

「エコ倉庫」差別化進む

テナント 社会的要請受けシフト

物流施設の「価値観」が多様化している。これまで、エリアと賃料が物流施設を選択する際の主な基準だったが、最近では施設の立地やスペックなど、より細かい条件が問われるようになり、同じエリア内で稼働状況や賃料で明暗が分かれるケースも少なくない。

さらに、大手荷主を中心に、物流施設の環境負荷への関心も高まっており、環境対策を充実させた「エコ倉庫」の差別化が進みつつある。

リーマン・ショック前の物流不動産バブル期に、物流施設の開発、取得が集中した川崎・東扇島。テナントが埋まらない施設に変化が見え始めた。ピンポイント

「物流一等地」と言われ、長い間高水準の賃料相場を維持してきた東京・平和島周辺も状況が変わってきた。不況の影響で賃料は下落傾向にあったが、羽田空港の国際線就航を機に、新たな物流施設需要や賃料の回復を期待する声もある。

「安く借りられる倉庫」が荷主への提案の格好の材料となるのは間違いないが、賃料相場の価格破壊も懸念される。

「物流一等地」と言われ、長い間高水準の賃料相場を維持してきた東京・平和島周辺も状況が変わってきた。不況の影響で賃料は下落傾向にあったが、羽田空港の国際線就航を機に、新たな物流施設需要や賃料の回復を期待する声もある。

テナントシフトがみられる。イーソーコ総合研究所(東京都港区)の河田榮司社長は「倉庫がエコかどうかで格差が広がる」と指摘。物流会社が自社倉庫で対応できず、新築のエコ倉庫を借りるケースも予想されるといふ。

倉庫の環境対策では、巨額な資金をバックに持つ物流不動産ファンド、ディベロッパーが一步リードしている。プロロジスは、国内の5施設でCASBBE(建築環境総合性能評価システム)認証を取得。太陽光発電システムの導入も目立つ。「CASBBEでAランク以上」を希望する荷主は実際に存在し、エコのニーズを取り込んだ格好だ。

中堅倉庫会社の積極的な環境対策の事例もみられる。三信倉庫(大竹広明社長、中央区)では、昨年竣工した平和島倉庫(大田区)で太陽光発電システムを採用した。照明を賄える程度の電力を発電できるため、入居企業は環境負荷の低い倉庫で事業を運営し、かつ電気使用料も抑えられる。環境への投資により「倉庫の価値が高まった」(大竹英明専務)という。

三信倉庫は平和島倉庫で太陽光発電システムを採用。入居企業の電気使用料抑制が可能となった

