

Japan Logistics

物流施設利用に関する テナント調査 2026

JAPAN

REPORT

JAPAN
REAL ESTATE

CBRE RESEARCH
MAY 2026

CBRE



サマリー

雇用の確保と 効率化への対応を推進

- 2026年のCBRE物流施設利用に関するテナント調査（2026年3月実施）では、企業が人手不足への対応策として物流効率化を進める姿勢が一層明確になった。2026年4月からの物流効率化法の改正により、一定規模以上の荷物を扱う特定荷主には物流統括管理者（CLO）の設置が義務化されたことが、物流効率化対策を後押ししそうだ。
- テナント企業の物流拠点の見直しや再配置に対する意識は高く、移転や拡張意欲は強い。わずかながら拠点数を減少させるという回答も見られた。拠点あたりの面積は拡大基調であることから、企業は拠点当たりの面積を大型化させることで、倉庫床面積の効率化を図り拠点を再編させたい姿勢がみられる。
- テナント企業の優先課題としては、物流企業は、依然として「雇用の確保」に対する課題認識が強い。一方で、荷主企業は「現拠点の立地の見直しや再配置」に対する回答が最も多かった。また老朽化した既存施設への対策も課題認識されており、移転や拠点の再編への要因へつながっているようだ。特定荷主にはCLOの設置が義務付けられたことで、物流企業と荷主企業の連携による立地再編が加速する可能性がある。
- 拠点計画の実施の手段については、マルチテナント型施設の賃借が最も回答が多く、全回答のほぼ半数を集めた。一方、自社施設の建替えや自社施設建設のための土地を購入とする回答は昨年比で減少した。建設費高騰で物流施設の建替えや新築をすることが難しくなっていることが背景にあると考えられる。また、企業の資金効率を重視する考えもあり、賃借ニーズがより強くなっているとみられる。
- 物流施設の仕様については、雇用の確保やサプライチェーンの維持に関する項目が今後増えるとする回答が多かった。具体的には、倉庫内作業の改善が見込める「空調」や従業員が利用可能な「福利厚生設備」、災害や停電時にも事業継続可能な「非常用発電機」でのエネルギー確保や地震発生時に機能する免振構造である。また、トラック待機場や従業員用の駐車場が今後増えるとする回答も上位に挙げられたことは、現状の設置状況に不足感があると考えられる。
- 物流施設の賃貸マーケットが形成されてから20年以上が経過した。その間に、物流施設需要は、事業会社が物流事業を3PL事業者アウトソーシングすることやEC市場の成長等により拡大してきた。現在は雇用の確保と物流効率化がテナントの主要課題となっている。アンケート結果からわかる通り、テナントの移転や拡張意欲は依然として強い。同じ施設で複数回にわたり賃貸借契約を更新しているテナントもいる。オーナーは、所有する物流施設をテナントの主要課題に応える設備仕様とすることで、テナントリーシングにおいて競争力を発揮することができるだろう。

