

2019
3・18

月4回
月曜日発行

第1094号

週刊ビル経営

発行所 (株)ビル経営研究所
〒104-0061
東京都中央区銀座7-17-12 2F
TEL 03 (3543) 7421
FAX 03 (3543) 5839
発行人 垂澤清三
年間購読料25,000円(税別)
KAMEOKA NEWS AGENCY CORPS
亀岡大郎取材班グループ

ソーコに学ぶ ビル経営



イーソーコ総合研究所
代表取締役 出村 亜希子
奈良女子大学大学院修了後CM
会社を経て現職。一級建築士、
宅建士。「倉庫ドクター」とし
て建築面からオーナー支援に取
り組む。

いるのは近隣エリアの物流施設
古くからの供給状況、住環境の
倉庫業を整備(労働力の確保)
営む地場などに影響を受け、隣
のオーナー接エリアでも違いが出
てくることも少なくありません。
また一般的な不動産物件と大きく異なるのが、保管できる荷
物の種類によって賃料
単ではあ物の種類によって賃料
りませに差がでるといって賃料
ん。相場す。物流不動産の賃料
は知れた見極めに、不動産に
いけれど加え物流の知識が必要
自分の情とされるのはこのため
です。少し宣伝のよう

私たちが倉庫ドクター
の役割の一つに、「セ
カンドオペニオンの提
供」があります。具体
的には、「物流不動産
の賃料相場レポート」
や「建物簡易診断」と
いったサービスを倉庫
のオーナーに提供し、
経営改善に役立て
ていただくもので
す。こうしたサー
ビスは不動産業界
では一般的です
が、例えば賃料相
場レポートの対象
はオフィスやアパ
ート・マンション
が中心です。物流
不動産に関しては
相場情報を提供す
る会社はわずか数
社で、築古の中小
倉庫を含んだ相場
情報を提供できる
のはおそらくイン
コグループだけとい
う状況です。

第11回「第三者視点の正確な情報が市場を活性化させる」

賃料相場情報が必要
とされるのは、物件
の取得時や売却時、
新規募集時などで
よ。しかし昨今、
最も情報が活用され
ているのはテナント
との賃料交渉の場
です。どんなに確度
高い情報でも、「オ
ナーの口からで
る相場」ではテナ
ントは疑います。そ
の数字を鵜呑みにす
る人はまずいないで
しょう。公平性を担
保する第三者的な視
点をもとにしたセカ
ンドオペニオンは、こ
うした場面でも必要と
されているのです。

一般的な相場情報は
募集価格をもとにした
ものであるため、実際
の成約価格を知ること
は困難です。倉庫の賃
料相場において最も確
度の高い情報を持って
通網の整備・接道状況、
います。

さらに現在、正確性
と速報性を兼ね備えた
賃料相場アプリの開発
も検討しています。全
国からのお天気ポー
トが集まるウェザーニ
ュースのように、相場
情報をリアルタイムで
集めて公開する予定で
す。正確な情報が普及
して物流不動産の透明
化が進み取引の活発化
につながればと考えて
います。