

## これからの物流不動産に求められる機能・役割

## ～「物流不動産の活用戦略に関するアンケート調査」に基づく考察～

2017年4月21日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第2部 副主任研究員 吉田 資

Tel: 03-6430-1335, E-mail: [yoshida@smtri.jp](mailto:yoshida@smtri.jp)

- 現在、多くの企業で物流は経営課題の1つであり、物流不動産の活用戦略は、重要な検討課題となっている。その検討には、物流業務の高度化・効率化への対応や環境規制等、多様な要素を考慮する必要がある。また、昨今の大型賃貸物流施設の活発な開発により、施設選択の幅も広がっている。上記の状況を踏まえ、物流企業および荷主企業を対象に「物流不動産の活用戦略に関するアンケート調査」<sup>1</sup>を実施した。本稿では、アンケート調査結果をもとに、これからの物流施設に求められる機能・役割を考察した。
- 一定規模以上の高機能施設(一定水準以上の床荷重・天井高・トラックバースの数、BCP対応の設備)へのニーズは底堅い。ネット通販市場の拡大等に伴うジャストインタイムの要請から、交通便利性(高速道路IC・主要幹線道路へのアクセス)や消費地・生産拠点へのアクセスに優れた立地が求められている。また、移転自由度の確保のため、賃貸施設の利用が志向されている。
- 高機能で配送利便性が高い物流施設に対し、相応の賃料負担を行う意思があるが、ドライバー・パート従業員不足に伴い保管コストには押し下げ圧力がかかるため、より廉価な賃料が求められている。

## アンケート調査結果の概要

質問項目		回答結果
物流事業戦略	配置方針	多くの企業は各大都市圏に配置。商社・卸売業や大手物流企業は各地域に配置。
	外部委託	外部委託は一定程度進展しているが、今後も緩やかに進む見通し。
	業務課題	物流企業の最大の課題は、「トラックドライバーの確保」。 荷主企業の最大の課題は、「コスト削減を目的とした在庫圧縮」。
	影響を与える社会潮流	「ドライバー・パート従業員不足」と「生産拠点の海外移転」。物流企業では「ジャストインタイムの要請」、荷主企業では「環境負荷の軽減要請」も。
物流不動産活用策	賃貸施設の利用意向	移転自由度の確保や自社施設の老朽化への対応により、賃貸施設利用は緩やかに進む。
	支払い賃料の限度額	効率的な配送が実現できる物流施設に対し、相応の賃料負担(3,500～4,000円/月・坪)を行う意思あり。
	重視する立地条件	交通便利性(高速道路IC・主要幹線道路へのアクセス)と、生産拠点・消費地へのアクセスを重視。物流企業では、広さも重視。
	重視する施設仕様	①BCP対応、②多頻度輸送への対応(トラックバースの多さ)、③一定水準以上の床荷重および天井高を重視。

出所) 三井住友トラスト基礎研究所

<sup>1</sup> 対象: 荷主企業(715社)および物流企業(602社)  
実施期間: 2016年8～9月、回収率: 7.7%(回答内訳: 荷主企業47社、物流企業55社)

## I アンケート調査結果の概説

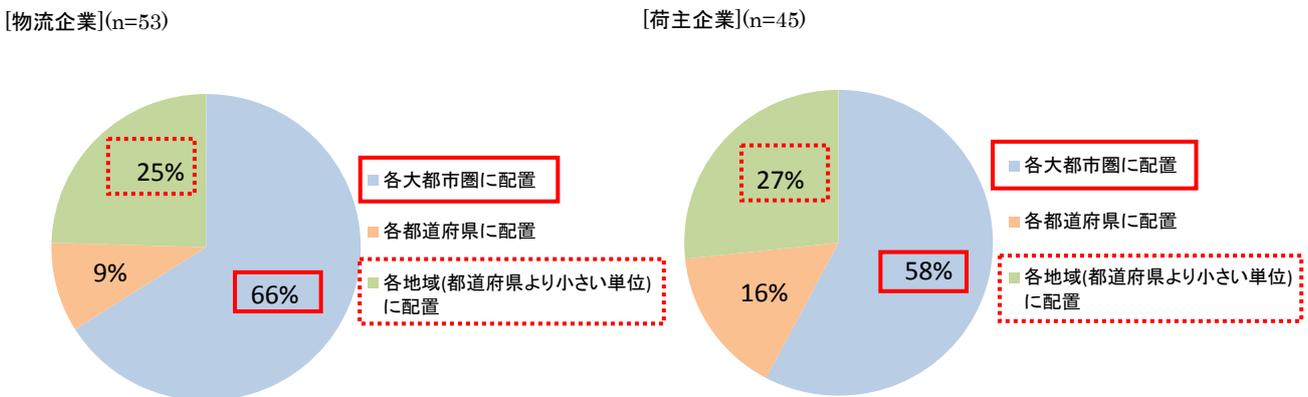
本章では、「物流不動産の活用戦略に関するアンケート調査」(以下、「本アンケート」)の結果を概説する。本アンケートでは、①各企業の物流事業戦略と、②事業戦略に基づく物流不動産施策について調査を行った。

### 1 物流事業戦略

#### (1) 物流施設の配置方針

多くの企業は、大都市圏毎に物流施設を配置している。一方、全国でビジネスを展開している大手物流企業や、製造業および小売業の物流機能の一部を担っている商社・卸売業等は、きめ細やかな物流サービスを実現するため、地域毎に物流施設を配置にしている。

図表 1 物流施設の配置方針(回答は1つ)

