日刊 CARGO 物流総合紙
Daily CARGO Transport & Logistics News
2010年（平成22年）
1月13日
水曜日
第9826号
月曜～金曜発行（祝日を除く）
購読料：1カ月8,400円（税込）
（昭和44年9月30日 第三種郵便物認可）
http://www.daily-cargo.com/

2010 メガ倉庫再始動 ◇2◇

大型施設への移転加速

「施設開発は今年後半から」

イーソーコ総合研究所 河田榮司社長

08年の金融危機以降、物流不動産市場は施設の空室率が上昇し、賃料も下落傾向が続いている。これに合わせるように、新規の大型施設開発もほとんどない状況だが、大型施設への移転はむしろ加速していると分析する識者もいる。野村不動産で数多くの不動産開発事業を手がけ、不動産ファンド役員やAMBプロパティジャパン中部支店長の経歴も持つなど、物流不動産を熟知するイーソーコ総合研究所の河田榮司社長に、今後の物流不動産市場の見通しを聞いた。（文中敬称略、聞き手・神子真人）

――08年の金融危機は、物流不動産市場にどのような影響を与えたのか。

河田　まず、全体経済が悪化したことで、国内、国際ともに貨物量が減少した。当然、倉庫にも空きスペースが出てくるが、ひと口に倉庫といっても、古い郊外にある倉庫からファンドがつくるような大型倉庫まで、いろいろある。こうした立地や機能が全く違う倉庫が、市況の悪化で同じような賃料になっており、大きな変化が生じている。

――大型施設が借りやすくなっているということか。

河田　非常に借りやすくなっている。一概には言えないが、従来型の物流施設とほとんど変わらないところまできている。これまで、大型施設はどうしても賃料が高い傾向にあったが、これを機に大型施設への移転を考える企業が増えている。特に、各地に点在する数カ所の拠点を集約しようという動きが加速しているという印象だ。

――企業にとっては、施設を移転するにも相応のコストがかかると思うが。

河田　もちろんそうだ。スタッフの通勤、お客さんへのデリバリー、何もかも変わる。しかし、それを補って余りある効果があるということだろう。例えば、大型施設に集約すると、これまで複数カ所で合計3000坪借りていたのが、2500坪で済むというような場合が多い。また、導線確保のために施設全体の7割ほどしか利用できなかったのが、ランプウエー式の大型施設に移転することで、9割くらい使えるようになる。拠点集約でコスト効率が上がり、賃料も下がるのだから、メリットは計り知れない。景気悪化に伴って、合理化のための移転が増加しているのを顕著に感じる。

――大型施設の新規開発は止まったままだ。

河田　物流不動産ファンドなどのビジネスは、銀行からいかに資金を調達できるかがキーになる。しかし、入居企業などの条件がよほどいい物件じゃないと銀行がほとんど融資をしなくなっている。投資家の姿勢も消極的になり、お金の流れが止まっている状況だ。新規開発よりも、既に開発済みの施設の入居率をキープする方に力を入れたほうがいい。既存物件の運用性を確保していれば、その分の運用手数料は入ってくるわけで、今は新規投資さえ待っておけばという状況だ。

――本来ならファンドに組み入れて運用したいが、やむなく賃料収入で運営している例もあると聞く。

河田　入居率が低く、逆ザヤになっている例も一部にはあるだろうが、大型施設の場合は極端に空室が多い施設は少なく、問題はない。また、営業力の高さを武器に、この不況下でも開発物件を次から次に埋めているプレーヤーもいる。この会社はファンドではないし、やり方次第ではできるということだ。物流施設の需要が減っているわけではないことの証明でもある。

今は、開発物件がどうしても小ぶりになる傾向にあるが、物流効率のことを考えれば、本来的には大型施設が理想だ。現在は共同開発など、新たな仕組みを考えようという動きもある。

――施設開発が再び加速するのはいつごろと見ているか。

河田　金融機関や投資家は、経済の先行きがまだよく見えないから、と引いている状況。その間隙を狙って入ってくる新しい投資家はいるし、環境は少しずつ回復するだろう。投資が増えてくるころ合いは、私は今年の9月期以降になると見ている。この時期になれば、全体経済の安定も見えてくるのではないか。現在も世界的に大きなマイナス要因があるわけではなく、回復に向かっているのは確かだ。