

カーゴニュース

今号の焦点

物流不動産市場で「分譲倉庫」という新たな動き

1号案件は「みえ朝日物流センター」で来春にも着工へ

物流不動産市場で新たな動きが出始めている。中堅倉庫など5社で設立した日本物流施設(本社・東京都港区、河田榮司社長)による「分譲倉庫」の開発だ。「賃貸」ではなく、「分譲」を目的とした大型高機能物流施設の開発は日本でも例がなく、第1号案件として「みえ朝日物流センター」(三重県朝日町)を計画している。分譲先として有力なのは倉庫会社で、競争力のある物流施設を資産として保有することは、企業価値を高めるとともに、節税・相続対策にもつながる。

●物流不動産市場に「区分所有」の切り口

2000年以降、物流不動産ファン・デベロッパーの物流施設の開発が加速し、荷主やテナントが中小規模の倉庫からより大型で高機能な物流施設に移る「玉突き現象」が顕在化した。中小倉庫会社1社では大型高機能物流施設を建てることは難しい。しかし、倉庫会社のDNAでは、大型高機能物流施設を「賃貸」するより、できれば自社の資産として「保有」したいと考える。

物流不動産ファン・デベロッパーが開発した大型高機能物流施設は、きれいで好立地にあり、例えるならば駅前の新築の高級マンション。これに対し、いわばアパルト経営者である中小倉庫会社は、テナントが高級マンションに移るのを、これまで指をくわえて眺めているしかなかった。そうした中小倉庫会社が高級マンションの1室を持てるようにしよう——というのが分譲倉庫のコンセプトだ。

「倉庫会社の、倉庫会社による、倉庫会社のための大型高機能物流施設」を企画・開発・分譲するため、イーソーコ(本社・東京都港区、遠藤文社長)およびイーソーコ総合研究所(同)ほか中堅倉庫3社は、共同出資による新会社、日本物流施設を設立。賃貸用が主流だった物流不動産市場に「区分所有」という切り口で参入した。

倉庫会社の共同出資による大型物流施設の例としては、これまでも団地倉庫があったが、入居が縦割りで、1社当たりのトラックバースが少ないなど運用上、非効率な面も指摘されていた。日本物流施設が企画する大型物流施設はランプウエーを設けて、マルチテナント型物流施設と同じように各フロアを横割りとし、マンションだが一戸建て感覚で使えるようにする。

どんなに使いやすい物流施設でも、分譲価格が高くては中小倉庫会社が出せないため、開発地域は土地の価格が安い市街化調整区域にターゲットを絞った。市街化調整区域で営業倉庫を建てるには、路線免許を有する特積み事業者による開発または物流総合効率

化法(物効法)の活用が条件だが、地区制度計画を活用し、市街化調整区域を物流業務専用地に転換するという新しいスキームを考案した。

●適切な大きさと価格で減価償却活用効果

こうした企画を具現化する第1号案件が、「みえ朝日物流センター」だ。将



みえ朝日物流センター(完成予想図)

来の新東名高速道路、新名神高速道路、東名阪自動車道の結節点である四日市ジャンクション(JC)に至近の、みえ朝日インターチェンジ(IC)の目の前に位置する好立地。北勢バイパス(国道1号線)の起点であり、国道23号線、四日市港、名古屋港にも近い物流の要衝地域にある。地元行政や地域のバックアップで物流施設地域として指定された後は、営業倉庫としての運用が可能になる。