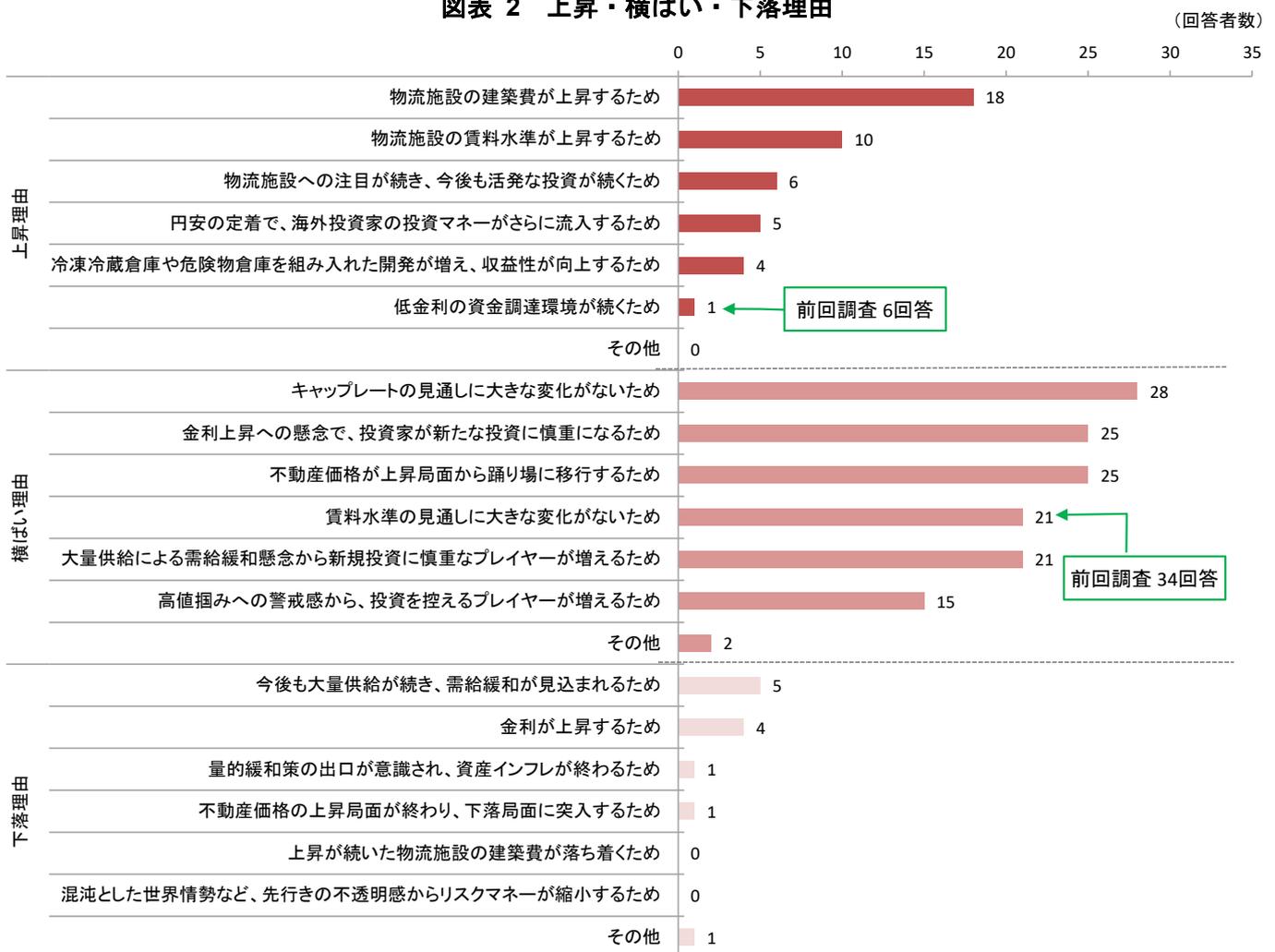
上昇理由では「物流施設の建築費が上昇するため」が18回答で最多で、「物流施設の賃料水準が上昇するため」が10回答で続いている。開発コストは上昇するが、賃料への転嫁が進み、不動産価格を押し上げるという意見である。また、「物流施設への注目が続き、今後も活発な投資が続くため」が6回答、「円安の定着で、海外投資家の投資マネーがさらに流入するため」が5回答、「冷凍冷蔵倉庫や危険物倉庫を組み入れた複合型の開発が増え、収益性が向上するため」が4回答となった。なお、前回調査で6回答であった「低金利の資金調達環境が続くため」は1回答まで減少し、低金利による不動産価格の上昇を期待する意見はほとんどなくなった。

