

物流拠点の新設事例からみる需要サイドの分析

物流拠点の新設は大都市圏に傾斜しており、今後もこの傾向が続く可能性が高い。

物流拠点の新設は物流会社が6割を占め、荷主自らの新設は限定的である。

取扱貨物(荷主)では、雑貨・飲食品・衣料品などの消費財の拠点が6割程度を占める。

○ はじめに

法人企業統計(財務省)をみると、全産業を対象とした2008年1~3月期の経常利益は前年同期比でマイナス17.5%と大きく落ち込んでいる。また、直近の企業の四半期決算をみると、営業利益が前年同期比でマイナスになるケースも増加し、原油や食料の価格上昇によってインフレ圧力が強まるなど、日本経済の先行きに不透明感が増している。

物流施設の不動産市場でも、中小の貸倉庫のみならず、大型物流センターでも空きが目立つ状況となりつつある。先行きの不透明感が高まる中で、新規の物流施設を開発する動きは小休止しているが、再び不動産市況が回復するかは、昨年から今年にかけて竣工した大型物流施設において、テナント需要を顕在化させ順調に稼働率が上昇するかが、大きなポイントになるものと考えられる。

物流施設の不動産市場では、供給サイドについては不動産開発会社の積極的な情報開示によって、その動向を把握しやすいが、物流会社のみならず荷主を含めた需要サイドの動きをとらえることが難しい。そこで本レポートでは、過去1年強(2007年1月~2008年6月)の物流拠点の新設事例を収集し、需要サイドに関して詳細に分析した。なお、収集した際の選定基準は図表1のとおりである。

図表1. 調査対象とした物流施設の選定基準

調査対象:2007年1月から2008年6月までに新設した日本全国の物流拠点のうち、延床(賃貸)面積が3千m²以上の拠点を対象。自社所有、賃貸を問わず集計している。

調査方法:各社のプレスリリース情報をもとに、(株)一五不動産情報サービスにて集計

対象拠点数・面積:228拠点 3,820,089m²(床面積ベース)

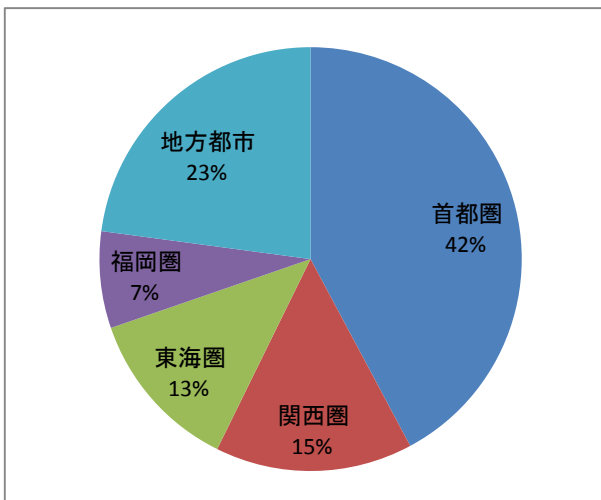
○ 地域別の特徴

図表2は、図表1の基準で選定した新設物流拠点を地域別に集計したものであるが、首都圏が42%、関西圏が15%、東海圏が13%となり、3大都市圏で7割を占めていることが分かる。福岡県と佐賀県を併せた福岡圏も7%で、その他の地方都市は23%にすぎない。同様の地域区分で、県内総生産の地域別シェアをみると(図表3)、3大都市圏で55%、福岡圏は4%となっており、物流拠点の新設が大都市圏に集中していることが確認できる。本調査では床面積ベースで3千m²以上を新設事例の対象としているため、中小ボリュームの物流ニーズが中心の地方都市のシェアが小さくなる点に留意しなければならないが、それでも地方都市では中大型ニーズが限定的であることがうかがえる。その他の指標として、物流施設のストック量(床面積ベース)をみると、地方都市のシェアが48%となっており、既存のストック量は、地方都市にも一定のシェアが存することが確認できる。地方都市には中小倉庫のシェアが多く、また、農林漁業用の特殊な倉庫(食料を備蓄するサイロなど)の比率が高いことも想定され、日用雑貨や医

