



創刊65年

住宅新報

発行/毎週火曜日 1部 350円(税込み)
 定期購読料(税・送料込み) 6か月 8,000円/1か年 15,400円
 ©住宅新報社2012年 1948年6月18日第3種郵便物認可

株式会社 住宅新報社 Webはこちらへ 住宅新報 検索
 本社/〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX Tビル 電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
 支社/〒541-0046 大阪府中央区平野町1-8-13 平野町八千代ビル 電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129

ひと

物流不動産の賃料相場を公開

日本物流不動産評価機構評価員 大谷 巖一さん

倉庫に代表される物流不動産の募集賃料相場の情報公開を始めた日本物流不動産評価機構で評価員を務める大谷巖一さん。

「工場や企業の海外移転やライバル同士による共同配送、在庫減らしなどに見舞われて、物流の絶対量が10年以上にわたって減少し

続けており、事業環境は厳しさを増すばかり」と倉庫業界の実情を話す。



一方で、安定した収益力が注目を浴びる近年は、「最新鋭の大型物流不動産の存在感が不動産投資市場で高まりを見せている。不動産ファンドなどをはじめとする投資活動が活発」という一面もある。

物流に対するコスト意識の影響が強くなる最近の物流施設の中には「半分、工場みたいなもの」に進化を遂げているものも多いそうだ。

「パソコンの組み立てやソフトのインストール、ペットボトルにおまけをつける作業なども今や倉庫内で行われている」ほ

ろ施設の高付加価値化には目覚ましいものがある。いわゆる倉庫と呼ばれる中小規模の物流施設も淘汰の波にさらされながらも一定の需要を吸収しつつ、住宅やオフィスへのイノベーションという新たな活路を求め

る動きもある。こうした中、「賃料指標が少なく、あっても大型施設に偏っていたりと賃料相場情報の開示が進んでいないことが、物流不動産が理解されにくい要因でもある」と指摘する。

今回の取り組みは、「賃料の改定交渉のために相場を知りたいという実需や、万一、既存テナントが抜けた場合の想定募集賃料を知りたい投資家などの声に応

えた。資産査定精度を高めた金融機関や不動産鑑定、あるいはM&Aなど多様なニーズに応えるため、賃料相場の情報提供に踏み切った」と話す。

当初は、首都圏で特に物流施設が集積し、需要も高い地域として20エリアを抽出。機構を立ち上げた3社の協力により、3万件ものバックデータを基に100坪以上の賃料相場の上限と下限を算出した。全国に約1万拠点を有する物流大手で、機構立ち上げの1社である日通グループの日通不動産もデータの精度アップに一役買っている。

最近、出版した大谷氏の著書「これからは倉庫で儲ける! 物流不動産ビジネスのすすめ」も好評で、賃料相場の情報開示と共に物流不動産活性化の一翼を担う道標になりそうだ。

(市川 佳之)