

# 次世代型物流施設の動向

LEAD THE VALUE

2017年10月

株式会社 三井住友銀行  
コーポレート・アドバイザー本部  
企業調査部

- 本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。
- 本資料は、作成日時点で弊行が一般に信頼できると思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を弊行で保証する性格のものではありません。また、本資料の情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがありますので、ご了承ください。
- ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取扱いただきますようお願い致します。本資料の一部または全部を、電子的または機械的な手段を問わず、無断での複製または転送等することを禁じております。



## 三井住友銀行

# 目次

---

1. 大型物流施設の動向	2
2. 物流不動産デベロッパー・政府の取組状況	7
3. 今後予想される動き	12

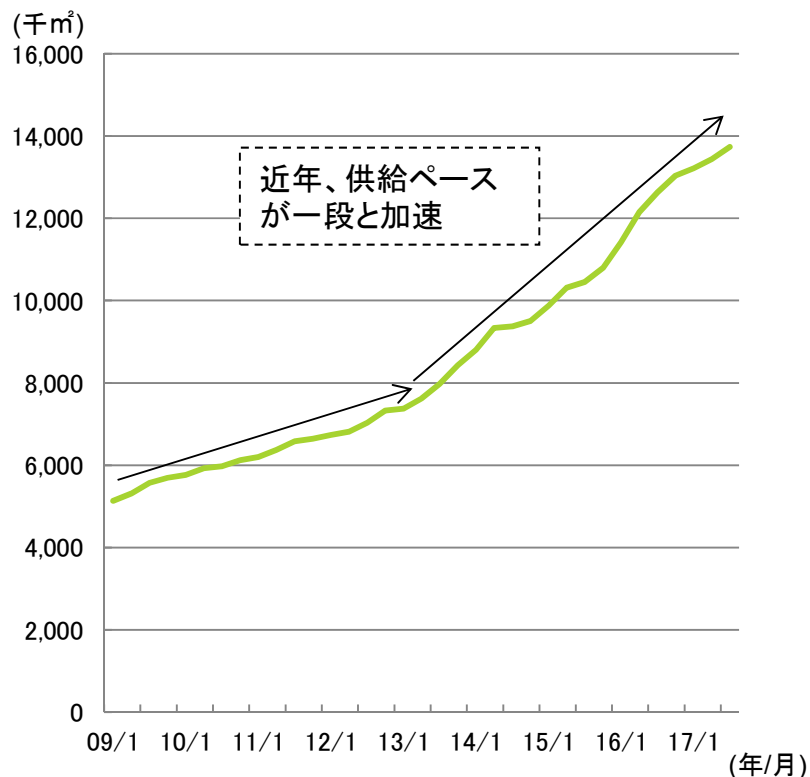
# 1. 大型物流施設の動向

---

# 1. 大型物流施設の動向～需要の増加とその背景

3PL市場やEC市場が拡大する中で物流施設に対する立地や機能面でのニーズが変化してきており、これに対応できる好立地・高効率な大型物流施設に対する需要が増加しています。

## 東京圏の賃貸物流施設(注)面積の推移



(注)延床面積または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設。  
(出所)(株)一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査」を  
基に弊社作成

## 大型物流施設需要拡大の背景

### ①3PL市場やEC市場の拡大

- ・好立地・高効率(入出庫の利便性等)に加え、保管のみならず仕分け・流通加工も可能な物流施設に対するニーズが増加。
- ・3PL事業者については、顧客との契約が短期化する中で、賃貸物流施設を利用するケースが増加(従来は多くが自社保有施設を利用)。

