

# 不動産市場・ショートレポート（物流施設市場）

## 物流施設の稼働率を高めるテナント獲得の方策

2025年9月1日

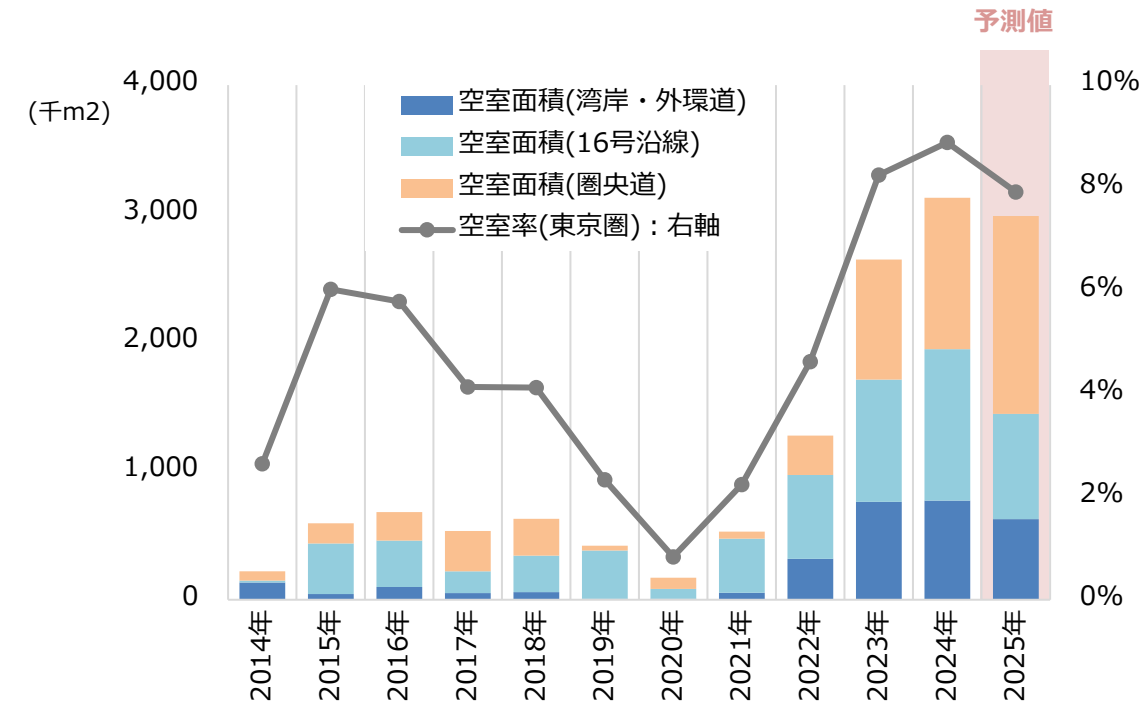
投資調査部 上席主任研究員  
上田 紘平

三井住友トラスト基礎研究所

# 東京圏では物流施設の稼働状況は開発事業者によって二極化

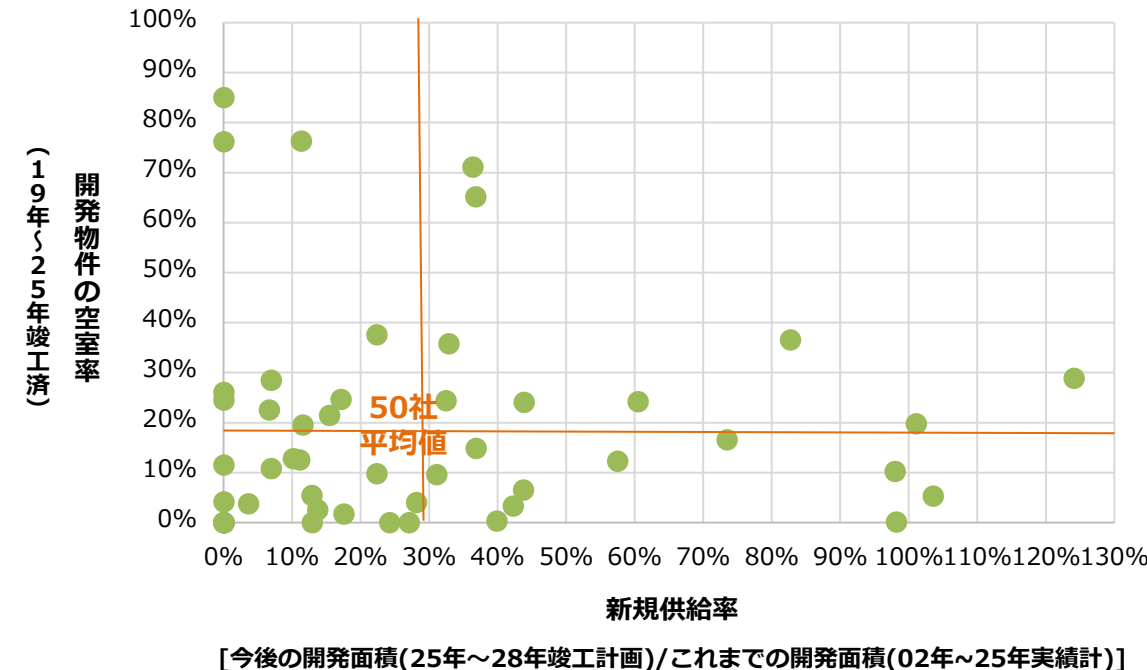
- 東京圏では、近年の大量供給により圏央道周辺を中心に空室が積み上がり、2023年以降は高い空室率が続いている（図表1）。
- 空室率を開発事業者別に見ると、テナント確保に苦戦する事業者がある一方で、着実に稼働を高める事業者も存在し、二極化が生じている（図表2）。
- 本レポートでは、この稼働状況の差に着目し、立地や施設形態、潜在需要の発掘といった多面的なテナント獲得戦略について考察する。

図表1 東京圏の空室率推移とサブエリア別空室面積



出所) 2024年の実績値：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、2025の予測値：三井住友トラスト基礎研究所  
