

首都圏の空室率7.7%、6四半期連続の低下 賃料は対前期比+1.3%、4四半期連続の上昇

▼ -0.1pp 前期比

首都圏LMT*空室率 Q3

▲ +0.3pp 前期比

近畿圏LMT*空室率 Q3

▼ -1.0pp 前期比

中部圏LMT*空室率 Q3

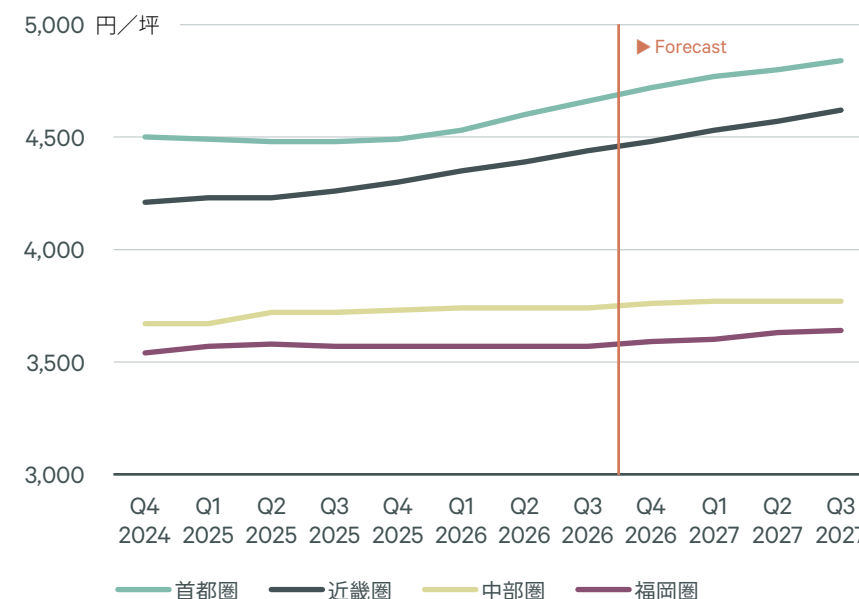
▲ +0.5pp 前期比

福岡圏LMT*空室率 Q3

*大型マルチテナント型物流施設

- **首都圏**大型マルチテナント型物流施設（LMT）空室率は7.7%、対前期比0.1ポイント低下。新規供給7棟の竣工時稼働率は5割を超え、新規需要は過去3番目の高水準。地域別では神奈川県で過去最大の新規需要を記録。実質賃料は全体では4,660円/坪、対前期比1.3%上昇。幅広いエリアで賃料が上昇している。
- **近畿圏**LMTの空室率は2.7%、対前期比0.3ポイント上昇。新規供給2棟の竣工時稼働率は5割で、既存の複数物件で空室が消化された。実質賃料は4,440円/坪、対前期比1.1%上昇。中心部で賃料上昇が継続していることに加えて、郊外立地での賃料の底上げもみられた。
- **中部圏**LMTの空室率は14.9%、対前期比1.0ポイント低下。新規供給はなく、既存物件では前期竣工の1棟が満床となるなど空室消化が進んだ。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11.9%、対前期比0.5ポイント上昇。新規供給2棟のうち1棟が満床で竣工した。今後の大量供給により、空室率は当面上昇傾向で推移する見通し。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, Q3 2026

首都圏

空室率は6四半期連続で低下、賃料は最高値を更新

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7.7%、対前期比0.1ポイント低下。今期の新規供給7棟20.1万坪の竣工時稼働率は5割を超えた。新規需要は19.6万坪で、過去3番目の高水準であった。需要がみられた業種はECが中心だが、エンターテインメント関連企業など、今までLMT市場ではあまり見られなかった業種からの引き合いや成約もみられた。地域別では、神奈川県において大型の成約が複数あり、四半期ベースで過去最大の新規需要8.2万坪を記録した。今後2027年まで新規供給は縮小していくが、プレリーシングは進展していることから、空室率は低下基調を維持する見込みである。

