

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2025年1月発行・要約版）第5章／不動産賃貸市場・物流施設編」から一部抜粋し、一般読者向けに加筆修正したものです。

不動産市場・ショートレポート（物流施設市場）

拡大する福岡圏の物流施設市場：需要のドライバーと今後の展望

2025年3月24日

投資調査部 主任研究員
上田 紘平

三井住友トラスト基礎研究所

拡大期を迎えた福岡圏の物流施設市場：賃料上昇とECテナントの少なさ

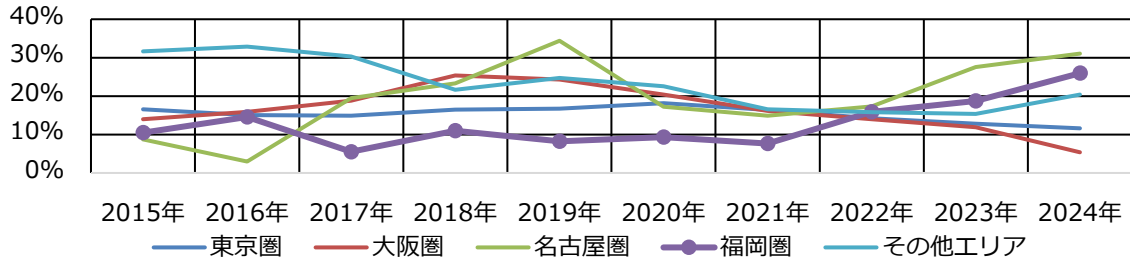
- 福岡圏*の大型賃貸施設総需要は全国の5%弱と小さい市場ではあるものの、2022年以降は急成長し、**福岡圏の物流施設市場は、東名阪エリアに続く形で、拡大期を迎えている**。なお、圏内は需給逼迫が続いており、**同圏の賃料はここ10年間(2014年～2024年)で +25%増と他都市圏よりも上昇率が高い** (図表1)。

*福岡圏は、北部の福岡IC周辺や福岡空港・博多港が含まれるエリアと、南部の九州自動車道が縦横する鳥栖JCT周辺を中心としたエリアから構成される。

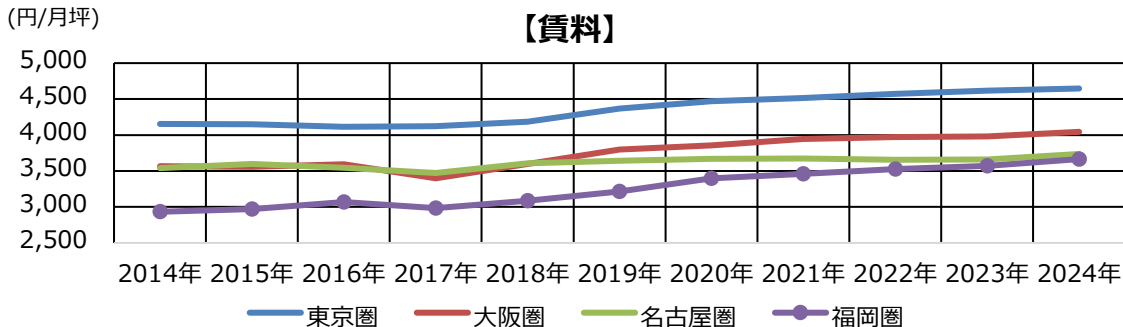
- 大型賃貸施設の入居テナントは、先行する東京圏、大阪圏、名古屋圏では、物流コストの上昇が続いているため、マージン排除による物流コスト圧縮や小売のオムニチャネル対応を背景に、ECや小売業等の荷主が直接賃借する傾向がみられる。一方、**福岡圏では物流・3PL事業者の占める割合が依然として高く、EC等の直接賃借による大型賃貸施設の活用割合は低い**。(図表2)。

図表1 大型賃貸施設の総需要成長率・賃料 (都市圏別)

