

物流不動産の隆盛の背景や理由(サマリー)

<産業構造・荷主経営環境の変化(⇒P.12)>

- ・バブル崩壊以降、
 - ①製造業: 国内市場の縮小、グローバルな価格競争等に直面
⇒原価低減を目的とした海外への生産拠点移転
 - ②小売業: デフレ下での販売競争に勝つため、販売コストを圧縮
⇒在庫管理の徹底、流通経路の見直し

<物流施設に求められる役割の変化(⇒P.13)>

- ・最適なサプライチェーンを構築するため、商流・物流の効率化を実施
⇒在庫管理の徹底、物流拠点の統廃合
- ・ECの発展等、ジャストインタイムを志向する顧客ニーズの高度化・多様化により多頻度小口化輸送も進展
⇒大規模かつ高機能な物流施設ニーズの高まり

<3PL事業の定着・拡大(⇒P.14)>

- ・荷主がコアビジネスへの選択と集中を進める中で、
⇒物流業務を3PL事業者へ委託する動きが定着
⇒減損会計の適用等により、不動産を所有から賃借へ移す動きも増加
- ・3PL事業者は、複数の荷主を集約することでメリットを得るため、
⇒さらに物流施設を集約・大型化

<不動産投資市場の整備(⇒P.15)>

- ・不動産証券化やREIT創設・上場等の法整備
⇒国内外の機関投資家や個人等、投資家の裾野が広がり、不動産の金融商品化が進展
- ・外資系(プロロジス等)が2002年頃から本格参入し、市場をリード
⇒日系は2003年頃から、財閥系大手デベは2013年頃から参入
- ・テナントの定着率が高く、賃料も安定しているため、
⇒物流施設が投資対象として浸透
⇒金融緩和等により投資市場が過熱し、投資対象がオフィス・住宅から拡大・分散化したことも後押し

<道路インフラの整備(⇒P.16)>

- ・高速道路網の整備等により、
⇒物流施設の立地可能なエリアが、内陸部へも拡大。

<大型物流施設への需要の高まり>

- ・荷主の経営環境の変化、顧客ニーズの高度化・多様化、3PL事業の促進等により、高機能な大型物流施設への需要が急速に拡大。
- ・東日本震災等を契機に、省エネ・BCPの観点からの移転も増加。

<物流不動産市場成長の継続>

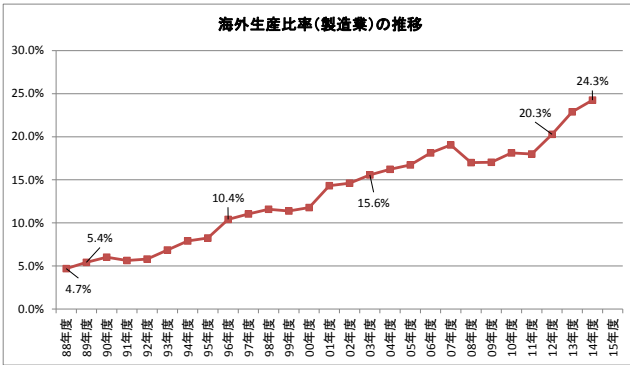
- ・ECのさらなる発展、金融市場の動向等から、一時的な動向を除き、需給バランスが大きく崩れることは見込みづらく、安定的な成長が期待される。

<大型物流施設の安定的な供給体制>

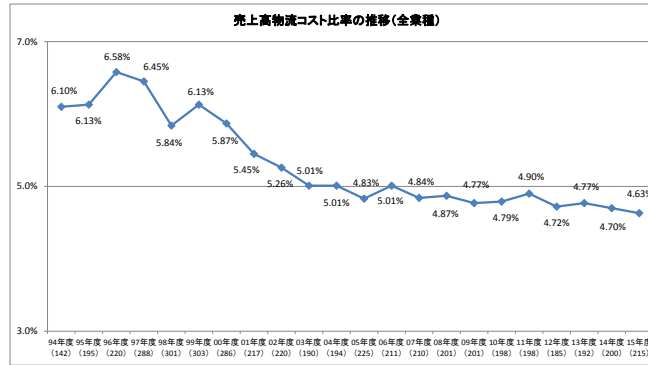
- ・物流不動産市場の拡大に伴い、参画するプレイヤーが増加。
- ・道路インフラの整備も進み、供給エリアも多様化したことから、市場への安定的な供給体制が確立。

