

調査レポート

物流施設の不動産市況に関するアンケート調査（2025 年 7 月時点）

【不動産価格の見通し】

半年後の不動産価格の見通しは「横ばい」が 58.0%、「上昇」が 35.2%、「下落」が 6.8%となった。「横ばい」が依然として主流であるが、「上昇」が 2 回連続で増加し、不動産価格の上昇圧力が高まっている。

【賃料水準の見通し】

半年後の賃料水準の見通しは「上昇」が 48.9%で最多で、「横ばい」が 47.7%、「下落」が 3.4%となった。「上昇」が「横ばい」を上回ったのは、2021 年 7 月以来 4 年ぶりで、賃料水準の見通しでは楽観的な意見が支配的になっている。

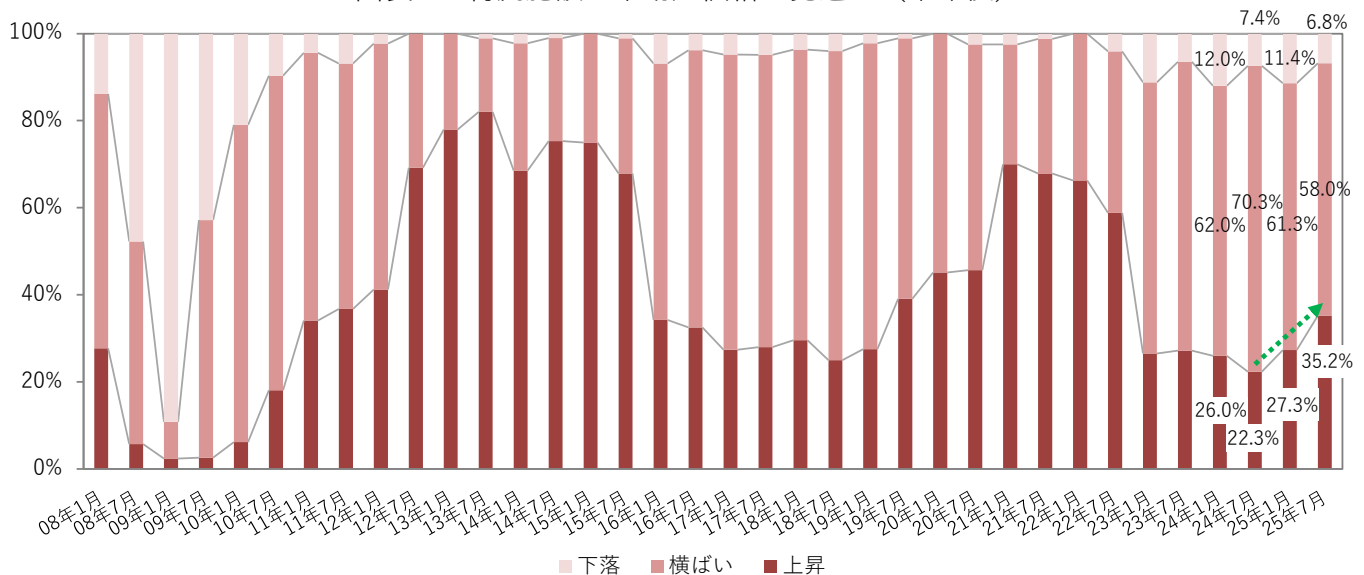
1. 物流施設の不動産価格の見通し

物流施設の不動産価格について半年後の見通しを設問した（図表 1 参照）。アンケート回答者の属性など調査の詳細は 7 ページを参照のこと。

本調査（25 年 7 月）では「横ばい」が 58.0%で最多で、「上昇」が 35.2%、「下落」が 6.8%となった。

物流施設の不動産価格の見通しでは「上昇」の回答構成比が 2 回連続で増加する一方、「横ばい」と「下落」が減少した。「横ばい」が依然として主流であるが、不動産価格の上昇圧力が高まっていることがうかがえる。

