

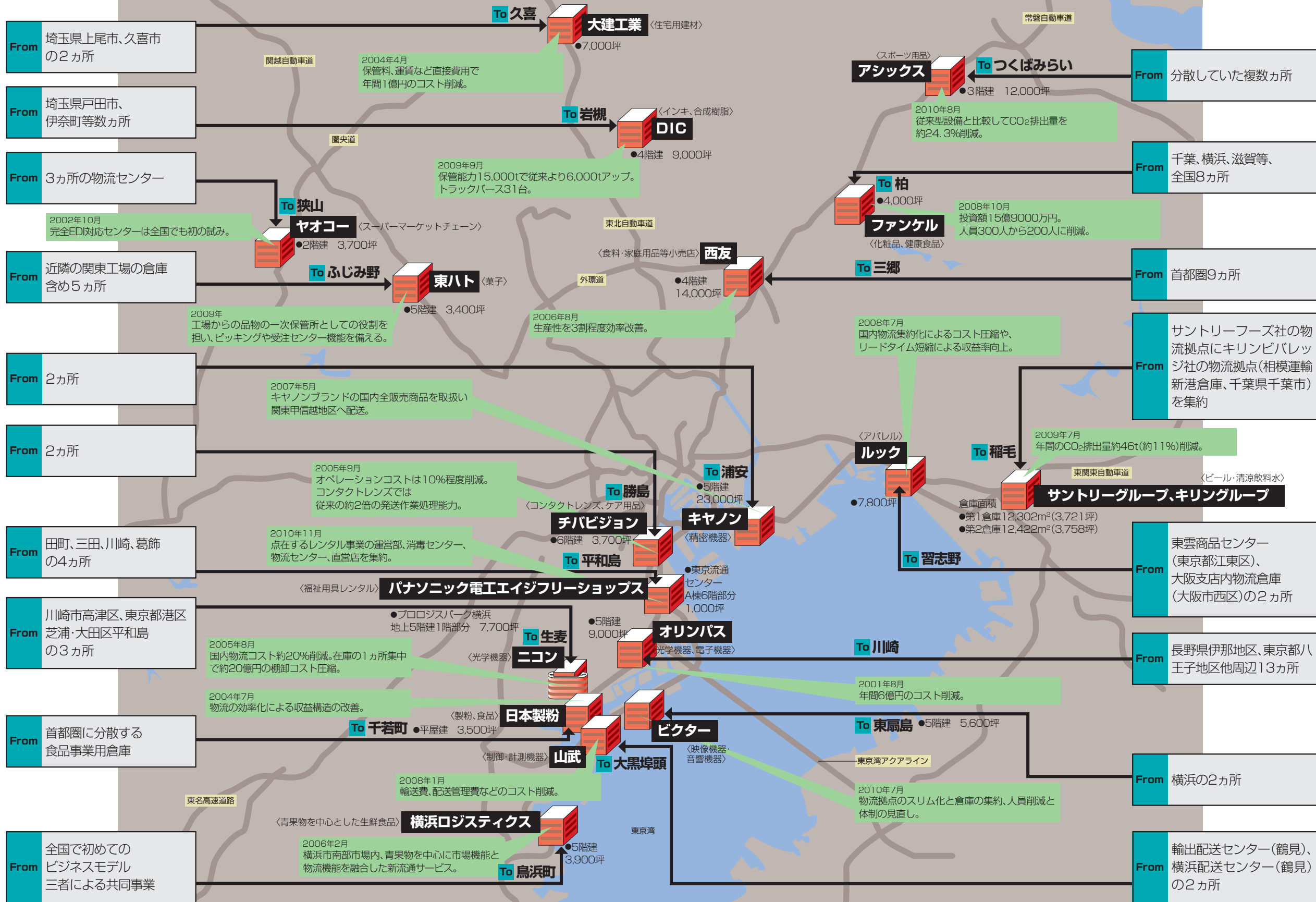
物流拠点の集約・コスト削減移転を考える

左の地図は、ここ数年の首都圏における物流拠点の集約・統合移転をプロットしたものの。製造・卸売・小売といった業種の別、機械・アパレル・食品といった取扱品目を問わず、様々な業種態で、主にコスト削減を目的とした拠点集約が行われていることが見て取れます。

