

# 首都圏は空室率9.2%に低下、 圏央道を含む首都圏全てのエリアで賃料が上昇

▼ **-0.6pp** 前期比  
首都圏LMT\*空室率 Q1

▼ **-1.5pp** 前期比  
近畿圏LMT\*空室率 Q1

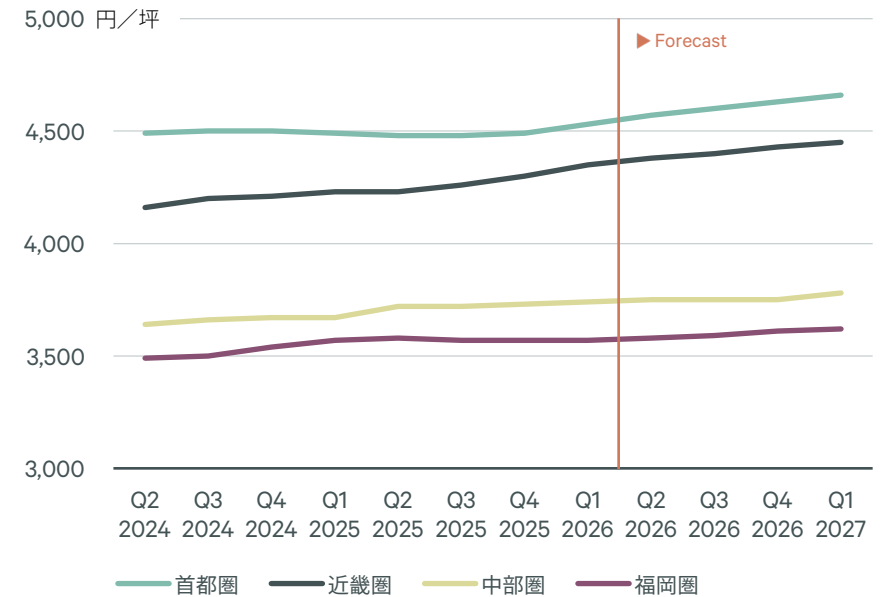
▲ **+1.3pp** 前期比  
中部圏LMT\*空室率 Q1

▲ **+2.7pp** 前期比  
福岡圏LMT\*空室率 Q1

\*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9.2%、対前期比0.6ポイント低下。新規供給8棟の竣工時稼働率は4割弱で、既存物件における大型の成約などで新規需要は過去5年平均を大幅に上回った。実質賃料は全体では4,530円/坪、対前期比0.9%上昇。東京ベイエリアの+4.3%を筆頭に、4エリア全てで賃料が上昇した。
- **近畿圏**LMTの空室率は2.2%、対前期比1.5ポイント低下。新規供給3棟が全て満床で竣工、今期の新規需要10.8万坪は四半期ベースで過去3番目の高水準だった。実質賃料は4,350円/坪、対前期比1.2%上昇。好立地の物件では賃料の上昇圧力が強まっている。
- **中部圏**LMTの空室率は16.8%、対前期比1.3ポイント上昇。新規供給2棟はいずれも空室を残して竣工したものの、空室消化が進んだ既存物件が複数あった。実質賃料は3,740円/坪、対前期比0.3%の上昇。
- **福岡圏**LMTの空室率は8.3%、対前期比2.7ポイント上昇。新規供給1棟は空室を残して竣工したが、既存物件では前期発生した空室が早くも満床となった。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, Q1 2026

## 首都圏

### 4エリア全てで賃料上昇、東京ベイエリアは+4%超

今期(Q1)の首都圏大型マルチテナント型物流施設(LMT)の空室率は9.2%、対前期比0.6ポイント低下。今期の新規供給8棟13.7万坪の竣工時稼働率は4割弱で、既存物件においては日用品やアパレルメーカーで大型の成約がみられた。新規需要は16.8万坪で、過去5年平均の12.9万坪を大幅に上回った。施設老朽化による移転需要や物価上昇による賃料の先高感から、幅広いエリアで需要が喚起されている。向こう数四半期の新規供給物件でもリーシングが進んでおり、空室率の低下基調は強まる見通しだ。

