

荷動き指数は改善も、物流押し下げリスクが顕在化

2025年12月時点での貨物輸送量の速報値¹⁾は、輸送トン数ベースで、前年同月比4.1%増を記録した。一方で輸送トンキロは9.2%減少しており、1 運航当たりの平均輸送距離の短縮が示唆される。NX総研の荷動き指数は、同年第4四半期は、前期から10ポイント改善させ「マイナス4ポイント」を記録した。2026年第1四半期の見通しは「マイナス6」となり前期より2ポイント低下する予想。しかし、調査時点で織り込まれていなかったホルムズ海峡の緊迫化が、今後の指数をさらに押し下げるリスクを孕んでいる。

燃料油の価格抑制政策も、ホルムズ海峡の事実上封鎖が影を落とす

高市政権は公約通り、2025年12月末にガソリン暫定税率を廃止。さらに、2026年4月1日からは軽油引取税の旧暫定税率（17.1円/L）の廃止を決定。これにより、当初、物流企業の直接的な燃料コスト負担は構造的に軽減される期待があった。一方で、同年3月からのホルムズ海峡の封鎖（または深刻な通航障害）が発生。中東産原油に9割以上を依存する日本の物流業界に対し、「輸送コストの致命的な高騰」と「サプライチェーンの物理的停滞」という複合的なショックをもたらすリスクが出ている。資源エネルギー庁のデータによれば、日本の原油輸入の中東依存度は90%を超えており、その大半がホルムズ海峡を経由する。日本には国家・民間あわせて約200日分(国際エネルギー機関（IEA）の基準で214日分)の原油備蓄が存在するものの、トラック輸送網の生命線である「軽油」への精製ラグやパニック的な仮需が発生し、末端の物流機能に早期から深刻な影響を及ぼす恐れがある。原油価格の急変に対し、荷主への「燃料サーチャージ」転嫁が追いつかない場合、中小運送業者の経営に深刻な影響を与える可能性も示唆されており、これは、いわゆる「2024年問題」に端を発する構造的なドライバー不足に拍車をかけ、国内の輸配送キャパシティを物理的に縮小させるリスクがある。政府は2026年3月中旬、燃料油の価格高騰を抑制する「緊急的激変緩和措置」を再発動した。石油備蓄の放出と合わせ、エネルギー供給の安定化を最優先する姿勢を鮮明にしている。

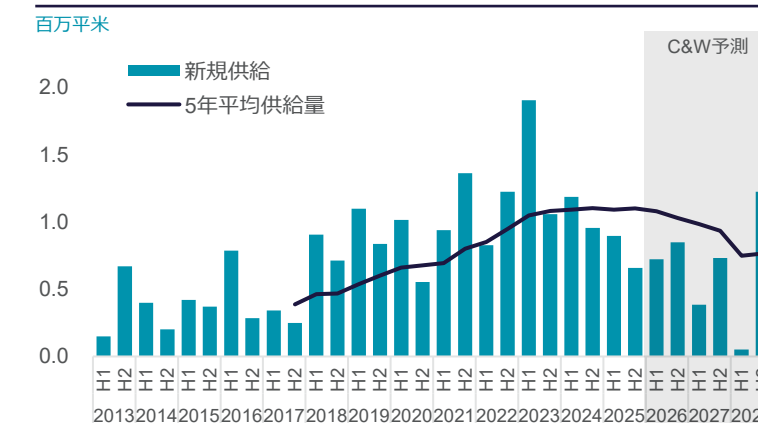
消費マインドの低下、在庫管理戦略が中長期的に変化する可能性も

さらなる物価高によって非必需品の消費が抑えられることが予想される。これに伴いテナント企業も新規・拡張計画を見直す動きも出てくる可能性がある。一方、供給面では、首都圏の新規供給量は前年比マイナス38%と大幅に減少しており、今後12か月に予定される新規供給も過去5年平均比で6.6%減少する見込みである。中長期的には、サプライチェーンの寸断リスクを痛感した荷主（製造業・小売業）は、従来の「Just-in-Time（必要なものを必要なだけ）」から「Just-in-Case（万が一のための安全在庫確保）」へと在庫戦略を変化させることも予見される。手元に保有すべきバッファ在庫（安全在庫）の基準が引き上げられることで、追加の倉庫床面積（拡張需要）が必要となる可能性も示唆される。