【総需要成長率(3ヶ年平均値)】



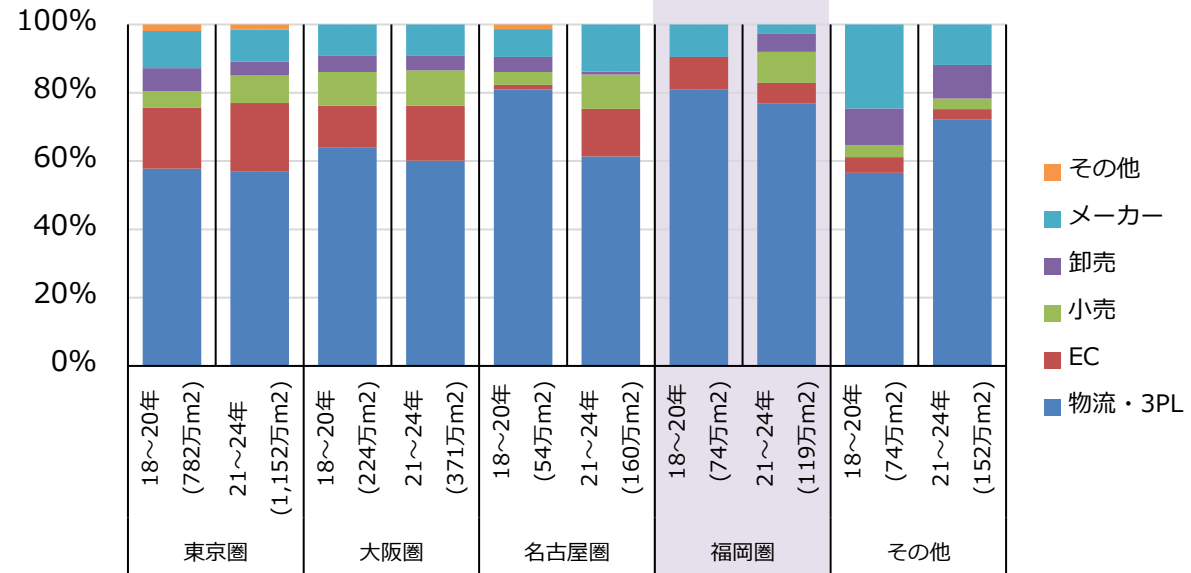
【賃料】



出所) 日本ロジスティクスフィールド総合研究所提供データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注1) 東京圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県/名古屋圏：愛知県、岐阜県、三重県/大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県/福岡圏：福岡県、佐賀県/その他：4都市圏の都府県を除く道県
 注2) 総需要は2002年以降に竣工した大型賃貸施設 (主に延床1.5万m²以上) の新規需要の累計値。

図表2 大型賃貸施設入居テナント業種 (都市圏別)

2018年以降竣工物件の累計延床面積(構成比)、調査時点：2024年11月末

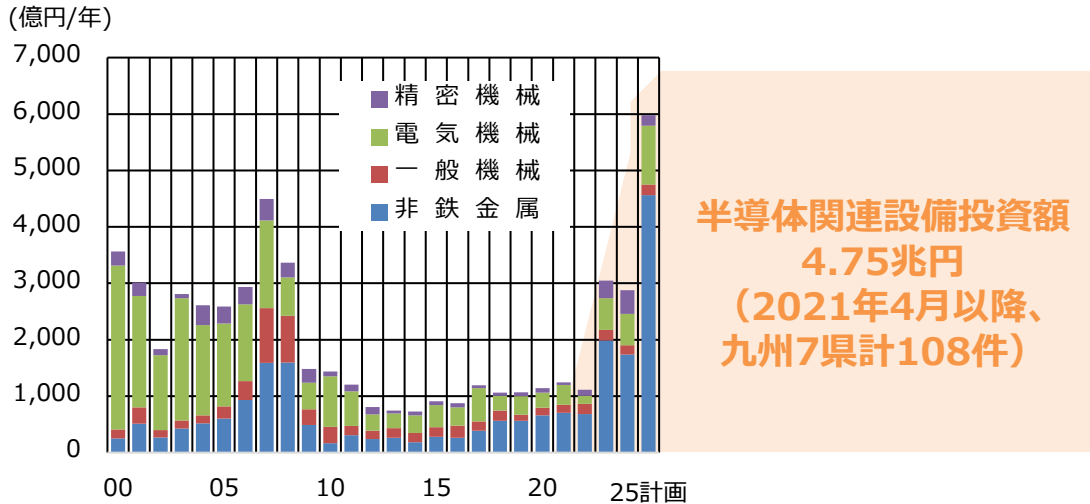


出所) 日本ロジスティクスフィールド総合研究所提供データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注1) 2024年はテナントが公表されている計画値を集計。()内は合計延床面積であり、複数入居テナントの場合は按分。
 注2) エリア分類は図表1の注釈を参照。

