

「物流施設の立地戦略に関するアンケート」調査結果

2012年5月16日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

1.調査内容

現在、多くの荷主企業が物流を重要な経営課題のひとつに位置づけており、物流拠点をどこに配置するかは、流通経路の最適化を目指すロジスティクス戦略の根幹であると考えられます。また、物流施設の立地戦略の検討には、物流システムの高度化、効率化に対する内外からの要請や、環境規制など多様な要因を考慮する必要があります。その中で、どの要因を重視するか、立地戦略をどのように策定するかは、業種により一定の傾向があると推察されますが、その実態は明らかではありません。このような状況から、業種別の立地戦略に関する方向性を把握すべく、「物流施設の立地戦略に関するアンケート」を実施いたしました。ここでは、調査結果の一部をお知らせします。

2.調査概要

調査対象：荷主企業¹(製造業、卸売業、小売業)及び物流子会社

調査方法：郵送による調査票の配付及び回収

調査期間：2012年1月25日～2月14日

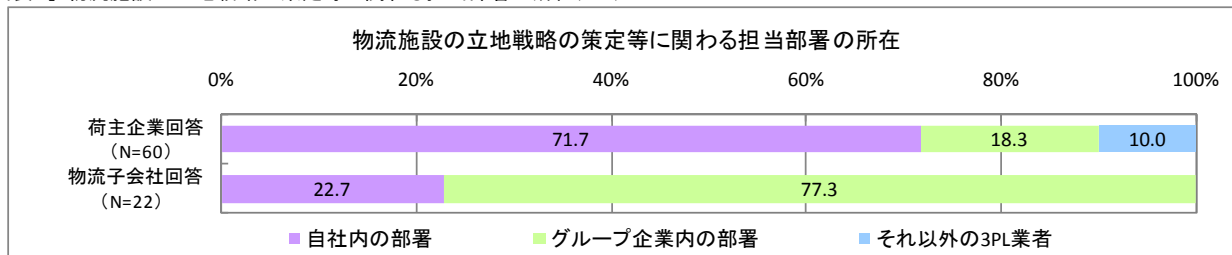
回収率：9.6% (回答88社)／発送916社

¹ 経済産業省 資源エネルギー庁が公表する「改正省エネ法の特定荷主リスト (2010年6月末現在)」などを参考に、主に本社が首都圏に所在する企業を抽出しました。

(1) 物流施設の立地戦略の策定等に関する担当部署の所在

物流施設の立地戦略の策定を、自社、他社いずれの部署が行うかについて質問した(単数回答)。回答結果をみると、荷主企業内の部署で行う割合が70~80%、物流子会社で行う割合が20%前後となった。一方、「それ以外の3PL業者²」が立地戦略の策定まで関わるケースは、荷主企業の回答者の10%に留まった。

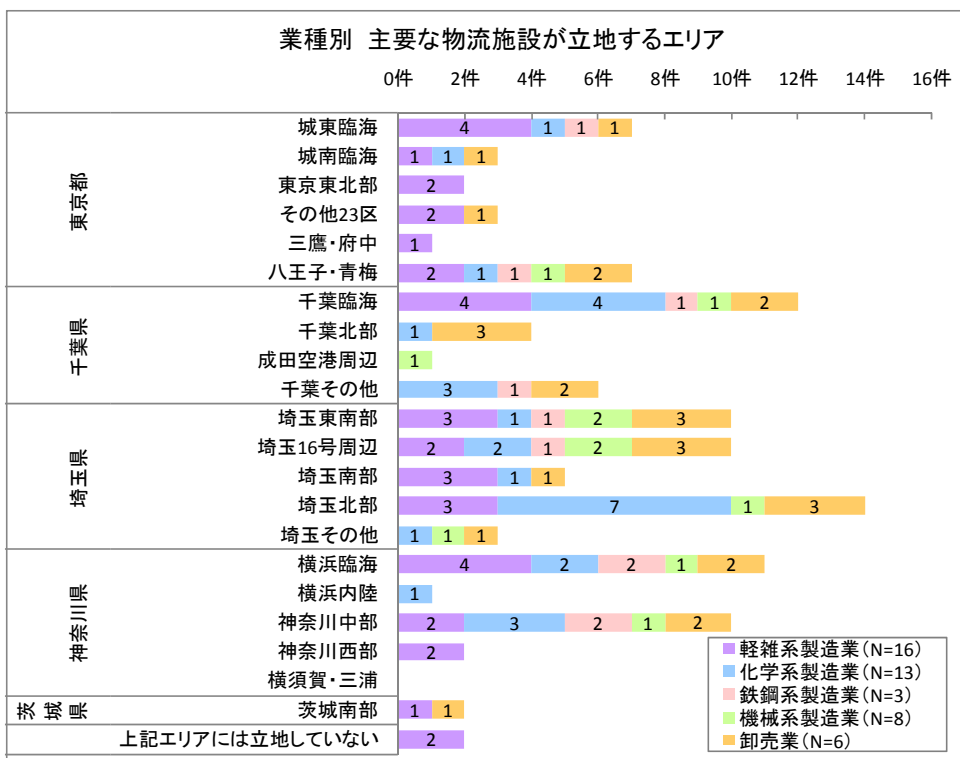
[図表 1] 物流施設の立地戦略の策定等に関する担当部署の所在(SA³)



