

報道関係者各位

物流施設、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影響 C&W、物流施設 2025 年上半期レポートを発行

グローバル不動産総合サービス会社の[クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド](#)（グローバル本社：米国イリノイ州シカゴ、日本本社：千代田区永田町、C&W）は、「物流施設 2025 年上半期レポート」を発行いたしました。



レポートのダウンロードは[こちら](#)

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 ヶ月で全体的に上昇、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続いている。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。

*1) 国土交通省総合政策局「自動車輸送統計速報」

*2) 日本ロジステックスシステム協会（JILS）

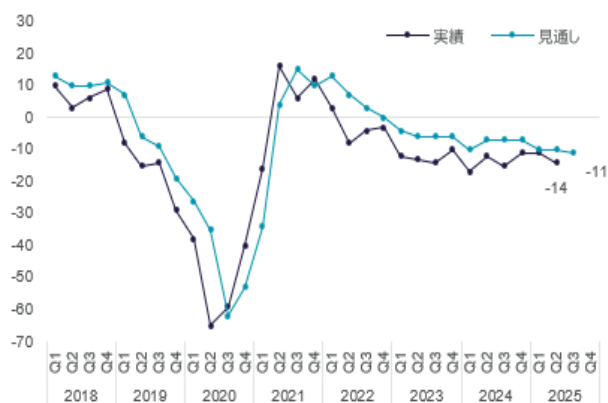
OUTLOOK

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。

全国：荷動き指数



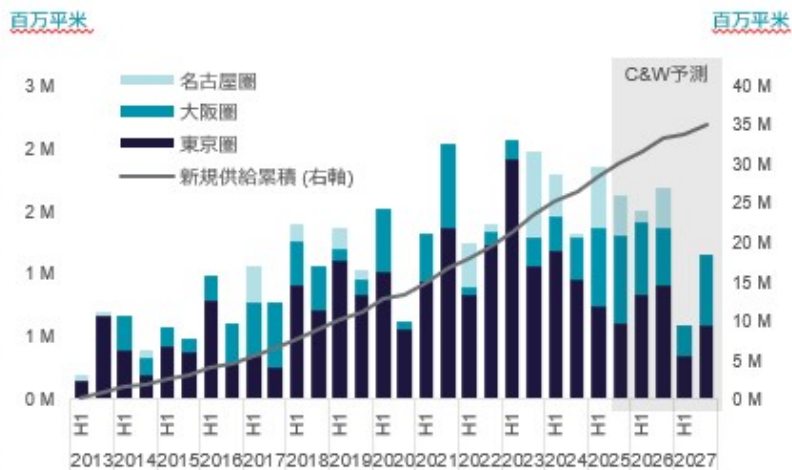
出所：NX総研「企業物流短期動向調査」

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 (食品飲料系)	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：日本ロジステックスシステム協会 (JILS) (2024年度)

