

# ECONOMIC IMPACT OF OPERATIONS IN PROLOGIS WAREHOUSES

物流オペレーションがもたらす経済効果  
ープロロジスの物流施設における考察ー

2024 年版

発行:2025 年7月

## オックスフォード・エコノミクスについて

オックスフォード・エコノミクスは、海外に進出している英国の企業や金融機関に経済予測を提供することを目的に、オックスフォード大学ビジネスカレッジの商業ベンチャーとして 1981 年に設立されました。以来、世界有数の独立したグローバル アドバイザリー企業として、200 カ国以上、250 の業種、7,000 の都市と地域に関するレポートや予測、分析ツールを提供してきました。最高水準の経済・産業予測と分析ツールにより、比類ない精度で海外市場のトレンドを予測し、経済・社会・ビジネスへの影響を評価しています。

英国のオックスフォードに本社を構えるオックスフォード・エコノミクスは、ニューヨーク、ロンドン、フランクフルト、シンガポールに地域センターを持ち、世界各地にオフィスを開設しています。250 名以上のエコノミスト、業界アナリスト、ビジネス編集者を含む 400 名の常勤スタッフを雇用しており、マクロ経済学者とシンクタンク系専門家から成るチームとしては世界最大級です。経済モデルの構築、シナリオ設計、経済的影響分析から、市場調査、ケーススタディ、専門家パネル、ウェブ分析に至るまで、あらゆるリサーチ手法やシンクタンクのアプローチについて高度な専門性を有しています。

オックスフォード・エコノミクスは、企業、金融、政府の意思決定者およびリーダーにとっての重要なアドバイザーです。世界中の主要な多国籍企業や金融機関、政府機関および業界団体、一流の大学、コンサルティング会社、シンクタンクなど、1,500 以上の国際機関にサービスを提供しています。

---

## 2025 年 7 月

表およびグラフに示されているすべてのデータは、脚注に別段の記載や引用がある場合を除き、オックスフォード・エコノミクス独自のデータであり、著作権は Oxford Economics Ltd. に帰属します。

このレポート上の分析とその結果は第三者から提供された情報に基づいており、オックスフォード・エコノミクスは提供情報を信頼に足るものと判断しレポートと予測を作成しています。これらのデータが改訂または更新された場合には、ここに示されている評価と予測に影響を与え得ることをご承知おきください。

レポートに関するお問い合わせ

Dan Martin: [danmartin@oxfordeconomics.com](mailto:danmartin@oxfordeconomics.com)

Oxford Economics  
5 Hanover Sq, 8th Floor  
New York, NY 10004  
Tel: +1 646-786-1879

## 目次

1. はじめに.....	4
2. 世界経済効果.....	7
2.1 スループット   物流施設を経由する製品の価値総額.....	7
2.2 直接雇用効果.....	8
2.3 総合的な経済効果(直接+間接+波及).....	9
3. 米国州レベルにおける経済への影響.....	11
3.1 スループット   物流施設を経由する製品の価値総額.....	11
3.2 直接雇用効果.....	12
3.3 総合的な経済効果(直接+間接+波及).....	13

## 1. はじめに

プロロジスは、20 か国において 13 億平方フィート(約 1 億 2,000 万平方メートル)におよぶ物流施設を所有・運営しており、グローバル経済を支えるスマートインフラ構築に貢献しています。プロロジスの物流施設を賃借したカスタマー企業が行う物流オペレーションや流通加工作業を通じて、大きな経済効果が生まれています。本レポートでは、オックスフォード・エコノミクスの世界経済モデルを用いて、その波及効果を定量的に分析し、特に次の指標に基づいて定量化します。

- **スループット**:年間を通じてプロロジスの物流施設を経由する(施設内で保管・流通加工などの工程を経る)製品の価値
- プロロジスの物流施設における**雇用創出**
- プロロジスの物流施設における**事業活動の総経済効果**
  - **GDP**
  - **雇用効果**
  - これらの経済活動から生み出される**税収**

これらの経済効果には、次の 3 つの要素－物流施設で行われる経済活動(**直接効果**)、サプライチェーンにおける経済活動(**間接効果**)、および、直接・間接的に雇用された人々が支出する経済活動(**波及効果**)が含まれています。

