

物流拠点お悩み解決

世界No.1の実績を誇るCBREが提供する  
事業用不動産ポータルサイト「XGATE」を  
倉庫探しや課題解決に活用する。

# “虎の巻”

# 番外編

CBREの物流不動産ソリューションを、物流会社や荷主企業の日々の業務にありがちなワンシーンと解決策でご紹介してきた「物流拠点お悩み解決“虎の巻”」。今号はその番外編として、長年ご愛顧いただいた「オフィスジャパン-ネット」の後継サイトとして誕生したCBREが提供する事業用不動産専門ポータルサイト「XGATE」の物流面での活用手法を中心に特集します。フルリニューアルしたネットの活用プラスCBREのソリューションサービスで、自社のニーズにマッチした的確な物件探し。ぜひ一度、「XGATE」にアクセスしてみてください。

インダストリアル営業本部 **TEL. 03-5470-8771**  
事業用不動産専用ポータルサイトXGATE **www.cbre-xgate.jp**

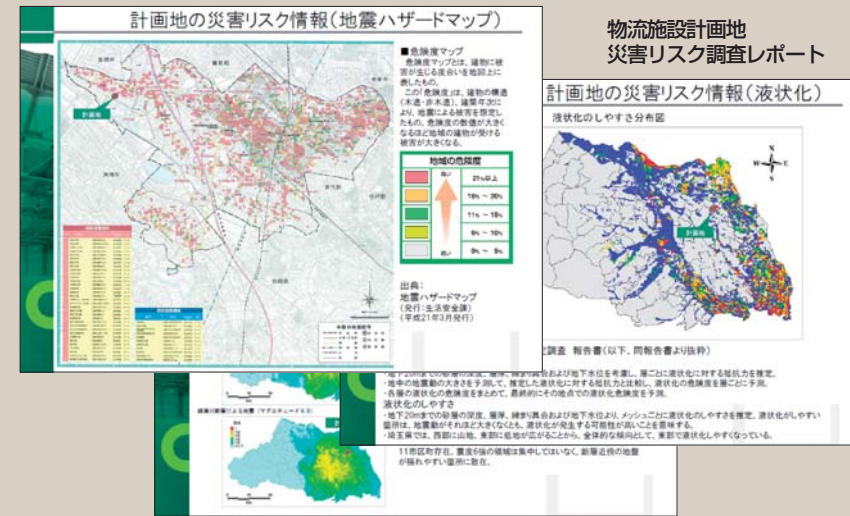
## 安心・安全な物流拠点はどこにある？

《BCPを考えた拠点構築》

東日本大震災以降、特に重要視されているBCP（事業継続計画）の視点。免震構造や非常用発電機が導入された安全性の高い施設の開発や、行政・自治体から今後起こり得る大規模地震に対するハザードマップも発表されており、今後は、これらを吟味した上での拠点構築が必須といえます。



 事業用不動産専用ポータルサイトXGATEとCBREのサービスをご活用ください。



仙台周辺や東北エリア全体の直接的な被災はもとより、首都圏湾岸部の液状化現象や交通マヒ、計画停電など、東日本大震災は物流施設に極めて甚大な被害をもたらしました。ただ、被災した施設、庫内で未曾有の経験をされても、当時はとりあえずの応急処置で、物流センター稼働を優先した方々も多かったのではないのでしょうか。引き続き大震災の危険性が叫ばれる今、今後は、中長期を見越したBCPの視点で物流拠点展開を考えるのが不可欠。一体、どこに拠点を構えればいいのか、庫内の安全性はどう担保するか、停電時にセンターは稼働できるのか。CBREでは、物件・立地に関する情報や様々な企業から収集したケーススタディを参考に、BCPを加味した物流施設選定を提案。XGATEの“地図から検索”やBCP関連記事もご活用ください。

XGATE 貸し倉庫 地図から検索



オフィスジャパン誌 全国免震物流施設一覧



# やっぱり 自社物流の方が 低コストなの？

《業者任せから自社物流へ》

3PL事業者に業務をアウトソースするのは確かに合理的で、社内リソースの本業集中も図りやすいのですが、コスト面から見ると、やはり自社物流に軍配が上がるのも事実。最近では、荷主として業者へ委託していた物流業務を、再び自社内に取り入れようとする企業も増えてきています。