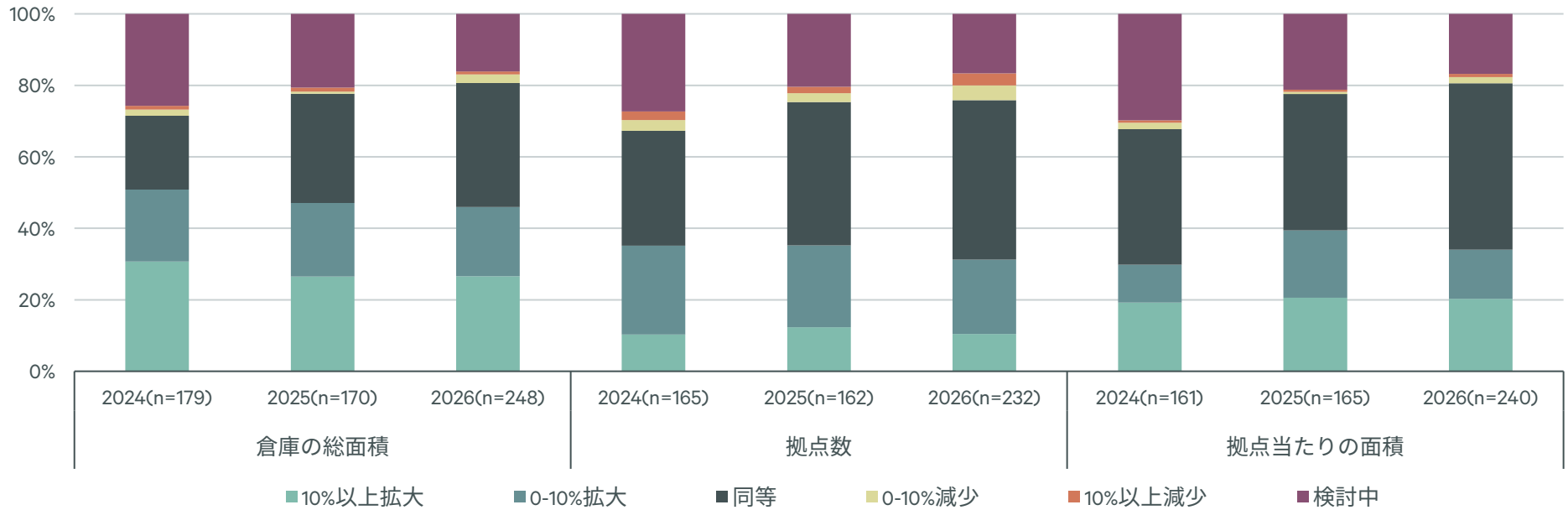
01

課題と対策

拠点計画：

2026年は回答者の46%が面積、31%が拠点数拡大を計画するが、拡大意欲の伸びは鈍化。
 拠点当たりの面積は回答者の47%が同等だったが、拠点の大型化に対する意欲も。

Figure 1: 今後2年間の物流拠点計画



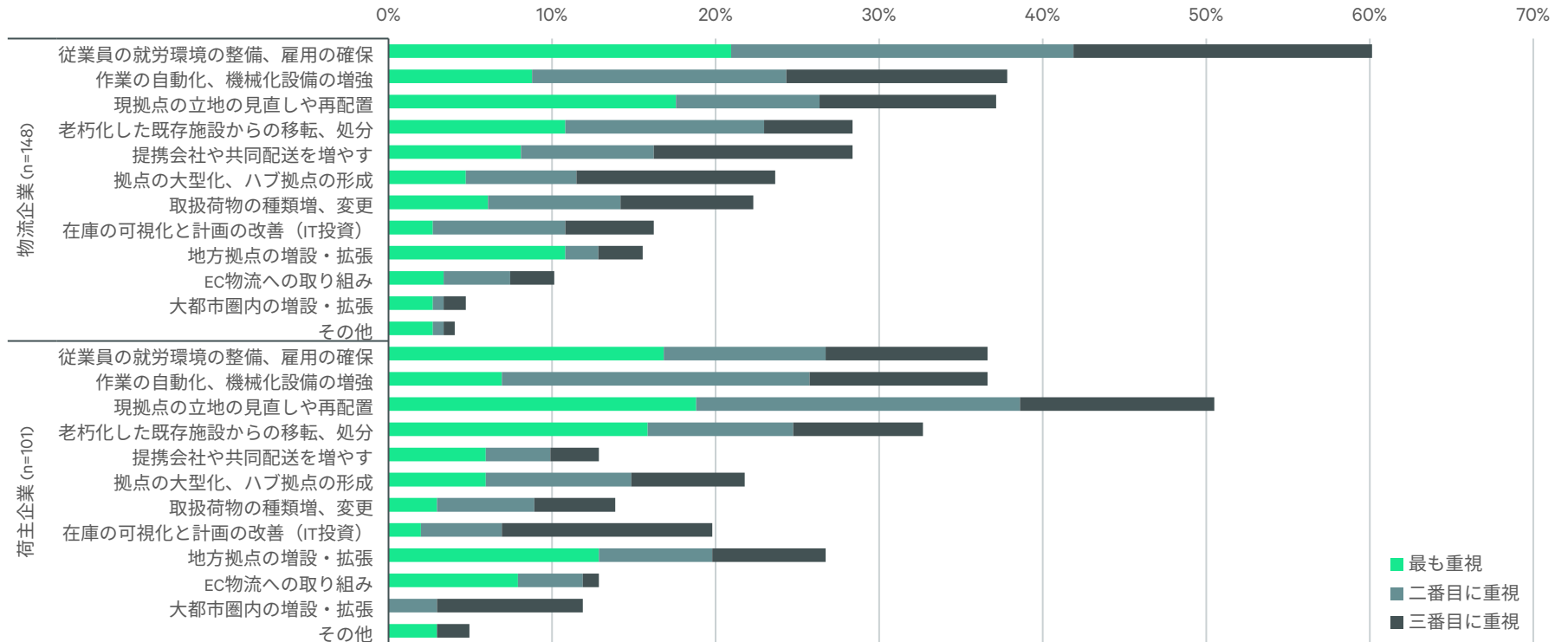
出所: CBRE 「物流施設利用に関するテナント調査 2026」、2026年3月