首都圏全体の実質賃料は4,530円/坪、対前期比+0.9%上昇した。4エリア全てで賃料が上昇した。

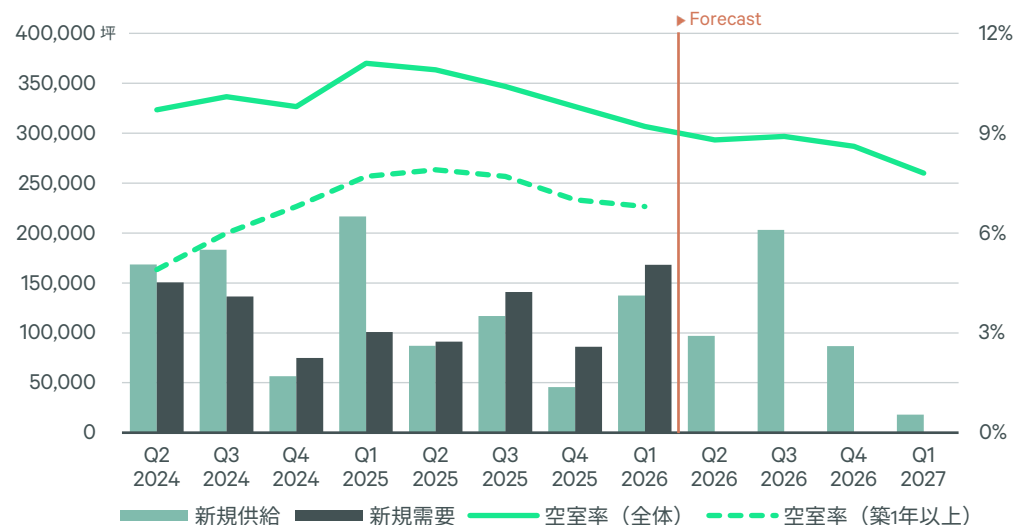
**東京ベイエリア**の空室率は4.1%、対前期比で0.1ポイント上昇した。既存物件でわずかな空室が発生したものの物件の選択肢は極めて少なく、物件の不足感が強まっている。実質賃料は8,060円/坪、対前期比4.3%上昇と四半期ベースで過去最も高い上昇率となった。賃料増額改定事例や、集計対象外の高スペックの物件で高額な募集賃料にもかかわらず引き合いが強いことが、このエリアの賃料を引き上げている。

**外環道エリア**の空室率は3.6%、対前期比で0.8ポイント低下した。埼玉県の新規供給2棟のうち、1棟が満床で竣工したが、1棟は大きく空室を残した。既存物件では築浅物件でリーシングが大きく進んだ。空室を残す物件は埼玉県の4棟のみである。実質賃料は5,450円/坪、対前期比で1.5%上昇した。千葉県湾岸部では強い需要を背景に、賃料の上昇基調が強まっている。

**国道16号エリア**の空室率は8.9%、対前期比で0.6ポイント低下した。千葉県内陸部の新規供給3棟は大きく空室を残して竣工したが、神奈川県複数の物件で空室消化が大きく進んだことが、空室率低下に寄与した。実質賃料は4,560円/坪、対前期比で0.2%上昇。神奈川県は横ばいだったが、空室の少ない千葉県や東京都下では上昇し、埼玉県でも小幅に上向いた。

