

大型物流施設の大量供給時代へ。  
安定した収益を生む物流施設に、不動産企業、Jリートや投資家の資金が集まる。  
競争優位性ある物流施設を判断するバリュエーション手法を徹底研究!

# 物流施設の賃料と 価格形成要因を徹底解剖

## ケーススタディを交えた評価手法の分析

### ポイント

- 進化する物流不動産の市場環境と市場ニーズとは
- 物流施設を不動産事業としてみたときの事業構造とは
- [賃貸][売買]マーケットの特性と決定におけるメカニズムは何か
- 物流不動産投資における利回りの見方・投資家の目線とは

ご あ ん な い

2017年は、大型物流施設の新規稼働が相次ぎ、新規供給は過去最大の約90万㎡に達しましたが、新規需要も約70万㎡と旺盛で、空室率は7%に留まるなど、安定した不動産事業として定着をしています。事業拡大を急ぐ3PL事業者のスペース需要、Eコマース・通信販売市場拡大に伴う通販会社の物流拠点需要、大手企業の配送拠点整備などがその背景にあり、より好立地・効率的な物流拠点を求めることから、新規需要は今後も増大していくと予想されます。

また、大手不動産企業を中心に、物流施設の開発・投資も依然積極的で、立地・規模・機能の充実、働く従業員の通いやすさ、アメニティのほかに、圧倒的な安全、施設管理のあり方など運営面(プロパティマネジメント)の技術力にも注目することが、開発・投資の判断になってきています。

そこで本セミナーは、物流施設の投資にあたり、その不動産収益を司る「賃料」と「価格形成要因」にスポットを当て、決定メカニズムを把握するセミナーとして開催いたします。活況を呈する物流不動産の基本を学び直す機会として、積極的なご参加をお勧めいたします。

日 時 2018年11月29日(木) 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(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 43,200円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税 3,200円含む)  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合は  
38,880円(1名様につき)  
(消費税及び地方地方消費税 2,880円含む)  
※テキスト・コーヒー代含む

主 催 総合ユニコム株式会社  
Property management  
〒104-0031  
東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館  
TEL.03-3563-0099/FAX.03-3564-2560

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。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!  
<http://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560  
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直してください。  
お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

### 参加申込書

#### 物流施設の賃料と価格形成要因を徹底解剖

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒 )	●振込予定日( 月 日) ●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/> ●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	

0-0320181114-040

- お申込み方法
  - ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX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」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
  - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
  - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお申込み願います。
  - ・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(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560にて必ずご連絡ください。
  - ・返金手数料として2,000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。
  - ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
  - ・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。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

## 物流施設の賃料と価格形成要因を徹底解剖

### セミナープログラム

13:00~17:00 ※途中休憩を挟みながら進行してまいります。

## 1. 物流市況の動向

- 物流施設をめぐるマーケットの状況と変化
- プレイヤーの属性と特徴
- 各マーケットにおける需給動向と最新トピックス
- 物流施設の立地の考察
  - ・主要エリアと特徴
  - ・最近の開発動向
  - ・最近の取引事例
- 今後の見通し
  - ・利回りはまだ下がるのか
  - ・大量供給と空室率

## 2. 物流施設の賃料

- 物流施設の賃料の決め方
  - ・費用性の観点
  - ・市場性の観点
  - ・収益性の観点
  - ・BTS (Build to Suit) 型とマルチテナント型
- 主要エリアの賃料水準と推移

## 3. 物流施設の価格

- キャップレートの考え方
  - ・立地
  - ・施設タイプ
  - ・契約内容
- 主要エリアのキャップレートと推移
- キャッシュフローの考え方
  - ・BTS 型とマルチテナント型の相違

## 4. 物流評価のケーススタディ

- ・施設タイプや賃貸形式によって異なる評価のポイント

## 5. 質疑応答

### 講師プロフィール



江口 晃太 (えぐち こうた)

大和不動産鑑定株式会社  
鑑定・証券化部  
インダストリアルチームリーダー

証券化案件、担保評価等を通じて各種アセットの評価実績を有する。物流施設についてはREITによる取得案件の評価、スキームを活用した開発における評価等、既存物件の評価から高機能の大型物流施設までの評価実績が多数。



赤坂 祐介 (あかさか ゆうすけ)

大和不動産鑑定株式会社  
鑑定・証券化部  
インダストリアルチーム

証券化、資産評価、担保評価に係る様々な案件を手掛け、小規模から大型マルチテナント型物流施設まで数多くの評価実績を有する。主に物流についてのマーケット分析を担当し、不動産ファンドや金融機関等のクライアントに対して、マーケットの考察を踏まえた助言を提供している。

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。

弊社ホームページでは、セミナー・展示会・刊行物など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>