

賃料アップ傾向に空室リスク

物流不動産

私は賃貸倉庫にテナントを紹介するリーシングの仕事をしていきます。日頃肌で感じている物流不動産業界の現況と、開発に伴う市場競争についてお話しします。

私の主張

現在の賃貸倉庫はランブウエー式の大型マルチ倉庫が主流となっており、大口テナントもそういった倉庫を望む傾向が強くなり、当面はその流れが続くと思われまます。

その理由は①保管型から通過型への物流形態の変化②営業倉庫等のコンプライアンス(法令順守)の厳格化③多様な規模のテナントに対応できる柔軟性——などで、これら

に対応できるのが大型マルチ倉庫というわけです。

この1、2年ほどは、一般にフランドと呼ばれるプレーヤーが物流不動産への投資を拡大しており、また新規のプレーヤーも増え、その数はさ

ディールエージェント/社長 楫西 一太



大型マルチ倉庫は需要増

問題となりました。しかし、リーマン・ショックで投資が止まり、物件の新規開発がなくなったことにより、空いていた物件にテナントが入り皮

つと数えただけでも15社以上あります。これは2、3年前の約3倍です。5、6年前にも同じような投資熱があり、物件の供給過剰によって多くの空き物件が出現し、大きな

肉にも均衡が図られました。その当時と近いことが再び起こりかけています。投資が盛んになり業界にとつて一見追い風が吹いているように思われますが、背中合

は、一部で賃料のダンピングが起きました。リーシング業を営む立場からすると、新しい物件をどんどん造ってもらった方がビジネスチャンスになります。しかし、求められているものから逸脱するような物件ができるのは不幸なことであり、この業界の将来や先行きにも良いことではありません。人口の推移を鑑みても、将来的に物流に必要な面積は減少するでしょう。一方、大型マルチ倉庫の需要は今後も増え続けると思います。だからこそ、適正な賃料で、適正な立地に、適正な規模・スペースのものを供給できるよう真剣に考えなくてはならないと感じています。物流不動産業界の今後がより良いものであることを祈っています。

わせにある現実を見落としてはいけません。プレーヤーが増えると競争原理が働き、高品質・低価格で提供できることが常ですが、不動産に限ってはそれが全てではありません。大型マルチ物件を建設するための敷地は限られており、プレーヤーも増えたことから必然的に土地の値段が跳ね上がり、その高い用地代は賃料にダイレクトに反映され

大手・中堅に限らず、小規模事業者も荷主企業のニーズに対応するため、IT(情報技術)や最新鋭の機器を導入し、勝ち残りを懸けた懸命の経営努力を続けている。

現場で物流業界に「熱い視線」を送る高校と専門学校 物流線がある。本紙でたびたび紹介した希望が丘高校(鈴木 治校長、福岡県中間市)と姉妹校で専門学校の北九州

自動車関係諸税

2013年度税制改正により、様々な団体が要望を活発化させている。

自動車関係諸税では、長タックス・オン・タックスの矛盾を強いられてき

が、消費税が14年4月に15年10月に10%に増えることを見据え、今

要望

行された。軽油引取税は、戦後からあった揮発油税を見直して56年に創設。20年後の76年に暫定税率が登場し、2009年改正で主な自動車関係諸税と共に一般財源化され、10年の改正により暫定税率を含めて「当分の間の税率」と表現が変

化する役割を果たしていき

トトラック業界は、あらゆるチャネルを駆使し、ユーザー団体として団結を強化する役割を果たしていき

物流業界への就職

一日も早く戦力にしたい。といっても、高校生や大学生の運送事業に対する職業観、就職観はそんなに芳しくない。福岡県の有名私立の学生に聞いたところ「物

現場で物流業界に「熱い視線」を送る高校と専門学校 物流線がある。本紙でたびたび紹介した希望が丘高校(鈴木 治校長、福岡県中間市)と姉妹校で専門学校の北九州

即戦力育てる学校

中型運転免許が