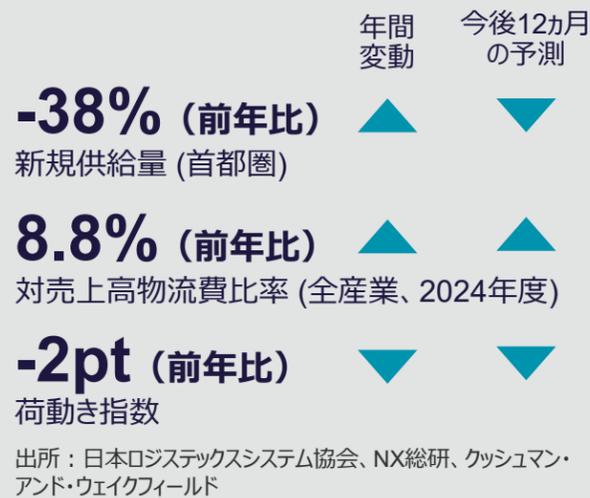
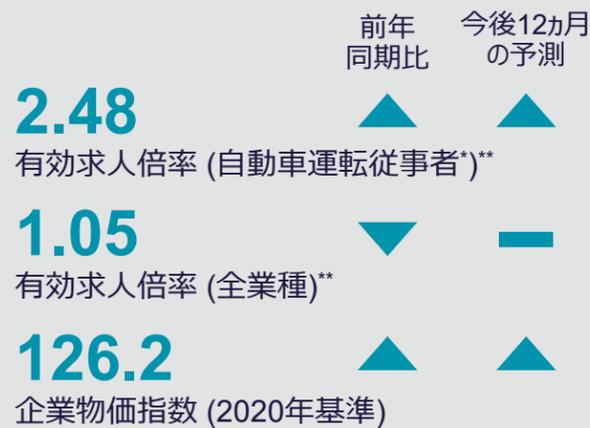


賃貸市場基礎指標



経済指標



出所：厚生労働省、日本銀行
*貨物自動車運転手含む
**パート含む

1 国土交通省総合政策局「自動車輸送統計速報」
2 日本ロジステックシステム協会 (JILS)

弊社調査対象：2000年以降に竣工した15,000坪以上のマルチテナント型大型物流施設 (LMT)。名古屋・福岡は5,000坪以上の施設が対象。大型賃貸取引などについてはBTS (シングルテナント) を含む。
注記のないものにつき、データはすべて2025年6月末付け。

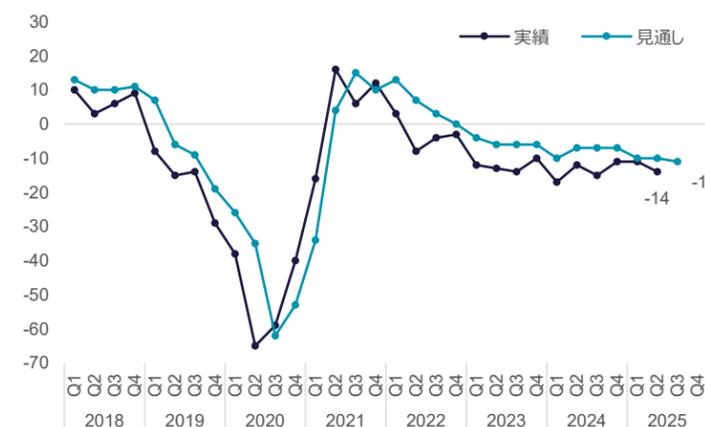
荷動き低迷も、物流事業者からの価格転嫁進む

2025年6月時点での貨物輸送量¹は、輸送トン数ベースで、前年同月比7.1%減、輸送トンキロベースで0.1%減を記録した。NX総研の荷動き指数は2023年第1四半期以降、9四半期連続で2桁のマイナスを記録。2025年第3四半期の見通しも-11ポイントと、前期からさらに悪化する見通しとなっている。輸送能力は慢性的な人手不足により制限され、物価上昇による個人消費の冷え込み、建設費高騰に伴う新設住宅着工数や公共工事の減少が重なり、物流需要の回復を阻んでいる。さらに、企業のコスト負担も増しており、産業別売上高²に対する物流費は過去12カ月で全体的に上昇、特に食料飲料系卸売分野では2023年の5.7%から2024年には9.1%へと増加。食品 (要冷・常温) 分野では、電気料金・エネルギー価格高騰による倉庫運営費値上げの要請に応えたとの回答もあり、裏を返せば、物流事業者からの価格転嫁が一定程度進んだ結果といえる。日米間で合意された「トランプ関税」の影響は、特に自動車関連、機械関連、鉄鋼をはじめとして、現時点では未知数となっている。

