



物流不動産ビジネスケーススタディ

倉庫ドクター・コンサルの現場から

第2回

イソーコ総合研究所代表取締役 出村亜希子

新築・駅直結・ハイクラスといった競争力のあるオフィス物件の供給や、急激なりモートワークの浸透によるオフィスのダウンサイジングなどにより、長く低水準で推移していたオフィス物件の空室率が上昇しました。特に築古オフィス物件で逆風が吹いています。オフィスや店舗に対するオルタナティブ(代案、主流な方法に変わる新しいもの)な提案として、物流不動産的な要素を取り込むことで成約に結び付けた事例を紹介していきます。

今回は、物流関連用途へ



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、不動産コンサルタント、インテグレーションマスター。15年より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)・共著

オフィス・店舗の可能性①

物流関連ニーズに 대응する

が、サービスが高度化し物流網がきめ細かになっていくので。

物流ニーズの変化とそれを実現可能にしたテクノロジーの進化により、物流網から「フィジカルインターネット」へと変わりつつあります。「フィジカルインターネット」とは、倉庫やトラックのシェアリング及びネットワーク化によっ

たのは主に保管機能で、窓もなく空調もないのが一般的でした。現在の物流施設は庫内作業で人が介在する施設となり、働く環境が重要になっていきます。これらが意味するのは、オフィスや店舗も、物流ニーズに合致するようになってきたということです。

先日、当社グループで手掛けたのも、そんなトレンドを象徴するような案件で

は大規模なBtoBが占めていたのに比べ、昨今の物流はBtoC、あるいはCtoCの割合が増えて「多頻度小口化」が進んでいきます。国内人口は減少に転じて、物流の総量も減少傾向です

て、効率的な輸送を実現する革新的な物流システムを指します。こうした流れをけん引しているのは、新たな物流プラットフォームです。

した。1フロア約400坪のオフィスビル。駅から距離があることもあり、オフィスとしては競争力がなくリーシングに苦戦していたのですが、賃料条件を軟化して、通販業者やパレ

物流の業態も広がってきています。例えば「ダークストア」は実際の店舗と同じように商品が陳列されていますが、ネット販売専用の物流センターとして機能する施設です。オフィスビルやスーパーマーケットを転用して構築されているものが出てきています。アメリカで先行し、日本でも数を増やしており、新しい潮流として注目されています。

このように物流は都市に溶け込みつつあります。ビルの地上階に設けられた宅配便の配送センターのほか、都市型物流施設も増えてきました。施設に求められる機能も変化しています。従来の倉庫に求められ

た。元はオフィスだったフロアに、商品撮影や採寸などの執務スペースが設けられ、多くのスタッフが働

ています。建物は一般的なオフィスビルで、24時間出入りできるセキュリティシステムがあり、倉庫のような大きなエレベーターはありませんが、カゴ車や台車を使って効率的に出し入れされています。また、オフィスビルでは基本仕様の空調やトイレは、倉庫より高スペックで、魅力的に映ったようです。オフィスや店舗では一般的な仕様が、物流では差別化ポイントとなり、貴重とされるのです。

不動産活用の幅を、物流は確実に広げています。