物流不動産の隆盛の背景や理由(産業構造・経営環境の変化)

- バブル崩壊以降、荷主は「国内市場の縮小」「グローバルな価格競争」「経営効率の改善」等の経営課題に直面し、原価低減のため、生産拠点の海外移転や流通経路の見直しを進めた。
- 減損会計の適用や、キャッシュフローを意識した経営等を求められるようになり、企業は資産圧縮を進め、物流施設については自社保有から賃借への流れが加速。
- また、コアビジネスへの選択と集中を進め、物流業務を3PL事業者へ委託する動きも定着した。

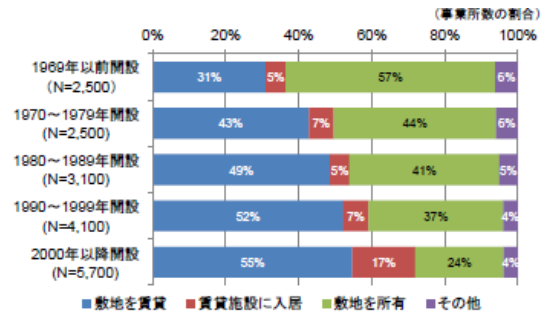


※海外生産比率=海外法人売上高÷(海外法人売上高+国内法人売上高)
「法人企業統計」「海外事業活動基本調査」より作成



出典: JILS「2015年度物流コスト調査報告書」

開設年代別の土地・施設の所有形態別の物流施設の割合



出典: 「第5回東京都市圏物資流動調査」

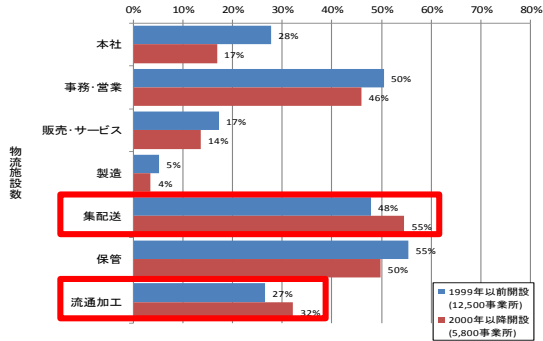
荷主が実施した物流コスト削減策(上位5項目)

	05年度	06年度	07年度	08年度	09年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
1位	積載率の向上	積載率の向上	積載率の向上	積載率の向上	在庫削減	在庫削減	在庫削減	積載率の向上	積載率の向上	積載率の向上	在庫削減
2位	物流拠点の見直し	在庫水準の削減	在庫水準の削減	在庫水準の削減	物流拠点の見直し	積載率の向上	積載率の向上	在庫削減	在庫削減	保管の効率化	積載率の向上
3位	保管の効率化	保管の効率化	保管の効率化	保管の効率化	積載率の向上	物流拠点の見直し	物流拠点の見直し	保管の効率化	物流拠点の見直し	在庫削減	保管の効率化
4位	アウトソーシング料の見直し	アウトソーシング料の見直し	輸配送経路の見直し	輸配送経路の見直し	保管の効率化	保管の効率化	保管の効率化	物流拠点の見直し	保管の効率化	物流拠点の見直し	物流拠点の見直し
5位	在庫水準の削減	物流拠点の見直し	直送化	直送化	直送化	輸配送経路の見直し	輸配送経路の見直し	輸配送経路の見直し	輸配送経路の見直し	輸配送経路の見直し	輸配送経路の見直し

