

コールドストレージ

— 賃借利用の普及に向けて —



高橋 加寿子

CBRE
リサーチ
シニアディレクター

VIEWPOINT

コールドストレージは開発の難易度が高いが、参入するデベロッパーは増えている。これらの新規物件がテナント企業のニーズを的確に捉えることで、賃貸型コールドストレージの利用は広がるだろう。

CBRE RESEARCH
june 2025

サマリー

ここ数年、マルチテナント型のコールドストレージの開発は増加しており、2027年の新規供給は全国で14.1万坪に上る見込みだ。コールドストレージ市場では容量が不足していると言われていたが、特に流通型の冷凍食品のスペースが逼迫しているとみられる。ただし、取り扱う食材によって、物流業者や倉庫に求められる専門性や特殊性は異なることから、開発物件とテナントのニーズをマッチさせるのは簡単ではない。それでも、物流業界が直面する多くの課題を解決するために、企業が賃貸型を活用するメリットはあるだろう。

1. マルチテナント型 コールドストレージの増加

マルチテナント型のコールドストレージ(冷凍冷蔵倉庫)の開発が増えている。コロナ下で冷凍冷蔵食品の需要が拡大したことが、コールドストレージを開発するデベロッパーが増える契機となった。加えて、昨今の建築費の高騰で物流施設の開発コストが上昇する一方、首都圏の大型マルチテナント型物流施設の需給バランスが軟調で、コスト増に見合った賃料上昇が見込めないことから、投資家がオルタナティブアセットとしてコールドストレージに注目するようになった。新規供給が本格化した2024年は全国で3.4万坪の

コールドストレージが竣工したが、2027年にはその4.2倍に当たる14.1万坪が建設される予定だ（Figure 1）。

開発立地は首都圏、近畿圏ともに既存のコールドストレージが集積している湾岸部が中心だ（Figure 2）。コンテナで輸入される食品類は検疫を受ける必要があることから、それらの保管需要は湾岸部が多い。一方、内陸でも幹線沿いにくつかのコールドストレージが建設されている。これらは、湾岸部とは異なり、国内の配送拠点としての需要を見越した開発だと考えられる。その場合の適地は、普通倉庫（ドライ倉庫）と同様と捉えることができる。

2. コールドストレージ市場の現状

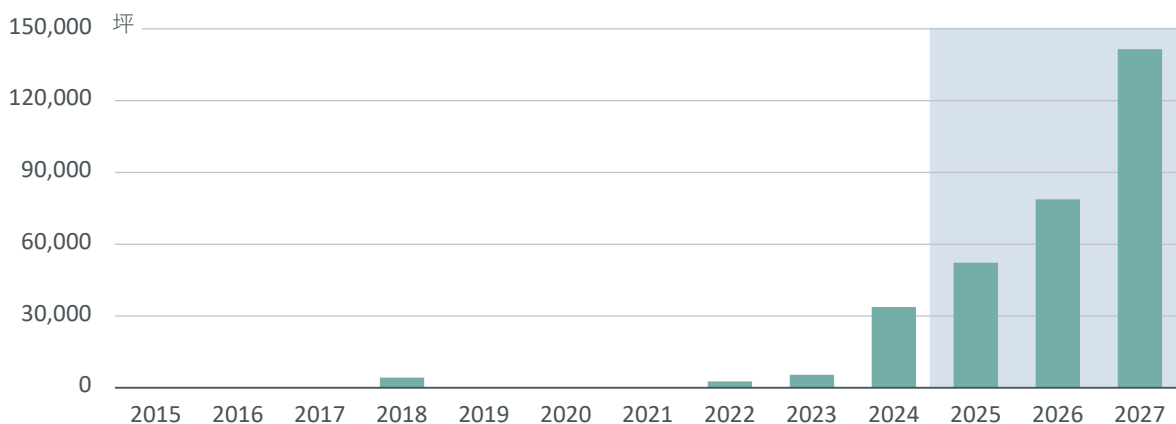
コールドストレージは専門性が高い分野である。温度帯は7等級に区分されており、扱う商品によって倉庫には特殊な構造が求められることが

