

調査レポート

物流施設の不動産市況に関するアンケート調査（2026年1月時点）

【不動産価格の見通し】

半年後の不動産価格の見通しは「横ばい」が63.0%、「上昇」が31.0%、「下落」が6.0%となった。「上昇」の回答構成比がやや減少し、金利上昇への懸念で不動産価格の上昇圧力が弱まり、横ばいの見通しが主流となっている。

【賃料水準の見通し】

半年後の賃料水準の見通しは「上昇」が59.5%で最多で、「横ばい」が36.9%、「下落」が3.6%となった。「上昇」の回答構成比は3年前の23年1月の26.5%から、ほぼ一貫して増加しており、本調査では6割近くに達し、賃料水準では強気の見通しが支配的である。

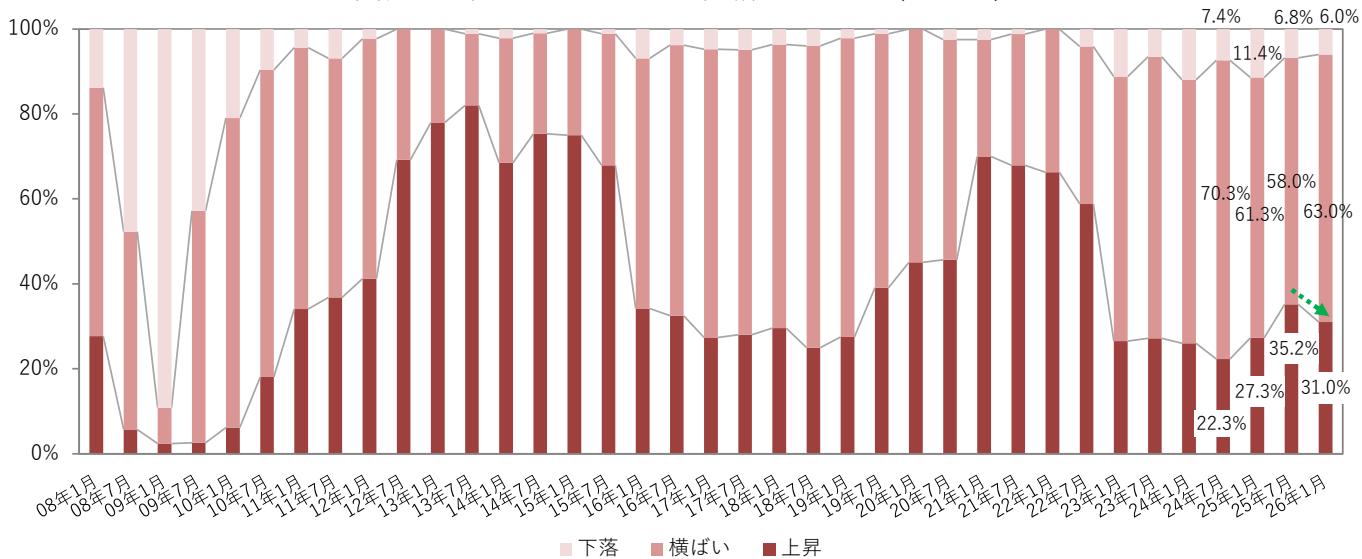
1. 物流施設の不動産価格の見通し

物流施設の不動産価格について半年後の見通しを設問した（図表1参照）。アンケート回答者の属性など調査の詳細は7ページを参照のこと。

本調査（26年1月）では「横ばい」が63.0%で最多で、「上昇」が31.0%、「下落」が6.0%となった。

不動産価格の見通しでは「上昇」の回答構成比が前回調査（25年7月）から減少する一方、「横ばい」が増加した。不動産価格の上昇圧力が弱まり、横ばいの見通しが主流となっている。

