

『調査レポート』

人口減少社会における物流倉庫ストックの長期展望

サマリー

- ・ 物流倉庫ストックの増加率：
1980年代は3～5%で増加。その後の増加率は縮小傾向で2000年代は0～1%程度。
- ・ 人口一人当たりの物流倉庫ストックの床面積：
1980年の2.2㎡/人から2010年には3.9㎡/人まで増加。
- ・ 物流倉庫ストックの見通し：
2010年の5.0億㎡から2050年には3.7億㎡まで縮小（人口比による推計）。
- ・ 新規着工面積の将来推計：
2020年代から30年代に1年当たり1,000万㎡前後の新規着工の可能性あり。
先行き40年間（2011年～50年）の新規着工面積の平均値は846万㎡。

会社概要

物流施設や工場など工業用不動産に特化した独立系の不動産調査会社。独自に構築したデータベースをもとに、物流不動産や工業団地などの市場分析などを行っている。

【本レポートに関するお問合せ先】

株式会社 一五不動産情報サービス 担当：曾田 貫一
Tel. 03-6273-7810 Fax. 03-6273-7815 E-mail: soda@ichigo-re.co.jp
URL <http://www.ichigo-re.co.jp>

■ はじめに

日本は既に人口減少社会に突入している。人口減少によって国内消費市場が伸び悩み、引いては物流倉庫のストックも縮小に転じる可能性がある。本レポートでは過去30年間の物流倉庫ストックの形成過程を振り返り、人口減少社会を迎えた国内の物流倉庫ストックに関して、長期的な展望を考察する。

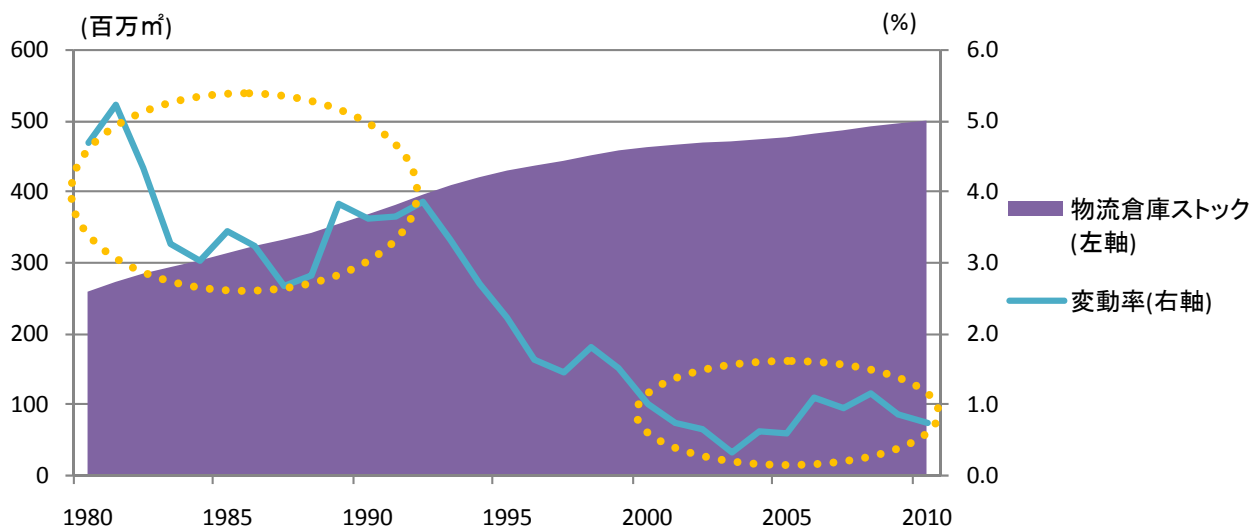
1. 転換期を迎える物流倉庫ストック

① 物流倉庫ストックの形成過程

はじめに物流倉庫ストックが形成過程を確認する。図表 1.1 は過去30年間の物流倉庫ストック（床面積：紫面）と変動率（前年比：青線）の推移である。1980年の物流倉庫ストックは2.6億㎡であったが、その後の30年間で物流倉庫ストックは2倍弱にまで拡大し、最新の2010年には5.0億㎡まで増加している。また、物流倉庫ストックの変動率（前年比：青線）をみると、1980年代は3～5%の増加率であったが、物流倉庫ストックの拡大に伴い増加率が縮小し、2000年代の増加率は0～1%程度である。記憶の新しいところでは2006年から2008年頃に大都市圏において、超大型の賃貸物流施設の開発が相次いだり、全国ベースのストック増加率に与えた影響は限定的である。

