

PROLOGIS

Magazine

Vol.1

2022

震災復興から10年

東北物流マーケットのいま



東北エリアの拠点戦略は新たなステージへ

Eコマースの拡大による消費行動の変化に加えて、災害への備えや、2024年4月からトラックドライバーの時間外労働への上限規制が厳格化する「2024年問題」への対応として、東北エリアにおいても拠点分散化ニーズが目まぐるしく見られています。プロロジスにおいても、現在、東北の物流ハブとなっている仙台エリアに加えて、今後は北東北への中継地点としての立地ニーズが伸長すると見込んで「プロロジスパーク盛岡」の開発を決定しました。東北エリアの拠点戦略は新たなステージに突入したといえます。

※本誌面は9/16にCBRE様と共催した「東北マーケット 物流拠点戦略セミナー」の内容をもとに再編集したものです

2024年問題を目前に、ポテンシャルが感じられる東北エリア

東北物流マーケットは、近年大きな注目を集めるマーケットの一つです。東日本大震災から10年を迎え、インフラ整備が整い、新たに分譲された工業団地もほぼ完売の状態、半導体関係・自動車関係の生産強化も進んでおり、その結果宮城・岩手・福島における製造品出荷額は震災前の数字を更新しています。

需要面(倉庫ニーズ)においては、新たな選択肢を求める声が高まっています。メーカー企業においては近年の工業製品の供給難の影響を受け、在庫戦略を見直す企業が多く、3PL企業においては2024年問題を目前に控え、取引顧客(荷主企業)の拠点戦略への対応のため、拠点拡大および拠点分散化を進めるニーズが増加しています。

需要は大変旺盛な反面、今時点ではその受け皿となる供給に限られています。現状の大型マルチ型施設における空室率は0%であり、既存施設の空室もほとんど期待ができない状況から、需給のバランスはタイトな状態が続いているのが現状です。

先述のとおり、情報を求めるテナント企業においては、拠点戦略策定において「施設」、「面積」、「仕様」、「エリア」と様々な面で選択肢の多様化を求める声が多くなっており、BCPや環境対応型施設を求める声も増えてきていることから、東北物流マーケットにおける新規供給への期待はより高まっていると考えています。



シービーアールライン株式会社
インダストリアル&ロジスティクス
本多 善則 様

震災からの復興

01 復興道路・復興支援道路の全線開通

2021年に復興道路・復興支援道路の全線570kmが開通しました。これにより、東北エリア内外への輸送時間は大幅に短縮し、アクセスが改善されつつあります。

仙台市 ⇄ 八戸
開通前：8時間35分
開通後：5時間13分
3時間20分短縮

仙台市 ⇄ 宮古
開通前：5時間28分
開通後：3時間29分
約2時間短縮

仙台市 ⇄ 気仙沼
開通前：2時間50分
開通後：1時間59分
約50分短縮

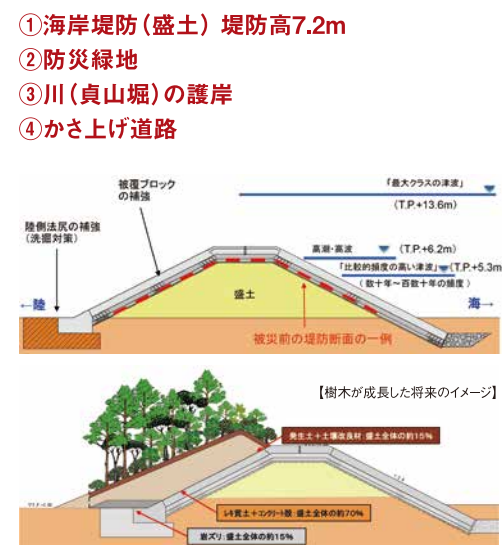
02 海岸堤防(防潮堤)の整備

被災6県の海岸堤防(防潮堤)の整備計画(総延長431km)の半分以上が宮城県内にあり、総延長233.1kmです。宮城県においては整備計画の88%にあたる204.8kmが2021年7月末までに整備完了しています。

