

ご移転の際は、必ず、事前にご連絡
下さいますようお願いいたします。

TEL. 03(3225)5301

106-0032

(23区 00000023000)

* 港区六本木6-8-10

* ステップ六本木5階

*

* (株)ウィルゲイツ・インベストメント

* 管理事業部 野中 様

*

0000002973

1

当社出版物ご案内

業界唯一の日刊紙

★日刊 不動産経済通信

リサーチ&ディベロプメントに

★月刊 不動産経済調査月報

マンション市場の現状と展望に

★特別資料 全国マンション市場動向

業界のマクロ展望に

★特集 不動産経済(年2回)

日刊 不動産経済通信

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目15番9号 さわだビル7階

電話 03-3225-5301 (代表) FAX 03-3225-5330

LANやイントラネットの上で利用するには著作権者の承諾が必要です

日刊 不動産経済通信

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目15番9号 さわだビル7階

電話 03-3225-5301 (代表) FAX 03-3225-5330

URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>

購読料/月額10,000円(税別) 送料/月額800円(税別)

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可

日刊(土日・祝日休刊)

第14081号(無断複写・転載・頒布を禁じます)
2017年(平成29年) 3月13日 月曜日 発行

目次 頁

◎ 国交省、国土計画で地域の産業を創出…… 1

― 関係者の促進拠点づくりなど打ち出す

◎ 積水ハ、新中計で不動産開発に1・7兆…… 2

― 国際事業に1兆円超、ホテルは宿坊も

◎ ウィルゲイツ、収益レジ取得を加速…… 3

― 今期64物件取得、賃収10億円を目標

◎ 民主導で中古の「良質住宅」普及目指す…… 4

― 一般社団が発足、基準策定しお墨付き

◎ 民泊新法「住宅宿泊事業法」が閣議決定…… 5

― エアビー、観光で地域活性化へ事業連携…… 5

◎ 東急不、海外のアロケーション拡大方針…… 5

◎ 森ビル、六本木ヒルズ自治会と震災訓練…… 6

◎ 東日本レイنز、理事会で事業計画承認…… 6

◎ 首都圏中古マンション、2月は成約減少…… 7

◎ リート指数、18ヶ月下落で1781…… 7

◎ 東急不動産グループ…… 8

機構改革・人事異動

◎ 通信週評…… 10

通信週評

◎ 圏央道が9割つながった…… 10

◎ 物流施設の考え方が変わる…… 11

◎ 利回り求め投資資金が流入…… 12

《IoT不動産テックフォーラム4/21開催》

◎ 改正個人情報保護法とAI・ビッグデータ活用
― 勝つための「データサイエンス」の使い方

◎ 国交省、国土計画で地域の産業を創出
— 関係者の促進拠点づくりなど打ち出す

国土交通省は、魅力ある雇用創出など、稼げる地域づくりに向けた地域版「知的対流拠点」づくりのマニユアルの概要を固めた。地域の農産品や自然・文化などの観光資源、ものづくり集積・産地、大学などの研究成果・技術を活用した先行事例をまとめ、地域発イノベーションを創出するのに必要な「知的対流拠点」づくりを示す。

地域発イノベーションを起こすため、自治体や地域内の事業者、住民、大学、研究機関、金融機関など多様な関係主体が連携し、知恵やアイデアを出し合い、活動を昇華させる「知的対流拠点」が必要とする。その拠点づくりには、活動主体と、コーディネート役、活動空間、交通ネットワークが重要。コーディネートは、活動主体を巻き込んで繋げ、地域ブランドイングのための情報発信を担うものとし、自治体や第三セクター、民間団体、商工会議所などを想定する。先行事例では、高知県・四万十町の限界集落での地域産品の開発・販売など、13事例を紹介する。山形県鶴岡市では、慶応義塾大学の研究所を誘致し、官学連携施設を開発運営。試作工場や研究所、宿泊施設、子育て支援施設などの需要に産官学で対応し、世界の研究者を惹きつける研究・新産業創出拠点を形成する。

このほど、開催した国土審議会計画推進部会の稼げる国土専門委員会概ね了承を得たため、微修正を加え、年度内に公表する。来年度は、地方でのものづくり、農林水産業、観光、スポーツ、ヘルズケアサービスなどの成長を支えるための都市構造やインフラなどのあり方、大都市での商品企画・マーケティングなどの事業活動を支える拠点的施設のあり方、地方と大都市をつなぎ、新たな商品・サービス創出に向けて連携するためのあり方について検討していく。

