

東京

- ・ Eコマース企業や3PL企業による需要は引き続き堅調
- ・ 空室率は4四半期連続で低下し7.7%に
- ・ 建築コスト上昇と需給逼迫による賃料上昇が続く

Eコマース企業や3PL企業による需要は引き続き堅調で、2026年第2四半期の新規需要*は106,300坪となった。全体的な賃料上昇や空室率低下を背景に、竣工当初は賃料水準の高さからリーシングに苦戦して空室が続いていた物件に対しても需要が見られるようになってきた。

当期の新規供給は神奈川県央エリアや圏央道エリアで計4棟、73,000坪となり、過去5年の四半期平均の175,600坪を下回った。今期竣工した4棟のうち2棟は高稼働となった一方、残り2棟は周辺に供給が多い立地またはインターから距離のある立地のため低稼働での竣工となった。しかしながら、既存物件において空室消化が進んだことから、空室率は7.7%と前期比0.5ポイント、前年同期比2.6ポイントの低下となり、4四半期連続の低下となった。

東京圏の賃料は月額坪当たり4,836円となり、前期比0.3%、前年同期比2.8%の上昇となった。建築コストの上昇を背景に新築物件の賃料水準が上昇し、それが周辺の既存物件の賃料にも波及している。需給バランスの引き締まりを受けて、CPI連動条項の導入や契約期間の短期化を進めるオーナーが増えている。想定価格は前期比横ばい、前年同期比0.9%の上昇となった。金利の上昇を受けて想定キャップレートは3四半期連続の上昇となったものの、賃料上昇がこれを相殺した。

見通し

需要が安定的に推移していることに加え、建築コストの上昇を受けて新規開発が選別的に行われていることから、東京圏全体の賃料上昇は今後も継続すると見込まれる。ただし、周辺部に立地し競合が多い物件や、比較的空室が多いボックス型倉庫では、賃料上昇ペースは限定的なものにとどまると考えられる。

今後さらに金利が上昇した場合、それに伴いキャップレートにも上昇圧力がかかるとみられる。ただし、賃料の成長期待によってその一部が相殺されるため、キャップレートの上昇幅は限定的と考えられる。今後も高い賃料成長が期待される好立地・高グレード物件を中心に、価格上昇が続くと予想される。

東京圏大型物流施設の設定	所在	延床面積	竣工年
	東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県および茨城県南西部	50,000㎡（15,125坪）以上	2000年以降

(*)当四半期における新規需要から退去による空室発生を差し引いた実質的な需要の増減。



リサーチ

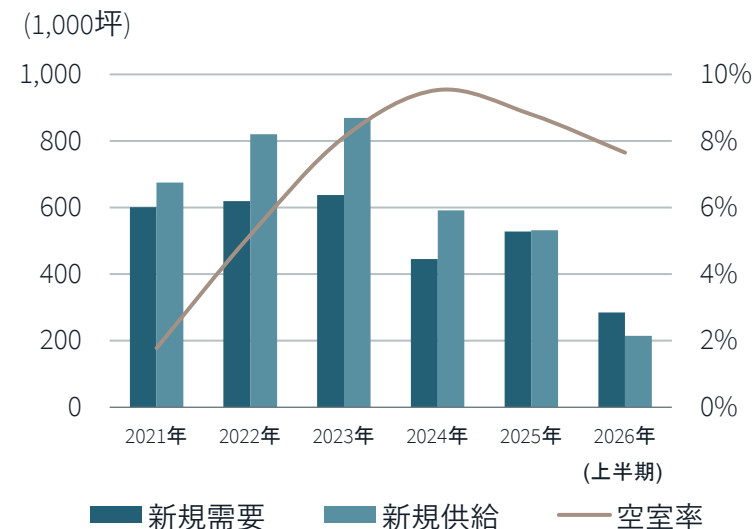
東京ロジスティクス
マーケットダイナミクス
2026年第2四半期

主要指標(当四半期実績)

新規需要	106,300坪
新規供給	73,000坪
空室率	7.7%
平均賃料	月額坪当たり4,836円
賃料変動率（前年同期比）	+2.8%
賃料サイクルのフェーズ	賃料上昇

注釈：東京圏に所在する賃貸の大型物流施設が対象。需給は当四半期、面積は貸床面積を参照する。

需給の推移





ジョーンズ ラング ラサール株式会社

東京本社

〒102-0094

東京都千代田区紀尾井町1-3

東京ガーデンテラス紀尾井町

紀尾井タワー

03 4361 1800

関西支社

〒541-0041

大阪府大阪市中央区

北浜3-5-29

日本生命淀屋橋ビル

06 7662 8400

福岡支社

〒810-0041

福岡県福岡市中央区

大名2-6-50

福岡大名ガーデンシティ

092 233 6801

名古屋オフィス

〒450-6321

愛知県名古屋市中村区

名駅1-1-1

JPタワー名古屋21階

052 856 3357

お問合せ先

谷口 学

リサーチ事業部

シニアディレクター

manabu.taniguchi@jll.com

大久保 寛

リサーチ事業部長

hiroshi.okubo@jll.com