

2026. 1 No.165

三井住友信託銀行

調査月報



時論

日本の観光立国をサステナブルにするには……………1

経済の動き

都道府県別に見た「純粋空き家」の動向

～戸数が多いのは三大都市圏、比率は西高東低～……………3

ガザ紛争を経たイスラエル信用力の見通し……………10

産業界の動き

拡大する冷凍食品市場、逼迫する低温物流……………18

時論

日本の観光立国をサステナブルにするには

中国政府が訪日自粛を呼び掛け、宿泊や飲食、小売を始めとする観光業界に影響が広がっている。台湾を巡る外交問題が起点であり、長期化する懸念も否定できない。中国からの旅行者はインバウンド最大の顧客であり、訪日相手国の集中リスクが顕在化した結果とも言える。一方で、その直前までは有名観光地への旅行者集中が引き起こすオーバーツーリズムが深刻化するとともに、その裏返しとして地方圏でのアンダーツーリズム(誘客不足)が際立っていたことを忘れてはならない。時あたかも、政府による新たな観光立国推進基本計画(以下、観光基本計画)の策定が最終局面を迎えている。これら懸案にいかに対処していくのか、日本の観光立国をサステナブル(持続可能)にしていく方策が問われている。

まず中国自粛の影響を見ると、訪日客数では今 1～9 月に中国が 749 万人で国別トップ、香港と合わせ 931 万人、旅行消費額は合計 2.0 兆円に達するなど、いずれも全体の約 30%に相当する。独自の試算結果によると、消費額はいわゆる「ゴールデンルート」に当たる東京 8.1 千億円、大阪 5.0 千億円、京都 1.2 千億円がトップ 3 を占めるなど、総額の 79%が三大都市圏に集中する。日本人と合わせた内外旅行消費額に占める中国・香港の割合は大阪と東京で 20%前後、京都で 10%に相当し、地域 GDP 比でも大阪 1.2%、京都 1.1%、東京 0.7%に及び影響は少なくない。実際、過去にも 2012 年に尖閣問題で日中関係が悪化した際は▲2 割程度、2019 年に韓国で反日感情が高まった折に▲5 割前後、それぞれの国からの訪日客が落ち込むなど、インバウンド需要が外交関係に左右された先例がある。

こうした状況下での観光基本計画の見直しである。施策の方向性として①インバウンド受入れと住民生活の質の確保と両立、②国内交流・アウトバウンドの拡大、③観光地・観光産業の強靱化という素案が示されている。短期的には中国・香港からの旅行者減少が生じるにしても、その先を見通すと①のオーバーツーリズム対策が最大テーマであることは間違いない。実際、2025 年上期の外国人延べ宿泊者数は三大都市圏が 67%と 2019 年比 4%ポイント上昇し、都道府県別の集中度指数を計測しても 34%増しになっている。現行計画でも地方誘客は課題に挙がり対策が打たれてきたが、これまで分散が進むどころか、有名観光地への集中が加速しオーバーツーリズムがむしろ深刻化しているのが現状である。

もっとも、これまで効果的な対策実践のネックになってきた受入地域のヒト(観光組織)・モノ(同戦略)・カネ(同財源)のリソース不足のうち、最後の財源確保には改善の兆しが見えてきた。それが自治体による宿泊税導入の広がりである。現実には 11 月末時点で今年度末までの導入先(予定含む)は 19 自治体なのに対し、2026 年中に北海道など新たに 24 自治体が施行し合計で 43 自治体を数える。共同通信社の調査によれば、その他にも 91 自治体が検討段階にあるとされる。また、京都市など導入済み自治体で税率引き上げを計画する先もあり、税収額(見込額含む)は 562 億円と従前の 1.6 倍に膨らむと見られる。背景にあるのは、観光客向けの情報発信、ゴミ増大やトイレ不足などに伴う支出が増えるほど、本来は地域住民への行政サービスに充てるはずの一般財源が不足してしまうことにある。宿泊税はこうしたボトルネックを解消し、観光振興やオーバーツーリズム対策に目的を限定した自主財源として導入される。

政府も財源確保に動き始めた。報道では国際観光旅客税(出国税)の増税を検討中と伝わる。現行 1 人 1 千円を 3 千円に値上げし、足元 524 億円の税収を 3 倍程度に拡大することを目指す。得られた財源

はオーバーツーリズム対策や地方誘客に充当する算段である。こうした施策をテコに、観光基本計画では2030年の訪日客6千万人・消費額15兆円の達成時に、地方部の宿泊者数を三大都市圏並みに引き上げる野心的な目標を打ち出すと報じられる。果たして実現可能なのか。机上で概算すると、足元の訪日客1人当たり4.5泊の想定では三大都市圏と地方部ともに宿泊者数は1.3億人泊と見積もられる。これは三大都市圏で現状の1.2倍、地方部で2.6倍の宿泊ニーズに相当する。但し、この状況でも消費額は15兆円に届かない。目標達成には1泊当たりの消費単価を1.2倍に引き上げる必要がある。事態打開のためには高いハードルが求められるにしても、地方部での誘客数2.6倍、消費単価1.2倍はかなりの無理筋と言わざるを得ない。今度は地方部でもオーバーツーリズムが生じる懸念がある。数字を追って無理な背伸びをするよりも、今ある観光資源を磨き上げ着実に成長させていくのが正攻法と言えよう。

そうした観点で改めて旅行実態を確かめると、気になる点が浮かび上がる。それはコロナ禍後に日本人の旅行ニーズが伸び悩んでいることである。実際、都道府県別に2025年上期の延べ宿泊者数を見ると、外国人がコロナ禍前の2019年同期を上回るのが36か所なのに対し、日本人では12か所に止まる。残念ながら、どちらもその水準に届かない先も九州を中心に地方部に9か所ある。そうかと言えば、インバウンドは増加しつつも肝心の国内客が落ち込んだまま、あるいは頭打ちになっている地域が全国で26か所を数える。類型の一つは京都や東京などの三大都市圏内の先に特徴的で、外国人客の増加で全体の宿泊者数は伸びつつも日本人客だけが減少しており、オーバーツーリズムの影響が窺われる。もう一つが外国人客は増加しつつも日本人客の落ち込みが大きく、全体の宿泊者数も下振れするパターンであり、東北などの地方部で見られ旅行者・観光地双方の複合要因が背景にあると考えられる。

さらに分析を進めると、これらアンダーツーリズムの地域では総じて宿泊施設の収容力減退が進み始めていることが分かる。具体的には、都道府県別の内外延べ宿泊者数とホテル・旅館客室数の増減が相関関係にあることが裏付けられた。これら地域では日本人客に代わるほどの外国人の大量誘客には時間を要すると見られ、目先は日本人客の需要回復を図る必要があろう。それができなければ、ますます意図せざる形で宿泊キャパシティが減ってしまい、将来の誘客拡大に支障をきたす恐れがある。

人口減少に伴う国内旅行者の落ち込みを補うためにインバウンド誘客が必要だと言われるが、日本人1人当たりの旅行回数や滞在日数を伸ばせば延べの旅行・宿泊者数の伸び代がない訳ではない。ましてやインバウンドは今回のような外交問題や為替動向次第で大きく変動する可能性がある。また、外国人旅行者の異なる目線や感覚により発掘される新たな魅力を否定するものではないが、やはり日本人旅行者が素晴らしい、また訪れたいと評価する観光資源や旅行体験がまずあって、その延長線にインバウンド誘客があるというのが本来の観光立国なのではあるまいか。

先日訪れた地方博物館の「昭和のくらし」フロアは当時の住宅や車、生活用品の展示だけでなく、照明や音響で季節や時間の流れをライブ体験させる工夫がなされ、思いのほか心を動かされた。今年はちょうど昭和100年。年齢や趣味が合えば立派なコンテンツになる。幸い日本の各地域は和食や温泉、四季折々の自然、歴史やアニメを含む文化など観光資源には事欠かない。それらをテーマ別の観光パッケージに仕立て、近隣自治体とも連携してストーリー性を持たせた地域周遊プランとして、奇をてらうことなく内外旅行者向けにしっかり発信していくことこそ地方誘客の早道だと考える。

(主席研究員 井上 一幸)

※ 本レポートは作成時に入手可能なデータに基づく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。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解ではありません。ご質問等はchosainfo@smtbjpまでご連絡ください。

都道府県別に見た「純粋空き家」の動向

～戸数が多いのは三大都市圏、比率は西高東低～

＜要旨＞

深刻化する空き家問題。問題を引き起こしやすいのは、賃貸用や売却用以外の、いわば「純粋空き家」である。純粋空き家は、2000 年の 212 万戸から 2023 年には 386 万戸と 1.8 倍強に増加、足下では全住宅の 17 戸に 1 戸となっている。純粋空き家の発生要因としては、高齢住人の死亡もしくは転居、賃貸用・売却用となりにくい立地や家屋状態であること、所有者が遠方居住で管理が困難であることなどが考えられる。

都道府県別に純粋空き家の状況をみると、戸数が多いのは三大都市圏各県、住宅総数に占める比率でみると西高東低の傾向がみられた。純粋空き家戸数は高齢者の死亡数、転居数と強い正の相関関係にある。一方、純粋空き家比率は、高齢者の死亡率、住宅の築年数と強い相関が、親子別地域居住比率との間に弱い相関がみられた。

純粋空き家比率を空き家問題発生リスクのひとつの指標と考えると、鹿児島県や四国の各県でリスクが高い。こうした県では空き家対策の制度やサービスの周知・利用推進の積極化や、純粋空き家から賃貸用・売却用への転換等に伴う費用補助、遠方の所有者に対する管理のための往訪の費用補助なども考えられよう。

1. 急増する「純粋空き家」、20 年間で 1.8 倍に

空き家の増加に伴い、衛生、景観、治安、防災など様々な面で周辺環境が悪化し、不動産価格の下落や民間取引・公共事業の遅滞をもたらすなどの社会問題が発生している。「空き家問題」である。

空き家は、用途別に「二次的住宅」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「その他の空き家」の 4 つに分類される(図表 1)。このうち、管理やメンテナンスが滞りやすく、空き家問題を引き起こしやすいのは「その他の空き家」、いわば「純粋空き家」であろう。本稿ではこの「純粋空き家」の動向を把握し、空き家問題について考えた。

図表 1 空き家の分類(用途別)

	定義
二次的住宅(別荘、その他)	週末や休暇時に保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の空き家＝純粋空き家	空き家のうち、上記3種類以外の住宅。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅(注:空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)

