

発行所・運輸新聞株式会社  
 東京都荒川区西日暮里3-6-10  
 佐々木ビル3F 〒116-0013  
 TEL 03-5685-0035  
 関西支社 大阪市中央区瓦町1-3-2  
 〒541-0048 TEL 06-6209-3261  
 発行人・野口香織  
 月・水・金発行  
 3,500円/月(送料・税込)

2008年  
 7月16日(水)  
 第16064号

### 物流施設賃料の決定要因

日通総合研究所(本社) 全国的には東京・大阪・エリ  
 東 京は、「物流施設の賃料水準の決定要因」について、  
 賃料水準の決定要因として、①立地特性②施設仕様③需給状況の三つを挙げています。  
 立地特性として、①地理的要因②高速度道路ICへのアクセス③物流結節点へのアクセス④生産地・消費地へのアクセス⑤労働力の確保⑥住民問題の発生について考察。  
 物流施設の賃料水準は、トレードオフの関係にある。

### 日通総研 レポート 立地・仕様・需給が関係

り、流通加工作業を行うテナントによる分割利用が、住宅に近いというこ  
 境にあることが望ましい。近年、物流拠点の集約化  
 が、住宅に近いというこ  
 とは交通事故や騒音などに  
 関する住民クレームが発生  
 しやすいため、例えは行  
 設の立地選定は、例えは行  
 政が都市計画上の配慮を十  
 分に行う場合、物流施設の  
 集積地と住宅地が混在し  
 にくい地域は、それだけ賃料水  
 準も高くなりやすいとして  
 いる。  
 施設仕様は、①規模②接  
 車③エレベータ④垂直  
 直搬送機④床高⑤床高⑥  
 柱スパンサイズ⑦天井高⑧  
 照度⑨事務用スペース⑩複  
 合テナントによる分割利用  
 への対応⑪外観が要素と考  
 えられる。  
 近年、物流拠点の集約化  
 に加え物流アットソーシ  
 ングが進展し、大規模物流  
 施設へのニーズが高まって  
 いる(下図参照)。  
 接車スペースは、市場動向  
 は目安として二階以上の階  
 層は、軒上天井高は五〜六  
 それぞれに、基壇上あれば  
 フロア専用で使えるこ  
 と、床荷重は二平方メートル  
 五、六が標準的な仕様となっ  
 てきていること、床高は下  
 ラックの荷台の高さに合わ  
 せた高床式が望ましく、さ  
 らに海上コンテナが接車し  
 易いように、場合によって  
 はそれ以上に賃料水準に影  
 響を与えるの  
 が需給状況だ  
 として、  
 地方の交通  
 イムを短く  
 できるなど、潜  
 在的可能性に  
 いた早く気づ  
 けること、高  
 品質の物流施  
 設用地を低い  
 コストで取得  
 できることも  
 考えられると  
 している。

開設年代別の物流施設の敷地面積構成比