多い。その結果、既存のコールドストレージは自社倉庫がほとんどで、賃貸型はごく少ない。

このように、コールドストレージは特殊な市場として存在してきたが、近年は大都市圏を中心に、容量の不足感が強くなっている。主要都市の庫腹占有率^{注1}をみると、東京、横浜、神戸では2024年12月時点で100%に近い、もしくはそれを超える水準となっている（Figure 3）。これらの都市では、コロナ前の2019年においても庫腹占有率が100%前後の高い水準にあったことから、コールドストレージが慢性的に不足しているエリアだといえる。大規模港や検疫所からの距離、雇用確保の面でも、コールドストレージの主要な立地として需要が見込まれるエリアでもある。開発立地が湾岸部に多いことは、テナントニーズに合致しているといえる。

また、既存のコールドストレージは老朽化が著しい。日本冷蔵倉庫協会会員の所管容積の築年数別の構成比をみると、築40年以上が33%を占めており、築50年以上でも19%ある（Figure 4）。

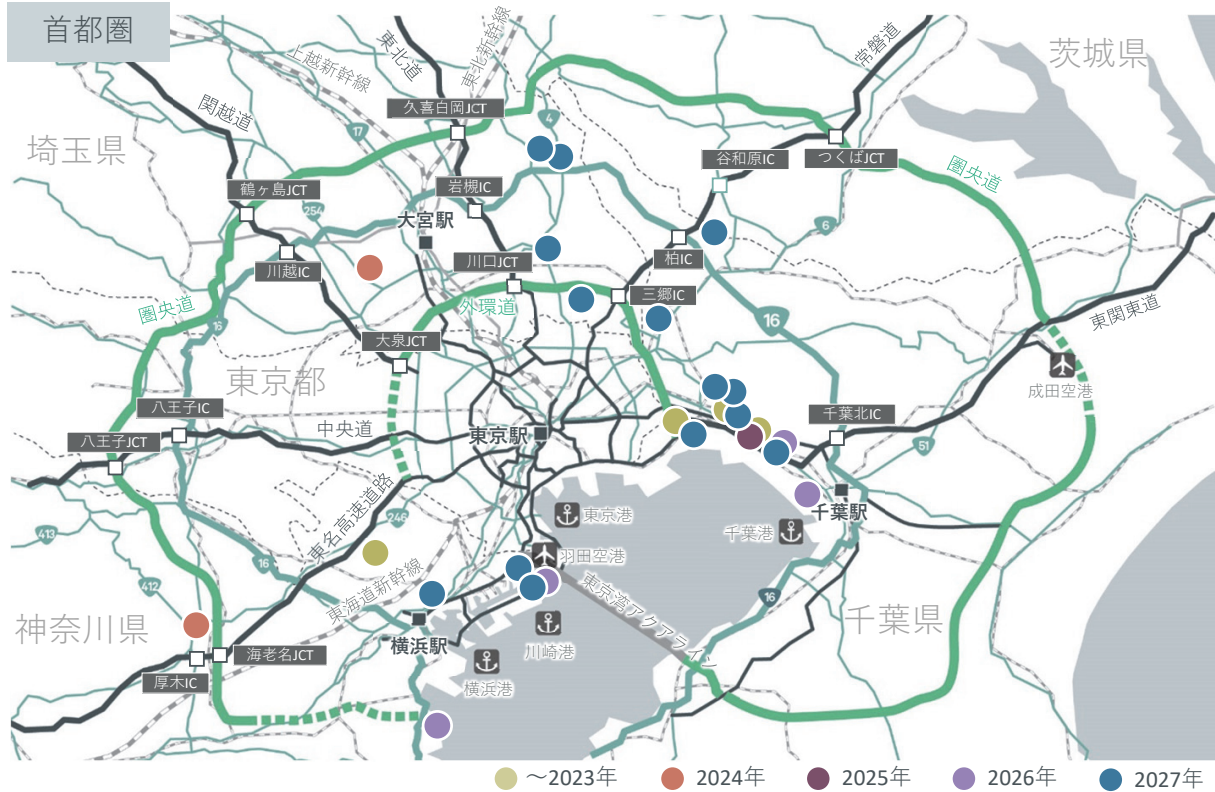
Figure 1：全国マルチテナント型コールドストレージの新規供給（計画）



冷凍冷蔵区画の賃貸面積。不明の場合は延床面積を算入
出所：CBRE、2025年4月

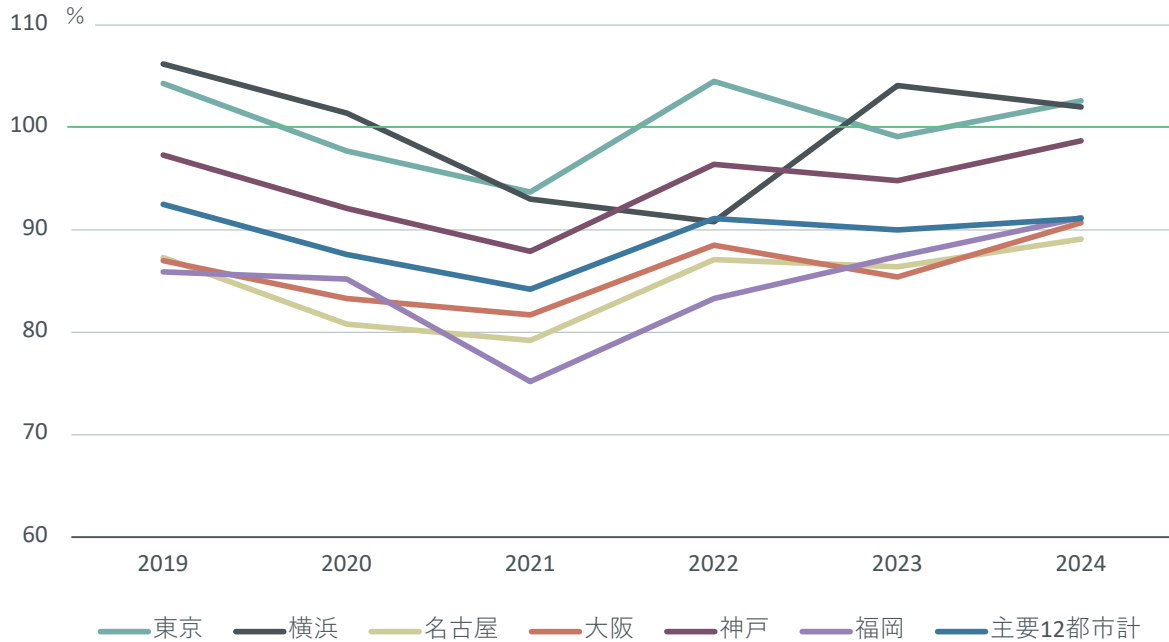
注1
一定の仮定に基づいた収容可能なスペースに対する、貨物の埋まり具合を示す

Figure 2：主なマルチテナント型コールドストレージの開発計画



出所：CBRE、2025年4月

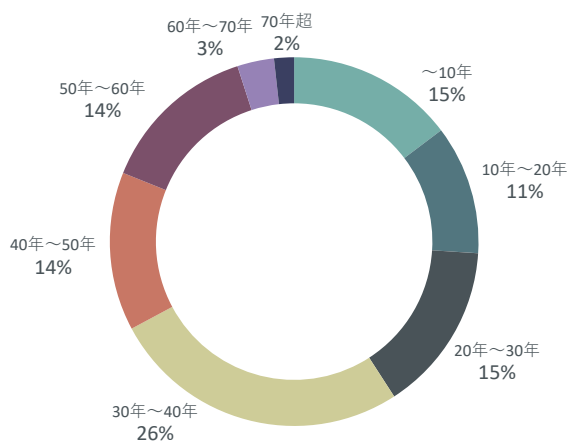
Figure 3：庫腹占有率^{※1}の推移（各年12月）



出所：日本冷蔵倉庫協会 2024年12月

コールドストレージの倉庫内の作業は低温下となることから、労働力の確保が難しい。したがって、機械化・自動化が欠かせないが、老朽化した施設ではそれも進まない。その観点からも、先進的なスペックのコールドストレージが必要とされている。

