

論文の内容の要旨

氏名：KIM YEJUNG

博士の専攻分野の名称：博士（工学）

論文題名：ロジスティクス効率化における物流倉庫機能の強化に関する研究

近年、企業戦略におけるロジスティクスの役割は重要度を増している。倉庫及び物流施設の大型化やIT化も進んでいる。従来は保管が中心で本格的な情報システムの導入も行われていなかった物流施設がロジスティクスの発達により、機能性を強化しているのである。

実店舗を中心とした流通業がネット通販に事業転換していく流れのなかで、物流企業の役割はますます重要性を増し、「多角化」と「専門化」というキーワードを軸に3PL（受託物流事業）を拡大していくことになる。さらにJ-REIT（不動産投資信託）に上場した大型物流施設を活用して在庫拠点を集約し、コスト削減を図るといったビジネスモデルを推進していくことになる。

そこで本研究では物流施設の高機能化が3PL事業の展開によりいかに進み、どのようなビジネスモデルと結びついてきたかということについて、アジア諸国の物流ビジネスにおいて先行する日本型ビジネスモデルの発達を韓国の物流事情も踏まえながら、分析、並びに考察を行う。

本論文の構成は次のようになる。

第1章の序論では、本論文の目的と構成を示した。

第2章では研究の背景として韓国の流通・物流事情について、概観した。まず流通業界について、1930年代から2010年代に至る経緯について、小売業のビジネスモデルの変遷に焦点を合わせつつ、確認し、ついで物流業界について第2次世界大戦後の流れを概観した。そのうえで韓国における物流不動産、すなわち大型物流施設の建設、運営についてその特徴に言及した。

第3章では荷主企業が物流業務のアウトソーシングを物流事業者などに委託する3PL市場が、韓国に先駆けて、日本では2000年代に入り、発展し、定着してきていることに着目し、日本の3PLビジネスの現状と展望について包括的に紹介し、考察した。

第4章では物流施設を基軸に3PL事業を展開する場合の可能性について、倉庫会社の戦略を事例中心に概観した。物流施設を基軸に3PL事業を展開する場合の可能性について、倉庫会社の戦略について事例を中心に概観し、考察を行った。日本では運送事業者、倉庫事業者、商社、物流子会社などが3PL市場に参入しているが既存の物流事業者のみならず異業種からの市場参入は日本の3PL市場の大きな特徴ともいえる。多くの倉庫会社は配送センター運営や物流拠点の選定、高度な品質管理を伴う保管業務、国際一貫物流の構築などに強みを発揮しつつ、3PL事業を展開している。また、環境対応や免震構造を強化した倉庫の建設などにも力を入れている。そして物流センター運営に高度なノウハウを持つ倉庫会社の3PL分野における役割はさらに重要なものとなっていく可能性は高い。ただし、倉庫会社の3PLの当面の課題としては、経営の弾力性の強化やコンサルティング機能のさらなる充実、輸配送モードとの連携の強化などが指摘できる。

第5章ではSDGsの推進の観点などから環境負荷の少ない物流の実現について、物流施設についても、近年の大型化、高機能化の傾向に加えて、ここにきて環境に配慮する傾向が強くなっていることに着目し、物流施設のグリーン化の背景、進捗状況を分析した。物流施設について環境をベースとした投資適格施設への関心も高まっている。荷主企業や物流企業の物流グリーン化を広く世間にアピールするうえでもロジスティクス戦略の中核に位置する物流施設のグリーン化の充実は大きな説得力を持つようになってきている。

第6章では物流拠点の整備、物流施設の統廃合や大型化などが大都市圏だけではなく地方においても推進され始めていることなどを念頭において、物流施設の着工量と関係が深い事象との相関関係を調べることにより将来予測を行った。人口と新規着工床面積との相関を検討し、日本の人口推移を物流拠点、物流施設となる流通倉庫の現状を踏まえ、当面、開発・建設件数が増加することを明らかにした。物流施設は他のアセットと比較した場合、その賃貸契約の期間が長く、また物流施設としての立地が良い場合、代替テナントの入居もスムーズに進むため、比較的安定した投資商品とみなすことができる。生産地から消費地への物の流れは、経済活動の根本であり、物流施設はその司令塔的な役割を担うため、常に安定した需要もある。しかも賃貸契約が長期に及ぶ傾向が強いため収益性が安定しているし、オフィスビルなどに比べてランニングコスト、メンテナンスコストなどもかからない。さらにいえば、物流施設は一般的に立地の関係から土地価

格が安く、建設費や管理費もかからない。ファンド化する場合などのプラス面が大きいと見られているのである。

また、物流施設の市場は、荷主企業の需要に基づいて建設されるということを考えると、オフィスビルの市場に比べると需給のバランスの良い市場ということが指摘できる。加えて、SCM、3PLなどの急速な普及、物流高度化、物流効率化が、企業の大規模物流施設の利活用を促進している。

第7章は本論文の結論である。物流業界で進む3PL事業の発達について、物流施設の大型化、現代化の影響は大きく、円滑かつ効率的な物流オペレーションを推進するうえでのプラットフォームとして、当面はより一層の開発、建設が進むことになることが明らかにされた。

以 上