

安定した収益と増大する需要から投資熱が高まる物流施設・データセンター。  
投資・開発が進み、今後の供給過多・収益の減少が懸念されるなか、  
[価値評価][投資判断][賃料策定]の考え方を学ぶ

# 物流施設の価値評価・賃料形態& データセンター評価の現状

- ◆ 物流施設・データセンターの投資・開発市場の最新動向、需給状況
- ◆ 物流施設・データセンターの収益構造と鑑定評価において着目すべきポイント
- ◆ 収益の源泉となる賃料設定のメカニズム、利回り査定プロセスの考え方
- ◆ 今後の投資・開発における課題と留意すべきポイント、市場展望

## ご案内

中長期の安定した稼働・収益を確保できることから、投資アセットとして産業施設へ注目が集まっています。そのなかでも主要なアセットである物流施設やデータセンターは、今後さらなるEC拡大・データ通信量の増大に伴う施設需要の増加が見込まれていることから、開発案件が急増しています。

一方で、開発案件の急増による今後の施設の供給過多・収益減少が懸念されており、すでに物流施設では供給増による空室率の上昇・利回り低下が始まっています。そのため、今後の投資・開発においては、最新の市場動向・事業特性を把握した上で、より慎重な投資目線をもって事業に取り組むことが重要となります。

本セミナーは、今後の投資・開発に活かす知識として、物流施設・データセンターをめぐる最新動向から、価値・投資評価の考え方について学んでまいります。さらに価値評価において重要な賃料設定の考え方についても学んでまいります。

## 開催概要

開催日時 **2024年10月22日(火) 13:00~17:00**

会場 **都市センターホテル**

東京都千代田区平河町2-4-1 TEL 03-3265-8211

※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 **55,000円** (1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合、  
**48,400円** (1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)

※テキスト代を含む。

主催 **総合ユニコム株式会社**

**Property** 月刊レジャー産業 資料

東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館6階

TEL. 03-3563-0025(代) FAX. 03-3563-2560

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

お問合せ先/ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

ネットで お申込み 下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。

<https://www.sogo-unicom.co.jp>

FAXで お申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。

☎ **0120-05-2560** (不通時はFAX.03-3564-2560)



## 参加申込書

### 物流施設の価値評価・賃料形態&データセンター評価の現状

|              |                                                                     |
|--------------|---------------------------------------------------------------------|
| ●会社名(フリガナ)   | ●貴社業種                                                               |
| ●所在地(〒 )     | ●振込予定日( 月 日)<br>●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/><br>●ご担当者名( ) |
| TEL. ( )     | FAX. ( )                                                            |
| ●出席者名①(フリガナ) | ●所属部署・役職名                                                           |
| ●E-MAIL      |                                                                     |
| ●出席者名②(フリガナ) | ●所属部署・役職名                                                           |
| ●E-MAIL      |                                                                     |

#### ●お申込み方法

・[インターネットでのお申込み] 弊社HPの該当セミナーのページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。

・[FAXでのお申込み] 左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」を郵送いたします。

・[開催直前や当日の申込受付] 開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。

・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名前1枚」と共にお渡しください。

#### ●参加費のお支払について

[インターネットでのお申込み]

・弊社HP経由でのお申込みに関し、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。

・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。

[FAXでのお申込み]

・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。

・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。

・お振込手数料は貴社にてご負担願います。

・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に「印」をご記入願います。

#### ●お申込者が参加できない場合について

・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と代理者のお名前1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

#### ●キャンセルについて

・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

#### ●その他ご連絡事項

・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。  
・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。  
・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮をお願いします。  
・ご記入いただいた個人情報、は弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。  
・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。  
・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

## 物流施設の価値評価・賃料形態&amp;データセンター評価の現状

## セミナープログラム

13:00~15:30

## I. 物流施設の価値・投資評価

## 1. 物流施設のマーケット動向と開発動向・将来予測

- (1) 物流施設についての基礎知識
- (2) マクロ指標によるマーケットの現状把握
- (3) 新規供給動向と需要について
- (4) 好調な不動産投資マーケットの今後の動向
- (5) 賃料水準の上昇はどこまで続くのか