最新の2010年におけるストック変動率はプラスであるが、今後の人口減少を考慮すると、物流倉庫ストックの変動率がマイナスに転じることもありうる。短期的には東日本大震災の影響が反映される2012年（1月1日時点）のデータにおいて、物流倉庫ストックが縮小する可能性が高いと予想している。

図表 1.1. 物流倉庫ストックおよび変動率の推移(全国) ※弊社推計値



出所:「固定資産の価格等の概要調書(総務省)」および「建築着工統計(財団法人建設物価調査会)」を用いて株式会社一五不動産情報サービスにて推計

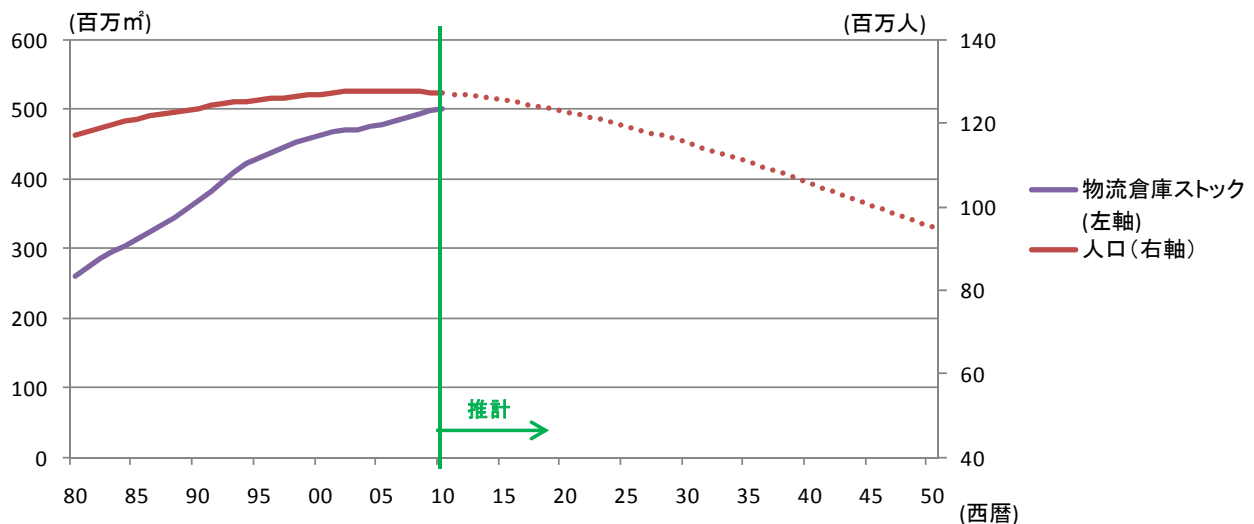
算出基準:日本国内に所在する全ての物流倉庫を対象とし、規模・構造形式は問わない(木造も含む)。時点は各年1月1日。

② 将来推計人口からみる物流倉庫ストックの見通し

これまでの物流倉庫ストックは、輸出を前提とした工業生産の増大に加え、国内消費市場の緩やかな成長に支えられて、持続的な拡大が実現したと考えられるが、今後は物流倉庫ストックを取り巻く環境が大きく変わることが予想される。

図表 1.2 は物流倉庫ストック（図表 1.1 の再掲：紫線）と人口（赤線）の推移である。周知の通り、日本の人口は 2004 年をピークに減りはじめ、40 年後の 2050 年には 9,500 万人（出生中位・死亡中位推計）にまで減少する見込みである。今後、日本経済が輸出主導型から内需主導型へ転換するとしても、国内の人口が減少する以上、消費市場が伸び悩むことが予想され、中長期的には物流倉庫ストックも縮小に転じると考えたほうが無難であろう。