出典: JILS「2015年度物流コスト調査報告書」

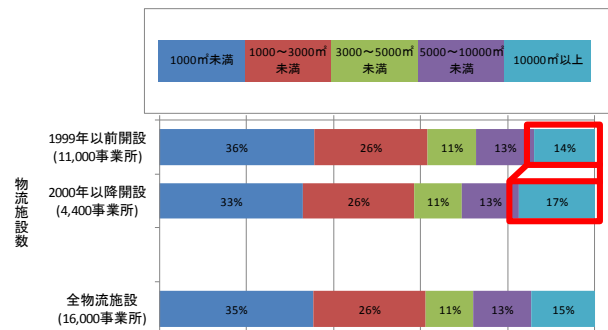
- 「在庫の削減・最適化」や「リードタイムの短縮」など、サプライチェーンの最適化を図る観点から、求められる物流施設の姿も、従来からの保管機能を中心とするいわゆる『保管型倉庫』から、在庫を置かない『スルー型の物流センター』へシフト。
- インターネットの普及による通信販売の需要拡大等を背景に、貨物の小ロット化や時間指定配送等の顧客ニーズも多様化し、多頻度小口輸送が進んだ。
- 物流施設に対し、「多頻度かつ迅速な入出荷対応」、「24時間の操業体制」、「流通加工も含めた多機能化」等が求められるようになり、大規模な1フロア面積と多数のバースを備える、『高機能かつ大型の物流施設』へ荷主のニーズが高度化。

【物流施設の施設機能保有割合(東京都市圏全体)】



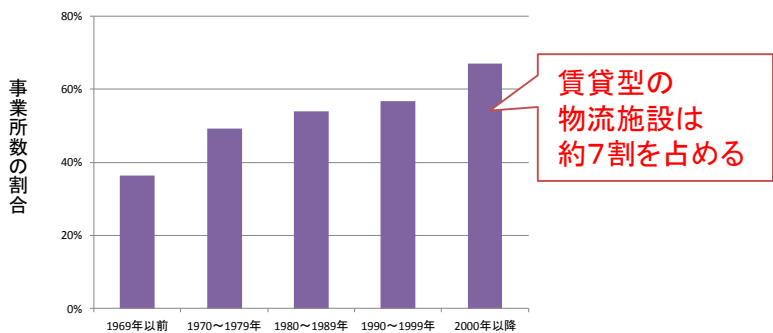
出典:「第5回東京都市圏物資流動調査」

【物流施設の敷地面積規模構成割合(東京都市圏全体)】



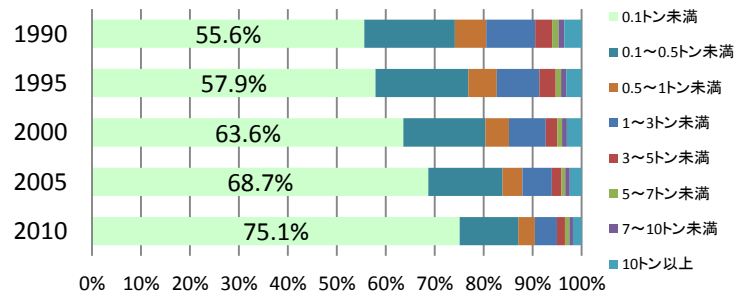
出典:「第5回東京都市圏物資流動調査」

【東京都市圏における開設年代別にみた賃貸型の物流施設の割合】



出典:「第5回東京都市圏物資流動調査」

【貨物1流動当たり重量の推移(トン/件)】



出典:国土交通省全国貨物純流動調査(物流センサス)
 左表:品類品目別流動量・流動ロット・重量・件数
 右表:品類品目・流動ロット階層別流動量(代表機関別)一件数

物流不動産の隆盛の背景や理由(3PL事業の定着・拡大)

- 荷主の物流コスト削減やサプライチェーン最適化の要請から、物流の総合化・効率化が求められる中、関連事業における規制緩和や物流総合効率化法の制定等を受け、3PL事業が定着・拡大。
- 3PL事業者も、複数の荷主を集約することでメリットを確保するため、物流施設を集約・大型化。

👉 **3PL (third party logistics)とは、荷主企業に代わって効率的な物流の企画立案等を行い、これを一貫して請け負う高品質のサービス。** 3PL事業の推進によって物流の効率化を実現。