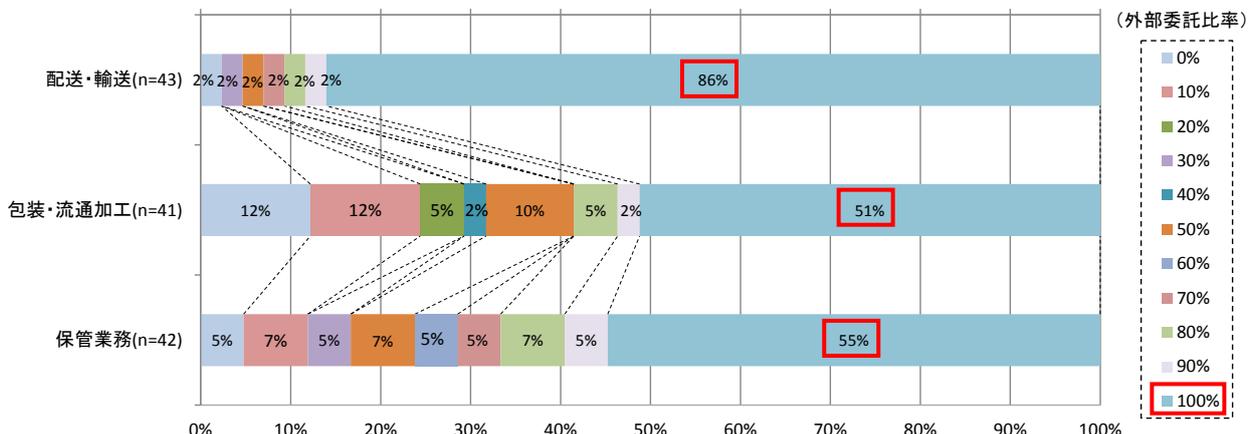


#### (2) 物流事業の外部委託

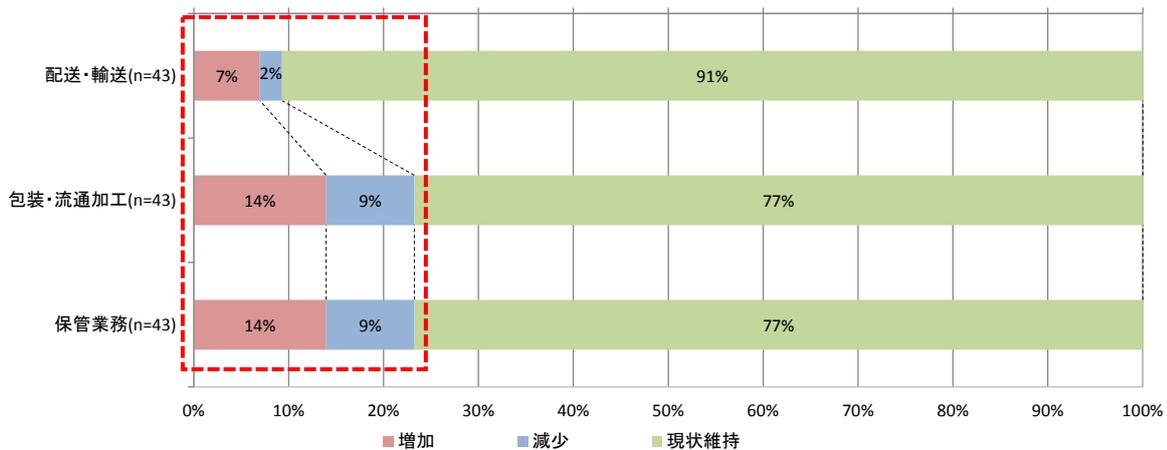
荷主企業を対象として、物流業務の各業務(①配送・輸送業務、②包装・流通加工業務、③保管業務)の外部委託割合を質問した。「外部委託比率が100%」(業務を全て外部委託)との回答が、①配送・輸送業務では9割弱、②包装・流通加工業務と③保管業務では5割程度を占めた(図表2)。物流業務の外部委託が一定程度進んでいる現状が窺える。

今後の外部委託方針に関して、「増加」との回答割合が「減少」との回答割合を上回っている(図表3)。今後も、物流業務の外部委託は緩やかに進展すると見込まれる。

図表 2 現状の外部委託割合(10%刻みの概算で回答)



図表3 今後の外部委託方針(回答は1つ)