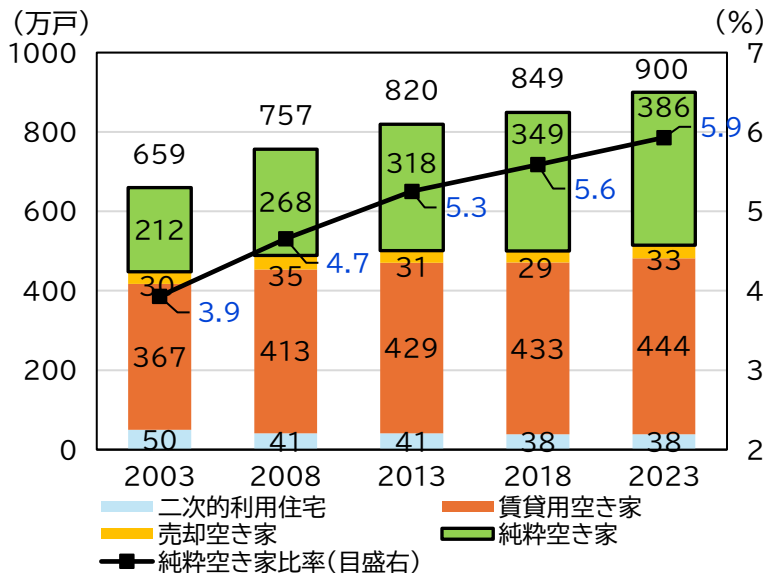
空き家問題の発生リスク高

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

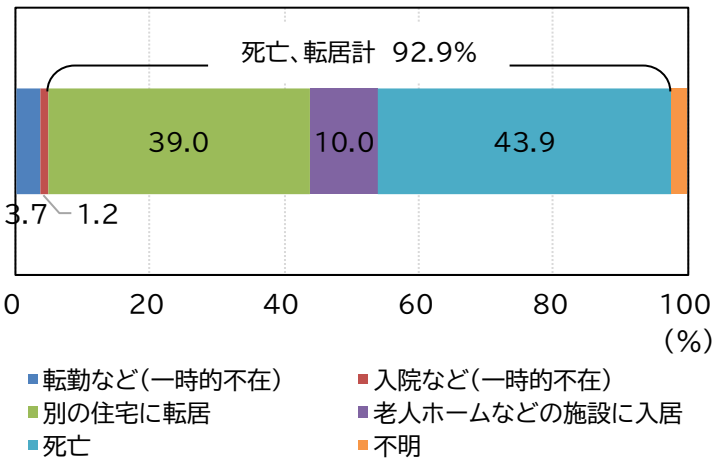
図表 2 は、空き家戸数を種類別にみたものである。日本の空き家総数は 2003 年の 659 万戸から 2023 年には 900 万戸と、20 年間で 1.4 倍弱に増加した。

特に増加が大きいのが純粋空き家で、同じ期間に 212 万戸から 386 万戸へと 1.8 倍強に増え、空き家全体の 4 割を超えた(42.8%)。住宅総数に占める割合(純粋空き家比率)も 3.9%から 5.9%に上昇している(図表 2 折れ線)。空き家問題自体の発生件数データは整備されていないが、問題発生 of 土壌となりやすい純粋空き家は、全住宅の 17 戸に 1 戸まで増加しているのである。

図表 2 種類別にみた空き家戸数と純粋空き家比率



図表 3 住宅に人が住まなくなった理由



(資料)国土交通省「空き家所有者実態調査」

(注)純粋空き家比率=純粋空き家戸数/住宅総数

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

2. 「純粋空き家」の発生要因 ～ベースは高齢住人の死亡と転居

「空き家」が発生する主なタイミングは、住人の死亡と住人の転居である。

国土交通省「空き家所有者実態調査」によると、住宅に人が住まなくなる(=住宅が「空き家」化する)理由で最も多いのは住人の死亡で 44%、これに転居(別の住宅への転居が 39%、老人ホームなどへの入居が 10%)を加えると 9 割を超える(上掲図表 3)。

このうち、死亡ないし転居した住人が高齢だった場合は、空き家の中でも維持・管理が滞りがちな「純粋空き家」が発生しやすい(詳細は以下の①、②)。また、当該住宅が立地や家屋状態などの面から賃貸用・売却用となりにくい場合や、所有者が遠方に居住していて管理のための往訪が難しい場合なども「純粋空き家」となりやすい(同③、④)。

こうした点を踏まえ、純粋空き家の発生要因をまとめると以下 4 点となる。

① 高齢者の死亡とそれに伴う相続

近年の日本の相続においては、子ではなく兄弟姉妹などの超高齢者が相続人となり、身体能力や認知機能の低下から相続した住宅の利活用、処分、管理がスムーズに進まないケースが増えている。相続人不在や相続放棄により、故人が保有していた資産の行き先確定に時間がかかる場合も、この間の長期放置で住宅の劣化が進み、相続人確定後も賃貸・売却が可能な状態に戻

すには手間とコストがかかるため、結局純粋空き家として放置し続けるというパターンも少なくない¹。

また、更地にすると固定資産税の負担が増大するという税制面の事情も、建物を取り壊さないままの年を経過、ひいては純粋空き家の発生に結び付いていると考えられる。

② 高齢者の転居

転居者が若中年層の場合、基本的には元の住宅を売却もしくは賃貸にして新居に移るが、高齢者が老人ホームやサ高住などの高齢者向け施設、子供宅などに転居するケースでは、「最期は思い出が詰まった自宅に戻って」という願望があれば賃貸・売却されずに純粋空き家化する。

所有者(転居した高齢者)が認知症を発症している場合は、そもそも不動産取引ができず、当面は空き家状態で塩漬けとなる。

③ 賃貸用・売却用となりにくい立地や家屋状態

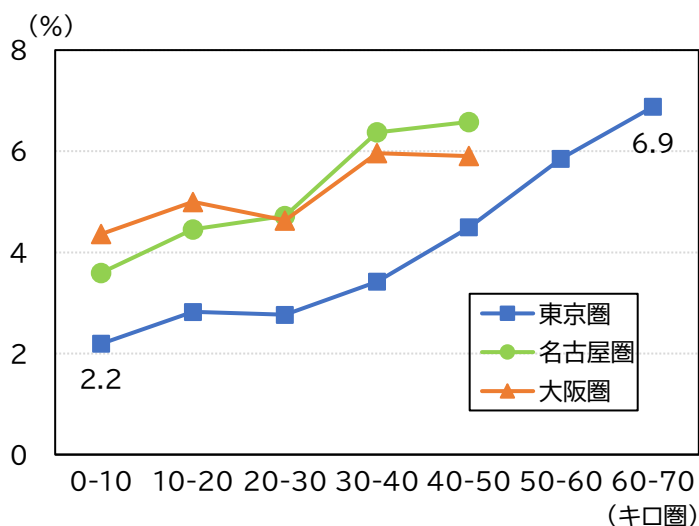
立地については、三大都市圏のいずれにおいても、都心からの距離が遠くなるほど純粋空き家比率が高まる傾向がみられる(図表 4)。例えば、東京圏の純粋空き家比率は、中心部 10 キロ圏内では 2.2%、60～70 キロ圏では 6.9%と 3 倍以上の開きがある。

家屋の状態については、前述の通り空き家全体に占める純粋空き家の比率は 42.8%であるが、腐朽・破損のある住宅に限定するとこの比率は 56.5%まで上昇する²。

④ 遠方居住の相続人にとって高い管理ハードル

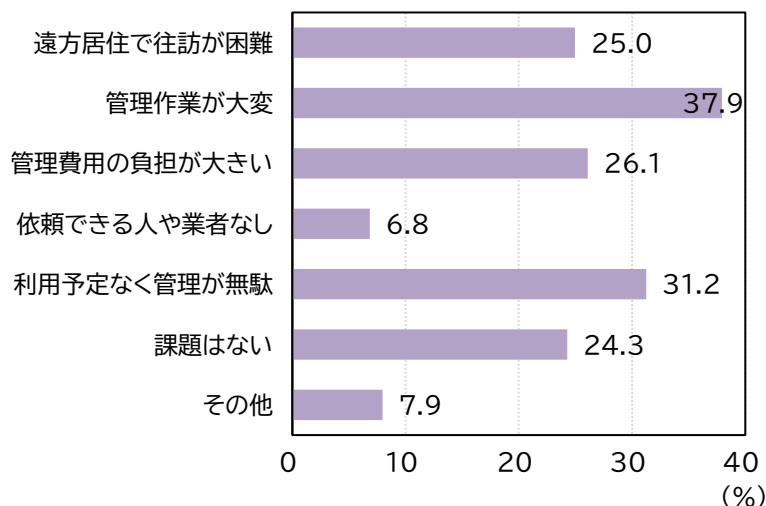
日本の相続では、被相続人と相続人の居住地が離れていることが少なくない。所有している空き家を相続によって取得した人の 1/4 が、管理する上での問題点として「遠方に住んでいて管理のための往訪が困難」であることを挙げており(図表 5)、相続した住宅の純粋空き家化が進む要因のひとつになっている。

図表 4 三大都市圏の距離圏別純粋空き家比率



(注)名古屋圏、大阪圏は 50 キロ圏以遠のデータはなし。
(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

図表 5 空き家を管理する上での課題



(注)回答者=所有している空き家を相続により取得した人
(資料)国土交通省「空き家所有者実態調査」

¹ 三井住友信託銀行調査月報第 157 号『変わる「故人資産」のゆくえ』(2025 年 5 月)参照。

² 総務省「住宅・土地統計調査」より。

3. 都道府県別に見た純粋空き家～戸数は東京よりも大阪、比率は西高東低

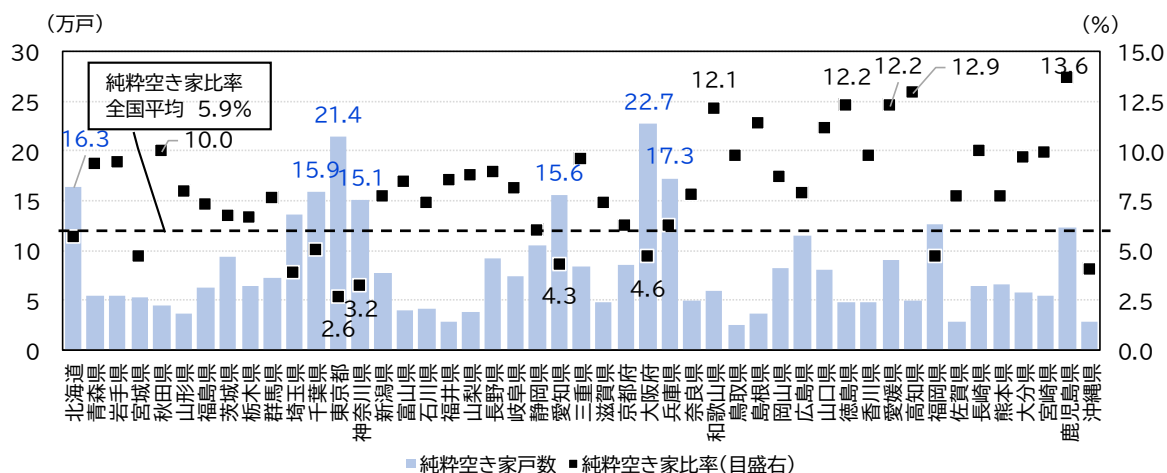
次に、都道府県別に純粋空き家の状況をみた。

まず純粋空き家の戸数をみると、最も多いのは大阪府(22.7 万戸)で、東京都(21.4 万戸)がこれに続く。15 万戸以上の県はこの 2 都府を含め7つあり、北海道以外は三大都市圏内である(図表 6 の棒グラフ、データラベル青)。人口の多さゆえに高齢者の死亡数や転居数が多い各県においては純粋空き家戸数も多いという、ある意味予想通りの結果となった。

