2008 10・20 フェア特大号
月4回 月曜日発行
週刊ビル経営 第594号

問われる 倉庫オーナーの戦略
物流不動産事情

▲倉庫が集まる運河沿いの風景

物流施設の流動化で正確な評価診断が必要に

本紙でも何度か報じてきたが、昨今、物流業界と不動産業界の接近が顕著だ。具体的には物流施設の開発や売買、リーシングや管理に不動産的な方法が取り入れられ始めたのである。また、稼働率の低い街中の倉庫をオフィスビルに変えるというケースも出始めている。物流業界に身を置く4人がこの現状を語ってくれた。

物流の変化が倉庫のあり方変える

イーソーコ

取締役副社長 大谷 巌一氏

昨今の物流業界では、スピード化や脱ストックとも共通する課題です。型が進んでおり、物流施設も大型で交通アクセスの優れた物件がますます優位になってきています。その結果、競争力の弱い中小倉庫では苦戦が続いており、オーナーは抜本的な解決を迫られています。オフィスビルが、市場のニーズを分析し、自分の倉庫の特性を見極めた上で、経営戦略の見直し、必要なら倉庫のリニューアルなども検討する時期に来ているのではないでしょうか。

社の倉庫をどうするか。他の荷主を引っ張って来たいのですが、すぐにタイミング良く新しい荷主企業を見つけることは出来ません。当社では日本最大の物流不動産情報サイトを有しており、こうしたデータを駆使してオーナーと荷主の橋渡しをする事が可能です」

同社では、思い切って倉庫をオフィスなどに変えるコンバージョンも提案するという。こうした用途変換工事で重要になってくるのは、オーナーと荷主、そして新たに入居するテナントとの調整役だ。

これについては、倉庫テナントにとっても同じ。当社はそうした業界の垣根を取り払い、双方が満足できる施設を作り上げ、またその後の管理を担っているのです」

このように、物流業界と不動産業界はますます多いでしょうし、それは重なってきているのだが、これは同時に別の事象も生む。それは、ファンドの運用対象になり、証券化などの流動性も活発化していることだ。こうなると、物流施設には厳格な調査・評価・診断が必要で、そのルール作りも急務となる。

JA－LPA（ジャルパ・正式名称は日本物流不動産評価機構）はその名の通り、物流施設に特化して調査や診断、評価を行うために設立された。同機構の取り組みについて、塩田氏に話を聞いた。

「倉庫は構造が独特であり、また使用形態も多様になりますので、通常の建物の評価手法では対応が難しい事が多いのです。そこで当機構では、中立的な立場から多角的・総合的評価を行い、それを評価レポートとして提出します。また、アイコンなどでその倉庫がどのような特徴を持つのかを一目で分かるようにするという取り組みも行っています」

輸送効率向上の影響など、物流業界の変化は早く激しい。不動産業界との関わりも深く、今後も注視すべきだ。

万能性も倉庫の競争力左右

JA－LPA

推進協議会委員 事務局長 塩田 研太郎氏

大型物流施設の競争力が高いのは当然なのですが、その理由の1つには万能性も挙げられます。逆に言えば、中小倉庫は万能性に乏しいのです。昨今、倉庫は同じ荷物が長く保管される事は少なく、次から次にタイプの違う荷物が運び込まれます。倉庫に万能性が求められるのは、このためです。しかし、深く分析すれば、既存の中小倉庫でも強みはあるかもしれません。まずは対象となる倉庫の真の価値を見極める事が大切でしょう。

ワンストップのサポート実施

イーソーコ総合研究所

経営企画室 室長 河田 洋平氏

「コンソリデーション」とは整理統合を表す意味ですが、当社では「物流コンソリデーション」という名称で、物流施設集約における効率化をトータル的にサポートします。空き施設のリーシングやテナント管理、オーナーと荷主の調整などソフト面も含まれていますが、倉庫のリニューアル提案など、ハード面でのサポートも行います。これが当社の「Re・倉庫」事業であり、倉庫をオフィスに変えるなど、柔軟な発想で提案しています。

トーウン 業界を知り尽くしたPM行う

PJリーダー 箕田 宇剛氏

倉庫物件は躯体や諸設備など、通常のオフィスビルとは異なる部分が多数あります。こうした特殊な物件では、PM・管理も専門的なノウハウが必要で、物流・倉庫業にも精通していなければ実現しません。現在、倉庫はスタジオなどに貸される事が多いのですが、広い空間が魅力的と見えるのでしょう。当社ではこうした良さを生かしたいテナントと、オーナーとをつないでおりました、元倉庫ならではの橋わたしをしております。