

購読のお申し込みは

0120-155103



Web版はこちらへ

ホームページ <https://www.jutaku-s.com>

住宅新報

検索

ケータイはこちらから



読む、知る、つないで

住宅新報

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11回

イソーコ総合研究所代表取締役 出村亜希子

小口投資が可能で、気軽に投資できることから人気

のJリート(不動産投資信託)。コロナ禍で物流不動産リートが一躍脚光を浴びました。ホテルや商業施設、オフィスといった他のアセットタイプが苦戦する中、巢ごもり需要などによるECの拡大を背景に、投資先として人気が集まったのです。現在は一転して軟調ですが、それでも大型物流不動産の新規供給は続いており、底堅い需要から、今後もマーケットの拡大が見込まれ、手堅い投資銘柄

投資対象としての物流不動産

て存在していましたが、一般になじみが薄く、目利きや客付けなども特殊と見られたため、一般の投資家からは「リスクが見えづらい」と敬遠されていたよう

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。15年よりイソーコ総合研究所代表取締役。著書に『ビル・倉庫のソリューション・コンバージョン計画実務資料集』(綜合ユニコム)・共著)



です。近年、投資対象として物流不動産の理解の広がりを実感しています。あるとき、川崎市市内にある自動ラック倉庫について、客付け及び有効活用の相談がありました。ラック倉庫は規格化された荷物専用設計されており、多様な荷物に対応できない欠点があります。当社で検討した結果、客付けは難しいと

判断。特殊仕様となっているラック部分を普通倉庫へ改修する提案をしました。ラック部分を撤去して新たに倉庫を増築し、既存の倉庫部分とつなげて一体化したのです。普通倉庫にすることで荷物を幅広く扱える汎用性の高い物件に生まれ変わらせることに成功。その後、当社で客付けも行き、優良な収益物件とすることができました。スク

ラップ&ビルドで全部を建て替えるのではなく、投資額を抑えつつ、投資効率の最大化を図った事例です。物流不動産には、他のアセットタイプと異なる様々な特徴があります。駅から離れた立地でも物流機能を満たせば賃借ニーズがあること。建物は汎用性が高く、物流以外の用途へ転用もできること。築年数の経

過による賃料の下落が少ないこと。建築費が安く、初期投資が抑えられ、償却期間も短いこと。人の出入りが少ないことからメンテナンスも比較的容易であることなどです。物流不動産は、投資物件としてメリットが多くあります。リスクとして分かりづらいのは、やはりテナントニーズでしょう。まず、物流で使える物件かどうかの

目利きは重要です。この点、物流や物流不動産の事業者にとっては強みがあると思います。一度入居したら長期の契約となることも多く、安定した賃料を收受することが出来ます。

物流不動産ビジネスを専門に手掛け、物流不動産の目利きやテナントリーシングのノウハウを持つ当社でも物流不動産を取得し、自らオーナーになりました。「物流不動産の経営」を実践することで、不動産投資のノウハウを蓄積しています。今後、物件の目利きを含め、物流不動産投資のより実践的なサポートが可能になると考えています。

サラリーマン大家さんがアパートやマンションに投資をするのと同じように、物流不動産に投資する日も遠くないだろうと思います。投資対象としての物流不動産はまだまだ伸び代が大きく、今後、広がりが見込める分野といえるでしょう。

物流で使える物件かどうかの

物流で使える物件かどうかの