図表 1 物流施設の不動産価格の見通し（半年後）



半年後の物流施設の不動産価格の見通しについて、それぞれの理由を確認する（図表 2 参照）。

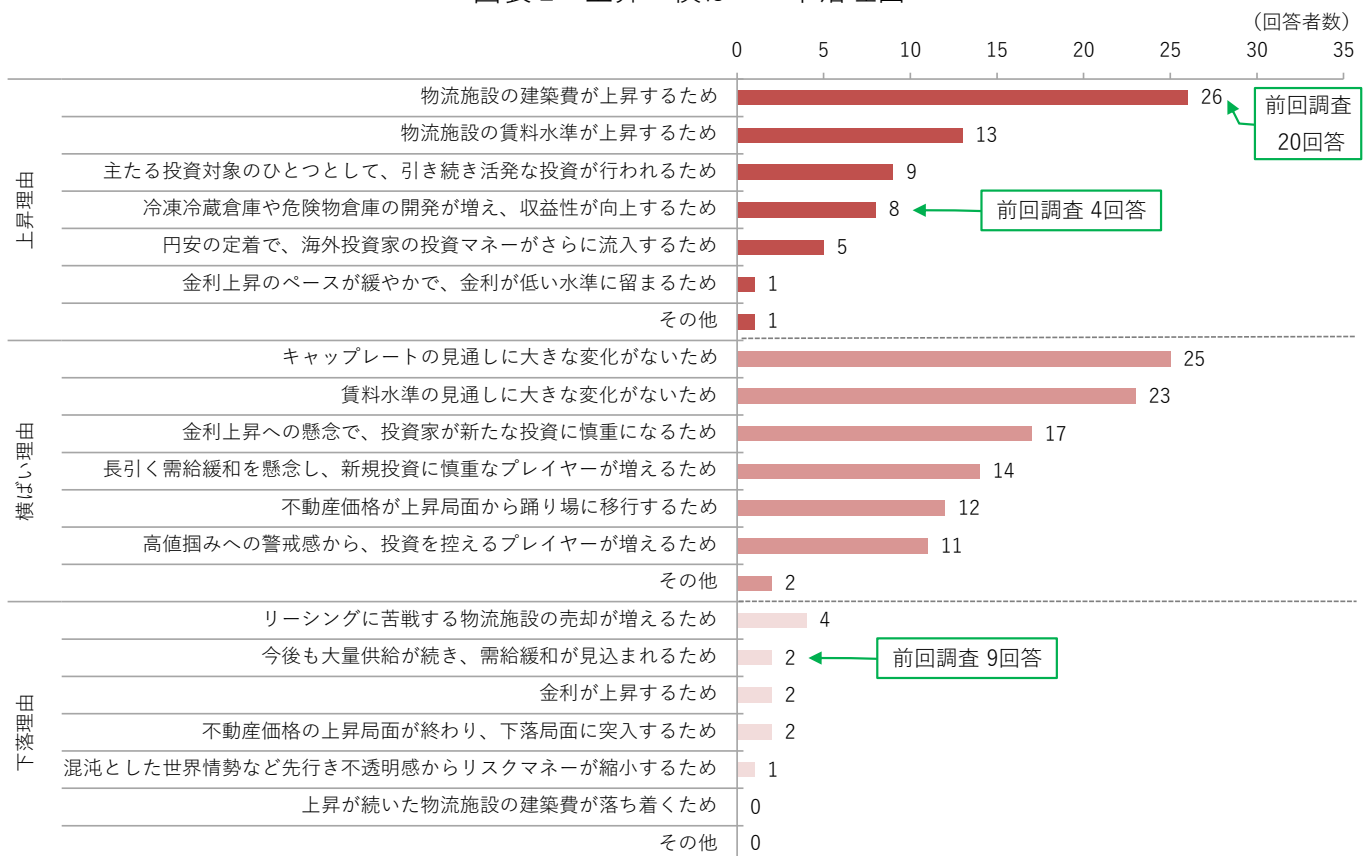
上昇理由では「物流施設の建築費が上昇するため」が 26 回答で最多で、前回調査の 20 回答からさらに増え、不動産価格を押し上げる大きな要因となっている。また「物流施設の賃料水準が上昇するため」が 13 回答、「主たる投資対象のひとつとして、引き続き活発な投資が行われるため」が 9 回答で続いている。そのほか「冷凍冷蔵倉庫や危険物倉庫の開発が増え、収益性が向上するため」が 8 回答で、前回調査の 4 回答から倍増し、多様な物流施設の開発が不動産価格の上昇に繋がっている。

横ばいの理由では「キャップレートの見通しに大きな変化がないため」が 25 回答で最多で、「賃料水準の見通しに大きな変化がないため」が 23 回答で続き、上位 2 つは前回調査と概ね同傾向である。また、