薬品、衣料品などを取り扱う一般的な大型物流センターのニーズが少ないことが想定される(図表 4)。

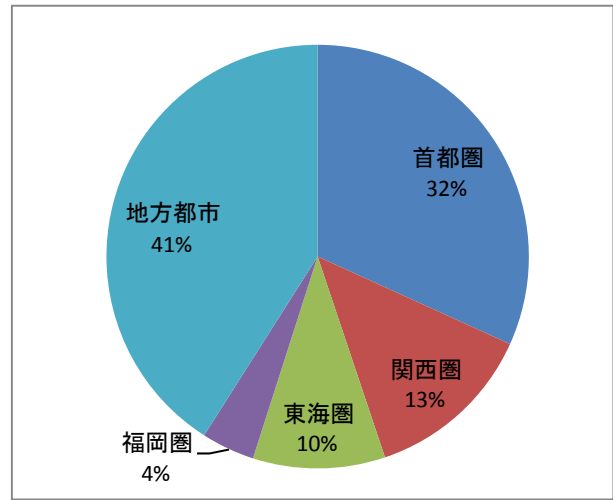
近年、市場拡大が著しい賃貸型物流施設への不動産投資実績の地域シェアをみると、より顕著に大都市圏に集積していることが確認できる(図表 5)。賃貸型の大型物流施設では、雑貨・衣料品・医薬品など消費財の取扱拠点として 3PL 企業がテナントとして入居するケースが多いが、需要サイドからみても大都市圏でのニーズが高いことがうかがえ、このような旺盛な需要を背景に、投資サイドとしてもより一層と大都市圏に集中してきたことがうかがえる。その他、特徴的な点としては、東海圏は新設の物流拠点のニーズが多いものの(図表 2)、物流施設の不動産投資実績は少なく(図表 5)、福岡圏は地域経済規模(図表 3)に比べて旺盛な物流ニーズ(図表 2)を背景に、既に不動産投資が盛んに行われてきたことが確認できる(図表 5)。

図表 2. 新設物流拠点の地域シェア(床面積ベース)



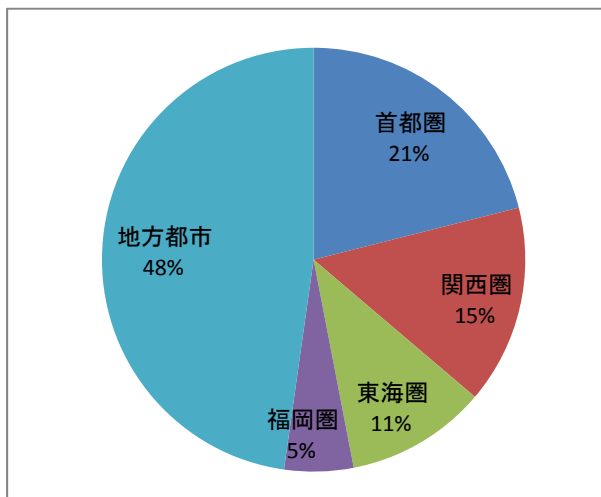
出所：株式会社一五不動産情報サービスにて作成

図表 3. 県内総生産(名目)の地域別シェア



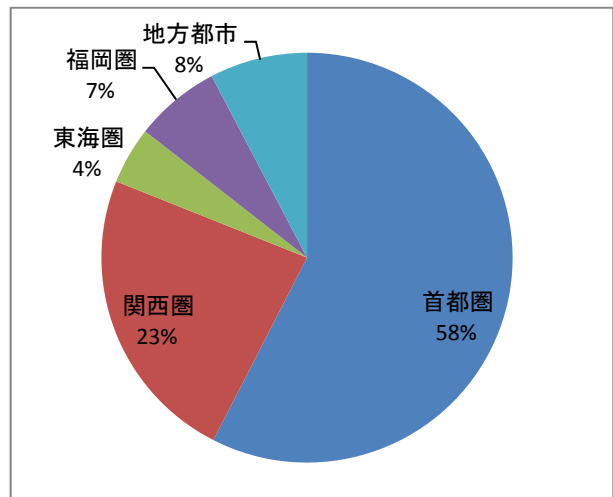
出所：平成 17 年度県民経済計算(内閣府経済社会総合研究所)

図表 4. 物流施設のストック量(床面積ベース)



出所：固定資産の価格等の概要調書(総務省)および建築着工統計(財団法人建設物価調査会)から株式会社一五不動産情報サービスにて推計

図表 5. 賃貸型物流施設への不動産投資実績



出所：株式会社一五不動産情報サービスにて作成
 詳細は「物流施設の不動産投資実績に関する調査」を参照
 (http://www.ichigo-re.co.jp/20080417_report.pdf)

