

報道関係者各位

C&W、2024 年上半期の物流レポートを発表

都市型冷凍冷蔵倉庫の供給は不足、東京圏・名古屋圏を除いた空室率は低位安定

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、リテール市況について最新のレポートを発表致しました。



詳細ダウンロードは[こちら](#)から

2024 年上半期 市況

需要：輸送総量は頭打ち、優れた立地条件を有する高スペックな施設を活用した消費者向け物流コストの削減余地は大きい

2024 年上期の輸送総量の動き⁽¹⁾を総括すると、価格高騰の続く建設関連資材（前年同期比 4.3%減）や回復の鈍い消費関連貨物（同 0.7%減）などを背景に、昨年度に引き続き国内貨物輸送量は同 2.3%減の減少となった。国際貨物輸送量をみると、急速な円安に伴い輸出数量が増加、輸出入合計の数量ベースでも前年同期比 1.3%増に転じた。しかし、価格ベースでの輸入は減速（前年同期比 12.1%減）、輸出は微増（同 1.3%増）した結果、年間貿易赤字は 2023 年の 6.5 兆円から 2024 年は 3.6 兆円にほぼ半減する見通し。民

需の低迷を受けて国内企業向け物価は+1.5% 2 はさらに減速したものの、コア CPI は +2.6% ⁽²⁾に高止まりしており、遅行する消費者に対する価格転嫁が進む。足許の成長率は上振れしたものの、年間の国内経済を総括すると、個人消費及び住宅投資のマイナスを外需や減速する企業の設備投資で補いきれず、2024 年度の実質 GDP 成長率はマイナス 0.2%と 4 年ぶりのマイナス成長となる見通し。

過去 10 年間の GDP 対比で物流コスト比率⁽²⁾の推移をみると、日本（年平均 9.1%）は、米国（同 7.9%）を大きく上回る。輸送総量の増加が見込まれない中では、立地条件の改善、作業効率の改善に伴うコスト体質改善はより重要なテーマとなる。そこで、2010 年以降の産業別物流費比率の推移をみると、単価が低いいため効率化が遅れてきた消費者向け EC 需要関連でのコスト低減が目立つ。なかでも、高コスト体質であった 9% 近辺で推移してきた食品（要冷蔵）や卸売（衣料品）におけるコスト改善が著しい。一方、単価が高い電気機器などにおける物流費率は 2%近辺で推移。法人向け需要が主となる精密機器なども含めて、さらなるサプライチェーン効率化の余地は限定的といえるだろう。

供給：開発マージンの縮小を受けて東京圏における高水準での供給は減少へ、供給過多な地域での賃料調整は継続

2024 年上期も東京圏では郊外の大型施設を中心に竣工が継続、東京圏では年間 2.3 百万平米、大阪圏では年間 0.6 百万平米、名古屋圏では年間 0.9 百万平米を超える供給となった。主な期中の竣工物件としては、東京圏の都市型物流案件が目立った。東京内陸ではラサール不動産投資顧問によるロジポート多摩瑞穂（GFA:162 千平米）、大和ハウス工業による DPL 青梅（GFA:138 千平米）と大型竣工が相次いだ。地方都市では東急不動産、東京建物、西日本新聞社による T-LOGI 福岡アイランドシティ（GFA:148 千平米）など新たな合併事業も目立った。

今後 2 年間の新規供給計画（下中グラフ参照）を総括すると、東京圏で年間 1.7 百万平米、大阪圏では年間 1.1 百万平米、名古屋圏では年間 0.3 百万平米。2019 年初以降の工事原価が約 3 割 ⁽³⁾上昇しているため、開発マージンが縮小した東京圏の供給は既にピークアウトしている。

物流施設の需要を牽引するオンラインショッピングは、2016年以降3倍近い規模まで年率12%で拡大してきた。近年は、人口千人当たりのLMTストックが不足してきた九州地域での伸び率が加速している。そもそも、一人当たりのオンラインショッピングの金額を地域別に比較すると、関東（10,518円）に対して、近畿（8,177円）、東海（7,163円）や九州（6,258円）の成長余地は大きい。実質個人消費がややマイナスで推移する中でも、今後もコスト削減を実現できる都市型物流施設の供給に喚起された消費者需要の拡大は期待できるだろう。

出所：内閣府、総務省

*コア消費者物価指数の季節調整済前年同期比

1) 国土交通省「自動車輸送統計月報」「内航船舶輸送統計月報」

2) 日本ロジスティクスシステム協会（JILS）、Council of Supply Chain Management Professionals (CSCMP)

3) 建設物価研究会(2024年7月)

弊社調査対象：2000年以降に竣工した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。大型賃貸取引などについては、BTS（シングルテナント）を含む

