

10年後の冷蔵倉庫市場の展望

アーバンイノベーションコンサルティング部
シニアコンサルタント 永島 裕理

2024年問題が注目を集めているが、物流問題は輸送のみにとどまらない。保管業務に関しても数々の問題を抱えており、その一つとして、日本の「食」を支える冷蔵倉庫について、倉庫不足が露呈しつつある。倉庫の活用状況を示す庫腹占有率^{※1}については、2023年4月にて6大都市平均が97%^{※2}であり、ほぼ満床となっている。

逼迫(ひっばく)の背景には、倉庫の老朽化と新設・建て替え費用の重い負担が主な理由として挙げられる。冷蔵事業者の約9割を中小企業が占めており、新規倉庫への投資余力がなく、減価償却済みの古い倉庫を利用している場合が多い。築年数40年程度から倉庫の建て替えが必要と考えられるが、全国で約34%が築年数40年を超えており、倉庫の更新に至っていない。また、倉庫の新設・建て替えが進まない一方で、冷蔵・冷凍食品市場は成長しており、今後も倉庫の需給は逼迫することが予想される。

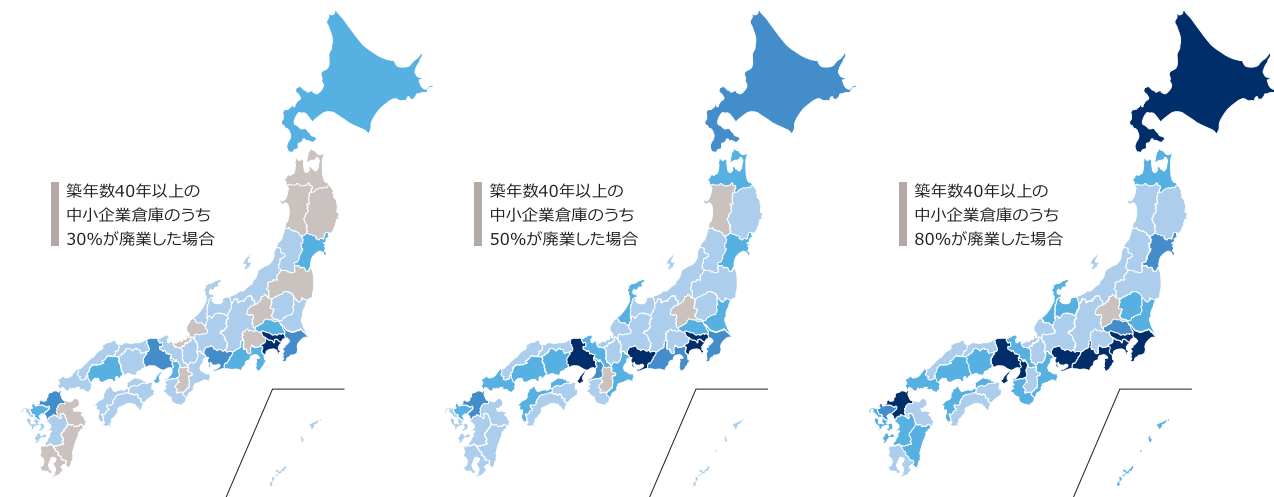
このような背景を踏まえ、NRIでは、10年後の冷蔵倉庫事業の需給を推計した^{※3}。需要に関しては、人口減少が見込まれるものの冷蔵・冷凍食品市場は成長しており、今後10年程度は拡大が見込まれる。供給については、大手企業は現状倉庫を維持・拡大する一方で、資金負担力のない中小企業は更新コストの負担が難しい。そのため、築年数40年以上の中小企業の倉庫は廃業が進み供給量が減少すると考えられる。中小企業の倉庫は小規模・中規模なものが多く、オペレーション効率が良くないことから、大手による買収は進んでいない。

中小企業の倉庫の廃業割合の予測は難しいが、仮に30%とした場合、36の都道府県で倉庫不足が懸念され、東京と神奈川に関しては10万トン以上の倉庫不足が予想される。廃業割合を80%と仮定した場合には、群馬以外の全ての都道府県で倉庫不足となり、北海道から九州まで、全国の主要都市で倉庫不足が深刻化する。大半の都道府県で需給の逼迫が見込まれ、倉庫の新設や建て替えが必要不可欠である。

また、倉庫事業を取り巻く環境変化は単に倉庫不足にとどまらない。農家の高齢化、電子商取引(EC)普及、輸出拡大等の多様な変化が起きており、単に保管スペースを提供するだけでなく付加サービスの提供も求められている。例えば農家人材不足への対策として、倉庫事業者による青果物選果業務が一例として挙げられる。日本の食品・農業の維持・発展に向けて、冷蔵倉庫不足への対応と、川上・川下ニーズを踏まえたサービス拡充が求められている。

図表 2032年の冷蔵倉庫不足量の推計

■ 不足なし(供給超過) ■ 0トン以上、1万トン未満 ■ 1万トン以上、5万トン未満 ■ 5万トン以上、10万トン未満 ■ 10万トン以上



出所) NRI 作成

- ※1 所管容積(倉庫の立方体容積)に対する在庫量の割合
- ※2 一般社団法人日本冷蔵倉庫協会「主要12都市受寄物庫腹利用状況一覧表 2023年4月分」
- ※3 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」、一般社団法人日本冷凍食品協会「令和4年(1~12月)冷凍食品の生産・消費について」、Euromonitor「Consumer Expenditure by Category」、一般社団法人日本冷蔵倉庫協会「会員事業所 都道府県別容積比築年数」、国土交通省「倉庫統計季報」、総務省統計局「家計調査結果」(<https://www.stat.go.jp/data/kakei/2.html>)を基に推計