図表 1.2. 物流倉庫ストックおよび将来推計人口の推移(全国)



出所:物流倉庫ストック…図表 1.1 に従う。

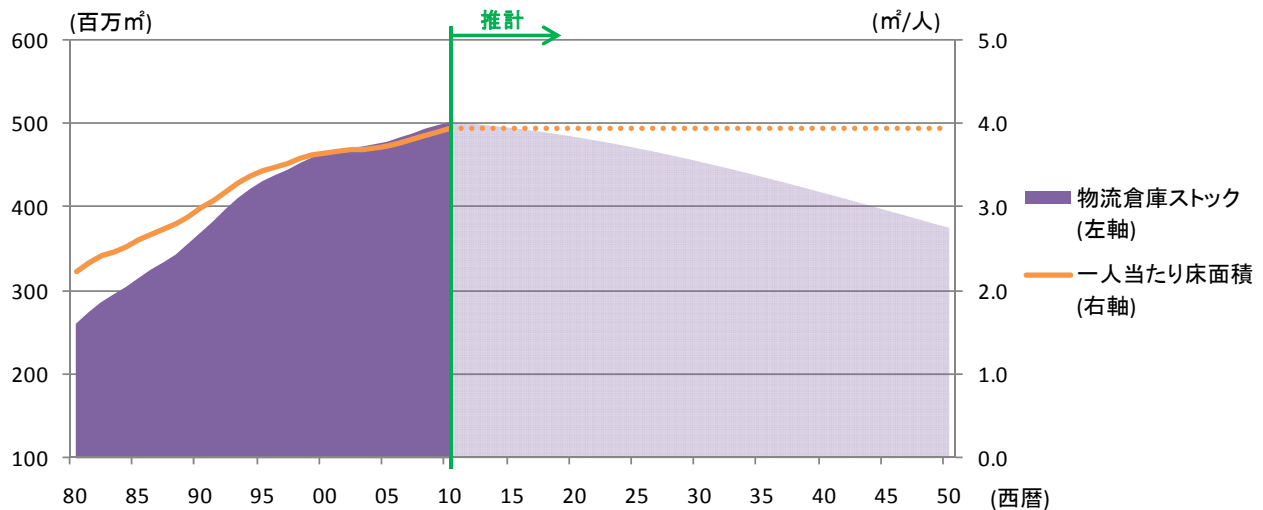
人口…1980 年～2005 年は「国勢調査報告および人口推計年報(総務省統計局)」による。2006 年～2050 年は「日本の将来推計人口 平成 18 年 12 月推計 出生中位・死亡中位推計(国立社会保障・人口問題研究所)」による。

それでは、物流倉庫ストックはどの程度まで縮小するだろうか。物流倉庫ストックの見通しを推計するために、人口一人当たりの物流倉庫ストックの床面積を算出した（図表 1.3 オレンジ線）。

1980年の一人当たり床面積は2.2㎡/人であったが、最新の2010年には3.9㎡/人にまで増えている。今後、一人当たり床面積が更に増えるとの予想もありうるが、本レポートでは保守的な視点にたち、2011年から2050年までの一人当たり床面積（オレンジ点線）が横ばいと仮定したうえで、物流倉庫ストックを推計した（図表 1.3 薄紫面）。長期にわたる人口減少によって、物流倉庫ストックも同程度に減少し、40年後の2050年には3.7億㎡にまで縮小する推計結果である。

この先、数十年にわたって物流倉庫ストックが縮小するのであれば、稼働中の物流倉庫を維持しつつ、老朽化した物流倉庫から順次取り壊すことで、必要な物流倉庫ストックを確保するプランが有力に思えるが、現実には起こりうることは少々異なるようだ。