### ②荷主の物流拠点見直しの動き

- ・業務効率化に向け、物流拠点を集約する先が増加。

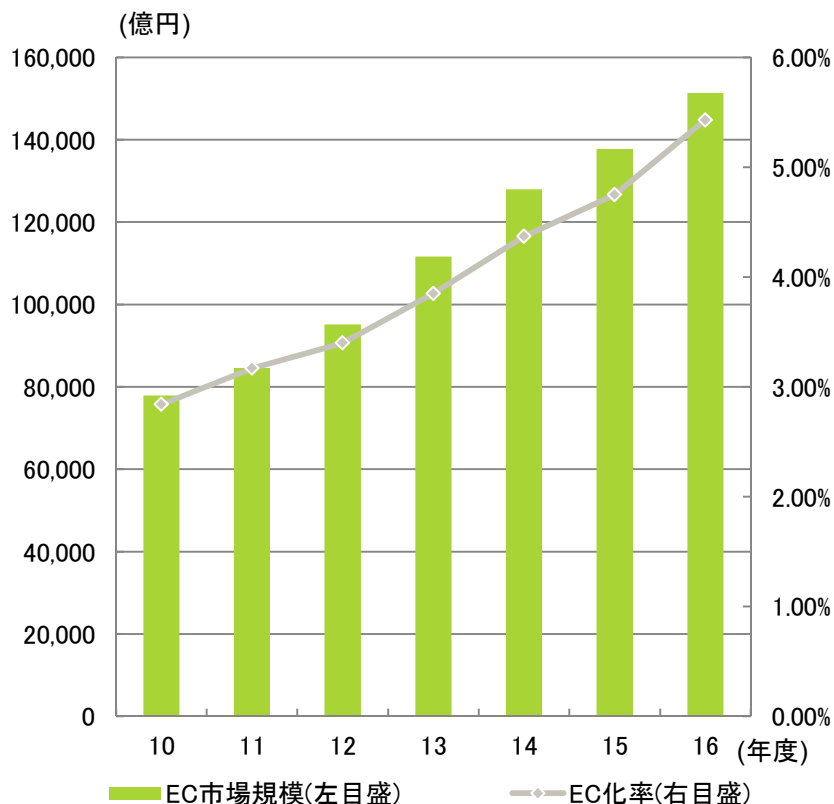
### ③J-REIT市場の拡大

- ・物流系J-REITが多数上場する中で、デベロッパーの資金調達手段が多様化。

# 1. (参考)大型物流施設の動向～ 3PL市場・EC市場の推移

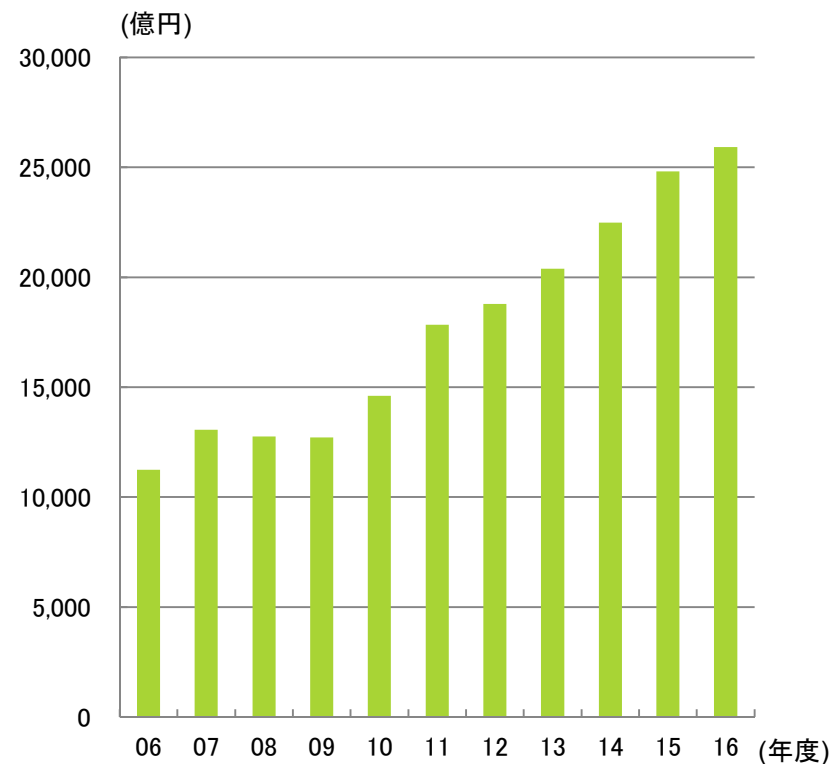
国内物流市場が伸び悩む中、3PL市場及びEC市場は拡大基調にあります。

### B to C EC市場規模推移



(出所)経済産業省「平成28年度我が国経済社会の情報化・サービス化に係る基盤整備(電子商取引に関する市場調査)」を基に弊社作成

### 日本の3PL市場規模



(出所)(株)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2017年8月号」を基に弊社作成

# 1. 大型物流施設の動向～首都圏における立地状況

首都圏では、物流施設は臨海部及び圏央道沿線中心に建設されてきました。臨海部は消費地にも近く利便性が高いものの、用地の確保が困難となってきたため、ここ数年は開通が進み利便性が一段と高まっている圏央道沿線での開発が増加しています。加えて足下では、人手を確保し易い住宅地・市街地からの近さも立地上重要な要素となってきました。

