

不動産市場・ショートレポート／賃貸市場（物流施設）

拡大の兆しがみられる賃貸型の冷凍・冷蔵倉庫市場

2023年3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

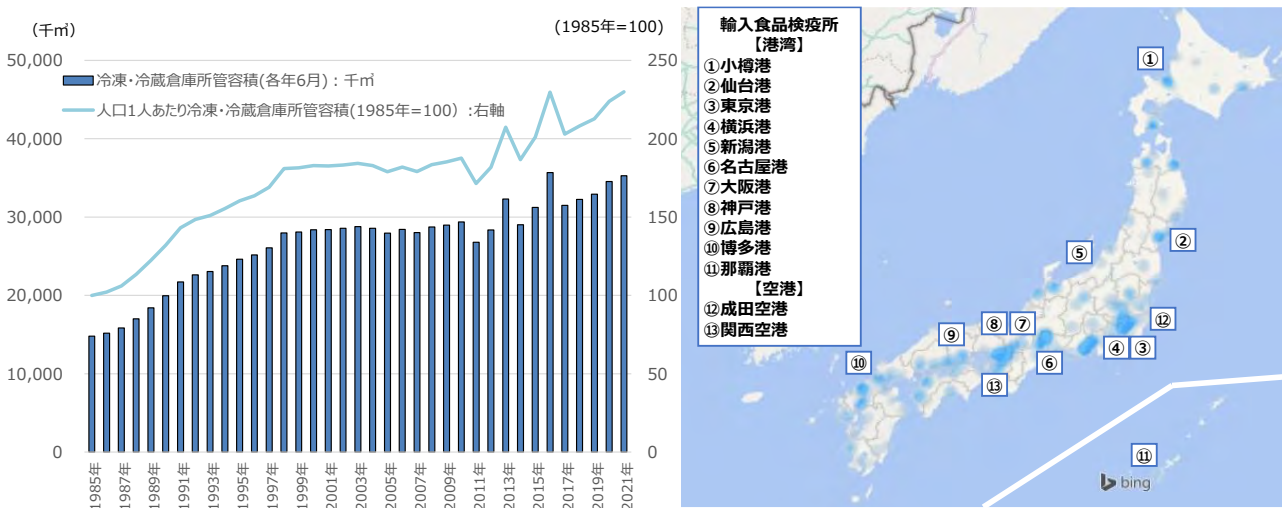
■単身世帯・共働き世帯の増加に伴う冷凍食品ニーズなどにより、冷蔵・冷凍倉庫市場は緩やかに拡大

冷凍・冷蔵倉庫の所管容積（倉庫の荷物を保管できるスペース・収容能力）の年平均成長率は2.4%（2012～2021年）で、市場規模は緩やかに拡大している（図表1左図）。EC(Electronic Commerce:電子商取引)の拡大を契機に年平均成長率5.9%(上記同期間)のドライ倉庫ほどの急成長ではないものの、ライフスタイルの変化や冷凍食品の品質およびコールド・チルドチェーン技術の向上により、冷凍・冷蔵倉庫の潜在的な需要も顕在化しつつある。本レポートでは、冷凍・冷蔵倉庫市場の全体動向を踏まえて、冷凍・冷蔵倉庫における賃貸型施設普及の可能性について考察する。

マクロでみると、近年は時間節約志向の共働き世帯や単身世帯の増加、また高齢化による料理時間の短縮や個食化などを背景に、冷凍食品や惣菜などの調理済み食品を消費者が求める中食需要が増加しており、国民一人あたりの冷凍食品消費量は2000年代平均19.6kg/人・年から2020年～2021年には22.9kg/人・年と17%増加している（日本冷凍食品協会調べ）。また、冷凍食品の品質向上に加えて、コロナ禍以降は食品通販（EC）の利用が浸透したことも消費ニーズをさらに高めている。

ミクロでみると、これまでの冷凍・冷蔵倉庫の配置は、主に①4大都市を中心とした人口集積地域と②水揚げ港周辺、加えて③国内の輸入食品の検疫所が立地する11港湾・2空港（小樽、仙台、成田空港、東京、横浜、新潟、名古屋、大阪、関西空港、神戸、広島、福岡、那覇）の近隣に集中している（図表1右図）。上記のマクロな需要の動きを受けて、①の4大都市圏を中心とした人口集積地域において、冷凍食品やチルド製品等の保管需要に対応した冷凍・冷蔵倉庫の所管容積ニーズが大きくなっている。

図表1 左図：冷凍・冷蔵倉庫所管容積の推移／右図：冷凍冷蔵倉庫の立地（件数ベース）



出所)国土交通省「倉庫統計季報」「登録倉庫事業者棟別リスト」等より三井住友トラスト基礎研究所作成

注1)冷蔵・冷凍倉庫は収容能力を示す容積表示(m³)となる。

注2)右図の立地件数は市区町村単位で集計。色が濃いほど冷凍・冷蔵倉庫の立地件数が多く、集積していることを表す。

注3)右図の立地マップにプロットした冷凍・冷蔵倉庫の一部は、倉庫住所ではなく、営業所住所で登録している物件もある。

■現在の冷凍・冷蔵倉庫市場は自家用施設が中心だが、今後は BTS 型(シングルテナント)を中心に賃貸型施設の開発も徐々に進む見通し

冷凍・冷蔵倉庫市場は、下記【特徴①～⑤】により、現状では自家用施設が中心となっており、賃貸施設市場としては、冷凍・冷蔵倉庫を利用する既存の食品卸・流通業者や大手食品メーカーなどが自家用施設として大型倉庫を開発し、一部余剰スペースを中小事業者に貸し出す形態が主流となっている。

