

令和7年6月4日

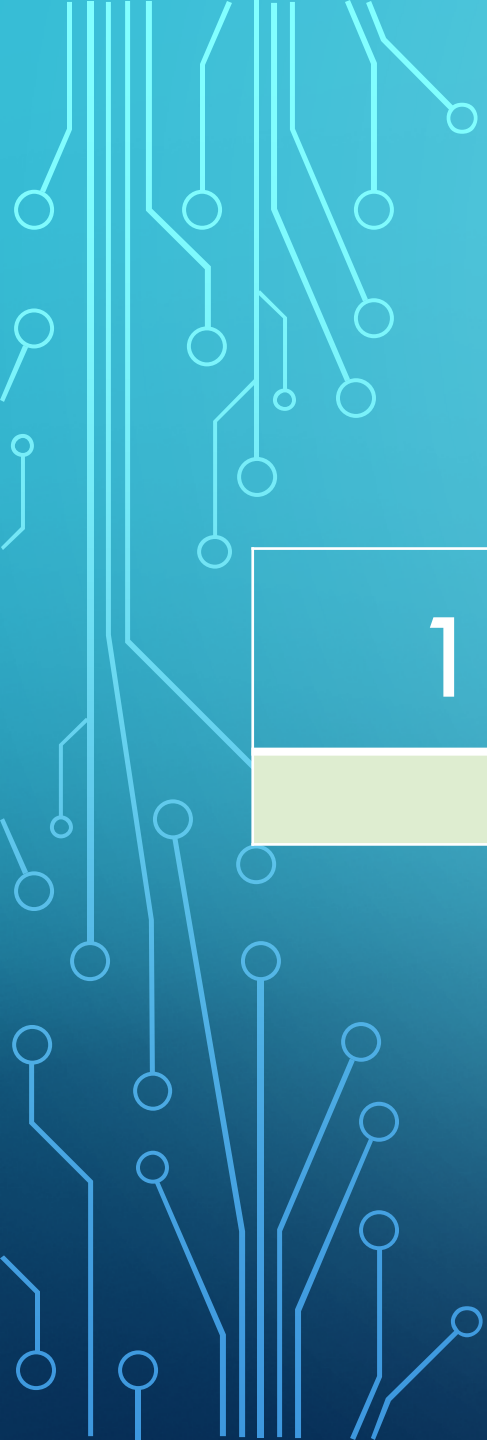
常温物流施設の開発余地について 【首都圏版】

株式会社谷澤総合鑑定所
東京本社 鑑定本部 鑑定1部
植田 晃平

本日のセミナー内容

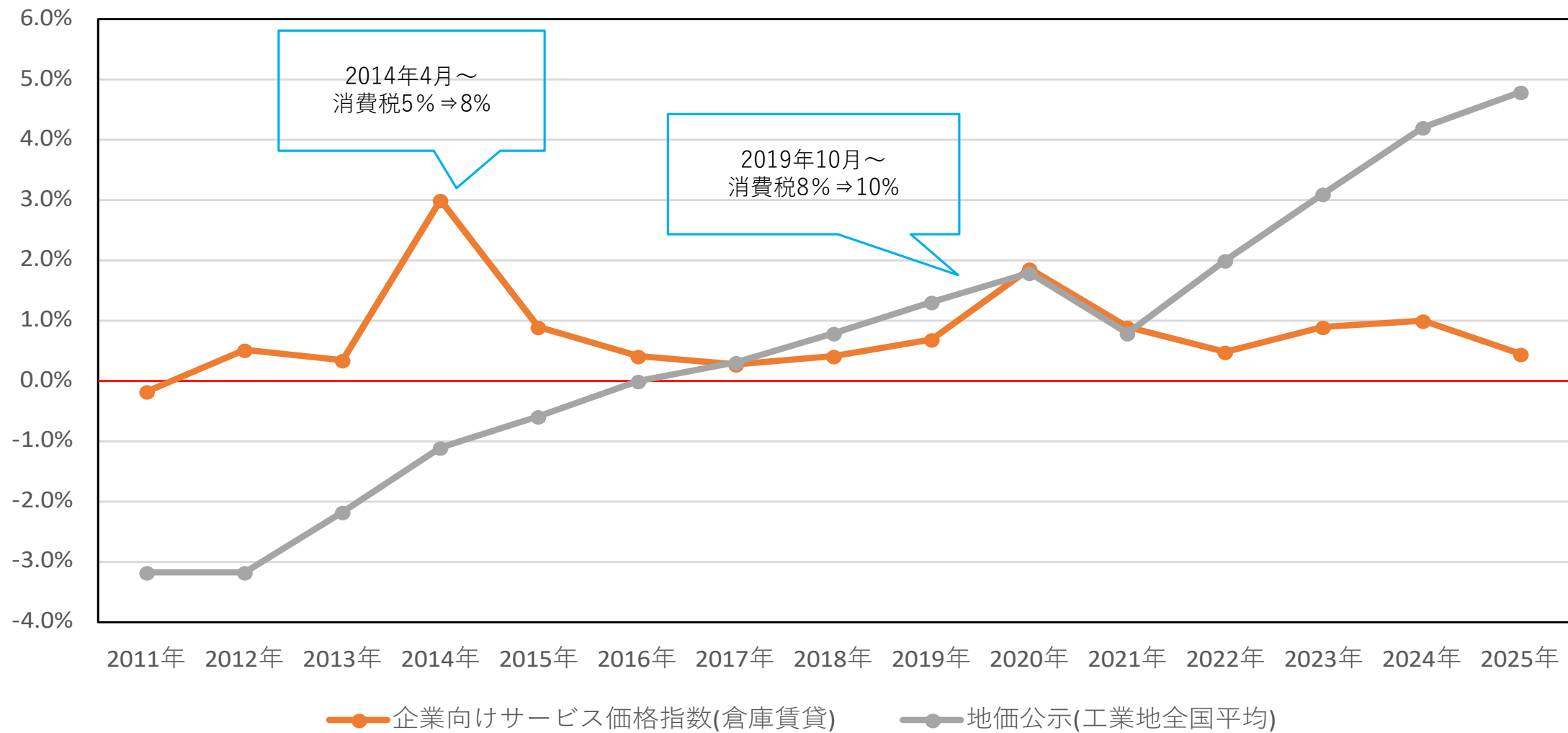
- 1.物流施設の供給動向と建築費
- 2.物流施設のエリア別成約見込み賃料水準
- 3.常温物流施設に関する開発余地の検討
- 4.常温物流施設の開発が困難になる可能性の高いエリア
- 5.まとめ





