

調査レポート

物流施設の賃貸マーケットに関する調査（2026年1月時点）

【東京圏】

空室率：8.3%（前期比 マイナス 0.2 ポイント） 募集賃料：4,500 円/坪（前期比 マイナス 0.9%）

[概況]東京圏は新規開発が抑制される一方、新規需要が底堅く、需給改善が緩やかに進んでいる。

【関西圏】

空室率：3.7%（前期比 マイナス 0.4 ポイント） 募集賃料：4,620 円/坪（前期比 プラス 0.7%）

[概況]関西圏では新規供給を上回る新規需要で需給改善が進み、募集賃料もやや上昇している。

【中京圏】

空室率：13.7%（前期比 プラス 0.3 ポイント） 募集賃料：3,180 円/坪（前期比 マイナス 1.5%）

[概況]中京圏の空室率は 10% を上回る水準で高止まりし、3,200 円/坪前後で募集賃料も停滞している。

【九州圏】

空室率：5.6%（前期比 マイナス 0.6 ポイント） 募集賃料：3,160 円/坪（前期比 横ばい）

[概況]九州圏全体では需給改善しているものの、地域間格差は拡大し、一部地域では空室が目立つ。

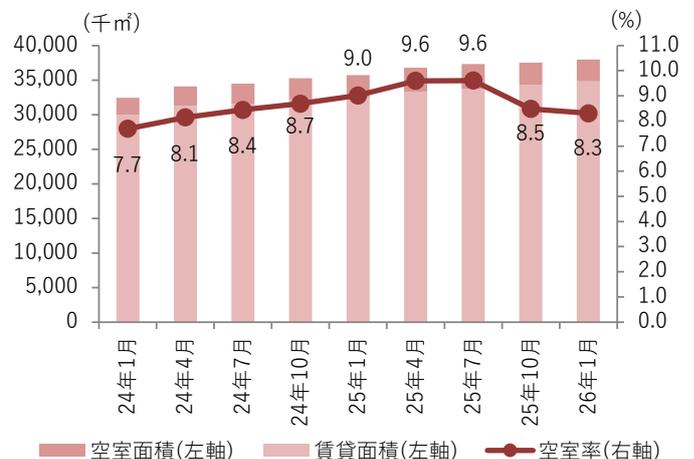
1. 東京圏の賃貸市況

1.1. 需給動向

2026年1月の東京圏の空室率は8.3%で、前期の8.5%から0.2ポイントと小幅な低下となった（図表1参照）。今期（25年11月～26年1月）は新たに12物件が竣工し、満室稼働は4物件に留まったが、既存物件での空室消化が進み、需給改善に繋がった（図表2参照）。

東京圏では長引く需給緩和に加え、建築費の上昇もあって新規開発が抑制されている。他方で、新規需要が底堅く推移していることもあり、需給改善が緩やかに進んでいる。

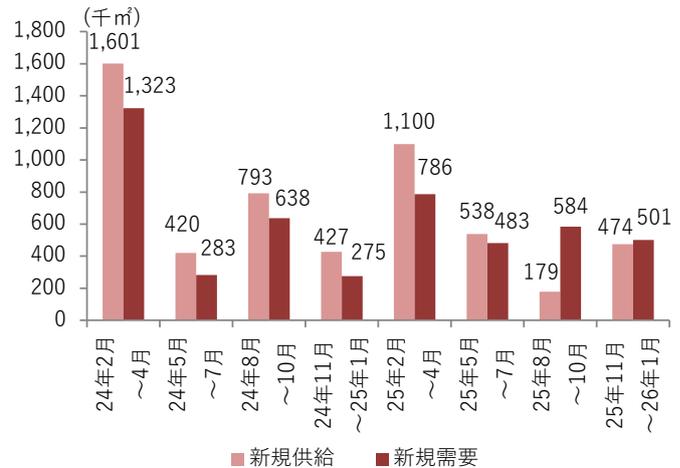
図表1 東京圏の空室率の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

