

フォワーダーに
チャンスあり!

物流不動産基礎講座

▶04

イーソーコドットコム会長 大谷巖一

大規模供給がもたらすもの

今まで、金融と物流の理論で、メガ倉庫が大量に供給されている状況を説明した。

その結果、新しく供給されたメガ倉庫に複数の大型物流施設を使用した会社が集約をかける。空いた大型物流施設に複数の中・小型の倉庫を利用していた。



【略歴】(おおたに・いわかず) 1981年、東京倉庫運輸入社。同社物流事業部在籍中の90年、宅地建物取引主任者の資格試験に

合格し、物流不動産ビジネスを開始。東運開発取締役兼協同組合物流情報Net理事長、イーソーコ取締役副社長、イーソーコ総

合研究所取締役副社長、トウン取締役、イーソーコドットコム取締役会長、日本物流施設取締役など、物流不動産関連企業の要職を

兼務する。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。高千穂商科大学卒。

【http://www.e-sohko.co.jp】は「倉庫」のキーワードでも簡単に検索できる。

会社が集約をするという動きが加速している。これを「玉突き現象」と呼んでいる。より大きな物流施設に集約することで、簡単に、効果的にコスト削減が図れるからだ。

空いた中・小型倉庫に新たな荷物が入れれば良いが、そうはならない。国内の荷物は漸減傾向にあり、ピーク時の7割程度しかない。これは工場の海外移転によるものだ。工場があれば、原料から部品、製品の輸送が国内物流で発生し、保管する物流施設・倉庫が必要だった。それがなくなり、海外工場から港に入ってきた製品の輸送のみとなって

いるのだ。さらに、人口減少と高齢化による購買力の減少も現実視されている。購買力が下がれば動く荷物も減ることになるため、将来的に荷物がプラスに展開するとは考えにくい。メガ倉庫の建設と荷物量の減少により、規模が全く異なる中・小型倉庫の空きが生ま

れていることとなっている。オフィスビル業界で「2003年問題」と騒がれたものと同じと考えて良い。当時は、駅前を中心に再開発が進み、汐留などに大型オフィスビルが建設された。多くのペンシルビルに空きが発生した。

大量の空き倉庫が発生しているのは当社のグループ会社が運営する日本最大級の物流不動産のポータルサイト「イーソーコ・コム」(※)でも明らかだ。平成20年末には9千件だった空き物流施設の登録物件数が、平成25年4月末現在で約4倍の3万6千件にも伸びている。

小型倉庫の特徴は、保管型の旧型の倉庫という点にある。多層階の倉庫で、荷物をエレベーターで上げ下げするのに時間がかかってしまう。メガ倉庫で行われているスピーディーな物流には対応できない倉庫だ。建築基準法が改正される前の旧耐震の基準で建てられて

いる倉庫というのもネックになる。特に、都心部の倉庫では、周辺環境の変化も見逃せない。倉庫の周辺が住宅街やオフィス街へと様変わりし、トラックの通行に支障が出てきた。そのため、既存の利用者から解約を受けると、新しい利用者を確保するのに大変な苦勞をしている。

空気が発生している中、小型倉庫の特徴は、保管型の旧型の倉庫という点にある。多層階の倉庫で、荷物をエレベーターで上げ下げするのに時間がかかってしまう。メガ倉庫で行われているスピーディーな物流には対応できない倉庫だ。建築基準法が改正される前の旧耐震の基準で建てられて

いる倉庫というのもネックになる。特に、都心部の倉庫では、周辺環境の変化も見逃せない。倉庫の周辺が住宅街やオフィス街へと様変わりし、トラックの通行に支障が出てきた。そのため、既存の利用者から解約を受けると、新しい利用者を確保するのに大変な苦勞をしている。