



物流施設マーケットの動向と今後展望

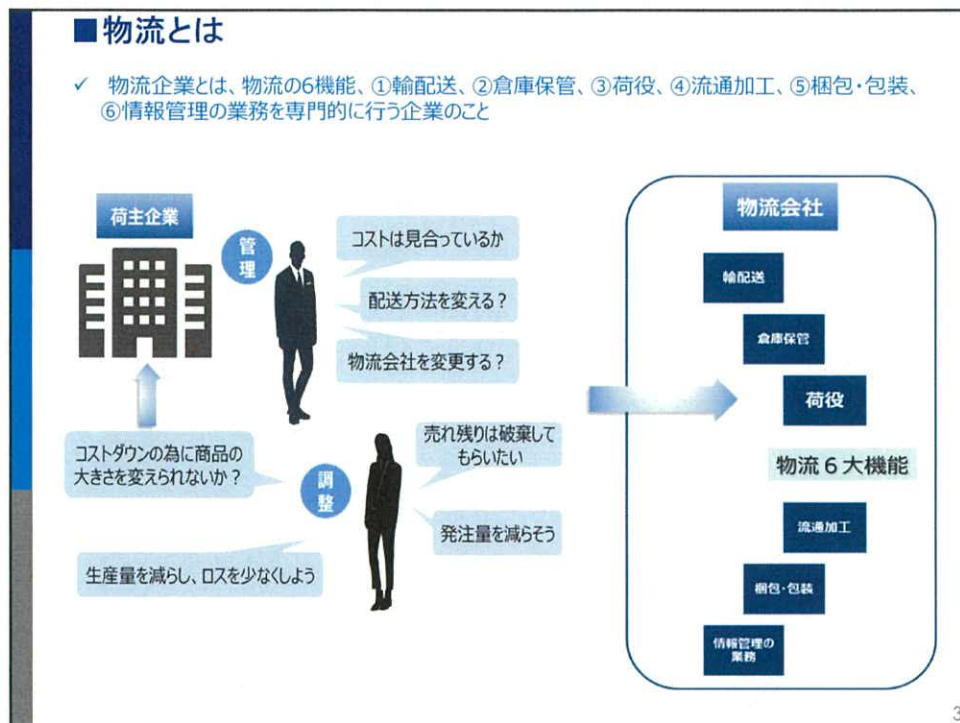
2021年6月2日
住商リアルティ・マネジメント(株)
上場リート事業部
池田 啓太