表面賃料は上昇、実質賃料は下落。需給ギャップとコスト高が市場に影響

募集賃料は主に建設費の高騰によるコスト増を反映し上昇基調。実際の契約では、テナント誘致を目的としたフリーレント (賃料免除期間) の提供が増加している。特に供給過多のサブマーケットがこの傾向を牽引。結果、実質賃料水準は下落傾向にあり、表面賃料との乖離が拡大している。一方で、MFLP横浜新子安、MFLPつくばみらい、GLP八千代V、Landport横浜杉田、ESR川西DC2など、満室竣工を迎えた物件や空室を解消した施設も散見され、市場が完全に停滞しているとは言い難く、市場全体で緩やかな需要基調が継続している。テナント企業にとっては、人材確保および定着率の向上が依然として重要課題であり、施設の機能性や利便性が拠点選定における重要な評価軸となっている。既存物件においては、建設費や維持管理・修繕費の上昇を背景に、賃料改定 (増額) に踏み切るケースも見られる。テナント側も、昨今の物価上昇を踏まえ一定の理解を示すものの、物流量の減少による荷動きの鈍化、コスト意識の高まり、および一部サブマーケットにおける高い空室率が影響し、賃料改定に関する合意は個別案件毎に判断されており、全体としては限定的な進展に留まっている。

全国：荷動き指数



出所：NX総研「企業物流短期動向調査」

全国：産業別、売上高に対する物流費の推移

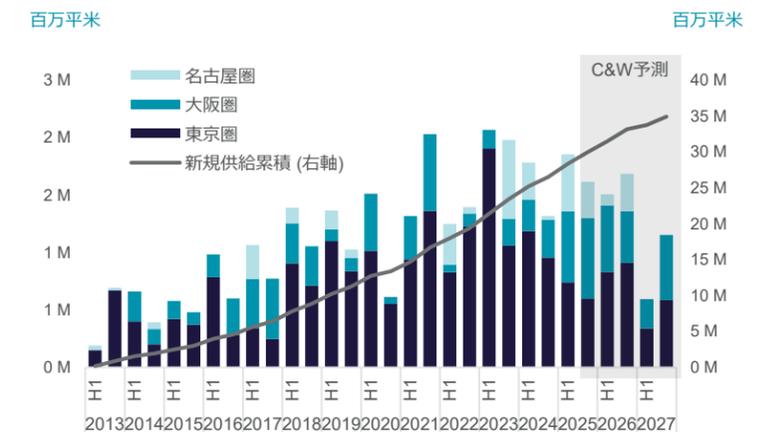
	2015	2020	2021	2022	2023	2024
食品 (常温)	5.3%	6.3%	7.1%	6.4%	7.6%	6.9%
食品 (要冷蔵)	9.1%	9.6%	8.8%	7.7%	6.9%	8.1%
卸売 (食料飲料系)	6.8%	8.0%	6.6%	7.0%	5.7%	9.1%
輸送用機器	2.4%	3.2%	4.2%	5.4%	5.1%	5.8%
製造業	6.0%	7.1%	7.3%	6.6%	5.2%	5.4%
全産業	4.6%	5.4%	5.7%	5.3%	5.0%	5.4%
精密機器	2.1%	3.4%	3.7%	4.2%	3.2%	4.3%
卸売 (繊維衣料品等)	4.5%	4.9%	5.9%	5.4%	3.9%	4.4%
電気機器	2.1%	2.1%	2.3%	2.1%	2.5%	2.2%

出所：日本ロジステックシステム協会 (JILS) (2024年度)

OUTLOOK

- 2025年下半期の首都圏における新規供給量が限定的となる見通し。供給が抑制されることで、現在の緩んだ需給バランスは中長期的に改善していくと予測される。それに伴い、フリーレントの縮小も見込まれる。
- テナント企業のなかには「トランプ関税」の影響の見極めまで様子見の姿勢をとる可能性も。その場合、市場の需給バランス改善にさらなる時間を要するだろう。引き続き関税がサプライチェーン構造に与える影響については注視が必要。
- 円高が進行した場合、輸出減リスクが予想されるものの、同時に輸入品の値下がりに伴った物価高抑制の効果も期待され、関連する荷動きが促進される可能性がある。

