

不動産マーケットリサーチレポート

VOL.230

2023.9.29

三菱 UFJ 信託銀行 不動産コンサルティング部

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、不動産マーケットの様子を分析していきます。

物流施設ストックの動向から見る物流構造の変化

- ・ 当社独自の推計により、物流施設のストックを算出
- ・ 近年の物流施設ストック拡大のペースは 1990 年代前半のバブル期に匹敵
- ・ 2010 年代前半までの物流施設需要は消費関連物流によりけん引
- ・ 近年は“消費量”ではなく“消費構造”の変化が施設需要に影響を与えている可能性

当社独自の推計により国内の物流施設ストックデータベースを構築

近年の EC 化に対応した物流拠点の展開等、産業構造の変化が物流不動産に与える影響は大きい。首都圏では用地不足や、利回り低下等を背景に近年、首都圏以外のエリアにおける物流不動産への投資は拡大傾向にあった。にもかかわらず、2020 年に 0% 台だった空室率が直近では 8% 台まで上昇する¹など首都圏の物流施設賃貸市場は需給バランスが緩和、潮目は変わりつつあるなど、極めて複雑な状況となっている。

物流不動産に対する関心は近年高まっているものの、その残高ストックは正確なデータに乏しく、需給の見積もりを難しくし、変動要因の考察を曖昧にしてきた。

本稿では、当社独自の推計により、国内の物流施設ストックデータベースを構築、物流施設需給の背景要因を分析した。

物流施設ストック量を把握することの困難性

自社保有物件等、賃貸市場には表出しないストックも多いことや、ストックについて届出する必要がないことから、物流施設ストックの動態を把握することは非常に困難であった。

加えて物流施設不動産のストック量に関する公的な統計データにおいても、図表 1 の通り国内の物流施設ストック量をタイムリーに補足することは困難なのが実態である。

図表 1: 物流施設不動産に関連する統計データの特徴

	データの種類	手法	計上時点	更新頻度	留意点	"倉庫"に関する 量的把握	更新頻度	供給時期に関する 把握
ス ト ック	法人土地建物基本調査	推定	竣工	5年ごと	・毎年のデータは無く、また 2018年以降の情報無し	○	×	○
	固定資産の価格等の 概要調書	悉皆	竣工	毎年	・数量は工場と倉庫の合計であ り、倉庫単体の供給量は不明	×	○	○
フ ロ ー	建築物着工統計	悉皆	着工	毎月/毎年	・着工ベースであり、 竣工時期、現存量不明	○	○	×
	固定資産の価格等の概要調 書/新增分家屋に関する調	悉皆	竣工	毎年	・数量は工場と倉庫の合計であ り、倉庫単体の供給量は不明	×	○	○

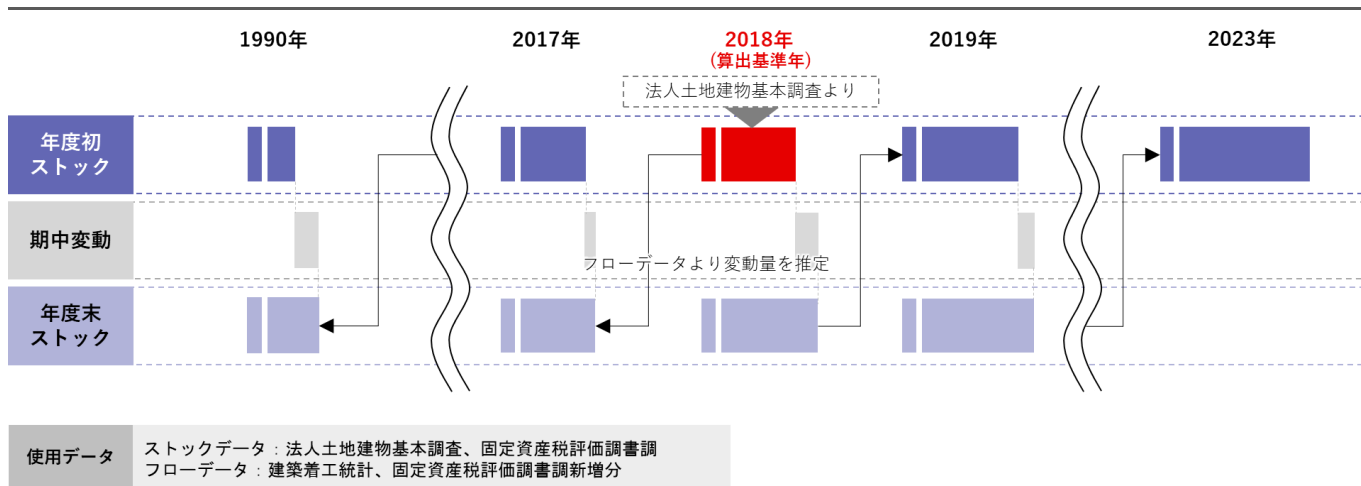
¹ (出所)シビール「Market View Japan Logistics」2023 年第二四半期データより