住商リアルティ・マネジメント株式会社

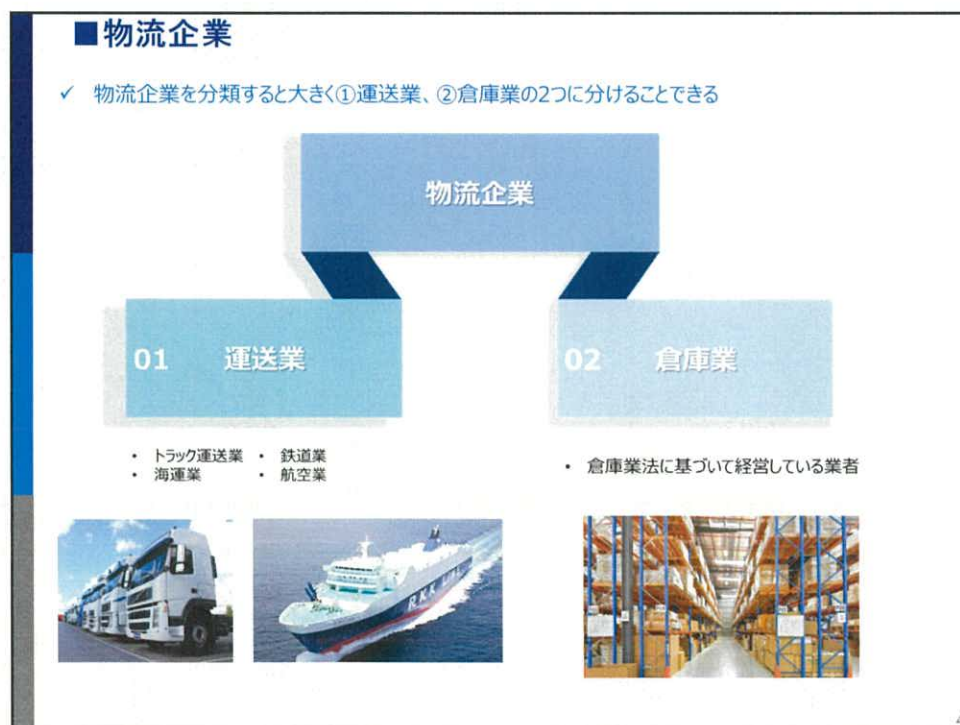
■物流とは

- ✓ 物流とは、「物の流れ」ではなく、「物的物流」の略称で、「商品が生産されてから、顧客に納品されるまでの『輸配送⇒倉庫保管⇒荷役⇒流通加工⇒梱包・包装』の一連の流れ」のこと
- ✓ 流通との違いは、主に商品の**所有権**が発生するか否かの違い





3



4

■物流企業 ① 運送業

- ✓ 運送業の営業形態は多様化し、様々なタイプの運送会社が存在
- ✓ EC通販の市場規模拡大等により、IoTなどを導入する企業も（例：物流版uberともいえるCbcloud）

番号	特徴	代表事例
01	宅配貨物に特化し、専門サービスを提供する宅配便	ヤマト、佐川急便
02	巨大EC企業が独自に配送センターを運営	アマゾン
03	全国・広域ネットワークで混載輸送を行う路線トラック	西濃運輸、福山通運
04	そのほか多様化する営業形態	共同配送、納品代行、元受け、総合物流、地域共配、統合納品、専門トラック、チャーター便

5

5

■物流企業 ② 倉庫業

- ✓ 倉庫業とは、倉庫という建物・施設を保有し、荷主企業の商品や製品を預かることで保管料や入出庫料、荷役等をもらう会社で、日本にはおよそ2000社存在
- ✓ 倉庫業の種類は、大きく分けて「営業倉庫」、「自家倉庫」、「共同組合倉庫」、「農業倉庫」の4つに分類される

```

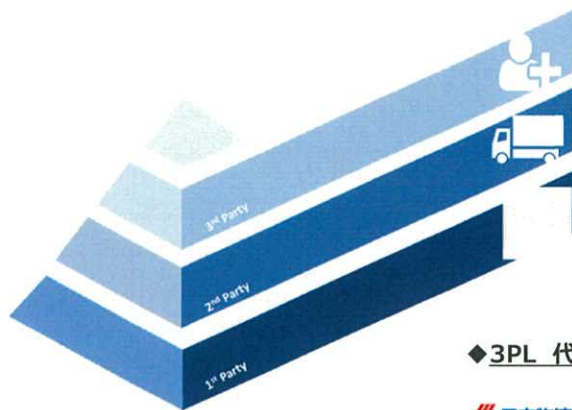
graph LR
    A[倉庫] --> B[営業倉庫]
    A --> C[自家用倉庫]
    A --> D[農業倉庫]
    A --> E[協同組合倉庫]
    B --> F[普通倉庫]
    B --> G[水面倉庫]
    B --> H[冷蔵倉庫]
    F --> I[1類倉庫]
    F --> J[2類倉庫]
    F --> K[3類倉庫]
    F --> L[野積倉庫]
    F --> M[貯蔵指倉庫]
    F --> N[危険品倉庫]
    F --> O[トランクルーム]
    
```