オックスフォード・エコノミクスが、プロロジスの物流施設における経済効果レポートを発表するのは、2017 年、2020 年、2022 年に続いて 4 回目となります。本レポートは、2022 年時の手法に準拠しながら、プロロジスの最新ポートフォリオ(2024 年 12 月 31 日時点)に基づいて経済効果を分析しています<sup>1</sup>。

また、今回のレポートでは、プロロジスが事業展開する 19 か国における経済効果(第 2 章)に加えて、米国 22 州<sup>2</sup>における経済効果(第 3 章)を記載しています。

<sup>1</sup> 本調査は、2024 年末時点でプロロジスが運用ポートフォリオを有していた 19 か国を対象としています。2025 年現在、開発中施設および開発用地を含む事業展開の範囲は 20 か国に広がっています。また、米国 22 州<sup>2</sup>それぞれにおける影響についても説明しています。

<sup>2</sup> 本報告書においては、米国 21 州にワシントン D.C.を加えて「22 州」と表記しています。国家レベルの影響については第 2 章で、米国各州レベルの影響については第 3 章「米国州レベルにおける経済への影響」で説明しています。

## 分析手法

プロロジスは、**2024年12月31日時点**における国別の総延床面積データを提供しており、本レポートに記載しているすべての経済効果は、**2024年時点の米ドル**、**年次ベース**で算出しています。

本レポートでは以下の3つの指標について、まず国レベル、次に米国各州のデータを記載しています。

### スループット | 物流施設を経由する製品の価値総額(図2および図5)

各国および各州におけるスループットすなわち、プロロジスの物流施設を経由して輸送された製品価の年間価値総額推計は、当該地域におけるプロロジスの倉庫面積に、年間1,000平方フィート(約93平方メートル)あたりを通過する貨物のドル換算値を乗じて算出しています。

1,000平方フィート(約93平方メートル)あたりのスループット推計値は、本レポート初版(2017年)作成時に収集された専門家の意見に基づいて算出しました。その後の改訂では、オックスフォード・エコノミクスの「グローバル・インダストリー・データバンク」が提供する「世界の倉庫業における名目労働生産性(労働者1人あたりの付加額)の変化に応じて更新されています。2024年版では、**1,000平方フィート(約93平方メートル)あたり年間250万ドル(約3億9,000万円<sup>3</sup>)**に更新しました。

### 直接的な雇用効果(図3および図6)

プロロジスは、事業を展開している各国において、倉庫の直接雇用労働者1人あたりの平均延床面積を1,000~1,900平方フィート/約93~177平方メートルと試算。直接雇用者数は、各地域におけるプロロジスの総倉庫面積を労働者1人あたりの床面積で割って算出されました。

### 経済効果(図4および図7)

これら国別・州別の直接雇用者数を基にして、プロロジスの物流施設で行われる事業活動による経済効果の全体像を算出しました。

一般的な経済効果分析では、以下の3つの経路から影響が生じるとされています：

- **直接効果**: プロロジスの物流施設内で発生する経済活動
- **間接効果**: プロロジスの物流施設での事業活動、およびサプライヤーによるサプライチェーン上の購買活動によって生じる経済活動
- **波及効果**: 直接・間接的に雇用された人々の支出により生じる経済活動

