

글로벌 물류 현지시장 동향

발행인 조정희 원장 발행처 한국해양수산개발원 국제물류투자분석·지원센터(49111 부산광역시 영도구 해양로 301번길 26)
총괄 김동환 감수 이연경 자료 문의 051-797-4770 Email: kdong@kmi.re.kr

일본 물류 시장의 동향과 투자 환경 : 시장 구조와 성장요인

Contents

- 01 서론
- 02 일본 물류센터 시장의 현재
- 03 일본 물류센터 시장의 성장요인
- 04 일본의 저운 물류센터
- 05 요약 및 결론

「글로벌 물류 현지시장 동향」은 우리나라 국제물류 기업의 해외 진출을 돕기 위한 취지로 월 2회 발간하는 국제물류투자분석·지원센터의 정기 간행물입니다.

매호 글로벌 물류시장 각 지역·국가별 화주·물류 기업 진출 현황, 투자 전망 등 현지 물류시장 정보와 주요 이슈, 정책지원 건의사항을 현지에 진출한 기업들로부터 직접 수집·제공하오니 의사결정 및 실무, 정책 참고 자료로 널리 활용될 수 있기를 기대합니다.



일본 물류 시장의 동향과 투자 환경 : 시장 구조와 성장요인

딜로이트 안진회계법인

경영자문부문 부동산그룹

김무연 부장

01 서론

일본은 상업용부동산 시장이 한국에 비해 훨씬 그 역사가 길고 관련 금융의 규모나 기법의 성숙도 또한 높은 것으로 알려져 있다. 한국과 지리적으로 동일한 아시아태평양(Asia-Pacific)에 속하고, 국가의 산업 기반 또한 비슷한 만큼 국내 상업용부동산 업계에서 참고할 부분이 많다. 이번 기고문에서는 일본의 상업용부동산 중에서도 물류센터(Logistics Center) 섹터의 현황을 살펴보고, 여러 가지 측면에서 서술함으로써 독자에게 시장에 대한 인사이트를 제공하고자 한다. 특히, 향후 일본에 물류센터를 구축 및 운영하고자 하는 국내 물류회사나 무역회사 등에 참고가 될 만한 정보를 공유하는 기회가 되길 바란다.

■ 일본의 ESR 아мага사키 물류센터 전경



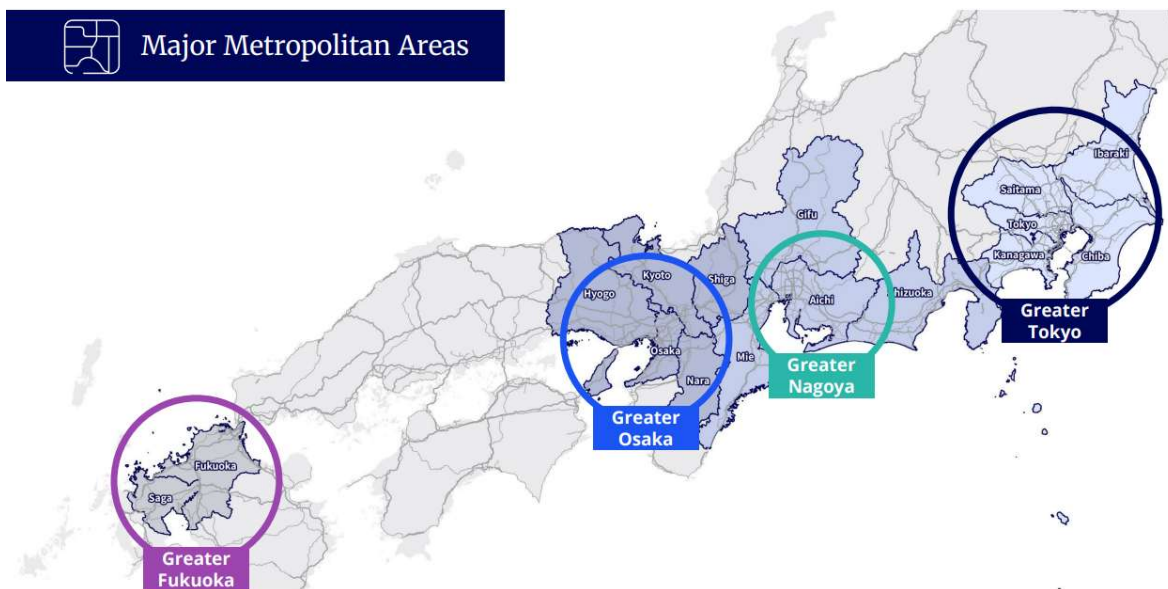
자료: : mingtiandi.com(검색일: 2025. 11. 29)