注：地域区分は、首都圏(埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県)、東海圏(静岡県・愛知県)、関西圏(京都府・大阪府・兵庫県)、福岡圏(福岡県・佐賀県)、地方都市(その他)である。

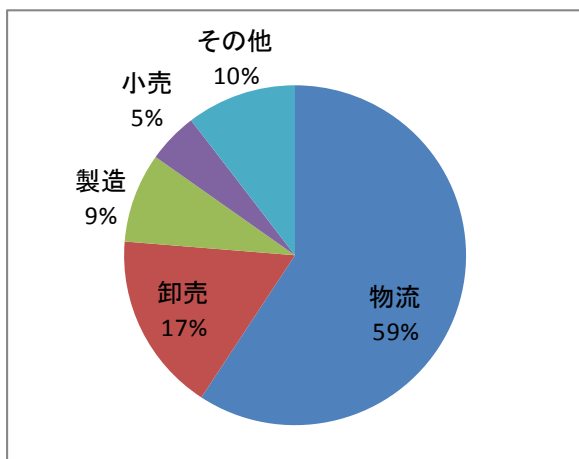
○ 物流拠点を新設する需要サイドに関する分析

次に、どのような企業が物流拠点を新設しているのかを分析する。物流拠点を新設する主体としては、運送、保管、荷役などの物流業務を担う物流会社と物流会社の顧客である製造、小売、卸といった荷主といわれる企業群が存在する。物流施設の運営では、荷主が自ら全物流業務を行うケースは稀で運送などを物流会社に委託している。また、物流業務の大半を外部委託する動きは盛んになっていることは周知のとおりである。物流拠点を新設する主体の捉え方(真の需要者)については、様々な考え方ができるが、本調査ではどの企業が主体的に発表しているかを基礎に集計・分析した。なお、1拠点につき1社のみとし、A物流会社がB荷主用の物流拠点として運営している際も、発表した主体(A物流会社のケースが多い)で区分している。

物流拠点を新設する企業の業種を、物流会社、卸売会社、製造会社(メーカー)、小売会社、その他で区分して集計したものが図表6である。集計結果をみると物流会社が6割となり、その内訳としては、複合的な物流業務を行う大手物流会社の拠点が中心で、企業物流を受託する3PLの拠点として活用している事例が多い。また、数は少ないものの、倉庫会社の新設事例や宅配便拠点の新設なども確認できた。

物流会社に次いで多いのは17%を占める卸売会社で、医薬品や食品などの新設拠点が中心であった。製造業(メーカー)が自ら物流拠点を新設するケースは全体の9%とやや低いが、メーカーの物流子会社を通じて、物流拠点を新設するケースもみられ、製造会社(メーカー)主体の拠点は、実質的にはもう少しシェアが高いことが予想される。小売会社は5%と少なく、新設拠点としてはスーパーや家電などの物流拠点が中心である。小売業者は荷主として物流会社に外部委託する動きが中心で、自らが物流拠点を新設するケースが減少傾向であることがうかがえる。

図表6. 新設物流拠点の業種別シェア (面積ベース)



出所：株式会社一五不動産情報サービスにて作成

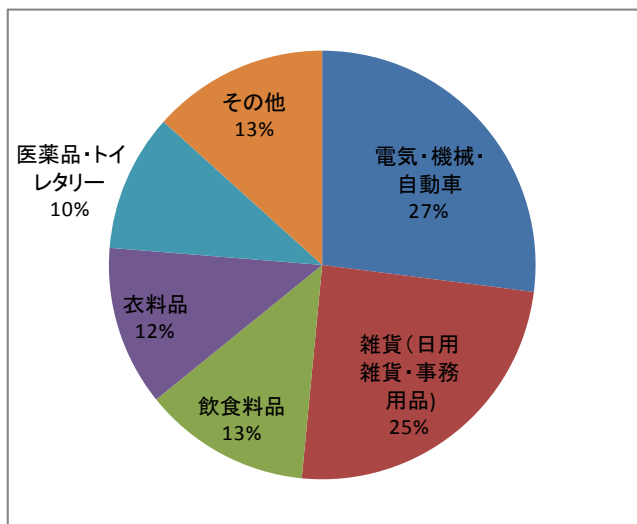
注：新設する物流拠点を利用すると想定される企業を対象に集計。利用企業が判別しないケースはサンプルから除外している。サンプル数は223拠点である。

