

倉庫業界の現状と物流施設投資ファンドの影響

倉庫業界が総じて低迷傾向を続ける中で、倉庫の設備投資は増加傾向に転じつつある。この動きの主役は倉庫業者や物流業者ではなく、物流施設投資に特化した不動産ファンドによる投資が活発化している影響によるものである。不動産ファンドの動向と、倉庫業界の現状及び今後の展望について考察した。

1. 倉庫業界の動向

普通倉庫21社統計¹によると（表1）、普通倉庫（1～3類、野積、貯蔵そう、危険品）の入庫数量は低迷傾向が続いている様子が見える。過去15年間の入庫数量推移を見ると、1991年をピークにして、その後は2年連続前年比マイナス・3年毎に前年比プラスのサイクルを繰り返したものの、直近は3年連続で前年割れとなり、1989年平均を100とする指数ベースでは、2003年の水準は87.8にまで低下している。

表1 普通倉庫21社統計

年	入庫数量 千トン	前年比 %	指 数
1989年平均	2,754	101.0	100.0
1990年	2,776	100.8	100.8
1991年	2,859	103.0	103.8
1992年	2,778	97.2	100.9
1993年	2,616	94.2	95.0
1994年	2,736	104.6	99.3
1995年	2,648	96.8	96.2
1996年	2,623	99.0	95.2
1997年	2,693	102.7	97.8
1998年	2,481	92.1	90.1
1999年	2,472	99.6	89.8
2000年	2,528	102.3	91.8
2001年	2,507	99.2	91.0
2002年	2,453	97.9	89.1
2003年	2,417	98.5	87.8

年月	入庫数量 千トン	前年同 月比%
2004年1月	2,203	100.8
2月	2,260	100.1
3月	2,634	104.6
4月	2,542	98.8
5月	2,303	96.2
6月	2,502	105.0
7月	2,623	104.9
8月	2,395	106.1
9月	2,467	103.1

年月	入庫数量 千トン	前年同 期比%
2004年1-9月平均	2,437	102.3

（出所）日本倉庫協会HP

注）指数は1989年平均＝100

今年に入り何とかプラス傾向に転じたとは言え、2004年1月から9月までの平均値で見ると、まだ2002年平均の水準にも及ばず、引き続き低迷傾向にあると言える。

但し、倉庫業界を取り巻く環境が好転しつつある様子も窺われる。国土交通省の

¹ 普通倉庫業者主要21社のデータを集計したもので、倉庫業の貨物動向をタイムリーに把握することが可能な統計。

交通関連企業景気動向調査によると（表2）、倉庫業の景況感にはかなりの改善傾向が見られる。2004年9月時点における倉庫業の最近の景況感DIは-4.5とわずかにマイナスではあるが、前回調査（2004年3月時点のDIは-62.1）から大幅に改善しており、前回調査との差は57.5ポイントとなっている。交通関連企業の中でも相当に高い改善度合いを示している。また、2004年度下半期の景況感改善見通しでもDIは31.8と大きくプラスになっており、好調な数値を示している。足許の業況が改善傾向にあることに加え、先行きの見通しが明るくなりつつある様子が見て取れる。

表2 交通関連企業景気動向調査（2004年9月時点）

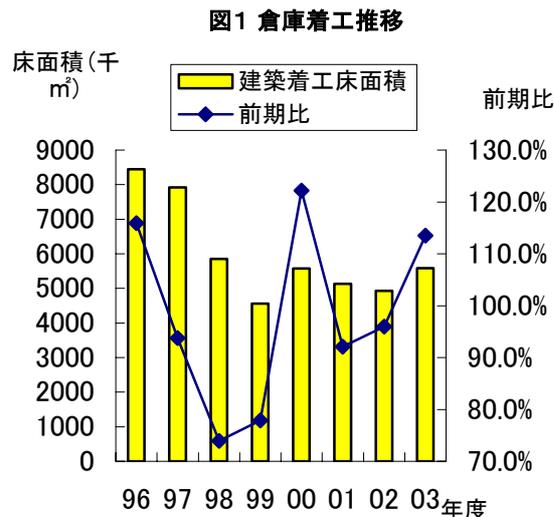
部門・業種	（最近の景況感）			（下半期の景況感改善見通し）					
	良い	悪い	DI	前回調査との差	前回DI(04.3)	良くなる	悪くなる	DI	
全体	26.2	42.5	-16.3	17.7	-34.0	24.3	28.3	-4.0	
貨物	外航海運	63.0	11.1	51.9	-14.8	66.7	29.6	11.1	18.5
	内航海運	24.0	20.0	4.0	-14.8	18.8	32.0	12.0	20.0
	フェリー	32.0	52.0	-20.0	7.6	-27.6	16.0	52.0	-36.0
	倉庫	40.9	45.5	-4.5	57.5	-62.1	45.5	13.6	31.8
	港湾運送	39.1	21.7	17.4	43.5	-26.1	21.7	17.4	4.3
	トラック	29.6	33.3	-3.7	44.3	-48.0	37.0	3.7	33.3
旅客	旅客船	22.7	59.1	-36.4	4.5	-40.9	13.6	50.0	-36.4
	JR	16.7	33.3	-16.7	-	-16.7	-	-	-
	民鉄旅客	10.0	53.3	-43.3	-12.3	-31.0	10.0	36.7	-26.7
	乗合バス	6.9	75.9	-69.0	6.8	-75.8	-	65.5	-65.5
	ハイヤー・タクシー	3.8	53.8	-50.0	46.0	-96.0	15.4	34.6	-19.2
	航空運送業	25.9	33.3	-7.4	22.2	-29.6	33.3	3.7	29.6
	登録ホテル	27.8	55.6	-27.8	26.8	-54.5	33.3	44.4	-11.1
旅行業	42.3	23.1	19.2	58.1	-38.9	57.7	15.4	42.3	
その他	造船	12.5	56.3	-43.8	-43.8	-	25.0	31.3	-6.3
	自動車整備	16.0	52.0	-36.0	25.5	-61.5	8.0	44.0	-36.0

