

トピックス

最近の倉庫着工の動向について

1. はじめに

平成 19 年 1 月 25 日に閣議決定された「経済見通しと経済財政運営の基本的態度」において、平成 19 年度においては、「世界経済の着実な回復が続く下、企業部門・家計部門ともに改善が続き、」物価の安定の下での自律的・持続的な経済成長が実現すると見込まれ」ており、民間企業設備投資についても、「企業収益の改善に支えられ、引き続き増加する」見通しとされているところである。

物流関連資本の一部として重要な役割を果たす倉庫については、民間企業設備投資における重要な要素の一つであると考えられるが、こうした景気の回復基調を背景に倉庫着工の動向にも増加傾向が現れている。

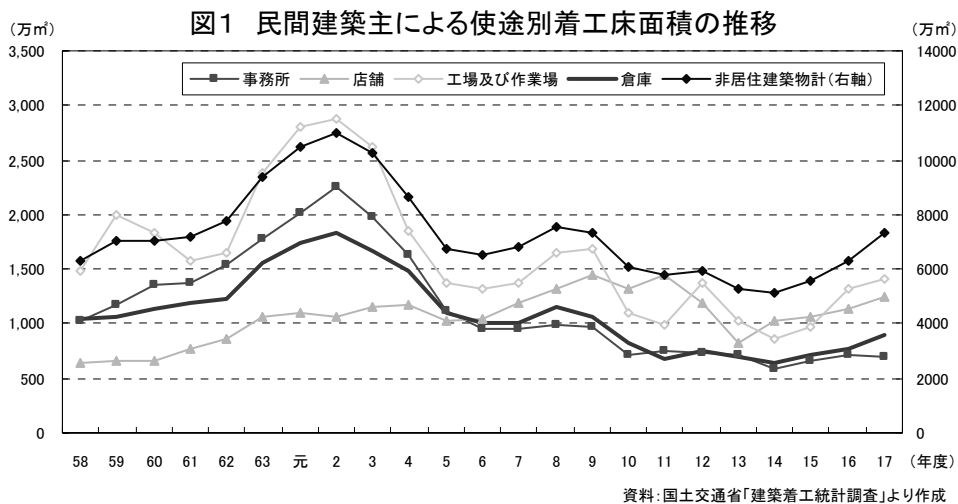
また、近年、経済構造の転換や国民生活の向上により、物流施設に対するニーズが高度化、多様化する中で、物流施設の性格にも変化が見え始めている。そして、経済のグローバル化の進展と相俟って、物流施設投資に特化した外資系不動産ファンド等による投資活動が活発化しているが、これらと倉庫着工の動向との関連性が注目されるところである。

そこで、最近、増加傾向で推移している倉庫着工の動向について、景気動向や倉庫をめぐる投資の現状に着目しながら考察してみたい。

2. 倉庫着工床面積の推移

国土交通省「建築着工統計調査」により、民間建築主による倉庫の着工床面積をみると、昭和 58 年度の約 1,000 万㎡から次第に増加し、バブル景気を背景として、特に昭和 63 年度以降大きく増加して、平成 2 年度には最高の 1,837 万㎡に達している。しかしながら、バブル崩壊後、停滞期に入るのとほぼ時期を同じくして減少に転じ、以後、減少傾向が続いて、平成 14 年度には 649 万㎡と最高値の約 3 分の 1 の水準となったが、これを底に増加に転じ、平成 15 年度以降は、バブル崩壊後始めて 3 年度連続の増加となっている。ただし、建築着工統計調査における倉庫は、営業用に使用する倉庫、自家用倉庫等を区別することなく、倉庫全般を幅広く含んでいる。(図 1)

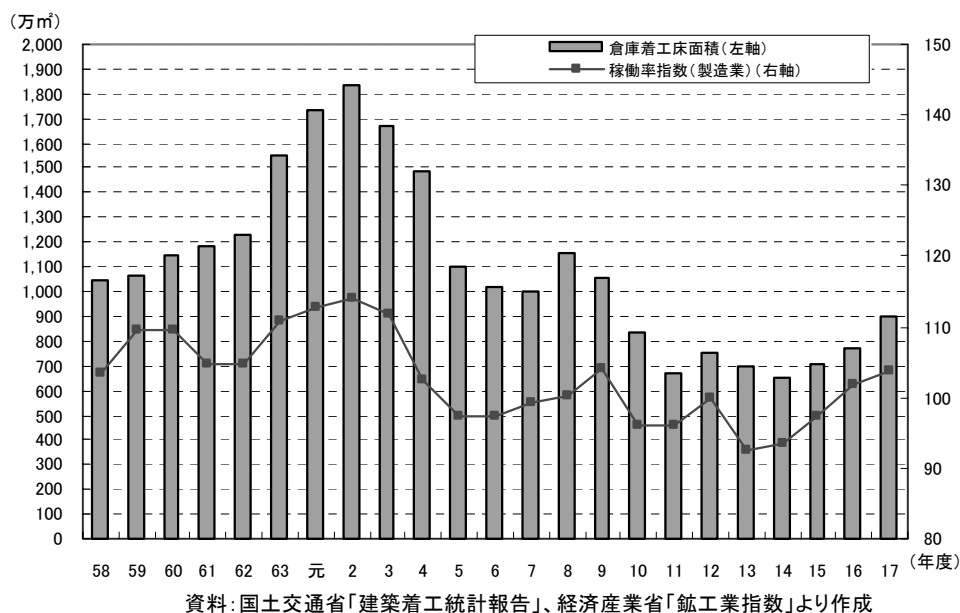
なお、直近でも、平成 18 年 4 月から平成 19 年 2 月までの累計で、対前年同期比 2.4% の増加となっている。



