



発行/毎週火曜日 1部 350円(税込み)
定額購読料(税・送料込み) 6ヵ月 8,000円/1ヵ年 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はこちへ 住宅新報 編集
本社/〒105-0001 東京都港区赤坂7丁目1-15 5F FAX 03-6403-7855
支社/〒541-0346 大阪府中央区千代田1-8-11 3F FAX 06-6202-8129

創刊66年

イソーコードットコム・大谷巖一の 物流不動産BIにて チャンスあり

第10回



プロ、個人を問わず物流不動産への投資熱が高まっている。Jリートへの投資であったり、私募ファンドへの投資だったり、そのほかにも様々なケースがある。このような背景の一つに、定期預金の金利が0・5%もないことにある。Jリートなどに投資をすれば、高いところでは5%を超える配当が手に入る。

また、倉庫を建てる投資で、テナントが決まれば、大抵は表面利回りで8%くらいは確保できる。ただし、投資にはリスクがつきもの。物流不動産市場に合わせて投資動向について説明する。

現状、分かっている範囲で昨年から首都圏だけで総延べ床面積85万坪の倉庫が建設される。この数は今年、来年竣工予定のものも含まれている。急激な開発で、土地価格は上昇している。更に既存のテナントが付き、利回りが確定している倉庫

倉庫に投資をするべきか

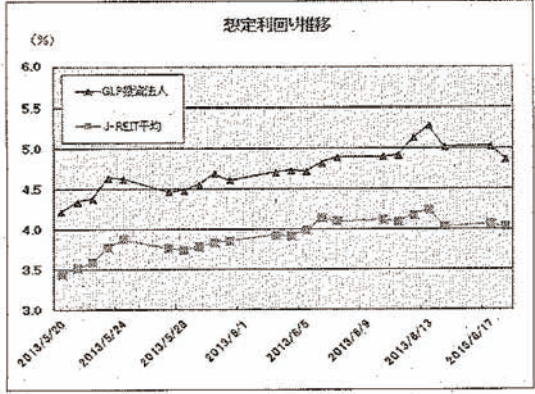
の転売も活発化している。やが過熱気味である。ただし、かつてのバブルのような状況でもない。それが今の物流不動産市場なのだ。個人的な見解として、あと2、3年は活発な投資が続く、市場が崩壊するような問題は無いと思っている。最新型の大型物流施設が全倉庫に占める割合が5%程度しかないという調査があるからだ。

最新の大型物流施設の供給が多くても、既存の旧型倉庫からの移転、集約は十分に見込める。もちろん、連載第7回で話したような、最新の物流ニーズに応えることができる倉庫スペースは必須である。そのため、ここ2、3年の間、供給が続いていてもあまり影響はない。しかし、それ以降になれば供給過多になる可能性が予想される。

一般不動産の場合、特に新築ビルでは、景気動向などの影響を受け、相場が大きく上下するが、物流不動産は、ほとんどない。また契約が長期になることが多いので、安定性という意味では一般不動産より優れている。

このような点から、投資家から

物流不動産専門に投資しているGLP投資法人は高い想定利回りで推移している



の資金が流入し、新規建設だけでなく、転売も活発に行われている。ただし、転売の最後には誰かがババを引くところが出てくるのは、投資の常なので、動向には注意が必要だ。

(おおたに・いわかずイソーコードットコム会長)