

不動産市場・ショートレポート(8回シリーズ)

コロナ禍で不動産市場は何が変わったか⑤／賃貸市場(物流施設)

2021年3月1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 副主任研究員／上田紘平

■コロナ禍以降も、購買行動の EC シフトが加速することで、大型物流施設需要は更なる拡大を見込む。

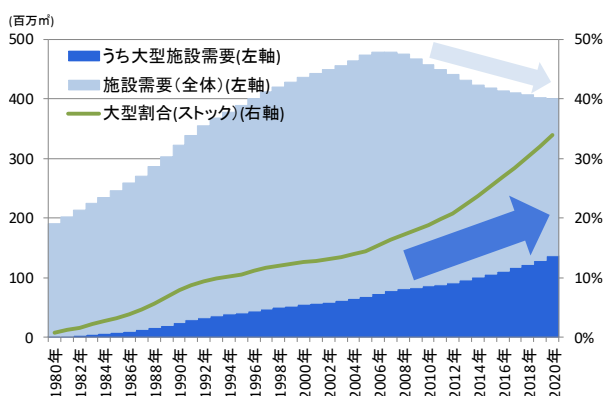
コロナ禍での外出自粛に伴う巣ごもり消費により、EC (Electronic Commerce: 電子商取引) を通じた食品類や日用品などの購入機会が増えている。元来、日本では、【1】土日・24 時間営業形態、【2】高密度な店舗集積、【3】対面購入を選好する商習慣などの「日本型商習慣」の特性を背景に、消費者はリアル店舗での購入を好むことで、EC を通じた購入形態が欧米ほど浸透してこなかった。経済産業省によると、日本の EC 化率 (小売市場規模に対する EC 市場規模の割合) は 6.8% (2019 年) と、EC 先進国の米国 (約 15%) や英国 (約 20%) に比べて依然低い水準にとどまっている。

しかし、今回のコロナ禍では、外出自粛で消費者が店舗等へ商品購入に出掛けることを制限されたため、物販小売業者は、EC を通じて商品を消費者へ届けることで商いを成立せざるを得ない状況が続き、結果的に、前述の日本型商習慣(【1】～【3】)が見直される契機となった。また、消費者においては、EC の利便性を一度享受したことで、購買行動の EC シフトが不可逆的に加速している。

その結果、国内人口の減少に伴い国内消費需要が伸び悩む中、国内の物流施設の全体の需要 (延床面積ベース・ストック) は減少基調が続く一方、EC 市場の拡大および宅配便等の多頻度小口配送による輸送件数の増加に伴い、大型物流施設需要 (延床面積 5,000 m² 以上) は、全体の 3 割超を占める 1.4 億 m² (2020 年) に拡大している (図表 1)。EC 向け貨物の特徴として「①大量の取扱商品の入荷・保管・管理、②個単位での管理、③正確な商品選択・箱詰め・出荷対応、④作業の迅速性」、等が必要となり、業務遂行上、広い保管スペース／大型機器導入／複数のトラック接車場、等を備えた施設形態・機能が必要となることから、Amazon や楽天などの EC プラットフォーマーを中心に大型物流施設が求められることになる (図表 2)。

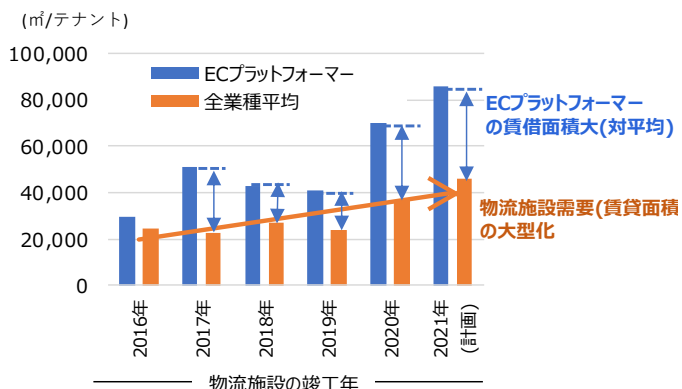
今後、コロナの影響が収束した後も、EC 市場は不可逆的に拡大するものと想定されることから、大型物流施設需要の更なる拡大が見込まれる。

図表 1 物流施設需要(全体)・大型物流施設需要の動向



出所) 国土交通省「建築着工統計」より三井住友トラスト基礎研究所作成
注 1) 大型施設は、延床面積 5,000 m² 以上の施設。
注 2) 需要は耐用年数 40 年として積み上げたストックベース。2020 年は 11 月時点までのデータをもとに推計。

図表 2 物流施設 1 テナントあたり利用面積の動向 (EC/全業種)



出所) 日本ロジスティクスフィールド総合研究所提供データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注 1) テナント入居情報は大型物流施設に限られ、利用面積はあくまで参考値であることに留意する必要がある。
注 2) 施設利用面積は、各竣工年別の新規供給物件(フロー)における各業種別契約面積の平均値として算出。

- 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。
- 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、今後の見直し、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。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
- 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。
- 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。