【アメリカ】

1970年代後半～1980年代

輸送産業の規制緩和によりトラック業者などの物流事業者がより自由にビジネスを展開。

単なる輸送だけではなく荷主の物流業務を広範囲で受託する新しいビジネス
= 3PLの出現

1990年代～

3PLビジネスが急速に発展

【日本】

1990年前後

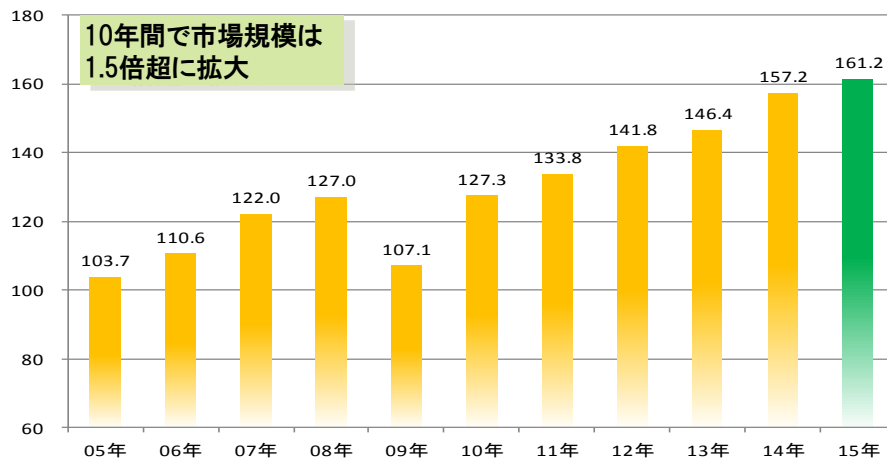
大手トラック運送事業者などが、従来の輸送サービスを単体ではなく、物流センターにおける輸配送・保管・流通加工等を総合的に請け負い提供。