(2) 主要な物流施設が立地するエリア(業種別)

首都圏を対象に、回答企業の主要な物流施設が立地するエリアについて質問した(複数回答)。回答企業の主要物流施設の立地エリアとして最も多く回答されたのが「埼玉北部」(14件)、次いで「千葉臨海」(12件)、「横浜臨海」(11件)となった。業種別にみると、軽雑系製造業は都心部から郊外にかけて幅広く立地し、化学系製造業は埼玉北部や千葉その他(千葉郊外)などの比較的人口が少ないエリア、もしくは千葉臨海や横浜臨海などのエリアに立地しているとの回答結果となった。

[図表 2] 主要な物流施設の立地エリア(業種別・MA)



² 「サード・パーティー・ロジスティクス」の略称。運送や保管など単独の物流業務を受託するのではなく、在庫管理業務、流通加工業務、物流システムの構築、受発注業務など、荷主から広範な物流機能を包括的に受託する業態。

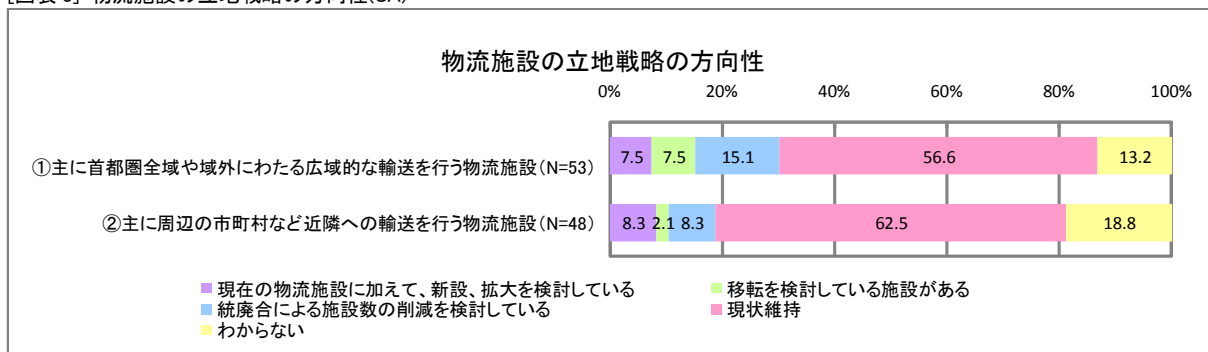
³ SA: 単数回答の略 MA: 複数回答の略

(3) 物流施設の立地戦略の方向性

「①主に首都圏全域や域外にわたる広域的な輸送を行う物流施設」と「②主に周辺の市町村など近隣への輸送を行う物流施設」それぞれについて、物流施設の新設もしくは統廃合等を行うかどうかについて、立地戦略の方向性を質問した(単数回答)。

①では、「統廃合による施設数の削減を検討している」(15.1%)が「現在の物流施設に加えて、新設、拡大を検討している」(7.5%)の約 2 倍に上った。一方、②は「新設・拡大」と「統廃合による削減」の回答割合がともに 8.3%であり、「現状維持」が62.5%となった。

[図表 3] 物流施設の立地戦略の方向性(SA)

