

**1.1%** (前年比)  
東京圏賃料成長率



**1.8%** (前年比)  
大阪圏賃料成長率



**0.0%** (前年比)  
名古屋賃料成長率



出所：Cushman & Wakefield  
注記：賃料（平均想定成約賃料、共益費込み）における成長率

### 日本経済指標 Q2 2022 予測

**2.2%**  
実質GDP成長率



**2.1%**  
コア消費者物価指数



**2.6%**  
失業率



出所：日本経済研究センター（JCER）、内閣府、総務省、Oxford Economics、Moody's Analytics；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

<sup>1</sup> 企業向けサービス価格指数、日本銀行  
<sup>2</sup> 経済産業省  
<sup>3</sup> 法人企業統計調査、財務省  
<sup>4</sup> RCA/MSCI 2022年8月8日現在

調査対象：15,000坪以上のマルチテナント型大型物流施設（LMT）。名古屋・福岡は5,000坪以上の施設が対象。

注記のないものにつき、データはすべて2022年6月末付け。

### 需要：中国の政策リスクは増大、2023年にかけて、さらなるサプライチェーンの混乱が継続していく可能性も

日本経済の先行きについては、インフレの高まり、通貨安、対ロシア制裁の高まりなどから下振れし、2022年の実質GDP成長率は1.8%、2023年の実質GDP成長率は1.2%と再度の下方修正となった。コロナウイルス感染の波は2022年第3四半期までに一旦抑制されると予測されているが、中国の厳格な行動規制は、世界的なサプライチェーンの根詰まりの解消を2023年以降まで先送りさせてしまう可能性が高い。物流セクターに対する物価上昇の影響をみると、貨物価格<sup>1</sup>が前年同期比5.3%増、特に国際海運が同67%増、航空貨物が同85%増となった。また、輸出<sup>2</sup>は前年同期比8.8%増となったものの、通貨安や石油価格の高騰により輸入が前年同期比24.1%増となり相殺された格好となった。企業収益も、2023年3月期に経常利益（会社予想）が前期比20%減<sup>3</sup>となるなど同様に悪化するとみられる。総じてみると、消費者需要のリバウンド増も企業需要の低迷により相殺され、少なくとも2023年上半期までは物流量全体は横ばいで推移するであろう。とはいえ、一人当たりで見れば、日本の先進的物流施設ストックはまだまだ少なく、より多くの消費者がより広範な商品カテゴリーにおけるオンライン・ショッピングに移行するなか、将来の大型マルチテナント施設（LMT）の需要も下支えされていく見通し。

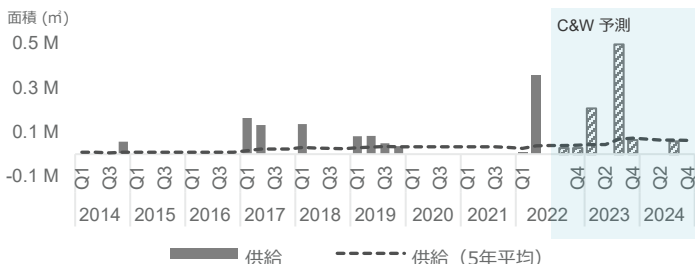
### 供給：一人当たりで見れば、名古屋の先進的物流施設ストックは極めて小さく、中長期的な過剰供給の懸念は行き過ぎ