図表1 物流施設の不動産価格の見通し（半年後）



出所：株式会社一五不動産情報サービス

半年後の物流施設の不動産価格の見通しについて、それぞれの理由を確認する（図表2参照）。

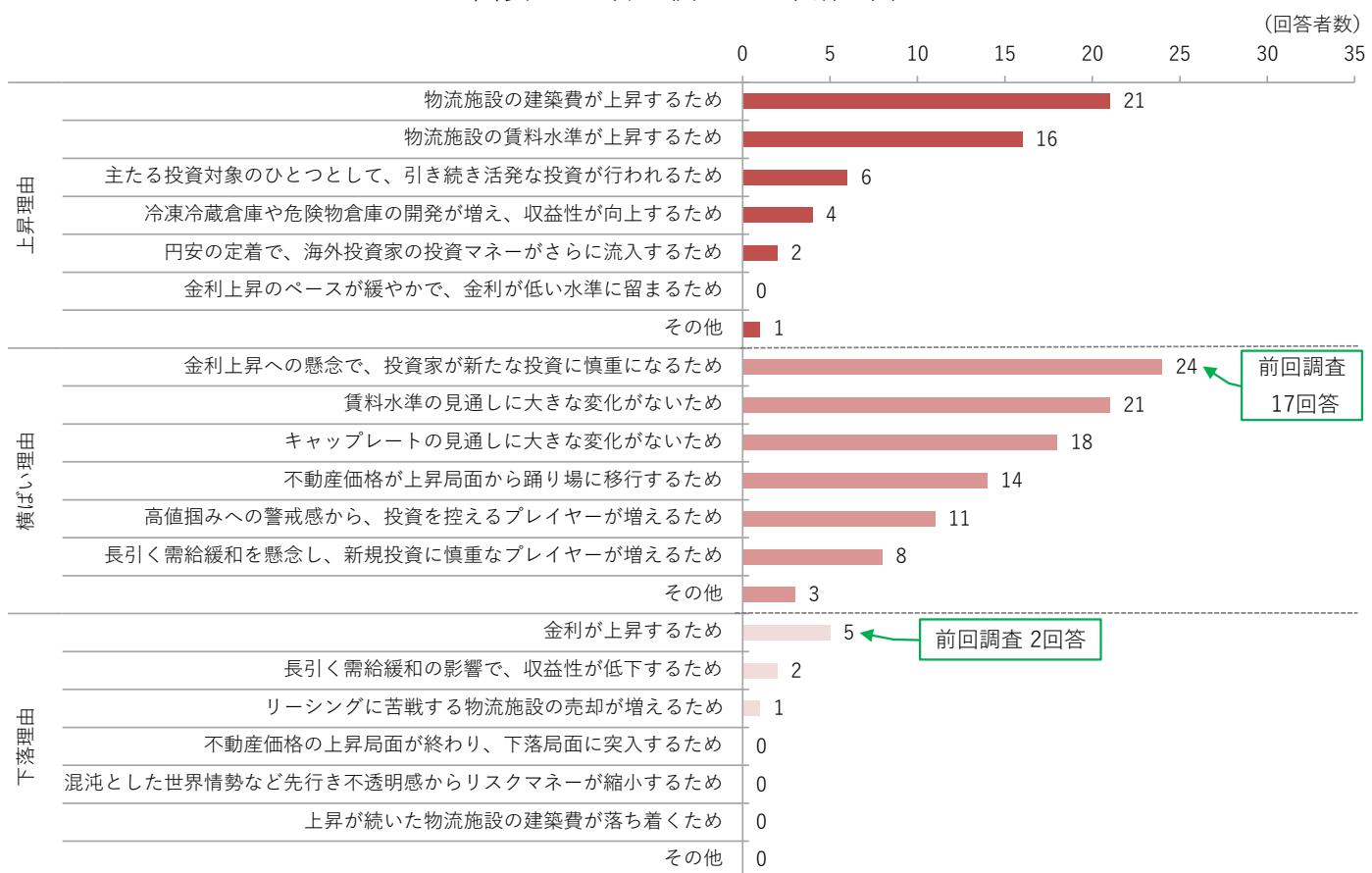
上昇理由では「物流施設の建築費が上昇するため」が21回答で最多となり、「物流施設の賃料水準が上昇するため」が16回答で続いている。コストパッショ型のインフレに加え、収益向上への期待感で、不動産価格を押し上げるという意見である。また、「主たる投資対象のひとつとして、引き続き活発な投資が行われるため」が6回答、「冷凍冷蔵倉庫や危険物倉庫の開発が増え、収益性が向上するため」が4回答、「円安の定着で、海外投資家の投資マネーがさらに流入するため」が2回答となっている。

横ばいの理由では「金利上昇への懸念で、投資家が新たな投資に慎重になるため」が24回答で、前回調査の17回答から増え、金利の上昇への懸念から不動産価格が抑制されるとの意見が強まっている。次い

