Japan Logistics

コールドストレージの今

―新しいマーケットを拓く―

VIEWPOINT

コールドストレージ開発の難易度は高いものの、不足感が年々強まるなかで、開発に取り組むデベロッパーが増えてきた。今後は企業の間で賃貸型コールドストレージの利用が少しずつ浸透するだろう

CBRE RESEARCH
APRIL 2024



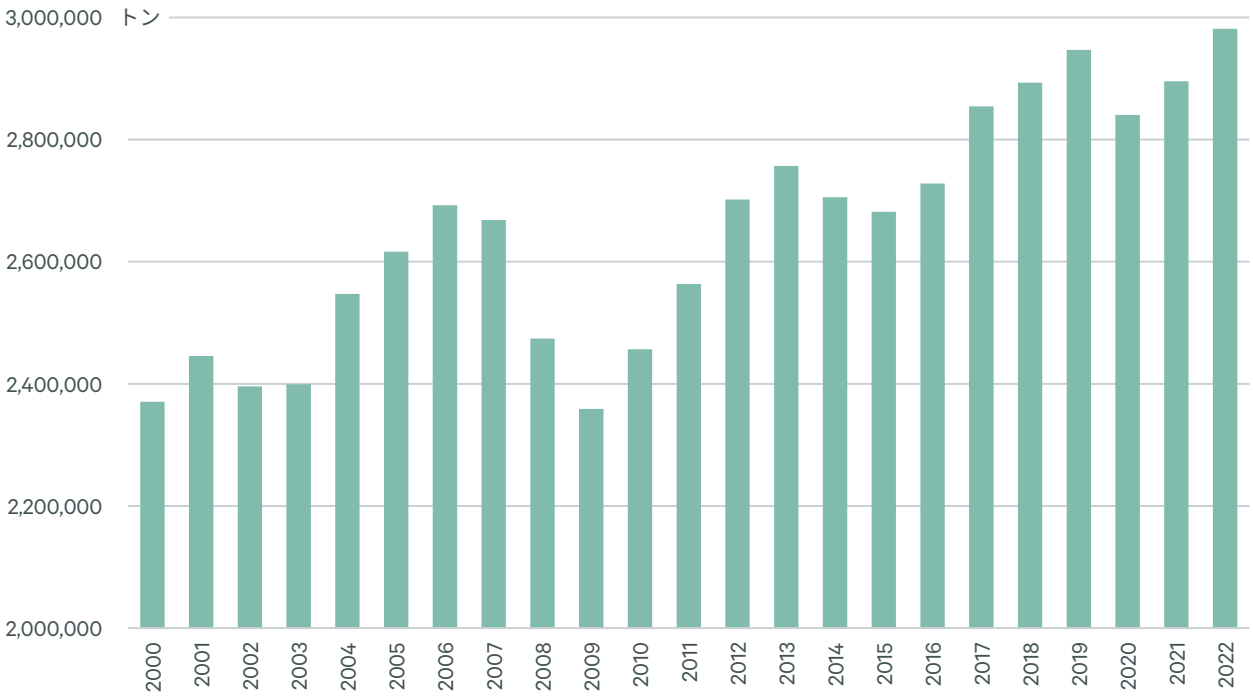
コールドストレージ（冷凍冷蔵倉庫）は、倉庫とは呼ばれるものの、扱う荷物によって使用される装置が異なるため、個別性が強い不動産である。そのため、自社開発またはBTS型の物件が圧倒的多数であり、複数テナントに賃貸するための物件の開発は難易度が高いと考えられてきた。しかし、コールドストレージの不足感は年々強まり、開発に取り組むデベロッパーや投資家も増えてきた。企業の間で、賃貸型コールドストレージの利用は今後少しずつ浸透するだろう。

1.　冷凍冷蔵食品の市場

冷凍食品の消費量

コールドストレージの主な荷物である冷凍食品の消費量は、2000年以降は年平均＋1.1%のペースで拡大している。日本冷凍食品協会の資料によると、パンデミック下の2020年、2021年は、家庭用冷凍食品は伸びた一方で外食産業の低迷で業務用が大幅に減少したため、国内全体の消費量は減少した。しかし、2022年の消費量は298万トンと、パンデミック前（2019年）の実績（295万トン）を上回り、過去最高を更新した（Figure 1）。

