

2035年の物流倉庫市場

株式会社 野村総合研究所

アーバンイノベーションコンサルティング部 コンサルタント 村井 智也 | コンサルタント 小菅 直樹 | シニアコンサルタント 石山 亮

近年、物流倉庫市場は、電子商取引 (EC) の配送拠点としての新規需要や老朽化した倉庫の更新需要を追い風に、人口減少が見込まれる国内でも有力な投資対象アセットの一つとして地位を確立してきた。そこで NRI では、注目を集める物流倉庫について、2035 年度までの物流倉庫の着工床面積を推計した^{※1}。

物流倉庫の着工床面積は、直近 (2022 年度) の 1,281 万㎡から緩やかな右肩上がりで推移し、30 年度に 1,505 万㎡ (22 年度比 +17.5%)、35 年度に 1,524 万㎡ (同 +18.9%) になると推計された。背景としては、EC 化のさらなる進展が挙げられる。直近 10 年程度で EC の拡大が進み、22 年時点の EC 化率は 9.1%^{※2} に達している。NRI の調査^{※3}によると、EC の利用頻度には世代差があるため、今後も購買活動の中心をなす消費者の世代交代に伴い、EC 化率はさらに高まる余地があると考えた。直近約 10 年間も、EC 化に伴い物流倉庫の新規供給が増えてきたが、今後も EC での利用に耐えうる施設の供給が高水準で必要になると想定している。また、バブル期に大量供給された物流倉庫が耐用年数を迎つつあり、今後は建て替え需要も増えると考えられる。

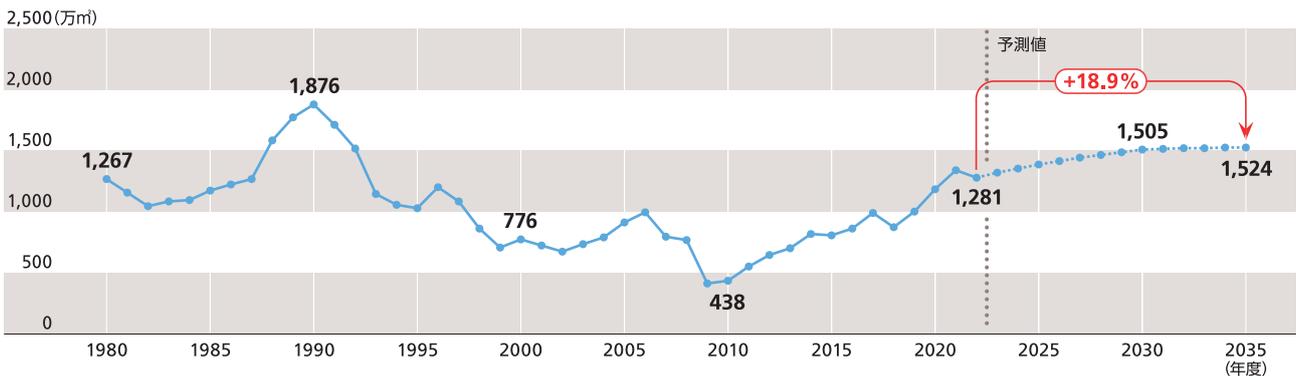
なお、目下では人手不足や資材高に伴う建設費の高騰が建設業界に大きな影響を及ぼしている。この影響により一部で着工の抑制も発生すると見たため、物流倉庫の着工床面積の増加は直近 10 年間よりも緩やかとなっている。

以上から、投資環境等により短期的な上下動が発生する可能性はあるものの、物流倉庫の着工床面積は現在の水準から緩やかな右肩上がりで推移する見通しである。

一方で、新規供給される物流倉庫の質的な要素 (立地・機能・規模等) は変化していくとみられる。以下に想定される変化の一例を挙げる。立地の観点では、EC 化により消費地付近の倉庫需要が引き続き増加する他、物流の 2024 年問題を背景に、首都圏と関西圏を結ぶエリア等で中継輸送に適した立地でも需要が生じると想定される。機能の観点では、倉庫作業の自動化や自動運転車両に対応した施設が求められる。例えば、三菱地所は、自動運転トラック輸送サービスの提供を目指す T2 と資本業務提携をし、高速道路における自動運転トラックの活用を想定し、高速道路 IC 直結の物流施設を開発している。また、共働き世帯・高齢世帯の増加に伴い冷凍食品の需要が拡大することで、冷凍冷蔵倉庫の全体に占める割合も高まるとみられる。規模の観点では、自動化投資に見合う大規模施設の割合が増えると考えられる。実際、新規倉庫 1 棟あたりの床面積は、直近 10 年間で 2 倍以上となっている^{※4}。物流倉庫に関わる事業者には、このような変化を捉えて事業機会につなげることが求められる。

(監修: 小林 一幸)

図表 倉庫の着工床面積の推移・予測



出所) NRI 作成

- ※ 1 国土交通省「建築着工統計」、財務省「法人企業統計調査」、日本経済研究センター「第 49 回中期経済予測総括表 (標準シナリオ)」、総務省「国勢調査」、経済産業省「電子商取引実態調査」より NRI 推計
- ※ 2 経済産業省「電子商取引実態調査」
- ※ 3 NRI「生活者 1 万人アンケート調査」2021 年 8 月
- ※ 4 国土交通省「建築着工統計」