

物流施設の建て替え需要に関する分析

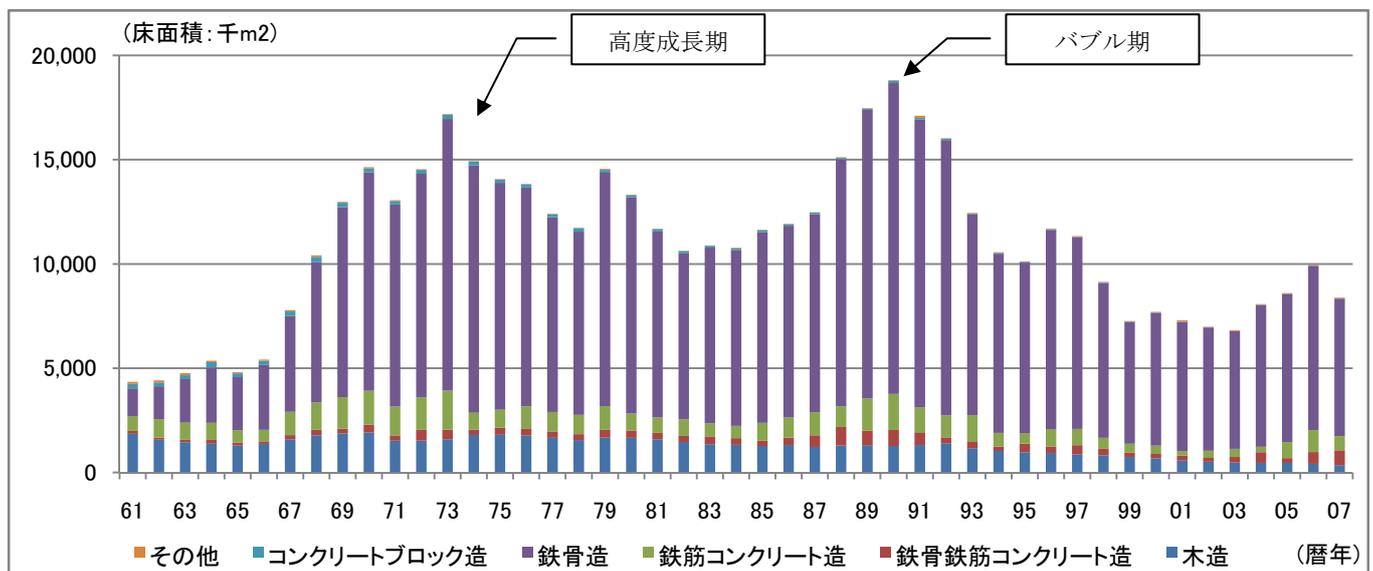
物流施設の建て替えによる需要は、年間1,000万㎡～1,200万㎡と予想される。

○ はじめに

最新の建築着工統計である2007年（暦年）データが発表されたことを機に、物流施設（倉庫）の建て替え需要に関して、長期の時系列データを用いて考察したい。

図表1は物流施設（倉庫）の着工床面積の推移を1961年から2007年まで図示したものである。過去46年間で着工のピークは、1970年代前半の高度成長期と1980年代後半のバブル期の2度存在している。また、直近の2007年の着工床面積は、建築基準法改正の影響で大きく落ち込んでいるが、前年の2006年の1千万㎡弱の水準であったとしても、過去の着工の盛り上がりには大きく及ばないことが確認できる。そして、1970年代前半の高度成長期に着工した物流施設が築30年以上経過し、そろそろ寿命をむかえつつあることも十分予想できる。

図表1. 物流施設（倉庫）の構造別の着工床面積の推移



出所：建築統計年報（財団法人 建設物価調査会）

○ 建築物の耐用年数

建築物は、周辺環境の変化や建物ニーズの変化(保管型から配送型など)によって物理的な寿命を迎える以前に取り壊されることがあるが、市場全体でみれば物理的な寿命で取り壊されるボリュームを把握しても差し支えないと判断する。そこで、本調査では物理的な寿命に影響が大きい建築物の構造に着目し、耐用年数を設定する。