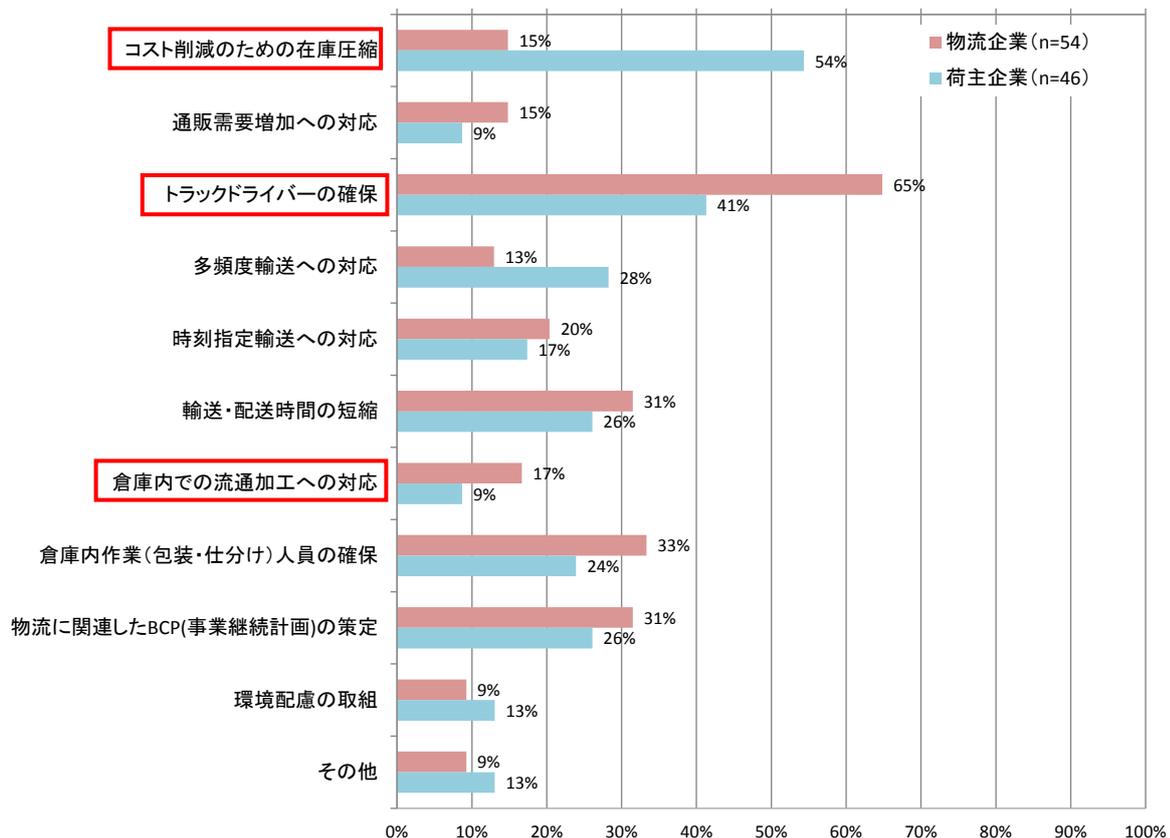


### (3) 物流業務における課題

物流業務における課題に関して、物流企业では「トラックドライバーの確保」と「倉庫内作業(包装・仕分け)人員の確保」との回答が多かった(図表4)。ネット通販市場の拡大に伴う旺盛な配送ニーズが後押しし、トラックドライバーの雇用状況は逼迫している。本アンケートからも、トラックドライバーの確保が喫緊の課題となっている状況が窺える。また、物流施設内で働くパート従業員は、他の職種と比較して労働環境が厳しいこともあり、雇用環境が好調な時期ほど集めにくい。ドライバー不足とともにパート従業員不足も重大な課題となっている。

荷主企業では、物流の永続的な課題である「コスト削減のための在庫圧縮」との回答が最も多かった。また、物流企业と同様に「トラックドライバーの確保」との回答も多く挙がった。

図表4 物流業務における課題(上位3つまで回答)



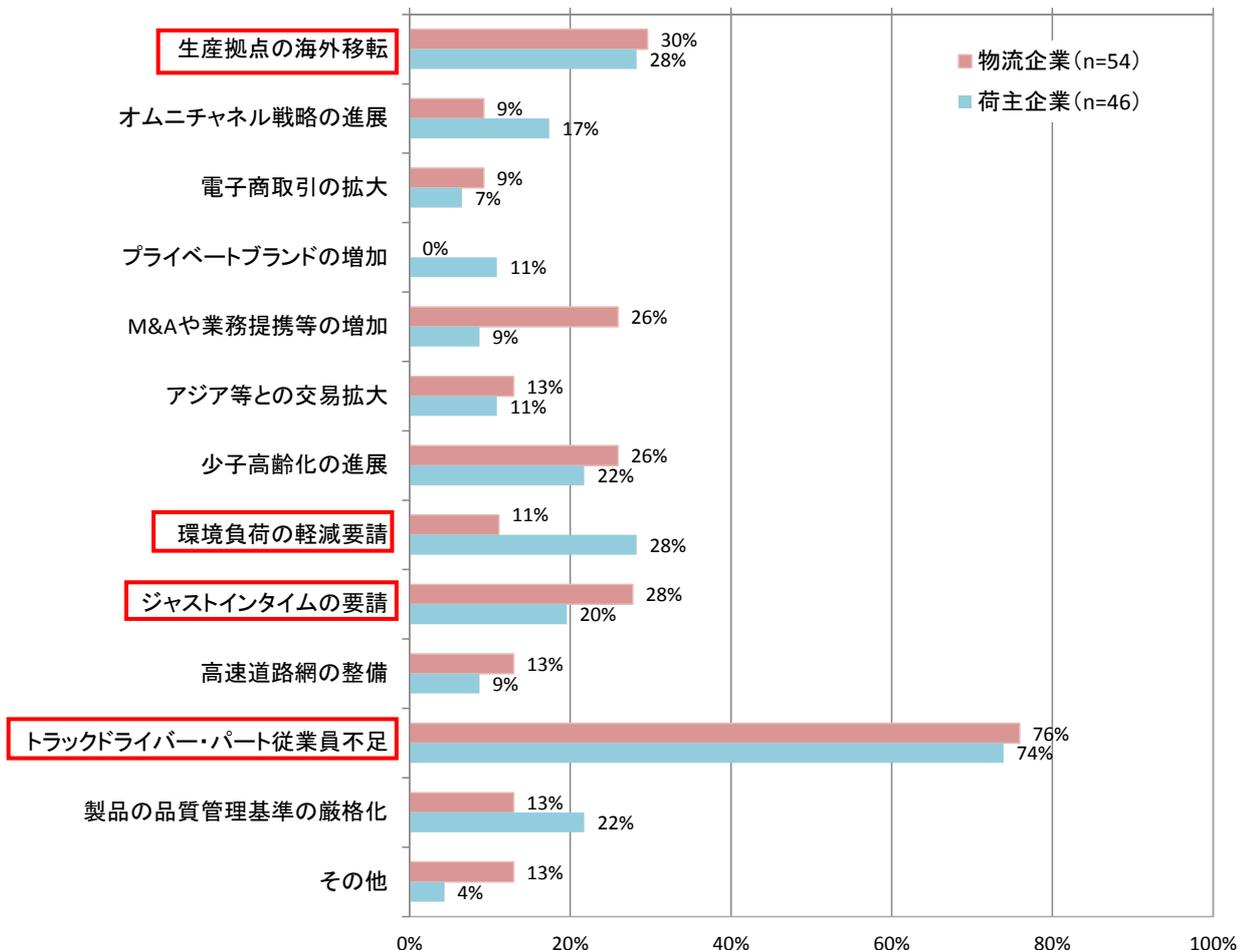
#### (4) 物流業務に与える社会潮流

物流業務に与える社会潮流に関しては、前問でも業務課題に挙げた「ドライバー・パート従業員不足」とともに、「生産拠点の海外移転」との回答が多かった(図表 5)。製造業における海外生産比率は、①調達・生産・物流などのコストが安い、②為替の変動リスクを回避できる等のメリットから、上昇傾向が継続している。海外移転に伴い国内での貨物量が減少した場合、物流施設を集約・再配置する必要性が生じる。