優先・重視する課題：

物流企業は従業員の就労環境の改善、雇用の確保を重視する姿勢が鮮明。

荷主企業は立地の見直しや再配置、老朽化施設の対策に軸足。いずれも自動化・機械化には強い意欲。

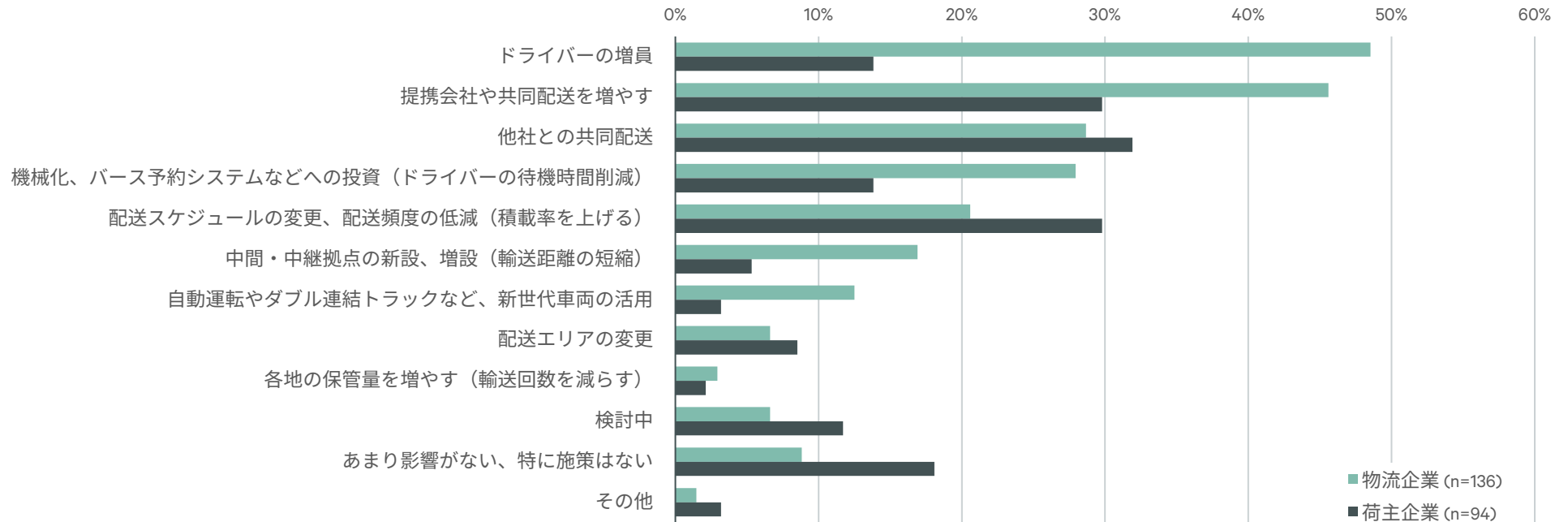
Figure 2: 今後2年間に優先または重視する課題



出所: CBRE 「物流施設利用に関するテナント調査 2026」、2026年3月

2024年問題・サプライチェーンの再構築の施策：
 物流企業は人材不足を背景に、引き続きドライバーの増員や同業他社との提携を進める意向。
 荷主企業は他社との共同配送やトラックへの積載率の向上といった物流効率を重視。

Figure 3: 2024年問題・サプライチェーンの再構築の施策（複数回答可）



出所: CBRE 「物流施設利用に関するテナント調査 2026」、2026年3月

コストの変動：

物流コストは2024年比で増加。物流企業の51%が10～30%のコスト上昇と回答。荷主企業では62%が10%未満の上昇と答えた。企業向けサービス価格は上昇が続いていることから、今後も物流コストの転嫁は続くだろう。

Figure 4: 2025年4月以降の物流コストの増減（対2024年比）

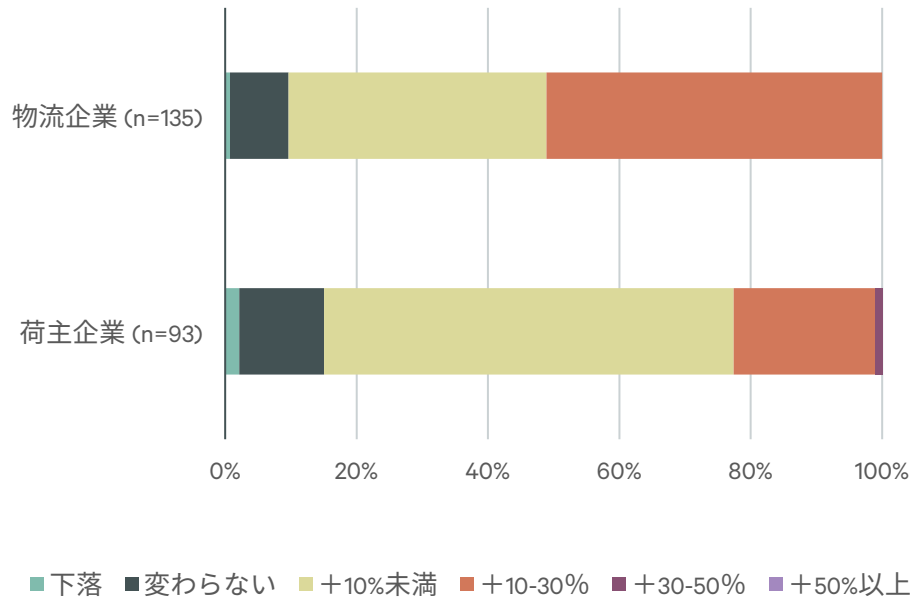
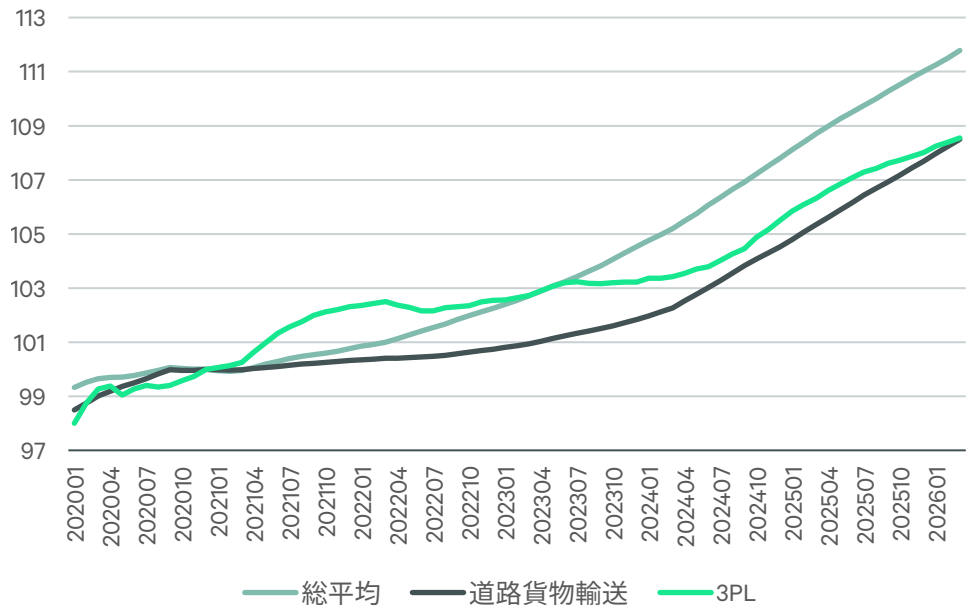