OUTLOOK

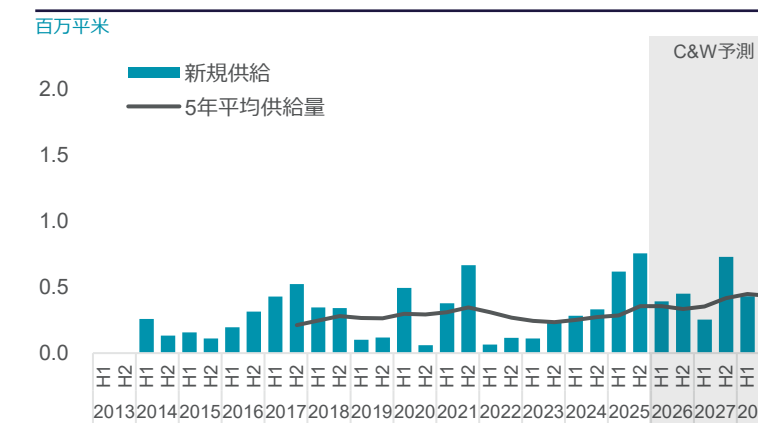
- 建設資材（鉄骨、コンクリート等）の製造・輸送コストも燃料高に連動して上昇することが予想。そのためデベロッパーの新規開発プロジェクトは建築費の高止まりによって採算確保がより困難となり、着工の延期・見直しを余儀なくされる可能性がある。中長期的には新規供給のペースが抑制され、既存物件における空室率の低下と賃料への上昇圧力が作用することも見込まれる。
- 原油高は電気代の急騰に直結する。特に、冷凍冷蔵倉庫やマテハン機器（自動化設備）を多用する最新鋭の大型施設において、テナントの光熱費負担は跳ね上がる可能性。結果として、屋根置き型太陽光発電設備を備えるなど、使用電力を自給・相殺できる「ESG対応型・省エネ物流施設」にテナント需要が集まり、環境性能に関わる賃料プレミアムがより明確化されてくる可能性がある。

首都圏、LMT物流施設供給量の推移



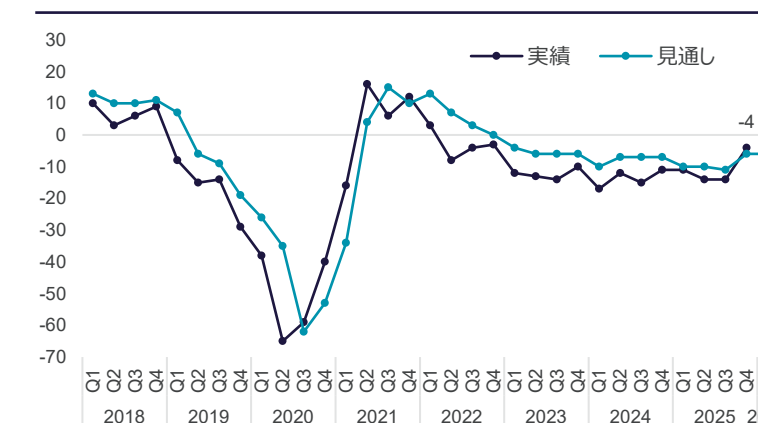
出所：LNEWS、会社公表資料を元にクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド作成

大阪圏、LMT物流施設供給量の推移



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：荷動き指数



出所：NX総研「企業物流短期動向調査」

賃貸市場基礎指標

	年間変動	今後12か月の予測
-31% (前年比)	▲	▼
過去12か月の新規供給量 (首都圏)		
-6.6% (5年平均比)	▲	▼
将来12か月の新規供給量 (首都圏)		
10pt (前月比)	▼	▼
荷動き指数		

