



創刊66年

住宅新報

発行/毎週火曜日 1冊 350円(税込)

定期購読料(税・送料込み) 6カ月 8,000円/1カ年 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はこちらへ 住宅新報 検索
 本社/〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX Tビル 電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
 支社/〒541-0046 大阪府中央区南堀町1-8-13 平野軒八千代ビル 電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129

物流不動産BI-ZEN

チャンスあり

第5回



イーソーコードットコム・大谷蔵一の

物流不動産の難しさは、倉庫自体の建物スペックだけではない。

周辺環境や、敷地なども確認が必要だ。一般的なマンションやオフィスビルといった不動産の場合、立地は最寄り駅からの近さがポイントになる。駅ビルや

駅前の建物の評価は高い。一方、物流不動産にとって立地の良いところは、高速道路のインターチェンジ(IC)の近くとなる。トラックのアクセスが良いところだ。もちろん、ICの近くであればなんでも良いわけではない。どの高速道路のICかによって利便性は異なってくる。

2つの高速道路が交わるところは人気が高い。埼玉県の三郷は、首都高速6号と、東京外環自動車

道が交差するところで、人気が高くなっている。最近では、開発が進んでいる圏央道と東名高速道路が交差する厚木周辺もメガ倉庫の建設が進んでいる。

倉庫によっては、大型トラック

不動産の常識が通用しない 2

やコンテナを牽引するトラックと違ったトラックの中でも長大なものが入り出すこともある。そのため前面道路の幅員や門扉の広さが関係してくる。トラックの旋回軌道はトラックメーカーから出ているので、確認すると良いだろう。

また、敷地内にはトラックが動きやすいようなスペース(ヤードと言った)も必要だ。ヤードの広さによって、トラックが倉庫に着車

できるかどうか異なってくる。

このように倉庫は多くのトラックの出入りがある。周辺に人通りがあると、接触事故などが発生する可能性が高まってしまつた。また、トラックやフォークリフトの騒音対策も求められる。周辺環境は、できるだけ住宅が少ない地域を選びたい。

不動産業界では「現場百辺」という言葉があるが、これは物流不動産でも同じだ。例えば、昼間に

倉庫を見に行つて、人通りがないと思つていても、朝と夕方は学校の通学路になっていることもある。スクールゾーンとなつていて、トラックの出入りが規制されることもある。

また、工業地域では、ラッシュ時など時間帯によっては道路が混み、トラックの到着が遅れることもあるので注意が必要だ。今回、説明した内容は、実は物

厚木、三郷周辺の主な大規模物流センターの建設状況

	名称	住所	延床面積 (平方メートル)	竣工時期
厚木周辺	プロロジス	神奈川県厚木市	116,000	2012年9月
	大和ハウス工業	神奈川県相模原市南区	103,000	2013年6月
	ラウール不動産投資顧問 三菱地所	神奈川県相模原市中央区	210,000	2013年8月
	ラウール不動産投資顧問	神奈川県厚木市	52,000	2013年4月
	三菱商事	神奈川県厚木市	29,000	2013年7月
	ヒューテック/オリビィほか	神奈川県厚木市	28,000	2013年5月
	ヤマ達物	神奈川県厚木市	91,000	2013年9月
	GLプロパティーズ	神奈川県厚木市	107,000	2013年12月
	花王	神奈川県厚木市	33,000	2013年10月
	ラウール不動産投資顧問 三菱地所	神奈川県相模原市緑区	160,000	2014年秋
三郷周辺	GLプロパティーズ	埼玉県三郷市	94,000	2013年5月
	大和ハウス工業	埼玉県三郷市	74,000	2012年4月
	大和ハウス工業	埼玉県三郷市	59,000	2013年5月
	三菱倉庫	埼玉県三郷市	27,000	2013年3月
	公共シィン・アル・イー	埼玉県草加市	30,000	2013年5月

流不動産では常識だ。不動産会社の方々に倉庫を扱う場合は、物流不動産に慣れている会社と一緒にビジネスを進めることで、早くコツを掴むことができるだろう。(おおたに・いわかずイーソーコードットコム会長)