## 2. 物流施設の鑑定評価において着目すべき要因

- (1) 物流施設の収益構造の基礎理解
- (2) 鑑定評価の考え方と物流施設の価値・投資評価の考え方
- (3) 鑑定評価において着目すべき要因
  - ・ 立地による選好性と個別事由の把握
  - ・ 借地等の土地の権原による個別事由の把握
  - ・ 建物スペック上のポイント
  - ・ 建物賃貸借契約におけるポイント

## (4) 建物タイプおよび付帯設備に関する特徴

BTS型／マルチテナント型／冷凍冷蔵倉庫／中小規模／太陽光設備／他

## 3. 賃料形態の基本と、賃料と価格の決定メカニズム

- (1) 価格決定のメカニズム ～運営収支の把握から価格決定まで～
- (2) 賃料決定までのプロセス
  - ・ 運営形態によるリスク要因分析
- (3) 利回りの把握
  - ・ 利回りの推移と事例紹介
  - ・ 利回り査定のプロセス

## 4. 投資市場において注目すべきポイントとは

- (1) 賃料ボラティリティの顕在化
- (2) 利回りはどこまで下がるのか
- (3) マーケットにおいてリスクとして考えられる要因
  - インフレ／2024年問題／人手不足／他
- (4) 今後も成長が見込まれる物流施設の特徴

## 5. 質疑応答

15:45~17:00

## II. データセンターの評価の現状

## 1. データセンターのマーケット動向と開発動向・将来予測

- (1) マーケットの最新動向
- (2) 新規供給動向と需要について

## 2. データセンターの鑑定評価における基礎知識と事業特性

- (1) データセンターについての基礎知識
- (2) データセンターの評価の基本
- (3) 鑑定評価において着目すべきポイント

## 3. 賃料形態の基本と、賃料と価格の決定メカニズム

- (1) 賃料を決定するうえで理解しておくべき基本
- (2) 価格決定のメカニズム
- (3) 利回りの把握

## 4. 投資市場におけるデータセンターの課題と今後留意すべきポイント

## 5. 質疑応答

## 講師プロフィール

## 【第Ⅰ講座】

## 植田 晃平

(うへだ あきひら)

株式会社谷澤総合鑑定所  
東京本社 鑑定本部 鑑定1部  
シニアマネージャー

2011年不動産鑑定士試験合格後、同年(株)谷澤総合鑑定所に入社、16年不動産鑑定士登録。前職の食品卸売業では、物流施設内での庫内作業業務に従事していた経験がある。現在は、証券化対象不動産に関する案件を中心に鑑定評価業務に従事している。また、鑑定評価業務のほか、同社にて発行している物流施設の賃貸市場動向に関するレポート作成にも携わっている。主な著書に共著『不動産鑑定評価の課題と展望』(住宅新報出版)、共著『事業用不動産等のマーケット分析と評価』(清文社)がある。

## 【第Ⅱ講座】

## 平山 大介

(ひらやま だいすけ)

株式会社谷澤総合鑑定所  
東京本社 鑑定本部 鑑定5部  
部長  
公益社団法人  
東京都不動産鑑定士協会  
理事・業務推進委員長

ハウスメーカーでの営業職を経て、2000年より鑑定評価業務に従事。国内インベスターでの不動産デューデリジェンス、ローン債権評価業務等に従事した後、04年に(株)谷澤総合鑑定所入社。近年は、証券化案件を中心に、オフィス、住宅等の主要アセットのほか、特にヘルスケア関連施設、データセンター等の事業用不動産を対象とした鑑定評価業務に従事。主な著書に共著『不動産鑑定評価の課題と展望』(住宅新報出版)、共著『事業用不動産等のマーケット分析と評価』(清文社)、共著『ヘルスケア施設の事業・財務・不動産評価』(同文社出版)、「データセンター市場と鑑定評価」(住宅新報出版、『月刊不動産鑑定2022.8月号』掲載記事)がある。

本セミナーをはじめ月刊誌・  
資料集・書籍は、WEBでもお  
申し込みいただけます。


<https://www.sogo-unicom.co.jp>