

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 4 月時点）

【東京圏】

空室率：9.5%（前期比 プラス 0.5 ポイント） 募集賃料：4,670 円/坪（前期比 マイナス 0.6%）

[概況]東京圏では空室率の上昇基調が続き、募集賃料は 4 四半期連続で下落している。

【関西圏】

空室率：3.6%（前期比 横ばい） 募集賃料：4,450 円/坪（前期比 プラス 3.5%）

[概況]関西圏は需給両面で活発な動きがみられ、3 四半期連続での募集賃料の上昇である。

【中京圏】

空室率：14.7%（前期比 プラス 3.7 ポイント） 募集賃料：3,210 円/坪（前期比 プラス 2.9%）

[概況]中京圏では大規模物件の竣工に伴う空室増もあり、再び需給緩和に転じた。

【九州圏】

空室率：3.5%（前期比 プラス 0.3 ポイント） 募集賃料：3,300 円/坪（前期比 横ばい）

[概況]九州圏は底堅い需要を背景にリーシングが概ね順調で、空室率の上昇は小幅に留まる。

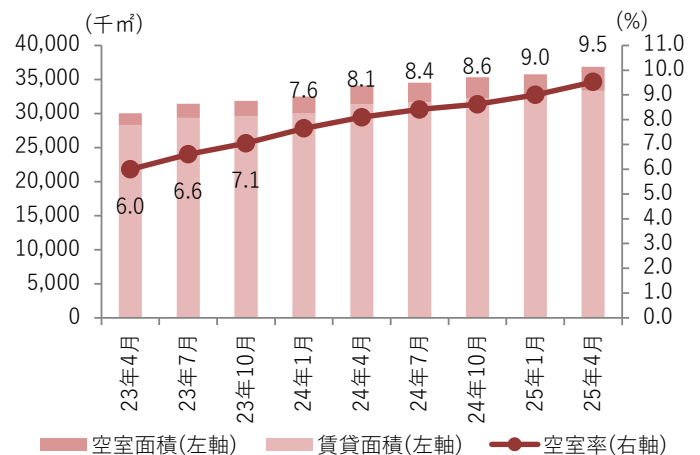
1. 東京圏の賃貸市況

1.1. 需給動向

2025 年 4 月の東京圏の空室率は 9.5%で、前期の 9.0%から 0.5 ポイントの上昇となった（図表 1 参照）。今期（25 年 2 月～4 月）は 15 物件が新たに竣工し、新規供給は 108.3 万㎡と比較的高い水準となった。また、新規需要は 79.2 万㎡で、15 物件の竣工物件のうち 9 物件が満室稼働となるなど底堅い需要はみられるものの、需給緩和の流れは止まっていない（図表 2 参照）。

東京圏では新規供給のピークは過ぎ、今期（25 年 2 月～4 月）の新規供給は 108.3 万㎡で、前年同期（24 年 2 月～4 月）の 160.6 万㎡の 6 割強の水準

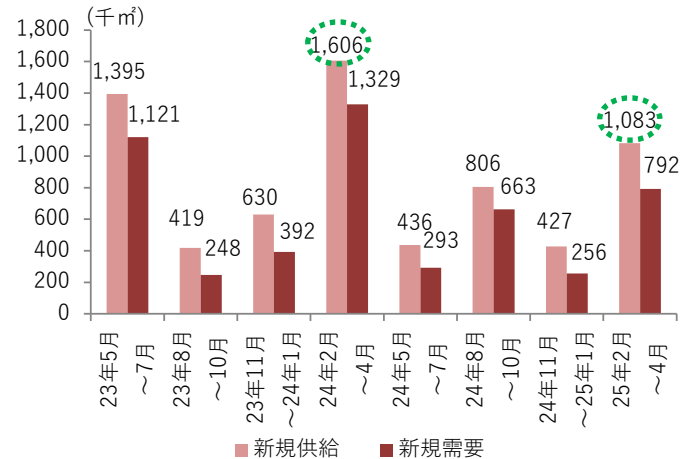
図表 1 東京圏の空室率の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

に留まり、底堅い需要も続いている。したがって、2025 年下半期にかけて新規供給が収束に向かうことで、需給悪化によりやく歯止めがかかり、空室率も下げに転じることが期待できそうだ。

