

JLL、アジア太平洋地域の冷凍冷蔵倉庫市況を分析した「コールドチェーン - 市場と投資機会を探る」を発刊

2030 年世界の市場規模は約 11 億^mと予測、魅力的な不動産投資セクターとして注目

東京 2024 年 2 月 7 日 – 総合不動産サービス大手 JLL（本社: 米国シカゴ、CEO & プレジデント: クリスチャン・ウルブリック、NYSE: JLL）は、アジア太平洋地域における冷凍冷蔵倉庫の市場動向と今後の展望についてまとめたレポート「コールドチェーン - 市場と投資機会を探る」を発刊しました。

ハイライト

- **世界の冷凍冷蔵倉庫市場** – 冷凍冷蔵倉庫は、製品を一定の温度で管理・保管する施設で、コールドチェーン（低温物流）において重要な役割を担う施設です。e コマースの拡大や消費パターンの変化など多様化する物流ニーズを背景に、冷凍冷蔵倉庫に対する需要も高まっており、世界の同市場規模は 2014 年の 5 億 5,000 万^mから 2022 年には約 7 億 8,500 万^mに拡大しています。この成長率を維持すると 2030 年の市場規模は、約 11 億^mを超えると予測されます。
- **不動産投資としての冷凍冷蔵倉庫セクター** – 底堅い需要、安定したキャッシュフロー、長期の賃貸借期間、さらに標準的な物流施設と比べると高い利回りや賃料プレミアムが期待できることなどから、新たな高利回りの魅力的な不動産投資セクターとして投資家から高い関心を得ています。金利や資本コストの上昇により不動産投資市場全体は停滞していることから、冷蔵冷凍倉庫セクターも直近 12 カ月の投資活動は鈍化していますが、2021 年時点の冷蔵冷凍倉庫の平均取引額をみると、過去 10 年の年間平均 1,910 万米ドルに対して 2,960 万米ドル、大型取引の件数も過去 10 年の年間平均 15 件の 2 倍以上となる過去最高の 32 件となっています。
- **日本の冷凍冷蔵倉庫市場** – 既存施設の老朽化、EC における食品売り上げ拡大、労働力不足などを背景に需要が増加しています。また、供給面においてもドライ物流施設を多数供給してきた大手のデベロッパーが冷凍冷蔵倉庫の開発にも着手し始めていることから、今後継続的に増加することが見込まれます。従って、投資市場での関心は高く、開発案件増加による売買増加と需要の成長性を考慮したリスクプレミアム縮小が予想されます。

アジアパシフィック サプライチェーン&ロジスティクス ソリューションズ シニアディレクター ベン・ホーナーは次のように述べています。

「冷凍冷蔵倉庫への投資は 2021 年から鈍化していますが、まだ市場のピークには到達していません。オンライン消費への構造的な変化やマクロ経済の影響など、様々な要因が長期的かつ持続的な冷凍冷蔵倉庫市場の成長を下支えし、一定の投資家グループからの投資を後押しするでしょう。」

JLL 日本 リサーチ事業部 シニアディレクター 谷口 学は次のように述べています。

「他のアジア太平洋地域と同様に、日本でも冷凍冷蔵倉庫への投資が拡大しています。今は期待が先行していますが、消費パターンや労働市場の変化が賃貸需要の拡大に結びつき、投資対象としてのデータが蓄積、充実することで、多様な投資家の市場参入が可能となり、冷凍冷蔵倉庫市場の長期的な成長につながると考えられます。」

レポートの詳細は[こちら](#)をご覧ください。

JLLについて

JLL（ニューヨーク証券取引所：JLL）は、不動産に関わるすべてのサービスをグローバルに提供する総合不動産サービス会社です。オフィス、リテール、インダストリアル、ホテル、レジデンシャルなど様々な不動産の賃貸借、売買、投資、建設、管理などのサービスを提供しています。

フォーチュン 500®に選出されている JLL は、世界 80 カ国で展開、従業員約 105,000 名を擁し、2022 年の売上高は 209 億米ドルです。企業目標（Purpose）「Shape the future of real estate for a better world（不動産の未来を拓き、より良い世界へ）」のもと、お客様、従業員、地域社会、そして世界を「明るい未来へ」導くことが JLL の使命です。JLL は、ジョーンズ ラング ラサール インコーポレイテッドの企業呼称及び登録商標です。jll.com

お問い合わせ：FGS グローバル(JLL 広報代理)

E メール：JLL-TYO@fgsglobal.com 長谷田 (080 9898 5591) 浅野 (070 7425 8483)