

首都圏の空室率7.8%に低下、賃料上昇は対前期比+1.5% 東京ベイエリアの賃料は+5.3%、外環道エリアは+2.6%

▼ -1.4pp 前期比

首都圏LMT*空室率 Q2

▲ +0.2pp 前期比

近畿圏LMT*空室率 Q2

▼ -0.9pp 前期比

中部圏LMT*空室率 Q2

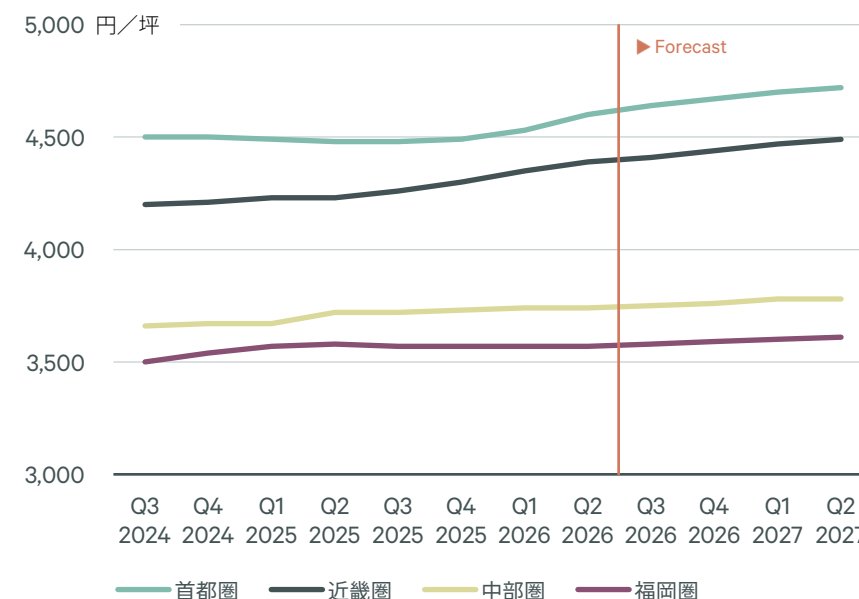
▲ +3.1pp 前期比

福岡圏LMT*空室率 Q2

*大型マルチテナント型物流施設

- **首都圏**大型マルチテナント型物流施設（LMT）の空室率は7.8%、対前期比1.4ポイント低下。新規供給5棟の竣工時稼働率は5割を超え、既存物件では複数の大型成約があり、新規需要は過去5年平均を大幅に上回った。実質賃料は全体では4,600円／坪、対前期比1.5%上昇。4エリア全てで賃料が上昇、特に内側2エリアの上昇が際立つ。
- **近畿圏**LMTの空室率は2.4%、対前期比0.2ポイント上昇。新規供給3棟のうち1棟が満床で竣工した。既存物件の空室消化が進み、空室が長期化していた1棟が満床となった。実質賃料は4,390円／坪、対前期比0.9%上昇。中心部の高スペック物件が賃料上昇を牽引している。
- **中部圏**LMTの空室率は15.9%、対前期比0.9ポイント低下。新規供給2棟はまとまった空室が残ったが、既存物件では空室消化が進み、4棟が満床となった。実質賃料は3,740円／坪、対前期比で横ばい。
- **福岡圏**LMTの空室率は11.4%、対前期比3.1ポイント上昇。新規供給3棟のうち1棟が満床で竣工した。一部の既存物件では空室が長期化してきている。実質賃料は3,570円／坪、対前期比横ばい。

Figure 1: 実質賃料指数（4大都市圏）



出所: CBRE, Q2 2026

首都圏

4エリア全てで空室率低下、 東京ベイエリアの賃料上昇率は過去最高の+5%超

今期（Q2）の首都圏大型マルチテナント型物流施設（LMT）の空室率は7.8%、対前期比1.4ポイント低下。空室率が8%を下回るのは2022年Q4（5.6%）以来。今期の新規供給5棟9.8万坪の竣工時稼働率は5割を超えた。新規需要は18.9万坪で、過去5年平均の13.4万坪を大幅に上回った。ECや食品で大型の成約が複数みられ、二次空室の埋め戻しも進んだ。来期Q3は20.2万坪、Q4は8.7万坪の新規供給があるが、2027年は通年でも13.3万坪に縮小する見込み。今後の新規供給物件のプレリーシングが進んでいることから、2027年にかけて、空室率は低下基調を維持する見通しである。