税法では減価償却資産の耐用年数に関して、図表2のように定められている。建築着工統計（図表1）では、「木造」「鉄骨鉄筋コンクリート造」「鉄筋コンクリート造」「鉄骨造」「コンクリートブロック造」

「その他」に区分されているが、図表2を参考に物流施設の寿命を図表3のように設定した。

図表2. 物流施設（倉庫）の耐用年数表

構造または用途			耐用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造または鉄筋コンクリート造のもの	倉庫事業の倉庫用のもの	冷蔵倉庫用のもの	21
		その他のもの	31
	その他のもの		38
れんが造、石造またはブロック造	倉庫事業の倉庫用のもの	冷蔵倉庫用のもの	20
		その他のもの	30
	その他のもの		34
金属造のもの（骨格材の肉厚が4ミリメートルを超えるものに限る）	倉庫事業の倉庫用のもの	冷蔵倉庫用のもの	19
		その他のもの	26
	その他のもの		31
金属造のもの（骨格材の肉厚が3ミリメートルを超え4ミリメートル以下のものに限る）			24
金属造のもの（骨格材の肉厚が3ミリメートル以下のものに限る）			17
木造または合成樹脂造のもの			15
木造モルタル造のもの			14

出所：減価償却資産の耐用年数等に関する省令

注：「塩素、塩酸、硫酸、硝酸その他の著しい腐食性を有する液体又は気体の影響を直接全面的に受けるもの、冷蔵倉庫用のもの（倉庫事業の倉庫用のものを除く。）及び放射性同位元素の放射線を直接受けるもの」および「塩、チリ硝石その他の著しい潮解性を有する固体を常時蔵置するためのもの及び著しい蒸気の影響を直接全面的に受けるもの」を除く。

図表3. 物流施設（倉庫）の寿命の設定

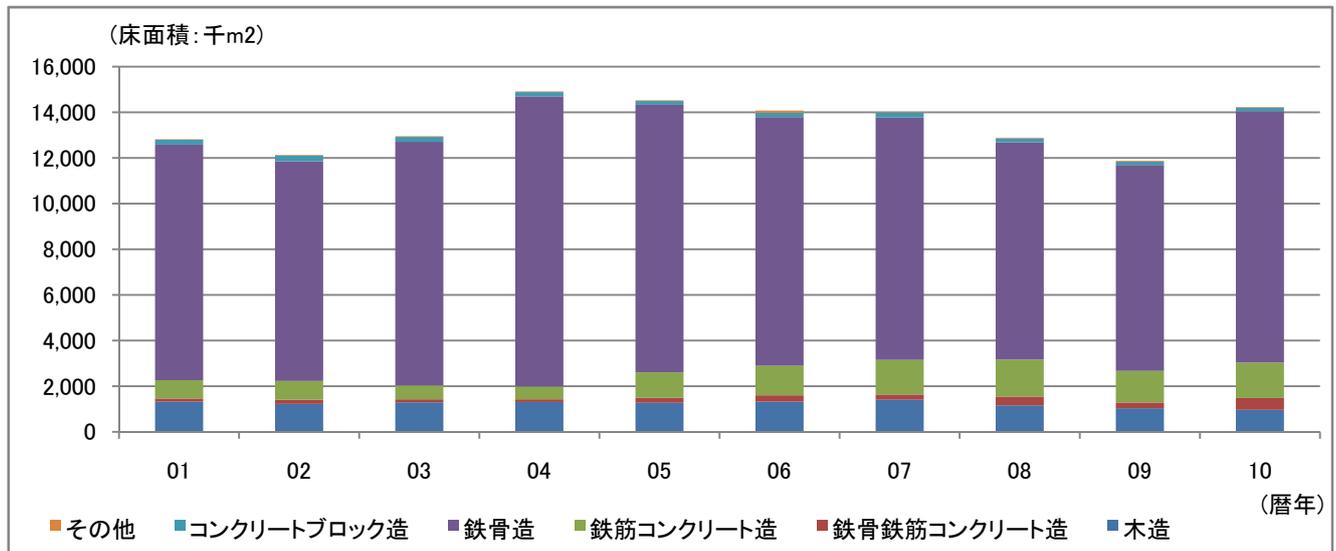
構造	寿命	参考情報
木造	15年	木造または合成樹脂造のもの
鉄骨鉄筋コンクリート造	38年	鉄骨鉄筋コンクリート造（その他）
鉄筋コンクリート造	38年	鉄筋コンクリート造（その他）
鉄骨造（全体の90%）	31年	金属造のもの（骨格材肉厚が4mm超）
鉄骨造（全体の5%）	24年	金属造のもの（骨格材肉厚が3～4mm）
鉄骨造（全体の5%）	17年	金属造のもの（骨格材肉厚が3mm以下）
コンクリートブロック造	34年	れんが造、石造またはブロック造
その他	14年	木造モルタル造のもの

