

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2024年7月発行・要約版）第5章／不動産賃貸市場・物流施設編」から一部抜粋し、一般読者向けに加筆修正したものです。

不動産市場・ショートレポート（物流施設市場）

物流2024年問題がもたらす荷主等の物流施設戦略の転換

2024年10月29日

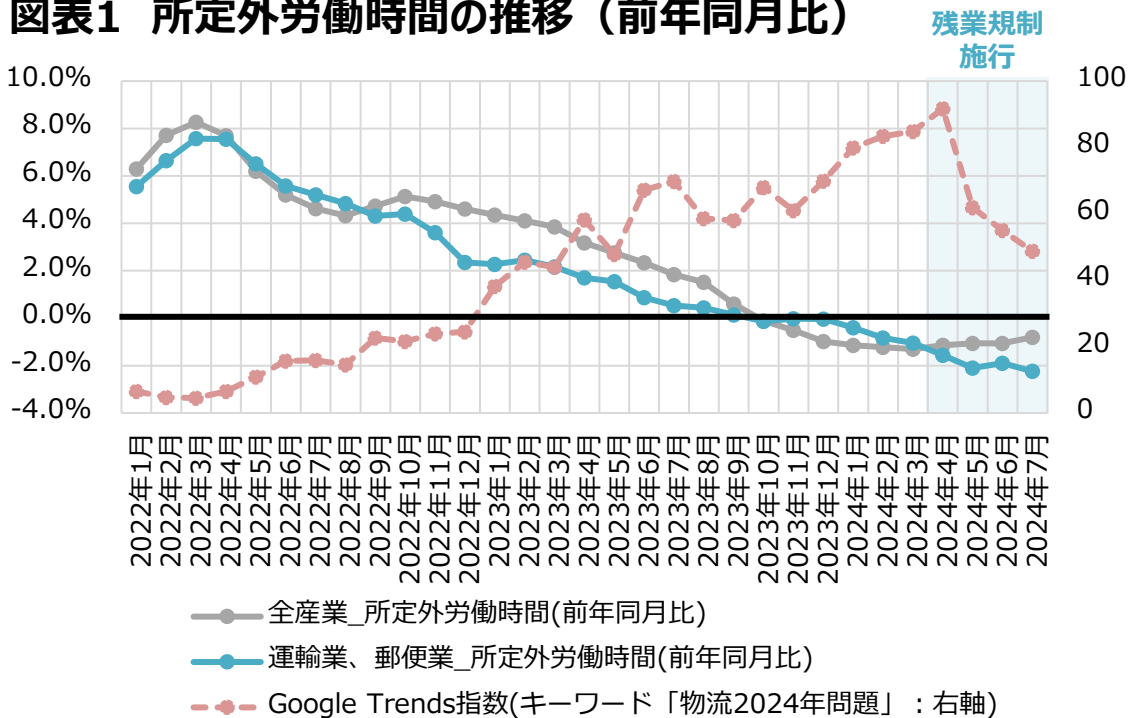
投資調査部 主任研究員
上田 紘平

三井住友トラスト基礎研究所

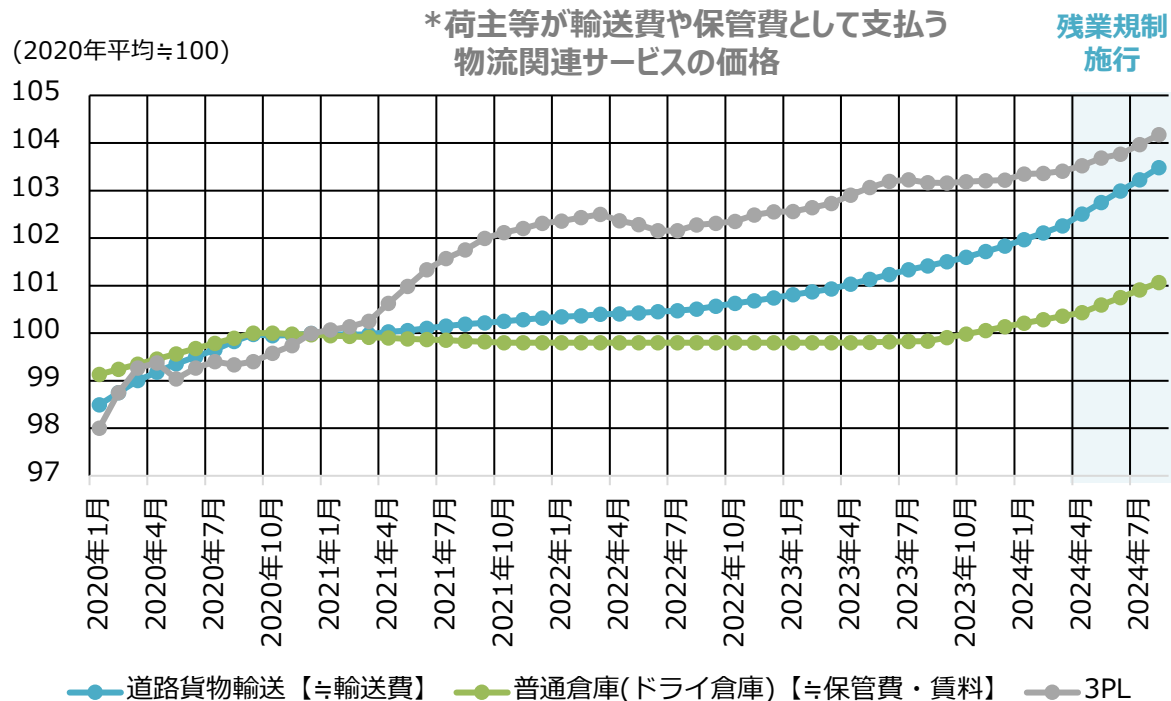
ドライバーの労働時間規制（2024年問題）に伴う輸送費の急上昇

- 2024年4月からトラックドライバーの労働時間に上限規制が設けられており、輸送能力不足や物流の停滞が懸念されている(≒物流の2024年問題)。