実際、純粋空き家戸数と高齢者死亡数、高齢者転居数を両軸にとり47都道府県をプロットすると、強い正の相関がみられ(図表 7、図表 8)、各図表の右上(高齢者の死亡数、転居数が多く、純粋空き家戸数も多い)に東京都、大阪府などが位置する形となった。

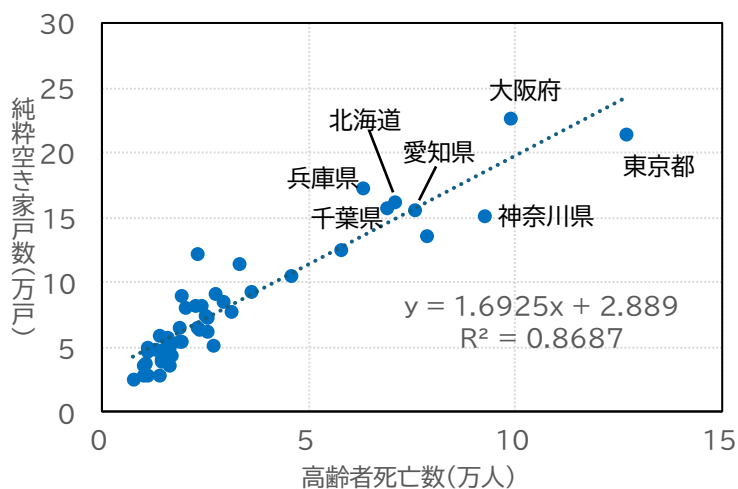
なお、東京都より大阪府の方が、神奈川県、千葉県より兵庫県の方が純粋空き家戸数が多いのは、住宅の需給関係から東京圏の方が賃貸用・売却用となる空き家が多いことが影響している(次頁図表 9)。

図表 6 都道府県 純粋空き家戸数と純粋空き家比率



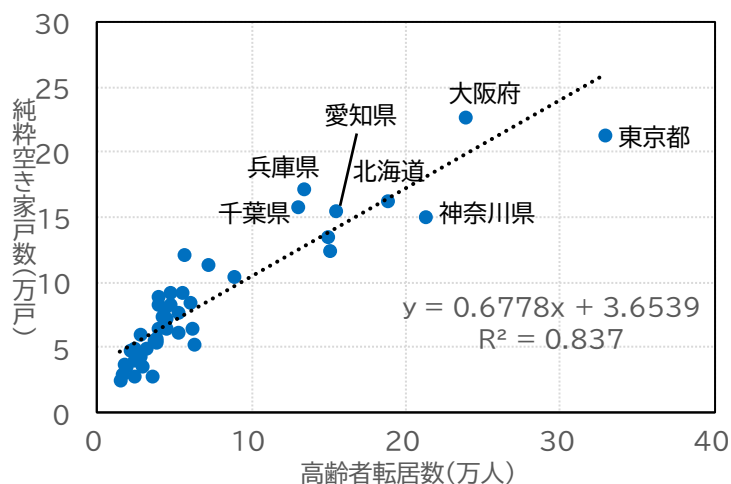
(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

図表 7 高齢者死亡数×純粋空き家戸数でみた都道府県分布



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」、厚生労働省「人口動態調査」

図表 8 高齢者転居数×純粋空き家戸数でみた都道府県分布



(注)高齢者転居数は 2015 年→2020 年で転居した高齢者数
(資料)総務省「住宅・土地統計調査」、同「国勢調査」

次に、県別の純粋空き家比率(純粋空き家戸数/住宅総数)をみると、鹿児島県が 13.6%と最も高く、高知、愛媛、徳島、和歌山の各県でも 12%を超える一方、東日本で 10%を超えるのは秋田県1県であるなど、総じて西高東低の傾向がみられる(前頁図表 6 の■、データラベル黒)。

また、東京都(2.6%)、神奈川県(3.2%)など三大都市圏各県や、宮城県、福岡県など地方の中核県では全国平均(5.9%)を大きく下回る。

純粋空き家比率と強い相関が認められたのは、高齢者の死亡率と住宅の平均築年数(※)である(図表 10、次頁図表 11)。また、子が親と別の地域³に居住している比率との間にも弱い相関が見られた(次頁図表 12)。

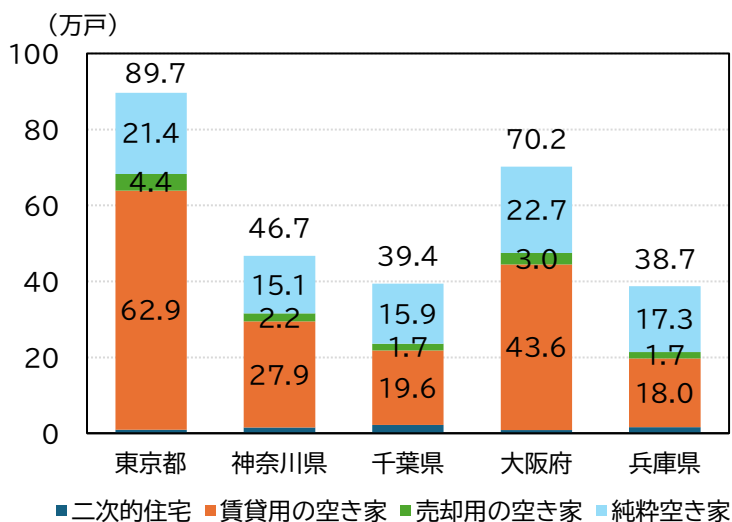
高齢者の死亡率が高い県、古い住宅が多い県、住宅相続者の遠方居住比率が高い県では純粋空き家比率が高くなるということであり、P2～P3 で述べた純粋空き家の発生要因①、③、④とも概ね平仄が合う。

純粋空き家比率が西高東低となっている明確な理由は見出せないが、住宅の平均築年数が若干関与している可能性がある(次頁図表 11、図表 13)。

なお、純粋空き家比率と高齢者の転居率の間には相関が認められなかった。

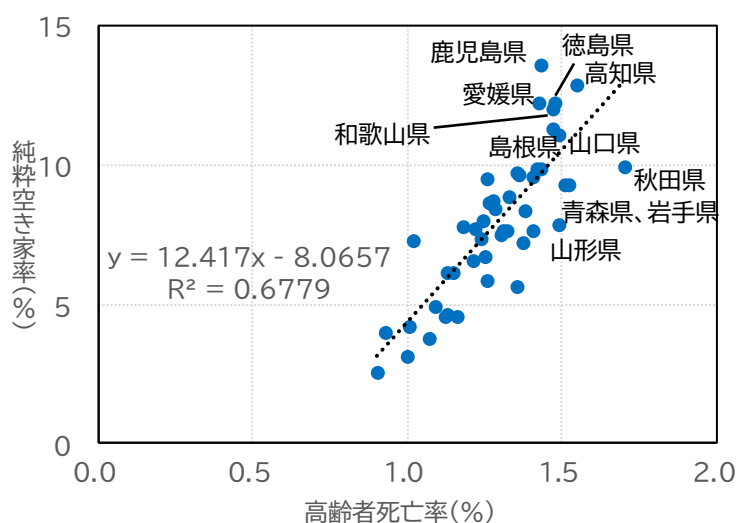
※「平均築年数」を家屋の状態を示すひとつの目安とした。

図表 9 東阪純粋空き家戸数上位県における用途別空き家戸数



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

図表 10 高齢者死亡率×純粋空き家比率でみた都道府県分布

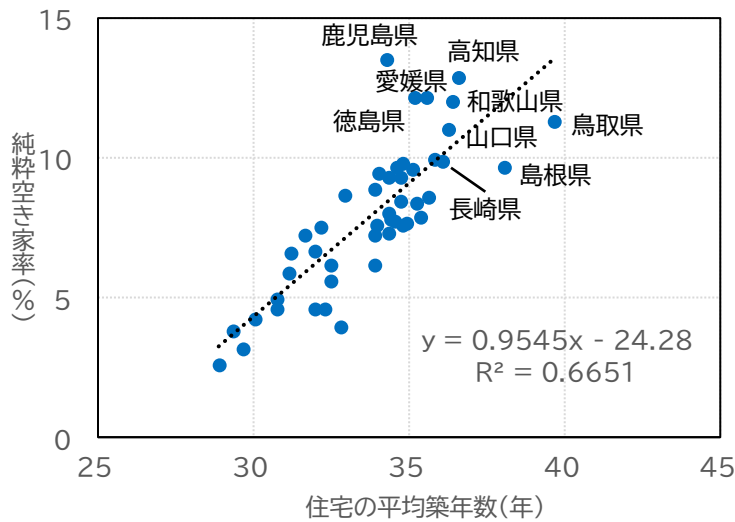


(注)高齢者死亡率=高齢者死亡数/総人口

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」、同「国勢調査」、厚生労働省「人口動態調査」

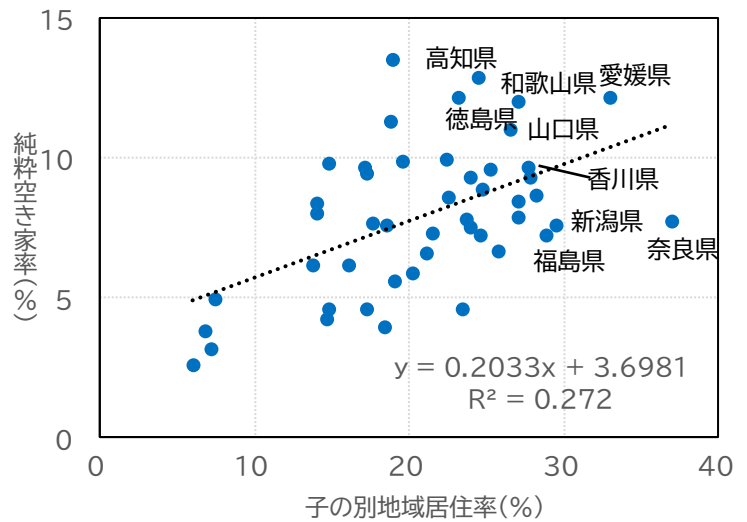
³ 北海道、東北(青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島)、北関東(茨城、栃木、群馬)、東京圏(埼玉、千葉、東京、神奈川)、中部・北陸(新潟、富山、石川、福井、山梨、長野、静岡)、中京圏(岐阜、愛知、三重)、大阪圏(京都、大阪、兵庫)、京阪周辺(滋賀、奈良、和歌山)、中国(鳥取、島根、岡山、広島、山口)、四国(徳島、香川、愛媛、高知)、九州・沖縄(福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄)の全 11 地域。国立社会保障人口問題研究所「人口移動調査」に基づく。

