

年間変動 今後12か月の予測

18.8% (前年比)
福岡エリア賃料成長率 ▲ ▲

8.0% (前年比)
大阪内陸エリア賃料成長率 ▲ ▲

6.3% (前年比)
神奈川内陸エリア賃料成長率 ▲ ▲

出典：Cushman & Wakefield

日本経済指標 Q3 2020

年間変動 今後12か月の予測

22.9%
実質GDP成長率 ▼ ■

-0.3%
コア消費者物価指数 ▼ ▼

3.0%
失業率 ▲ ▲

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期同期比

経済回復は新型コロナウイルスの感染状況で一進一退

2020年第3四半期において日本の輸出額は16兆6564億円となり、前年同期比マイナス13%であったものの前期比では16.9%増と3四半期ぶりのプラスとなった。米国市場の再開に伴う自動車輸出が全体を牽引した他、重電機器や医薬品が増加に寄与した。訪日外客数は、渡航制限の緩和により11月時点で約5万7千人と、統計史上最低記録となった5月から34倍に増加したものの、前年同月比では97.7%減と依然として厳しい状況が続いている。旅客便の運航減少は貨物スペースの逼迫を招き、航空物流に影響を与えている。輸送運賃の高止まりを受け、航空各社では貨物専用機を投入するなど貨物便の強化によって旅客の減収分を補う動きがみられる。海上輸送は、回漕遅滞による世界的なコンテナ不足により便数が減少している中、北米向けの家具や年末商戦貨物等で需要に拍車がかかり、輸送運賃が約2~3倍に高騰した。2020年第3四半期の実質GDPは前期比5.3%増（年率22.9%増）となり、緊急事態宣言解除後の国内の個人消費の回復に加え、新型コロナウイルス関連の政府支出や公共投資、世界経済の再開による輸出の回復などの後押しによって景気持ち直しの動きがみられた。しかし前年同期比ではマイナス5.7%であり、秋以降の新型コロナウイルスの感染再拡大により経済回復は再び鈍化傾向がみられており、コロナ以前の水準への回復までは時間がかかる見通しとなっている。

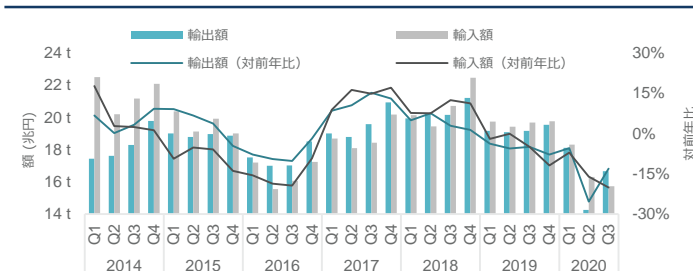
加速するEコマースで消費地近隣の賃料が上昇

新型コロナウイルスによって消費行動のデジタルシフトが加速する中、Eコマース関連の物流市場は引き続き活況を呈している。福岡エリアでは新規供給の影響でトップ賃料が前年同期比18.8%成長の3,800円となった。福岡都市圏の消費地に近い同エリアはEコマース物流に対応可能な大型施設が少なく、消費者のオンラインシフトによる配送需要増を受け国内外のデベロッパーが開発用地を取得する動きがあるものの、竣工予定は数年先であり需給は引き続き逼迫する見通し。大阪内陸エリアではラストワンマイル配送に適した都市型物流施設の新規供給などの影響で下半期のトップ賃料は前期比1.9%の上昇、前年同期比では8%成長の5,400円となった。同エリアは、継続した新規着工や開発用地取得の発表などで需給は今後も堅調に推移する見通し。関東は空室が極めて少なく供給が需要に追いつかない状況で、下半期のトップ賃料は横ばいで推移した。

定着が進むEC物流のニューノーマル

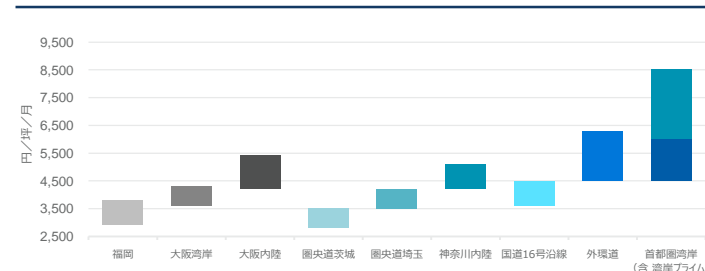
消費者のオンラインシフトが進み、特に新型コロナウイルスの感染拡大が深刻化した春以降、宅配便取扱個数は増加している。ヤマト運輸や日本郵便では前年比2桁台の伸びを記録した月が多くみられ、毎月の荷物量は平均して150万個以上増加している。しかし、渦中にありながらも再配達率は大幅に改善を見せ、2020年10月の再配達率は11.4%と、前年同月比3.6ポイントの減少となった。緊急事態宣言中の調査となった4月の8.5%と比較すると増加に転じてはいるものの、2020年度の政府目標13%は達成された。背景にはテレワーク等による在宅時間の増加、宅配ボックスや置き配等の非対面での受け取り方法の拡大、また荷物追跡アプリの普及といった受け取り手の環境変化の影響等がある。

