

# 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1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61.3%、「上昇」が27.3%、「下落」が11.4%となった。「上昇」と「下落」の回答構成比がそれぞれ増加したが、「横ばい」が主流で大勢に大きな変化はみられない。

### 【賃料水準の見通し】

半年後の賃料水準の見通しは「横ばい」が55.7%、「上昇」が35.2%、「下落」が9.1%となった。「上昇」の回答構成比は2023年1月から3回連続で増加していたが、本調査で減少に転じた。

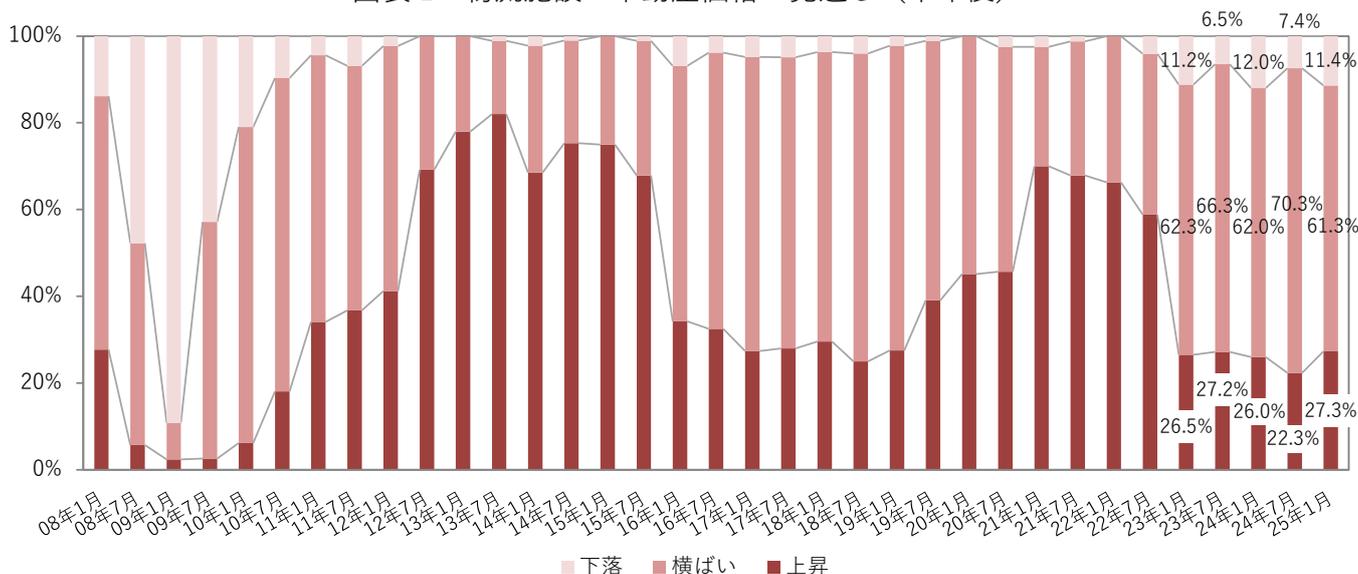
## 1. 物流施設の不動産価格の見通し

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1月）では「横ばい」が61.3%で最多で、「上昇」が27.3%、「下落」が11.4%となった。