このような長期的な動向について、景気動向と比較してみることにする。

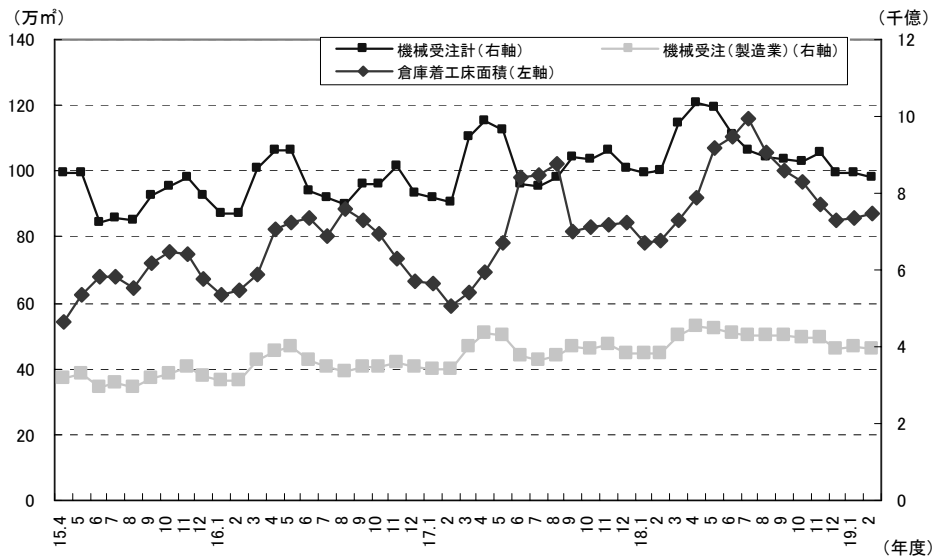
まず、景気動向指数の一致系列の指標である稼働率指数の動向と比較してみると、倉庫着工床面積、稼働率指数ともに平成2年が最高値となっているほか、長期的にみて、ほぼ同様の動きを示しており、高い相関性があることがわかる。(相関係数 0.83) (図2)

図2 倉庫着床面積及び稼働率指数の推移



しかし、最近の動向に着目して、民間企業設備投資の動向を反映する先行系列の指標である機械受注の動向と倉庫着工の動向の関連をみると、大規模倉庫の着工等による月々の大幅な振れを均すために3ヶ月移動平均の推移を比較したところ、平成15年4月以降の機械受注と倉庫着工床面積との間にそれ程強い相関は見受けられず、足下の倉庫着工床面積の増加傾向については、必ずしも景気循環と連動しているとは言い難いことがわかる。(相関係数(倉庫—機械受注計)0.46、(倉庫—機械受注(製造業)0.69)) (図3)

図3 直近5年間の倉庫着工床面積及び機械受注の推移(3ヶ月移動平均値)



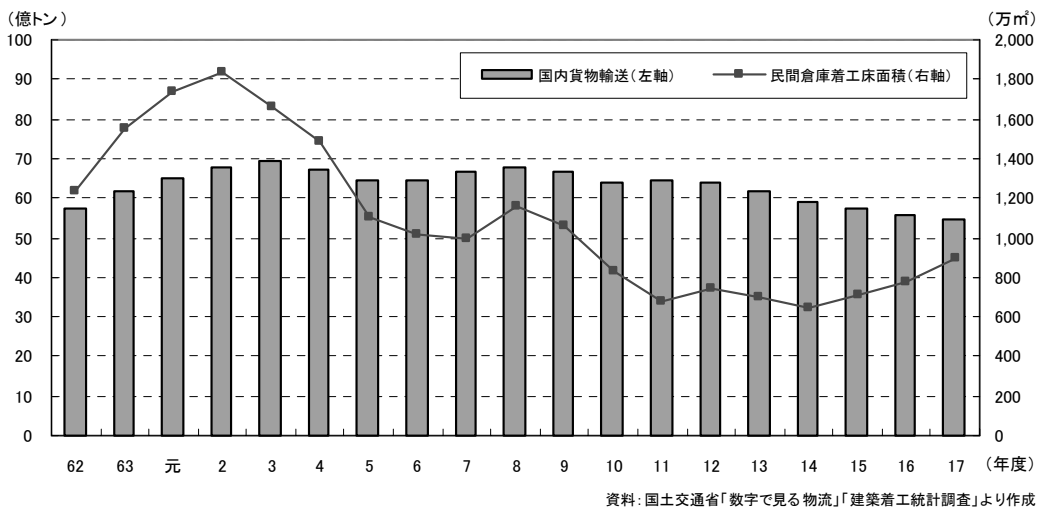
資料: 国土交通省「建築着工統計調査」、内閣府「機械受注統計調査報告」より作成

注) 機械受注計は船舶及び電力を除く。

また、倉庫着工の動向には、実経済における物流量とも関係が深いと考えられることから、国内貨物の輸送量の合計の推移をみると、平成3年度に最高値となった後、減少に転じ、平成6年度から平成8年度にかけて再び増加したものの、平成9年度以降は最近まで減少傾向で推移している。