で、「賃料水準の見通しに大きな変化がないため」が21回答、「キャップレートの見通しに大きな変化がないため」が18回答で続いている。そのほか、「不動産価格が上昇局面から踊り場に移行するため」が14回答、「高値掴みへの警戒感から、投資を控えるプレイヤーが増えるため」が11回答、「長引く需給緩和を懸念し、新規投資に慎重なプレイヤーが増えるため」が8回答となった。

下落の理由では「金利が上昇するため」が5回答で、前回調査の2回答から大幅に増えている。不動産価格の下落を予想する回答者は少数派だが、その回答者全員が金利上昇によって不動産価格が下落するとの意見である。そのほか、「長引く需給緩和の影響で、収益性が低下するため」が2回答、「リーシングに苦戦する物流施設の売却が増えるため」が1回答となった。

図表2 上昇・横ばい・下落理由



出所：株式会社一五不動産情報サービス

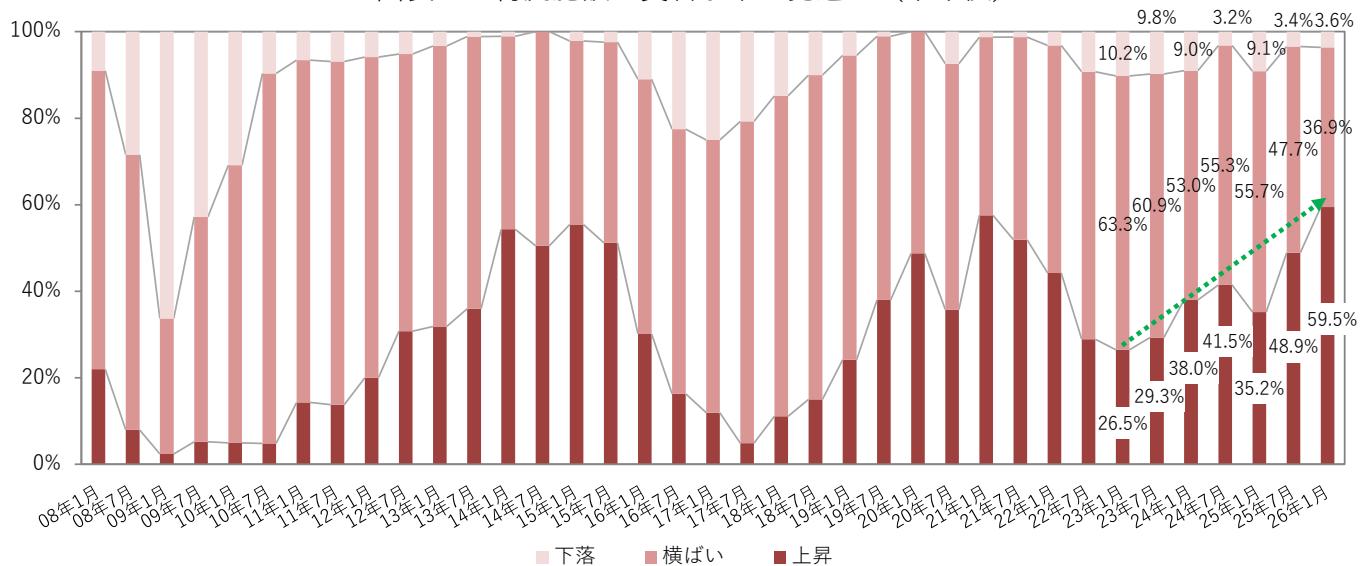
注：複数回答可で設問。また、左軸上の文章は見やすくするため、一部を省略している。文章（全文）は本レポート末尾の回答用紙を参照。

2. 物流施設の賃料水準の見通し

物流施設の賃料水準について半年後の見通しを設問した（図表3参照）。本調査（26年1月）では「上昇」が59.5%で最多で、「横ばい」が36.9%、「下落」が3.6%となった。「上昇」の回答構成比は3年前の