首都圏全体の実質賃料は4,660円／坪、対前期比1.3%上昇した。幅広いエリアで賃料上昇がみられ、賃料調査開始（2008年）以来の最高値を更新した。

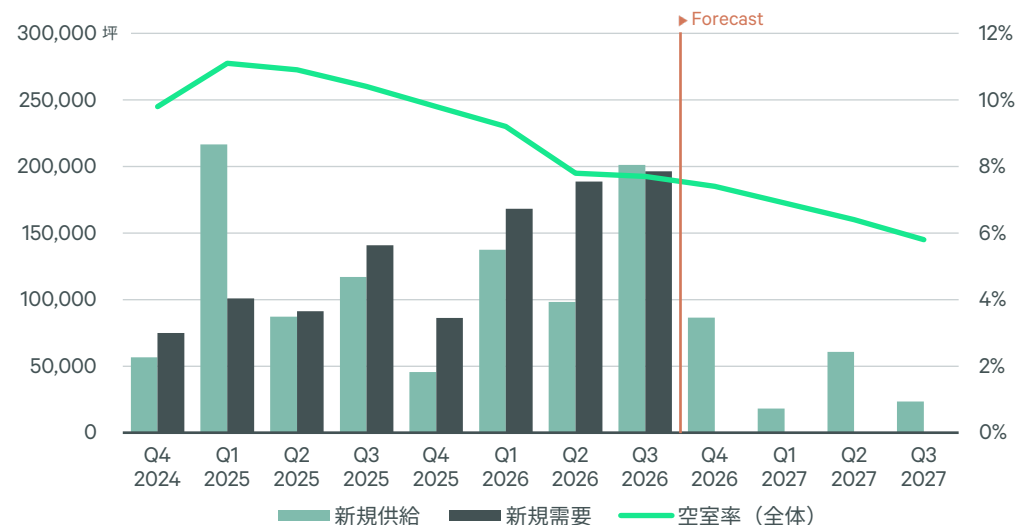
東京ベイエリアの空室率は2.4%、対前期比で0.8ポイント低下した。既存物件の小区画で空室発生から間をおかずに成約がみられた。実質賃料は8,840円／坪、対前期比+4.1%。逼迫した需給バランスを背景に、引き続き強含みで推移している。

外環道エリアの空室率は5.0%、対前期比で2.6ポイント上昇した。今期の新規供給は東京都葛飾区と埼玉県三郷市に竣工した2棟7.7万坪で、四半期ベースの過去最大。いずれの物件とも空室を残したものの、6割を超える高稼働で竣工した。実質賃料は5,730円／坪、対前期比で2.5%上昇。空室を抱えた物件は今期竣工物件を含めて6棟と限られることや、新築や築浅の物件が高い賃料水準にもかかわらずリーシングが順調なことが、周辺の高スペックな既存物件の賃料を引き上げている。

国道16号エリアの空室率は6.9%、対前期比で0.7ポイント低下した。新規供給4棟のうち1棟は満床で竣工し、他3棟もテナントリーシングが進んだ。今期は特に神奈川県内陸部で大きく空室が消化され、ECを中心に、食品、製造業など幅広い業種での成約がみられた。実質賃料は4,630円／坪、対前期比で1.1%上昇。空室の少ない千葉県湾岸部や、需給が引き締まってきた神奈川県内陸部で賃料が上昇した。