- この問題に対する世の中の関心が高まる中、**トラックドライバーを含む「運輸業、郵便業」の所定外労働時間は、2024年に入ると減少に転じている**(図表1・水色実線)。2024年4月以降、その減少率は全産業の平均よりも大きくなっており、元々構造的に人手不足が慢性化しているトラック業界において、2024年問題でドライバーの供給制約がさらに強まる中、運べなくなるリスクが顕在化しつつある。
- また、物流コストの6割を占める**輸送費は4月からの残業規制の影響で急上昇している**(図表2・水色実線)。足元では、輸送費のみならず、保管費や3PLへの委託費も上昇し始めており、荷主や物流企業など物流施設テナントは、輸送費を含めた物流コスト全体の適正化に迫られている。

図表1 所定外労働時間の推移（前年同月比）



図表2 業種別の企業向けサービス価格*指数



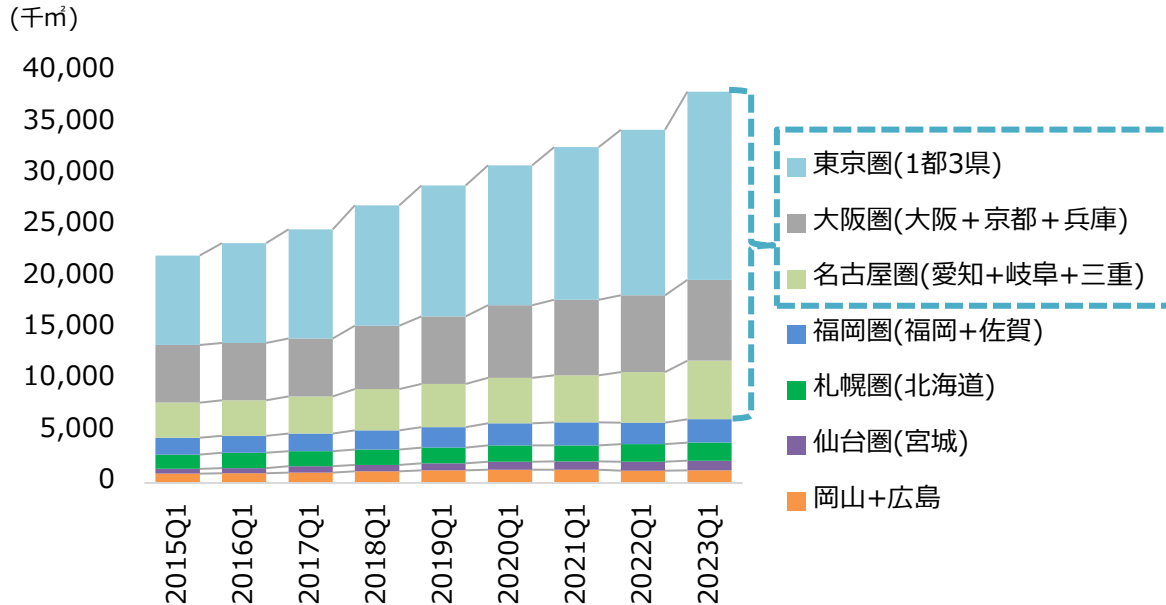
出所) 厚生労働省「毎月勤労統計調査」、Google Trendsをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