横ばいの理由では「キャップレートの見通しに大きな変化がないため」が28回答、「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」と「不動産価格が上昇局面から踊り場に移行するため」が

それぞれ 25 回答であった。また、「賃料水準の見通しに大きな変化がないため」は 21 回答で、前回調査の 34 回答から減少している。前回調査では賃料水準やキャップレートが大きく変わらないことが横ばいの主な理由であったが、本調査では回答結果がばらついており、複数の要因が複合的に組み合わさって、結果的に横ばいの見通しになっている。

下落の理由では、「今後も大量供給が続き、需給緩和が見込まれるため」が 5 回答で最多となり、「金利が上昇するため」が 4 回答となっている。「下落」の回答者は少ないものの、需給緩和による収益性の低下に加え、金利上昇への懸念が不動産価格の下落圧力に繋がるとの意見である。

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

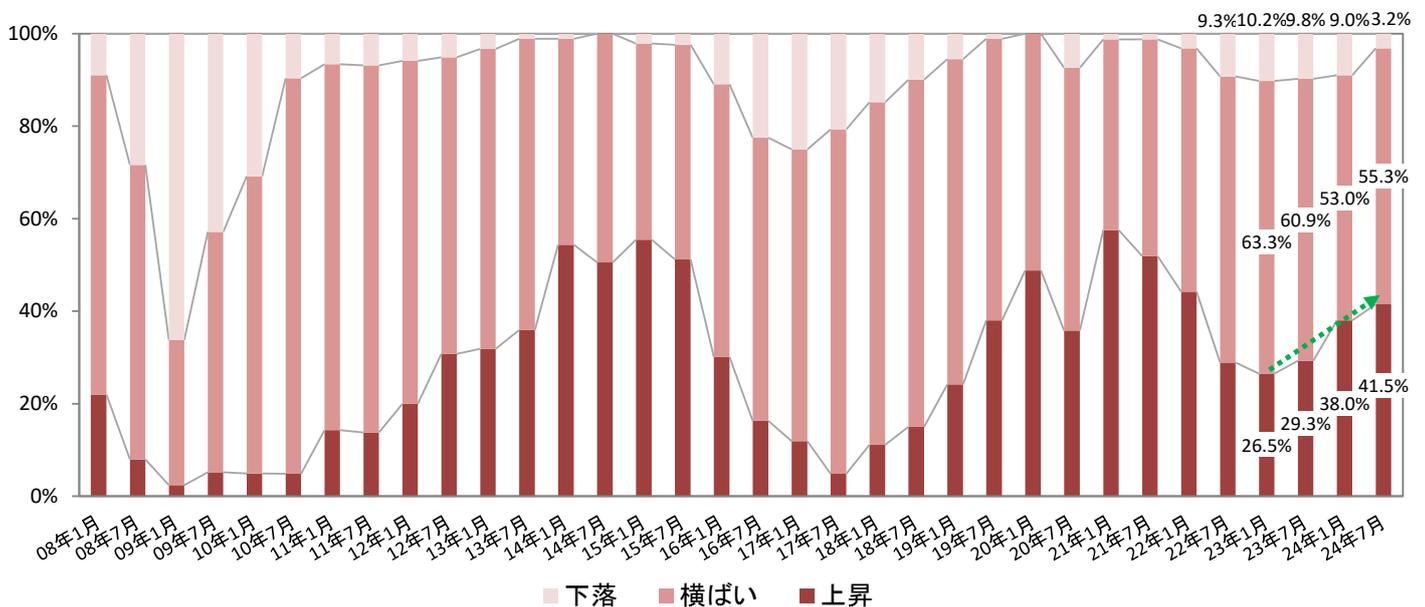
注: 複数回答可で設問。また、左軸上の文章は、見やすくするため、一部省略している。文章(全文)は本レポート末尾の回答用紙を参照。