6

6

■物流企業 3PL

- ✓ 3PLとは、荷主企業自らがロジスティクスをおこなうこと（ファーストパーティ）ではなく、運送会社や倉庫会社等にロジスティクスを部分的に委託すること（セカンドパーティ）でもない、第三者（サードパーティ）が荷主企業に代わって、最も効率的な物流戦略や物流システムの構築などを提案し、荷主企業のロジスティクス全体を包括的に請け負う業態



◆3PL 代表的な企業

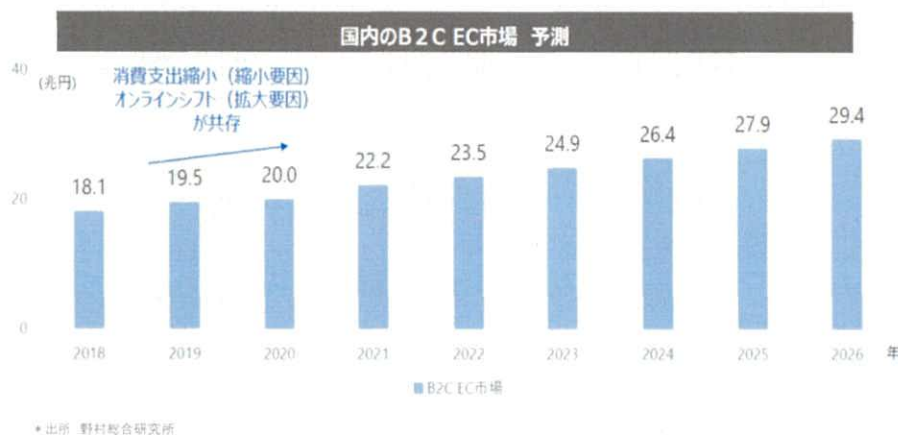


7

7

■物流を取り巻く環境 エコマース市場

- ✓ EC市場は、拡大傾向で推移している。2020年においては消費支出自体の縮小はあったが、同時にオンラインシフトの拡大がおり、2019年と比較すると緩やかな拡大となっている
- ✓ 今後についても拡大傾向で推移するものと予測され、2026年には29兆円との見通し



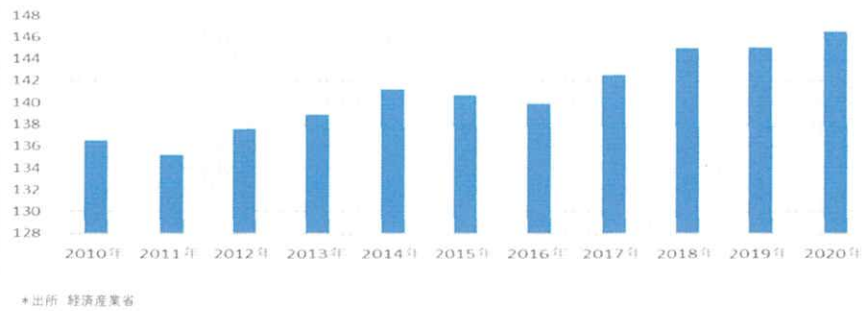
8

8

■物流を取り巻く環境 小売業

- ✓ 小売業の市場規模は、近年緩やかながら拡大傾向で推移しており、2020年においては、業態、商材の特性で明暗が分かれた形となり、ホームセンターやスーパーなどは好調
- ✓ このEC市場及び小売業市場の拡大は、物流の点では、多頻度配送、小口配送のニーズを高める要因となっている

小売業販売額推移（兆円）



9

■物流を取り巻く環境 宅配クライシス

- ✓ 宅配クライシスは、流通する物量と運び手であるドライバーとの需給バランスが崩れて、積み荷が送り手に届かなくなる現象
- ✓ これは、アマゾンや楽天といったEC通販が大幅にシェアを伸ばしたことにより、配送先の増加となり、必然的に配達ドライバーの一人ひとりにかかる負担も急増し、ただでさえドライバー数は減少傾向であったことから、需給のバランスが崩れてしまった

