

アナリストの眼

今後の物流施設開発動向

【ポイント】

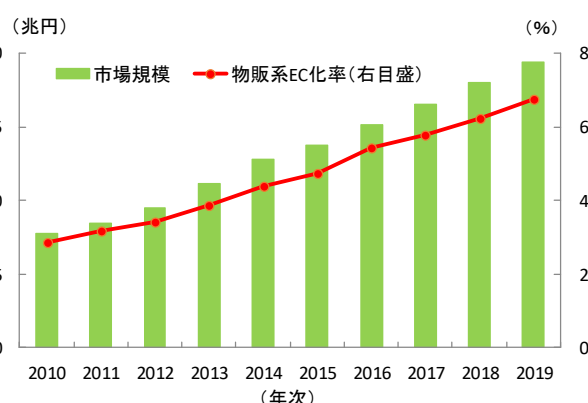
1. スマートフォン経由のインターネット利用の増加や取扱商品の増加により、消費者向け EC（電子商取引）市場が拡大している。緊急事態宣言時の外出自粛中にネットの利便性を体験した人が増えたことで、今後も利用が進む見込み。因みに、日本の物販分野の EC 化率は 7%程度で、米国（11%程度）などと比べて低く、成長余地は大きい。
2. EC 向けの物流施設はピッキング作業等で専用のレイアウトが必要で、既存の施設では対応が難しく、新規需要が増加している。
3. 消費者向け EC 市場の規模は、2019 年の 19 兆円から 2020 年代後半には 30 兆円程度まで拡大することが見込まれる。今後も、EC に対応した「高機能な物流施設」への投資が継続するであろう。

1. EC 市場の拡大

スマートフォン経由のインターネット利用の増加や取扱商品の増加により、消費者向け EC（電子商取引）市場が拡大している（図表 1）。2019 年時点の市場規模は前年比 7.7%増加の 19.4 兆円。内訳は物販系（衣類、食品等）分野 10.1 兆円、サービス系（旅行、飲食等）分野 7.2 兆円、デジタル系（電子出版等）分野 2.1 兆円。また、足元では、新型コロナウイルスの影響を受けた外出自粛による「巣ごもり消費」で、在宅勤務、在宅学習向けの家電商品、家具などの消費が拡大している。

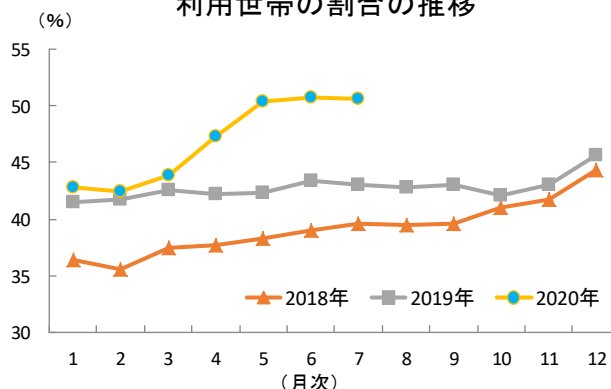
総務省が公表している「家計消費状況調査」によると、ネットショッピング利用世帯（2人以上の世帯が対象）の割合は、2020年5月に初めて50%を超えとなる50.5%となった（図表2）。因みに、5月度における1世帯当たりのネットショッピングの月間支出額は平均1万5,873円（前年同月比16.5%増）。緊急事態宣言以降、「巣ごもり

図表 1. 消費者向け EC 市場規模の推移



(資料) 経済産業省より富国生命投資顧問作成

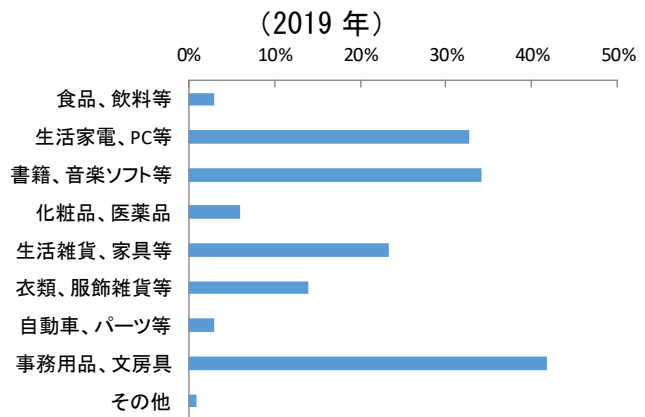
図表 2. ネットショッピング
利用世帯の割合の推移



(資料) 総務省より富国生命投資顧問作成

消費」ニーズが高まり、ネットショッピングを利用する世帯が増加した。外出自粛中にネットショッピングの利便性を体験した人が増えたことで、今後も利用が進む見込み。因みに、日本の物販市場の消費者向け EC 化率は 7%程度で、米国（11%程度）などと比べて低く、成長余地は大きい。物販系分野の EC 化率は、「事務用品・文房具」、「生活家電、PC 等」、「書籍、音楽ソフト」等が高くなっており、逆に、「食品、飲料等」、「自動車、パーツ等」が低くなっている（図表 3）。「食品、飲料等」の場合、市場規模（推定 60 兆円程度）は大きいですが、生鮮食品等管理の難しい商品が多く、EC 化率が低くなっている。

