

「物流施設の利用意向に関するアンケート調査」～調査結果～

2017年11月14日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

- 昨今、多くの企業で、物流戦略は経営課題のひとつに位置づけられており、物流施設をどのように利用すべきかは、重要な検討課題となっている。物流施設の利用にあたっては、物流業務の高度化への対応や防災対策、環境規制等の多様な要素を考慮する必要があり、物流施設に求められる機能・設備は、多様化・高度化しつつある。このような状況を踏まえて、弊社では、物流施設利用の方向性を把握すべく、物流企業および荷主企業を対象に「物流施設の利用意向に関するアンケート調査」(以下、「本アンケート」)を実施した。本稿では、その結果を概説する。
- 本アンケートでは、①国内の物流施設の利用状況、②物流施設の所有形態、③テナント構成、④物流施設の機能、⑤災害対策、⑥環境配慮・省エネ対応に関して調査を行った。
 - － 発送企業数;3,022社(荷主企業2,373社、物流企業649社)
 - － 回答企業数;199社(回収率;6.6%)
 - － 調査時期;2017年8～9月
 - － 調査方法;郵送およびEメールによる調査票の送付・回収

アンケート調査結果の概要

質問項目	回答結果	
	現状	今後の意向
①国内の物流施設の利用状況	「利用面積1,000坪未満」の拠点が占める割合は、首都圏では約4割、首都圏以外では約5割となった。	首都圏では「利用面積3,000坪以上10,000坪未満」、首都圏以外ではほぼ全ての面積帯で利用(増加)意向が強い。
②物流施設の所有形態	「利用施設はすべて(ほぼ)賃貸施設」との回答が最も多く、約4割を占めた。	「現状維持」との回答が約4分の3を占めた。ただし、「賃貸施設の割合を増やす」との回答が、「自社所有施設の割合を増やす」との回答を上回っており、今後も賃貸利用は緩やかに進む見込み。
③テナント構成	シングルテナント施設の利用が多い。	「基本シングルテナントがよいが同居テナントが少数(1～2社)いても構わない」との回答が約半数。
④物流施設の機能	約7割の企業が「集配送機能」と「保管(ドライ)機能」を装備。	「集配送機能」と「WMS(倉庫管理システム)機能」を強化・拡張したい企業が多い。
⑤災害対策	約半数の企業が「AED」と「耐震構造」を装備。	「免震構造」と「耐震構造」、「災害用自家発電機」を強化・拡張したい企業が多い。
⑥環境配慮・省エネ対応	6割強の企業が「LED照明」を装備。	「LED照明」の他、「庫内空調管理システム」や「外壁・屋根断熱」を強化・拡張したい企業が多い。

出所) 三井住友トラスト基礎研究所

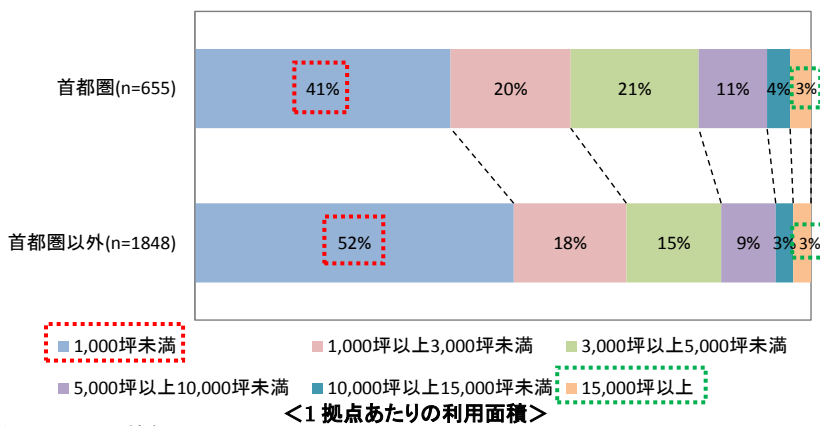
<アンケート調査結果の概要>

1 国内の物流施設の利用状況

(1) 現在の利用状況

本アンケートの回答企業における平均物流拠点数は、首都圏では5.6拠点、首都圏以外の地方では11.4拠点であった。現在の1拠点あたりの利用面積について、「利用面積1,000坪未満」の拠点が占める割合は、首都圏では約4割、首都圏以外では約5割となった(図表1)。物流効率化の観点から、既存の物流拠点を大型賃貸施設等に集約・再編する動きが進んでいるが、「利用面積15,000坪以上」の拠点が占める割合は、首都圏、首都圏以外ともに3%に留まった。

