

### 特別提言 どうなる？ 物流不動産

インターネット通販の拡大などにより、急成長を遂げた物流不動産。外資系不動産デベロッパーに加え、近年は国内の不動産大手を中心に、多くの企業が大規模な先進物流施設を建設。将来的に供給が必要を上回るとの見方もある。イーソーコの大谷蔵一会長に、今後の物流不動産市場の動向について聞いた。

(文責・小林 孝博)

当社の調査によると、少なくとも平成34年(2022年)までは先進物流施設の開発が続く。特に湾岸エリア、外環道などの消費地に近い「消費立地型」施設の需要は高く、首都圏全体では延べ床面積で約1500万平方メートルの先進物流施設の建設が予定されている。

なぜ先進物流施設の開発が続くのか。背景には投資対象としての人気の高さがある。物流企業は金融機関からの資金で施設を建設するのに対

し、国内外の不動産デベロッパーは金融機関だけでなく、投資家から集めたファンドマネーを活用。賃料収入などで得た利益分配金は銀行の利息より高いことから、大型先進物流施設を建てやすい環境が整ってきた。

#### 生産緑地の解放も好機

物流施設利用者(テナント)

が加速。物流改革を追い風に、需要がますます高まるのが先進物流施設だ。

#### 工場機能としても期待

自治体による物流誘致も活発。例えば、千葉県流山市は共働き世代の居住を支援する「職住近接」構想を推進し、政令指定都市と同等の年2・5%の人口増を達成。働き手を増やすことで物流不動産デベロッパーを誘致し、流山市ンターチェンジ周辺で東洋一の先進物流施設の一大集積地を目指している。

一方、現在の荷量を踏まえ、供給量が需要を大きく上回ることも予想される。そこで製造業が国内回帰する際の受け皿になるのが、工場ではなく、先進物流施設。ロボット、3Dプリンターなど最先端機器を導入し、人手を要しない自動化とIoT(モノのインターネット化)の進展で多品種少量生産に対応する「考える工場」として、工場と倉庫の一体的運用が可能となる。

## 今後4年間は建設続く

### 消費立地型、特に堅調

には、EC(電子商取引)や3PL企業による旺盛な需要が引き続き見込める。昨年11月にはトレーニングジム運営のライザップグループが物流ネットワークを再編、物流機能の統合やサプライチェーン(供給網)の効率化を図る事業計画を発表するなど、複数業種で物流戦略を見直す動き

には、EC(電子商取引)や3PL企業による旺盛な需要が引き続き見込める。昨年11月にはトレーニングジム運営のライザップグループが物流ネットワークを再編、物流機能の統合やサプライチェーン(供給網)の効率化を図る事業計画を発表するなど、複数業種で物流戦略を見直す動き

る。4年後に控える「生産緑地の2022年問題」(13面コラム)とは「教えて!」を参照)では、農業用途以外の生産緑地の多くが開放されることで、デベロッパーが大規模用地を取得しやすくなる」と予測され、さらなる先進物流施設の開発につながると見られている。

旧型物流施設から先進物流施設への集約が進むことで、都市部に空いた旧型施設をリノベーションする動きも加速する。オフィスやスタジオなど、別の用途に利用する流れも定着してきた。

今後、物流業は他産業と組んでイノベーションを起こすなどの取り組みが重要になる。ピンチをチャンスと捉え、新たなビジネスモデルを構築していくことが生き残るための戦略となる。



おおたに・いわかず=昭和32年5月2日生まれ、61歳。東京都出身。56年高千穂商科大卒、東京倉庫運輸入社、平成4年東運開発に出向し、物流不動産ビジネスを創始。11年アバンセロジスティック(現・イーソーコ)を設立。副社長を経て、26年会長。