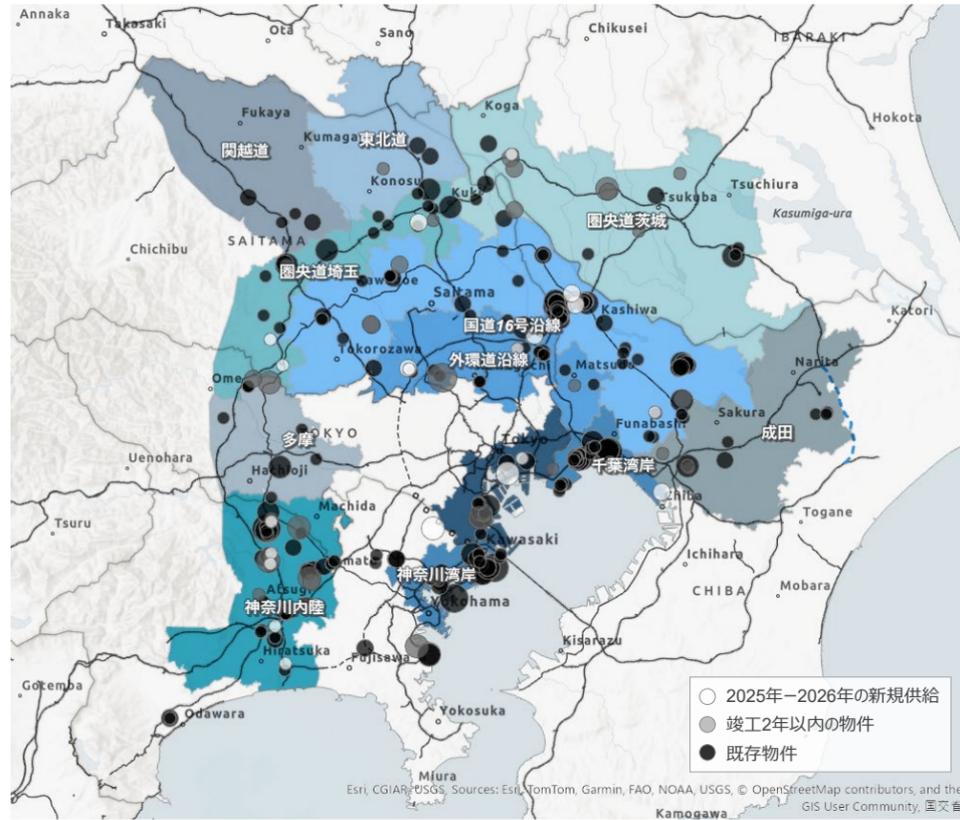
三大都市圏別、LMT物流施設供給量の推移



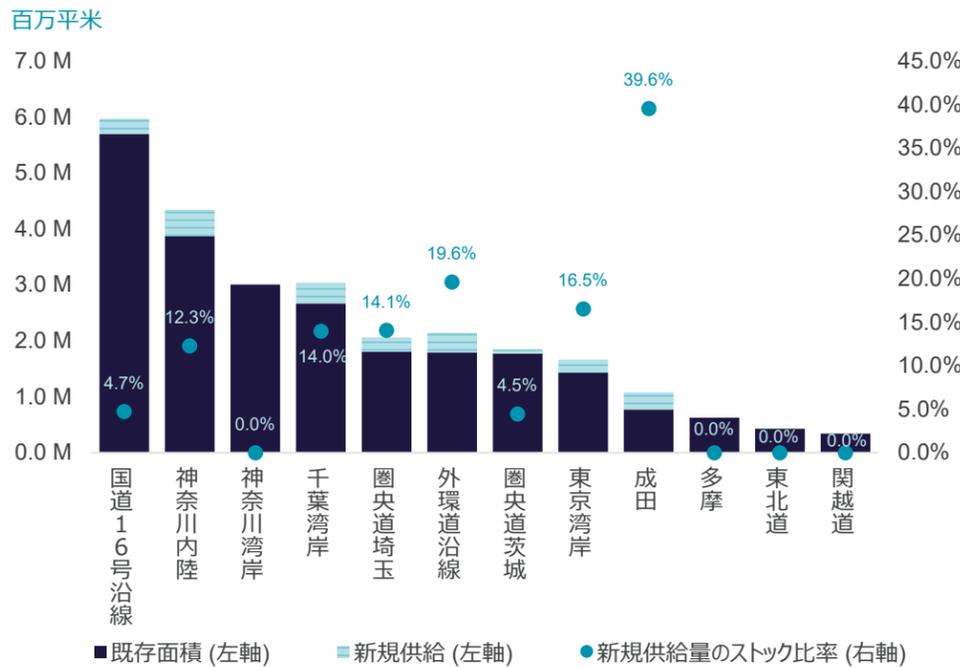
出所：LNEWS、会社公表資料を元にクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド作成