物流施設の不動産価格の見通しは「上昇」と「下落」の回答構成比がそれぞれ増加したものの、「横ばい」が主流である点は変わらず、大勢に大きな変化はみられない。

図表1 物流施設の不動産価格の見通し（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）。

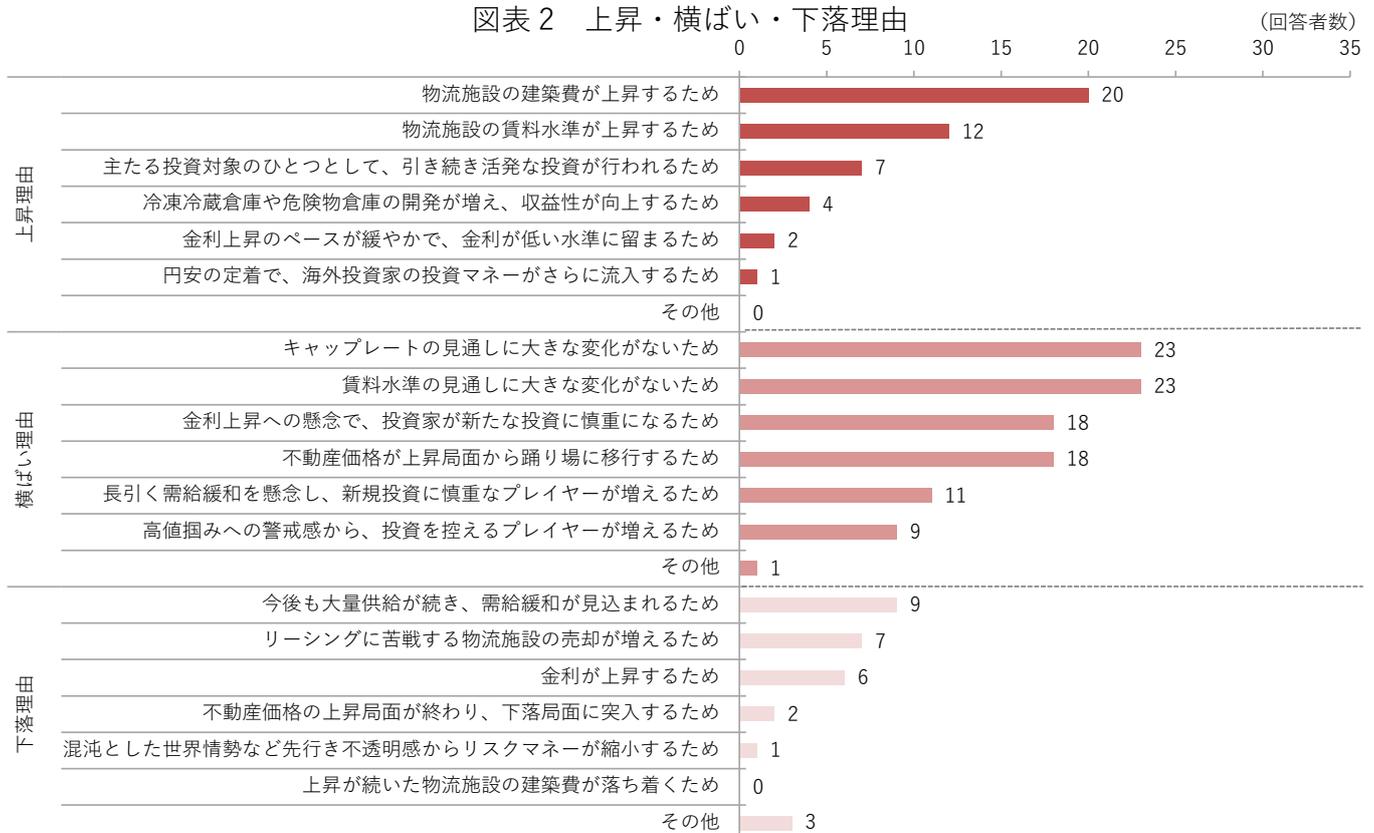
上昇理由では「物流施設の建築費が上昇するため」が20回答で最多で、「物流施設の賃料水準が上昇するため」が12回答で続いている。開発コストは上昇するが、賃料への転嫁も順調に進み、不動産価格を押し上げるといった意見である。また、「主たる投資対象のひとつとして、引き続き活発な投資が行われるため」が7回答、「冷凍冷蔵倉庫や危険物倉庫の開発が増え、収益性が向上するため」が4回答、「金利上昇のペースが緩やかで、金利が低い水準に留まるため」が2回答となった。

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」と「賃料水準の見通しに大きな変化がないため」がそれぞれ23回答で最多となり、「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」と「不動産価格が上昇局面から踊り場に移行するため」がそれぞれ18回答で続いた。キャップレートや賃料水準に大きな変化はなく、投資家も慎重な姿勢であることが横ばいの主な理由となっている。そのほか「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11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9回答となっている。

下落の理由では「今後も大量供給が続き、需給緩和が見込まれるため」が9回答で最多となったが、「リーシングに苦戦する物流施設の売却が増えるため」が7回答となり、需給改善の兆しが乏しい環境下で、売却案件の増加が不動産価格の下落圧力に繋がるとの意見が増えている。そのほか「金利が上昇するため」が6回答で、金利の上昇懸念も価格下落圧力となっている。