短期の需要ドライバー：半導体関連設備投資に伴う物流ニーズ

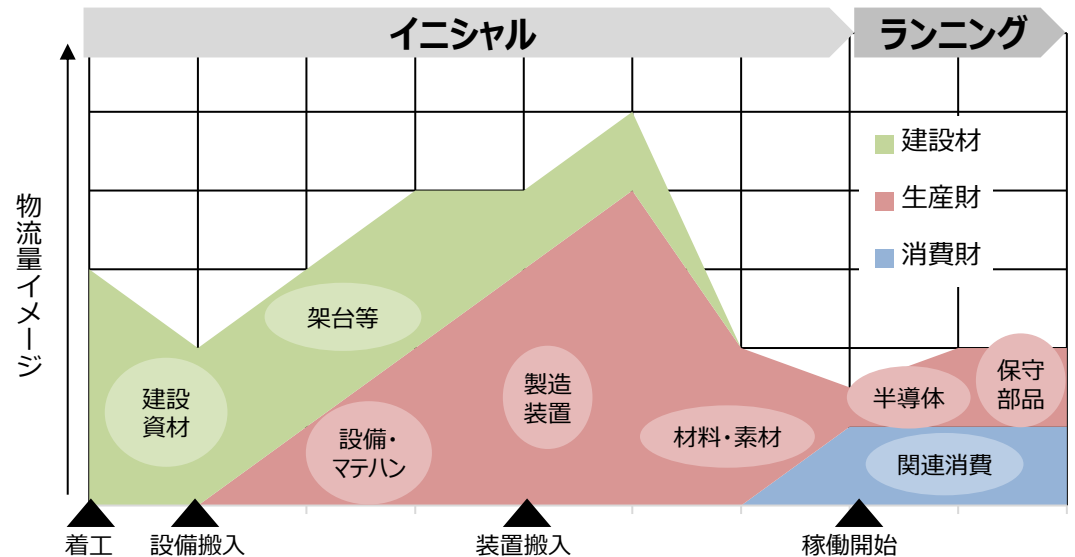
- 九州では今後も旺盛な半導体関連の設備投資が計画されており（図表3）、新たな需要を期待して、物流施設の供給計画が相次いでいる。
- 半導体の物流量について、工場稼働前(イニシャル)は、建設材等の躯体設備・マテハンや製造装置など重量物の搬入が主流である（図表4）。この期間は、建設材・生産財を中心に旺盛な物流量が見込まれ、高速道路IC周辺など交通要衝エリアの物流施設で、保管ニーズの拡大が想定される。
- 一方、工場稼働後(ランニング)は、軽薄短小な半導体(IC集積回路)に加えて、装置の保守部品や材料・素材などの軽量物、居住者向けの関連消費財等が主流となり、物量はそれほど多くない（図表4）。そのため、半導体関連の設備投資が一巡し、工場の安定稼働以降、物流施設では空室が発生する可能性があり、稼働後の物量水準を考慮した新規供給計画・施設立地が求められる。
- なお、半導体は主にトラックと空路を利用して国内外へ出荷される。そのため、半導体物流を手掛ける3PLや物流事業者は、半導体工場隣接地に門前倉庫、集積エリアに近い高速道路インターチェンジ付近に大規模保管倉庫、空港隣接地に高機能な貨物倉庫をそれぞれ配して、物流拠点を構築している。

図表3 九州における半導体関連設備投資の推移



出所) 日本政策投資銀行「地域別設備投資計画調査」、九州経済産業局公表データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注1) 半導体関連設備投資は「非鉄金属」「一般機械」「電気機械」「精密機械」を集計対象とした。
 なお、調査アンケートを回答した企業の合計値であり、アンケート非回答企業は含まれないことに留意。
 注2) 2021年4月以降の半導体関連設備投資額は2024年9月末の公表企業分を基にした九州経済産業局調べ。

