

不動産 投資 レポート

人手不足に起因する物流コスト上昇が喚起する物流施設への需要(2)

～コスト削減の取組みが喚起する需要とその方向性

金融研究部 准主任研究員 **吉田 資**
e-mail: tyoshida@nli-research.co.jp

1.はじめに

[前回のレポート](#)¹では、深刻な人手不足が続く中、物流コストが上昇している現状や、人手不足への対応策、等を概観した。今後も物流コストは下がりにくい状況が続く中で、企業は積極的にコスト削減策に取り組むだろう。今回のレポートでは、コスト削減の取組みが喚起する物流施設への需要とその方向性について考察する。

2. 物流コスト削減の取組みが物流拠点施策に与える影響

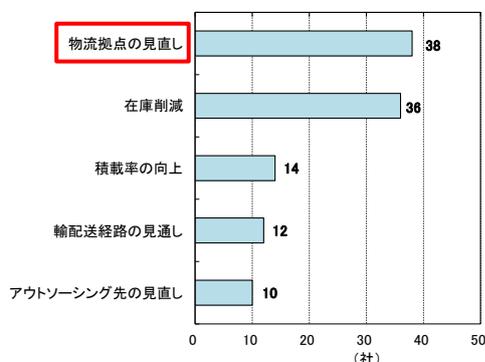
(1) 物流コスト削減の取組み ～物流拠点再編が進む

[前回のレポート](#)に示した通り、今後も物流コストへの上昇圧力は継続すると見込まれる。一方、企業の物流部門は、常にコスト削減圧力に晒されていることから、有効なコスト削減策を講じる必要がある。

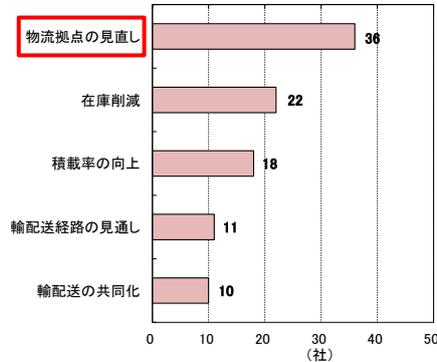
日本ロジスティクスシステム協会が実施した「物流コスト実態調査(2016年版)」によれば、「過去1年間に実施した物流コスト削減策の内、効果が大きかった削減策」(図表-1・左グラフ)、「今後1年間に実施予定の削減策」(図表-1・右グラフ)ともに、「物流拠点の見直し(廃止・統合・新設)」との回答が最も多かった。数あるコスト削減策の中で、配送効率の向上や人件費・保管料の削減等が期待できる「物流拠点の見直し(再編)」は、最も効果が大きいと考えられている。

図表-1 物流コスト削減策の効果(回答数が多かった上位5項目)

[効果が大きかった削減策(過去1年間に実施)]



[今後1年間に実施予定の削減策]



(出所)公益社団法人日本ロジスティクスシステム協会「物流コスト実態調査(2016年版)」をもとにニッセイ基礎研究所作成

¹ 吉田資『[人手不足に起因する物流コスト上昇が喚起する物流施設への需要\(1\)](#)』ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2018年3月2日

既に、物流拠点の集約・統合等を実施した企業も見られる（図表-2）。大手家具販売の大塚家具は、首都圏で2ヶ所運営していた物流拠点（「横浜サービスセンター」と「青梅サービスセンター」）を「横浜サービスセンター」に統合し、物流施設のオペレーションに必要な人員と輸送費を削減した。また、学校教材等を取り扱う出版社の教育同人社は、配送業務と商品管理の効率を高めることを目指し、埼玉県で2ヶ所運営していた物流拠点（「東松山流通センター」と「嵐山流通センター」）を大手物流施設開発事業者のプロロジスが運営する大規模賃貸施設「プロロジスパーク吉見」（埼玉県比企郡吉見町）に統合した。大手IT機器販売の大塚商会は、関西圏の各地に点在していた物流拠点を「西日本物流センター」（大阪市西淀川区）に集約した。その際には、省人化や入出荷スピード向上を図るため、大規模な商品搬送設備（全長3,600m）や自動梱包機、等を導入した。