<sup>3</sup> 1米ドル=156円(2024年12月末時点)、以下同じ

図 1. 経済効果を構成する 3 つのチャネル

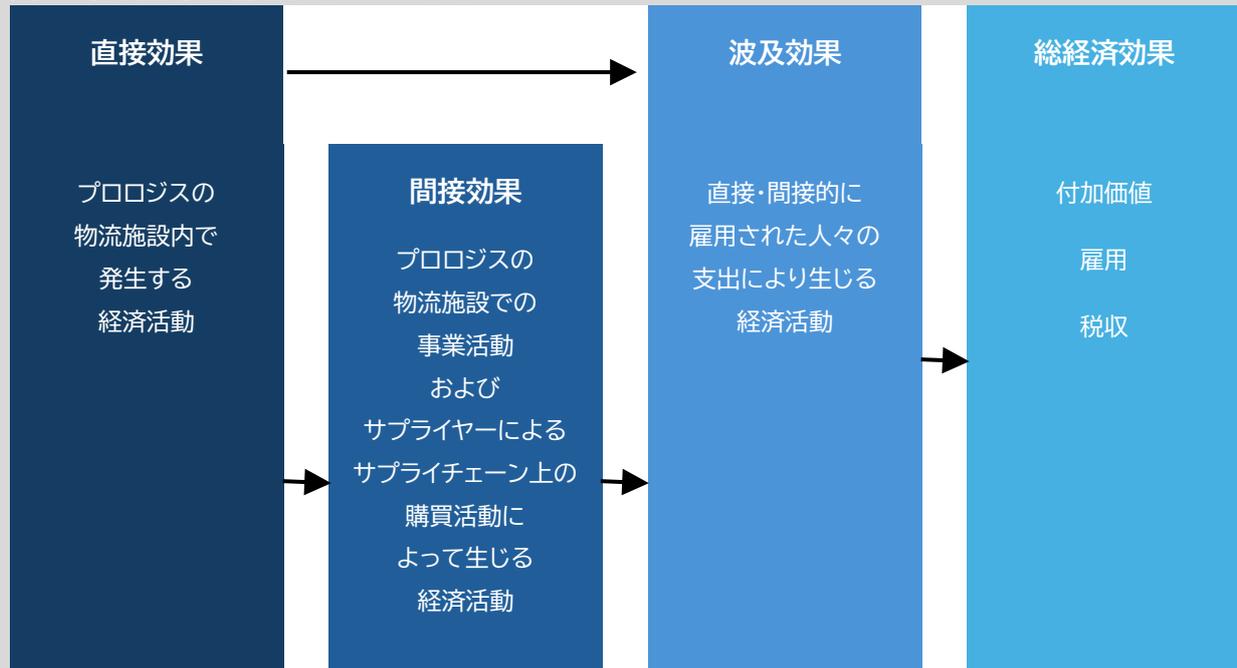


図 4 および図 7 で示されている総合的な経済効果とは、上記 3 つの経済的影響(直接・間接・波及)を通じて生じる経済活動の合計です。この経済活動は、以下の 3 つの指標により定量化されています：

- 雇用:労働者数
- GDP への付加価値貢献:国内総生産に対する付加価値への寄与
- 連邦・州・地方レベルでの税金:経済活動により発生する税金  
(労働者による所得税やその他の労働関連税、法人税、資産税や売上税などを含む)

#### 経済効果の情報源と手法

これまでの版と同様に、総合的な経済効果は、各国における倉庫での直接雇用者数をもとに、オックスフォード・エコノミクス社のグローバル・サステナビリティ・モデル(GSM)<sup>4</sup>を用いて算出されました。

GSM は、各国のマクロ経済データを用いて、プロロジスの物流施設で行われる経済活動について、直接・間接・波及(乗数)効果を算出するモデルです。GSM は統合型の国際産業連関モデルであるため、プロロジスが事業を行っていない国においても、間接および波及効果(※直接効果を除く)を推計することが可能です。これら世界全体における経済効果の総計は、プロロジスが事業を展開している国々での経済効果合計とともに、関連図表に掲載されています。

3 章に記載している米国の各州別経済効果推計は、IMPLAN<sup>5</sup>経済効果分析ツールを用いて算出されました。プロロジスが事業を展開する各州については、MRIO(多地域産業連関)モデルを用いて州間のサプライチェーン波及効果を算出しています。IMPLAN によって得られた米国全体の集計値は、GSM による米国全体の推計値と矛盾しないよう調整されています。

<sup>4</sup> グローバル・サステナビリティ・モデル(GSM) <https://www.oxfordeconomics.com/service/consulting-services/economic-impact/global-sustainability-model/>

<sup>5</sup> IMPLAN 経済効果分析ツール [www.implan.com](http://www.implan.com)

## 2. 世界経済効果

### 2.1 スループット | 物流施設を経由する製品の価値総額

プロロジスは、約 13 億平方フィート(約 1 億 2,000 万平方メートル)の物流施設を全世界で所有・運営しています(2024 年 12 月時点)。オックスフォード・エコノミクスは、倉庫を経由する製品価値の年間総額(スループット)を、1,000 平方フィート(約 93 平方メートル)あたり、250 万米ドルとしています。

このスループット比率をプロロジスのポートフォリオに適用すると、プロロジスの物流施設を経由する製品価値の年間総額は、約 3.2 兆ドル(約 499 兆 2,000 億円)と推計されます(図 2 参照)。これは世界の GDP の約 2.9%に相当します。<sup>6</sup>

図 2. プロロジスの物流施設を経由する製品価値の年間総額(国別)