## 首都圏で計画されている大型物流施設の立地動向

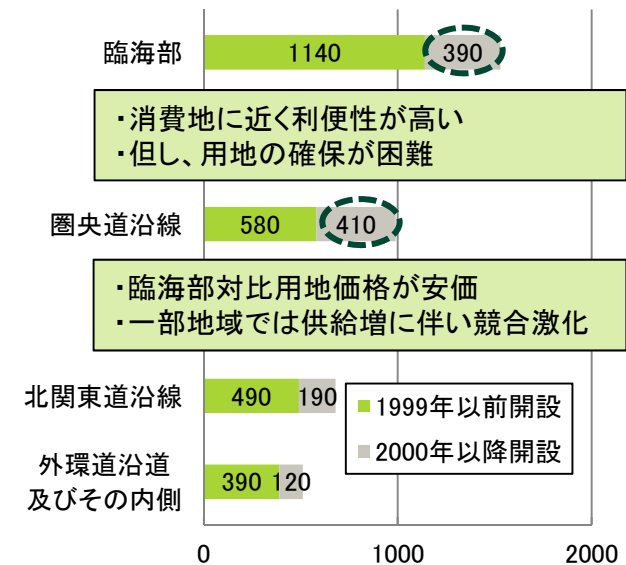


● 2016年～19年にかけて完成済・完成予定の主要な大型物流施設。

(出所) CBRE(株)資料を基に弊社作成

## エリア別の大型物流施設(注)の立地件数(事業所数)

首都圏では臨海部及び圏央道沿線に立地する物流施設が多い。



・消費地に近く利便性が高い  
・但し、用地の確保が困難

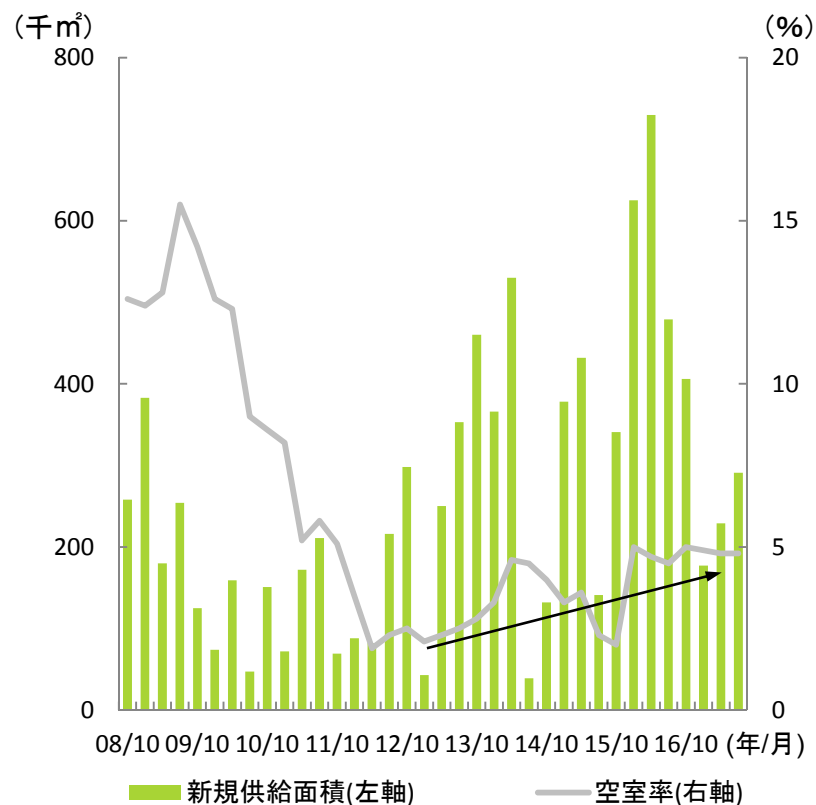
・臨海部対比用地価格が安価  
・一部地域では供給増に伴い競合激化

(出所)国土交通省資料を基に弊社作成  
(注) 敷地面積が3000㎡以上の物流施設(倉庫、集配センター・荷捌き場、トラックターミナル、その他輸送中継施設)。

# 1. (参考)大型物流施設の動向～物流施設賃貸市場

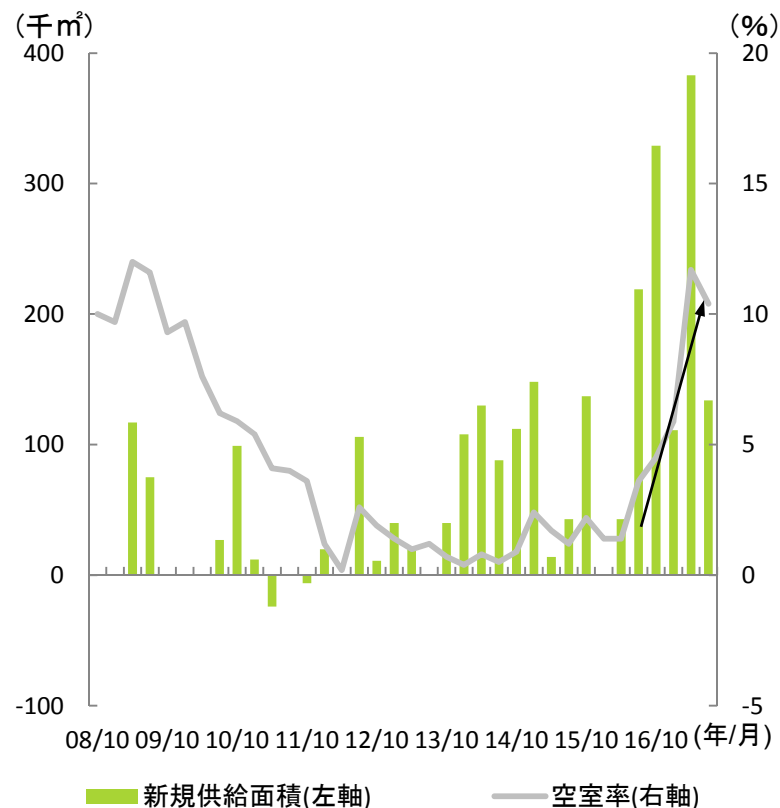
賃貸物流施設市場をみれば、新規供給量の増加から空室率が大幅に上昇しています(特に関西圏)。今後についても、東京圏・関西圏共に引き続き高水準の供給が続く見通しです。

新規供給量・空室率推移(東京圏)



(出所)(株)一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査」を  
基に弊社作成

新規供給量・空室率推移(関西圏)



(出所)(株)一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査」  
を基に弊社作成

## 2. 物流不動産デベロッパー・政府の取組状況

---



## 2. 物流不動産デベロッパーの取組状況～大型物流施設の特徴等

競争が激化する中で、物流不動産デベロッパーは、好立地での開発や、物流施設で勤務する従業員向けのサービスの拡充等による差別化を図っています。加えて、足下では、省人化・自動化に向けた物流ロボットやシェアリングサービスの導入等にも積極的に取り組んでいます。

### 大型物流施設の特徴

立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>①物流適地: 高速道路やICに近接</li> <li>②人手確保: 住宅地・市街地に近い(駅から徒歩圏内のものもみられる)。</li> </ul>
従業員向けサービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>①アメニティの充実: レストラン、コンビニ、カフェテリア、保育所等</li> <li>②サービス提供: Wi-Fi、携帯充電設備、送迎バス等</li> </ul>
テナント企業のサポート	<ul style="list-style-type: none"> <li>①従業員確保のサポート: 人材派遣会社と提携</li> <li>②中古物流機器の売買斡旋: 割引価格での売却・高値での買取</li> </ul>

