

## 調査レポート

### 物流施設の賃貸マーケットに関する調査（2025 年 10 月時点）

#### 【東京圏】

空室率：8.5%（前期比 マイナス 1.1 ポイント） 募集賃料：4,540 円/坪（前期比 マイナス 1.7%）

[概況]東京圏の空室率は 2020 年 10 月以来 5 年ぶりに低下し、需給改善へ転じた。

#### 【関西圏】

空室率：4.1%（前期比 プラス 0.2 ポイント） 募集賃料：4,590 円/坪（前期比 横ばい）

[概況]関西圏では新規供給、新規需要とも落ち着いた水準で、均衡した需給動向が続いている。

#### 【中京圏】

空室率：13.4%（前期比 マイナス 2.1 ポイント） 募集賃料：3,230 円/坪（前期比 プラス 0.6%）

[概況]中京圏の空室率は 10%を上回る水準で、需給緩和局面が続いている。

#### 【九州圏】

空室率：6.2%（前期比 プラス 2.9 ポイント） 募集賃料：3,160 円/坪（前期比 マイナス 4.2%）

[概況]九州圏では新規供給に新規需要が追従できず、空室率が大幅に上昇した。

## 1. 東京圏の賃貸市況

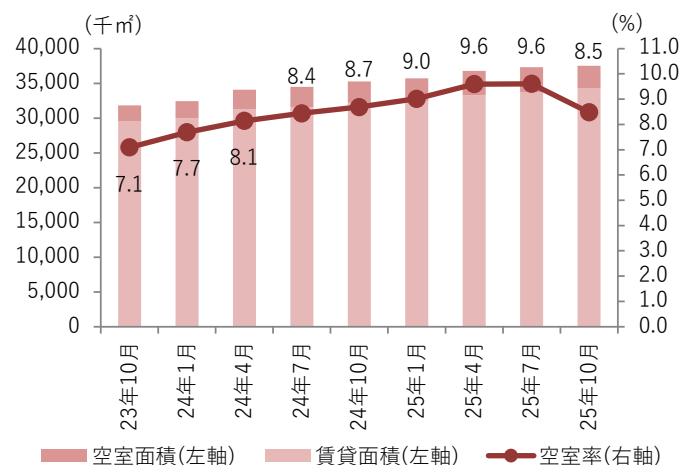
### 1.1. 需給動向

2025 年 10 月の東京圏の空室率は 8.5%で、前期の 9.6%から 1.1 ポイントの大幅な低下となり、2020 年 10 月以来 5 年ぶりに需給改善へ転じた。

（図表 1 参照）。今期（25 年 8 月～10 月）は新たに 6 物件が竣工し、新規供給は 17.9 万㎡と低水準に留まる一方、新規需要は 58.4 万㎡と比較的堅調で、空室率の低下に繋がった（図表 2 参照）。

倉庫需給の緩和や建築費の高騰で、新規開発が徐々に抑制される一方、この期間も底堅い需要が続いたことで、今期で 5 年ぶりの需給改善に繋が

図表 1 東京圏の空室率の動向

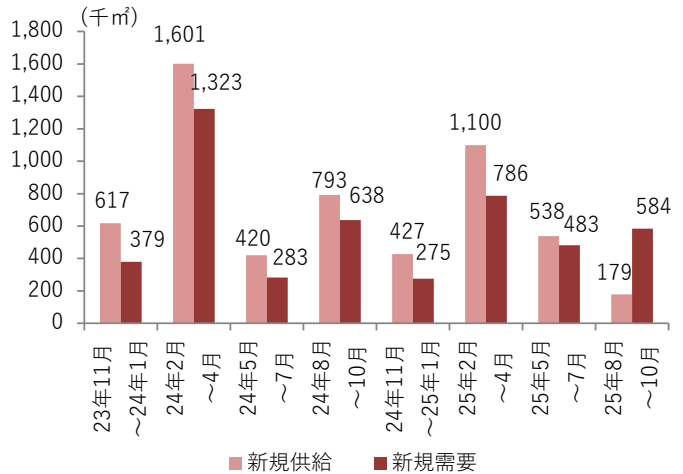


出所：株式会社一五不動産情報サービス

った。

2026 年の新規供給は 200 万㎡強と、前年比で 1 割ほど少なくなる見通しであることから、今後の需給バランスは緩和から均衡に向かうが、圏央道周辺など依然として苦戦が続く地域では、リーシングスピードは遅く、空室期間が長期化している物件も多い。東京圏全体での需給改善は緩やかなペースに留まると考えられる。