Figure 5: 企業向けサービス価格指数（2020年基準、12か月移動平均）



出所: CBRE 「物流施設利用に関するテナント調査 2026」、2026年3月

出所: 日本銀行、CBRE、2026年3月

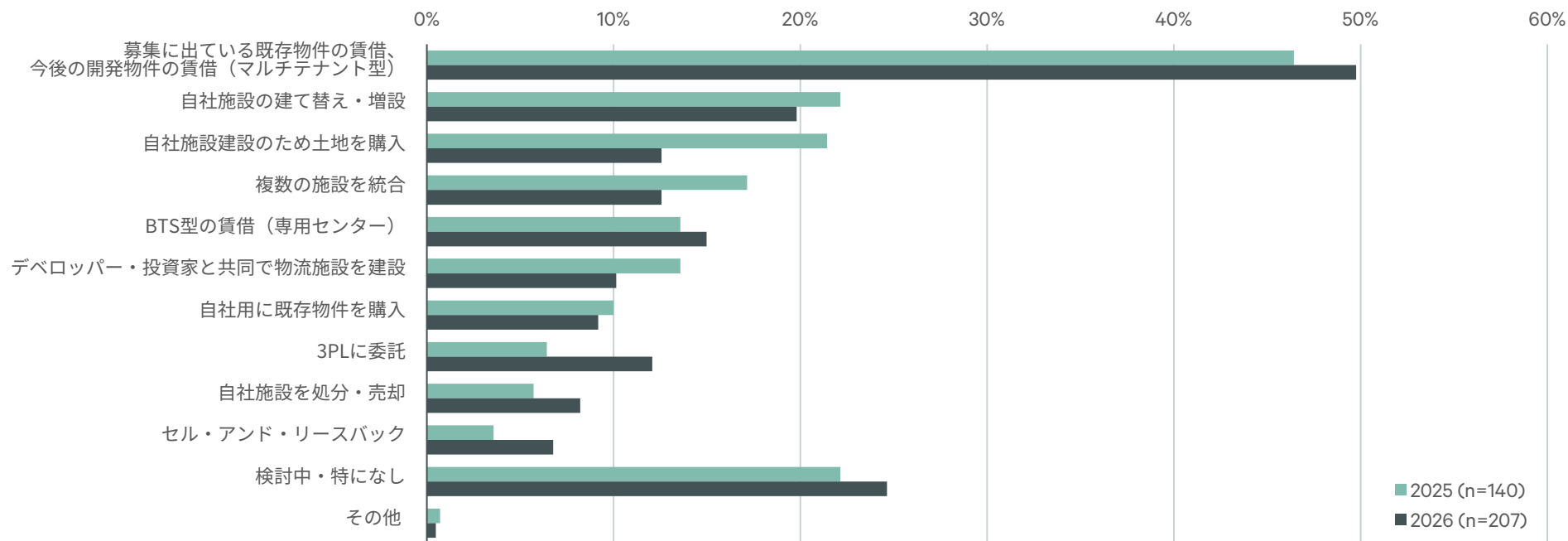
02

物流施設の要件

拠点計画の手段：

マルチテナント型の賃借は2025年比で増加、回答比率は50%。建替えや土地購入は減少。
 処分・売却やセル・アンド・リースバックは増加。建設費の高騰や企業の資本効率重視が影響か。