図表 3. 物販系分野の消費者向け EC 化率



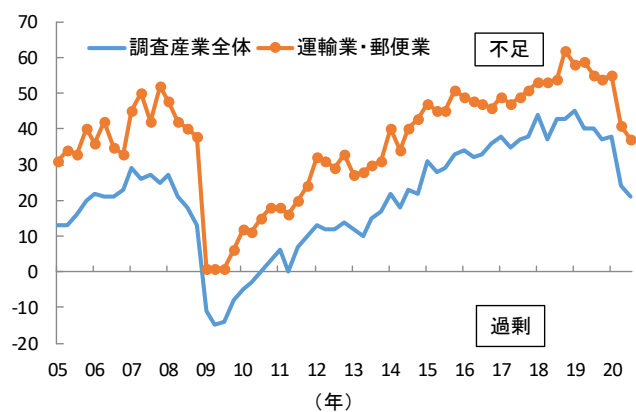
(資料) 経済産業省より富国生命投資顧問作成

2. EC 向け物流施設の特徴と課題

EC 向けの物流施設はピッキング作業が中心となり、多くの通路や梱包スペースを要するため、専用のレイアウトが必要になる。そのため、従来の物流施設では対応が難しいことから、新規の物流施設需要が増えている。また、個別の作業が増えるため、多くの人材が必要な職場となっている。このような環境下、人件費の増加といった課題に対応するため、自動化設備やロボット技術を取り入れ、物流施設の自動化を実現する取り組みが行われている。自動化が進めば、人と人との接触が減ることから、新型コロナウイルス感染拡大を抑制することにもつながる。

厚生労働省の「労働経済動向調査」によると物流業界では労働者不足が続いている（図表 4）。特にトラックドライバーの確保については厳しさを増している。このような状況を踏まえ、物流業者の間では、ドライバーの負担を抑制するため、物流施設の分散化を図る動きが出ている。移動時間を少なくすることで、労働時間の短縮につながる狙いである。また、物流施設の分散は BCP 対策としても有効で、地震等の自然災害が発生した場合のサプライチェーンの分断等を抑制することが可能となっている。

図表 4. 労働者過不足判断 DI の推移



(資料) 厚生労働省より富国生命投資顧問作成

物流施設内で働く従業員に対して、サービスを拡充することにより、安定的な採用に努めている。具体的には、施設について働く従業員の快適性を重視した設計（食堂、コンビニの設置や休憩スペースの充実等）としたり、高い耐震性能又は免震性能により安全性を確保している。

3. 物流施設の開発動向

物流施設の開発はリーマンショック後に減少したが、ここ数年は回復傾向にある。倉庫の建築着工推移をみると、棟数ベースでは、2013年度以降は1万3,000棟前後で推移している(図表5)。一方、床面積は、2010年度以降増加傾向となっており、施設の大型化が進んでいる。また、今後1981年の改正建築基準法以前に建てられた物流施設(「旧耐震基準」:全ストックの3割程度)の更新需要が顕在化することが見込まれる。

物流施設の用地について、臨海部は消費地にも近く利便性が高いものの、最近では不動産価格の上昇で用地の確保が困難となってきている。一方、圏央道をはじめとした高速道路網が整備されたこと等により、物流施設の立地可能なエリアは、湾岸部等から内陸部へ拡大している。加えて足下では、人手を確保し易い住宅地・市街地からの近さも立地上重要な要素となってきている。

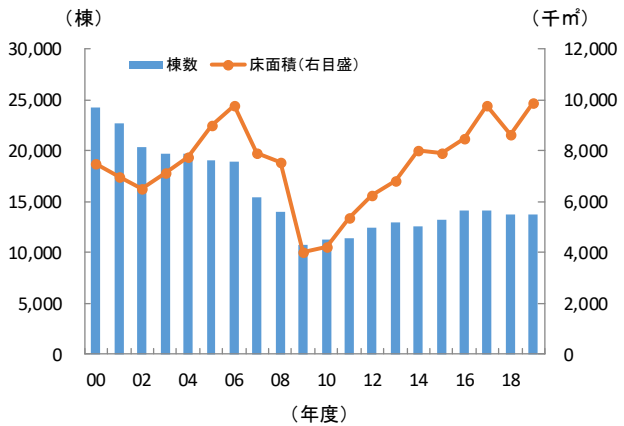
4. 今後の注目点

これまでEC化率が低かった「食品、飲料等」(2019年で2.9%)に対する取り組み動向が、今後の注目点である。米国では大手EC業者による大手食品小売事業者の買収を契機に、輸送ネットワーク拡充により、当日配達サービスが始まっている。日本でも都内23区ほぼ全域に対応できる配送網は整備されつつある。配達される商品には生鮮食品のほか冷凍食品も含まれ、これらを宅配するための冷蔵・冷凍設備を備えた物流施設の需要が出てくる。今後、全国に配送網が確立できれば、共働き世帯の増加や高齢化の進行などで消費者のニーズは一定程度あるとみられることから、「食品、飲料等」のEC化率は上昇することとなる。

日本における物流施設は、元々小規模な物件多く、自動化設備やロボット技術を取り入れた「高機能な物流施設」はまだ全体の数%にとどまっている。また、ESG評価を向上させる観点から物流施設の選定で環境性能を重視するテナントも増えてきており、「高機能な物流施設」の需要を後押ししている。

日本のEC市場の成長は続いているが、ECの普及は遅れているのが現状。2020年代後半には消費者向けEC市場の規模が30兆円程度まで拡大することが見込まれ、今後も「高機能な物流施設」への投資が継続するであろう。

図表5. 倉庫着工の推移



(資料)国土交通省より富国生命投資顧問作成