



東日本大震災の影響による物流施設（千葉県浦安市）の液状化被害の様子。地震の影響により、物流施設の柵が半分埋まっている

震災後、物流拠点の再配置進む。 求められるビンテージ倉庫のリノベーション

鹿野島 智子
かのしま・ともこ

株イーソー「総合研究所
経営企画室」

2011年3月11日に発生した東日本大震災は、物流不動産市場にも大きな影響を与えた。12年の物流不動産市場は、リスクヘッジがキー・ポイントとなる。地震前から既に拠点の集約・統廃合を進めていた企業では、東西2カ所に拠点を分散させるなど物流戦略を見直す動きが出てきている。一方で、災害に強い高機能な新施設への拠点集約の流れも止まらず、物流拠点の再配置が進むと思われる。

再び事業展開を活発化させているファンデの開発案件も増加するだろう。ファンデによる大型物流施設の開発・投資が進むと、玉突きで中小倉庫の空客が集中する一方で、旧耐震基準で耐震補強が未実施の「ビンテージ倉庫」は対策が必要になる。

オフィス用品のアスクル(株)が11年12月16日に発表した12年5月期第2四半期決算では、当期純利益10億5200万円（前年同期比173・1%増）と大幅な増益だった。これは震災で津波被害を受けた仙台物流センターが、当初計画より前倒しで復旧を果たし、他センターからの振替出荷にかかる追加物流コストの発生が抑制されたことによる。災害復旧対策は、企業の業績によると、震災後、物流施設にさまざまな動き

東日本大震災後、災害時における物流の重要性が見直された。物流不動産ビジネスにも、物流施設設備の復旧スピード、BCP（事業継続計画）の観点など災害対策を含めた広い視野が必要になってくる。

災害を想定した対策は一般不動産の

場合、液状化、洪水、津波、活断層の被害予想など物件本体における安全性

も大きな影響を与えていたのだ。

今後、災害対策を含む時代に即応し

た提案が、物流不動産ビジネスの成功の鍵となるだろう。

●11年はファンデを含め、物流不動産にさまざまな動き

11年はファンデ等をめぐっても、新たな動きが見られた。AMBプロパティ・コード・ボレーシヨンとプロロジスが誕生した。オリックス不動産投資顧問は12月、三井物産リアルティ・マネジメントと共同で、物流施設を対象とした不動産ファンデを組成し、運用することを発表した。オリックスグループとして、三井物産グループと共同で物流施設特化型不動産ファンデを運用するのは初めてとなる。

また、中堅物流不動産会社の(株)ナカノ商会は11月、運送業務に強みを持つ川崎陸送(株)と資本提携を発表。倉庫調達力やさらなる物流業務の効率化を目指す。ここしばらくは、新規大型物流施設の供給が増えることが予想される。

新規開発はもちろんのこと、11年12月にシンガポールの物流施設プロバイ

きが加速することが考えられる。物流不動産ビジネス関係者には、施設の賃貸仲介のみならず、災害対策のアドバイス

イス、空いた倉庫の活用など、さまざまな提案が求められるようになるだろう。

●災害時の輸配送ルート確保も選定ホイントに

の確保が重要だ。しかし、物流不動産ビジネスは、その枠にとどまらない。災害時の施設の復旧に加え、貨物の輸配送ルートの確保も重要だ。周辺道路環境を検討した上で、物流施設を選定するなど、顧客のニーズはさらに高度化すると考えられる。そのため、制震や免震といった地震への対応がなされた、立地条件の良い新規大型施設に顧客が集まる可能性がある。

ダーニの日本法人GLプロパティーズ(株)が中国企業とジョイントベンチャ（合弁事業）を立ち上げ、15施設を一気に取得した。もともと、資金が集まつておらず、投資したいと考えていたファンデとしては、このような合併や共同で運用を行なうことで、より大きな投資ができるメリットがある。また、関東と関西といった複数地域での物流施設の開発ができ、投資リスクを分散させることも可能だ。

(株)日通総合研究所の「2011・2012年度の経済と貨物輸送の見通し」によると、12年度の国内貨物の総輸送量は、東日本大震災の復興需要と前年度の大減反動を受け、前年度比1・0%増と13年ぶりに増加すると予想されている。だが、復興需要は見込めるものの、日本経済の低迷は免れず、倉庫保管需要が大きく増えるとは考えにくい。

ただ、不況下でも、物流施設の仲介や施設の改修依頼を含めた物流不動産事業へのニーズは強い。最近の貨物輸送量や倉庫保管需要の減少傾向、ファンドによる大規模施設建設が進む中でも堅調な実績を維持できるのには、次のような背景がある。

物流不動産ビジネスでは、自社で物流施設を借り上げ、物流業務を展開し、場合によっては一部スペースを小さく区分けして転貸することもある。

物流不動産の賃貸や売買において、顧客ニーズは多様だ。事業者は、顧客

ニーズと物流施設のスペックを合わせ、最適な物流を実現することを目指している。扱う荷物や作業内容によつて、求められる施設のスペックは大きく異なり、それを見極めないと賃貸や売買の成約にはならないが、求められたも含めて、顧客のどのニーズを取捨選択していくか、B工事（借り主・テ