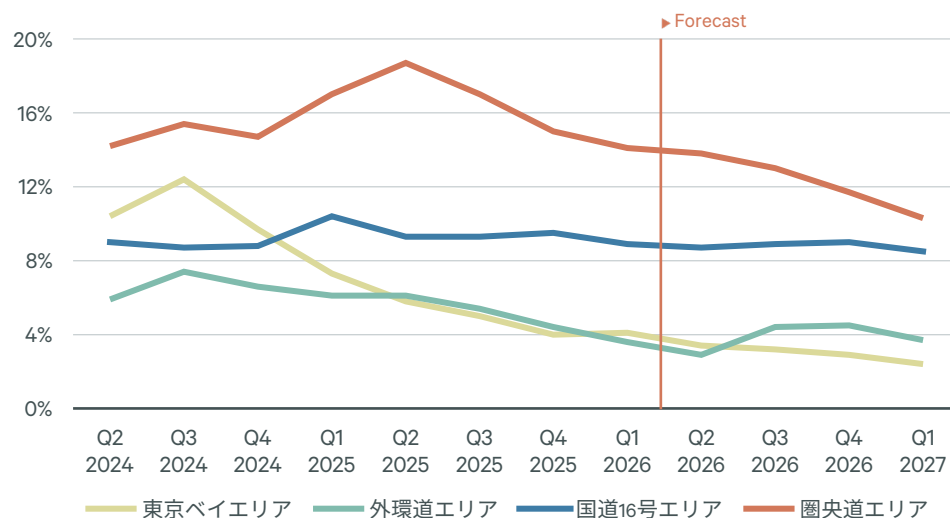
**圏央道エリア**の空室率は14.1%、対前期比0.9ポイント低下した。新規供給は埼玉県の3棟で、そのうち1棟は高稼働、2棟は大きく空室を残して竣工した。一方、既存物件では広い地域で空室消化が進み、4棟が今期満床となった。実質賃料は3,520円/坪、対前期比1.1%の上昇。内側のエリアで賃料の上昇傾向が強いことから、一部の地域では割安感が出ている。また、今後の新規供給の減少で需給が引き締まる可能性が意識されたことから、賃料が押し上げられた。

Figure 2: 首都圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q1 2026

Figure 3: 首都圏LMT エリア別空室率



出所: CBRE, Q1 2026

## 近畿圏

### 空室率は2.2%へ低下、賃料の上昇圧力が強まる

近畿圏LMTの今期（Q1）の空室率は2.2%で、対前期比1.5ポイント低下した。今期の新規供給3棟が全て満床で竣工し、既存物件も順調に空室面積が消化されて、空室が長引いていた奈良県の物件も満床となった。今期の新規需要10.8万坪は、四半期ベースで過去3番目の高水準を記録した。テナント需要としては物流企業だけでなく卸売業やECなど、荷主では食品、医薬品、工業製品など多様な業種・荷物で成約がみられた。中には10,000坪以上の大規模な成約も複数あった。2026年末までの竣工予定物件は、過去に大型の賃貸物件の供給が比較的小さい地域での開発が多いが、内定率は足元で50%程度まで進捗している。空室率は今後も2%以下の低い水準で推移する見通しである。

実質賃料は4,350円/坪、対前期比1.2%の上昇となった。特に交通アクセスや雇用確保に優れた立地、あるいは市街地に近い立地では、賃料上昇圧力が強まっている。近畿圏全域で3,000坪以上の空室のある物件は5棟まで減少し、将来の新規供給が乏しい地域もある。そのため、郊外の立地においても、立地の認知度が上がって再評価されたことにより賃料の上昇基調が続いている。

