

カーゴニュース

東京倉庫協会

日本物流施設の河田社長を招いてセミナー開催

「区分所有権分譲による物流施設の開発」の事例も紹介



講演する日本物流施設の河田社長

東京倉庫協会（田中稔会長）では17日、セミナーを開き、日本物流施設（本社・東京都港区）の河田榮司社長が講演した。河田氏は「大型物流施設は低い金利で資金を調達し、（開発した物件は）転売するので元本返済はもともと組み込まれていない。だから6〜8%の利回りが残る。そういう仕組みとその流れは止められない」と強調。外資の経営手法の違いでは「プロロジスは開発機能と自社のファンドに移して長期保有する機能の両面を持ち、GLプロパティーズやメイブルツリーは長期保有するホールダーとなる。ラサールは開発したら短期で別のファンドに売却する」と解説した。

の現状と未来」をテーマに話し、大型物流施設開発の現状、歴史的・経済的背景、開発・投資手法などを解説するとともに、倉庫会社の物流不動産ファンドへの対抗策として「区分所有権分譲による物流施設の開発」の事例を紹介した。

河田氏は「2012年から年末にかけて、合計で約60万坪の超大型物流施設が建設される。建設すれば埋まっているのも事実」と施設の供給量と空室率の低下の現状を報告。物流施設開発では「作る人（デベロッパー）、所有する人（ホールダー）、お金を出す人（投資家）が別で役割も異なる」など倉庫会社の倉庫建設のスキームとの違いを説明した。最近の傾向として、三菱地所、三井不動産といった大手不動産会社のほか、SGリアルティ、セイノーホールディングスなど運送系の会社の物流不動産市場への参入を挙げた。

大型物流施設の開発は、2000年の法改正（金融庁のSPC法と投資信託法）によりファンド（基金が）不動産に投資できるようになったことがきっかけとされる。デベロッパー、ホールダー、投資家に「外資」が多いことについては、①外資が物流施設への投資に慣れていること②物流施設は投資対象として標準化しやすいこと③物流施設は安定した投資リターンを得やすいこと——を挙げ、一方、「日本は投資リスクが高い国とされており、施設の開発では地震などより安全性が要求される」とした。

物流施設のニーズの変化については、「アマゾンのように物流を企業戦略の1つと位置付けて販売と物流を一体化しているケース、また、

コストコ、イケアのように保管と販売を一体化しているケースもみられる」と指摘。賃貸倉庫の台頭については、借庫でも倉庫業が取得できるようにになったり、施設のオフバランス化が進んでいることなどの背景を説明した。また、従来は特積み会社に認められていた市街化調整区域内の開発も、物流効率化法の施行以来、増加しているという。

大型投資・巨資本の開発事業手法については、「ファンドはヒトのお金を集めて、さらには低い金利で資金を調達し、（開発した物件は）転売するので元本返済はもともと組み込まれていない。だから6〜8%の利回りが残る。そういう仕組みとその流れは止められない」と強調。外資の経営手法の違いでは「プロロジスは開発機能と自社のファンドに移して長期保有する機能の両面を持ち、GLプロパティーズやメイブルツリーは長期保有するホールダーとなる。ラサールは開発したら短期で別のファンドに売却する」と解説した。

大型物流施設のメリットでは、作業性、経済性、快適性、立地、デザイン、環境対応などを挙げる一方、そのリスクについても言及し、「投資家に安定した利回りを提供するため、定期借家による期限付き賃貸（5〜10年）が多く、再契約時の条件交渉で賃料が値上げされれば抵抗しようがない」と指摘。また、転賃への対応がグレーゾーンとなっており、リーマン・ショックのような経済危機が起きた際や転売によるオーナーチェーンジの可能性があることも説明した。

最後に、これまで大型高機能物流施設には「賃貸」というカテゴリしかなかったが、新しいカテゴリとして日本物流施設が進めている「区分所有権分譲による物流施設の開発」について紹介。ファンドと同等の高度なスペックと優れた立地の大型物流施設を倉庫会社が分譲という形で所有する仕組みで、地方自治体との共同化による「物流専用特区」の創出や施設購入時融資制度の開発、市街化調整区域での開発手法の活用（提案型地区計画制度）などを課題に挙げた。