

報道関係者各位

- アジア太平洋地域の物流施設市場 -
テナント有利な市場環境が全体の 47%を占めるも、供給制約により
バランスが変化。市場動向にばらつきが見られる。

- アジア太平洋地域のテナント優位市場は、市場環境が引き締まるにつれ落ち着く見込み
- 供給制約のある市場（オーストラリア、日本、シンガポール）では競争が激化の方向へ
- 世界市場全体の 54%、アジア太平洋地域市場の 60%で賃料の上昇が見込まれ、価格上昇圧力が強まる

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、「[Waypoint 2026](#)」レポートを発表しました。本レポートでは、複雑化する状況下で堅牢かつ機動的なサプライチェーンを構築するための不動産戦略策定に必要な洞察を提供します。



レポートのダウンロードは[こちらから](#)

アジア太平洋地域の物流市場はより複雑な局面に入りつつあり、地域内の分岐がテナントの戦略と投資家のポジショニングの両方にますます影響を及ぼしています。「Waypoint 2026」レポートによると、APACは依然として世界で最もテナントに有利な地域であり、市場の 47%がテナントに有利な状況となっています（2025 年の 33%から増加）。ただし、市場ごとに需給の動向が引き続き分岐しているため、状況には大きなばらつきが見られます。

オーストラリア、**日本**、シンガポールなどの供給制約のある市場では、スペースを巡る競争が激化する動きを見せており、開発パイプラインが限られているため、空室率は低下すると予想されています。これは広範な地域的な傾向にも反映されており、APAC 市場の 43%で今後 3 年間に空室率が低下すると予想され、市場環境が徐々に引き締まっていくことを示しています。対照的に、インドの一部地域や中国本土では、テナントにとって有利な状況が続いており、新規供給量が多いことから、テナントには引き続き高い柔軟性が提供されています。アジア太平洋地域全体では、開発活動が継続する中、市場の約 3 分の 1 で空室率の上昇が見込まれています。

こうしたバラツキにより、地域全体で市場ごとの個別対応が重要視されています。オーナーにとっては、EC、製造業、ハイテク、自動車産業といった高成長セクターに資産を適合させると同時に、建物が電力需要や自動化に対応できることを確保することが、ますます重要になってきています。

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドのアジア太平洋地域インベスター・サービスおよびロジスティクス・産業部門責任者であるデニス・ヨーは、次のように述べています。「アジア太平洋地域の各市場は、E コマースや製造業が牽引する堅調なテナント需要に支えられ、それぞれ異なる成長段階にあります。日本やオーストラリアなどの市場では供給制約が競争を激化させている一方、中国やインドでは供給が継続しており、新たな機会が生まれています。」

アジア太平洋地域全体の需要は、サプライチェーンの多様化が進む中、引き続き E コマースと製造業に支えられており、東南アジアが主要な成長拠点として台頭しています。ベトナム、インドネシア、タイなどの市場では、生産拠点の移転や地域化戦略を背景にテナントの活動が活発化しており、一方、北アジア全域ではハイテクおよび自動車セクターが依然として重要な需要源となっています。これにより、進化する業務上および技術上の要件に対応できる、近代的で立地条件が良く、将来を見据えた物流施設の重要性がさらに高まっています。

世界的な見通し：逼迫する市場環境とコスト上昇

世界的に見ると、本レポートでは、空室率が低下し供給が引き続き逼迫する中、テナントに有利な市場環境が 2026 年の 52%から 2029 年には 33%に減少する一方、オーナーに有利な市場は 26%から 39%に増加すると予測されており、市場バランスの広範な変化を示唆しています。同時に、企業が地政学的リスク、貿易リスク、気候リスクを軽減するためにサプライチェーンを再構築する中、戦略的に立地した高品質な資産への需要は引き続き強まっています。現在、世界の物流賃料は 2020 年比で 36%上昇しており、今後 3 年間で 54%の市場で賃料の上昇が見込まれています。

アメリカ地域では、米国の主要ハブで需給バランスが再調整される中、物流市場において最も顕著な「オーナー優位」への移行が見込まれます。一方、メキシコではニアショアリングが引き続き需要を支えています。

EMEA（欧州・中東・アフリカ地域）では、空室率の低下と開発パイプラインの逼迫により、テナントの選択肢が狭まっています。一方、エネルギーコストの高騰が立地決定にますます影響を及ぼし、省エネ型物流資産への需要を牽引しています。

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドの国際リサーチ責任者であるドミニク・ブラウン博士は、次のように述べています。「物流サイクルの次の段階は、準備態勢によって決まるでしょう。テクノロジーや自動化、エネルギー供給が安定した資産をより賢く活用することで、不動産戦略にレジリエンス（回復力）を組み込んだ企業は、混乱を乗り越え、長期的な成長を掴む上で、はるかに有利な立場に立つことになるでしょう。」



詳細レポートは[こちらの PDF](#) でご覧いただけます。

Waypoint2026 ウェブサイト（英語版）は[こちら](#)

-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（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。

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>