

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7月時点）

【東京圏】

空室率：9.6%（前期比 プラス 0.1 ポイント） 募集賃料：4,620 円/坪（前期比 マイナス 1.1%）

[概況]東京圏の空室率は僅かな上昇に留まり、上げ止まりつつある。

【関西圏】

空室率：4.0%（前期比 プラス 0.4 ポイント） 募集賃料：4,590 円/坪（前期比 プラス 3.1%）

[概況]関西圏では4四半期連続での募集賃料の上昇で、東京圏と遜色ない水準になりつつある。

【中京圏】

空室率：15.6%（前期比 プラス 0.9 ポイント） 募集賃料：3,210 円/坪（前期比 横ばい）

[概況]中京圏では竣工物件だけでなく既存物件での空室増もあり、さらなる需給緩和に繋がった。

【九州圏】

空室率：3.3%（前期比 マイナス 0.2 ポイント） 募集賃料：3,300 円/坪（前期比 横ばい）

[概況]九州圏では既存物件のリーシングが順調で、空室率はやや低下した。

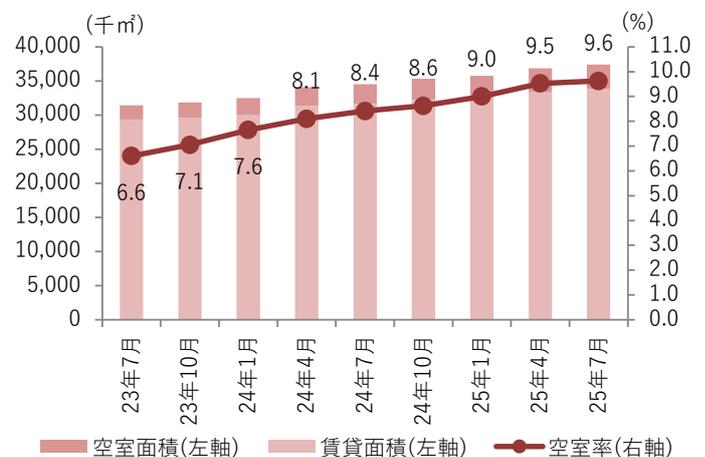
1. 東京圏の賃貸市況

1.1. 需給動向

2025年7月の東京圏の空室率は9.6%で、前期の9.5%から0.1ポイントと僅かな上昇に留まり、上げ止まりつつある（図表1参照）。今期（25年5月～7月）は新たに7物件が竣工し、新規供給は55.6万㎡と落ち着いた水準であったが、新規需要は46.6万㎡と50万㎡を下回り、需給改善には至らなかった（図表2参照）。

東京圏の新規供給はピークを過ぎ、徐々に落ち着き始めていることから、今後の需給バランスは改善に向かうことが期待できる。その一方、最近の物流倉庫のニーズには牽引役が乏しいことあって

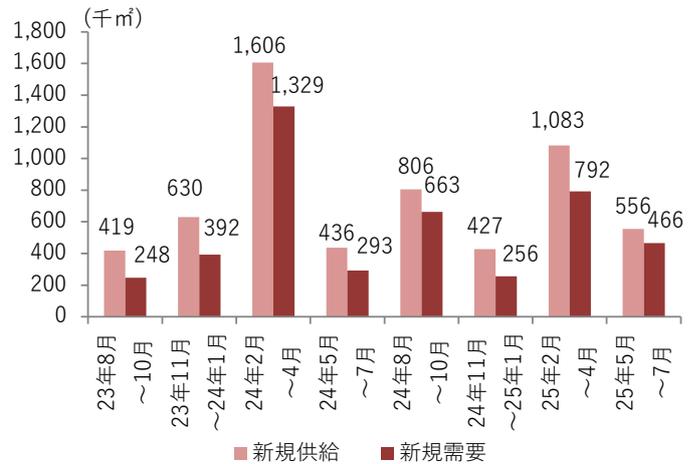
図表1 東京圏の空室率の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

勢いに欠け、停滞感が漂う地域もある。特に神奈川県では工場閉鎖の影響もあって¹、先行きに若干の不透明感がある。2025年下半期の東京圏の空室率は9%台で持ちこたえたうえで下落に転じそうだが、空室率の低下スピードは緩やかなペースに留まると考えられる。