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（2025 年 2 月～4 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	ヒューリック株式会社	ヒューリックロジスティクス野田Ⅱ	千葉県野田市花井新田字横内前 291-4 他	構造・階数：RC 一部 S 造・地上 4 階建 延床面積 16,694.39 ㎡ 2025 年 2 月竣工	2025 年 2 月 19 日発表 外部リンクへ
2	KIC ホールディングス株式会社	KIC 春日部ディストリビューションセンター2	埼玉県春日部市下柳 1537-1 他	構造・階数：S 造・地上 4 階建 延床面積 18,095.53 ㎡ 2025 年 2 月竣工	2025 年 2 月 28 日発表 外部リンクへ
3	ESR 株式会社	ESR 横浜幸浦ディストリビューションセンター3	神奈川県横浜市金沢区幸浦 1- 8-5	構造・階数：PCaPC 造・地上 4 階建 延床面積 165,262.96 ㎡ 2025 年 2 月竣工	2025 年 3 月 3 日発表 外部リンクへ
4	三井不動産株式会社、ENEOS 不動産株式会社	MFLP 横浜新子安	神奈川県横浜市鶴見区生麦 1-18	構造・階数：S 造・地上 5 階建 延床面積 136,717.67 ㎡ 2025 年 2 月竣工	2025 年 3 月 3 日発表 外部リンクへ
5	プロロジス	プロロジスパーク八千代 2	千葉県八千代市保品字蔵谷 1803-7	構造・階数：RC 一部 S 造・地上 6 階建 延床面積 約 110,000 ㎡ 2025 年 4 月竣工	2025 年 4 月 8 日発表 外部リンクへ
6	いちご株式会社	いちご東松山物流センター	埼玉県東松山市新郷 540-1	構造・階数：S 造・地上 2 階建 延床面積 12,577.60 ㎡ 2025 年 3 月竣工	2025 年 4 月 9 日発表 外部リンクへ
7	株式会社 IHI、野村不動産株式会社	Landport 横浜杉田	神奈川県横浜市金沢区昭和町 3174	構造・階数：RC 一部 S 造・地上 4 階建 延床面積 163,409.47 ㎡ 2025 年 3 月竣工	2025 年 4 月 18 日発表 外部リンクへ
8	日本 GLP 株式会社	GLP 八千代 V	千葉県八千代市大和田新田 686-3	構造・階数：PC 一部 S 造・地上 5 階建 延床面積 157,600.45 ㎡ 2025 年 3 月竣工	2025 年 4 月 30 日発表 外部リンクへ
9	三井不動産株式会社	MFLP つくばみらい	茨城県つくばみらい市台字西ノ内 1801-1	構造・階数：RC 一部 S 造・地上 5 階建 延床面積 97,972.24 ㎡ 2025 年 4 月竣工	2025 年 5 月 8 日発表 外部リンクへ

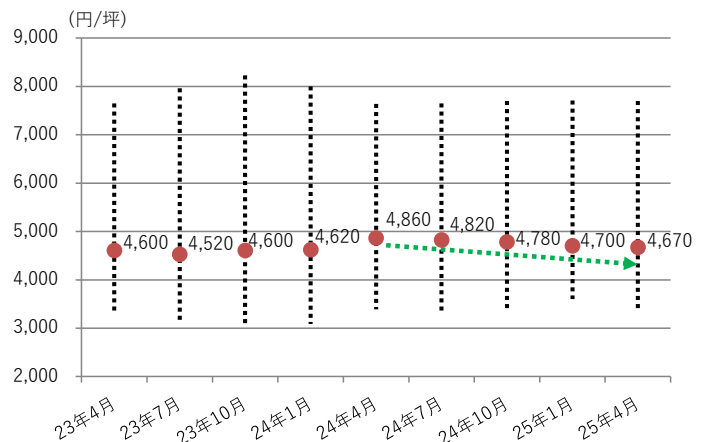
出所：株式会社一五不動産情報サービス

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。

1.2. 賃料動向

2025 年 4 月の東京圏の募集賃料は 4,670 円/坪で、前期の 4,700 円/坪から 30 円/坪（マイナス 0.6%）の下落となった（図表 4 参照）。1 年前の 2024 年 4 月の 4,860 円/坪から 4 四半期連続での下落で、賃料反転の兆しに乏しい。