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

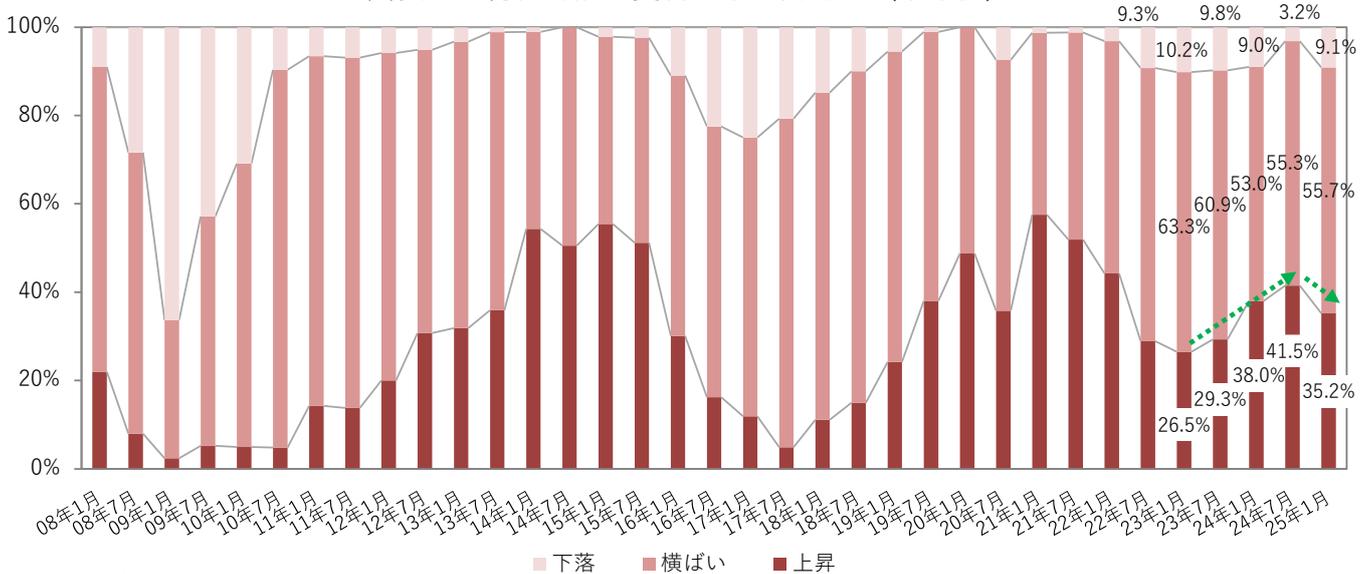
注：複数回答可で設問。また、左軸上の文章は見やすくするため、一部を省略している。文章（全文）は本レポート末尾の回答用紙を参照。

## 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1月）では「横ばい」が55.7%で最多で、「上昇」が35.2%、「下落」が9.1%となった。「上昇」の回答構成比は2023年1月の26.5%から3回連続で増加していたが、本調査

で減少に転じた。また「下落」の回答構成比は前回調査の3.2%から本調査では9.1%に増加している。この数年間、賃料水準については楽観的な見通しが徐々に広がっていたが、本調査でトレンドの変化がみられる。

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30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22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12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。なお、「Eコマースの堅調な需要が続くため」が前回調査では13回答であったが、本調査では8回答に減少しており、Eコマースへの成長期待がやや薄れている。そのほか「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」が7回答、「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6回答であった。