「金利上昇への懸念で、投資家が新たな投資に慎重になるため」が 17 回答、「長引く需給緩和を懸念し、新規投資に慎重なプレイヤーが増えるため」が 14 回答、「不動産価格が上昇局面から踊り場に移行するため」が 12 回答、「高値掴みへの警戒感から、投資を控えるプレイヤーが増えるため」が 11 回答となっている。

下落の理由では「リーシングに苦戦する物流施設の売却が増えるため」が 4 回答で最多となったが、「今後も大量供給が続き、需給緩和が見込まれるため」が 2 回答で、前回調査の 9 回答から大幅に減少した。今後の大量供給を懸念する意見は少なくなり、現状のリーシングの苦戦が不動産価格の下落に繋がるとの意見である。そのほか、「金利が上昇するため」、「不動産価格の上昇局面が終わり、下落局面に突入するため」もそれぞれ 2 回答となった。

図表 2 上昇・横ばい・下落理由



出所：株式会社一五不動産情報サービス

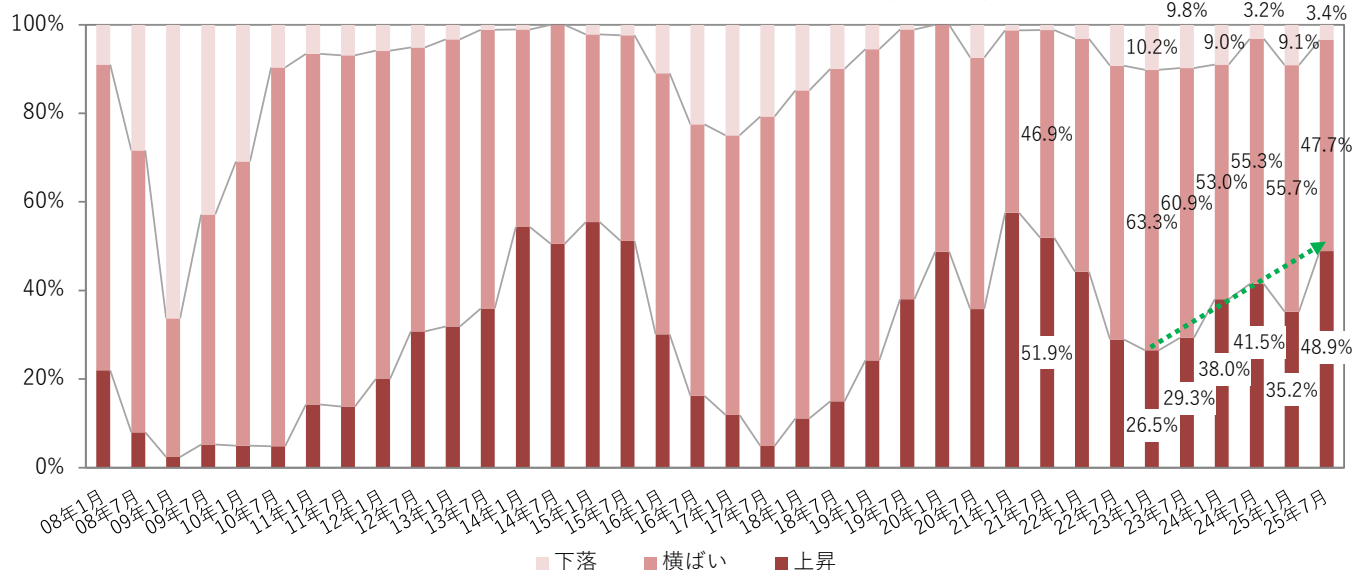
注：複数回答可で設問。また、左軸上の文章は見やすくするため、一部を省略している。文章（全文）は本レポート末尾の回答用紙を参照。

2. 物流施設の賃料水準の見通し

物流施設の賃料水準について半年後の見通しを設問した（図表 3 参照）。本調査（25 年 7 月）では「上昇」が 48.9%で最多で、「横ばい」が 47.7%、「下落」が 3.4%となった。前回調査（25 年 1 月）では「上昇」の回答構成比が減少したが、本調査で再び増加基

調に回帰している。また、「上昇」の回答構成比が「横ばい」を上回ったのは、2021 年 7 月以来の 4 年ぶりで、賃料水準の見通しでは楽観的な意見が支配的になっている。

