



# 住宅新報

創刊66年

発行/毎週火曜日 1部 350円(税込み)  
定期購読料(税・送料込み) 6か月 8,000円/1か年 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 SVX TFC 電話 03-6403-2800 FAX 03-6403-2825  
支社/〒541-0046 大阪府中央区南堀区1-13 平野ビル4F 電話 06-6202-8511 FAX 06-6202-8129

イソーコードットコム・大谷蔵一の

## 物流不動産BI Biz

第7回

### チャンスあり



物流不動産が投資として注目されるようになり、倉庫を建てたいという話が多く来る。土地所有者やデイベロッパー、不動産仲介会社、建設会社、地上げ屋など千差万別だ。

ニーズはある。道路を見るポイントは、大型トラックや大型コンテナ車両が通過できるかどうか。渋滞の有無などだ。物流にとって渋滞で配送先の到着時間が遅れるのは大問題になる。

## 倉庫を建てる時の注意点

利回りが良くて倉庫は儲かるらしい。安定的な投資らしいといった考えからのようだが、注意して欲しい。メガ倉庫の建設ラッシュにより、中小規模の倉庫は新築でも借り手市場だ。建てれば誰かが借りてくれるだろうという甘い考えでは失敗する。

建物は、汎用性が高い方が良い。形は長方形がよく、長辺側にトラックをつつけられるバースを用意する。柱間隔をトラックの幅を考慮して設計しないと、荷物の積み下ろしに柱が邪魔になる。11・0〜11

75が最適だとされている。また、バースにトラックをつけるため、トラックの旋回スペースが必要になる。目安としてバースから27〜28mあると問題ない。庇をつけていると、雨天でも荷物の積み下ろしが問題なくできる。ただし、ウィング車(写真)は、荷台部分の羽が上がるので、高さは最低でも5・1mが必要となる。

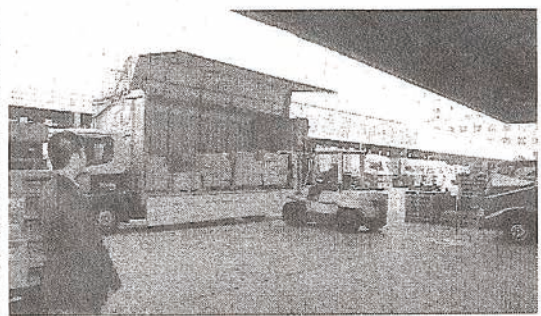
天井高は梁下で5・5mあり、床荷重は坪当たり5tが標準仕様だ。面積によって荷物用エレベーター(3・5t以上)と垂直搬送機(1・0〜1・5t)を設置する。ランプウェイ(トラックが自走して上階にあがれるらせん状通路)は、設置すると利便性が高まる。ただし、建物面積に対する賃貸面積の比率が低くなるので、最低でも5000坪以上の土地がないと採算が合わない。

まずは、土地の立地。高速道路のインターチェンジ(IC)近くがベスト。ICからの道路も重要だ。また、幹線道路沿いなどでも

また、最近では、免震や制震機能が注目されている。東南海地震などの大震災があっても保管している荷物の損害を少なくし、すべ

でもビジネスを開始できるニーズが高まっているからだ。免震、制震機能については、地震対応が整っていない倉庫を活用している企業に対しては、BCP(事業継続計画)の観点上、大きな訴求ポイントとなるだろう。実際、建設が進められているメガ倉庫の多くに、免震制震機能がついている。(おたに・いわかずイソーコードットコム会長)

また、最近では、免震や制震機能が注目されている。東南海地震などの大震災があっても保管している荷物の損害を少なくし、すべ



ウィング車の場合、5.1m以上の高さが必要に