# どうすれば 理想的な倉庫が 見つかるの？

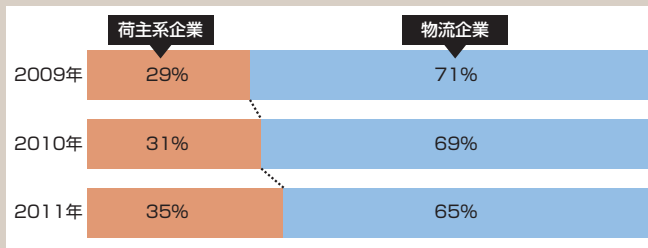
《物流施設こだわり検索》

今の時代、倉庫を単なる荷物保管場所と捉える企業は少数派。しかし、いざ倉庫を探そうとすると、立地・面積・条件等、旧態依然とした概要しか示されていないことに失望とした経験はないでしょうか。これでは、自社の業務に最も適した物流施設を探し当てることなど、到底できません。



事業用不動産専用ポータルサイトXGATEとCBREのサービスをご活用ください。

## メーカー・卸企業等が、直接倉庫を賃借する割合の推移



※出所：シービーアールイー株式会社  
インタストリアル営業本部「1,000  
坪以上のテナント属性調査」  
(首都圏において、1,000坪以上の移  
転を行った企業の総面積に占める割  
合を算出したもの)  
※調査対象エリア：東京都・神奈川  
県・埼玉県・栃木県・群馬県・千葉  
県・茨城県  
※荷主系企業：メーカー、小売り、  
卸、通販等の、物流以外の企業

荷主系企業が物流用地・施設を直接購入・賃借するなど、  
自社拠点を開設する傾向は、年々強まっていることがうかがえる。

昨今主流となっている3PL事業者への物流アウトソーシング。もちろん業務合理化や本業専念といった意味でメリットの高い手法ですが、荷主自らが物流を構築した方が優位なケースも存在します。特に、設立当初はマンパワーを理由に3PLを活用していた通販業や卸売業の企業が、業務や対象エリアの拡大に伴い大規模化していった場合や、配送や流通加工に独自性を持たせ、物流自体に競

争優位性を発揮している企業様は、一度、XGATEの自社物流施設設立のケーススタディをご覧ください。CBREでは、現在の立地・面積・荷物量で物流センターを自前で調達したら、どの程度のコストがかかるのか、物流センター設立には、具体的にどのようなやり方があるのか、物流施設確保のあらゆる視点から、企業の自社物流構築をお手伝いいたします。

## XGATE 物流施設設立ケーススタディ



## オフィスジャパン誌 自社物流記事

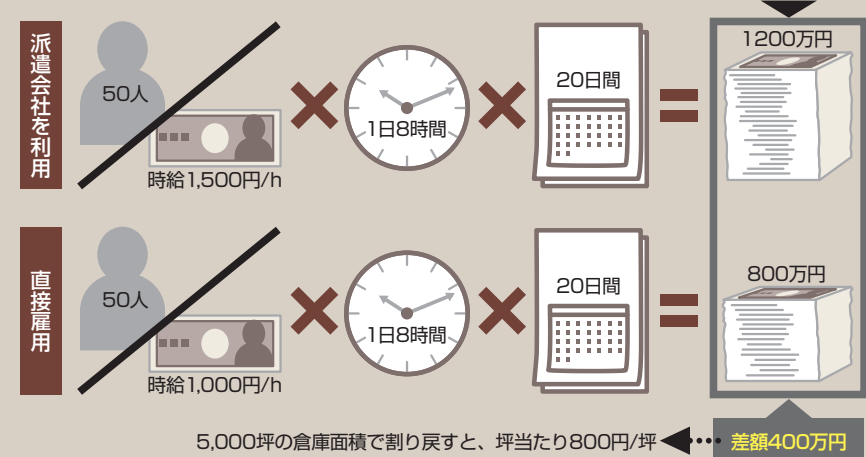


## お手軽倉庫賃料査定レポート



事業用不動産専用ポータルサイトXGATEとCBREのサービスをご活用ください。

## 5,000坪の流通加工倉庫で庫内ワーカーを確保する場合



坪単価が800円/坪高い倉庫に移転しても、  
直接雇いでワーカーを雇えばトータルコストは変わらない!

