

MARKETBEATS

6.3%

首都圏沿岸エリア
賃料成長率(YoY)

2.1%

神奈川内陸エリア
賃料成長率(YoY)

2.2%

実質GDP成長率
(YoY)

WHAT'S
NEXT

HIGHLIGHTS

輸出減にあってもGDPは堅調に成長

第1四半期における日本の輸出額は19兆1600億円と前年同期比マイナス3.9%となった。これは米中貿易摩擦における電子部品の需要低下の影響が出た結果であるが、一方で日本経済は堅調に推移し、今期は2.2%の成長を記録した。G20サミット以降に再開した貿易交渉の不確実性は残るものの、日本経済は来期も引き続き成長を維持していくとみられる。

新名神開通による物流施設ニーズ増加の期待

物流施設市場全体を通して大きな賃料の増加は観測されなかったものの需要は引き続き健全に推移している。一時は懸念されていた大阪湾岸エリアの物流施設ニーズであるが、昨年の自然災害による偶発的需要以降も順調に空室が消化。さらに、2018年3月の新名神高速道路開通によって東名阪道の渋滞が大幅に改善されたことに加え、貨物車の約8割が新名神への経路利用に転換されるなど関西エリアの交通環境に大きな改善が見られた。

冷凍冷蔵倉庫施設の供給が加速か

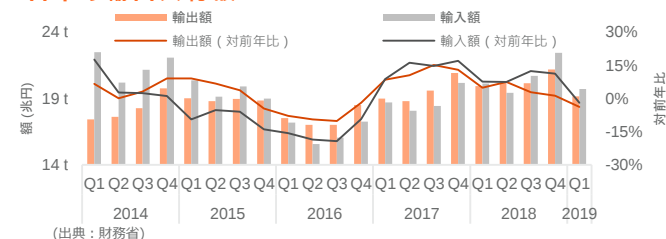
GLP新座竣工に代表されるように不動産オーナーによる冷凍冷蔵倉庫供給の動きが見られる。生鮮食料品配送の増加にこわえ既存施設が更新時期にきていることもあり、従来見られる冷蔵倉庫業者の自己保有型から、運営と所有を分ける動きが加速することも予想される。

経済指標（日本全体）

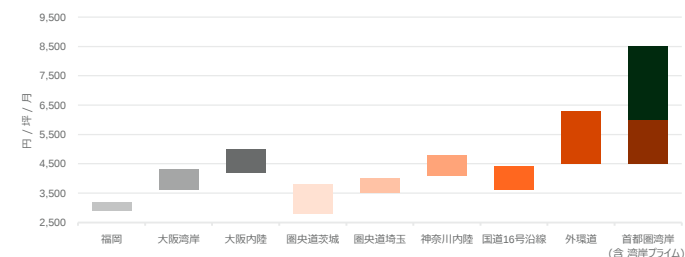
	Q4 18	Q1 19	今後12カ月の予測
実質GDP成長率	1.8%	2.2%	—
コア消費者物価指数	0.7%	0.8%	—
失業率	2.4%	2.5%	—

(出典：内閣府、総務省；実質GDP季節調整済前期比の年率値、コア消費者物価指数の季節調整済前年同期比)

日本の輸出入総額



全国物流施設募集賃料



(出典：Cushman & Wakefield) 注記：15,000坪以上のマルチテナント型大型物流施設を調査対象、福岡のみ5,000坪以上の施設を対象

