

2023  
2・20 月4回  
月曜日発行  
第1282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士後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。

く、人財 隣の飲食店に原則5分  
確保の上 以内に配送する新事業  
でも有効 を開始。ECを強化し  
です。たい飲食店がサプライ  
当社グ ヤーからの買い付け拠  
ループの 点として利用し、近隣  
東運ウェ の羽田空港から航空便  
アハウス で出荷するといった活  
は、東京 用も想定できます。試  
都港区海 飲会や産地ごとのフェ  
岸に約3 アを企画するなど「物  
000坪 流+α」の取り組みを  
の営業倉 推し進める構想も練っ  
庫を構え ています。都市型物流  
ていま 不動産の差別化の一つ  
の方向性として、モデ  
ルケースにしたい考え  
です。

都市型物流不動産の注目が高まっています。以前は「物流不動産」というと、ファンクションなどの住宅が多く建つようになり、街の様相は一変。物流で使いつらくなった倉庫は、バブル期にはデイスコとして使われたほか、その空間の大きさを生かしてオフィスやスタジオなどへのリノベーションも進みました。

### 第57回「アーバンロジスティクスセンター/都市型物流不動産の進化」

このたび東運ウエアハウスは、昨今の都市における物流ニーズの高まりを背景に、新たな付加価値を生む設備として、倉庫内に一部冷蔵装置を設け、24時間対応の「アーバンロジスティクスセンター」を開設しました。半径5km圏内には多くの飲食店が軒を連ねる銀座や六本木があります。酒蔵・ワイナリーなどの施設が次々に生まれ、物流を軸とした複合施設と呼べるようになっています。動く人にとっても交通の便が良

さて、物件の供給面でも動きが加速しつつあります。既存施設の建替えのほか、供給過多に陥ったオフィスや店舗等の拠点再編などにより、1000〜3000坪の施設では別用途から物流施設へのコンバージョンも多く見られます。これまで都心でまとまった用地取得・開発はあまり見られませんが、葛西や板橋では工場跡地の活用による、郊外と同じような超大型物件の計画が発表されています。いずれもBCP対応、環境整備の拡充は標準仕様です。また、都市の多様なニーズに 대응べく、小規模区画への対応や冷凍冷蔵設備・ロボティクス対応など、さまざまに対応しています。

都市型物流不動産は、機能も使い方も広がっています。消費者へのラストワンマイル拠点としてだけでなく、ラボやショールーム、メンテナンスセンターなどの機能を備え、物流を軸とした複合施設と呼べるような施設が次々に生まれ、物流を軸とした複合施設と呼べるようになっています。動く人にとっても交通の便が良