

調査レポート

物流施設の賃貸マーケットに関する調査（2025年1月時点）

【東京圏】

空室率：9.0%（前期比 プラス 0.4 ポイント） 募集賃料：4,700 円/坪（前期比 マイナス 1.7%）

[概況]東京圏では空室率の上昇が止まらず、募集賃料も3四半期連続での下落となった。

【関西圏】

空室率：3.6%（前期比 横ばい） 募集賃料：4,300 円/坪（前期比 プラス 1.7%）

[概況]関西圏では安定した需給動向を背景に、募集賃料は緩やかに上向いている。

【中京圏】

空室率：11.0%（前期比 マイナス 0.6 ポイント） 募集賃料：3,120 円/坪（前期比 マイナス 1.3%）

[概況]中京圏では2025年の新規供給が過去最大級で、当面、空室率は高止まりする見通しである。

【九州圏】

空室率：3.2%（前期比 マイナス 0.3 ポイント） 募集賃料：3,300 円/坪（前期比 プラス 0.6%）

[概況]九州圏の空室率は低く賃貸市況は良好で、安定した賃料動向が続いている。

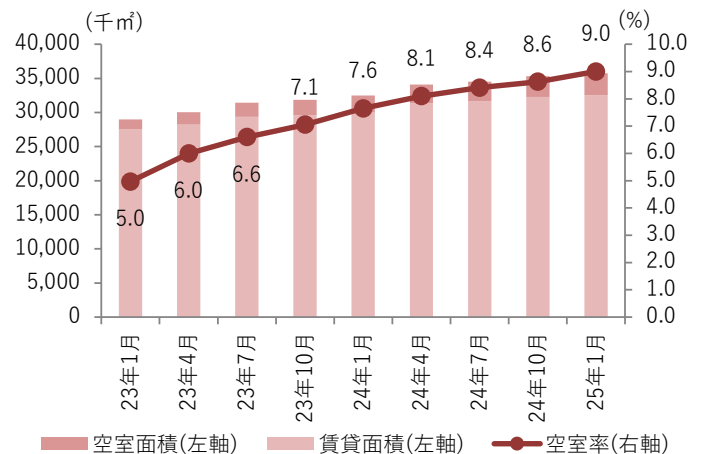
1. 東京圏の賃貸市況

1.1. 需給動向

2025年1月の東京圏の空室率は9.0%で、前期の8.6%から0.4ポイントの上昇となった（図表1参照）。今期（24年11月～25年1月）は12物件が新たに竣工し新規供給は42.7万㎡となったが、満室稼働が3物件にとどまったこともあり、新規需要は25.6万㎡と低水準になり、需給緩和はさらに進んだ（図表2参照）。

東京圏ではエリアによって賃貸市況が大きく異なり、臨海部は総じて安定しており、賃料単価の高い東京臨海部でもリーシングが順調に進むケースがみられる。他方、内陸部は圏央道を主に活用する

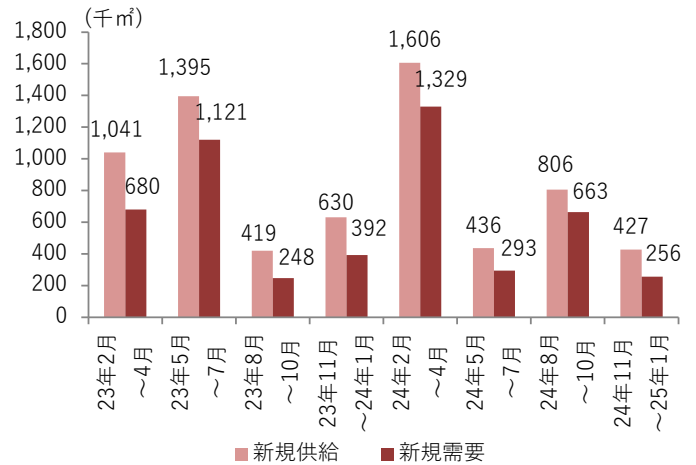
図表1 東京圏の空室率の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