世界が進むチカラになる。

データベースの構築

データベースの構築にあたっては、最も網羅性が高いと思われる『法人土地建物基本調査』をベースとした。2018年時点のストック量を起点として、毎年の期中変動量を推計、加減することにより、毎年のストック量を推計した。(図表2)推計にあたっては同調査の5年毎の時点データおよび供給時のデータとして最も正確性が高いと思われる『固定資産の価格等の概要調書』データと照らし、大きな乖離が生じていないことを確認した。

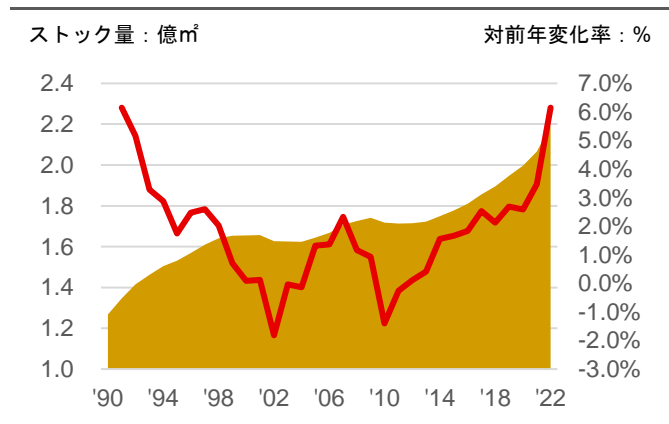
図表 2: データベース構築の概念図



物流施設ストックの動向

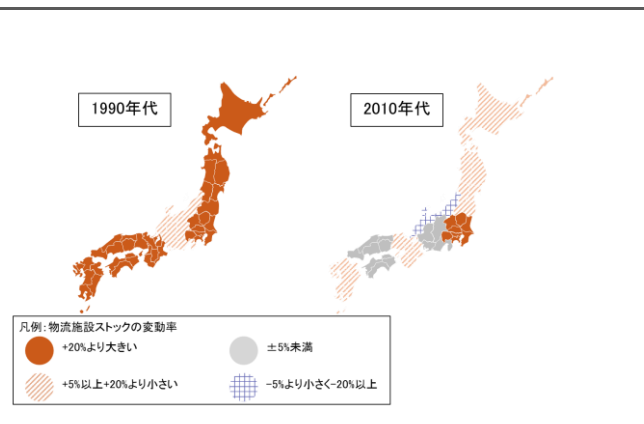
上記推計方法により構築したデータベースを基に、国内物流ストックの長期推移を示したものが図表3である。1990年の物流施設ストック²は約1.3億㎡であったが、その後の30年間で約1.8倍に増加し、最新の2023年1月時点では約2.2億㎡となっている。

図表 3: 国内物流施設ストックの長期推移



出所 本稿により構築したデータベースを基に作成

図表 4: 地域別・年代別 ストック変動率



出所 本稿により構築したデータベースを基に作成

注 1990年代は1990年と2000年を、2010年代は2009年と2019年を比較

時期別にみると、1990年代前半及び2010年代後半以降の増加が顕著である。特に2020年以降のストック増加率は1990年代前半のいわゆる“バブル期”の上昇率とほぼ一致する。但し、両

² 法人が工場敷地以外に保有する物流施設。以下同じ。

世界が進むチカラになる。

期間のストック増加について都道府県別に見るとその様相は大きく異なっている。(図表 4)1990年代のストックは全国的に増加していたが、2010年代は首都圏を中心とした関東地域での増加が顕著となっている。これはバブル期と近年において物流施設ストック増加の背景要因が異なる可能性を示唆している。