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（2025年5月～7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	日本 GLP 株式会社	GLP 境古河 I	茨城県猿島郡境町大字蛇池字西原748	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 83,936.72 m ² 2025年5月竣工	2025年6月19日発表 外部リンクへ
2	プロロジス、佐志田倉庫株式会社	プロロジスアーバン東京錦糸町1	東京都江東区毛利2-9-20	構造・階数：S造・地上5階建 延床面積 6,470.32 m ² 2025年7月竣工	2025年7月3日発表 外部リンクへ
3	東急不動産株式会社	LOGI'Q 綾瀬	神奈川県綾瀬市早川5000-1	構造・階数：PC一部S造・地上5階建 延床面積 117,196.57 m ² 2025年5月竣工	2025年7月17日発表 外部リンクへ
4	ヒューリック株式会社	ヒューリックロジスティクス三郷	埼玉県三郷市彦糸2-149ほか	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 56,883 m ² 2025年7月竣工	2025年8月4日発表 外部リンクへ
5	クレド・アセットマネジメント株式会社	CREDO 厚木	神奈川県厚木市戸田2446-2	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 17,017 m ² 2025年7月竣工	2025年8月19日発表 外部リンクへ

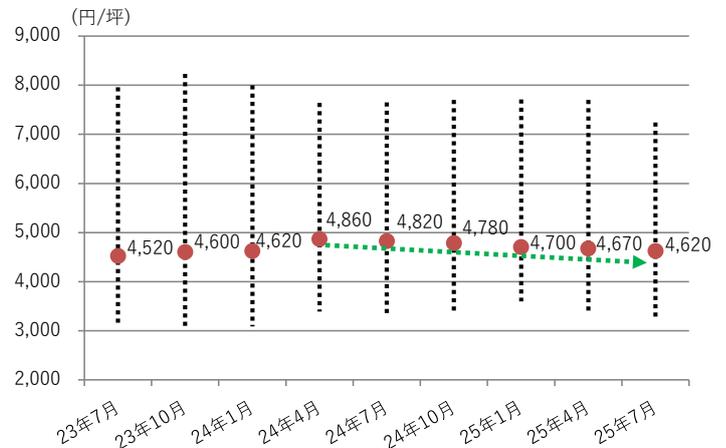
出所：株式会社一五不動産情報サービス

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8月19日付 調査レポートの6ページ（4. 日産自動車の工場閉鎖の影響）を参照。

1.2. 賃料動向

2025年7月の東京圏の募集賃料は4,620円/坪で、前期の4,670円/坪から50円/坪（マイナス1.1%）の下落となった（図表4参照）。2024年4月の4,860円/坪から5四半期連続での下落で、空室率の高止まりの影響もあり、賃料の下落圧力が続いている。

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。

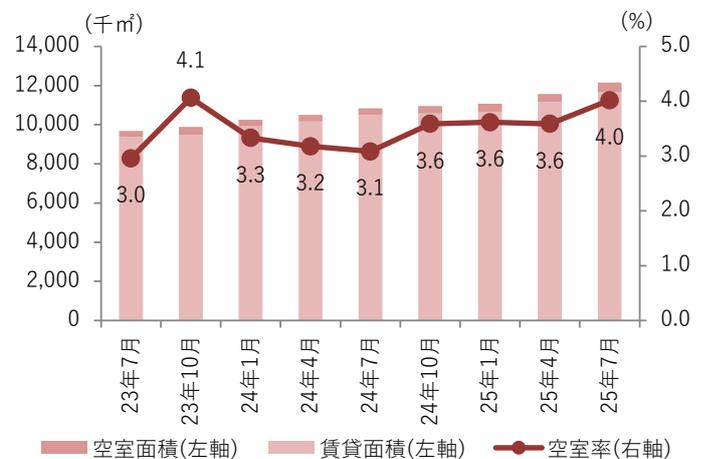
2. 関西圏の賃貸市況

2.1. 需給動向

2025年7月の関西圏の空室率は4.0%で、前期の3.6%から0.4ポイントの上昇となった（図表5参照）。今期（25年5月～7月）は新たに9物件が竣工し、新規供給は57.9万㎡で、2四半期連続で50万㎡を上回る高い水準となった。また、新規需要も50.6万㎡で50万㎡を上回り、調査開始以来で2番目となる高い水準で、需給両面で活発な動きが継続している（図表6,7参照）。

関西圏では2025年の新規供給が過去最大となる見通しで、上半期を終えてすでに100万㎡を上回る大量供給となっているが、空室率は4.0%で踏みとどまっている。臨海部、内陸部とも堅調な需要