2026年の竣工予定物件は、冷凍冷蔵倉庫が多く、ドライ倉庫ではテナントが確定したBTS型物流施設が目立つ。新規開発に伴う空室増は限定的で、東京圏全体の需給バランスは緩和から均衡へ向かうと考えられる。なお、圏央道周辺など一部地域では空室が長期化している物件も多く、賃貸市況の回復には時間を要すると考えられる。

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11月～2026年1月）に竣工した主な賃貸物流施設

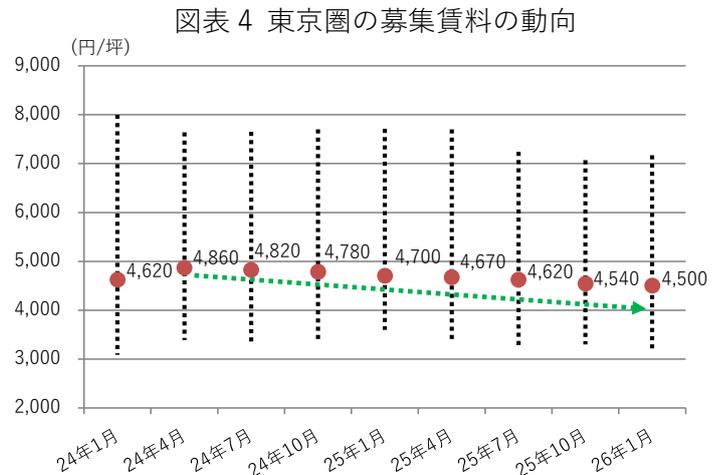
No.	ディベロッパー	物件名	所在地	物件概要	リリース詳細
1	安田不動産株式会社	LOGION 習志野	千葉県習志野市茜浜 1-4-1	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 8,093.69㎡ 2025年12月竣工	2025年12月23日発表 外部リンクへ
2	SGリアルティ株式会社	SGリアルティ新砂2	東京都江東区新砂2	構造・階数：S造・地上7階建 延床面積 87,561.31㎡ 2025年12月竣工	2026年1月15日発表 外部リンクへ
3	東京建物株式会社	T-LOGI 相模原	神奈川県相模原市中央区田名字花ヶ谷戸 12004	構造・階数：S造・地上5階建 延床面積 94,084.46㎡ 2025年12月竣工	2026年1月19日発表 外部リンクへ
4	オリックス不動産株式会社	伊奈ロジスティクスセンター	埼玉県北足立郡伊奈町小室 4801-1 他	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 33,523㎡ 2025年12月竣工	2026年1月28日発表 外部リンクへ
5	東急不動産株式会社、伊藤忠商事株式会社他1社	LOGI'Q 蓮田	埼玉県蓮田市大字根金字後塚 907 他	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 98,378.98㎡ 2026年1月竣工	2026年1月30日発表 外部リンクへ
6	三井不動産株式会社	三井不動産ロジスティクスパーク (MFLP) 入間I	埼玉県入間市大字小谷田 1256-1	構造・階数：RC一部S造・地上4階建 延床面積 86,808.50㎡ 2026年1月竣工	2026年2月5日発表 外部リンクへ
7	株式会社シーアールイー	ロジスクエア厚木南	神奈川県厚木市酒井 (厚木市酒井土地区画整理事業地内)	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 14,513.46㎡ 2026年1月竣工	2026年2月6日発表 外部リンクへ
8	株式会社センターポイント・ディベロップメント	CPD 草加	埼玉県草加市松江 5-2-31	構造・階数：RC一部S造・地上5階建 延床面積 55,138.99㎡ 2026年1月竣工	2026年2月12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。