2. 物流施設の賃料水準の見通し

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（24年7月）では「横ばい」が55.3%で最多で、「上昇」が41.5%、「下落」が3.2%となった。「上昇」の回答構成比は、2023年1月の26.5%から3回連続で上昇し、本調査では41.5%まで増加したが、「下落」の回答構成比は3.2%で、前回調査の9.0%から大幅に減少した。物流施設の賃料水準については「上昇」を予想する意見が半数近くになっている。

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

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）。

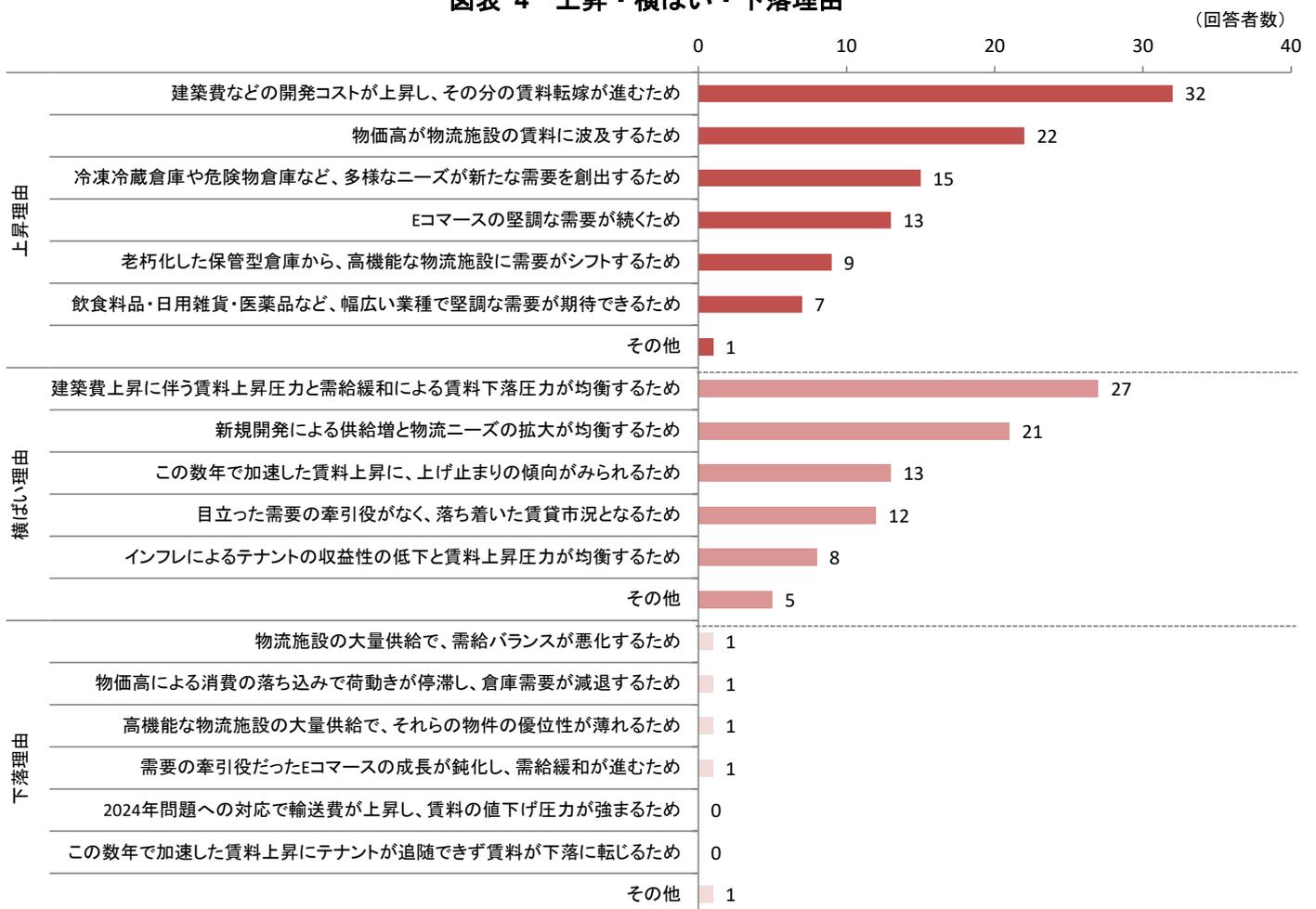
上昇理由では「建築費などの開発コストが上昇し、その分の賃料転嫁が進むため」が32回答で最多で、「物価高が物流施設の賃料にも波及するため」が22回答で続いている。上位二つは前回調査と同傾向で、コストプッシュ型のインフレが物流施設の賃料水準に影響するという意見である。また「冷凍冷蔵倉庫や危険物倉庫など、多様なニーズが新たな需要を創出するため」が15回答、「Eコマースの堅調な需要が続くため」が13回答、「飲食料品・日用雑貨・医薬品など、幅広い業種で堅調な需要が期待できるため」が7回答となっており、多様なニーズが賃料上昇につながるという意見である。