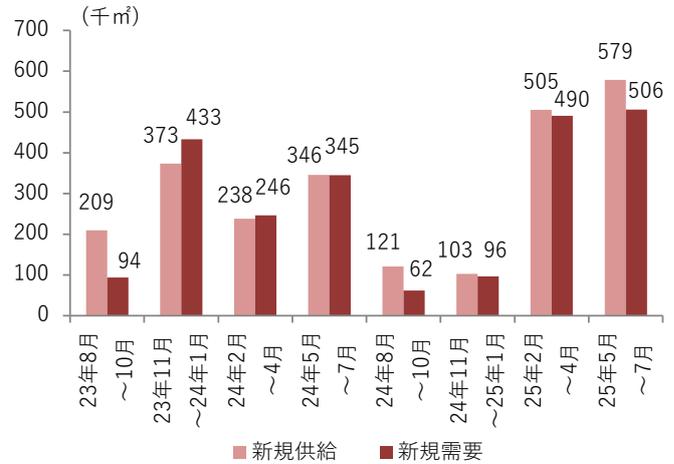
図表5 関西圏の空室率の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

がみられることから、今後も安定した需給バランスが続くと考えられる。

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5月～7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	三井不動産株式会社	三井不動産ロジスティクスパーク (MFLP) 尼崎1	兵庫県尼崎市西向島町 15-8	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 35,929.95 m ² 2025年5月竣工	2025年6月2日発表 外部リンクへ
2	ESR株式会社、株式会社近畿興産	ESR 川西ディストリビューションセンター1	兵庫県川西市東畦野字長尾 1-444	構造・階数：PCaPC造・地上6階建 延床面積 119,500 m ² 2025年5月竣工	2025年6月3日発表 外部リンクへ
3	TC神鋼不動産株式会社	AS-LOGI りんくう	大阪府泉佐野市りんくう往来北 2-2	構造・階数：S造・地上5階建 延床面積 10,581.13 m ² 2025年6月竣工	2025年6月30日発表 外部リンクへ
4	JR西日本不動産開発株式会社	枚方長尾谷 NKビル	大阪府枚方市長尾谷町 1-20-1	構造・階数：S一部SRC造・地上4階建 延床面積 6,669.44 m ² 2025年7月竣工	2025年7月8日発表 外部リンクへ
5	オリックス不動産株式会社	高槻ロジスティクスセンター	大阪府高槻市下田部町 2-7-1	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 63,261.53 m ² 2025年6月竣工	2025年7月9日発表 外部リンクへ
6	ラサール不動産投資顧問株式会社	ロジポート尼崎2	兵庫県尼崎市西向島町 1-4,1-5	構造・階数：S一部SRC造・地上5階建 延床面積 79,035.14 m ² 2025年7月竣工	2025年7月31日発表 外部リンクへ
7	日本 GLP 株式会社	GLP ALFALINK 茨木3	大阪府茨木市南目垣 3-2-1	構造・階数：PC造・地上6階建 延床面積 115,383.39 m ² 2025年7月竣工	2025年8月7日発表 外部リンクへ
8	株式会社センターポイント・ディベロップメント他3社	CPD 西宮北 EAST	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6階建 延床面積 239,794.88 m ² 2025年7月竣工	2025年8月19日発表 外部リンクへ

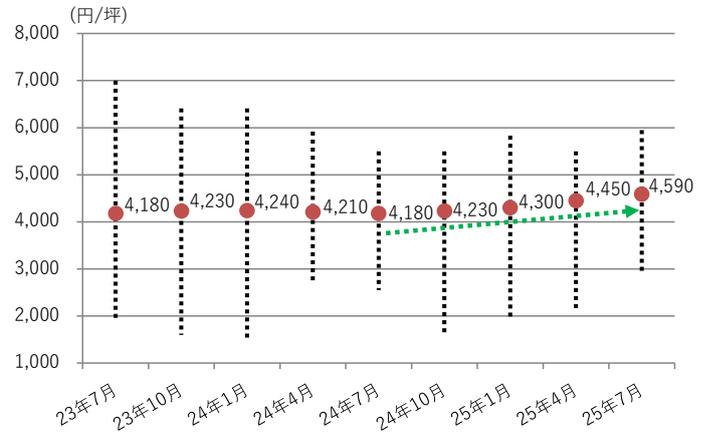
出所：株式会社一五不動産情報サービス

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7月の関西圏の募集賃料は4,590円/坪で、前期の4,450円/坪から140円/坪(プラス3.1%)の大幅な上昇となった(図表8参照)。上述の通り、関西圏の需給バランスは安定的で、リーシング中の物件は、建築費の上昇で募集賃料が高くなった開発物件が中心である。その影響もあって募集賃料は4四半期連続での上昇となり、東京圏と遜色ない水準になりつつある。