上記の他に、物流企業では「ジャストインタイムの要請」との回答も多かった。ネット通販市場の拡大等の影響で、ジャストインタイム(必要なものを、必要な時に、必要なだけ配達する)を求められ、輸送の多頻度小口化が進んでいる。回答結果にも、上記の社会情勢が反映されている。

また、荷主企業では「環境負荷の軽減要請」との回答も多かった。前問では「環境配慮の取組」との回答は限定であったことから、喫緊の課題にはなっていない模様である。しかし、省エネ法では、特定荷主や特定輸送事業者により5年間で年平均1%以上のエネルギー消費原単位の改善が求められる等、社会的な環境負荷軽減の機運の高まりに留意している荷主企業は多い。

図表 5 物流業務に与える社会潮流(上位3つまで回答)



## 2 物流不動産施策

### (1) 賃貸施設の利用意向と目的

回答企業の約4分の1は、今後、賃貸施設利用を増やすと回答した(荷主企業;43社中12社、物流企業50社中12社)。今後も、賃貸施設利用は緩やかに進展すると見込まれる。

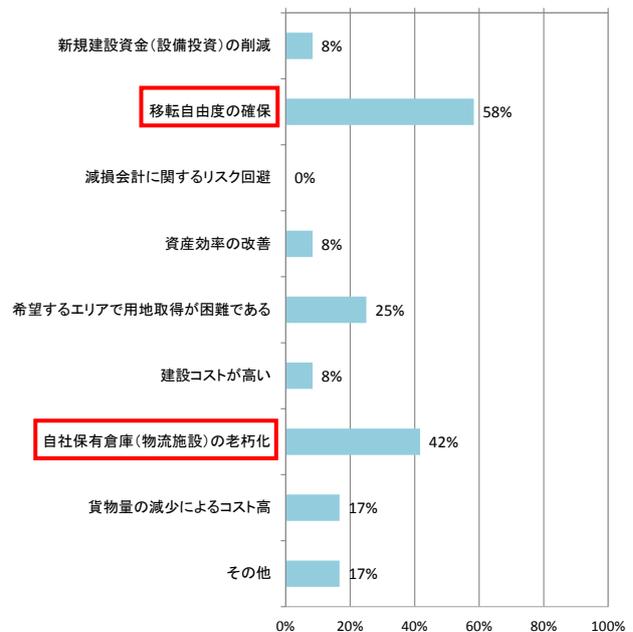
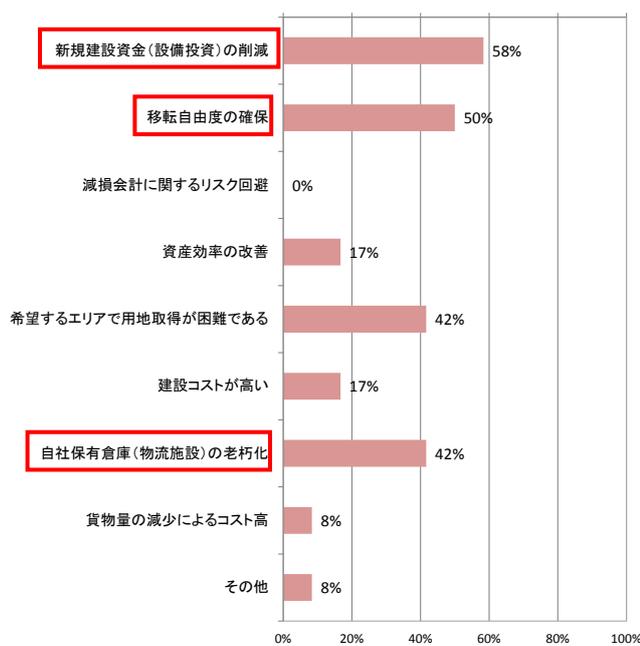
賃貸施設利用を増やす目的として、「移転自由度の確保」と「自社保有倉庫(物流施設)の老朽化」との回答が多かった(図表6)。第5回東京都市圏物資流動調査(平成25年)によると、東京圏では1979年以前に建設された物流施設が総ストックの約3割と占めている。同調査では、老朽化した施設は近年の物流ニーズに合致していない可能性があり、災害時の安全性も確保できていない懸念があると指摘している。本設問の回答結果にも、ニーズに合致しない老朽化した物流施設が増えている状況が反映されている。

また、物流企業では、「新規建設資金(設備投資)の削減」との回答が最も多かった。企業の設備投資は、緩やかな増加傾向にあるものの、長期的にみると高い水準にはない。人口が減少局面に入り、貨物量の先行きが不透明な中で、物流企業は大幅な設備投資を行いつらいと想定され、今後、賃貸施設利用が進むと考えられる。

図表6 賃貸施設を利用する目的(上位3つまで回答)

[物流企業](n=12)

[荷主企業](n=12)



