

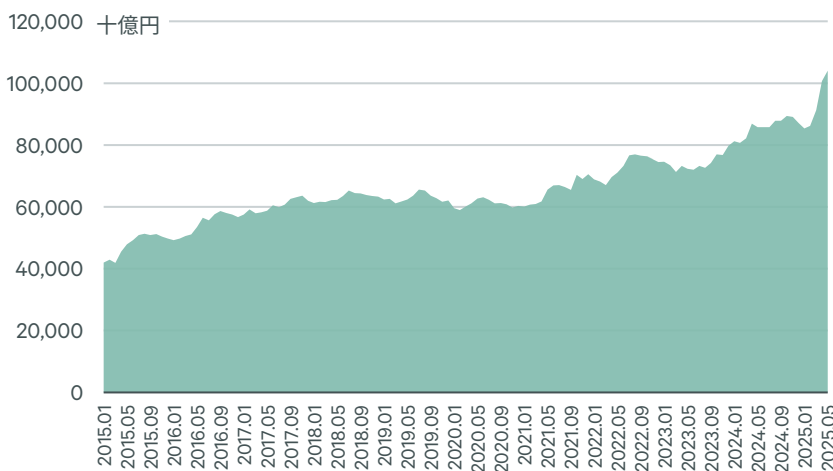
首都圏物流施設市場は 2027年に需要超過に

2025年8月

1. ゼネコンの手持ち工事高が増加し、 建設工事費が上昇

ゼネコンの手持ち工事高が積み上がっている。民間建築部門の非居住用の手持ち工事高は、2025年5月時点で10.4兆円と、3年で約1.5倍に増加している。

Figure 1: 民間建築部門の非居住用の手持ち工事高（全国）



出所: 国土交通省「建設総合統計」

その背景には、発注元であるデベロッパー各社が都市部において多くの大型再開発プロジェクトを進めていることがある。また、デベロッパーの多くは、投資家向けの不動産として用地の仕入から開発（建設）、投資家などへの売却までを行う回転型のビジネスを拡大

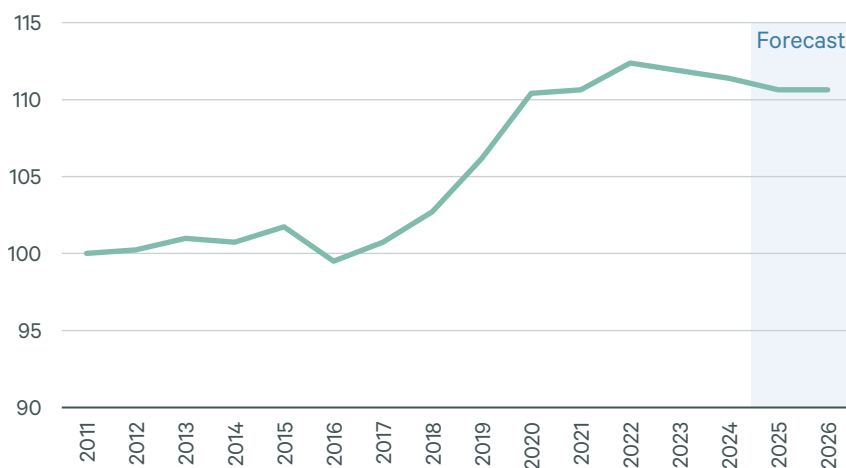
している。さらに、製造業の企業による工場の新設・増設といった設備投資も増加しており、建設需要は大型から中小規模の工事まで、幅広く増加している。

需要が旺盛な状況において、ゼネコン各社は手持ち工事の消化に苦勞している。その主な理由は、人手不足だ。建設従事者の担い手の高齢化・減少に加えて、労働力確保のための働き方改革を背景に、工期が長期化している。建設工事に対する需給が引き締まって建設工事費は上昇。新築工事にあたっては、デベロッパーが用地取得時に見込んだ工事金額を上回る見積もり提示が相次いでいるようだ。

2. 2027年に首都圏大型マルチテナント型物流施設の新規供給の大幅減を予想

建設工事費の上昇は、特に賃料の伸びが期待できない物流施設について、新規開発の制約となっている。首都圏の大型マルチテナント型物流施設（LMT）の賃料は2011年から2022年までの期間において約12%上昇したが、以降は緩やかに低下している。今後については、東京ベイエリアや外環道エリアでは賃料上昇を見込むものの、圏央道エリアを中心に回復に時間がかかり、首都圏全体としては2026年まで下落傾向が続くとCBREでは予想している。（Figure 2）。したがってデベロッパーは、賃料上昇が期待される立地や物件タイプを見極めて、物流施設開発を選別していくことになりそうだ。