図表 11 住宅の平均築年数×純粋空き家比率でみた都道府県分布

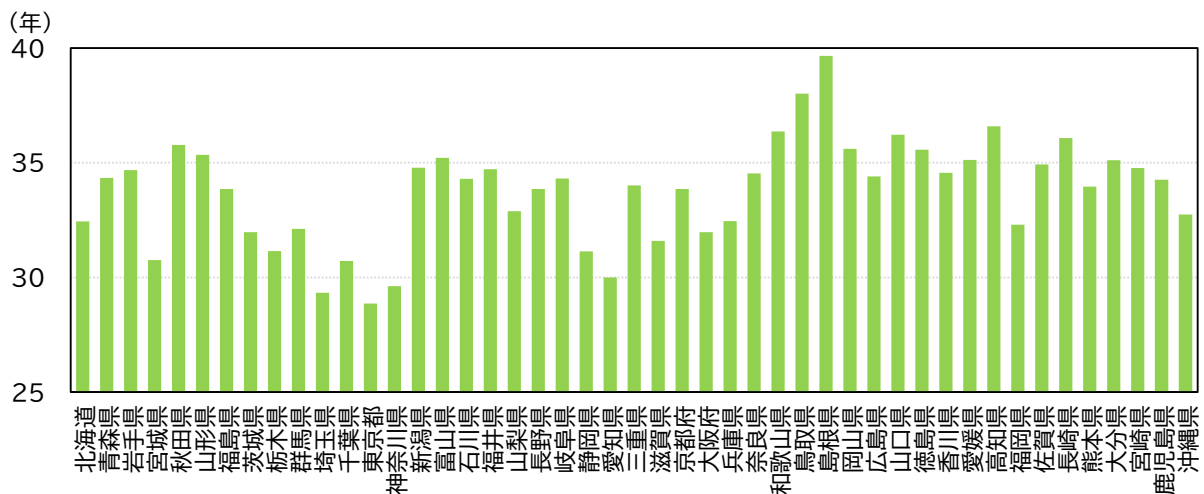


(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

図表 12 子の別地域居住比率×純粋空き家比率でみた都道府県分布

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」、同「国勢調査」、
国立社会保障人口問題研究所「人口移動調査」

図表 13 都道府県別 住宅の平均築年数



(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

4. まとめ～空き家問題抑制のために

空き家問題を未然に防ぐことは経済的にも意味が大きく、対策は官民間わず増加している。

相続や遺贈で取得した不要な土地を国が引き取る「相続土地国庫帰属制度」は 23/4 月の開始以降、申請件数、帰属件数(実際に国が引き取った件数)ともに着実に積みあがっている。このうち「宅地」の帰属件数は種目別(宅地、農林地、森林、その他)で最も多く、足下 10 月末時点で 784 件まで増加(次頁図表 14)、相続に伴う住宅空き家化の防止に寄与している。

国は他にも、「改正空き家対策特別措置法」による管理不全空き家への対応強化(23 年 12 月)、相続登記の義務化(24 年 4 月)など、空き家問題の抑制に力を入れている。また、2026 年度税制

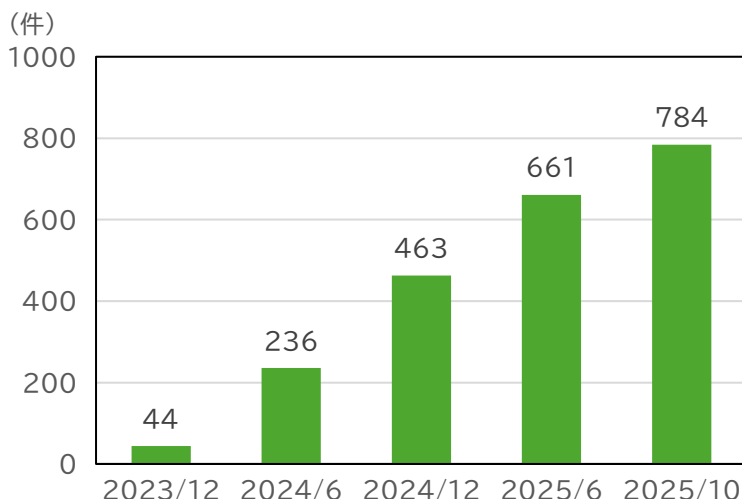
改正では中古住宅の住宅ローン減税の限度額が 3,000 万円から最大 4,500 万円に引き上げられる見込みであり、中古住宅の需要増加を通じ、純粋空き家から賃貸用・売却用への転換が進むことも期待できる。

「空き家バンク」を設置する自治体も増加しており、民間でも、中古住宅を借り上げてリノベ、転貸する、建物解体費用や土地の売却価格を無料見積もりできるウェブサイトを提供するといった住宅の空き家化防止を支援する様々なサービスが展開されている。

純粋空き家比率をもとに県別の空き家問題の発生リスクを考えると⁴、発生リスクは西高東低で、リスクが特に高いのは鹿児島県や四国の各県、和歌山県など、低いのは首都圏各県や愛知県、大阪府、地方では宮城県、福岡、沖縄の各県と言える。

リスクが高い各県においては、上記のような空き家対策の制度やサービスの周知・利用推進の積極化や、純粋空き家から賃貸用・売却用への転換（建て替え、リノベ含む）ないし更地にしての売却に伴う費用補助、所有者が遠方居住の場合、管理のための往訪費用補助などを考えてもよいのではないかな。

図表 14 相続土地国庫帰属制度による宅地の帰属件数(累計)



(資料)法務省資料

(調査部 経済調査チーム 上席調査役 青木 美香)

⁴ 空き家問題の発生リスクを計る指標については様々な考え方があろうが、本稿では、「純粋空き家がどの程度の密度で存在するのか」を重視し、純粋空き家戸数ではなく純粋空き家比率とした。純粋空き家比率は面積あたりの純粋空き家戸数ではないので、厳密な意味での「密度」とは言えないが、住宅の 8 戸に 1 戸以上が純粋空き家の鹿児島県と 40 戸に 1 戸の東京都では空き家問題化するリスクは異なるであろう。

ガザ紛争を経たイスラエル信用力の見通し

＜要旨＞

イスラエルは、ユダヤ教徒を中心に人口が約 1,000 万人に過ぎないものの、人口増加率は世界平均を上回り、名目 GDP も過去 10 年間で約 1.7 倍に拡大している国である。伝統的な農業やダイヤモンド加工業に加え、情報通信・ソフトウェアなどの高付加価値産業に支えられ、中東地域のなかでは比較的高い信用力を有してきた。

2023 年 10 月のガザ紛争以降、軍事衝突が続いていた間は地政学リスクが非常に高い状態であり、イスラエルの信用力悪化の主因となったが、停戦が実現したことで同国が攻撃を受ける懸念は和らぎつつある。元々、紛争が断続的に発生している地域であるため、紛争前と現状を比較しても地政学リスクが信用力に与える影響に大差はない。為替や対外収支関連も懸念は限定的である一方、今後も継続的な軍事支出の高止まりで財政赤字並びに政府債務の拡大が想定されることは、信用力の押し下げ要因となる。

中長期の信用力を見通す上で重要なのは、同国経済を支えるハイテク産業が高成長を維持できるかという点である。ガザ紛争に伴う企業・人材の海外転出を受けて、あらゆる分野のハイテク産業が国内で育つという時代は終わり、ガザ紛争での実績が評価されたサイバーセキュリティや防衛などの分野が選択され、これらの分野に大型投資が集中しつつある。世界的な安保関連の投資需要の高まりにより、今後も高い成長が見込まれ、これらの分野が新たな成長ドライバーとして同国の経済を牽引し、税収増を通じ財政改善に寄与することで、イスラエルの信用力を緩やかに改善させていこう。

1. はじめに

2025 年も中東地域の紛争に関するニュースを見ない日はなかったと思えるほど、多くの中東地域の紛争関連のニュースが報じられた。その中心にいたのはイスラエルであり、敵対するのはパレスチナ自治区ガザのイスラム組織ハマスやレバノンのシーア派組織ヒズボラ、シリア、イエメン、イランなどである。近年は軍事的なイメージが強いイスラエルであるが、紛争前までは世界有数のスタートアップ集積地として注目を集め、ハイテク産業や死海・エルサレムを中心とした観光大国としても有名だった。イスラエルは、ユダヤ教徒を中心に人口が約 1,000 万人に過ぎないものの、人口増加率(直近 5 年平均)は世界平均(+0.9%)を上回る+2.0%であり、名目 GDP も過去 10 年間で約 1.7 倍に拡大している。高成長を背景に中東地域のなかでは比較的高い信用力を有してきた。

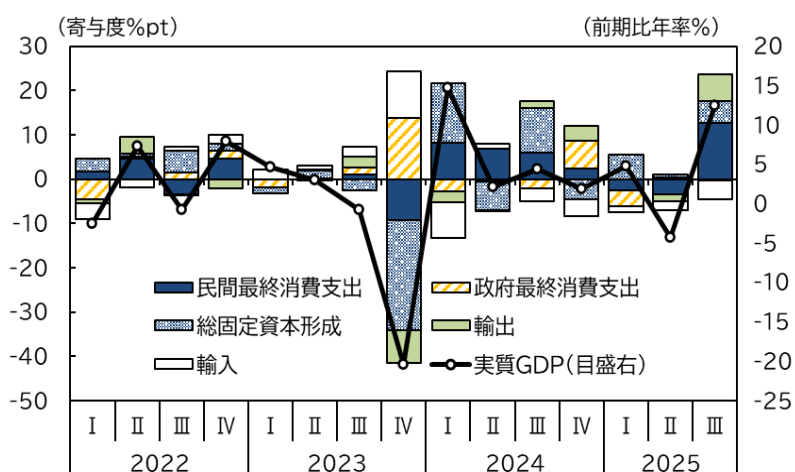
2023 年のガザ紛争開始以降、複数の格付会社によるソブリン格付の引下げが続いていたイスラエルであるが、2025 年 10 月に紛争が停戦合意に至ったことを受け、一部の格付会社が見通しを引き上げるなど、転機を迎えつつある。本稿では、ガザ紛争を通じてイスラエルの経済・財政・対外収支などがどのように変化してきたかを比較し、ガザ停戦継続を前提とした今後のイスラエルの信用力について見通していく。