注) 湾岸：東京都湾岸部のコアなエリア。外環道：東京外かく環状道路に囲まれたエリア(東京都湾岸部を除く)。16号沿線：東京外かく環状道路の外側から環状道路・国道16号線沿線までの半ドーナツ状のエリア。圏央道：国道16号線の外側に当たるエリア。

図表2 主な開発事業者の空室率・今後の新規供給計画



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) プロットは主な開発事業者を表す。2019～2025年の開発面積上位50社を選定した。  
注2) 50社平均値は空室率(縦軸)=18.6%、新規供給率(横軸)=29.1%。

# 立地条件と施設形態の最適化による稼働率向上

- 稼働率を高めるためには、ターゲットとなるテナント特性に合わせた立地選定と施設仕様の精緻化が効果的である。
  - 東京圏で空室率が上昇し始めた2023年1月～2024年12月竣工物件(N=150)について、2025年5月末時点の稼働率を、最寄IC距離別・サブエリア別・施設形態別(BOX型／スロープ・ランプウェイ型)に分けて比較した(図表3)。
- 1

全エリアで最寄ICに近い物件ほど稼働率は高い。高速道路IC至近の立地選好は、2024年問題を受けた輸送コスト上昇や物流再編の動きにより強まっている。
- 最寄ICからの距離の分水嶺は、エリアで異なる。

