

不動産市場・ショートレポート

新たな危機・新たな環境と不動産市場⑤／賃貸市場(物流施設)

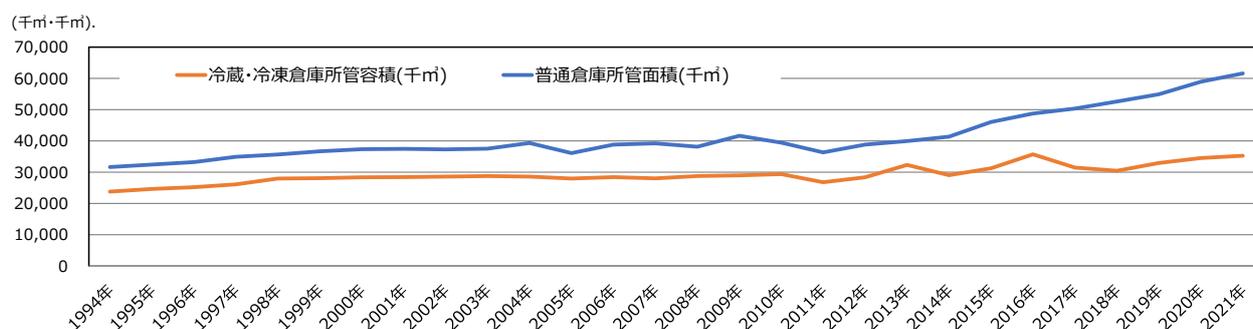
2022年8月29日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所
投資調査第1部 主任研究員／上田紘平

■社会構造の変化に伴う冷凍食品ニーズと、EC普及に伴う老朽化施設の建替えニーズによって、冷蔵・冷凍倉庫市場は今後拡大する見通し。

EC(Electronic Commerce:電子商取引)に適した大型賃貸施設市場の拡大に伴い、普通倉庫(ドライ)の所管面積は、年平均成長率5.9%(2014~2021年)と急拡大している(図表1)。一方、冷蔵・冷凍倉庫の所管容積は、冷凍食品ニーズが伸びているものの、年平均成長率3.1%(2014~2021年)と緩やかな拡大にとどまっている(図表1)。本レポートでは、冷凍食品ニーズの拡大により、潜在的な需要が伸長していると考えられる冷蔵・冷凍倉庫市場の今後の成長性を考察する。

図表1 冷蔵・冷凍倉庫所管容積、普通倉庫所管面積の推移



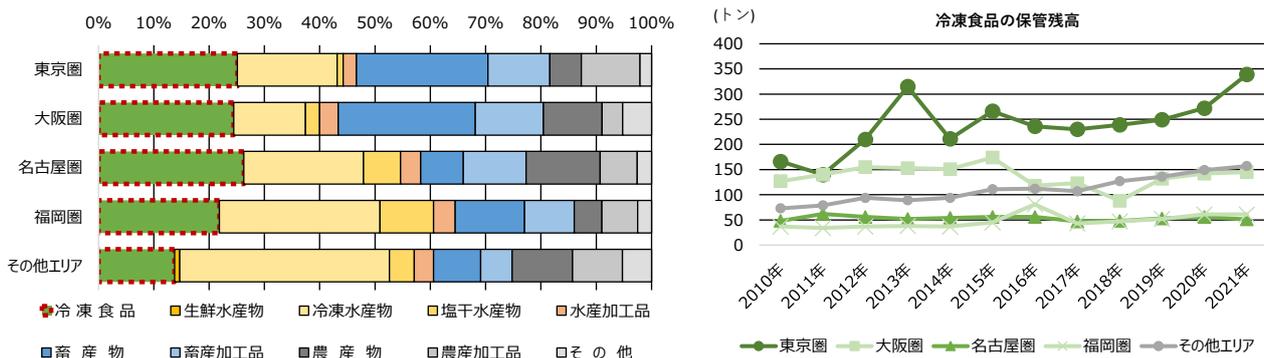
出所)国土交通省「倉庫統計季報」

注)日本では、普通倉庫(常温倉庫)はオフィス等と同じく面積表示(坪、㎡など)なのに対して、冷蔵・冷凍倉庫は収容能力を示す容積表示(㎡)となる

冷凍食品ニーズ等の冷蔵・冷凍倉庫の潜在的な需要が伸長している要因の一つは、人口動態等の社会構造の変化である。時間節約志向の共働き世帯や単身世帯の増加による料理時間の短縮ニーズや、高齢化に伴う個食化などを背景に、弁当・惣菜など冷凍・チルド食品のコンビニエンスストア等での購入やデリバリーなどを利用した中食需要が増加している。そのため、冷凍・チルド製品等の保管に対応した冷蔵・冷凍倉庫ニーズが高まりつつあり、その中でも冷凍食品の需要は保管品目の中で構成比も大きく(図表2左図)、共働き世帯・単身世帯の多い東京圏や高齢化の進むその他エリアにおいて増加基調が顕著である(図表2右図)。

また、コロナ禍以降、冷凍食品などでのECニーズの高まりも、潜在的な需要が伸長している要因の一つである。足元では、大手EC事業者が冷蔵・冷凍倉庫を完備した約5万㎡の大型賃貸施設にテナント入居し、大手小売事業者と共同運営するネットスーパーの都心部向けの配送拠点として運営するなど、冷蔵・冷凍倉庫の賃貸事例も散見される。