Figure 4：冷蔵倉庫容積 築年数別比率（全国）



出所：日本冷蔵倉庫協会、2024年12月

3. マルチテナント型 コールドストレージ 利用拡大の条件

3-1. 冷凍冷蔵貨物の変化

国土交通省の資料によると、国内の冷蔵倉庫の2023年の入庫高は2011年比で28%増えている。特に「冷凍食品」は+63%と最も増加し、過去最大の入庫高となった（Figure 5）。冷凍食品は比重が小さいため、重量に比べて占有する容積が大きくなる。つまり、不足しているコールドストレージは、販売用の商品を扱う流通型の倉庫スペースで、保管型ではない。

冷凍食品を扱うユーザーとしては、スーパーやコンビニエンスストアに配送する卸売業、小売業やそれらを扱う低温物流3PLが主であろう。こうした業態の倉庫利用としては、出荷頻度が高く荷物の滞留期間が比較的短いことや、ある程度の流通加工が必要であることが特徴といえる。流通加工とは具体的に、配送しやすい梱包や少量包装にする、適合した食品表記の袋に詰め替えてラベルを貼る、店舗ごとに発送する荷物を仕分けするなどの作業である。こうした倉庫利用については、輸入食材の増加に伴う港湾での通関や検疫との利便性確保と並行して、人口集積地への配送を前提とした立地の利便性と倉庫内作業の効率化の両立が重視される。今後はこのような業態の拡張や拠点数拡大の需要が見込めるだろう。

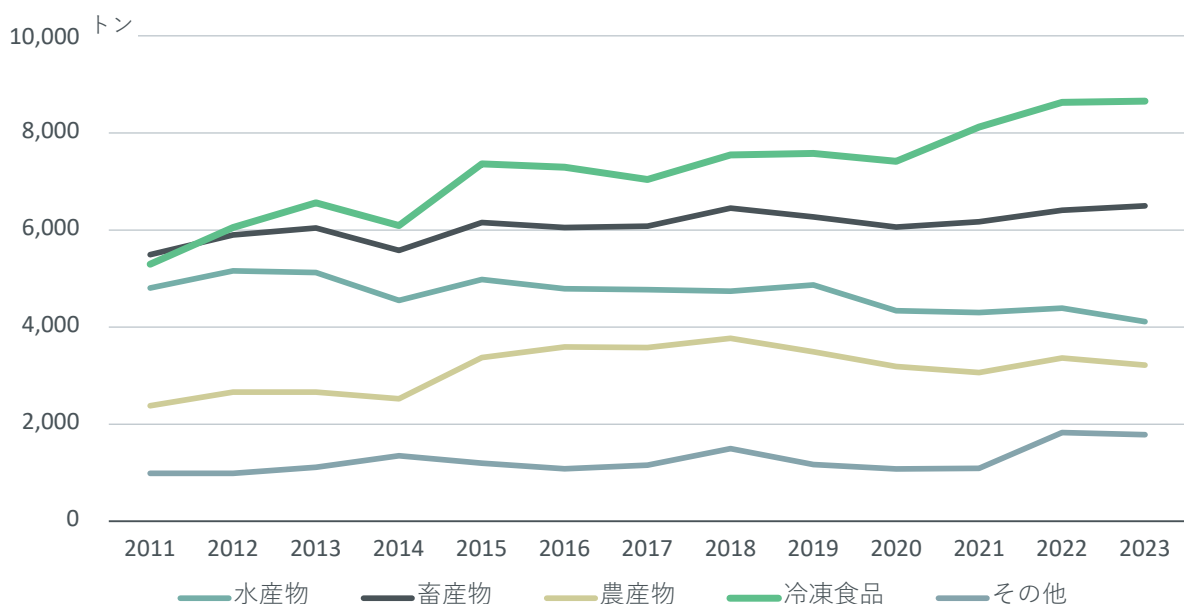
一方で、原材料などの保管型の食材は、荷物の動きが比較的少ない。施設の老朽化が課題ではあるものの、積極的な拡張や建て替えの動きにはなりにくいだろう。