◎ 積水ハ、新中計で不動産開発に1・7兆
— 国際事業に1兆円超、ホテルは宿坊も

積水ハウスは、第4次中期経営計画(対象期間18年1月期～20年1月期)で、期間中の不動産開発事業に1兆7000億円程度を投入する方針を打ち出した。回収額も同額とし、総資本回転率は現在の0・96を引き上げて1・0回転を目指す。都市再開発事業ではインバウンド需要の取り込みを図るため、ホテルや長期滞在型サービスアパートメントの開発を推進する。

新中計の基本方針は20年の東京オリンピック・パラリンピック開催やIoT・AI時代の到来などを念頭に置き「BEYOND2020に向けた“住”関連ビジネスの基盤づくり」。コアの請負型ビジネスでは賃貸住宅事業でホテル・民泊物件の展開を進めるほか、事業会社の遊休不動産を活用し地方創生や再開発案件を拡大させていく。ホテルや保育園、病院などの請負も強化する。戸建住宅では他社が取り組む6階ではなく、β構法の3・4階で中層市場で攻勢をかけていく。ストック型ビジネスでは、1000万円超の大型リノベーションの比率を期間内で20%に上昇させたい意向だ。開発型ビジネスを巡っては、マンション事業で環境配慮型の積極開発に力を入れていく。都市再開発事業は、系列2リートと連携し、高品質なオフィスや賃貸住宅を開発。日本版CCRCの展開も進めていく。ホテル開発について、阿部俊則社長は、「ビジネスホテルや宿坊などを地域に合わせ対応していきたい」とした。請負と開発の両輪で取り組む。国際ビジネスは、米国でIoTの導入などの可能性を検討。20年1月期には国際ビジネスで売上高4000億円、営業利益550億円を目標とする。不動産開発事業1兆7000億円のうち国際事業に1兆5000億円を投資し、米国を中心に充てていく考え。

◎ウイグルゲイツ、収益レジ取得を加速
 今期64物件取得、賃収10億円を目標

ウイグルゲイツ・インベストメントは、収益物件の取得を加速する。このほど、大手デベロッパから首都圏所在の賃貸レジ59戸をバルクで取得した。取得額は約11億円。さらに3月末に一般事業会社から5戸を2億円台半ばで追加取得予定。合計64戸の取得により、既存の63戸から保有物件数が倍増する。

このほど大手デベから取得したのは、首都圏所在の30物件から59戸。1LDK、4LDKのファミリータイプで、平均築年数は20年強。3月末取得予定の5戸は全て都内所在。両取引とも、独自ルートによる相対取引を実現し価格の高騰を抑えた。

同社は、区分所有マンションを取得し、リノベーションしてエンドユーザー向けに販売する事業を主力としており、16年は約200戸販売した。17年は16年を上回る実績となる見込み。ただ、不動産価格は外部要因から大きな波に見舞われやすく、キャピタルゲイン狙いのビジネスはその影響を受けやすい。同社はインカムゲインとのバランスを重視し、長期的に安定した賃料収入で基盤を固めるため、保有目的の取得を進める。保有物件は、賃貸時はインカムゲインを享受、空室になったタイミングでリノベーションし販売するキャピタルゲイン狙いに切り替える。

13年度から保有強化に向けて動き始め、賃料収入は13年度・14年度は約8000万円。15年度・16年度で1億円を超過した。さらに取得活動が今期で実り、17年度は64物件の取得で賃料収入を1億円積み増し、2億円を突破する。5年後の22年度に賃料収入10億円を目指すため、今後はさらに取得ペースを上げる意向。1棟物件も対象に、賃貸中か空室か、新耐震か旧耐震かは問わず、取得を検討していく。エリアは1都3県の首都圏のファミリータイプを対象とする。

◎民主導で中古の「良質住宅」普及を目指す
 一般社団が発足、基準策定しお墨付き

安心して購入できる中古住宅を「良質住宅」としてその性能基準を民間目線で設けることを目的とした一般社団法人良質住宅普及協会が23日に発足する。同協会の策定する基準を協会会員となる宅建業者が自ら認定し、売り出しの時点で「お住みつき(R)」(良質住宅性能基準)のブランドを付与して流通させる。