図表 3 物流施設の賃料水準の見通し（半年後）



出所：株式会社一五不動産情報サービス

半年後の賃料水準の見通しについて、それぞれの理由を確認する（次ページの図表 4 参照）。

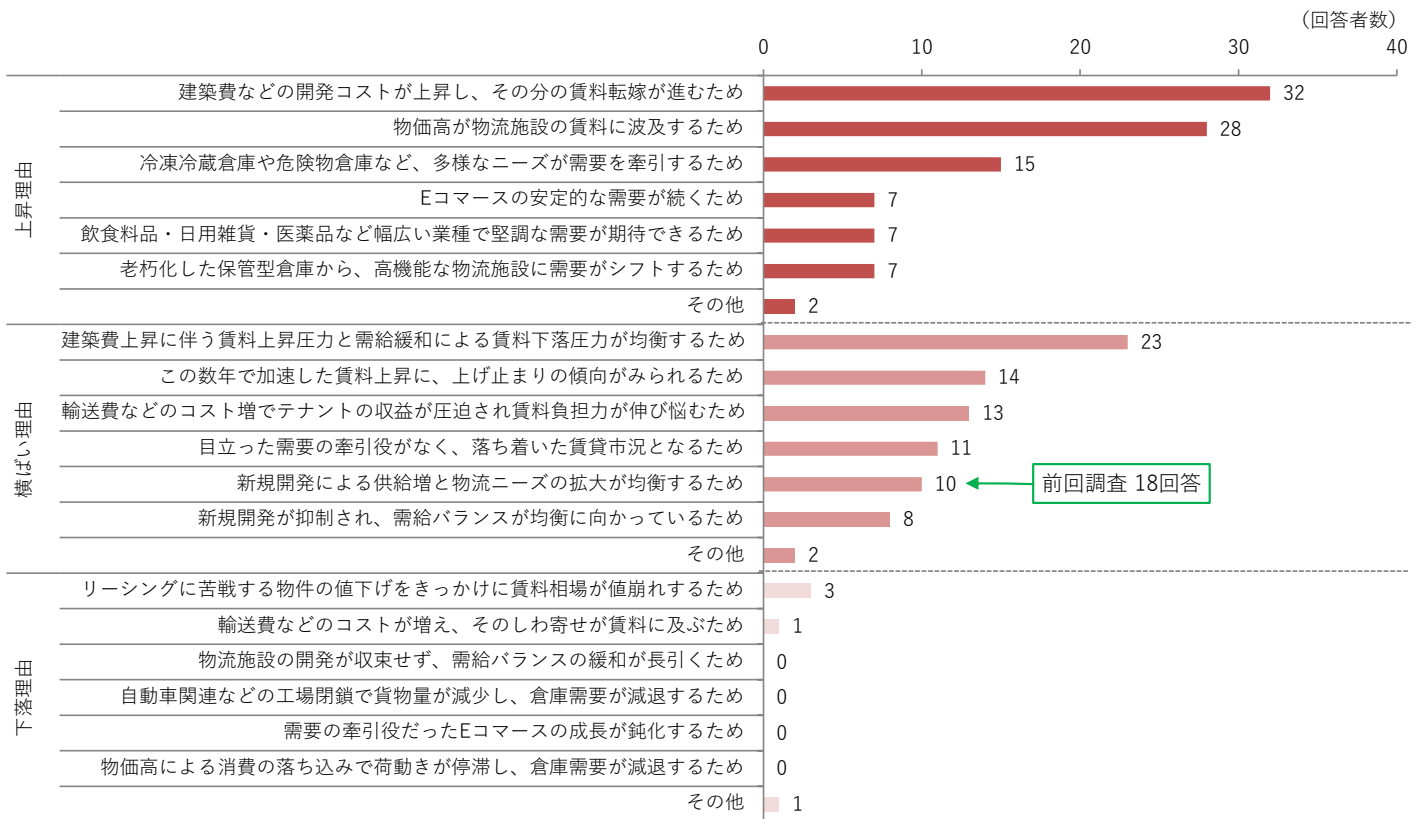
上昇理由では「建築費などの開発コストが上昇し、その分の賃料転嫁が進むため」が 32 回答で最多で、「物価高が物流施設の賃料にも波及するため」が 28 回答、「冷凍冷蔵倉庫や危険物倉庫など多様なニーズが新たな需要を牽引するため」が 15 回答となっている。上位三つは前回調査と同傾向で、コストプッシュ型のインフレに加え、多様なニーズの拡大が賃料上昇に繋がるという意見である。また「E コマースの安定的な需要が続くため」、「飲食料品・日用雑貨・医薬品など幅広い業種で堅調な需要が期待できるため」、「老朽化した保管型倉庫から、高機能な物流施設に需要がシフトするため」がそれぞれ 7 回答であった。