したがって、倉庫着工床面積の動向は、貨物の保管ニーズに応ずる倉庫を確保するため、ある程度、貨物輸送量の動向とも関係を持ちながら推移してきたと言えるが、平成15年度以降の動向は逆の動きを示しており、貨物輸送量の減少に反して倉庫着工床面積の増加が目立っている。(図4)

図4 倉庫着工床面積及び貨物輸送量の推移



資料: 国土交通省「数字で見る物流」「建築着工統計調査」より作成

以上のことから、倉庫着工の動向は、近年まで物流量と関連した動向を示していたが、平成15年度以降は関連性が低くなってきたものと推測される。

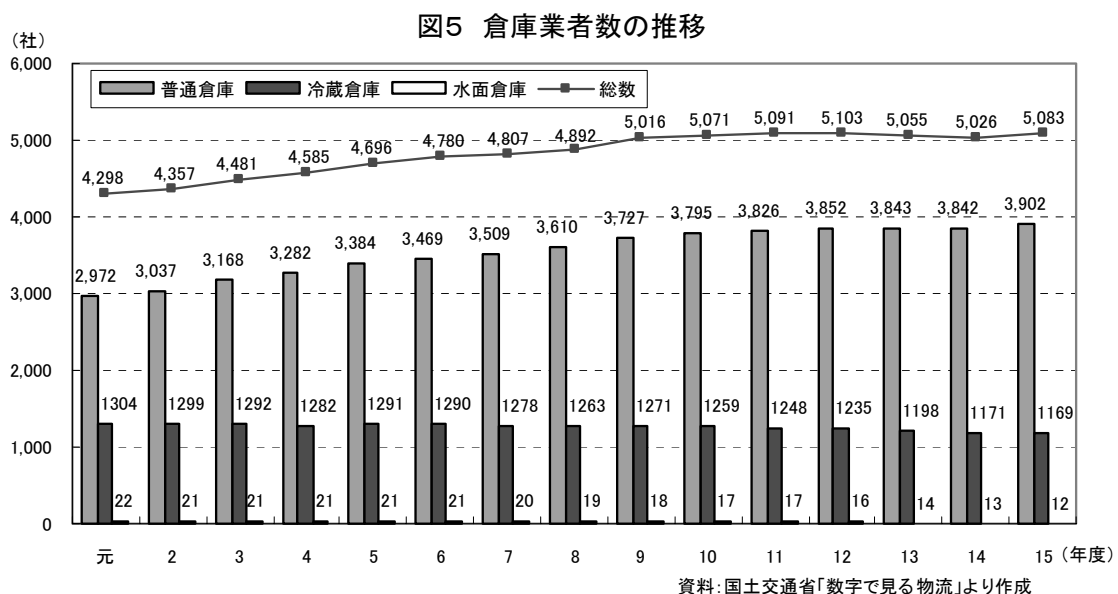
これらのことから、平成15年度以降における最近の倉庫着工床面積の増加傾向には、景気循環や物流量といった循環要因のみでは説明できない部分が大きくなっているものと推察される。

以下では、最近の倉庫着工床面積の増加傾向について、構造要因の観点からみていくこととする。

3. 倉庫業の動向ⁱⁱ

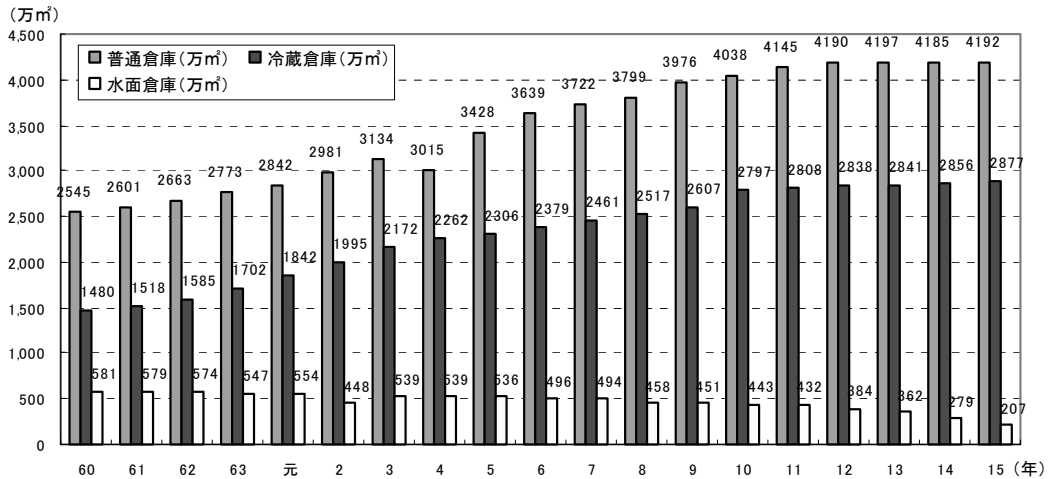
平成14年4月、倉庫業法が45年ぶりに改正され、倉庫業は許可制から登録制に移行した。倉庫業においては、近年、経済構造の転換や国民生活の向上を背景とした保管ニーズの高度化、多様化に適切に対応するため、倉庫業に係る参入規制及び料金規制についての規制緩和を行うことにより、事業者間の競争を促進するとともに、事業者の創意工夫を生かした多様なサービスの提供や事業の効率化、活性化を図ることが求められたものである。