02 일본 물류센터 시장의 현재

일본은 한국에 비해 국토 면적이 큰 만큼 물류센터가 분포한 권역 또한 광범위하다. 한국의 물류센터 시장은 크게 수도권역과 부울경(부산·울산·경남)으로 구분되는데 비해, 일본의 물류센터 시장은 도쿄권역(도쿄·가나가와·치바·사이타마·이바라키)과 오사카권역(오사카·교토·효고·나라·시가), 나고야권역(아이치·기후·미에·시즈오카) 그리고 후쿠오카권역(후쿠오카·사가)으로 세분화되어 있다.

■ 일본 물류센터 시장의 주요권역

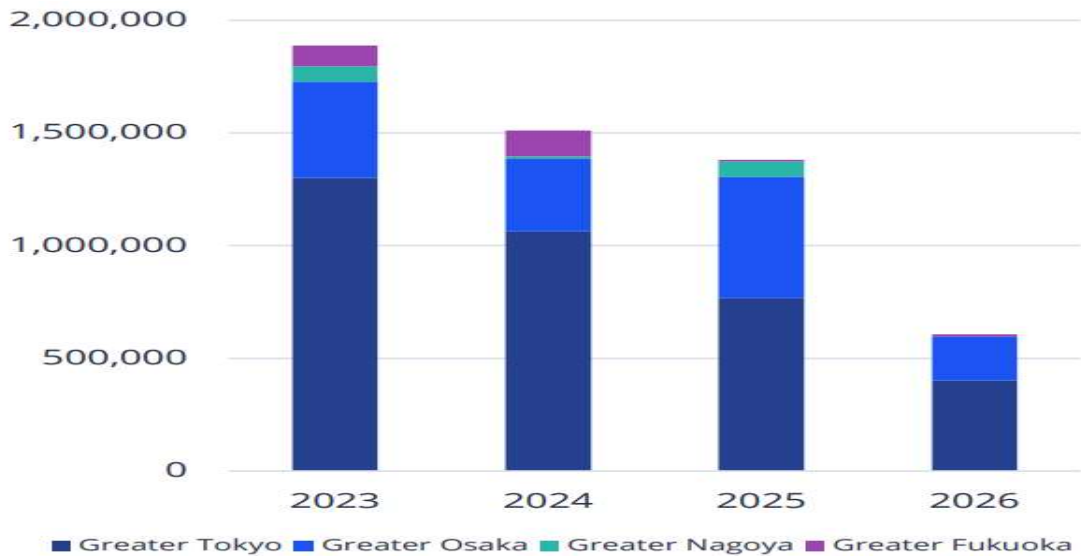


자료: Logistics Market Report - New Supply 2024~2026, Colliers Japan(검색일: 2025. 11. 29)

최근 몇 년간 일본에서는 전자상거래 시장의 성장에 힘입어, 앞서 소개한 네 가지 주요권역을 중심으로 한 대단위의 물류센터 공급이 이루어졌다. 다음의 그래프를 살펴보면 '23년과 '24년에는 각각 약 190만평, 약 150만평에 달하는 물류센터가 주요권역에 건축되었으며, '25년까지도 공급 강세 기조가 이어지고 있음을 자료에서 확인할 수 있다. 그 중에서도 수도가 위치한 도쿄권역에 공급면적이 집중되어 있는데, 이는 물류센터의 주요 기능이 상품의 유통(Distribution)에 있는 만큼 인구 수가 많은 대도시 인접한 지역에 자산이 분포하는 것은 자연스러운 현상이라 하겠다. 오사카권역에는 '25년에 약 50만 평의 면적이 공급되어, 도쿄권역과 함께 일본 물류센터의 공급 증가를 견인하고 있다.