首都圏郊外での苦戦が長引いている。今月19日に発表した弊社のアンケート調査でもリーシングに苦戦する物件の賃料値下げを懸念する声が見られた¹。リーシングが遅々として進まないケースでは、賃貸ではなく売買での動きが活発化する可能性もあり、圏央道周辺は市場関係者の注目を集める地域になりつつある。

図表2 東京圏の需給バランスの動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

図表3 東京圏で今期（2024年11月～2025年1月）に竣工した主な賃貸物流施設

No.	ディベロッパー	物件名	所在地	物件概要	リリース詳細
1	ラサール不動産投資顧問株式会社	AVC SQUARE	東京都江東区東雲2-9-12	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 13,885.32㎡ 2024年11月竣工	2024年11月29日発表 外部リンクへ
2	三菱地所株式会社	ロジクロス厚木III	神奈川県厚木市上依知3029-3	構造・階数：RC一部S造・地上4階建 延床面積 約52,900㎡ 2024年11月竣工	2024年11月30日発表 外部リンクへ
3	三菱商事都市開発株式会社	MCUD 久喜II	埼玉県久喜市江面字東前谷340-1外	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 約31,351.16㎡ 2024年12月竣工	2024年12月9日発表 外部リンクへ
4	日本GLP株式会社	GLP 所沢	埼玉県所沢市大字南永井514	構造・階数：RC一部S造・地上4階建 延床面積 27,902.59㎡ 2024年11月竣工	2024年12月10日発表 外部リンクへ
5	クレド・アセットマネジメント(株)/相鉄アーバンクリエイティブ	CREDO 羽村	東京都羽村市神明台2-6-13	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 15,272㎡ 2024年12月竣工	2024年12月10日発表 外部リンクへ
6	プロロジス	プロロジスパーク古河6	茨城県古河市北利根16	構造・階数：S造・平屋建(8棟) 敷地面積 約21,100㎡ 延床面積 約8,900㎡ 2024年12月竣工	2025年2月4日発表 外部リンク(竣工)へ 2024年1月24日発表 外部リンク(着工)へ
7	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社	LF 境古河	茨城県猿島郡境町下小橋838-3	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 113,291㎡ 2025年1月竣工	2025年1月21日発表 外部リンクへ
8	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社	LF 谷田部	茨城県つくば市みどりの南21-1外	構造・階数：RC一部S造・地上4階建 延床面積 80,873㎡ 2025年1月竣工	2025年2月5日発表 外部リンクへ
9	鹿島建設株式会社	KALOC 南六郷	東京都大田区南六郷3-12-2	構造・階数：RC一部S造・地上4階建 延床面積 22,718.77㎡ 2025年1月竣工	2025年2月14日発表 外部リンクへ

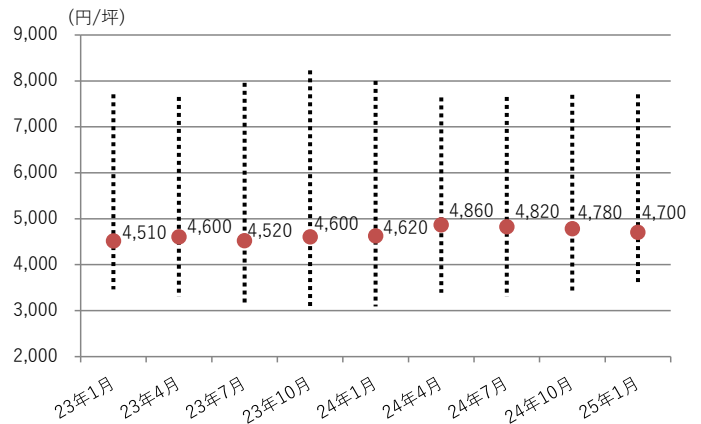
出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：上記以外の竣工物件は会員制ウェブサイト「一五蔵 (<https://cloud.ichigo-re.co.jp/lp/>)」をご活用ください。無料会員はどなたでも登録可。¹ 2025年2月19日発表「物流施設の不動産市に今日に関するアンケート調査（2025年1月時点）」4ページ参照https://www.ichigo-re.co.jp/wp01/wp-content/uploads/2025/02/20250219_report_questionnaire.pdf

