

不動産市場・ショートレポート(7回シリーズ)

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13日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第1部 主任研究員／上田紘平

■コロナ禍収束以降も、旺盛な EC 需要等を背景に、地方圏でも大型賃貸施設の供給拡大を見込む。

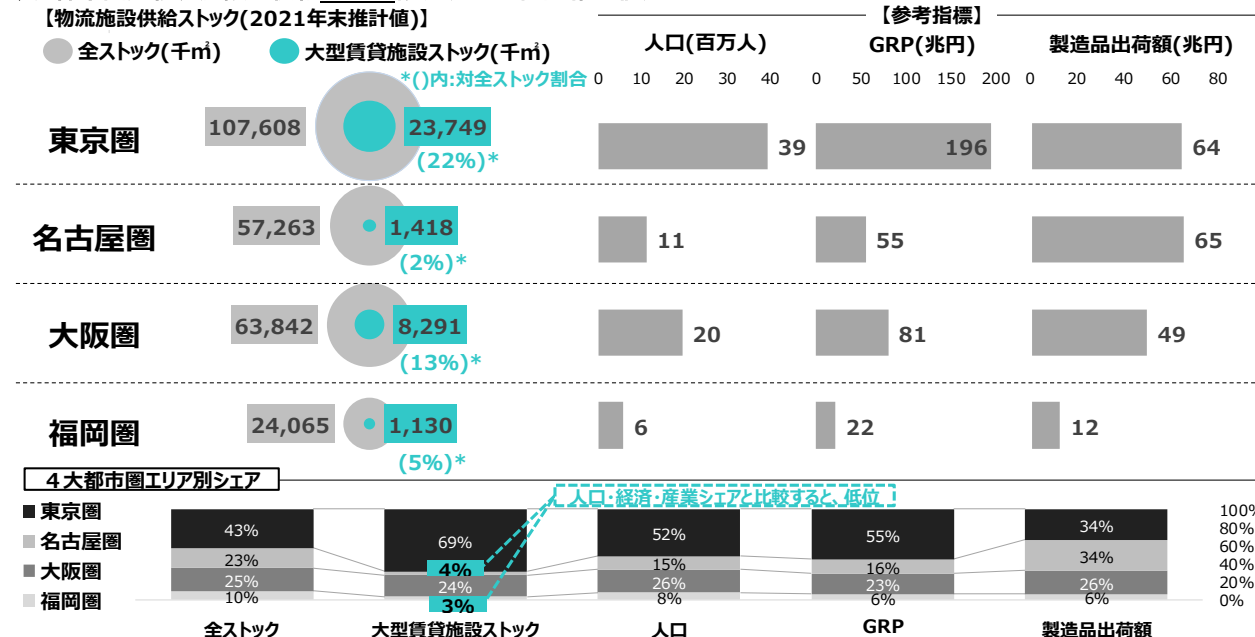
コロナ禍以降、消費者の購買行動の EC(Electronic Commerce:電子商取引)シフトが不可逆的に加速したことで、Amazon や楽天などの EC プラットフォーマーを中心に、EC 貨物に適した大型賃貸施設が求められている。ECプラットフォームなどは、成長スピードに合わせた物流網を構築するために、用地確保などで時間を要する自社物流施設の開発よりも、大型賃貸施設を活用することが一般的になっている。

そのような中、ECプラットフォームや全国展開する小売・メーカー・陸運業者等のテナント・荷主は、特に今後の労働時間規制等による深刻なドライバー不足による輸配送力の低下を懸念し、「ドライバー負担が少なく、なるべく長距離輸送をしない物流網」の構築を模索している。具体的には、東京圏内だけでなく、地方圏など新規エリアでの物流拠点開発を進め、全国規模で物流拠点・ネットワークの再構築を進めている。

こうした動きを受け、大型賃貸施設が従来集積する東京圏や大阪圏だけでなく、名古屋圏や福岡圏などの地方圏でも、物流拠点としてのエリアポテンシャルが高まりつつある。各都市の全物流施設ストックに占める大型賃貸施設の割合は、東京圏の 22%、大阪圏の 13%に対して、名古屋圏、福岡圏はそれぞれ 2%、5%と低く(図表\*()内:全ストック割合)、地方圏では物流施設の中でも特に大型賃貸施設のストックが遅れている。また、名古屋圏と福岡圏の大型賃貸施設ストックの大きさを、当該 4 大都市圏の合計額に対する割合で見ると、それぞれ 4%、3%であり、同様の割合で見た人口・経済(GRP)・産業(製造品出荷額)の大きさとの対比でも低位に留まっている(図表下部 4大都市圏エリア別シェア)。こうした状況からも、今後の地方圏における供給拡大の余地は大きい。

今後は、コロナ禍以降の旺盛な EC 需要等に加え、上述の地方圏でのエリアポテンシャルが高まることによって、東京圏や大阪圏に加え、地方圏においても、大型賃貸施設の供給拡大を見込む。

図表 都市圏別物流施設の供給ストック概況(2021 年末:推計値)



出所) 国交省「建築着工統計」等および日本ロジスティクスフィールド総合研究所提供データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成。  
 注 1) 各都市圏別の「全ストック」は、自社施設および賃貸施設の SRC 造+RC 造+S 造が対象。「建築着工統計」「法人土地・建物基本調査」「固定資産の価格等の概要調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所推計。  
 注 2) 「大型賃貸施設(1.5 万㎡以上)」は日本ロジスティクスフィールド総合研究所提供データ。  
 注 3) 人口は総務省統計局より 2018 年数値、GRP は内閣府「県民経済計算」より 2014 年～2018 年の平均値、製造品出荷額は経済産業省「2020 年工業統計速報」の 2019 年数値をそれぞれ採用。  
 注 4) 東京圏: 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県 / 名古屋圏: 愛知県、岐阜県、三重県 / 大阪圏: 大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県 / 福岡圏: 福岡県、佐賀県

## 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](https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html))をご参照下さい。

### 【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

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、今後の見通し、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。
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。