今後も物流コストの削減への圧力が続く中で、物流拠点の再編を行う企業は増加すると見込まれる。

図表-2 物流拠点再編の事例

企業名	業種	事例
大塚家具	家具販売	・首都圏で2ヶ所展開している物流拠点（横浜サービスセンター・青梅サービスセンター）を横浜サービスセンターに統合し、倉庫オペレーションに必要な人員や配送コストを削減（2017年12月）。
教育同人社	出版社(学校教材)	・埼玉県の物流拠点（東松山流通センター・嵐山流通センター）をプロロジスが運営する賃貸物流施設「プロロジスパーク吉見」に集約し、配送業務と商品管理の効率を高める（2017年9月）。
大塚商会	IT機器販売	・関西圏の各地に点在していた物流拠点を「西日本物流センター」（大阪市西淀川区）に集約。自動梱包器等の最新の物流システムを採用し、省人化や入出荷スピード向上を図る（2016年7月）。
ビックカメラ・コジマ	家電量販店	・コスト削減や在庫圧縮を意図して、物流拠点の統合を行う[2012年5月・25拠点→2017年11月・9拠点]（2017年11月）。
モリト	専門商社 (ホック、マジックテープ)	・全国に分散していた物流拠点を「埼玉松伏物流センター」に集約（2017年10月）。
日本アンテナ	映像用電子機器製造	・物流コストと在庫管理コスト削減を意図して、9ヶ所の物流拠点を3か所程度に集約予定（2017年2月）。

（出所）新聞・雑誌記事および各社公表資料等をもとにニッセイ基礎研究所作成

(2)物流拠点再編の方向性

以下では、今後、進展が見込まれる物流拠点再編の方向性について、①拠点再編の可能性が高い業種、②拠点再編の可能性が高いエリア、③（同一エリア内での）立地選好の変化、の3つの観点で考察する。

①拠点再編の可能性が高い業種は、「卸売業」

コスト削減を意図した物流拠点再編の可能性が高い業種の1つに「卸売業」を挙げることができる。

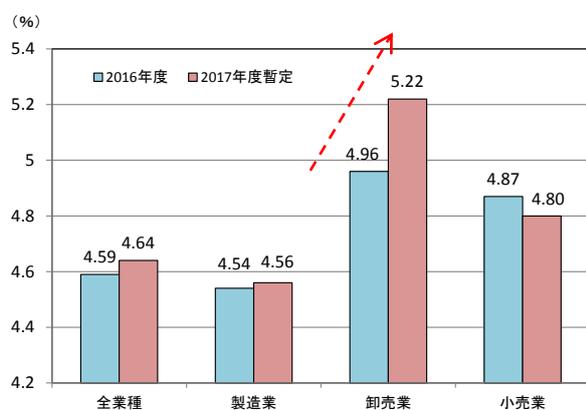
日本ロジスティクスシステム協会が2017年12月に公表した「物流コスト実態調査（2017年速報版）」によれば、「卸売業」の売上高物流コスト比率（連続回答企業に限定）は5.22%となり、前回調査（4.96%）から大きく上昇した（図表-3）。また、日通総合研究所が発表している「物流コストの動向指数」においても、「卸売業」の指数は、製造業と比べて高い水準で推移しており、コスト上昇圧力が強い状況にある（図表-4）。

「卸売業」の物流拠点は、メーカー（製造業）から仕入れた大量の商品を小売業からの要請に応

じて仕分けし、小売業の配送拠点もしくは販売店舗に直接配送する役割を担っている（図表-5）。そのため、トラックの往来が頻繁で、かつ施設内で仕分け作業等に携わる人が多いことから、配送コストおよび荷役コスト上昇の影響を強く受ける。

また、[前回のレポート](#)で示した人手不足の解消に向けた物流施設の自動化・機械化等の取組みも物流拠点再編を後押しすると思われる。例えば、規模の小さい物流拠点では、「卸売業」が担うことが多い仕分けやピッキング等の作業に、自動仕訳機の導入やピッキング作業をサポートするロボット等を導入することは難しい。そのため、物流施設の自動化・機械化を機に、複数の物流拠点を大規模物流拠点に統合することも考えられる。物流コストが下がりにくい状況も相まって、「卸売業」では今後、物流拠点再編が進む可能性は高い。

