

物流施設の事業特性や物件価格算定・賃料設定のメカニズムを整理し、今後の市場動向を踏まえた施設タイプ別の投資評価のポイントを解説!

「物流施設」の投資評価研究

BTS型／マルチテナント型／配送センター／冷凍冷蔵倉庫／危険物倉庫／自動倉庫

■物流施設を取り巻く事業環境の変化と、開発・投資の最新動向■

国内需給状況／売買動向／主要プレイヤーの開発動向／セカンダリー取引の状況／施設稼働状況／賃料水準の推移／等

■物流施設の「事業構造」と「施設タイプ別鑑定評価」のポイント■

事業構造と特性／収益構造／投資評価の考え方／施設タイプ別の鑑定評価のポイント／等

■「物件価格」の算定メカニズムと、「賃料設定」の考え方■

物件価格決定のメカニズム／運営収支の考え方／マーケット賃料の把握／物件スペックによる検討要因／等

ご案内

いま物流市場では賃料のアップサイドを狙える「冷凍冷蔵倉庫」や「危険物倉庫」等の投資・開発が加速しているほか、建築費高騰のなかで既存施設の取引増加も見込まれており、今後の投資・開発においては立地や建物スペックだけでなく、需給バランスや施設タイプ別の特性を踏まえた投資判断が重要となります。

本セミナーは、物流施設をはじめとした証券化対象不動産を中心に物件評価業務に携わる植田晃平氏(株)谷澤総合鑑定所から、まず物流施設事業の最新動向(国内の需給状況、売買動向、主要プレイヤーの動向、今後の市場展望)や開発・投資市場におけるリスク要因を解説。次に、投資評価にあたっての物流施設特有のチェックポイントを整理したうえで、施設タイプ別(マルチテナント型、BTS型、小規模型、冷凍冷蔵倉庫、危険物倉庫、自動倉庫等)の事業特性や鑑定評価上の留意点を解説。さらに、物件価格の算定や賃料設定のポイントについてもわかりやすく解説いたします。

開催概要

開催日時 2026年9月17日(木) 13:30~17:00

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(代)

※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 57,200円 (1名様/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、

49,500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

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6F
TEL 03-3563-0025(代)

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、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)

ネットで申し込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>

FAXで申し込み ☎ 0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)

●申し込み方法

- ・【インターネットでのお申し込み】 弊社HPの該当セミナーのページよりお申し込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
- ・【FAXでのお申し込み】 左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申し込みください。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が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「お名刺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し込み】 弊社HP経由でのお申し込みに関し、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でのお申し込み】
- ・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「代理者のお名刺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願います。
- ・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。

参加申込書

「物流施設」の投資評価研究

●会社名(フリガナ)

●貴社業種

●振込予定日() 月 () 日

●当日現金支払い希望...

●ご担当者名()

●所在地(〒)

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

0-0320260901-070

「物流施設」の投資評価研究

セミナープログラム 13:30~17:00

※途中休憩を挟みながら進行いたします。

講師プロフィール

I. 物流施設の最新市場動向

- 不動産投資市場における物流施設のポジショニング
- マクロ指標による物流マーケットの現状
- エリア別の開発・投資動向
 - ・新規供給動向と需要の推移
 - ・主要プレイヤーの開発動向
 - ・セカンダリー取引の状況
 - ・施設タイプ別の稼働状況
 - ・賃料水準の推移
- 今後の開発・投資におけるリスク要因
 - ・建築コスト増による新規開発の難化
 - ・賃料ボラティリティの顕在化
 - ・2024年問題と人手不足の現状
 - ・2026年問題の物流施設への影響
- 市場展望
 - ・既存施設の老朽化による建替え需要の可能性
 - ・セール&リースバック拡大の可能性
 - ・今後成長が見込まれる施設の特徴

II. 施設タイプ別の価値・投資評価のポイント

- 物流施設の事業構造と特性
- 物流施設の収益構造
- 物流施設における投資評価の考え方
- 鑑定評価におけるチェック項目
 - ・立地特性と施設タイプ別の選好性
 - ・個別事由の把握
 - ・建物スペック上のポイント
 - ・建物賃貸借契約のチェックポイント
- 施設タイプ別の鑑定評価のポイント
 - ・BTS(Build To Suit)型/マルチテナント型/配送センター/冷凍冷蔵倉庫/危険物倉庫/自動倉庫/等

III. 物件価格・賃料の決定メカニズム

- 物件価格決定の考え方と手法
 - ・物件価格決定のメカニズムとプロセス
 - ・運営収支の考え方
- 賃料設定の考え方と手法
 - ・マーケット賃料の把握
 - ・物件スペックによる検討要因
 - ・運営形態によるリスク分析
 - ・リースバック賃料の考え方
- 利回りの把握
 - ・利回りの推移と事例分析
 - ・利回り査定のプロセス
 - ・各種利回りに内包されるリスク要因

IV. 質疑応答



植田 晃平 (うえだ 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 部長

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『不動産鑑定評価の課題と展望』(共著・住宅新報出版)、『事業用不動産等のマーケット分析と評価』(共著・清文社)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。

ホームページ上では、弊社のセミナー・展示会・刊行物等のご案内と商品検索がご利用いただけます。また、メールマガジン[総合ユニコム通信]を毎週配信しております。ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。



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