横ばいの理由では「建築費上昇に伴う賃料上昇圧力と需給緩和による賃料下落圧力が均衡するため」が27回答、「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」が21回答で続いている。建築費の上昇など賃料上昇圧力はあるものの、新規開発による供給増もあって、結果として賃料は横ばいとなる意見である。また「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13回答、「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12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8回答である。

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」、「物価高による消費の落ち込みで荷動きが停滞し、倉庫需要が減退するため」、「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」。「需要の牽引役だったEコマースの成長が鈍化し、需給緩和が進むため」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。

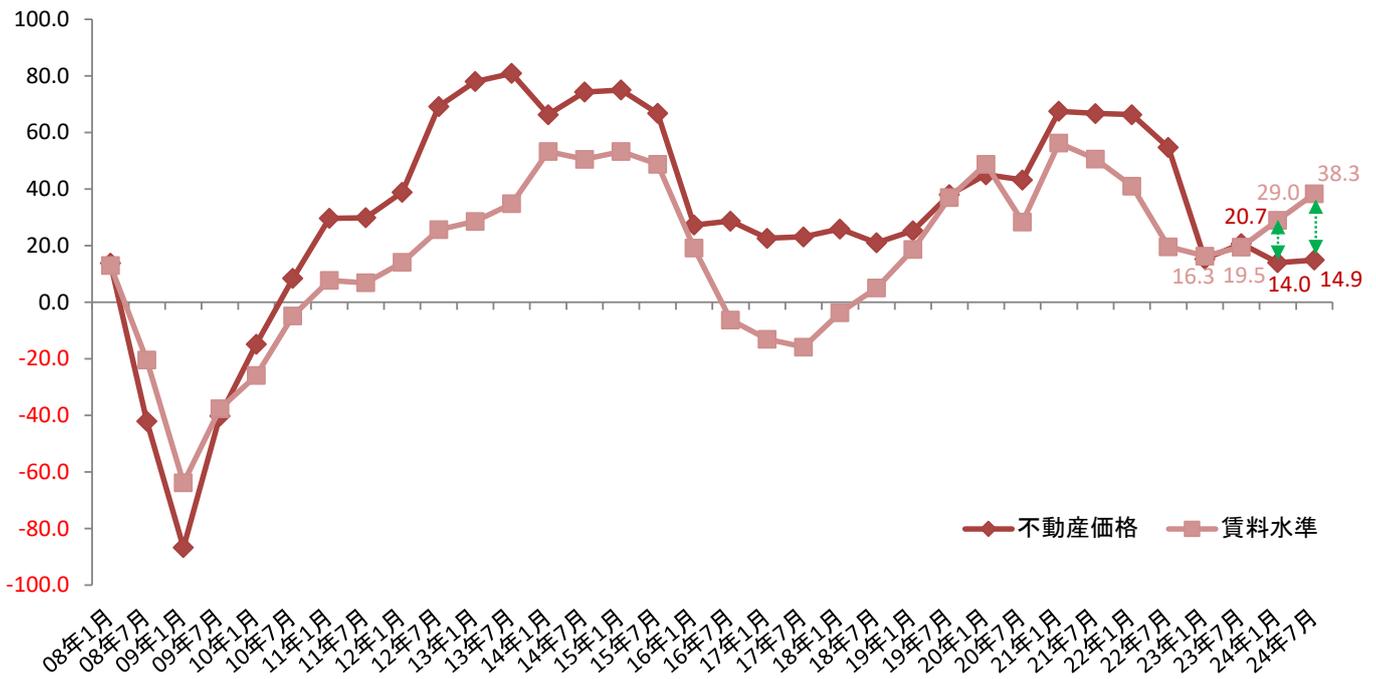
3. 業況判断 DI

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（24年7月）における不動産価格の業況判断 DI は 14.9 ポイントで、前回調査の 14.0 ポイントから概ね横ばいであった。他方、賃料水準の業況判断 DI は 38.3 ポイントで、2023年1月の 16.3 ポイントを底に、3回連続での上昇となった。

上述の図表 3,4 でみられた通り、賃料水準はコストプッシュ型のインフレ期待で、業況判断 DI も上昇傾向が続いている。他方、不動産価格は、賃料上昇による収益改善の期待感がありながらも、金利上昇による不動産価格の下落圧力もあり、業況判断 DI は目立った変化はみられない。結果として、前回調査（24年1月）から不動産価格と賃料水準の業況感が乖離しはじめ、本調査（24年7月）では乖離幅がさらに拡大している。