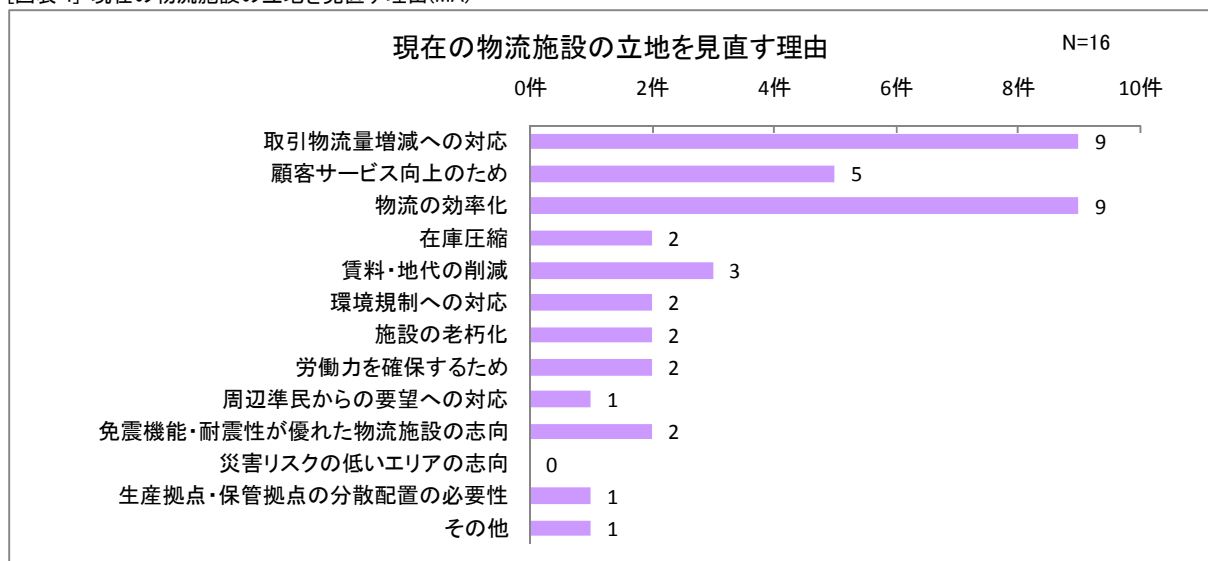


(4) 現在の物流施設の立地を見直す理由

(3)で「新設・拡大」「移転」「統廃合」を選択した回答企業を対象に、現在の物流施設の立地を見直す理由について質問した(複数回答)。

最も回答件数が多かったのは「取引物流量の増減への対応」と「物流の効率化」(各 9 件)である。「取引物流量の増減への対応」は「新設・拡大」「移転」を検討している企業の回答に多くみられ、「物流の効率化」は「統廃合」を検討している企業の回答に多くみられた。そのほか、納入時間の短縮などを目的とした「顧客サービス向上のため」は 5 件の回答があった。

[図表 4] 現在の物流施設の立地を見直す理由(MA)



(5) 物流施設の立地を検討する際の各要因の重視度

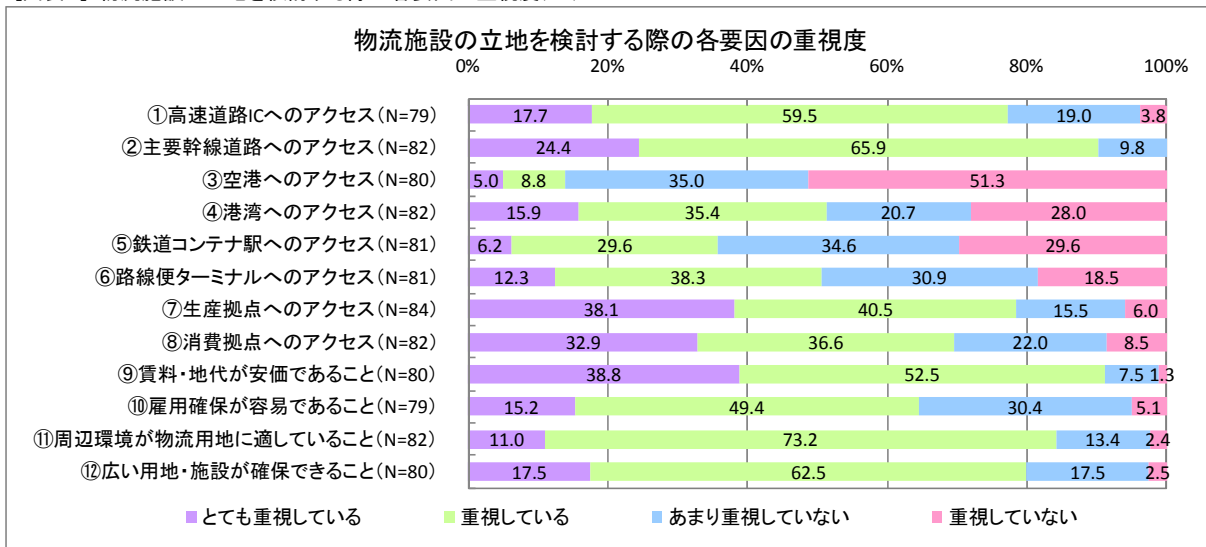
物流施設の立地を検討する際における以下の各要因の重視度を質問した(単数回答)。

その結果、「とても重視している」の割合が高かったのは「⑨賃料・地代が安価であること」(38.8%)、次いで「⑦生産拠点へのアクセス」(38.1%)、「⑧消費拠点へのアクセス」(32.9%)であった。