図表1 現在の拠点の利用面積分布



注1) n は利用棟数

注2) 回答企業数は首都圏118社、首都圏以外159社

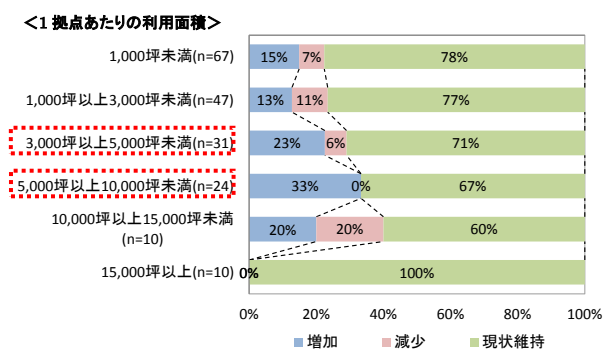
注3) 利用面積: 物流施設の延床面積ではなく、回答企業が実際に利用している面積を指す。

(2) 今後の利用意向

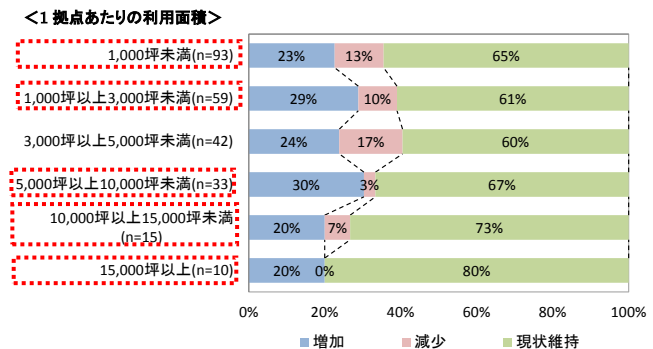
今後の利用意向に関して、首都圏、首都圏以外ともに、全ての面積帯において、「現状維持」との回答が最も多かった(図表2)。「増加」の回答割合(%)が「減少」の回答割合(%)を大きく上回っている面積帯は、施設利用ニーズが比較的強い面積帯と判断できる。首都圏において、「増加」の回答割合(%)が「減少」の回答割合(%)を10%以上上回った面積帯は、「3,000坪以上5,000坪未満」および「5,000坪以上10,000坪未満」であった。首都圏では、中規模程度(3,000~10,000坪)の施設利用ニーズが比較的強いことが窺える。また、首都圏以外では「3,000坪以上5,000坪未満」以外の全ての面積帯で、「増加」の回答割合(%)が「減少」の回答割合(%)を10%以上上回っており、一般的に物流施設利用ニーズは底堅いと見込まれる。

図表2 今後の利用意向

[首都圏]



[首都圏以外]



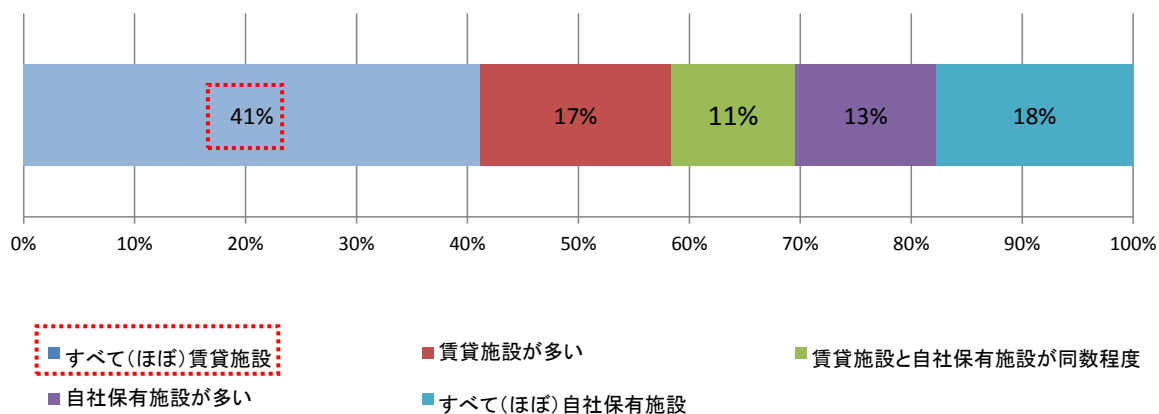
注)n は回答企業数

2 物流施設の所有形態

(1) 現状の利用施設の所有形態

現状の利用施設の所有形態に関して、「すべて(ほぼ)賃貸施設」との回答が最も多く、約4割を占めた(図表3)。近年、不動産事業者等による物流施設の新設が増加していること等を反映し、賃貸施設利用が一定程度進展している状況が窺える。

