



昭和23年創刊

購読のお申し込みは

0120-155103



ケータイはこちらから

Web版はこちらへ

ホームページ <https://www.jutaku-s.com>

住宅新報

検索

## 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9回

(株)イソーコ総合研究所代表取締役 出村亜希子

物流不動産に現れる変化には遅効性があります。移転・集約が緩やかに進行するため、影響を与える因子の顕在化には年単位の時間差が生じるのです。長く動きがないように見えても内実は徐々に変容しており、あるとき一気に変化として立ち現れることも珍しくありません。コロナ下でも、オフィスや倉庫の見直し、拠点の最適化などが粛々と動いています。まるで世相を映す鏡のようです。

影響を与えた因子の一つは大型先進物流施設の大量供給です。これによって都市における物流ニーズは



なニーズに対応できる、多頻度小口化配送に適した施設です。

また、インダストリー

いったん縮小していきましたが、近年になって物流関連も含んだ複合的なニーズが出てきました。物流は多くの業種業態、生活において密接に関わりのあるものですから、考えてみれば当

## 消費者立地における新たな物流ニーズ〔後編〕

# 非対面・非接触のニューノーマル

然のことも言えます。現時点で一番のニーズは、ラストワンマイルにおける最終拠点の確保です。小型の配送の拠点をEC(電子商取引)の隆盛が生んだ新た

な使い方ができるといことを、多くの人が認識し始めてきたということなのかもしれません。

もう一つの変化の因子として、コロナによる影響は

オンライン用ストアに

都市における新しい倉庫業態の一例として「ダークストア」が挙げられます。オンライン注文専用の物流センターで、内部は実際の店舗と同じように商品が陳列されていますが、消費者がそこを直接訪れることはありません。アメリカでは

サービスで、一般的なスーパーと同様に生鮮食品や日用品などを購入できます。ダークストアは、ラストワンマイルの配送拠点と同様の機能を果たしています。

実店舗をダークストア(物流センター)に転換したもののや、オムニチャネル化によるオンラインと実店舗とのハイブリッド型ストアも出てきています。

大きなものです。コロナ禍からの回復は「K字型」と言われるように、同一業界の中でも業績に格差が出て二極化しています。鍵となるのはウィズコロナの非対面、非接触に代表される

日本ではベンチャー企業が今年8月にダークストアの業態の宅配専用スーパーをオープンしました。配送可能エリアは店舗から半径約1.5km、注文から10分以内に商品を届ける

オンライン注文のデリバリー拠点は、デリバリー用のキッチンのみを持つゴーストレストランやその集積施設もできているほか、最近では無人店舗も登場しています。いずれも非対面・非接触の形をうまくつくっています。こうした新しいサービスは、決済方法などデジタル技術の発達によって実現できたものも多く、これからも新しい形態が生まれてくることでしょう。多様な用途に対応できる都市型倉庫は、こうしたサービスに適した施設となる下地を持っています。倉庫が店舗になり、店舗が倉庫的機能を果たす。コロナ以降、空間活用や用途の枠がなくなりポータラシ化が加速する中、物流不動産には、新たなマーケットの受け皿としての役割も担っているのです。

出村亜希子(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)