

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随できず、空室率が大幅に上昇した。

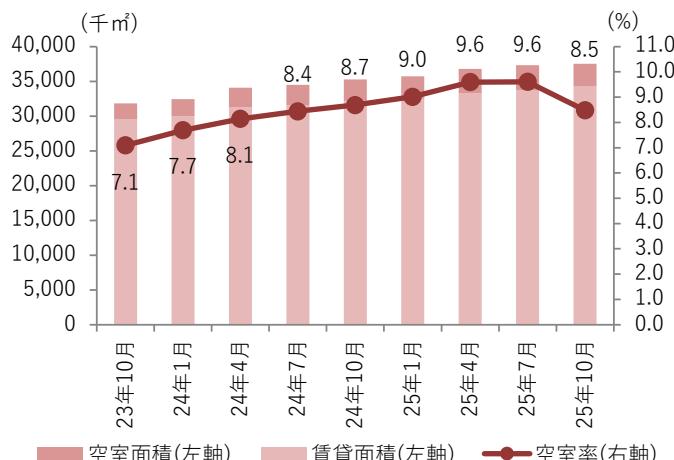
1. 東京圏の賃貸市況

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m²と低水準に留まる一方、新規需要は58.4万m²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

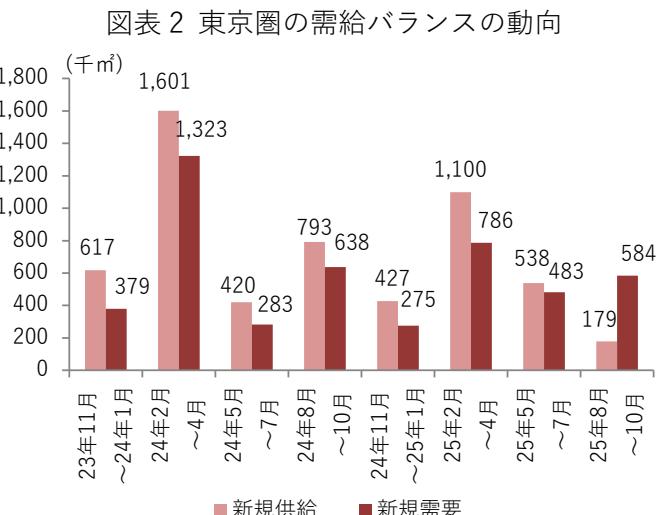
図表1 東京圏の空室率の動向



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m²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。



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 m ² 2025年9月竣工	2025年9月1日発表 外部リンクへ
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 m ² 2025年9月竣工	2025年9月18日発表 外部リンクへ
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 m ² 2025年9月竣工	2025年10月28日発表 外部リンクへ
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 m ² 2025年10月竣工	2025年10月31日発表 外部リンクへ

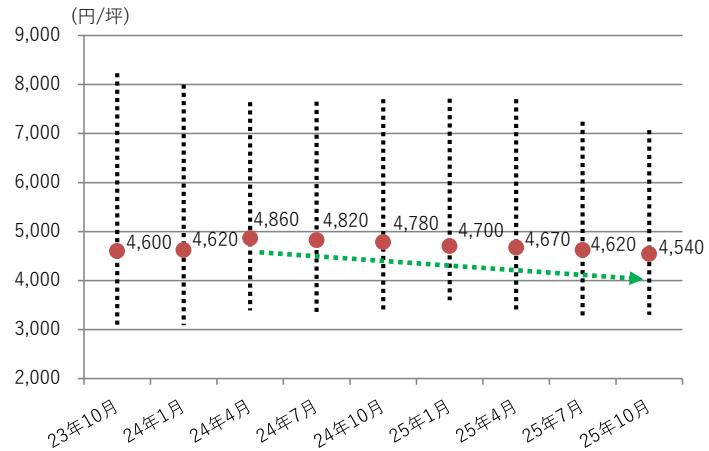
出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：上記以外の竣工物件は会員制ウェブサイト「一五歳（<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いる。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。

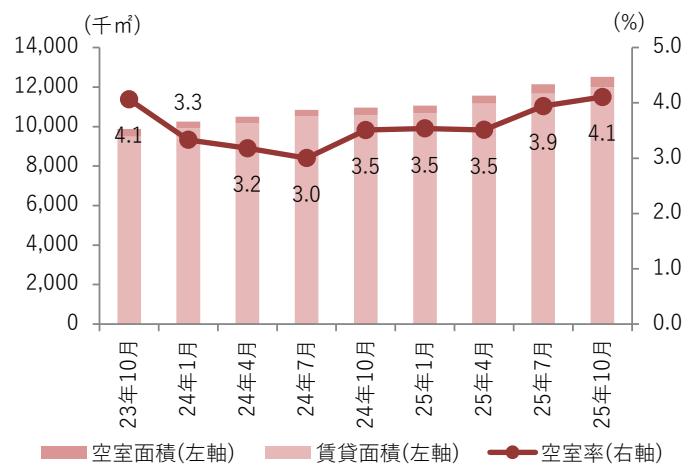
2. 関西圏の賃貸市況

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m²と落ち着いた水準となったが、新規需要も32.9万m²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m²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