次に対象拠点の荷主(取扱貨物)について調査した(図表7)。物流拠点における荷主の把握は困難なケースが多いので、おおよそ推測できた事例を対象に集計した。なお、荷主(取扱貨物)の区分は、「電気・機械・自動車」「雑貨」「飲食料品」「衣料品」「医薬品・トイレタリー」「その他」に分類した。また、対象サンプルは84拠点である(図表1の段階では228拠点)。

分析結果をみると、日本を支える主要メーカーの物流拠点である「電気・機械・自動車」が27%を占

め、そのなかでも、自動車部品の拠点が数多く確認できた。直近でこそやや陰りがみられる自動車産業であるが、九州や東北地方を中心とした大型工場稼働によって、関連会社での物流ニーズが増加していることがうかがえる。次いで、雑貨(日用雑貨や事務用品など)が25%、飲食料品が13%、衣料品が12%、医薬品・トイレタリーが10%と続いており、これら消費財を全て合わせると6割程度を占めている。医薬品では、メーカーの垣根を超えた共同物流の拠点新設もみられ、飲食料品ではドライのみならず、チルド・フローズンなどの低温型物流施設の事例も数多く確認できた。「その他」の категорияには、飲食料品や雑貨など、複合的に取り扱うGMS向けの物流拠点もあり、消費財を取り扱う拠点は、旺盛な需要があったことが改めて確認できた。なお、消費財の物流拠点では、通過型センターのニーズがほとんどで、保管型から通過型への移行が確実に進んでいることがうかがえる。

図表 7. 新設物流拠点の荷主（取扱貨物）のシェア（面積ベース）



出所：株式会社一五不動産情報サービスにて作成
 注：新設する物流拠点の利用企業から荷主を推定。
 荷主が判別しないときはサンプルから除外している。
 サンプル数は84拠点である。

○ 需要サイドに関する考察

物流拠点の施設ニーズは大都市圏中心に、飲食料品や雑貨など消費財の拠点を新設しているケースが多いことが上記図表から確認できた。

宅配便の輸送網に代表されるように、日本全国への物流インフラの整備が一通り終了している今日では、新たな物流ニーズとしては、要求が多様化・高度化する消費者向けが中心であることがうかがえる。物流分野で影響力が増している消費者向けの物流ニーズは、当然ながら人口や企業数が増加するエリアでニーズが拡大するが、図表2でみられる大都市圏のシェアの高さをみても、その点が裏付けられる。

国立社会保障・人口問題研究所の発表によると、日本の人口は2005年の12,777万人から2030年には11,522万人と約10%減少する。また、地域別の推計値では、大都市圏の人口は概ね横ばいで推移するのに対し、地方都市では都市によって濃淡はあるものの、大きく減少する都市の比率が高い。現状の物流ニーズは、消費財の取扱拠点としてのニーズが、大きなシェアを占めていることから、人口減少で地域経済規模が縮小する地方都市では、物流ニーズも減退する可能性が高い。徐々に縮小するマーケットで、本来必要な物流拠点の新設、言い換えれば物流施設の建て替えが一部の地方都市で滞る可能性も否定できないのではないかと。

他方、大都市圏は地方からの人口流入も併せて、人口および経済規模が大きく変わらないことが予想されることから、今後も既存拠点の統廃合や建て替えなどをきっかけに、新規需要が創出される可能性は高い。当面、日本経済は足踏みが続く可能性が高く、物流ニーズもあまり期待できないが、もともと物流拠点はモノを扱うスペースであり、そのニーズも景気動向に合わせて増減を繰り返すことから、日本経済が再び上昇基調に移行すれば、今はやや陰りがみられる需要も再び回復するものと考えられる。

以上

・注意事項

本レポートは、信頼できると思われる情報から作成しておりますが、当社がその正確性や完全性を保証するものではありません。このレポートに記載された内容は、作成日時における判断を示しているものです。

・資料の引用について

本資料の全部もしくは一部の引用は、出所(株式会社一五不動産情報サービス)を記載の上、ご自由にお使いください。

・弊社からのお願い

レポートの内容に対するご意見やご質問などございましたら、お気軽に弊社までお問い合わせください。また、今後の調査レポートで取り上げてほしいテーマなどございましたら、併せてご連絡ください。次回以降に発信するレポートの参考にさせていただきたく存じます。その他、苦言や苦情などございましたら、是非ともご教示いただきますようお願い申し上げます。

・問い合わせ先

株式会社一五不動産情報サービス

担当：曾田 貫一

E-mail：soda@ichigo-re.co.jp

Tel. 03-6273-7810 Fax. 03-6273-7815