

たさい」と言わせない  
不しておかなければな  
ったのです。  
「乗車させません」で  
、ドライバーですから  
業務に就かせず、債務  
として給与を支払いま  
と明確にしておけば、  
の請求は無かったこと  
つ。

コール検知のみなら  
ドライバーでの運転中  
による免許停止、その  
イバーとして守るべき  
守れなかったこと、命  
なることに対する事前  
ユレーション、リスク  
メントというものを、  
みてはいかがでしょう

させないけど、緊張感  
せる」。非常に難し  
ンスですが、ドライバ  
も運転「免許」、事業  
物運送事業「許可」と  
許産業ですから、やっ  
こと・悪いことを明確  
あげることをお勧めし

同様、顧客の潜在的な  
ースを捉え、お客さま  
共に新サービスをつく  
ていかないと、生き残  
ない時代に入っている  
言えます。

冬の時期に毎日問い合  
せをいただいているの  
農業分野です。農業分  
では、流通チャネルの  
保が長年の大きな課題  
なっています。時代の  
れとごうごうでしょう



近年は物流施設の開発ラ  
ッシュが続いていたが、2  
016年は、その流れが変  
わる年になるのではないか  
と思っている。ネット通販  
などのニーズがけん引し、  
大型物流施設が各地に建て  
られてきた。これまでは比  
較的順調にリーシング契約  
がなされていたが、今後は  
テナントが容易に埋まらな  
い局面が増えるだろう。

関東では、毎年30万坪(99  
万平方尺)から40万坪(1  
32万平方尺)のスペース  
が数年間にわたって供給さ  
れ続けている。今年は春か  
ら夏にかけて関東で大型物  
流施設の竣工が相次ぐが、



これを契機に需給のアンバ  
ランスが顕在化する可能性  
は高い。今年の後半には空  
室率がかなり上がる」と  
みている。

一方、今年後半から来年  
にかけて竣工ラッシュを迎  
える関西はどうだろうか。  
大消費地を抱える関東の需  
給はバランスが保たれる可  
能性もあるが、関西は完全  
に供給が需要を上回る

と考えている。いずれにし  
ても、16年は売り手市場か  
ら買い手市場に場面転換す  
る年となるだろう。

需給バランスが崩れる最  
大の要因として、まずは開  
発事業者の過多が挙げられ

### ④ 現場から「仲介」物流施設

### 一太 楫西 ディールエージェント社長

# 需給バランス崩れる 開発業者が過多 賃料下落

る。最少時は5社前後だっ  
たのが、現在は20社近くを  
数える。一時に比べると4  
倍ものプレーヤーがひしめ  
き、土地の取得競争とテナ  
ント招致にしのぎを削って  
いるわけだ。施設の開発競  
争にひたすら血道を上げ、  
使い手側は脇に追いやられ

は当たりで3千円台前半だ  
ったB、Cランクの物件に  
も、4千円超という値が付  
けられた。

現行の賃料に二の足を踏  
むテナントは少なくない。  
ユーザーは、費用対効果の  
観点に基づいて総合的な判  
断を下す。これから起こる  
と思われる現象は「供給過  
剩に起因した賃料相場の下  
落」である。現に、その兆し  
が見え隠れし始めている。

賃料は主に、土地代、建  
設費、事業者の利益の三つ  
の要素で決まる。高い価格  
で土地を購入した上、建設  
費の高騰分も上乘せされる  
結果、賃料は3、4年前を  
100とする1200のレ  
ベルまで上がっている。今  
の賃料を適正と見なすテナ  
ントはそれほど多くない。  
これから徐々に賃料が以前  
の水準に戻っていくのでは  
ないか。

竣工はしたものの、テナ  
ントの決まらない物件が、  
今年は幾つか目に付くこと  
になるだろう。ディベロッ  
パーが少なからぬ影響を受  
けるのは避けられない。3、  
4年前に10社余りだったア  
プリーヤーが、現在は20社近  
くとほぼ倍増した。物流不  
動産市場から撤退するディ  
ベロッパーもいずれ出てく  
るだろう。

冒頭で申し上げたよう  
に、今年は流れが変わる年  
になるだろう。しかし、今  
後も健全な市場を形成して  
いくためには、それも通ら  
なければならぬ道なのだ  
ろうと思う。

## ④ 出

会社と提携したり、農家  
自ら集出荷団体をつくる  
動きも出てきています。  
以上は一例ですが、世  
界も出てきています。  
業者、運行管理者、整備管  
理者)、モノ(営業所、  
貨物自動車運送業は多  
くの要件をクリアして参  
入するわけです。先に挙