Figure 6: 今後3年間の物流拠点計画の方法（複数選択可）

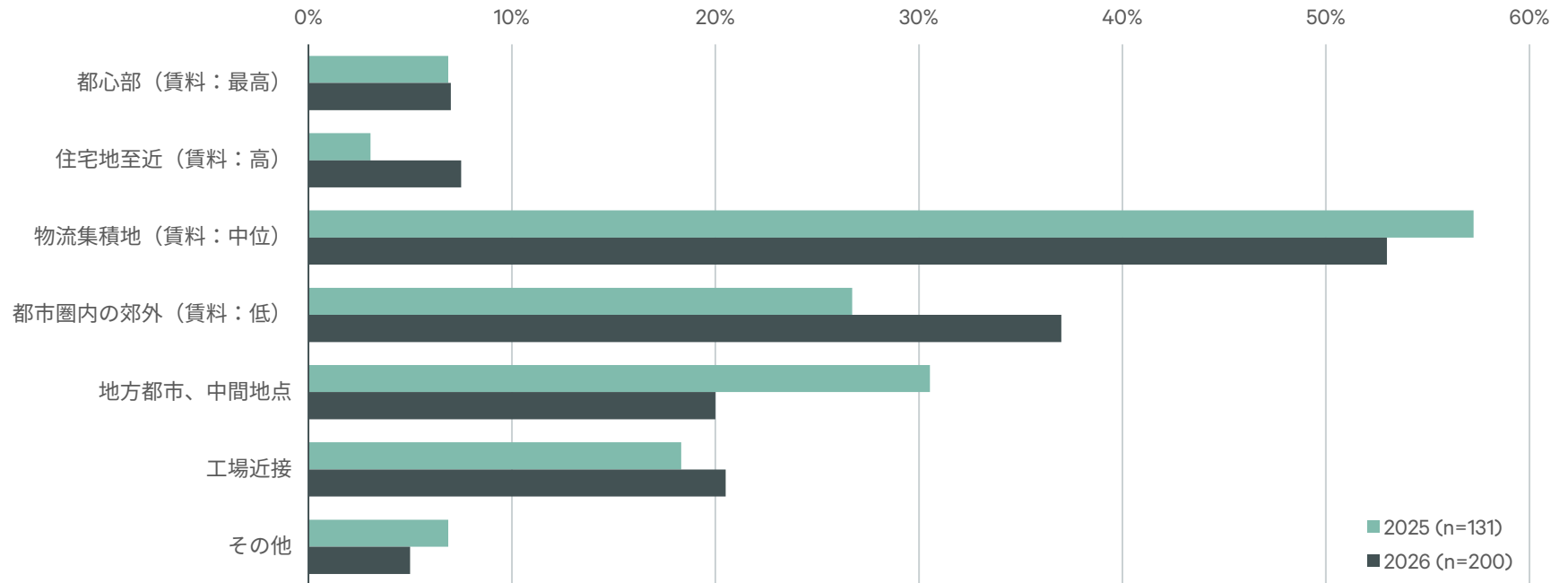


出所: CBRE 「物流施設利用に関するテナント調査 2026」、2026年3月

拠点の立地：

2025年比で住宅地至近と都市圏内の郊外の回答が増加。賃料が中位の物流集積地は回答は多いが、割合は減少。賃料が高価でも都心部への配送利便性を重視する企業と割安な賃料の立地を選ぶ企業と二極化が進行。

