

## 河田洋平 イーソーコ経営企画室室長に聞く 大規模倉庫はニーズが一巡 中小倉庫での集約化が始まった

——荷動きの急減が賃貸倉庫に及ぼす影響は。

河田 リーマンショック後、一時的に短期の倉庫需要が増えた。しかし、3カ月以上が過ぎた今は、以前の水準以上に需要が落ち込んでいる。イーソーコは昨年12月に倉庫情報検索サイトをリニューアルしたが、その前後で顕著に変わったことがある。床面積1000坪(約3300㎡)以上の問い合わせがパタリと無くなり、数百坪単位の情報ばかりがサイトに並ぶようになった。倉庫需要の小口化が進んでいる。

——変化の原因は何か。



河田 業種別で見ると、今でも元気なのが食品と医薬品。機械関係ほどのスペースは必要ない。特に食品関連では相次ぐ偽装事件で、保管品質を上げるために、質の高い倉庫を求めるニーズが高まっている。

——大規模な賃貸倉庫の需要はあるのか。

河田 ここ2、3年で新規物件の供給が相次ぎ、もともと一服感は強かった。そこに不況の大波が押し寄せた。ビルド・トゥ・スーツ型でも、建物が完成しているにもかかわらず、違約金を払って出ていった顧客がいると聞いている。少し前までは想像もできなかった状況だ。

——企業トップからは物流効率化の話ばかりが聞こえてくるが。

河田 不況の時ほど物流に目が行き、拠点の集約化は進む。我々は「玉付き現象」と呼んでいるが、まずは大手事業者から集約化が始まり、空いたスペースへ中小規模の事業者が次々に移っていく。大規模施設への集約化は一巡したと見ている。今は中小規模での集約化が進むステージに入ったのではないかと。