Figure 1: 冷凍食品の国内消費量



出所：日本冷凍食品協会

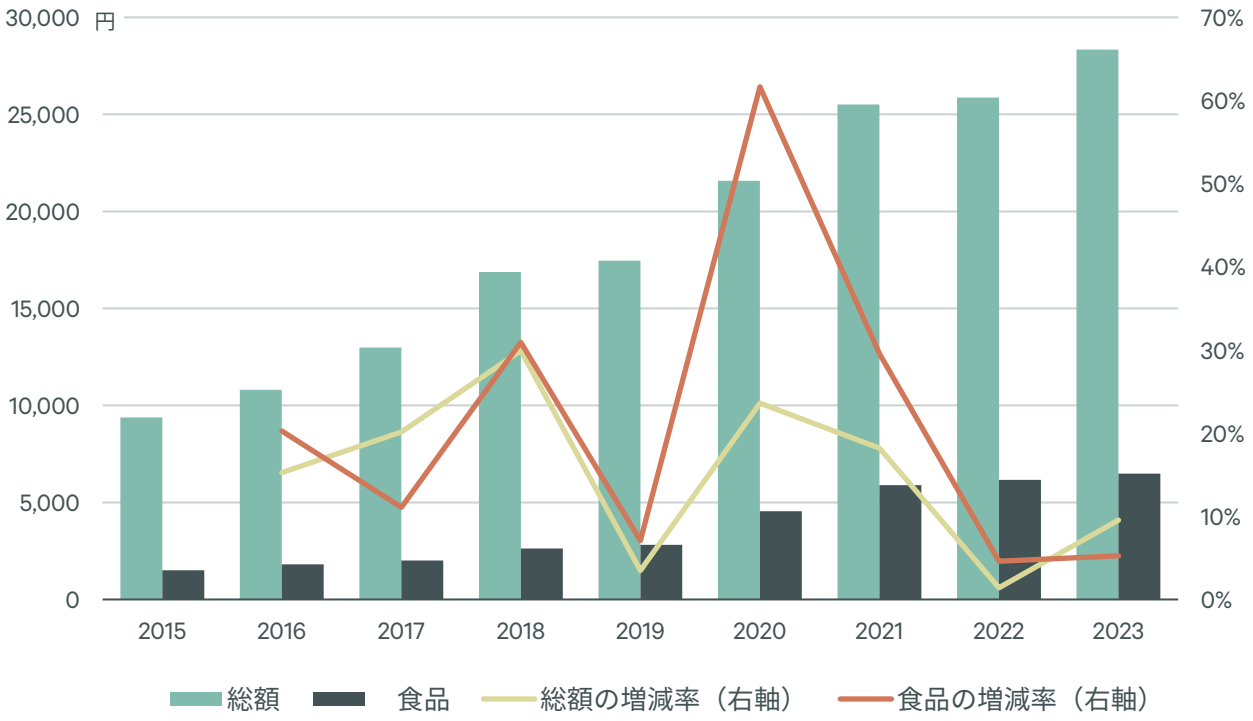
© 2024 CBRE, INC.

食品ECは拡大も、伸び悩み

ECを通じた食品の購入も、少しずつ拡大してきた。インターネットを利用した世帯当たりの食品支出はパンデミック下で特に大きく伸張し、2019年から2021年の2年間で2.1倍となった。パンデミックが収束した2023年も、食品支出は前年に比べて5.2%伸びている（ただし、同9.5%拡大したEC総額の伸びには及ばなかった）。

経済産業省の「電子商取引の市場規模」によると、「食品、飲料、酒類」分野のEC化率は2022年に4.2%で前年から0.4ポイント上昇したものの、市場全体のEC化率9.1%とは開きが大きい。このことをもって、成長の余地が大きいとみる向きもあるが、現状の食品類ECの成長ペースはパンデミック前と比較しても鈍い。今後のコールドストレージ需要の見通しを考える上で、冷凍食品を含む食品類のEC利用拡大には過度な期待はできないようだ。

Figure 2: インターネットを利用した支出と対前年比増減率（全国、二人以上の世帯、各年12月）



出所：総務省「家計消費状況調査」

© 2024 CBRE, INC.

