

首都圏の圏央道エリアで過去最大の新規需要、近畿圏も新規需要は過去最大

▼ **-0.5pp** 前期比
首都圏LMT*空室率 Q3

▼ **-0.6pp** 前期比
近畿圏LMT*空室率 Q3

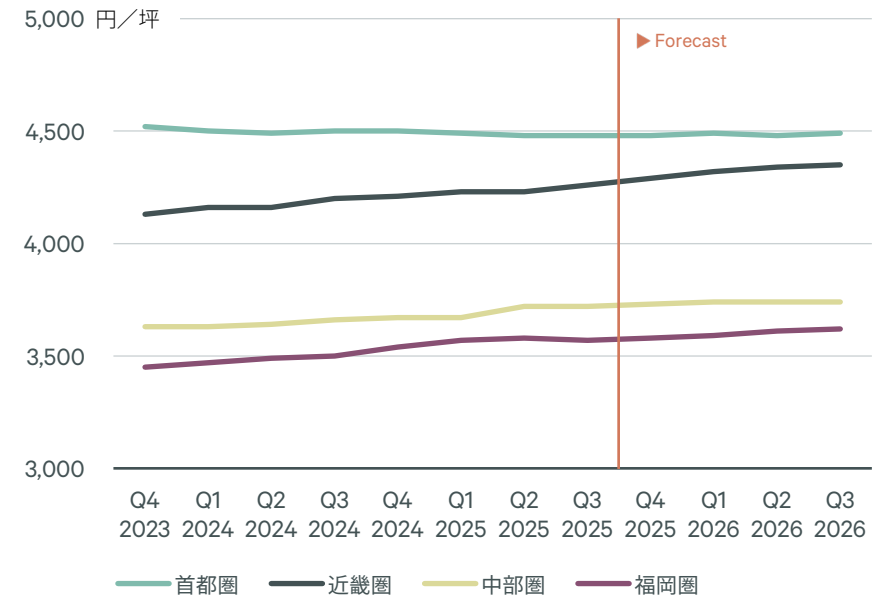
▲ **+0.7pp** 前期比
中部圏LMT*空室率 Q3

▲ **+5.3pp** 前期比
福岡圏LMT*空室率 Q3

*大型マルチテナント型物流施設

- 今期 (Q3) の**首都圏**大型マルチテナント型物流施設 (LMT) の空室率は10.4%、対前期比0.5ポイント低下した。新規供給3棟のうち2棟は高稼働で竣工となり、一般消費財で大規模な需要がみられた。実質賃料は全体では4,480円/坪、対前期比で横ばい。空室率が低下した東京ベイエリア、外環道エリアと圏央道エリアでは賃料が上昇した。
- **近畿圏**LMTの空室率は5.0%で、対前期比0.6ポイント低下した。今期の新規供給は3四半期連続の10万坪超えとなる4棟11.3万坪となった。新規需要も12.2万坪で、四半期ベースの過去最大となった。拡張や新規開設に加えて、立地改善や複数拠点の集約を目的とした移転もみられる。実質賃料は4,260円/坪、対前期比0.7%上昇した。新規供給2棟が高稼働で竣工した中心部では賃料が上昇した。
- **中部圏**LMTの空室率は16.6%で、対前期比0.7ポイント上昇した。新規供給は無く、築浅の物件でテナントが複数決定したが、郊外に立地する複数の既存物件で空室が発生した。実質賃料は3,720円/坪、対前期比横ばいとなった。
- **福岡圏**LMTの空室率は8.3%、対前期比5.3ポイント上昇した。今期の新規供給は福岡県小郡市の3棟で、いずれも大きく空室を残して竣工した。実質賃料は3,570円/坪、対前期比0.3%下落した。

Figure 1: 実質賃料指数 (4大都市圏)



出所: CBRE, Q3 2025

首都圏

圏央道エリアで過去最大の新規需要、首都圏空室率は緩やかに低下

今期（Q3）の首都圏大型マルチテナント型物流施設（LMT）の空室率は10.4%、対前期比0.5ポイントの低下。今期の新規供給3棟11.8万坪の竣工時稼働率は5割弱となった。一部既存物件で二次空室が発生したものの、他の既存物件で大きく空室消化が進み、今期の新規需要は14.5万坪と、過去5年間の四半期平均12.6万坪を上回った。アパレルや食品などの一般消費財で大型の成約がみられた。今後の新規供給は外環道エリアで増加する一方、圏央道エリアでは減少するため、空室率は緩やかに低下する見通しである。