横ばいの理由では「建築費上昇に伴う賃料上昇圧力と需給緩和による賃料下落圧力が均衡するため」が 23 回答で最多で、「この数年で加速した賃料上昇に、上げ止まりの傾向がみられるため」が 14 回答で続いている。また、「輸送費などのコスト増で、テナントの収益が圧迫され賃料負担力が伸び悩むため」が 13 回答、「目立った需要の牽引役がなく、落ち着いた賃貸市況となるため」が 11 回答となった。なお、「新規開発による供給増と物流ニーズの拡大が均衡するため」が 10 回答で前回調査の 18 回答から減少しており、需給両面での拡大均衡を期待する意見は弱まっている。そのほか「新規開発が抑制され、需給バランスが均衡に向かっているため」が 8 回答となっている。

下落の理由では「リーシングに苦戦する物件の値下げをきっかけに賃料相場が値崩れするため」が 3 回答で最多で、前回調査と同傾向である。賃料下落を予想する回答者は減っているものの、リーシングの

苦戦が賃料下落につながるという意見は根強い。そのほかでは「輸送費などのコストが増え、そのしわ寄せが賃料に及ぶため」が 1 回答となっている。

図表 4 上昇・横ばい・下落理由



出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：複数回答可で設問。また、左軸上の文章は見やすくするため、一部を省略している。文章（全文）は本レポート末尾の回答用紙を参照。

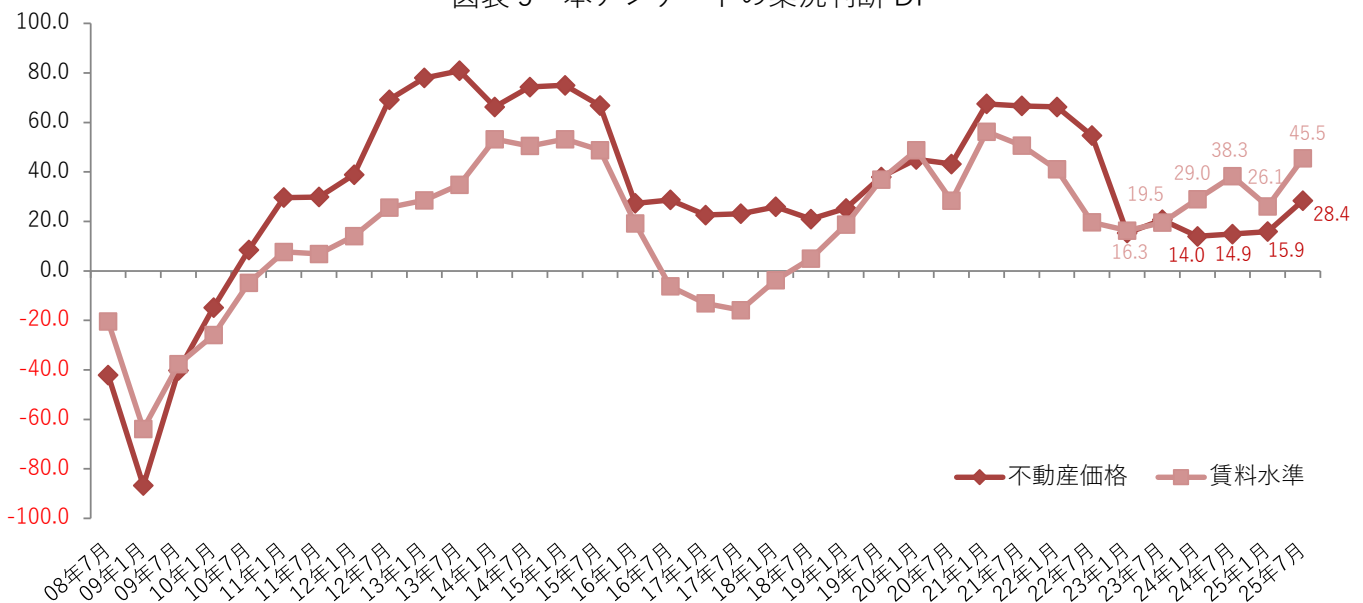
3. 業況判断 DI

不動産市況のサイクルを把握することを目的に、不動産価格と賃料水準について業況判断 DI を算出した（図表 5 参照）。

本調査（25 年 7 月）における不動産価格の業況判断 DI は 28.4 ポイントで、24 年 1 月の 14.0 ポイントを底に、3 回連続で上昇している。また、本調査（25

