

物流施設&倉庫 特集

楫西氏

賃料負担能力を見極める
物流拠点エリアが拡大中

楫西

田口氏

賃料負担能力を見極める
物流拠点エリアが拡大中

楫西

小泉氏

賃料負担能力を見極める
物流拠点エリアが拡大中

楫西

田口氏



需要力強く好調

大型物流施設の開発戦略

10年後の投資地区に注目 田口

国内の物流は、通販市場の拡大により宅配便の当日配送が広まるなど、スピードアップが求められている。昨年、大手宅配便事業者のずさんな温度管理が発覚したこと、商品管理の重要性が再認識され、物流の品質にも注目が集まっている。こうした課題をクリアする高機能な物流施設の開発、運営、仲介を手掛ける事業者に現況と投資動向、物流の高速化・品質アップに向けた機能・環境対応の重要性などについて話し合った。

田口 確かに、関東道エリアの開発が進んでいますが、10年前にあの地域へ投資するかと聞かれたときの不安感は、非常に大きいですね。

田口 リーニングが順調なことで、大型物流施設の供給は、当社を確信しているだけでも現在と同程度の面積が開発される予定です。場

合によっては、昨年を上回ることも予想されます。ただ、建設費が高騰しているため、来年以降は少しつの延べ床面積は累計1,500万平方㍍を超える見込みです。消費増税や関空道首都圏中央連絡自動車道をはじめとして、今後も供給量が増加する予定ですが、この点については若干楽觀的で、現況と同様の状況が続くことになると思います。

田口 仲介をお話しますと、大約物流施設の供給は、当社を確信しているだけでも現在と同程度の面積

を感じており、九州を含めこれまで手薄だったエリアに力を入れています。

浜町田インター・チャンジ(千葉県周辺)、埼玉県南部(埼玉県草加市など)、内陸(埼玉県草加市と八潮市)、物件を竣工させました。現時点では、首都圏を中心事業基盤を固めていく構想を抱き、工事費が上がっている状況下では、賃料(資本還元比率)のバランスが取れている東京都八王子市、東名高速道路の横浜支那方面で、今まで手薄だったエリアへの二

回目で、関東道、東西線、南北線の八潮市、草加市など内陸エリアの物流が進歩しています。テナントからのお問い合わせが多いといいます。ただし、大都市圏では大きな動きを感じています。

浜町田インター・チャンジ(千葉県周辺)、埼玉県南部(埼玉県草加市など)、内陸(埼玉県草加市と八潮市)、物件を竣工させました。現時点では、首都圏を中心事業基盤を固めていく構想を抱き、工事費が上がっている状況下では、賃料(資本還元比率)のバランスが取れている東京都八王子市、東名高速道路の横浜支那方面で、今まで手薄だったエリアへの二

回目で、関東道、東西線、南北線の八潮市、草加市など内陸エリアの物流が進歩しています。テナントからのお問い合わせが多いといいます。ただし、大都市圏では大きな動きを感じています。

田口 確かに、関東道エリアの開発が進んでいますが、10年前にあの地域へ投資するかと聞かれたときの不安感は、非常に大きいですね。

田口 リーニングが順調なことで、大型物流施設の供給は、当社を確信しているだけでも現在と同程度の面積が開発される予定です。場

合によっては、昨年を上回ることも予想されます。ただ、建設費が高騰しているため、来年以降は少しつの延べ床面積は累計1,500万平方㍍を超える見込みです。消費増税や関空道首都圏中央連絡自動車道をはじめとして、今後も供給量が増加する予定ですが、この点については若干楽觀的で、現況と同様の状況が続くことになると思います。

田口 仲介をお話しますと、大約物流施設の供給は、当社を確信しているだけでも現在と同程度の面積が開発される予定です。場合によっては、昨年を上回ることも予想されます。ただ、建設費が高騰しているため、来年以降は少しつの延べ床面積は累計1,500万平方㍍を超える見込みです。消費増税や関空道首都圏中央連絡自動車道をはじめとして、今後も供給量が増加する予定ですが、この点については若干楽觀的で、現況と同様の状況が続くことになると思います。

田口 確かに、関東道エリアの開発が進んでいますが、10年前にあの地域へ投資するかと聞かれたときの不安感は、非常に大きいですね。

浜町田インター・チャンジ(千葉県周辺)、埼玉県南部(埼玉県草加市など)、内陸(埼玉県草加市と八潮市)、物件を竣工させました。現時点では、首都圏を中心事業基盤を固めていく構想を抱き、工事費が上がっている状況下では、賃料(資本還元比率)のバランスが取れている東京都八王子市、東名高速道路の横浜支那方面で、今まで手薄だったエリアへの二

回目で、関東道、東西線、南北線の八潮市、草加市など内陸エリアの物流が進歩しています。テナントからのお問い合わせが多いといいます。ただし、大都市圏では大きな動きを感じています。

浜町田インター・チャンジ(千葉県周辺)、埼玉県南部(埼玉県草加市など)、内陸(埼玉県草加市と八潮市)、物件を竣工させました。現時点では、首都圏を中心事業基盤を固めていく構想を抱き、工事費が上がっている状況下では、賃料(資本還元比率)のバランスが取れている東京都八王子市、東名高速道路の横浜支那方面で、今まで手薄だったエリアへの二