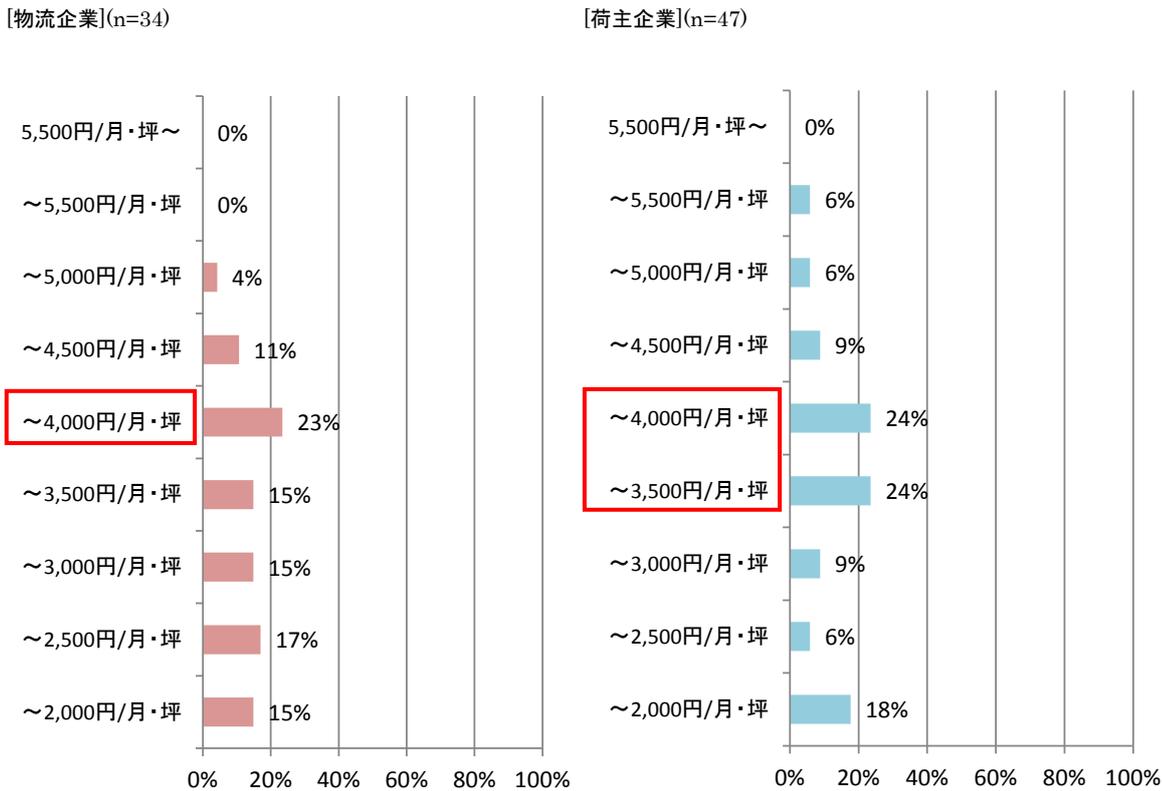
### (2) 物流不動産への支払い賃料の限度額

物流不動産への支払い賃料の限度額に関しては、荷主企業では「3,500円/月・坪まで」と「4,000円/月・坪まで」との回答が最も多く、物流企業では「4,000円/月・坪まで」との回答が最も多かった(図表7)。

荷主企業、物流企業ともに、効率的な荷さばきや保管を実現できる高機能な物流施設や、消費地への配送利便性が高い物流施設に対しては、相応の賃料負担(3,500~4,000円/月・坪)を行う意思があると考えられる。

なお、現在の東京圏の賃料水準に照らし合わせると、3,500円/月・坪は圏央道周辺エリアの賃料相場、4,000円/月・坪は、国道16号線周辺エリアの賃料水準と合致する。

図表 7 物流不動産への支払い賃料の限度額



### (3) 物流施設を選択する際に重視する立地条件

物流施設を選択する際に重視する立地条件に関しては、ジャストインタイムが求められる中で、物流企業、荷主企業ともに、①自動車輸送における交通利便性(高速道路 IC・主要幹線道路へのアクセス)と、②輸送の始点(生産拠点)および終点(消費地)へのアクセスを特に重視している(図表 8)。

また、多種大量の荷物を取り扱う物流企業では、一定規模以上のスペース確保(「広い用地・施設が確保できること」)も重視している。

### (4) 物流施設に求める施設仕様

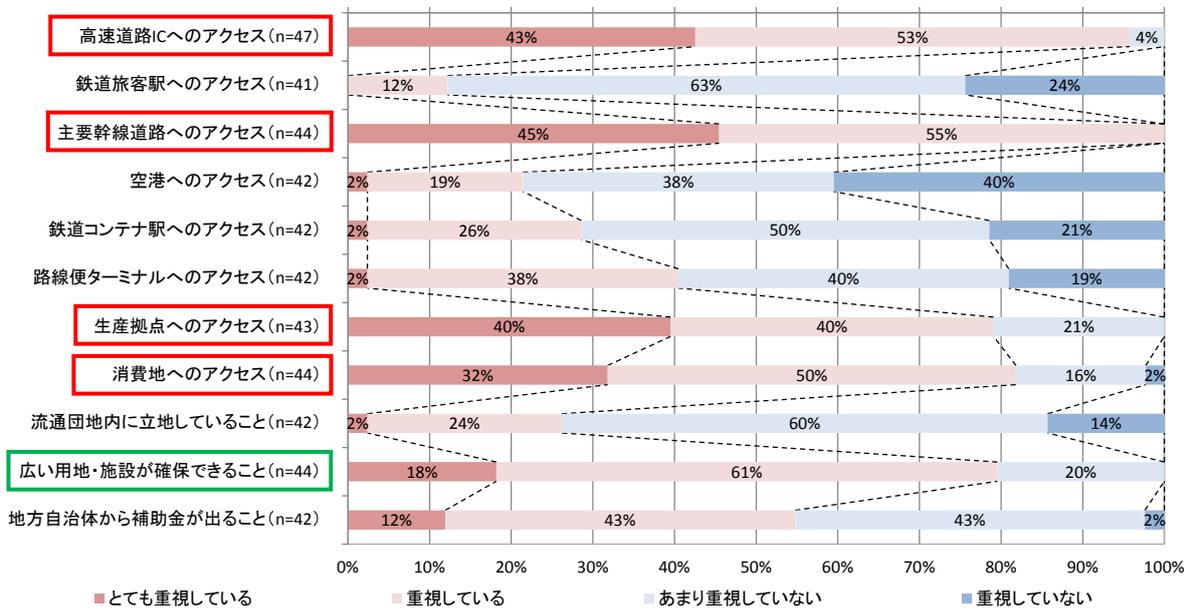
物流施設を選択する際に重視する施設仕様に関しては、物流企業、荷主企業ともに、①「BCP 対応(免震等の構造・非常用発電機等の設備)」、②多頻度輸送への対応(「トラックバスの多さ」)、③一定水準以上の床荷重および天井高(「1.5t/m<sup>2</sup>以上の床荷重」・「5.5m 以上の梁下有効天井高」)を重視している(図表 9)。