年 7 月）の賃料水準の業況判断 DI は 45.5 ポイントで、前回調査の 26.1 ポイントから大幅に上昇している。不動産価格と賃料水準の上昇理由をみると、建築費の上昇が主たる要因で、物価上昇のトレンドが、それぞれの上昇に繋がっていると考えられる。

図表 5 本アンケートの業況判断 DI



出所：株式会社一五不動産情報サービス

算出方法：業況判断 D.I. = 「上昇」の回答者構成比 - 「下落」の回答者構成比

4. 日産自動車の工場閉鎖の影響

日産自動車は、追浜工場での車両生産を 2027 年度末に終了し、子会社である日産車体の湘南工場でも生産を 2026 年度末で終了することを発表した。

神奈川県には日産自動車のサプライチェーンに組み込まれた工場や物流倉庫が多い。そこで本アンケートでは日産自動車の追浜工場等の閉鎖が神奈川県など首都圏の物流不動産市場に与える影響について設問した（図表 6 参照）。

「物流不動産市場への影響は限定的である」が 35 回答で最多となった。日産自動車の工場閉鎖は地域経済に深刻な影響が及ぶと予想されるが、物流不動産市場にはさほど影響しないという楽観的な意見が全回答者（88 回答）のうち、約 4 割（35 回答）を占めた。

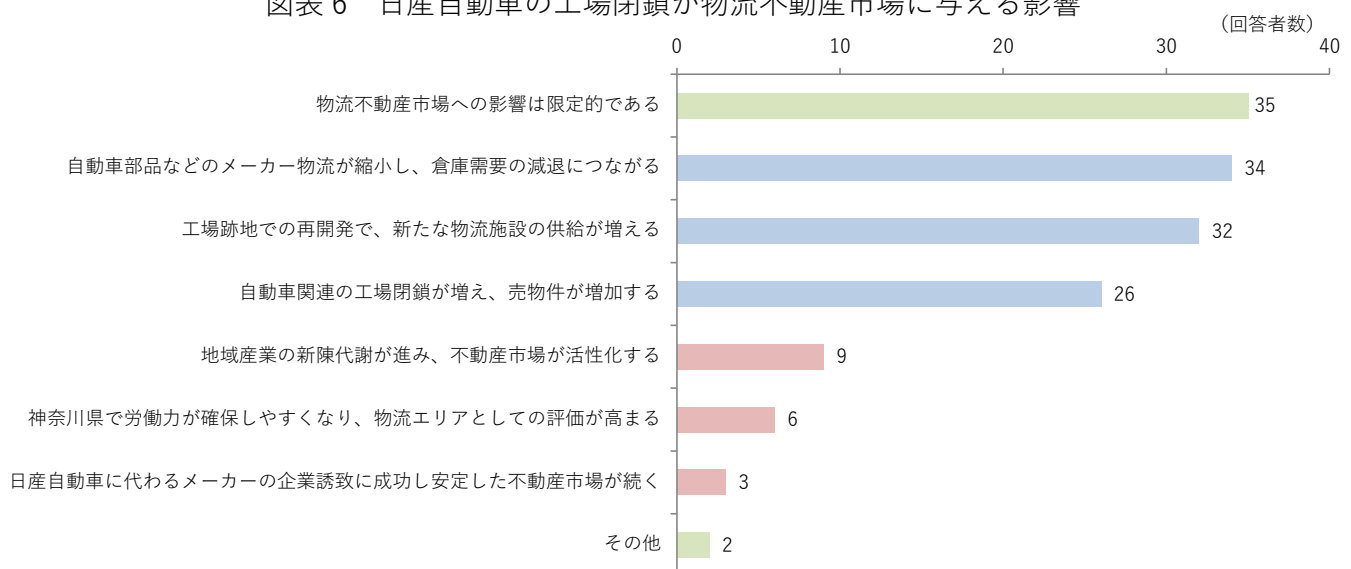
また「自動車部品などのメーカー物流が縮小し、倉庫需要の減退につながる」が 34 回答、「工場跡地での再開発で、新たな物流施設の供給が増える」が 32 回答、「自動車関連の工場閉鎖が増え、売物件が増加

