

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2024年1月発行・要約版）第5章／不動産賃貸市場・物流施設編」から一部抜粋し、一般読者向けに加筆修正したものです。

不動産市場・ショートレポート（物流施設市場）

物流施設を取り巻く環境変化と新たな物流施設開発のトレンド

2024年5月15日

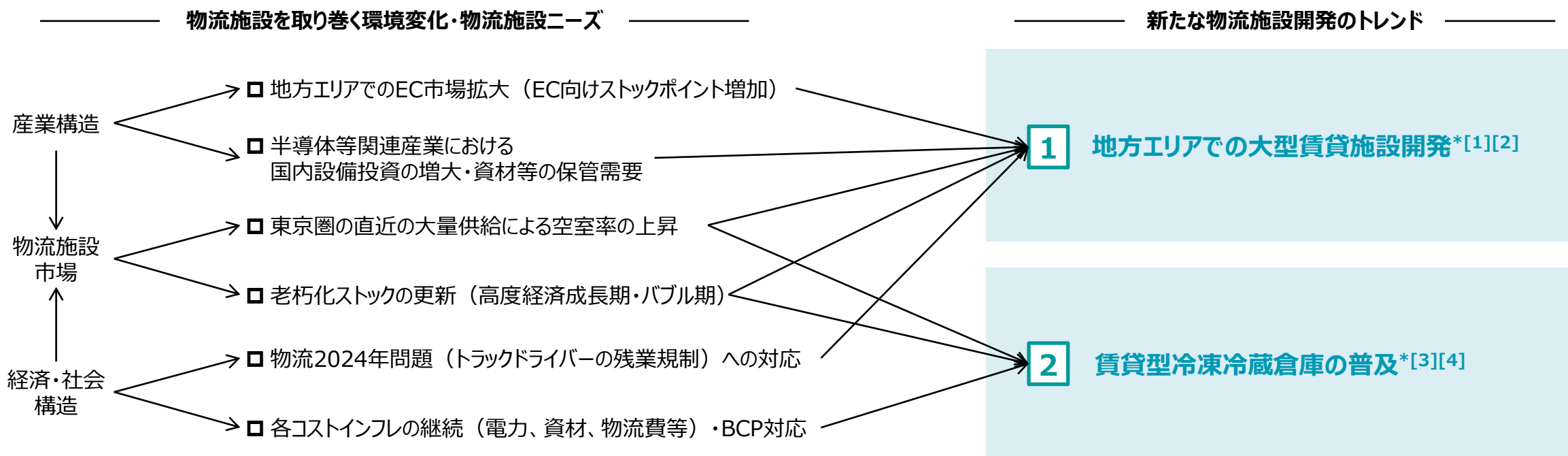
投資調査部 主任研究員
上田 紘平

三井住友トラスト基礎研究所

物流施設を取り巻く環境変化により生じる2つの新たな開発のトレンド

- トラックドライバーの残業規制施行（物流2024年問題）や、大量供給による東京圏の空室率上昇など、物流施設を取り巻く環境が変化しており、物流施設開発において、その立地や機能面で変化がみられる。
- 今後3～5年程度の中期的な物流施設の開発においては、「地方エリア」と「賃貸型冷凍冷蔵倉庫」が新たなトレンドとして注目される。

図表1 物流施設を取り巻く環境変化と新たな物流施設開発のトレンド



出所) 三井住友トラスト基礎研究所

注) 関連レポートは以下を参照されたい。(レポートタイトルをクリックすると、該当するレポート掲載ページに移動します。)

[1] [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）](#)

[2] [コロナ禍収束に向けた不動産市場の動き④／賃貸市場（物流施設）（2021年9月）](#)