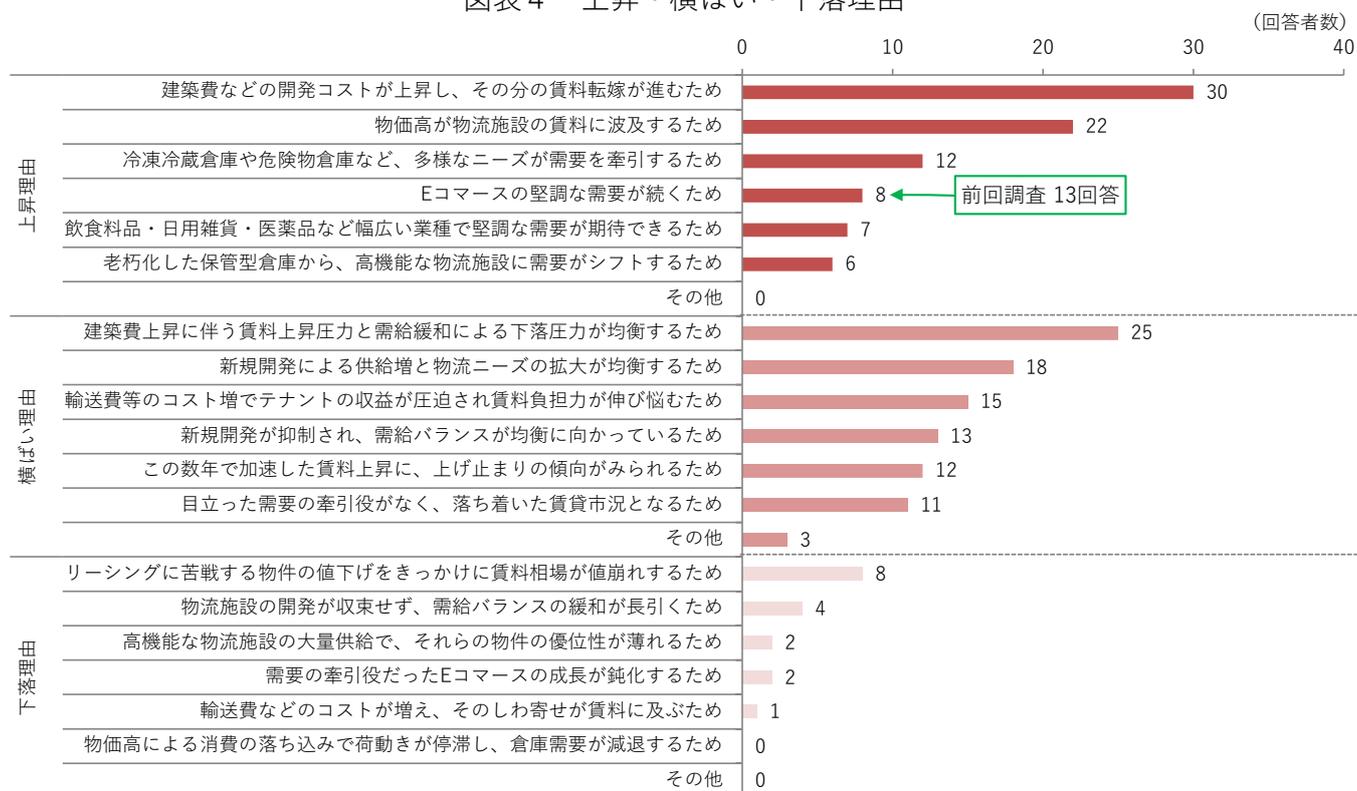
横ばいの理由では「建築費上昇に伴う賃料上昇圧力と需給緩和による賃料下落圧力が均衡するため」が25回答、「新規開発による供給増と物流ニーズの拡大が均衡するため」が18回答で続いており、建築費の上昇など賃料上昇圧力はあるものの、新規開発の影響もあって需給緩和傾向で、結果として賃料は横ばいとなる意見である。また「輸送費などのコスト増で、テナントの収益が圧迫され賃料負担力が伸び悩むため」が15回答、「新規開発が抑制され、需給バランスが均衡に向かっているため」が13回答、「この数年で加速した賃料上昇に、上げ止まりの傾向が

みられるため」が12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回答となり、賃料の上昇要因と下落要因がそれぞれ作用し、結果的に落ち着いた賃料動向になるとの意見が幅広くみられる。

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8

回答で最多となり、空室が長期化する物件による賃料値下げの動きを警戒する意見が広がっている。また「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」が4回答、「高機能な物流施設の大量供給で、それらの物件の優位性が薄れるため」と「需要の牽引役だったEコマースの成長が鈍化するため」がそれぞれ2回答となった。

