

減すべきだが、安定的
産や商品の提供に、スト
は重要な要素だ。
品特性や生産・流通の仕
を考えた上で、適正在庫

削減 コスト 人

管理だが、この分野はまだ未
開発と言える。
生産物の保管には、土地・
建物・管理施設・管理諸費用
など膨大な投資が必要にな

費・処分の全工程の企業と消
費者を巻き込んで、企業間コ
ラボレーションを強化するこ
とが、今や全産業の課題とな
っている。

ディールエージェント

社長 楫西 一太

これまで立地は関東を中心
に関西、中部、九州、東北の
一部に限定されていたが、施
設の開発エリアが1、2年前
から北海道と中国にも広がっ
てきている。マルチテナント
(複数企業入居)型の倉庫は
これから竣工される物件も含
めると北海道が1、中国は4
を数える。ちなみに北陸と四
国での開発計画は聞かえてこ
ない。

開発エリアの拡大は、首都
圏で土地を確保することが難
しくなっている事情が大き



い。開発意欲は依然として旺
盛ながら、適正な価格で土地
を取得できないが故に地方へ
視線を移したということだろ
う。

いわば供給側の論理に過ぎ
ないわけだが、テナントにと
っては選択肢が増えるので悪
くない。ただ、北海道は果た
して需要があるだろうか。テ
ナント誘致は苦戦するのが必
至とみている。一方、中国に
は九州に匹敵するマーケット
があり、潜在的なニーズは相
応にあると受け止めている。

中国エリアにおける最新施
設の市場は九州(福岡県と大
分県)と同等の49万5千平方
メートルの規模で形成されていく可

物流施設の最前線①◆立地編

地方にも開発広がる 「勤務しやすさ」重要

労働力の確保が容易かどうか
がますます人気のバロメータ
となっている。JR線の駅
前に建てられた千葉県の施設
は、道路渋滞が激しいのでど
うかと思っていたが、事前の
予想を覆してテナントがすぐ
に決まった。首都圏中央連絡
自動車道(圏央道)沿いの空
室率が上昇していることも、
労働人口の多寡と大いに関係
している。

東京都大田区の施設は1カ
月の賃料を3・3平方メートル
り8千円で募集した。私が知
る限りでは過去10年間で最高
の賃料だ。オフィスとして利
用するニーズも含まれるとは
いえ、予想をはるかに上回る
速度で16万5千平方メートルのスペ
ースが埋まった。

構内は人と車の動線を切り
離すなど、実見して非常に考
え抜かれた施設だと感じた。
そこで働く人だけでなく、訪
問者の利便性と快適性をも考
えている。施設の新たな価値
を創造したと言える。とても
良いモデルケースであり、都
心では同様のコンセプトの需
要が更に3、4倍は見込める
だろう。実際、2期の計画も
耳にしている。次代のキーワ
ードは「一人」と断言して差し
支え無いかも知れない。

在ニーズは期待できても、適
当な土地を確保できない。
また、関西が既に供給過多
であることに疑問の余地は無
いだろう。九州も既に天井だ
ろうか。そうした中で、中部
エリアが最も大きな可能性を
秘めていると言える。

それでは、エリア以外の観
点からも最近の傾向を指摘し
ておこう。人手不足を背景に、

かじにし・いった 1
972年4月生まれ。95
年甲南大学卒業、五洋建
設入社。2004年日本
レップ入社、リーシング
部門の営業部長など歴
任。09年ディールエー
ジェント設立。

お金を借りて返せなくな
った時はどうすれば良い
のかが分からなかったり
する。自分の直接の仕事
以外で、分からないこと
が多過ぎる。

なぜ、経営者なのに分
からないことがたくさん
あるのか。答えは「そん
な勉強はしていない」と
いうことだ。そんな中で、
今回は①借入金、預金は
いくらが適正なのか②返

経営玉手箱

せない借金はどうしたら
良いのか③担保が付いて
いる自宅はどうやってし
まうのか——を解説す
る。



①借入金、預金はいく
らが適正か

借入金に限度額はある
のか。一概には言えない
が、年間売上高の半分ぐ
らいが限度額だ。4分の
1ぐらいならば、心配無
い。しかし、私の会社へ
相談に来る方の中には、
年間売上高以上を借り入
れている人もいる。しか
し、そういう会社は倒産
するのかもしれない。そん
なことはない。いくら借
入金が多くても、毎月の
現金収入の範囲内で出金
が抑えられていれば、資
金繰りほできる。

そのためには、銀行へ
の返済額を支払える範囲
にとどめる交渉が必要と
なるが、これは銀行へ返
済する元金の話で、この
ほかにも利息がある。借
入金が多くなるとその

なから、皆
借入金
の4分
超えな
理想だ
次に
金はい
ればい
か。
は良い
もの、多

ば資金
が下手
うこと
る。で
くらは
のか。
「正味
資金十
理想
資金と
月の経
固定費
月分で
実には
預金残
5カ日
る。廿
月分あ
定する
は利益
らない
②返
した
銀行
る時は
約書」
の中に
あるが
束通の
と、そ
書は、
場合