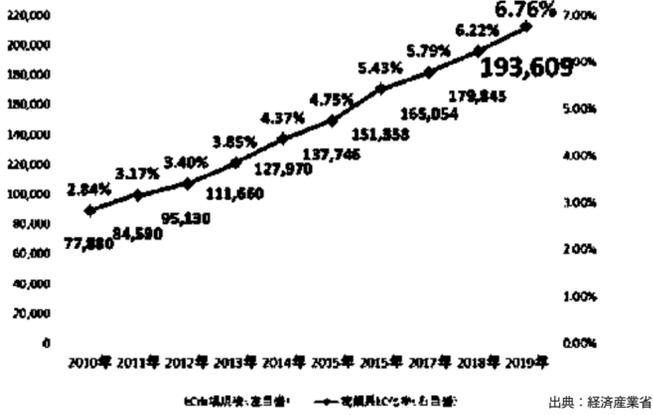


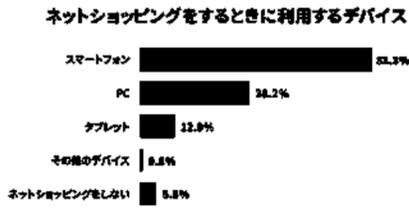
# 物流不動産が再加速

# 資産運用 ビジネス特集

【図表2】国内EC市場規模の推移



【図表1】スマホの普及がEC市場を後押し



## サプライチェーン構造変化で需要増

新型コロナウイルスの感染防止のため、東京・大阪・兵庫・京都に加え、沖縄でも緊急事態宣言が繰り返され、経済活動の鈍化への懸念、東京五輪開催の混乱、株高と实体经济との乖離、社会全体の混乱が続いている。ニューノーマルで、大都市部でのEC需要の高まり、サプライチェーンの分断による物流再構築、社会に浸透するSDGsの影響により、新たな動きが物流不動産市場に見えてきた。再加速する物流不動産市場を解説する。(「イソー」総合研究所 取締役会長 大谷 蔵一)

## 低金利政策は続行

コロナの影響でホテル、商業施設などの多くの不動産は、建物の影響を最も強く受けた外食産業プロジェクトの延期・中止が相次いだ。ここにきて、少しづつ回復の兆しが見られるようになった。米国では投資家が収益を追求しやすい相場状況となるリスク。世界的には、主要都市でのワクチン普及効果でコロナ対策が緩和され、コロナ前の状況に近づくと予想されている。

2月26日に開かれた衆院財務金融委員会、日銀・黒田総裁は「新型コロナウイルス感染症が経済に大きな打撃を与えたため、長期金利誘導目標のゼロ程度から、上げていくこと(はない)と明言。不動産業界の景気が大きく左右する低金利はしばらく続行する流れが見えてきた。」

この緩和的金融政策、外需の回復、政府による経済対策などが後押しとなり、不動産業界の持ち直しは進むだろう。

コロナで日本のEC市場は拡大している。特に顕著だった

## 荷主の動き停滞で悪影響も

EC需要の加速から、更に追い風が吹くようになったが物流不動産市場の需要は、通常はコストでしかない物流であるが、AmazonフルフィルメントのようなEC企業を顧客とする物流会社は販売支援のサービスを通してプロフィットを提供する。

同様な物流サービスを提供する楽天スーパーロジスティクス、ロンドンはEC業界で急成長を続ける3PLサービスを展開している。これらの物流企業は急拡大の背景には大量供給される物流不動産が受け皿となり、物流不動産市場を堅調に押し上げている。

EC専用の物流不動産はピッキング作業が中心となり、欠品しない在庫量の保管、梱包スペースが必要となるため、大きな床面積が必要となる。そのため、EC事業者や3PL事業者は複数拠点の統廃合・集約を図り、消費者に近く、交通アクセスの良好な物流不動産に高いニーズがある。

EC市場規模の拡大に伴い、宅配便最大手・ヤマト運輸の営業利益は、3月の決算短信で前年比2倍超となる921億円と、過去最高を記録した。宅配便個数は同社最高となる20億個の壁を突破した。

日本のEC化率の急伸で、買い物スタイルがこれまでと大きく変わってきた。それに合わせて物流不動産も変化している。



【写真1】プロロジスアーバン東京品川1館内イメージ(出典:プロロジス)

## 課題はサプライチェーン見直し

新型コロナウイルス感染拡大を受けて、前述のように世界各地で生産活動の停止、モノや人の移動制限が要因し、グローバルベースでサプライチェーンが分断されて崩壊した。物資の供給途絶リスクが顕在化しているのだ。

日本メーカーはこれまで国外での低賃金の人件費を活用するため、工場の海外シフトを進めてきた。今回コロナによるサプライチェーンの分断により、国内生産に回帰する供給体制の重要性が認識されているが、その動きは鈍化している。

そこで組上に載ったのが、サプライチェーンの見直しだ。前出の杉山氏は「グローバル・サプライチェーン変革が進む」と語る。製造業は、必要なものを必要な時に、必要なだけ、必要なところで供給する「ジャスト・イン・タイム」を重要視してきたが、激甚化する自然災害や今回のコロナのようにモノや人の移動が制限される事象から、BCP対策で一定の保管量をキープするサプライチェーンの重要性が改めてクローズアップされてきた。

サプライチェーン再構築に欠かせないのが可視化、管理組織の強化、業務の標準化の3点。同時に、IoTやAIなど、最新鋭のデジタル技術を活用し、サプライチェーンの高度化を実現できる段階に入ってきたのではないだろうか。ここで重要なポイントとなるのが、適正在庫の保管先となる全国主要都市で点在する物流不動産だ。

# MISAWA

ミサワホームは、生活デザインカンパニー。

いま大変革期の日本では、社会のインフラから一つひとつの建物・住宅にいたるまで変化への対応が不可欠です。だからこそ、時代が本当に必要としている“まちと住まい”は不足している、とミサワホームは考えます。これまでミサワホームは、従来にない“まちと住まい”をカタチにすることで、課題解決のお手伝いをしてきました。これからもグループの総合力を結集した「MISAWA GENERAL SOLUTION」により、すべてのフィールドに新しい価値をデザインしていきます。

すべてのフィールドに新しい価値をデザインする。<ミサワゼネラルソリューション>

## MISAWA GENERAL SOLUTION

住まいを通じて生涯のおつきあい

新しい暮らしをデザインします **ミサワホーム**

価値と快適さをデザインします **ミサワリフォーム**

賃貸経営から介護・福祉事業 複合土地活用まで **ミサワ資産活用**