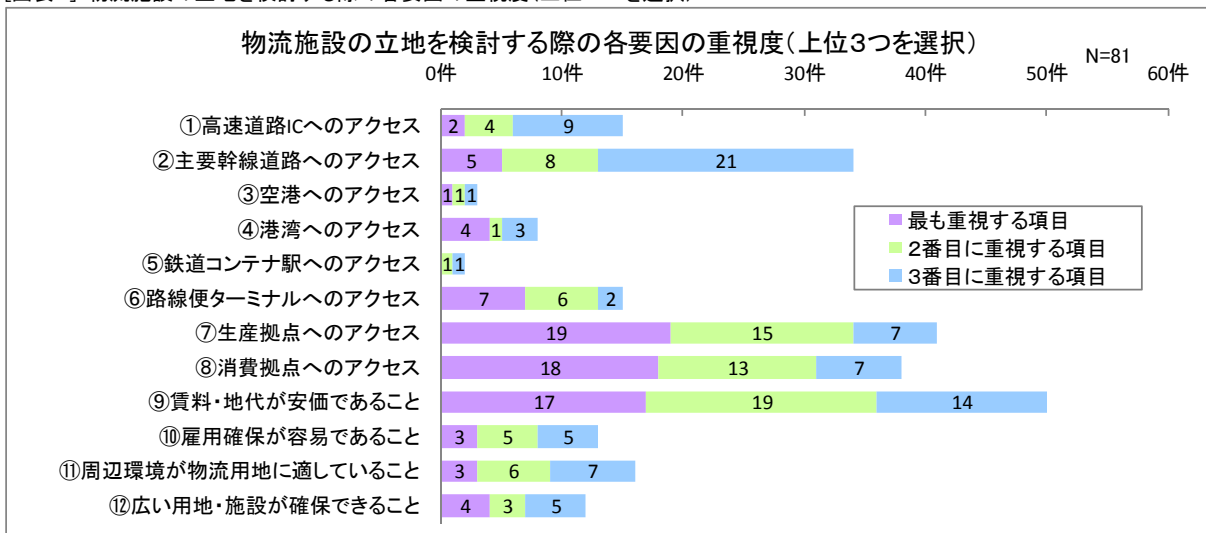
次に、重視する要因のうち、上位3つの要因を質問した(上位3つを選択・記述)。

こちらも、「⑨賃料・地代が安価であること」(合計50件)、「⑦生産拠点へのアクセス」(合計41件)、「⑧消費拠点へのアクセス」(合計38件)が多い結果となった。一方で、「③空港へのアクセス」や「⑤鉄道コンテナ駅へのアクセス」を上位に挙げる企業は少なかった。

[図表5] 物流施設の立地を検討する際の各要因の重視度(SA)



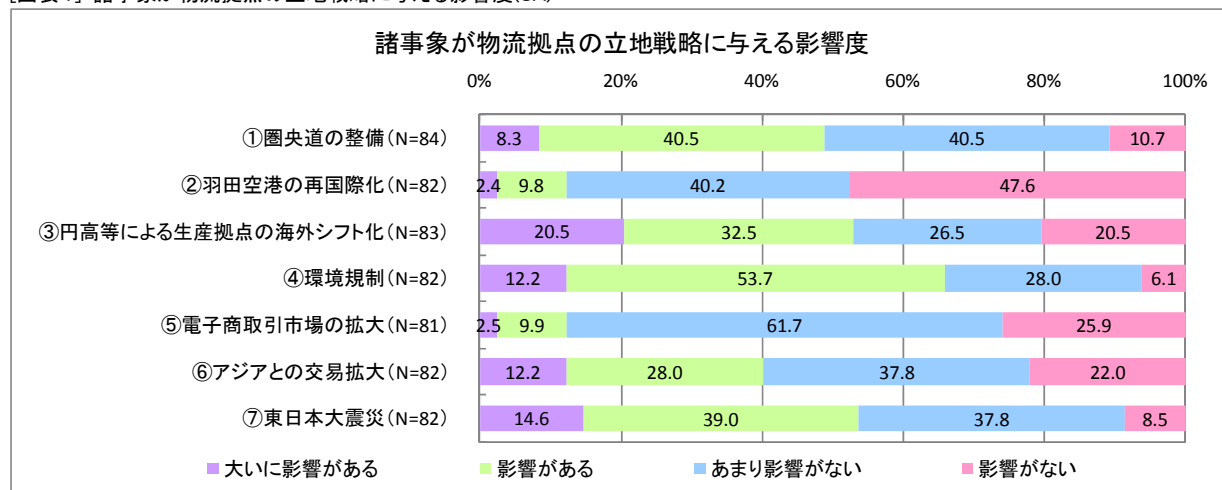
[図表6] 物流施設の立地を検討する際の各要因の重視度(上位3つを選択)