回目で、関東道、東西線、南北線の八潮市、草加市など内陸エリアの物流が進歩しています。テナントからのお問い合わせが多いといいます。ただし、大都市圏では大きな動きを感じています。

田口 確かに、関東道エリアの開発が進んでいますが、10年前にあの地域へ投資するかと聞かれたときの不安感は、非常に大きいですね。

田口 確かに、関東道エリアの開発が進んでいますが、10年前にあの地域へ投資するかと聞かれたときの不安感は、非常に大きいですね。

田口 確かに、関東道エリアの開発が進んでいますが、10年前にあの地域へ投資するかと聞かれたときの不安感は、非常に大きいですね。

浜町田インター・チャンジ(千葉県周辺)、埼玉県南部(埼玉県草加市など)、内陸(埼玉県草加市と八潮市)、物件を竣工させました。現時点では、首都圏を中心事業基盤を固めていく構想を抱き、工事費が上がっている状況下では、賃料(資本還元比率)のバランスが取れている東京都八王子市、東名高速道路の横浜支那方面で、今まで手薄だったエリアへの二

回目で、関東道、東西線、南北線の八潮市、草加市など内陸エリアの物流が進歩しています。テナントからのお問い合わせが多いといいます。ただし、大都市圏では大きな動きを感じています。

浜町田インター・チャンジ(千葉県周辺)、埼玉県南部(埼玉県草加市など)、内陸(埼玉県草加市と八潮市)、物件を竣工させました。現時点では、首都圏を中心事業基盤を固めていく構想を抱き、工事費が上がっている状況下では、賃料(資本還元比率)のバランスが取れている東京都八王子市、東名高速道路の横浜支那方面で、今まで手薄だったエリアへの二

回目で、関東道、東西線、南北線の八潮市、草加市など内陸エリアの物流が進歩しています。テナントからのお問い合わせが多いといいます。ただし、大都市圏では大きな動きを感じています。

浜町田インター・チャンジ(千葉県周辺)、埼玉県南部(埼玉県草加市など)、内陸(埼玉県草加市と八潮市)、物件を竣工させました。現時点では、首都圏を中心事業基盤を固めていく構想を抱き、工事費が上がっている状況下では、賃料(資本還元比率)のバランスが取れている東京都八王子市、東名高速道路の横浜支那方面で、今まで手薄だったエリアへの二

回目で、関東道、東西線、南北線の八潮市、草加市など内陸エリアの物流が進歩しています。テナントからのお問い合わせが多いといいます。ただし、大都市圏では大きな動きを感じています。

特集 物流施設&倉庫

浦川氏



浦川氏

浦川氏
帖佐氏

工事費上昇を懸念

出席者

大和ハウス工業 常務執行役員
浦川 龍哉氏ティールエージェント 社長
楫西 一太氏公共シィ・アール・イー 執行役員
小泉 武宏氏グローバル・ロジスティック
プロパティーズ 社長
帖佐 義之氏三井不動産 執行役員
三木 孝行氏(司会)
シービーアールイー 執行役員
田口 淳一氏

三木氏

テナント確定前から着工 小泉 部材や工法の開発に遅れ 浦川

田口 大和ハウスでの
場合、マルチテナント（複数
企業へ同一型で）の
双方を展開しています。
が、今後も同じように進
していくのです。

浦川 BTR型でもマルチ
型は、だいたい7対3から
8対2の割合で、BTR
に融資を貰っていき
たとあります。また、
契約期間をみると、20~25
年間と長期にわたって使用
する計画を立てています。
後に備え、短・中・長期で
それらの顧客ニーズにお応

えしていきたいと思って
います。我々が開始した草
加、八潮の両施設は、ラン
プウエーを備えた倉庫では
なく、1階のみ接車バー
スを持つ中規模のボックス
タイプですが、複数テナント
に対応可能な汎用性を持
たせ、テナント確定前に

まずは、三木さんはいか
がですか。三木さんはいか
がですか。三木さんはいか
がですか。

浦川 貨物への影響につ
いて、うかがいたいと思
います。物流業界では貨物が
上がらないという意見があ
るが、1階のみ接車バー
スや、1階のみ接車バー
スを持つ中規模のボックス
タイプですが、複数テナント
に対応可能な汎用性を持
たせ、テナント確定前に

まずは、三木さんはいか
がですか。三木さんはいか
がですか。三木さんはいか
がですか。

浦川 貨物への影響につ
いて、うかがいたいと思
います。物流業界では貨物が
上がらないという意見があ
るが、1階のみ接車バー
スや、1階のみ接車バー
スを持つ中規模のボックス
タイプですが、複数テナント
に対応可能な汎用性を持
たせ、テナント確定前に

まずは、三木さんはいか
がですか。三木さんはいか
がですか。三木さんはいか
がですか。

浦川 貨物への影響につ
いて、うかがいたいと思
います。物流業界では貨物が
上がらないという意見があ
るが、1階のみ接車バー
スや、1階のみ接車バー
スを持つ中規模のボックス
タイプですが、複数テナント
に対応可能な汎用性を持
たせ、テナント確定前に

