

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2026年1月発行・要約版）第5章／不動産賃貸市場・物流施設編」から一部抜粋し、一般読者向けに加筆修正したものです。

不動産市場・ショートレポート（物流施設市場）

コストプッシュがもたらすインダストリアル不動産市場の変化
～地方物流施設・工場・冷凍冷蔵倉庫の賃貸化による新たな事業機会～

2026年5月22日

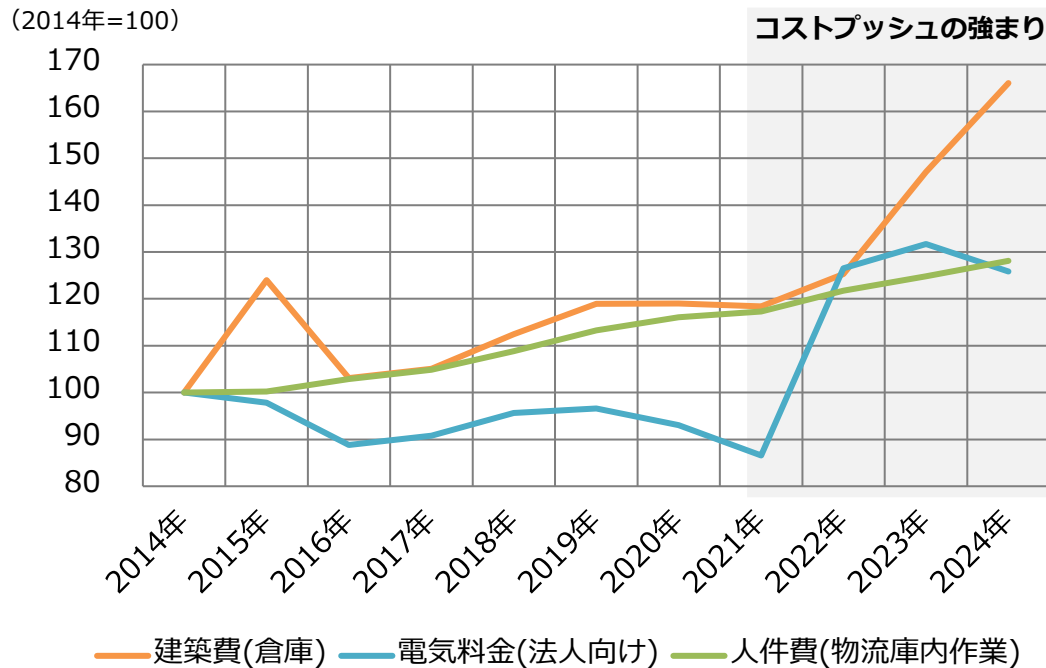
投資調査部 上席主任研究員
上田 紘平

三井住友トラスト基礎研究所

コストプッシュによって、所有から賃貸へシフトするインダストリアル不動産

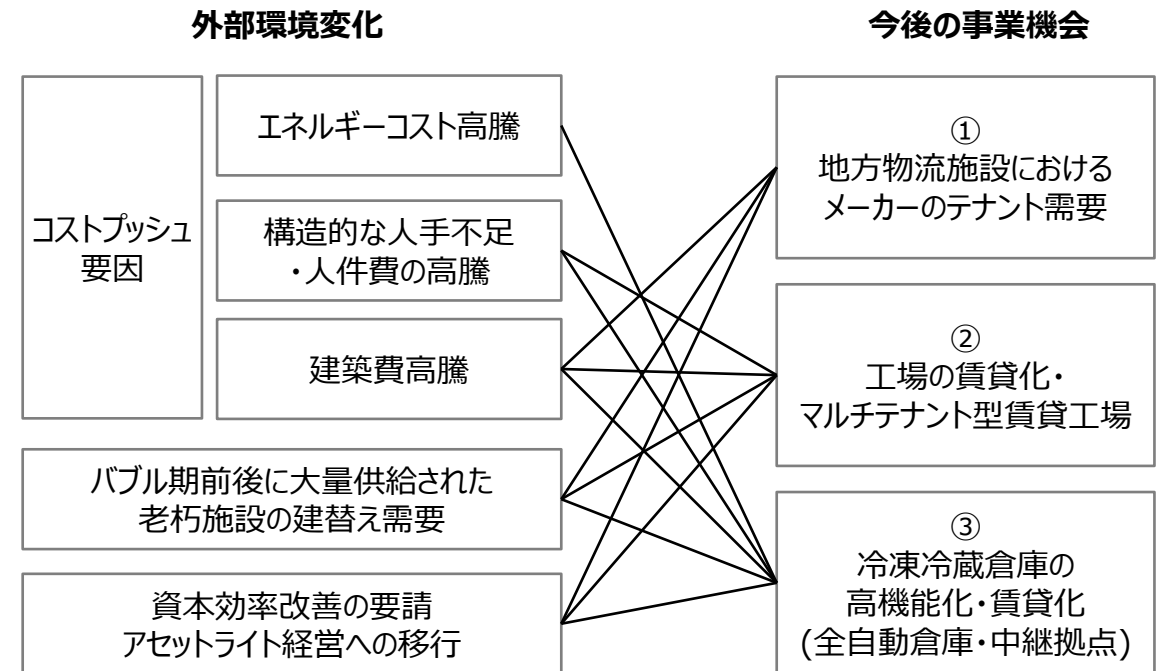
- 物流施設や工場が含まれるインダストリアル不動産※において、建設費や人件費上昇の強まりや(図表1)、投資家からの資本効率改善の要請を受け、サプライチェーン(生産・保管・配送拠点)の再編・更新ニーズが高まっている(図表2)。※本稿のインダストリアル不動産は物流施設と工場を想定
- メーカーの地方物流拠点や、工場・冷凍冷蔵倉庫の分野では、従来の自社開発・自社施設による運用から、賃貸施設を活用した「アセットライト経営」への移行が進みつつある。物流効率化や流通加工、高度な温度管理・配送機能を備えた先進的施設を賃貸で利用することで、不確実性が高まる事業環境下でも、オペレーション領域を含めた競争力強化を図る動きが広がっている。競争力を高めたいメーカーと、外部ファンドや低温3PL事業者によるJV設立も増加している。
- こうした変化を踏まえ、本稿では、①地方物流施設におけるメーカーテナント需要、②工場の賃貸化・マルチテナント型賃貸工場、③冷凍冷蔵倉庫の高機能化・賃貸化の3つの新たな事業機会を取り上げる。

◆ 図表1 コスト指標の推移 (建築費・電気料金・人件費)



出所) 国土交通省「建築着工棟計」、新電力ネットHP「法人向け電気料金単価(円/kWh)」、JBRC「アルバイト・パートの募集時平均時給：首都圏・物流作業」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

