

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割が新名神への経由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く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)

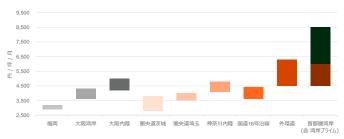


(出典:内閣府、総務省;実質GDP季節調整済前期比の年率値、コア消費者物価指数の季節調整済前年同期比

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

A Cushman & Wakefield Research Publication

CUSHMAN & WAKEFIELD

日本物流施設 MARKETBEATS 2019年6月 (第2四半期)



前田 謙 ロジスティクス・アンド・インダストリアル・サービス Tel: +81 (0)3 3596 7168

鈴木 英晃, PhD FRICS ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング Tel: +81 (0)3 3596 7804 hideaki.suzuki@cushwake.com

ken.maeda@cushwake.com

プライム賃料

エリア	円/坪/月	米ドル / SF / 年	年間変動率	今後12ヶ月の予測
首都圏湾岸	8,500	26.56	6.25%	
外環道沿線	6,300	19.69	5.00%	
国道16号沿線	4,400	13.75	0.00%	

USD/JPY = 107.93

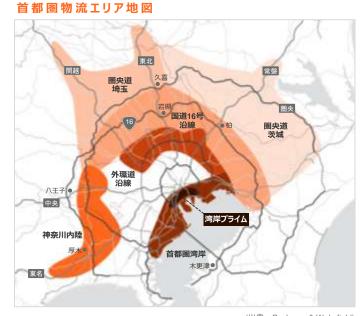
主な新施設

施設名	竣工	立地	面積 (SQ.M.)	面積 (SF)
DPL 国立府中	2019年1月	多摩	79,250	853,020
LOGIPORT 川崎ベイ	2019年5月	川崎	296,800	3,194,710
桑名プロジェクト	2019年5月	桑名	157,910	1,699,750

(出典:LNEWS) テナント動 向

テナント名	移転・拡張予定時期	立地	施設名
日野自動車	2019年5月	青梅	Landport 青梅 I
丸運	2019年7月	川崎	ロジポート川崎ベイ
ルックホールディングス	2020年1月	船橋	MFLP 船橋 II

(出典:LNEWS)



(出典: Cushman & Wakefield)

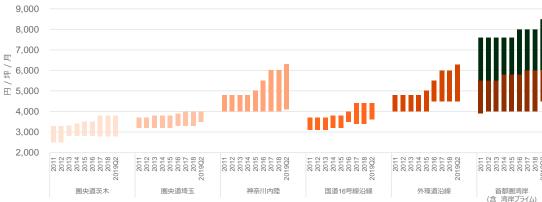
LOGIPORT 川崎ベイ



桑名プロジェクト



募集賃料の推移



(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が調査対象

www.cushmanwakefield.com

capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

A Cushman & Wakefield

Research Publication