■ 일본 물류센터의 공급현황('23~'26(E))



자료: Logistics Market Report - New Supply 2024~2026, Colliers Japan(검색일: 2025. 11. 29)

주: 단위는 평(坪)이며, 연면적 5천평 이상의 물류센터만 집계하였음

다음으로는 일본 물류센터 시장의 주요한 시장 참여자들에 대해 알아 보고자 한다. 일본에서는 상업용부동산이 대체투자 영역으로서 자리 잡은 지 오래된 만큼 대기업 계열의 부동산 회사와 금융기관, 그리고 해외의 전문 개발회사와 투자법인이 활발하게 일본에서 물류센터 포트폴리오를 구축해 나가는 모습을 볼 수 있다. 특히, 해외에서 오랜 기간 동안 다수 물류센터를 개발하며 두터운 트랙레코드와 노하우를 축적한 외국계 디벨로퍼가 시장을 선도하고 있는데 이는 ESR켄달 스퀘어 등 국제 물류센터 플레이어가 주도하는 한국의 물류센터 시장과 모양세가 동일하다고 할 수 있겠다.

구체적으로는 GLP Japan과 ESR Japan, 그리고 Prologis Japan 등이 있겠다. GLP Japan 같은 경우는 일본 물류센터 시장 최대의 디벨로퍼이다. 일본 전역에 수많은 물류센터 자산을 개발하고 운영하고 있으며, 아마존 재팬과 라쿠텐 등 일본의 대표적인 물류센터 임차인들이 GLP Japan 소유의 자산을 사용하고 있다. ESR Japan은 아시아 태평양에서 가장 큰 물류센터 투자 플랫폼 중 하나인 ESR그룹의 일본 법인이며 Prologis Japan은 글로벌 물류센터 1위 디벨로퍼인 프로로지스의 일본 법인이다. 그 외 일본 토종의 물류센터 시장 플레이어들 또한 존재감을 꾸준히 보이고 있는데, 시장 지배력에 따라 급(Tier)을 나누어 보자면 아래 테이블과 같다.



■ 일본 물류센터 시장의 주요 플레이어

구분	플레이어	소개
Tier ①	GLP Japan	일본 물류시장 최대 디벨로퍼, 일본 전역에 자산 운용. 아마존 재팬 등 우량 임차인 보유함.
	ESR Japan	아시아 태평양 최대 물류센터 투자 플랫폼의 일본 법인. 글로벌 투자자의 신뢰도 높음.
	Prologis Japan	글로벌 물류센터 1위 디벨로퍼의 일본 법인. 자산의 입지와 설계 면에서 퀄리티 최상 수준.
	Daiwa House Industry	일본 대기업으로 건축부터 개발, 임대까지 수직계열화. 같은 일본계 파트너사에 신뢰도 높음.
Tier ②	Mitsui Fudosan	'MFL'이라는 물류센터 전용 플랫폼 운영. 도쿄와 오사카 핵심 입지에 포트폴리오 다수 보유.
	Nomura Real Estate	물류센터 개발의 완성도 높음. 리스크 관리 탁월하며, 일본 내 기관투자자와 친밀한 관계 유지.
	Mitsubishi Estate	종합 부동산 디벨로퍼로, 신용도와 브랜드 파워면에서 업계 최고 수준의 점수를 가지고 있음.
Tier ③	CRE Inc	일본 물류센터 전문 디벨로퍼로 유연한 실무 역량이 장점. 일본 내 투자자와의 네트워크 강함.
	Kenedix	독립계 부동산 투자운용사로서 직접 개발보다는 간접 투자 선호함. J-REIT 운용경험 풍부.
	Hulic	일본계 토종 종합 디벨로퍼로서, 코어 자산 위주의 보수적이고 안정적인 플레이어를 선호함.

