

報道関係者各位

物流施設は「法規制対応」が競争力を左右する時代へ

地政学リスクと物流改革が映す市場の新局面

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、物流施設に関する[最新の市況レポート](#)を発表致しました。



詳細ダウンロードは[こちら](#)から

マクロ：ホルムズ海峡封鎖による供給途絶は回避

2026年2月末の米・イスラエルによる対イラン攻撃を契機としたホルムズ海峡の事実上の封鎖から約5カ月が経過した現時点で、当初懸念されていたリスクは、物理的な供給途絶は回避された一方、価格高騰と長期化は当初想定を上回る規模で現実化している。日本の原油輸入は9割以上を中東に依存するため封鎖直後は極めて深刻な状況が懸念されたが、約240日分（国家・民間・産油国共同備蓄の合計）の石油備蓄と、米国・中南米・中央アジア・アフリカへの調達先多角化により、家計・事業所レベルでの燃料枯渇という最悪シナリオは回避された。原油備蓄は5月末時点で約200日分へと減少したが、政府は2026年6月11日、経済産業省の中東情勢タスクフォース会合において2026年7月時点で必要量（日量224万バレル）を上回り、前年平月比で約100%まで代替調達が回復する見通しを示している。

同イベントの貨物輸送量は、2026 年 4 月分の速報値 1 では、輸送トン数ベースで、前年同月比-2.3%減少。輸送トンキロも同様に-2.2%減少しているが、ホルムズ海峡封鎖が及ぼす影響については、その規模を把握するために十分な統計値が出揃っていない。

規制：新たな法環境が物流不動産市場の静かな地殻変動を促す

2026 年 4 月に改正物流効率化法（物資の流通の効率化に関する法律）が全面施行された。年間取扱貨物 9 万トン以上の特定荷主約 3,200 社、保管量 70 万トン以上の特定倉庫業者約 70 社、車両 150 台以上の特定貨物自動車運送事業者約 720 社——日本の輸送・保管容量の相当規模を担うこれら事業者に対し、物流統括管理者（CLO）の役員クラスからの選任、5 年間の中長期計画作成（初回提出期限：2026 年 10 月末）、および毎年度の定期報告（初回：2027 年 7 月末）が義務化された。CLO 未選任等の義務違反には 100 万円以下の罰金が科され、判断基準遵守が不十分な場合は勧告・命令を経て社名公表の対象となる。これらの義務を通じて、物流はコストセンターから経営アジェンダへと明確に格上げされ、拠点戦略・調達設計・不動産意思決定が取締役会レベルで統合される強固なガバナンス構造が形成されるとの期待がある。不動産マーケットへの波及効果は既に顕在化しつつある。

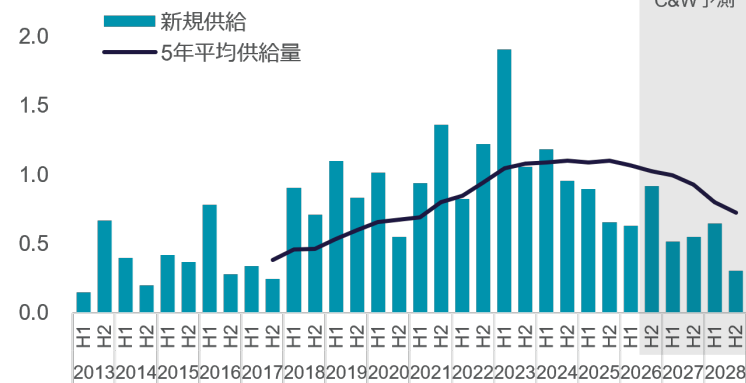
同法の数値目標であるドライバー年間拘束時間 125 時間短縮および全体車両の積載効率 44%達成は、荷待ち・荷役時間削減とパレット標準化・共同配送を軸とする施設仕様の高度化を求めるものである。首都圏マルチテナント型物流施設市場においては、法規制対応を意識した需要も広範なエリアで観測されている。