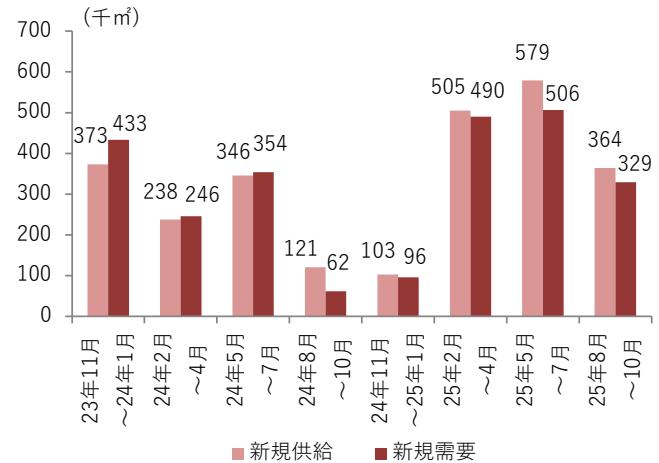
図表5 関西圏の空室率の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

給は約100万m²と、2025年の6割程度に落ち着き。そこで、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.	デイベロッパー	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 m ² 2025年8月竣工	2025年8月20日発表 外部リンクへ
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 m ² 2025年10月竣工	2025年11月13日発表 外部リンクへ
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 m ² 2025年10月竣工	2025年11月13日発表 外部リンクへ

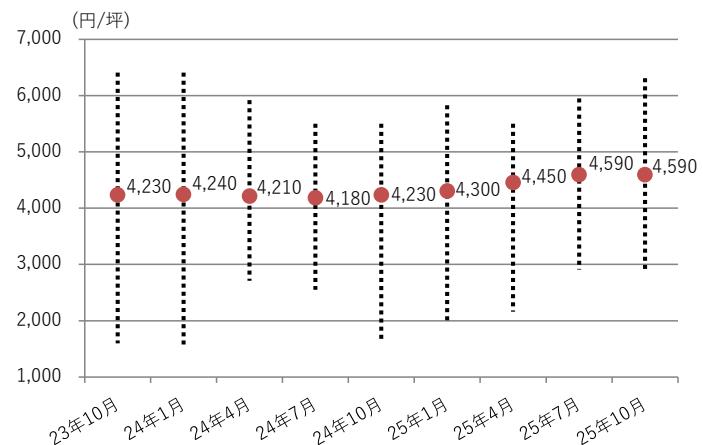
出所：株式会社一五不動産情報サービス

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、賃料サンプルのバラつき具合を示す。

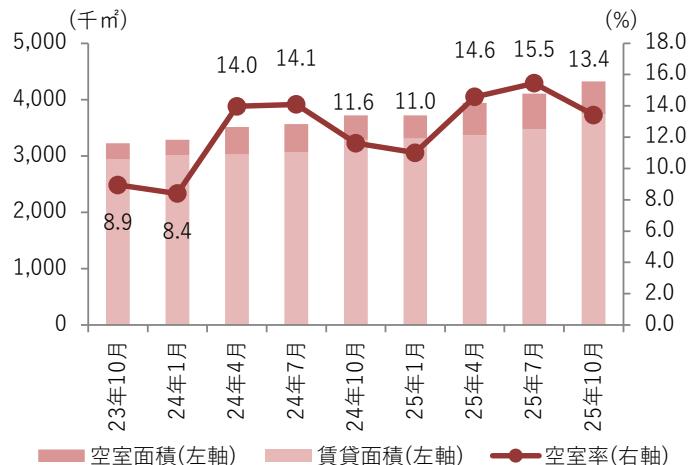
3. 中京圏の賃貸市況

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）。

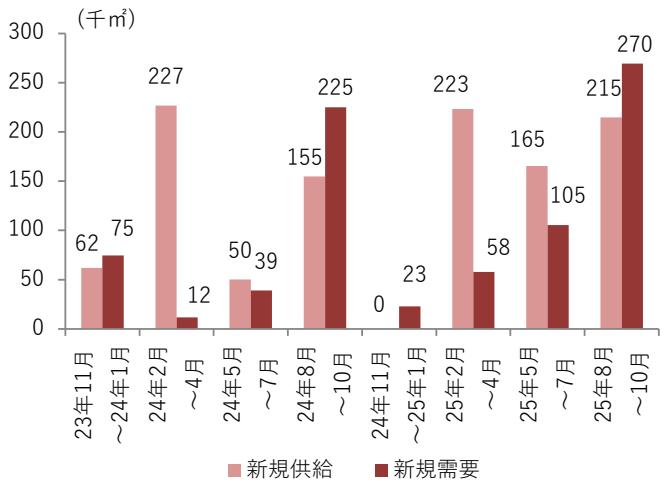
中京圏の空室率は2024年4月に14.0%に上昇した後、10%を上回る水準で一進一退を繰り返し、需給緩和局面が続いているが、2026年の新規供給は、2025年の半分以下に抑制される見通しで、今後の需給バランスは緩やかに改善すると考えられる。なお、中京圏では2027年に延床面積で10万m²を上回る大規模プロジェクトの新規稼働が相次ぐ予定である。