出所) 日本銀行「企業向けサービス価格指数」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注) 12ヶ月移動平均値を採用。

輸送費削減のための拠点増設の可能性

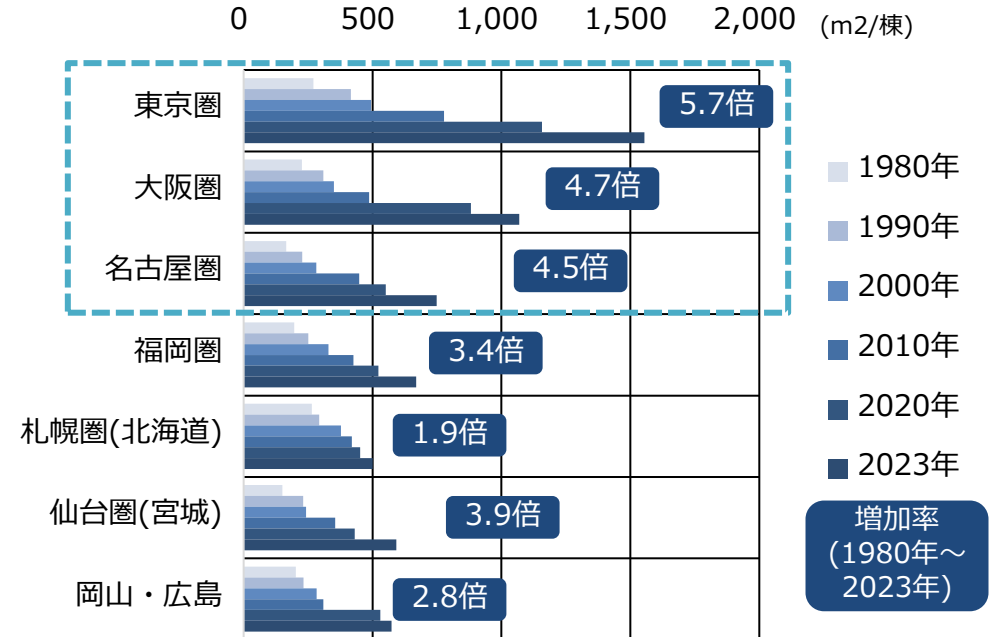
- 輸送の距離・時間・頻度を短縮し、輸送費を削減するためには、拠点の増設（≒在庫積み増し）と配送効率性を高めることが有効である。
- そこで、製品在庫の保管面積の推移をみると、特に**東京圏・名古屋圏・大阪圏**など**大都市圏**において**製品在庫の積み増し傾向**がみられる(図表3)。これに対応するため、保管や配送の効率を高める必要があり、**大都市圏を中心に大型の物流施設の活用が拡大**している(図表4)。
- 一方、大都市圏を除く地方エリアでも製品在庫の積み増し傾向はみられるものの、大型物流施設の導入は遅れている模様。2024年問題の影響は、構造的な人手不足が続く限り長期に亘ることが予想され、大型物流施設を活用した物流効率化の余地が特に地方において残っていると考えられる。
- なお、2024年5月に、今回の残業規制の実行性と運送業務の効率化・適正化を両立させるために、「物資の流通の効率化に関する法律」と「貨物自動車運送事業法」が一部改正・公布された。この中で一定規模以上の荷主や物流事業者に対して、荷待ち・荷役時間削減のための中長期計画策定や定期報告が義務づけられている。今後3～5年の中期において、先進的物流施設を活用した物流計画策定と施策に伴う床需要が見込まれる。

図表3 製品在庫の保管面積の推移（エリア別）



出所) 国土交通省「倉庫統計季報」より三井住友トラスト基礎研究所作成
 注) 製品在庫 = 財貨面積 + 自家面積で集計し、12ヶ月移動平均値を採用。上記を除くその他エリアは非掲載。