アウトロク

- CLO 主導の拠点再編と自動化・省人化投資の加速は、バース予約システム対応、パレット荷役対応、電力容量拡張、ドライバー福利厚生といった新たな仕様要件を業界標準へと押し上げていくことが見込まれる。これらの対応を実装するために、アクセスの良さ以外にも、置き配バースの設置、車両待機場所や乗務員向け設備の充実、ウイング車対応のシャッター設置（5.2m 程度）、柱間スパン（10m×10m 以上）、床フラット精度（AMR 対応で±3mm 以下）といった物理的なスペックを有した物件がさらに選好される可能性がある。
- この結果、対応の難しい既存物流施設・倉庫は「ノン・コンプライアント物件/Non-Compliant Asset」として機能的陳腐化のリスクに直面する一方、これらの要件を備えた新築ハイスペック物件は「コンプライアンス対応物件/Compliance-Ready Asset」として差別化される可能性がある。
- 建設費高騰と金利上昇を背景に開発計画の見直しが進む中、2027 年以降の新規供給量は限定的な水準に留まる見通しであり、法規制対応需要と供給制約の重なりが今後の市場動向を左右する構造的要因となる。

首都圏、LMT物流施設供給量の推移

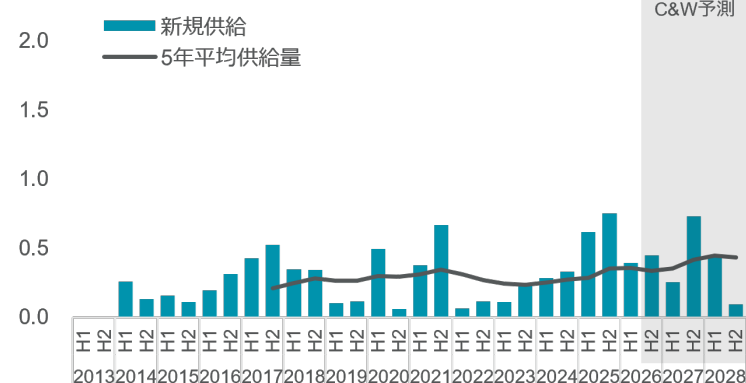
百万平米



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