23年1月の26.5%から、ほぼ一貫して増加し、本調査では6割近くに達している。賃料水準では強気の見通しが支配的になっている。

図表3 物流施設の賃料水準の見通し（半年後）



出所：株式会社一五不動産情報サービス

半年後の賃料水準の見通しについて、それぞれの理由を確認する（次ページの図表4参照）。

上昇理由では「建築費などの開発コストが上昇し、その分の賃料転嫁が進むため」が44回答で最多で、「物価高が物流施設の賃料にも波及するため」が31回答となり、上位二つは前回調査から不变である。また「老朽化した保管型倉庫から、高機能な物流施設に需要がシフトするため」が14回答で、前回調査の7回答から倍増する一方、「冷凍冷蔵倉庫や危険物倉庫など多様なニーズが新たな需要を牽引するため」が3回答となり、前回調査の15回答から大幅減となった。昨今、築年数が経過した物流施設のリニューアルを検討する動きが拡がる一方、開発ラッシュで供給過剰の懸念がある冷凍冷蔵倉庫への注目度が下がっている。そのほか「Eコマースの安定的な需要が続

くため」が13回答、「飲食料品・日用雑貨・医薬品など、幅広い業種で堅調な需要が期待できるため」が7回答となっている。

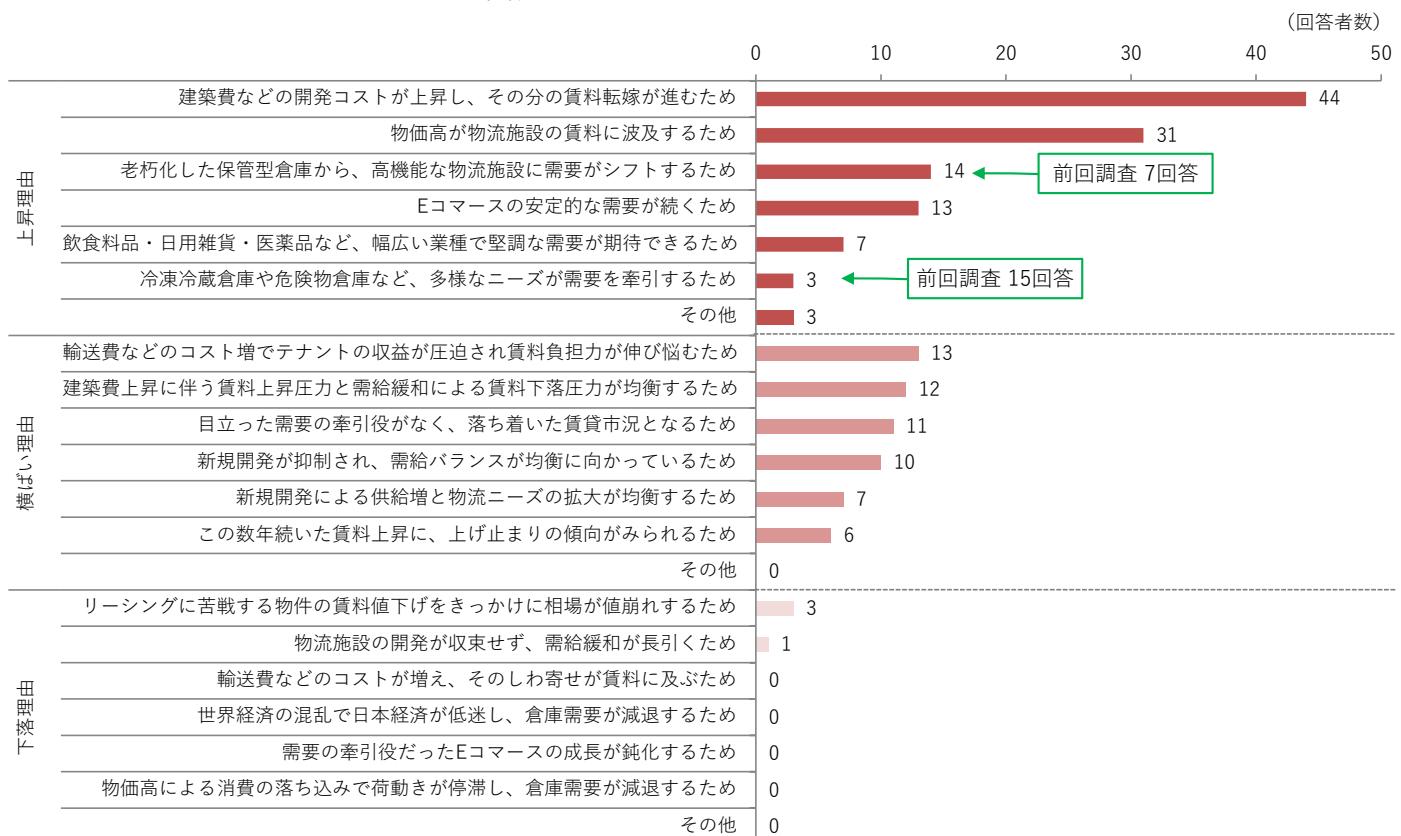
横ばいの理由では「輸送費などのコスト増で、テナントの収益が圧迫され賃料負担力が伸び悩むため」が13回答で最多で、「建築費上昇に伴う賃料上昇圧力と需給緩和による賃料下落圧力が均衡するため」が12回答、「目立った需要の牽引役がなく、落ち着いた賃貸市況となるため」が11回答、「新規開発が抑制され、需給バランスが均衡に向かっているため」が10回答、「新規開発による供給増と物流ニーズの拡大が均衡するため」が7回答、「この数年で加速した賃料上昇に、上げ止まりの傾向がみられるため」が6回答で続いている。横ばいの理由では突出した傾向はみられず、多様な要因が積み重なった結果として、