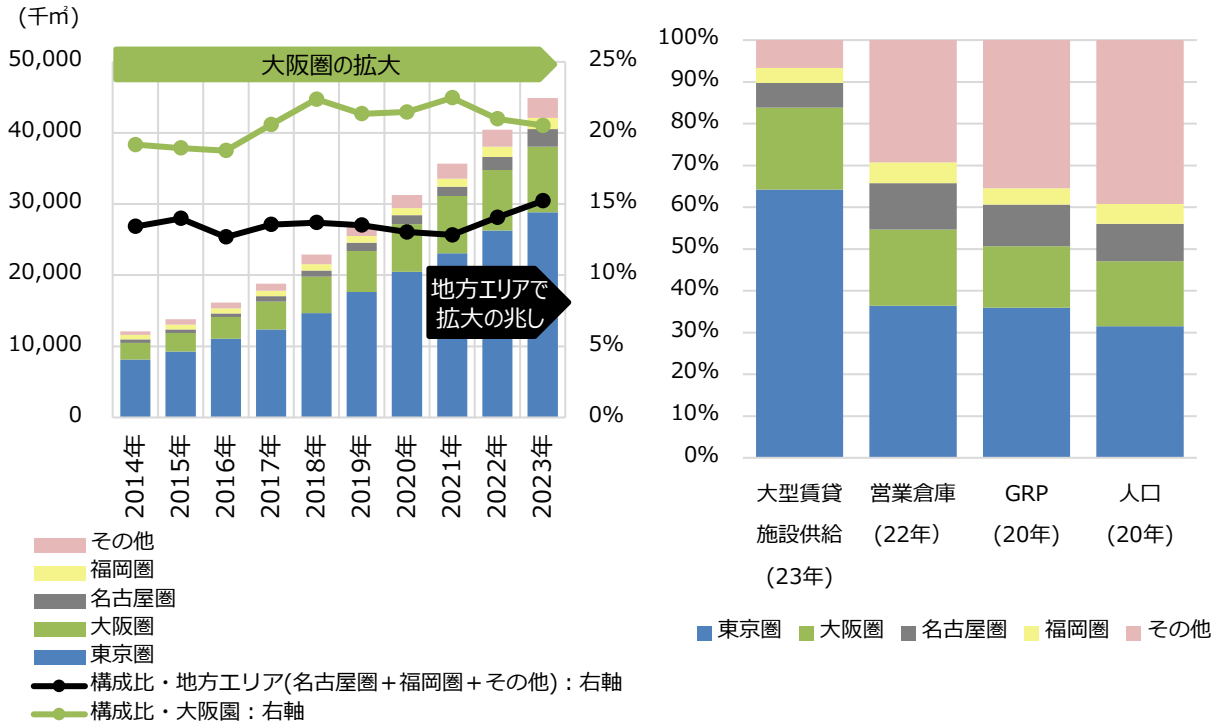
[3] [新たな危機・新たな環境と不動産市場⑤／賃貸市場（物流施設）（2022年8月）](#)

[4] [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）](#)