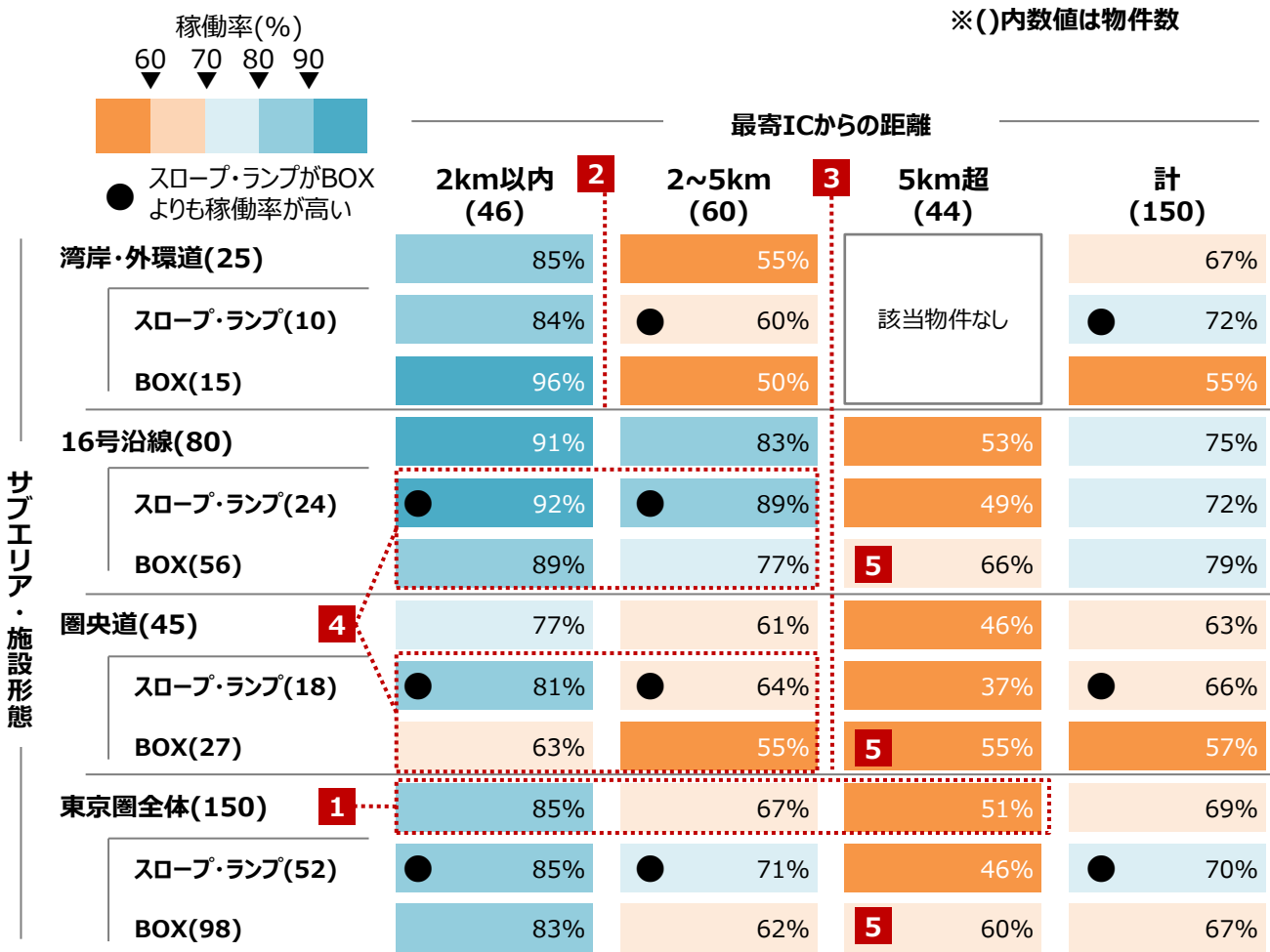
2

湾岸・外環道は約2km(ラストマイル拠点活用)

3

16号沿線・圏央道は約5km(広域輸配送拠点活用)
  - また、スロープ・ランプウェイ型は輸配送効率の高さからテナントに好まれ、特に圏央道沿線ではBOX型との差が大きい。ただし、この差は最寄ICへのアクセス条件が整っている場合に限られる。
  - 最寄ICから5kmを超える立地はいずれの施設形態も平均的に稼働率は低い。なお、需給環境の緩む局面では、BTSや一棟借りを前提とするBOX型は、スロープ・ランプウェイ型に比して相対的に高い稼働率を維持する傾向が観察される。