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、賃料サンプルのバラつき具合を示す。

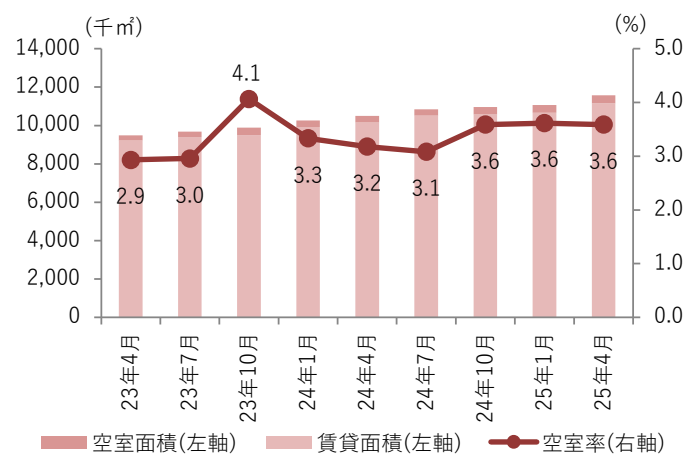
2. 関西圏の賃貸市況

2.1. 需給動向

2025 年 4 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（25 年 2 月～4 月）は新たに 10 物件が竣工し、新規供給は 50.5 万㎡で、調査開始以来で 3 番目の高い水準となった。また、新規需要は 49.0 万㎡で、新規供給と同様に、調査開始以来で 3 番目となる高い水準で、需給両面で活発な動きがみられた（図表 6,7 参照）。

関西圏では、新名神高速道路に代表される道路整備計画を見据えた山間部での大規模な物流施設の開発計画が目立つが、最近は大阪市内など都市部においても新規開発が増え、好立地を背景に竣工前にリーシングが順調に進む案件も多い。

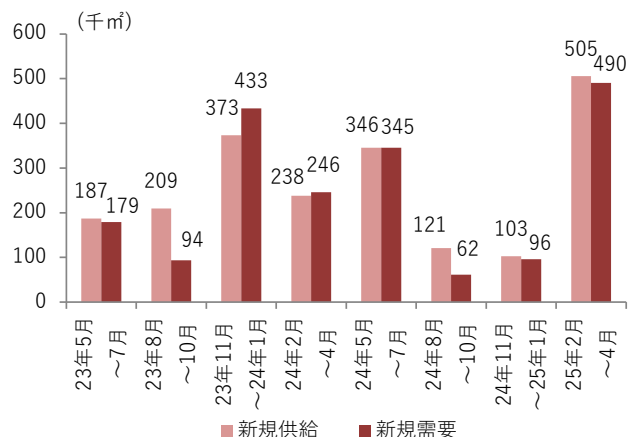
図表 5 関西圏の空室率の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