首都圏における物流拠点は、かつて倉庫兼事務所のスタイルが最も一般的とされてきました。この状況に、まず物流機能と事務所機能との分離が起こり、倉庫とオフィスが明確に分かれていったのが物流拠点統合へ向けた第一歩。その後、細かく分かれていた中小規模倉庫を、コストメリットと効率化を目的に集約しようとするのは極めて自然な流れだといえます。また昨今は、製造拠点の海外進出、様々な業界におけるM&Aの活性化といった要因が、各企業における物流拠点集約を強力に後押ししています。

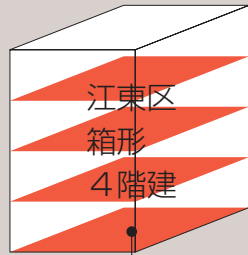
一方、物流拠点の統合にあたっては、これまで大型倉庫の建設という多大な設備投資が必要で、各企業が迅速にその事業を進めていくためには高いハードルが存在していました。その役割を担う、ビルド・トゥ・スーツという形で施設を供給する物流投資家の登場は、施設利用の選択肢を大きく拡大させました。加えて、マルチテナント型物流施設というオフィス移転とほとんど同じスタイルで拠点集約が可能となる“器”の誕生で、さらに手軽に物流合理化が行えるようになったといえます。

首都圏において物流拠点集約のターゲットとなる立地は、東京都心から同心円状に延びる高速道路の沿線エリア。距離としては、これまで国道16号線の内側というのが一つの目安とされてきましたが、昨今の傾向としては、さらに単価が安く、さらに大規模な施設というニーズが強まっています。そんな中、数年後に全線開通が見込まれる圏央道を視野に入れた拠点戦略も、見受けられるようになってきました。



様々なパターンでのコスト削減移転 ケーススタディ

賃料単価引き下げ

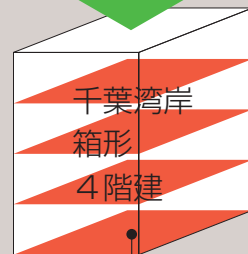


江東区
箱形
4階建

2,000坪(6,500円/坪)

年間**7,200万円**の
コスト削減!

削減率**46%**



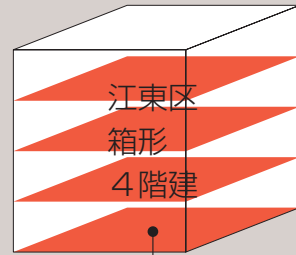
千葉県湾岸
箱形
4階建

2,000坪(3,500円/坪)

月額賃料:1,300万円→700万円
年間賃料:1億5,600万円→8,400万円
賃料単価減率:46%
面積減率:0%

某食品関連企業のケース。取扱量に大きな変化はないものの、デフレ市況下で業績は減益傾向。固定費削減を目的に、比較的賃料の安い千葉湾岸エリアへ移転。千葉湾岸部の都心への交通アクセスが向上(国道357号線高架化等)してきたため、取引先への影響も軽微であった。

面積縮小

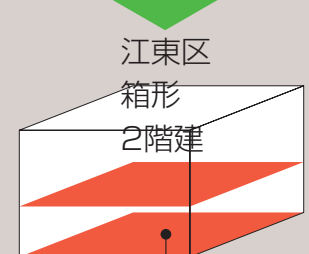


江東区
箱形
4階建

4,000坪(6,500円/坪)

年間**1億6,800万円**の
コスト削減!

