



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3四半期連続で低下し8.2%に
- 建築コスト上昇と需給逼迫で賃料は引き続き上昇

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1四半期の新規需要*は179,000坪となった。圏央道エリアなどの周辺部での需要回復が続いていることに加えて、当期は外環道エリア等の賃料の高いエリアで強い需要が見られた。賃料が低廉な物件に対するニーズと、賃料が高くても立地に優れる物件へのニーズともに堅調な状況がうかがえる。

当期の供給は6棟142,000坪と、前期の1棟26,000坪から大幅に増加したものの、過去5年平均の176,000坪は依然として下回っている。需要が供給を上回ったことで、空室率は8.2%と3四半期連続で低下。前期比では0.6ポイントの低下、前年同期比では2.2ポイントの低下となった。

東京圏の賃料は月額坪当たり4,823円で前期比0.9%、前年同期比3.1%の上昇となった。建築コストの上昇の影響で新築物件の賃料が高騰し、それが周辺の既存物件の賃料も押し上げている。好立地の物件の中には、既存テナントの退去に伴い、募集賃料が従前より1割以上高くなる物件も見られた。

東京圏の物流施設の想定価格は前期比0.1%の上昇、前年同期比1.2%の上昇となった。長期金利の上昇を受けて想定キャップレートは僅かに上昇したが、賃料上昇を反映して想定価格は上昇している。

見通し

需要が安定していることに加え、建築コストの上昇で新規開発が抑制気味かつ選別的であることから、東京圏全体の賃料上昇は継続すると見込まれる。ただし周辺部では競合物件が多く低廉な賃料でテナントに訴求する必要があるため、賃料上昇は緩やかになると考えられる。

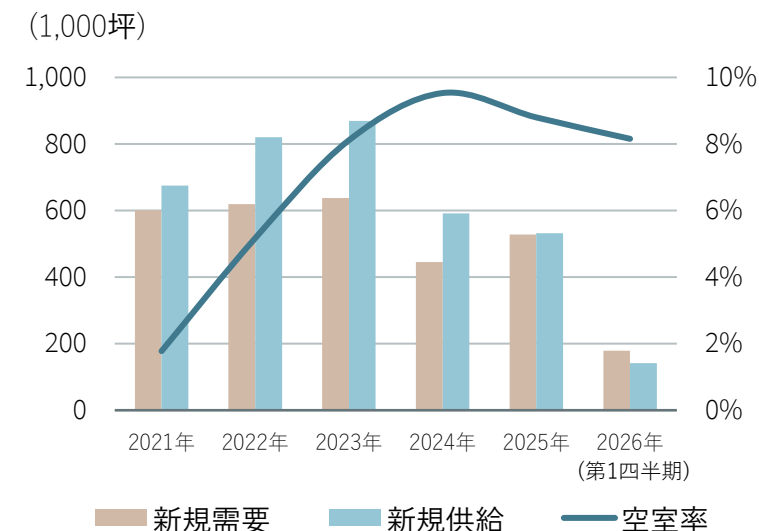
オックスフォード・エコノミクスによるとさらに金利上昇が予想されるものの、キャップレートの上昇は限定的とみられる。CPI連動賃料の浸透に見られるように賃料の期待成長率が高まっていることが要因である。そのため、今後も賃料上昇が期待される好立地・高グレードの物件を中心に、価格も上昇が続くと予想される。

主要指標

新規需要	179,000坪
新規供給	142,000坪
空室率	8.2%
平均賃料	月額坪当たり4,823円
賃料変動率（前年同期比）	+3.1%
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。需給は年初から当期の累計、面積は貸床面積を参照する。

需給の推移



東京圏大型物流施設の定義

所在

東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県および茨城県南西部

延床面積

50,000㎡ (15,125坪) 以上

竣工年

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。



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

大久保 寛

リサーチ事業部長
hiroshi.okubo@jll.com

谷口 学

リサーチ事業部
シニアディレクター
manabu.taniguchi@jll.com