◆ 図表2 外部環境変化とインダストリアル不動産市場における事業機会

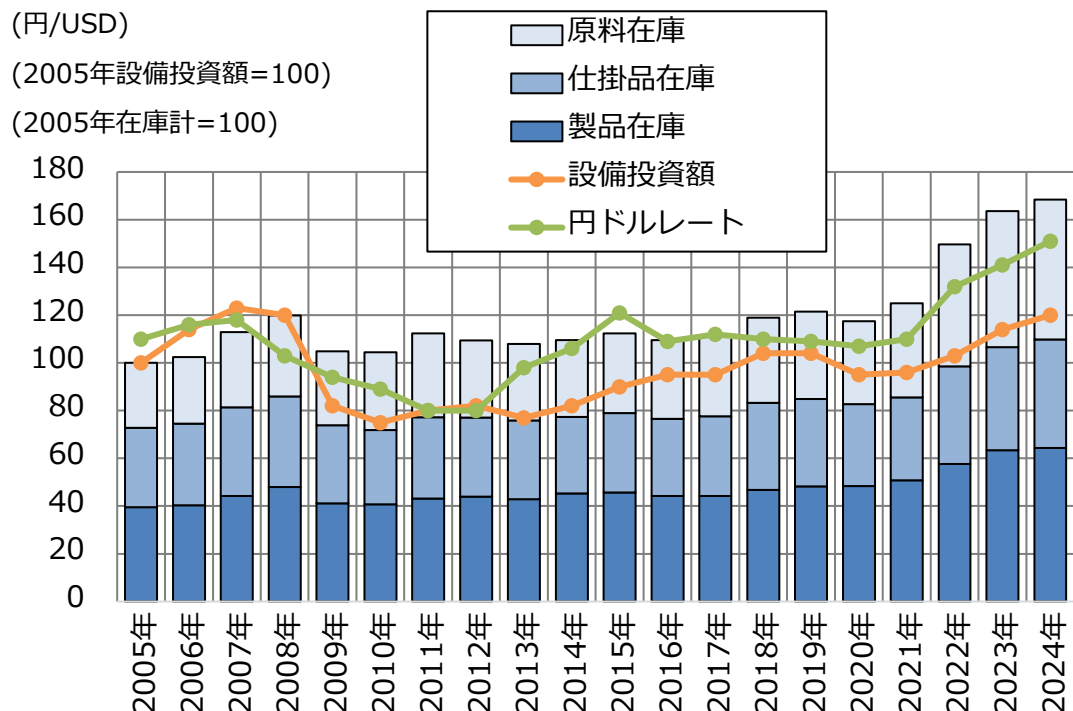


出所) 三井住友トラスト基礎研究所

物流施設の賃貸化が遅れていた地方でも、メーカーテナントによる活用ニーズが高まる

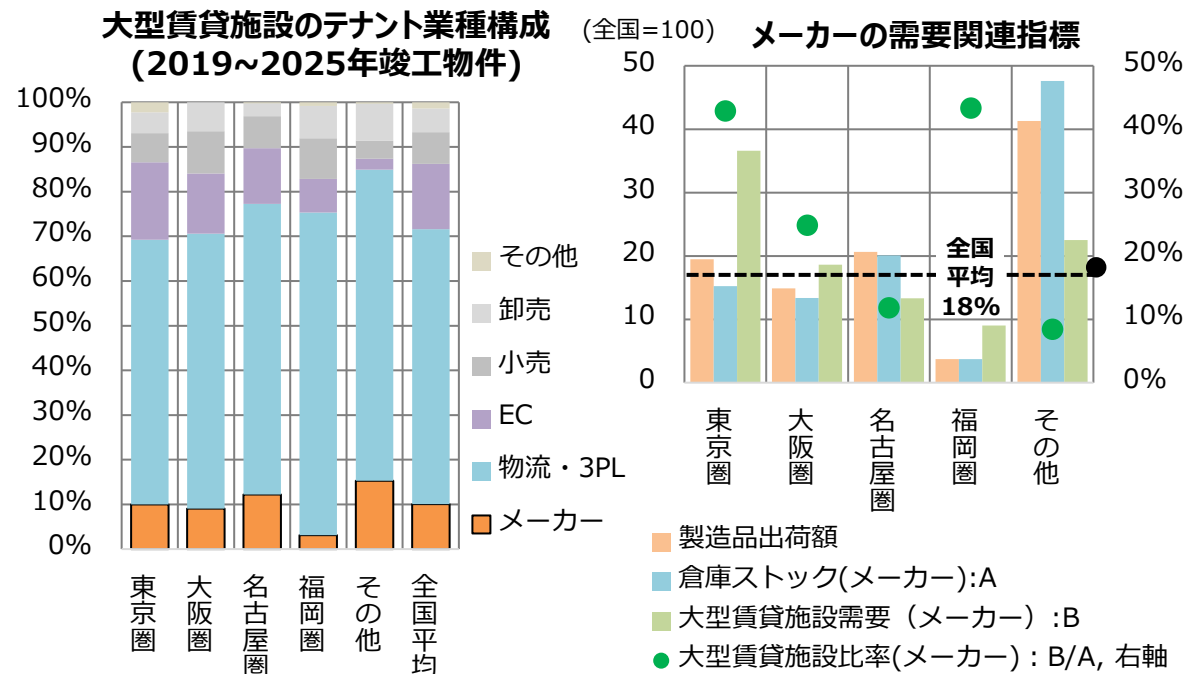
- 近年の円安進行や、経済安全保障リスクの高まりを背景に、メーカーによる国内への設備投資や生産回帰の動きが強まっている。加えて、ドライバーの残業規制、いわゆる「物流2024年問題」に伴う“運べないリスク”への対応として、メーカーは在庫水準を引き上げており(図表3)、これらが物流施設の賃貸需要増加につながっている。
- 名古屋圏や、4大都市圏以外のその他地方エリアでは、メーカーの集積を背景にして大型賃貸物流施設に占めるメーカーの比率が高いものの(図表4・左図)、メーカーの倉庫ストック全体に占める大型賃貸施設の比率は東京圏や福岡圏と比べて低く、全国平均(18%)を下回る(図表4・右図)。
- 今後、**老朽化した工場の建替え・移転に伴い、工場併設の自社倉庫を外部賃貸倉庫へ切り替える動きなどによって、地方エリアでもメーカーの大型賃貸施設の活用ニーズが強まるとみている。加えて、国際情勢の不安定化や国内の人口減少など、メーカーを取り巻く中長期の事業環境は不確実性が高く、柔軟性を重視したノンセット戦略の選択が進み、倉庫も自社開発・保有から賃貸施設利用に切り替わっていく**であろう。