（出所）国土交通省 国土交通月例経済

2. 倉庫着工の状況

国土交通省の建築物着工統計調査により民間企業²の倉庫着工の推移を見ると（図1）、ここ数年低迷傾向にはあるものの、2003年度の建築着工床面積は5,587千㎡となり、前期比+13.5%で2期ぶりに増加に転じ、かつ2桁の増加率となった。また、表3の通り2004年度に入ってから、9月以外の月では前年同月比プラスとなり、上半期ベースでは2桁の増加となっている。2004年度通期でも、2期連続での前期比プラスとなる可能性もあり、急激に倉庫設備投資が活発化しつつある。

² 建築主が会社(商法、有限会社法、特別法による会社)のものを集計



(出所) 国土交通省 建築物着工統計
(注: 建築主が会社のみを集計)

表3 倉庫着工推移(月次)

(単位: 千㎡)

	建築着工床面積	前年同月比
04年4月	643	169.7%
04年5月	482	101.0%
04年6月	631	134.3%
04年7月	554	149.3%
04年8月	682	162.4%
04年9月	562	82.2%
04年上期	3,554	126.9%

(出所) 図1と同じ

但し、倉庫着工が好調な反面、倉庫業界の設備投資意欲は決して順調とは言えない。国土交通省の交通関連企業設備投資動向調査(2004年3月31日時点)によると(表4)、倉庫業の2003年度の設備投資実績は前期比▲3.1%の微減となり、2004年度の計画は同▲31.5%もの減少になる見込みである。2004年度計画数値の前期比は、運送業全体の平均(89.4%)と比較してかなり低い数字となっており、最近の倉庫着工の増加は、倉庫業者以外の設備投資ニーズに基づくものと考えられる。

表4 運送業の設備投資実績及び計画(工事ベース)

(単位: 億円)

	①2002年度 実績	②2003年度 実績	③2004年度 計画	②÷①	③÷②
外航海運業	274	358	149	130.4%	41.8%
内航海運業	161	117	92	72.5%	78.5%
国内旅客船業	227	162	234	71.2%	144.9%
倉庫業	644	624	428	96.9%	68.5%
港湾運送業	124	114	125	91.7%	109.7%
鉄道業	15,553	15,466	13,950	99.4%	90.2%
バス業	512	501	505	97.7%	100.9%
ハイヤー・タクシー業	122	133	112	109.0%	84.2%
トラック運送業	649	665	605	102.5%	90.9%
鉄道利用運送業	18	10	9	52.9%	95.5%
航空利用運送業	35	50	71	144.7%	143.0%
航空運送業	1,722	1,694	1,511	98.3%	89.2%
合計	20,043	19,892	17,791	99.2%	89.4%

(出所) 国土交通省 交通関連企業設備投資動向調査

3. 不動産ファンドによる倉庫投資の増加

国土交通省の建設工事受注動態統計調査により、建設業者大手50社の発注者別倉庫流通施設³建築工事の受注状況をまとめたものが表5である。2004年度上期には、運輸業（倉庫業、鉄道業、道路運送業、水運業等）の構成比が低下し、不動産業が大きく構成比を増やしている様子が見られる。不動産業の2003年度の構成比は8.4%に過ぎなかったものが、2004年度上期には9.3ポイント向上し17.7%を占めるまでに至っている。また、受注高金額についても、上半期だけで既に2003年度同期分の金額を大きく上回る状況にある。