図表3 現状の利用施設の所有形態



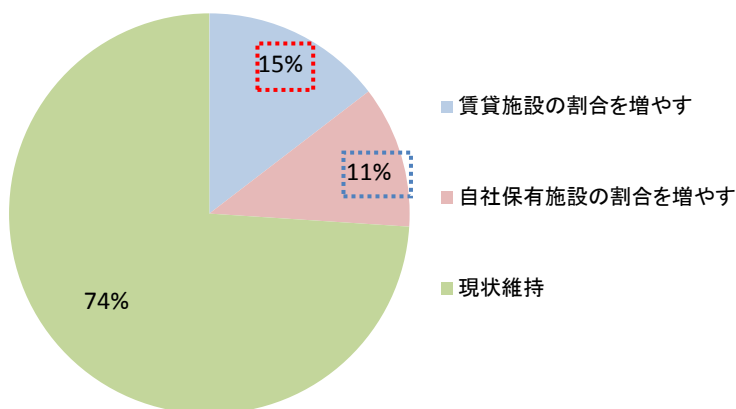
注)回答企業数は197社

(2) 所有形態に対する今後の意向

所有形態に対する今後の意向に関して、「現状維持」との回答が約4分の3を占めた(図表4)。ただし、「賃貸施設の割合を増やす」との回答が、「自社保有施設の割合を増やす」との回答を上回っていることから、今後も賃貸利用は緩やかに進むものと思われる。

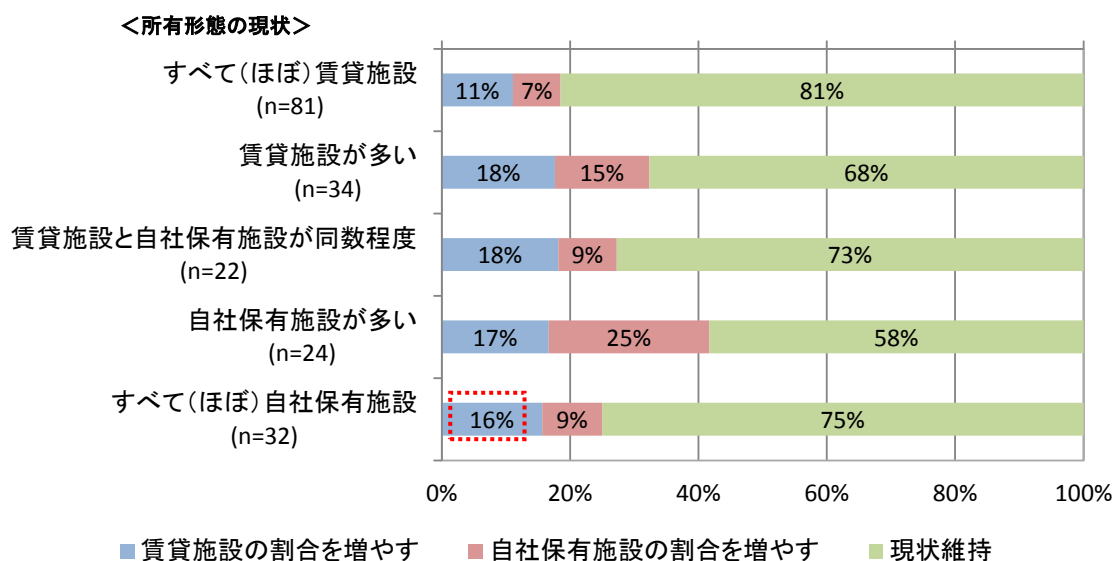
所有形態の現状と今後の意向の関係を図表5に示した。現状は「すべて(ほぼ)自社保有施設」と回答した企業においても、「賃貸施設の割合を増やす」との回答が、「自社保有施設の割合を増やす」との回答を上回った。設備投資資金の削減や移転自由度の確保等の理由から、賃貸施設の割合を増やしたいと考える企業が増えていると考えられる。