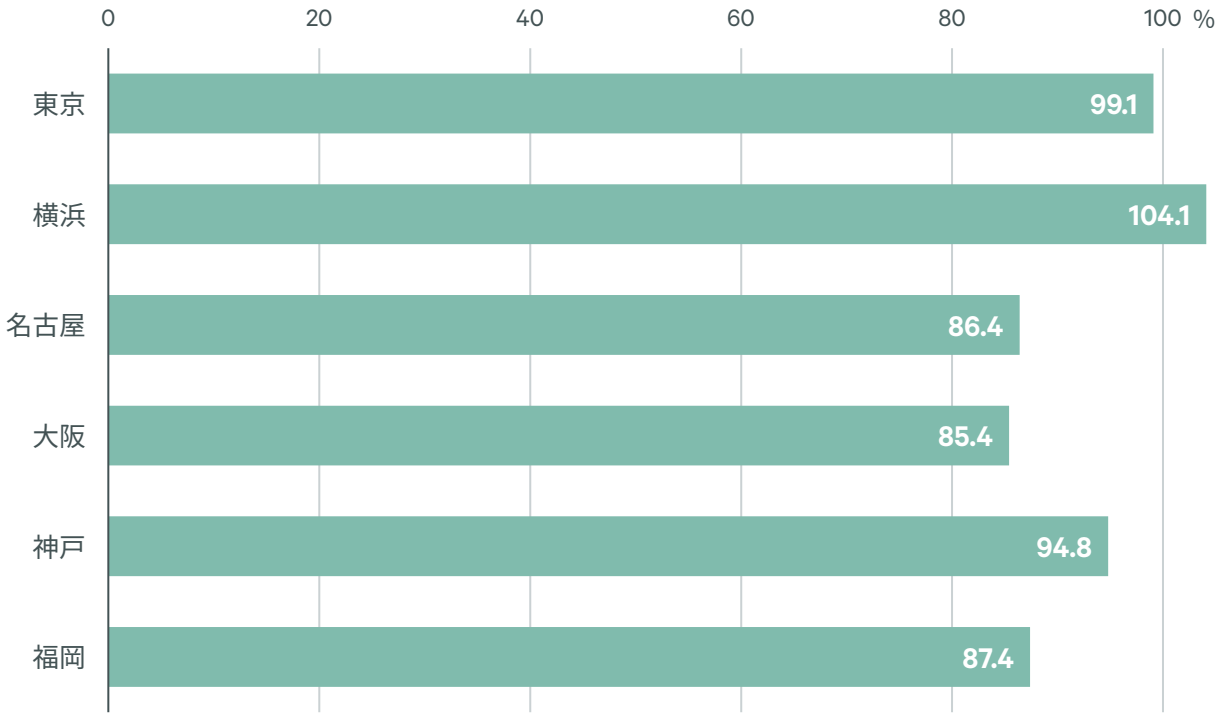
2.　コールドストレージの必要性

主な用途の食材に大きな成長は期待できないものの、コールドストレージの供給は必要と考えている。その理由は、絶対量の不足、老朽化、そして機械化ニーズの高まりである。

コールドストレージの不足

コールドストレージの収容能力は現状で不足している。収容可能なスペースに対する貨物量を示す庫腹占有率をみると、主要都市では100%に近づいており、収容能力に余裕がないことが分かる。特に、横浜では104.1%と逼迫度が最も高く、次いで東京が99.1%、神戸が94.8%と続く（Figure 3）。庫腹占有率が高いこれらの都市には国内有数の国際貿易港があり、大型コンテナ船で日本に到着する輸入食材の多くを扱っている。これらの貿易港には検疫所があるため、港の近くに大容量の保管倉庫が必要となるのだ。国際的な価格変動や政情不安等による物流の停滞など、近年は保管量の増加を促すような事情も多く、コールドストレージの利用増につながっているとみられる。

Figure 3: 庫腹占有率（主要都市）



出所：日本冷蔵倉庫協会、2023年12月

© 2024 CBRE, INC.

