今後の低温施設市場

冷凍・冷蔵倉庫、需要増

ディールエージェント社長
楫西　一太氏

物流不動産ビジネスを手掛けるディールエージェント（楫西一太社長、東京都千代田区）は、仲介を皮切りにサブリースや施設開発と事業領域を広げている。建設会社を振り出しにディベロッパーを経て起業した楫西社長（50）に、今後の冷凍・冷蔵施設市場について聞いた。（沢田顕嗣）

――低温物流施設の市場が顕在化しつつある。

冷凍・冷蔵倉庫の需要は高まっているが、その理由の一つに新型コロナウイルス禍による家庭用冷凍・冷蔵食品の消費量増加が挙げられる。EC（電子商取引）を通じて冷凍・冷蔵食品の消費が更に拡大する可能性がある。今までは自社で所有する施設でしか業務を行わなかった企業が、冷凍・冷蔵倉庫を賃借する可能性はある。

――受け皿が要る。

これまで冷凍・冷蔵に特化した物流施設は供給されてこなかった。では、冷凍・冷蔵商品がどう保管されているかというと、一つは既存物件の改修やマルチテナント（複数企業入居）型物件に造作して保管場所を確保するケース。二つ目がBTS（特定企業入居）型で、三つ目は外部委託の形だ。

――日本の食を支える重要な機能を提供している。

先述した保管場所を経て消費者に届く。ただ、マルチテナント型の物件を改修すると、他のフロアの結露対策や原状回復などのコストが掛かる。車両待機で他のテナントに迷惑が掛かる可能性もある。

造作費用を回収するには荷主との長期契約が必要だが、業務委託契約の年数が短くなっている。その年数のギャップが物流企業のリスクとなる。

――そのほかの課題点は。

C工事（入居者が費用負担）で造作するよりもA工事（オーナーが費用負担）の方が安価に仕上がる。C工事は断熱工事で床をかさ上げする必要がある。有効天井高が低くなるので保管効率が低下する。

そうしたデメリットを回避するために、マルチテナント型物件への造作があまり進められてこなかった。このような課題をクリアすれば、冷凍・冷蔵施設が大きな市場になる可能性がある。

――特に、冷凍食品は需要が右肩上がりとされる。

冷凍・冷蔵倉庫は神奈川を先頭に東京、大阪、北海道、兵庫、福岡の順で多い。輸入品の加工と保管のために湾岸・港湾エリアに密集しているのが特徴だが、今後は人口に比べ保管容積の少ない埼玉、千葉、愛知などでも設置が進む可能性が高い。湾岸エリアの多層階物件のみならず、消費地近辺の配送拠点として平屋や2層の物件開発が進むのではないか。

ファンドが建設の動き

――スペースの供給は増えていくか。

賃貸人からすると、温度帯物件は賃料の負担力が高いので、高い土地でも常温倉庫より事業化しやすい。ただし、細かい温度帯ニーズに対応できないことや、賃借人の側で冷凍庫・冷蔵庫・常温庫の動線及びその面積比率、既設設備の保守点検負担区分などを検討しなければならない。

そもそもの賃料が高い上に造作も必要なことから、マルチテナント型の温度帯物件の賃借を断念する場合が少なくない。テナントもある程度の妥協は必要ではないか。

――そうしないと冷凍・冷蔵庫が日本から消える。

共働き世帯や高齢者を中心に冷凍・冷蔵食材を手に取る機会は増えていく。冷凍・冷蔵倉庫は建設費がドライ倉庫の2倍程度を要するが、消費者の期待に応えるには保管用倉庫が必要だ。

保管容積を飛躍的に増やすのは難しいが、冷凍・冷蔵倉庫は40年超で建て替えるのが一般的。それを見越して一部のファンドやディベロッパーが建設する動きが出てきた。向こう数年間の物流不動産市場で冷凍・冷蔵倉庫が大きなトレンドになる可能性は十分にある。

