2019 1・7 新春特大号
月4回 月曜日発行
第1084号
週刊ビル経営
発行所 ㈱ビル経営研究所
〒104-0061
東京都中央区銀座7-17-12 2F
TEL 03(3543)7421
FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三
年間購読料25,000円(税別)
KAMEOKA NEWS AGENCY CORPS
亀岡大郎取材班グループ

物流不動産と工場の融合進む

イーソーコ
取締役会長
大谷 巌一氏

物流不動産の市況はおおむね好調に推移しています。デベロッパーやファンドを中心にゼネコンや生保が参入して「先進物流施設」の開発が多く進んでいます。稼働もこれらの物件の平均はほぼ満室に近い状態で推移しております。地域によっては、竣工前のものについてもすでにリーシングを終えているところもあると聞きます。立地でみますと二極化しています。圏央道沿を「生産立地」、16号線を「生産立地・消費立地」外環道沿いは「消費立地・生産立地」、平和島や板橋などの環七沿いを「消費立地」と呼んでいます。生産立地は物流施設が生産工場に近い場所です。このエリアでは足も

とで空室率が20%と高く解消には時間が必要です。先の好調は消費立地にある先進物流施設が牽引しました。二極化の背景は物流不動産と工場が融合し、かつての生産立地の物流不動産への需要がなくなってきたことが挙げられます。ひとつ事例を挙げますと、大谷翔平選手がメジャーリーグで新人王受賞が発表されたのは日本時間の深夜でしたが、翌朝には駅前で記念Tシャツが販売されました。このカラクリは消費立地にある物流施設内に印刷機があるからでした。倉庫内で生産した商品を積んで、消費者に即座に届ける。消費者が多く住むエリアの近くにあるからこそと言えます。また「インダストリー4・0」も物流全体を大きく変えるものになります。2017年にヤマトグループでは傘下のヤマトシステム開発（東京都江東区）が「3Dプリント・配送サービス」を開始、同月に日本通運（東京都港区）も3Dプリントプロダクトマーケットプレイス「Rinkak」を運営するカブク（東京都新宿区）との業務提携を発表。カブクが取り扱うオンデマンド製造サービス「MMS Connect」を活用しての物流事業強化を掲げています。消費立地への集中と、物流と工場の融合は2019年も加速していくでしょう。生産立地では物流不動産以外の役割を探していく必要があるかもしれません。