자료: Deloitte Analysis(검색일: 2025. 11. 29)

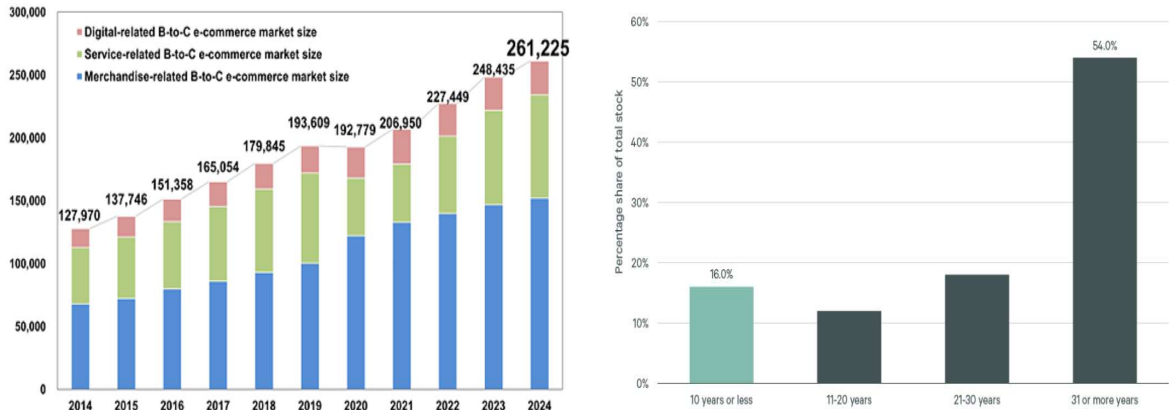
03 일본 물류센터 시장의 성장요인

매년 상당한 규모의 물류센터 면적이 지속적으로 공급되는 바 시장에서는 이로 인한 공실률 상승 및 임대료 하락으로 인한 중장기적 수익성 악화를 우려하는 시선이 일부 있으나, 일본 물류센터 시장의 펀더멘털은 당분간 건전할 것임을 몇 가지 관점에서 이야기해 보고자 한다.

첫 번째로 언급하고자 하는 시장의 긍정적인 요소는 일본의 전자상거래 시장의 꾸준한 성장이다. 디지털로의 전환이 더딘 것으로 알려진 일본에서도 지난 10년 동안 모든 산업군에서 오프라인에서 온라인으로의 체질 개선이 이루어졌다. 코로나 팬데믹의 영향은 전통적으로 오프라인에서 구매를 선호하는 일본 소비자의 구매 형태에 있어 큰 변화를 가져 왔으며, 상당 기간 인터넷 보급과 온라인 간편결제 활성화 등 DX(Digital Transformation) 개혁을 추진해 온 일본 정부의 지원과 맞물려 현재는 세계 4위의 전자상거래 시장 규모를 자랑하는 국가가 되었다. 이러한 일본의 전자상거래 시장의 확대는 거주지역 근방에서 상시 배송 가능한 재고의 보관을 필요로 하는 이커머스의 사업의 특성상 물류센터에 대한 수요를 큰 폭으로 끌어 올렸다.



■ 일본 전자상거래 시장의 성장추이('14~'24) 및 일본 물류센터의 노후도



자료: Results of FY2024 E-Commerce Market Survey Compiled, 일본 경제산업성; Seasonal Warehouse Statistics Report(일본 국제교통성), CBRE Investment Management(검색일: 2025. 11. 29)

게다가 일본의 이커머스 침투율(소매시장 전체 중 온라인 거래가 차지하는 비율)은 올해 2025년 기준으로 13.7% 수준에 그쳐, 시장이 더 성장할 수 있는 잠재성이 그만큼 크다고 할 수 있겠다. 참고로, 한국의 이커머스 침투율은 일본의 2배 이상이지만 여전히 시장의 성장 여지가 높다고 판단하고 국내 물류센터 섹터에 투자하는 국내외 투자자들의 움직임을 확인할 수 있다.

다음으로 2024년 일본의 물류·운송업계에 파란을 일으켰던 ‘2024년 문제’에 대해서 언급하고자 한다. ‘2024년 문제’는 일본의 국회가 제정한 근무방식개혁 관련 법안이 2024년 4월 1일부 전격 시행됨에 따라 불거졌는데, 화물차 운전기사의 초과근무 시간의 상한선을 연간 960시간으로 제한하면서 일본 내의 화물 운송 Capacity가 큰 폭으로 감소한 사건이다. 구조적으로 장거리 운송이 어려워짐에 따라 공장이나 항구에서 멀리 떨어진 판매처까지 상품을 운송하는 것보다 중간 기착지의 역할을 하는 중간 허브를 활용한 미들마일(Middle-mile) 혹은 라스트마일(Last-mile) 운송 전략이 물류 운영의 효율을 유지하는 방법으로 주목을 받고 있다. 중간 허브를 구축한다는 것은 결국 도심에 인접한 물류센터에 대한 수요를 발생시킬 것으로 기대해 볼 수 있는데, 이는 일본의 물류센터 시장의 성장을 촉진하는 하나의 유인으로 작용할 수 있다.