1.2. 賃料動向

2026年1月の東京圏の募集賃料は4,500円/坪で、前期の4,540円/坪から40円/坪（マイナス0.9%）の下落となった（図表4参照）。上述の通り需給バランスは改善に向かっているものの、空室率は8%台で募集物件も多いことから、賃料の下落圧力はさほど弱まっておらず、2024年4月の4,860円/坪から7四半期連続での下落である。



出所：株式会社一五不動産情報サービス

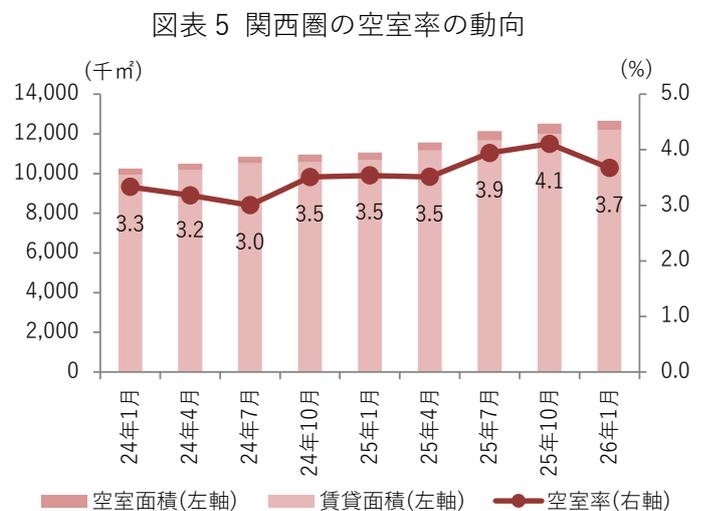
注：点線は各期の賃料サンプルのうち、上位10%と下位10%を結んだもので、賃料サンプルのバラつき具合を示す。

2. 関西圏の賃貸市況

2.1. 需給動向

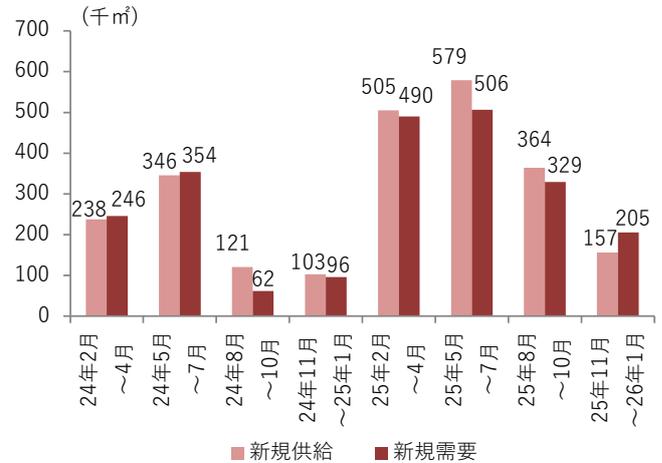
2026年1月の関西圏の空室率は3.7%で、前期の4.1%から0.4ポイントの低下となった（図表5参照）。今期（25年11月～26年1月）は新たに6物件が竣工し、新規供給は15.7万㎡に留まったが、新規需要は20.5万㎡とやや堅調で、需給改善に繋がった（図表6参照）。

関西圏では、2026年の新規供給は2025年に比べて大幅に減少するうえ、堅調な需要にも支えられている。新規開発の動きはみられるものの、建築費上昇の影響もあって拡がりに欠け、当面は供給過多に陥る懸念は小さい。関西圏全体では今後も安定した需給動向が続く見込みである。



