

## 不動産市場・ショートレポート(8回シリーズ)

## アフターコロナでの新しい不動産市場⑤／賃貸市場(物流施設)

2022年3月4日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所  
投資調査第1部 主任研究員／上田紘平

## ■EC化と人手不足で物流コストが上昇。高機能化とネットワーク再編が新たな物流施設需要を創出。

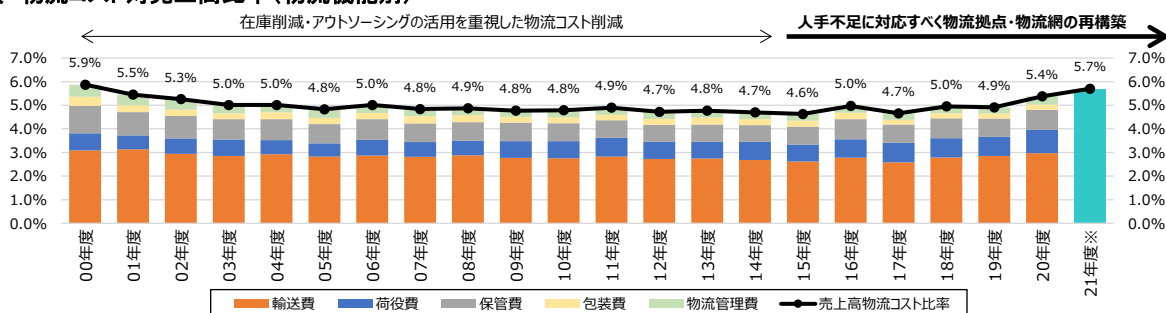
コロナ禍の長期化でいわゆる「巣ごもり需要」が拡大し、EC(Electronic Commerce:電子商取引)等に見られる小口の貨物件数が急増。片や輸出入に係わるコンテナ不足に加え、その移動を担う港湾労働者やトラックドライバーの不足等も感染回避等を理由に加速。この結果、人件費や運賃などの物流コストが上昇し、商品価格の値上げにも波及しつつある。そこで本レポートでは、特に国内物流のコスト構造に着目し、その動向を踏まえつつ、アフターコロナにおける物流施設市場の見通しを示す。

これまで、貨物の送り主である荷主、および荷主の物流業務を請け負う物流事業者においては、既存の物流施設を前提に、アウトソーシングや在庫削減、および作業・労働力・保管・積載等の様々な業務効率化を通じ、物流コストの削減に取り組んできた。この結果、物流コストの対売上高比率は、2000年度の5.9%から2005年度には4.8%と急減し、その後も業務効率化を継続し同比率は低水準に抑えられてきた(図表)。しかし2010年代後半には、人口減少に伴う労働力不足を背景に人件費が急騰。特に2020年度は前年度比+0.47%PT、2021年度は同+0.32%PTと物流コストは大きく上昇し、2000年代前半に逆戻りしている。

特に物流コストの約6割を占める「輸送費」は、17~20年度に+0.39%PTと急上昇。とりわけコロナ禍で消費者のECシフトが急進し、手間のかかる小口貨物の急増が輸送費を押し上げた。またトラックドライバーも、常態化する人材不足に加え、時間外労働時間上限規制の2024年4月施行が迫っている。今後も、こうした輸配送力の低下に伴い、輸送費はさらに上昇する可能性が高い。また物流コストの約2割を占める「荷役費」は、17~20年度に+0.16%PTと輸送費に次いで高い伸びとなった。荷主や物流事業者の多くは、小口貨物等による輸送件数の急増に対応するため、各物流拠点で大量の庫内作業員の確保が必要となる。ただし他業種との人材獲得競争は激しく、勢い、庫内作業員の時給は上昇を余儀なくされている。

今後、ECシフトはさらに進み、輸送費および荷役費等の物流コストの上昇は不可避となろう。ただし足元では、ドライバーの労働(輸送)時間を最小化する物流拠点の配置やトラックバースの設置、あるいは庫内作業員の労働(荷役)時間を最小化するレイアウトや機能整備が進んでいる。加えて人的依存を減らすため、自動運転技術や自動運搬ロボット等の導入も一部で始まっている。特にこうした取り組みの受け皿となる物流拠点には、高機能な大型物流施設が必要とされ、さらに、同拠点を、AI等を用いて最適化した新たな物流ネットワークの構築・再編が求められる。既に大型施設の大量供給が常態化しつつある物流施設市場ではあるが、今後も、EC市場の拡大や老朽施設の更新等をも追い風に、新たな需要創出・拡大が期待される。

図表 物流コスト対売上高比率(物流機能別)



出所) (公社)日本ロジスティクスシステム協会「物流コスト調査報告書」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成  
注) 2021年度は速報値(2021/12/24)であり、物流コストの構成比は本レポート公表時点では未公表。

## 当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP([https://www.smtri.jp/service/report/market\\_research\\_report.html](https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html))をご参照下さい。

### 【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

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。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。
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。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。