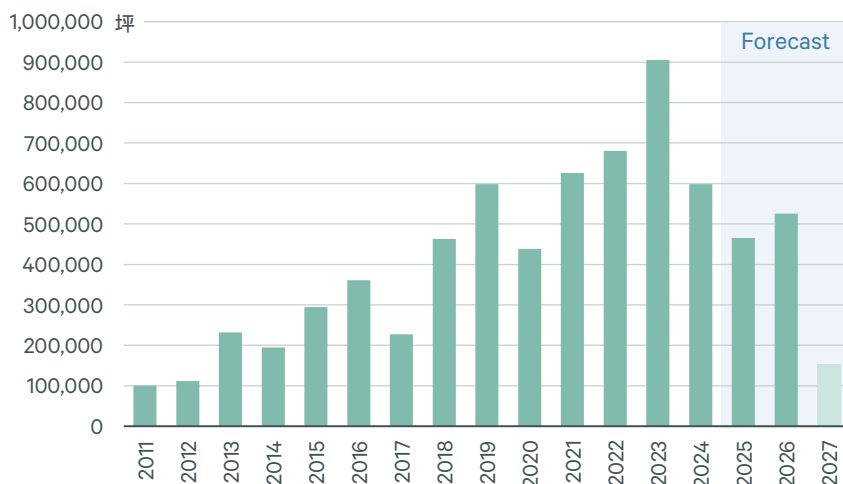
Figure 2: 首都圏大型マルチテナント型物流施設の実質賃料の推移（2011=100）



出所: CBRE, Q2 2025

このような理由から、首都圏のLMTの新規供給は大きく減少する見通しだ。具体的に、CBREでは2025年には約46.5万坪、2026年には約52.5万坪の新規供給を見込むが、2027年は約15.2万坪と予想している（Figure 3）。過去最大の供給があった2023年比では83%減となり、約15年ぶりの低水準となる。

Figure 3: 首都圏LMTの新規供給の推移



出所: CBRE, Q2 2025

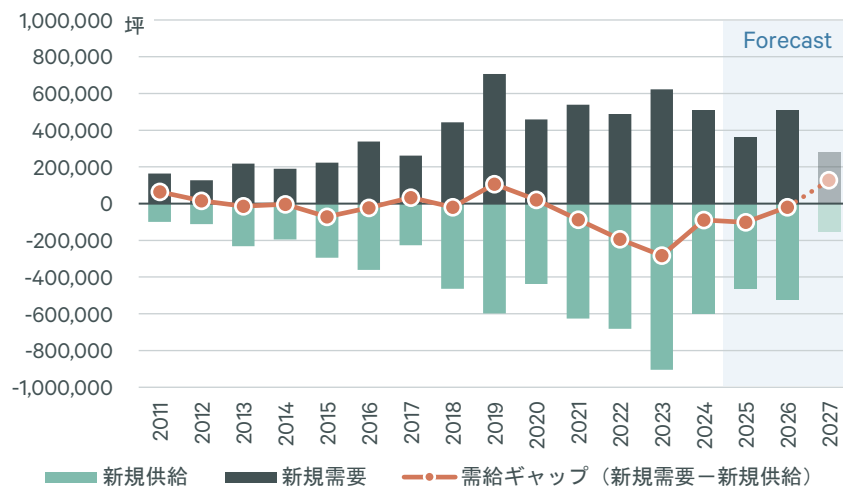
3. 2027年は、堅調なLMTの新規需要が 新規供給を上回る見込み

一方、LMTの新規需要は底堅い。2024年の新規需要は50.9万坪で、物流オペレーションの効率化を可能とする、複数階に接車可能な大型の先進的施設に対するテナントの需要は引き続き強いことがうかがえる。

サプライチェーンの維持・強化を目的とした拠点の見直しや再配置の需要もみられる。また、テナントは人手不足やガソリン高などの物価高によるコスト増に直面している。そのため、入居する物流施設の選定にあたっては、配送先までの距離の短縮化の是非、従業員の就労環境が良好な施設かどうかの観点から、厳しい目で判断をしている。実際に、配送効率を高められる物流集積地や従業員が働きやすい付帯設備や共用部が備わっている施設に対する検討が多いようだ。

以上のことを踏まえ、2025年には36.3万坪、2026年には50.7万坪の新規需要を見込む。

Figure 4: 首都圏LMTの需給ギャップの推移



出所: CBRE, Q2 2025

2027年は新規供給が15.2万坪に縮小することにより、新規需要も抑制気味となる可能性があるが、それでも27.9万坪となるだろうと、CBREでは予想する。首都圏LMT市場では2021年から供給超過が続いていたが、2027年は6年ぶりに需要超過に転じる見込みだ（Figure 4）。12.7万坪の超過需要は、空室率が急低下した2019年の水準をも上回る。現時点の予想では、圏央道エリアを含む首都圏4エリアすべてで新規需要が新規供給を上回っている。

大量供給の続いた首都圏LMT市場は、2027年にその転機を迎えることになりそうだ。

Contacts

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.hirai@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

羽仁 千夏
シニアディレクター
リサーチヘッド
chinatsu.hani@cbre.com