首都圏全体の実質賃料は4,480円/坪、対前期比で横ばい。空室率が低下した東京ベイエリア、外環道エリアと圏央道エリアで賃料が上昇した。

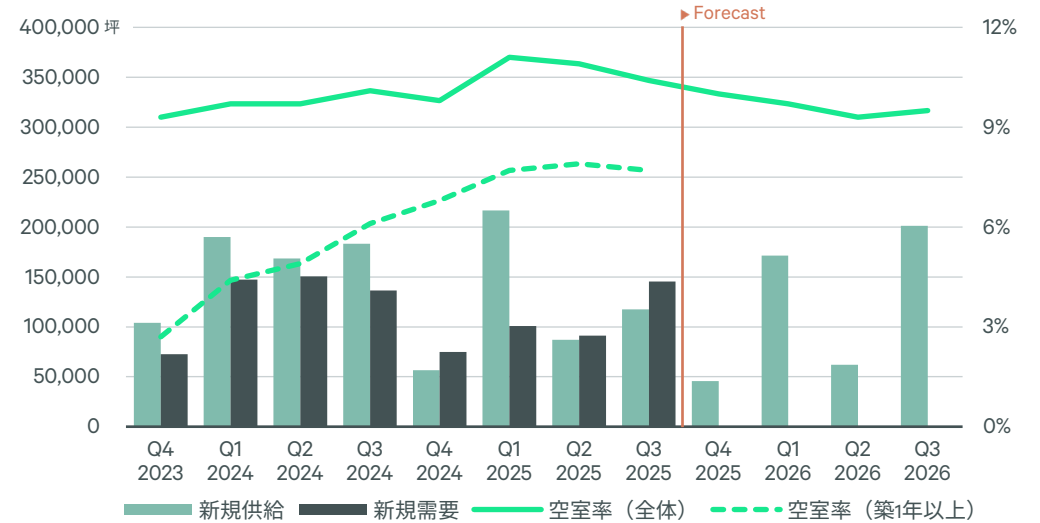
東京ベイエリアの空室率は5.0%、対前期比-0.8ポイントと、4期連続で低下した。今期は既存物件の小規模区画でテナントが決定した。実質賃料は7,690円/坪、対前期比0.3%上昇した。

外環道エリアの空室率は4.9%、対前期比で1.2ポイント低下した。埼玉県三郷市の新規供給1棟は高稼働で竣工したほか、既存物件でも空室消化が進んだ。今期竣工物件を含めて、ランプウェイを備えた物件が、来年末までに複数棟竣工予定である。竣工が近づくにつれて、物流会社を中心にこれらの物件に具体的に入居を検討する企業が増えているようだ。実質賃料は5,340円/坪、対前期比で0.4%上昇した。

国道16号エリアの空室率は9.3%、対前期比で横ばいだった。千葉県の新規供給1棟は大きく空室を残して竣工した。神奈川県では、築浅の物件で複数の区画が成約したことにより空室消化が進んだものの、数棟で二次空室が発生した。今期の新規需要は2.3万坪と過去5年平均の7.0万坪を下回った。実質賃料は4,550円/坪、対前期比で横ばい。神奈川県と埼玉県の賃料は横ばいであったが、空室の少ない千葉県ではランプウェイ型施設で賃料が上昇したため、千葉県の賃料は上昇した。

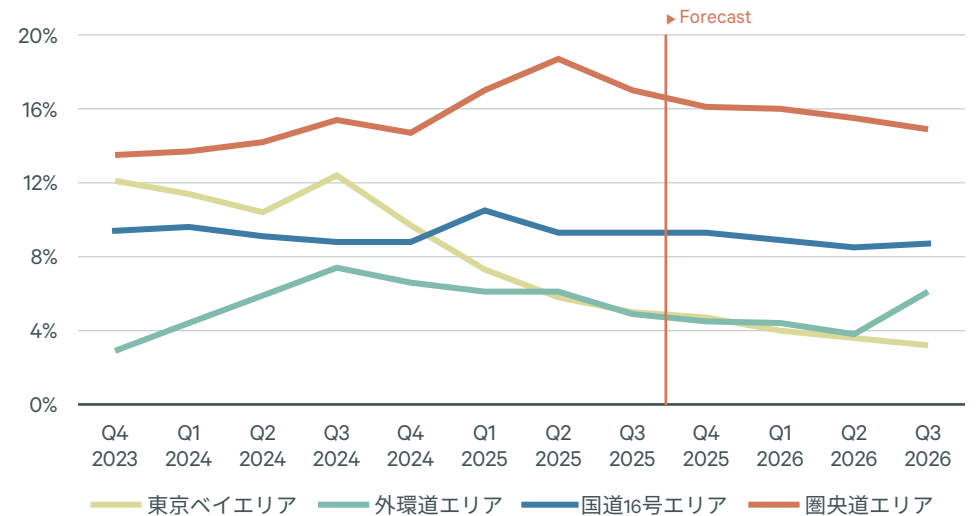
圏央道エリアの空室率は17.0%、対前期比1.7ポイントの低下となった。千葉県の新規供給1棟は高稼働で竣工した。また既存物件でも、埼玉県、茨城県、千葉県の幅広い地域でアパレル等による空室消化が進んだ。今期の新規需要は9.4万坪と、四半期ベースで過去最大だった8.8万坪（2018年Q4）を上回る高水準となった。実質賃料は3,480円/坪、対前期比で0.3%上昇した。茨城県の賃料は下げ止まりの兆しがみられる。