2. イスラエル経済の構造と傾向

イスラエルは、伝統的な農業やダイヤモンド加工業に加え、情報通信技術、電子機器・ソフトウェア開発、医薬品等の高付加価値産業に支えられ、中東のシリコンバレーとも呼ばれている。新型コロナにより 2020 年の実質 GDP 成長率は前年比▲1.8%と落ち込んだ後、2021～2022 年はコロナ禍からの経済正常化に伴い、+6%超の高成長となった。2023 年後半はハマスとの武力衝突に伴う予備役招集による消費低迷、労働力不足による建設工事の停滞、治安悪化による観光客減少などを要因に、大幅に経済成長は鈍化した。2024 年も、軍事支出拡大を含む政府支出が下支えするも、総固定資本形成が縮小した上に民間消費の伸びも限定的となり、成長率は同+1.0%に減速した。2025 年に入り、前年に大きく落ち込んだ反動から成長率は持ち直し、第 3 四半期の成長率は前期比+12.4%（年率）となった（図表 1）。イスラエル中央銀行及び IMF の両方とも 2025 年の成長率を+2.5%と見込む。

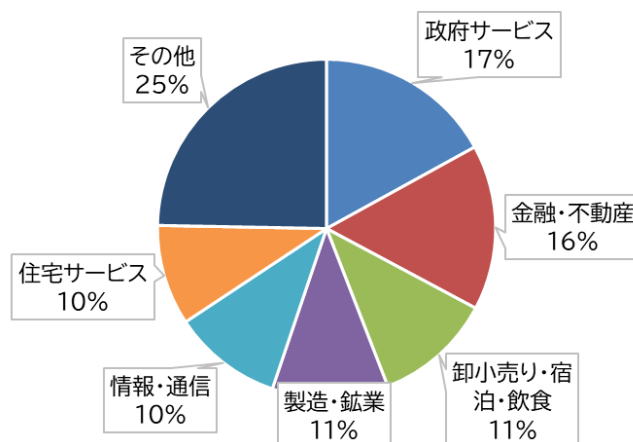
2024 年の名目 GDP を産業別にみると、ガザ紛争に関連した軍事支出拡大を含む政府サービスの構成比率が 17%と最も大きく、次いで金融・不動産業（16%）、卸小売り・宿泊・飲食（11%）となっている（図表 2）。イスラエルは 2013 年から天然ガスの生産を開始しており、近年生産量が増加していることで製造・鉱業の割合も高まりつつある。

図表 1 実質 GDP の推移と内訳



(資料)CEIC より三井住友信託銀行調査部作成

図表 2 産業別名目 GDP の内訳(2024 年)



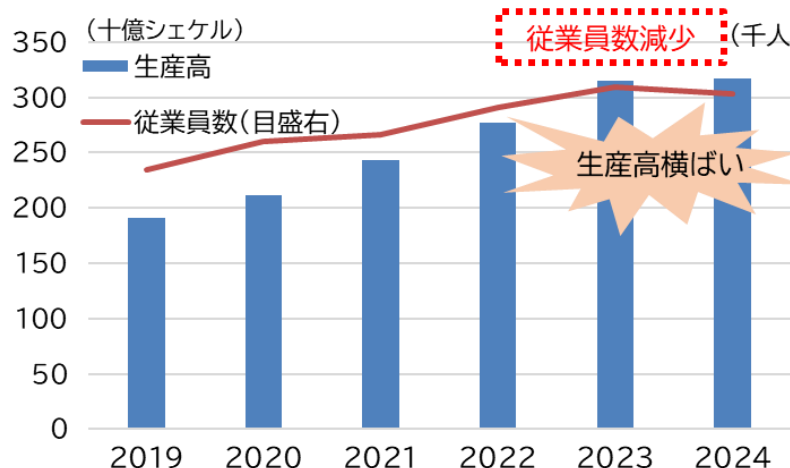
(資料)CEIC より三井住友信託銀行調査部作成

イスラエルのハイテク産業は、歴史的に高度な教育を受けた旧ソ連の移民が多く流入したことや、「技術で国を守る」というコンセプトのもと若者が徴兵期間中にハイテク分野の訓練を受けていること等を背景に拡大を続け、2024 年の名目 GDP への寄与度は 17.3%¹、輸出の 56.4%を占めるほどとなり、イスラエル経済の主力産業となっている。

¹ イスラエル・イノベーション庁による発表値。図表 2 の通り、情報・通信の構成比率は 10%であるが、政府サービスや金融・不動産業においてもハイテク分野が含まれている。

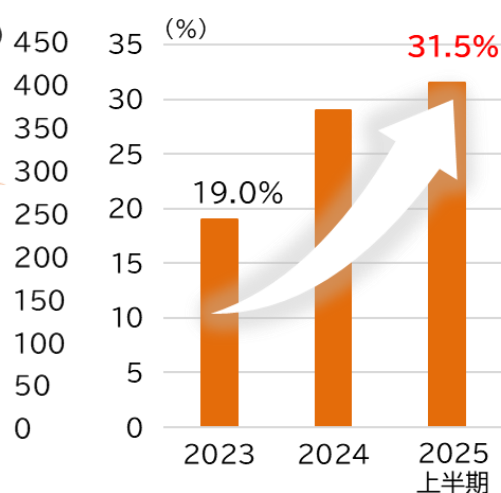
しかし、2024 年の生産高は前年と同程度と伸び悩んでおり、従業員数も減少に転じ²、スタートアップ起業数も減少を続けるなど、懸念すべき傾向も見え始めている(図表 3)。2024 年 11 月に実施されたイスラエル・イノベーション庁による調査では、スタートアップ企業やハイテク企業の約 2 割が紛争を理由に部分的に国外へ業務や人員を移したという結果が明らかになっており、今ではあらゆる分野のハイテク産業がイスラエルで育つという時代ではなくなりつつある。

図表 3 ハイテク産業の生産高及び従業員数の推移



(資料)イスラエル・イノベーション庁より三井住友信託銀行調査部作成

図表 4 ハイテク産業の資金調達のうちサイバー分野が占める割合



(資料)各種資料より三井住友信託銀行調査部作成

一方、紛争で実績を挙げたことで、イスラエルのサイバーセキュリティや防衛分野がグローバル市場から高い関心を集めており、これらの分野に対する投資が急増している。2024 年のサイバーセキュリティの分野での資金調達額は前年比倍増の 40 億ドルとなり、2025 年上半期の資金調達額も 19.8 億ドルでハイテク産業全体の約 3 割を占めている(図表 4)。また、2024 年の防衛産業の輸出額も欧州向けを中心に 147 億ドルとなり過去最高を更新した。ガザ紛争を経て、イスラエルのハイテク産業では投資の「選択」と「集中」が起き、世界的な地政学リスクの高まりを背景にした国際的に関心が高い分野に大型の投資が集まっており、今後は経済成長の牽引役として期待される。

3. イスラエルを巡る地政学の動き

そもそも、イスラエルとは 1947 年に国連総会がパレスチナをアラブ国家とユダヤ国家に分割する決議を採択したことで、翌 1948 年に独立を宣言し建国された国である。イスラエルは建国直後から領土を巡りアラブ諸国と 4 度の戦争を繰り返しており、勝利するたびに領土を拡大していった(次頁図表 5)。格付会社からの信用力評価においても、高い地政学リスクが所与のものとして織り

² 英紙 Financial Times がイスラエル・イノベーション庁の調査をもとに伝えたところによると、2022 年 5 月からの 12 ヶ月間でハイテク産業に従事する労働者の海外移住は月平均 479 人であったが、ガザ紛争勃発後の最初の 9 ヶ月で 826 人に増加した。

込まれており、2000 年代以降パレスチナ等の武装勢力との間で武力衝突が断続的に発生するなかにあっても格上げが続いてきた。

図表 5 イスラエルとパレスチナを巡る情勢

年	発生事象
1947	国連によるパレスチナ分割決議採択
1948	イスラエルの独立宣言
1948～1973	第1～4次中東戦争(48、56、67、73年)
1978	キャンプデービッド会談でイスラエルとエジプトが和平合意
1993	オスロ合意締結し、イスラエルとパレスチナ解放機構(PLO)が相互承認
1995	PLOがヨルダン川西岸とガザで自治を開始
2005	イスラエルがガザの入植地から完全撤退
2007	イスラム組織ハマスがガザを実効支配
2008～2009	イスラエル国防軍(IDF)がガザで大規模な空爆・地上戦を実施
2012	ハマス幹部殺害を発端に双方からミサイル攻撃の応酬
2014	イスラエル・ガザで50日間にわたる戦闘
2018	ガザ市民による抗議活動(帰還の 대행)で緊張状態が高まる
2021	東エルサレムでの衝突から軍事衝突に発展、空爆中心の大規模戦闘
2023	ハマスによる奇襲攻撃から紛争へ
2024	レバノンのシーア派組織ヒズボラとの戦争、停戦
2025	イランとの『12日間戦争』、ガザ紛争の停戦合意、人質解放

(資料)各種報道より三井住友信託銀行調査部作成

2023 年 10 月、ガザのハマスがイスラエルに対して奇襲攻撃を仕掛けたことから、紛争が勃発した。その後イスラエルはガザのみならず、ヨルダン川西岸への入植活動を強化した他、シリア、イエメン、レバノンにもミサイル攻撃を実施した。2025 年 6 月には最大の敵とみなしてきたイランとの直接軍事衝突(「12 日間戦争」)にも至り、地域の緊張が高まった。執筆時点(2025 年 12 月)では、レバノン、イラン、ガザにおいていずれも米国などの仲介国を通じて停戦が実現しているものの、双方が署名している正式な停戦合意文書は存在せず、脆弱な合意と言われている。ガザでは双方が相手方の停戦合意違反を主張し、イスラエルは継続的に空爆を実施しており、ガザでの死者数は停戦後も増え続けている。

4. 財政収支と国防費

続いて、国の信用力評価に影響を及ぼす一般的な要因を見ていく。最初に財政収支についてであるが、イスラエルは歳入の大部分を付加価値税(VAT)などの税収が占めており、歳出面では国防費や社会保障費の割合が多い。ウクライナ戦争による天然ガスの価格高騰で一時的に財政黒字となった 2022 年を除くと、恒常的な財政赤字体質である(次頁図表 6)。2023 年以降は、ガザ紛争への国防省関連の支出が急増しており、財政赤字も拡大している。ストックホルム平和研究所によると、2024 年のイスラエルの国防費は GDP 比 8.8%に相当し、ウクライナ(34.5%)に次いで世界で 2 番目に高い(次頁図表 7)。同国は米国からの軍事支援も受けており、支援額は戦

