

フォワーダーに
チャンスあり!
物流不動産基礎講座

イーソーコードットコム会長 大谷巖一

物流不動産バブルって?!

アベノミクスの影響で株価が乱高下した。これは実経済の動きと株価が連動したわけではない。アベノミクスの金融緩和策への期待による「上昇」と行き過ぎた株価上昇を懸念した「下落」がせめぎあった結果だ。バブルを絵画に例えてみる。仮に愛画家の中で評価

される画家の絵を1000万円ですぐに手に入れたとしても、そこに、その画家の評価が一段と上がるようなうわさや口コミ、宣伝などがあると買い手は増え、絵は転売を繰り返す。その間には、投機として転売でもうける人も出てくるだろう。当初の10倍の1億円になる

こともあろう。それがバブルの状況だ。そして、流行が終われば、評価はもとの1000万円に戻る。バブル崩壊だ。これは、株式や不動産のような時価評価されるものには起こりうることだ。もちろん物流不動産にも。実は、2005年ごろから物流不動産バブルではな

ら物流不動産バブルではないかと言われていた時期があった。メガ倉庫と呼ばれる大型の物流施設の建設が相次ぎ、土地価格が上昇していた。テナントのいる物流施設は、投資家によって転売が繰り返された。これは08年に起こったリーマン・ショックの前に収束していたとされる。不動産への投資は収益還元法という考え方で行われる。収益をベータに利回りを考え、投資金額を設定するというのがものだ。そのため、不動産はバブルにはならないという専門家もいるのは確かだ。



【略歴】(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。東連開発取締役兼協同組合物流情報Net理事、イーソーコードットコム取締役など、物流不動産関連企業の要職を

兼任する。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。

現在ではバブルとまでは至っていないが、今後の資金の流入具合と賃貸の需給バランスの動向によってはバブルとなり、はじける危険性を秘めている。

しかし、バブルのピークで物流施設を仕入れてしま