図表 1.3. 一人当たり床面積と今後の物流倉庫ストックの見通し



出所: 物流倉庫ストック…1980年～2010年は図表 1.1 に従う。2011年～2050年は株式会社一五不動産情報サービスによる推計。

一人当たり床面積…図表 1.2 より株式会社一五不動産情報サービスにて作成（算出式: 物流倉庫ストック÷人口）

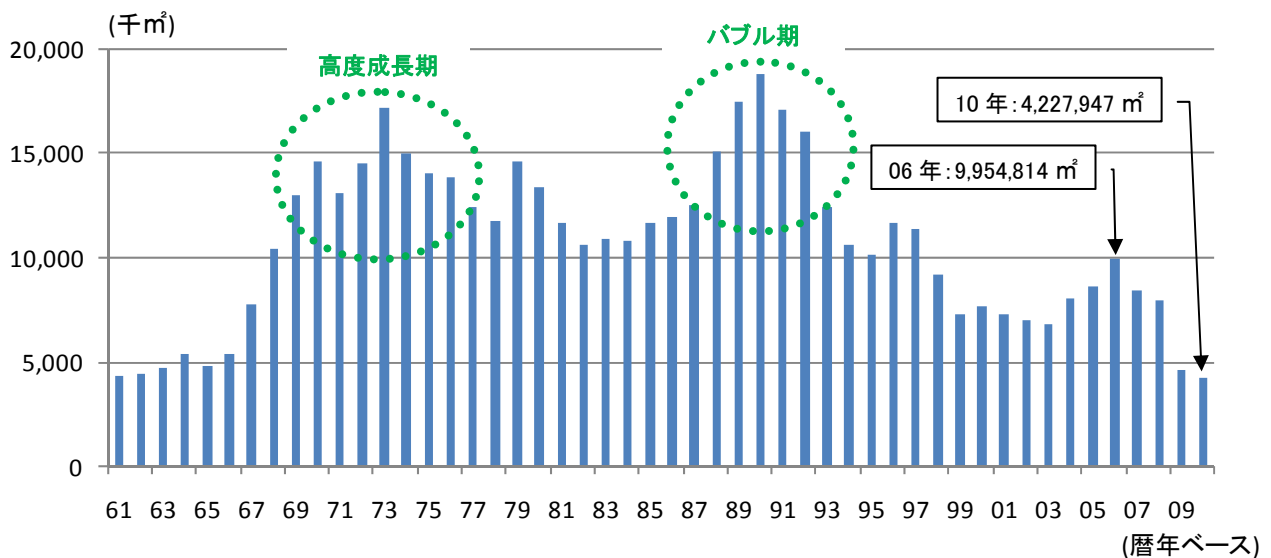
2. 急増する老朽化施設

① 物流倉庫の新規着工:高度成長期とバブル期にピーク

物流倉庫のストックに続き、フローの分析に進みたい。図表 2.1 は過去 50 年間の物流倉庫の着工面積の推移である。物流倉庫の着工は 1960 年代半ばに増加しはじめ、1973 年をピークとする高度成長期と 1980 年代後半のバブル期に大きく盛り上がっている。最近では 2006 年に 1,000 万㎡弱まで上昇したものの、直近の 2010 年は 500 万㎡を下回り、1960 年代前半と同程度にまで落ち込んでいる。

4 ページの図表 1.3 で確認したように、物流倉庫ストックが拡大する時代が終わり、これからは横ばいから減少へ移行する転換期を迎えていると思われるが、と同時に 1960 年代に新規着工された物流倉庫がそろそろ寿命（耐用年数）を迎えつつあることもまた事実である。

図表 2.1. 物流倉庫の着工面積の推移



出所: 建築着工統計(財団法人建設物価調査会)