図表3 東京圏サブエリア別稼働率：最寄IC距離・施設形態による比較

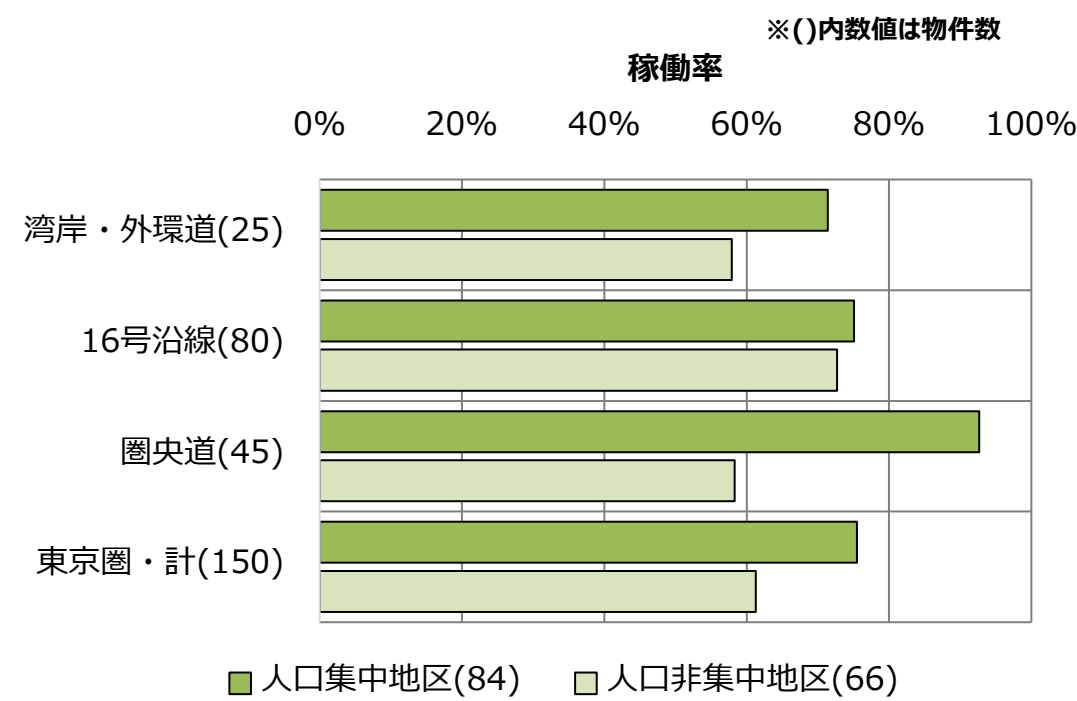


出所) 日本ロジスティクスフィールド総合研究所提供データおよび三井住友トラスト基礎研究所データをもとに作成  
注1) エリア分類は前掲図表1・注釈を参照。 注2) ランプ(ランプウェイ)はシングル・ダブルを含む。  
注3) 稼働率 = 1 - (空室面積 / 貸室面積) で算出。 2023年1月～2024年12月の竣工物件を対象にした2025年5月時点の各物件の稼働率を集計。