削減率**54%**



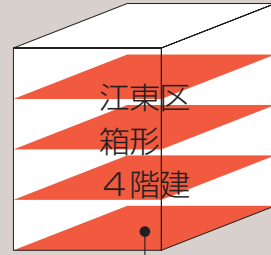
江東区
箱形
2階建

2,000坪(6,000円/坪)

月額賃料:2,600万円→1,200万円
年間賃料:3億1,200万円→1億4,400万円
賃料単価減率:7.6%
面積減率:50%

某日用雑貨卸のケース。大口取引先が競合に奪われ、新規営業活動による新規顧客の獲得も進まないため思い切って面積を半減。利便性を考慮し現状の近隣で縮小移転を実施する。4階建から2階建となったため、作業効率の向上も図られる。

ワンフロアで効率化



江東区
箱形
4階建

2,500坪(6,500円/坪)

年間**5,100万円**の
コスト削減!

削減率**26%**



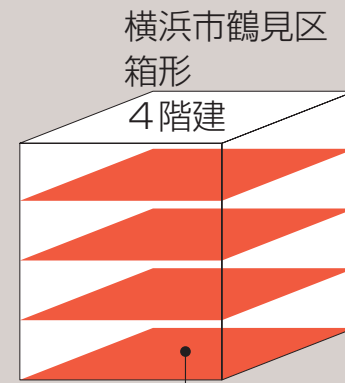
江東区
ランプウェイ型
ワンフロア

2,000坪(6,000円/坪)

月額賃料:1,625万円→1,200万円
年間賃料:1億9,500万円→1億4,400万円
賃料単価減率:7.6%
面積減率:20%

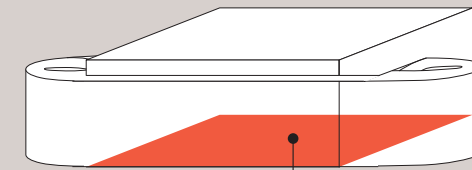
某3PL業者のケース。立地を評価する荷主からのコスト削減要請。賃料単価の引き下げにも限界にきており、業務効率化を目的に、箱形4階建倉庫からマルチクライアント型施設のワンフロアへと移転。箱形に比べ面積効率が向上し、一定の賃料引き下げと500坪(20%)の面積削減に成功する。

複数拠点を集約



横浜市鶴見区
箱形
4階建

4,000坪(4,800円/坪)

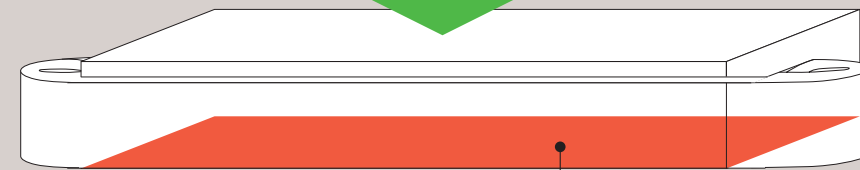


川崎市川崎区
ランプウェイ型
ワンフロア

2,000坪(4,500円/坪)

年間**8,040万円**の
コスト削減!

削減率**24%**



千葉県湾岸
ランプウェイ型
ワンフロア

5,000坪(4,300円/坪)

月額賃料:2,820万円→2,150万円
年間賃料:3億3,840万円→2億5,800万円
面積減率:16.6%

某小売業のケース。横浜、川崎の2拠点到分散していたが、開設時から出店エリアが千葉、茨城エリアに広がり神奈川湾岸に拠点を置く意味が薄れてきた。また、パートを含む人件費も派遣社員に頼る割合が増えており、雇用環境の良い駅近物件、多層階ではなくワンフロア運営が可能なランプウェイ型施設に移転する。

移転を実施するにあたり、まず必要なのが空いている物件(スペース)です。実は10年ほど前には、このあまりにあたりまえの条件がマーケットで成立していませんでした。その頃の需給構造は、自社物件や注文建築が主流。そのため、2,000~3,000坪クラスの空き倉庫を探すこと自体が至難の業でした。大小あらゆる面積が確保可能な今の市場は、当時を思うと隔世の感があります。もう一つ、施設立地に関して、以前までは東京を見据えたベストな立地である江東区から、物流機能を犠牲にして例えば習志野へと移転するといったことは考えられませんでした。これを可能としたのが、昨今の時間距離の短縮です。高速道路の延伸、一般道も高架化等が進み、リードタイムを保ったまま賃料相場が廉価なエリアへ移転できるようになりました。現在は、物件、エリアの両面から選択肢が増え、様々なパターンでの移転が実施できるマーケットが整ってきたといえます。