出所：NX総研、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

経済指標

	前年同期比	今後12か月の予測
2.73	▲	▲
有効求人倍率 (自動車運転従事者)*		
1.17	▼	—
有効求人倍率 (全業種)**		
128.1	▲	▲
企業物価指数 (2020年基準)		

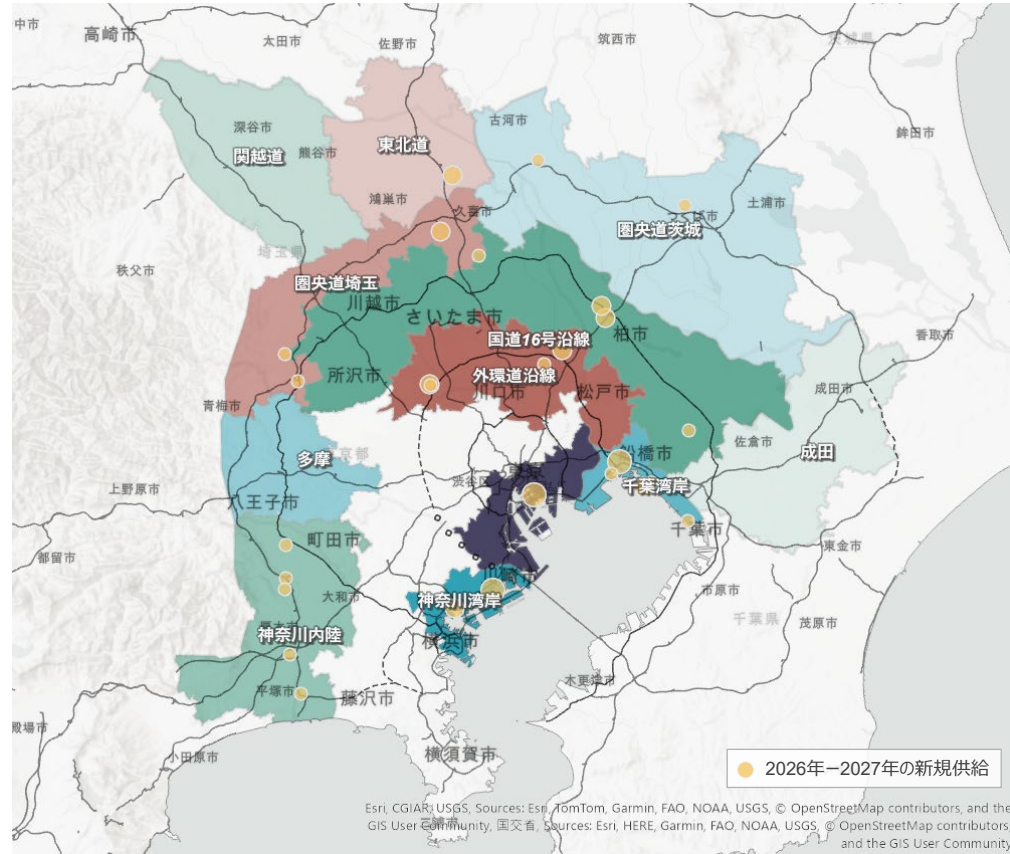
出所：厚生労働省、日本銀行
*貨物自動車運転手含む
**パート含む

¹ 国土交通省総合政策局「自動車輸送統計速報」

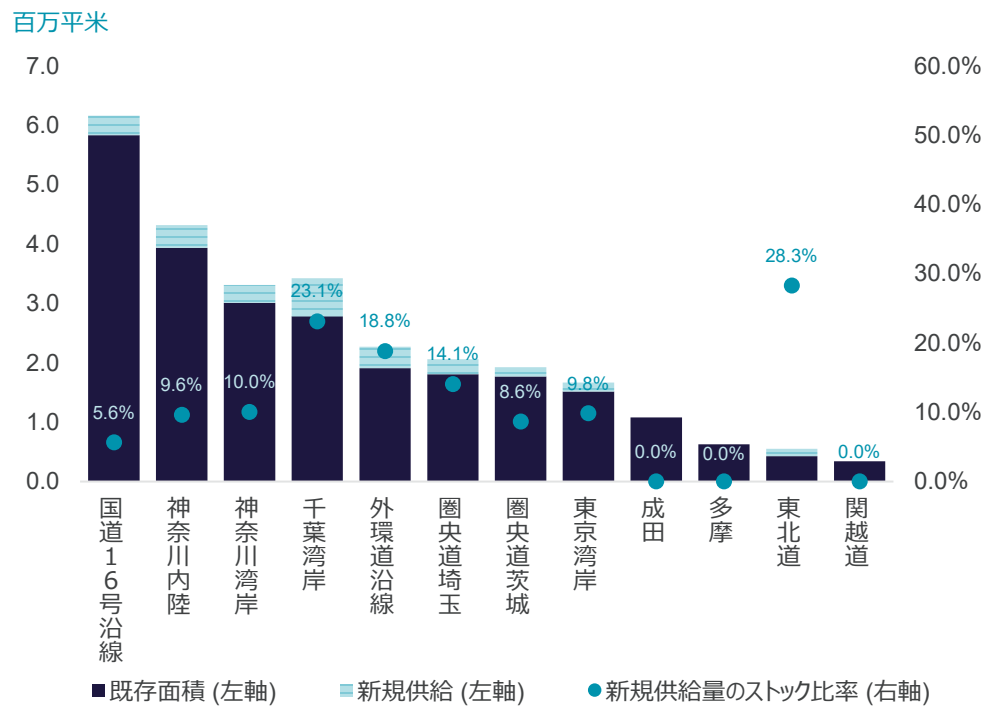
弊社調査対象：2000年以降に竣工した15,000坪以上のマルチテナント型大型物流施設 (LMT)。名古屋・福岡は5,000坪以上の施設が対象。大型賃貸取引などについてはBTS (シングルテナント) を含む。注記のないものにつき、データはすべて2025年12月未付け。