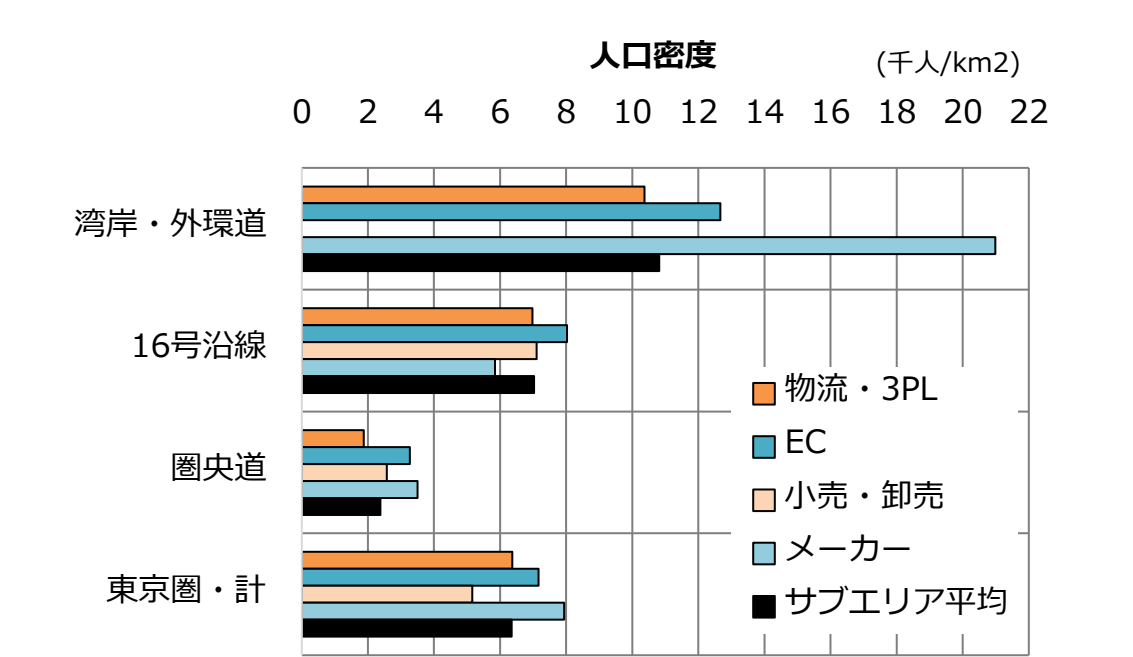
# 人口集積地への近接性と稼働率の関係：業種特性による差異

- 人口密度の高いエリアは、労働力確保や消費地アクセスの観点から、いずれのサブエリアでも稼働率が高い傾向にある（図表4）。
- しかし、テナント業種によって人口密度の重要度は異なる。多頻度小口配送が必要なECや食品加工メーカーは高人口密度エリアを選好する一方、物流・3PL事業者は保管貨物によっては必ずしも多くの庫内作業員を必要としないため、人口密度が平均以下のエリアに立地している（図表5）。
- つまり、高人口密度は有利な条件ではあるが、ターゲット業種に応じた立地戦略により、低人口密度エリアでも高稼働率を達成できると考えられる。

図表4 人口集中地区別の稼働率（東京圏・サブエリア）



図表5 入居テナント業種別の物件周辺人口密度（東京圏・サブエリア別）

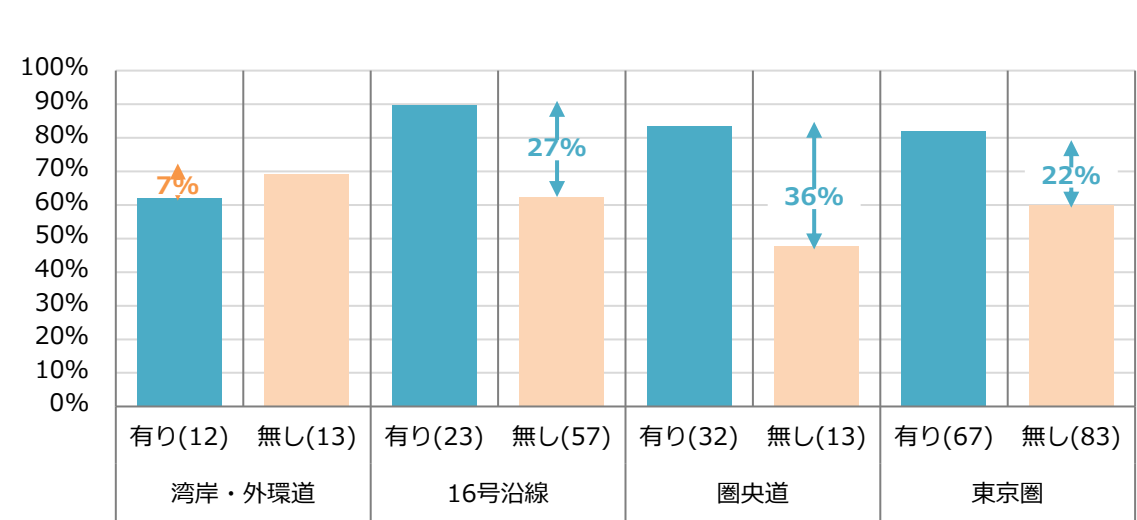


出所) 国土数値情報、日本ロジスティクスフィールド総合研究所提供データ、三井住友トラスト基礎研究所データをもとに作成  
注1) エリア分類は前掲図表1・注釈を参照。  
注2) 稼働率 = 1 - (空室面積 / 貸室面積) で算出。2023年1月～2024年12月の竣工物件を対象にした2025年5月時点の各物件の稼働率を集計。  
注3) 図表4の人口集中地区の人口密度 ≥ 4,000人/km2、人口非集中地区の人口密度 < 4,000人/km2。  
注4) 各物件の半径2kmの人口を集計。  
注5) 湾岸・外環道の小売・卸売は該当物件がないため、非表示としている。