「お住みつき(R)」は、建物の状態や質を項目別に可視化する「安心情報」と、保険や保証など建物以外の安心を担保する付帯サービスの有無を表示する「付随情報」の2つを公開できる物件とする。安心情報は、インスペクションの結果をもとに構造躯体の不具合や雨漏り、耐震基準などの建物の状態・品質可視化を必須項目とする。付随情報は、瑕疵保険加入の有無やリフォーム提案などを必須項目とした。

団体の代表理事は、一般社団法人次世代不動産産業支援機構の代表理事でもある三津川真紀氏が務める。「お住みつき(R)」の認定支援など実務的な運営は、スマタス(旧社名・副都心住宅販売、北海道・札幌市、佐藤直樹社長)が担う。スマタスは年間約1000件の売買仲介実績があり、札幌市内で5000件のインスペクションの結果データを保有する。会員となる宅建業者に対し、どの項目をどう調べてどう開示するか、情報提供をスマタスが中心となって行う。

団体設立にあたり記者会見した三津川氏は、「国土交通省でも同様のテーマが議論されているが、『良質住宅』の確固たる定義は存在しない。民間事業者が先んじてその定義を設定し、広めることでその実績を国への提言としたい」と話す。同団体の設立には、自民党国土交通部会副部会長の小林史明・衆議院議員などが協力している。

◎民泊新法「住宅宿泊事業法」が閣議決定

政府は10日、住宅を活用して宿泊サービスを提供する「民泊」のルールを定める「住宅宿泊事業法案」を閣議決定した。民泊の受入れを行なう住宅宿泊事業者は都道府県への届出、家主不在型の場合で住宅管理を委託する住宅宿泊管理業者は国土交通省への登録、民泊を仲介する住宅宿泊仲介業者は観光庁への登録が必要となる。年間提供日数の上限は180日。各都道府県が条例で制限をかけられる。施行日は公布から1年以内。3年後に必要があれば見直しを行なう。

◎エアビー、観光で地域活性化へ事業連携

民泊のオンライン仲介サイトを運営するAirbnbは10日、社会課題解決事業のコーディネートを行なう一般社団法人RCF(藤沢烈・代表理事)と、観光促進を通じた地域の活性化を目指すパートナーシップを締結した。都市とその周辺地域での周遊型旅行の推進なども視野に、地域の観光振興を図る。昨年連携した釜石市では、農家民泊の推進を行い、ガイドブックの制作などを行なった。当面は、地域調査を行い、各地域の特色・ニーズを活かしたモデルづくりを行なっていく。RCFは、東日本大震災を機に震災復興のための調査を行なう団体として発足し、震災復興事業の立案や、企業・行政・NPOなど関係者間の調整を行なってきた。

◎東急不、海外のアロケーション拡大方針

東急不動産ホールディングスは、中長期経営計画で掲げた16年度(17年3月期)の営業利益目標730億

円を達成できる見込み。次年度からは新たな中計がスタートするが、成長市場である米国やインドネシアへのアロケーションを拡大する。意思決定の迅速化かつ大胆なアロケーションを実行してグループ全体の海外事業を強化、海外における関与アセットを18、19年頃には1000億円程度にまで拡大させたい考え。米国ではニューヨークマンハッタンで大型複合ビル「425パーク・アベニュー」を共同開発しているほか、西海岸で物件を取得、パリュニアップ後に売却する回転型のビジネスを展開中。オフィスだけではなく住宅など他のアセットタイプも手掛けていく。

◎森ビル、六本木ヒルズ自治会と震災訓練

森ビルと六本木ヒルズ自治会は10日、震災訓練を共催した。六本木ヒルズが開業した03年以降、年1回開催しており今回で14回目。六本木ヒルズの住民やテナントのオフィスワーカー、店舗テナントの従業員など約900名が応急手当やAED操作などを体験した。自治会構成員でもある店舗テナントは訓練を必須としている。離乳食にもなる備蓄食料の試食会も実施した。

◎東日本レインズ、理事会で事業計画承認

東日本不動産流通機構は、理事会をこのほど開き17年度事業計画と収支予算を承認した。17年度の重点事業は①不動産情報交換事業―レインズ利用の適正化(取引状況管理機能および売主による物件確認機能の適切な運用ほか)、将来的なシステムの在り方の検討・物件検索等へのシステム利用料の運用②調査・研究・