마지막으로 이야기하고자 하는 시장에 긍정적인 요소는 일본의 인구 감소로 인한 물류 자동화(Automation) 규모의 확대이다. 고질적인 출산율 하락으로 노동인구가 감소해 온 일본에서는 세계 어느 곳보다 자동화 도입에 적극적이었고, 대표적인 노동 집약 산업인 물류업계에서는 그 움직임이 더욱 두드러졌다. 문제는 자동화 된 물류를 실현 하는데 적합한 최신식 스펙을 보유한 물류센터가 부족하다는 점이다. 자동화 관련 장비나 기기를 배치하려면 물류센터의 바닥면적이 수천평 이상 되어야 하고, 장비의 무게를 지탱하기 위해 바닥하중 또한 일정 수준 이상이어야 한다. 또한, 근본적으로 부족한 물류센터 현장 작업자를 유인하기 위해서는 충분한 휴게공간이나

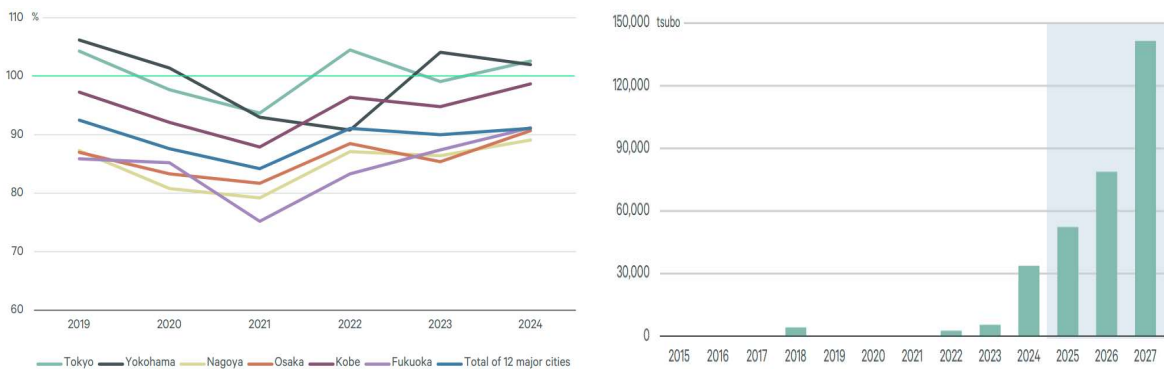


상업시설 등의 생활 편의 시설(Amenity)을 확보해야 한다. 다음의 그래프에서 확인할 수 있는 것처럼 일본의 물류센터는 상당 수가 30년 이상 노후화 되었으며, 갈수록 가속화 되는 물류 자동화 트렌트에 따라 훌륭한 스펙을 가진 신규 물류센터에 대한 수요 또한 상승할 것으로 전망한다.

04 일본의 저온 물류센터

일본의 물류센터 시장 중에서도 저온(C&F) 물류센터 섹터에 대해서도 간략하게 언급하고자 한다. 일본에서는 과거 10년간 냉동식품을 중심으로 하는 저온상품의 취급 물동량이 꾸준히 늘어 왔으며, 이에 회전율이 높은 저온상품을 신선하게 보관하고 신속하게 유통할 수 있는 저온 물류센터에 대한 수요 또한 지속 증가하였다. 최근에는 주요권역에 위치한 저온 물류센터의 사용률이 대부분 90% 이상을 기록하는 등 저온 면적의 공급이 상당히 부족함을 확인할 수 있다. 특히, 일본의 저온 물류센터 중 거의 절반에 달하는 수가 30년 이상 된 시설로서 그 노후화 정도가 심해 최신 설비를 갖춘 신규 저온 물류센터의 공급이 더욱 필요한 상황이라고 할 수 있겠다.

