



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4回

(株)イーソーコ総合研究所代表取締役 出村亜希子

効率化で空いた保管型倉庫

2000年初頭に外資系ファンドがローンチし始めた大規模高機能型物流施設。その供給は勢いを増し、都心の倉庫を苦境に追いやることとなります。

(ファーストパーティー)でも運送倉庫業者(セカンドパーティー)でもない、3PL(サードパーティー・ロジスティクス)に注目が集まります。最適な物流サービスを提供する3PL

に上昇しました。その受け皿となったのが、運輸倉庫業者のDC・TC型物流施設であり、外資系ファンドが供給する大規模高機能型物流施設であったのです。

時代にマッチした物流施設は、じわじわとシェアを伸ばしていききました。やがて旧来の保管型倉庫から荷物移動していく玉突き現象が起き、結果的に都心部の保管型倉庫は苦戦を強い

模索を始める中、実は新たなユーザーとなり得る層からの熱視線が倉庫に注がれていたのです。
1990年代から2000年代初めにかけて、都心の倉庫では、その空間を生かしてオフィスやスタジオとして活用する動きが出てきました。アメリカでは早くから倉庫のリノベーションが進んでおり、倉庫街に集まったアーティストが構

どをやドカリのように借り継ぎながら企業規模を拡大していききました。これを日本に取り入れたのは、留学先でその格好よさに触れた感度の高い団塊ジュニア世代です。
一方、日本にも1980年代後期からウオーターフロント文化が芽生えていました。青少年期にその香りを嗅いだ彼らの視線の先には、常に倉庫があったといっても過言ではないでしょう。その流れは着実に根付き、現在では倉庫をリノベーションして活用する

拠点集約による玉突き現象

それに先立つ1990年代、運送業者が相次いで倉庫業の免許を取得。運輸倉庫業者として、ディストリビューションセンター(DC)機能とクロスドッキング機能、トランスファーセンター(TC)機能を併せ持つ物流施設を開発していきます。同じ時期、荷主

は、より効率的な物流施設を必要としていました。こうした動きは物流合理化の機運を更に高め、物流集約化・合理化を可能とする物流拠点のニーズも急激

られるようになります。都心部に旧来型の保管型倉庫を保有するオーナーは今日まで続く課題を突きつけられることになりました。すなわち「空いた倉庫をどうするか?」です。

倉庫の新たなユーザー

空いた倉庫を埋めるのは容易ではありません。ところが、都心部に保管型倉庫を保有するオーナーたちが

築したSOHO(Southern of Houston Street)や、食肉工場跡地にショップや飲食店が並びミートパッキングエリアなど、ニーズの変化によって使われなくなった物件を生かす文化が根付いていました。また、グーグルやマイクロソフトなどの大企業も自宅のガレージからスタートし、倉庫をリノベーションしたオフィスな

さて、万能かと思われた大規模高機能型物流施設への集約にもリスクがあることが分かってきます。転機となったのは、11年の東日本大震災でした。災害によるリスク分散の必要性は物流不動産にどんな影響を与えたのか。今回はBCP対策を軸に、今日まで続く物流ニーズの多様化・細分化を見ていきたいと思います。



出村亜希子(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)イー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)