1.2. 賃料動向

2025年1月の東京圏の募集賃料は4,700円/坪で、前期の4,780円/坪から80円/坪（マイナス1.7%）の下落となった（図表4参照）。2024年4月の4,860円/坪から3四半期連続での下落基調で、空室率の上昇が依然として止まらず、賃料動向にも反転の兆しは乏しい。

図表4 東京圏の募集賃料の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：点線は各期の賃料サンプルのうち、上位10%と下位10%を結んだもので、賃料サンプルのパラつき具合を示す。

2. 関西圏の賃貸市況

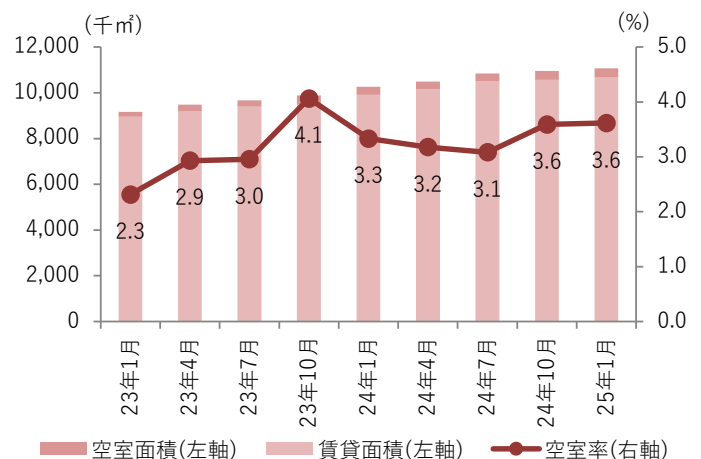
2.1. 需給動向

2025年1月の関西圏の空室率は3.6%で、前期から横ばいとなった（図表5参照）。今期（24年11月～25年1月）に竣工する物件は2物件と少なく、新規供給は10.3万㎡と低水準に留まり、新規需要は9.6万㎡と新規供給と概ね同水準であったため、均衡した需給バランスが持続した（図表6,7参照）。

周知の通り、新名神高速道路「高槻JCT-八幡京田辺JCT」および「城陽JCT-大津JCT」の工事が進められ、関西圏ではこの道路整備計画を見据えた物流施設の開発計画が多かったが、最近は大阪市から神戸市に至る臨海部、内陸部では河内地域でも新規開発が増えており、リーシングが順調に進む案件も多い。

関西圏では2025年の新規供給が過去最大とな

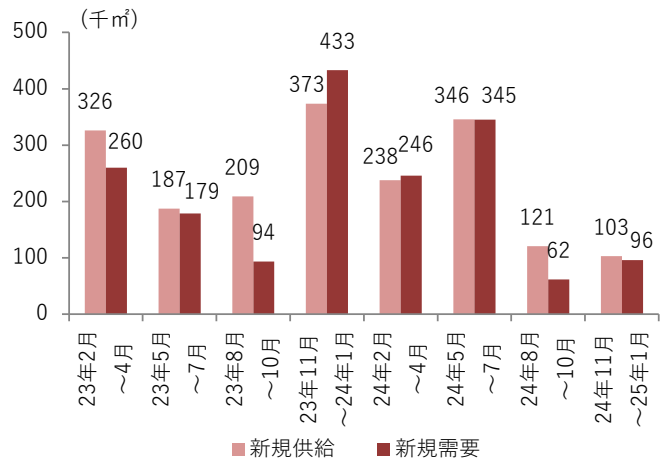
図表5 関西圏の空室率の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