図表 2 東京圏の需給バランスの動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

図表 3 東京圏で今期（2025 年 8 月～10 月）に竣工した主な賃貸物流施設

No.	ディベロッパー	物件名	所在地	物件概要	リリース詳細
1	TC 神鋼不動産株式会社	AS-LOGI 綾瀬	神奈川県綾瀬市深谷上 8-17-1	構造・階数：S 造・地上 4 階建 延床面積 24,907.08 ㎡ 2025 年 9 月竣工	2025 年 9 月 1 日発表 <a href="#">外部リンクへ</a>
2	大和ハウス工業株式会社、日本貨物鉄道株式会社	DPL 千葉レールゲート	千葉県千葉市美浜区新港 32-11 ほか	構造・階数：S 造・地上 4 階建 延床面積 113,916.11 ㎡ 2025 年 9 月竣工	2025 年 9 月 18 日発表 <a href="#">外部リンクへ</a>
3	いちご株式会社	いちご久喜物流センター	埼玉県久喜市西大輪 215-4	構造・階数：S 造・地上 3 階建 延床面積 17,609.76 ㎡ 2025 年 9 月竣工	2025 年 10 月 28 日発表 <a href="#">外部リンクへ</a>
4	オリックス不動産株式会社	三郷 II ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市南蓮沼 287-10 ほか	構造・階数：S 造・地上 3 階建 延床面積 19,219.26 ㎡ 2025 年 10 月竣工	2025 年 10 月 31 日発表 <a href="#">外部リンクへ</a>

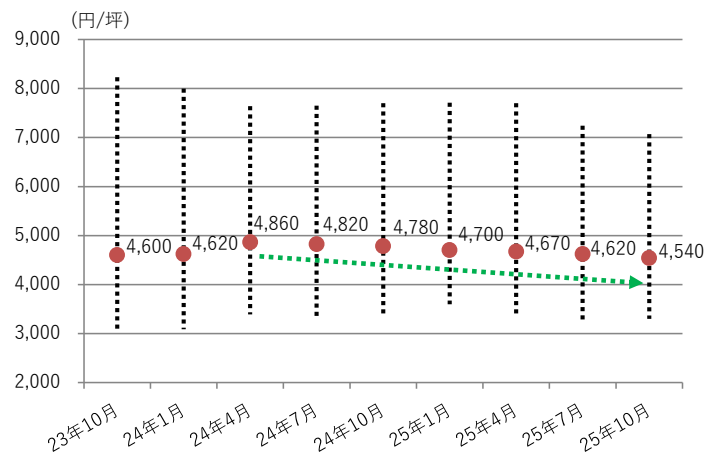
出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：上記以外の竣工物件は会員制ウェブサイト「一五蔵 (<https://cloud.ichigo-re.co.jp/lp/>)」をご活用ください。無料会員はどなたでも登録可。

## 1.2. 賃料動向

2025 年 10 月の東京圏の募集賃料は 4,540 円/坪で、前期の 4,620 円/坪から 80 円/坪（マイナス 1.7%）の下落となった（図表 4 参照）。上述の通り空室率は低下に転じたものの、依然として募集物件が多く賃料の下落圧力は続いており、2024 年 4 月の 4,860 円/坪から 6 四半期連続での下落である。

図表 4 東京圏の募集賃料の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：点線は各期の賃料サンプルのうち、上位 10%と下位 10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。

