



創刊66年

発行/毎週火曜日 1部 350円(税込)
 定期購読料(税・送料込み) 6カ月 8,000円/1カ年 15,400円
 ◎住宅新報社2013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 後援
 本社 〒105-0001 東京都港区六本木1-1-15 SVAS 17C4 電話 03-6403-7200 FAX 03-6403-7205
 支社 〒7541-0046 大阪府守口市野田町1-8-13 平野興大ビル2F 電話 06-6202-0541 FAX 06-6202-8129

イーソーコードットコム・大谷巖一の

物流不動産Biz

第4回

チャンスあり



今まで物流不動産市場を取り巻く環境を説明してきた。これから実際に物流不動産のチェックポイントを紹介する。今回は、不動産会社が陥りやすい物流不動産の特異性だ。今まで、物流不動産を扱おうとした多くの不動産会社を見てきたが、この「特異性」を理解できずに、撤退をしいった。

同じ地域、予算、広さで探している、その倉庫に入れる荷物によって、紹介する倉庫は異なる。鉄工材のような重い荷物を入れるのに、床荷重がない倉庫は紹介できない。一方で、アスクルのよ

不動産の常識が通用しない

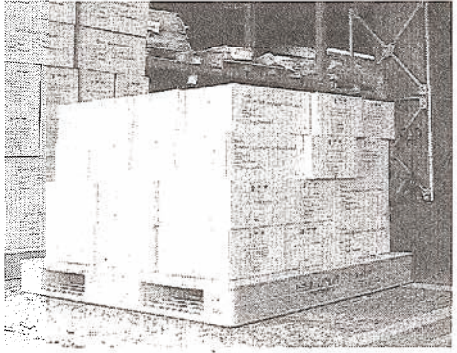
1

一般的なマンションやオフィスビルといった不動産の場合、基本となるのは3項目。地域、予算、広さ。その3つとちよとした条件を聞けば、物件を絞りこめて、あとはお客に選んでもらう。

仕分け作業に多くのパートが必要がある。だから、天井高は高い方がよい。そのほかに、トイレや休憩スペースなども考えなければならぬ。精密機械も特殊で、防塵床などが必要になる。

テナントの荷物の種類や物流の形態を確認せずに、3項目だけ確認すると、ニーズの合わない倉庫を紹介することになる。空振りが多く、手間と時間だけがかかってしまふ。

では工場から段ボール50箱くらいが1つのパレットに積まれてくる。パレットごとフォークリフトで倉庫内に運び、2段、3段に積み上げて保管する。ここでは天井高が必要になる。一方、流通の川下に行くと、パレットではなく段ボール単位での取り扱いになることが多い。この場合は天井高



段ボールの積ったパレット。パレットを一度に大量の荷物を運ぶのに使う。

しかし、物流不動産の場合、この3項目では足りない。例えば、

荷物の荷姿も重要だ。飲料など

が大変な目に遭った。お客の物流に関する情報をよくに貰えず、精密機械を保管するのに、吹きさらしの倉庫を紹介し、お客から現場で怒鳴られたという苦い経験がある。これが物流不動産の難しいところと言える。

実際、私が仲介をしていたときに、お客の間に物流不動産に慣れない不動産会社が入ったことで、

「おおたに・いわかずイーソーコードットコム会長」