三大都市圏別、新規供給と既存物件の状況

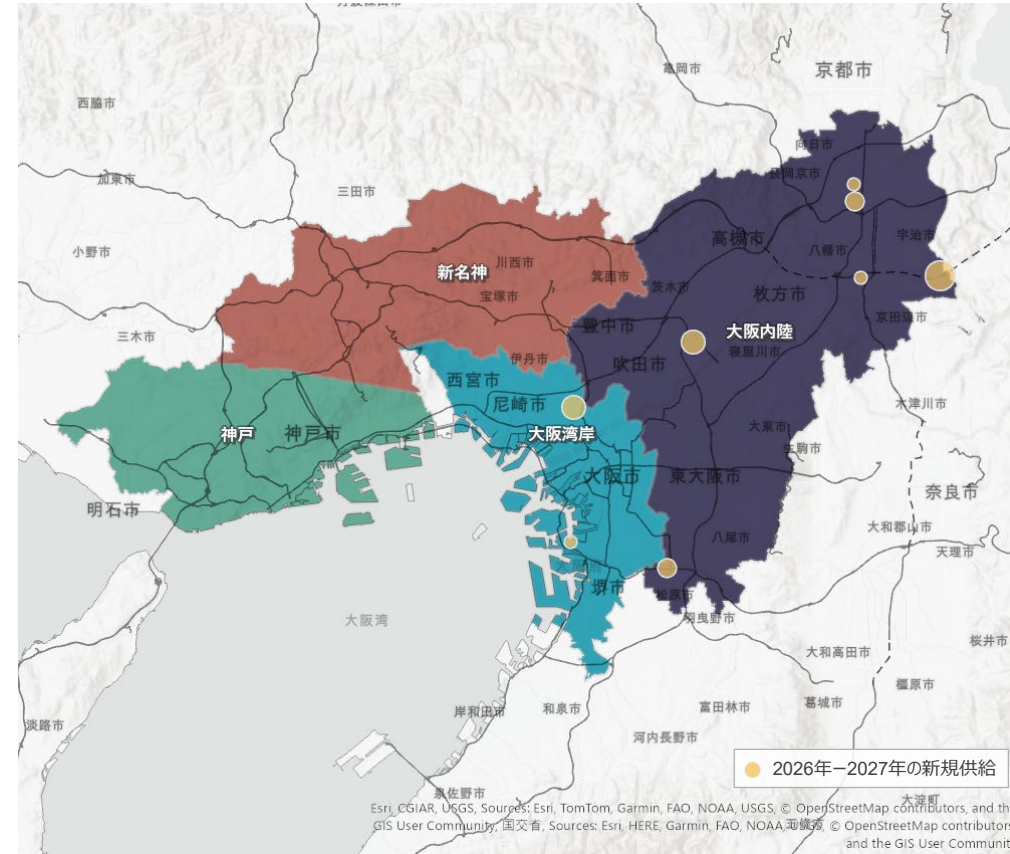
東京圏：供給状況



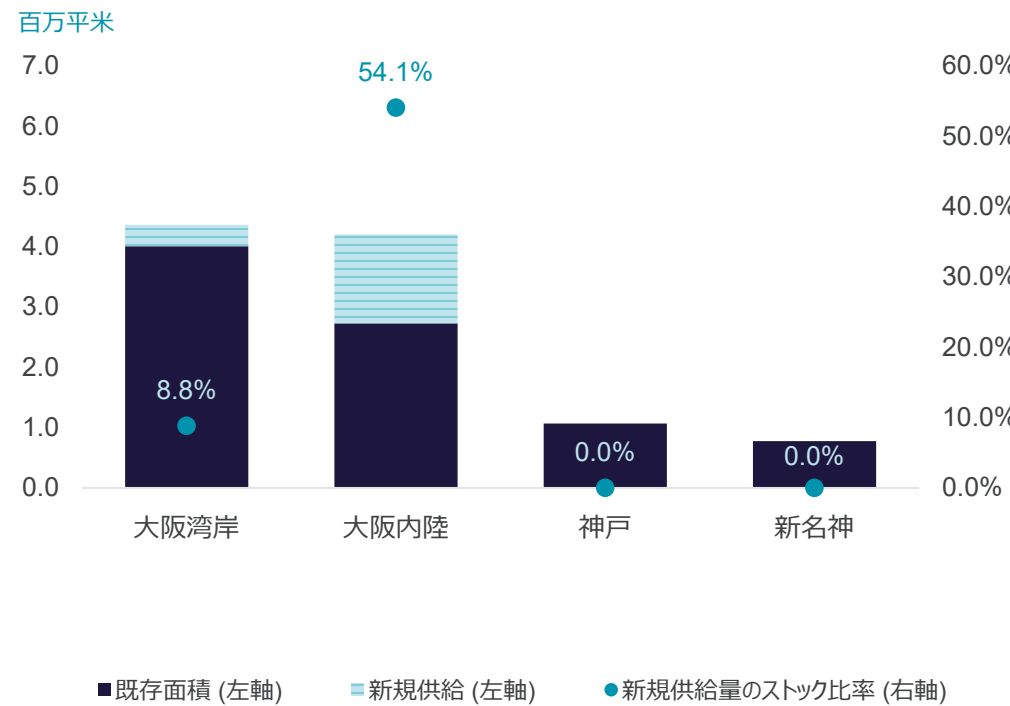
東京圏：サブマーケット別新規供給量のストック比率



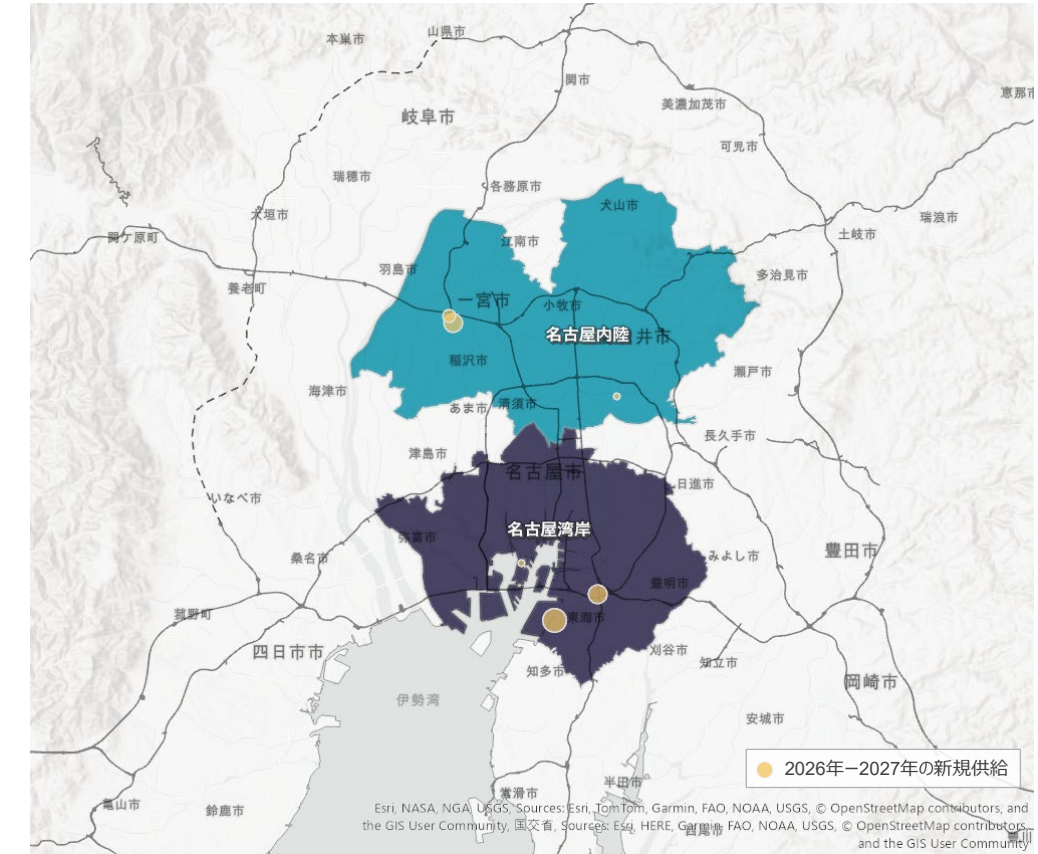
大阪圏：供給状況