- ✓ 問題の解決としては、AI導入による配車システムの効率化、ダブル連結トラックの導入、共同配送の強化、モーダルシフトの実現、バスタクシーを利用する貨客混載



10

10

■物流を取り巻く環境 再配達

- ✓ 宅配便のシェア拡大に伴う再配達の大きな負担
- ✓ 宅配便の配達個数の約37.4億個のうち、20%の約7.4億個は再配達
再配達で荷物を受け取る確率は、1回目が全体の約16%、2回目が全体の約3%、3回目が全体の約1%となり、これを合計すると約20%になる計算
- ✓ 例えば、100個の荷物を配達しなければならないケースでは、最初の午前配達で16個が再配達になると、2回目の午後配達で16個の再配達追加されるので、最終的にドライバーの体感では、120個以上の荷物を運んでいることになる



- ✓ 対策としては、アプリを利用した日時、受取場所の変更、コンビニ受取、宅配ボックスの活用、再配達の有料化などがあり、なかでも新築の宅配ボックスが最も注目される

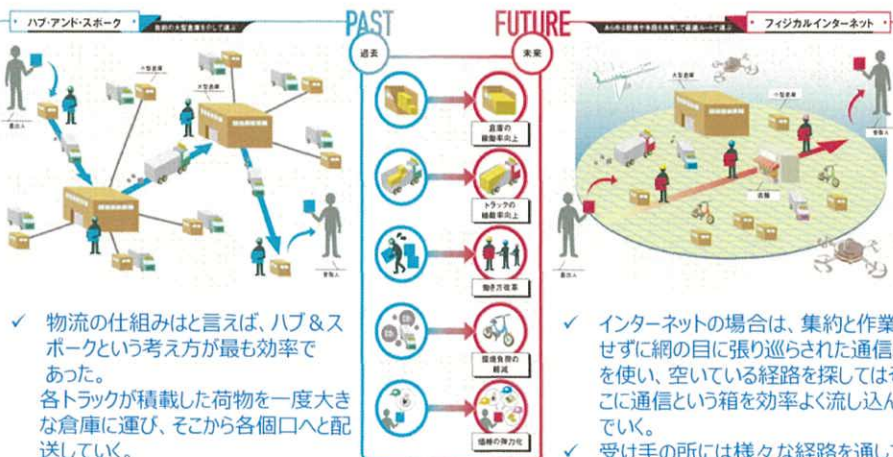


11

11

■物流を取り巻く環境 フィジカルインターネット

- ✓ フィジカルインターネットとは、物流施設やトラックなどの物理的な機能を利用して、インターネット上で情報が動くのと同じように、効率的にモノを運ぶ物流



- ✓ 物流の仕組みとは、ハブ&スポークという考え方が最も効率であった。各トラックが積載した荷物を一度大きな倉庫に運び、そこから各個口へと配送していく。

- ✓ インターネットの場合は、集約と作業はせずに網の目に張り巡らされた通信網を使い、空いている経路を探してそこに通信という箱を効率よく流し込んでいく。
- ✓ 受け手の所には様々な経路を通して送られてきた箱が再構築されて手元に届く。これなら無駄なく効率よくモノを運べる。

12

12

■ 物流施設の類型

投資対象としての物流施設は、主に、マルチテナント型、BTS型、冷蔵冷凍倉庫、配送センターに分類

◆ マルチテナント型施設



◆ BTS型施設 (ビルド・トゥ・スーツ型)



◆ 冷蔵冷凍倉庫



◆ 配送センター



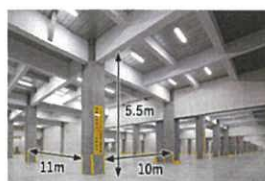
13

13

■ 物流施設の類型-1

◆ マルチテナント型施設

- ✓ マルチテナント型は、複数のテナントに賃貸することを前提
- ✓ マルチテナント型施設は、汎用性(+最近では可変性)がキーワード
- ✓ マルチテナント型施設は、ランプウェイやスロープなどが設置され、直接上層階にトラックが乗り入れ可能な仕様となっていることも多い
- ✓ 汎用性をもつ施設使用スペックとしては、天井高5.5m(梁下有効天井高)、床荷重1.5t/m²、柱スパン10m以上などが挙げられます。
- ✓ 従業員の厚生施設などを設置