2025 年の新規供給は過去最大を更新する見込みだが、堅調な需要にも支えられ、空室率の上昇は緩やかなペースに留まると考えられる。

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（2025 年 2 月～4 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	TC 神鋼不動産株式会社	AS-LOGI 神戸 II	兵庫県神戸市西区 見津が丘 1-17	構造・階数：S 造・地上 4 階建 延床面積 21,276.35 m ² 2025 年 2 月竣工	2025 年 2 月 4 日発表 外部リンクへ
2	株式会社シーアールイー	ロジスクエア京田辺 A	京都府京田辺市大住門田他	構造・階数：RC 一部 S 造・地上 4 階建 延床面積 155,878.19 m ² 2025 年 2 月竣工	2025 年 2 月 17 日発表 外部リンクへ
3	霞ヶ関キャピタル株式会社	LOGI FLAG COLD 大阪茨木 I	大阪府茨木市上郡 2-9-1	構造・階数：S 造・地上 5 階建 延床面積 29,357.02 m ² 2025 年 2 月竣工	2025 年 2 月 28 日発表 外部リンクへ
4	JR 西日本不動産開発株式会社	CPD 西宮北 WEST	兵庫県神戸市北区 有野町有野字岡場 1951	構造・階数：RC 一部 S 造・地上 4 階建 延床面積 65,672.53 m ² 2025 年 2 月竣工	2025 年 3 月 17 日発表 外部リンクへ
5	日本 GLP 株式会社	GLP 神戸住吉浜	兵庫県神戸市東灘区 住吉浜町 19-24	構造・階数：RC 一部 S 造・地上 5 階建 延床面積 45,924.19 m ² 2025 年 2 月竣工	2025 年 3 月 17 日発表 外部リンクへ
6	三菱商事都市開発株式会社、Phoenix Property Investors Japan Limited	MCUD・ZIP 大阪平野	大阪府大阪市平野区 加美南 3-59	構造・階数：RC 一部 S 造・地上 4 階建 延床面積 19,706.78 m ² 2025 年 3 月竣工	2025 年 3 月 31 日発表 外部リンクへ
7	ESR 株式会社	ESR 川西ディストリビューションセンター 2	兵庫県川西市東畦 野字長尾 1-38	構造・階数：PCaPC 造・地上 6 階建 延床面積 124,600 m ² 2025 年 3 月竣工	2025 年 4 月 1 日発表 外部リンクへ
8	三菱地所株式会社	ロジクロス大阪住之江	大阪府大阪市住之江区 柴谷 1-1-94	構造・階数：RC 一部 S 造・地上 4 階建 延床面積 約 43,400 m ² 2025 年 3 月竣工	2025 年 4 月 8 日発表 外部リンクへ
9	ジエールアールインベストメント株式会社	LOGIPORTAL 大正	大阪府大阪市大正区 三軒家東 3-11-48	構造・階数：S 造・地上 5 階建 延床面積 24,589.78 m ² 2025 年 4 月竣工	2025 年 4 月 21 日発表 外部リンクへ

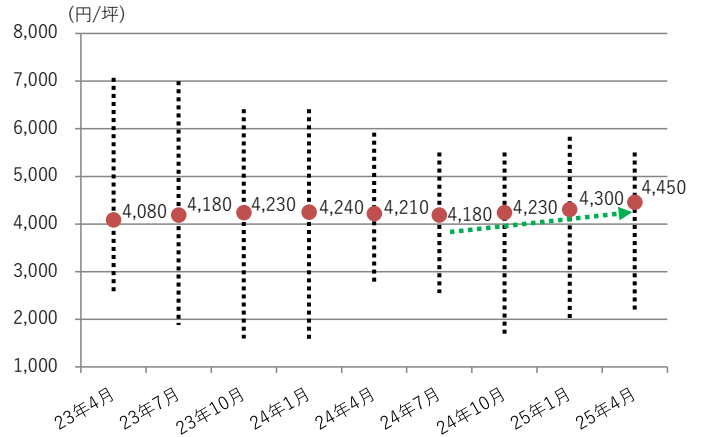
出所：株式会社一五不動産情報サービス

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。

2.2. 賃料動向

2025 年 4 月の関西圏の募集賃料は 4,450 円/坪で、前期の 4,300 円/坪から 150 円/坪（プラス 3.5%）の大幅な上昇となった（図表 8 参照）。関西圏では空室率が低水準に留まっていることもあり、リーシング中の物件は開発物件が中心である。建築コスト増に伴う賃料上昇圧力があるが、安定した需給動向を背景に、募集賃料への転嫁が積極的に進められ、募集賃料は 3 四半期連続での上昇となっている。

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、賃料サンプルのパラつき具合を示す。

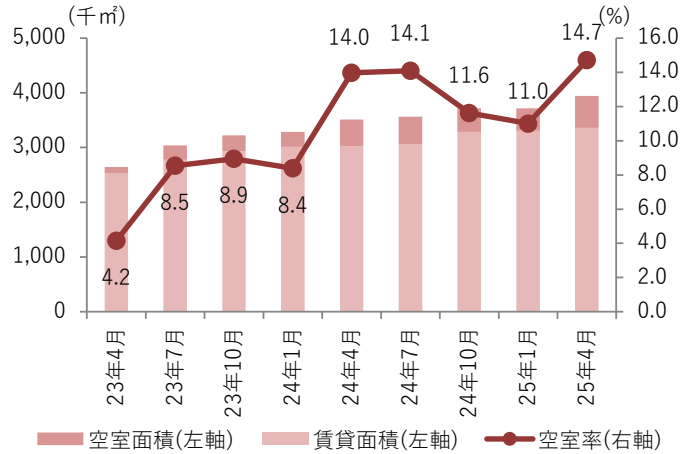
3. 中京圏の賃貸市況

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 4 月の中京圏の空室率は 14.7%で、前期の 11.0%から 3.7 ポイントの上昇となった（図表 9 参照）。今期（25 年 2 月～4 月）は新たに 3 棟が竣工したが、満室稼働は 1 棟で、既存物件での空室増もみられたため、再び需給緩和に転じた（図表 10,11 参照）。