Figure 7: 検討中の物流拠点の立地（複数選択可）

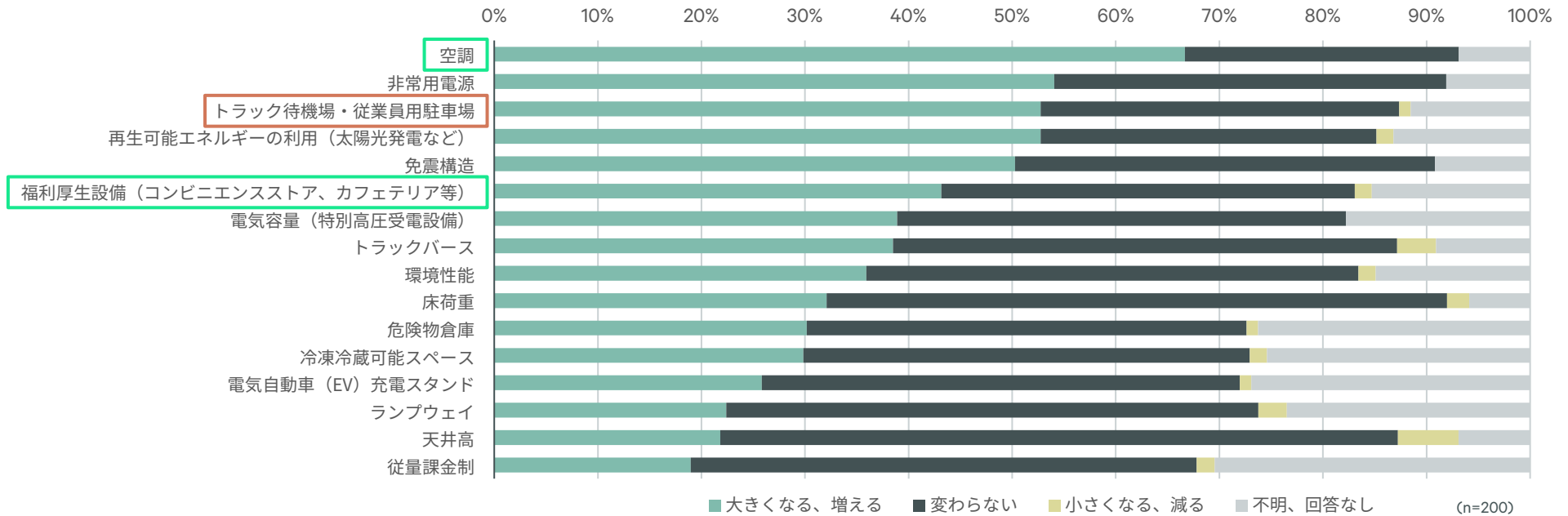


出所: CBRE 「物流施設利用に関するテナント調査 2026」、2026年3月

施設仕様に関する要件：

雇用確保につながる空調が今年も最も多い。非常用電源や免震構造というサプライチェーンを維持するための要件も依然として強い。トラック待機場・従業員用駐車場の回答が多いのは、現状の不足感を反映か。

Figure 8: 物流施設の仕様に関する要件・要望の方向性

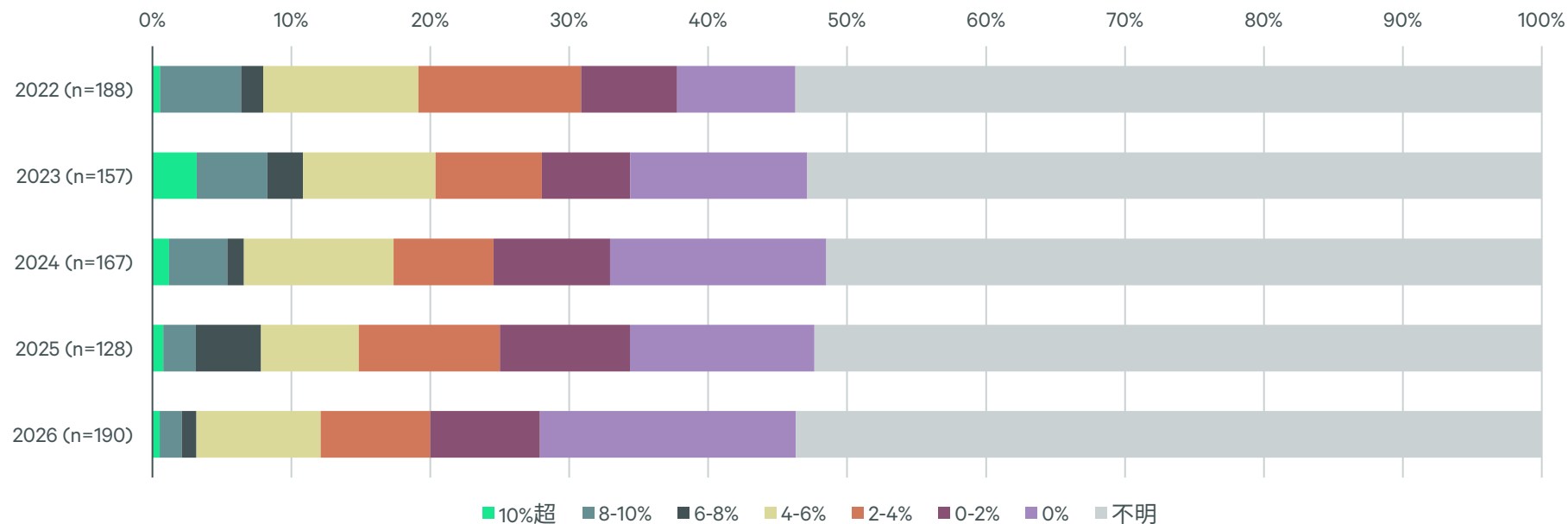


出所: CBRE 「物流施設利用に関するテナント調査 2026」、2026年3月

環境性能：

前ページ物流施設の仕様に関する要件で、環境性能が今後「大きくなる、増える」の回答比率は36%（Figure8）。しかし、賃料に環境性能を上乗せする考えは、企業に浸透していない。

Figure 9: 環境性能に対する高い賃料の許容度



出所: CBRE 「物流施設利用に関するテナント調査 2026」、2026年3月

物流統括管理者（CLO*）：

CLOの選任が進む。対象外の企業でも相応の管理者がいる一方、不明の回答も多く、浸透していない面も。コストの適正化や立地の最適化が期待されており、これまで以上に荷主企業が拠点戦略に強く関与するだろう。