3-2. マルチテナント型コールドストレージに求められる条件

CBREで実施した「物流施設利用に関するテナント調査」で、テナント企業に今後の冷凍冷蔵倉庫の利用形態について聞いたところ、2024年調査では賃貸利用（既存、開発物件の一棟または一部利用）が31%で最も多かった。しかし、直近の2025年調査では所有（自社施設）の要望が37%で最も多く、賃貸利用の検討順位は後退した（Figure 6）。このことから、賃貸型のコールドストレージのスペックがユーザー側のニーズに合わないケースが少なからずあると考えられる。

前述の通り、賃貸型のコールドストレージを必要とする可能性が高いのは、流通型の商品を扱うユーザーである。こうしたユーザーにとっては、「2024年問題」の観点からも、作業効率と配送効率向上に資することが倉庫を選択する際の基本的な条件となるだろう。条件とは、自動化装置に対応する天井高やフロア面積、トラッ

Figure 5：冷蔵倉庫 品目別入庫高

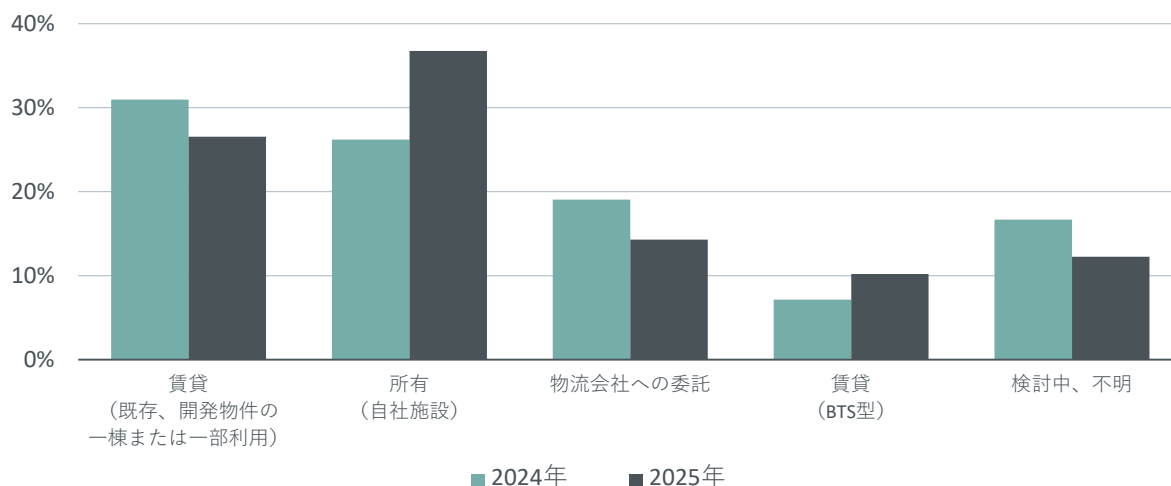


出所：国土交通省「倉庫統計季報」

クバース数の確保、大型コンテナの搬入対応などである。しかし、このような条件に適うコールドストレージがまだ少ないのが実情だとみられる。つまり、ユーザーのニーズに合致したコールドストレージの開発が、賃貸型を利用するユーザーを増やすことにつながる。そして、賃貸型

の倉庫を利用する一般的なメリットとしては、初期投資額の最小化のほか、賃借面積の柔軟性が挙げられる。新たに開発される物件が区画に分けられ、テナントが必要な面積を賃借できる設計であることも、マルチテナント型コールドストレージの普及に欠かせないといえるだろう。

Figure 6：今後の冷凍冷蔵倉庫（建物）の利用形態（一つ選択）



出所：CBRE 「物流施設利用に関するテナント調査」、2025年3月

たかはし かずこ

2008年からリサーチ。オフィスレポートの発行に携わった後、2013年から物流不動産リサーチの専任担当。物流施設マーケットに関するレポートの執筆とともに各種媒体への寄稿、幅広いクライアントに対して、マーケットの考察を提供している。