

倉庫ドクターが語る「物流施設のツボ」⑧

イーソーコ総合研究所
社長 出村 亜希子



鈴木大拙の著書を読んだ際、私たちの日常は相容れない矛盾と絶えず対峙するものであるという哲学から、文芸評論家である亀井勝一郎の「割り切り」とは、魂の弱さである」という言葉を思い出しました。

鈴木大拙は世界的な仏教哲学者で、地元の金沢市では考えや足跡を伝えるため、2011年10月に鈴木大拙館が開館しました。

金沢にきた建築関係者が一度は訪れる施設ですが、建築家の谷口吉生が設計した建物は優れた現代建築の一つとして評価

賃料交渉に第三者視点

正確な情報で公平性担保

切らず、常にその矛盾を把握して、より良いサービスに努めたいとの思いを持っていきます。

私たちが業界を創ろうと取り組む「物流不動産ビジネス」も、新たな道を切り開くものです。物流不動産(倉庫・物流施設)に関連する人・空間・テクノロジーを掛け合わせたビジネスで、不動産を扱われる皆さまにとって、物流とのシナジーは無限の可能性を秘めた

カンドオペレーショ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」「建物簡易診断」といったサービスを提供し、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

ですが、その情報を探るのは簡単ではありません。「相場を知りたいけど、自分の情報を知られたくない」というのは、ごく自然なオーナーの心理でしょう。個々のオーナーが持つ情報は、どんなに精度が高くてももったい表に出てくることはいけません。

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、新規募集時などでしょう。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。どんなに精度の高い情報でも、「オーナーの口から出てくる相場」ではテナントは疑います。その数字をうのみにする人はまずいでしょう。公平性を担保する第三者的な視点を基にしたセカンドオペレーションは、こうした場面でも必要とされているのです。

物のスペックに加え、道路交通網の整備・接道状況、近隣エリアの物流施設の供給状況、住環境の整備(労働力の確保)などに影響を受け、隣接エリアでも違いが出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に差が出るという点です。物流不動産の賃料の見極めに、不動産に加えて物流の知識が必要とされるのはこのためです。

正しいサービスを提供する中でも、常に課題と直面します。ビルや倉庫という現実のストラクチャーを相手にするサービスは、本来であれば科学的というか、実証的でない限りはなりません。

しかし、仕事を進めるうちに、どうにも答えが出ないことがあるのも事実です。そして、その度に新たな道を踏み分けていくのです。安易に割り

ものだと思えます。そのような複合提案ができ、イノベーションを起こせる物流不動産ユーザーは、恐らくイーソーコグループだけという状況です。

一般的な相場情報は募集価格を基にしているため、実際の成約価格を知ることが困難です。倉庫の賃料相場において、最も精度の高い情報を持っているのは古くから倉庫業を営む地域のオーナー

ですが、その情報を探るのは簡単ではありません。「相場を知りたいけど、自分の情報を知られたくない」というのは、ごく自然なオーナーの心理でしょう。個々のオーナーが持つ情報は、どんなに精度が高くてももったい表に出てくることはいけません。

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、新規募集時などでしょう。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。どんなに精度の高い情報でも、「オーナーの口から出てくる相場」ではテナントは疑います。その数字をうのみにする人はまずいでしょう。公平性を担保する第三者的な視点を基にしたセカンドオペレーションは、こうした場面でも必要とされているのです。

物のスペックに加え、道路交通網の整備・接道状況、近隣エリアの物流施設の供給状況、住環境の整備(労働力の確保)などに影響を受け、隣接エリアでも違いが出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に差が出るという点です。物流不動産の賃料の見極めに、不動産に加えて物流の知識が必要とされるのはこのためです。

私たちの賃料相場レポートは日本最大級の倉庫情報サイト「イーソーコドットコム」の物件データから割り出した賃料推移、相場の上昇率・下落率などとともに、各地のエリアパートナーからの市況感レポートを加味してまとめています。エリアパートナーのほとんどが物流企業のオーナーで、倉庫の貸主として不動産の知識と実績も備えています。その正確な情報こそ、多くのオーナーが必要としているものです。