賃料水準はあまり変わらないという意見に繋がっている。

下落の理由では「リーシングに苦戦する物件の値下げをきっかけに賃料相場が値崩れするため」が3

回答で最多で、前回調査と同傾向である。また「物流施設の開発が収束せず、需給緩和が長引くため」も1回答みられた。

図表4 上昇・横ばい・下落理由



出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：複数回答可で設問。また、左軸上の文章は見やすくするため、一部を省略している。文章（全文）は本レポート末尾の回答用紙を参照。

3. 業況判断 DI

不動産市況のサイクルを把握することを目的に、不動産価格と賃料水準について業況判断 DI を算出した（図表5 参照）。

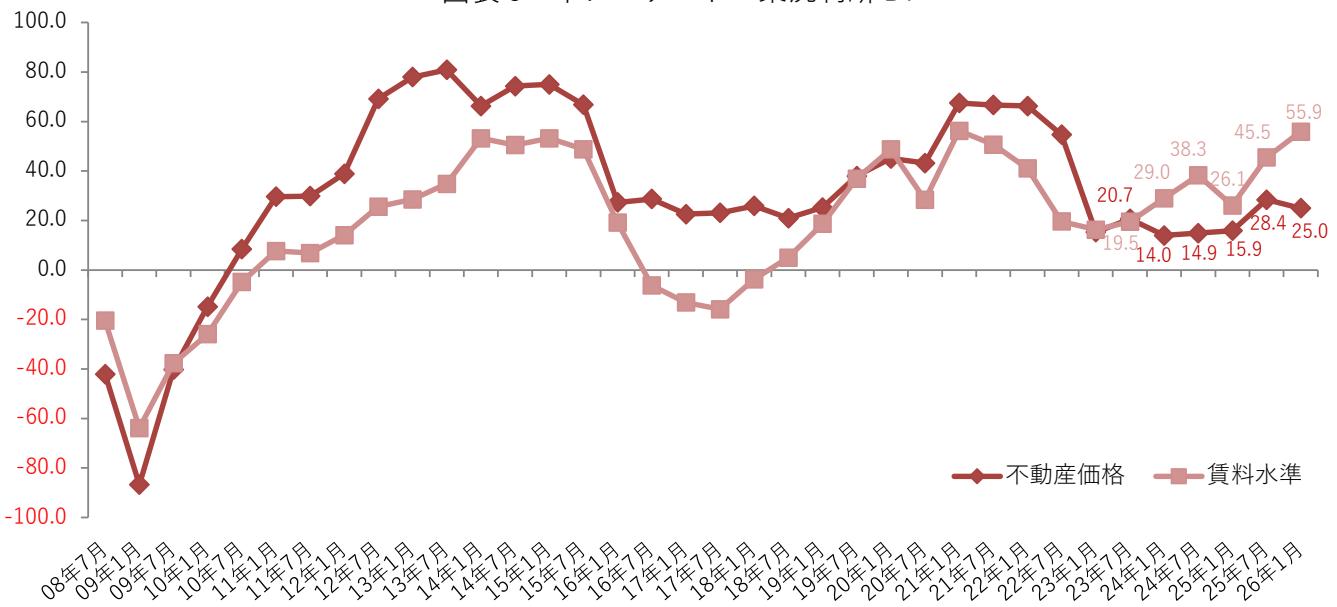
本調査（26年1月）における不動産価格の業況判断 DI は 25.0 ポイントで、前回調査の 28.4 ポイントから下落している。他方、賃料水準の業況判断 DI は 55.9 ポイントとなり、前回調査の 45.5 ポイントからプラス 10.4 ポイントの大幅増となっている。本調査では賃料水準の業況判断 DI が上昇する一方、不動産価格は下落に転じ、両指数の動向が乖離している。