図表-3 売上高物流コスト費の現状



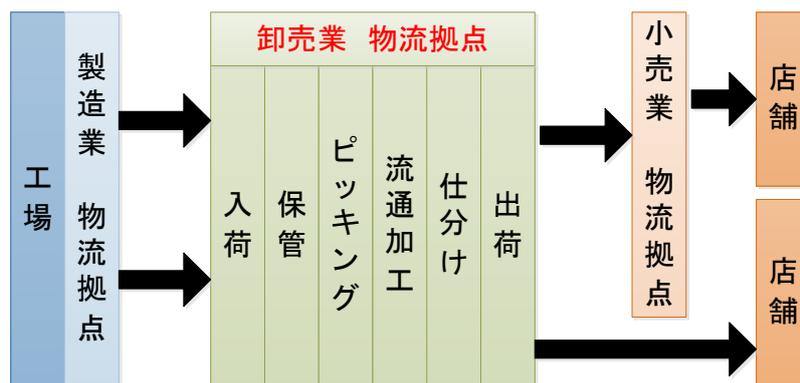
(出所)公益社団法人日本ロジスティクスシステム協会「物流コスト実態調査(2017年速報版)」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-4 物流コストの動向指数(業種別)



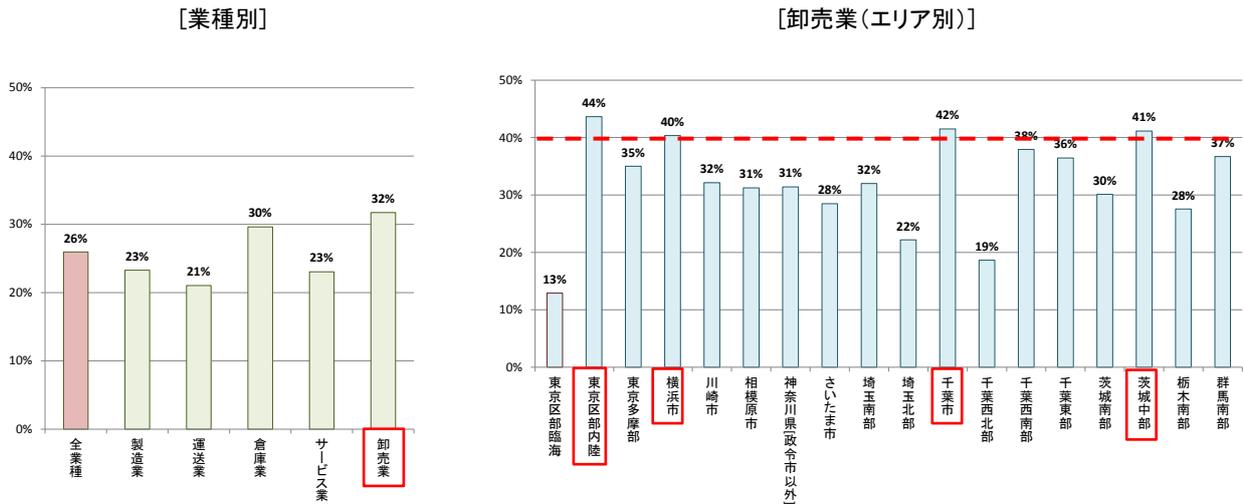
(出所)株式会社日通総合研究所「企業物流短期動向調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成 ※2018Q1 は見通

図表-5 「卸売業」の物流拠点の役割



(出所)ニッセイ基礎研究所

図表-7 1979年以前に開設した物流拠点の占める割合



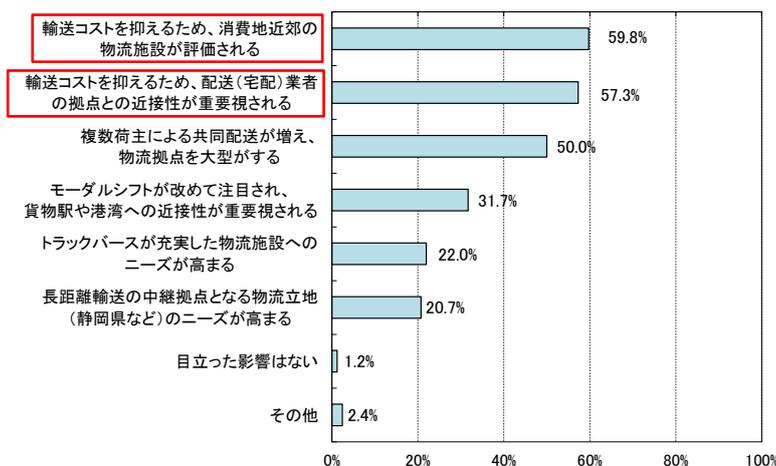
(出所) 東京都市圏交通計画協議会「第5回東京都市圏物資流動調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

③立地選好では、「消費地近郊」、「配送業者の拠点との近接性」、「通勤利便性」を重視

人手不足に起因する輸送コストの上昇は、物流拠点の（同一エリア内での）立地選好にも影響を及ぼす。一五不動産情報サービスのアンケート調査によれば、約6割の企業が輸送コストを抑えるため、消費地近郊での立地とともに、ラストワンマイル²を担う配送（宅配）業者の拠点との近接性が重視されると回答している（図表-8）。

