



発行/毎週火曜日 1部 350円(税別)  
 定額購読料(税別送料込み) 6カ月 8,000円/1年 15,400円  
 ◎住宅新報社2013年 1946年6月18日第3種郵便物認可

株式会社 住宅新報社 Webはこちらへ 住宅新報 検索  
 〒105-0021 東京都港区新橋1-1-11 SHK TVC 電話 03-6463-7800 FAX 03-6463-7825  
 本社〒511-0016 大阪府東淀川区新大橋4-1-24 電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129

イーソーコードットコム・大谷蔵一の

## 物流不動産BI-ZE

第3回

### チャンスあり



前回、前々回と物流業界にメガ倉庫が現れている状況やメガ倉庫の優位性を説明した。その一方で、空き倉庫の問題も発生してきている。オフィス業界で起こった「2003年問題」と同じことが発生しているのだ。

メガ倉庫に優位性があるため、大型の複数の物流施設を利用しては会社やメガ倉庫に集約を進めている。空いた大型の物流施設には中・小型の倉庫を複数利用していた会社が集約をかける。このようにして、中・小型倉庫に空きが発生している。物流業界では「玉突き現象」と呼んでいる。「2003年問題」ではペンシルビルの空きが問題に

なったが、中・小型の倉庫に同様な問題が発生しているのだ。空いた中・小型の倉庫はストック型の高築年数のものが多く、現状の物流ニーズから離れている。そのため、一度空いてしまうと、新たなテナントを見つづけるのに苦労をしている。特に、都心部にある倉庫は開発が進み、住宅や商業施設の中に取り残されたものが多く、さらに物流として利用するのが難しい状況だ。メガ倉庫の登場により、多くの倉庫に空きが発生し、物流不動産市場は借り手市場となっている。

## 大型倉庫建設の弊害とチャンス

一方で、この玉突き現象、借り手市場への移行を追い風に、物流不動産の仲介などを専門にビジネスにしている会社がある。

当社だけでなく、物流会社が直接、紹介などを行っている場合もある。また、仲介だけでなく、物流施設の管理業務やマスターリースなどで収益を上げている会社もある。空いた物流施設をリノベーションして、オフィスや撮影スタジオなどにして物流とは異なる新

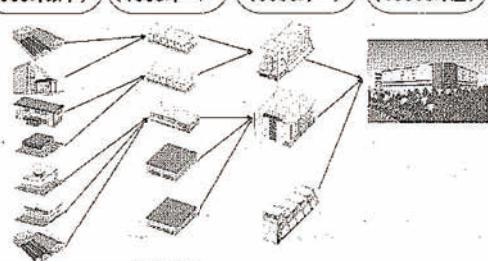
たなテナントを誘致する方法も出てきている。

物流施設も不動産の一つ。それも天井高や床荷重などで非常に汎用性が高い。不動産会社の皆さんが培われてきたノウハウやアイデアでビジネスチャンスを得ることができる。手に入れた倉庫の空き情報は、宝の山と言ってよい。

「2003年問題」と同じ現象が、物流不動産市場では「玉突き現象」として現れている

### 玉突き現象

- 小規模センター (999坪以下)
- 中規模センター (1000坪～)
- 大規模センター (5000坪～)
- メガ倉庫 (15000坪超)



倉庫の仲介をどのようにしていけば良いか。不動産手法をどのように取り込んでいくか。物流不動産のNG項目などを次回から具体的に説明していく。  
 (おおたに・いわかず・イーソーコードットコム会長)