争開始からの 2 年間で 217 億ドルに上り³、イスラエルの GDP 比約 4%に相当する。加えて、米国はイエメンやイランを始めとする複数の中東地域においてイスラエルを支援するように軍事作戦を実施しており、それらの総額は 96.5～120.7 億ドルと見積もられている。米国からの支援がなければ、イスラエルの財政赤字は GDP 比 2 桁を超えていたと推測される。

政府債務は、ガザ紛争が開始した 2023 年以降増加傾向にあり、IMF によると 2025 年末は GDP 比 69.2%となる見込み(2022 年末は同 60.3%)。政府による資金調達、国内市場での国債発行が中心であり、イスラエルの金融機関やファンド等が主に資金供給している。

図表 6 財政収支推移

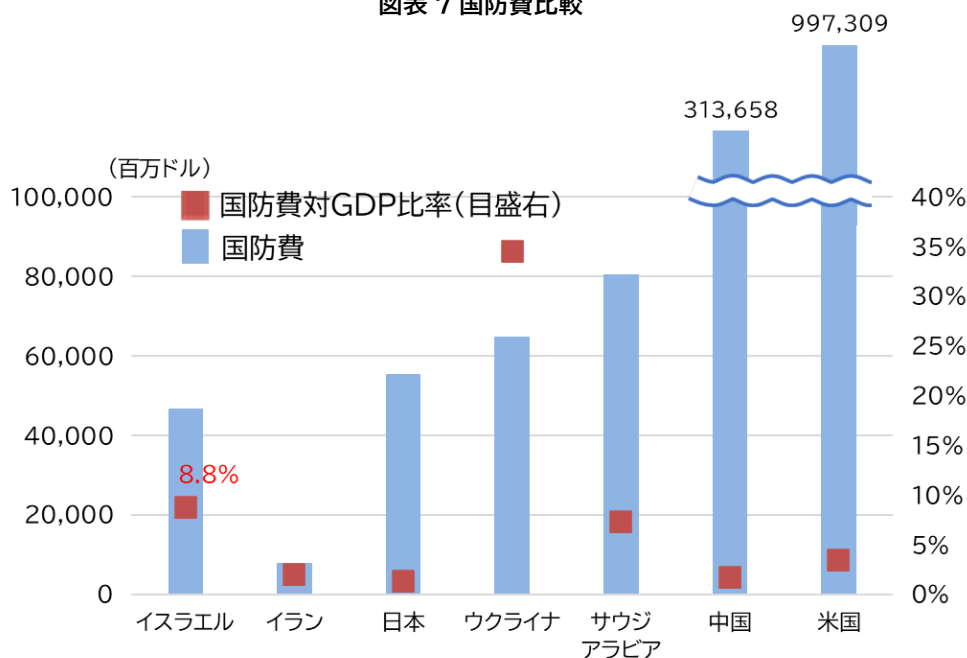
(十億シェケル)

	2021	2022	2023	2024	2025 1～10月
歳入	412.9	468.5	438.6	485.0	457.5
税収	383.9	436.1	412.2	455.4	432.3
歳出	481.6	458.8	516.1	621.2	529.0
国防省	75.1	75.2	98.1	168.8	139.6
財政収支	-68.7	9.7	-77.5	-136.2	-71.5
GDP比(%)	-3.4	0.3	-5.1	-8.3	-6.4
政府債務 GDP比(%)	67.7	60.3	61.3	67.6	69.2

(注)2025 年の財政収支 GDP 比及び政府債務 GDP 比は IMF による予測値

(資料)CEIC、IMF より三井住友信託銀行調査部作成

図表 7 国防費比較



(資料)各種資料より三井住友信託銀行調査部作成

ガザやレバノンでの戦闘は停戦中であるものの、軍事作戦は継続しており、ミサイル攻撃も続け

³ 2025 年 10 月 7 日付で米ブラウン大学がまとめた報告書「U.S. Military Aid and Arms Transfers to Israel, October 2023 - September 2025」より抜粋。

ているため、短期的に国防費が大幅に減少するとは考えにくい。また、2 年以上にわたる戦争により、イスラエルの兵士・予備役の双方に心的外傷後ストレス障害 (PTSD) などの問題を抱える人が多いとの報道もある。政府は今後これらの対応・補償を継続していく必要があり、社会保障費が高止まりする懸念がある。歳入面においても、2026 年 10 月までに総選挙を控えていることを踏まえると、ネタニヤフ首相が国民に負担を強いる増税政策を取ることも考えにくく、当面イスラエルの財政赤字は改善せず、その補填のために政府債務も増加を続けていく見通しである。IMF は政府債務 GDP 比が 2030 年に向けて 72.0% まで上昇すると予測している。

5. 為替市場と政策金利

2022 年以降、米国の利上げに伴いイスラエルの通貨シェケル安の傾向が続くなか、2023 年 10 月にガザ紛争が勃発したことで政情不安から大幅にシェケル安が進行した (図表 8)。イスラエル中央銀行は政策金利を 4.75% で維持しつつも、82 億ドル相当の為替介入を行うことで、通貨下落を食い止めた。2025 年に入ってから、国内経済の回復と地政学リスクの後退によりシェケル高の傾向が続いている。

政策金利は 2024 年 1 月にガザ紛争勃発を受け 4.5% に引下げられた後、約 2 年にわたり据え置かれたが、2025 年 11 月にガザ紛争の停戦を背景に通貨安・インフレ懸念が後退したとして、中央銀行は 0.25% ポイントの利下げを実施した。中央銀行によると、今後 1 年間は段階的に金利を引き下げていく方針である。

イスラエルは建国以来常に戦争のリスクが付き纏う国であるため、戦争が再開されるリスクがあったとしても実際にミサイルが飛来しない限りにおいては、金融市場は不安定化しない傾向があり、足元のシェケル高の傾向が当面続くと見込まれる。

図表 8 対米ドル為替及び政策金利の推移



(資料) CEIC より三井住友信託銀行調査部作成

6. 対外収支

イスラエルの経常収支は、貿易赤字をサービス収支と第二次所得収支の黒字が上回ること、恒常的に黒字を維持している(図表 9)。サービス収支を支えているのは主にソフトウェアやハイテク技術に関連したライセンスの輸出などであり、第二次所得収支を支えているのは米国からの支援金や宗教関連の寄付などである。ガザ紛争を受けても、この構造に大きな変化はなく、IMF は同国の 2025 年の経常収支を GDP 比+2.8%と予測している。

金融収支においては、伝統的にスタートアップ企業への資本参加を中心に直接投資の流入が強いが、ガザ紛争の影響を受け対内直接投資は縮小傾向となった。一方で、2025 年に入ってから証券投資に伴う資金流出が急減しており、イスラエルの主要株価指数(TA35)は過去最高を更新している。特にサイバーセキュリティ分野や AI 関連の企業への評価が高い。

地政学リスクが低下したことで投資家に安心感が戻り、買いが増えているとみられるが、対内直接投資の回復が遅れていることを踏まえると、レピュテーションリスクなどを懸念し、長期にわたる資本出資を躊躇している投資家もまだ多いと考えられる。

図表 9 国際収支

	2022	2023	2024	2025上半期
経常収支 (GDP比、%)	14,391 (2.7)	16,072 (3.1)	15,847 (2.8)	6,489 (2.8)
貿易収支	-26,532	-20,576	-26,302	-13,956
輸出	79,627	72,985	70,010	35,123
輸入	106,159	93,562	96,312	49,079
サービス収支	37,550	34,108	39,365	18,519
第一次所得収支	-707	-2,356	-2,973	-1,877
第二次所得収支	4,080	4,896	5,757	3,803
資本移転等収支	5,460	5,154	4,999	2,259
金融収支	19,236	20,997	22,566	7,985
直接投資	-11,928	-8,491	-4,856	-3,532
証券投資	-6,161	20,233	17,788	1,536
その他投資	13,294	5,043	5,142	7,276
金融派生商品	21,740	4,434	-3,720	2,022
外貨準備(増減)	2,292	-223	8,212	683
誤差脱漏	-615	-229	1,720	-763

(注) 2025 年上半期の経常収支 GDP 比は IMF による 2025 年予測値

(資料) CEIC、IMF より三井住友信託銀行調査部作成

7. 信用力の見通し

ガザやレバノン、イラン等との直接軍事衝突が続いていた間は、イスラエルにもミサイルが飛来し、各地に着弾するなど地政学リスクが非常に高い状態であり、地政学リスクの高まりが信用力悪化及び格付会社からの格下げ⁴の主要因にもなったが、足元は停戦が実現し同国が攻撃を受ける

⁴ 2023 年 10 月以降、Moody's Investors Service はイスラエルの外貨建て長期発行体格付を「A1」から「Baa1」に引下げており、S&P Global は外貨建て長期発行体格付を「AA-」から「A」に引き下げている。

懸念は和らぎつつある。元々、紛争が断続的に発生している地域であるため、停戦中の現状は紛争前と比較しても地政学リスクの評価が信用力に与える影響に大差はない。むしろ、今回圧倒的な軍事力の差を見せつけたことで、短期的には同国が攻撃を受ける懸念は紛争前より低下したとも言えよう。財政面においては、今後も継続的に軍事支出が続くことや社会保障費が高止まりする見通しであることを踏まえると、紛争前より悪化し、信用力の押し下げ要因となる。IMFも財政赤字の縮小には時間を要し、それにあわせて政府債務が増加していくとみている。為替は、紛争開始直後に一時的に通貨安に振れたものの、足元は紛争前の水準を回復しており、信用力に与える影響は限定的である。対外収支においても、紛争による大きな構造変化はなく、紛争中も経常黒字を維持できていることなどから、引き続き信用力の下支え要因となる。

中長期的には、イスラエルの信用力を見通す上で重要となるのは、イスラエル経済を支えるハイテク産業が高成長を維持できるかという点である。イスラエルのハイテク産業では、紛争を経て「選択」と「集中」が起き、サイバーセキュリティや防衛、AI 関連などの分野がイスラエル経済を支える構造になりつつある。足元、世界的な安全保障への投資需要拡大を受け、これらの分野への国外からの投資は堅調に推移しており、今後の高成長が期待できる。これらの分野の高成長は、同国の税収増に寄与し、財政悪化からの回復を早め、信用力を緩やかに改善させていくだろう。

(調査部 ロンドン分駐 新海 明也)

※ 本レポートは作成時に入手可能なデータに基づく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。
また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解ではありません。ご質問等はchosainfo@smtbjpまでご連絡ください。

拡大する冷凍食品市場、逼迫する低温物流

<要旨>

日本の食料品市場が縮小する中でも冷凍食品の消費量は緩やかに拡大している。特に家庭用において消費量の伸びが著しい。この背景には消費者のライフスタイルが変化し、食料品への簡便化・時間短縮ニーズが高まったことがある。

