

日刊 不動産経済通信

◎成長セクターの物流、中・小型にも商機 ―改装でオルタナティブオフィスも提案

サプライチェーンの変化や3PL企業の登場による物流システムの変革で、最新鋭の大型物流施設に集約移転する動きが加速している。投資市場で物流施設セクターが数少ない成長分野として期待されている一方で、中・小型の物流施設・倉庫は玉突き現象のように空室が発生している。中・小型の物流施設のバリエーションアップやリーシング、マスターリース、PM、レポートイングなどをワンストップで手掛けるイソーコグループの大谷蔵一会長に、マーケットの課題とビジネスチャンスなどを聞いた。

―物流施設のマーケット規模について。

大谷氏 倉庫業の営業倉庫として登録されている数字は国勢調査から把握できるが、法人や個人などが所有している建物の一部分が倉庫になっているケースなどもあり、マーケットの実態はよくわからない。注目と期待が高まる最新鋭の物流施設は全体の数%程度で、大部分は中・小型に分類されるだろう。大型物流施設への集約に伴って空いた中・小型の物流施設・倉庫をどう活用するかは今後の社会的課題でもあり、ここにも中・小型の物流施設を主に扱う当社のビジネスチャンスもあると考えている。

―物流施設の使われ方も変わっている。

大谷氏 ただ荷物を保管する物流拠点としての機能だけでなく、商品の仕分けをしたり、パソコンのソフトをインストールする、ペットボトルにおまけをつけるなど、流通加工がなされるようになってきた。不動産は、場所、価格、広さ(プラン)でおおよその需要を捉えるが、物流施設の場合は、取扱品、流通加工の有無や形態、出荷処理、荷捌きの特性、輸配送、配送先等々によって、床加重、天井高、駐車場、床の高

さなど求められるものが大きく異なる。かつて工業地帯内に立地していた物流施設でも、現在では住宅街に位置しているものもある。そうしたものは出荷荷捌きなどによる音の問題、輸送手段であるトラックの往来などによる、事故やトラブルの発生リスクを鑑みて、敬遠されることも少なくない。こうしたものは積極的にリノベーションやコンバージョンを施して資産価値を高めていきたい。当グループでは、物流施設の仲介建築、PM、マスターリースのほか、物流不動産評価やデューデリジェンスなどをワンストップで提供することで収益機会を獲得している。物流施設専門の物件検索サイト「イソーコ・ドット・コム」も運営している。当サイトは、小規模なものを含め全国3万件の物流施設や倉庫を登録しており、今後海外向けにもPRしていく方針だ。全国の倉庫業、仲介業のネットワーク化も図っていく。

―どのようなものに転用できるか。

大谷氏 物流施設は天井高が高いなど、建築物として特異な特長を持つケースが少なくない。撮影スタジオやバレエスタジオ、物品販売や飲食店などに改装した実績もある。柱が少なく、天井高が高い広々とした空間はオフィスとしても人気で、広告代理店などクリエイティブな業種からの引合いも強い。通常のオフィス賃料と比較すると低廉で、消防火や電気・LAN配線などの条件をクリアできれば、「オルタナティブオフィス」としてもっと需要を創出できると考えている。