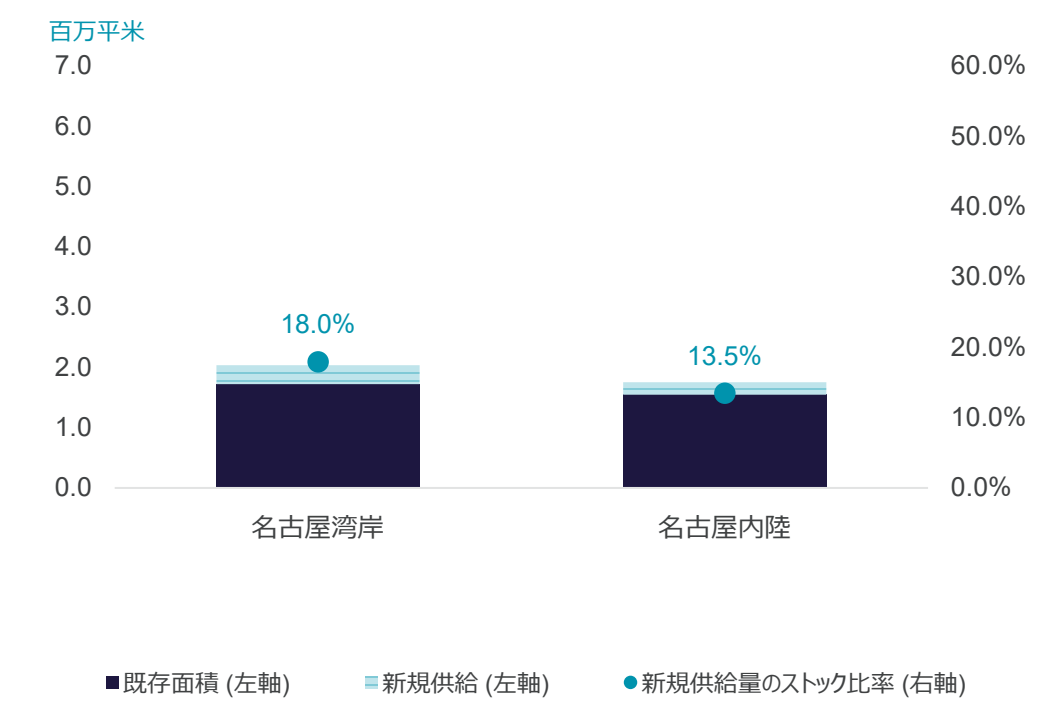
大阪圏：サブマーケット別新規供給量のストック比率



名古屋圏：供給状況



名古屋圏：サブマーケット別新規供給量のストック比率



注記：既存床面積は2025年12月末時点、新規供給は2027年末までに竣工予定のものを含む。 出所：LNEWS、会社公表資料を元にクushman・アンド・ウェイクフィールド作成

テナント別：主な賃貸事例、想定貸付面積順

