

11.1 システムの現状

これまで日本では倉庫業（営業倉庫業）は厳しい規制に守られていた。倉庫業者の免許を取得することは容易ではなかった。港湾や地域的な業務規則、港湾荷役や労働者の権利保全などの特殊権益とさまざまな規制が存在していた。そのため新規参入は難しく、業界は安定していたものの、その活性化には限度があった。

しかしながら各種の制度改革により規制緩和が進むと状況は大きく変わってきた。たとえば、単に保管のスペースを提供するだけの「倉庫物件賃貸」は不動産業の一部門と位置づけられていた。管轄も運輸省ではなく、建設省であり、営業倉庫業とは一線を画していた。けれども、運輸省と建設省が一体化され、両者の管轄が国土交通省になったことなどから境界線があいまいになってきた。すなわち倉庫業法における営業行為なのか不動産法によるスペース貸しなのか、はっきりと区別できないケースが増えてきているのである。さらにいえば物流業界におけるサードパーティロジスティクス（3PL）の発達が物流センターのあり方を大きく変えた。

特に物流不動産と相性が良かったのは、倉庫や物流センターをもたないノンアセット型の3PL物流サービスである。3PL企業は物流センターを一括して借りて、それを区割りして賃料をとり、同時に仕分け、箱詰め、ラベル貼りといった荷役業務も請け負うが、これは伝統的な倉庫会社のビジネスフィールド

を大きく侵食することになった。

また、外資系不動産企業を中心に物流施設を事業用物件とする「不動産ファンド」も有力ビジネスとして市民権を獲得した。多額の資金を倉庫取得に投資、賃貸してその賃料収益を得るというものである。

11.2 システムの特徴

物流不動産ビジネスとは「最適な物流環境の実現物件を提供し、提案する物流ソリューションビジネス」と定義される。SCMの普及や中国への工場シフトなどの影響で国内の倉庫需要は小さくなると考えられてきた。だがマクロで見れば確かにそうだろうが新しく使いやすい倉庫に関してはそうではないようだ。むしろより先進的な倉庫については多くの企業が必要としているといえよう。

実際、在庫圧縮を視野に入れ、より大きな統合倉庫をユーザー企業は希望し始めている。さらにいえば、消費地に近く配送コストダウンの図れるような立場の倉庫に対する需要は大変高い。ユーザー企業は物流のトータルコスト低減を最終目標としているので輸送費が下げられる倉庫ならば倉庫料金だけにこだわる必要はないのである。

従来、サプライチェーン上の倉庫・物流センターの役割は生産と販売のバッファーとしての保管機能がメインであった。しかし、近年はSCMのあらゆる機能が物流センターに一度、格納され、統括されるというシステムができ上がっている。物流センターが「サプライチェーン全体の司令塔」としての機能を強化しつつあるといえよう。

11.3 システムの課題

物流施設を有効活用するためのコンサルティング事業を積極的に展開する企業が増えてきている。商業施設や物流施設の資産の運用や管理を行うプロパティマネジメント（不動産管理）、物流施設の収益性の査定、テナント誘致、他施設への転用や流動化などのコンサルティング事業などを物流企業や荷主企業

に提供するというものである。

物流施設のデザイン、ロケーション、テナントクレジット、施設の収益性などを査定する「デューデリジェンス」やテナントを誘致する「テナントリーシング」、設計段階でランニングコストやメンテナンスコストを分析する「ファシリティマネジメント」（施設管理）などは、これまで物流業界、倉庫業界ではほとんど重視されることはなかった。

また競争力のない物流施設をオフィスビルやショッピング施設、アミューズメント施設に転用したり、売却したりすることも以前はほとんど行われていなかった。

だが3PL企業による拠点集約の推進などもあり、物流施設の大型化と賃貸化が進んでいる。メンテナンスコストが安く、しかも安定した賃料を確保できる物流施設は資産運用に好都合のツールとして注目が高まってきたわけである。

物流不動産のプロパティマネジメントに力を入れ始めている企業は、外資系物流不動産企業をはじめ、増加傾向にある。さらにいえば近年のビジネストレンドでは、そのロジスティクス自体が後方支援を必要とする状況となっている。いわば「ロジスティクスのロジスティクス」が求められているわけである。というのは現代物流は輸送、保管、荷役、流通加工、包装という従来の「物流5大機能」に加え、ここにきて物流情報管理やLPM（ロジスティクスプロパティマネジメント）もその機能に内包しなければならなくなるほど、複雑化と専門化進んでいる。こうした流れに対応するためには、物流企業もその諸活動について後方から支援を受けなければならないのである。それゆえ、情報管理の分野では物流情報企業などとの密接なリンク、LPMについてはLPM専門会社のサポートを必要としてきているのである。

大谷 巖一