近年では冷凍食品を販売する場も広がっている。小売店における冷凍食品の売場面積が増加していることに加え、ドラッグストアやコンビニ、Eコマースをはじめ消費者が冷凍食品を購入するチャネルも多様化している。時短ニーズの高まりや販売チャネルの多様化は一時的な変化ではなく構造的な変化であると推察される。

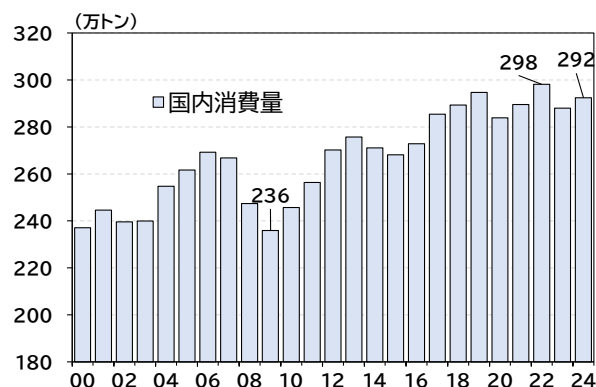
こうした需要拡大の動きを受けて、生産・物流面も変化している。生産面では拠点集約と多品種少量生産のための体制整備が同時に進んでいる。一方、物流面では低温物流の拡充が遅れており、とりわけ大都市圏では冷蔵倉庫の需給逼迫が冷凍食品市場の拡大を妨げる一因となっている。

これらの課題に対し、共同配送やマルチテナント型(賃貸型)冷蔵倉庫の普及など解決に向けた新たな取り組みが模索されている。短期的な解決は容易ではないが、低温物流インフラが強化されれば、冷凍食品市場を支える基盤が整うため、業界の更なる成長が期待できよう。

1. 拡大する冷凍食品市場

日本の人口は 2010 年をピークに減少局面に転じており、食料品の総消費量は減少傾向にある。しかし、冷凍食品は「手軽」「おいしい」等のメリットを活かし、国内消費量(国内生産量+輸入量)を着実に伸ばしてきた。2010 年を起点とした成長率は年平均 1.3%と堅調である(図表 1)。

図表 1 冷凍食品の国内消費量



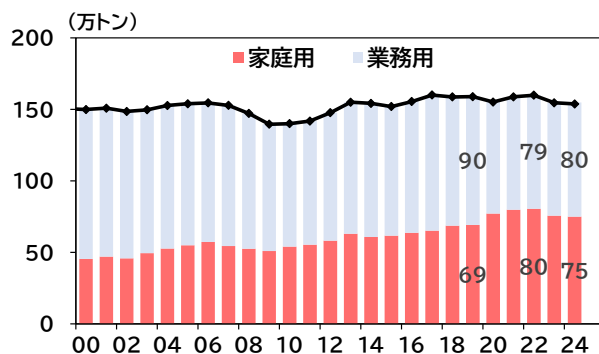
(注)国内消費量＝国内生産量+輸入量として算出。

(資料)日本冷凍食品協会「冷凍食品の生産・消費について」

コロナ禍の 2020 年には外食など業務用の生産数量が落ち込んだものの、逆に家庭用では利用が拡大し 2022 年の家庭用の生産量は過去最高に達した(図表 2)。業務用の国内生産量は 2000 年以降減少傾向にあり、コロナ禍に飲食・宿泊サービス業向け需要が落ち込んだことで生産量はさらに 1 割減少した。コロナ収束後も生産量は回復していない。

対して、家庭用の国内生産量をみると、生産量はコロナ禍前から緩やかに拡大しており、コロナ禍を契機に大幅に増加した。直近 2 年の生産量は食料品価格が高騰していることから落ち込んではいないが、コロナ禍前よりも高水準となっている。

図表 2 業態別の国内生産量



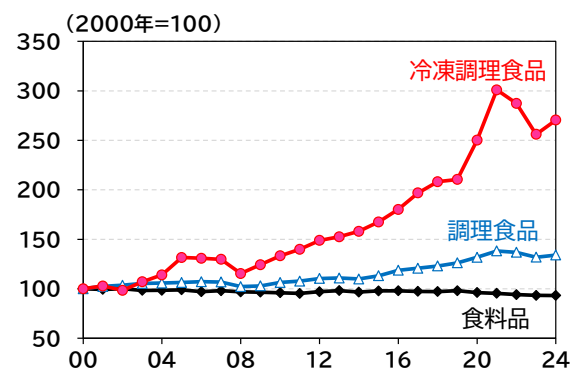
(資料) 日本冷凍食品協会「冷凍食品の生産・消費について」

2. 家庭用需要拡大の背景

(1) ライフスタイルの変化

家計調査によれば、各世帯の実質支出額は食料品全体と比較して、調理食品、特に冷凍調理食品で著しく増加している。2020 年以降は実質支出額の伸びが急激に拡大しており、15 年前と比べて約 2.3 倍の水準に達している(図表 3)。

図表 3 冷凍食品への実質支出額(世帯ごと)



(注) 対象は総世帯とし、CPI の各項目により実質化した。

(資料) 総務省「家計調査」により三井住友信託銀行調査部作成

冷凍調理食品への家計支出額が拡大している理由としては、消費者のライフスタイルが変化していることが大きい。一点目の変化としては高齢者世帯、共働き世帯、単身世帯が増加したことが挙げられる。特に 2010 年以降は簡便化・時短ニーズが高まっており、中食のようにスーパー等で総菜を買ってくる手間があるよりも、買い置きができる点や必要な分だけ食べられる点に対して消費者がより大きなメリットを感じていると考えられる。特に、高齢者世帯では年齢が上がるに連れて支出が伸びており、世帯主が 70 歳以上の世帯では実質支出額が 25 年間で約 6 倍となった。

また、共働き世帯のうち特に未就学児のいる世帯では簡便化・時短ニーズが強く、そのような世帯にとっては調理の手間が省け、調理時間の短縮にもつながる冷凍食品の魅力は大きい。

二点目の変化は 2020 年のコロナ禍である。コロナ禍において在宅時間が増加したため外で食事をする習慣が減り、外食需要の代替として若年層や高齢者を中心に冷凍食品を利用し始める人が増えた。そのため利用者数・利用頻度とも大幅に増加し、コロナ収束後も冷凍食品の便利さを知った多くの消費者が利用を継続している。

(2) 購入品目・購入場所の多様化

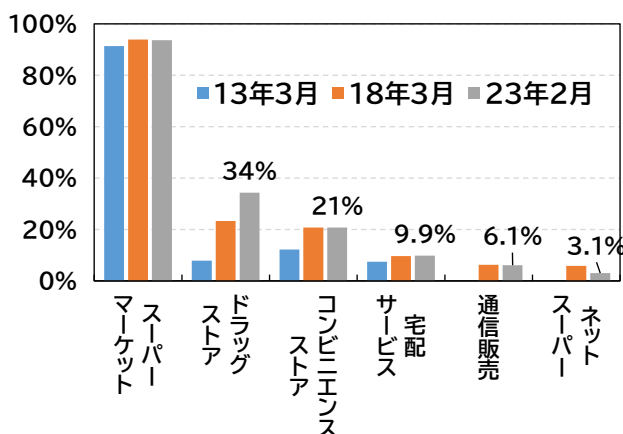
家庭用では生産品目にも変化がみられる。主力の惣菜類(ギョーザ、シュウマイ等)に加え、近年は麺類(うどん、ラーメン)や米飯類(チャーハン、おにぎり)の消費量も伸びている。さらに、主食と主菜・副菜が 1 つの容器に盛り付けられたワンプレート型の商品展開も拡大しつつある。かつて弁当用おかずのイメージが強かった冷凍食品が家計において果たす役割も変化している。

冷凍食品市場の拡大と同時に、販売チャネルも大きく広がっている。従来、冷凍食品は主にスーパーマーケットで購入されていたが、直近 10 年では小売店の売場面積が拡大し取扱商品も増えていることから、ドラッグストアやコンビニエンスストアも購入場所として台頭している。消費者の約 4 割弱はドラッグストアを、約 2 割はコンビニエンスストアを「主な購入場所」として挙げており、その割合は増加傾向にある(図表 4)。いずれも若年層の購入率が高い傾向にあり、購入場所の選択肢が増えていることが分かる。

さらに、宅配サービス、通信販売、ネットスーパーといった広義の E コマース利用や、冷凍食品専門店の出店など販売チャネルの多様化も進んでいる(図表 4)。これまで冷凍食品の利用機会が乏しかった消費者にとっても、冷凍食品を目にする機会が増え、購買行動に繋がっていることも想定される。

これらの材料を踏まえると、購入品目や購入場所の多様化は一過性要因ではなく、ライフスタイルの変化に根ざした構造的なトレンドと言えよう。冷凍食品は今やあらゆる販路で消費者と接点を持つ商品群へと変貌しつつある。

図表 4 冷凍食品の主な購入場所(チャネル別)



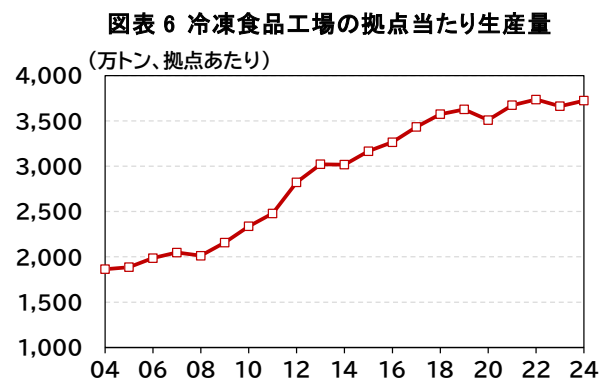
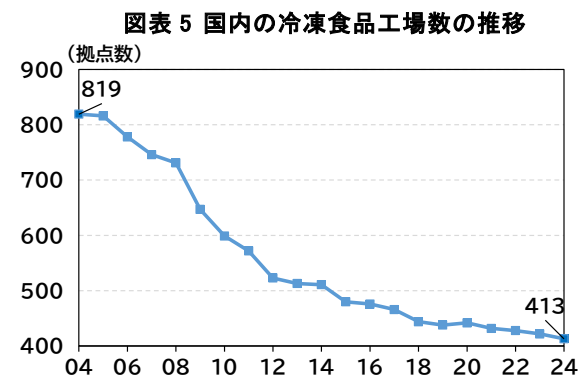
(注)回答は 3 つまで選択。値は男女の平均値とした。13 年 3 月の調査対象は独身のみ。

(資料)日本冷凍食品協会「冷凍食品の利用状況」実態調査」により三井住友信託銀行調査部作成

3. 生産・流通の複雑化

(1) 生産拠点の集約化・少量多品種生産への切り替え

消費者ニーズの細分化、販売チャネルの拡大・多様化に伴い、冷凍食品の生産現場や物流のあり方にも変化が認められる。これまで、食品メーカー各社は生産効率の観点から「低コスト・大量生産」を推進してきた。過去 20 年、国内生産量が緩やかに増加する中でも、冷凍食品の生産工場数は半減し、拠点集約による工場の大規模化が進んだ(図表 5)。そのため、拠点あたりの生産量は増加しており、大規模化によるスケールメリットを活用しつつ、生産ラインの自動化・省人化を推進することで生産効率が改善してきている(図表 6)。