テナント名	施設名	サブマーケット	デベロッパー	入居予定時期	想定貸付面積 (平米)
佐川急便	GLP ALFALINK 尼崎South	大阪湾岸	日本GLP	2025年11月	43,316
丸紅ロジスティクス	グッドマン常総2	圏央道茨城	グッドマンジャパン	2025年12月	26,888
サントリーロジスティクス	GLP ALFALINK 茨木 3	大阪内陸	日本GLP	2025年8月	26,446
ニッケン	LOGIFRONT 厚木	神奈川内陸	日鉄興和不動産	2025年11月	20,195
電響社	三郷IIロジスティクスセンター	外環道沿線	オリックス不動産	2025年10月	19,219

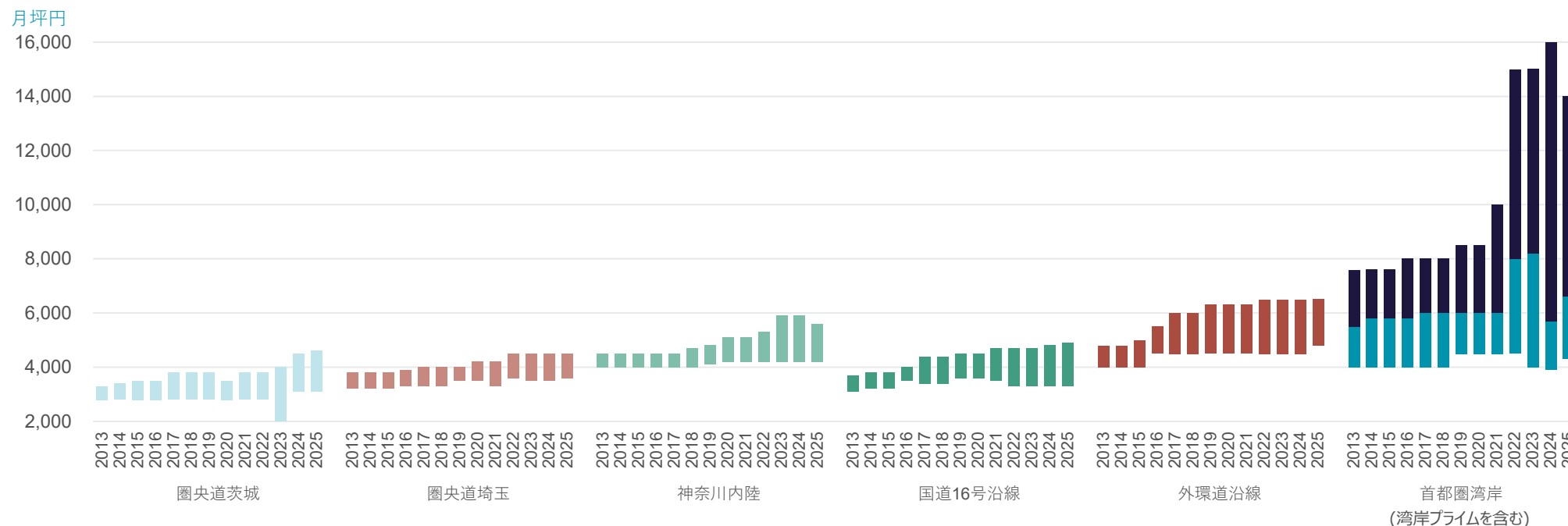
出所：LNEWS、各社公表資料、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