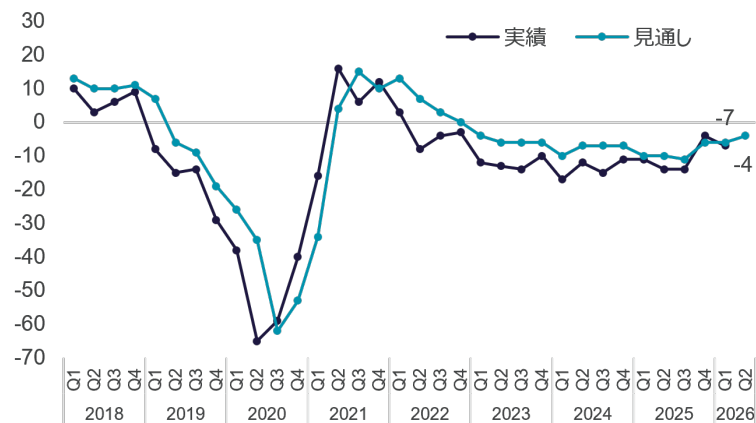
大阪圏、LMT物流施設供給量の推移

百万平米



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

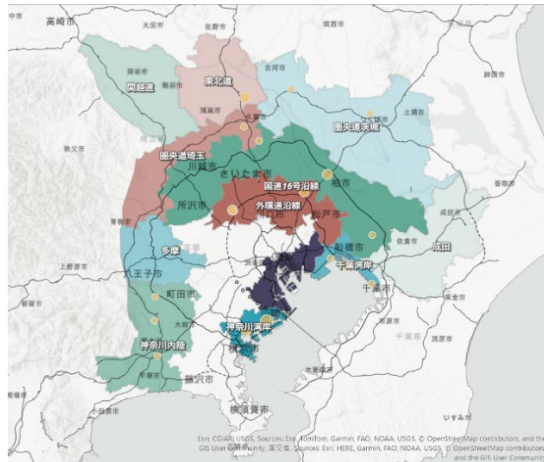
全国：荷動き指数



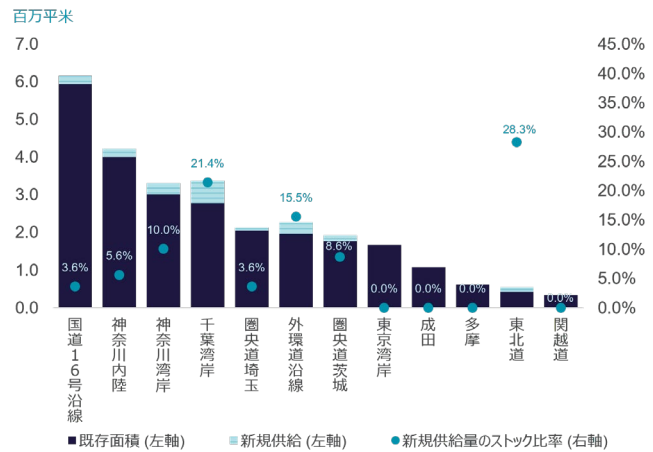
出所：NX総研「企業物流短期動向調査」

三大都市圏別、新規供給と既存物件の状況

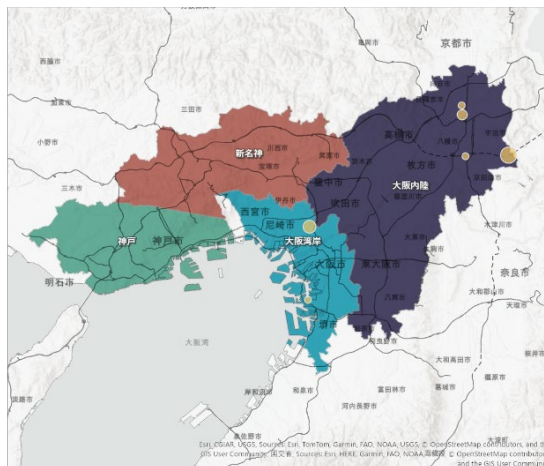
東京圏：供給状況



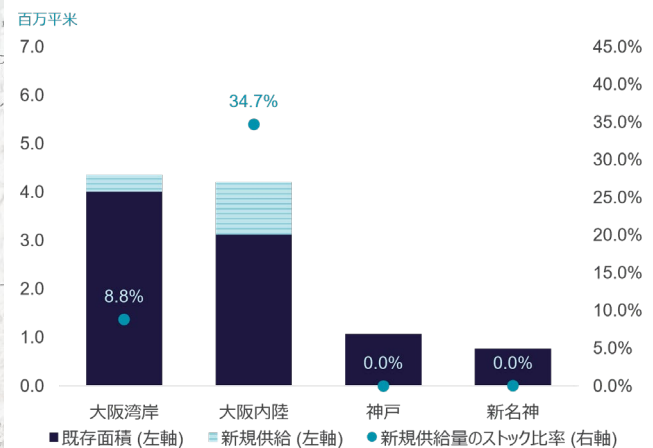
東京圏：サブマーケット別新規供給量のストック比率



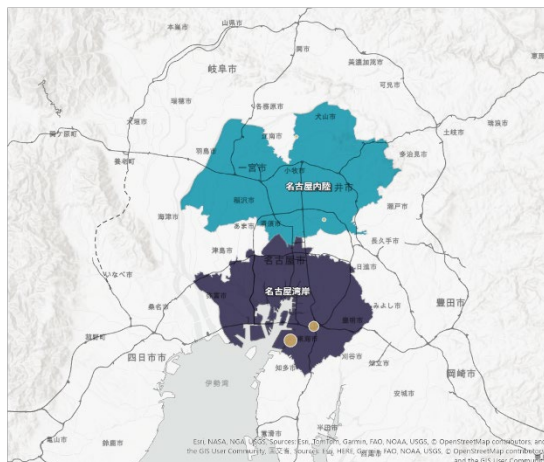
大阪圏：供給状況



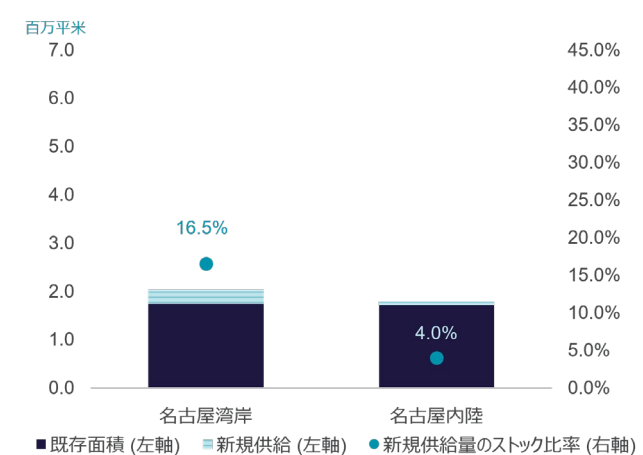
大阪圏：サブマーケット別新規供給量のストック比率



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 2026 年 6 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

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>