14

14

■ 物流施設の類型-2

◆ BTS型施設 (ビルド・トゥ・スーツ型)

- ✓ BTS型 (ビルド・トゥ・スーツ型) 施設とは、テナント、荷主企業が要望する設備、仕様で建てられた施設でオーダーメイドの物流施設
- ✓ BTS型施設においても汎用性が高い施設も多くみられる
- ✓ テナント要望により特殊な仕様となり汎用性に劣る施設である場合に、長期の契約期間を結び、中途解約不可にするなど契約によりリスクヘッジ



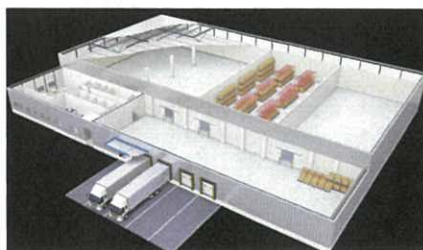
15

15

■ 物流施設の類型-3

◆ 冷蔵冷凍倉庫

- ✓ 冷蔵冷凍倉庫は、温度帯によって分類され、10℃以下で保管する倉庫は全て冷蔵倉庫と呼ばれる。冷凍倉庫とは、冷蔵倉庫の中でもより低温の倉庫のこと
- ✓ 食品物流において『3温度帯』が基本とされ、『常温 (ドライ) ・冷蔵 (チルド) ・冷凍 (フローズン)』の3つの温度帯に分けられる。それぞれの温度管理の基準 (温度指定) は次の通り
 - 常温 (ドライ) ……10℃～15℃(または20℃)
 - 冷蔵 (チルド) ……-5℃～5℃
 - 冷凍 (フローズン) ……-15℃以下
- ✓ 冷凍倉庫は通常の倉庫と違い、必要な設備として、例えば温度管理に必要なエアコン、ドッグシェルター、温度を逃さない扉、冷凍倉庫内で対応している什器といったものが挙げられる。
- ✓ BTS型施設同様テナント要望による仕様となるケースが多く、汎用性に劣るため、契約期間は長期間で一定期間解約不可として締結し、リスクヘッジを図ることが一般的



16

16

■ 物流施設の類型-4

◆ 配送センター（ネットワーク資産）

- ✓ 配送センターは物を保管する機能ではなく、捌く機能であることから、施設使用、設備スペックが大きく異なる
- ✓ 敷地面積は3,000坪程度で大型トラックの切り回しスペースが必要で、建物は荷捌きは平家であることが多い
- ✓ 基本的に敷地の規模に比して建物は小さいものとなっている。荷捌きは両面バース
- ✓ BTS型施設、冷蔵冷凍倉庫同様、汎用性に劣るため、契約期間は長期間で一定期間解約不可として締結し、リスクヘッジを図ることが一般的