注：鉄骨造は3区分で耐用年数を設定し、鉄骨造全体の90%を31年、5%を24年、5%を17年とした。（総務省発表の固定資産の価格等の概要調書などを参考に、（株）一五不動産情報サービスにて独自設定）

○ 寿命を迎える物流施設（倉庫）のボリューム

図表3から、2000年から2010年に寿命を迎える物流施設（倉庫）の床面積を算出すると、図表4の推移となる。建築物の寿命の設定はあくまでも想定であるため、かならずしも図表4のとおりに取り壊される物流施設（倉庫）が存在する訳ではないが、他方で建物には必ず寿命があることから、どこかで建て替えもしくは改築をしなければならないことも事実である。寿命の設定の仕方でもボリュームは変化するが、寿命を5年短縮もしくは延長したとしても、寿命を迎える物流施設の床面積は、おおよそ1,200万m²～1,400万m²程度になることが確認できる。

図表4. 寿命を迎える物流施設（倉庫）の床面積の推移



出所：建築統計年報（財団法人 建設物価調査会）から株式会社一五不動産情報サービスにて推計

○ 建て替え需要に関する考察

高度成長期やバブル期などの過去と比較すれば、物流の効率化も確実に進み、同じ物量を取り扱うにしても、通過する物流拠点数は少なく保管期間も短くなっている。また、産業構造も重厚長大型から軽薄短小型へと変革していることは間違いなく、同じ経済規模では必要となる物流施設のボリュームが縮小していることはほぼ間違いない。他方、バブル崩壊後は低成長に移行した日本経済といえども、経済規模が拡大していることも事実である。ここ数年は国内貨物量もほぼ横ばいで推移しており、急に必要となる物流施設のボリュームが減少することも考えにくい。特に、飲食料品や日用雑貨などの消費財は、時代が変化しても、さほど物流施設の必要ボリュームに大きな変化がないと考えられる。

寿命を迎える物流施設のボリュームである1,200万m²から1,400万m²程度の建て替え需要も考えられるが、日本経済の低迷や人口減少社会の到来などのリスク要因を勘案し、本レポートでは供給抑制サイドでみて、1,000万m²から1,200万m²の建て替え需要であれば十分に期待できると判断する。