(資料) 日本冷凍食品協会「冷凍食品の生産・消費について」により三井住友信託銀行調査部作成

さらに、近年は拡大する需要に応えるために「多品種・少量生産」への対応を同時並行で進めている。家庭用のニーズが多様化したことにより、従来の弁当用おかずなどに加え、高品質を追求した惣菜類、低糖質・高タンパクの健康志向商品、本格的なスイーツ等のデザートなど、食品メーカーに対して幅広い商品展開が求められるようになったためである。販売商品のバリエーションが広がる中で、食品メーカーは大型化を進めつつも多種の製品を小ロットで効率よく製造する生産体制を整備している。

(2) 低温物流の取り組み

商品・販売チャネルの多様化に伴い、物流面ではより柔軟な対応が求められるようになってきた。特に冷凍食品の流通を担う低温物流は、生産から消費まで製品を一貫して冷蔵・冷凍状態で保管・輸送する仕組みであり、冷凍食品の品質維持に欠かせないインフラとなっている。

食品メーカーの納品先は食品卸や食品スーパー、コンビニ、ドラッグストア、外食チェーンなど多岐にわたる。チャネルごとに扱う商品の種類や求められるロット、配送頻度も異なる。そのため、製品を集約・保管し、配送センター別や店舗別に仕分けして配送する体制が構築されている。中でも低温物流網は高度に発達しており、きめ細かな配送が可能である。

近年では需要構造や販売チャネルの変化に応じて、小口多頻度配送や複数温度帯商品の混載配送などの対応が実現しつつある。実際、大手コンビニ各社は全国に自社または提携する低温物流センター網を構築し、冷凍食品を 1 日に複数回店舗配送する仕組みを整えている。ドラッグストアでも冷凍食品の取扱拡大に伴い、低温物流に携わる事業者の参入や新たな配送センターの設置が進んでいる。

4. 低温物流の課題と解決に向けて

(1) 低温物流の課題と高度化への動き

食品業界における低温物流は冷凍食品需要に対応する形で緩やかに拡大してきたが、近年は需要拡大のペースが速く、低温物流の拡充が遅れているといった課題も存在する。物流業界同様、低温物流においてもいわゆる「2024 年問題」により運送ドライバー不足が深刻化していること、低温倉庫内の作業員の高齢化や若手人材の不足、冷蔵倉庫が不足していることがサプライチェーン全体の効率化を妨げる一因となっている。

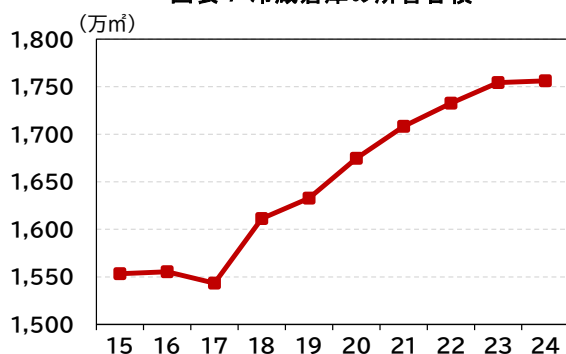
課題解決のための手段としては、省人化・自動化技術の導入、共同配送、物流網の再構築などが進められている。例えば、省人化・自動化技術としては冷凍自動倉庫の導入がある。自動化に付随してメンテナンス費用はかさむものの、倉庫内作業が効率化されることで作業員の負担は軽減され、人手不足の緩和に繋がる。さらに、倉庫の稼働時間を拡大することもでき、生産性向上にも寄与する。

他方で、共同配送の取り組みも進められている。共同配送は食品・水産メーカー、卸小売を問わず、複数の荷主が共通の車両や配送拠点(物流センター)を共有で活用し、目的地までの輸送を物流事業者などに委託することでトラックなどの運送車両、物流センター、稼働人員数を集約化・最小化できる点で優れている仕組みである。また、生産から卸売、配送、納品まで低温物流網を再構築するために企業同士が提携・協業する動きも出てきている。今後もこれらの動きは強まることが予想されるが、競合同士の情報共有リスクなど新たな課題も生じている。

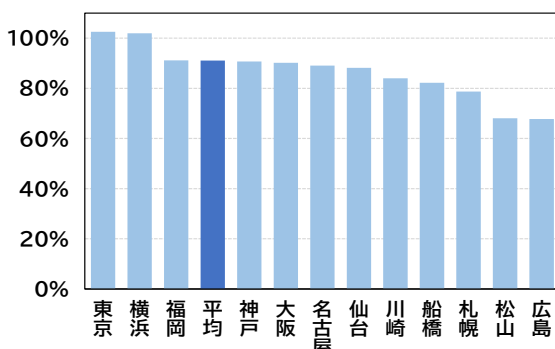
(2) 冷蔵倉庫の不足

低温物流高度化の動きが進む中、重要な役割を果たす冷蔵倉庫の不足も深刻化している。過去 10 年で国内主要 12 都市における冷蔵倉庫の容量(所管容積)は約 13%増加した。水産メーカーをはじめ多くの事業者が物流・倉庫網を拡充してきたためである(図表 7)。

図表 7 冷蔵倉庫の所管容積



図表 8 冷蔵倉庫の庫腹占有率(主要 12 都市)



(注)対象は日本冷蔵倉庫協会会員。2024 年 12 月末時点。

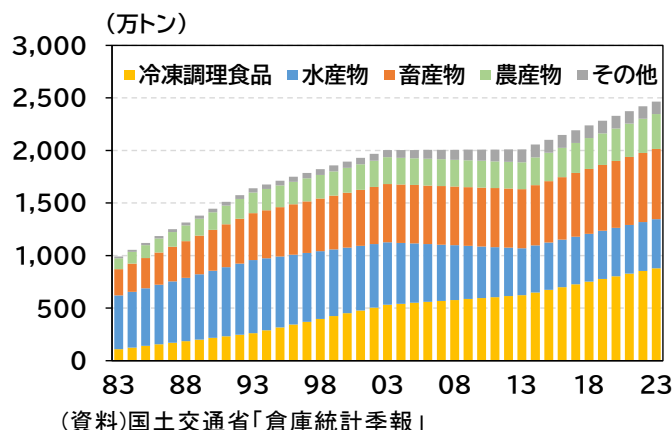
(資料)日本冷蔵倉庫協会「主要 12 都市受寄物庫腹一覧表」により三井住友信託銀行調査部作成

しかし、日本冷凍倉庫協会の算出している低温倉庫の庫腹占有率(≡設備稼働率)は都市圏においては 9 割を超える状態が慢性化している(図表 8)。これは需要の高まりに対し冷蔵倉庫の供給が追いついていないエリアも存在していることを意味し、東京都など都市圏を中心に冷蔵倉庫不足が深刻化していることを示している。

また、冷蔵倉庫内の貨物内訳をみると、冷凍食品(調理食品など)の割合が増加傾向にある。冷凍食品が倉庫を逼迫させている原因は、需要の拡大だけでなく、冷凍商品が同じ重量でもかさばる点にもある(図表 9)。

近年、構成比が増えている冷凍食品(調理食品など)は、水産物や畜産物と比べて比重(容積当たりの重量)が小さく“かさ高”となりがちである。つまり、過去と比べ倉庫内に保管する貨物の重量が同じであっても倉庫内で必要な容積が増えており、冷蔵倉庫の需給を逼迫させる一因となっている。

図表 9 冷蔵倉庫の貨物内訳



倉庫不足の原因は新規供給が限られていることにもある。冷凍商品の保管には温度管理設備など特殊な仕様が必要なため、これまで冷蔵倉庫は自社のニーズに合わせた自前での建設や、オーダーメイドで建てる BTS 型 (Build-to-Suit) が中心であった。物流事業者にとって冷蔵倉庫の新設・建て替え投資は資金面の負担が重く、業界全体で新規供給が限られてきた。

(3)新たな取り組み

冷蔵倉庫不足を受け、異業種である大手不動産デベロッパーなどが開発に乗り出す事例も出てきている。以前はほとんど見られなかった複数企業が入居するマルチテナント型(賃貸型)の低温倉庫が 2020 年以降に新規供給される件数が増えた。今後も全国で建設計画があることから、新規供給は増える見通しとなっている。

マルチテナント型冷蔵倉庫の新設が進んだ背景には、第一に人手不足への対応がある。マルチテナント型は庫内作業の自動化が図られており、生産性・効率性が高いことから労働力不足の緩和につながる。第二に、荷主企業のニーズに柔軟に応えることができる施設仕様がある。例えば、倉庫内の各フロアを小さく区切ることが容易で、荷主は必要面積に応じて区画を設定できる。自社専用・単一荷主向けが主流であった従来の冷蔵倉庫にとって、複数企業でシェアするマルチテナント型が増え始めているのは、構造的な変化と言える。

もっとも解決すべき課題も残る。マルチテナント型はこれまでの冷蔵倉庫と比較して賃料や設備維持コストが高いケースが多く、保管型の倉庫利用だけでは採算が取りにくい構造となっている。今後はさらに新規供給が増える中で、利用者側の採算性を改善する必要があるだろう。

5. 最後に

冷凍食品の消費量は拡大しており、主に家庭用でニーズが多様化している。高齢者世帯、共働き世帯、単身世帯の増加といった社会・ライフスタイルの変化に伴って変わる食品需要を的確に捉えた食料品であると言える。コロナ禍での内食需要拡大を契機に、コロナ収束後も高齢者を中心に冷凍食品の利用が定着しており、需要増加は構造的なものと推察される。

また、家庭での調理時間を削減できる優れた食品であるとともに、業務用では人手不足に対応する省力化を可能にする食品でもある。今後も健康面などを含め多様化する需要を捉えた高付加価値商品の投入が想定される。

こうした需要拡大の動きに対し、物流面では冷蔵倉庫不足や人手不足などにより低温物流の拡充が遅れている。特に、大都市圏では冷蔵倉庫の需給逼迫が冷凍食品市場の拡大を妨げる一因となっている。

これらの課題を解決するために低温物流では食品業界以外の他業界からの参入も増えており、共同配送やマルチテナント型冷蔵倉庫の普及など新たな取り組みも模索されている。短期的な解決は容易ではないが、低温物流インフラが強化されれば、冷凍食品市場を支える基盤が整うため、業界の更なる成長が期待できよう。

(調査部 産業調査第2チーム 調査役 高野 悠平)

※ 本レポートは作成時に入手可能なデータに基づく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。
また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解ではありません。ご質問等はchosainfo@smtbjpまでご連絡ください。