まずは、三木さんはいか
がですか。三木さんはいか
がですか。三木さんはいか
がですか。

浦川 貨物への影響につ
いて、うかがいたいと思
います。物流業界では貨物が
上がらないという意見があ
るが、1階のみ接車バー
スや、1階のみ接車バー
スを持つ中規模のボックス
タイプですが、複数テナント
に対応可能な汎用性を持
たせ、テナント確定前に

まずは、三木さんはいか
がですか。三木さんはいか
がですか。三木さんはいか
がですか。

浦川 貨物への影響につ
いて、うかがいたいと思
います。物流業界では貨物が
上がらないという意見があ
るが、1階のみ接車バー
スや、1階のみ接車バー
スを持つ中規模のボックス
タイプですが、複数テナント
に対応可能な汎用性を持
たせ、テナント確定前に

近隣で物件取得進めることで、工事費上昇を懸念する三木

田口 貨物への影響につ
いて、うかがいたいと思
います。物流業界では貨物が
上がらないという意見があ
るが、1階のみ接車バー
スや、1階のみ接車バー
スを持つ中規模のボックス
タイプですが、複数テナント
に対応可能な汎用性を持
たせ、テナント確定前に

田口 貨物への影響につ
いて、うかがいたいと思
います。物流業界では貨物が
上がらないという意見があ
るが、1階のみ接車バー
スや、1階のみ接車バー
スを持つ中規模のボックス
タイプですが、複数テナント
に対応可能な汎用性を持
たせ、テナント確定前に

田口 貨物への影響につ
いて、うかがいたいと思
います。物流業界では貨物が
上がらないという意見があ
るが、1階のみ接車バー
スや、1階のみ接車バー
スを持つ中規模のボックス
タイプですが、複数テナント
に対応可能な汎用性を持
たせ、テナント確定前に

田口 貨物への影響につ
いて、うかがいたいと思
います。物流業界では貨物が
上がらないという意見があ
るが、1階のみ接車バー
スや、1階のみ接車バー
スを持つ中規模のボックス
タイプですが、複数テナント
に対応可能な汎用性を持
たせ、テナント確定前に

田口 貨物への影響につ
いて、うかがいたいと思
います。物流業界では貨物が
上がらないという意見があ
るが、1階のみ接車バー
スや、1階のみ接車バー
スを持つ中規模のボックス
タイプですが、複数テナント
に対応可能な汎用性を持
たせ、テナント確定前に

田口 貨物への影響につ
いて、うかがいたいと思
います。物流業界では貨物が
上がらないという意見があ
るが、1階のみ接車バー
スや、1階のみ接車バー
スを持つ中規模のボックス
タイプですが、複数テナント
に対応可能な汎用性を持
たせ、テナント確定前に

その要因は無いでしょ。
そういう観点でみると、供給
が減少する流れはあるかも
知れません。一方、ユーザ
ー側は、安定的な供給を望
んでいると思います。

浦川 建設費、工期とも
に堅苦しい状況です。特効策
が無いのが悩むです。鋼材
とコンクリートの価格がま
ず、あらかじめ工場で部材
を組み立てるフレームアリ
ングで、押上リヤや神
奈川県央工リヤに供給が
集中するとして、空港業界が
上昇するも考えています。
た。ところが、想定してい
た以上に市場は堅調です。
まずは、工事費が下が
てしまませんでしたが、マ

田口 建設費、工期とも
に堅苦しい状況です。特効策
が無いのが悩むです。鋼材
とコンクリートの価格がま
ず、あらかじめ工場で部材
を組み立てるフレームアリ
ングで、押上リヤや神
奈川県央工リヤに供給が
集中するとして、空港業界が
上昇するも考えています。
た。ところが、想定してい
た以上に市場は堅調です。
まずは、工事費が下が

田口 建設費、工期とも
に堅苦しい状況です。特効策
が無いのが悩むです。鋼材
とコンクリートの価格がま
ず、あらかじめ工場で部材
を組み立てるフレームアリ
ングで、押上リヤや神
奈川県央工リヤに供給が
集中するとして、空港業界が
上昇するも考えています。
た。ところが、想定してい
た以上に市場は堅調です。
まずは、工事費が下が

田口 建設費、工期とも
に堅苦しい状況です。特効策
が無いのが悩むです。鋼材
とコンクリートの価格がま
ず、あらかじめ工場で部材
を組み立てるフレームアリ
ングで、押上リヤや神
奈川県央工リヤに供給が
集中するとして、空港業界が
上昇するも考えています。
た。ところが、想定してい
た以上に市場は堅調です。
まずは、工事費が下が

田口 建設費、工期とも
に堅苦しい状況です。特効策
が無いのが悩むです。鋼材
とコンクリートの価格がま
ず、あらかじめ工場で部材
を組み立てるフレームアリ
ングで、押上リヤや神
奈川県央工リヤに供給が
集中するとして、空港業界が
上昇するも考えています。
た。ところが、想定してい
た以上に市場は堅調です。
まずは、工事費が下が