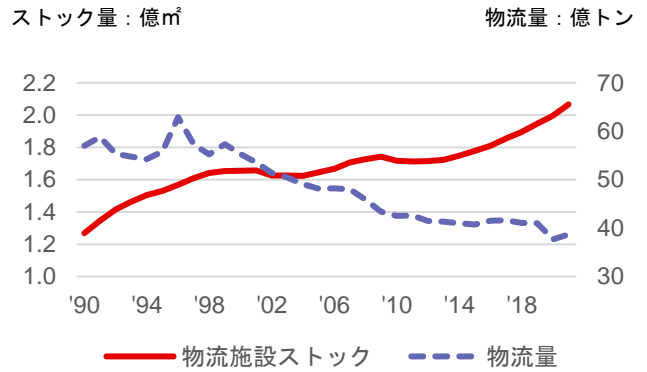
国内物流量の動向

1990年～2020年までの30年間（以下『当該期間』）で国内の物流量は約40%減少しているにもかかわらず、物流施設ストックが約1.8倍に増加している。当該期間においては物流量が減少しつつ、物流施設ストックが増加したことになる。(図表 5) 物流量が減少すれば、必要とされる物流施設のストック量も一般的には減少することが想定され、物流量とストック量の推移は一見して矛盾しているように見える。

物流量の減少は建設関連に起因

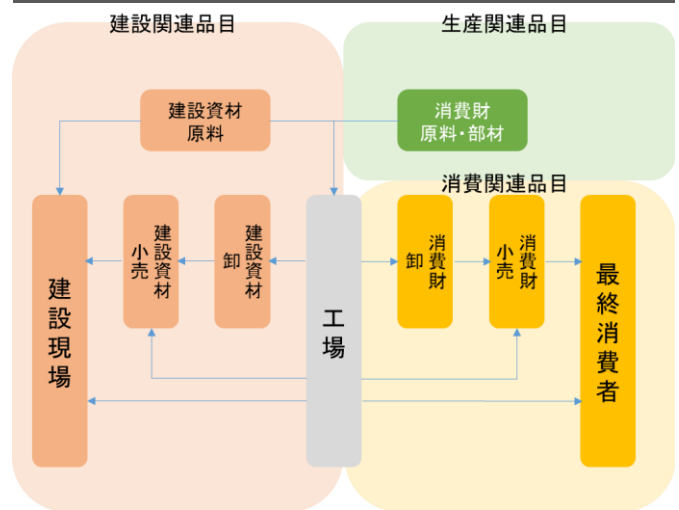
物流量とストック量の間での矛盾について要因を把握すべく、品目毎に想定される主な目的別に「生産」「消費」「建設」関連品目の3品目に分類し(図表 6)、各分類毎の長期的な動向を把握した。結果、当該期間の物流量の減少は建設関連品目の減少に起因していること、生産関連品目は横ばい傾向、消費関連品目については、逆に1.4～1.5倍に増加していることが判明した(図表 7)。消費関連品目の中では食料工業品が約1.3倍、日用品が約1.5倍に増加している。これは同期間に家計の消費規模が約30%程度拡大していること³とも整合している。一方で、建設関連品目についてはバブル崩壊後、2000年頃までは公共投資の下支えなどを背景にバブル期並みの水準を維持したものの、その後、物流量の減少が継続、現在はバブル期の40%程度の水準となっている。また当該期間に減少した建設関連品目の約8割は土木関連工事に使用される砂利や砕石等及び廃棄物であり、こうした品目は物流施設を介さずに建設現場と港や廃棄物処理施設の間で直接、輸送される割合も高く、こうした物流慣習を踏まえると、建設関連品目の物流量減少は、物流施設需要に負の影響をもたらした可能性は低い。

図表 5: 国内物流量と物流施設ストックの長期推移



出所 本稿で構築したデータベース、国土交通省『自動車輸送統計』、『陸運統計』を基に作成

図表 6: 物流量の品目別による分類



出所 筆者作成

³ 内閣府「国民経済計算」より、1990と2019年の家計最終消費支出を実質額にて比較すると+32.1%。但し、異なる2つの体系基準年(2000年、2015年)を接続して算出しているため、厳密には直接接続しない点にご留意頂きたい。