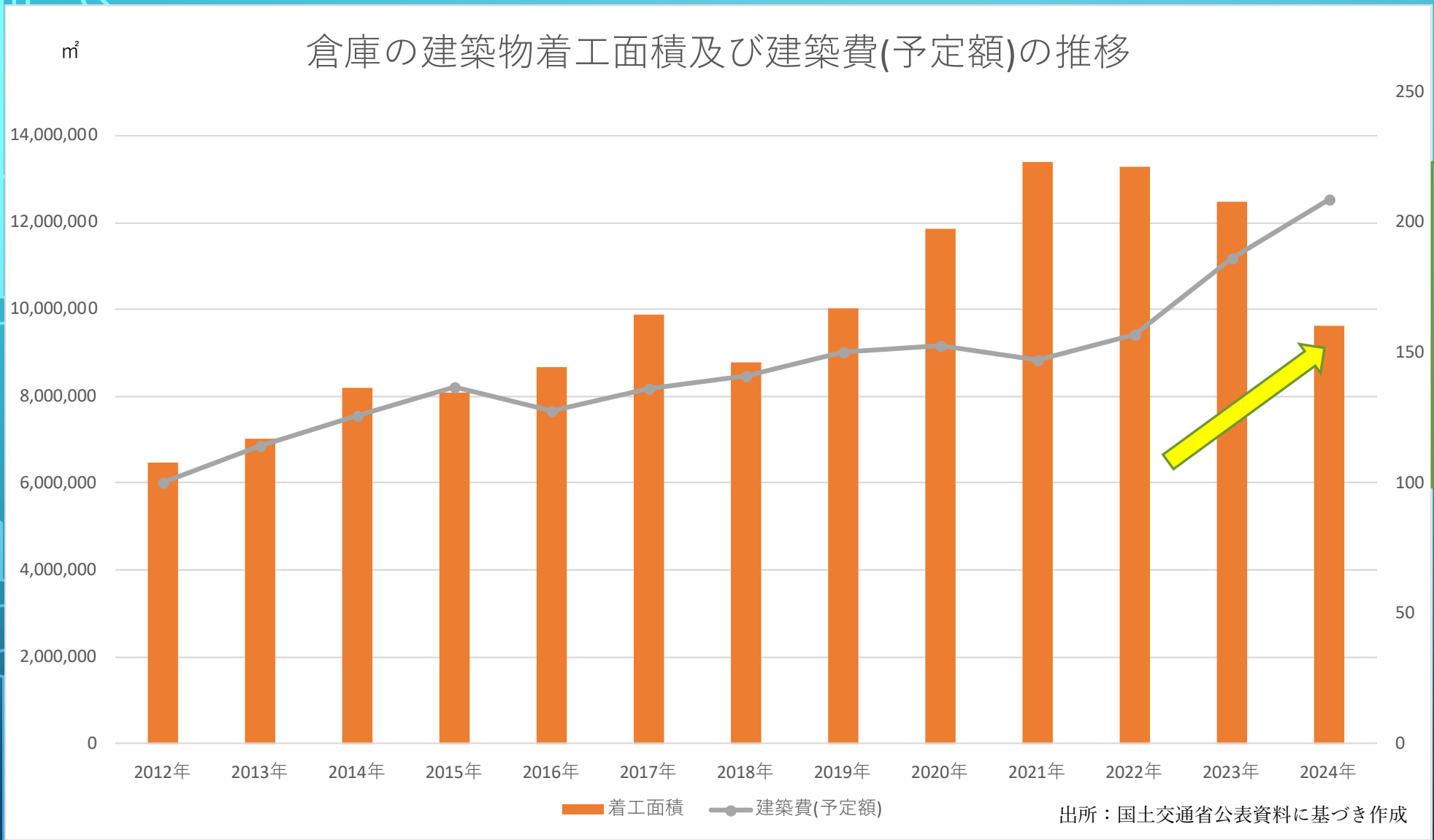
1.物流施設の供給動向と建築費

企業向けサービス価格指数及び地価公示の変動率の推移



出所：日本銀行、国土交通省公表資料に基づき作成

地価は上昇 賃料水準も上昇はしているが・・・



建築費単価は12年間で
2.1倍に上昇
(直近1年で+12%)

着工面積は2022年以降
減少傾向にある

建築費は
着工面積 ÷ 工事費予定額

2012年を100として算定
(物価変動等の調整なし)

鉄骨造・BOX型(シングルテナント施設)物流施設の建築費：60万円台半ば～70万円/坪



2.物流施設のエリア別成約見込み賃料水準

2024年12月調査

当社が実施している成約見込み賃料水準に関するヒアリングによると、
次のような結果が得られている。

①建物スペック等前提条件

- i .汎用性のある物流施設(ドライ倉庫)
- ii .床面積30,000㎡ ～(マルチ型施設)
- iii .築20年未満
- iv .共益費込み
- v .成約見込み賃料水準(募集賃料ではない)