・着工床面積データ（単位：千㎡）

暦年	総計	木造	鉄骨鉄筋コンク	鉄筋コンクリー	鉄骨造	コンクリートブ	その他
			リート造	ト造		ロック造	
1961	4,346	1,849	143	707	1,335	213	100
1962	4,415	1,566	101	878	1,585	184	100
1963	4,757	1,443	143	803	2,089	184	96
1964	5,355	1,381	182	821	2,642	265	64
1965	4,809	1,283	137	607	2,539	186	57
1966	5,408	1,371	120	554	3,127	187	48
1967	7,783	1,573	214	1,118	4,604	216	58
1968	10,407	1,777	280	1,299	6,726	258	68
1969	12,975	1,864	237	1,513	9,105	218	38
1970	14,645	1,913	381	1,627	10,477	190	57
1971	13,057	1,522	258	1,379	9,694	165	39
1972	14,543	1,531	516	1,554	10,725	189	28
1973	17,189	1,594	460	1,873	13,026	210	27
1974	14,932	1,801	255	805	11,874	179	19
1975	14,065	1,806	338	860	10,888	154	18
1976	13,842	1,765	345	1,057	10,498	155	22
1977	12,408	1,660	304	939	9,334	145	26
1978	11,737	1,554	285	926	8,783	170	18
1979	14,554	1,666	375	1,142	11,194	133	44
1980	13,326	1,663	349	816	10,360	116	22
1981	11,697	1,590	307	741	8,918	119	21
1982	10,635	1,466	286	795	7,962	104	22
1983	10,890	1,356	375	628	8,428	79	24
1984	10,781	1,322	324	586	8,438	84	26
1985	11,638	1,267	258	858	9,140	94	21
1986	11,923	1,320	350	972	9,192	69	21
1987	12,479	1,227	555	1,112	9,499	65	22
1988	15,117	1,292	890	992	11,848	67	27
1989	17,475	1,310	684	1,548	13,851	56	25
1990	18,813	1,274	765	1,727	14,911	111	25
1991	17,108	1,319	607	1,206	13,792	84	101
1992	16,028	1,402	279	1,057	13,202	62	25
1993	12,449	1,161	299	1,286	9,633	39	30
1994	10,562	1,032	207	656	8,602	32	33
1995	10,126	963	423	503	8,178	34	24
1996	11,692	936	313	832	9,553	36	21
1997	11,332	876	435	776	9,181	34	31
1998	9,137	821	314	528	7,421	26	27
1999	7,263	740	217	418	5,842	22	24
2000	7,698	671	216	401	6,369	18	24
2001	7,292	570	242	211	6,194	17	58
2002	6,988	515	183	344	5,912	13	22
2003	6,827	471	272	390	5,640	13	42
2004	8,073	456	518	257	6,800	13	30
2005	8,599	456	232	763	7,111	12	24
2006	9,955	416	566	1,049	7,884	12	27
2007	8,381	351	713	674	6,597	9	37

・推計取り壊し床面積データ（単位：千㎡）

暦年	総計	木造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	コンクリートブロック造	その他
2001	12,821	1,320	143	803	10,318	216	21
2002	12,130	1,227	182	821	9,621	258	22
2003	12,953	1,292	137	607	10,672	218	27
2004	14,916	1,310	120	554	12,717	190	25
2005	14,522	1,274	214	1,118	11,725	165	25
2006	14,078	1,319	280	1,299	10,890	189	101
2007	14,002	1,402	237	1,513	10,615	210	25
2008	12,890	1,161	381	1,627	9,512	179	30
2009	11,879	1,032	258	1,379	9,022	154	33
2010	14,229	963	516	1,554	11,016	155	24

注：上記データを修正しました（2008年4月16日時点）。

・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。

・資料の引用について

本資料の全部もしくは一部の引用は、出所(株式会社一五不動産情報サービス)を記載の上、ご自由にお使いください。

・弊社からのお願い

レポートの内容に対するご意見やご質問などございましたら、お気軽に弊社までお問い合わせください。また、今後の調査レポートで取り上げてほしいテーマなどございましたら、併せてご連絡ください。次回以降に発信するレポートの参考にさせていただきたく存じます。その他、苦言や苦情などもございましたら、是非ともご教示いただきますようお願い申し上げます。

・問い合わせ先

株式会社一五不動産情報サービス

担当：曾田 貫一

E-mail : soda@ichigo-re.co.jp

Tel. 03-6273-7810 Fax. 03-6273-7815