

物流ニュース

NO. 100

2012年9月

グローバル金融が物流現場に及ぼす影響

● はじめに

欧州信用不安を背景として、世界的な投資マネーの国内市場への流入が加速した。その運用先として、首都圏を中心とした巨大な物流センターは存在感を増している。各種報道によれば、東京近郊において大型物流センターの開発が複数計画されているようである。

従来、倉庫・運輸関連業界および陸運業界等の企業は、自己資本または長期借入金を用いて土地・建物の不動産投資をすることが一般的であった。そのため物流関連会社の資金力は限定的であり、物流不動産市場は流動性の低い地味なマーケットとみなされた。

一方、今日では、大手商社、不動産施設プロバイダーおよび不動産投資顧問会社等が積極的に物流分野に投資しているため、その資金調達方法は以前とは全く異なるものになった。

そこで本稿では不動産証券化およびマルチテナント型倉庫の事例を紹介し、グローバル金融が物流現場に及ぼす影響について考察する。

● 不動産証券化とは

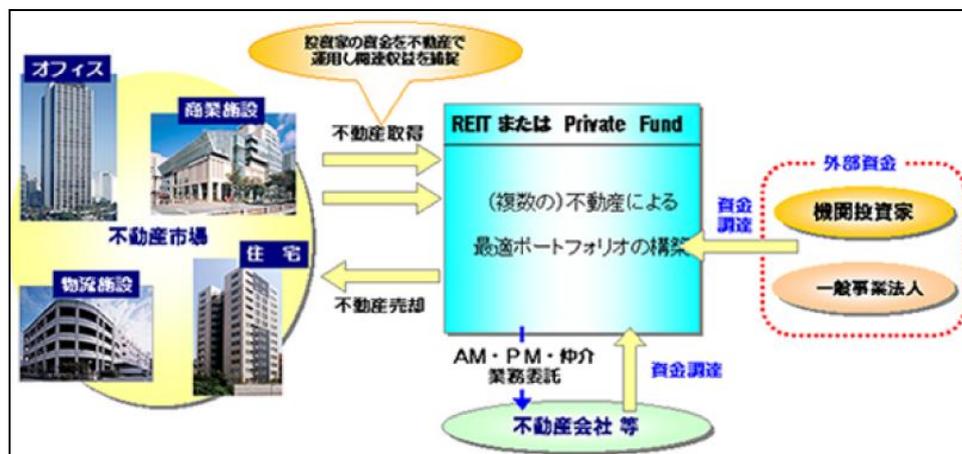
はじめに不動産証券化の定義について確認する。国土交通省によれば、「不動産証券化とは、不動産の証券化という特別の目的のために設立された法人（投資ビークル：通称 SPV）等が、証券等の発行により投資家から集めた資金を不動産に投資し、そこから得られる賃料収入等の収益を投資家に配分する仕組みのことを言う。」と定義される。

この定義はやや難解のため、より理解を深めるために図表1に不動産証券化のイメージ図を示す。図表1の右側には金融機関および投資家が存在し、左側には土地や建物などの不動産所有者が示されている。そして図表1の枠組みにおいて、金融商品化により実物不動産市場と金融市場とが結び付けられたことで、不動産を金融商品にすることが可能となったことを表している。こうした仕組みが、不動産市場の活性化、投資の多様化、不動産産業の構造改革、優良な都市ストック形成等に寄与している。



図表1 不動産証券化のイメージ図（出所：国土交通省のHPより）

図表 2 に資産運用型不動産証券化のスキームを示す。資産運用型不動産証券化は、資産運用を目的とする。複数の投資家から募った資金をプールし、該当資金を用いて不動産投資を行い、そこから得られる収益を投資家に対して配分する仕組みで、不動産投資信託（リート）や不動産プライベートファンド等が代表といえる。



図表 2 資産運用型不動産証券化のスキーム（出所：国土交通省の HP より）

以上が不動産証券化のイメージおよび資産運用型不動産証券化のスキームである。物流センターの潜在的な投資対象としての魅力や不動産証券化の法整備等により、昨今はオフィスビルや住宅だけでなく、物流施設に対する不動産証券化が活発である。