出所：株式会社一五不動産情報サービス

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11月～2026年1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	株式会社長谷工総合開発他2社	ルネロジ神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市中央区港島南町3-5-5	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 約 14,726.56㎡ 2026年1月竣工	2026年1月16日発表 外部リンクへ
2	日本GLP株式会社	Marq 大阪III	大阪府大阪市東住吉区矢田5（東住吉区矢田南部地域）	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 30,948㎡ 2026年1月竣工	2026年1月27日発表 外部リンクへ
3	三菱地所株式会社	ロジクロス大阪大正	大阪府大阪市大正区平尾1-3-9	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 約 21,420㎡ 2026年1月竣工	2026年1月31日発表 外部リンクへ
4	日鉄興和不動産株式会社	LOGIFRONT 尼崎V	兵庫県尼崎市東海岸町19-3	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 13,808.18㎡ 2026年1月竣工	2026年2月2日発表 外部リンクへ
5	日本GLP株式会社	Marq 枚方IV	大阪府枚方市走谷1-18-33	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 34,440.76㎡ 2025年12月竣工	2026年2月5日発表 外部リンクへ

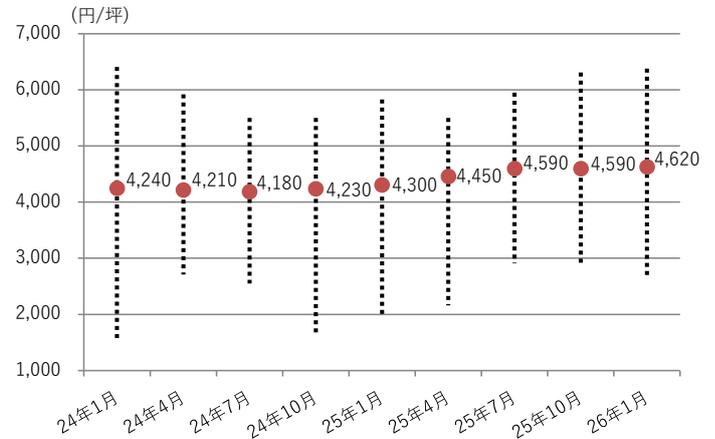
出所：株式会社一五不動産情報サービス

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

2026年1月の関西圏の募集賃料は4,620円/坪で、前期の4,590円/坪から30円/坪(プラス0.7%)の上昇となった(図表8参照)。上述の通り、関西圏の需給バランスは安定的で、新築物件では建築費の上昇に伴う賃料への転嫁も積極的に進められ、既存物件を含めた関西圏全体の募集賃料も上向いている。

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。

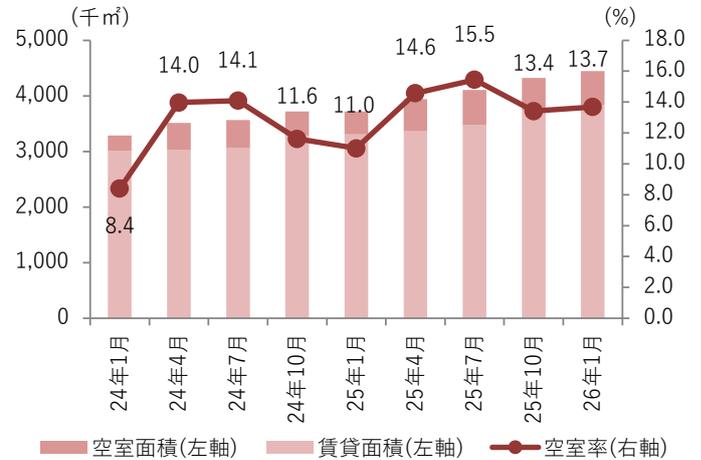
3. 中京圏の賃貸市況

3.1. 需給動向

2026年1月の中京圏の空室率は13.7%で、前期の13.4%から0.3ポイントの上昇となった（図表9参照）。今期（25年11月～26年1月）の竣工は4物件で、満室稼働は1物件に留まり、既存物件でも新たな空室が発生した。