るため、今後の空室率は上向くことが見込まれるが、堅調な需要を考慮すると、空室率の上昇スピードは緩やかで、しばらくは安定した賃貸市況が続きそうだ。

図表 6 関西圏の需給バランスの動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

図表 7 関西圏で今期（2024年11月～2025年1月）に竣工した賃貸物流施設

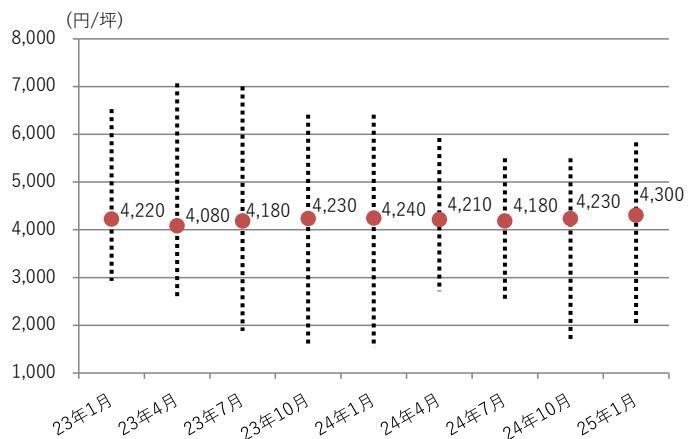
No.	ディベロッパー	物件名	所在地	物件概要	リリース詳細
1	産業ファンド投資法人[取得]	IIF 兵庫三田ロジスティクスセンター II	兵庫県三田市テクノパーク 39-1 他	構造・階数：S・SRC 造・地上4階建 延床面積 32,374.18㎡ 2024年11月竣工	2025年1月8日発表 外部リンクへ
2	三井物産(株)／(株)長谷工コーポレーション	LOGIBASE 茨木彩都	大阪府茨木市彩都はなだ 2-3	構造・階数：RC 一部 S 造・地上6階建 延床面積 89,967㎡ 2025年1月竣工	2025年1月22日発表 外部リンクへ

出所：株式会社一五不動産情報サービス

2.2. 賃料動向

2025年1月の関西圏の募集賃料は4,300円/坪で、前期の4,230円/坪から70円/坪(プラス1.7%)の上昇となった(図表8参照)。関西圏では安定した需給動向を背景に、募集賃料は緩やかに上向いている。また、建設コストが上昇していることもあり、開発物件では、高水準の募集賃料を設定するケースも増えている。

図表 8 関西圏の募集賃料の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：点線は各期の賃料サンプルのうち、上位10%と下位10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。

3. 中京圏の賃貸市況

3.1. 需給動向

中京圏は愛知県、岐阜県および三重県を対象地域としている。2025年1月の中京圏の空室率は11.0%で、前期の11.6%から0.6ポイントの低下となった（図表9参照）。今期（24年11月～25年1月）は新たな竣工物件がなく、既存物件のリーシングがやや進み、新規需要は2.3万㎡となった（図表10参照）。

中京圏では2025年に超大型の賃貸物流施設の竣工が相次ぐ。それぞれ好立地のプロジェクトで市場競争力は高いものの、ある程度の空室発生が見込まれ、中京圏全体でも、当面、空室率は高止まりが続く見通しである。