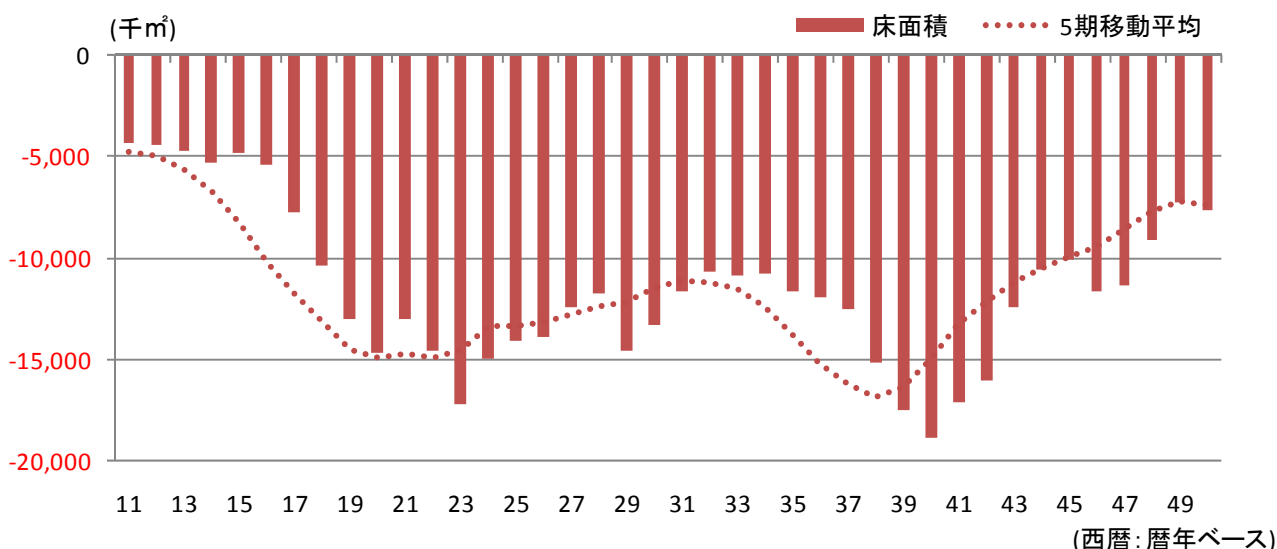
② 寿命(耐用年数)を迎える物流倉庫

今後、どの程度の物流倉庫が寿命(耐用年数)を迎えるのか考えてみたい。

物流倉庫の耐用年数は、建物規模や構造だけでなく、各物件のメンテナンス状況や利用形態によっても大きく左右される。税法に基づく耐用年数をもって建替え適齢期を判断する手法¹もあるが、現実的には償却期間が終了した後も稼働を続ける物流倉庫が多い。そこで、本レポートにおける物流倉庫の耐用年数では規模・構造を問わず、一律に50年²と設定して寿命を迎える物流倉庫を推計する。

図表 2.2 は 2011 年から 2050 年に寿命を迎える物流倉庫の床面積(赤棒)を示したもので、赤点線はその5期移動平均である。2010年代前半に寿命を迎える物流倉庫は少ないものの、2010年代後半に1,000万㎡を突破し、2020年代は1,000万㎡から1,500万㎡で推移する見込みである。また、バブル期に新規着工された物流倉庫が寿命を迎える2030年代には一時的に1,500万㎡を突破することも起こりうる。これから数十年にわたって大量の物流倉庫が寿命を迎える時代に突入することは間違いない。

図表 2.2. 寿命を迎える物流倉庫の床面積の推移



出所: 建築着工統計(財団法人建設物価調査会)を用いて株式会社一五不動産情報サービスにて作成

赤棒の作成方法は図表 2.1 の横軸を 50 年ずらしたうえで上下反転しているのみ。

赤点線(5期移動平均)は対象年から将来にわたる5年間の平均値を示している。

¹ 物流施設の建替え需要に関する分析 2008年2月12日付参照 http://www.ichigo-re.co.jp/img/10/20080212_report2.pdf

² 一部の物流倉庫では50年以上の耐用年数もありうるが、物流倉庫全体の耐用年数の平均値では50年に達しているとは考えにくい。図表 2.2 では物流倉庫全体の耐用年数を50年と長期に設定した場合でも、2020年代には寿命を迎える物流倉庫が急増することを示している。

