LOGISTICS NIPPON

物流ニッポン

2008年(平成20年)
9|4(木)

発行/月曜日・木曜日　第3161号
購読料/半か年32,130円(月額5,355円、税込)
©物流ニッポン新聞社 2008 (昭和44年4月1日第三種郵便物認可)

物流施設ファンド設立検討

オリックス不動産　伊土　弘一郎さん

オリックス不動産（西名弘明社長、東京都港区）は、ことしに大型物流施設を相次いで竣工させ、物流不動産市場で存在感を高めている。四月に「草加ロジスティクスセンター（仮称）」（埼玉県草加市）、六月には「市川二俣新町ロジスティクスセンター（仮称）」（千葉県市川市）が完成し、投資実績は金額ベースで千五百億円前後となった。物流投資事業部の伊土弘一郎部長に、物流不動産市場の現状と今後の戦略について聞いた。（山本　智之）

「グループ力」を活用
良いもの適正価格で提供

――大型物流施設の開発に勢いを感じる。

理由は二つある。一つは、いいタイミングで土地を仕入れたことで、建築費が高騰する前に開発できたこと。もう一つは、竣工後の施設に空室がないため、次の開発に注力しやすいこと。まきる。とくに、国内不動産（信用度の低い個人向け住宅融資）問題で、外資系ファンドが投資を控える動きもある中で、自己資金で開発をする当社はレンダーを探さなくてもいいという強みがある。

――オリックス・グループの総合力が後押しする。

現在は、景気全体が腰折れしている。こういう時こそグループの力が重要。全国に千百八十一の拠点をもつオリックスグループの規模、資産、情報量をトータルに活用できたことは、竣工後の施設に空室がないため、次の開発に注力しやすいこと。また、サブプライムローン市場が不況を迎えるなか、物流不動産市場は比較的安定している。当社としても、物流不動産に投資していくつもりだ。

――竣工時にテナント誘致ができているのも特徴だ。

テナントを獲得してから開発するのが当社のスタンス。テナントにとって利用しやすい施設を提供するため、テナントの意向をくみ上げて細かな要望にも応えていく。来年春に竣工を控えている自社最大規模となる「堺ロジスティクスセンター（仮称）」（大阪府堺市築港八幡町）も入居先が決まっている。

――環境への取り組みも始めた。

グループとして環境保全に対する意識が高まっている。テナントサイドに立った、排気ガス、CO_2（二酸化炭素）を削減できる環境にやさしい施設づくりをしていく。個人的には小学生が社会科見学できるような、安全で環境に配慮した施設をつくってみたい。

――今後の投資戦略は。

今期、総額五百億円の投資を行う予定。個人的には千億規模で行っていきたいと考えている。今後は、毎年三―五件をメドに開発していきたい。

――新たな取り組みとして共同投資も増やしていく。

競合他社との共同投資も増やしていく。良いものを適正価格で提供するため、それぞれが持つ強みを生かして最適な施設づくりをする。さらに、商社ともそれぞれの持つネットワークを生かしたルート、土地の開拓など積極的に連携していきたい。また、単独でも、三、四年後をメドに物流施設ファンドの設立を検討している。

首都圏はもちろん、政令指定都市であれば地方への展開も考えている。従来とは異なる、一万六千平方㍍規模の中小物流施設の開発にも力を注いでいく。