図表4 半導体工場設備投資・稼働時の物流ニーズイメージ

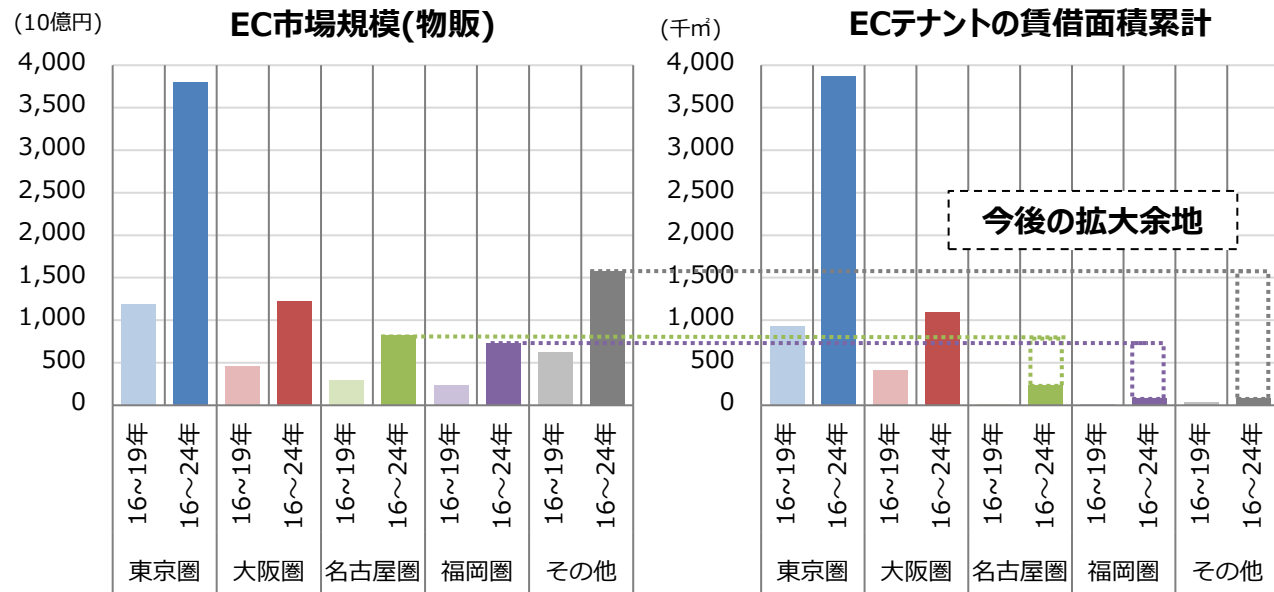


出所) 三井住友トラスト基礎研究所

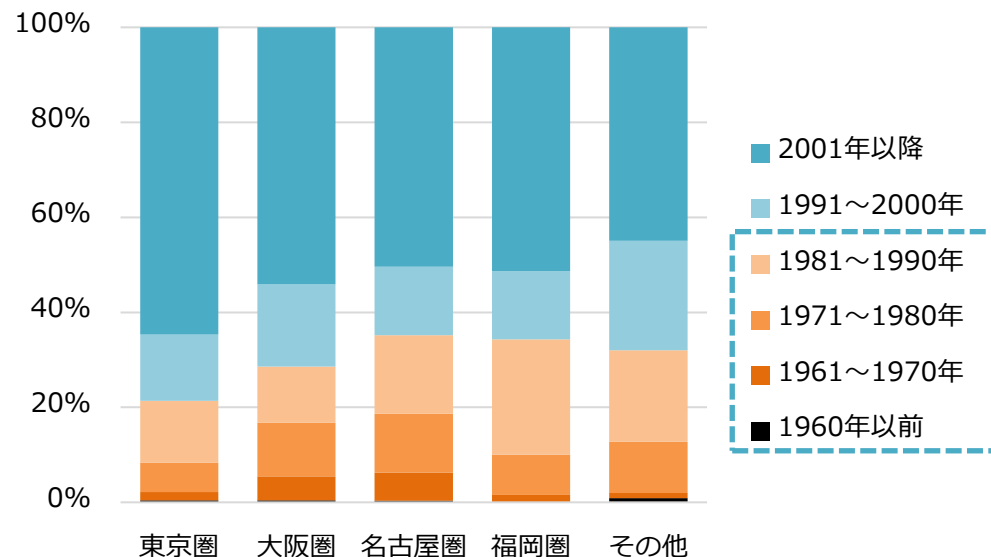
中長期の需要ドライバー：EC市場の拡大・老朽施設の建替え

- 地方エリアにおいても、今後はEC市場の拡大を見込む。地方でEC市場規模が拡大することにより、ECテナントは輸送コスト削減やリードタイム短縮のため、消費地の近くに商品の保管拠点を新設する。これまで東京圏や大阪圏では、EC市場規模の拡大に比例してECテナントの床需要が増加しているものの、**福岡圏や名古屋圏、その他エリアではEC市場規模の拡大と比べると、ECテナントの床需要の拡大は小幅で、今後の拡大余地は大きいとみる。**（図表5）
- 2024年時点の物流施設ストックに占める1990年以前竣工施設の割合は、先行する東京圏の21%に対して、福岡圏は34%となっている。**特に福岡圏は1981年～1990年の竣工物件が1/4を占めており、それらが竣工後40年となる2030年頃に建替需要が大きくなる見通し。**（図表6）
- **今後、拡大するEC物流への対応や物流効率向上が図られる中で、高機能な先進的物流施設が求められ、旧態依然とした低機能倉庫とのミスマッチが生じるため、築古物件の建替えが進むと予想される。**