汎用性の高いハイブリッド型の物流施設（完成予想図）

神奈川・平塚に2拠点

3PL&日用品対応

GLP

日本GLP（帖佐義之社長、東京都港区）は17日、神奈川県平塚市に物流施設「GLP平塚Ⅱ」「同Ⅲ」をそれぞれ6月、7月に着工する、と発表した。平塚Ⅱは2023年6月、平塚Ⅲは同年8月竣工。（宮崎茉里奈）

平塚Ⅱは敷地面積1万7千平方㍍、延べ床面積は3万7千平方㍍。平塚Ⅲは敷地面積1万3千平方㍍、延べ床面積2万7千平方㍍で、いずれも地上4階建ての耐震鉄骨造り。

新東名高速道路・厚木南インターチェンジ（IC）から1・5㌔、東名高速道路・厚木ICから3㌔に位置し、首都圏を含む広域配送が可能な立地にある。周辺には物流関連会社が多く、連携によるサプライチェーン（供給網）の効率化も期待できる。

いずれもEC（電子商取引）や流通加工など様々な業種のニーズに柔軟に対応できる、汎（はん）用性の高いハイブリッド型の物流施設として、3PL（サードパーティー・ロジスティクス）、日用品と幅広い業種に対応するプランも提供する。

「Green」をコンセプトとし地球環境、就労環境、地域環境の三つの側面で設計から施設稼働後までを配慮する施設づくりを行う。

地球環境への配慮では、太陽光発電設備の設置や全館発光ダイオード（LED）照明を採用。就労環境へは、庫内窓の設置や最寄りの公共交通機関からの通勤アクセスを改善し、地域環境については外周に植樹し、憩いの場所を提供する。他にも、大型車入場口の両脇にワイヤー式緑化を施し、施設シンボルとなるエリアを設けるとともに、大型車の認識を容易にして施設内の動線をスムーズにした。

JPR&トランストロン

共同輸送のマッチング

今秋開始　デジタコ情報活用

日本パレットレンタル（JPR、加納尚美社長、東京都千代田区）と富士通グループのトランストロン（林瑞泰社長、横浜市港北区）は20日、デジタルタコグラフの情報を活用した共同輸送のマッチングサービスを今秋に始める、と発表した。

トランストロンのデジタコで収集したトラックの発着地、年間出荷便数などのデータを抽出。JPRの共同輸送マッチングサービス「TranOpt（トランオプト）」に取り込むことで、共同輸送の機会をつくる。

トランストロンのネットワーク型デジタコは、運送会社など6千社の20万台に搭載されている。また、JPRのトランオプトは、AI（人工知能）を使った荷主同士のマッチングサービスで、利用者がシステム上に自社の運行情報を登録することで共同輸送の相手を探すことができる。季節ごとの物量の波動といった情報を付加することも可能。

JPRによると、システムがマッチングした共同輸送の実車率は平均93%。

物流業界では深刻化するドライバー不足や、2024年度からのドライバーの時間外労働上限規制への対策として、他社との共同輸送で稼働率を高める取り組みに関心が集まっている。

共同輸送のマッチングサービス基盤を有しているJPRと、デジタコで収集した輸送基礎データを持つトランストロンが互いの製品・サービスを連携させることで、物流業界の課題解決を後押しする。

両社はトライアルを経て、今秋をメドに新サービスを提供開始する予定。既に、トランストロンの顧客で日用品を運んでいる運送会社が、主に帰り便の積載率向上を目指してトライアルへの参加を表明している。（吉田英行）

ジャパンドローン　エアモビリティー展

レベル4後の在り方説明

日本UAS産業振興協議会（JUIDA、鈴木真二理事長）などが主催するドローン（小型無人機）、空飛ぶクルマなど次世代エアモビリティーの国際展示会・コンファレンス「ジャパンドローン2022」「次世代エアモビリティEXPO22」が21～23日、幕張メッセ（千葉市美浜区）で開催された。