国名	プロロジスの物流施設を経由する製品価値の年間総額 (単位:10 億ドル)
ベルギー	\$16
ブラジル	\$56
カナダ	\$39
中国	\$141
チェコ共和国	\$38
フランス	\$90
ドイツ	\$92
ハンガリー	\$18
イタリア	\$48
日本	\$143
メキシコ	\$228
オランダ	\$82
ポーランド	\$67
シンガポール	\$2
スロバキア	\$14
スペイン	\$40
スウェーデン	\$25
英国	\$89
米国	\$1,993
合計/グローバル	\$3,221

出所:プロロジス/オックスフォード・エコノミクス

<sup>6</sup> 2024 年における世界の GDP は、110 兆ドルと推定されています。GDP は、プロロジスの物流施設を経由する製品価値の総額(スループット)を把握する上で有用な比較指標ですが、スループットは GDP の構成要素ではありません。GDP は、1 年間に生産されたすべての最終財およびサービスの総価値を表します。一方で、倉庫には最終財に加えて中間財(最終財の生産に使用される部品など)も保管されるため、単一の製品がそのライフサイクルの中で複数の倉庫に保管される可能性があります。

## 2.2 直接雇用効果

直接雇用効果とは、プロロジスの物流施設において物流オペレーションや軽製造業務に従事する人々の総数を指しています。これらの推計は、「分析手法」セクションに記載されている通り、1人あたりに必要な倉庫面積に関する専門家の意見に基づいています。

オックスフォード・エコノミクス の推計によると、2024年12月時点でプロロジスの物流施設で働く人々の総計は全世界で115万1,400人に上ります(図3参照)。プロロジス最大のマーケットである米国では、全体の60%にあたる69万2,500人が雇用されています。

プロロジスの物流施設における雇用は、前回(2022年)のレポート以降、全体で8%増加したと推計されています。最も大きく増加したのはメキシコとカナダであり、これらのマーケットにおける近年の力強い成長を反映しています。一方、唯一減少が見られたベルギーでは、直接雇用が1%減少しました。

図3. プロロジスの物流施設における直接雇用

国名	直接雇用数 2024年	2022年との比較	
		直接雇用数	変化率
ベルギー	6,500	6,600	-1%
ブラジル	19,400	16,200	19%
カナダ	13,500	9,200	47%
中国	56,300	54,400	4%
チェコ共和国	15,200	14,900	3%
フランス	36,100	34,900	4%
ドイツ	36,900	35,100	5%
ハンガリー	7,200	7,200	0%
イタリア	19,200	18,000	7%
日本	30,100	26,500	13%
メキシコ	91,300	47,800	91%
オランダ	32,800	29,600	11%
ポーランド	26,600	25,400	5%
シンガポール	1,000	1,000	0%
スロバキア	5,400	5,000	7%
スペイン	16,000	15,700	2%
スウェーデン	10,000	9,600	4%
英国	35,500	34,200	4%
米国	692,500	676,900	2%
合計/グローバル	1,151,400	1,068,000	8%

出所:プロロジス/オックスフォード・エコノミクス

## 2.3 総合的な経済効果(直接+間接+波及)

このセクションでは、プロロジスの物流施設における事業活動がもたらす総合的な経済効果を推計しています。「分析手法」セクションに記載の通り、これらの経済効果には、物流施設内での直接効果に加えて、サプライチェーンを通じた間接効果や波及効果も含まれています。

図 4. プロロジスの物流施設における事業活動がもたらす経済効果(直接・間接・波及)

国名	GDP (単位:100 万ドル)	雇用数	税金 (単位:100 万ドル)
ベルギー	\$2,406	18,900	\$1,179
ブラジル	\$1,568	102,000	\$484
カナダ	\$6,956	54,000	\$1,606
中国	\$13,520	465,700	\$5,595
チェコ共和国	\$2,086	35,700	\$701
フランス	\$9,527	84,900	\$3,473
ドイツ	\$11,906	112,300	\$3,939
ハンガリー	\$634	16,100	\$173
イタリア	\$5,620	56,700	\$1,658
日本	\$5,755	7,600	\$1,14
メキシコ	\$6,454	187,300	\$677
オランダ	\$10,036	76,100	\$3,084
ポーランド	\$3,274	67,200	\$864
シンガポール	\$814	6,200	\$121
スロバキア	\$712	11,900	\$189
スペイン	\$3,735	48,700	\$1,103
スウェーデン	\$3,914	27,200	\$1,703
英国	\$10,217	100,700	\$2,834
米国	\$229,601	1,594,300	\$43,311
19 各国合計	\$328,735	3,138,300	\$73,820
グローバル	\$348,489	3,620,300	\$76,778

