

物流の停滞で倉庫ニーズが増大。 一方で改修による有効活用の動きも

川寄 勇
Isamu Kawasaki

(株)イーソーコ総合研究所
広報担当 マネージャー

倉庫や物流センターといった物流不動産市場は、一般不動産に比べて景気に左右されにくいとされてきた。確かに、今回の金融不安による不況下においても、物流施設の仲介や改修依頼といったものは堅調に推移している。不況でもその影響を受けていないという、疑問を感じられるかもしれない。詳しく説明しよう。

不況になると物流業界は在庫を抱えることになるなど、既存施設では対応できず、新たな施設を探す動きが出てくる。

例えば、賃貸や売買などのケースを一つひとつ見ていくと、物流不動産のニーズが顕著に現われてくる。

しかし、物流不動産の賃貸・売買には、物流の経験と建設・金融のノウハウが必須となるため、そういった需要を見極められるプレイヤーが少ない。では、2009年の物流業界がどの

ように変わり、物流不動産プレイヤーにどのようなノウハウが求められているかについて、具体的に紹介していきたい。

●大型から小型に、ダウンサイジングの動き

不況になって、物流業界に一番に現われた影響は、荷動きが止まったことだ。消費が止まれば、荷物が動かなくなる。物流企業にとっては厳しい状況だ。しかし、生産現場ではさまざま減産できるわけではない。そこに、ずれが生じるため、倉庫に保管される在庫が一時的に増えることとなる。

08年末から年明けにかけて、当社にも「在庫が増え、既存の倉庫容量をオーバーし、新たな倉庫を探している」といった顧客からの問合せが増えた。不況だからこそ生まれた物流不動産の需要だといえよう。ただし、生産調整が一段落すれば在庫は減っていくため、短期間の賃貸が中心となる。

一方、生産調整が一段落しているところでは、すでに倉庫の集約を考え始めている。これも新たなニーズだ。今までは複数拠点を集約し、より規模が大きい拠点を探すケースがほとんどで、それと同時に、新たな荷主獲得を狙っていた。しかし、この不況を受け、複数拠点を集約し全体

図表1 主な大型物流施設の竣工状況 (予定含む)

竣工年	会社名	所在地	延床坪数
2008	日本レップ	神奈川県川崎市川崎区東扇島	12,000
2008	ブルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン	神奈川県川崎市川崎区東扇島	10,000
2008	日本レップ	神奈川県川崎市川崎区水江町	38,000
2008	ダイワコーポレーション	神奈川県横浜市中区本牧町	18,000
2008	AMB	神奈川県横浜市鶴見区安善町	22,000
2008	オリックス不動産	神奈川県厚木市酒井	15,000
2008	CRE	神奈川県相模原市宮下	7,000
2008	王子運送	埼玉県さいたま市岩槻区	9,000
2008	プロロジス	埼玉県さいたま市古ヶ湯	9,500
2008	三井倉庫	埼玉県草加市青柳	12,000
2008	CRE	埼玉県加須市南篠崎	8,000
2008	関東総合輸送	埼玉県比企郡川島町	25,000
2008	プロロジス	埼玉県三郷市采女新田	18,500
2008	日本通運	東京都大田区平和島	10,000
2008	野村不動産インベストメント	東京都板橋区船渡	16,500
2008	野村不動産インベストメント	東京都八王子市石川町	13,000
2008	東京建物	千葉県流山市	10,000
2008	プロロジス	千葉県習志野市茜浜	17,000
2008	オリックス不動産	千葉県市川市二俣新町	12,000
2008	CRE	千葉県市川市田尻	6,000
2008	プロロジス	千葉県山武郡芝山町岩山	23,500
2008	CRE	千葉県八千代市大和田新田	5,000
2008	野村不動産インベストメント	千葉県浦安市千鳥	22,000
2009	山九	神奈川県川崎市川崎区東扇島	26,000
2009	プロロジス	神奈川県座間市広野台	42,000
2009	野村不動産インベストメント	埼玉県川越市南台	24,000
2009	野村不動産インベストメント	埼玉県春日部市南栄町	9,500
2009	プロロジス	千葉県市川市高浜町	28,000
2009	ダイワコーポレーション	千葉県船場市南海神	12,000
2010	野村不動産インベストメント	神奈川県横浜市鶴見区生麦	20,000
2010	オリックス不動産	東京都町田市鶴間	20,500
2011	オリックス不動産	埼玉県入間郡三芳町	19,000
今後	ニューシティレジデンス	神奈川県横浜市鶴見区大黒町	30,000
今後	オリックス不動産	千葉県市川市千鳥町	22,500
合計			592,500

※会社名は竣工当時のもの。その後、持ち主が変更になっている場合あり
資料：(株)イーソーコ総合研究所調べ

で今までより規模を小さくしようと考えている企業が出始めた。同じ集約でも、大型から小型に置き換える、つまりダウンサイジングを目的とした拠点集約に変わりつつある。

この流れは、テナント募集条件の変更から見てもわかる。例えば、ワンフロア1万坪のような大型施設では、今まで1万坪といったように大口テナントしか対応してこなかった。ところが、

