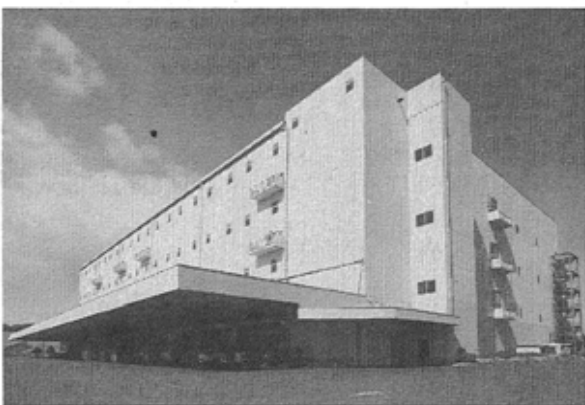


緻密な戦略で勝ち抜け

スタンス、ファンドと同じ

中央自動車倉庫(新井 機能とハンドリング機能 越後社長、群馬県高崎市)を分けて、前者は特化しては二十年前から、顧客 たほうがいいのではないが利益を生み出す倉庫かと考えた。リース会社の「提供」を事業の主軸 社に勤めていた経験や、「五、六年前、外資系 物流施設のリース」というファンドが統々と日本物産ビジネスにたどり着いた。物流施設を建て始めた時、た。 マーケットの大きさを改 もともと土地を持っていて思い知らされた。当 あり、有効活用のために社のスタンスも、外資系 倉庫業を始めたわけではファンドと基本的には変 なかった。既存物件の購入にシフトする以前は、 同社は運送業からスタ 「倉庫を建てるために土 ート、クレーンのリ 地を買って建物を作り、 業、倉庫業へと拡大 稼働させる。その後、返 だが、「入出庫業務は一 した」と振り返る。 生懸命やっても利益が出 ず、銀行からの借 りにくい。倉庫を提供する り入れが必要だったため

中央自動車倉庫



3年前に取得した足利倉庫は優良テナントが使用

「利回りに対して、シビれも優良テナントが使用 にならざるを得なかった。 毎年、二、三件程度の 上越自動車道、北関東 取得が目撃。ただ、「利 自動車道、関越自動車道 回り」重視だからこそ、 からアクセスの良い北関 価格の高い物件には手 を進、三年前に家電メーカ は、賃料を高く設定しな ーから取得した足利倉庫 にはならず、借りる物 (栃木県足利市)は、大 流会社にはメリットがな 都市圏をターゲットにし 借りがなければ当 ていた外資系ファンドが 社の利益にならない。 見送った好物件。タイミ 銀行からの借入れも、 ングよく、リースナアル 金利の支払いを裏付け に入れた倉庫は、いず 利回りが判断基準となっ

好立地で勝負を賭ける

ダイワコーポ

「利回りに対して、シビれも優良テナントが使用 にならざるを得なかった。 毎年、二、三件程度の 上越自動車道、北関東 取得が目撃。ただ、「利 自動車道、関越自動車道 回り」重視だからこそ、 からアクセスの良い北関 価格の高い物件には手 を進、三年前に家電メーカ は、賃料を高く設定しな ーから取得した足利倉庫 にはならず、借りる物 (栃木県足利市)は、大 流会社にはメリットがな 都市圏をターゲットにし 借りがなければ当 ていた外資系ファンドが 社の利益にならない。 見送った好物件。タイミ 銀行からの借入れも、 ングよく、リースナアル 金利の支払いを裏付け に入れた倉庫は、いず 利回りが判断基準となっ



来月から、新山下営業 所の営業を本格的に開 始(完成予定図)

ルも取得した。今後は、 のアクセスをいらんだ物 から撤退する。さら 物流施設の跡地を商業 四年後に開通すること 施設に転用するほか、昨 なっている首都圏中央運 年は高崎駅前にあるホテ 絡自動車道(圏央道)と 流不動産ファンドが日本 付たい」(新井氏)。

が土地・建物を保有し、 ツクが求められる。た、 ダイワと十年間の定期建 「それをミミに考える 物質貸借契約を結ぶ。 と、中小企業にとっては フォンドはいわば「他 事業リスクの低減や法令 人様」のお金を利用する 順守につながる。

土地のオーナーに倉庫 を建ててもらい、ダイワ が借り上げ、テナントを 誘致する「開発型サアリ ース」にも力を入れてき た。千葉県船橋市の物流 施設では第一期、第二期 とも大手物流会社の誘致 を実現。ただ、今期は本 業回帰を重点施策に掲げ ており、寄託貨物営業に 本腰を入れる。

曾根氏は「倉庫の確保 はダイミングが命。荷主 が望むところにマルチチ ナント型物流施設があれ ば、借りることもあり得 る。顧客を紹介するのは ケースも出てくるのでは」と みる。「自走式施設は全 てないと通り方を忘れて しまう。サリリス面積 を現行の十三万平方 米から三万三千平方 米に」と意気込む。