Figure 10: CLOの選任状況

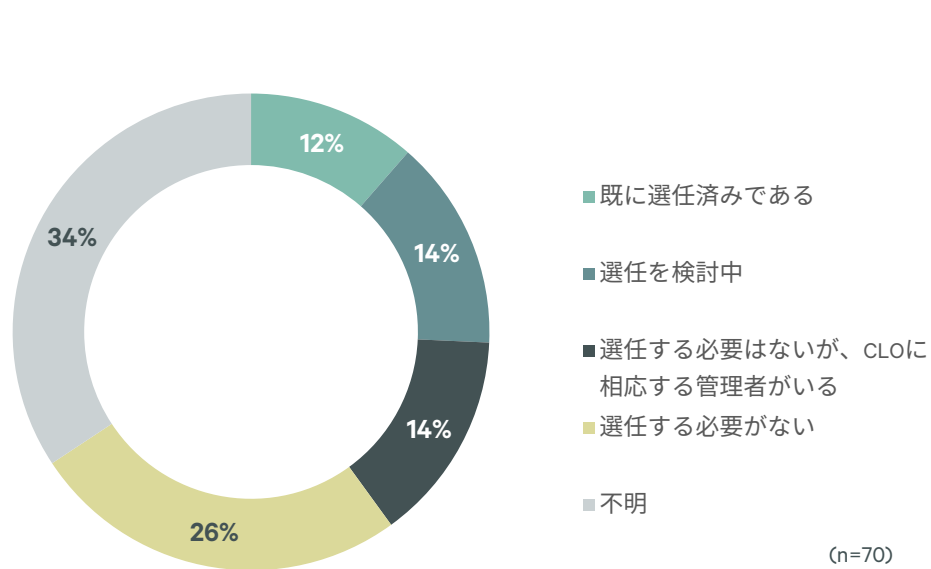
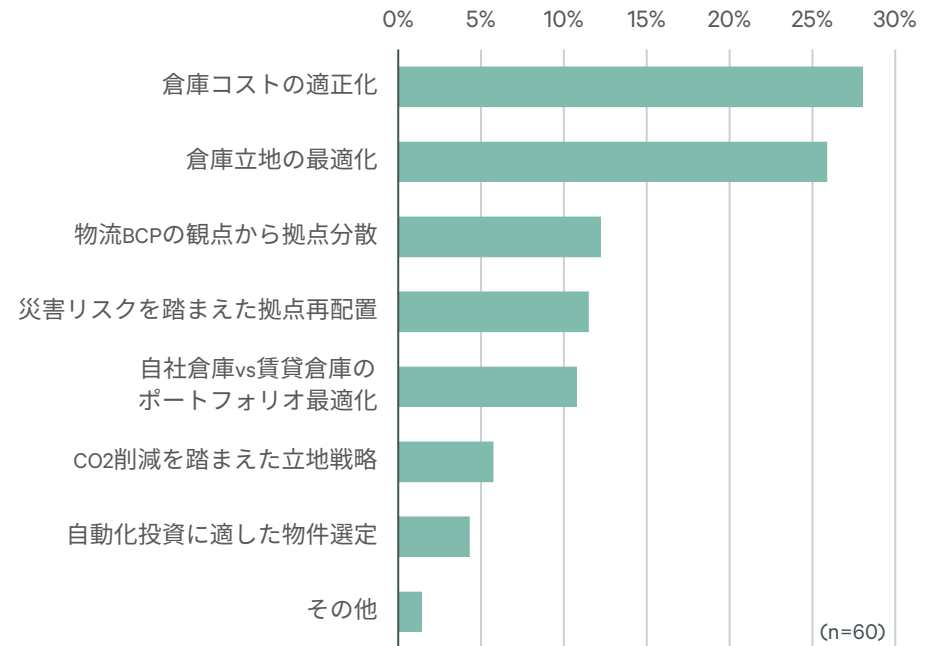