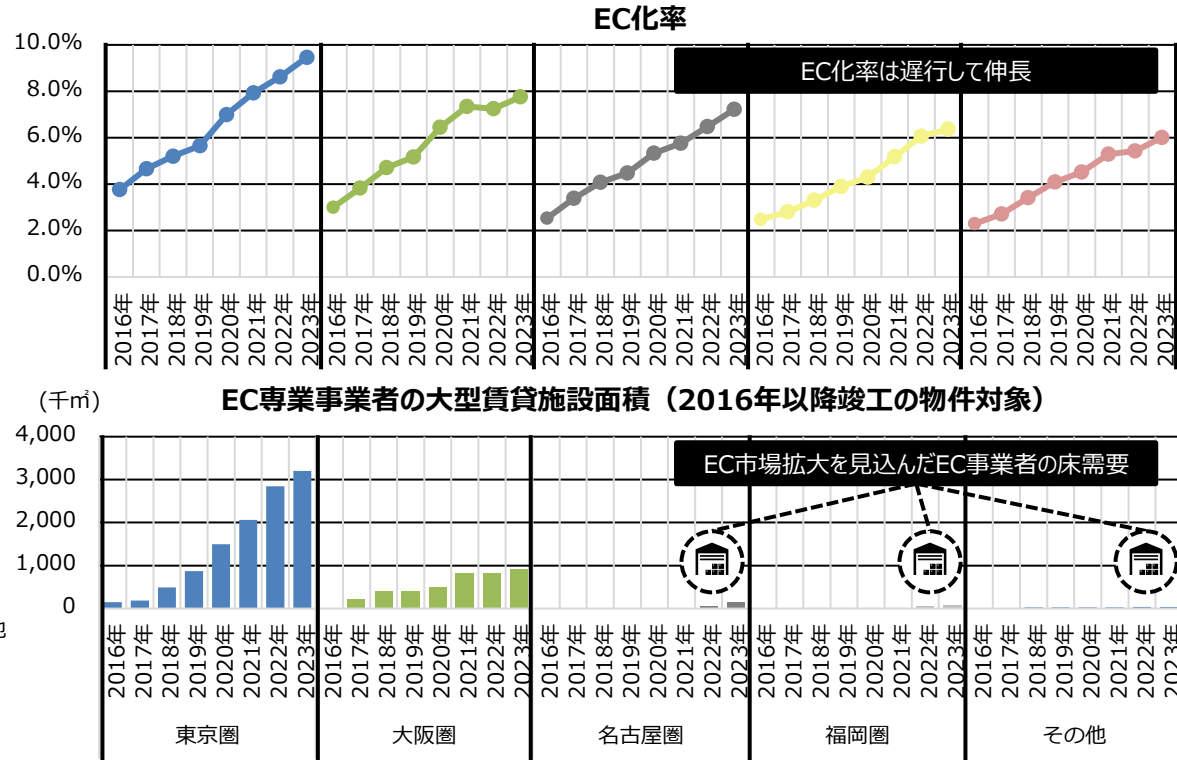
1 地方エリアにおける大型賃貸施設市場の拡大の兆し

- 地方エリアでは、EC市場の拡大や、労働規制・BCPに対応した全国的な拠点分散化ニーズを受けて、大型賃貸施設の開発に注目が集まる。地方エリアの大型賃貸施設市場規模は、人口・経済等対比で未だ低位であり、今後の供給余地は大きいとみる（図表2）。
- 地方エリアは、東京圏ほどの市場規模は見込めないものの、名古屋圏や福岡圏では半導体等メーカーの大規模な国内設備投資に伴う誘発床需要や、東京圏から遅行して拡大するEC専門事業者需要（図表3）など、多様なニーズを見込む。

図表2 都市圏別大型賃貸施設供給ストック(左図)/各指標の構成比(右図)



図表3 都市圏別EC化率(上図)、EC専門事業者の大型賃貸施設面積(下図)



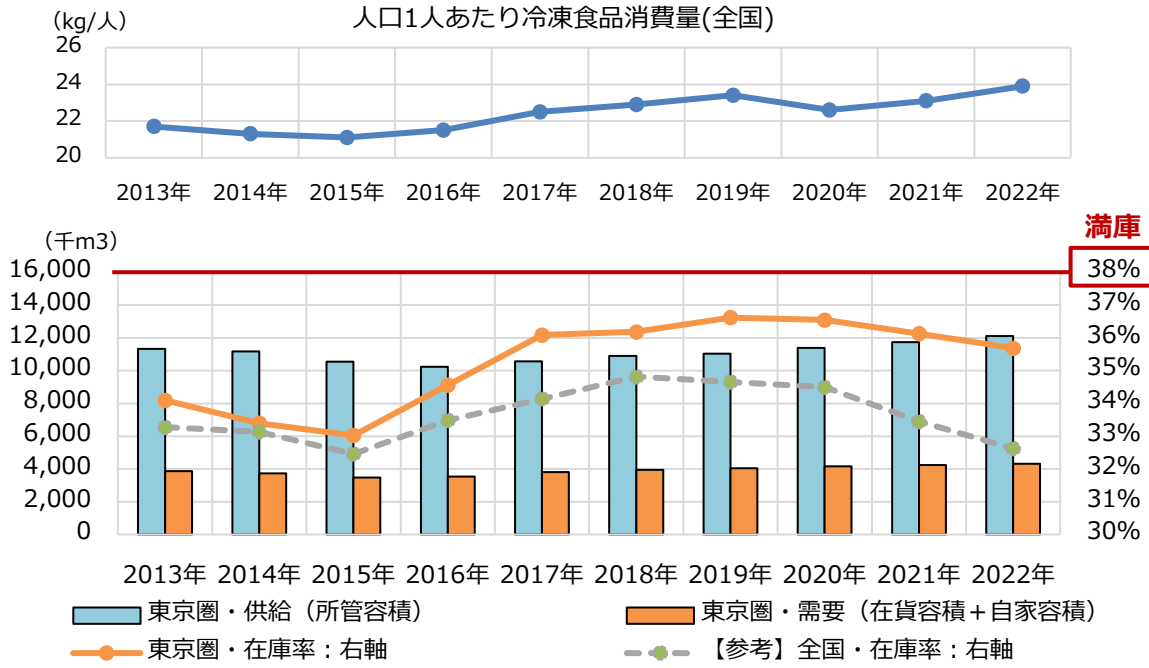
出所) 日本ロジスティクスフィールド総合研究所 (JLFI)、国土交通省「倉庫統計季報」、内閣府「県民経済計算」、社人研「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)」より三井住友トラスト基礎研究所作成
 注) 東京圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県/大阪圏: 大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県/名古屋圏: 愛知県、岐阜県、三重県/福岡圏: 福岡県、佐賀県。

出所) 総務省「家計調査」「家計消費状況調査」、JLFI提供データより三井住友トラスト基礎研究所作成
 注1) EC化率=インターネットを利用した支出総額(22品目)/消費支出(二人以上の世帯)として算出。
 注2) EC専門事業者の大型賃貸施設面積について、2016年以降に竣工した物件を対象に累計しており、2015年以前に竣工した物件における利用面積や物流・3PL事業者が取り扱うEC貨物分は含まれない。