公表事業—不動産流通市場に関わる統計資料等の作成
・公表および情報の改善・拡充③事業運営に関わる中期課題への取り組み—中期的な事業方針および事業計画を定める中期事業計画の策定。

◎首都圏中古マンション、2月は成約減少

東日本不動産流通機構は10日、2月の不動産流通市場動向をまとめた。首都圏中古マンションの成約件数は3461件で、前年同月比2.2%減少した。中古マンションの成約件数減少は6カ月ぶり。成約㎡単価は49.29万円(4.6%増)、成約価格3152万円(3.5%増)で、ともに50カ月連続で前年同月を上回った。

首都圏中古マンションの新規登録件数は1万6311件(3.7%減)で、1月に続き前年同月を下回ったが、前月比では0.3%減でほぼ横ばい。在庫は4万3478件(4.6%増)で21カ月連続前年比増。エリア別の成約件数は、東京都区部1437件(2.9%増)、東京都多摩347件(4.4%減)、埼玉県417件(0.5%減)、千葉県417件(9.0%減)、神奈川県横浜市・川崎市604件(9.6%減)、神奈川県他239件(1.7%増)。中古戸建ては成約件数1173件(5.9%減)、成約価格3083万円(1.2%増)だった。

◎リート指数、18割下落で1781

東証リート指数は10日、終値は18.80割下落し1781.55となった。この日は、1795.48で開始した。高値は1797.69、安値は1781.55だった。

機構改革・人事異動

◎東急不動産グループ

〔機構改革〕「東急コミュニケーション」①マンション西日本事業部営業開発部を営業開発事業部に移管、「西日本営業部」に改称②ビル企画戦略事業部に「工事統括部」を新設③4月1日付。
〔人事異動〕「東急不動産」▽代表取締役副会長長副会長執行役員業務統括(代表取締役社長社長執行役員内部監査部担当)②海外事業担当・植村仁▽代表取締役社長社長執行役員内部監査部担当(取締役)②大隈郁仁▽代表取締役常務執行役員(常務執行役員)②一般管理管掌・西川弘典▽専務執行役員(常務執行役員)②取締役・都市事業ユニット長・岡田正志▽再開発事業本部長(情報開発部担当)②取締役常務執行役員住宅事業ユニット長・古沢繁之▽常勤監査役(執行役員)②橋詰雅彦▽退任(常勤監査役)②中島和人▽都市事業ユニット投資マネジメント事業本部投資企画部統括部長②執行役員都市事業ユニット投資マネジメント事業本部長・池内敬▽執行役員経営戦略部、経営計画部、マーケティングIT戦略部、情報開発部担当経営計画部統括部長(経営企画部統括部長)②田中辰明▽執行役員都市事業ユニット渋谷プロジェクト推進部長(都市事業ユニット都市事業本部ビル営業部統括部長)②山修三▽執行役員総務部、法務部、人事部担当総務部統括部長(住宅事業ユニット事業戦略部統括部長)②亀島成幸▽内部監査部統括部長②青木太郎▽経営戦略部統括部長(都市事業ユニット都市事業本部ビル事業部統括部長)②伊丹政俊▽法務部統括部長(総務部統括部長)②関川和己▽人事部統括部長②榎戸明子▽情報開発部統括部長②小川和孝▽海外事業本部事業戦略部統括部長②峯川聡▽海外事業本部米国事業部統括部長(都市事業ユニット都市事業本部米國プロジェクト推進部統括部長)②柏木信英▽都市事業ユニット事業戦略部統括部長②黒川泰宏▽都市事業ユニット都市事業本部ビル営業部統括部長②川島崇裕▽都市事業ユニット都市事業本部ビル営業部統括部長②根津登志之▽住宅事業ユニット事業戦略部統括部長②久保章▽住宅事業ユニット首都圏住宅事業本部マンション開発第一部統括部長(住宅事業ユニット首都圏住宅事業本部マンション開発第二部統括部長)②野間秀一▽住宅事業ユニット首都圏住宅事業本部再開発事業第一部統括部長(住宅事業ユニット首都圏住宅事業本部再開発事業第二部統括部長)②宇杉真一郎▽住宅事業ユニット再開発事業本部再開発事業統括部長②稲葉章司▽ウエルネス事業ユニットホテル・リゾート事業本部ホテル開発部統括部長(ウエルネス事業ユニットホテル・リゾート事業本部ホテル事業部統括部長)②伊藤英明▽ウエルネス事業ユニットホテル・リゾート事業本部企画