### 足下で各デベロッパーが注力している点

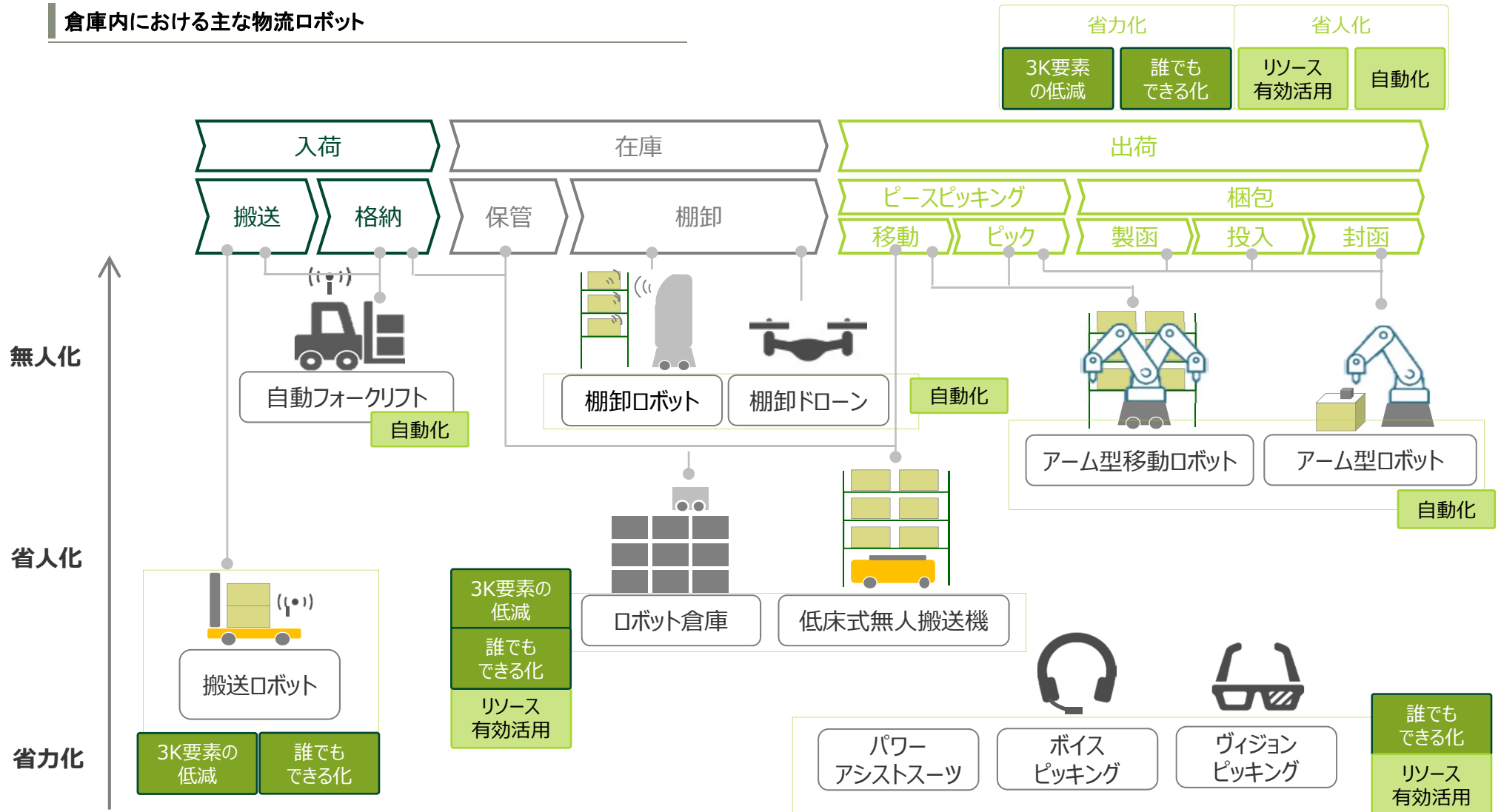
AI・ロボット等の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>①物流ロボットの導入(→P9)</li> <li>②物流最適化システムの開発: ・ビッグデータの継続的な収集、AIによる需要予測・ロボットの配置指示等</li> <li>③トラック・倉庫のシェアリングサービス(→P10)</li> </ul>
マルチユース化への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物流施設を複合的な用途で活用したいというニーズが増加</li> </ul> <p>&lt;主な利用方法&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①EC関連企業が物流施設内に写真撮影スタジオやコールセンター等を設置</li> <li>②少ロット・オンデマンド生産を行う企業等が迅速な出荷に向け物流施設内に生産設備を設置</li> </ul>

(出所)各社プレスリリースを基に弊社作成

## 2. 物流不動産デベロッパーの取組状況～物流ロボットの活用

物流不動産デベロッパーは、庫内作業の省力化・省人化・無人化に向け、様々な物流ロボットの活用を検討・推進しています。

### 倉庫内における主な物流ロボット



(出所)アビームコンサルティング(株)