コストメリットや合理化を最大限に発揮する移転が、集約・統合であるのは疑問の余地のないところ。施設費用の経費削減のみならず、例えば、①総務機能やセンター長、パート・アルバイトといった複数拠点で重複する経費・人件費の削減。フォークリフトの使用台数といった点も無視できません。②多層階の非効率部分やデッドスペースの減少等、大型化によってスペース効率が向上します。③拠点間の移動や出入庫トラックの運用といった面で、横持ち費用・時間が削減されます。④各拠点で重複した在庫を持つ必要がなく、ストック自体が低減します。このように極めて有効性の高い物流拠点の集約・統合ですが、実施となると一筋縄ではいかないのもまた事実。社内調整や物件探し、移転インシヤルコスト捻出の難しさはもちろん、契約・使用状況もバラバラな旧拠点の処理、協働する物流会社との調整、新たな庫内ワーカーの確保等、クリアすべき課題は多岐にわたります。

コストシミュレーションの 盲点・留意点

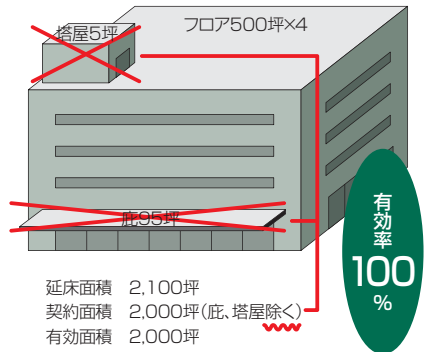
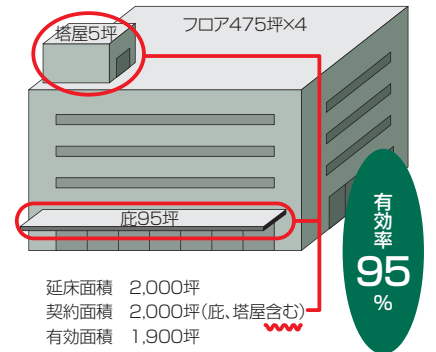
物流施設の集約・移転に伴うコストシミュレーションにおいては、見かけの賃料単価だけではなく、対象となる面積や税負担、物件にかかる付帯経費に対しても厳格なチェックを行うことが大切です。“格安”な賃料単価に惹かれ物件を選定し、実際に移転を行った後に「あちらの物件を選んでおけば…」と後悔しても後の祭り。以下、3つの例を挙げて説明しましょう。