運営部統括部長(ウエルネス事業ユニット事業戦略部統括部長) 磯目伸二 4月1日付。

【東急コミュニケーション】▽取締役兼コミュニケーション代表取締役社長(マンション西日本事業部長兼企画統括部長委嘱) 常務執行役員・後藤泰弘▽取締役ビル企画戦略事業部長第一事業部ビル第二事業部担当ビル企画戦略事業部長委嘱兼湘南コミュニケーション代表取締役社長(用賀熱供給代表取締役社長) 常務執行役員ビル第一事業部長委嘱・加藤裕之▽顧問(取締役専務執行役員ビル企画戦略事業部長委嘱) 代表取締役社長 石田敏幸▽退任コミュニケーション代表取締役(取締役グループ上席執行役員兼コミュニケーション代表取締役社長) 栗原茂▽常務執行役員(執行役員) リフォーム事業部長委嘱・東成男▽上席執行役員(執行役員) 技術戦略事業部長委嘱・三浦宏▽上席執行役員(執行役員) 東急ビルメンテナンス代表取締役社長兼第一ビルサービス代表取締役社長・南場雄二郎▽マンション西日本事業部長委嘱(TCフォーラム代表取締役社長) 執行役員 石田裕彦▽執行役員 営業開発事業部長委嘱(営業開発事業部第二営業部長) 石原功▽営業開発事業部第二営業部長(マンション第一事業部北海道支店長) 濱口一男▽営業開発事業部西日本営業部長(マンション西日本事業部営業開発部長) 中川達二▽リフォーム事業部工事管理部長(リフォーム事業部第二リフォーム部長) 川上善和▽リフォーム事業部第一リフォーム部長 生田友昭▽リフォーム事業部第二リフォーム部長(リフォーム事業部第一リフォーム部長) 福士雅巳▽リフォーム事業部西日本リフォーム部長 青木昌一▽マンション第一事業部北海道支店長 武石秀一▽マンション西日本事業部企画統括部長(マンション西日本事業部神戸支店長) 山田敏一▽マンション西日本事業部神戸支店長(マンション西日本事業部京阪支店長) 中平英司▽マンション西日本事業部京阪支店長 堀野孝▽ビル企画戦略事業部工事統括部長 須田修▽ビル第一事業部施設運営部長 清原敏▽ビル第二事業部東海支店長 持田智紀 4月1日付。

【東急住宅リース】▽リフォーム事業部部長を解く 代表取締役社長執行役員 北川登士彦▽経営管理本部経営計画部長 取締役常務執行役員 経営管理本部 久野賢策▽執行役員 経営管理本部 経理会計部長 兼 レジデンシャル パートナース 代表取締役社長 (東急住宅マネジメント代表取締役社長) 取締役 中村常弘▽東急住宅マネジメント代表取締役社長(ユニット事業部長兼ユニット事業本部営業部長) 執行役員 土田昌孝▽ソリューション事業部長(ソリューション事業本部副部長兼ソリューション事業本部資産受託一部長) 執行役員 高木均▽執行役員(ユニット事業部長兼ユニット事業本部営業部長) ユニット事業本部 運営部長 雨宮正典▽執行役員 運営本部 業務推進部長 辻康司▽執行役員 レジデンシャル パートナース 代表取締役社長を解く 井本亨 4月1日付。