図表 5 本アンケートの業況判断 DI



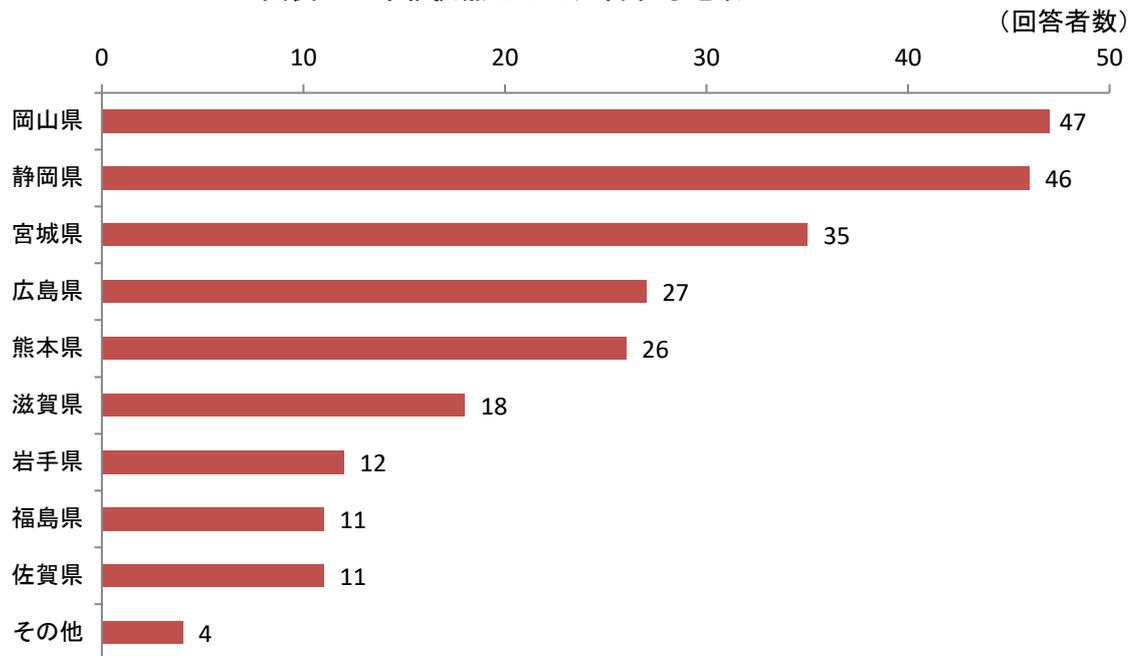
出所: 株式会社一五不動産情報サービス

算出方法: 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. 中継拠点

2024年問題をきっかけに、中継拠点として地方都市に関心が集まっている。そこで、中継拠点として注目する地域（県）について設問した。

図表 6 中継拠点として注目する地域



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。

最多は岡山県で47回答であった。周知の通り、岡山県は関西圏と九州圏をつなぐ中国地方に所在するが、同じ中国地方の広島県は27回答で、中国地方のなかでは岡山県の注目が高い。岡山県は四国と本州をつなぐ交通の要衝でもあり、以前から岡山市、総社市、都窪郡早島町などで賃貸物流施設のストック形成が進んでいたが、中継拠点としても改めて注目されていることがうかがえる。

次いで、静岡県が46回答となった。静岡県は首都圏と中京圏をつなぐが、従来は首都圏または中京圏でカバーできてしまうため、県内での物流ニーズは限定的であった。ドライバーを長く拘束する長距離運転が難しくなったことで、中継拠点として改めて注目が集まっている。

東北地方では宮城県が35回答、岩手県が12回答、福島県が11回答となった。東北地方の物流施設は宮城県と福島県に集中しているが、最近は宮城県での開発が盛んで、北東北の中心である岩手県とともに注目されている。

九州地方では熊本県が26回答、佐賀県が11回答となっている。九州地方では佐賀県鳥栖市が交通の要衝として知名度が高いが、中継拠点としては九州中部に位置し、TSMC 進出というトピックスもある