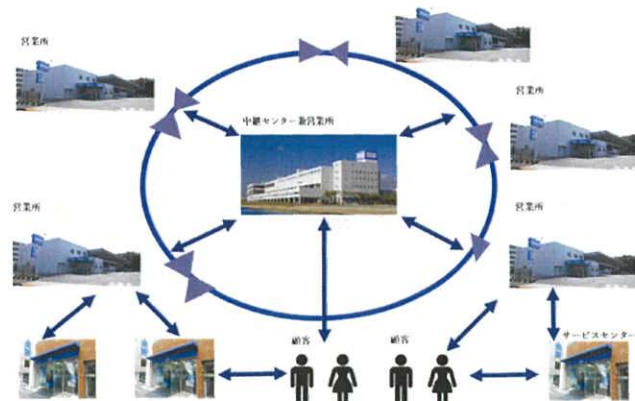
17

17

■ 物流施設の類型-4

◆ ネットワーク資産としての配送センター

- ✓ 取扱荷物量に応じて物件の規模は異なるものの、それぞれの物件は、物流ネットワークを構築するにあたり必要な拠点
事業会社は施設単独ではなく、ネットワーク全体で事業を行う
- ✓ 佐川急便では宅配便事業における役割に応じて物件カテゴリーは次のように分類
・中継センター兼営業所 ・営業所 ・サービスセンター



18

18

■ 物流施設の需給動向

◆ 物流施設供給 開発事業者-1

- ✓ 物流施設開発業者は、2017年から再び増加しており、現在では**52社**
- ✓ 専門事業者に加え、大手不動産事業者、商社等、事業者が出揃った感があったものの再び増加

開発業者数、供給量の推移



19

19

■ 物流施設の需給動向

◆ 物流施設供給 代表的な開発事業者



外資系

- ・プロロジス
- ・ラサール
- ・ESR
- ・GLP
- ・グッドマン



商社系

- ・住友商事
- ・三菱商事
- ・丸紅都市開発
- ・伊藤忠商事
- ・三井物産



国内不動産系

- ・三井不動産
- ・野村不動産
- ・オリックス
- ・CRE
- ・CPD
- ・福岡地所
- ・三菱地所
- ・大和ハウス
- ・新日鉄興和
- ・東急不動産
- ・トーセイ
- ・東京建物
- ・関電不動産開発



電鉄系、その他

- ・小田急
- ・JR貨物
- ・清水建設
- ・戸田建設
- ・東京流通センター
- ・東京都競馬
- ・京王
- ・泉北高速鉄道
- ・大林組
- ・フジタ
- ・ニッセイ
- ・日通
- ・霞が関キャピタル

20

20

■ 物流施設の需給動向

◆ 物流施設供給 代表的な開発事業者のブランド名

- | | | | |
|---------------|---|------------------------|---|
| ・住友商事：SOSiLA |  | ・ラサル：ロジポート |  |
| ・三菱地所：ロジクロス |  | ・野村不動産：ランドポート |  |
| ・大和ハウス：DPL |  | ・三井物産：ロジベース |  |
| ・三井不動産：MFLP |  | ・日鉄興和：ロジフロント |  |
| ・東急不動産：LOGI'Q |  | ・日本自動車ターミナル
：ダイナベース |  |

21

21

■ 物流施設の需給動向

◆ 物流施設供給 ニッチ分野(都心配送)

- ✓ 開発業者の参入が相次ぎ、高水準の開発規模が続くなか、ニッチ分野（中小規模、郊外、都心配送、冷凍・冷蔵等）投資が増加
- ✓ ECの伸長とともに、消費者へのラストワンマイル圏での物流施設需要が一層高まる見通し
で、宅配便の他、通販、小売店舗配送系（コンビニ、酒類配送、都市部食品スーパー）
事業者の整備の動きがみられる
- ✓ アマゾンのデリバリーステーション、プロロジスアーバン等、新たな都市型拠点の立地・整備の
動きがみられる



22

22

■ 物流施設の需給動向

◆ 物流施設供給 ニッチ分野(冷蔵冷凍倉庫)

- ✓ 開発業者の参入が相次いでおり、差別化のため、ニッチ分野のうち、冷凍・冷蔵倉庫投資が増加している模様
- ✓ 3PLの参入による冷凍冷蔵倉庫業界の業態変化や、食品物流のEC化拡大の余地からも、食品物流をとりまく環境の変化している点も新規供給への誘因となっている
- ✓ 新規供給における開発業者としては、霞が関キャピタルがあげられLOGI FLAGという名で展開