賃貸物流施設の大量供給はすでに収束し、需給悪

化に伴う賃料下落圧力は弱まっている。また、新規開発物件では建築費など開発コストの上昇分を募集賃料に積極的に転嫁する動きがみられる。そのうえ、既存物件でも物価高を背景に、契約更新で賃料増額改定を目指す動きが拡がっており、結果として賃料水準の業況判断 DI は上向いていると考えられる。

他方、不動産価格は賃料上昇に伴う収益向上の期待感はあるものの、金利上昇への懸念が不動産価格の上昇期待を打ち消してしまい、業況判断 DI の下落に繋がったと考えられる。

図表5 本アンケートの業況判断 DI



出所：株式会社一五不動産情報サービス

算出方法：業況判断 D.I.=「上昇」の回答者構成比 - 「下落」の回答者構成比

4. 生成 AI による物流不動産分野への影響

生成 AI が急速に進化し、便利なツールという枠を超えて、各分野・業界の常識を揺さぶり、業務の抜本的な見直しを迫られつつある。そこで、物流不動産分野にどのような影響があるかを設問した（図表6参照）

「自動運転や倉庫の省人（無人）化が進み、立地など物流施設の選定基準が変わる」が 34 回答で最多となり、「自動ロボットなどが急速に進化し、倉庫現場の人手不足が解消する」が 29 回答で次いでいる。生成AIによる技術革新によって物流課題の解消が進み、その結果として物流不動産分野にポジティブな影響があるという意見である。

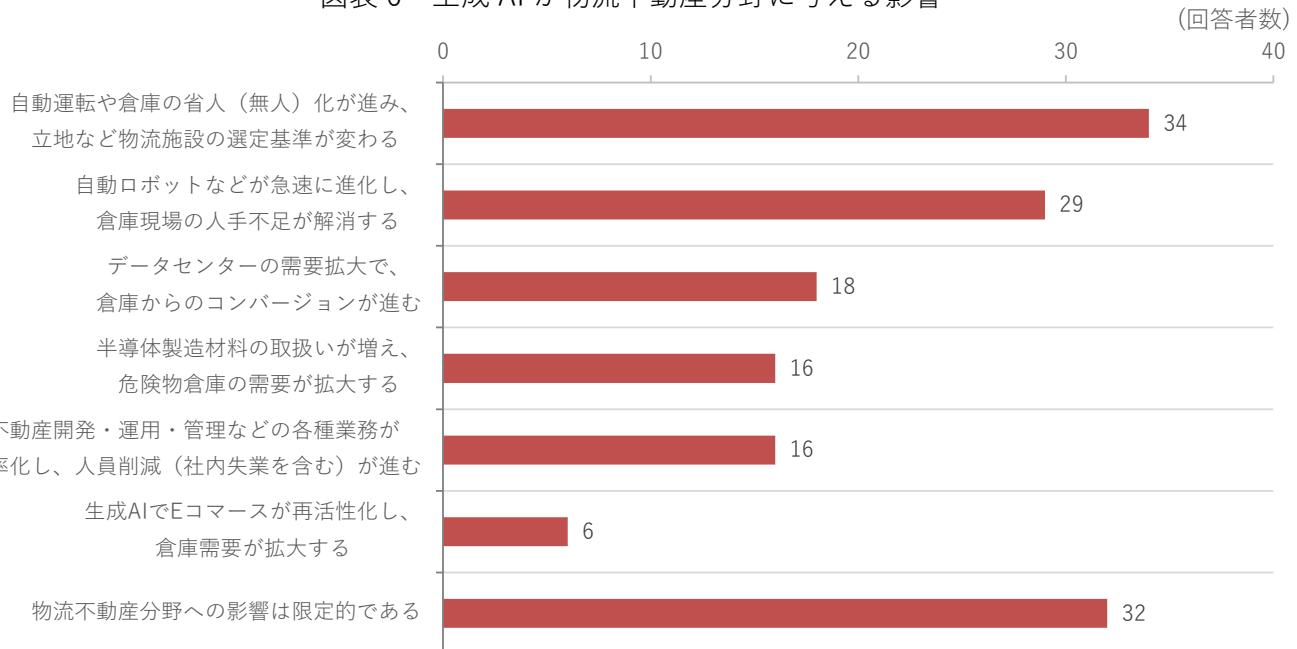
また「データセンターの需要拡大で、倉庫からのコンバージョンが進む」が 18 回答、「半導体製造材料の取扱いが増え、危険物倉庫の需要が拡大する」が 16 回答となっている。この二つは生成 AI の拡大によって、不動産に対する需要変化が起こり、その結果として、物流不動産分野に影響することを示唆して