【特徴①】冷凍・冷蔵倉庫の耐用年数は 13～26 年と、普通倉庫(通常 30～40 年)と比べて短いこと

【特徴②】利用する事業者が大手中心で、業種も冷凍食品・チルド食品関連を取り扱う 3PL 等で限定的であることから、ドライ倉庫の賃貸施設(≒営業普通倉庫)と比べてテナントリスクが高いこと

【特徴③】冷凍・冷蔵倉庫の保管は食品が中心であり、食品は商品単価が低く、販管費・営業利益率も低いことから、スーパー等向けの 3PL や卸売業は一般的に賃料負担力が低くなること

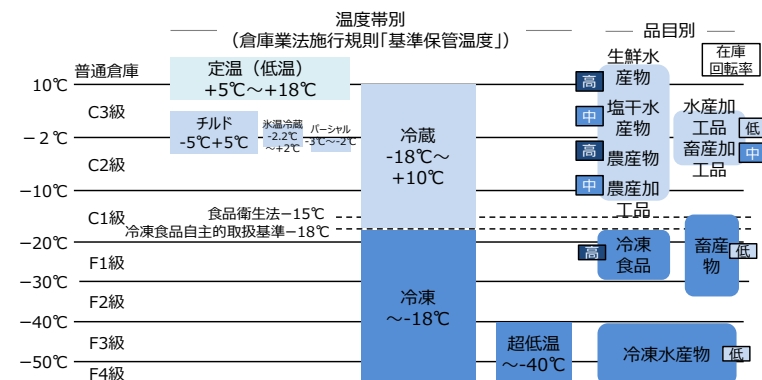
【特徴④】保管する食品により必要な温度帯もさまざまであり(図表 2)、ドックシェルター(温度管理が必要な倉庫で使用される密閉型の入出庫口装置)や防熱内装等の仕様が特殊で普通倉庫と比べて個別性が強く、現時点では保管温度帯の違いで発生する結露対策などのノウハウを有する既存の大手冷凍・冷蔵倉庫事業者に競争優位性があること

【特徴⑤】EC 市場の拡大がドライバーとなり急拡大するドライ倉庫の需要と比べると、市場の拡大は緩やかであり、開発会社等にとって魅力的な市場ではないこと

自家用であれば倉庫にかかるコストも本業のコストの一部であり、法定耐用年数などにも縛られず、事業全体で採算が取れば良い。また、自家用施設の余剰スペースならば、賃貸条件も比較的柔軟に考えられるだろう。しかしながら、賃貸型施設を開発した場合は、そのテナントリスクは高く、法定耐用年数が短いことなどから、賃料水準が高くなり易く、冷凍・冷蔵設備も含めた場合にはなおさら賃料水準は高くなる。自家用施設が主流の市場において、高い賃料を負担するテナントはまだ少ない。

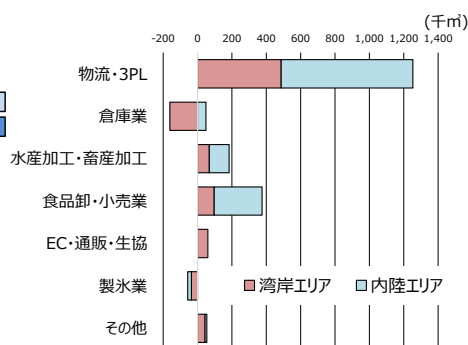
それでも、先に示した通り、マクロ的には冷凍・冷蔵倉庫の潜在的な需要が顕在化しつつある中で、冷蔵・冷凍倉庫市場においても、賃貸施設市場が徐々に拡大していくとみている。自家用倉庫の施設だけでは、需要の伸びに十分にこたえられないケースへの対応として、荷主の要望にカスタマイズして専用設計される BTS 型の開発は既に一定程度行われている。これはシングルテナントであり、マルチテナント型と比較して、テナントリスクは低く抑えられるため、相応の賃料設定が可能である。更に、冷凍食品などの EC ニーズの高まりを受けて、短期的にも柔軟に利用したい荷主のニーズが高まることで、これまでの開発は数件に留まっていたマルチテナント向けの先進的な物流施設の利用ニーズも徐々に増え、それに伴いエリア的には湾岸から内陸への再配置が緩やかに進むと見ている。

図表 2 冷凍・冷蔵倉庫の級別・温度帯・保管品目の分類イメージ



出所) 日本冷蔵倉庫協会資料より三井住友トラスト基礎研究所所作成

図表 3 業種別立地別の冷凍・冷蔵倉庫容積の変化 (東京圏:2018年10月～2022年7月)



出所) 国土交通省「登録倉庫事業者棟別リスト」等より三井住友トラスト基礎研究所所作成

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。将来予測を含む同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://fofa.jp/smtri/a.p/117/>

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ありません。