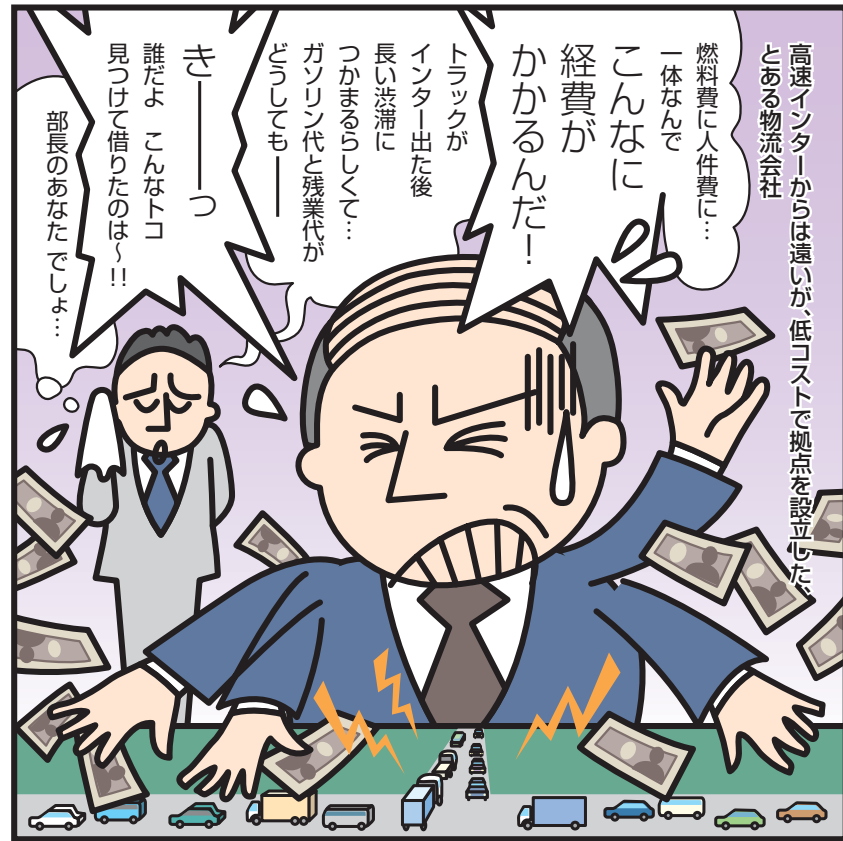
- CBREが提供する  
事業用不動産専用ポータルサイト「XGATE」なら、  
ワンクリックでこだわり検索ができます!
- 10年以内 築10年以内
  - 5.0m 天井高5000mm以上
  - IC 駅より5km以内
  - 駅・バス停近く
  - 制震・免震
  - 空調 空調設備あり
  - エレベータ・昇降機あり
  - 平屋
  - 1階高床式
  - 冷蔵・冷凍設備あり

左記は5,000坪の物流センターで、庫内ワーカーを人材派遣で確保した場合と直接パートで手配した場合の件費の差を算出したもの。これを坪当たりの賃料で割り戻してみると、800円/坪といふかなりの差になるのがお分かりいただけるでしょう。「坪当たり800円安い倉庫より、多少高くても人が集められる倉庫の方が良い」というのは一例ですが、人件費に限らず様々な要素で、自社のニーズに合っていない施設のため余分なコストがかかるケースが見受けられます。これまで、立地や面積、賃貸条件をメインに行ってきた倉庫探しですが、今後は様々な要件を把握した上での取捨選択が必要不可欠。CBREが提供する事業用不動産専用ポータルサイト「XGATE」では、対象物件の様々な要素が把握できるだけでなく、項目による絞り込み「こだわり検索」で、物件探しをサポートします。

# インターへの距離(時間)はそんなに重要?

《交通アクセス重視の物件選定》

特に通過型の物流センター設立において留意したいポイントの一つに挙げられる、高速道路インターチェンジへのアクセスの善しあし。この点を考慮せず、単に設立コストが安いからとインターから遠い場所に拠点を設立すると、想定外の出費がかさむことがあるので注意が必要です。