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

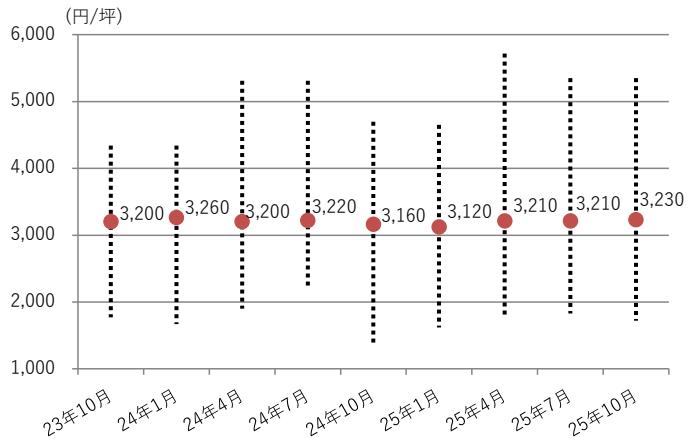
3.2. 賃料動向

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1,000m²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。

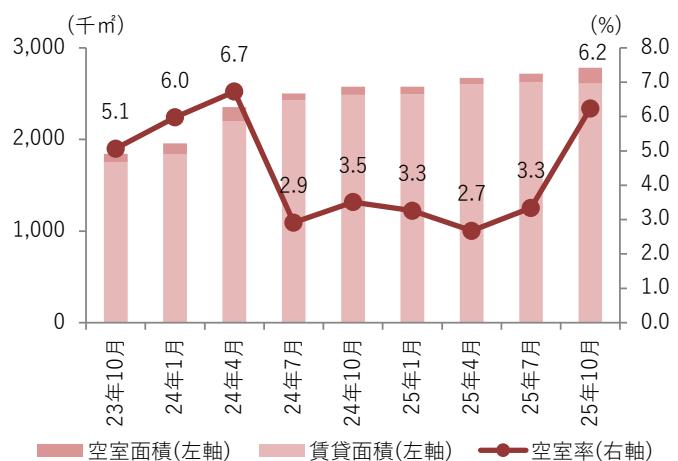
4. 九州圏の賃貸市況

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。

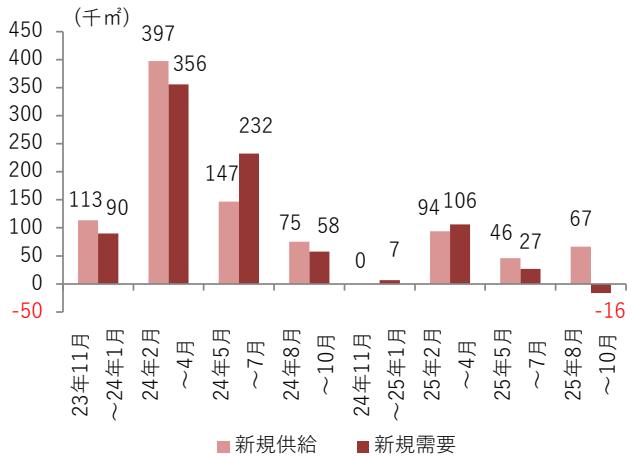
九州圏では新規供給に新規需要が追随できず、需給バランスは逼迫から均衡した局面に移行している。2026年の新規供給は2025年をやや上回る水準になることが見込まれ、新規需要も力強さに欠けるため、今後の需給バランスは緩やかに緩和に向かうと考えられる。

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

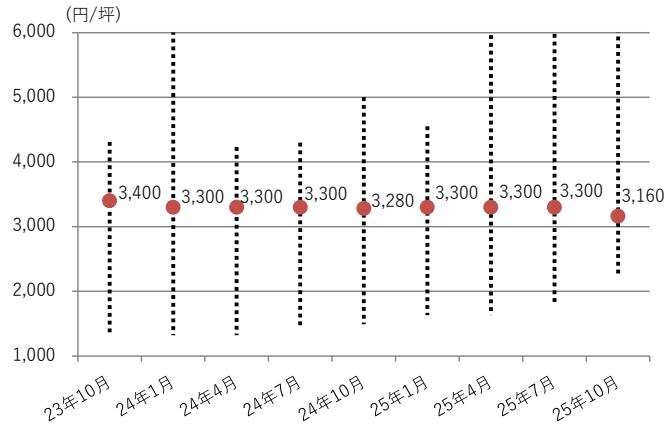
4.2. 賃料動向

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1,000m²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m²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1,000m²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

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す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

Tel. 03-6273-7810

research@ichigo-re.co.jp