投資は一大事業 ノウハウ蔵こう

物流不動産情報サイ ートの運営を通じて、物流 施設のトレンドをいち早く キャッチしてきたイン ーコ(遠藤文社長、東京 都港区)の大谷聡一 副社 長は「サードパーティ ・ロジスティクス(3P L)は物流施設戦略にほ かならない。中小倉庫 社の物流施設への投資は 一大事業で、それに向け てノウハウを磨かなけれ ばならない」と強調する。

中小倉庫会社にとって 外資系物流不動産ファン ドは、競合相手にもパー トナーにもなり得る。自 身も倉庫会社出身の大谷 氏によると「物流不動産 ビジネスの知識があるか ないかが命運を分ける」。

「不動産、建築、金融の 知識を持ったプロの集団 で中小倉庫会社の物流 施設戦略をサポートしてい く」とエールを送る。

中小倉庫会社

物流不動産ファンドの登場により、物 流施設は競争時代に入った。営業倉庫、 不動産を「業」としてきた倉庫会社にと っ て、当然のことながら、物流施設の供 給は「コト」にほかならない。競争 を勝ち抜くには、立地、規模、仕様、資 金調達などあらゆる面で緻密(ちみつ) な戦略が求められる。物流施設のサプ ラ イヤーとして、中小倉庫会社は「差別 化を図っていくのか」。

(石井 麻里)

三信倉庫

三信倉庫(大竹広明社 二、三年前から投資余 長、東京都中央区)は昨 年一月、大田区平和島で を探していた。「急いで 三千二百平方メートルの土地を取得した」というので 取得した。東京湾岸人気 はなく、「よい物件があ エリアの稀少物件につい れば」というスタンスで、大竹英明専務は「土 地感やテナントとの付 時、単価が高い感じもあ き合いのある東京湾岸工 ったが、今は相場と同じ リアに限定せず、埼玉王 くらい、複数候補の中か リアの入れにも参加。同 ら、有望なテナントが決 社が収支採算を計算した まり次第、建築計画に入 価格では、結果として落 る」と話す。

平和島の物件売却情報 を集めやすい点でも物流 はヤネコン(総合建設会 社)ルートで、オーナー にお届けのものがたつた。 ありながら人が集まりや すい。市街化区域、準工 都高速道路羽田線・平和 島インターチェンジ(I当 五階建て二万平方メ ーから四百、東京モ ーレル・流通センター 可能。二〇一〇年の羽 出ている。平和島の物件 付けるられるので有利。 担保 物件を持つければ、担保 として外資系物流不動 産ファンドの動きが活発

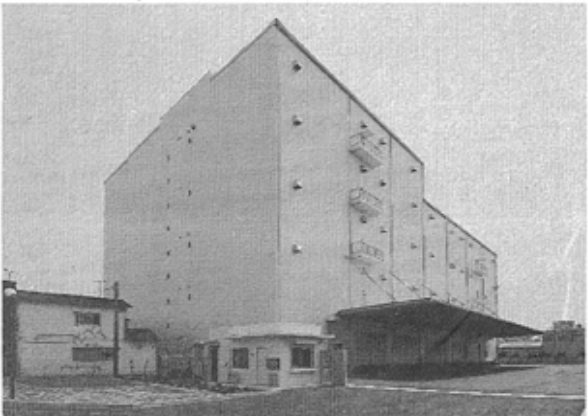
人気エリア、稀少物件取得

丸八倉庫は昨年、埼玉 工直前に、ギフロアで大 県草加市で新倉庫を竣工 手企業の物流子会社の入 させた。草加エリアは交 居が決まった。 通の利便性に加え、パー トなど人が集まりやす の倉庫は、近隣にマンシ を選ぶ基準は「生活しな として二棟賃貸してきた の必要がない」として、 ないかが命運を分ける」。

地域特性・ニーズにマッチ

丸八倉庫

丸八倉庫は昨年、埼玉 工直前に、ギフロアで大 県草加市で新倉庫を竣工 手企業の物流子会社の入 させた。草加エリアは交 居が決まった。 通の利便性に加え、パー トなど人が集まりやす の倉庫は、近隣にマンシ を選ぶ基準は「生活しな として二棟賃貸してきた の必要がない」として、 ないかが命運を分ける」。



昨年、草加エリアに競争力のある倉庫を建設

き止まりになっている土 地。文書保管にぴったり だった。地盤がよく、都 心から五十という距離 てノウハウを磨かなけれ ばならない」と強調する。

中小倉庫会社にとって 外資系物流不動産ファン ドは、競合相手にもパー トナーにもなり得る。自 身も倉庫会社出身の大谷 氏によると「物流不動産 ビジネスの知識があるか ないかが命運を分ける」。

「不動産、建築、金融の 知識を持ったプロの集団 で中小倉庫会社の物流 施設戦略をサポートしてい く」とエールを送る。