注記のないものにつき、データはすべて2024年6月末付け。

三大都市圏別、大型マルチテナント物流施設（LMT）供給量の推移



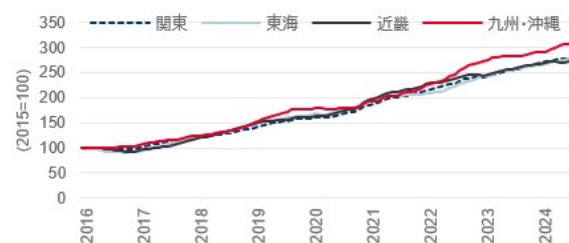
出所：LNEWS、会社公表資料を元にクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド作成

全国：産業別、売上高に対する物流費の推移

	2010	2015	2020	2021	2022	2023
食品（常温）	6.0%	5.3%	6.3%	7.1%	6.4%	7.6%
食品（要冷蔵）	9.4%	9.1%	9.6%	8.8%	7.7%	6.9%
食品（卸売）	6.1%	6.8%	8.0%	6.6%	7.0%	5.7%
輸送用機器	2.9%	2.4%	3.2%	4.2%	5.4%	5.4%
製造業	6.4%	6.0%	7.1%	7.3%	6.8%	5.2%
全産業	4.8%	4.6%	5.4%	5.7%	5.3%	5.0%
精密機器	4.2%	2.1%	3.4%	3.7%	4.2%	4.2%
卸売（衣料品等）	7.9%	4.5%	4.9%	5.9%	5.3%	3.9%
電気機器	1.8%	2.1%	2.1%	2.3%	2.1%	2.1%

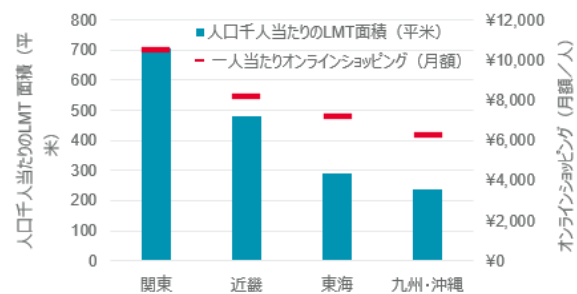
出所：日本ロジスティクスシステム協会、JILS (2023)

地域別：一人当たりオンラインショッピングの増加率、2016年以降



出所：経済産業省、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

地域別：LMTストックと一人当たりオンラインショッピングの比較



出所：経済産業省、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

注：上記オンラインショッピングのうち飲食料品の比率は2割弱で推移

主な投資取引の動向

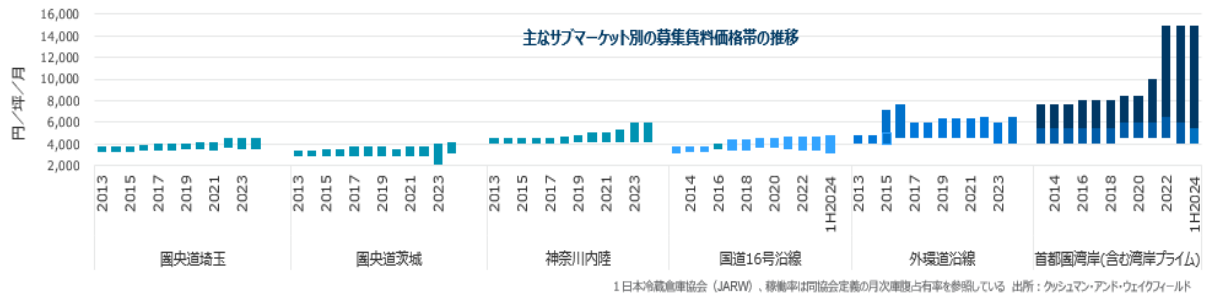
2024 年上期の投資動向を総括すると、コスト上昇を受けた開発マージンの縮小、インフレ率を下回る予想賃料の伸び、安定した不動産価格の推移などを理由とした企業グループ内での出口売却が重なった（次項、下段表を参照）。金利上昇に伴い資金調達環境の悪化が見込まれることから、投資基準はより厳格化されつつあり、引き続き軟調な取引環境の継続が見込まれる。

アウトLOOK

都市型冷凍冷蔵倉庫の供給は不足：今後の EC 向け開発動向では、消費者向け物流コストの削減を実現できる立地条件、自動化を実現できる機能面での対応余地が最も大きい都市型冷蔵倉庫に着目していきたい。四大都市圏の開発動向（巻末地図参照）を概観すると、冷蔵倉庫の立地条件は湾岸の水産物・食品加工向けの旧型倉庫（フロン規制未対応）に偏重している。さらに、町丁目別の購買力平価を四分位で重ねてみると、消費者向け都市型物流の拠点となる内陸部での供給は極めて限定的であることもわかる。2021 年以降、東京・横浜の稼働率 1 は満床を超える状態が恒常化していることなどからも、従来の食品スーパーを補完する都市型冷凍冷蔵施設にかかる開発余地は大きい。