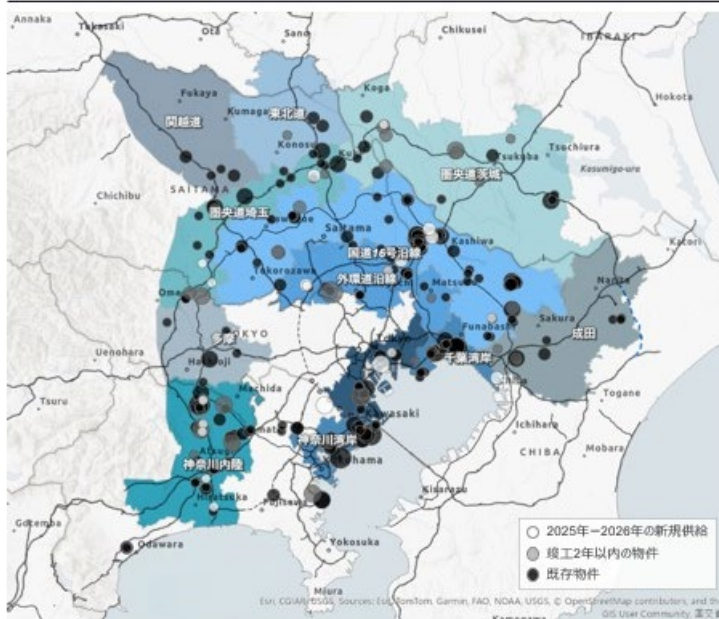
三大都市圏別、LMT物流施設供給量の推移



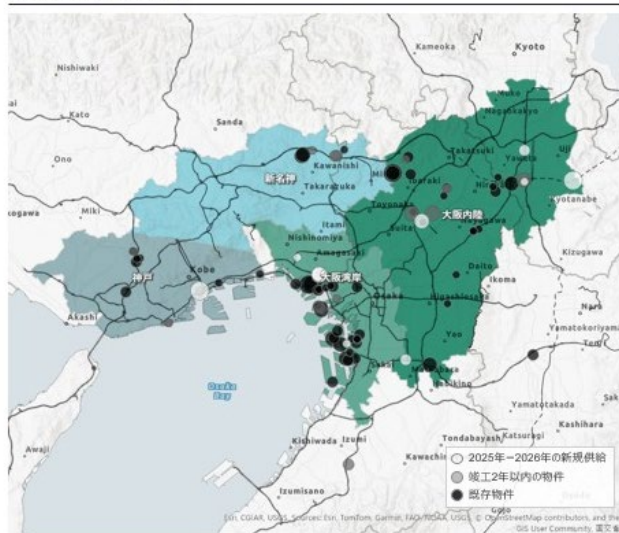
出所：LNEWS、会社公表資料を元にクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド作成

三大都市圏別、新規供給と既存物件の状況

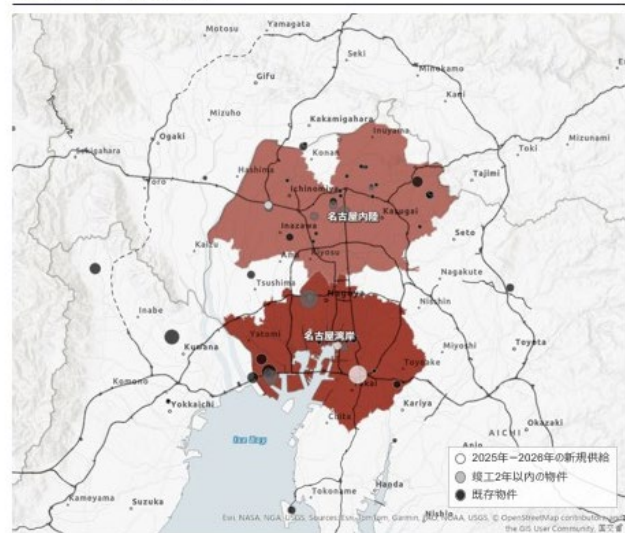
東京圏：供給状況



大阪圏：供給状況



名古屋圏：供給状況



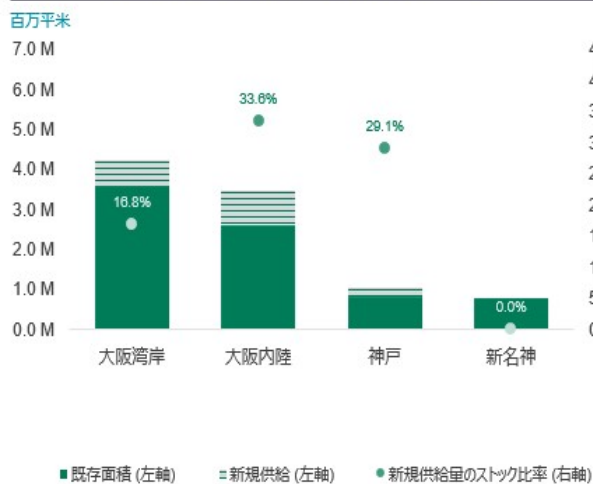
注記：既存床面積は2025年6月末時点、新規供給は2026年末までに竣工予定のものを含む。

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

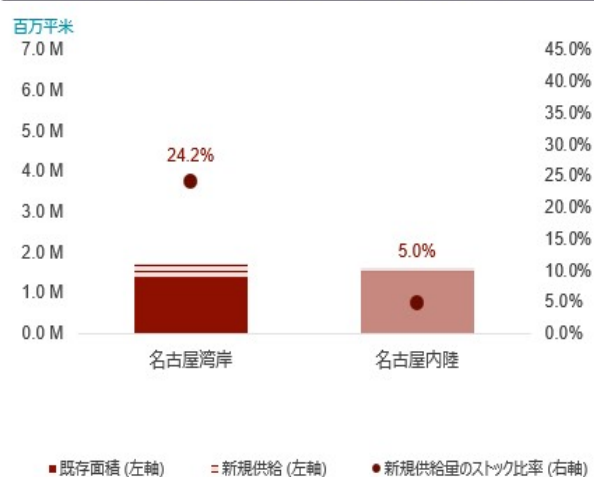
東京圏：サブマーケット別新規供給量のストック比率



大阪圏：サブマーケット別新規供給量のストック比率



名古屋圏：サブマーケット別新規供給量のストック比率



より詳しい内容はレポート [PDF 版](#)をご覧ください。

英語版ダウンロードは、[こちら](#)

C&W の市況レポートは[こちらの Web サイト](#)をご覧ください。

以上



クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドについて

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（NYSE: CWK）は、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（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。

メディア・コンタクト:

大谷 彩子

マーケティング&コミュニケーションズ

+81 3 3596 7045

saiko.otani@cushwake.com