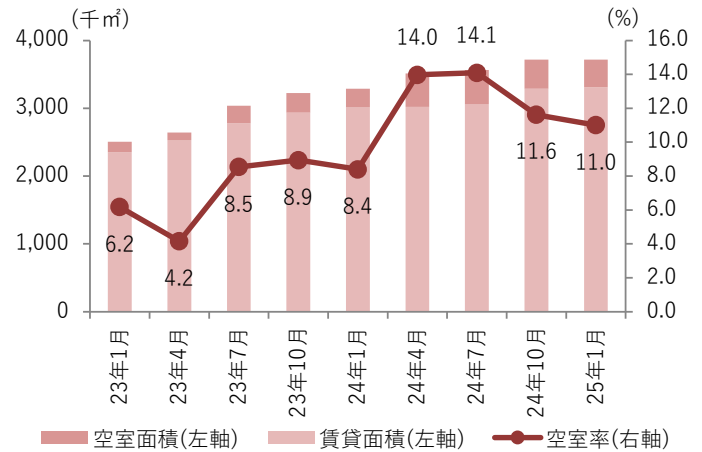
3.2. 賃料動向

2025年1月の中京圏の募集賃料は3,120円/坪で、前期の3,160円/坪から40円/坪（マイナス1.3%）の下落となった（図表11参照）。中京圏の募集賃料は3,100～3,200円/坪のレンジで一進一退となっており、目立った動きはみられない。

募集賃料データの留意点

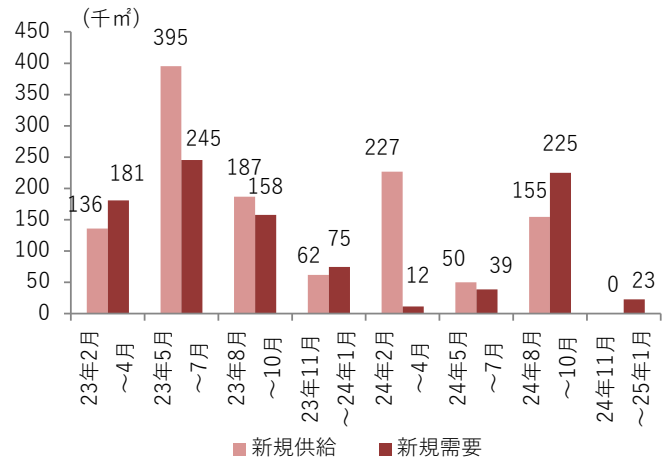
図表11の募集賃料は、募集面積1,000㎡以上の募集事例を対象とし、中規模物件を含んでいる。中京圏を含む地方都市では、荷主・物流会社など一般事業会社が所有・利用していた物件が、自社で不要になった後、賃貸市場に放出される物件が多く、物流施設ディベロッパーが開発する高機能型の賃貸物流施設に比べて、総じて賃料単価が割安となっている。その結果、募集賃料の集計値も低水準となる傾向がある。また、東京圏や関西圏に比べ、募集事例のサンプル数が少なく、精度が低い（誤差が大きい）点にも留意が必要である。

図表9 中京圏の空室率の動向



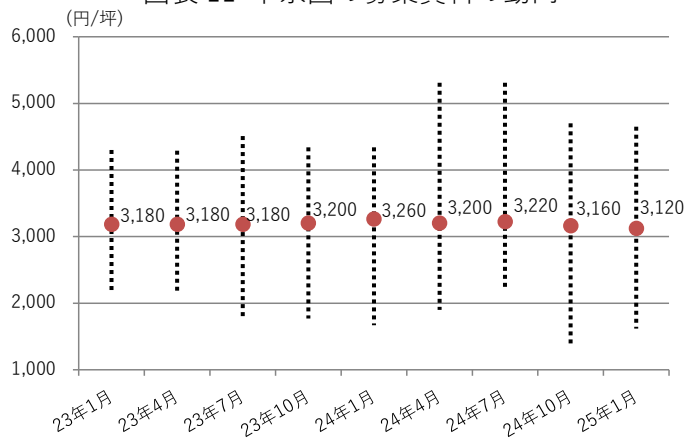
出所：株式会社一五不動産情報サービス

図表10 中京圏の需給バランスの動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

図表11 中京圏の募集賃料の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：点線は各期の賃料サンプルのうち、上位10%と下位10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。

4. 九州圏の賃貸市況

4.1. 需給動向

九州圏は福岡県と佐賀県を対象地域としている。2025年1月の九州圏の空室率は3.2%で、前期の3.5%から0.3ポイントの低下となった(図表12参照)。今期(24年11月~25年1月)は新たな竣工物件がなく、既存物件のリーシングが若干進んだことが需給改善につながった(図表13参照)。