長期的な倉庫業者数の推移をみると、総数は、平成9年度に5,000社を超えた後、ほぼ横ばいの状態が続いていたところ、平成15年度以降、微増となっている。倉庫の種類ごとの内訳をみると、普通倉庫は総数とほぼ同様の動きを示す一方、冷蔵倉庫及び水面倉庫にあっては漸減傾向となっている。(図5)



また、倉庫業者が所管する倉庫の面積・容積の推移をみると、平成元年以降、普通倉庫(危険品倉庫のうちタンクを除くⁱⁱⁱ)は、平成12年頃まで基調として増加し、それ以後はほぼ横ばいとなっている。冷蔵倉庫もこれとほぼ同様の動きであり、水面倉庫は逆に一貫して漸減傾向が続いている。(図6)

図6 倉庫業所管面積・容積の推移



資料:国土交通省「倉庫統計季報」より作成

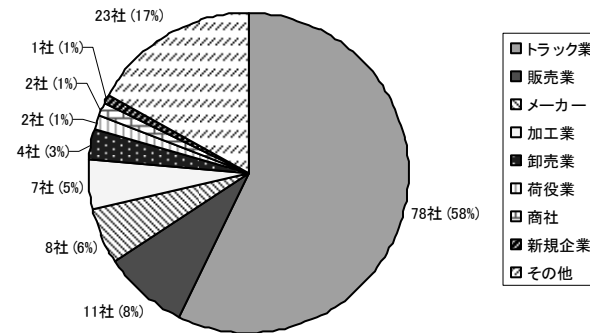
注:数値は各年6月のもの。普通倉庫は、貯蔵槽倉庫及び危険品倉庫のうちタンクを除いて集計

以上のように、平成14年の法改正以降、倉庫業者総数及び倉庫業所管面積・容積の動向に大きな変化はみられないものの、倉庫業者数については微増となっている。

特に、平成15年度の新規参入事業者をみると、規制緩和前の平成13年度99社に比べ、約40%増の136社となっており、規制緩和による新規参入事業者の増加がみられ、その中でもトラック業は50%以上の増という高い伸びを示している。これは、運送と保管を一括で行うといった近年の物流サービスの多様化を背景に、従前は、自家貨物として在庫保管して運送だけ委託していた荷主事業者が新たに保管も含めて物流事業者に委託しようとする場合に、コンプライアンスの観点から倉庫業の登録を受けてもらいたいという荷主・顧客の要請と、しっかりした基準を満たしている営業倉庫を所有しているということで社会的信用度を深め、荷主・顧客との信頼関係をより強化したいトラック事業者の意向が一致したところに、規制緩和で倉庫業参入が容易になったことが相俟って登録に至った事例が多かったとの分析がなされている。(図7)

しかし、これによって、倉庫業者が営業に使用する倉庫の大幅な増加が生じ、倉庫着工床面積の増加傾向を牽引する程の影響を及ぼしたものと考えすることはできない。

図7 新規登録事業者数の登録内訳(平成15年度)



注)平成15年度の新規登録事業者数:総数136社

資料:国土交通省「近年の倉庫業登録事業者の動向」(平成16年6月)より作成

4. 賃貸目的の倉庫建設需要

2及び3でみてきたように、最近の倉庫着工床面積の増加傾向については、循環要因や倉庫業法改正による規制緩和の影響という制度的要因では十分に説明することができないと考えられる。そこで、近年、活発化してきている物流施設投資に特化したロジスティクスファンドによる投資活動に着目してみたい。

近年、物流施設へのニーズは、在庫保管のための倉庫から、一時的な仕分け・荷揃えのための物流センター^vを目指す性格を強めている。従来の保管型倉庫は、物流センター型倉庫とは構造が異なるため、こうしたニーズへの対応は難しく、倉庫保有者としては自社倉庫を建て替えていくことも考えられるが、多くは資金調達面で難しい。そこで、荷主・顧客側においては、サプライチェーン・マネジメント(SCM)といった新たなコンセプト・手法に着目して物流全体の最適化を指向する活動が活発となっており、物流のアウトソーシング化を進めるとともに、地域毎に分散していた既存の在庫を利便性の高い地域に集約して国内物流拠点の集約化、大型化を進め、物流の効率化を実現する動きが広がっている。

また、SCMの活動が広がるにつれて、自社資産を持たずに物流事業を展開するノンアセット型の3PL^v事業の展開も増加しており、物流サービスの多様化が進んで、賃貸倉庫の需要が拡大しつつある。