図表4 現状の利用施設の所有形態



注)回答企業数は193社

図表 5 所有形態の現状と今後の意向の関係



注)回答企業数は 193 社

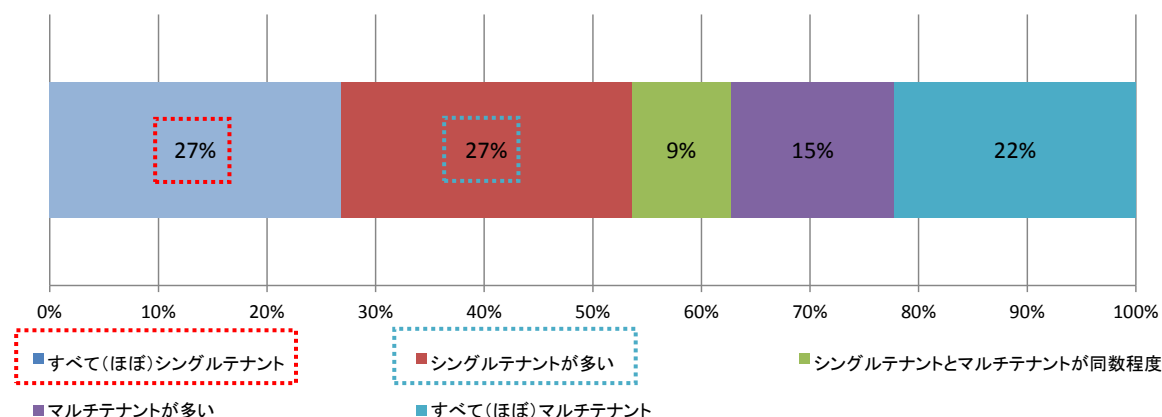
3 テナント構成(現在、賃貸施設を利用している企業のみ回答)

(1) 現状のテナント構成

現在のテナント構成に関して、「シングルテナントが多い」と「すべて(ほぼ)シングルテナント」(27%)との回答が最も多かった(図表 6)。シングルテナント等の施設を利用している理由に関して、「使い方・レイアウトの自由度が高い」(73%)との回答が最も多く、次いで「情報管理・防犯体制を強化できる」(39%)、「長期の賃貸契約を締結しやすい」(38%)との回答が多かった(図表 7)。

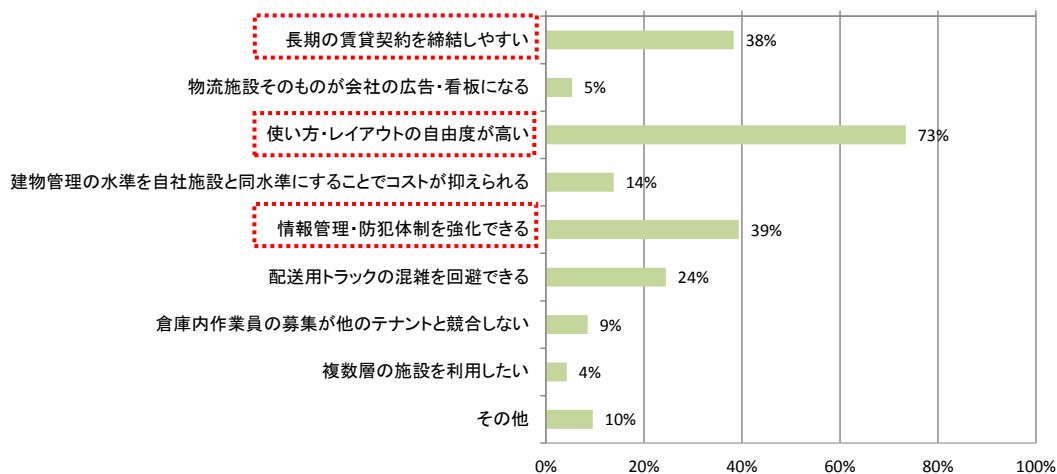
一方、マルチテナント等の施設を利用している理由に関しては、「柔軟に利用面積を拡張・縮小できる」(76%)との回答が最も多く、次いで「短期の賃貸契約を締結しやすい」(35%)との回答が多かった(図表 8)。