(6) 諸事象が物流拠点の立地戦略に与える影響度

物流部門に関連する諸事象が物流拠点の立地戦略に与える影響度を質問した(単数回答)。
 その結果、「大いに影響がある」の割合が高い事象は「③円高等による生産拠点の海外シフト化」(20.5%)、次いで「⑦東日本大震災」(14.6%)であった。また、「大いに影響がある」「影響がある」の合計では、「環境規制」(合計 65.9%)が最も高い結果となった。

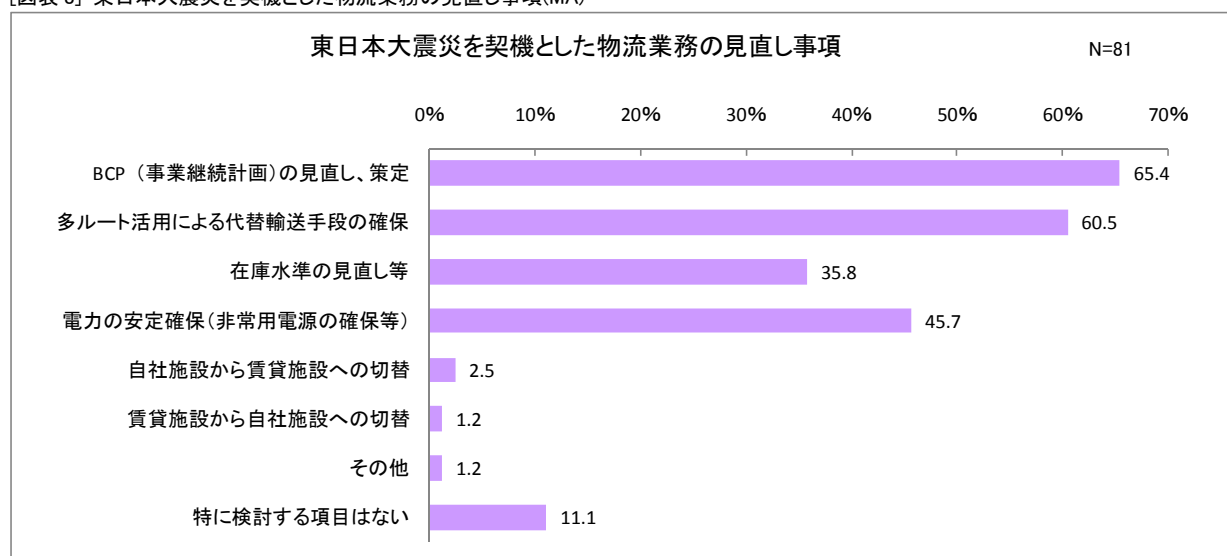
[図表 7] 諸事象が物流拠点の立地戦略に与える影響度(SA)



(7) 東日本大震災を契機とした物流業務の見直し事項

東日本大震災を契機とする物流業務の見直し事項について質問した(複数回答)。
 最も割合が高かったのは、「BCP(事業継続計画)の見直し、策定」(65.4%)、次いで、「他ルート活用による代替輸送手段の確保」(60.5%)であった。一方、施設の所有形態の見直しに関する「自社施設から賃貸施設への切替」(2.5%)、「賃貸施設から自社施設への切替」(1.2%)を検討するとの回答はわずかであった。

[図表 8] 東日本大震災を契機とした物流業務の見直し事項(MA)



【本件のお問い合わせ先】

投資調査第1部 担当:菊地 暁

TEL:03-6430-1335

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/investment.html>**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 神谷町セントラルプレイス 3階

<http://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。
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。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。
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。