一方、経済のグローバル化の流れの中で、平成 17 年度より適用された減損会計の導入等社会環境の変化への対応等から、新たな物流拠点の設置等に際しては、施設の所有と利用とを分離する発想が浸透し、固定資産の保有リスクを軽減するために賃貸倉庫を選択するケースが多くなっているものと考えられる^{vi}。

このような大規模賃貸倉庫に対する潜在的な需要を背景に、最近、海外での投資実績と大型化した物流施設に対する様々なノウハウを持ち、グローバルな資金調達が可能な外資系投資ファンドを始めとするロジスティクスファンドの進出が目立ってきている。

供給側においても、物流施設の建設期間は比較的短く、土地代、建設費も安価で、修繕費等の維持費が低く、また、管理コストも少ないこと、特に大規模なもの程、テナントの定着率が高く、また、テナントの希望どおりに計画される施設の場合には、長期賃貸借契約を結ぶケースが多いことから、他の用途に比べて投資リスクが少ない可能性が高いという理由等から、物流施設に対する投資が活発化しているものと考えられる。

以上のような背景を踏まえ、まず、近年、活発化している賃貸目的の倉庫建設需要についてみていく。

「建設工事受注動態統計調査(大手 50 社調査)」によれば、不動産業者による倉庫建設工事の受注額は、平成 15 年度以降、金額、構成割合ともに年々増加しており、特に、運輸業者の構成割合が平成 15 年度からの3年間で 13.4 ポイントの減少であったのに対し、不動産業者は 13.1 ポイントの増加となっており、不動産業者による賃貸目的の倉庫建設の増加が伺われる。^{vii}(図 8、図9)

図8 発注者別の倉庫・流通施設建設工事受注額の推移

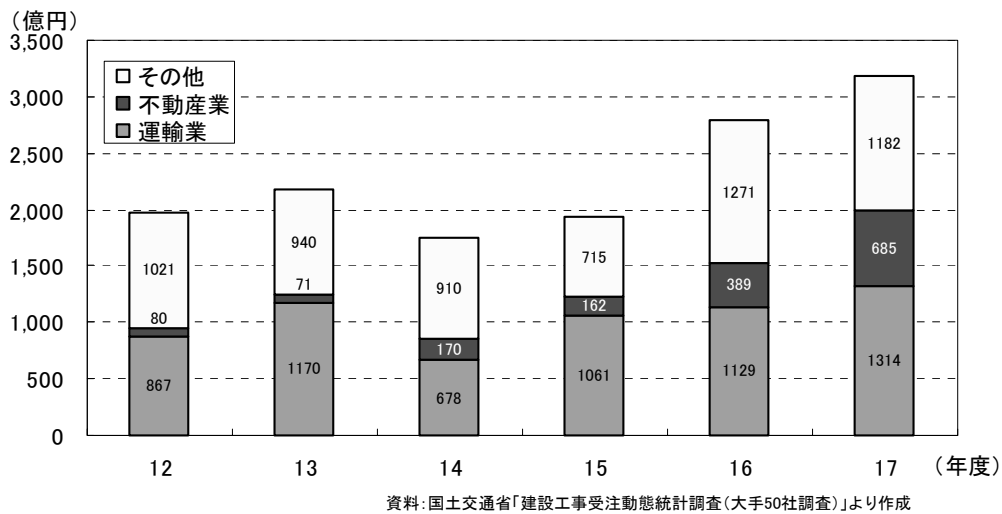
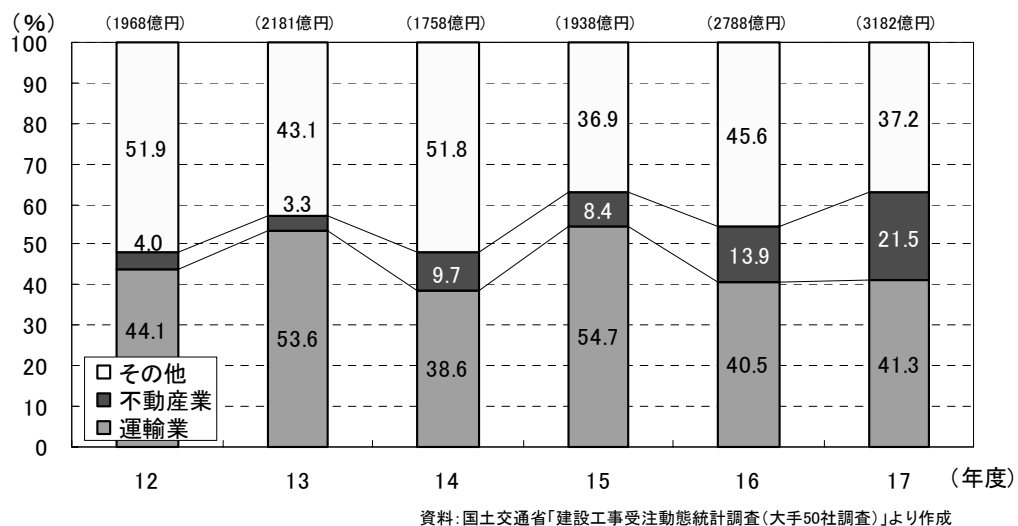
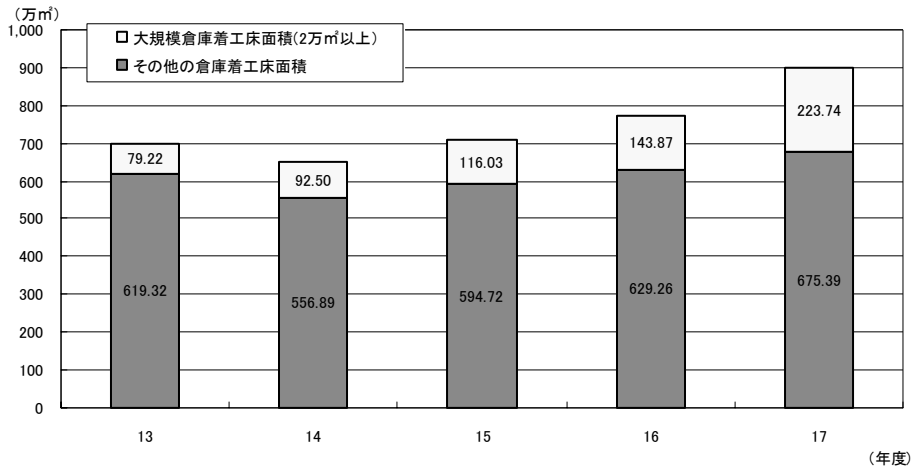