三大都市圏別、新規供給と既存物件の状況

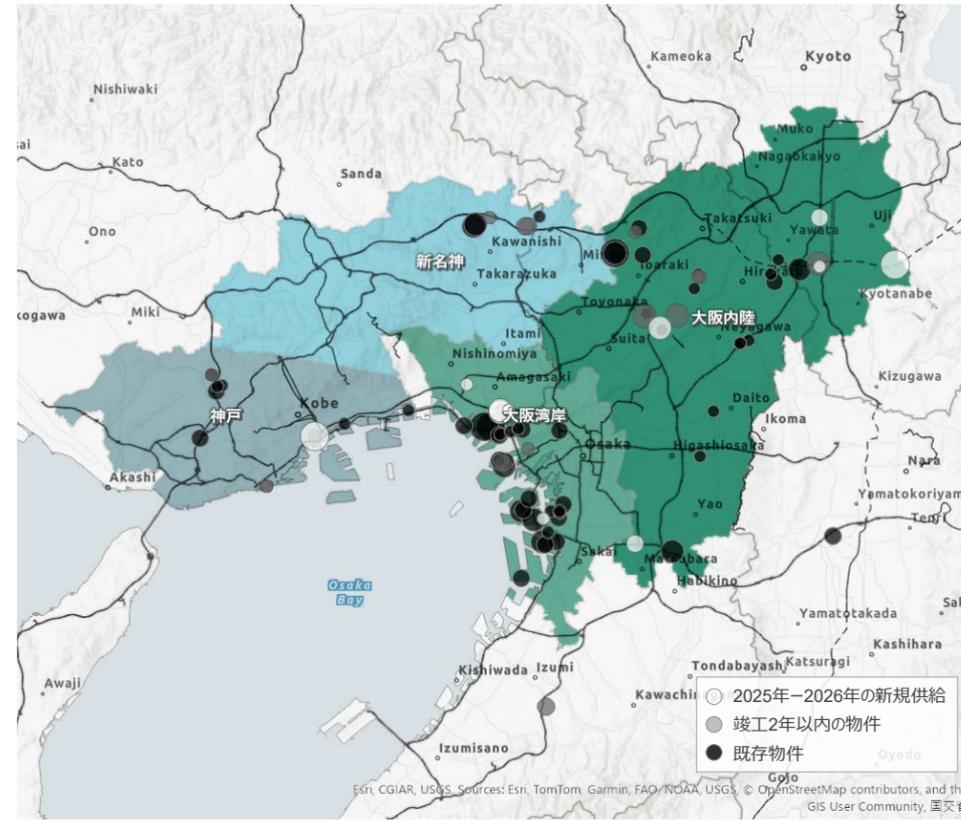
東京圏：供給状況



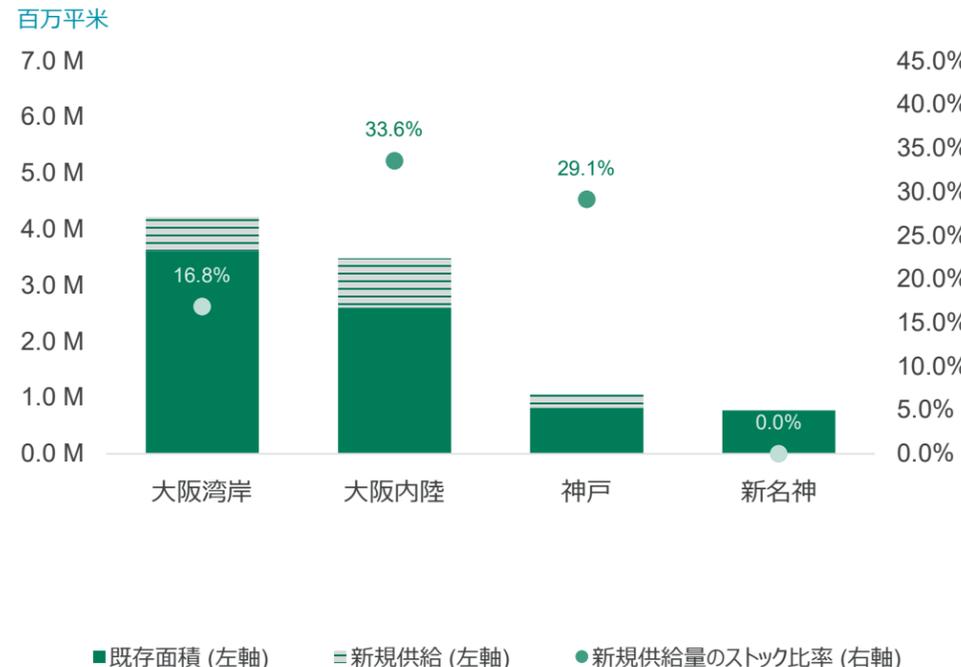
東京圏：サブマーケット別新規供給量のストック比率



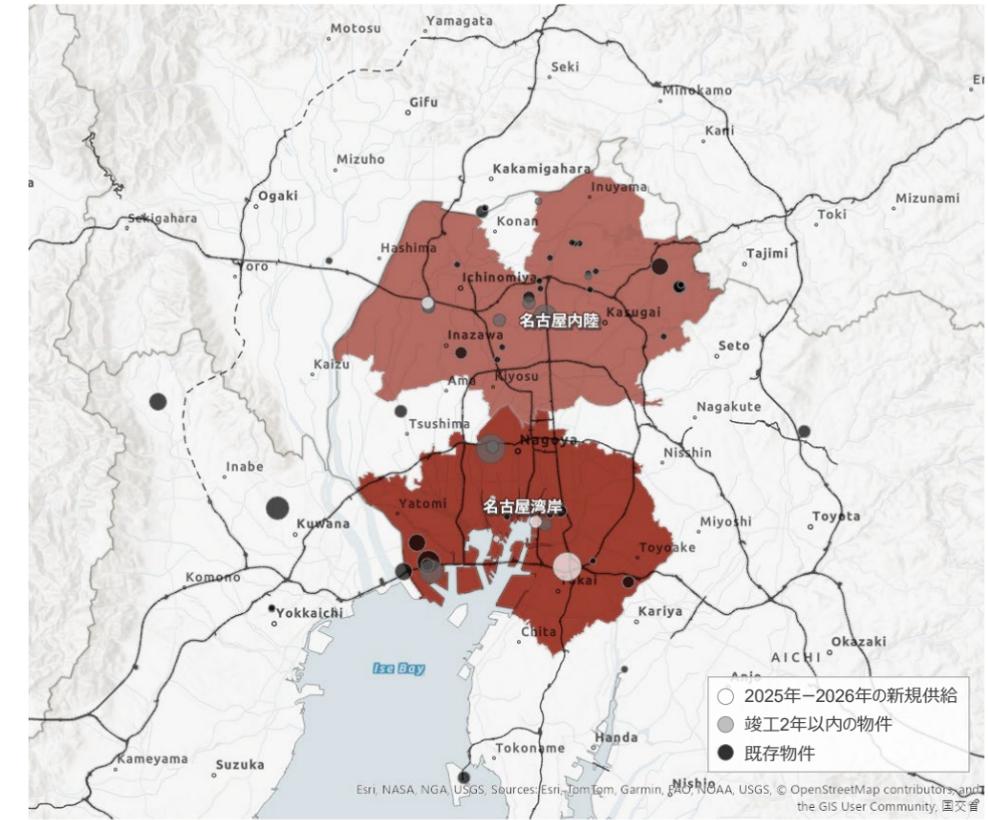
大阪圏：供給状況



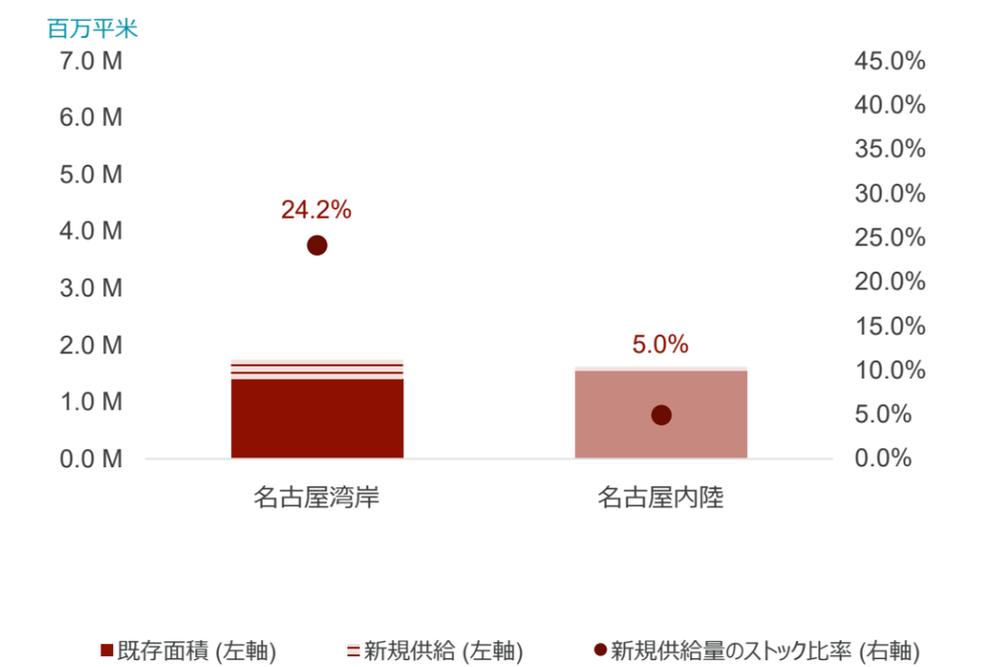
大阪圏：サブマーケット別新規供給量のストック比率



名古屋圏：供給状況