東日本大震災および熊本地震を受けて、多くの企業が自然災害に対する対策を重視していることが窺える(図表 4 においても、一定数の企業が「物流に関連した BCP(事業継続計画)の策定」と回答)。

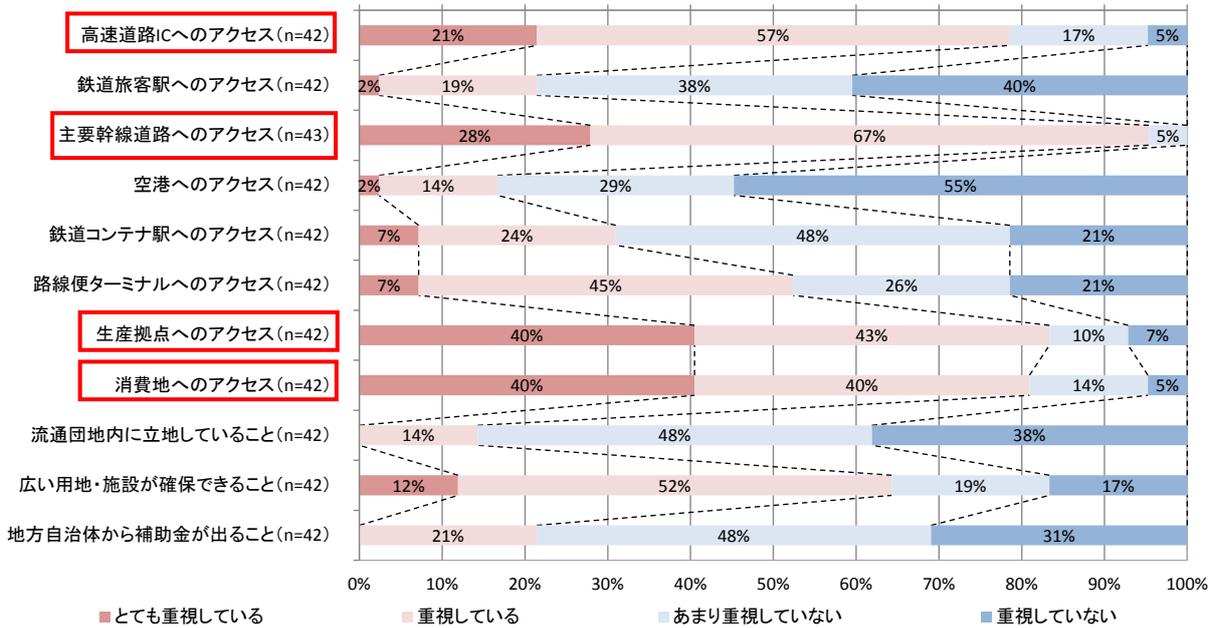
ネット通販市場の拡大等に伴う輸送回数の増加を受けて、「トラックバスの多さ」も特に重視されている。また、保管・仕分け効率を高めるために、多くの荷役運搬機械を設置する施設も増加していることから、一定水準以上の床荷重および天井高も求められている。

図表 8 物流施設を選択する際に重視する立地条件(項目毎に回答は1つ)

[物流企業]