それを分割して3000坪でもいいからテナントを探している状況となっている。このように、不況下においても物流施設の情報が増えたり、新たなテナン

ト情報が増えたりと、物流施設の賃貸・仲介は、話がなくなるといふことはない。

さらに、09年の物流不動産市場で大きく動き出すと考えられているのが、既存物流施設の売買で、08年末からじわりじわりと増え続けている。金融の貸渋りなどから、物流施設を持つている企業が手元資金を確保するために売らざるを得なくなっているケースが出てきているのだ。不況が続けば、この流れは加速するだろう。

一方で、物流施設を買おうという動きもある。後述するが、新規開発の計画案件は少なくなってきた（55頁図表1参照）。そうしたなかでも、新規の荷主を獲得した企業もあるが、一から物流施設を作る時間はない。そのため、既存の物流施設で必要なスペースがある程度揃った物件を購入することになる。

物流不動産の売買・仲介は、顧客のニーズと物流施設のスペースを合わせることが難しい。扱う荷物や物流の作業によって、求められる施設のスペースは大きく異なるからだ。それを見極めるには、改修することで別の荷物に対応できる施設もある。先述したビンテージ倉庫のように、倉庫のニーズとして合わなくなっても、倉庫独特の大空間を生かし、個性的・魅力的なオフィスなどの活用もできる。

●物流施設獲得には情報の収集、選択の見極めを

物流不動産で不況の影響が出たのは、外資系ファンドによる新規の大型物流施設の建設だ。まったく動きが止まってしまうっている。

09年上期に竣工する物件はあるが、下期になると急減する。リーマンショック前に着工していた施設に関しては工事が進み、今年上期に完成してくるが、リーマンショック後には着工がほとんどなくなったためだ。

繰返しになるが、リーマンショック後の不況により、物流業界の雰囲気は一変した。今まで大型物流施設の集約を考えていた企業でも、様子見をするようになった。また、ダウンサイジングの物流施設集約へと動き始めたため、大型施設の建設にも待ったがかかるよ

めないと、売買・仲介の成約にはつながらない。実際のところ、テナントのニーズに完璧に対応できる物流施設が見つかるとはほとんどない。コストも含めて、どのニーズを取捨選択して

●ビンテージ倉庫にも新たな活用の可能性

今後の物流不動産で気になるのが「ビンテージ倉庫」と呼ばれる築年数が経過した古い倉庫だ。こういったビンテージ倉庫は、都心部でも多く残っている。しかしながら、このビンテージ倉庫は、建設当時の保管型倉庫仕様となっており、通過型物流センター（在庫をほとんど持たないで、仕分けや流通加工を行なうセンター）には適していない。ちなみに、物流施設ニーズは13、14年前より、大量製品への対応を受けた保管型から、多品種少量生産への対応を受けた通過型へと移行しつつある。

従来、古くなった物流施設は取り壊して、新しい物流施設やマンション、商業施設等を建設していたのだが、倉庫自体の構造がしっかりしているため、この不況下においても、物流施設の強みをきちんと把握すれば生き残っていく活路は見出せる。その意味では、物流施設の改修は大きなポテンシャルを持っているといえるだろう。

うになったのだ。

一方、土地の仕入れも進んでいない。土地を買って、物流施設を建設するまでの時間的・資金的な余裕が消えているからだ。「荷主を獲得できるだろう」という予測のもと、長期的なスパンでの営業活動と、物流施設の建設を行なうことができなくなっている。

ただし、資金力がある企業では、土地価格の下落をチャンスだと捉える向きもあり、今後動く可能性は秘められている。

以上のような展望を述べたが、そうはいっても一般の不動産会社が物流施設獲得に乗り出すのは躊躇するところであろう。冒頭でも述べたとおり、物流不動産の賃貸・売買には、物流に関

いかか、B工事（テナントが決まってから、テナントの要望によりオーナーが行なう工事。工事費用はテナント負担）でどの程度対応できるか、などを見極める能力が必要となる。

補修などをすれば壊さなくても利用できる建物も多い。

最近では、持続可能型（サステイナブル）社会の実現に対応すべく、こうした倉庫を改修してオフィスやスタジオ、画廊といった他の用途に利用しようという動きが出てきている。さらに、ショールーム機能と事務所、保管機能などを併せ持った複合施設なども、ビンテージ倉庫を改修することで、対応可能となるだろう。

大型施設の建設が現在の計画のまま進めば、関東圏だけでも50万坪以上の空きができるといわれている。ニーズに合わない倉庫は、空きができてしまう。しかし、その物流施設の特徴を本心に理解すれば、まだまだ利用価値がある。例えば、空きのある倉庫のなか

するさまざまなノウハウが必須となる。例えば、当社が運営する物流営業支援システム「LSS（物流企業が自社の物流施設の賃貸情報を載せ、オープンにしたもの）」は、物流企業に向けたサービスだが、最近では不動産企業が活用するケースも見られ、物流施設へのニーズが高まりつつあるといえる。さまざまな情報を収集し、自社に合った情報を選択していくことが成功へのカギとなる。

この先どうなる？ 物流施設市場



物流の動きを捉え 景気回復の兆しをつかむ

物流の動きは消費と密接に関わっているので、物流をみていると、景気回復の兆しをいち早くつかむことができます。ただし、物流不動産の動向は、外資系ファンドの進出で、為替や株価とも連動するようになりました。レバレッジをきかせるための資金調達や、REITの株価などによって左右されます。今後の動向は非常に不確定ですが、これらの要素の動きを見逃さないようにしないとけません。（川崎氏）