首都圏全体の実質賃料は4,600円／坪、対前期比1.5%上昇した。内側2エリアの上昇が際立っており、上昇ペースが加速している。

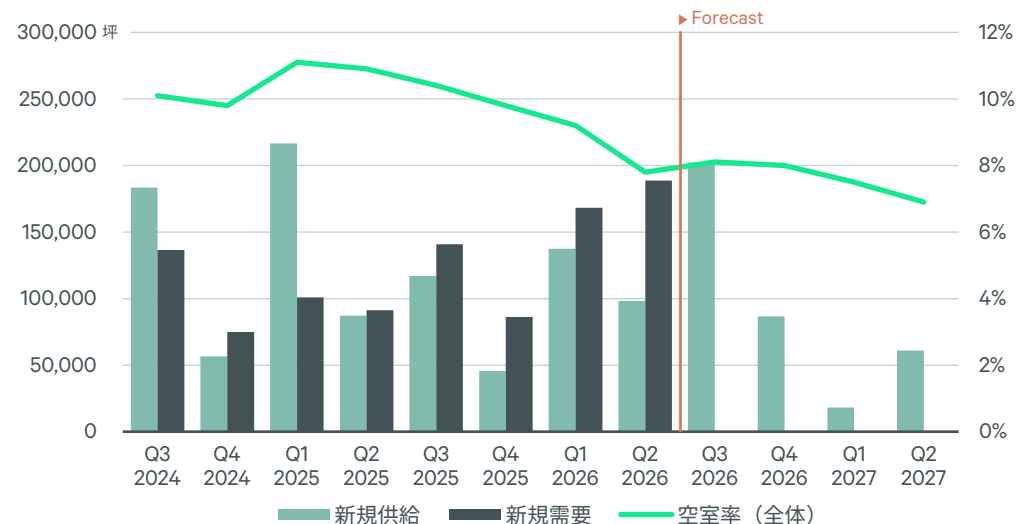
東京ベイエリアの空室率は3.2%、対前期比で0.9ポイント低下した。新規供給1棟が満床で竣工した。今後の開発計画はなく、既存物件の空室消化も進んでおり、需給の逼迫が強まっている。実質賃料は8,490円／坪、対前期比+5.3%と四半期ベースで過去最も高い上昇率を更新した。新規供給が賃料上昇を牽引し、既存の高スペック物件の賃料が引き上げられている。

外環道エリアの空室率は2.4%、対前期比で1.2ポイント低下した。今期は新規供給がなく、既存物件の空室消化が進展した。空室を残す物件は4棟のみである。来期（Q3）に新規供給7.7万坪が控えているため空室率は上昇するものの、上昇幅は限定的となる見込み。実質賃料は5,590円／坪、対前期比で2.6%上昇した。埼玉県の新規供給物件のリーシングが順調に進んでいることが、賃料上昇を後押ししている。

国道16号エリアの空室率は7.6%、対前期比で1.3ポイント低下した。神奈川県内陸部の新規供給3棟のうち、2棟が高稼働で竣工した。既存物件においては、神奈川県内陸部の物件で製造業、アパレル、日用品といった幅広い業種で需要がみられ、大きく空室消化が進んだ。実質賃料は4,580円／坪、対前期比で0.4%上昇。空室の少ない千葉県や東京都多摩方面では賃料上昇が続いた。