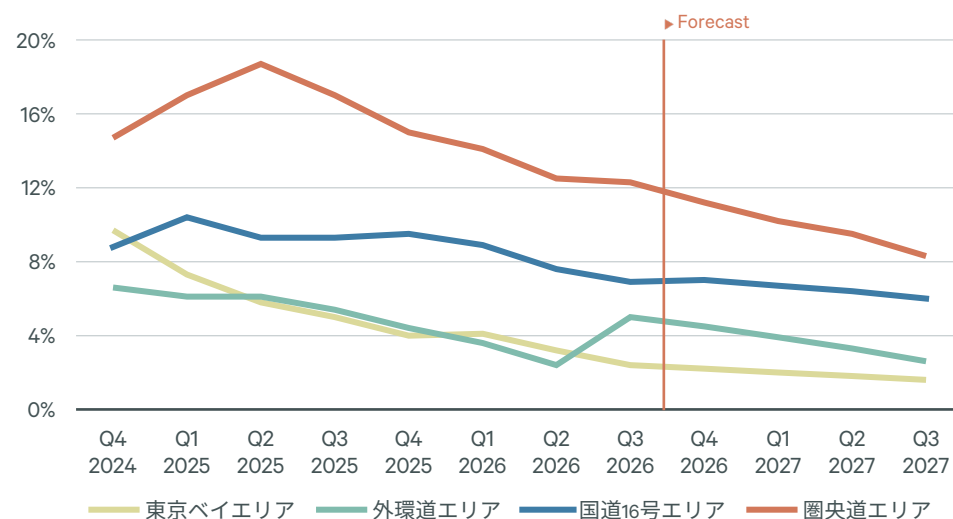
圏央道エリアの空室率は12.3%、対前期比0.2ポイント低下した。新規供給は埼玉県の1棟があり、大きく空室を残して竣工した。一方、既存物件では、茨城県の複数物件で空室消化が進んだ。2026年Q4、2027年Q1の新規供給はないことから、空室率は低下する見通しである。実質賃料は3,560円／坪、対前期比+0.3%。空室の少ない東京都摩工エリアや千葉県の内陸部で上昇した。

Figure 2: 首都圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q3 2026

Figure 3: 首都圏LMT エリア別空室率



出所: CBRE, Q3 2026

近畿圏

堅調な需要が継続、賃料はさらに上昇

近畿圏LMTの今期（Q3）の空室率は2.7%、対前期比0.3ポイント上昇した。今期の新規供給2棟3.8万坪は竣工時稼働率約50%だったものの、既存物件では空室を長期間抱えていた2棟が満床となるなど、複数物件で空室消化が進んだ。空室減少によりテナントの選択肢が少なくなるなか、二次空室が発生した場合でも後継テナントが早期に決定している。また、竣工予定物件のプレリーシングも順調に進んでおり、来期竣工予定の1棟はすでに満床、2027年Q1は新規供給予定がないことから、今後も低い空室率で推移すると見込まれる。物流企業やEC事業者、製造業などの企業が大型の区画を検討しているようだ。

実質賃料は4,440円／坪、対前期比1.1%上昇した。近畿圏中心部では、需給が逼迫していることを背景に賃料上昇が継続している。加えて、大阪から京都にかけての地域では、新規供給予定物件のプレリーシング進展にともなって、既存物件の賃料水準の引き上げが進んだ。また、滋賀県や奈良県などの比較的新興の郊外立地でも、賃料水準の底上げがみられた。