図表5 都市圏別のEC市場規模とECテナント需要



図表6 都市圏別の竣工年別施設の構成比(2024年時点)



出所) 総務省「家計調査」「家計消費状況調査」、内閣府「県民経済計算」、日本ロジスティクスフィールド総合研究所提供
 データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
 注) ECテナントの賃借面積は直接賃借分を対象とし、EC物流を手掛ける3PL等が賃借する面積は計上していない。

出所) 国土交通省「法人土地・建物基本調査」「建築着工統計」をもとに三井住友トラスト基礎研究所推計

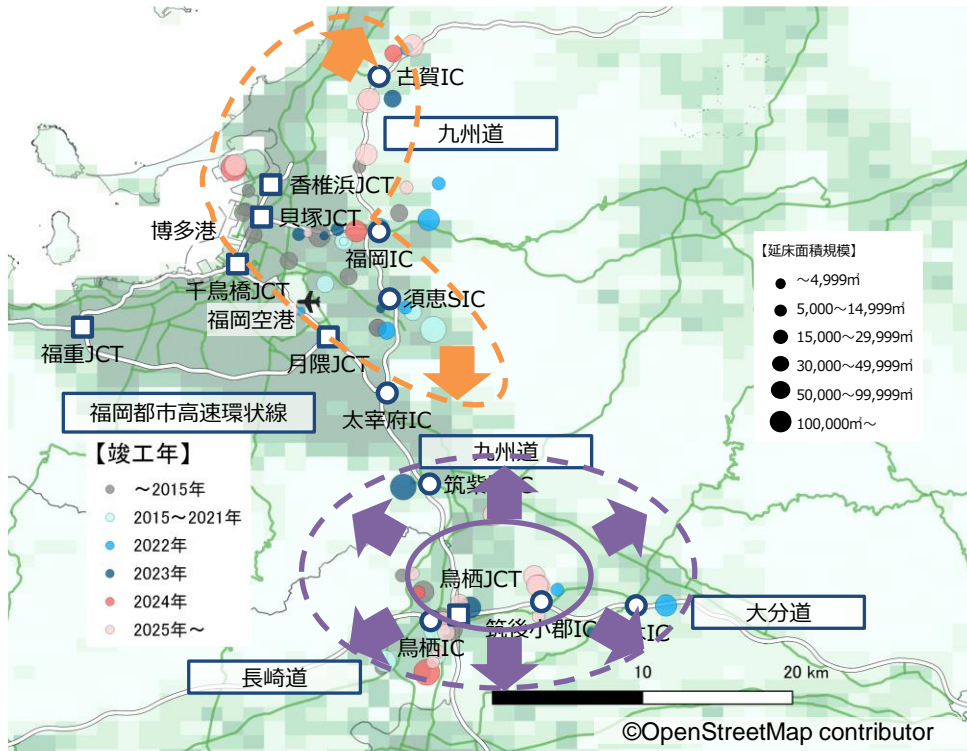
注1) 東京圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県／名古屋圏：愛知県、岐阜県、三重県／大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県／福岡圏：福岡県、佐賀県

注2) 「供給ストック(法人保有倉庫)」は「建築着工統計」「法人土地・建物基本調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所推計。

