

フオワーダーに
チャンスあり!

物流不動産基礎講座

▶07

イーソーコードットコム会長 大谷巖一

道路網整備で戦略が変わる

今、物流不動産の戦略が

大きく変わってきている。

工場の海外移転だけでなく、

道路インフラの整備、

震災リスクの回避、事業継

続計画(BCP)の策定と

いった多くの要素が絡んで

くる。

今まで、物流不動産で人

気のエリアは、都心に近い

ところだった。本当は消費

地のすぐ近くに物流拠点を

置きたいが、都心ではコス

トがかかる。そのため、都

心に近くてコストを抑えら

れる川崎や浦安などの湾岸



【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1990年、
宅地建物取引主任者の資格

取得後、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、トールン取締役、イー
ソーコー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。

いるともいえるだろう。物
流企業にとっては、荷主に
物流の効率化やBCP観点
からのリスク分散などの物
流提案がよりしやすくなっ
ていると言える。

そのニーズが道路インフ

ラの整備によって変わらな

らなくなる。首都圏中央連絡自

動車道(圏央道)や東京外

かく環状道路(外環道)な

どの自動車専用道路の一部

が開通などが大きな要因だ。

さらに内陸部へのニーズ

が高まっている別の理由が

ある。コンテナの陸上輸送

のコストも下がってきてい

るのだ。従来、コンテナの陸

上輸送コストが高いため、

港近くの倉庫でデバンニン

グするのが当たり前だっ

た。そこから中型や小型ト

ラックに積み替えて、配送

を行っていた。しかし、道

路網が整備されてコンテナ

の陸上輸送料が下がってき

ているため、物流施設の賃

料が湾岸部より安い内陸部

の拠点までコンテナごと運

ぶケースも出てきている。

物流拠点からの配送先によ

っては、積み替えたあとの

中型、小型トラックでの配

送距離が短くなるため、物

流施設費だけでなく運送費

も下がるケースがある。

そのほかにも、BCP

(事業継続計画)のため、

津波や液状化リスクを考え

る。コンテナの陸上輸送

のコストも下がってきてい

るのだ。従来、コンテナの陸

上輸送コストが高いため、

港近くの倉庫でデバンニン

グするのが当たり前だっ

た。そこから中型や小型ト

ラックに積み替えて、配送

を行っていた。しかし、道