

ザ・物流不動産市場



1. 物流不動産が今、熱い！

物流不動産への投資は過熱している。規制緩和により、外資系ファンドも投資ができるようになったからだ。

そもそも物流不動産という言葉が聞き慣れないが、社会には必要なものだ。工場や港から大型トラックで荷物が来て、それを一時的に保管する物流用の施設(不動産)のことだ。保管された荷物は、消費地などに向け小型トラックに積み込まれ、効率的に配送される。宅配便を想像してもらおうと荷物の流れは分かりやすいだろう。従来倉庫と呼んでいたものが多機能になり、最近では物流不動産と呼ばれている。

東京近郊の高速道路を走っていると、大型の建物が見えている。特にインターチェンジの近くで見ると、これが、物流不動産で「やはり」の「メガ倉庫」と呼ばれるもの。大半はファンドによって建設されている。

J-REITにも物流不動産に投資するファンは、高速道路のインター

ドの上場が相次いでいる。昨年の11月に大和ハウスリート投資法人が、同12月にGLP投資法人、今年2月に日本フロロジスリート投資法人が上場を果たしている。今後、上場を考えているファンドもある。

大手調査機関によると、投資家による物流不動産への期待利回りは下がってきている。物流不動産が投資として安定的で、利回りが低くても投資したいという投資家の意向が現れている。

このような投資熱により、昨年から来年にかけて3年間で首都圏だけでも85万坪以上のメガ倉庫の供給がある。また、土地価格も上が

り始めている。既にテナントが入っている物流不動産の転売も活発化してきた。2005年頃から言われた「物流不動産バブル」と似た状況に入っている。このため、土地を持っている方にとって、物流不動産に優位に土地を売却できるメリットがある。

通常、マンションやオフィスビルの場合、駅から徒歩圏など立地の制約がある。物流不動産の場合、駅から近くなってもよい。かえって住宅密集地でない方が、物流として使いやすい。重要な

チェンジに近いことだ。ただし、物流不動産はオフィスやマンション以外の専門性が求められる。アパレルにはアパレル、飲料には飲料の使いやすさ、初めのテナント向けに特殊な作り込みでしよう、その後には別の業種のテナントを入れようとするのが困難になるからだ。汎用性を持たせることも必要になり、そのバランスが難しい。



▲倉庫リノベーション事例

空き物流不動産の登録物件数は増えており、2008年末には約9千件だったのが、現在では約3万6千件となっている。特に、若いベンチャー企業や設計事務所

このような状況で、ビジネスチャンスが生まれつつある。移動集約の動きは、物流不動産の仲介業者が発生する。また、物流不動産は堅牢な「ガラ」の箱で、設備に対する自由度は高い。大抵の場合、テナントが工事を(C工事)を行うことが多い。また、解約する場合は原状回復工事が発生する。こういった改修工事もビジネスになる。

都市部にある高築年数の倉庫(ピンテジ倉庫)は、テナントが工事を誘致できるテナントビルになりうるポテンシャルを持っている。これを新しいビジネスとして活用しない手はない。

倉庫は天井高があり、柱間隔が広いのが一般的。オフィスビルより広い空間を取ることができ、創造的な空間を創出することができる。

倉庫は天井高があり、柱間隔が広いのが一般的。オフィスビルより広い空間を取ることができ、創造的な空間を創出することができる。

倉庫は天井高があり、柱間隔が広いのが一般的。オフィスビルより広い空間を取ることができ、創造的な空間を創出することができる。

倉庫は天井高があり、柱間隔が広いのが一般的。オフィスビルより広い空間を取ることができ、創造的な空間を創出することができる。

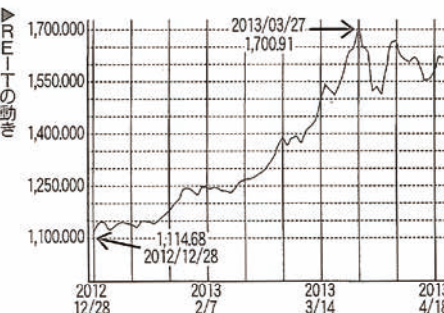
倉庫は天井高があり、柱間隔が広いのが一般的。オフィスビルより広い空間を取ることができ、創造的な空間を創出することができる。

メガ倉庫、首都圏に280万平米の供給見込み

ストもかかる。そのため、物流不動産の貸し床面積が広くなると、投資効率が悪くなるのだ。

2. 物流不動産市場の変わり目。物流不動産市場の変わり目。物流不動産市場の変わり目。

結果、メガ倉庫が多数の都心部の中小型倉庫に空きが発生している。当社グループが運営する日本最大級の物流不動産ポータルサイト「i-c.com」



結果、メガ倉庫が多数の都心部の中小型倉庫に空きが発生している。当社グループが運営する日本最大級の物流不動産ポータルサイト「i-c.com」



▲大型物流施設

メガ倉庫のほとんどが、高速道路の近くにある。迅速に広範囲に配送するために、本大震災を受け、メーカー各社がBCP(事業継続計画)を策定している。被災しても、すぐに事業が再開できるように、商品が破損しない倉庫を選ぶようになってきている。

最近の物流事情とも強く結びつく。メーカーは、在庫を持たないようにするために、物流コスト削減も重要な課題となっている。荷物を滞留させないスピーディーな物流が求められる。効率的に使えるメガ倉庫のニーズが高まっている。

メガ倉庫の気候は、高い機能で物流コストを削減できることにある。まずは大きさ。都心部の旧型の保管型倉庫だと500坪×5階建てといったワンフロア数百坪の倉庫が多くある。メガ倉庫の場合、3000坪×5階建てのような大きさを、トラックは各階に停車でき、荷物の積み降ろしがスムーズになる。

この数年で建てられていくメガ倉庫の特徴は、免震、制震機能だ。東日本大震災を受け、メーカー各社がBCP(事業継続計画)を策定している。被災しても、すぐに事業が再開できるように、商品が破損しない倉庫を選ぶようになってきている。

この数年で建てられていくメガ倉庫の特徴は、免震、制震機能だ。東日本大震災を受け、メーカー各社がBCP(事業継続計画)を策定している。被災しても、すぐに事業が再開できるように、商品が破損しない倉庫を選ぶようになってきている。

イソーコドットコム (東京都港区)

大谷 徹一 会長(55)

<略歴>
昭和56年 高千穂商科大学卒業
昭和56年 東京倉庫運輸入社
平成22年 イソーコドットコム取締役会長(現職)

<著書>
『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)