◆ 図表3 製造業の設備投資額・在庫の推移



出所) 財務省「法人企業統計調査」、Oxford Economicsをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

◆ 図表4 テナント業種構成／エリア別の指標比較

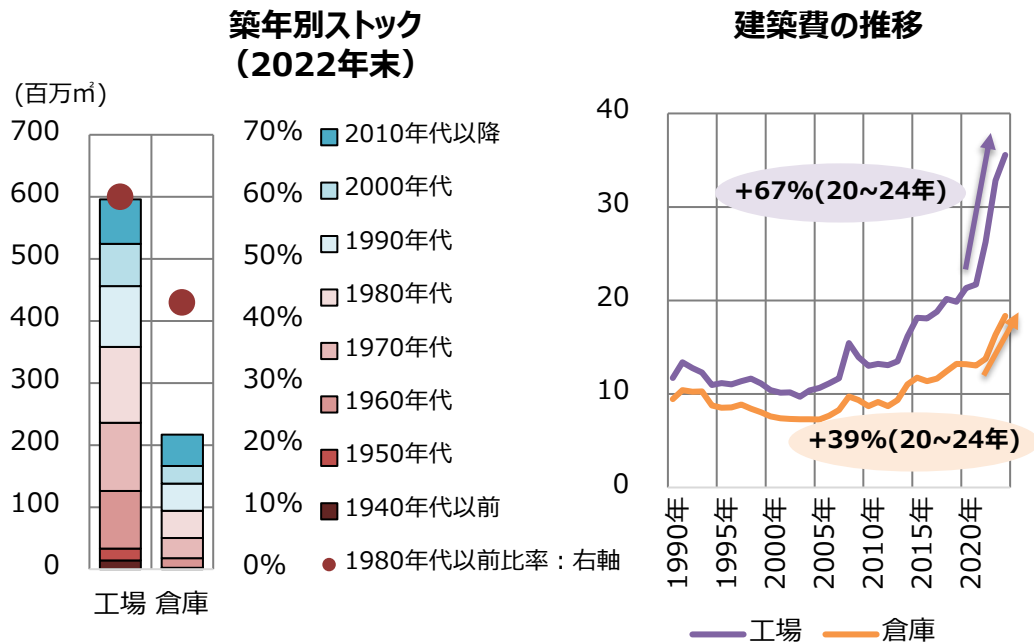


出所) 経済産業省「経済構造実態調査」、国土交通省「法人土地建物基本調査」、日本ロジスティクスフィールド総合研究所提供データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
注) 右図のメーカー倉庫の大型賃貸施設需要は三井住友トラスト基礎研究所推計。