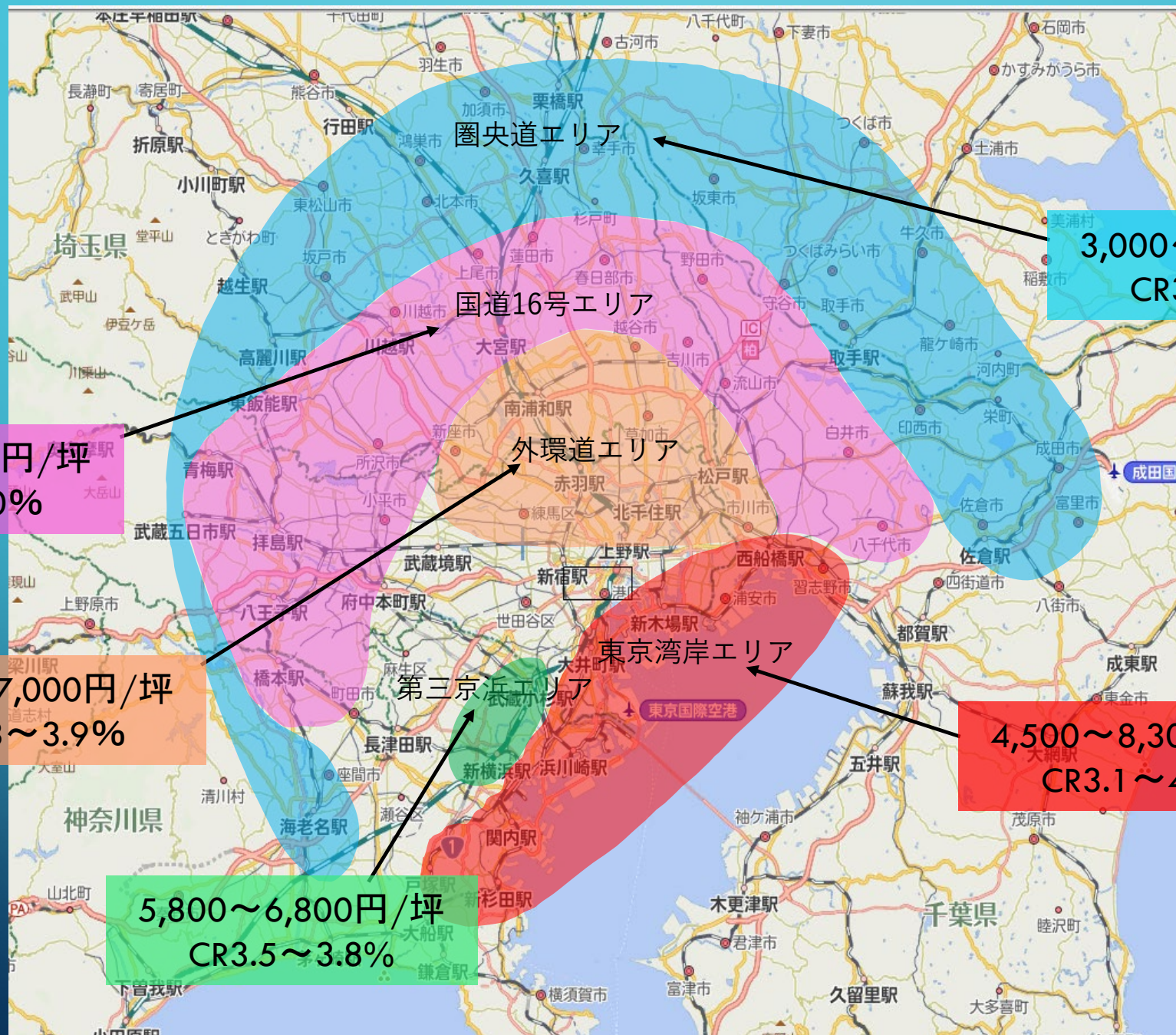
②ヒアリング対象

国内の開発会社、3PL事業会社、倉庫賃貸会社等 約30社

※前回調査時点からの変更箇所は赤字

	首都圏														
	東京湾岸			第三京浜	外環		16号				圏央道				
	都内	神奈川	千葉	神奈川	東京・埼玉	埼玉・千葉	都下	神奈川	埼玉	千葉	東京	神奈川	埼玉	千葉	茨城
8,000円/坪															
7,500円/坪															
7,000円/坪															
6,500円/坪															
6,000円/坪															
5,500円/坪															
5,000円/坪															
4,500円/坪															
4,000円/坪															
3,500円/坪															
3,000円/坪															
2024年12月時点	7,000円/坪～ 8,300円/坪	4,500円/坪～ 5,300円/坪	4,500円/坪～ 5,700円/坪	5,800円/坪～ 6,800円/坪	5,600円/坪～ 7,000円/坪	4,600円/坪～ 5,300円/坪	4,000円/坪～ 4,800円/坪	4,300円/坪～ 5,200円/坪	3,600円/坪～ 4,400円/坪	3,600円/坪～ 4,800円/坪	3,600円/坪～ 4,200円/坪	3,700円/坪～ 4,900円/坪	3,200円/坪～ 3,800円/坪	3,400円/坪～ 3,800円/坪	3,000円/坪～ 3,700円/坪
2024年6月時点	7,000円/坪～ 8,300円/坪	4,600円/坪～ 5,300円/坪	4,400円/坪～ 5,700円/坪	5,800円/坪～ 6,800円/坪	5,600円/坪～ 7,000円/坪	4,600円/坪～ 5,300円/坪	4,000円/坪～ 4,800円/坪	4,300円/坪～ 5,200円/坪	3,600円/坪～ 4,400円/坪	3,600円/坪～ 4,800円/坪	3,600円/坪～ 4,100円/坪	3,800円/坪～ 4,900円/坪	3,300円/坪～ 3,900円/坪	3,400円/坪～ 3,800円/坪	3,200円/坪～ 3,700円/坪