また、パート従業員確保も物流施設の立地選定に影響を与えている。国土交通省「平成29年度土地白書」では、「近年は物流施設内の従業員の確保が重要な問題となっており、これを念頭に郊外住宅地の近くや通勤利便性の高い駅に近いこと等も重要な要因となっている」と指摘している。近年、増加している流通型の物流施設では施設内で働くパート従業員を多く確保する必要があるため、通勤利便性に優れていることが重視されている。

図表-8 輸送コストの上昇による物流施設への影響



(出所) 株式会社一五不動産情報サービス「物流施設の不動産市場に関するアンケート調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成
※ 回答者数は82名

² 最寄りの配送センターから個人宅までの輸送。

3 物流拠点再編が喚起する大規模賃貸施設への需要

(1) 拠点再編を志向する企業は、大規模賃貸施設の有望なテナントに

人手不足に起因する物流コスト上昇に伴い、[前回のレポート](#)に示した最新技術を活用した人手解消の取組み（トラック運転の自動化や物流施設の自動化・機械化、等）は更に進展するだろう。

それに伴い、物流拠点再編の受け皿となる物流施設には、複数のマテハン機器³や無人搬送機等を導入可能な一定以上の床荷重・天井高・面積を有していることが求められる。また、自動運転中のトラックや、自動化した仕分け・梱包システム等を一括管理・運営するために、事務所スペースも必要となる。自動運転トラックがスムーズに運行できる一定規模以上の接車バースも重要視されると考えられる。

上記のような設備条件と合致する物流施設は、大手不動産事業者等が開発した大規模賃貸施設に多いと思われる。前述の通り、既に大手不動産事業者が開発した大規模賃貸施設に物流拠点を集約する動きも進んでいる。

(2) 人手不足が 3PL および EC 市場成長の重石となる中、拠点再編需要の存在感が増す

首都圏における大規模賃貸施設市場の需給は、旺盛な需要に支えられ、2010 年以降安定してきた（図表-9）。その旺盛な需要を支えたのは、3PL⁴市場と EC 市場の成長であった。

物流の現場では、物流業務の高度化や業務効率化の要請等に伴い、3PL 事業者などの物流事業者への外部委託が進んでいる。ライノス・パブリケーションが実施した 3PL 市場に関する調査によれば、3PL の市場規模は、上記の物流業務のアウトソース化に後押しされ、順調に拡大してきた（図表-10）。ただし、市場の成長スピードは減速しつつあり、直近（2016 年度）の年間成長率は 4.5% に留まった。同調査では、「設備は準備できるがドライバー、庫内作業員の不足により新規業務を受けることが難しい」との回答もあり、今後、人手不足の深刻化が市場成長の重石になる可能性がある。

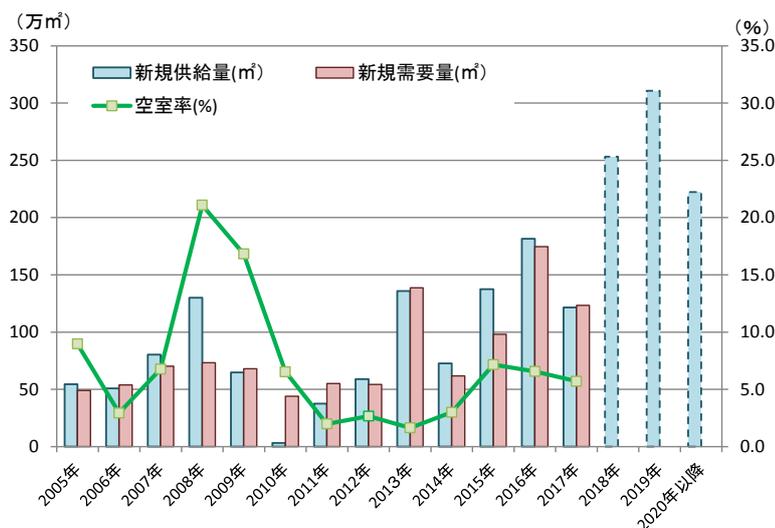
経済産業省「電子商取引に関する市場調査」によれば、物販系 EC の市場規模は、堅調に拡大しており、直近の 2016 年は 8 兆円に達した（図表-11）。今後も、IT リテラシーが高い世代に占める割合が増えることで、物販系 EC 市場の拡大は継続すると思われる。しかし、ドライバー不足および取扱個数の増加に伴い、ラストワンマイルを担う宅配事業者の負担は増大しており、宅配料の値上げに踏み切った企業も見られる。宅配料の値上げ分を消費者へ価格転嫁する動きも一部で起こっており、このことが市場成長の阻害要因になりえる。