図表 6 現状のテナント構成



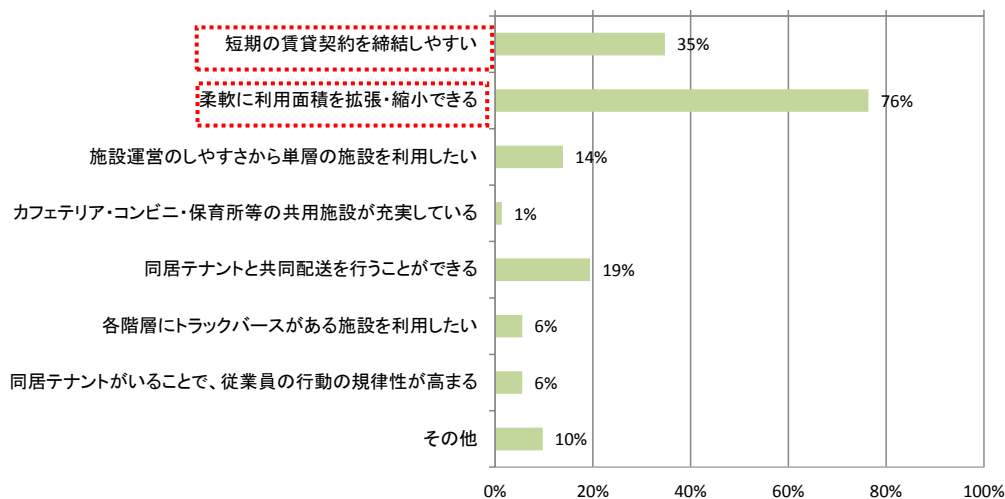
注)回答企業数は 153 社

図表7 シングルテナント等の施設を利用している理由(上位3つまで回答)



注)回答企業数は94社

図表8 マルチテナント等の施設を利用している理由(上位3つまで回答)



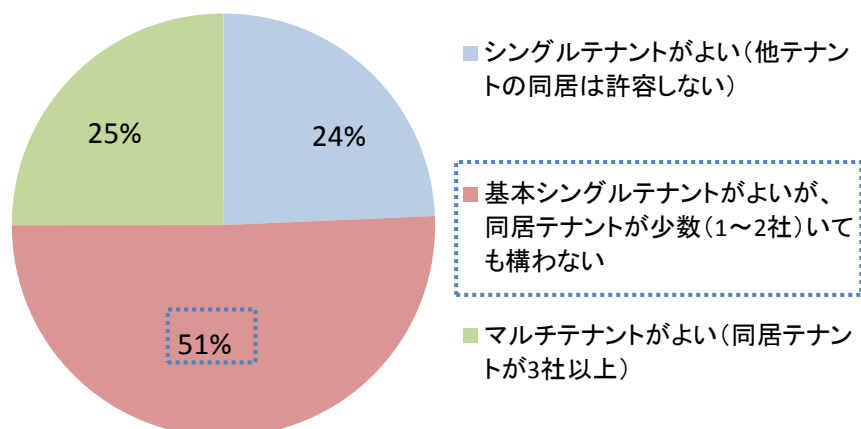
注)回答企業数は72社

(2) テナント構成に関する今後の意向

テナント構成に関する今後の意向に関して、「基本シングルテナントがよいが同居テナントが少数(1~2社)いても構わない」との回答が約半数を占めた(図表9)。テナント構成の現状と今後の意向の関係を図表10に示した。現状のテナント構成が「すべて(ほぼ)シングルテナント」と回答した企業の約6割は、今後も「シングルテナントがよい」と回答している。一方、「すべて(ほぼ)マルチテナント」と回答した企業の約3分の2は、今後も「マルチテナントがよい」と回答している。また、現状が「シングルテナントが多い」、「シングルテナントとマルチテナントの利用が同数程度」、「マルチテナントが多い」と回答した企業においては、「基本シングルテナントがよいが、同居テナントは少数(1~2社)いても構わない」との回答が最も多かった。

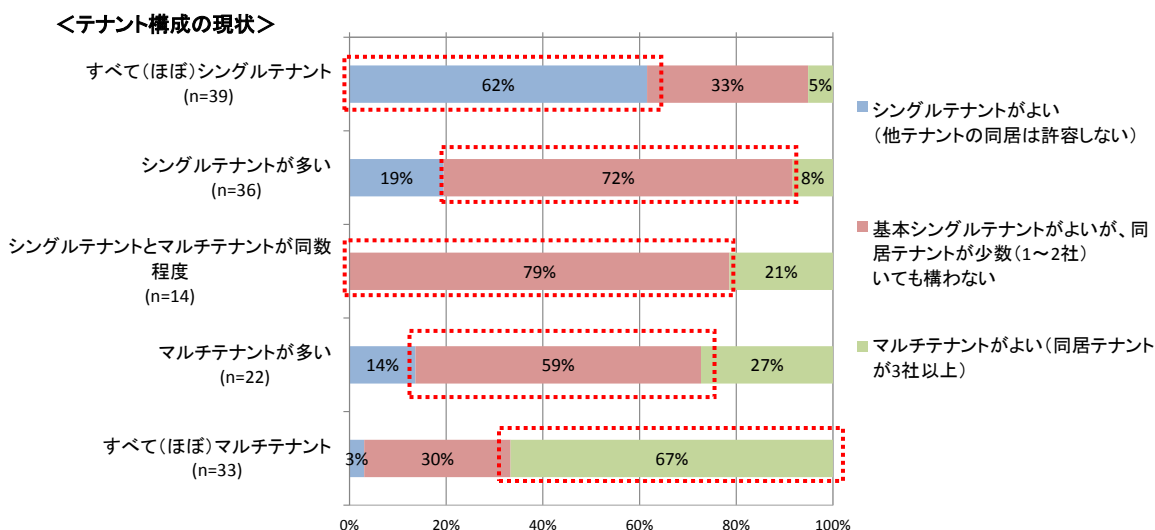
賃貸施設利用の方向性として、マルチテナント等の施設を短期の契約で貸借し顧客ニーズに応じて柔軟に利用面積を変更するよりも、同居テナント数が少数で情報管理・防犯対策を徹底した自社仕様に近い施設を長期利用したいという意向が強い状況が窺える。