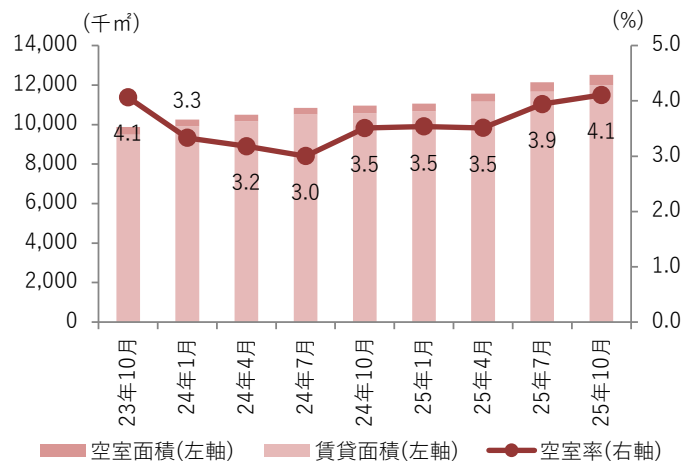
## 2. 関西圏の賃貸市況

### 2.1. 需給動向

2025 年 10 月の関西圏の空室率は 4.1%で、前期の 3.9%から 0.2 ポイントのわずかな上昇となった（図表 5 参照）。今期（25 年 8 月～10 月）は新たに 4 物件が竣工し、新規供給は 36.4 万㎡と落ち着いた水準となったが、新規需要も 32.9 万㎡と概ね同水準で、均衡した需給動向が続いている（図表 6 参照）。

関西圏では、2025 年の新規供給は約 160 万㎡と調査開始以来で最大となる見通しだが、堅調な需要に支えられ、空室率は 2025 年 10 月時点でも 4.1%と低い水準に留まっている。2026 年の新規供

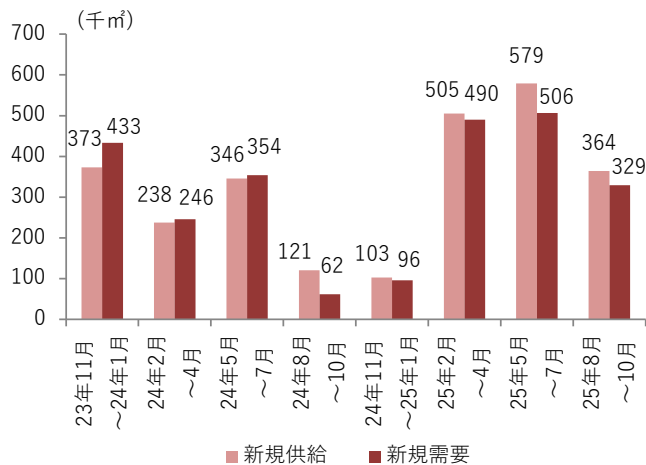
図表 5 関西圏の空室率の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

給は約 100 万㎡と、2025 年の 6 割程度に落ち着き  
 そうで、既にテナントが確定している物件も多い  
 ことから、今後も安定した需給バランスが続くと  
 考えられる。また、関西圏では臨海部だけでなく、  
 京都府など内陸部でも冷凍冷蔵倉庫の開発プロジ  
 ェクトが増え、急速に賃貸型の冷凍冷蔵倉庫の認  
 知度が高まっており、さらなる需要の喚起が期待  
 される。

図表 6 関西圏の需給バランスの動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

図表 7 関西圏で今期（2025 年 8 月～10 月）に竣工した主な賃貸物流施設

No.	ディベロッパー	物件名	所在地	物件概要	リリース詳細
1	NTT 都市開発株式会社	-	大阪府八尾市二俣 3-8-1,8-3	構造・階数：S 造・地上 4 階建 延床面積 24,230.40 ㎡ 2025 年 8 月竣工	2025 年 8 月 20 日発表 <a href="#">外部リンクへ</a>
2	日本 GLP 株式会社	GLP ALFALINK 尼崎 North	兵庫県尼崎市道意町 7-6 ほか	構造・階数：PCaPC 造・地上 4 階建 延床面積 約 112,300 ㎡ 2025 年 10 月竣工	2025 年 11 月 13 日発表 <a href="#">外部リンクへ</a>
3	日本 GLP 株式会社	GLP ALFALINK 尼崎 South	兵庫県尼崎市道意町 7-1-10	構造・階数：PCaPC・S 造・地上 6 階建 延床面積 約 242,420 ㎡ 2025 年 10 月竣工	2025 年 11 月 13 日発表 <a href="#">外部リンクへ</a>