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

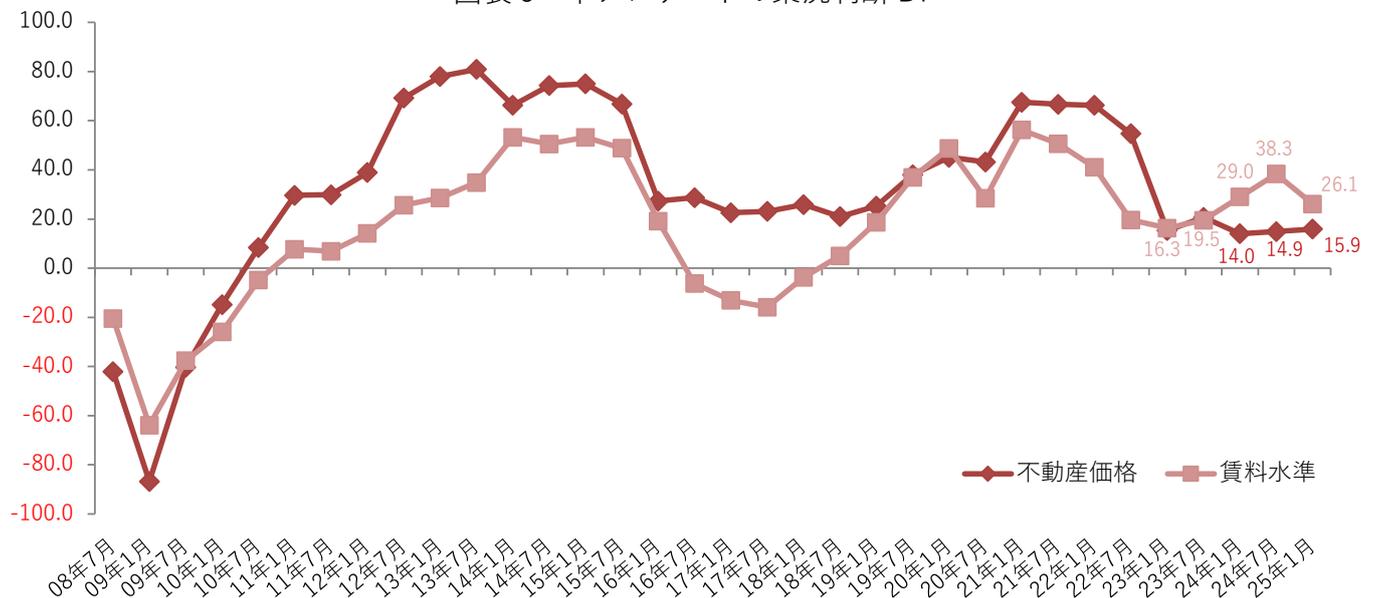
不動産市況のサイクルを把握することを目的に、不動産価格と賃料水準について業況判断 DI を算出した（図表 5 参照）。

本調査（25年1月）における不動産価格の業況判断 DI は 15.9 ポイントで、1年前の 2024年1月の 14.0 ポイントから大きな変化はみられない。他方、賃料水準の業況判断 DI は 2023年1月の 16.3 ポイ

ントを底に、3回連続で上昇していたが、本調査では 26.1 ポイントとなり、低下に転じた。

不動産価格は価格上昇圧力と下落圧力が拮抗し、目立った変化がみられない。他方、賃料水準については、リーシングに苦戦する物件が増加し、賃料交渉にも柔軟な姿勢を取るケースも散見されることから、業況判断 DI の低下に繋がったと考えられる。

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. 防災拠点としての物流施設

気候変動の影響により、自然災害の激甚化・頻発化が進んでいる。行政だけでなく民間企業でも防災意識が高まり、災害対策が各方面で進められているが、そのひとつとして、災害時の防災拠点として物流施設が注目されている。そこで本アンケートでは物流施設が災害時に機能するために必要なことについて設問した（図表6参照）。

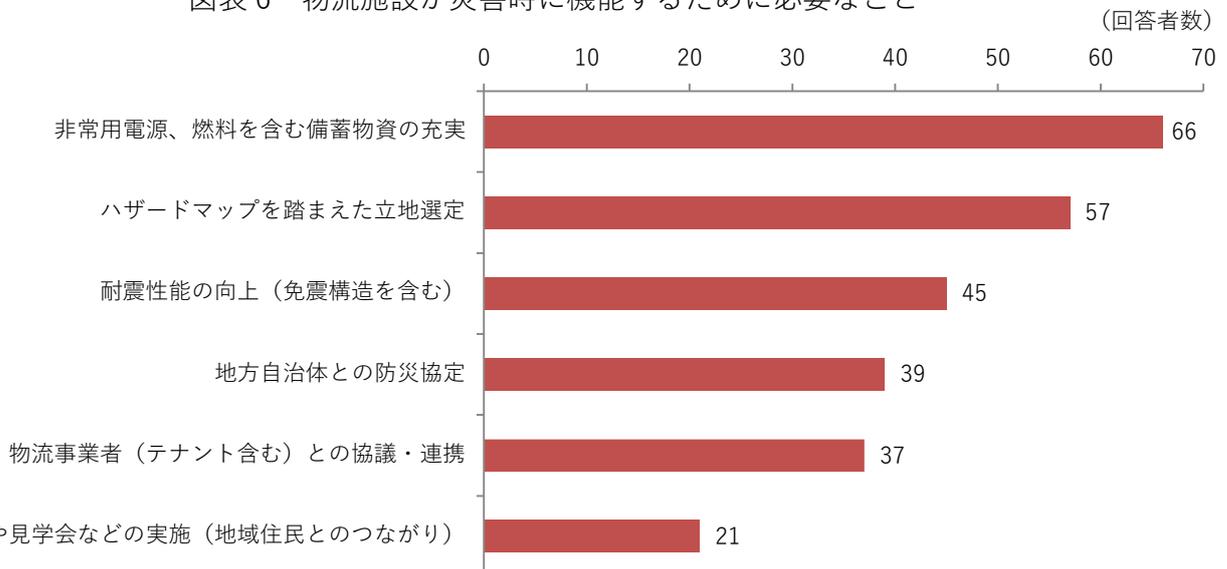
「非常用電源、燃料を含む備蓄物資の充実」が66回答で最多となっており、「ハザードマップを踏まえた立地選定」が57回答、「耐震性能の向上（免震構造を含む）」が45回答で続き、ハード面（立地・建物面）での対応が上位3つに挙がっている。一般的に物流施設は大型化するほど、その施設に多様な機能を付加しやすくなるが、防災面もそのひとつで、巨大化する物流施設で災害対応の強化が進められてき