築古施設の建替えと建築費高騰を背景に進む工場の賃貸化、マルチテナント型工場の新設

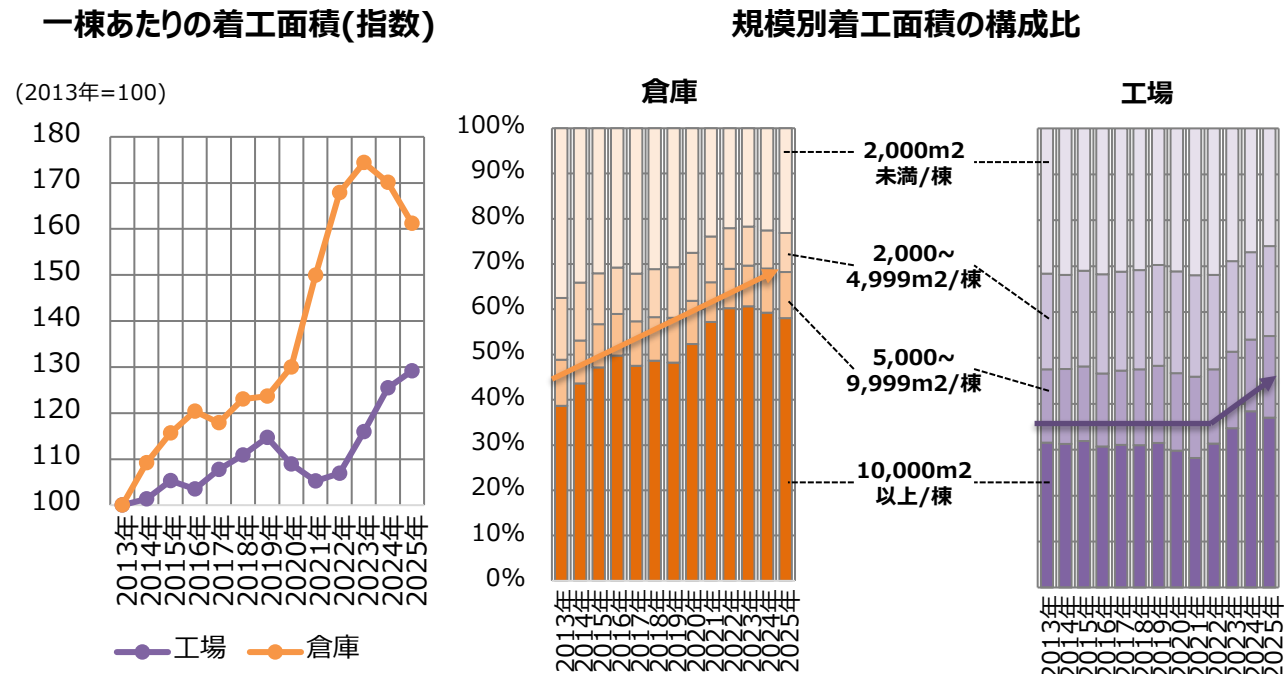
- 工場は倉庫の約3倍のストック規模を有する一方、1980年代以前の老朽ストックが約6割を占めており(図表5・左図)、工場には相応の潜在的建替需要が存在するとみられる。その一方で、近年、工場の建築費は倉庫以上に上昇していることから(図表5・右図)、築古施設の建替え負担が急速に高まっている。
- 当面は「建て替えたいが建て替えられない」状況が続くと見込まれる。このため、物流施設と同様、工場についても賃貸化の流れが広がることが予想される。実際に足元では、外資系メーカーを中心にセールアンドリースバックによる賃貸化(1棟借り)や、工場集積地域において複数メーカーが入居するマルチテナント型賃貸工場の新設が散見される。
- なお、工場は倉庫と比べて個別性が強く、事業性評価も難しいことから、これまでは築古の中小型施設を集約した大型化・賃貸化は進んでこなかったが、近年は建築費の高騰で初期投資負担が増大していることや、資本効率改善の要請によって、倉庫と同様に大型化・集約化の兆しがみられる(図表6)。**工場の賃貸化は、シンガポールを中心に海外では一般化しており、中長期的には物流施設のようにマルチテナント型工場の市場形成も想定される。ただし、工場は物流施設に比べて汎用性が低く、事業化にあたっては、賃貸化・マルチテナント化の対象となるメーカーの業種・業態・規模に加え、エリアや立地の見極めが重要**となる。