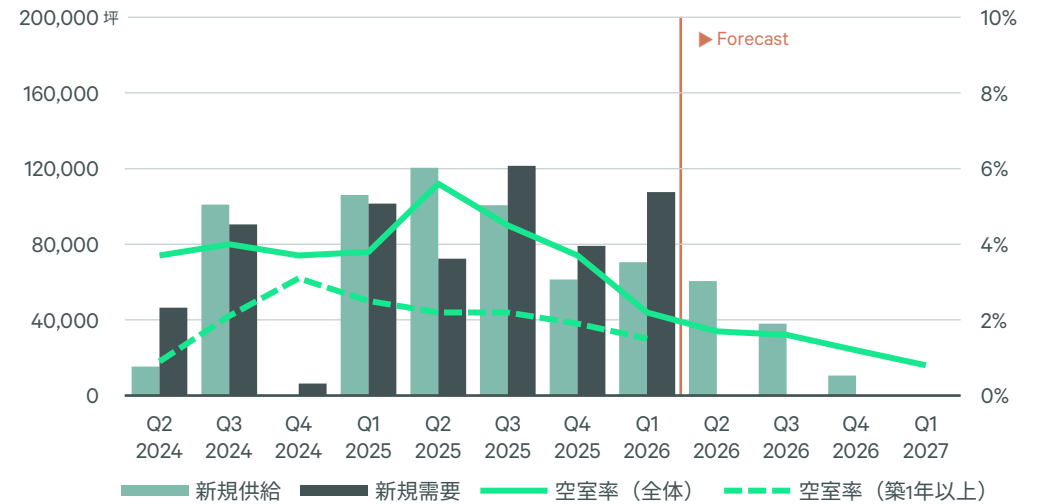
## 中部圏

### 製造業に加え、幅広い種類の荷物に需要

中部圏LMTの今期の空室率は16.8%、対前期比1.3ポイント上昇した。新規供給2棟はいずれも空室を大きく残して竣工した。一方で、空室消化が進んだ既存物件が複数あり、満床になった物件も2棟あった。従来から需要が強い製造業に加え、物流企業の荷主として食品やアパレル、住宅機器、医薬品などの幅広い荷物の成約がみられた。一般消費財のニーズが増えていること、複数拠点を集約するニーズが多いことが、最近の特徴である。

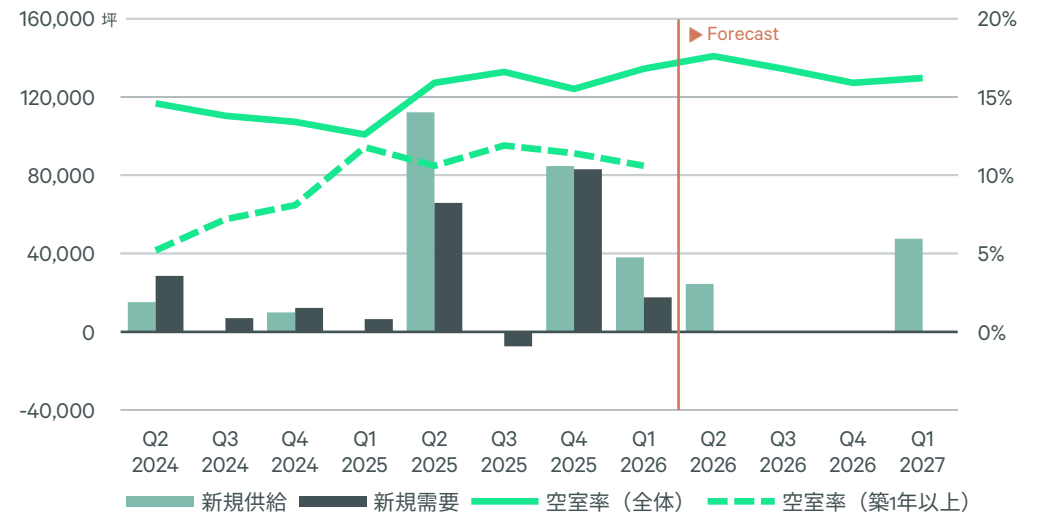
実質賃料は3,740円/坪、対前期比0.3%上昇した。郊外の割安感のある地域で賃料の底上げがみられた。

Figure 4: 近畿圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q1 2026

Figure 5: 中部圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q1 2026

## 福岡圏

### 今後の供給量は多く、空室率は上昇の可能性

福岡圏LMTの今期 (Q1) の空室率は8.3%、対前期比2.7ポイント上昇した。今期の新規供給は、鳥栖エリアの1棟が空室を大きく残して竣工した。今期は全般にテナントの動きは少なかった。現状では、2,000坪以下の小さい区画にニーズが集まる傾向にある。2026年は年間の新規供給が過去最大で、残り7棟8.1万坪がQ2以降に竣工予定である。いくつかの物件ではテナントの内定や引き合いがみられるものの、空室率は今後上昇すると見込まれる。