図表 2 4大都市圏別 冷蔵・冷凍倉庫の品目別保管残高構成比(2021年4月時点)／冷凍食品の保管残高の推移(2010年→2021年)



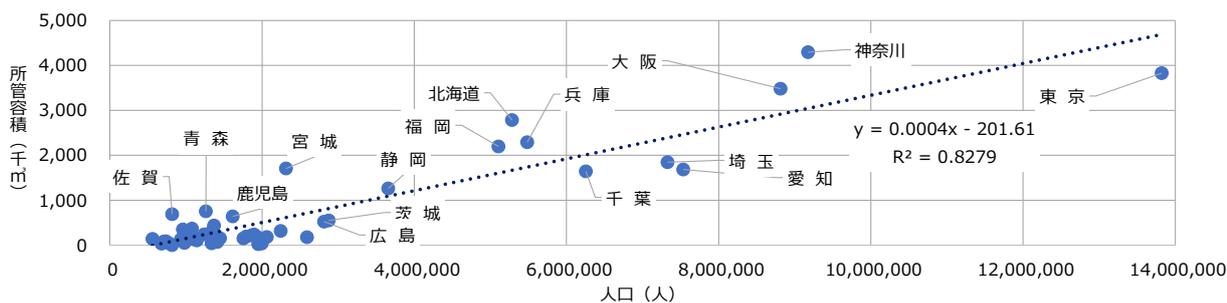
出所)国土交通省「倉庫統計季報」より三井住友トラスト基礎研究所作成
 注 1) 東京圏: 東京都・千葉県・神奈川県・埼玉県・茨城県、大阪圏: 大阪府・京都府・兵庫県・滋賀県・奈良県、名古屋圏: 愛知県・岐阜県・三重県
 福岡圏: 福岡県・佐賀県、その他エリア: 4大都市圏を除く道県
 注 2) 冷凍食品の保管残高の推移は各年4月時点の数値

今後、前述の潜在的な需要の伸長に加えて、老朽化した施設の増加やフロンガス規制の下で、中長期的な建替えニーズの発生も見込む。東京都では築30年以上の老朽化した冷蔵・冷凍倉庫が約4割を占めるなど(日本冷蔵倉庫協会調べ)、EC物流に必要な多頻度小口配送に適した先進的な物流施設が不足しており、既存施設のスペックとEC事業者等のテナントニーズとのミスマッチも見られ始めた。

ただし、潜在的な需要が伸長する中、冷蔵・冷凍倉庫の特徴が、足元では賃貸市場を活用した市場の拡大を妨げている。冷蔵・冷凍倉庫は、設備の耐用年数が普通倉庫と比べて短く、修繕費も嵩むため、その設備のコスト負担が必要となる。これまでの冷蔵・冷凍倉庫は圧倒的に自社所有が多く、賃貸施設への入居テナントは大手水産業者等に限られる中で、その設備コストはテナント側が負担していた。その結果、賃貸施設のオーナー側から見ると、コスト負担は避けられても、入居テナントの裾野が大手水産業者等に限定され、またEC需要も流動的なことから、後継テナントの誘致が難しく長期需要がコミットされず、長期の収支が見通しづらかった。そこで、設備投資部分をオーナー側で負担することで、中小事業者でも賃貸施設を活用しやすくし、これによりテナントの裾野を広げることにより、賃貸市場の活用促進を図る動きがみられる。今後は中長期的な建替えニーズの中で、EC普及に伴う先進的な物流施設の開発ニーズが更に高まることで、冷蔵・冷凍倉庫も徐々に賃貸不動産へ変化してゆくだろう。その結果、冷蔵・冷凍倉庫市場は、潜在的な需要に見合う市場に拡大すると見ている。

最後に冷蔵・冷凍倉庫のターゲットエリアについて触れたい。冷蔵・冷凍倉庫の配置は、主に水揚げ港周辺と、東京や大阪などの4大都市圏を中心とした人口流入・集積地域に集中しており、人口に比例して所管容積ニーズが大きくなっている(図表3)。そのため、冷蔵・冷凍倉庫市場は、今後も人口流入が続き比較的人口減少の影響が小さい都市圏を中心に、安定的な需要を見込む、なお、築古の冷蔵・冷凍倉庫は、東京都を中心とした都心湾岸部に多く立地しているものの、周辺に開発用地は少なく、スクラップアンドビルドが進みにくいことから、今後は消費地に近い立地の大型賃貸施設を活用した冷凍・冷蔵倉庫の再配置が進むであろう。また、今後、人口減少・高齢化の進むその他エリアでは、都市圏ほどのボリュームではないものの、築古の中小型の冷蔵・冷凍倉庫を、先進的な大型賃貸施設へ集約し、物流効率化を図るテナントの冷蔵・冷凍倉庫需要が見込まれる。

図表 3 都道府県別人口および冷蔵・冷凍倉庫の所管容積の関係



出所)国土交通省「倉庫統計季報」、総務省統計局より三井住友トラスト基礎研究所作成

当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP(https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html)をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。

2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。

3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。

4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。

5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。