- 岩手県・宮城県・福島県 約1,700kmのうち、防潮堤整備必要箇所 約400km(全体の約20%)
 - 宮城県 約60%(約240km)
 - 岩手県 約21%(約85km)
 - 福島県 約19%(約75km)
- 宮城県の工事整備進捗率は約88%整備完了

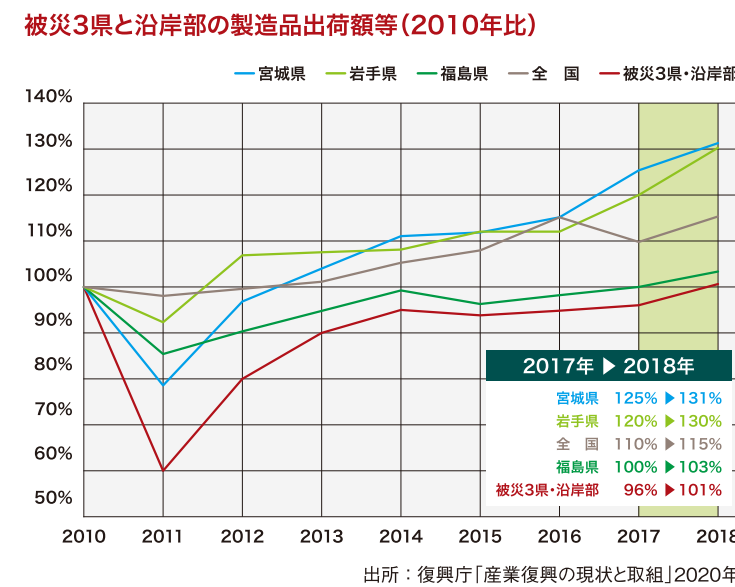


仙台湾南部海岸の堤防



03 製造品等出荷額は、概ね震災前の水準まで回復

震災から7年後の2018年には、岩手県、宮城県、福島県と沿岸部の製造品出荷額は、震災前の水準まで回復しており、この10年間で復旧・復興は着実に進んでいることがわかります。



東北エリアの広域物流ハブとしてエリア最大規模の物流施設

プロロジスパーク盛岡

所在地：岩手県紫波郡矢巾町
階数：地上3階建
敷地面積：73,713㎡(22,298坪)
延床面積：99,701㎡(30,159坪)
竣工：2023年秋(予定)



東北エリア全域の配送をカバー、効率的なオペレーションに対応する施設計画

プロロジスパーク仙台泉3

所在地：宮城県仙台市泉区大沢
階数：地上3階建
敷地面積：31,682㎡(9,584坪)
延床面積：41,482㎡(12,548坪)
竣工：未定



陸・海・空のアクセスに優れた立地

プロロジスパーク岩沼

所在地：宮城県岩沼市空港南
階数：地上2階建
敷地面積：45,704㎡(13,825坪)
延床面積：51,120㎡(15,463坪)
竣工：2022年4月(予定)



最も熱い東北物流マーケットでの幅広いニーズに対応

プロロジスは2024年問題等で注目される東北エリアの新拠点として、仙台エリアには2022年4月に「プロロジスパーク岩沼」(宮城県岩沼市)、盛岡エリアには2023年11月に「プロロジスパーク盛岡」(岩手県紫波郡矢巾町)を竣工させます。いずれの施設も竣工前より数多くのお引合を頂戴しており、既に契約を締結したカスタマーが出て来ています。

既にいくつかの大型の賃貸型物流施設がある仙台エリアの「プロロジスパーク岩沼」は、同エリアに今までになかった、各階アクセス、小割対応を実現しており、より使い勝手の良い施設となる予定です。また「プロロジスパーク盛岡」は、北東北初の大規模マルチ型物流施設で、こちらも各階アクセス、小割対応とする予定です。紫波郡矢巾町は東北三県の当日配送の大部分をカバーできる好立地ですが、同エリアは農地も多く、今後大型の物流施設が開発できる用地はほとんどなく、非常に希少性の高い開発となります。