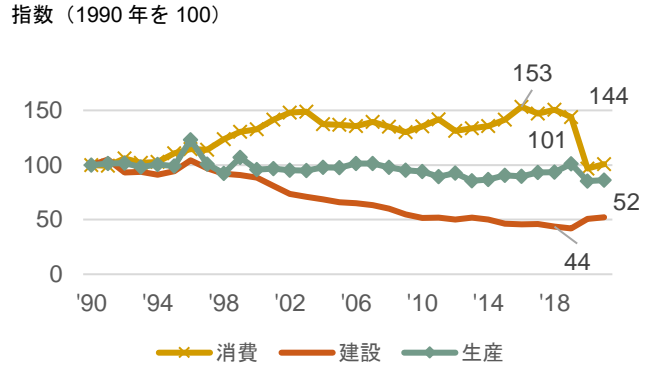
世界が進むチカラになる。

消費関連が新しい物流の形をもたらす

一方で、保管・仕分け・配送といった機能が重視される消費関連品目の物流量増加は物流施設需要に大きな影響を与えていると思われる。実際、荷主起点の物流動向を調査している物流センサス（2021年）によると、消費関連品目は物流施設を経由する割合が最も高く、建設関連品目と比較して約7倍程度の格差がある。（図表8）

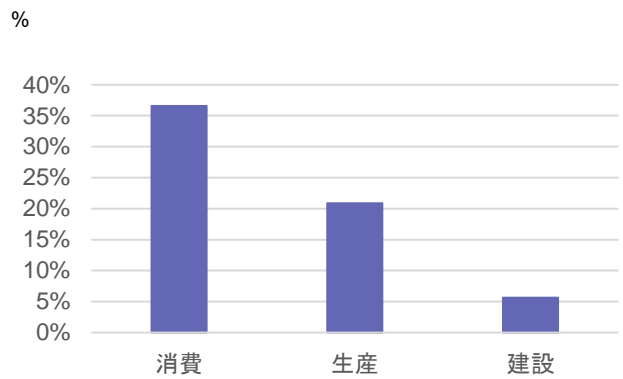
また、年代別に物流施設ストックの動向と物流量の動向を比較したのが図表9である。建設や生産関連の物流量が減少しても、消費関連品目の増加により、ストック量の増加が起きていることがわかる。消費関連品目は人口の動態に大きく影響を受けると思われ、近年の都心への人口集中トレンドが、消費関連物流の都心への集中ひいては都心への物流ストック集中を惹起し、結果としてバブル期とは異なり局所的な物流ストック増加を引き起こしている可能性がある。