◆ 図表5 築年別ストック／建築費の推移



出所) 国土交通省「建築着工統計調査」、国土交通省「法人土地建物基本調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

◆ 図表6 工場・倉庫の規模の変化

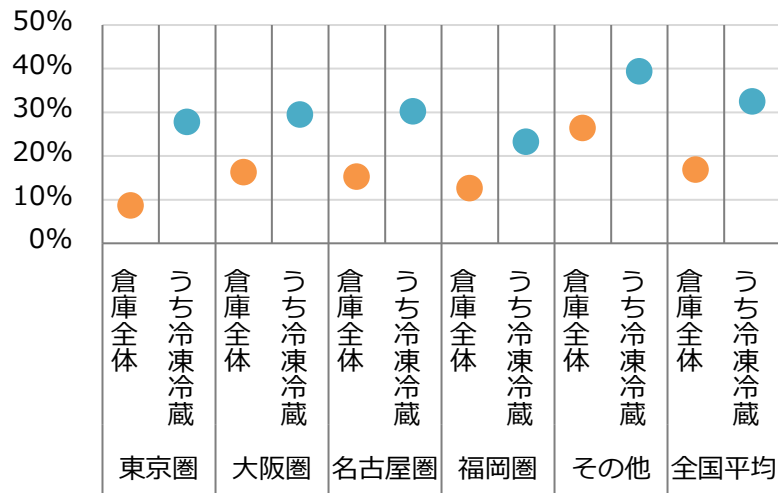


出所) 国土交通省「建築着工統計調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

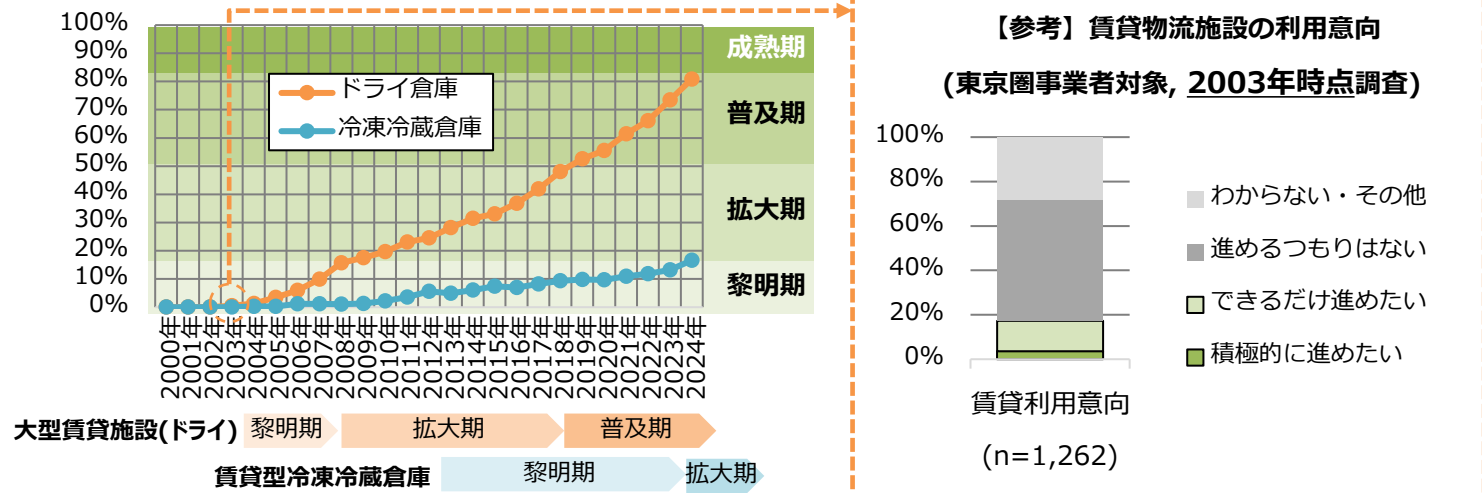
省人化・老朽化が促す冷凍冷蔵倉庫の賃貸化・高機能化

- 冷凍食品や医薬品など低温保管貨物ニーズの拡大を背景に、冷凍冷蔵倉庫には従来の保管機能に加え、仕分け・多頻度小口・共同配送などに対応した物流効率を高める高度な倉庫オペレーション機能が求められている。加えて、人手不足を背景とした、省人化・自動化や中継拠点整備による輸送効率化ニーズも高まっている。
- 一方、冷凍冷蔵倉庫は設備投資や運営コストが大きく、電力費や人件費上昇など外部環境変化の影響を受けやすい。また、ドライ倉庫と比べて老朽施設も多く(図表7)、**高機能化・自動化に向けた更新・投資ニーズは大きいものの、自社開発や維持管理に伴うコスト負担は従来以上に重くなっている。**
- こうした中、冷凍冷蔵倉庫は依然として自社保有が中心であり、築古施設をメンテナンスしながら長期利用するケースも多い。今後は初期投資負担を抑えられる高機能な賃貸型施設への移転・需要拡大余地が大きいとみる(図表8・左図)。2000年代前半の賃貸市場黎明期に賃貸ニーズが限定的であったドライ倉庫も、現在では大型賃貸施設が主流となっている(図表8・右図)。
- **冷凍冷蔵倉庫は、省人化・自動化対応、エネルギー効率改善、労働環境向上、環境規制対応など、コストプッシュに起因する課題への対応がドライ倉庫以上に先鋭化している。このため、高機能な賃貸型施設への集約は今後一段と進む可能性が高い。**ただし、冷凍冷蔵倉庫は多段階の温度管理など個別性が強く、**食品コールドチェーンオペレーションを重視した庫内設計力や立地選定力が重要となるため、今後はこうした開発・運営能力を備えたデベロッパーによる開発物件への選別性が高まっていく**と考えられる。

◆ 図表7 1979年以前竣工の老朽施設ストック割合 (倉庫全体・冷凍冷蔵倉庫)



◆ 図表8 倉庫に占める大型賃貸物流施設比率(全国, ドライ・冷凍冷蔵) / 【参考】賃貸施設の利用意向(2003年時点調査)



出所) 国土交通省「法人土地建物基本調査」、日本冷蔵倉庫協会事業者名簿等をもとに三井住友トラスト基礎研究所推計

出所) 国土交通省「倉庫統計季報」、東京都圏交通計画協議会「東京都市圏物流流動調査」、日本ロジスティクスフィールド総合研究所提供データ等をもとに三井住友トラスト基礎研究所推計
 注1) ドライ倉庫は普通倉庫1~3類(倉庫統計季報)の所管面積に占める大型賃貸施設供給面積の割合を示す。冷凍冷蔵倉庫は冷蔵倉庫(倉庫統計季報)の所管容積に占める賃貸型冷凍冷蔵倉庫供給容積の割合を示す。
 注2) 市場分類はマーケティング理論の一つであるイノベーター理論を参考とした。

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) をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

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、今後の見直し、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。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
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。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

<https://www.smtri.jp>