この他、仙台エリアに「プロロジスパーク仙台泉3」(宮城県仙台市泉区)の開発用地を確保しており、こちらはお客様のご要望に基づき建築・着工を行う、BTS型の施設を想定しています。

このように当社は今国内で最も熱いと言われている東北物流マーケットでの幅広いニーズに対応していく準備を整えております。



プロロジス 営業部
中山 博貴

2024年問題への対応には走行距離300km(片道3時間)圏内の物流ネットワーク構築が急務

2024年問題とは

時間外労働の規制

2024年4月1日よりトラックドライバーの時間外労働が
年間960時間までに限定
1日に換算すると3.6時間までの計算(1か月平均約80時間/22日勤務の場合)

割増賃金の引き上げ

2023年4月より月60時間以上の時間外労働への
割増賃金率が引き上げ
(大企業は既に適応)

**コスト増および長距離輸送の制限
= 荷物が運べなくなる**

ドライバー1人当たりの労働時間を短縮しながら
生産性を向上させるための体制構築が急務

運転3時間圏
■ プロロジスパーク盛岡
■ プロロジスパーク岩沼
■ 共通エリア

※運転3時間圏内は、MapInfo Professional(株式会社ゼンリンマーケティングソリューションズ)を利用し、プロロジスにて算出したものです。

PROLOGIS INFORMATION

プロロジスコンサルティングが提供する新サービス

クイック物流相談

高額な費用を負担せずに、物流専門のコンサルタントに気軽に、定額で相談できる、サブスクリプション型のサービスです。物流担当者の悩みや課題が顕在化する前から、コミュニケーションを通じて、物流課題を洗い出し、最適なコンサルティングサービスを提供します。

こんなお悩みありませんか？

- 日々様々な課題・問題に直面しているが、相談できる相手がいない
- 相談するとしてもコンサル頼むのは身構えるし予算もない
- いきなり高額のコンサルティング依頼をする前に、お試しをしたい

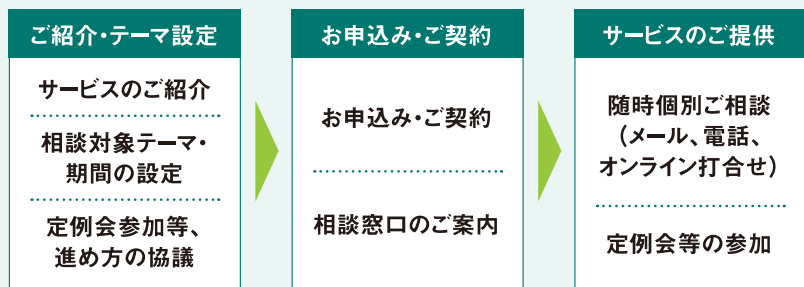


サブスクリプションサービスで解決!

- 物流専門コンサルタントによる回答
- 低額&定額
- 相談回数無制限
- 短期利用から利用可能

サービスご提供イメージ

より効果的にご利用いただくために、初期に相談のテーマと進め方を設定させていただき、相談しやすい環境を整えます。



対応可能なテーマ例

アドバイザーのご提供が可能なテーマ設定の一例です。

- 将来企画・計画策定**
現状分析・課題抽出 / 最適拠点検討 / 自動化企画 / 販売成長に伴う物量拡大計画 / 納品形態の変更 / EC対応力強化
- 既存拠点の更新**
マテハン老朽化・入替 / 自動化マテハン・ロボティクス導入 / マテハン拡張 / 在庫見直し
- オペレーション高度化・効率化**
現状分析・課題抽出 / KGI・KPI策定 / 委託先評価 / 委託先RFP実施 / 組織機能整理 / 改善プロジェクト推進 / 業務可視化 / 人材育成
- 輸配送効率化**
配送エリアの再設定 / 共同配送構築

お問い合わせ先: プロロジス 開発部 TEL: 03-6860-9090 Email: pldnews@prologis.co.jp