# 付加価値サービスと用途拡大による稼働率向上戦略

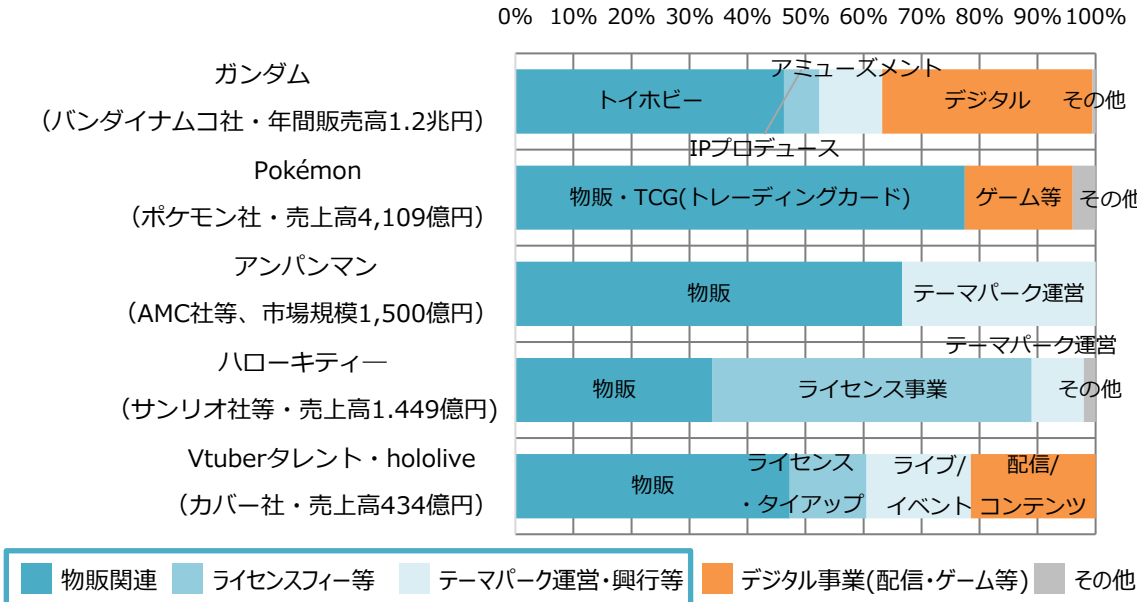
- 一部の先進的な開発事業者は、立地や仕様といったハード面に加え、入居前後を通じたコンサルティングや自動化機器の提供、CVCとの連携など、テナントの事業成長支援に踏み込んだ付加価値サービスを展開している。その結果、圏央道など空室率の高い郊外立地でも高稼働を実現している（図表6）。
- さらに、物流・流通用途にとどまらず、スタジオ・R&D・エンタメ・工場など多様な用途への転用や、新興成長分野の需要取り込み（例：漫画・アニメ・映画・ゲームなどのエンタメIP（原作資産）関連の物販と連動した物流需要（図表7））によって、テナント層を拡大している。掲載IPはいずれも東京圏の先進的物流施設に入居している。
- これまで述べた「立地・施設形態の最適化」「付加価値のソフト面強化」「ターゲット層拡大と潜在需要の発掘」は、東京圏のみならず、市況の堅調な他都市圏でも有効な戦略となり得る。

図表6 付加価値サービスの有無による稼働率比較（東京圏・サブエリア別）



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・三井住友トラスト基礎研究所データをもとに作成  
注1) エリア分類は前掲図表1・注釈を参照。  
注2) ここでは各社の公表情報に基づき、物件・設備などのハード提供にとどまらず、パートナー企業との連携やコンサルティング、ノウハウ提供などを通じて、ソリューション提案から物流戦略策定までソフト面を包括的に支援するサービスを、付加価値サービスとした。

図表7 主要国内エンタメIPの事業構成



物量増加を通じて、先進的物流施設需要を創出

出所) 各社IR・決算資料、中山淳雄「アンパンマン経済圏」、TITLEMAX「THE 25 HIGHEST-GROSSING MEDIA FRANCHISES OF ALL TIME」等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成  
注) 事業構成名および売上高・年間販売高・市場規模は出所の記載に基づく。

## 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](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>