

アンケート調査概要 (2024年7月)

・調査対象:不動産にかかわる実務家・専門家 ・実施期間:2024年7月23日から7月31日まで
・調査方法:WebまたはE-mailにて回答を回収 ・有効回答数:94回答

【1】物流施設の不動産価格の見通し

物流施設の不動産価格について半年後の見通しを質問すると「横ばい」(70.3%)、「上昇」(22.3%)、「下落」(7.4%)であった。「上昇」と「下落」の回答構成比がそれぞれ減少したため、DI値は2024年1月とほぼ同水準。

時系列でみると、「横ばい」が70%を超えたのは2019年1月以来であり、その後2022年7月まで「上昇」という回答が主力で先高感が強まった。2023年1月には依然として先高感は継続しているものの、2020年・2021年の勢いはみられない(図1)。

【2】上昇・横ばい・下落の理由

「上昇」として最も多いのは「物流施設の建築費が上昇するため」(85.7%)、次いで「物流施設の賃料水準が上昇するため」(47.6%)で、建築コストは上昇するが、賃料への転嫁ができ、不動産価格を上昇させるという見方が強い。前回調査と大きく変化した項目をみると上昇したのは「物流施設の賃料水準が上昇するため」(32.0%⇒47.6%)、下落したのは「物流施設への注目が続き、今後も活発な投資が続くため」(60.0%⇒28.6%)、「低金利の資金調達環境が続くため」(20.0%⇒4.8%)で低金利による不動産価格の上昇を期待する意見は大きく減少した。

「横ばい」として最も多いのは「キャップレートの見通しに大きな変化がないため」(42.4%)、次いで「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」「不動産価格が上昇局面から踊り場に移行するため」(それぞれ37.9%)で、不動産の売買市場に大きな変化がみられないという見方が横ばいの主な理由となっている。前回調査と大きな変化をした項目をみると「金利上昇の懸念で、投資家が新たな投資に慎重になるため」(23.0%⇒37.9%)「不動産価格が上昇局面から踊り場に移行するため」(29.5%⇒37.9%)、下落したのは「賃料水準の見通しに大きな変化がないため」(47.5%⇒31.8%)、「高値掴みの警戒感から、投資を抑えるプレイヤーが増えるため」(32.8%⇒22.7%)で金利上昇への警戒心の高まりが出始めた。

「下落」は少数派であるが、理由として多かったのは「今年も大量供給が続き、需給緩和が見込まれるため」(71.4%)、「金利が上昇するため」(57.1%)で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への下落圧力に繋がるという見方が確認できた(図2)。

図1 物流施設の不動産価格の見通し(半年後)

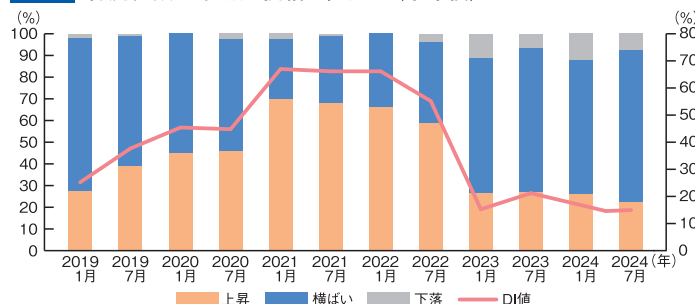


図2 上昇・横ばい・下落の理由(2023年7月・2024年7月比較)