図9 発注者別の倉庫・流通施設建設工事受注額の推移(構成割合)



また、倉庫着工床面積全体に占める2万㎡以上の大規模倉庫着工床面積の割合は、平成15年度以降、大きく増加しており、倉庫着工床面積の増加の大部分を大規模倉庫が占めている。ロジスティクスファンドによる倉庫建設の多くが大規模倉庫であることを踏まえると、倉庫着工床面積全体に占めるロジスティクスファンドによる着工床面積の割合は増加してきているものと考えられ、その動向が倉庫着工の動向全体に影響を与えているものと推測される。(図10)

図 10 大規模倉庫着工床面積の推移

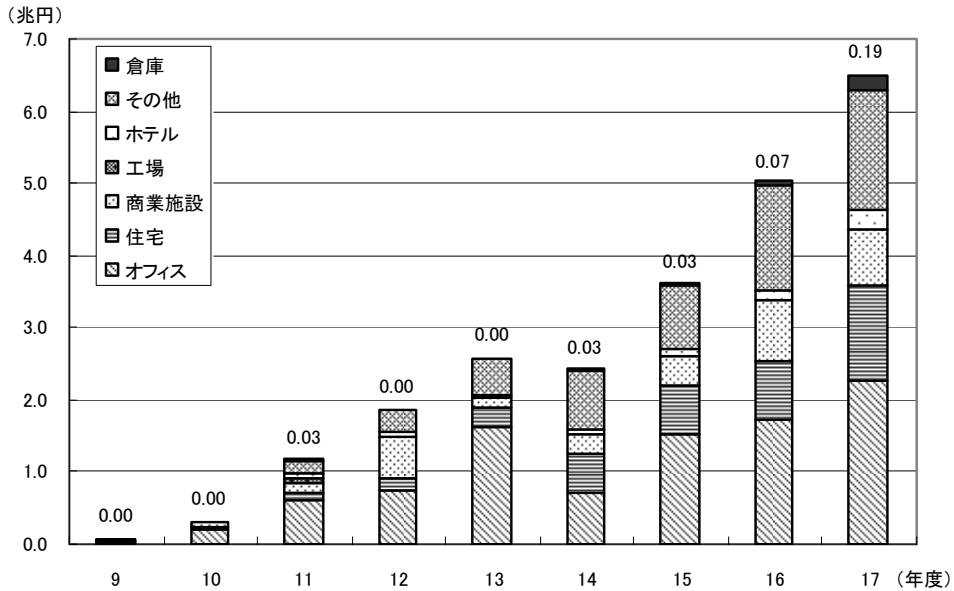


資料:国土交通省「建築着工統計報告」より作成

5. 倉庫建設の供給側要因

次に、証券化された不動産の用途別実績をみると、近年における不動産の証券化の拡大、ファンドビジネスの好調さからみてとれるとともに、証券化の対象となる不動産の用途が、オフィス、住宅、商業施設のみならず、工場やホテル、倉庫^{viii}にまで広がり、対象資産が多様化していることがわかる。(図 11)