## 2. 物流不動産デベロッパーの取組状況～物流施設・トラックのシェアリング

物流不動産デベロッパーがトラックや物流施設のシェアリングサービスを手掛けるベンチャー企業と提携・連携し、テナントサービスの拡充を図る動きもみられます。

### 物流業のシェアリングサービス



#### トラック シェアリング

- ▶ドライバー不足が深刻化する中で、荷主とトラック輸送業者をオンライン上でマッチングするサービスが広がっている。
  - ▶更なる普及に向けては、業務内容の標準化(注)等が課題とされる。
- (注)トラック輸送においては、荷役作業等付帯業務が含まれることも多く業務内容が複雑化しているため「メニュー化」が難しく、オンラインでのマッチング上の課題となっている。

#### 物流施設 シェアリング

- ▶足下、物流施設を貸したい企業と借りたい企業をオンライン上でマッチングするサービスも登場。
- ▶物流施設は、千坪・年単位で賃貸借されることが多いため、小ロット・短期間での利用ニーズに対応。

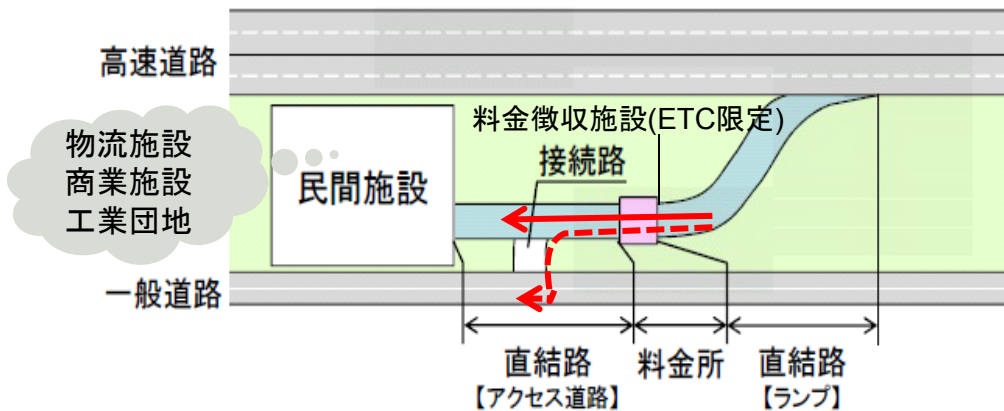
## 2. 政府の取組状況～物流施設関連の政府支援

政府も、物流効率化や働き方改革に向け、物流施設直結のインターチェンジやトラック予約システムの導入促進等の支援を行っています。

### 物流施設等と直結のスマートインターチェンジ(IC)

- ▶ 民間企業による、高速道路と民間施設(物流施設、大型商業施設、工業団地等)を直結するICの設置を認める制度を制定。
- ▶ 物流効率化が見込まれることに加え、将来、自動運転技術による高速道路でのトラック隊列走行(注)が可能となった際には、後続車両のドライバーの乗降地点としての活用も考えられる。

(注)先頭車両のみ有人、後続車両は無人運転となる大型トラックの隊列走行。2022年度以降の高速道路での商業化に向けて国土交通省等により実証実験が行われている。一般道路では後続車両にも有人運転が必要なため、高速道路と一般道路の接続地点でドライバーの乗降が必要となる。