たことが、この結果につながったと考えられる。

また「地方自治体との防災協定」が39回答、「物流事業者（テナント含む）との協議・連携」が37回答で続いている。災害時に支援物資を被災地に迅速に届けるためには、行政が発信する被災地情報の活用、官民連携、そして支援物資の仕分け・梱包・輸送といった物流業務が不可欠となる。平時から関係者と防災対策について協議を重ねることで、災害時にも円滑に機能することが期待される。

一方、「避難訓練や見学会などの実施（地域住民とのつながり）」が21回答で最も少なかった。地域に開かれた物流施設は、大規模な物流施設ならではの取り組みで、地域コミュニティの防災力向上に寄与する。地域との共生の観点からも重要な施策のひとつと考えられる。

図表6 物流施設が災害時に機能するために必要なこと



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。

## 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

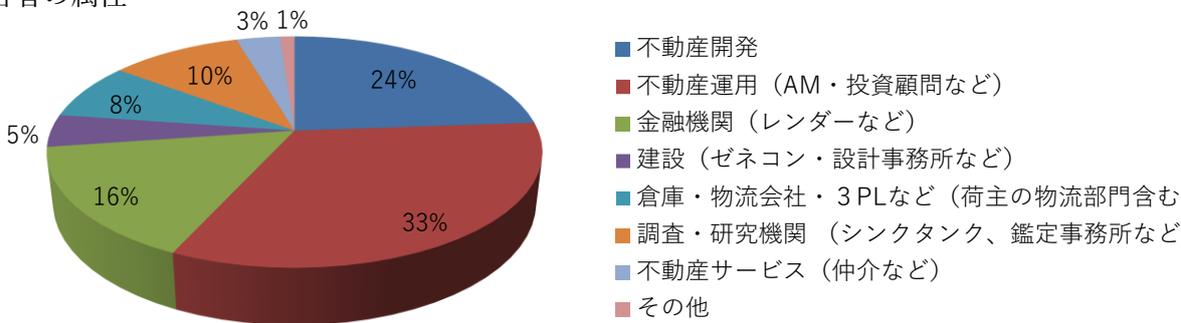
調査方法：E-mailにてアンケート回答の依頼を行い、WebまたはE-mailで回答収集

実施期間：2025年1月27日から同年1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。

「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コマースの堅調な需要が続くため
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. 高機能な物流施設の大量供給で、それらの物件の優位性が薄れるため
3. 需要の牽引役だったEコマースの成長が鈍化するため
4. 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
5. 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
6. 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
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】災害時の防災拠点として物流施設が注目されています。物流施設が災害時に機能するために必要なことは？ (複数回答可)

1. ハザードマップを踏まえた立地選定
2. 耐震性能の向上 (免震構造を含む)
3. 非常用電源、燃料を含む備蓄物資の充実
4. 地方自治体との防災協定
5. 物流事業者 (テナント含む) との協議・連携
6. 避難訓練や見学会などの実施 (地域住民とのつながり)
7. 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す。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](mailto:research@ichigo-re.co.jp) Tel. 03-6273-7810