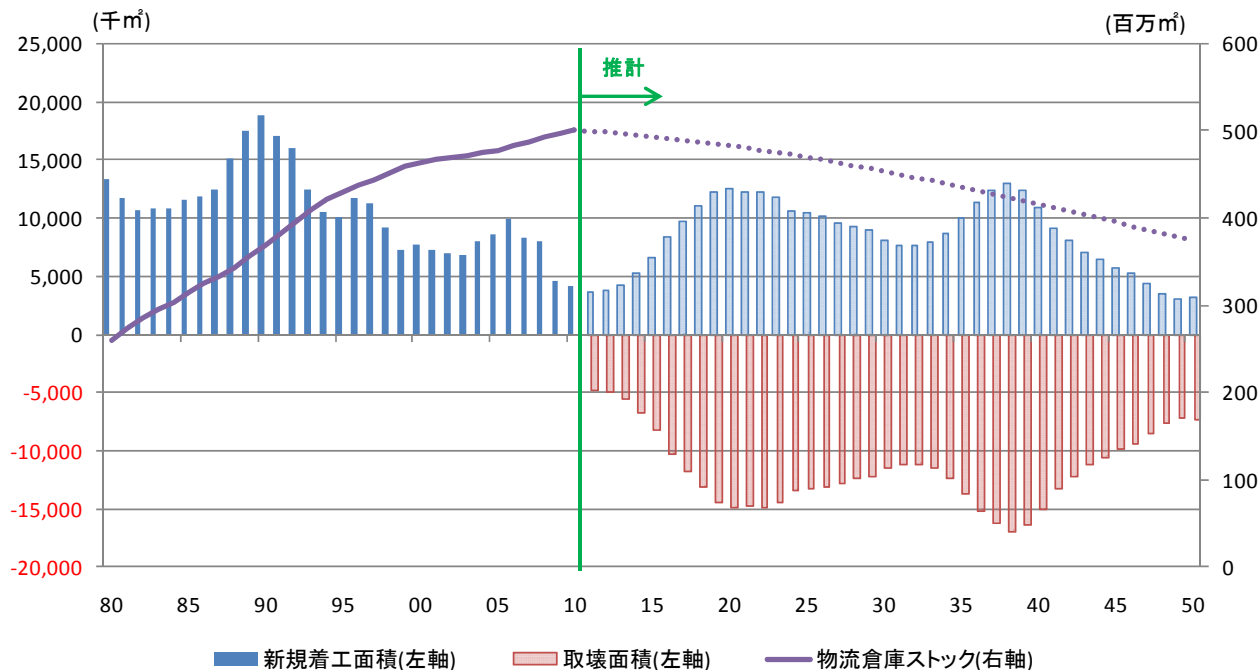
3. 物流倉庫ストックの長期展望

① 今後の新規着工の推計

4ページの図表1.3において、今後の物流倉庫ストックは、縮小に転じる可能性が高いことを示唆した。また、6ページの図表2.2では遅くとも2020年代には大量の物流倉庫が寿命を迎えることを示した。そこで、縮小に転じる物流倉庫ストック（図表3.1紫点線）を前提に、寿命を迎えた物流倉庫（赤棒）が全て取り壊される仮定した場合に、どの程度の新規着工（青棒）が必要となるかを推計した。

将来にわたって物流倉庫ストック（紫点線）は緩やかに減少を続けるが、その動きを上回るペースで取り壊される物流倉庫（赤棒）が増えるため、新規着工面積（青棒）は2010年代後半から上昇し、2020年代から30年代にかけて1,000万㎡前後の新規着工が発生することが算出された。現実的には景気動向の影響もあるため、着工サイクルは前後に変動すると思われるが、図表3.1の推計結果は大量の新規着工が発生する可能性があることを示唆している。なお、2011年から2050年までの40年間の新規着工面積（推計結果）の平均値は846万㎡となる。

図表3.1. 物流倉庫の新規着工面積の推計



出所:株式会社一五不動産情報サービス

物流倉庫ストック(紫色):図表1.3に従う。

新規着工面積(1980~2010年 青棒):図表2.1に従う。

新規着工面積(2011~2050年 薄青棒):株式会社一五不動産情報サービスにて作成

取壊面積(2011~2050年 薄赤棒):図表2.2の赤点線(5期移動平均)を棒グラフにして掲載

推計の前提:

- ・人口一人当たりの物流倉庫の床面積を3.9㎡/人に固定
- ・物流倉庫の耐用年数を約48年に設定(5期移動平均を採用したため)