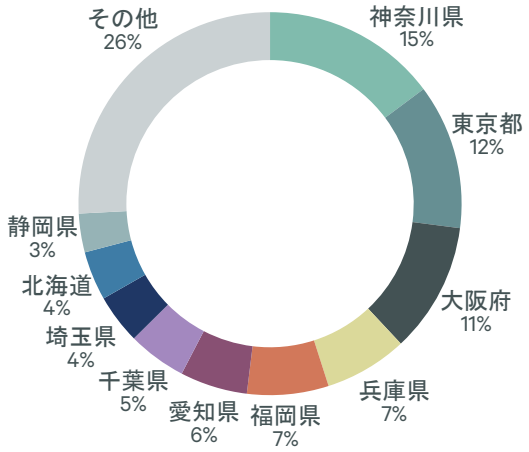
既存施設の老朽化

コールドストレージの容積が多い順に並べると、神奈川県、東京都、大阪府、兵庫県、福岡県と、国際港を擁し、人口も大きい都府県が上位を占めている。これら5都府県で全国に所在する容積の半分を超え、上位10都道府県では全国の74%を占めている。

上位10都道府県のコールドストレージの容積を築年数別にみると、老朽化した施設が相当量あることが分かる。築40年以上の物件は東京都ではコールドストレージの全容積の45%を占め、兵庫県では同43%、千葉県では同48%と、いずれも高い比率となっている。全都道府県の中で最もコールドストレージの容積が大きい神奈川県でも、築40年以上の物件の比率こそ11%と他県に比べて低いものの、築30年～40年は33%と10都道府県の中でもっとも多く、老朽化と無縁ではない。これら都道府県で老朽化施設の建替えが進んでいないのは、庫腹占有率が上がってきたことで荷物の移管先が限られていることも理由の一つであろう。

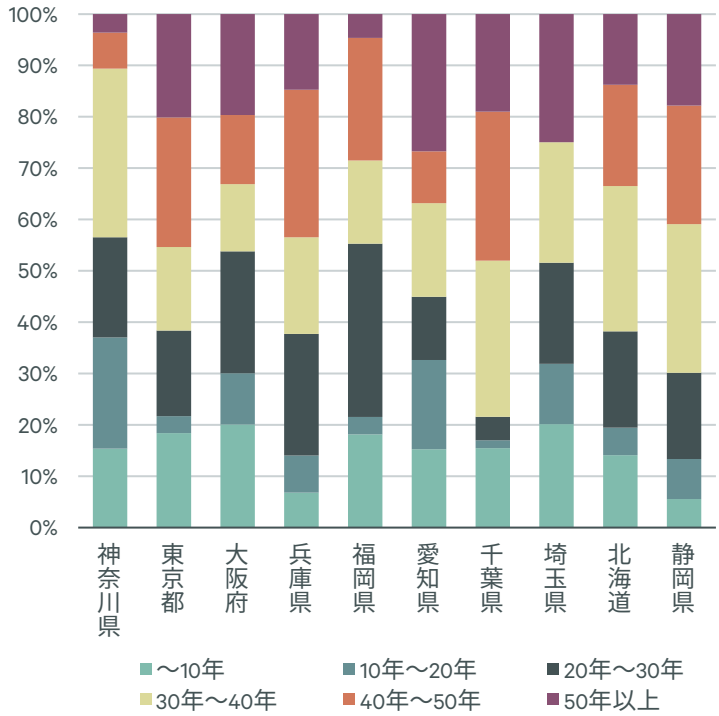
冷凍冷蔵設備の耐用年数は25年程度であることから、築年数を経過したこれらの施設は、何らかの設備交換を経た上で使い続けられているケースが多いと考えられる。しかし、設備に支障はなくとも、建物が適切に更新されないことには、耐震性能やBCPの観点から問題となる可能性がある。

Figure 4: 冷蔵倉庫容積　都道府県別割合



出所：日本冷蔵倉庫協会、2023年12月

Figure 5: 冷蔵倉庫容積　築年数別容積比率



出所：日本冷蔵倉庫協会、2023年12月

© 2024 CBRE, INC.