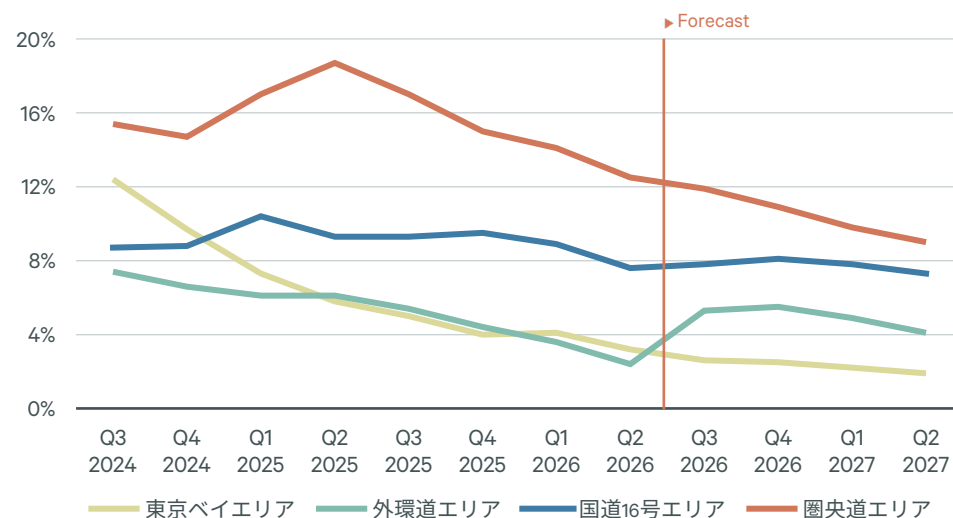
圏央道エリアの空室率は12.5%、対前期比1.6ポイント低下した。新規供給は埼玉県の1棟で大きく空室を残し竣工した。一方、既存物件では、茨城県の数物件で空室消化が進んだ。高スペックでまとまった面積を、割安な賃料で確保できる物件が需要を取り込んでいる。実質賃料は3,550円／坪、対前期比+0.9%と2期連続で上昇した。

Figure 2: 首都圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q2 2026

Figure 3: 首都圏LMT エリア別空室率



出所: CBRE, Q2 2026

近畿圏

全域で賃料上昇、好立地・高スペック物件が牽引

近畿圏LMTの今期（Q2）の空室率は2.4%、対前期比0.2ポイント上昇した。今期の新規供給は3棟で、そのうち1棟が満床で竣工した。既存物件においては、築浅の数棟で空室が消化されたほか、長期にわたり空室を抱えていた大阪府内の1棟も満床となった。需要面では、EC関連の動きが引き続き活発であることに加え、複数の物流企業による成約がみられた。中心部ではまとまった空室を有する物件は無くなり、2027年竣工予定の物件ですでにプレリーシングが本格化している状況である。2025年の新規供給38.9万坪と比べると、今後1年間の新規供給予定は5棟9.2万坪と少なく、いずれの物件においてもテナントの内定が進んでいるとみられる。このため、空室率は今後も低い水準を維持すると予想される。

実質賃料は4,390円／坪、対前期比0.9%の上昇となった。近畿圏全域で需給が逼迫していることから、全ての地域で賃料は上昇基調となった。中でも賃料水準が最も高い中心部の立地でダブルランプウェイを付帯する高スペックの物件が、賃料上昇を牽引している。

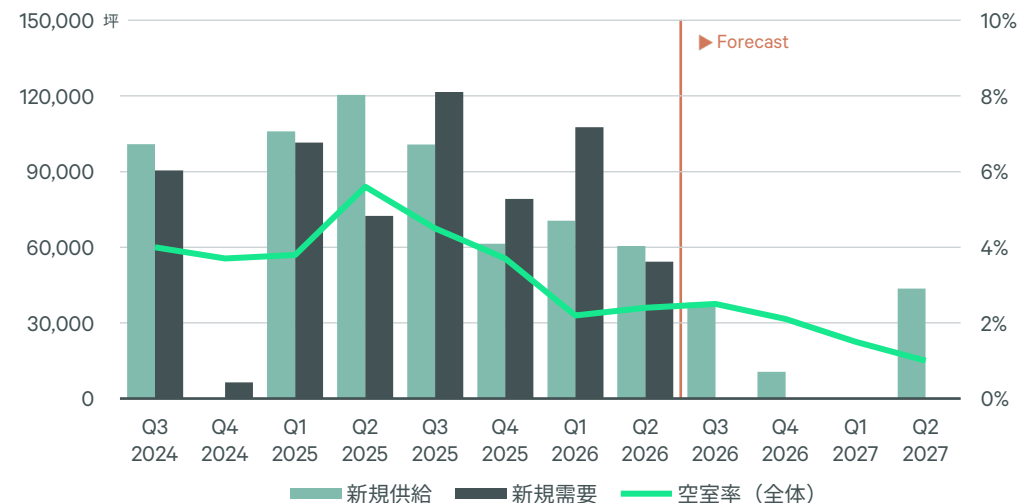
中部圏

空室率は低下傾向、既存物件の空室消化進む

中部圏LMTの今期の空室率は15.9%、対前期比0.9ポイント低下した。新規供給は2棟で、一部の区画でテナントが決定したものの、まとまった空室が残った。その一方で、既存物件では多数の空室が消化され、4棟の物件が満床となった。今期の新規需要は3.0万坪と、過去5年間の四半期平均2.8万坪を上回った。需要としては、物流企業を中心に製造業や飲料関係の成約がみられた。2026年Q3、Q4には新規供給の予定がなく、二次空室の発生も一巡したことから、空室率は2026年Q4にかけて低下すると見込まれる。