1990年代後半～

「3PL」という概念がアメリカから伝来し、規制緩和、荷主の物流ニーズの変化等により、急速に浸透。

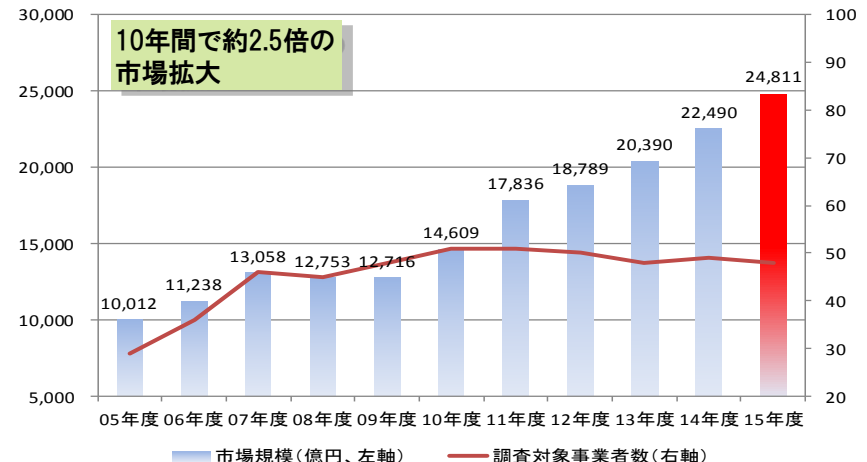
単位=10億ドル

米国の3PL市場規模推移



出典: Logi-Biz 2016年9月号

日本の3PL市場規模推移

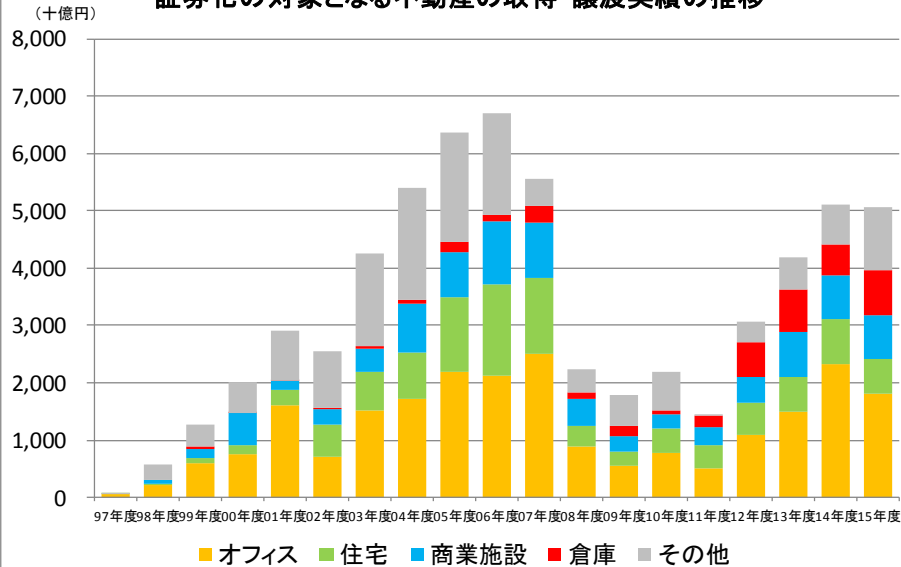


出典: Logi-Biz 2016年9月号

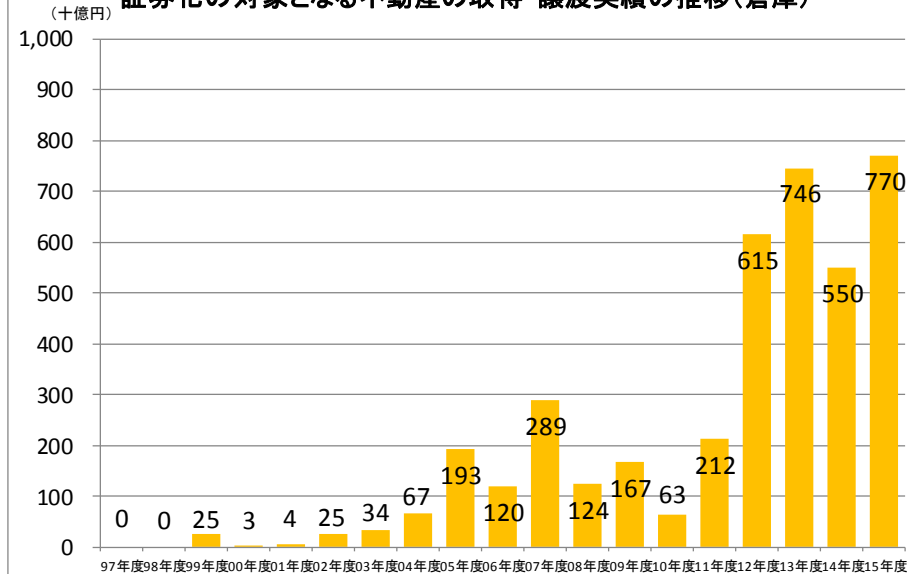
物流不動産の隆盛の背景や理由(不動産投資環境の整備)

- 不動産証券化に関する制度整備を受け、国内外の機関投資家や個人等、不動産投資家の裾野が広がり、金融緩和等も背景としながら、物流施設を含む投資用不動産への投資額は増大。
- 物流施設は、テナントの定着率が高く、賃料も安定的な傾向にあること、汎用性の高いマルチテナント型施設が浸透し、リーシングリスクが軽減されつつあること等から、投資対象として広く認知。
- 当初は、外資系が市場をリードしていたが、財閥系大手デベロッパーも本格参入し、プレイヤーも多様化、安定的な供給体制が確立された。

証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移



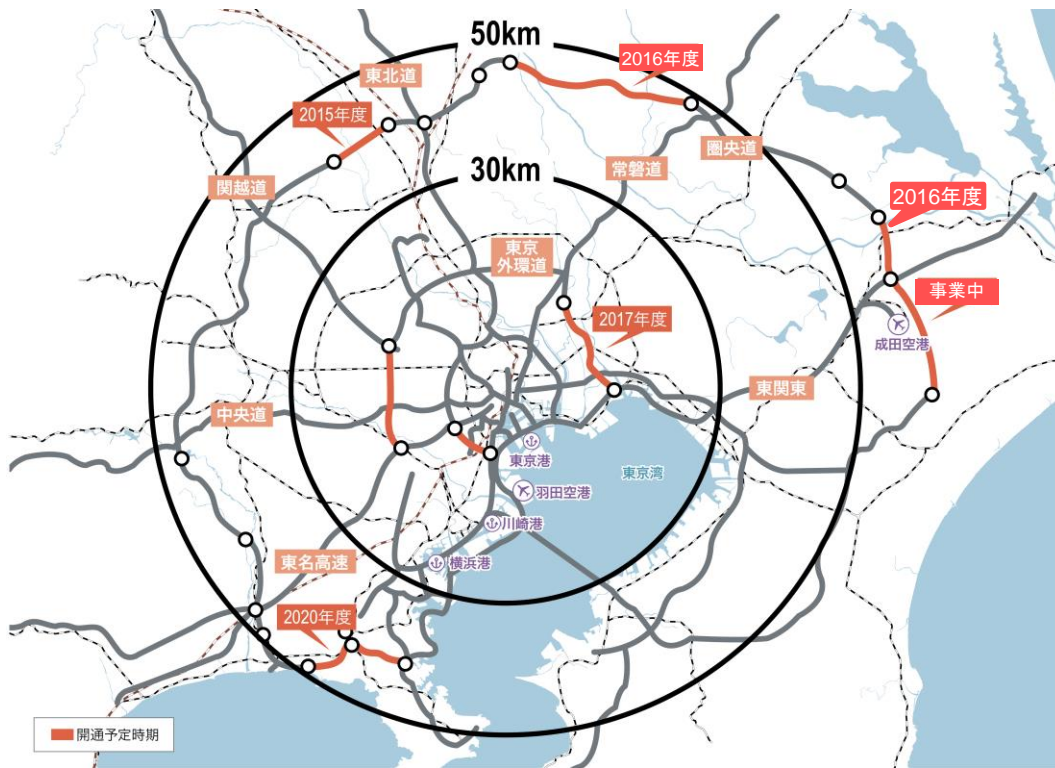
証券化の対象となる不動産の取得・譲渡実績の推移(倉庫)