Figure 11: CLOが担う不動産関連の重要な役割（複数選択可）

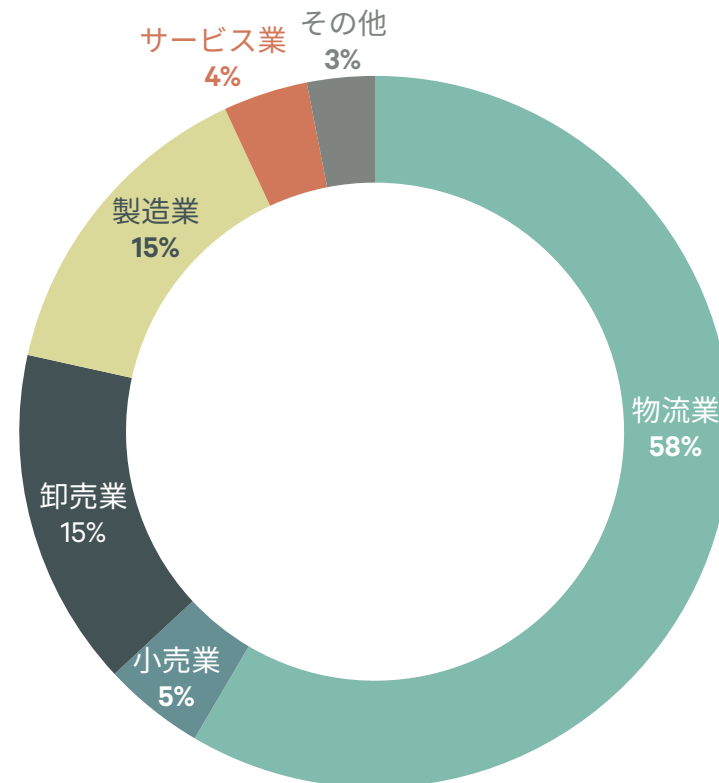


出所: CBRE「物流施設利用に関するテナント調査 2026」、2026年3月

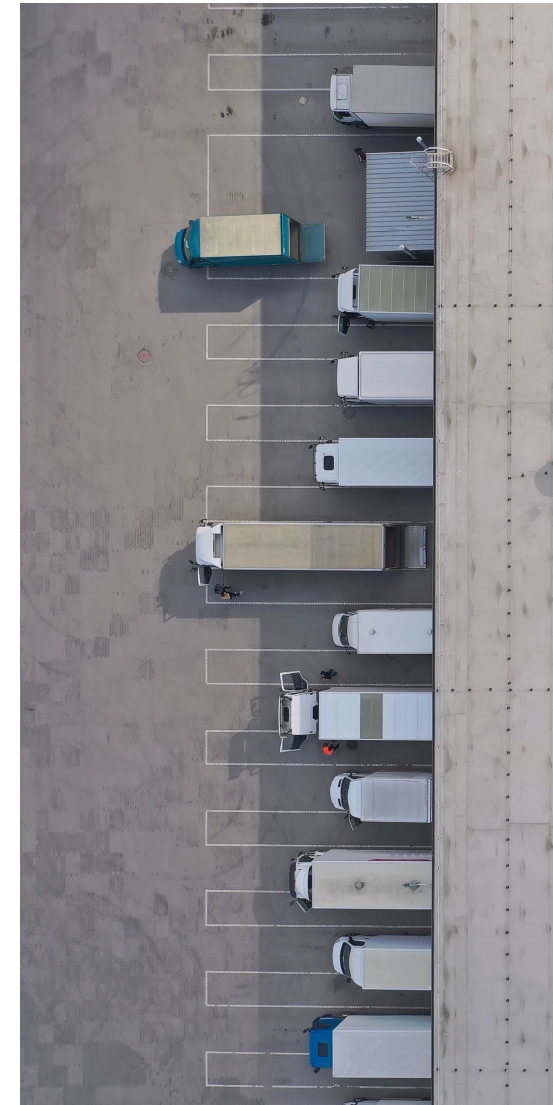
*2026年4月から物流効率化法が改正され、年間総重量9万トン以上の荷物を扱う企業（特定荷主）に対し、物流統括管理者（CLO）の設置が義務付けられた。

調査概要

- 調査方法及び調査期間
- 調査方法：WEBによるテナント調査
- 調査期間：2026年2月25日～3月11日
- 調査対象：物流施設ユーザー企業
- 回答者数：260
 - 物流企業 152
 - 荷主企業 108



出所: CBRE 「物流施設利用に関するテナント調査 2026」、2026年3月



Contacts

Japan Research

平井 貴

アソシエイトディレクター
インダストリアルチーム

takashi.hirai2@cbre.com

高橋 加寿子

シニアディレクター
インダストリアルチームリーダー

kazuko.takahashi@cbre.com

工藤 正幸

シニアリサーチャー
インダストリアルチーム

masayuki.kudo@cbre.com

羽仁 千夏

シニアディレクター
リサーチヘッド

chinatsu.hani@cbre.com

© Copyright 2026. 無断転載を禁じます。本レポートは、事業用不動産市場に関するCBREの現在の見解に基づいて誠実に作成されています。CBREは、その見解が本資料作成日現在の市場動向を反映していると考えているものの、それらは重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。また、CBREの見解の殆どは、現在の市場環境に対するCBRE独自の分析に基づく意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性もあります。CBREは、その意見、予測、分析、または市場環境が後に変化した場合、本レポート中の見解を更新する義務を負いません。

本レポートは、CBREが発行する有価証券、もしくは他社が発行する有価証券の将来的なパフォーマンスを示唆するものではありません。特定の投資や投資戦略に関してはお客様ご自身で独自に検討する必要があります。CBREは、投資の適合性について評価する責任を一切負いません。本レポートを開覧された方は、本レポートの情報の正確性、完全性、妥当性、あるいはその利用に起因するCBREおよびその関連会社、役員、取締役、社員、エージェント、アドバイザー、代表者に対する一切の請求権を放棄したものとみなされます。

CBRE