

イーソーコ会長

大谷 巖一

日銀の異次元金融緩和がもたらすマイナス金利は、物流施設の開発に影響を与え、金融業と不動産業を横串で通す「物流不動産ビジネス」の追い風となっている。2006〜15年の平均で約17万坪だった国内の先進物流施設(延べ床面積1

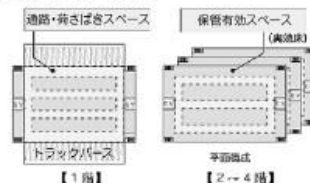


万坪以上) 開発はバブルの様相を呈し、17〜20年の合計は約123万坪、年平均で約31万坪が新規供給されるとみられる。インターネット通販市場による需要拡大への対応が一段に進む。日本での物流施設開発の転換期は外資系不動産ディベロッパー、米プロロジスが参入した02年だ。1号案件を東京の新木場に開発

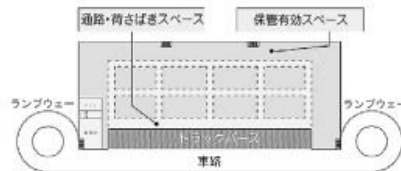
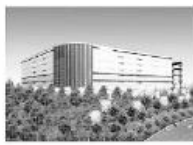
物流不動産が開く新たな地平 ③

先進施設 全国で開発 金融緩和が追い風に

【従来型物流施設】実効床面積 65〜75%



【物流不動産】実効床面積 85〜90%



ランプウエーは賃料が発生しない

(当事者)

事業として倉庫業や賃貸業で利益を得る。

これに対し、投資ファンドを運用する外資系は間接金融を軸に「直接金融」を組み合

せ、物流施設を金融商品と捉える。投資家から集めた資金を投資し、賃料収入などで得た利益を投資家に分配的する投資信託となる。マンション、オフィス、商業施設を対象とした投資ファンドに新たに物流施設が加わり、「J-REIT(日本不動産投資信託)」として上場することで資金が流入するようになった。

倉庫用地の取得価格でも違いが見られた。当時、物流企業は使いやすい平屋建て倉庫(容積率50%程度)を想定し、取得価格の坪単価を割り出していた。しかし、外資系は大規模用地の

公募入札に対し、数倍もの高値で落札した。土地価格を決める重要なファクターとして容積率がある。容積率が50%と200%では、床面積に4倍もの開きがある。容積率いっばいに施設を建設することで、多層階の保管スペースを確保でき、賃料で賄うことができる。外資系は、この理論を実践した。

上層階までトラックで乗り入れ可能な「ランプウエー」を設置し、全フロアで1階と同じ作業を可能にする。貨物の上下階移動に専用エレベーターを使う必要は無く、上層階でも高賃料を得ることが出来る。ランプウエーは「通路」で、賃料は発生しない。通路の割合を最小限に抑え、賃貸部分の床面積の比率を高めて投資効率を高めることが、物流施設大型化の一因でもある。

REITのリターンは、一般投資家からのマネー供給と金融機関の資金の運用先として、異次元緩和の低金利が続く限り増加する。ファンドマネーにより、超大型で多機能かつ高い防災性を持た合わせた先進物流施設は日本全国で開発されていく。