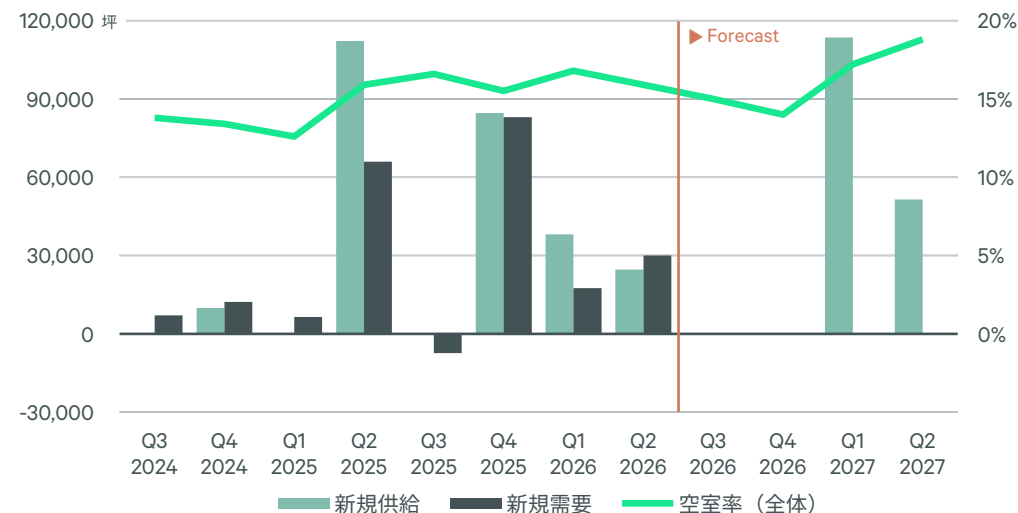
実質賃料は3,740円／坪、対前期比横ばい。テナントが立地やスペックの高さなど利便性をより重視する傾向にあることから、物件ごとの賃料変動には強弱がみられた。

Figure 4: 近畿圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q2 2026

Figure 5: 中部圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q2 2026

福岡圏

空室率11.4%へ上昇、今後も新規供給が続く

福岡圏LMTの今期（Q2）の空室率は11.4%、対前期比3.1ポイント上昇した。今期の新規供給3棟のうち、古賀市の1棟は食品を扱うテナントにより満床で竣工したが、他の2棟は全空での竣工となった。福岡市周辺では空室が限定的であるものの、鳥栖・小郡方面では2025年以降に竣工した物件で空室消化が進んでおらず、全てが空室を抱えた状態である。今後1年間で福岡圏全体ではさらに9棟の竣工が予定されているため、空室率は一段と上昇する予想である。

実質賃料は3,570円／坪、対前期比横ばいとなった。テナントの動きが鈍い状況であることから、賃料が上昇しにくい環境にある。

地方中核都市

荷主企業による地方拠点の拡充の動き

札幌圏では新規供給はなく、既存物件において物流企業の増床など複数の空室消化が進んだ。また、北海道初となるマルチテナント型冷凍冷蔵倉庫開発が予定されるなどマーケットの裾野が広がっている。