Figure 2: 首都圏LMT物流施設 需給バランス



* 首都圏エリアの Q2 2025 空室率 (築1年以上) 前期発表の 8.0% → 7.9%に修正
出所: CBRE, Q3 2025

Figure 3: 首都圏LMT エリア別空室率



* 圏央道エリアの Q4 2024 空室率 14.8% → 14.7%に修正
出所: CBRE, Q3 2025

近畿圏

新規需要は四半期ベースで過去最大の12.2万坪

近畿圏LMTの今期（Q3）の空室率は5.0%で、対前期比0.6ポイント低下した。新規供給は3四半期連続の10万坪超えとなる4棟11.3万坪で、竣工時稼働率は80%を超えた。テナントや荷物の種類をみると、食品、日用品、アパレル、ECなど幅広く、需要層が厚いことがうかがえる。また、複数の築浅の既存物件でも空室が消化された。今期の新規需要は12.2万坪で、四半期ベースの過去最大となった。拡張や新規開設に加えて、立地改善や複数拠点の集約を目的とした移転もみられる。来期2025年Q4や2026年上半期に竣工予定の物件のプレリーシングも順調で、二次空室が発生する可能性のある物件は少ない。一方で今後1年の新規供給は四半期平均5.4万坪に落ち着いてくるため、空室率は3%台へ低下すると見込まれる。

実質賃料は4,260円/坪、対前期比0.7%上昇となった。名神高速道路に沿った中心部では、2棟が高稼働で竣工したことによりテナントの選択肢は狭まっていることから、賃料水準が上昇した。また、郊外でも空室が減少した地域にあるランプウェイ付きの物件では、賃料上昇がみられた。

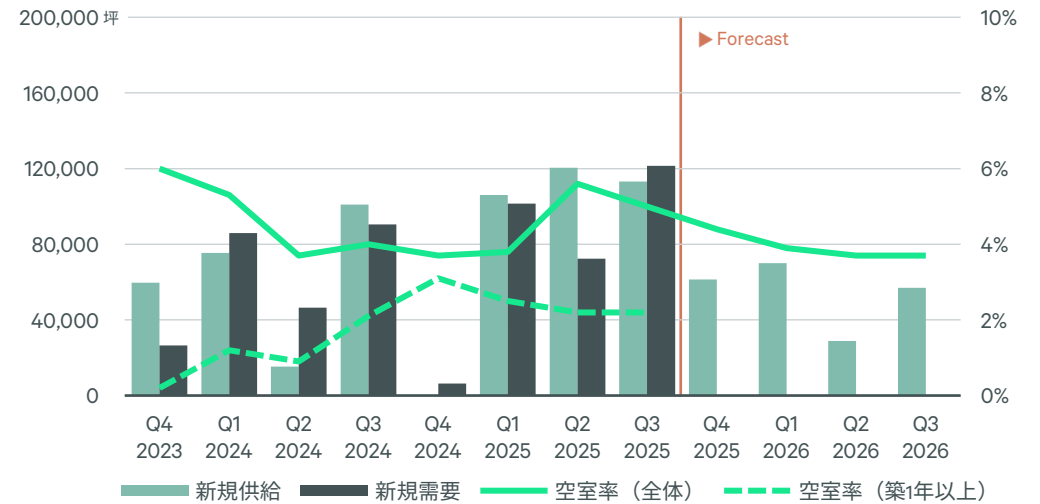
中部圏

立地により異なるリーシング状況

中部圏LMTの今期の空室率は16.6%で、対前期比0.7ポイント上昇した。新規供給はなく、築浅の物件でテナントが複数決定したが、主に郊外に立地する複数の既存物件で空室が発生した。特に愛知県・三重県の湾岸地域ではテナントの動きが鈍く、空室消化にはまだ時間が掛かりそうだ。一方で、来期2025年Q4に名古屋市や大府市で竣工予定の3棟はいずれもテナントの内定が進展している。立地により引き合いの強さが大きく異なる状況だ。