東京圏・名古屋圏を除いた空室率は低位安定：東京圏では、供給過多な圏央道茨城や東北道において、局所的に 15%までの空室率の高止まりを見込む。また当面の大量供給が続く名古屋圏の空室率も同様の高止まりを見込む。しかし地方都市の先進的物流施設ストックは未だ不十分であり、新規供給に合わせて需要が喚起される状況は継続する見通し。

賃料は二極化へ：都心部における都市型物流施設、付加価値を提供できるデベロッパー保有物件の価格支配力は高止まりしているものの、その他エリアの既存物件については物流コスト増で苦戦するテナントに対して、今後二年間の期待インフレ率(<2%)を上回る価格転嫁が難しい状況を見込む。



施設別：主な開発アナウンスメント、延床面積順

施設名	サブマーケット	デベロッパー	主要テナント	竣工時期	延床面積 (平米)
GLP川崎II (冷凍冷蔵)	神奈川湾岸	日本GLP	(非公開)	2027年8月	205,000
DPL東雲	東京湾岸プライム	大和ハウス工業	(非公開)	2026年3月	149,149
岩塚物流施設 (仮称)	名古屋湾岸	NIPPO・ラサル不動産投資顧問	(非公開)	2025年6月	80,740
MFLP船橋南海神、他5物件	千葉・埼玉・茨木・兵庫・神奈川	三井不動産	佐川急便など	2025年5月から順次竣工	348,617

出所：LNEWS、各社公表資料、日経不動産情報、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

施設別：主な新規竣工事例、延床面積順

施設名	サブマーケット	デベロッパー	主要テナント	竣工時期	延床面積 (平米)
弥富テクトリビューションセンター (DC)	名古屋湾岸	Hines	(非公開)	2024年2月	217,875
厚木川ロジステックセンター	神奈川内陸	オックス不動産	(5社、非公開)	2024年4月	181,163
ロジポート多摩瑞穂	多摩	ラサル不動産投資顧問	(非公開)	2024年6月	162,125
LOGIQ南茨木	大阪内陸	東急不動産のSPC	(非公開)	2024年1月	161,539
T-LOGI福岡アイランドシティ	博多港	東京建物 / 東急不動産 / 西日本新聞社 / 丸紅	司企業、アサヒロジ、ナカ/商会	2024年3月	148,100

出所：LNEWS、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

施設別：主な売買事例、成約金額順

施設名	都道府県・サブマーケット	売主 / 買主	築年	延床面積 (平米)	取引年月	キャップレート	売買価格 (十億円) / 平米単価 (円)	特記事項
IIF福岡久山ロジステックセンターを含む物流施設ポートフォリオ (計28棟)	福岡、東京圏	Logisteed / IIF REIT	1986-2021	389,594*	2024年3月	4.1%**	¥ 108.2B / ¥ 203,186	KKR傘下の会社間取引
首都圏東物流センターを含む物流施設ポートフォリオ (計14棟)	東京、千葉、京都	Logisteed / HKロジステクス合同会社	1988-2008	275,751	2024年3月	-	¥ 104.4B / ¥ 378,642	KKR傘下の会社間取引
DPL浦安III	千葉・千葉湾岸	大和ハウス傘下のTMK / 大和ハウスREIT	2022	57,234	2024年3月	3.5%	¥ 30B / ¥ 524,165	大和ハウス傘下の会社間取引
MJロジパーク仙台1	宮城・仙台	国内特定目的会社 (TMK) / 三菱地所物流REIT	2009	39,098	2024年3月	3.6%	¥ 10B / ¥ 255,768	引渡は4月、9月に等分

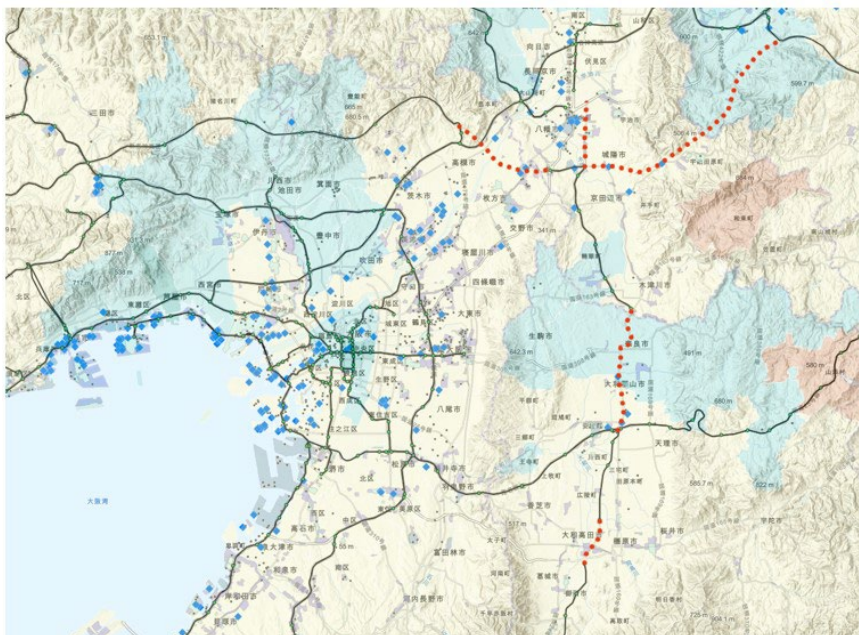
*ほか、底地取引272,031平米 **ポートフォリオ取引の合計・平均値を参照、NOI利回り 注：TMKとは特定目的会社乗る懸性 出所：各社公表資料、日経不動産情報、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