各物件で異なる契約面積

契約面積には建物のどの部分が含まれているのか？ 賃貸物流施設を比較する時には、まずこのポイントに注意する必要があります。同じ2,000坪の賃

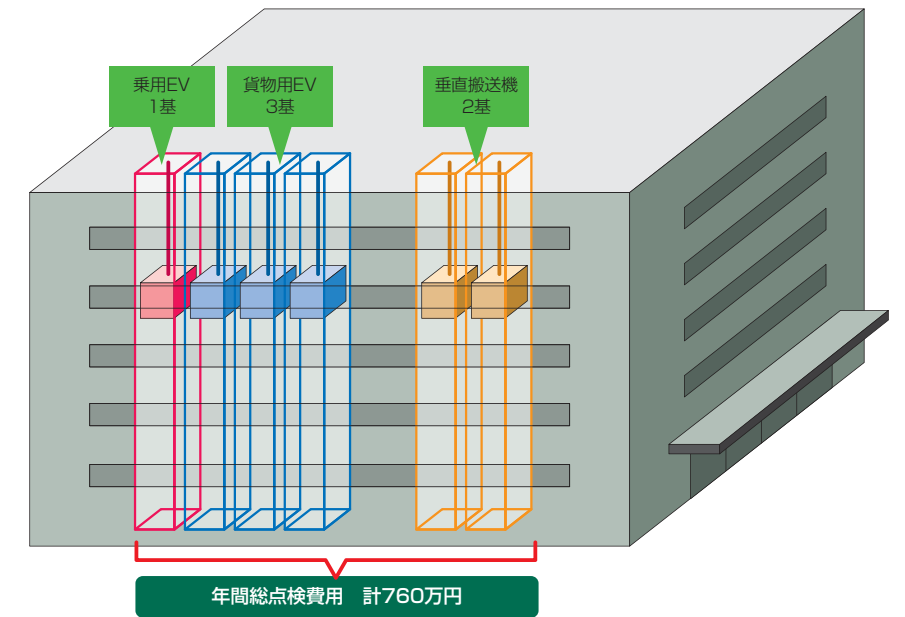
床面積でも倉庫有効率はここまで差があり、賃料コストに換算するとこんなにも違います。

同じ2,000坪の契約をしても、庇・塔屋を契約に含むか含まないかで100坪の違いが出てきます。倉庫有効率の差5%、月額賃料単価を4,000円/坪として換算すると200円/坪の差額が生じます。月額では40万円、年額では480万円の差です。移転候補物件のコストを比較する時、その差を考慮せずに適切な選択はできないといえます。



物流施設特有の設備点検費用

物流施設の賃借物件は一棟貸しの物件も多く、オフィスビル賃貸借では共益費に含まれるエレベータ(EV)や電気、消防設備の点検費用等がテナント負担になるケースがみられます。加えてこういうポイントはテナント募集の際にしっかりと提示されないことも多く、候補物件選定においては借り手サイドからの積極的なリサーチが必要となります。



ここで昇降機の点検費用を取り上げてみます。都心部において容積率を有効に利用した3~4階建の物流施設をよくみかけますが、こうした施設の特徴は、上層階へ荷物を効率良く入出庫するためEVが多数設置されていることです。もちろんEV数が多ければ多いほど効率的に運用できますが、一方でEVの点検費用はその数に応じた負担となります。また、EV自体以外にも、シャフトのスペースやEV前に運ぶための仮置き場、通路など、数によっては保管効率を下げる要因の一つにもなっています。

例えば、4階建2,000坪の賃貸物件に乗用EV1基+貨物用EV3基+垂直搬送機2機を設備として備え、その点検費用をテナントが負担している場合、概算で年間760万円の費用が賃料とは別にかかります。この費用を月額坪単価に割り戻すと約317円。EV点検費用の負担

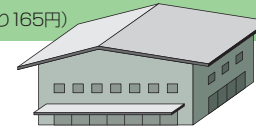
だけで300円/坪以上賃料単価が変わり、これに電気設備、消防設備等その他の設備負担も加味すると相当の金額になることがお分かりいただけると思います。移転候補物件のコストを比較検証する時にチェックする、大事な項目といえるでしょう。

思いのほか高額な事業所税

オフィスビルを賃借する際にも発生する事業所税ですが、大抵のオフィスは都心部に集積し事業所税の適用市区町村にあるため、移転の際の候補物件比較で気にされるテナントはあまりいないでしょう。ただし物流施設の場合、同税

が適用されない立地の物件もあります。また面積に応じて生じる税金のため、広い面積を使用する物流施設では高い負担といえます。賃料勘算すると坪当たり165円程で、思いのほか高額であることに気が付きます。

年間600円/m²の事業所税の負担があった場合
延床面積 2,000坪(約6,600m²)
事業所税 600円×6,600m²=396万円
月額換算 33万円
(坪当たり165円)



