2022
6・20
月4回
月曜日発行
第1250号

週刊ビル経営

発行所 ㈱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 30,000円(税込)
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。

第49回「転換期に差し掛かる物流リート」

物流が変革し、施設のニーズも従来型の保管型倉庫から大規模高機能型物流施設へと変化していったなかで、物流系のリートにも注目が集まるようになりました。今では物流施設開発の資金調達策として、また個人の資産運用先として、すっかり定着したようです。そんな物流リートにも、変化の兆しがあらわれています。

2020年から2021年にかけて最初の猛威を振るった新型コロナは、巣ごもり消費という新しい消費形態を生み出しました。この新風を取り込むかたちでEC（電子商取引）が拡大すると物流のニーズも変化し、従来から進みつつあった物流施設の交代が加速していきました。物流不動産の需給が一気に活発化し、物流リートは一人勝ち状態。商業系やホテル系リートの苦境をしり目に活況を呈していました。

ところが。かねてより物流不動産に注目していた不動産デベロッパーが、これを好機と見て相次いで参入してきます。新型コロナの影響により後退曲面に入った商業やホテル、オフィスなどを補完する目的もあって、過去に類を見ない規模での新規供給ラッシュとなったのです。他の建物に比べ坪あたりの建設費が低廉で工期も短い物流不動産は、すでに不動産デベロッパーにとって参入しやすいジャンルとなっていました。この参入ラッシュ、供給ラッシュは、今も続いています。

こうして新規供給が相次いだことで、国内の物流施設の空室率は相対的に悪化しつつあります。そもそも国内の物流総量は増えておらず、保管型倉庫から大規高機能型物流施設への移り変わりは、商流の変化による多頻度小口化によるものなのです。これまで「建てる前から入居が決まる」とまで言われたテナントの需要にも、陰りの兆しが見られるようになってきました。開発エリアによってはオーバーストア気味とも言われるほどで、もはや物流施設は「建てれば儲かる」ものではなくなりつつあるのです。

そして今、経済再開への動きとともに、物流は再び転換期に差し掛かっています。あらゆる物価が上昇し、電気代をはじめとするエネルギーコストも値上がりを続けています。物流施設でも自動化とともに電気使用量の増大が見込まれており、例外ではありません。建築費のさらなる上昇も注視する必要があります。一方で都市型物流施設の出現、地域に開かれた物流施設など新しい動きもでてきています。

こうしたなか、ホテル系や商業系のリートが息を吹き返しつつあります。割安感の少なくなった物流系リートに比べ、低廉となったホテル系のリートが相対的に「買いやすく」なったことも一因でしょう。なにより、外国人観光客の受け入れへの大きな期待もあります。はたして物流リートはバブルだったのか？　それを見極めるためにも、引き続き動きを注視していく必要があります。