人口一人当たりで見ると、名古屋市の先進的物流施設ストックの規模は極めて小さい。LMTを先進的物流施設と仮定すると、名古屋の先進的物流施設の全体に占める比率は、東京（15%）、大阪（8.6%）を下回る、6%未満に留まっている。2022年上半期の動きをみると、名古屋では既存ストックの87%に相当する約310,200平方メートル超の過去最大の供給がなされた。さらに、名古屋と神戸を結ぶ新神神高速道路フル開通により、今後2年間で8棟、合計約524,000平方メートルの竣工が見込まれている。こうした大量供給の影響により、今後2年間で空室率が15%前後まで上昇する可能性もあるものの、2024年以降までみれば、大手EC事業者のテナント需要などにいずれ吸収されていく可能性が高い。その他の動きとしては、アマゾンがデリバリーステーションを年内に18カ所新設、全国で合計45カ所へ拡大と発表した。米国アマゾンでは、フルフィルメント・センター以外の保管施設は自社ストック全体の約45%を占めており、同日配送に必要な配送拠点への需要も今後増加する見通し。都市別空室率の動きを概観すると、首都圏はボトムからは倍増したとはいえ約4%程度、大阪圏では約2.1%と、低位安定を維持した。

### プライシング：世界の主要都市対比で日本の物流セクターに対するリスク・スプレッドは割高なまま

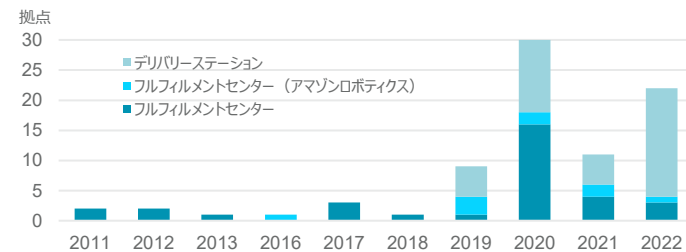
過去1年間、日本の物流セクター全般に対する10年国債金利対比でのリスク・スプレッド（利回り格差）はほぼ変わらず。前年同期比で比較すると、シンガポール（506bp/368bp）、オーストラリア（388bp/98bp）、韓国（257bp/89bp）、香港（228bp/37bp）<sup>4</sup>など、大幅にタイトニングした他の先進国とは対照的な市場動向となっている。金利変動が激しい環境下において、単純な比較は難しいものの、米国の都市別動向をみても、需要過多が顕著な沿岸部都市を中心に同リスク・スプレッドはさらに縮小している。他の先進国と足並みを合わせた物流網の近代化が進む中、日本の物流セクターに対するリスク・スプレッドもさらに縮小していくものと予想される。

### 中京圏、大型物流施設（LMT）の供給と予測



出所：LNEWSを元にクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド作成

### アマゾン（日本）：物流機能別、拠点数の推移



出所：会社情報開示、LNEWS、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

主要サブマーケット：想定成約平均賃料と予測

サブマーケット	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	7,500	20.54	4.17%	▲
外環道沿線	5,400	14.79	0.00%	▲
名古屋湾岸	3,900	10.68	0.00%	■

USD/JPY = 123.13、2022年上半期平均

主要サブマーケット：新規供給と既存面積に対する割合

サブマーケット	都道府県	面積 (SQ.M.)	面積 (SF)	竣工頭数	対既存ストック (%)
名古屋湾岸	愛知	312,013	3,358,480	3	87.3%
外環道沿線	東京、埼玉、千葉	237,862	2,560,325	2	20.5%
千葉湾岸	千葉	183,824	1,978,663	1	8.1%

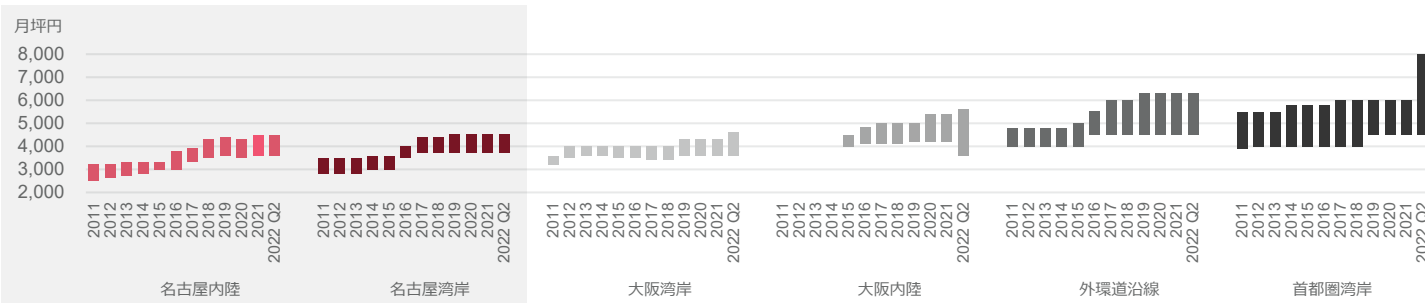
出所：LNEWSを元にクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド集計