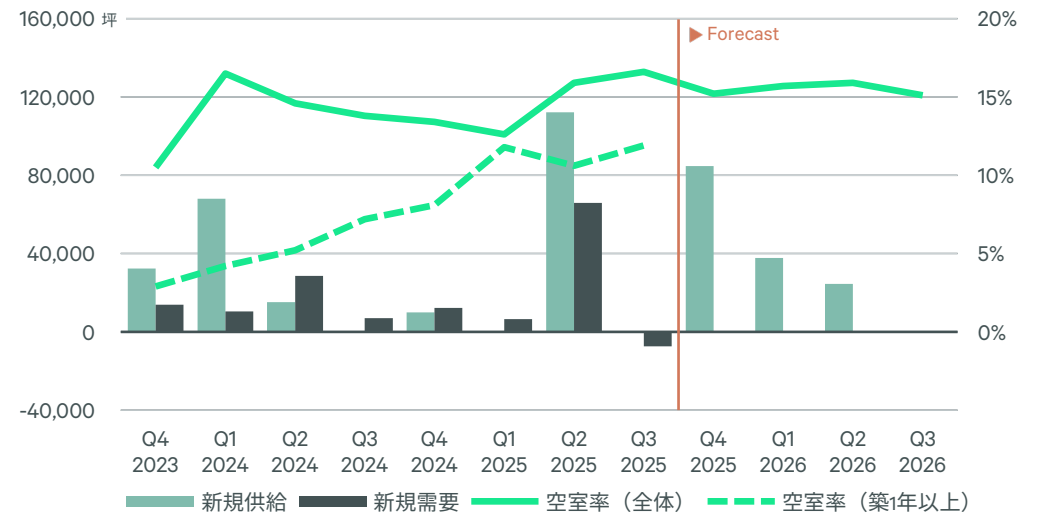
実質賃料は3,720円/坪、対前期比横ばいとなった。ただし、需要の強弱によって賃料の変動がみられるため、地域間の賃料差は開く傾向にある。

Figure 4: 近畿圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q3 2025

Figure 5: 中部圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q3 2025

福岡圏

鳥栖・小郡方面でテナント誘致競争が激化

福岡圏LMTの今期(Q3)の8.3%、対前期比5.3ポイント上昇した。今期の新規供給は福岡県小郡市の3棟で、いずれも大きく空室を残して竣工した。鳥栖方面では、今期3棟に加えて今後1年間で2棟が竣工予定で、テナントとしては物件の選択肢が豊富にある。そのため、同じ地域内でも鳥栖JCTとの距離や区画の大きさによってテナントの引き合いに強弱が出ている模様だ。また、テナントは配送や庫内作業の効率化を一層重要視するようになったため、平面使いが可能なランプウェイのある施設を選好する傾向がある。

実質賃料は3,570円/坪、対前期比0.3%下落した。賃料水準が低い地域で3棟が竣工したことが平均を押し下げたが、既存物件は押しなべて横ばいだった。

地方中核都市

地方都市各地で賃料は上昇傾向

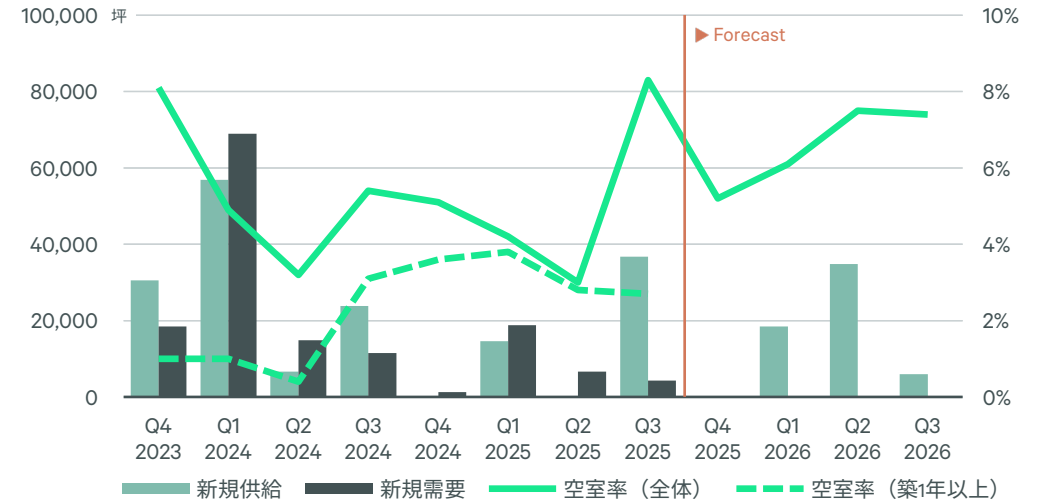
今期は、地方都市各地で数千坪単位の新規需要が確認された。札幌圏では新規供給がなかったものの、小売業による既存物件の空室消化が進展した。他にも一般消費財の卸売業から集約移転の引き合いがあるようだ。