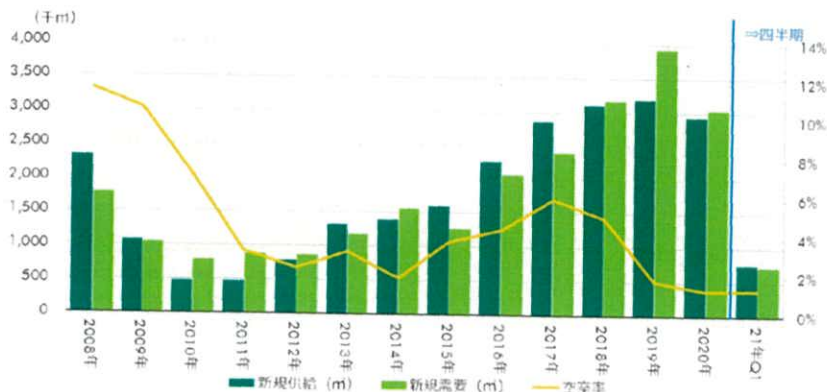
23

23

■ 物流施設の需給動向

◆ 物流施設賃貸マーケット 全国

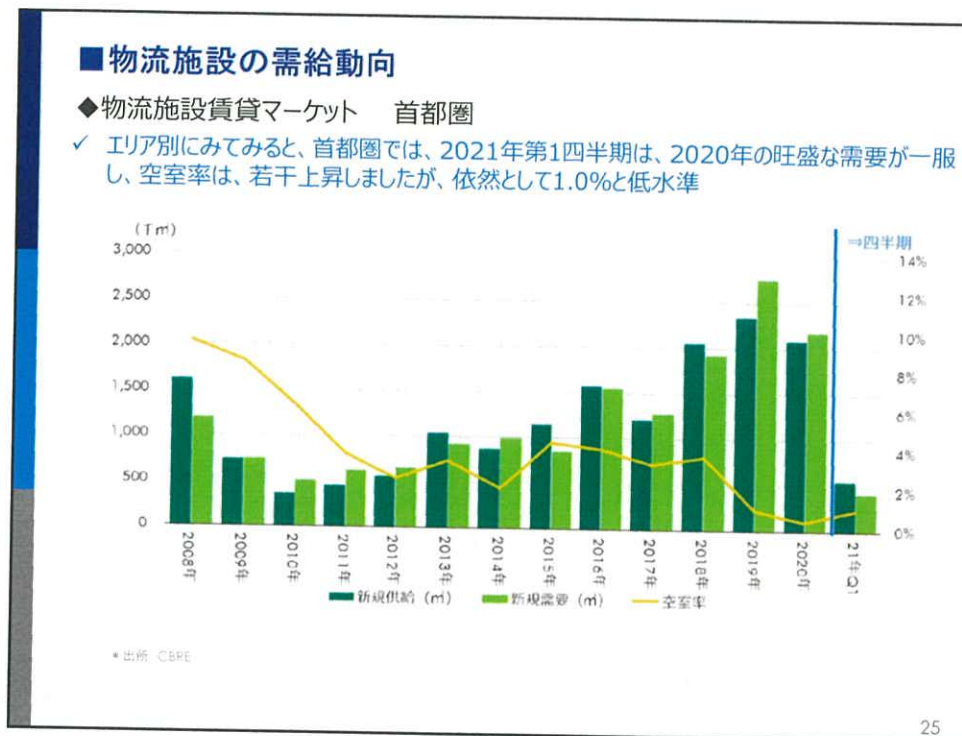
- ✓ 近年は、大量供給があったが、それを上回る需要があり、空室率は低下しており、2020年は、ここ10年間で最も低く、1.3%を記録