● グローバル金融が物流現場に及ぼす影響

ここでは、外資系不動産投資顧問会社が国内物流分野へ供給したマルチテナント型倉庫に焦点を絞ることで、グローバル金融が物流現場に及ぼす影響について考察する。

はじめに国内物流センターへの投資を行う企業として、ラサール インベストメント マネジメント（以下、略称はラサールとする。）の事例を紹介する。ラサールのホームページによれば、ラサールは世界 18 拠点に 700 名のスタッフを抱える世界有数の不動産投資顧問会社である。公的年金、企業年金基金、生命保険会社、政府、基金等の機関投資家や富裕層から資金を預かり、私募・公募あわせて約 470 億ドル（1 ドル 80 円換算で約 3.8 兆円）の運用資産残高を誇る。

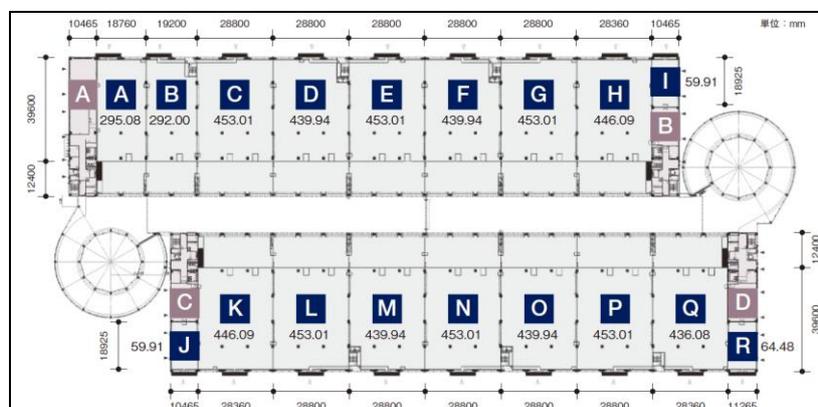


図表 3 ロジポート流山の外観図（出所：ラサールの HP より）

次にラサールの投資対象の一つであるマルチテナント型倉庫を紹介する。マルチテナント型倉庫とは、流通型、通過型の保管形態を問わず、あらゆる顧客のニーズに対応する汎用的な施設と定義する。図表 3 はロジポート流山の外観図であり、図表 3 から巨大な物流

センターであることが伺える。建物は5階建て、延床面積は43,365坪であり、図表3の下部には渦巻き型の構造物であるランプウェイが設置されている。ランプウェイを用いて1階から5階まですべてのフロアに対して、大型車両は自走にて垂直移動できる。

そのため、マルチテナント型倉庫ではすべてのフロアに大型トラックや大型海上コンテナが入出荷できることから、物流センター内におけるエレベーターや垂直搬送機を用いた荷物の垂直搬送等の煩雑な運用を避け、1フロアによる効率的な作業が行える。



図表4 ロジポート流山の平面図（出所：ラサールのHPより）

図表4にロジポート流山の平面図を示す。1フロアの倉庫面積は約6,364坪であり、1フロアで巨大な空間を確保できることが確認できる。

以上より、マルチテナント型が物流現場に及ぼす影響を考察すれば、従来は見られなかった大規模かつ、1フロアが広大な倉庫が建てられた。このような大規模な物流センターを用いることで、1フロアの一体運用および垂直移動の削減による効率化が実現できる。

加えて、マルチテナント型倉庫は倉庫内の柱間隔が10m以上確保できることが多く、従来の狭い柱間隔と比較して効率的な保管機器のレイアウトが検討できるため、保管効率の向上が見込める。

● まとめ

グローバルマネーは国内物流施設へ積極的に投資され、巨大な1フロアを有するマルチテナント型倉庫が供給された。その活用により、従来と比較してより効率的な倉庫内オペレーションが可能となるであろう。

最後に金融市場を経由してグローバルマネーが国内に集まることにより、不動産証券市場の拡大、物流施設建設の設備投資による活性化、および荷主または物流会社の効率的な現場オペレーションの実現が、わが国経済発展の一助になることを期待したい。

KEY WORD

不動産証券化の法整備

わが国の不動産証券化は、バブル経済崩壊後の不動産投資に対する基本姿勢の転換や、小口化された流動性・透明性の高い不動産投資へのニーズを背景に、1995年の不動産特定共同事業法制定により幕開けがなされ、以降、資産の流動化に関する法律（SPC法）、投資信託及び投資法人に関する法律（信託法）等が整備され、この背景の中から、J-REIT（日本版不動産投資信託）のような新たな不動産証券化商品が誕生してきている。なお、2007年9月の金融商品取引法の施行により、投資家保護の観点から新たに不動産証券化のスキームに様々な規制がかけられるようになっている。（出所：国土交通省 HPより）