する」が 26 回答となっている。物流不動産市場としては、需要減退や供給増に繋がるネガティブな回答で、市場悪化に繋がる意見が多いことがうかがえる。

そのほか「地域産業の新陳代謝が進み、不動産市場が活性化する」が 9 回答、「神奈川県で労働力が確保しやすくなり、物流エリアとしての評価が高まる」が 6 回答、「日産自動車に代わるメーカーの企業誘致に成功し安定した不動産市場が続く」が 3 回答で、物流不動産市場にポジティブな影響を期待する意見はやや少なかった。

自動車メーカーの工場閉鎖は、物流不動産市場にとって、プラス面よりマイナス面が大きいことに違いはないが、さほど影響しないという意見も根強い。首都圏では、自動車関連を筆頭にメーカー物流がみられる一方、E コマースなど消費財の多様なニーズが幾重にも重なっている。そのことが物流不動産市場への影響は限定的という見解に繋がっていると考えられる。

図表 6 日産自動車の工場閉鎖が物流不動産市場に与える影響



出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：複数回答可で設問。なお、物流不動産市場にネガティブな影響は青棒、ポジティブな影響は赤棒、どちらでもないものを緑棒とした。

アンケート調査の概要

➤ 実施要領

調査対象：不動産にかかわる実務家・専門家

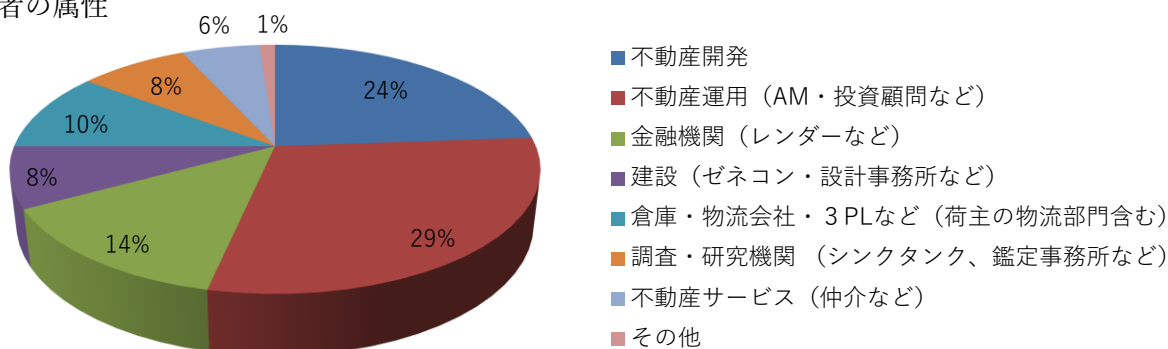
調査方法：E-mail にてアンケート回答の依頼を行い、Web または E-mail で回答収集

実施期間：2025 年 7 月 24 日から同年 7 月 31 日まで

有効回答数：88 回答

設問内容：本レポート末尾の回答用紙を参照

➤ 回答者の属性



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 翔一（タカハシ ショウイチ）、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、信頼できると思わ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。

株式会社一五不動産情報サービス

www.ichigo-re.co.jp

Tel. 03-6273-7810

research@ichigo-re.co.jp

「物流施設の不動産価格」と「物流施設の賃料水準」の半年後の見通しについてお聞きします。該当する項目に○印をお付けください。なお、最も高い市場競争力を備える東京圏の物流施設を想定して下さい。

【問 1】半年後の物流施設の不動産価格の見通し

1. 上昇 (→ 問 1-1 → 問 2へ)
2. 下落 (→ 問 1-2 → 問 2へ)
3. 横ばい (→ 問 1-3 → 問 2へ)

【問 1-1】上昇理由 (複数回答可)

1. 主たる投資対象のひとつとして、引き続き活発な投資が行われるため
2. 物流施設の建築費が上昇するため
3. 物流施設の賃料水準が上昇するため
4. 金利上昇のペースが緩やかで、金利が低い水準に留まるため
5. 円安の定着で、海外投資家の投資マネーがさらに流入するため
6. 冷凍冷蔵倉庫や危険物倉庫を組み入れた複合型の開発が増え、収益性が向上するため
7. その他 ()