2023年12月時点	6,900円/坪～ 8,300円/坪	4,500円/坪～ 5,300円/坪	4,400円/坪～ 5,500円/坪	6,000円/坪～ 6,500円/坪	5,400円/坪～ 6,500円/坪	4,500円/坪～ 5,300円/坪	4,000円/坪～ 4,800円/坪	4,300円/坪～ 5,200円/坪	3,600円/坪～ 4,400円/坪	3,600円/坪～ 4,700円/坪	3,600円/坪～ 3,900円/坪	3,900円/坪～ 4,900円/坪	3,400円/坪～ 4,000円/坪	3,300円/坪～ 3,700円/坪	3,300円/坪～ 3,700円/坪
2023年6月時点	6,700円/坪～ 8,300円/坪	4,500円/坪～ 5,300円/坪	4,400円/坪～ 5,300円/坪	6,000円/坪～ 6,500円/坪	5,400円/坪～ 6,300円/坪	4,400円/坪～ 5,200円/坪	4,000円/坪～ 4,800円/坪	4,200円/坪～ 5,200円/坪	3,600円/坪～ 4,400円/坪	3,600円/坪～ 4,600円/坪	3,600円/坪～ 3,900円/坪	4,000円/坪～ 4,900円/坪	3,600円/坪～ 3,900円/坪	3,200円/坪～ 3,500円/坪	3,200円/坪～ 3,600円/坪
2022年12月時点	6,500円/坪～ 8,300円/坪	4,500円/坪～ 5,500円/坪	4,200円/坪～ 5,300円/坪	6,000円/坪～ 6,500円/坪	5,200円/坪～ 6,200円/坪	4,200円/坪～ 5,000円/坪	4,000円/坪～ 4,800円/坪	4,200円/坪～ 5,200円/坪	3,500円/坪～ 4,300円/坪	3,500円/坪～ 4,500円/坪	3,500円/坪～ 3,800円/坪	4,000円/坪～ 5,000円/坪	3,500円/坪～ 3,900円/坪	3,000円/坪～ 3,500円/坪	3,000円/坪～ 3,500円/坪
エリア イメージ (インター チェンジ)	大井南	横浜生麦	浦安舞浜	川崎	板橋	三郷	八王子	横浜町田	岩槻(浦和美 園含む)	流山	青梅	海老名	久喜	成田	つくば
	新砂	本牧	市川	都筑	戸田	草加	日野	相模原		柏	日の出	厚木	加須	富里	谷和原
	新木場	幸浦	船橋	港北	川口	松戸	羽村	座間	川越	千葉北		愛川	狭山日高		谷田部
		大黒町	習志野	上矢部(戸塚)		八潮	昭島		春日部	野田		伊勢原	川島		
		東扇島				越谷				印西		平塚	鶴ヶ島		
										八千代		寒川			
												茅ヶ崎			