ナント工事）でどの程度対応できるかなどを見極める能力、物流と建設のコ-ディネート能力が必要になつてくる。そこでは豊富な経験と建設・金融、さらにはITのノウハウなども求められることから、一般の仲介事業者には参入が困難な分野なのだ。

そのため、独自のノウハウを蓄積している物流不動産ビジネスは、堅調な参入が困難な分野なのだ。

●中小の空き倉庫活用が課題

玉突き状態で空いてしまった中小のビンテージ倉庫をいかに活用するか。これは、今後の倉庫オーナーの大きな課題だ。ファンドによる大型物流施設の供給増により、ビンテージ倉庫の空室率は上がっていくだろう。その中で、空き倉庫の活用法の一つとして、倉庫リノベーションが注目されている。

従来、古くなつた物流施設は取り壊して、新しい物流施設やマンション、商業施設を建設していた。しかし、倉庫自体は構造がしっかりとしているた

め、補修などをすれば、壊さなくても利用できる建物が多い。壊さなければ廃材も出ないので、環境負荷も少ないというイメージの良さもあり、改修をして、オフィスや、スタジオ、画廊といった他の用途に利用しようという動きも出てきている。

広告関連などクリエイティブな職業のテナントは、既存の一般的なオフィスに飽き足らず、自らの創造性を十分に発揮できる空間を求めている。働き方の多様化により、フリーアドレスのオフィス、ワンフロアを見渡せる風通

しの良いオフィスなど、普通のオフィスではないオルタナティブオフィス（Alternative・取つて代わるもの、別の可能性）のニーズも高まっている。これらの要望に応えられるのが、倉庫リノベーションだ。不動産業界にとっても、斬新なオフィスを提案、提供することは新たな顧客創造のチャンスだ。

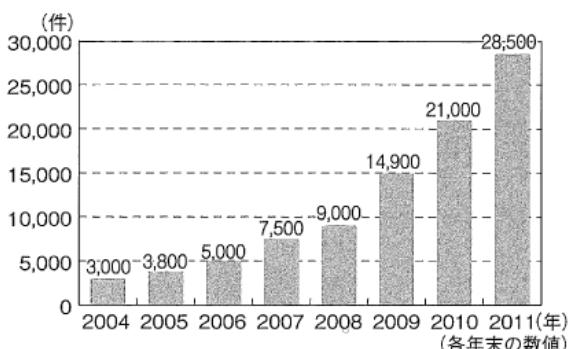
倉庫リノベーションのポイントは、倉庫の天井の高さ、柱間隔の広さを生かし、自由度の高い創造的なオフィス

を創出できることにある。また、大規模な改修に踏み切らずとも、倉庫の外壁や内装を光と膜でおしゃれに生まれ変わらせることができる。1万m²以上のリノベーション実績がある（株）イーソー総合研究所では、倉庫オーナー向けに「倉庫コスチューム」を提案している。同社とテント膜で実績のある太陽工業（株）、屋内外の看板照明を手掛けた（株）ウララネオンの3社による共同プロジェクトで、倉庫の外壁をテント膜で覆つて、内側にLED（発光ダイオード）照明を施し、倉庫を丸ごとラッピングするというリノベーションだ。

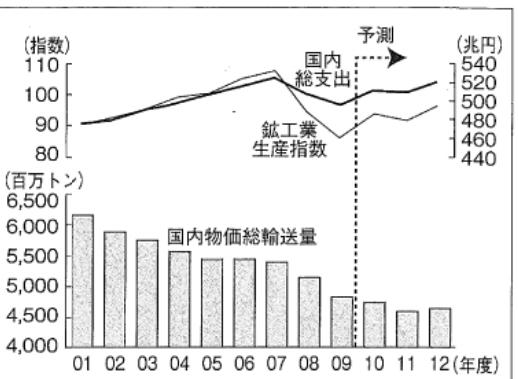
このリノベーションは、施工も簡単で、倉庫からオフィス、店舗、ショールーム、スタジオなど他用途へのコンバージョンもしやすくなる。また、LED照明の採用、膜によるラッピング効果で空調負荷を低減できるなど、環境対策にもつながる。

変化の激しい経済情勢、めまぐるしく変わる顧客ニーズに対応し、物流施設の強みを把握した上で、物流、不動産、建築、金融、ITの各事業を組み合せ、最適な提案ができる企業が、

図表2 イーソー.コ.com物件数の推移



図表1 国内貨物輸送量の推移



出典：（株）日通総合研究所「2011・2012年の経済と貨物輸送量の見通し」

この先どうなる？
物流施設市場



倉庫の可能性に挑戦する 倉庫リノベーション

外資系ファンドの開発する物流施設は、規模や立地条件のほか、女性用パウダーム、ホテル並みのアメニティスペースの設置など、快適性も追求しているため、働くスタッフを引き付ける効果がある。ビンテージ倉庫でも人を引き付けるような発想の転換が求められている。そこで、2012年以降は、従来の倉庫の「暗い、汚い」といったイメージを覆し、斬新な発想でオフィスやスタジオなどへの転換を提案できる倉庫リノベーションが、クリエイティブで魅力的かつ新たなオルタナティブオフィスを不動産市場に供給し、物流・不動産業界に新風を吹き込むことだろう。（鹿野島氏）