前回、前々回は、新型コロナウイルス感染拡大に配慮し、会場とオンラインのハイブリッド形式で実施したが、今回は3年ぶりに会場がメイン。また、航空機の領域に含まれる大型の次世代エアモビリティーを対象にした次世代エアモビリティEXPOを初めて同時開催。展示会は両イベントを合わせ、機体、応用サービスなどを手掛けるメーカー、ベンダー（供給者）、研究機関、地方自治体など187の企業・団体が出展した。

両イベント合わせて187の企業・団体が出展

次世代エアモビリティEXPOでは、エアロディベロップジャパン（ADJ、田辺敏憲社長、東京都中央区）が、大型ドローン、空飛ぶクルマに搭載する、超小型のガスタービンと電動のハイブリッド型の国産動力システムを出展した。

積載重量50㌔で1時間以上の飛行が可能。「積載量1㌧も視野に入っており、『空飛ぶトラック』も実現できる」（田辺氏）としている。

ジャパンドローンでは、12月のレベル4（有人地帯での目視外飛行）解禁を視野に、本格実施が期待される物流向けの機体やソリューションも目立った。KDDIスマートドローン（博野雅文社長、港区）のブースでは、ACSLが開発した国産量産型物流専用ドローン「AirTruck」の実機を展示。3月に新潟県阿賀町で行われた医薬品配送の実証実験に使用されており、「物流業界の労働力不足を解消し、ラストワンマイル配送を担うことを目指す」としている。

ブルーイノベーション（熊田貴之社長、文京区）は、ドローンポートを核とするソフトウエアプラットフォーム「ブルーアースプラットフォーム（BEP）」をピックアップ。物流活用ではトヨタ自動車と共同で取り組む、自動で荷物の積み込み、受け取りができるポート&情報管理システムを紹介した。

カンファレンスでは21日に、内閣官房小型無人機等対策推進室の小熊弘明参事官、経済産業省製造産業局の宇田香織・次世代空モビリティ政策室長、国土交通省航空局の梅沢大輔・安全部無人航空機安全課長による国内における法整備と、レベル4後の在り方に関する講演が行われた。（田中信也）

2円60銭上げ

軽油 153円70銭

資源エネルギー庁が22日発表した石油製品価格調査によると、軽油1㍑当たりの給油所店頭価格（20日時点、全国平均）は前週から2円60銭高の153円70銭だった。同日に同庁が発表した、政府による激変緩和措置の抑制効果は前週から2円50銭高の42円で、補助金の効果があったものの原油価格の上昇分を吸収し切れず、3週連続で値上がりとなった。

ガソリンは、レギュラーが2円70銭高の173円90銭、ハイオクは2円80銭高の184円80銭。日本エネルギー経済研究所では「EU（欧州連合）によるロシア原油の禁輸や中国・上海のロックダウン（都市封鎖）解除に加え、円安の影響もあって原油価格が上がり、補助金では抑えられずに値上がりとなった。現在、原油価格が下がっており、卸値も下がっているが、これまでの未転嫁分があるため、来週も値上がりとなるだろう」としている。（三田澪）