② 物流倉庫ストックの長期展望

寿命を迎えた物流倉庫ストックの更新をスムーズに進めるためには、現時点の物流倉庫の倉庫着工水準（2010年：4,227,947 m² 図表 2.1 参照）を大きく上回る年間 1,000 万 m²前後の新規着工が必要になることが推計された。

・短期見通し

短期の見通しでは 2011 年から 2012 年の新規着工は緩やかに上昇することが期待されるが、2000 年代の着工ピークである 2006 年の水準（9,954,814 m² 図表 2.1 参照）を上回るとは想定しづらい。今後の数年間は、物流倉庫の老朽化が進みつつあるものの、取壊しや建替えをせずに当面の維持管理をしながら耐用年数を引き延ばす努力を続ける所有者が多いと予想される。物流倉庫ストックは（東日本大震災による取壊し分を考慮外とすれば）ほぼ横ばいと思われる。

・長期見通し

長期の見通しでは、新規着工の動向次第で物流倉庫を取り巻く状況が大きく異なってくることが予想される。前ページの図表 3.1 に示したように、年間 1,000 万 m²前後の新規着工が発生すれば、物流倉庫の新陳代謝が進む。また、ストック更新が進む過程で、中小クラスの老朽化物件を中心に空倉庫が増えるだろう。それらの施設では市場競争力を回復するための建替えまたは市場からの退出（取壊）が進むと思われる。

一方、新規着工が伸び悩む事態もありうる。この場合、物流倉庫のストック更新はあまり進まず、物流倉庫ストックの高齢化が進む。今後のサプライチェーンの変化に、物流倉庫ストックが対応できないだけでなく、大震災による倒壊リスクの増大や雇用環境の悪化など、その他の問題を引き起こす可能性も否定できない。

・物流倉庫ストックへの投資主体の変化

これから建替えの時期を迎えるのは、1960 年代から 70 年代に竣工した物流倉庫で、高度経済成長とモータリゼーションという大きな時代の流れのなかで、急速にインフラ整備が進められてきた施設である³。

高度経済成長期に進められた大規模な物流倉庫ストックの整備は、必ずしも民間単独で行われたものではなく、国や地方自治体が関与する形で進められてきた。現在の国および地方自治体の財政状況を考慮すると、公共セクターが物流倉庫の再整備に資金を回す余裕があるとは考えにくい。今後発生する膨大な物流倉庫ストックの更新は、民主導で行うしかないのだろう。

・老朽化した物流倉庫の放置

現在、中小クラスの物流倉庫の一部で、従前の利用者が退去する一方、後継の利用者が確定せずに放置され、老朽化が進む事例が散見される。今後、老朽化する物流倉庫が増えるに従い、所有者が解体費

³ 具体例としては、京浜トラックターミナルは 1968 年 6 月供用開始、板橋トラックターミナルは 1970 年 10 月に供用開始している。また、東京団地倉庫(株)平和島事業所は 1970 年 6 月開業、(株)東京流通センター 物流ビル A 棟は 1971 年 9 月竣工である。

用を捻出できずに長期にわたって放置され、倒壊の恐れがある物流倉庫が増加することが予想される。先駆的な取り組みとして、東京都足立区では老朽化し倒壊の恐れがある家屋の所有者に解体を求める条例を制定する動きがあるが⁴、同様の動きが全国に広がるかもしれない。

以上

■用語の定義

・物流倉庫

建築着工統計(財団法人建設物価調査会)では、用途別が「倉庫」のデータを利用している。

固定資産の価格等の概要調書(総務省)では、区分が「工場・倉庫・市場」のデータから、「倉庫」に該当する数値を推計している。

【注意事項】

- ・本レポートは、信頼できると思われる情報から作成しておりますが、当社がその正確性や完全性を保証するものではありません。このレポートに記載された内容は、作成日時点における判断を示しているものです。
- ・過去の実績、今後に対する予想や意見は、将来の結果を保証するものではありません。
- ・本レポートの内容に関わる一切の権利は当社にあります。当社の事前の了解なしに転用・複製・配布することはできません。

株式会社 一五不動産情報サービス

⁴ 2011年9月15日付 日本経済新聞より