## CBREが提供する事業用不動産専門ポータルサイト XGATE「貸し倉庫検索」では、貴社にベストマッチの物件を見つけることができます。

**倉庫探しは XGATEの「貸し倉庫検索」**

空き倉庫をお持ちのオーナー様は、こちらから物件登録が可能です

弊社が自信を持ってお勧めする推奨物件は、より詳細な情報を掲載

全国の物流適地の空室率や相場感、現在の動向が分かるマーケット情報

アップ・トゥ・デイトに更新される、貸し倉庫・物流施設ニュース

内覧会の開催など、イベント情報もリアルタイムに発信

<http://www.cbre-xgate.jp/industrial/>

CBRE XGATE 倉庫

**突然、荷主から物件提案を打診された3PLマネージャー様**

手持ちの案件がなくても大丈夫。ご要望に合わせた検索機能で24時間スピーディに物件探し!

エリアで探すのももちろん、道路・ICで探す、地図から探す、賃料や設備・スペックでの物件探しも可能。写真やパース、内観写真、地図、図面等の詳細も充実し、よりリアルに対象物件を確認できます。



**天井高や空調、高床・低床など施設のスペックにこだわりたい現場責任者様**

多種多様な種類の物流施設をご紹介! こだわり検索でニーズに合った物件だけを選出できます。

各物件、最寄IC・駅、前面道路の幅員はもちろん、床仕上げ、天井高、昇降機、空調等多様な情報を網羅。スペック毎に物件探しができる“こだわり検索”機能により、貴社にベストマッチの物件を導き出します。



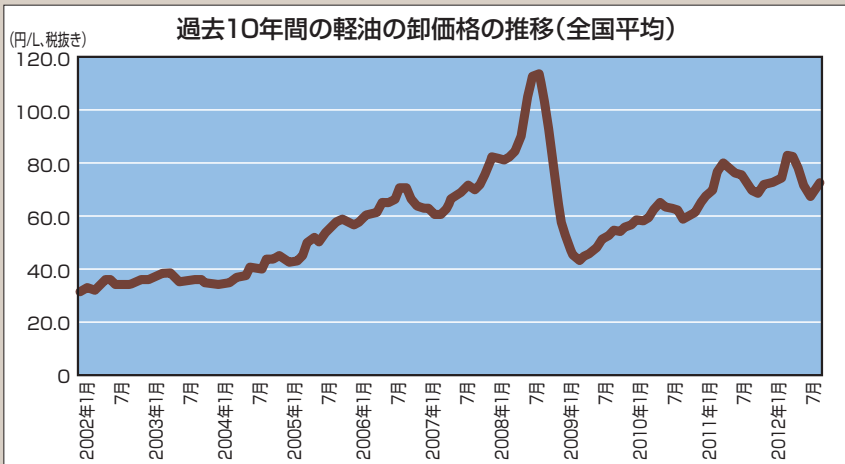
**全国に広がる自社の営業所再編を任された物流担当者様**

日本全国の相場情報を、簡単チェック! 業界のトレンドや他社ケーススタディも満載です。

物件検索のみならず、エリア別の賃料相場や市況分析コメント、業界トピックスやニュース、物流戦略のケーススタディ記事コンテンツも充実。オフィスに居ながらにして各地、各業界の物流マーケットが把握できます。



事業用不動産専用ポータルサイトXGATEとCBREのサービスをご活用ください。



読んで字の如く、物の流れをマネジメントする“物流”。言うまでもなく主役は荷物であり、その基点となる物流施設の立地は、集まり出ていく荷の流れから判断する必要があります。配送先へのリードタイムは? 物流コストを加味した費用対効果は? 施設周辺のトラフィック状況は? これらを総合的に勘案してこそ物流サービスの効用が評価できます。特に最近の拠点集約ニーズにおいては、立地選定にも、これまで自社で培ってきた経験則が通用しない場面も生まれています。ぜひ、CBREが提供する事業用不動産専用ポータルサイト「XGATE」の“インターチェンジ検索”や“地図から検索”、また、CBREの物流コンサルティングによる対象地の立地ポテンシャルの調査・分析を、自社の物流に最も適した立地を判断する上でご利用ください。

XGATE 貸し倉庫検索  
全国高速道路 インターチェンジ検索



XGATE 物流コラム  
延伸する圏央道と関東物流集積地の未来像