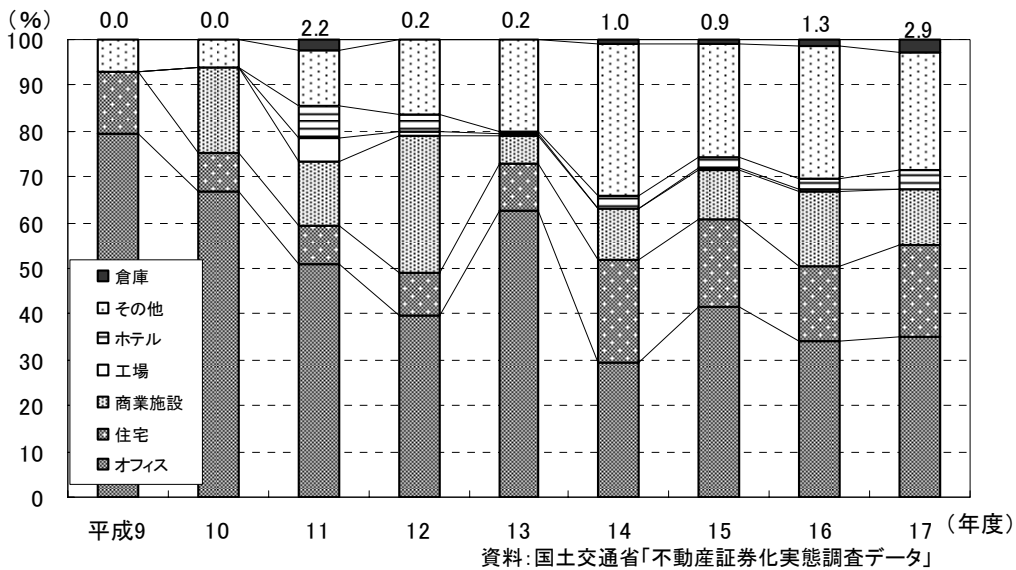
図 11 証券化された不動産の用途別実績額の推移



資料:国土交通省「不動産証券化実態調査データ」

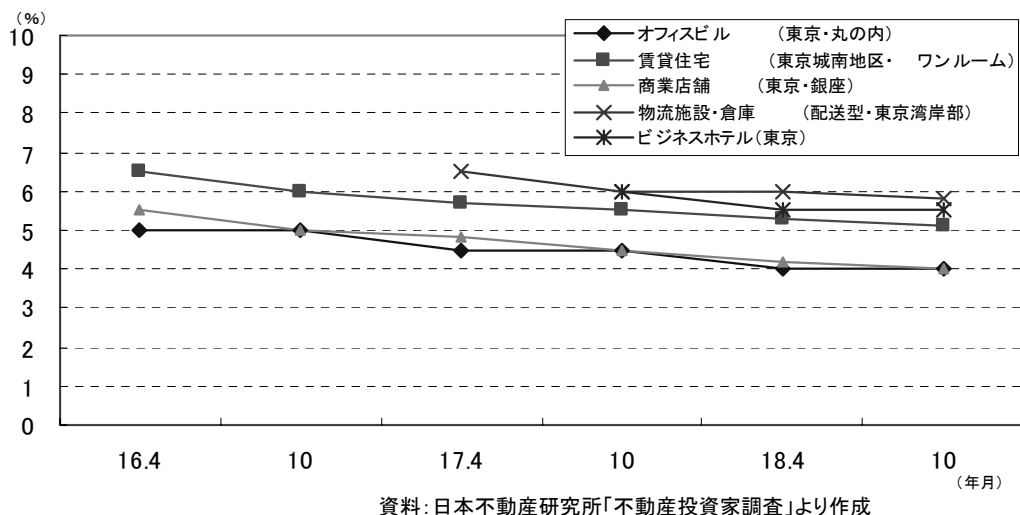
中でも、倉庫は、平成 14 年度の 1. 0%から平成 17 年度には 2. 9%と約3倍に増加しており、他の用途に比べても高い伸びを示している。(図 12)

図 12 証券化された不動産の用途別実績額の推移(構成割合)



そこで、物件取得時に不動産投資家が期待する利回りの違いをみてみると、オフィスビルや賃貸住宅と比較して倉庫の期待利回りは高くなっており、長期的な投資利回りについては比較的安定した商品であると投資家が予想していることがわかる。なお、これは、オフィスビルや賃貸住宅と比較して倉庫の建設に係る土地代・建設費・維持費が低いことから、収益が同じであっても利回りは高くなることによるものと考えられる。また、投資を行う側の負担する附帯経費は少なく、管理業務にも比較的手間がかからない点も挙げられる。例えば、シングルテナントの場合、通常、ランニングコスト(設備保守点検費・警備・清掃・照明器具交換費用等)はテナントサイドが負担するのが一般的であり、マルチテナントの場合においても、管理委託することで管理業務の負担は軽減される。(図 13)

図 13 不動産投資家の不動産取得時の期待利回り



以上より、豊富な資金調達を可能とするロジスティクスファンドが、利回りが比較的高い金融商品としての倉庫の魅力に徐々に着眼し、市場規模を広げてきていること、特に外資系ロジス

ティクスファンドについて言えば、グローバルな資金調達が可能であり、海外での豊富な経験という優位性を生かし、バブル崩壊後の地価下落により高い利回りを期待できるようになった日本市場に積極的に参入してきていることが考えられる。