図表4 倉庫1棟あたり着工面積の推移（1980年～2023年）



出所) 国土交通省「着工統計」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注) 10年平均値を採用。

荷主等による賃貸施設需要の顕在化

- 最近の物流施設テナントの2024年問題への対応策をみると、輸送の距離や時間、頻度を短縮するため、【1】マザー物流センターの東西配置・拠点強化、【2】先進的物流施設の活用、【3】地方拠点・中継拠点の設置などに分類できる。特に【1】と【2】の対応策が顕在化している。
- 新たな物流網の構築は、スピードと柔軟性が求められ、自社施設よりも賃貸施設の利用が効果的である。実際、**2024年問題への対応に関連した大型賃貸施設の活用事例**もみられ、今後も2024年問題に対応するための底堅い賃貸物流施設需要が見込まれる。

図表5 主な物流施設テナントの2024年問題対応事例 ※水色太字は大型賃貸施設を活用した事業者

2024年問題への対応策	事業者名	取組み内容	取組みの効果・想定効果	
輸送の距離・時間・頻度の短縮	【1】マザー物流センターの東西配置・拠点強化	成城石井 (小売)	<ul style="list-style-type: none"> 2024年3月、関西センターを3PL施設内に新設・稼働。(大阪市西淀川区、0.5万m²) 	<ul style="list-style-type: none"> 関西拠点の構築により、関東・神奈川県の物流センターからの横持ち配送便数を30%削減。 関西での商品の安定供給体制(BCP)を確立。
		アスクル (EC)	<ul style="list-style-type: none"> 2025年6月、ASKUL関東DCを稼働予定。(埼玉県上尾市、延床10.5万m²) ロングテール商品の出荷を関西DCから関東DC出荷に切替。 	<ul style="list-style-type: none"> 関西DCから東日本エリアへの輸送距離分を削減。 ロングテール商品の在庫を集約し、商品を詰め合わせることで箱単価が向上。配送費比率を低減。
		サイクルベースあさひ (自転車販売)	<ul style="list-style-type: none"> 2024年10月、西日本物流センターを、三重県伊賀市・自社施設から、京都府京田辺市・京田辺LC(2.0万m²)へ移転し、倉庫を大型化。高まるEC物流への対応も想定。 	<ul style="list-style-type: none"> 港湾や店舗に近い立地への物流拠点の移転や、大型化で配送効率性を高めることにより、「距離×台数」で算出する物流負荷係数の80%を削減。
	【2】先進的物流施設の活用	YKK AP (住宅用建材)	<ul style="list-style-type: none"> 2023年10月、首都圏DCを開設。首都圏エリア向け商品の供給体制を強化。(埼玉県加須市、延床2.6万m²) 首都圏近郊に在庫保管型物流拠点を設置し、全国の製造拠点からの都度直送を、受注に応じた出荷体制にシフト。 	<ul style="list-style-type: none"> アイテム別・納期別で細分化した需要予測に基づき、在庫管理を効率化。 トラックドライバーの夜間・長距離輸送の回数を削減。
		日本ストライカー (医療機器・器具)	<ul style="list-style-type: none"> 2024年8月、東京・大阪・福岡に次ぐ新拠点を仙台の賃貸施設入居の3PL倉庫内に新設。福島県以北の東北6県への出荷拠点。(仙台市泉区、約0.5万m²) 2024年10月には北海道にも拠点を開設。(札幌市中央区) 	<ul style="list-style-type: none"> 保管在庫を厚くすることで、輸送コストを低減。 東北エリアや北海道エリアの商品の安定供給体制(BCP)を確立。
		センコン物流 (物流事業者)	<ul style="list-style-type: none"> 2023年11月、関東初の倉庫を稼働。当面は賃貸倉庫用途、将来的には東北―首都圏間の輸送貨物の引継ぎ拠点を想定。(群馬県千代田町、約1万m²) 	<ul style="list-style-type: none"> 新拠点は、同社拠点が集積する仙台市から約300kmの距離にあり、中継地としての利用も想定。 新拠点は、首都圏の各配送先向け荷物の振り分けや輸送拠点としての活用を想定。
	【3】地方拠点・中継拠点の設置			

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) をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

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。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。
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。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

<https://www.smtri.jp>