名古屋圏：サブマーケット別新規供給量のストック比率



注記：既存床面積は2025年6月末時点、新規供給は2026年末までに竣工予定のものを含む。 出所：LNEWS、会社公表資料を元にクushman・アンド・ウェイクフィールド作成

テナント別：主な賃貸事例、想定貸付面積順

テナント名	施設名	サブマーケット	デベロッパー	入居予定時期	想定貸付面積 (平米)
ダイワコーポレーション	GLP八千代V	国道16号沿線	日本GLP	2025年4月	133,960
ファイズオペレーションズ	Landport 横浜杉田	首都圏その他	野村不動産/IHI	2025年4月	118,000
三菱ふそうトラック・バス	MFLP横浜新子安	神奈川湾岸	三井不動産	2025年4月	116,210
ナカノ商会	ESR川西ディストリビューションセンター2	新名神	ESR	2025年4月	105,968
ミスミ	ESR川西ディストリビューションセンター1	新名神	ESR	2025年6月	45,518

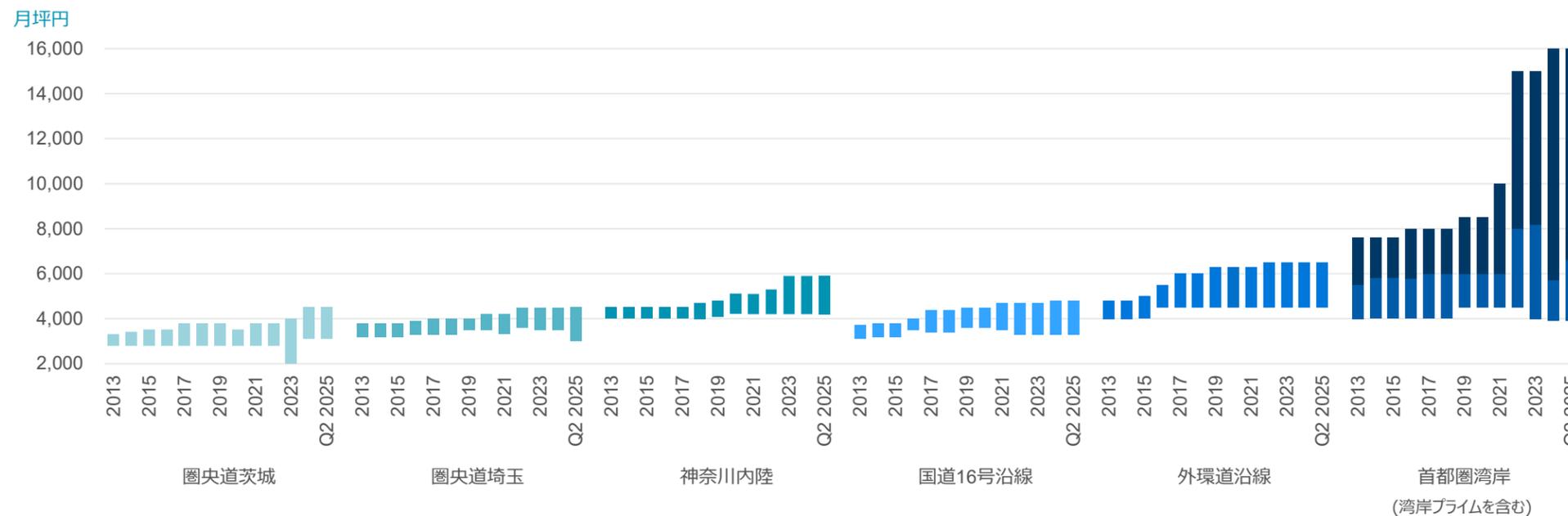
出所：LNEWS、各社公表資料、日経不動産情報、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