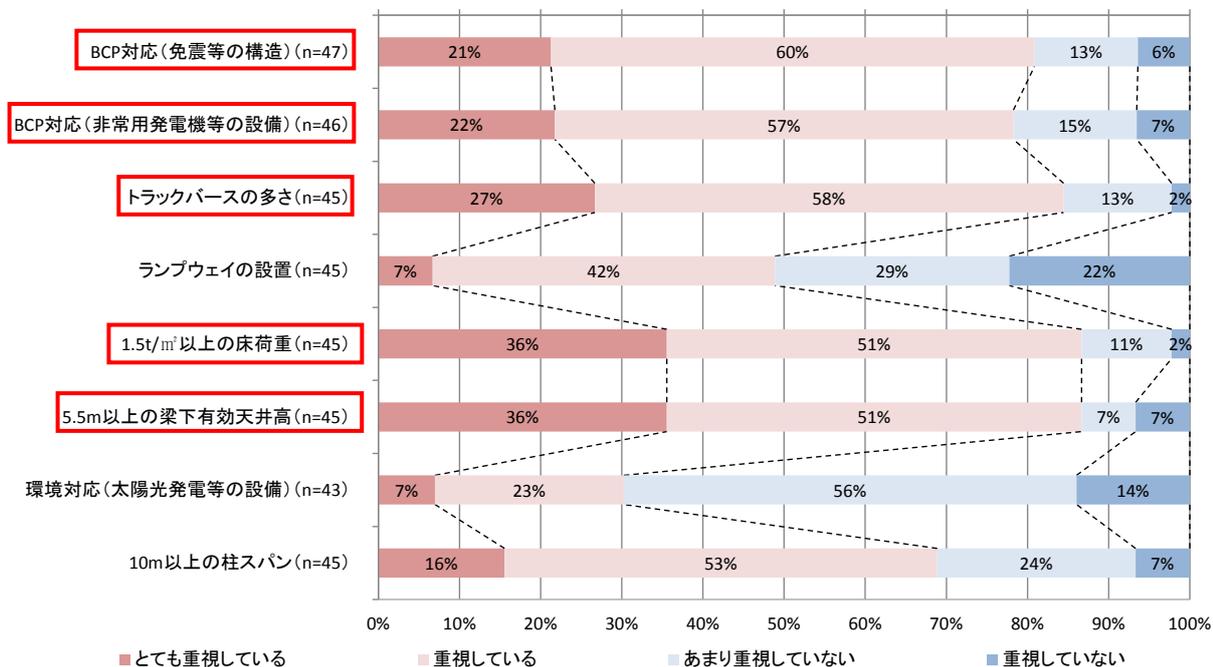


[荷主企業]

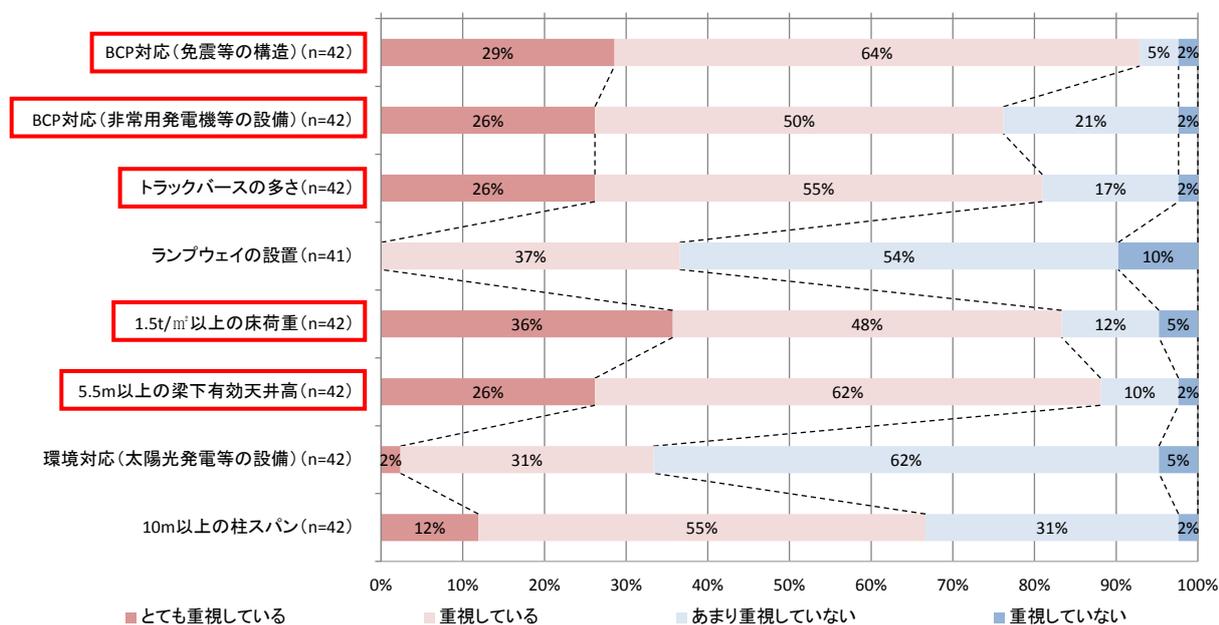


図表9 物流施設に求める施設仕様(項目毎に回答は1つ)

[物流企業]



[荷主企業]



## II これからの物流不動産に求められる機能・役割

本章では、本アンケート結果から物流不動産に特に影響を及ぼすと考えられる事象(1.「ドライバー・パート従業員不足」、2.「外部委託の進展」、3.「ジャストインタイムの要請」)を取りあげ、これからの物流不動産に求められる機能・役割について考察する。

### 1 ドライバー・パート従業員不足

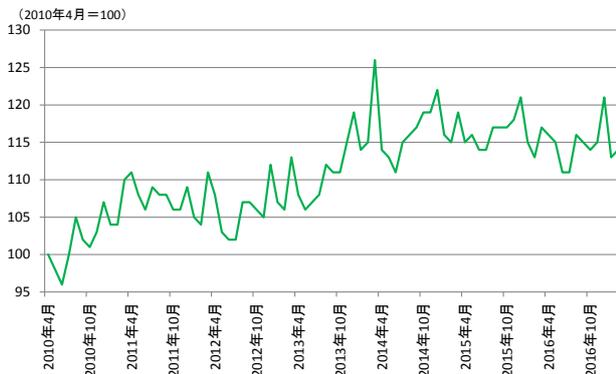
本アンケート結果(1-(3)および 1-(4))から、物流の現場では、トラックドライバーおよびパート従業員不足が喫緊の課題となっている状況が窺えた。

このようなトラックドライバーの雇用逼迫に伴い、配送運賃(配送・輸送コスト)は、2013 年後半以降、高水準で推移している(図表 10)。特に、20~30 代のトラックドライバーが不足していることから、今後も人手不足は続き、配送コストが下がりづらい状況が続くと見込まれる。

また、雇用情勢の改善が続いていることから、物流施設内で働くパート従業員も集めにくく、パート従業員の時給(包装・流通加工コスト)は、上昇傾向で推移している(図表 11)。物流施設の立地・設備においても、パート従業員の確保しやすさ(住宅エリアから程近い、駐車場が完備、等)が一層重視されると考えられる。