九州圏での需要は堅調で、2025年の新規開発物件は10物件もなく、供給は落ち着いた水準に留まることから、当面は良好な賃貸市況が続く見通しである。

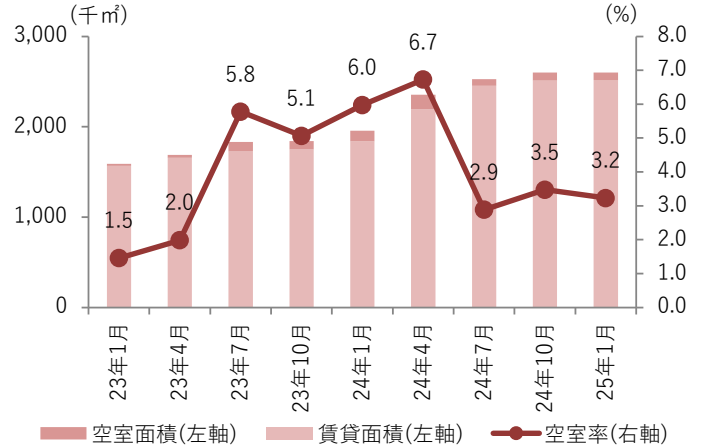
4.2. 賃料動向

2025年1月の九州圏の募集賃料は3,300円/坪で、前期の3,280円/坪から20円/坪(プラス0.6%)の上昇となった(図表11参照)。九州圏の募集賃料は3,300円/坪前後で、概ね横ばいである。

募集賃料データの留意点

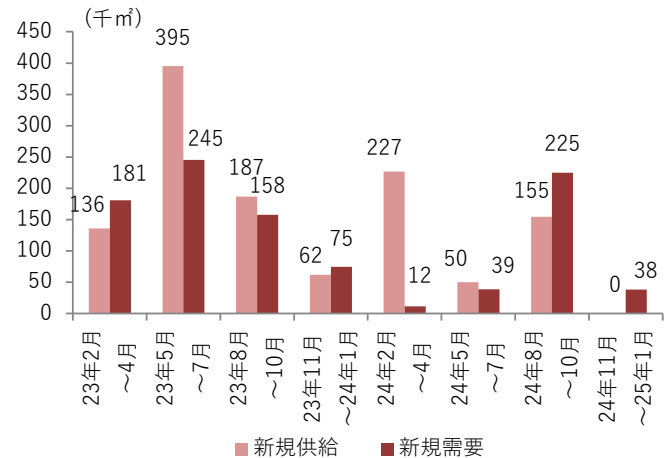
図表14の募集賃料は、募集面積1,000㎡以上の募集事例を集計対象とし、中規模物件を含んでいる。前ページの中京圏と同様に、九州圏を含む地方都市では、荷主・物流会社など一般事業会社が所有・利用していた物件が、自社で不要になった後に、賃貸市場に放出される物件が多く、物流施設ディベロッパーが開発する高機能型の賃貸物流施設に比べて、総じて賃料単価が割安となっている。その結果、募集賃料の集計値も低水準となる傾向がみられる。また、東京圏や関西圏に比べ、募集事例のサンプル数が少なく、精度が低い(誤差が大きい)点にも留意が必要である。

