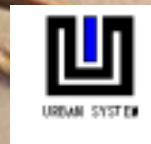
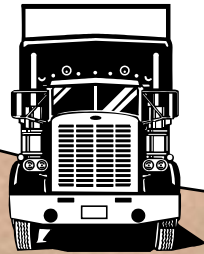




高齢化及びネット社会の普及で自然に増加する 首都圏物流基地の不動産価値



アーバシステム管理株式会社

今後5～10年先の日本



今後5～10年先を見据えた場合に、日本は以下状況避けることは難しい



高齢化社会



人口の減少及び外国人労働者の増加



年金給付額の減少と増税



ネット社会の普及



今後5～10年間で成長すると 予想されるビジネス分野



成長することが既に広く知られている分野：

1) 高齢化社会

↳ 介護、健康、旅行、ペット、他

2) 人口の減少及び外国人労働者の増加

↳ 労働力（高齢者及び外国人等）提供支援、防犯、他

3) 増税と年金給付額の減少

↳ 資産運用、他

4) ネット社会の普及

↳ ネットビジネス、他

この分野に着目



成長することがまだそれ程認識されていない分野：

5) 高齢化社会とネット社会の普及

↳ 首都圏内での倉庫ビジネス、他

高齢化及びネット社会の普及により首都圏内の倉庫ビジネスが成長するのは何故か？



第一の理由： 倉庫需要が増加する理由

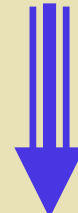
高齢化及びネット社会の普及



買い物の仕方が変化



店舗購入が減少し、ネットショッピング
及び高齢者向け通販が普及



最近の参考事例：

イオンショップ.com、イトーヨーカ堂-Net Shop、
セブンイレブンの.com、ampmの通販、タワレコードの倒産、
カヤス、アマゾン.com、キヨスクの店舗縮小、楽天シア市場

街中から店舗が減少し(店舗の移転先は通信ネット上)
現在の街中の店舗在庫を保管する倉庫需要が増加



第二の理由: 首都圏内の倉庫需要が増加する理由



通販及びネットショッピングの普及



通販及びネットによる購入物の即入手の欲求
居住スペースを消費財の保管に極力使いたくない欲求

高まる



必要な物を必要な時に配達する即配サービスの需要が増加



小売業界の競争軸の変化

店舗の品揃えの優劣
店舗の交通アクセスの優劣
店舗の展開戦略



購入手続きの簡便さの優劣
24時間対応の即配性の優劣
物流拠点の展開戦略



即配を可能にする首都圏内の倉庫需要が増加し
首都圏内の倉庫ビジネスが成長



即配を可能にする物流エリアの特徴

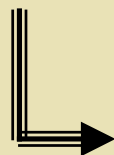
◆ 24時間操業可能なエリア



必要条件：
住居規制、他



◆ 交通アクセスの良いエリア



必要条件：
首都圏内、良好な道路事情、他



首都圏物流基地の不動産価値が増加する理由



重要なポイント:

いくら首都圏内の倉庫需要が増加したとしても、首都圏内に即配可能な倉庫が多ければ、競争原理の観点から首都圏物流基地の賃料は上がらず不動産価値は増加しない。

首都圏内の物流基地であった湾岸エリアの開発boomにより、首都圏物流基地が減少



残っている首都圏内の即配可能な物流エリアは、高いニーズと競合相手の少なさを自然に達成し、競争原理の観点から希少価値が増加



首都圏物流基地の不動産価値が自然に増加