熊本県が注目されている。

その他の回答結果には群馬県という意見もみられた。また、自動運転などの技術向上を考慮すると、中継拠点は長期的な投資には不向きという意見もあった。

ドライバーの労働時間の上限規制は2024年4月からすでに始まっているが、人口減少に伴うドライバー不足は、これからますます深刻になることは間違いない。運送会社や物流会社は、(荷主と協議しながら)しっかりと時間とコストをかけて物流拠点の再配置を進めていく方針のようだ。2024年問題は2024年で解決を目指す課題ではなく、これからが本番で、今後、全国各地で拠点見直しが進むことが予想される。

以上

【PR】国際物流総合展および出展者ウェビナーのご案内

9月10日(火)~13日(金)に東京ビッグサイトにて開催される国際物流総合展2024(詳細は以下ロゴをクリック)に出展いたします。ご来場の際は、お気軽に弊社ブース(東京ビッグサイト 東展示場 7ホール ブース番号 7-303)にお立ち寄りくださいませ。



また、国際物流総合展に先立ち、8月28日(水)に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)でも講演いたします。

日 時: 8月28日(水) 13:00~13:45

タイトル: 余りはじめた物流倉庫と足りない物流用地 工業地帯の移り変わりとこれからの物流不動産

視聴方法: 事前参加申込が必要です。以下 URL 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://pro.form-mailer.jp/lp/d174f6db260655>