通信週評

- ◎ 圏央道が9割つながった
- ◎ 物流施設の考え方が変わる
- ◎ 利回り求め投入資金が流入

◎ 首都圏中央連絡自動車道(圏央道)のうち、茨城県・境古河ICをつくば中央IC間が開通した。圏央道は、首都圏の道路交通の円滑化と環境改善、沿線都市間の連絡強化を目的に、都心から半径約40〜60kmに輪を書くように計画されている。総延長約300kmのうち、千葉県区間と神奈川県区間を残し約9割にあたる270kmが開通。今回開通した距離は28・5kmだが、分断されていた道路がつながり、都心から放射する東名高速と中央道、関越道、東北道、常磐道、東関東道を直結するルートが完成したため、今回の開通距離とは別に「つながった」その意味合いは大きい。都心部への通過車両の流入が抑えられ、慢性的な渋滞がなくなる。とともに、通過するだけだった運転手にとっても迂回ルートが出来たことで時間短縮につながる。そのため、物流や観光の利便性アップに期待が高まっている。たとえば、成田空港から関東各地の観光地へのアクセスが向上するため、那須、富岡製糸場、川越など外国人の観光周遊の促進が期待される。神奈川と栃木、茨城相互間の行き来がスムーズになり、距離は長くても時間が読めるメリットは思いのほか大きい。とりわけ、開通効果を享受できそうなのが、物流の効率化ではないか。圏央道沿線に立地する大型物流施設は約1600件あり、生産性向上が加速する可能性がある。また、茨城県は13〜15年まで工場立地件数が3年連続して全国1位であり、区画整理事業等の取り組みも進み、さらに企業立地に期待が高まっている。

◎圏央道沿いが物流施設にとって優位性が高い理由は、アクセスの良さだけではない。渋滞回避によりテナントが最も重視する配送時間の定時性と立地コスト、その両方を満たす圏央道の潜在力は想像以上に大きい。ある大手開発業者は、埼玉・吉見、東松山、千葉ニュータウンなどで土地情報が寄せられ、茨城・つくばでは土地を購入した。事業中の茨城・古河ではテナントがすんなりと決まり、底堅い需要はあると実感として持っているという。その他の業者に聞いても、圏央道が開通することで物の流れが変わってくるし、いわゆる戦略的な物流立地も変わるといふ見方が示された。とくに長距離ドライバーを確保することが難しいので、物を何もかも日本中に配るのではなく、圏央道沿いに中継センターを作って、そこまで運ぶ人とそこから運ぶ人をつなぐ。また、首都圏で広大な土地を求めて、勢い、まだ区間開通だった圏央道の内陸に進出した業者にとって追い風であることは間違いない。じつは物流施設の郊外化はかつて、アメリカでも同じことが起こっていた。ここへきて郊外の大型物流倉庫の役目が、eコマースの発達もありこれだけでは賅えなくなつた。もう1回内側に戻ろうとしている。決して大きい必要はないので、消費者に近い物流施設が欲しいと言う声が高まっている。郊外の大型倉庫と中継をしながら、消費者に物を運ぶ。そうしたものが必要になるし、3PLは集約をしながら雇用がしやすい場所をやっている。それと同時に、少人化、AI化が起きているが、それも郊外の大型施設でなければ意味がない。今後は物流施設の種類が求められる。郊外に大型、もう少し奥で中規模のセンターが必要だ。棲み分けがどんどん進む。圏央道を介して物流施設そのものの考え方が変わってきている。

◎圏央道沿いを見るまでもなく、物流施設の需要は底堅いものがある。それを見越してか、投資資金が物流施設に向かっている。まとまった資金の運用を志向する投資家が、売り物件の少ないオフィスや店舗系、レジから、物流やホテルなどへ投資範囲をシフトしているからだ。JLLによると、2016年の物流施設への投資割合は前年と比べて13ポイント増え23%となり、オフィスの減少分をそのまま補完する形だ。売り物件の不足だけではなく、物流施設は他のセクターと比べて高い利回りが見込めることも好感されている。確かに都心オフィスやプライムリテールが2%台に入り、なかなかそこから踏み込むことが難しくなるなか、Bグレードオフィスや大阪オフィス、物流施設とのギャップが縮まっている。それでも、物流施設は4%台を維持しており、長期運用を目指す投資家にとって魅力的に映る。16年の新規供給は36万坪、新規需要も34万坪あり、それぞれ過去最高だった。空室在庫は残っているものの、足元の需要は非常に強いという事実がある。17年は供給が控えめだが、18年は40万坪超が予想されている。すぐにテナントが埋まらず多少時間がかかるが、マーケットに悲観的な考えはない。空室率も一時的に10%を超えても各段に上がることは考えにくい。先進的な施設がまだ少なく、eコマース、3PLの成長は今後も続く。より専門性を高めたBTS型の需要も確実に増えており、戦略的な配送をめざし物流再編がいろいろな業界に波及している。世界からの資金が日本に向かうなかで、物流セクターは選ばれるアセットとなった。圏央道開通を機に、物流施設市場は新たな段階に入ったとみていいのではないか。