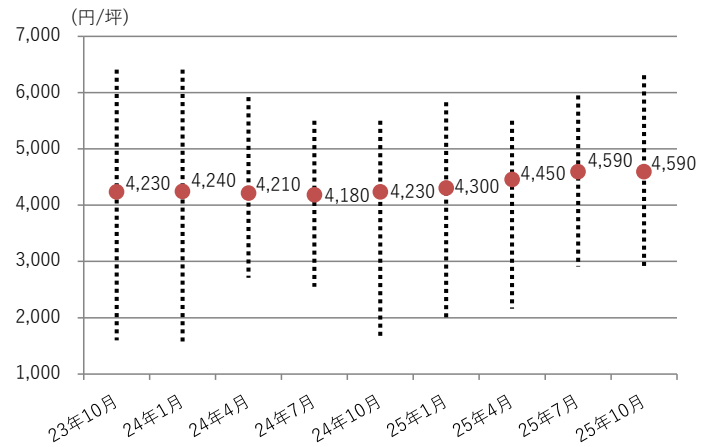
出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：上記以外の竣工物件は会員制ウェブサイト「一五蔵 (<https://cloud.ichigo-re.co.jp/lp/>)」をご活用ください。無料会員はどなたでも登録可。

## 2.2. 賃料動向

2025 年 10 月の関西圏の募集賃料は 4,590 円/坪で、前期から横ばいとなった（図表 8 参照）。上述の通り、関西圏の需給バランスは安定的に推移しており、建築費の上昇に伴う募集賃料への転嫁も順調に進んできたが、すでに 4,600 円/坪弱と高水準に達していることもあり、今期の募集賃料は落ち着いた推移となった。

図表 8 関西圏の募集賃料の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：点線は各期の賃料サンプルのうち、上位 10%と下位 10%を結んだもので、賃料サンプルのパラつき具合を示す。

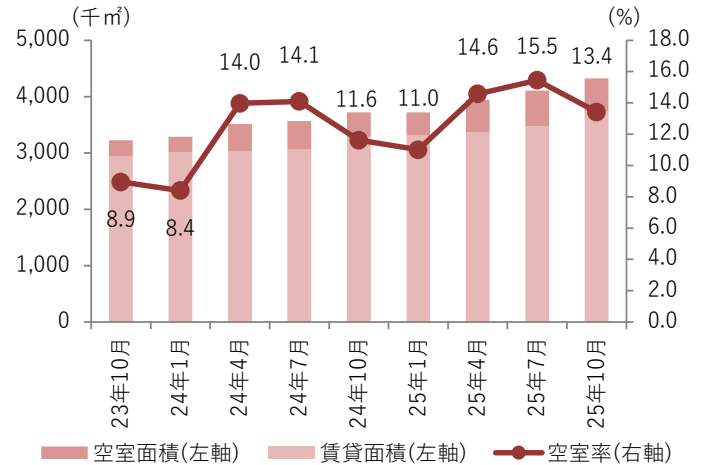
### 3. 中京圏の賃貸市況

#### 3.1. 需給動向

2025 年 10 月の中京圏の空室率は 13.4% で、前期の 15.5% から 2.1 ポイントの低下となった（図表 9 参照）。今期（25 年 8 月～10 月）の竣工は 1 棟のみで、既存物件での空室消化が空室率の低下に繋がった（図表 10 参照）。

