



都心の物流不動産

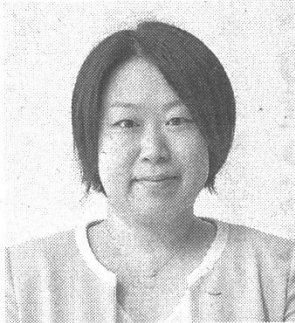
都市型マルチパーパス倉庫への進化

第5回

(株)イソーコ総合研究所代表取締役 出村亜希子

2011年……。それまで効率化、集約化一辺倒だった物流施設のトレンドに大きな変化が現れます。契機となったのは、東日本大震災でした。

大震災は、私たちが経験したことのない規模の被害と影響を及ぼしました。企業活動においては「BCP(事業継続計画)」という概念が浸透するきっかけとなります。効率化だけを追求した経営の合理化は有事における活動の支障になることが明らかになり、サステナビリティを大事にするようになったのです。



でむら・あきこ 富山県出身

奈良女子大学大学院修了。一級建築士、宅地建物取引士。15年より(株)イソーコ総合研究所代表取締役。著書に『築古「ビル・倉庫」のリノベーション・コンバージョン計画実務資料集』(総合ユニコム(株)・共著)

震災契機にBCPが浸透

これは重要な社会インフラである物流でも同様でした。それまでは効率化の観点から、大規模なセンターに荷物を集約する取り組みがセオリーでした。人員を含めたリソースを一カ所に

ろびが全体に影響します。仙台の部品工場が被害を受けたため静岡の自動車工場が操業停止に追い込まれるといった話は、当時よく耳にしたことと思います。物流でも、被災地とは関係のないエリアへ向けた品物が届かないといった事例が数多く発生しました。大規模な災害では、影響は広範囲に及んでしまうのです。こうした影響への備えと

害時・有事の事業継続性まで含めたより実践的な効率化へと転換していきます。建物への要望も変化

大震災は、物流不動産の建物のある方にも影響を与えました。まず賃借する企業の意識が大きく変わり、耐震性や非常用電源の有無などが入居条件に挙がるようになりました。中の荷物を守るという意味で「免震

集中させて効率化し、コストも時間も減らすというスキームです。ところが、物流網、特に全国的に張り巡らされたバリエーションにおいては、一カ所のほこ

して、物流では関東の一極集中を回避するために西日本エリアなどにサブ拠点を整備。沿岸部の拠点のみの場合には内陸拠点も整備するといった対応策が採られるようになった。物流立地に「地盤の強度」「浸水の可能性」といったハザードマップの検討項目が追加されたのもこの頃からでしょう。物流企業や物流不動産ディベロッパーは、災

きましたが、一方で真逆ととれるような事象も見受けられるようになります。すなわち、大規模高機能型物流不動産への更なる集中です。こうした施設はそれまで主に効率化のための拠点集約によって荷物が集まっていた。それが大震災以降、BCP機能が評価され、人気が高まるようになったのです。また、大規模なフロア単位での賃貸にしか対応していなかったのが部分賃貸にも対応するようになり、分散需要を受けて契約形態も柔軟になっていきます。

東日本大震災は奇しくも、物流施設へのニーズが変化して多様化し、市場としての発展期に入ろうとしていた時期に発生しました。そして今、金融緩和の追い風やコロナ禍を契機に消費の形が変化中、物流不動産の形もそれに合わせて変化しています。

次回以降、都心の物流不動産の今を見ていきたいと思います。