

For Immediate Release

**C&W、2022 年上期の日本物流施設のレポートを発行
2023 年上半期まで物流量全体は横ばいの推移を予想**

グローバル不動産総合サービス会社の[クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド](#)（グローバル本社：米国イリノイ州シカゴ、日本本社：千代田区永田町、C&W）は、[日本の物流市況](#)について[最新のレポート](#)を発表致しました。



ダウンロードは[こちら](#)から

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

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名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。

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く、東京および大阪の半分以下となっており、デジタルインフラを必要とするテナント誘致の可能性が制限されている。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。

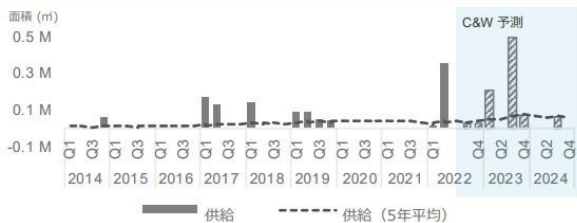
その他の動きとしては、アマゾンがデリバリーステーションを年内に18カ所新設、全国で合計45カ所へ拡大と発表した。米国アマゾンでは、フルフィルメント・センター以外の保管施設は自社ストック全体の約45%を占めており、同日配送に必要な配送拠点への需要も今後増加する見通し。都市別空室率の動きを概観すると、首都圏はボトムからは倍増したとはいえ約4%程度、大阪圏では約2.1%と、低位安定を維持した。

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）*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。

*RCA/MSCI 2022年8月8日現在

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

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ヶ月の予測
首都圏沿岸	7,500	20.54	4.17%	▲
外環道沿線	5,400	14.79	0.00%	▲
名古屋沿岸	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)	竣工棟数	対既存ストック (%)
名古屋沿岸	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%
千葉沿岸	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編集

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	センター埼玉PDセンター
ニトリ	2022年5月	愛知	52,496	565,058	DPL名古屋富1
テーライフ	2022年5月	愛知	20,324	218,767	GLP名古屋山

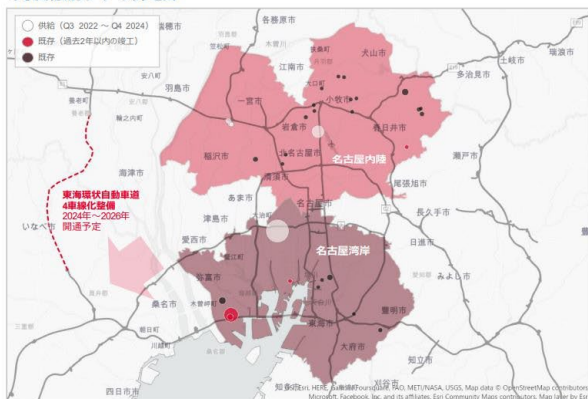
出所：LNEWS

アマゾン(日本)：物流機能別、拠点数の推移

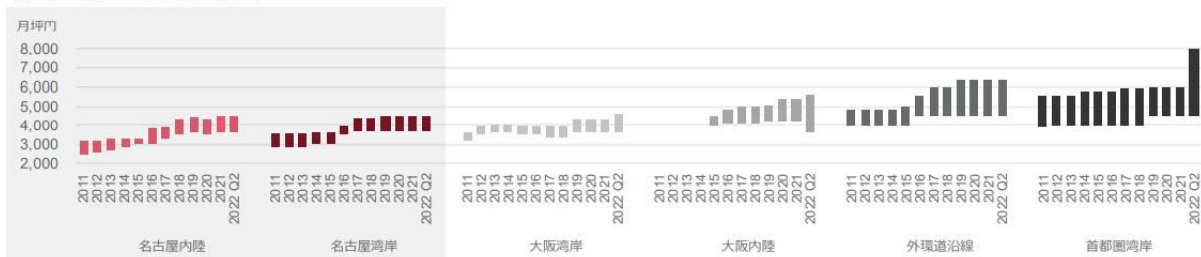


出所：会社情報開示、LNEWS、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

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

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

ダウンロードは[こちら](#)から

-以上-

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドについて

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（ニューヨーク取引証券所：CWK）は、オキュパイヤーとオーナーの皆様には有意義な価値をもたらす世界有数の不動産サービス会社です。約 60 カ国 400 拠点に 50,000 人の従業員を擁しています。プロパティ・マネジメント、ファシリティ・マネジメント、プロジェクト・マネジメント、リーシング、キャピタル・マーケット、鑑定評価などのコア・サービス全体で、2021 年の売上高は 94 億ドルを記録しました。詳しくは、公式ホームページ www.cushmanwakefield.com にアクセスするか公式ツイッター [@CushWake](https://twitter.com/CushWake) をフォロー下さい。

本件に関するお問い合わせ：

高塚弘樹

ディレクター、ヘッド・オブ・ロジスティクス
& インダストリアルサービス

+81 3 3596 7861

<mailto:hiroki.takatsuka@cushwake.com>

メディア・コンタクト：

大谷 彩子

マーケティング & コミュニケーションズ

+81 3 6634 0017

<mailto:saiko.otani@cushwake.com>