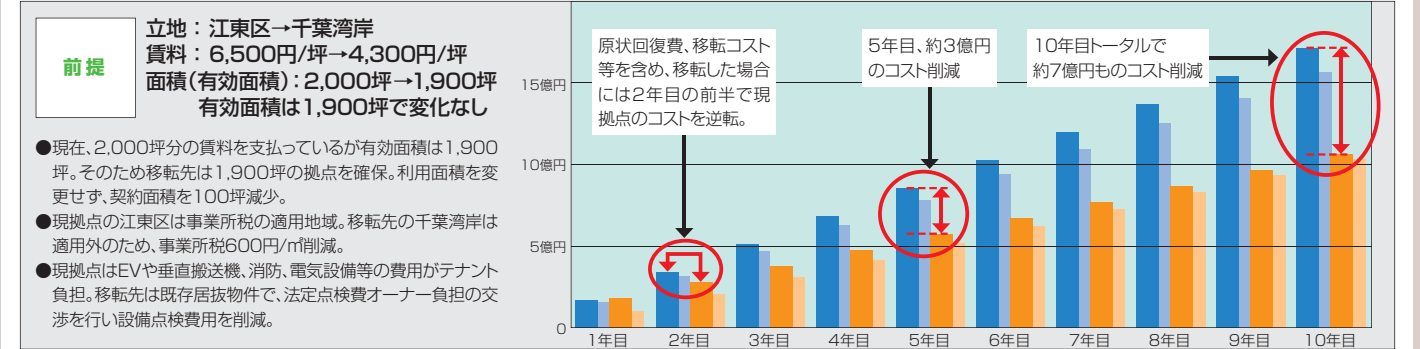
東京湾岸部を例に挙げると、千葉県浦安市は事業所税の適用外地域です。逆に、近接する東京都江東区や江戸川区、千葉県市川市・船橋市で物流施設を賃借した場合は事業所税がかかります。仮に2,000坪の物件で坪当たり165円の差額を考えると、月額33万円、年額では約400万円のコスト差が発生。浦安市の物件と近隣エリアの物件とで150円/坪の賃料単価の差があっても(浦安の物件が高くて)、その差は考慮する必要がないといえます。

事業所税が適用される市区町村(平成22年12月1日現在)

- 東京都(区部)
- 地方自治法第252条の19第1項の市(19市)
札幌市、仙台市、新潟市、千葉市、さいたま市、横浜市、川崎市、相模原市、静岡市、浜松市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市
- 首都圏整備法及び近畿圏整備法に規定する既成市街地を有する市(8市)
川口市、武蔵野市、三鷹市、守口市、東大阪市、尼崎市、西宮市、芦屋市
- 人口30万以上の政令で指定する市(48市)
旭川市、青森市、秋田市、郡山市、いわき市、宇都宮市、前橋市、川越市、所沢市、越谷市、市川市、船橋市、松戸市、柏市、八王子市、町田市、横須賀市、藤沢市、富山市、金沢市、長野市、岐阜市、豊橋市、岡崎市、春日井市、一宮市、豊田市、四日市市、大津市、豊中市、吹田市、高槻市、枚方市、姫路市、奈良市、和歌山市、倉敷市、福山市、高松市、松山市、高知市、久留米市、長崎市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市、那覇市

*倉庫業の登録を行っており、当該賃借部分に営業倉庫の登録を行うことで可能であれば、事業所税が3/4免除される特例もあります。

これだけ違うコストシミュレーション



上記の例で原状回復、移転コスト、諸経費を考慮した詳細なシミュレーションを行うと、2年目前半で現拠点の累積コストを逆転。その後も、5年で3億円、10年で7億円と非常に大きなメリットが出ます。これを賃料差だけの概算で

はじくと、10年で5億円と詳細版より2億円も低く見積もられてしまいます。どちらのシミュレーションでも移転メリットは出ますが、そのメリットの大きさをきちんと把握するには、やはり賃料以外の費用項目をきちんと把握していく必要

があります。シービーリチャードエリス インダストリアル営業本部は、こうしたお客様の声にお応えするサービスを提供しています。

お問い合わせは **シービーリチャードエリス株式会社** インダストリアル営業本部 TEL:03-5470-8771 まで