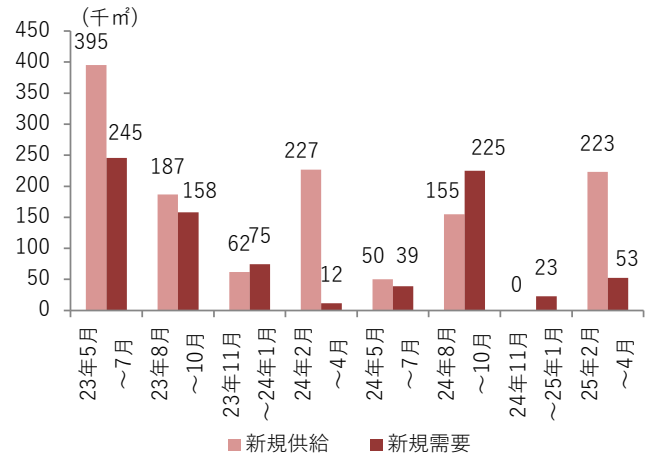
中京圏では大型クラスの賃貸物流施設の開発が相次いでいる。それぞれ好立地のプロジェクトで市場競争力は高いものの、設定される募集賃料は高い。現段階では追従できるテナントは限定的で、空室率の低下には時間を要すると考えられる。

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 中京圏で今期（2025 年 2 月～4 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	名鉄都市開発株式会社	MCD-LOGI 小牧	愛知県小牧市新小木 3-1	構造・階数：S 造・地上 4 階建 延床面積 約 54,372.20 ㎡ 2025 年 4 月竣工	2025 年 4 月 30 日発表 外部リンクへ
2	大和ハウス工業株式会社	DPL 小牧	愛知県小牧市下小針中島 2-144 他	構造・階数：RC 一部 S 造・地上 5 階建 延床面積 192,385.22 ㎡ 2025 年 4 月竣工	2025 年 5 月 1 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

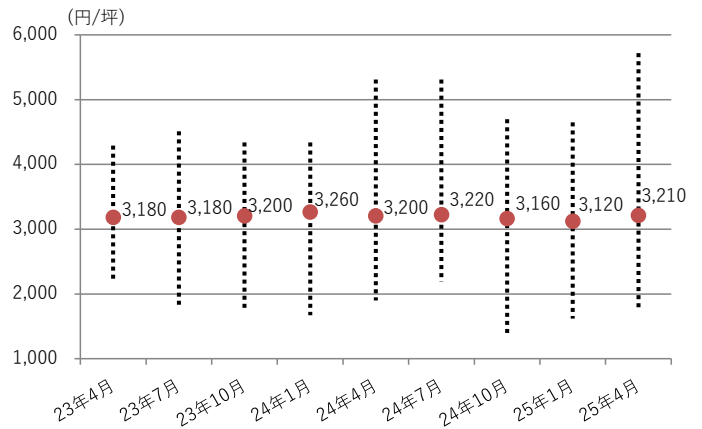
3.2. 賃料動向

2025 年 4 月の中京圏の募集賃料は 3,210 円/坪で、前期の 3,120 円/坪から 90 円/坪（プラス 2.9%）の上昇となった（図表 12 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いる。

募集賃料データの留意点

図表 12 の募集賃料は、募集面積 1,000 m²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 12 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、賃料サンプルのパラつき具合を示す。