◇首都圏

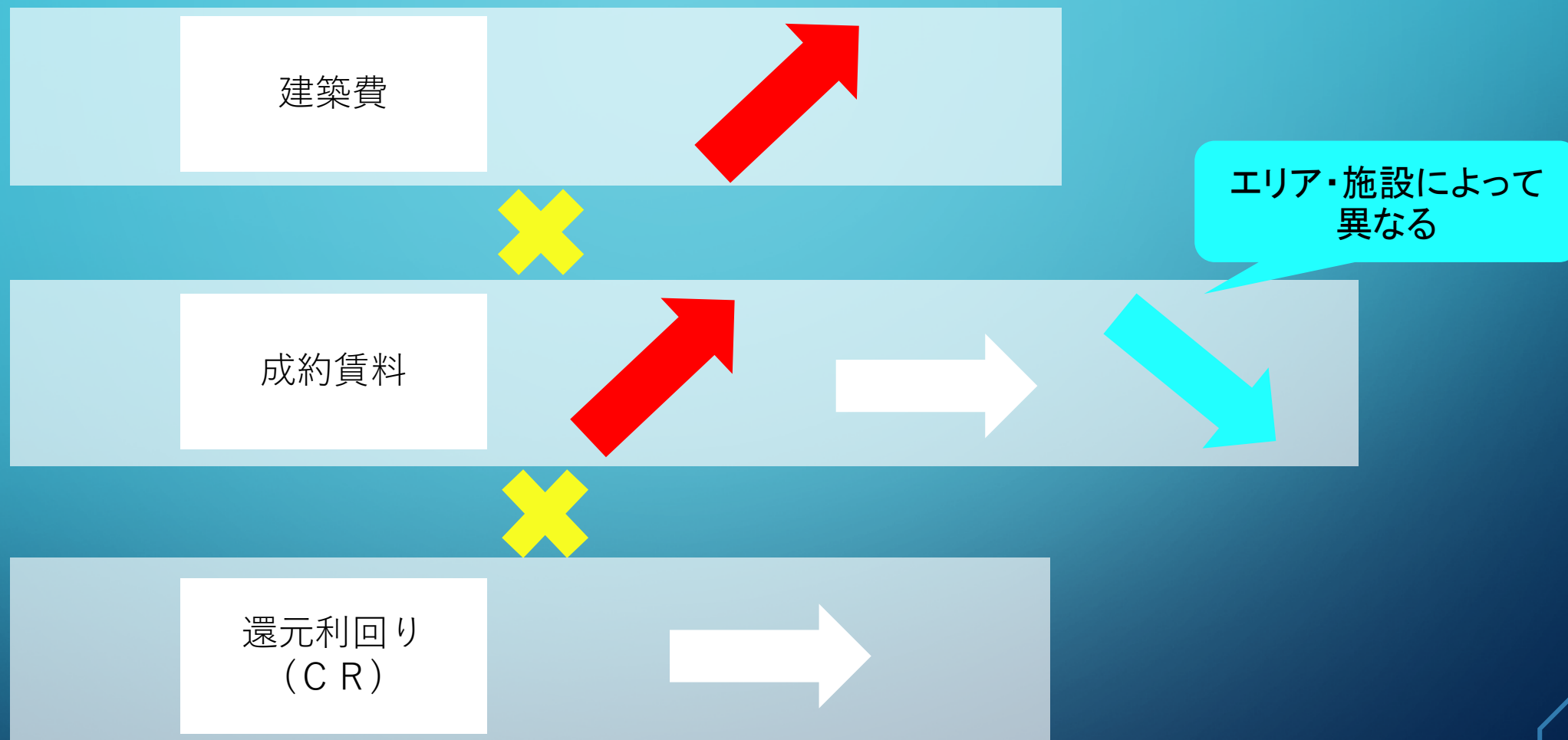


CR(キャップレート)は、J-REIT
の直近決算期における継続評価
CRを参考に記載しております。



3. 常温物流施設に関する開発余地の検討

(1)現状の把握



上記要因を開発会社の視点から検討する。
鑑定評価の手法における土地残余法を適用して、今後開発目的で土地を取得できなくなるエリアを抽出する。

(2)土地残余法に基づくアプローチ

最有効使用に基づく賃貸用物流施設の建築を想定

貸室収入
共益費収入
駐車場収入
水道光熱費収入
その他収入
(-)貸室・共益費・駐車場・水道光熱費収入の空室等損失

(+)運営収益 Σ



(-)運営費用 Σ



(+)敷金等一時金の運用益

(-)資本的支出

ビルメンテナンス費用(BMフィー)
水道光熱費
修繕費(オーナー負担分)
プロパティマネジメントフィー(PMフィー)
テナント募集費用
固定資産税・都市計画税(公租公課)
建物損害保険料(火災・利益・賠償)
その他費用