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。

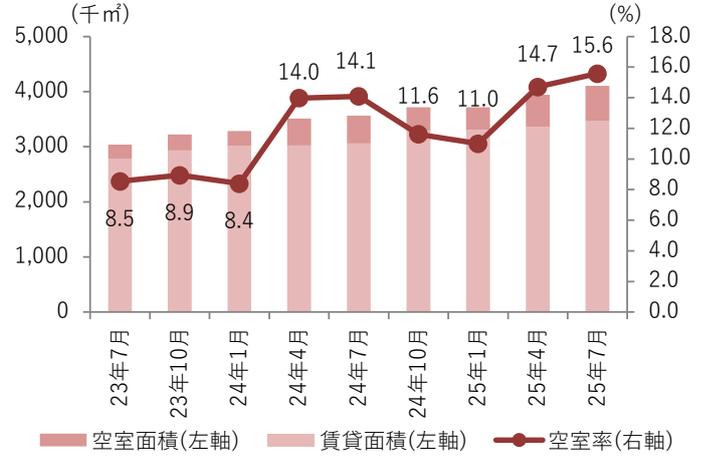
3. 中京圏の賃貸市況

3.1. 需給動向

2025年7月の中京圏の空室率は15.6%で、前期の14.7%から0.9ポイントの上昇となった（図表9参照）。今期（25年5月～7月）は新たに3棟が竣工したが、満室稼働は1棟のみで、既存物件での空室増もみられたため、さらなる需給緩和に繋がった（図表10,11参照）。

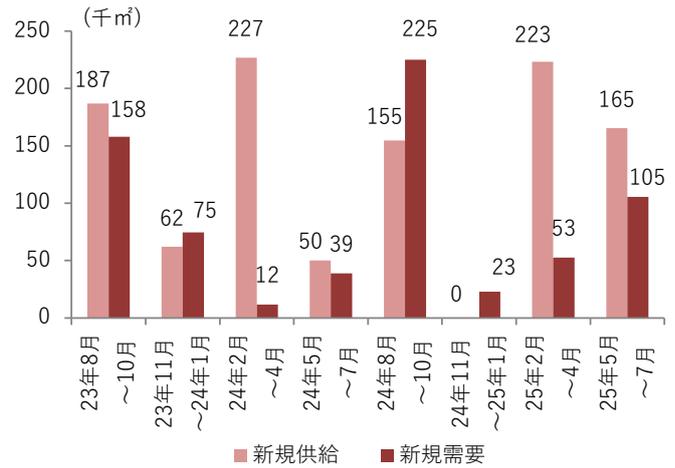
中京圏でのテナントニーズは、東京圏や関西圏と比べると一回り小さく、マルチテナント型物流施設での募集区画も小割対応しているケースが多いが、物件そのものの規模感は、東京圏や関西圏とさほど変わらず、延床面積で10万㎡を上回るような大規模開発も増えている。そのため、マルチテナント型物流施設の開発では、竣工時に満室に至るケースが少なく、新規開発が増える局面では賃貸市場に空室在庫が滞留しやすい。

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5月～7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	三井不動産株式会社	三井不動産ロジスティクスパーク (MFLP) 一宮	愛知県一宮市萩原町林野字天田 32-1	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 65,908.99㎡ 2025年5月竣工	2025年6月2日発表 外部リンクへ
2	ラサール不動産投資顧問株式会社、株式会社 NIPPO	ロジポート名古屋 2	愛知県名古屋市瑞穂区岩塚町字電子田 11-3	構造・階数：S一部RC造・地上4階建 延床面積 80,865.13㎡ 2025年6月竣工	2025年6月30日発表 外部リンクへ
3	株式会社大林組	OAK LOGISTICS CENTER 名古屋	愛知県名古屋市瑞穂区高辻町 14-16	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 23,423.00㎡ 2025年5月竣工	2025年7月9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

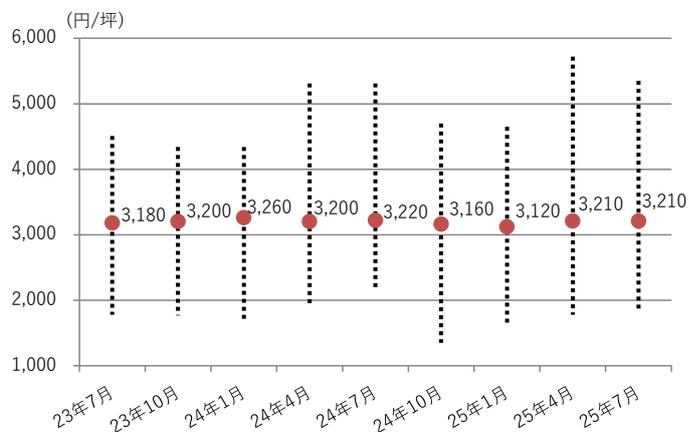
3.2. 賃料動向

2025年7月の中京圏の募集賃料は3,210円/坪で、前期から横ばいとなった（図表12参照）。中京圏の募集賃料は3,200円/坪前後で推移し、目立った変化はみられない。