■ 일본의 지역별 저온 물류센터 사용률 및 저온 물류센터 공급 추이('15~'27(E))



자료: Results of FY2024 E-Commerce Market Survey Compiled, 일본 경제산업성: Seasonal Warehouse Statistics Report(일본 국제교통성), CBRE Investment Management: Japan Cold Storage - Expanding the Leasing Market, CBRE Research(검색일: 2025. 11. 29)

일본의 물류센터 업계에서는 도쿄권역과 오사카권역 중심으로 항구 인접 지역과 주요 고속도로에 대한 접근성이 우수한 내륙 지역에 저온 물류센터의 개발을 다수 계획하고 있으며, 이러한 개발 열풍에 힘입어 지금으로부터 2년 뒤인 2027년에는 물류센터 저온면적의 공급만 약 15만 평에 달할 것으로 예측이 되고 있다.

이러한 저온 물류센터에 대한 높은 개발 열기는 시장의 실제 수요에도 기반하지만 상온 물류센터 대비 높은 임대료를 수취하는 저온 물류센터의 우수한 사업성이 건축 공사비 증가 등 물류센터 사업의 수익성이 아쉬운 개발업자에게 매력적으로 어필한 부분이 있는데, 저온 물류센터는 상온



물류센터와 비교해 공급 측면에서 고려할 지점이 많다. 저온 물류센터는 입지적으로도 상온 물류센터 대비해 그 민감도가 높다고 할 수 있으며, 다양한 온도대의 상품을 보관하는 만큼 그 설비와 구조에 있어 임차인의 니즈를 세밀히 고려하고 반영할 필요가 있다. 한국에서도 현재 저온 물류센터 공급과잉 이슈가 심각한 수준인데, 절대적인 수요와 공급 균형을 맞추는 데 실패한 부분도 있지만 임차인의 요구사항을 크게 충족하지 못한 자산이 다수 공급 되었던 것이 지금의 사태를 초래한 주요 원인이 되었다. 물류센터의 최초 설계 단계에서부터 선제적으로 임차인을 확보해 BTS(Build-to-Suit) 방식으로 개발하거나, 최신 저온상품 유통 트렌드에 맞는 스펙을 최대한 고려하여 자산을 개발하는 방향이 일본에서 저온 물류센터 개발을 계획하는 사업자들에게 필요할 것이다.

05 요약 및 결론

지금까지 일본의 상업용부동산 섹터 중 물류센터 시장에 대해 서술해 보았다. 요약하자면 일본의 물류센터 시장은 네 개의 주요권역을 중심으로 최근까지 활발한 개발이 이루어지고 있으며, 외국계 대형 물류센터 디벨로퍼들이 그 시장을 주도하고 있다. 일본 물류센터 시장에는 몇 가지 긍정적인 성장요인이 있는데, 첫 번째는 전자상거래 규모의 확대이고 두 번째로는 '2024년 문제'로 인한 물류센터 거점 네트워크 개편 가능성이다. 세 번째로는 물류 자동화 트렌드에 적합한 최신식 스펙을 보유한 물류센터에 대한 니즈 증가이다. 그리고 일본의 저온 물류센터에 대해서도 간단히 언급하였는데, 견고한 시장 수요 속에서도 임차인의 요구사항을 만족시키는 자산의 설계가 필요하다는 점이다.

일본은 한국에 비해 인구수가 많고, 관련 금융의 규모나 기법도 선진화 되어 구조적으로 상업용 부동산 개발에 유리한 인프라를 가지고 있다고 말할 수 있다. 또한 상장 리츠시장도 활성화되어 대형 기관투자자 뿐만 아니라 개인투자자도 적극적으로 자본을 투하하는 등 성숙한 투자환경도 갖추고 있다. 특히, 물류센터는 기타 상업용부동산 섹터에 비해 중장기적으로 견조한 성장 기조를 이어나갈 수 있는 긍정적인 요소들이 많다. 다양한 대외변수가 존재하고 항시 시장 변동성이 있겠으나 일본의 물류센터 시장 참여자들이 현명하게 대처해 나갈 것으로 기대한다. 일본의 물류센터 플레이어들과 일본 물류시장에서 활약하는 한국 회사들을 응원하며 기고글을 마무리한다.