



「東雲物流センター」には、佐川急便がテナントとして入っている

世界的な金融危機によって、内外を問わずファンド系の物流不動産事業者はほぼ全面的に新規投資をストップさせてい

る。同社は先ごろ、首都圏にある二つの大型物流施設「東雲(〇のめ)物流センター」「加須物流センター」を取得した。それぞれ、佐川急便(三十八年二月まで)と日立物流(平成三十年四月まで)が長期契約を結んでいる優良物件だ。

外資系ファンドを中心に建設ラッシュが続いていた物流不動産だが、昨秋のリーマンショックで状況が一変した。新規投資がほぼ全面的に止まり、借入金が増えずに三井物産ロジスティクス・パートナーズ(本社・東京、柴坂均社長)だけが、ファンド系では攻勢をかけている。

(小野 善睦)

三井物産ロジ
・パートナーズ

見直される堅実運営

物流不動産が様変わり

同社が唯一の買い手として、いい状況で「次々と優良案件が舞い込んでくる。今は物流事業者と競争することが多くなった(同社)」。同社の運営する日本ロジスティクスファンド投資法人の有利子負債比率

(LTV)は、他のファンドに比べて極端に低い。

LTV五〇%以上の運用がほとんどを占める中、十七年三月の設立後、約二年間は借入金自体がゼロ。今回の投資によって大きく増えたが、それでもLTVは約二〇%にとどまっている。

今後、LTVを三〇%まで引き上げるが、「限られた資金の中で利回りのいい物件を選定する」方針は変えず、LTVをさらに引き上げる計画もない。

急速な景気後退によって、荷動きが大きく落ち込む現状でも、物流事業者には効率化やコスト削減を目的とした集約化ニ

ーズが強い。日本は更新需要だけで「毎年、千五百万平方メートルが見込める」(フ

世界的な金融危機で急停止を余儀なくされたが、物流不動産の成長サイクルが止まったわけではない。