仙台圏では新規供給が1棟あり、一部区画で物流会社の成約があった。また岩手県でも既存物件1棟が満床となった。両物件ともに、取扱荷物は一般消費財とみられる。

岡山圏では今期の新規供給1棟が満床となり、空室が全くない状況が続いている。広島圏でも空室は全くなく、新規供給もなかった。今後の新規供給は岡山圏で2025年にもう1棟、広島圏で2028年に1棟と限定的である。

賃料は、札幌圏、岡山圏及び広島圏で上昇。仙台圏では割安なエリアでの新規供給があったため横ばいだったが、既存物件では上昇傾向だった。

Figure 6: 福岡圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q3 2025

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)					
			Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	対前期比
首都圏	首都圏	全体	10.1%	9.8%	11.1%	10.9%	10.4%	4,500	4,500	4,490	4,480	4,480	±0.0%
		築1年以上	6.1%	6.8%	7.7%	7.9%	7.7%						
	東京ベイエリア	全体	12.4%	9.7%	7.3%	5.8%	5.0%	7,580	7,590	7,620	7,670	7,690	+0.3%
		築1年以上	7.5%	5.0%	3.0%	3.3%	5.0%						
	外環道エリア	全体	7.4%	6.6%	6.1%	6.1%	4.9%	5,260	5,260	5,300	5,320	5,340	+0.4%
		築1年以上	3.2%	3.1%	5.0%	5.9%	4.3%						
	国道16号エリア	全体	8.8%	8.8%	10.5%	9.3%	9.3%	4,520	4,520	4,540	4,550	4,550	±0.0%
		築1年以上	5.6%	7.5%	8.2%	7.0%	7.1%						
	圏央道エリア	全体	15.4%	14.7%	17.0%	18.7%	17.0%	3,560	3,550	3,510	3,470	3,480	+0.3%
		築1年以上	9.3%	8.5%	10.0%	12.9%	12.1%						
	近畿圏	全体	4.0%	3.7%	3.8%	5.6%	5.0%	4,200	4,210	4,230	4,230	4,260	+0.7%
		築1年以上	2.1%	3.1%	2.5%	2.2%	2.2%						
中部圏	全体	13.8%	13.4%	12.6%	15.9%	16.6%	3,660	3,670	3,670	3,720	3,720	±0.0%	
	築1年以上	7.2%	8.1%	11.8%	10.6%	11.9%							
福岡圏	全体	5.4%	5.1%	4.2%	3.0%	8.3%	3,500	3,540	3,570	3,580	3,570	-0.3%	
	築1年以上	3.1%	3.6%	3.8%	2.8%	2.7%							

* 首都圏エリアの Q2 2025 空室率 (築1年以上) を前期発表の 8.0% → 7.9%に修正
* 圏央道エリアの Q4 2024 空室率 (全体) を 14.8% → 14.7%に修正
* 圏央道エリアの Q2 2025 空室率 (築1年以上) を前期発表の 13.0% → 12.9%に修正
出所: CBRE, Q3 2025

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（307棟） 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府を中心とする地域（101棟） 中部圏：愛知県を中心とする地域（55棟） 福岡圏：福岡県、佐賀県を中心とする地域（48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

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

関西支社

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

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

仙台

仙台市青葉区中央1-2-3
仙台マークワン
022 262 5651

横浜

横浜市西区北幸1-11-15
横浜STビル
045 316 4311

金沢

金沢市広岡3-3-11
JR金沢駅西第四NKビル
076 224 6310

名古屋

名古屋市中区栄4-1-1
中日ビル
052 238 1055

広島

広島市中区袋町3-17
シンシヨービル
082 243 9321

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

© Copyright 2025. 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。