【問 1-2】下落理由 (複数回答可)

1. 不動産価格の上昇局面が終わり、下落局面に突入するため
2. 今後も大量供給が続き、需給緩和が見込まれるため
3. 上昇が続いた物流施設の建築費が落ち着くため
4. リーシングに苦戦する物流施設の売却が増えるため
5. 混沌とした世界情勢など、先行きの不透明感からリスクマネーが縮小するため
6. 金利が上昇するため
7. その他 ()

【問 1-3】横ばい理由 (複数回答可)

1. 不動産価格が上昇局面から踊り場に移行するため
2. 高値掴みへの警戒感から、投資を控えるプレイヤーが増えるため
3. 賃料水準の見通しに大きな変化がないため
4. キャップレートの見通しに大きな変化がないため
5. 金利上昇への懸念で、投資家が新たな投資に慎重になるため
6. 長引く需給緩和を懸念し、新規投資に慎重なプレイヤーが増えるため
7. その他 ()

【問 2】半年後の物流施設の賃料水準の見通し

1. 上昇 (→ 問 2-1 → 問 3へ)
2. 下落 (→ 問 2-2 → 問 3へ)
3. 横ばい (→ 問 2-3 → 問 3へ)

【問 2-1】上昇理由 (複数回答可)

1. 飲食料品・日用雑貨・医薬品など、幅広い業種で堅調な需要が期待できるため
2. Eコマースの安定的な需要が続くため
3. 老朽化した保管型倉庫から、高機能な物流施設に需要がシフトするため
4. 冷凍冷蔵倉庫や危険物倉庫など、多様なニーズが需要を牽引するため
5. 建築費などの開発コストが上昇し、その分の賃料転嫁が進むため
6. 物価高が物流施設の賃料に波及するため
7. その他 ()

【問 2-2】下落理由 (複数回答可)

1. 物流施設の開発が収束せず、需給バランスの緩和が長引くため
2. 需要の牽引役だったEコマースの成長が鈍化するため
3. リーシングに苦戦する物流施設の値下げをきっかけに、賃料相場が値崩れするため
4. 輸送費などのコストが増え、そのしわ寄せが賃料に及ぶため
5. 物価高による消費の落ち込みで荷動きが停滞し、倉庫需要が減退するため
6. 自動車関連などの工場閉鎖で貨物量が減少し、倉庫需要が減退するため
7. その他 ()

【問 2-3】横ばい理由 (複数回答可)

1. 新規開発による供給増と物流ニーズの拡大が均衡するため
2. この数年で加速した賃料上昇に、上げ止まりの傾向がみられるため
3. 輸送費などのコスト増で、テナントの収益が圧迫され賃料負担力が伸び悩むため
4. 建築費の上昇に伴う賃料上昇圧力と需給緩和による賃料下落圧力が均衡するため
5. 目立った需要の牽引役がなく、落ち着いた賃貸市況となるため
6. 新規開発が抑制され、需給バランスが均衡に向かっているため
7. その他 ()

【問 3】日産自動車の追浜工場等が閉鎖されます。神奈川県など首都圏の物流不動産市場にどのような影響がありそうですか？ (複数回答可)

1. 自動車部品などのメーカー物流が縮小し、倉庫需要の減退につながる
2. 自動車関連の工場閉鎖が増え、売物件が増加する
3. 工場跡地での再開発で、新たな物流施設の供給が増える
4. 神奈川県で労働力が確保しやすくなり、物流エリアとしての評価が高まる
5. 地域産業の新陳代謝が進み、不動産市場が活性化する
6. 日産自動車に代わるメーカーの企業誘致に成功し、安定した不動産市場が続く
7. 物流不動産市場への影響は限定的である
8. その他 ()

【問 4】物流施設の不動産市場に関して、ご意見などございましたら是非ご記入ください。

ご回答ありがとうございました。後日、アンケートの集計および分析結果をお送りしますので、以下をご記入ください。

貴社名	
部署名	
氏名	
E-mail	

ご不明な点がございましたら、以下までお問い合わせください。回答結果は厳重な管理のもとに集計作業を行い、具体的な社名などは一切公表されません。なお、個人情報の保護については、<https://www.ichigo-re.co.jp/privacy> をご覧ください。

【問い合わせ先】株式会社一五不動産情報サービス E-mail : research@ichigo-re.co.jp Tel. 03-6273-7810