国際物流総合展、出展者ウェビナーとも、事前登録していただければ無料ですので、何卒お気軽にお申し込いただければと存じます。

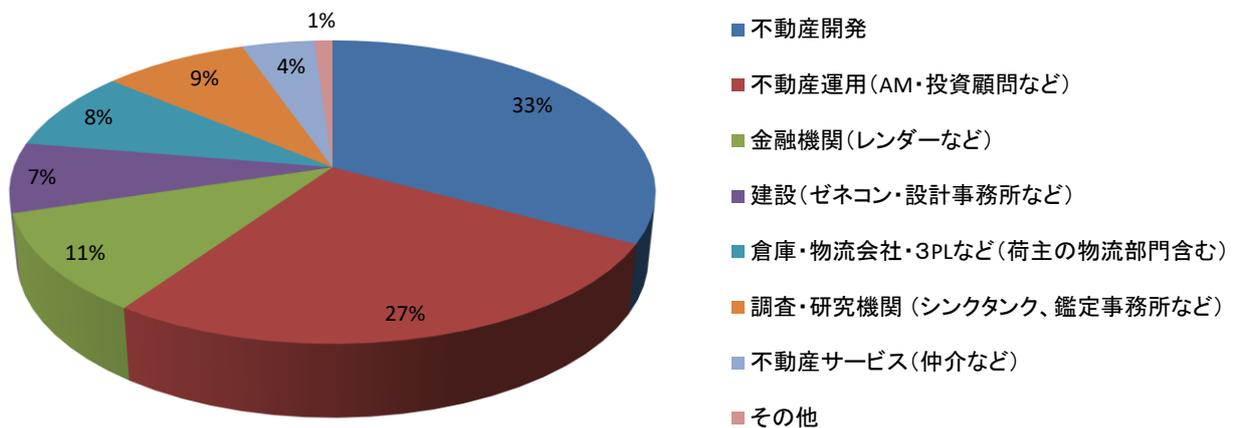
■ アンケート調査の概要

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：2024年7月23日から同年7月31日まで
有効回答数：94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



※前回調査までアンケート回答者の属性を回答者自らの選定に基づいて集計していたが、本調査よりアンケート回答者の企業名と部署名から弊社にて属性を判断して集計している。

【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東京圏の物流施設を想定して下さい。

【問1】半年後の物流施設の不動産価格の見通し

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

【問1-1】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. 冷凍冷蔵倉庫や危険物倉庫を組み入れた複合型の開発が増え、収益性が向上するため
7. その他 ()

【問1-2】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. 今後も大量供給が続き、需給緩和が見込まれるため
3. 上昇が続いた物流施設の建築費が落ち着くため
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1-3】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. キャップレートの見通しに大きな変化がないため
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. 大量供給による需給緩和への懸念から、新規投資に慎重なプレイヤーが増えるため
7. その他 ()

【問2】半年後の物流施設の賃料水準の見通し

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. 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など、多様なニーズが需要を牽引するため
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. 物価高が物流施設の賃料に波及するため
7. その他 ()

【問2-2】下落理由 (複数回答可)

1. 物流施設の大量供給で、需給バランスが悪化するため
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. 需要の牽引役だったEコマースの成長が鈍化し、需給緩和が進むため
4. 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
5. 2024年問題への対応で輸送費が上昇し、賃料の値下げ圧力が強まるため
6. 物価高による消費の落ち込みで荷動きが停滞し、倉庫需要が減退するため
7. その他 ()

【問2-3】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、上げ止まりの傾向がみられるため
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. 建築費の上昇に伴う賃料上昇圧力と需給緩和による賃料下落圧力が均衡するため
5. 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
6. 新規開発が抑制され、需給バランスが均衡に向かっているため
7. その他 ()

【問3】2024年問題をきっかけに、中継拠点として地方都市に関心が集まっています。注目する県は？ (複数回答可)

1. 岩手県
2. 宮城県
3. 福島県
4. 静岡県
5. 滋賀県
6. 岡山県
7. 広島県
8. 佐賀県
9. 熊本県
10. その他 ()

【問4】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	
部署名	
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