表5 民間倉庫流通施設の建設工事受注動向

(単位：百万円)

発注者	2003年度		2004年度上期		
	受注高	構成比	受注高	構成比	構成比増減
製造業	31,705	16.4%	18,341	12.4%	-3.9
農林漁業	377	0.2%	635	0.4%	0.2
鉱業、建設業	3,710	1.9%	870	0.6%	-1.3
電気・ガス・熱供給・水道業	863	0.4%	30	0.0%	-0.4
非製造業					
運輸業	106,064	54.7%	58,346	39.6%	-15.1
情報通信業	318	0.2%	-201	-0.1%	-0.3
卸売・小売業	21,166	10.9%	25,990	17.6%	6.7
金融・保険業	4,169	2.2%	3,222	2.2%	0.0
不動産業	16,187	8.4%	26,015	17.7%	9.3
サービス業	10,955	5.7%	10,081	6.8%	1.2
その他	-1,751	-0.9%	4,017	2.7%	3.6
計	193,764	100.0%	147,345	100.0%	-

(出所) 国土交通省 建設工事受注動態統計調査

不動産業による倉庫流通施設の建築発注が急増している要因は、不動産ファンドによる物流施設への投資が加速しているためと見られる。不動産投資信託（REIT）等、わが国の不動産ファンドの投資物件は、オフィスビルを主流に賃貸マンション、商業施設が主な対象であるが、海外においては物流施設を専門に投資する不動産ファンドも多い。こうした海外系の不動産ファンドが日本における物流施設投資を積極化させており、千億円規模で投資を進めているファンドもある。

これらの不動産ファンドは、大都市周辺の湾岸部やインターチェンジ、空港近隣等の利便性の高い地域で大型施設を取得・開発するケースが多い。

また、海外系不動産ファンドのみではなく大手総合商社を中心に物流施設を主体とした不動産ファンドを立ち上げる動きも活発化している。

倉庫業界の事業環境に明るさが見えはじめていたとは言え、総じて低迷傾向が続いている中で、倉庫業界以外からの物流施設投資が増加すれば、競争の激化から倉

³ 倉庫のみでなく物流・配送センター、トラックターミナル等も含む。

庫業者は厳しい状況に直面することも考えられる。

不動産ファンドによる物流施設投資が増加している要因の一つは、ユーザー側のニーズに基づくものである。これまで自前で保有していた物流施設を売却して賃貸に切替えることにより資産効率を高めるニーズが強まっている。また、もともと物流施設を賃借に頼っていた場合でも、比較的小規模の物流施設に分散していた場合等には、不動産ファンドが保有する大型の物流施設に機能を集約することにより、物流の効率化を推進することができるようになる。不動産ファンドの保有する利便性の高い大型施設にユーザーが物流拠点を集約することにより、既存の倉庫ニーズが低迷し、大きな影響を蒙る可能性もある。

4. 今後の展望

他業態からの倉庫建設活発化は、直接的には倉庫業界にとって向かい風となる性格のものと思われるが、今後の展開によっては大きな飛躍を図るための追い風ともなり得ると考えられる。

例えば、不動産ファンドの物流施設投資活性化により、物流施設の流動性が高まることが期待できる。これまで物流施設はオフィスビルなどに比べれば流動性に乏しい傾向があったが、不動産ファンドの充実により、物流施設の投資物件としての認識が高まることにより、物流施設の流動性がより向上する可能性がある。倉庫会社にとっては、自社の戦略的に劣位の物件の処分を進めて資産のスリム化を容易に実現することも期待できる。

また、不動産ファンドが開発する倉庫施設を一括で賃借する等、マネジメント面から関わることにより、投資負担を抑制しながら営業拠点を増加させる絶好の機会とも言える。わが国の不動産ファンドによる物流施設投資はまだ緒についたばかりであり、倉庫業者の側でこれまでのノウハウを活かして、ユーザーニーズをうまく取り入れた物流施設の開発に関わること等を通じて、より競争力のあるマネジメントを実現することも可能となろう。

不動産ファンドによる物流施設の投資が定着すれば、物流事業における施設保有と使用との分離が進み、わが国における物流業のあり方が根本から変わる可能性も秘めている。不動産ファンドによる倉庫投資の拡大は、倉庫業者にとってプラス面・マイナス面の双方の影響が考えられ、今後の競争を勝ち進んで行くための戦略性が求められよう。

(秦野：hatano@sumitomotrust.co.jp)

※本資料は作成時点で入手可能なデータに基づき経済・金融情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。