実質賃料は3,570円/坪、対前期比横ばいとなった。鳥栖・小郡方面に空室が増加してきたことや、多くの新規供給が控えていることから、賃料上昇は抑制されている。

## 地方中核都市

### 全4都市圏で賃料が上昇

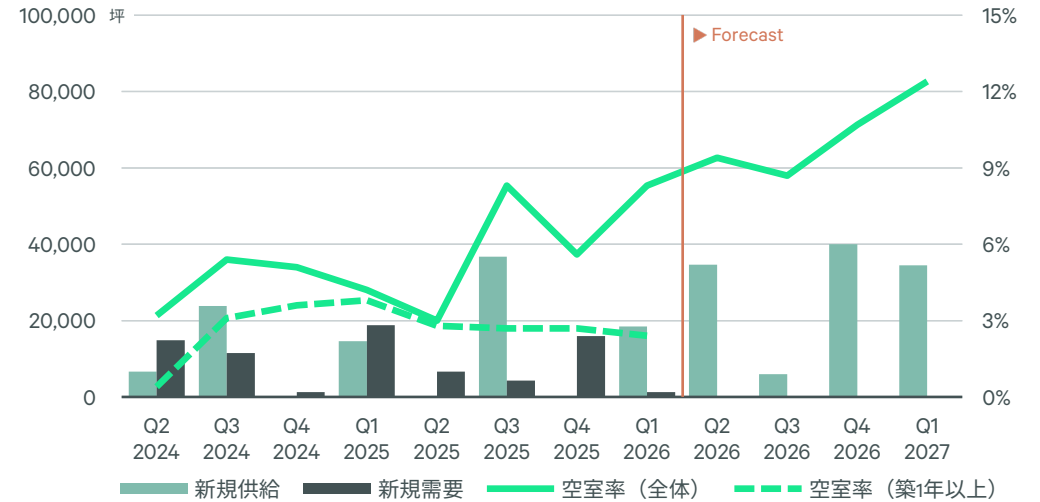
札幌圏では千歳市の新規供給1棟は空室を残したが、既存物件ではECや物流業による成約や館内増床したテナントもみられた。

東北地方においては、仙台圏では新規供給が3棟3.2万坪あったが、製造業を荷主とした成約が確認された。その他に日用品・雑貨など一般消費財のテナントの引き合いもみられる。岩手県でも1棟が竣工した。

岡山圏では新規供給はなく、既存物件での空室もないことから、タイトな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、今後は2028年に1棟の一部冷凍冷蔵対応のマルチテナント型物流施設が計画されている。

賃料水準は、需給逼迫や成約賃料の上昇がみられた札幌圏、仙台圏、岡山圏、広島圏の4都市圏全てで上昇した。

Figure 6: 福岡圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q1 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)			
		Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	対前期比
首都圏	首都圏	10.4%	9.8%	9.2%	4,480	4,490	4,530	+0.9%
	東京ベイエリア	5.0%	4.0%	4.1%	7,690	7,730	8,060	+4.3%
	外環道エリア	5.4%	4.4%	3.6%	5,340	5,370	5,450	+1.5%
	国道16号エリア	9.3%	9.5%	8.9%	4,550	4,550	4,560	+0.2%
	圏央道エリア	17.0%	15.0%	14.1%	3,480	3,480	3,520	+1.1%
近畿圏		4.5%	3.7%	2.2%	4,260	4,300	4,350	+1.2%
中部圏		16.6%	15.5%	16.8%	3,720	3,730	3,740	+0.3%
福岡圏		8.3%	5.6%	8.3%	3,570	3,570	3,570	±0.0%

出所: CBRE, Q1 2026

\* 国道16号エリア/近畿圏の空室率、近畿圏の実質賃料を過去に遡って修正しました。\* 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。今期から近畿圏内の3エリア別実質賃料を追加しました。

## 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 (318棟) 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府を中心とする地域 (104棟) 中部圏：愛知県を中心とする地域 (60棟) 福岡圏：福岡県、佐賀県を中心とする地域 (49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

## 金沢

金沢市広岡3-3-11  
JR金沢駅西第四NKビル  
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

© 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。