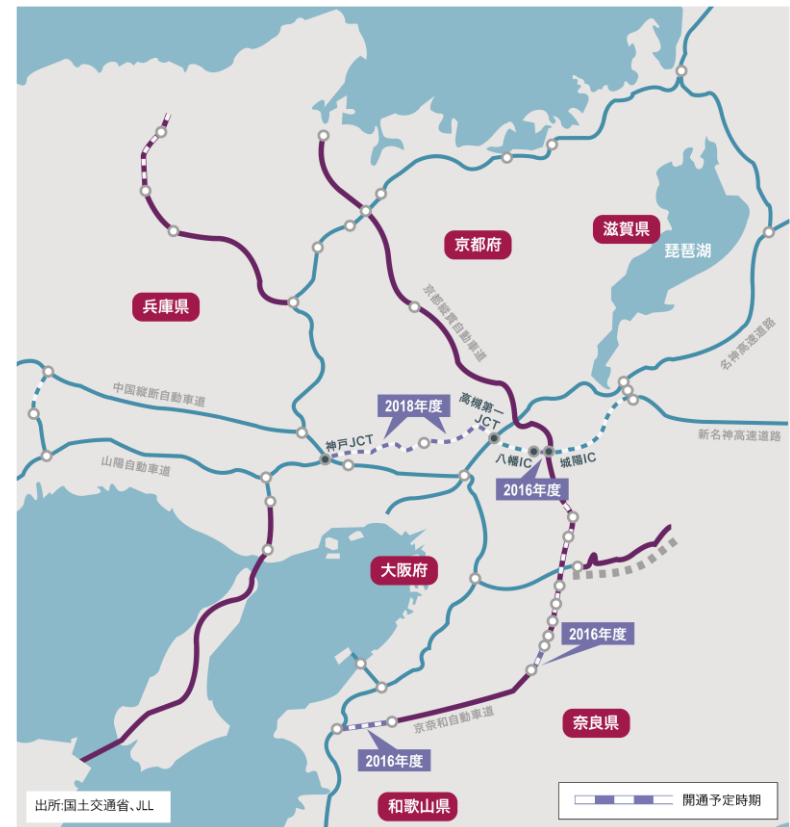
物流不動産の隆盛の背景や理由(道路インフラの整備)

- 圏央道をはじめとした高速道路網が整備されたこと等により、物流施設の立地可能なエリアは、湾岸部等から内陸部へ拡大した。
- 近畿圏でも、従来から物流施設は湾岸部に集中していたが、内陸部への供給が増加し、テナントの選択肢の幅が広がり、湾岸部施設は様子見の傾向が出ている。

首都圏の物流施設適地



関西の幹線道路ネットワーク



【出典】JLLインダストリアル&ロジスティクスジャパン
「クリック革命 日本のEコマース拡大の波は物流不動産需要へ」

出典: JLL「首都圏と関西の物流不動産賃貸市場」