日本の輸出入総額



出典：財務省

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

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カ月の予測
首都圏湾岸	8,500	27.78	0.00%	▲
外環道沿線	6,300	20.59	0.00%	▲
国道16号沿線	4,500	14.71	0.00%	■

USD/JPY = 103.20

主な新施設

施設名	竣工	立地	面積 (SQ.M.)	面積 (SF)
グッドマンビジネスパークステージ4	2020年10月	印西	120,242	1,294,273
LOGIBASE 新狭山	2020年11月	狭山	10,790	116,142
プロジスアーバン東京足立1	2020年11月	足立	5,171	55,660

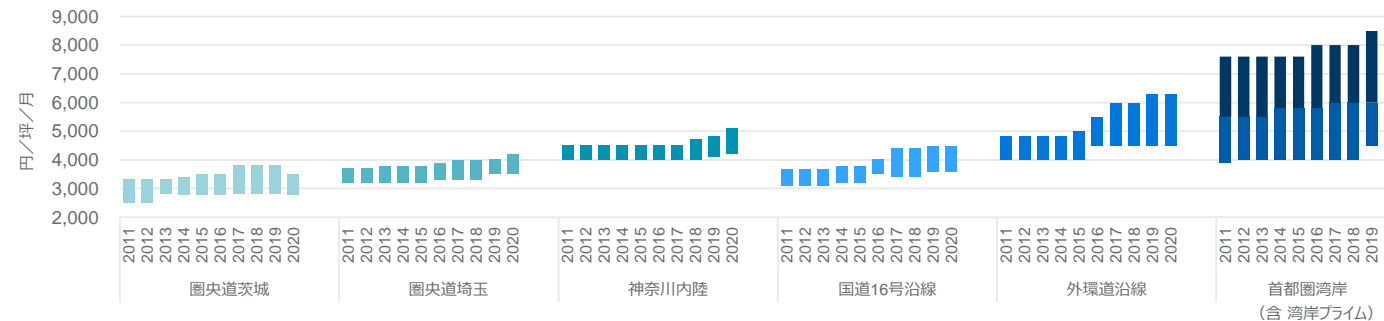
出典：LNEWS

テナント動向 (移転/拡張)

テナント名	予定時期	立地	施設名
アマゾン FC	2020年8月・10月	久喜・府中・坂戸・上尾	ESR久喜デイトリビューションセンター、DPL国立府中、DPL坂戸、MCUD上尾
楽天	2020年10月	市川	アイミッションズパーク市川塩浜
キャディ	2020年10月	船橋	MFLP船橋I

出典：LNEWS

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

LOGIBASE 新狭山



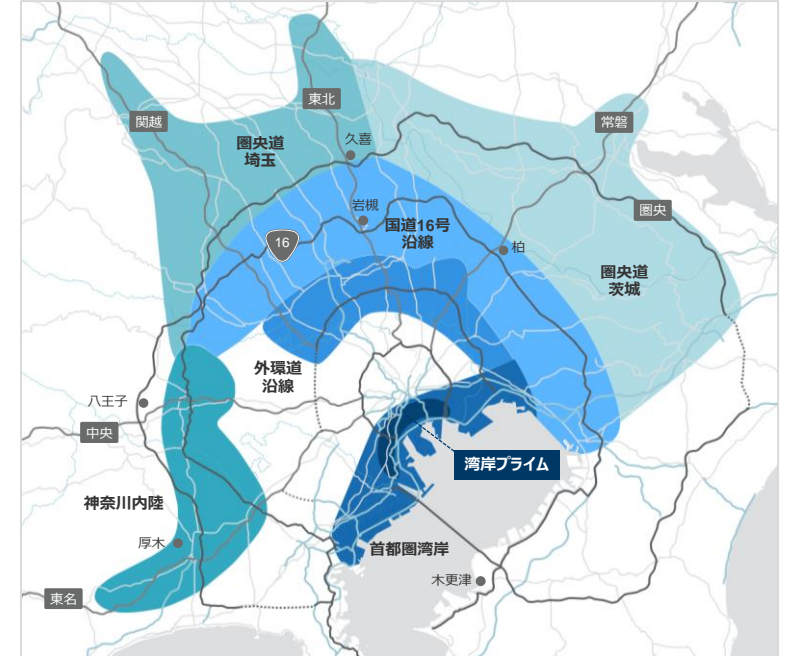
提供：三井物産都市開発

プロジスアーバン東京足立1



提供：プロジス

首都圏物流エリア地図



出典：Cushman & Wakefield

鶴岡 一志

ロジスティクス・アンド・インダストリアル・サービス
+81 (0)3 3596 7167 / hiroshi.tsuruoka@cushwake.com

鈴木 英晃, PhD

ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング
+81 (0)3 3596 7804 / hideaki.suzuki@cushwake.com

亀井 祐子

リサーチ&コンサルティング

cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 53,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2019, the firm had revenue of \$8.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.