出所:プロロジス/オックスフォード・エコノミクス

### GDP への経済効果

2024 年 12 月時点で、プロロジスの物流施設における事業活動が生み出す GDP への総合的な経済効果(直接+間接+波及)は、19 各国合計で 3,290 億ドル(約 51 兆 3,200 億円)と推計されています(図 4 参照)。中でも最も高い経済効果が見られたのは米国で、2,300 億ドル(約 35 兆 8,800 億円、米国 GDP の 0.8%)、次いで中国の 140 億ドル(約 2 兆 1,800 億円、中国 GDP の 0.1%)、ドイツの 120 億ドル(約 1 兆 8,700 億円 3、ドイツ GDP の 0.3%)となっています。

直接的な経済効果はすべてプロロジスの物流施設で発生しているため 19 か国に限られますが、間接的、波及的な経済効果はより広範に世界全体へと波及しています。これらを考慮すると、プロロジスの物流施設運営が世界全体にもたらす経済効果は、**3,480 億ドル(約 54 兆 2,880 億円 3)**に達します。

### 雇用効果

本レポートで対象としている 19 か国における雇用への総合的な効果は、直接・間接・波及効果を含めて約 310 万人と推計されます。米国では、このうちの半数を超える 160 万人の雇用がプロロジスの物流施設から生み出されており、次いで中国が 46 万 5,700 人、メキシコが約 18 万 7,300 人となっています。

GDP への経済効果と同様に、プロロジスが事業展開していない国々にも波及効果が見られました。プロロジスの物流施設オペレーションに関連する世界全体への雇用効果は、**360 万人**に上ります。

### 税収効果

これら 19 か国における税収総額は 740 億ドル(約 11 兆 5,440 億円)と推計されています。税収効果が特に大きかったのは、GDP への効果が大きい国々で、アメリカで 430 億ドル(約 6 兆 7,080 億円)、中国で 60 億ドル(約 9,360 億円)、ドイツで 40 億ドル(約 6,240 億円)でした。これらに加えて、**物流施設での事業活動による世界全体の税収効果は 770 億ドル(約 12 兆 120 億円)**と達すると推計されています。

### 3. 米国州レベルにおける経済への影響

#### 3.1 スループット | 物流施設を経由する製品の価値総額

プロロジスは米国において、2024年12月時点で約7億9,600万平方フィート(約7,396万平方メートル)の物流施設を所有・運営しています。1,000平方フィート(約92.9平方メートル)あたり約250万ドルのスループットがあるというグローバルな推計に基づくと、米国にあるプロロジスの物流施設を経由する製品の総額は2兆ドル(約312兆円)となります。

図5. 米国各州におけるプロロジスの物流施設を経由する製品の年間総額

米国州名	プロロジスの物流施設を経由する製品価値の年間総額(単位:100万ドル)
アリゾナ	\$43,267
カリフォルニア	\$465,336
コロラド	\$23,030
フロリダ	\$121,055
ジョージア	\$154,516
イリノイ	\$199,087
インディアナ	\$67,761
ケンタッキー	\$19,232
メリーランド	\$28,350
ネバダ	\$54,647
ニュージャージー	\$135,137
ニューヨーク	\$4,151
ノースカロライナ	\$30,089
オハイオ	\$80,568
オレゴン	\$18,808
ペンシルバニア	\$145,335
サウスカロライナ	\$2,543
テネシー	\$44,798
テキサス	\$273,200
バージニア	\$496
ワシントン	\$63,647
コロンビア特別区	\$17,303
合計/グローバル	\$1,992,856

出所:プロロジス/オックスフォード・エコノミクス

### 3.2 直接雇用効果

プロロジスの物流施設における直接雇用者数とは、プロロジスの物流施設において、カスタマー企業のために物流オペレーションや軽製造業務に従事する人々の総数を指しています。「分析手法」セクションに記載されている通り、これらは1人あたりに必要な倉庫面積に関する専門家の意見に基づいて算出されています。

オックスフォード・エコノミクスによると、米国にあるプロロジスの物流施設における直接雇用者数は、2024年12月時点で69万2,500人にのびります(図6参照)。州別では、バージニア州の200人からカリフォルニア州の16万1,700人まで幅があります。