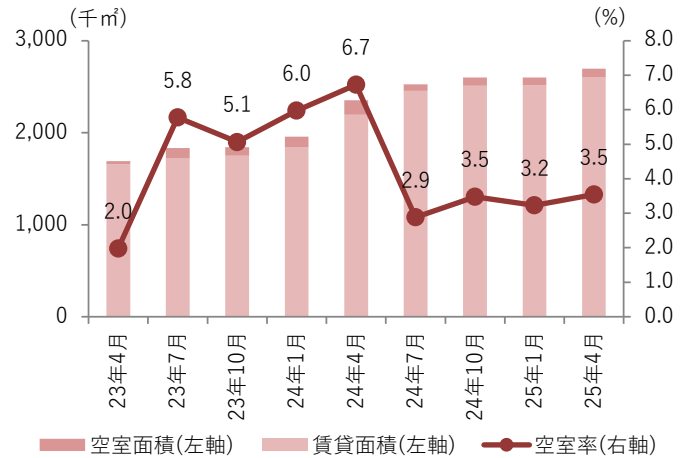
4. 九州圏の賃貸市況

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 4 月の九州圏の空室率は 3.5%で、前期の 3.2%から 0.3 ポイントの上昇となった(図表 13 参照)。今期 (25 年 2 月～4 月) は新たに 2 棟竣工したが、底堅い需要を背景にリーシングが概ね順調で、空室率の上昇も小幅に留まっている (図表 14,15 参照)。

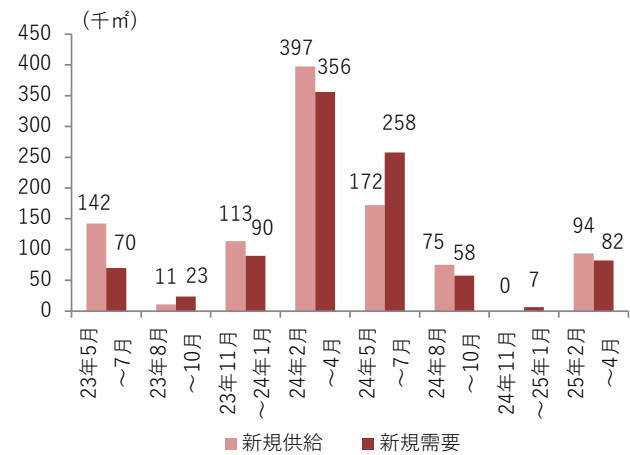
また、九州圏では安定した需給動向を背景に、新規開発の動きが増加傾向で、検討されるエリアも広域化している。2025 年中の新規供給は落ち着いた水準に留まるが、2026 年以降に竣工予定のプロジェクトは徐々に増えることが想定される。

図表 13 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 14 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 15 九州圏で今期（2025 年 2 月～4 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	第一生命保険株式会社、株式会社 eco プロパティーズ	D-LIFELOGI 鳥栖	佐賀県鳥栖市姫方町字池ノ上 640-1	構造・階数：S 造・地上 3 階建 延床面積 45,552.60 ㎡ 2025 年 2 月竣工	2025 年 3 月 31 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

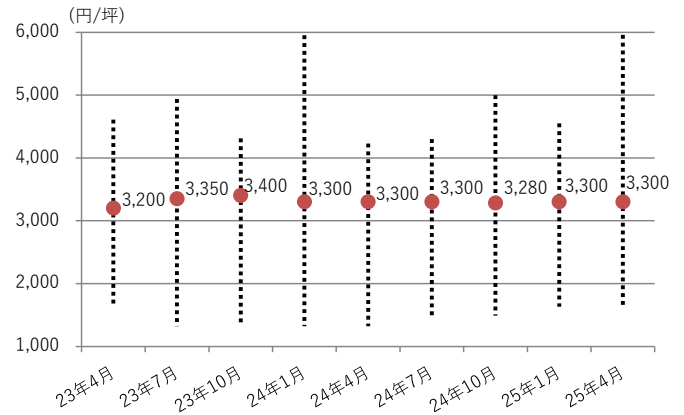
4.2. 賃料動向

2025 年 4 月の九州圏の募集賃料は 3,300 円/坪で、前期から横ばいとなった（図表 16 参照）。九州圏の募集賃料は 3,300 円/坪前後で、落ち着いている。

募集賃料データの留意点

図表 16 の募集賃料は、募集面積 1,000 m²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 16 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、賃料サンプルのバラつき具合を示す。

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）	761 物件
関西圏（京都府・大阪府・兵庫県）	235 物件
中京圏（岐阜県・愛知県・三重県）	85 物件
九州圏（福岡県・佐賀県）	78 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 m²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/2025/05/202504_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。