以上のことから、これらのロジスティクスファンドの活発な物流施設投資への動きが、近年の倉庫着工床面積増加の一因となっているものと推測される。

5. まとめ

1～4の考察から、以下のようなことが指摘できる。

- ① 倉庫着工床面積は、バブル崩壊後、景気の循環に伴い減少が続いていたが、平成 15 年度以降は3年連続で増加している。近年の動向は景気循環と同様の動きを示しているが、平成 15 年度以降の動向に着目すると、必ずしも景気動向のみでは説明しきれない。
- ② 倉庫着工の動向と物流量との関係については、平成 14 年度までは同様の動きを示していたが、それ以降は、物流量が減少傾向にあるのに反し、倉庫着工床面積は増加しており、直近では関連性が低くなっている。
- ③ 営業倉庫については、平成 14 年の倉庫業法改正による規制緩和で新規参入が容易となっているが、倉庫着工の動向に影響を及ぼす程の大幅な増加はみられない。
- ④ 近年、不動産業者による賃貸目的の倉庫の建設が増加し、倉庫着工床面積の増加の大部分を大規模倉庫が占めている。また、倉庫の投資には比較的高い利回りが期待できる。これらのことから、ロジスティクスファンドによる大規模賃貸倉庫の建設の増加が推測される。
- ⑤ 上記①～④を踏まえると、近年の倉庫着工床面積の増加は、循環要因のみならず、ロジスティクスファンドの投資活動による影響があると考えられる。

ロジスティクスファンドによる倉庫着工の増加は、物流施設における施設の所有と利用との分離を促進させ、今後の我が国における物流企業の経営の在り方を変化させる可能性も大きい。また、倉庫の投資物件としての認識が高まることにより、流動性がより高まる可能性もある。

近年のサプライ・チェーン・マネジメントの浸透とともに、物流施設が集約化、大型化している傾向にあることや、所有と利用の分離の進展に伴い、ロジスティクスファンドにより供給される物流施設を使用するという動きは、今後も続くことが予想される。

今後も、こうした物流システム全体をめぐる動きを念頭に置いて、引き続き、倉庫着工の動向を注視していく必要がある。

ⁱ 建築着工統計調査における倉庫とは、①屋根及び柱又は壁を有するもの、②観覧のための工作物、③地下又は高架の工作物内に設けるもののうち、物品を貯蔵又は保管する場所を言う。

ⁱⁱ 3. における倉庫は倉庫業法における営業用に使用する倉庫を指す。なお、倉庫業法による倉庫には、次のような分類がある。

○普通倉庫：一般に次に掲げる倉庫を総称して、普通倉庫と言う。

・1類倉庫：危険物等を除き、特に保管物品の制限のない倉庫

-
- ・2類倉庫:防火性を有せず、保管物品に制限のある倉庫
 - ・3類倉庫:防火性能、防湿性能、遮熱性能等を有せず、保管物品に制限のある倉庫
 - ・野積倉庫:製材、瓦等を野積みで保管する倉庫
 - ・貯蔵槽倉庫:穀物等のばら貨物や液体を保管する倉庫
 - ・危険品倉庫:石油、化学製品等危険物を保管する倉庫
 - 冷蔵倉庫:冷凍水産物、食肉等+10℃以下で保管することが適当な物品を保管する倉庫
 - 水面倉庫:原木等を水面において保管する倉庫
 - トランクルーム:消費者の物品の保管の用に供する倉庫
 - 特別の倉庫:災害の救助その他公共の福祉を維持するため物品の保管を必要と認めて国土交通大臣が定める倉庫
- iii 他の分類が面積単位での集計である一方で、容積単位での集計となっているため、貯蔵槽倉庫及び危険品倉庫のうちタンクを除外している。なお、平成15年度における事業者数の内訳は、1～3類倉庫3,419社、野積倉庫288社、貯蔵槽倉庫204社、危険品倉庫のうち建屋213社・タンク60社となっている。貯蔵槽倉庫及びタンクを単純合計した264社という数値は、普通倉庫事業者数3,902社の6.8%に留まっており、これらを除くことによる影響は小さいものと仮定している。
- iv ロジスティクスファンドによる物流センターの例としては、以下のようなものが挙げられる。
- 「成田空港地域における企業の物流戦略サポートを拡充」させる「スピーディ、セキュリティ、ユーザビリティの高次元での融合」をコンセプトに設計されたマルチテナント型高機能物流施設
 - 大阪港・神戸港、関西国際空港へのアクセスに優れた、物流拠点として最適な立地環境を有するという立地メリットのみならず、高効率物流を実現する総合物流センターとして優れた機能を併せ持つマルチテナント型高機能物流施設
- v サード・パーティー・ロジスティクスとは、荷主ニーズに合致した付加価値の高い新たな物流サービスのことを指す。
- vi 例えば、物流事業者は物流施設を売却後、賃借して不動産資産を圧縮又はオフバランス化することにより、バランスシートをスリム化することができ、平成17年度より適用されている減損会計に対応することができる。また、長期に亘り資金が固定化することによる資本効率の悪化を回避することができる。
- vii ロジスティクスファンドの持つ倉庫について、営業用に使用する倉庫、自家用倉庫のいずれに分類されるかについては、倉庫を借り受ける者が以下の要件を満たすか否かによる。
- 営業用に使用する倉庫
倉庫業法(昭和31年法律第121号)第3条の登録を受けた者が、他人から物品を預かり保管する倉庫。
 - 自家用倉庫
営業倉庫以外の倉庫であって、農業倉庫又は協同組合倉庫に該当しないもの。
- viii 建築着工統計調査における倉庫とほぼ同義。