運営収益 - 運営費用 = 運営純収益(NOI) + 敷金等一時金の運用益 - 資本的支出 = 純収益(NCF)

(土地建物一体から得られる純収益 - 想定建物に帰属する純収益) ÷ 還元利回り

(3)具体的な算定方法

諸元	数量	取得㎡単価	再調達原価	備考
I.土地面積	10,000.00㎡	27,400円/㎡	274,000,000円	土地面積×取得㎡単価
II.建物面積	19,500.00㎡	212,000円/㎡	4,130,000,000円	建物面積×取得㎡単価 鉄骨造、Box型

建物再調達原価(建築工事費用)を以下の通りとした
シングルテナント施設;70万円/坪(212千円/㎡)
マルチテナント施設;65万円/坪(197千円/㎡)

①収入項目	採用数値	査定額	備考
年間賃料	19,500.00㎡	3,800円/坪	268,983,000円 共益費無し(一棟貸し)
空室等損失		0%	退去リスク等は還元利回り(CR)で考慮
①収入計			268,983,000円
②費用項目			
PM管理費用	200,000円/月	12ヶ月	2,400,000円
修繕費	4,130,000,000円	0.1%	4,130,000円 建物再調達原価4,130,000,000円×0.1%
公租公課			
土地	32,000円/㎡	1.7%	3,264,000円 固定資産税路線価等に基づき算定
建物	92,400円/㎡	1.7%	30,630,600円 新築建物認定価格水準の1.1倍とする
損害保険料	4,130,000,000円	0.10%	4,130,000円 建物再調達原価×0.10%
その他	268,983,000円	2.0%	5,379,660円 償却資産税相当額+振込手数料等
②費用計			49,934,260円
NOI	①-②		219,048,740円 経費率18.6%
資本的支出	4,130,000,000円	0.2%	8,260,000円 建物再調達原価4,130,000,000円×0.2%
敷金の運用益	67,245,750円	1.0%	672,458円 月額賃料3ヶ月分
NCF	NOI-資本的支出+運用益		211,461,198円

【建物等に帰属する純収益】	
建物等に帰属する純収益	176,400,560
【土地に帰属する純収益】	
土地に帰属する純収益	9,591,922
(土地建物一体から得られる純収益-想定建物等に帰属する純収益)	
【土地の収益価格】	
土地の還元利回り	3.5%
土地の収益価格	274,000,000円
土地に帰属する純収益÷土地の還元利回り	(27,400円/㎡)

上記モデルから公租公課土地単価(32,000円/㎡) > 土地取得単価27,400円/㎡
となるエリアでは物流施設開発事業が成立しなくなる

(3)具体的な算定方法

①収入項目	採用数値		査定額	備考
年間賃料	19,500.00㎡	※ 3,800円/坪	268,983,000円	共益費無し(一棟貸し)
空室等損失		0%		退去リスク等は還元利回り(CR)で考慮
①収入計			268,983,000円	
②費用項目				
PM管理費用	200,000円/月	12ヶ月	2,400,000円	
修繕費	4,130,000,000円	0.1%	4,130,000円	建物再調達原価4,130,000,000円×0.1%
公租公課				
土地	32,000円/㎡	1.7%	3,264,000円	固定資産税路線価等に基づき算定
建物	92,400円/㎡	1.7%	30,630,600円	新築建物認定価格水準の1.1倍とする
損害保険料	4,130,000,000円	0.10%	4,130,000円	建物再調達原価×0.10%
その他	268,983,000円	2.0%	5,379,660円	償却資産税相当額+振込手数料等
②費用計			49,934,260円	
NOI	①-②		219,048,740円	経費率18.6%
資本的支出	4,130,000,000円	0.2%	8,260,000円	建物再調達原価4,130,000,000円×0.2%
敷金の運用益	67,245,750円	1.0%	672,458円	月額賃料3ヶ月分
NCF	NOI-資本的支出+運用益		211,461,198円	

【建物等に帰属する純収益】

建物等に帰属する純収益	176,400,560
-------------	-------------

【土地に帰属する純収益】

土地に帰属する純収益	9,591,922
------------	-----------

(土地建物一体から得られる純収益-想定建物等に帰属する純収益)

【土地の収益価格】

土地の還元利回り	3.5%
----------	------

土地の収益価格	274,000,000円
---------	--------------

土地に帰属する純収益÷土地の還元利回り	(27,400円/㎡)
---------------------	-------------

※公租公課土地単価≧土地取得単価
となる際の賃料に着目して、
今後新たな開発事業が困難になるエリア
を纏めた

(4)結果

シングルテナント	賃料の下限值	参考還元利回り
東京都	4,250円未満	3.6%
神奈川県	3,950円未満	3.7%
千葉県	3,800円未満	3.7%
埼玉県	3,950円未満	3.9%
茨城県	3,800円未満	4.0%