図表 9 テナント構成に関する今後の意向



注)回答企業数は 145 社

図表 10 テナント構成の現状と今後の意向の関係



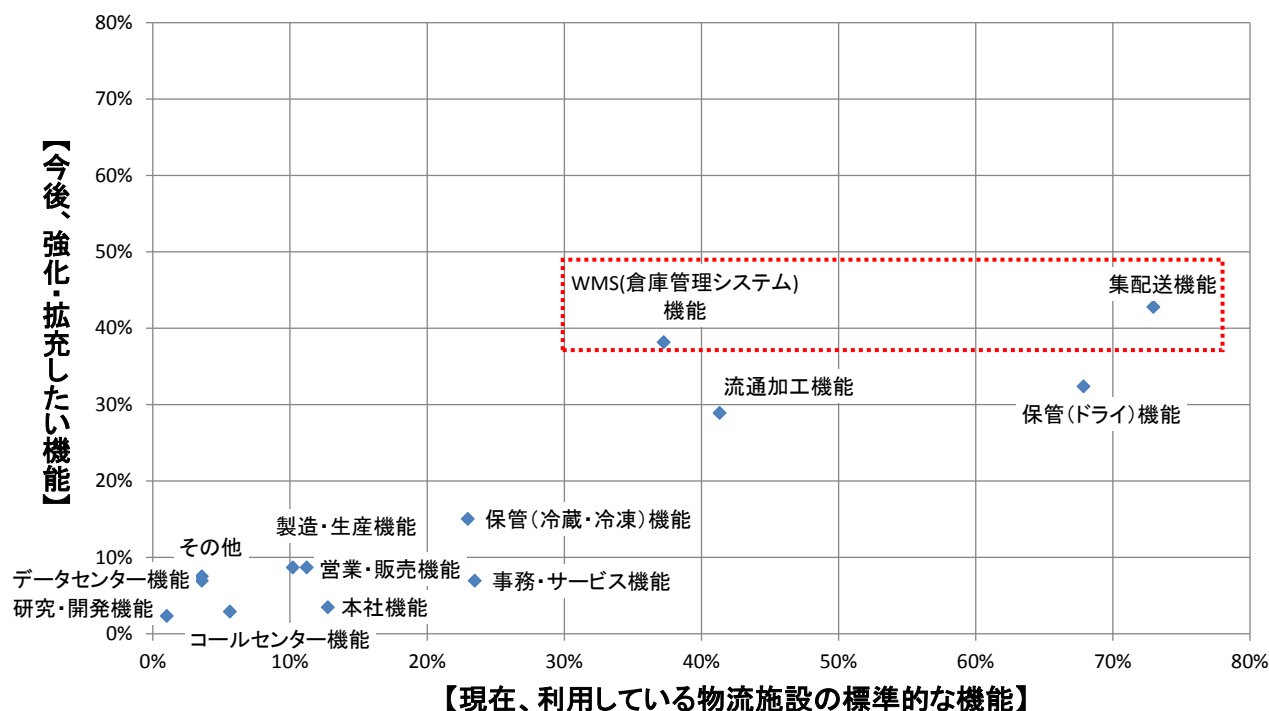
注)回答企業数は 144 社

4 物流施設の機能

現在、利用している物流施設の標準的な機能に関して、約 7 割の企業が「集配送機能」と「保管(ドライ)機能」を備えていると回答した(図表 11)。また、「流通加工機能」や「WMS(倉庫管理システム)機能」との回答も多かった。今後、強化・拡充したい機能については、約 4 割の企業が「集配送機能」と「WMS(倉庫管理システム)機能」を強化したいと回答した。

「集配送機能」と「WMS(倉庫管理システム)機能」は、既に備えている施設が多いが、更に機能を強化・拡充したいという意向が強い。E コマース市場の拡大を背景に貨物の多頻度小口化が進んだことで、保管型施設から流通型施設が主流になる中で、WMS(倉庫管理システム)を拡充し、一連の庫内作業(入出荷、検品、ピッキング、梱包、物流施設内の労務管理等)を効率化したい企業の意向が窺える。

