

フォワーダーに  
チャンスあり!

物流不動産基礎講座

▶01

イーソーコードットコム会長 大谷巖一

## 1 物流不動産って何?

物流不動産という言葉が一般的に使われるようになってきた。物流の専門紙や雑誌だけでなく、一般紙でも見る。しかし、使う人によって、指すものが微妙に違ってきている。

ここで再度定義を確認したいが、広義には、倉庫や物流センターなどの物流施設、物流施設を建設する土地、トランクルームなどと

いった物流に供する事業用不動産を指す。しかし、最近ではファンドが建設する最新型の大型物流施設のみを指すことも多い。

ファンドが建設する最新型大型物流施設の中で、特にワンフロアの延べ床面積が1万平方メートル以上で、総延べ床面積が5万平方メートル以上のものをメガ倉庫と呼んでいる。

また、メガ倉庫の多くに見られる「らせん状」の通路はランプウエーと呼び、コンテナを牽引したトラックや大型トラックなども自走できる。

ランプウエーがあれば、多層階の物流施設でも、平屋の物流施設と同じようにスピーディーに効率良い荷捌きが可能になる。従来の倉保管をメインに考えた「倉

庫」とは機能が大きく異なるのだ。ファンドの建てる施設には二通りある。BTS(ビルド・トゥ・スーツ)型とマルチテナント型だ。BTS型は、建設する前から利用するテナントが決まっている。荷物規格や庫内作業の内容に合わせて建物を設計する。そのテナントにとって、最適な物流施設となる。

合研究所取締役副社長、トダウン取締役、イーソーコードットコム取締役会長、日本物流施設取締役など、物流不動産関連企業の要職を

一方、マルチテナント型は、建設しながらテナントを誘致するので、建物は誰にでも利用しやすい汎用性の高いものになる。契約期間でも差が出てくる。BTSはテナント向けに造りこんでいるため、標準的な契約期間は20年など比較的長くなる。マルチテナント型は3～5年となるのが一般的だ。

また、ファンドの建物の契約は定期借家契約が一般的となる。更新することができないため、契約期間が満了した場合は、賃料を再度決めて契約を行う。賃料などの条件が折り合わなければ、退去しなければならぬ。一般賃貸借契約のように、居座ることは不可能

このように、現在の物流不動産は、最新型の大型物流施設から、都心部にある旧型の倉庫まで、さまざまなのが提供されている。どの物流不動産を選ぶかで、荷主への物流提案力や、物流コストの削減が大きく変わっていく。

当社では、物流不動産を借りたいというお客さまに対し、数多くある物流不動産の中から最適なものを提案することをビジネスとしている。これを物流不動産Bizと言っている。

お客さまの物流は千差万別なので、お客さまに合った物流不動産を都度考えることになる。ただし、完璧に合致する物流不動産はほとんどないので、改修工事なども含めてより使いやすく、より物流コストが削減できる提案を常に考えている。(本連載は隔週で掲載いたします)



【略歴】(おおたに・い わかず) 1981年、東京倉庫運輸入社。同社物流事業部在籍中の90年、宅地建物取引主任者の資格試験に

合格し、物流不動産ビジネスを開始。東運開発取締役兼協同組合物流情報Net理事、イーソーコードットコム取締役副社長、イーソーコード

合研究所取締役副社長、トダウン取締役、イーソーコードットコム取締役会長、日本物流施設取締役など、物流不動産関連企業の要職を

兼務する。著書に「これからは倉庫で儲ける!! 物流不動産ビジネスのすすめ」(日刊工業新聞社)など。高千穂商科大学卒。

このように、現在の物流不動産は、最新型の大型物流施設から、都心部にある旧型の倉庫まで、さまざまなのが提供されている。どの物流不動産を選ぶかで、荷主への物流提案力や、物流コストの削減が大きく変わっていく。