今後も、3PL 企業とインターネット通販企業は、大規模賃貸施設のテナント先として高いプレゼンスを維持するだろう。しかし、人手不足がより深刻化し、3PL 市場および EC 市場の成長が鈍化した場合、テナント先として、物流拠点再編を志向する「卸売業」の存在感は増すと思われる。

³ 荷役作業の省力化や省人化を図る設備で、フォークリフトやベルトコンベヤ、パレット等がある。

⁴ Third Party Logistics: 荷主に対して物流改革を提案し、包括して物流業務を受託し遂行すること。

図表-9 首都圏における大規模賃貸施設市場の空室率



(出所)株式会社日本ロジフィールド総合研究所のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-10 3PL 市場規模の推移



(出所)ライノス・パブリケーション「月間ロジスティクスビジネス」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-11 物販系 EC 市場規模の推移



(出所)経済産業省「電子商取引に関する市場調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

(3)人手不足は、大量供給局面においてエリア格差拡大の一因に

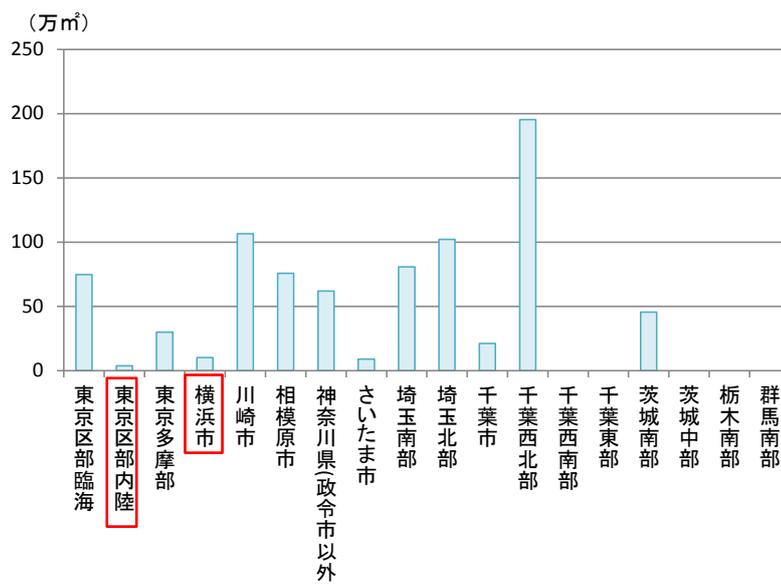
今後、首都圏では、2018年と2019年に年間250万㎡を超える大規模賃貸施設の大量供給が予定されている。図表-12は、2018年以降に供給予定の大規模賃貸物流施設(2018年2月時点)を対象に、供給予定面積をエリア別に示したものである。「千葉西北部」や「川崎市」、「埼玉北部」では100万㎡を超える新規供給が予定されている。一方、(前章に示した)「卸売業」の拠点再編可能性が高い「東京区部内陸」と「横浜市」での新規供給は比較的少ない。「東京区部内陸」と「横浜市」は、人口集積の観点からパート従業員の確保が比較的容易で、かつ輸送費削減の観点から消費地への近接性を優れており、「卸売業」以外の業種の物流拠点再編先としても有望なエリアである。それ故、現在、予定されている新規供給量では、旺盛な需要に追いつかず、エリアの需給は逼迫する公算が高い。

一方、大量供給が予定されている「千葉西北部」や「埼玉北部」等のエリアは、圏央道の開通に

よる交通利便性の向上や、首都圏の中では賃料水準が比較的廉価、等の要因から 3PL 企業等を中心に物流施設への需要は堅調であった。しかし、大消費地である東京中心地まで距離があり輸送費の増加が懸念されることや、鉄道駅まで距離がある地域も多く通勤利便性にやや劣ること、等から、人手不足に伴い 3PL 企業を中心した需要は弱含む可能性がある。大量供給も相まって需給が緩和する懸念がある。

今後も人手不足が継続することで、エリア・立地による需給格差が拡大する可能性があり、注視が必要であると思われる。

図表-12 エリア別供給予定面積(2018年以降)



(出所)株式会社日本ロジフィールド総合研究所のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

(ご注意) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。