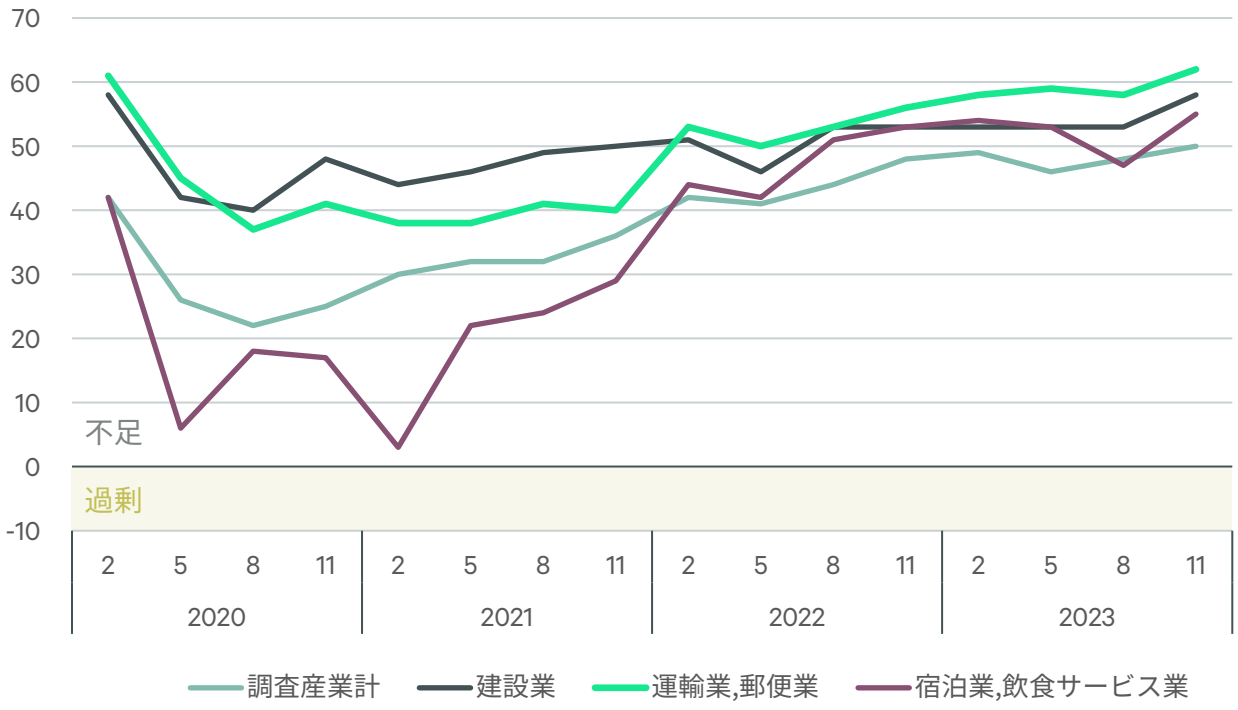
雇用確保が難しい労働環境

コロナ禍が収束してからは、あらゆる産業で人手不足感が高まっている。なかでも運輸・物流業界の雇用不足はとりわけ甚だしい。厚生労働省が公表している労働者の過不足D.I.をみると、運輸業・郵便業は全産業平均を常に上回っている。同じく雇用不足が著しいといわれる建設業や宿泊業、飲食サービス業と比較しても、運輸業・郵便業の過不足D.I.は2022年以降そのいずれをも上回っている。

物流業界の雇用不足の要因の一つとして、労働環境の劣後が挙げられる。コールドストレージの場合、作業環境は5℃以下がほとんどで、場合によっては零下もあり得ることから、物流業界の中でも雇用確保が難しい。また従業員の高齢化も課題で、雇用不足は年々高まることが想定される。

そのため、冷凍冷蔵食品を扱う物流企業の多くは、庫内作業の機械化を進め、過酷な環境での人的作業を減らすことを目指している。このことは、食品の安定的なサプライチェーンを守る鍵でもある。建物の老朽化対策とも相まって、機械化に適した新しいコールドストレージへのニーズは少しずつ高まるだろう。

Figure 6: 常用労働者 過不足D.I.（不足－過剰）



出所：厚生労働省「労働経済動向調査」

© 2024 CBRE, INC.

