

住宅新報



創刊66年

発行/毎週火曜日 1部 350円(税別)
定期購読料(税・送料込み) 6ヵ月 8,000円/1ヵ年 15,400円
◎住宅新報社2013年 1948年6月18日第3種郵便物認可
株式会社 住宅新報社 Webはこちら▶ 住宅新報 編集
本社〒105-6001 東京都港区新橋1-11-15 SALLY TFC 電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
支社〒541-0046 大阪府中央区南船場1-11-13 宇野屋ビル6F 電話 06-6202-8511 FAX 06-6202-8129

物流不動産BI Biz

イソーコードットコム・大谷巖一の

チャンスあり

第1回



物流革命が進む中、倉庫、流通センターなどの物流不動産のあり方が従来とは大きく変わっているが、一方で物流不動産は新たな投資対象として注目されている。その分野の先進企業であるイソーコードットコム・大谷巖一(会長)に、物流不動産ビジネスの現状と可能性を展望してもらおう。

今、物流不動産への投資が活発に動いている。Jリートでも、物流不動産に投資をするファンドの上場が相次いだ。物流不動産とは倉庫や物流センター、それらの建設用地、トラックルームなどの事業用不動産を指す言葉だが、投資に限れば、フ

ンドなどが建設する大型の物流施設を指すことが多い。その中でもワンフロアが3000坪、延べ床面積が1万5000坪以上のものをメガ倉庫と呼んでいる。三郷(埼玉県)や厚木(神奈川県)、

物流不動産が投資で大注目

東京から千葉の湾岸といったエリアで建設が続く。

従来、メガ倉庫のような大規模の倉庫がなかったこと、物流効率化にメガ倉庫が効果的だということ、借り手側のニーズが一気に上がっていった。ただし、それだけでは投資が過熱するはずはない。金融側も物流不動産に投資するメリットがあ

る。

金融側はオフィスビルやホテル、マンションなどに投資を進めてきた。その中で、物流不動産は、移転リスクが小さく、通常でも3〜5年契約となる。テナント専用

管理の手間がかからないのもメリットとされる。最新型の物流施設が少ないのも投資を加速させている。最新大型物流施設は全体の5%以下というのが専門家の定説となっている。建てれば建てるほど、需要があるという考えなのだ。首都圏では、昨年から来年にかけて85万坪の大

また、物流不動産の売買市場も動き出している。ファンドからファンドへの転売だけでなく、物流企业からファンドへの売却、ファンドから物流企业への売却なども出てきている。

団塊の世代などの富裕層は、低金利のため預貯金ではなく、Jリートへの投資で資産運用を進めている。ファンドの資金は潤沢にある。このように、従来、倉庫は物流企业やメーカーが建てるものだったが、物流不動産として一つの市場を形成するようになっていく。

おたに、いわかずイソーコードットコム会長。81年東京倉庫運輸入社した後、90年から物流不動産ビジネスを開始。02年東運開発取締役(現職)などを経て03年から現職。10年イソーコード社長も兼務。高千穂商科大卒。55歳。著書に「これからは倉庫で儲ける!物流不動産ビジネスのすすめ」(日刊工業新聞社)など。