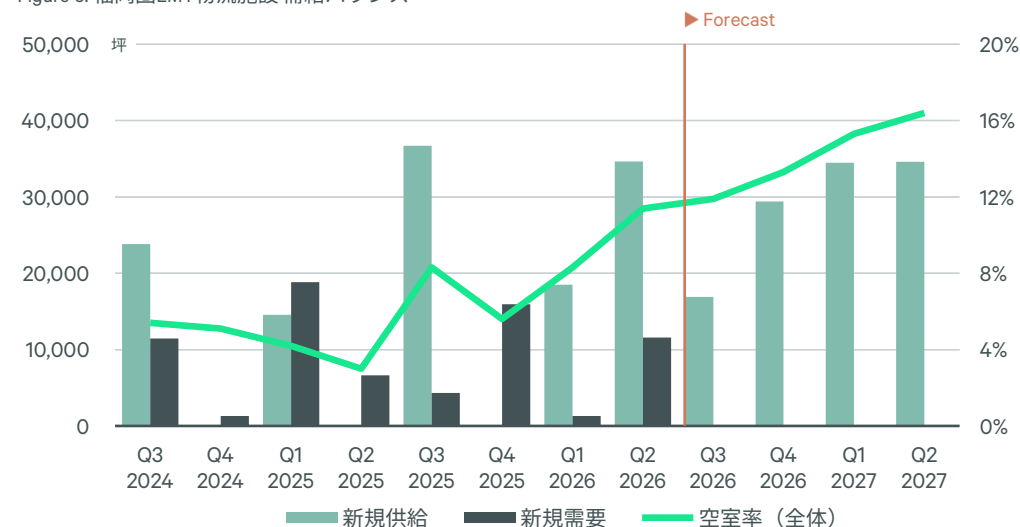
仙台圏では、1棟1.2万坪の新規供給があった。既存物件含め今期成約はなかったが、荷主企業からの引き合いがあるようだ。岩手県では1棟0.6万坪が竣工した。このほか2027年に3棟2.5万坪の新規供給が予定されており、賃貸市場は、仙台圏の2分の1に成長する見通しである。

岡山圏では新規供給はなく、逼迫した需給バランスが続いている。

広島圏でも足元で空室がない状態が続いているが、半導体関連のニーズが出てきているようだ。

賃料水準は、札幌圏、岡山圏、広島圏で上昇し、仙台圏は横ばいであった。

Figure 6: 福岡圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q2 2026

Figure 7: 大型マルチテナント型物流施設（LMT）空室率・実質賃料指数

		空室率			実質賃料指数（円／坪）			
		Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	対前期比
首都圏	首都圏	9.8%	9.2%	7.8%	4,490	4,530	4,600	+1.5%
	東京ベイエリア	4.0%	4.1%	3.2%	7,730	8,060	8,490	+5.3%
	外環道エリア	4.4%	3.6%	2.4%	5,370	5,450	5,590	+2.6%
	国道16号エリア	9.5%	8.9%	7.6%	4,550	4,560	4,580	+0.4%
	圏央道エリア	15.0%	14.1%	12.5%	3,480	3,520	3,550	+0.9%
近畿圏		3.7%	2.2%	2.4%	4,300	4,350	4,390	+0.9%
中部圏		15.5%	16.8%	15.9%	3,730	3,740	3,740	±0.0%
福岡圏		5.6%	8.3%	11.4%	3,570	3,570	3,570	±0.0%

出所: CBRE, Q2 2026

* 過去の時系列データは、有料の当社事業用不動産ポータルサイトCREIS JAPANをご参照ください。

調査概要

大型マルチテナント型 物流施設（LMT）	対 象 地 域	首都圏：東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県を中心とする地域（323棟） 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府を中心とする地域（107棟） 中部圏：愛知県を中心とする地域（62棟） 福岡圏：福岡県、佐賀県を中心とする地域（52棟）
	対 象 施 設	首都圏、近畿圏：延床面積10,000坪以上 中部圏、福岡圏：延床面積5,000坪以上 原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設
	空 室 率	(1) 3月末 (2) 6月末 (3) 9月末 (4) 12月末 時点集計 空室は集計時点で即入居可能であるものを対象（新築施設は竣工済みのものが対象）
	実質賃料指数	新規契約する場合、調査時点で成約すると想定される賃料（共益費含む） 契約期間、フリーレント期間を考慮した実質的な月額賃料を基に算出した指数

Contacts

高橋 加寿子
シニアディレクター

kazuko.takahashi@cbre.com

平井 貴
アソシエイトディレクター

takashi.hirai2@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。本レポートを閲覧された方は、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。



本社

東京都千代田区丸の内2-1-1
明治安田生命ビル
03 5288 9288

金沢

金沢市広岡3-3-11
J.NODE金沢IV
076 224 6310

関西支社

大阪府大阪市北区大深町4-20
グランフロント大阪 タワーA
06 6292 1800

名古屋

名古屋市中区栄4-1-1
中日ビル
052 238 1055

札幌

札幌市中央区北3条西4-1-1
日本生命札幌ビル
011 231 6931

広島

広島市中区袋町3-17
シンシヨービル
082 243 9321

仙台

仙台市青葉区中央1-2-3
仙台マークワン
022 262 5651

福岡

福岡市中央区天神2-8-35
天神住友生命FJ
ビジネスセンター
092 686 6950