3.　賃貸型コールドストレージの普及

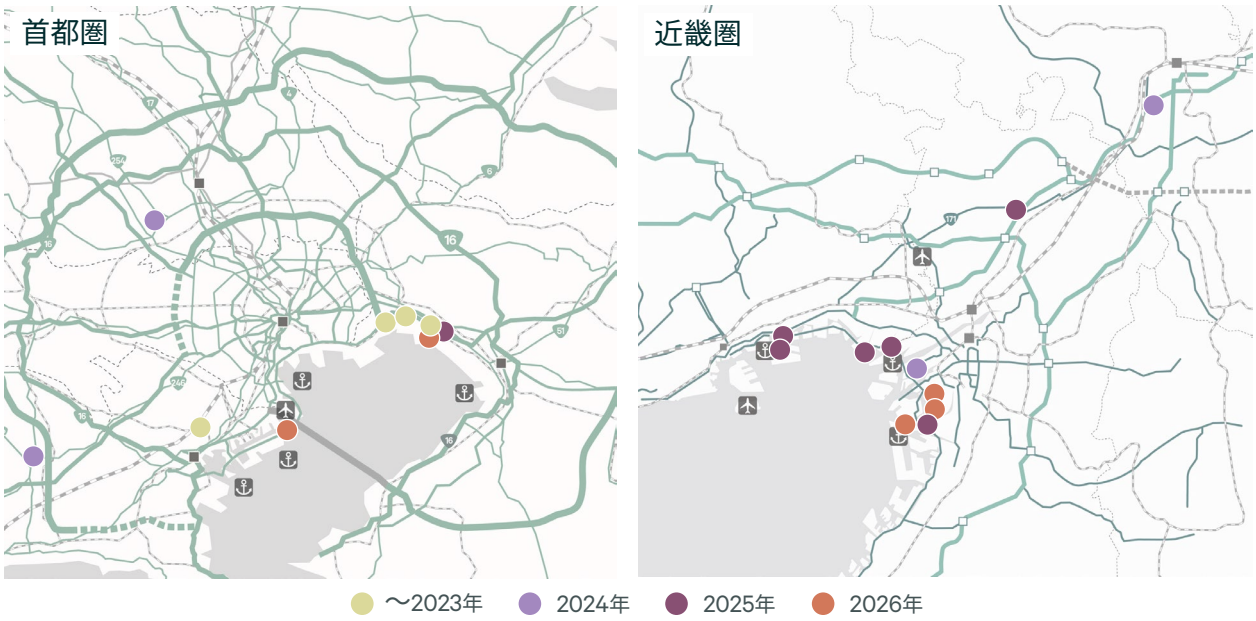
新規供給は増加

上述のとおり、コールドストレージの更新需要はある。しかし、利用者である物流企業にとっては、単価や利益率が低い食品を扱う設備の新設や建替えの投資負担は相対的に重い。そのため、これまでは自社施設やBTS型専用センターが圧倒的多数であったコールドストレージ市場でも、施設を賃借する事例がみられるようになった。2022年から2023年にかけて竣工した4棟のコールドストレージはいずれもテナントが確定済みである。

テナント未決定の状態で開発がスタートしたマルチテナント型のコールドストレージとしては、2018年の竣工物件が最初の一棟である。その後、2022年以降に開発は本格的に増え始め、首都圏と近畿圏を合わせると、2026年までにマルチテナント型のコールドストレージは20棟が数えられるまで拡大する見通しである（Figure 7）。計画のある立地をみると、湾岸部が多数を占めている。湾岸部はもともとコールドストレージが集積しており、既存施設の代替や増床のニーズを捉えやすく、比較的大容量の施設が求められるだろう。一方内陸部は、最終消費地に近いことから高い配送効率を目指したニーズが中心であろう。そのため、一荷主当たりの必要容量は比較的小さいことが想定される。