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)
DPL千葉四街道II	成田	大和ハウス工業	(非公表)	2025年7月	306,069
Landport東海大府I	名古屋湾岸	野村不動産	(非公表)	2025年10月	246,551
GLP ALFALINK 尼崎South	大阪湾岸	日本GLP	佐川急便、日本アクセス、関通	2025年10月	242,420
CPD西宮北 EAST	神戸	センターポイント・ディベロップメント	丸総	2025年7月	239,629
GLP ALFALINK 茨木3	大阪内陸	日本GLP	サントリーロジスティクス、イトーキ	2025年7月	120,000

出所：LNEWS、各社公表資料、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

主なサブマーケット別の募集賃料価格帯の推移



出所：クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

加藤 圭至

ヘッド・オブ・リーシング・アドバイザー・グループ
Tel: +81 3 3596 7865
keiji.kato@cushwake.com

鈴木 英晃

ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング
hideaki.suzuki@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド (C&W) について

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド (NYSE: CWK) は、テナント・ビジネスおよび不動産投資ビジネスにおいて、包括的な事業用不動産サービスを提供する世界有数のグローバル企業です。約60か国において350拠点以上を展開し、約53,000名の従業員を擁しています。2025年は、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・マネジメントおよびその他の主要事業分野において、売上高103億ドルを計上いたしました。「Better never settles (より高い価値の創出を追求し続ける)」という理念のもと、持続的な成長と企業価値向上に取り組んでおり、その企業文化は業界内外で高い評価を受けています。詳細につきましては、当社ウェブサイト (www.cushmanwakefield.com) をご参照ください。

©2026年クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド (Cushman & Wakefield PLC及びそのグループ会社を意味します。) (C&W)

- 本レポートの著作権はC&Wが保有し、C&Wの書面による事前の承諾なしに全部又は一部を変更、複製、再配布、第三者に転送することはできません。
- 本レポートは、情報の提供を唯一の目的としたものであり、C&W又は第三者が発行する有価証券、不動産、不動産関連金融商品の販売その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。特定の投資及び投資戦略に関しては、本レポートの利用者ご自身で独自に検討する必要があります。本レポートは、自己責任にてご利用ください。
- 本レポートは、信頼することができるかと判断した情報を前提として、本レポートの作成年月日又は本レポートにおいて示されている基準年月日現在のC&Wの見解です。C&Wは、本レポート中の見解その他の記載内容を更新する義務を負いません。
- 本レポートにおいて示した市場動向及びその予想は、重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。本レポート中の見解その他の記載内容は事前連絡なしに変更されることもあります。
- 本レポートで使用されている表及びグラフは過去のもの又は将来の予測を示すものであり、将来の動向を保証するものではありません。
- C&Wは、本レポートの正確性、完全性、信頼性、有用性、その利用における適合性等について保証するものではありません。