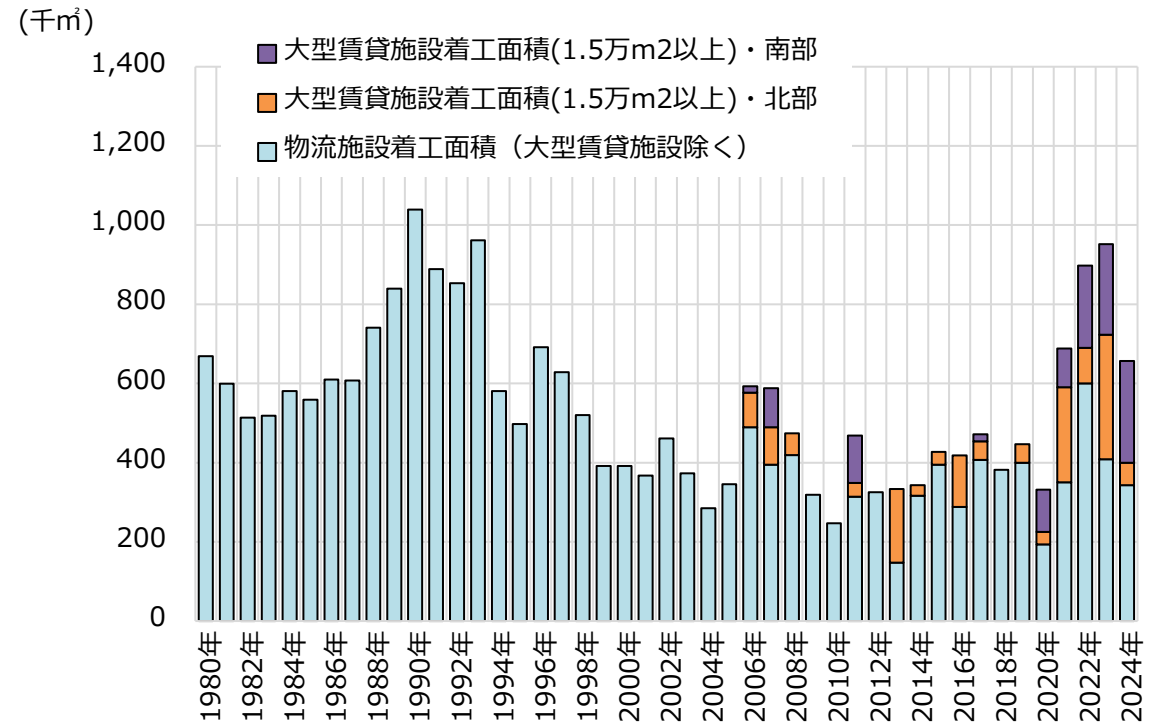
南北に外延化する供給エリアの拡大と新興地区におけるリーシングリスクの懸念

- 福岡圏の物流施設市場は拡大期を迎え、大型賃貸施設の開発やテナントによる活用も一般化してきた。足元では活発な半導体関連の設備投資を受け、熊本に近く、かつ九州全域に分散する生産拠点へのアクセスに優れた鳥栖JCT周辺（南部）において新規供給が増加しており、今後も多く計画されている（図表7・8）。一方、北部は物流適地の一時的な枯渇により、足元で新規供給が抑制的となり、南北に供給エリアが外延化している（図表7・8）。
- 福岡圏の物流施設市場は、EC物流対応や半導体関連貨物、また建替需要に最適な立地では十分な需要を見込むものの、もともと潜在需要が弱く、供給されてこなかった外延化された新興地区では今後のリーシングリスクに留意する必要がある。

図表7 物流拠点の立地イメージ（福岡圏）



図表8 福岡圏の物流施設の着工面積



出所) 日本ロジスティクスフィールド総合研究所提供データをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1)北部：臨港・福岡空港・福岡IC等主要インフラ周辺を中心とした都心配送・地域配送到に適したエリア。

注2)南部：九州道の南北結節点である鳥栖JCT周辺の福岡・佐賀県域をまたぐ広域・準広域配送到に適したエリア。

注3)大型賃貸施設の各年の着工面積は、その1年後の竣工面積から推定。

当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP (https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html) をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

<https://www.smtri.jp>