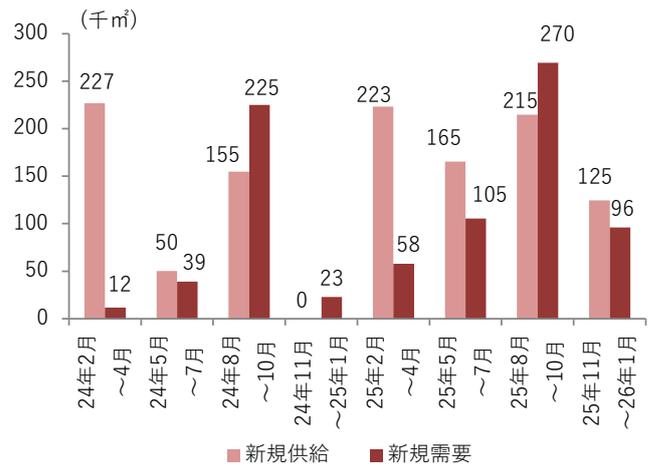
中京圏の空室率は2024年4月に14.0%に上昇した後、10%を上回る水準で高止まりしているが、2026年の新規供給は、2025年の半分以下に抑制されることから、当面は需給改善が進むと考えられる。なお、中京圏では2027年に延床面積で10万㎡を上回る大規模プロジェクトの竣工が相次ぐことから、来年には再び空室率が上昇する懸念もある。

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

図表11 中京圏で今期（2025年11月～2026年1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	日鉄興和不動産株式会社、トヨタホーム株式会社他1社	LOGIFRONT 名古屋みなと Malien	愛知県名古屋市港区当知 2-1301	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 21,533.29 ㎡ 2025年11月竣工	2025年11月28日発表 外部リンクへ
2	いちご株式会社	いちご豊川物流センター	愛知県豊川市御津町御幸浜二号 2-13	構造・階数：S造・平屋建 延床面積 9973.60 ㎡ 2025年11月竣工	2025年12月2日発表 外部リンクへ
3	株式会社シーアールイー	ロジスクエア名古屋みなと	愛知県名古屋市港区大江町	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 49,986.86 ㎡ 2025年12月竣工	2026年1月13日発表 外部リンクへ
4	株式会社タカラレーベン	L.PORT みよし	愛知県みよし市三好町半野木 1-29	構造・階数：S造・地上4階建 延床面積 9,622.4 ㎡ 2025年12月竣工	2026年1月21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。

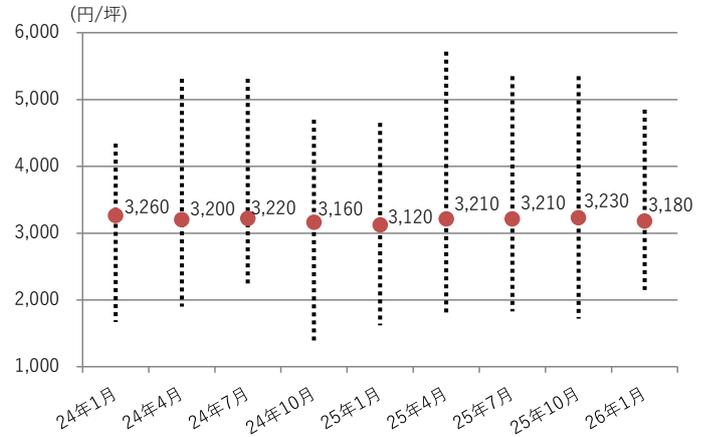
3.2. 賃料動向

2026年1月の中京圏の募集賃料は3,180円/坪で、前期の3,230円/坪から50円/坪（マイナス1.5%）の下落である（図表11参照）。中京圏では空室率が高止まりし、募集賃料には目立った動きはなく、3,200円/坪前後で停滞している。

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㎡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12 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。