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㎡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、賃料サンプルのバラつき具合を示す。

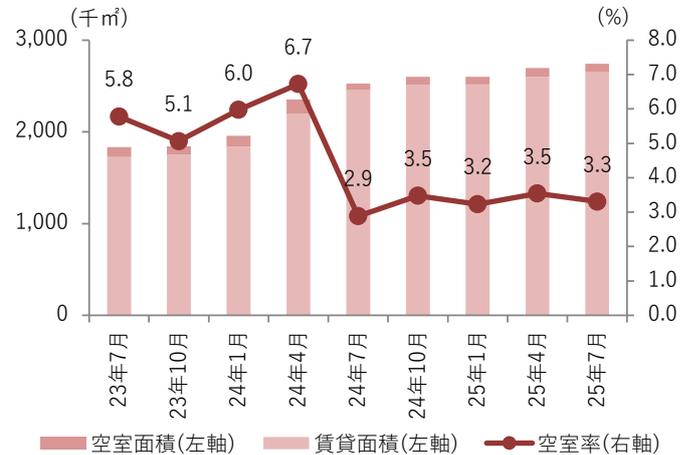
4. 九州圏の賃貸市況

4.1. 需給動向

2025年7月の九州圏の空室率は3.3%で、前期の3.5%から0.2ポイントの下落となった(図表13参照)。今期(25年5月~7月)新たに竣工した3物件の一部で空室が発生したが、既存物件でのリーシングが進んだこともあり、空室率はやや低下した。

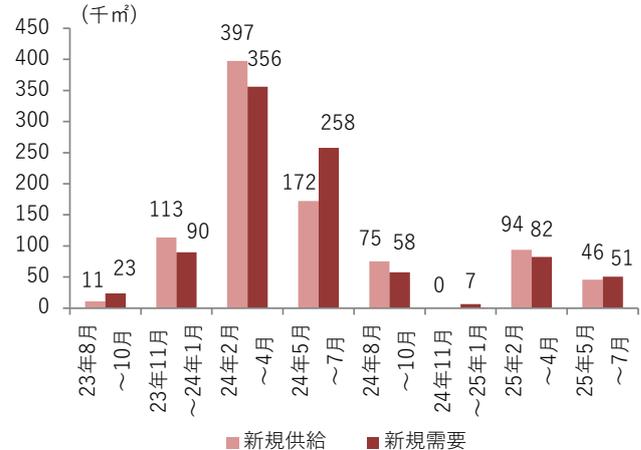
九州圏では安定した需給動向を背景に、新規開発の動きが増加傾向で、検討されるエリアも広域化している。九州北部の交通の要衝として機能する鳥栖エリアでは、佐賀県鳥栖市に隣接する基山町、福岡県小郡市や筑紫野市などでも新規開発が増え、福岡県の第二の都市である北九州市でも新規開発が盛んになっている。賃貸物流施設の開発計画は、これからさらに増えていくことが見込まれる。

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5月~7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	西日本プラント工業株式会社	NPC 福岡空港ロジセンター	福岡県福岡市博多区東那珂 2-3-55	構造・階数：S一部RC造・地上4階建 延床面積 11,501㎡ 2025年5月竣工	2025年5月30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。

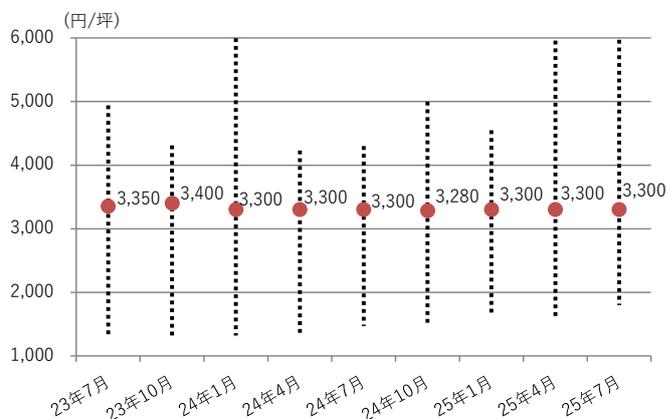
4.2. 賃料動向

2025年7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㎡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。

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/2025/08/202507_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。