主要賃貸事例

テナント名	予定時期	都道府県	想定延床面積 (SQ.M.)	想定延床面積 (SF)	施設名
日本郵便	2022年3月	千葉	43,000	462,848	MFLP 市川塩浜 II
スズケン	2022年4月	埼玉	75,874	816,699	プロロジスパーク草加
Amazon (埼玉フルフィルメントセンター)	2022年4月	埼玉	27,047	291,132	センコー埼玉PDセンター
ニトリ	2022年5月	愛知	52,496	565,058	DPL 名港弥富 I
ティールイフ	2022年5月	愛知	20,324	218,767	GLP 名古屋守山

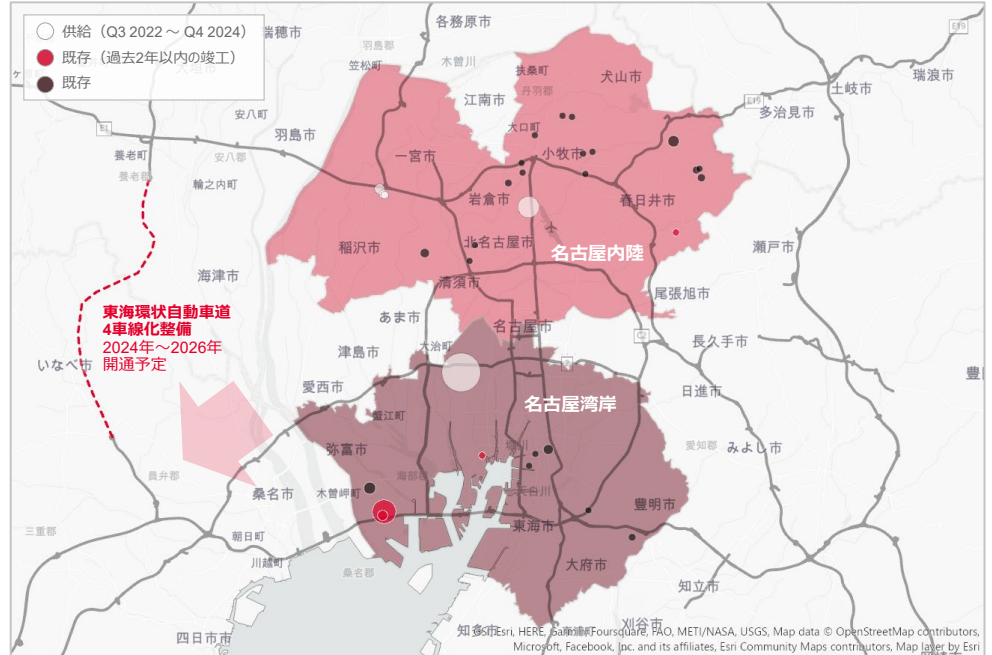
出所：LNEWS

サブマーケット別募集賃料の推移



出所：クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

中京圏物流サブマーケット地図



出所：クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

高塚 弘樹

ヘッド・オブ・ロジスティクス・アンド・インダストリアル・サービス  
+81 (90) 4763 5483 / [hiroki.takatsuka@cushwake.com](mailto:hiroki.takatsuka@cushwake.com)

熊谷 真理

ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング  
+81 (0)3 6625 8323 / [mari.kumagai@cushwake.com](mailto:mari.kumagai@cushwake.com)

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

©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.