施設別：主な新規竣工事例、延床面積順

施設名	サブマーケット	デベロッパー	主要テナント	竣工時期	延床面積 (平米)
DPL小牧	名古屋内陸	大和ハウス工業	三井物産グローバルロジスティクス	2025年4月	192,385
UI湖南ロジスティクスセンターII	関西その他	ユニファイド・インダストリアル	佐川グローバルロジスティクス	2025年6月	183,959
Landport 横浜杉田	首都圏その他	野村不動産/IHI	ファイズオペレーションズ	2025年3月	163,409
GLP八千代V	国道16号沿線	日本GLP	ダイワコーポレーション	2025年3月	157,600
ロジスクエア京田辺 A棟	大阪内陸	シーアールイー	濃飛倉庫運輸、平田倉庫、ピップ	2025年2月	155,878

出所：LNEWS、各社公表資料、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

主なサブマーケット別の募集賃料価格帯の推移



出所：クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

加藤 圭至

ヘッド・オブ・リーシング・アドバイザー・グループ
Tel: +81 3 3596 7865
keiji.kato@cushwake.com

鈴木 英晃

ヘッド・オブ・リサーチ & コンサルティング
hideaki.suzuki@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド (C&W) について

C&Wはニューヨーク取引証券所に上場している世界有数の事業用不動産サービス会社です。世界約60カ国、400拠点に約52,000人の従業員を擁しています。施設管理、売買仲介、鑑定評価、テナントレップ、リーシング、プロジェクト・マネジメントなどのコア・サービス全体で、2024年の売上高は94億ドルを記録しました。Better never settlesという企業理念のもと、受賞歴のある企業文化が評価され、業界やビジネス界から数々の称賛を受けています。詳しくは、公式ホームページ www.cushmanwakefield.com/ にアクセス下さい。

©2025年クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド (Cushman & Wakefield PLC及びそのグループ会社を意味します。) (C&W)

- 本レポートの著作権はC&Wが保有し、C&Wの書面による事前の承諾なしに全部又は一部を変更、複製、再配布、第三者に転送することはできません。
- 本レポートは、情報の提供を唯一の目的としたものであり、C&W又は第三者が発行する有価証券、不動産、不動産関連金融商品の販売その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。特定の投資及び投資戦略に関しては、本レポートの利用者ご自身で独自に検討する必要があります。本レポートは、自己責任にてご利用ください。
- 本レポートは、信頼することができるかと判断した情報を前提として、本レポートの作成年月日又は本レポートにおいて示されている基準年月日現在のC&Wの見解です。C&Wは、本レポート中の見解その他の記載内容を更新する義務を負いません。
- 本レポートにおいて示した市場動向及びその予想は、重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。本レポート中の見解その他の記載内容は事前連絡なしに変更されることもあります。
- 本レポートで使用されている表及びグラフは過去のもの又は将来の予測を示すものであり、将来の動向を保証するものではありません。
- C&Wは、本レポートの正確性、完全性、信頼性、有用性、その利用における適合性等について保証するものではありません。