いる。

そのほか「不動産開発・運用・管理などの各種業務が効率化し、人員削減（社内失業を含む）が進む」は 16 回答で、全回答者（84 回答）の 2 割弱に留まった。米国の IT 業界を筆頭に、雇用流動化が進んだ社会では AI 失業もすでに顕在化しているが、本アンケートではその懸念は限定的であった。また「生成 AI で E コマースが再活性化し、倉庫需要が拡大する」は 6 回答で、全回答者（84 回答）の 10%未満と、生成 AI と E コマースの再活性化を結びつける意見は少なかった。

なお、「物流不動産分野への影響は限定的である」が 32 回答で、全回答者（84 回答）の 4 割弱を占めた。本設問では時間軸を尋ねておらず、長期的には影響はあるが、短期的な影響は限定的との意見も根強いことが伺えた。

図表 6 生成 AI が物流不動産分野に与える影響



出所：株式会社一五不動産情報サービス

注：複数回答可で設問。

アンケート調査の概要

実施要領

調査対象：物流・不動産にかかる実務家・専門家

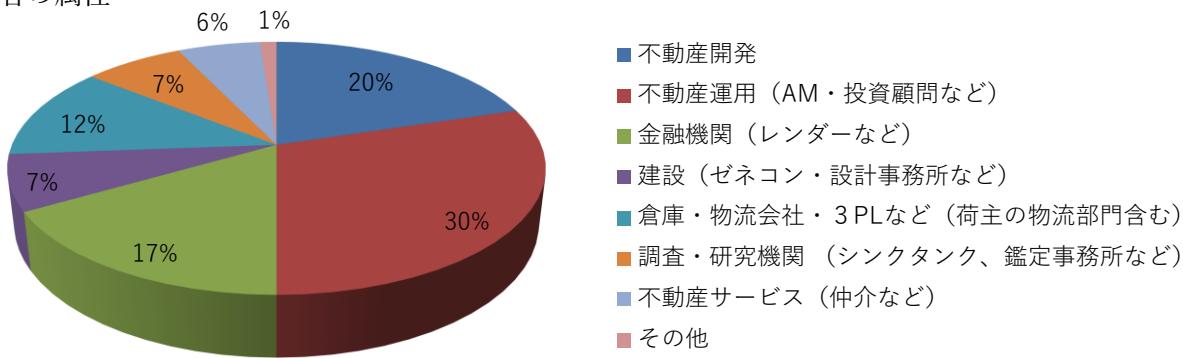
調査方法：E-mailにてアンケート回答の依頼を行い、WebまたはE-mailで回答収集

実施期間：2026年1月26日から同年1月31日まで

有効回答数：84回答

設問内容：本レポート末尾の回答用紙を参照

回答者の属性



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。

株式会社一五不動産情報サービス 担当：高橋 翔一（タカハシ ショウイチ）、曾田 貫一（ソダ カンイチ）

Tel. 03-6273-7810 research@ichigo-re.co.jp

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

Tel. 03-6273-7810

research@ichigo-re.co.jp

「物流施設の不動産価格」と「物流施設の賃料水準」の半年後の見通しについてお聞きします。該当する項目に○印をお付けください。なお、最も高い市場競争力を備える東京圏の物流施設を想定して下さい。

【問1】半年後の物流施設の不動産価格の見通し

1. 上昇 (→ 問1-1 → 問2へ)
2. 下落 (→ 問1-2 → 問2へ)
3. 横ばい (→ 問1-3 → 問2へ)