図表 11 現在、利用している物流施設の標準的な機能と今後、強化・拡充したい機能の関係



注 1) 該当する機能をすべて回答

注 2) 現在、利用している物流施設の標準的な施設: 回答企業数 196 社

注 3) 今後、強化・拡充したい機能: 回答企業数 173 社

5 災害対策

現在、利用している物流施設の標準的な災害対策設備に関して、約半数の企業が「AED」と「耐震構造」を備えていると回答した(図表 12)。今後、強化・拡充したい設備については、「耐震構造」(38%)との回答が最も多く、次いで「災害用自家発電機」(33%)や「免震構造」(32%)との回答が多かった。

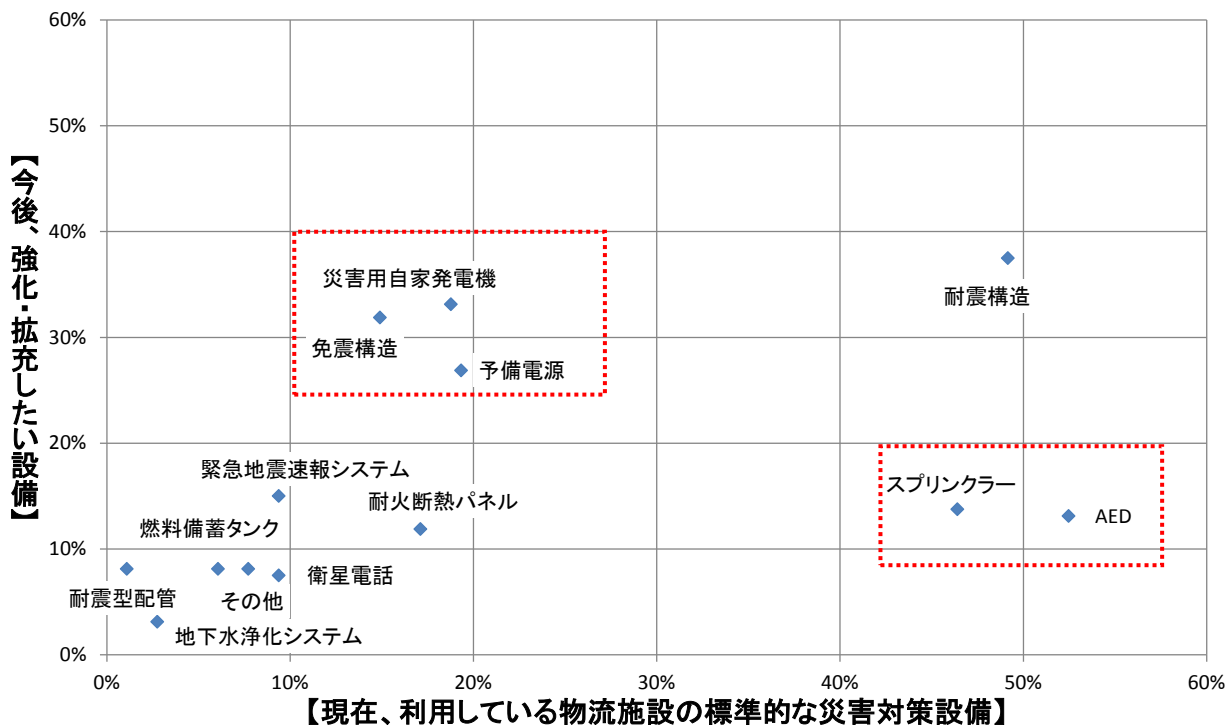
現在の標準的な災害対策設備と今後、強化・拡充したい設備の関係に着目すると、「AED」と「スプリンクラー」は、既に多くの施設で備えており、概ね充足されている一方で、「災害用自家発電機」や「免震構造」、「予備電源」は、現在、装備している施設が比較的少なく、今後拡充したいと考える企業が多い。東日本大震災時に物流が滞った経験を持つ企業も多いことから、建物の地震対策および災害時の電源確保は、特に重視されていると考えられる。

6 環境配慮・省エネ対応

現在、利用している物流施設の標準的な環境配慮・省エネ型設備に関して、6割強の企業が「LED照明」を備えていると回答した(図表 13)。今後、強化・拡充したい設備に関して、「LED照明」(51%)との回答が最も多く、次いで「庫内空調管理システム」(38%)や「外壁・屋根断熱」(31%)との回答が多かった。