図表7: 品目毎の物流量推移



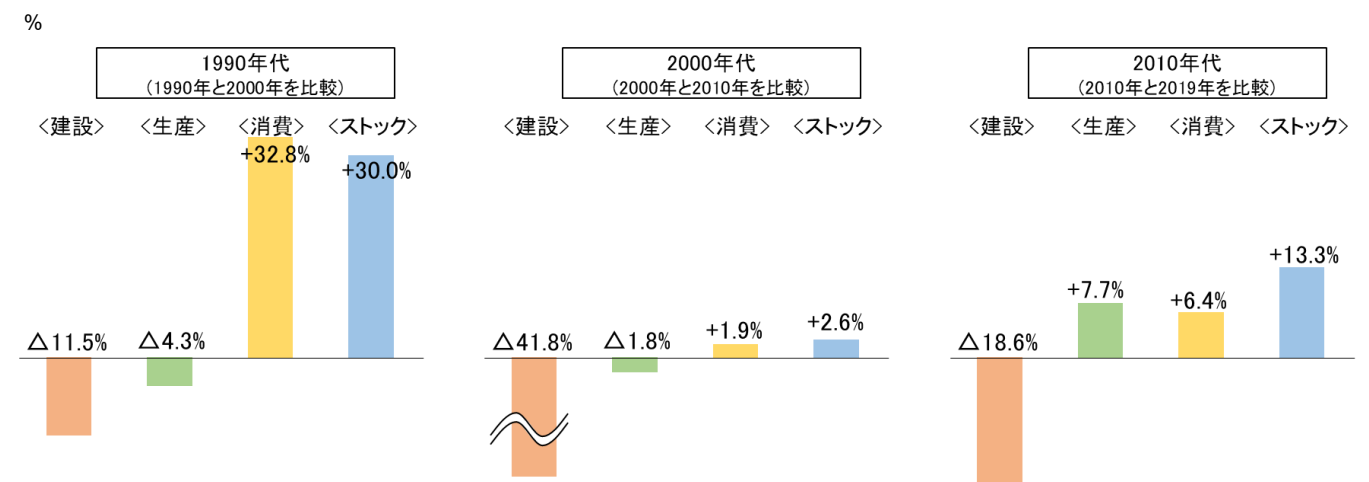
出所 国土交通省『自動車輸送統計』、『陸運統計』より作成

図表8: 届け先施設の内、物流施設が占める割合



出所 国土交通省『物流センサス(2021)』より作成

図表9: 年代別の物流施設ストックおよび品目別物流量の動向



出所 本稿データベースおよび国土交通省『自動車輸送統計』、『陸運統計』より作成

世界が進むチカラになる。

近年は“消費量”ではなく、“消費構造”の変化が物流施設需要に影響を与えている可能性

上記議論を踏まえ、建設関連品目を除いた物流量と物流施設ストックとの関係を改めて比較すると、図表5で見られるような、物流量が減少しながら施設ストックが拡大するといった”矛盾”は一定程度解消される。

(図表10)

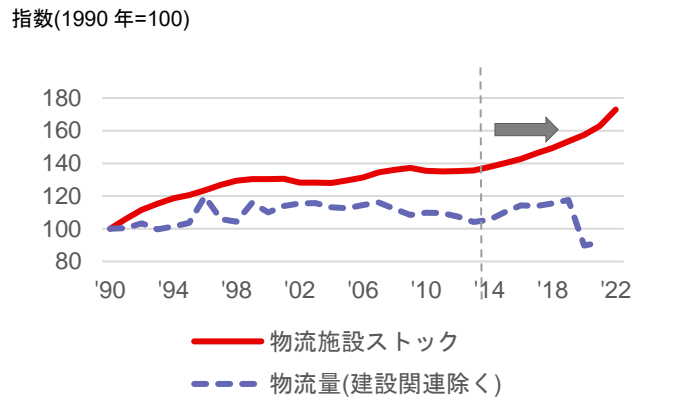
2014年以降、ストックと物流量の乖離は拡大

しかしながら、近年になるに従い、物流量と施設ストックの乖離は拡大傾向にあり、特に2014年以降、その傾向は顕著である。このことから、近年においては単純な物流量の動向では説明しえない要因の介在が大きくなってきている可能性がある。特に、同期間、首都圏を中心とした都心部においては消費者の価値観・ライフスタイルの変化、人口動態の変化を背景に「商圈の小規模化」「EC市場規模の拡大」(図表11)が飛躍的に進んだ。こうした消費構造の変化に基づく物流プロセスの変化が、2014年以降に特に顕著に表出したことで、同期間に単純な物流量を超える倉庫ストックの増加をもたらしたのではないかと推察される。

むすび

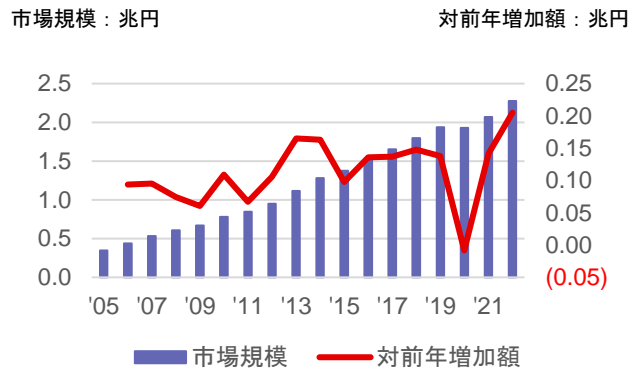
本稿ではこれまで把握が困難であった物流施設ストックのデータベース構築を行った。構築したストックデータおよび物流に関するデータを比較分析することにより、近年の物流施設ストック拡大のペースはバブル期並みに匹敵すること、ここ30年間の物流施設需要は主に消費関連貨物により支えられてきた可能性があること、近年の物流ストックの拡大は物流量の増加のみでは説明できない部分があることが判明した。次稿においては、本稿での議論を踏まえ、特に2014年以降の消費構造の変化を背景とした物流プロセスの変化に着目し、近年のストック量拡大の要因を分析し、物流不動産を取り巻くマーケットの今後の方向性を明らかにしたい。

図表 10: 国内物流量と物流施設ストックの長期推移 (建設関連除く)



出所 弊社推定データおよび物流センサス(2021)より作成

図表 11: 国内 BtoC EC 市場規模の推移



出所 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」より作成

三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

牧坂 亮佑

世界が進むチカラになる。

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

世界が進むチカラになる。