マルチテナント	賃料の下限值	参考還元利回り
東京都	5,150円未満	3.5%
神奈川県	4,800円未満	3.6%
千葉県	4,600円未満	3.6%
埼玉県	4,750円未満	3.8%
茨城県	4,600円未満	3.9%

左記条件を満たすと
公租公課土地単価＞土地取得単価
となる

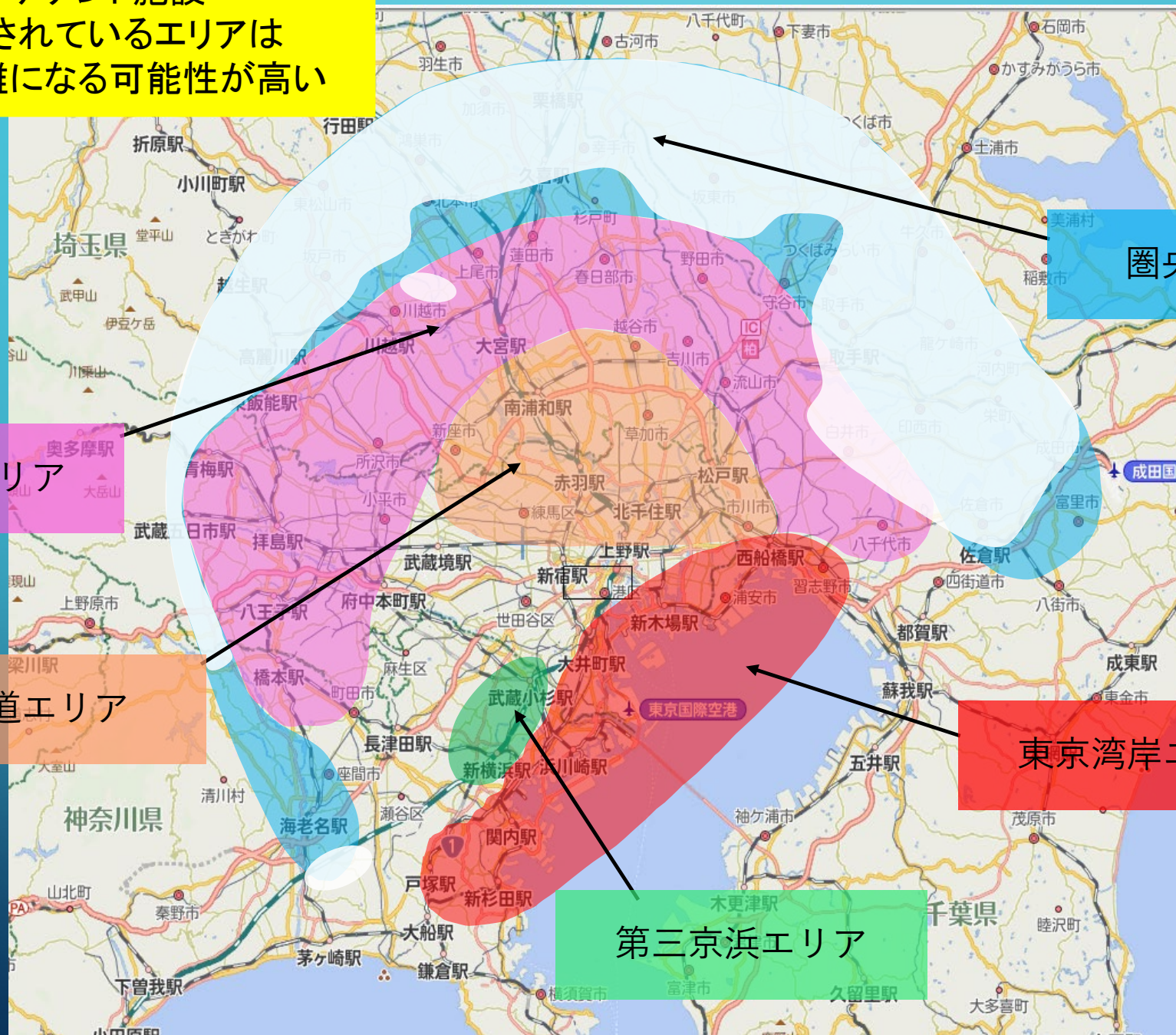


左記水準に達しないエリアで
常温物流施設の供給は困難になる



4.物流施設の開発が困難になる可能性の高いエリア

シングルテナント施設
白く塗りつぶされているエリアは
新規供給が困難になる可能性が高い



圏央道エリア

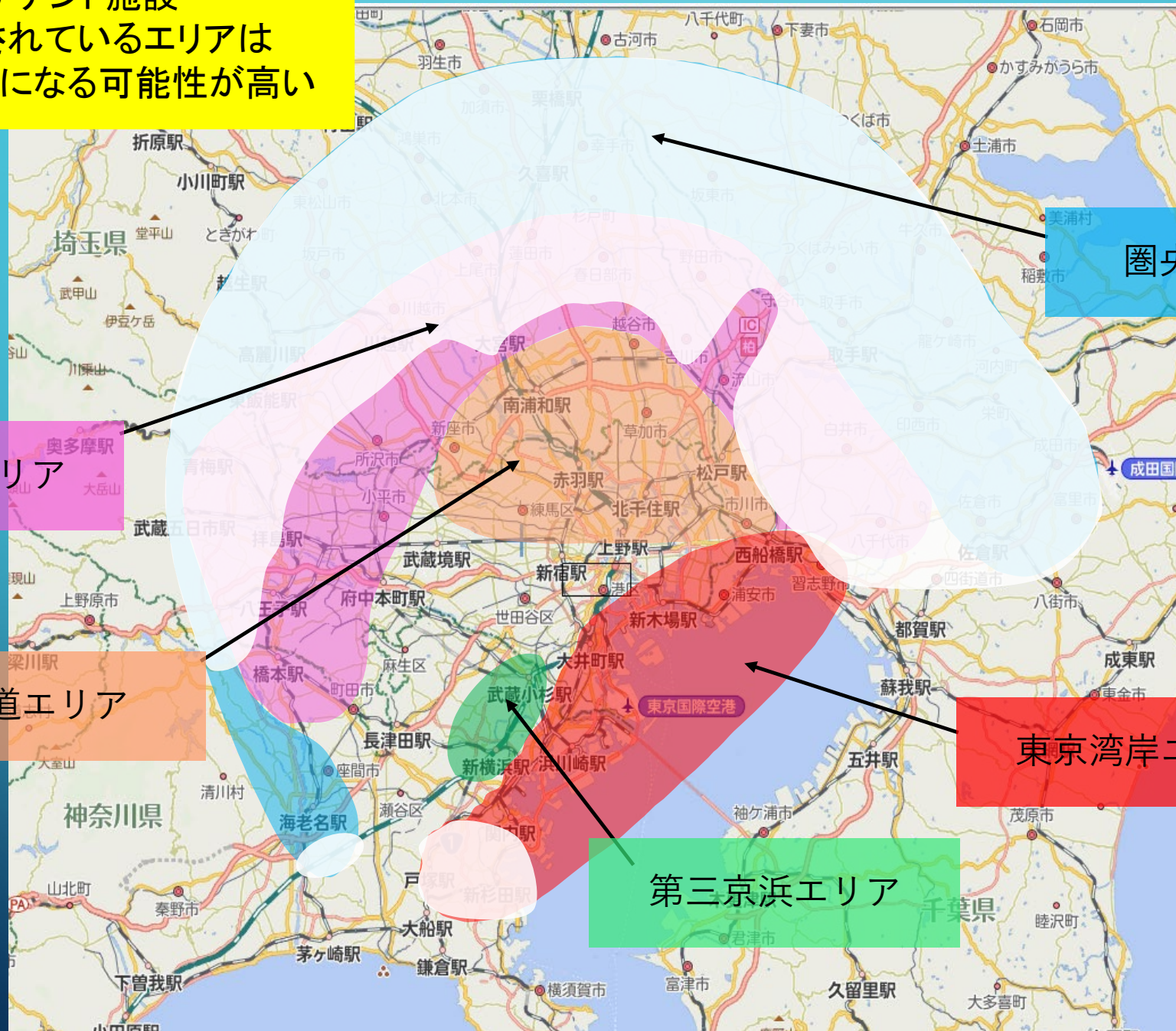
国道16号エリア

外環道エリア

東京湾岸エリア

第三京浜エリア

マルチテナント施設
白く塗りつぶされているエリアは
新規供給が困難になる可能性が高い



圏央道エリア

国道16号エリア

外環道エリア

東京湾岸エリア

第三京浜エリア

A decorative graphic on the left side of the slide, consisting of a network of light blue lines and small circles, resembling a circuit board or a stylized tree structure, set against a dark blue background.

5.まとめ

5.まとめ

工事費上昇による影響

- 建築可能なエリアが減っていく



建築困難なエリアでも供給が考えられる施設

- 賃料の上昇が見込まれるエリアや周辺相場よりも高い賃料を収受可能な施設
ex) 免振・空調設備を標準装備
- 賃貸需要があれば建築可能な施設; 冷凍冷蔵倉庫

供給可能な施設の絞り込みが進むと考えている

■利用上の留意点

本調査に関する書類の著作権は株式会社谷澤総合鑑定所に属しており、複製，転用，配布を禁止致します。本調査の内容の全部または一部を利用し、又は転載等にてご利用される場合は、事前に当社の書面による承諾を得てください。

なお、本調査の内容については正確を期しておりますが、内容の誤りや不正確に起因するいかなる損害や損失について当社は一切責任を負いません。

■問い合わせ先 株式会社谷澤総合鑑定所 東京本社

〒107-0052 東京都港区赤坂1丁目11番44号 赤坂インターシティ6F

ロジスティクスチーム：植田

TEL：03-5549-2202

MAIL：Akihira.Ueda@tanikan.co.jp