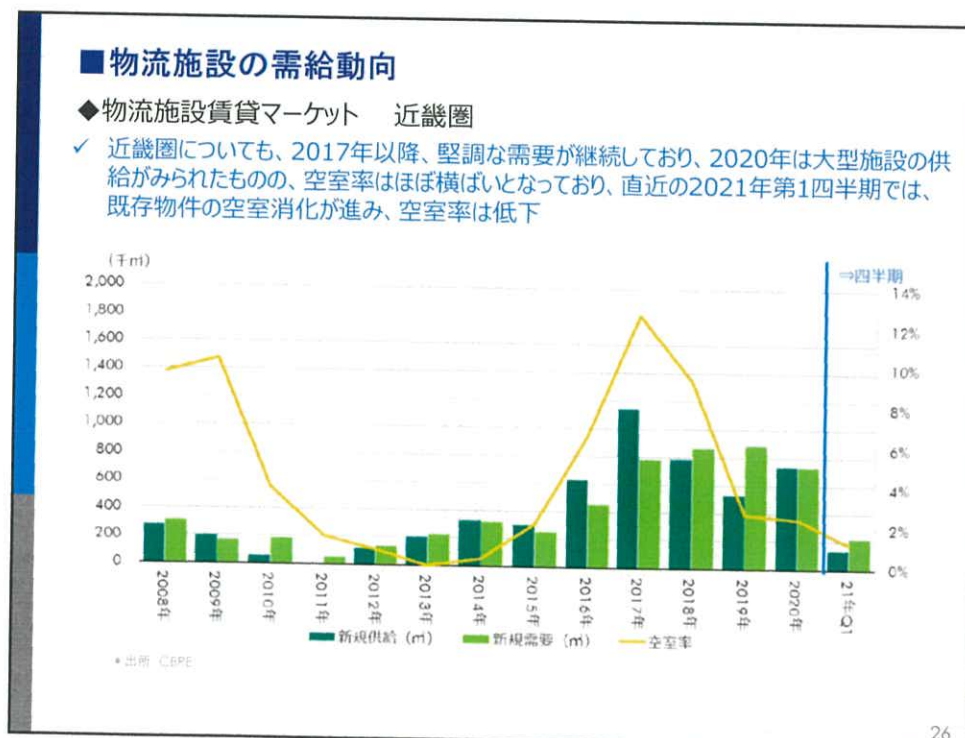
* 出所 CBRE

24

24



25



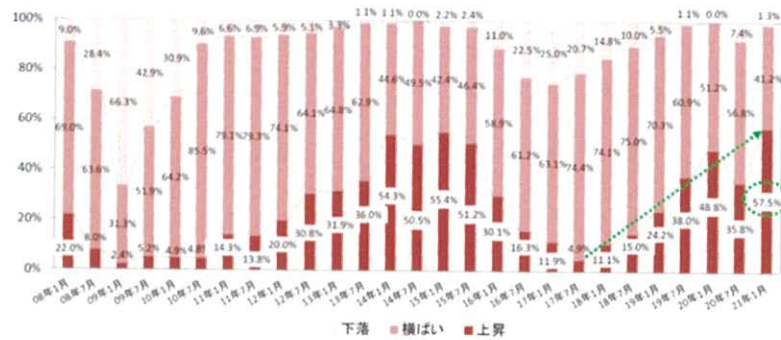
26

■ 物流施設の需給動向

◆ 物流施設賃貸マーケットの今後

- ✓ 需要面においては、EC通販関連の床需要は拡大する見通しであり、また、中長期的には、高度成長期、バブル期に建てられた施設の老朽化、陳腐化に伴う、建替え需要が発生するものと予測される
- ✓ 半年後の賃料の見通しは「上昇」が57.5%、「横ばい」が41.2%、「下落」が1.3%となった。前回調査ではコロナ禍での景気悪化を懸念し、強気の見通しが一時的に後退したが、最新の調査では2017年7月から続く上昇トレンドに回帰し、「上昇」の回答構成比は2008年1月の調査開始以来で最も高くなった

図表 3 物流施設の賃料水準の見通し（半年後）



出所 株式会社一五不動産情報サービス