(出所)国土交通省HPを基に弊社作成

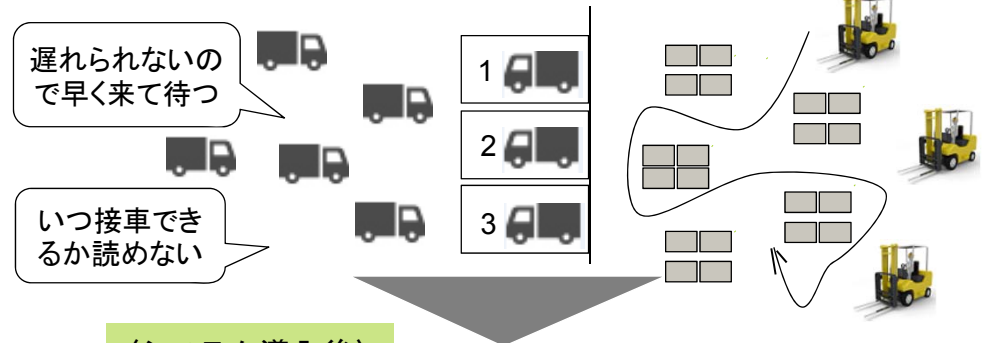
### トラック受付予約システムの導入促進

- ▶ トラックドライバーが物流施設への到着時刻をスマートフォン等から事前に予約することが可能なシステムの導入を促進。

#### 〈システム導入前〉

【トラック事業者側】  
渋滞・待ち時間の発生

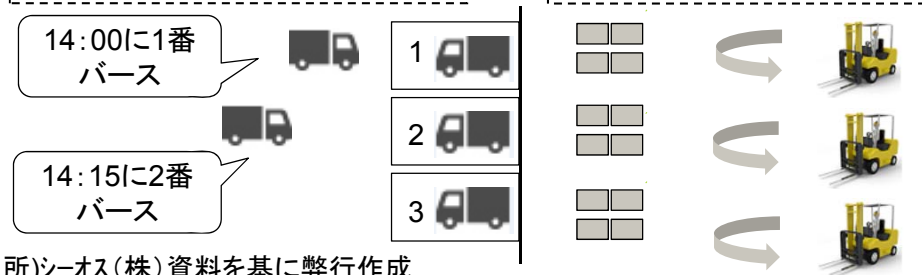
【倉庫・物流施設側】  
事前に庫内作業計画が立てられず、非効率



#### 〈システム導入後〉

【トラック事業者側】  
・ドライバーの労働環境が改善  
・生産性の向上

【倉庫・物流施設側】  
・倉庫内の作業効率改善  
・良好な周辺環境確保



(出所)シーオス(株)資料を基に弊社作成

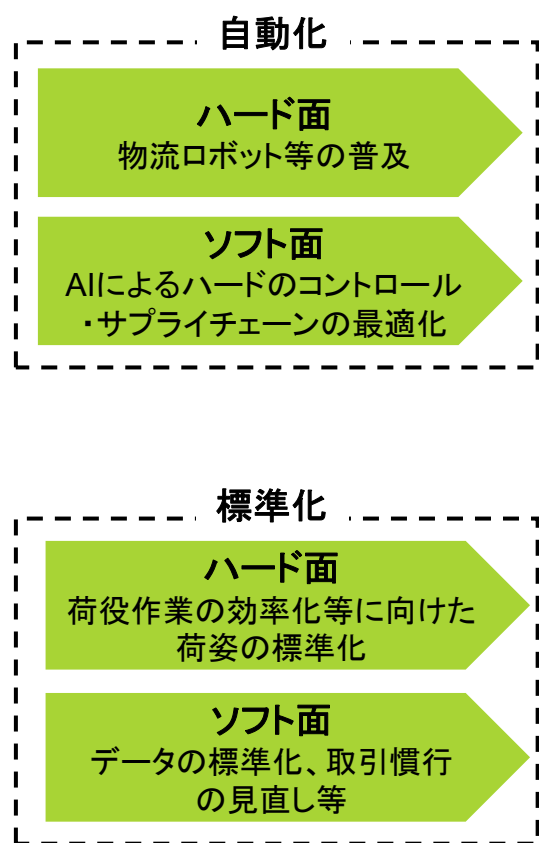
### 3. 今後予想される動き

---

### 3. 今後予想される動き

今後、自動化・標準化の進展により物流業は労働集約産業から装置産業へと変容していくとみられます。こうした中で物流業務のアウトソースや異業種を含めた再編・提携、プラットフォーム構築に向けた動きの活発化など業界構造が大きく変わっていくと考えられます。

#### 予想される動き



#### 【物流業界の方向性(弊社アイデア)】

##### ① 物流業務アウトソースの進展

・外部のアセット・ノウハウを活用した方が効率的なため、アウトソースが進展する。

##### ② 物流会社間での再編

・スケールメリットが働き易くなるため、規模拡大に向けた再編が増加する。

##### ③ 機械メーカーやITベンチャー等の参入増加、異業種間での提携増加

・ハードやソフト面に強みを有する異業種(機械メーカー、ITベンチャー、物流不動産デベロッパー等)の新規参入が増加する。

・物流会社及び異業種間でのアライアンスが活発化する。

##### ④ プラットフォームの重要性向上

・サプライチェーン全体を見える化しコントロールする重要性が高まる。

・将来的には、プラットフォームにおける取扱情報量の拡大(注)やオープン化により、企業・業界を越えた物流の最適化が進む。

(注) 貨物の位置や量等に関する情報に加え、需給変動や道路情報もプラットフォーム上で一元管理可能となる見込み。

##### ⑤ 物流施設開発における立地戦略の変化

・人手確保の重要性が薄れ、物流効率の高い立地での開発が増加する。