【問1-1】上昇理由（複数回答可）

1. 主たる投資対象のひとつとして、引き続き活発な投資が行われるため
2. 物流施設の建築費が上昇するため
3. 物流施設の賃料水準が上昇するため
4. 金利上昇のペースが緩やかで、金利が低い水準に留まるため
5. 円安の定着で、海外投資家の投資マネーがさらに流入するため
6. 冷凍冷蔵倉庫や危険物倉庫を組み入れた複合型の開発が増え、収益性が向上するため
7. その他 ()

【問1-2】下落理由（複数回答可）

1. 不動産価格の上昇局面が終わり、下落局面に突入するため
2. 上昇が続いた物流施設の建築費が落ち着くため
3. 長引く需給緩和の影響で、収益性が低下するため
4. リーシングに苦戦する物流施設の売却が増えるため
5. 混沌とした世界情勢など、先行きの不透明感からリスクマネーが縮小するため
6. 金利が上昇するため
7. その他 ()

【問1-3】横ばい理由（複数回答可）

1. 不動産価格が上昇局面から踊り場に移行するため
2. 高値掴みへの警戒感から、投資を控えるプレイヤーが増えるため
3. 賃料水準の見通しに大きな変化がないため
4. キャップレートの見通しに大きな変化がないため
5. 金利上昇への懸念で、投資家が新たな投資に慎重になるため
6. 長引く需給緩和を懸念し、新規投資に慎重なプレイヤーが増えるため
7. その他 ()

【問2】半年後の物流施設の賃料水準の見通し

1. 上昇 (→ 問2-1 → 問3へ)
2. 下落 (→ 問2-2 → 問3へ)
3. 横ばい (→ 問2-3 → 問3へ)

【問2-1】上昇理由（複数回答可）

1. 飲食料品・日用雑貨・医薬品など、幅広い業種で堅調な需要が期待できるため
2. Eコマースの安定的な需要が続くため
3. 老朽化した保管型倉庫から、高機能な物流施設に需要がシフトするため
4. 冷凍冷蔵倉庫や危険物倉庫など、多様なニーズが必要を牽引するため
5. 建築費などの開発コストが上昇し、その分の賃料転嫁が進むため
6. 物価高が物流施設の賃料に波及するため
7. その他 ()

【問2-2】下落理由（複数回答可）

1. 物流施設の開発が収束せず、需給緩和が長引くため

2. 需要の牽引役だったEコマースの成長が鈍化するため
3. リーシングに苦戦する物流施設の賃料値下げをきっかけに、相場が値崩れするため
4. 輸送費などのコストが増え、そのしわ寄せが賃料に及ぶため
5. 物価高による消費の落ち込みで荷動きが停滞し、倉庫需要が減退するため
6. 世界経済の混乱で日本経済が低迷し、倉庫需要が減退するため
7. その他 ()

【問2-3】横ばい理由（複数回答可）

1. 新規開発による供給増と物流ニーズの拡大が均衡するため
2. この数年続いた賃料上昇に、上げ止まりの傾向がみられるため
3. 輸送費などのコスト増で、テナントの収益が圧迫され賃料負担力が伸び悩むため
4. 建築費の上昇に伴う賃料上昇圧力と需給緩和による賃料下落圧力が均衡するため
5. 目立った需要の牽引役がなく、落ち着いた賃貸市況となるため
6. 新規開発が抑制され、需給バランスが均衡に向かっているため
7. その他 ()

【問3】生成AIが急速に進化しています。物流不動産分野にどのような影響がありますか？（複数回答可）

1. 半導体製造材料の取扱いが増え、危険物倉庫の需要が拡大する
2. データセンターの需要拡大で、倉庫からのコンバージョンが進む
3. 自動ロボットなどが急速に進化し、倉庫現場の人手不足が解消する
4. 不動産開発・運用・管理などの各種業務が効率化し、人員削減（社内失業を含む）が進む
5. 生成AIでEコマースが再活性化し、倉庫需要が拡大する
6. 自動運転や倉庫の省人（無人）化が進み、立地など物流施設の選定基準が変わる
7. 物流不動産分野への影響は限定的である
8. その他 ()

【問4】物流不動産市場に関して、ご意見などございましたら是非ご記入ください。

ご回答ありがとうございました。後日、アンケートの集計および分析結果をお送りしますので、以下をご記入ください。

貴社名
部署名
氏名
E-mail