図表12 九州圏の空室率の動向



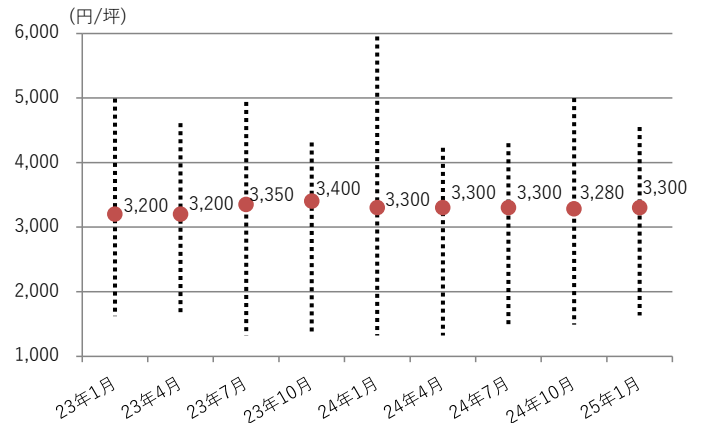
出所：株式会社一五不動産情報サービス

図表13 九州圏の需給バランスの動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

図表14 九州圏の募集賃料の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：点線は各期の賃料サンプルのうち、上位10%と下位10%を結んだもので、賃料サンプルのパラつき具合を示す。

調査要領

■ 需給データ

・調査対象基準

調査対象物件：延床面積または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設。なお、以下は対象外とする。

- (i) 不動産賃貸業以外の目的で利用されている施設（例：物流会社が所有し、主として自社利用をする一方、一部スペースで第三者と賃貸借契約を締結している物流施設）
- (ii) 不動産開発または運用において、公的部門が関与する施設（例：第3セクターによる開発物件など）
- (iii) 関連会社間で賃貸借契約を締結している施設（例：親会社が土地・建物を所有し、物流子会社が賃借している物件など）

調査地域・物件数：東京圏（茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）	746 物件
関西圏（京都府・大阪府・兵庫県）	225 物件
中京圏（岐阜県・愛知県・三重県）	82 物件
九州圏（福岡県・佐賀県）	76 物件

調査方法：各物件の空室およびテナント入居状況について、ヒアリングや現地確認により調査

注意事項：本データは作成日時点の情報をもとに集計している。各年10月時点（11月末発表）のデータ更新時に全データの再点検を行っており、過去に遡及したうえでデータを修正することがある。

・用語定義

賃貸可能面積：賃貸面積と空室面積の合計値

賃貸面積：物流施設にテナントが入居し、稼働している面積の合計値

空室面積：物流施設の空室面積の合計値

空室率：空室面積を賃貸可能面積で除した数値

新規供給：物流施設の新規稼働や取壊し等による賃貸可能面積の増加または減少を示す

新規需要：テナントの拠点開設・増床・閉鎖・統合等による賃貸面積の増加または減少を示す

■ 賃料データ

選定基準：募集面積1,000㎡以上の募集事例を対象とする。

調査地域：東京圏（茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）
関西圏（京都府・大阪府・兵庫県）
中京圏（岐阜県・愛知県・三重県）
九州圏（福岡県・佐賀県）

算出方法：物流施設の月・坪あたり賃料単価（税別）を把握し、全サンプルの真ん中に位置する中央値を算出。

データ集

全データは以下 URL を参照。なお、東京圏と関西圏は調査開始の 2008 年 7 月以降、中京圏と九州圏は、賃貸市場規模を鑑み 2018 年 1 月以降のデータを掲載している。

https://www.ichigo-re.co.jp/wp01/wp-content/uploads/2025/02/202501_data.csv

一五不動産情報サービスについて

物流施設や工場など産業用不動産に特化した不動産サービス会社で、不動産仲介、調査・コンサルティング、会員制ウェブサイト「一五蔵」の運営などを行っている。本レポートに関するお問い合わせは以下参照。

株式会社一五不動産情報サービス 担当：高橋 紀之（タカハシ ノリユキ）／曾田 貫一（ソダ カンイチ）
Tel. 03-6273-7810 research@ichigo-re.co.jp

留意事項

- ・本レポートは、信頼できるとされる情報から作成しておりますが、当社がその正確性や完全性を保証するものではありません。このレポートに記載された内容は、作成日時点における判断を示しているものです。
- ・過去の実績、今後に対する予想や意見は、将来の結果を保証するものではありません。
- ・本レポートの内容に関わる一切の権利は当社にあります。当社の事前の了解なしに転用・複製・配布することはできません。