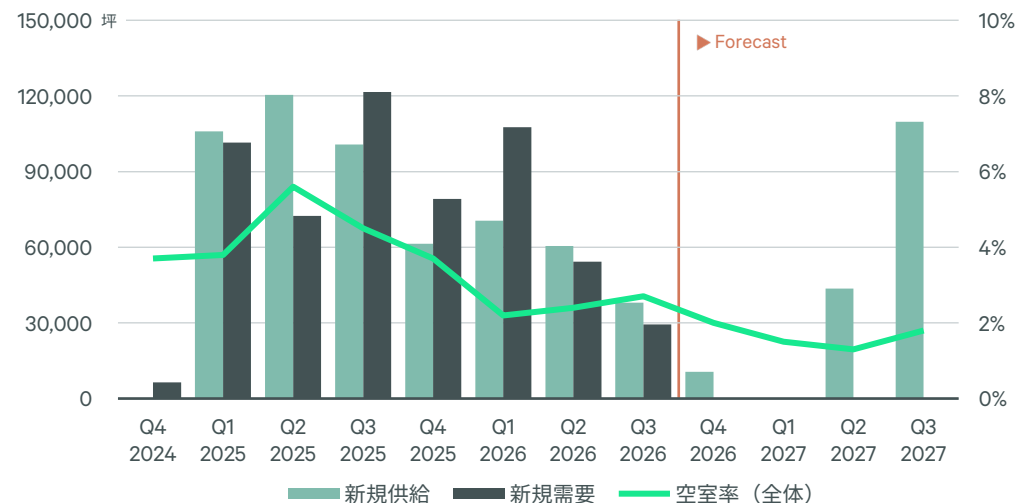
中部圏

製造業や日用品を扱う企業に大型ニーズ

中部圏LMTの今期の空室率は14.9%、対前期比1.0ポイント低下した。今期の新規供給はなかったものの、前期に竣工した1棟が満床となるなど複数の既存物件で空室が消化され、新規需要は1.2万坪となった。空室率が15%を下回るのは2025年Q1（12.6%）以来である。製造業や日用品・雑貨を扱う企業を中心に、複数拠点の統合や物流効率化を目的とした拡張ニーズがみられる。2026年Q4には新規供給が予定されていない一方、2027年Q1に4棟、11万坪超の大量供給が控えている。プレリーシング活動が本格化しており、一部区画ではすでにテナントが内定した。

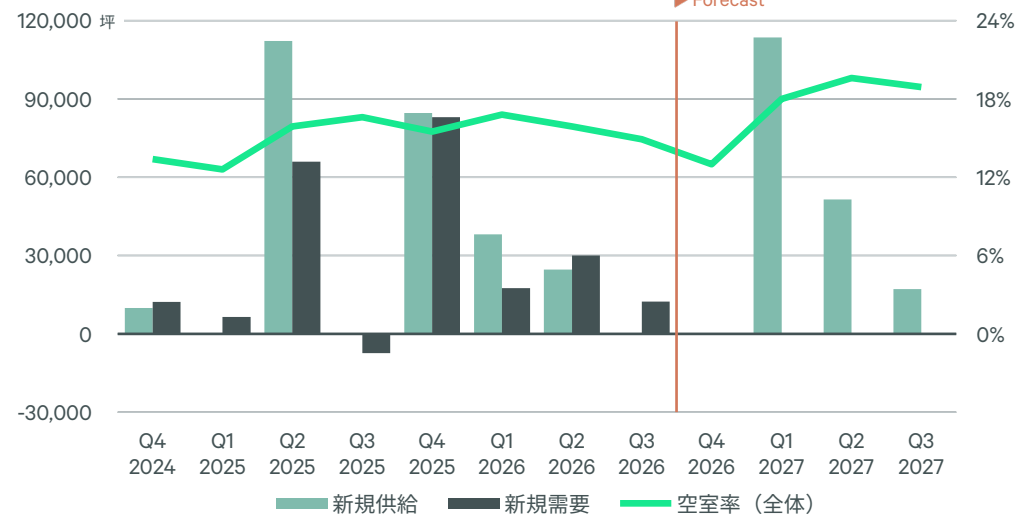
実質賃料は3,740円／坪、対前期比横ばいとなった。立地条件やスペックで劣る物件では賃料が弱含んだ一方、空室が減少した物件や地域では賃料は上昇した。

Figure 4: 近畿圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q3 2026

Figure 5: 中部圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q3 2026

福岡圏

空室は順次消化も、空室率は当面上昇傾向

福岡圏LMTの今期（Q3）の空室率は11.9%、対前期比0.5ポイント上昇した。今期の新規供給2棟は1棟が満床で竣工したものの、他の1棟は大きく空室を残した。既存物件では複数の成約がみられ、新規需要は1.2万坪となった。鳥栖・小郡方面では、2025年以降に急増した新規供給により空室が積み上がっているが、今期は2棟でテナントが決定し、うち1棟は満床となった。ただし、今後1年間では福岡圏全体で約10万坪の新規供給が予定されていることから、空室率は当面上昇傾向で推移する見通しである。