石油製品小売市況調査

	軽油（円/㍑）		レギュラー（円/㍑）	
	6月13日	6月20日	6月13日	6月20日
北海道	**152.3**	**154.5**	**169.6**	**171.9**
青森	148.1	152.4	166.6	171.1
岩手	147.0	149.8	167.0	170.0
宮城	146.5	149.2	166.0	169.2
秋田	150.1	154.7	167.2	172.0
山形	160.1	163.5	177.9	181.3
福島	150.8	151.5	170.7	171.5
東北	**150.5**	**153.8**	**169.3**	**172.7**
茨城	145.6	147.8	166.9	169.2
栃木	146.6	150.7	167.4	171.4
群馬	152.0	155.9	172.8	176.7
埼玉	144.6	147.1	166.5	169.1
千葉	146.6	149.3	167.8	170.4
東京	152.3	154.3	171.7	174.5
神奈川	146.7	150.0	167.7	171.3
新潟	152.9	156.3	169.2	172.6
長野	160.7	164.6	179.8	183.7
山梨	149.7	154.8	171.5	176.5
静岡	149.2	152.9	169.6	173.2
関東	**149.8**	**153.0**	**170.1**	**173.5**
愛知	149.4	152.8	168.8	172.0
岐阜	151.6	154.3	172.3	175.0
三重	151.5	154.2	170.7	173.3
富山	154.6	158.0	172.8	176.0
石川	148.8	151.5	170.5	173.6
中部	**151.3**	**154.4**	**171.0**	**174.0**
福井	150.9	153.1	171.7	173.8
滋賀	148.4	151.0	167.6	170.2
京都	153.0	153.3	175.0	175.5
奈良	146.4	149.3	167.8	170.6
大阪	149.1	151.1	170.7	172.9
兵庫	147.1	150.1	168.8	171.9
和歌山	147.0	149.3	169.4	171.8
近畿	**148.7**	**150.9**	**170.0**	**172.4**
鳥取	158.1	161.8	172.6	176.2
島根	154.4	158.0	172.8	176.4
岡山	147.1	148.6	167.1	168.9
広島	151.4	154.2	170.0	172.9
山口	150.3	153.4	169.4	172.4
中国	**152.0**	**154.9**	**170.2**	**173.1**
徳島	146.3	149.9	168.2	171.9
香川	148.4	150.9	168.6	171.2
愛媛	151.0	154.3	172.1	175.4
高知	154.0	156.2	176.1	178.3
四国	**150.2**	**153.1**	**171.7**	**174.6**
福岡	149.4	151.3	170.8	172.7
佐賀	153.8	156.0	173.3	175.5
長崎	162.6	162.8	181.5	181.9
熊本	147.1	148.7	170.1	171.7
大分	155.5	155.9	178.0	178.5
宮崎	154.2	156.0	175.5	177.4
鹿児島	161.6	162.4	179.9	180.8
九州	**155.1**	**156.3**	**175.7**	**177.0**
沖縄	**159.3**	**160.6**	**179.3**	**181.7**
全国	**151.1**	**153.7**	**171.2**	**173.9**

（注）消費税込み。資源エネルギー庁調べ

まごころでむすぶ笑顔
MEIJI LogiTech
明治ロジテック株式会社
代表取締役社長　荒木　智
お客様の満足を第一に考え、つねに品質向上に挑戦していく
「品質経営」の明治ロジテックです。
商品と情報を結ぶ総合物流企業として、
お客様に最適な物流ソリューションを
提供していきます。
本　社
〒136-0075　東京都江東区新砂1-2-10　明治東陽町ビル6階
TEL. 03(5653)0577　FAX. 03(5653)0585　http://www.meiji-logitech.com

新書籍発売記念
2030年に飛躍する企業になるための物流経営セミナー
～2024年問題のその先へ～
【第1部】物流業界の各専門家によるパネルディスカッション
2024年問題　ドライバー不足　M&A　2030年の業界図
株式会社物流ニッポン新聞社 記者 佐々木 健 様
ナオヨシ株式会社代表 井ノ瀬 広和 様
船井総研ロジ株式会社 取締役 赤峰 誠司 様
【第2部】あなたも当事者！？
今更聞けない物流業界M&Aのリアルな現状
株式会社日本M&Aセンター 業界再編部 部長 山本夢人（The Story著者）
来場限定特典！
新書籍「The Story［物流業界編］」当日プレゼント
日時：7月13日（水）15:00～17:00
場所：現地&オンライン同時開催
参加費：無料　定員：現地参加70名　オンライン1,000名
現地会場：日本M&Aセンター本社
（東京都千代田区丸の内1-8-2　鉄鋼ビルディング24階）
お申込みはこちらから
日本M&Aセンター　セミナー　2030

（面担　岩渕彩香）