



中小規模の倉庫の空きが目立ってきた。物流不動産検索サイト「イーソーコ・ドットコム」を運営するイーソーコ(遠藤文社長、東京都港区)によると、昨年11月には登録物件数が2万件を突破。「最新の大型物流施設へ集約する『玉突き現象』で、中小規模の倉庫が空いてきている」(イーソーコ総合研究所の川崎勇・経営企画室長)。

景気の影響で、荷物を工場などに保管する荷主も増えている。在庫の圧縮で、国内のストックポイントを削減あるいは廃止する傾向が、倉庫の契約解除につながる

型物流施設のテナントは大手の荷主か物流会社を中心だったが、最近では、分散拠点の集約やスポットでの利用を目的とした中堅物流会社の入居も増え、稼働率アップの一因となっている。

シービー・リチャードエリスが昨年10月に発表した「首都圏のマルチテナント型物流施設の動向」によると、平均空室率は6月調査時点から1・6%改善し、13・7%となった。「テナント移転件数や面積の増加傾向」と「効率化を狙った集約の動き」を注目すべき事項として報告し、「マルチテナント型物流施設のマ

中小倉庫、空きが目立つ

在庫圧縮 契約解除つながらる

がっている。事務所ではテナントが付かないようなビル・建物などが、物流不動産検索サイトに「倉庫」として登録され始めており、全体として空き倉庫物件登録数が増えている状況だ。

00年以降、物流不動産ブーム・ディベロッパの大型物流施設供給が加速。リーマン・ショック後も完全に供給がストップするとはなかった。当初、ファンド・ディベロッパの大

型物流施設供給が加速。リーマン・ショック後も完全に供給がストップするとはなかった。当初、ファンド・ディベロッパの大

型物流施設供給が加速。リーマン・ショック後も完全に供給がストップするとはなかった。当初、ファンド・ディベロッパの大

利用したトラックルーム事業の拡大など積極姿勢もうかがえる。

小山企業(小山嘉一郎社長、埼玉県戸田市)では昨年2月、三井倉庫が所有する草加市の大型マルチテナント型施設に物流拠点を集約、ハブ機能を生かした運送事業の強化に乗り出した。

日本流通倉庫(村田龍一社長、東京都大田区)も財務・拠点戦略上、シンボルの拠点を持つため、オリックス不動産から越谷流通団

地内の物流施設を取得、埼玉越谷流通センター(埼玉県越谷市)として開業した。



一方、冷蔵倉庫の千葉(鈴木宏社長、東京都港区)では昨年9月、テナントに賃貸していた普通倉庫のテナント契約終了に伴い、自営に切り替え、得意分野である輸入食品の物流センターとして稼働させた。また、京葉物流(藤井利彦社長、千葉県市川市)は、都内の空きビルを安く調達(賃貸・購入)できる環境を利用して、ビルインタイプのトラックルームの拠点を加速させている。