(1) 東京圏：環状線（外環道・16号線・国央道）、冷蔵冷蔵倉庫、既存倉庫、一人当たり購買力平価をマッピングする。



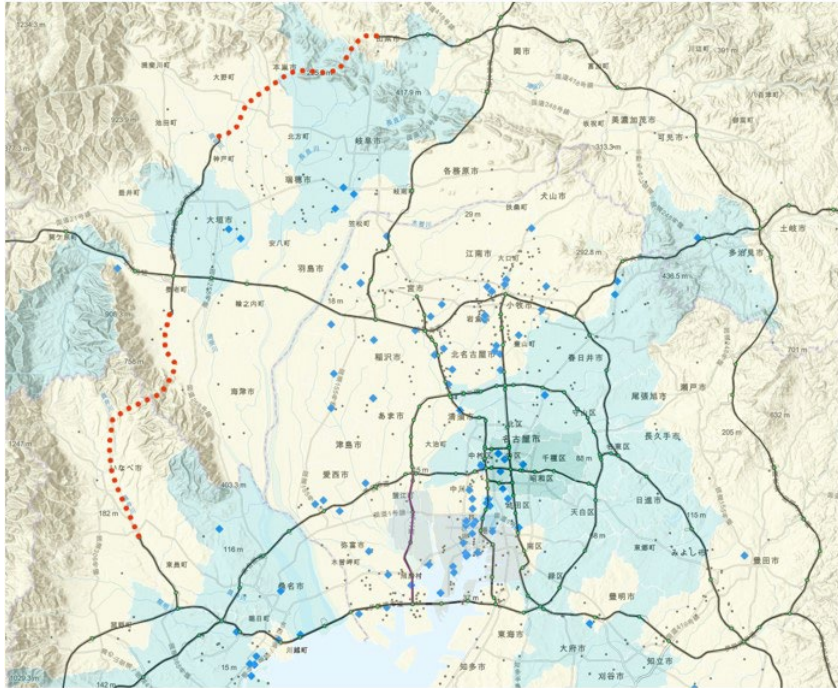
出所：統計局、経済産業省、OECD、LNEWS、各社公表資料を基にクushman・アンド・Wakefield作成。購買力平価は2022年度が最新化する

(2) 大阪圏：主要幹線道路、冷蔵冷蔵倉庫、既存倉庫、一人当たり購買力（2020年）をマッピングする。



出所：統計局、経済産業省、OECD、LNEWS、各社公表資料を基にクushman・アンド・Wakefield作成。購買力平価は2022年度が最新化する

(3) 名古屋圏：主要幹線道路、冷凍冷蔵倉庫、既存倉庫、一人当たり購買力（2020年）をマッピングする。



出所：統計局、経済産業省、OECD、LNEWS、各社公表資料を基にクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド作成。購買力平価は2022年度が最新となる

(4) 福岡圏：主要幹線道路、冷凍冷蔵倉庫、既存倉庫、一人当たり購買力（2020年）をマッピングする。



出所：統計局、経済産業省、OECD、LNEWS、各社公表資料を基にクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド作成。購買力平価は2022年度が最新となる

詳細レポートは PDF でご覧いただけます。



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（C&W）はニューヨーク取引証券所に上場している世界有数の事業用不動産サービス会社です。世界約 60 カ国、400 拠点に約 52,000 人の従業員を擁しています。施設管理、売買仲介、鑑定評価、テナントレップ、リーシング、プロジェクト・マネジメントなどのコア・サービス全体で、2023 年の売上高は 95 億ドルを記録しました。受賞歴のある企業文化や、ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン（DEI）、サステナビリティに対するコミットメントにより、業界内外から高い評価を頂いております。

詳しくは、公式ホームページ <https://www.cushmanwakefield.com/ja-jp/japan> にアクセスするか公式 X [@CushWake](#) をフォロー下さい。

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>