図6. 米国各州のプロロジス物流施設における直接雇用者数

米国州名	直接雇用数
アリゾナ	15,000
カリフォルニア	161,700
コロラド	8,000
フロリダ	42,100
ジョージア	53,700
イリノイ	69,200
インディアナ	23,500
ケンタッキー	6,700
メリーランド	10,000
ネバダ	19,000
ニュージャージー	47,000
ニューヨーク	1,400
ノースカロライナ	10,500
オハイオ	18,000
オレゴン	6,500
ペンシルバニア	50,500
サウスカロライナ	900
テネシー	15,600
テキサス	94,900
バージニア	200
ワシントン	22,100
コロンビア特別区	6,000
合計／グローバル	692,500

出所:プロロジス/オックスフォード・エコノミクス

### 3.3 総合的な経済効果(直接+間接+波及)

このセクションでは、米国にあるプロロジスの物流施設における事業活動がもたらす総合的な経済効果を推計しています。「分析手法」セクションに記載の通り、これらの経済効果には、プロロジスの物流施設における直接的効果に加えて、サプライチェーンを通じた間接的効果や波及的効果も含まれています。

図7 プロロジスの物流施設における事業活動がもたらす経済効果(直接+間接+波及)

米国州名	GDP (単位:100 万ドル)	雇用数	税収 (単位:100 万ドル)
アリゾナ	\$4,921	37,100	\$912
カリフォルニア	\$53,539	338,600	\$10,871
コロラド	\$2,808	19,000	\$525
フロリダ	\$12,890	100,600	\$2,488
ジョージア	\$16,006	123,400	\$2,873
イリノイ	\$21,273	150,600	\$4,109
インディアナ	\$6,644	51,000	\$1,189
ケンタッキー	\$2,084	16,900	\$382
メリーランド	\$2,951	22,800	\$584
ネバダ	\$5,324	40,900	\$1,045
ニュージャージー	\$14,668	101,100	\$3,005
ニューヨーク	\$3,235	14,100	\$597
ノースカロライナ	\$3,329	25,200	\$613
オハイオ	\$8,614	65,700	\$1,549
オレゴン	\$2,063	14,600	\$428
ペンシルバニア	\$15,234	112,700	\$2,933
サウスカロライナ	\$618	4,500	\$118
テネシー	\$5,081	37,100	\$920
テキサス	\$31,851	223,500	\$5,274
バージニア	\$1,044	6,500	\$190
ワシントン	\$7,062	44,100	\$1,405
コロンビア特別区	\$1,734	8,100	\$196
22 州合計	\$222,973	1,558,100	\$42,206
米国総計	\$229,601	1,594,300	\$43,311

出所:プロロジス/オックスフォード・エコノミクス

## GDP への経済効果

プロロジスの物流施設で行われる事業活動による GDP への総合的な経済効果(直接+間接+波及)は、22 州で 2,300 億ドル(約 35 兆 8,800 億円)と推定されています(2024 年 12 月時点、図 7 参照)。最も大きな影響があったカリフォルニア州では、540 億ドル(約 8 兆 4,240 億円)に達しました。

直接的な経済効果はすべてプロロジスの物流施設で発生しているため 22 州に限られますが、間接的、波及的な経済効果は、州外にも及んでいます。これらを考慮すると、プロロジスの物流施設運営が米国全体にもたらす経済効果は、**2,300 億ドル(約 35 兆 8,800 億円)**となり、図 4 に示されている米国全体の合計と一致します。

## 雇用効果

プロロジスが物流施設を所有・運営している 22 州においては、直接的・間接的・波及的效果を含む雇用全体への効果は合計で 1,55 万 8,100 人と推定されています。最も多かったカリフォルニア州では、33 万 8,600 人の雇用が創出されました。

GDP への経済効果と同様に、プロロジスが事業展開していない州にも波及効果が見られました。プロロジスの物流施設オペレーションに関連する米国全体への雇用効果は、約 **160 万人**となり、図 4 に示されている全米の総計と一致します。

## 税収効果

プロロジスが事業を展開する 22 州における税収総額は 420 億ドル(約 6 兆 5,520 億円)と推計されています。税収効果が特に大きかったカリフォルニア州では、110 億ドル(約 1 兆 7,160 億円)に達しました。プロロジスの物流施設で行われる事業活動による米国全体の税収効果は **430 億ドル(約 6 兆 7,080 億円)**であり、図 4 に示されている全米の総計と一致します。