実質賃料は3,570円／坪、対前期比横ばいとなった。福岡市内など物流施設が集積するエリアでは一部で賃料上昇がみられるものの、今期の賃料水準に大きな変動はなかった。

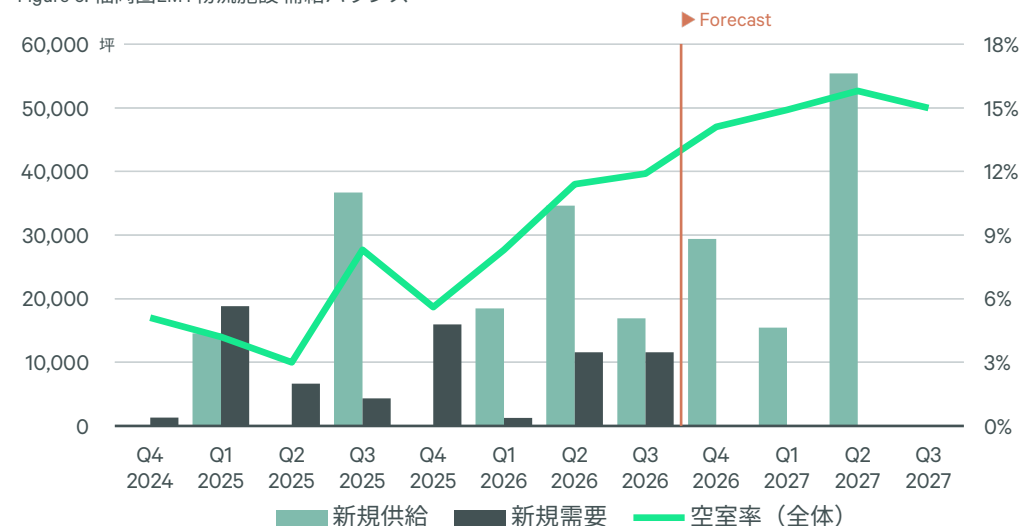
地方中核都市

地方中核都市でも賃料上昇の動き広がる

札幌圏では、今期の新規供給はなく、空室のある既存物件の多くで引き合いが出てきている。仙台圏でも今期の新規供給はなかったが、複数の築浅物件で製造業や卸売業の成約により空室消化が進み、1棟が満床となった。2026年の新規供給4棟4.3万坪は全て竣工済で、2027年以降の開発計画は今のところ1棟のみと少ないことから、既存物件の引き合いが増えてきている。岡山圏では新規供給はなく、空室が全くない状況が続いている。広島圏では、テナントが部分解約したことにより空室が発生したが、一部はダウンタイムなく成約がみられた。

賃料水準は、仙台圏、岡山圏、広島圏で上昇し、札幌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, Q3 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）			
		Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	対前期比
首都圏	首都圏	9.2%	7.8%	7.7%	4,530	4,600	4,660	+1.3%
	東京ベイエリア	4.1%	3.2%	2.4%	8,060	8,490	8,840	+4.1%
	外環道エリア	3.6%	2.4%	5.0%	5,450	5,590	5,730	+2.5%
	国道16号エリア	8.9%	7.6%	6.9%	4,560	4,580	4,630	+1.1%
	圏央道エリア	14.1%	12.5%	12.3%	3,520	3,550	3,560	+0.3%
近畿圏		2.2%	2.4%	2.7%	4,350	4,390	4,440	+1.1%
中部圏		16.8%	15.9%	14.9%	3,740	3,740	3,740	±0.0%
福岡圏		8.3%	11.4%	11.9%	3,570	3,570	3,570	±0.0%

出所: CBRE, Q3 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（330棟） 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府を中心とする地域（109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（54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