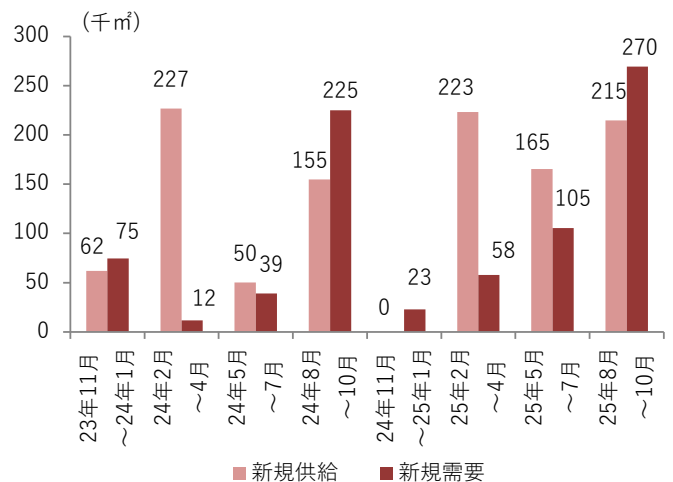
中京圏の空室率は 2024 年 4 月に 14.0% に上昇した後、10% を上回る水準で一進一退を繰り返し、需給緩和局面が続いているが、2026 年の新規供給は、2025 年の半分以下に抑制される見通しで、今後の需給バランスは緩やかに改善すると考えられる。なお、中京圏では 2027 年に延床面積で 10 万  $\text{m}^2$  を上回る大規模プロジェクトの新規稼働が相次ぐ予定である。

図表 9 中京圏の空室率の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

図表 10 中京圏の需給バランスの動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

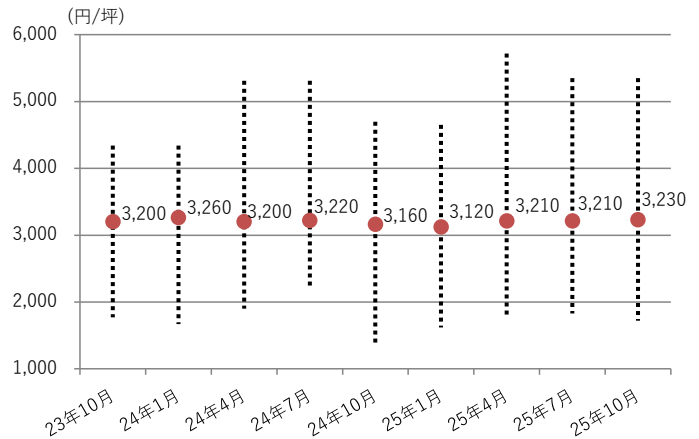
### 3.2. 賃料動向

2025 年 10 月の中京圏の募集賃料は 3,230 円/坪で、前期の 3,210 円/坪から 20 円/坪（プラス 0.6%）の上昇で、概ね横ばいである（図表 11 参照）。中京圏の募集賃料は 3,200 円/坪前後で推移し、目立った変化はみられない。

#### 募集賃料データの留意点

図表 11 の募集賃料は、募集面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の募集事例を対象とし、中規模物件を含んでいる。中京圏を含む地方都市では、荷主・物流会社など一般事業会社が所有・利用していた物件が、自社で不要になった後、賃貸市場に放出される物件が多く、物流施設ディベロッパーが開発する高機能型の賃貸物流施設に比べて、総じて賃料単価が割安となっている。その結果、募集賃料の集計値も低水準となる傾向がある。また、東京圏や関西圏に比べ、募集事例のサンプル数が少なく、精度が低い（誤差が大きい）点にも留意が必要である。

図表 11 中京圏の募集賃料の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：点線は各期の賃料サンプルのうち、上位 10%と下位 10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。