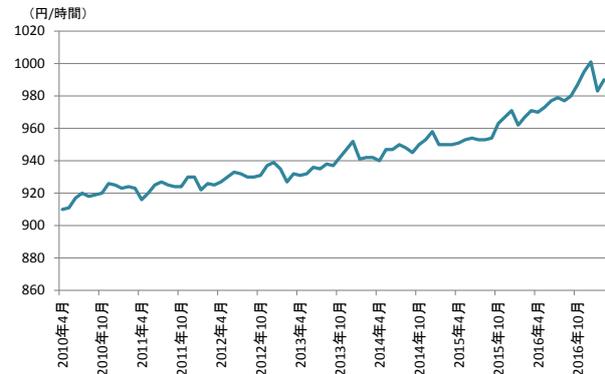
物流コスト全体に圧縮圧力がかかる中で、上記の配送・輸送コストおよび包装・流通加工コストの上昇は、保管コスト(賃料等)の押し下げ要因となる。今後は、賃料が比較的廉価で、かつパート従業員の確保しやすい立地・設備を兼ね備えた物流施設を選好する傾向が一層強まると見込む。

図表 10 成約運賃指数の推移



出所)公益社団法人全日本トラック協会「成約運賃指数」をもとに  
三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 11 パート・アルバイトの平均給与 ※物流・製造・清掃系



出所)リクルートジョブズ「アルバイト・パート募集時平均時給調査」  
をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

## 2 外部委託の進展

物流の現場では、①物流コストの削減要請や、②物流業務の高度化に伴い、3PL 事業者等の物流事業者への外部委託が進んできた。3PL 事業の市場規模は順調に拡大しており、2015 年度は約 2.5 兆円に達した(図表 12)。

本アンケート結果(I-(2))から、物流市場の外部委託は、今後も緩やかに進むと見込まれる。特に、製造業では、生産拠点の海外移転に伴い、国内物流と海外物流を一体運営することが課題となっており、物流事業の外部委託が一層進むと考えられる。

外部委託の受け皿となる 3PL 事業者等の物流企業は、複数のクライアントからの荷物を適切に組み合わせ、庫内作業のプロセス改善を行うことで、施設稼働率の維持・向上を図っている。そのため、多種大量の貨物を取扱可能な、十分な広さと一定水準以上の床荷重と天井高を備えた施設が求められるだろう。また、多様な荷主ニーズへの対応のため、移転自由度を重視し、賃貸施設がより選好されると考えられる。

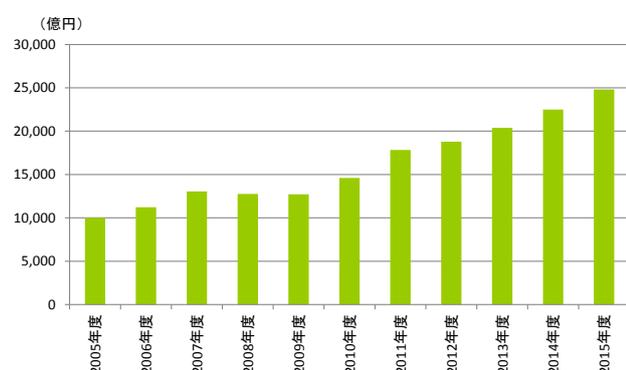
### 3 ジャストインタイムの要請

本アンケート結果(I-(4))から、ネット通販の普及等に伴い、ジャストインタイムの要請は強まっており、物流の現場ではその対応に追われている状況が窺えた。

ネット通販の市場規模は拡大し続けており、2015年には約7兆円に達した(図表13)。人口構成においてITリテラシーが高い年代の占める割合が高まることで、今後もネット通販市場の拡大は継続すると見込まれ、ジャストインタイムの要請が弱まる蓋然性は低い。

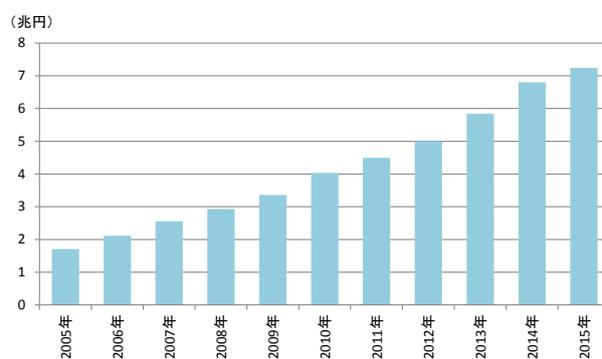
そのような状況下で、高速道路 IC・幹線道路に近く消費地へのアクセスも良好な立地で、多くのトラックバースを有し多頻度配送に対応可能な施設へのニーズは底堅い。また、災害時においても荷主のサプライチェーンを確保できるBCP対応施設のニーズも高まるだろう。

図表 12 3PL 市場規模の推移



出所)ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス」をもとに  
三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 13 小売 EC 市場規模の推移



出所)経済産業省「電子商取引実態調査」をもとに  
三井住友トラスト基礎研究所作成

以上の考察から、一定規模以上の高機能施設(一定水準以上の床荷重・天井高・トラックバースの数、BCP 対応)へのニーズは底堅いと見込まれる。ネット通販市場の拡大等に伴うジャストインタイムの要請から、交通利便性(高速道路 IC・主要幹線道路へのアクセス)や消費地・生産拠点へのアクセスに優れた立地が求められる。また、移転自由度の確保のため、賃貸施設の利用が志向されるだろう。

賃料に関しては、物流企業、荷主企業ともに、高機能で配送利便性が高い物流施設に対し、相応の負担を行う意思がある。しかし、ドライバー・パート従業員不足に伴い保管コストには押し下げ圧力がかかるため、より廉価であることが求められる。

## 【お問い合わせ】投資調査第2部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。