このようにコールドストレージの開発が増えてきた背景には、建築費の高騰の影響もある。物流施設の運用利回りが圧縮されるなかで、コールドストレージは通常の物流施設（いわゆるドライストレージ）に比べて高めの賃料が期待できるとして、デベロッパーや投資家の関心が高まった。マルチテナント型のコールドストレージ開発に参画する企業は2026年竣工物件まで含めると10社を超える見通しである。

Figure 7: 主なマルチテナント型コールドストレージ（～2026年までの開発予定を含む）



出所：CBRE, 2024年3月

© 2024 CBRE, INC.

好まれるスペック

コールドストレージにおいて汎用型といえるスペックは各社とも模索中であるが、テナントに好まれる機能はいくつかある。

一つは、近年の技術革新によって可能になった可変温度帯仕様（－25℃～＋10℃）である。冷凍冷蔵食品の保管温度帯は7つの階級に分かれており、賃貸型コールドストレージ利用が進まない理由の一つだったが、区画ごとに異なる温度設定とすることで希望の温度帯の組み合わせに近づけられる。また、荷主企業や商品が入れ替わっても温度設定を変更できるため、長期契約も締結しやすい。二つ目は、賃借面積の柔軟性が高い物件だ。具体的にはスロープやランプウェイを装備した物件は、区画面積が比較的小さくできるため、テナントの希望面積に合わせやすく、将来の増床ニーズにも対応しやすい。三つ目に、自然冷媒を使用した冷凍冷蔵設備が挙げられる。地球温暖化対策としてフロン類の冷媒からアンモニアや二酸化炭素、炭化水素といった自然冷媒を使用した製品に置き換わっている。自然冷媒は環境負荷が少ないだけでなくエネルギー効率が良いため、電力使用量は年間で20～35%程度削減できるといわれている。設備費用は賃料に転嫁されるものの、ランニングコストを低減できることはテナントに好感されている。

このように、利用条件の自由度、柔軟性が高く使い勝手のよい施設であることがテナントからみた借り易さにつながっている。その面では普通（ドライ）倉庫の場合と変わらないといえるだろう。

おわりに

振り返ると、普通（ドライ）倉庫の場合も、マルチテナント型は2003年に首都圏で第一号が竣工してから拡大期に入るまで、およそ10年の期間が掛かった。コールドストレージの場合も、賃貸型の普及に相応の時間が掛かるだろう。コールドストレージへのニーズは潜在的に高まっていることから、賃貸型の認知度を高めるためにもデベロッパーが粘り強く開発、投資を継続することが必要だと考える。

Contact

高橋　加寿子
物流チームリーダー
シニアディレクター
kazuko.takahashi@cbre.com

羽仁　千夏
シニアディレクター /
ソートリーダーシップリーダー
インベストメントチームリーダー
chinatsu.hani@cbre.com

大久保　寛
リサーチヘッド
hiroshi.okubo@cbre.com

© Copyright 2024.　無断転載を禁じます。本レポートは、商業用不動産市場に関するCBREの現在の見解に基づいて誠実に作成されています。CBREは、その見解が本資料作成日現在の市場動向を反映していると考えているものの、それらは重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。また、CBREの見解の殆どは、現在の市場環境に対するCBRE独自の分析に基づく意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性もあります。CBRE は、その意見、予測、分析、または市場環境が後に変化した場合、本レポート中の見解を更新する義務を負いません。

本レポートは、CBREが発行する有価証券、もしくは他社が発行する有価証券の将来的なパフォーマンスを示唆するものではありません。特定の投資や投資戦略に関してはお客様ご自身で独自に検討する必要があります。CBREは、投資の適合性について評価する責任を一切負いません。本レポートを閲覧された方は、本レポートの情報の正確性、完全性、妥当性、あるいはその利用に起因するCBREおよびその関連会社、役員、取締役、社員、エージェント、アドバイザー、代表者に対する一切の請求権を放棄したものとみなされます。