

物流施設市場◆私はこう見る

波乱含みの2021年が幕を開けた。昨年は新型コロナナウイルス禍の影響が強く懸念されたが、物流不動産の需要は好調に推移して



ディーラーエージェント社長

楫西 一太氏

おり、当初に抱いた懸念は辛いにも杞憂に終わった。それでは新年の門出に際して、今後のマーケット動向を展望してみたい。

現状を見る限りでは、向こう数年間の倉庫需要は底堅いということが、差し当たっては言えるだろう。開

発業者の新規参入も相変わらず増えており、プレーヤーの数は40社程度に上るとみられる。調整局面はいずれやってくるはずだが、足元に関しては需給ともに好調な状況がしばらく続くと

に都心に近いところや物流に適地である6万6千平方メートル以上の土地に顕著で、建物が増える2、3年後は現在よりも更に10〜20%は賃料が高くなると思われる。大型倉庫は延べ床面積が争が激化しているため、小規模な土地や人気が高いエリアに特色のある物件を開発する例が目につく。

倉庫需給 好調続く

みている。

まず引く手あまたの大型倉庫について触れると、土地の落札価格がますます高くなってきている。デイベロップが増えていることに加え、大都市圏の物流好適地が限られていることから、土地の落札価格が上がり、比較的規模小規模な案件も増えている。使い勝手を良くす

る傾向が強まっている。特に都心に近いところや物流に適地である6万6千平方メートル以上の土地に顕著で、建物が増える2、3年後は現在よりも更に10〜20%は賃料が高くなると思われる。大型倉庫は延べ床面積が争が激化しているため、小規模な土地や人気が高いエリアに特色のある物件を開発する例が目につく。

土地落札価格が上昇傾向

で従業員確保に有利」「ランドマーク的な建物に入居していることによる対外的なアピール」「建物の規格が統一されているためにマテハンやロボットの導入が容易」といった点が列挙できる。

スペックについては最初から空調が標準装備されている建物が少しずつ増えている。統計は取っていないものの、最新施設に入居するテナントの半数前後が空調を希望しているようだ。空調設備を後で付けるコストを考えると、最初から標準装備する物件が今後も増えていくだろう。

また、長尺物の大型荷物の需要が見込まれるエリアについては、建物の1フロアを低床にする事例が散見される。テナントの使い勝

手を手を考慮して1階ないし構造コスト低減のために最上階に底床スペースを設けるケースが多い。これも近年における傾向の一つに数えられるだろう。

経済に及ぼす新型コロナの影響が見逃せない状況にあるが、土地の仕入れ状況から考えると、確実に言えるのは新たな倉庫が少なうとも24年までは市場に投入され続けるということだ。

デイベロップが需要を見込んでいっているのは間違いない。先述したように新規のプレーヤーが増えているのがその証拠である。では、25年以降のマーケットはどうなるのだろうか。この激動の時代においてはわずか4年後を予想するのも難しいと感じている。

(聞き手は沢田顕嗣)

活用 可視化

リフト事故低減に向け

動線・レイアウト改善提案

三井住友海上火災保険(原典之社長、東京都千代

田)クリフトと作業者が近接

ンサーで近接した時刻も取得する。

記録したデータはインタリースク総研が分析し、2週間ほどかけて、動線やレイアウトの変更などリスク低減に向けた改善提案をま

られている。適切な改善策を打つためには、現場に潜ることが重要だ。多くの現

エルティーパー

外国入ロムニ