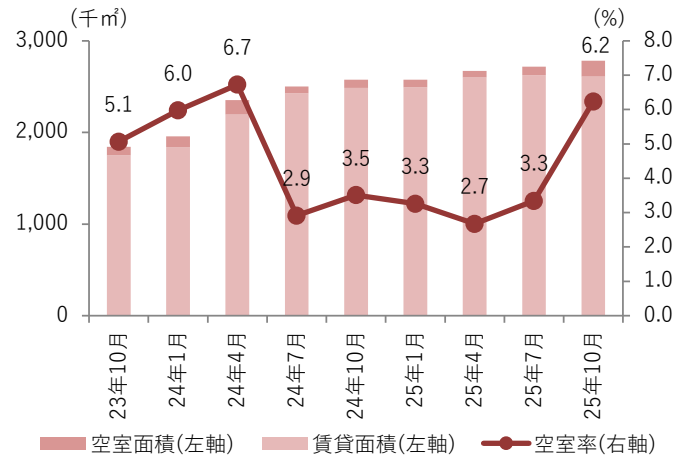
## 4. 九州圏の賃貸市況

### 4.1. 需給動向

2025 年 10 月の九州圏の空室率は 6.2%で、前期の 3.3%から 2.9 ポイントの大幅な上昇となった（図表 12 参照）。今期（25 年 8 月～10 月）の竣工物件は 1 棟だけだったが、既存物件でのテナント退去の影響もあり、空室率の上昇に繋がった。

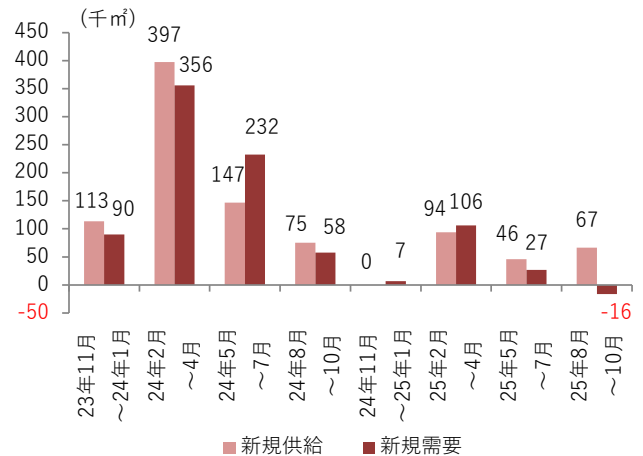
九州圏では新規供給に新規需要が追従できず、需給バランスは逼迫から均衡した局面に移行している。2026 年の新規供給は 2025 年をやや上回る水準になることが見込まれ、新規需要も力強さに欠けるため、今後の需給バランスは緩やかに緩和に向かうと考えられる。

図表 12 九州圏の空室率の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

図表 13 九州圏の需給バランスの動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス



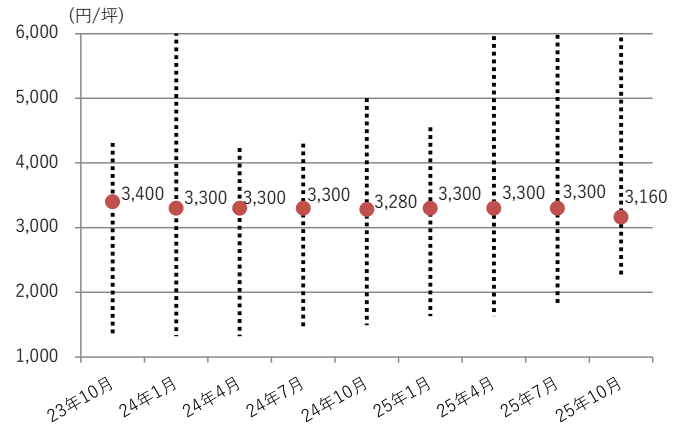
#### 4.2. 賃料動向

2025 年 10 月の九州圏の募集賃料は 3,160 円/坪で、前期の 3,300 円/坪から 140 円/坪（マイナス 4.2%）の下落となった（図表 14 参照）。建築費が上昇しているものの、需給緩和の影響もあり募集賃料は弱含みの傾向がみられる。

##### 募集賃料データの留意点

図表 14 の募集賃料は、募集面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の募集事例を集計対象とし、中規模物件を含んでいる。前ページの中京圏と同様に、九州圏を含む地方都市では、荷主・物流会社など一般事業会社が所有・利用していた物件が、自社で不要になった後に、賃貸市場に放出される物件が多く、物流施設ディベロッパーが開発する高機能型の賃貸物流施設に比べて、総じて賃料単価が割安となっている。その結果、募集賃料の集計値も低水準となる傾向がみられる。また、東京圏や関西圏に比べ、募集事例のサンプル数が少なく、精度が低い（誤差が大きい）点にも留意が必要である。