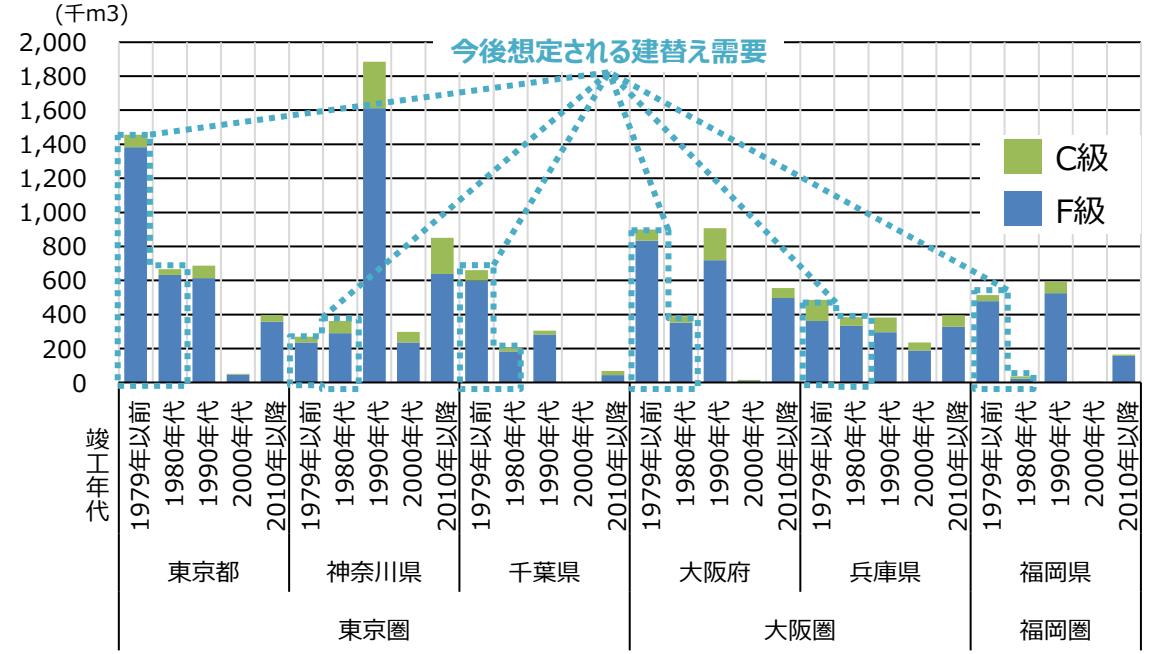
2 老朽化施設の建替えを契機とした賃貸型冷凍冷蔵倉庫の普及・拡大

- 冷食消費の拡大により、主に自社開発・運用の冷凍冷蔵倉庫市場も緩やかに拡大しているが、冷凍冷蔵倉庫は、温度帯管理などドライ倉庫よりも事業運営が複雑で新規参入が難しいため、賃貸型倉庫の新規開発が少なく、東京圏の冷凍冷蔵倉庫の需給は逼迫している（図表4）。
- 東京圏の湾岸エリアには、倉庫会社や冷食メーカーの老朽化施設が多いものの、建替え用地が少ないため、建替えが進んでいない（図表5）。
- 2024年後半以降、まずは湾岸に建替え用地のある大阪圏で、マルチテナント型の賃貸型冷凍冷蔵倉庫が複数棟竣工予定である。リーシング状況次第では、冷凍冷蔵倉庫市場も大型賃貸施設（ドライ倉庫）同様に、賃貸型の普及・拡大が見込まれる。

図表4 冷凍食品消費量（上段）／冷凍冷蔵倉庫の需給バランス・東京圏（下段）



図表5 竣工年別冷凍冷蔵倉庫ストック[湾岸エリアを抽出]



出所) 国土交通省「倉庫統計季報」、日本冷凍食品協会「国内消費量推移」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注1) 東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県。
 注2) 在庫率 = (在貨容積 + 自家容積) / 所管容積。38%の際に満庫の状態を指す。
 注3) 需給・在庫率は3カ年平均値。各年10-12月期の数値を採用。

出所) 日本冷蔵倉庫協会「全国冷蔵倉庫一覧」等より三井住友トラスト基礎研究所作成
 注1) 常温以下の温度で貨物を保管する倉庫を冷凍冷蔵倉庫とし、温度帯が-20℃以下をF級（フローゾン）、+10度以下～-20度未満の倉庫をC級（クーラー）と呼ぶ。また、一般的に冷凍冷蔵倉庫のストック単位は、面積（m2、平方メートル）ではなく容積（m3、立方メートル）で示す。
 注2) データ出所の性質上、流通業や配送系企業は冷蔵倉庫協会の非会員のため、C3中心に過小となっていることに留意が必要。

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】投資調査部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

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。
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。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

<https://www.smtri.jp>