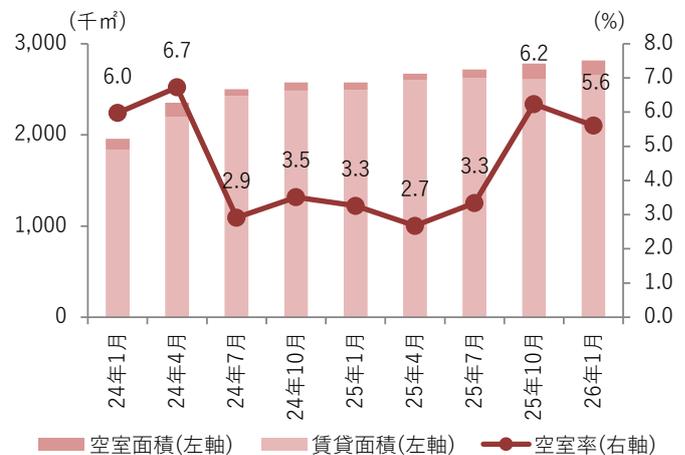
4. 九州圏の賃貸市況

4.1. 需給動向

2026年1月の九州圏の空室率は5.6%で、前期の6.2%から0.6ポイントの低下となった（図表13参照）。今期（25年11月～26年1月）の竣工物件は2物件で、うち1物件が満室稼働で、既存物件でも空室消化も進み、需給改善に繋がった。

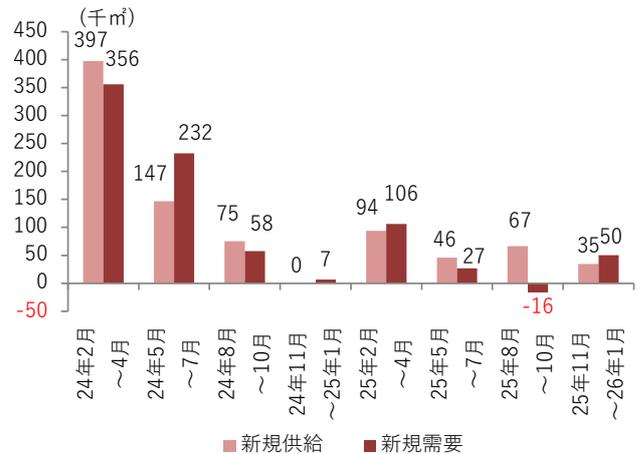
九州圏全体で見れば、賃貸市況は落ち着いているものの、鳥栖エリアなど一部地域では募集物件が増えている。また、2026年の新規供給は2025年をやや上回る水準になり、今後の需給バランスは緩和に向かいそうで、九州圏でも地域間格差が拡大していく懸念が強まっている。

図表13 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 14 九州圏の需給バランスの動向

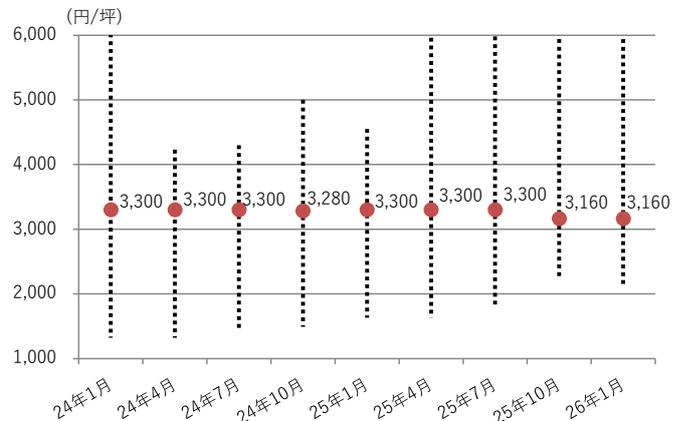


出所：株式会社一五不動産情報サービス

4.2. 賃料動向

2026年1月の九州圏の募集賃料は3,160円/坪で、前期から横ばいとなった（図表 14 参照）。建築費が上昇し、開発物件の募集賃料は強気の設定になっているが、一部地域では需給緩和の影響もみられる。九州圏全体の募集賃料は上値が重い展開となっている。

図表 15 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。

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 ㎡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。

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/2026/02/202601_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。