図表 14 九州圏の募集賃料の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：点線は各期の賃料サンプルのうち、上位 10%と下位 10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。

## 調査要領

## ■ 需給データ

## ・調査対象基準

調査対象物件：延床面積または敷地面積が1万㎡以上の賃貸物流施設。なお、以下は対象外とする。

- (i) 不動産賃貸業以外の目的で利用されている施設（例：物流会社が所有し、主として自社利用をする一方、一部スペースで第三者と賃貸借契約を締結している物流施設）
- (ii) 不動産開発または運用において、公的部門が関与する施設（例：第3セクターによる開発物件など）
- (iii) 関連会社間で賃貸借契約を締結している施設（例：親会社が土地・建物を所有し、物流子会社が賃借している物件など）

調査地域・物件数：東京圏（茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県） 772 物件

関西圏（京都府・大阪府・兵庫県） 248 物件

中京圏（岐阜県・愛知県・三重県） 88 物件

九州圏（福岡県・佐賀県） 80 物件

調査方法：各物件の空室およびテナント入居状況について、ヒアリングや現地確認により調査

注意事項：本データは作成日時点の情報をもとに集計している。各年 10 月時点（11 月末発表）のデータ更新時に全データの再点検を行っており、過去に遡及したうえでデータを修正することがある。

## ・用語定義

賃貸可能面積：賃貸面積と空室面積の合計値

賃貸面積：物流施設にテナントが入居し、稼働している面積の合計値

空室面積：物流施設の空室面積の合計値

空室率：空室面積を賃貸可能面積で除した数値

新規供給：物流施設の新規稼働や取壊し等による賃貸可能面積の増加または減少を示す

新規需要：テナントの拠点開設・増床・閉鎖・統合等による賃貸面積の増加または減少を示す

## ■ 賃料データ

選定基準：募集面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の募集事例を対象とする。

調査地域：東京圏（茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）

関西圏（京都府・大阪府・兵庫県）

中京圏（岐阜県・愛知県・三重県）

九州圏（福岡県・佐賀県）

算出方法：物流施設の月・坪あたり賃料単価（税別）を把握し、全サンプルの真ん中に位置する中央値を算出。

## 定期的なデータ見直し

毎年 10 月に過去発表分も含めた需給データを再点検し、修正している。主な修正理由は以下の通りである。

物件所有者の変更：既存物件の不動産登記情報を確認し、所有者変更に起因する個別物件の追加または削除を行っている。

具体的な例としては、以下が挙げられる。

- （i）セールアンドリースバックによって自社物件が賃貸物件となったため、新たに集計対象に追加。
- （ii）入居テナントが賃貸物件の所有権を取得し自社所有としたため、対象物件を集計対象から削除。

賃貸可能面積の見直し：賃貸可能面積は各社開示情報または不動産登記情報に基づいている。各社の開示情報に変更があった場合、過去に遡って修正する。

空室発生（消化）時期の見直し：テナントの入退去時期は開示資料、ヒアリング、実地調査等で判別しているが、その後に入退去時期が異なることが判明した場合、過去に遡って修正する。

## データ集

全データは以下 URL を参照。なお、東京圏と関西圏は調査開始の 2008 年 7 月以降、中京圏と九州圏は、賃貸市場規模を鑑み 2018 年 1 月以降のデータを掲載している。

[https://www.ichigo-re.co.jp/wp01/wp-content/uploads/2025/11/202510\\_data.csv](https://www.ichigo-re.co.jp/wp01/wp-content/uploads/2025/11/202510_data.csv)

## 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。

## 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。

株式会社一五不動産情報サービス

[www.ichigo-re.co.jp](http://www.ichigo-re.co.jp)

Tel. 03-6273-7810

[research@ichigo-re.co.jp](mailto:research@ichigo-re.co.jp)