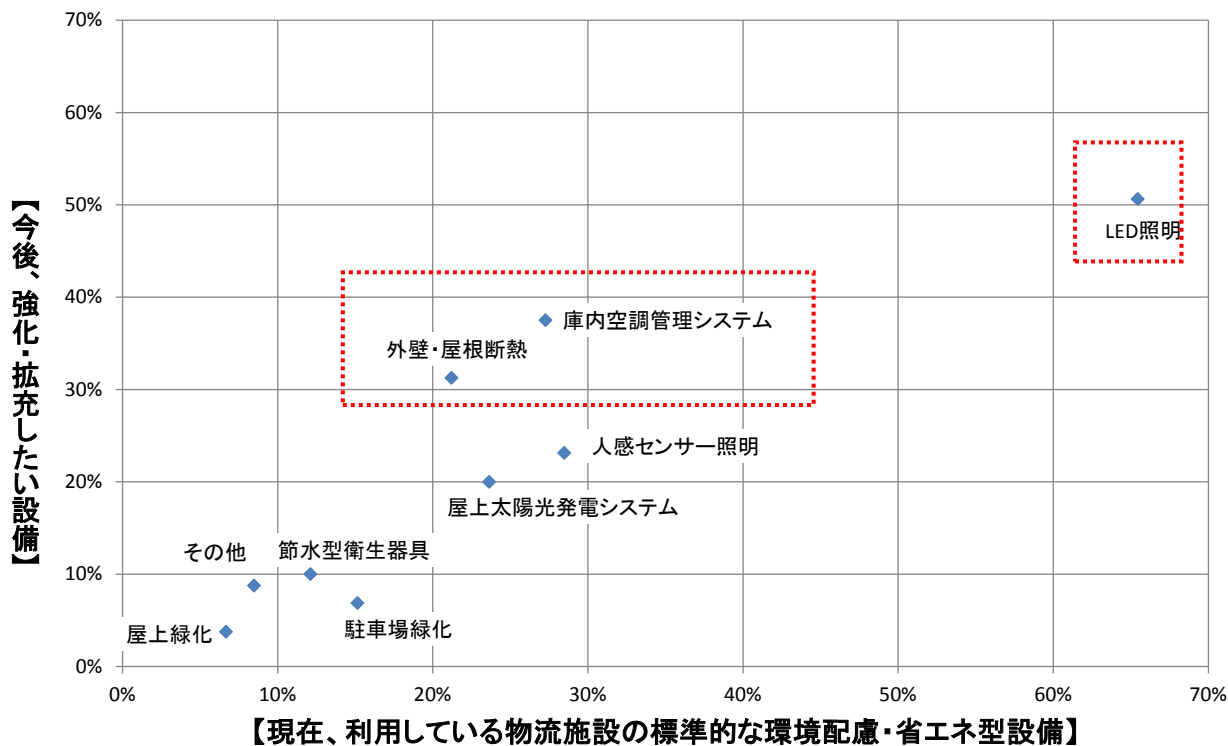
現在の標準的な環境配慮・省エネ型設備と今後、強化・拡充したい設備の関係に着目すると、「LED照明」は、既に機能を備えている施設が多いが、更に拡充したいという意向が強い。365日稼働する物流施設等においては、LED照明の導入により、消費電力の大幅な削減効果が期待できることから、企業はLED照明の導入に意欲的であると考えられる。また、庫内の温度管理・温度上昇の低減により省エネを実現する「庫内空調管理システム」や「外壁・屋根断熱」は、現在備えている施設が比較的少なく、今後拡充したいと考えている企業が比較的多い。これらの設備は、省エネ効果とともに、庫内の労働環境の改善にも寄与することから、導入に積極的な企業が多いと思われる。

図表 12 現在、利用している物流施設の標準的な災害対策設備と今後、強化・拡充したい設備の関係



注 1) 該当する機能をすべて回答
 注 2) 現在、利用している物流施設の標準的な施設: 回答企業数 181 社
 注 3) 今後、強化・拡充したい機能: 回答企業数 160 社

図表 13 現在、利用している物流施設の標準的な環境配慮・省エネ型設備と今後、強化・拡充したい設備の関係



注 1) 該当する設備をすべて回答
 注 2) 現在、利用している物流施設の標準的な施設: 回答企業数 165 社
 注 3) 今後、強化・拡充したい機能: 回答企業数 160 社

【本件のお問い合わせ先】

投資調査第2部 担当;吉田 資

TEL:03-6430-1335

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>**株式会社三井住友トラスト基礎研究所**

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 4-3-13 ヒューリック神谷町ビル 3階

<https://www.smtri.jp/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。