

賃貸市場基礎指標

	年間 変動	今後12ヵ月 の予測
-30.0% (前年比)	▼	▲
過去12か月の新規供給量 (首都圏)		
-7.0% (5年平均比)	—	▼
将来12か月の新規供給量 (首都圏)		
-4pt (Q2の見通し)	▲	—
荷動き指数		

出所：NX総研、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

経済指標

	前年 同期比	今後12ヵ月 の予測
2.37	▲	▲
有効求人倍率 (自動車運転従事者)*		
0.99	▼	—
有効求人倍率 (全業種)**		
135.4	▲	▲
企業物価指数 (2020年基準)		

出所：厚生労働省、日本銀行

*貨物自動車運転手含む

**パート含む

1 国土交通省総合政策局「自動車輸送統計速報」

弊社調査対象：2000年以降に竣工した15,000坪以上のマルチテナント型大型物流施設 (LMT)。名古屋・福岡は5,000坪以上の施設が対象。大型賃貸取引などについてはBTS（シングルテナント）を含む。

注記のないものにつき、データはすべて2026年6月末付け。

マクロ：ホルムズ海峡封鎖による供給途絶は回避

2026年2月末の米・イスラエルによる対イラン攻撃を契機としたホルムズ海峡の事実上の封鎖から約5ヵ月が経過した現時点で、当初懸念されていたリスクは、物理的な供給途絶は回避された一方、価格高騰と長期化は当初想定を上回る規模で現実化している。日本の原油輸入は9割以上を中東に依存するため封鎖直後は極めて深刻な状況が懸念されたが、約240日分（国家・民間・産油国共同備蓄の合計）の石油備蓄と、米国・中南米・中央アジア・アフリカへの調達先多角化により、家計・事業所レベルでの燃料枯渇という最悪シナリオは回避された。原油備蓄は5月末時点で約200日分へと減少したが、政府は2026年6月11日、経済産業省の中東情勢タスクフォース会合において2026年7月時点で必要量（日量224万バレル）を上回り、前年平月比で約100%まで代替調達が回復する見通しを示している。同イベントの貨物輸送量は、2026年4月分の速報値¹では、輸送トン数ベースで、前年同月比-2.3%減少。輸送トンキロも同様に-2.2%減少しているが、ホルムズ海峡封鎖が及ぼす影響については、その規模を把握するために十分な統計値が出揃っていない。

規制：新たな法環境が物流不動産市場の静かな地殻変動を促す

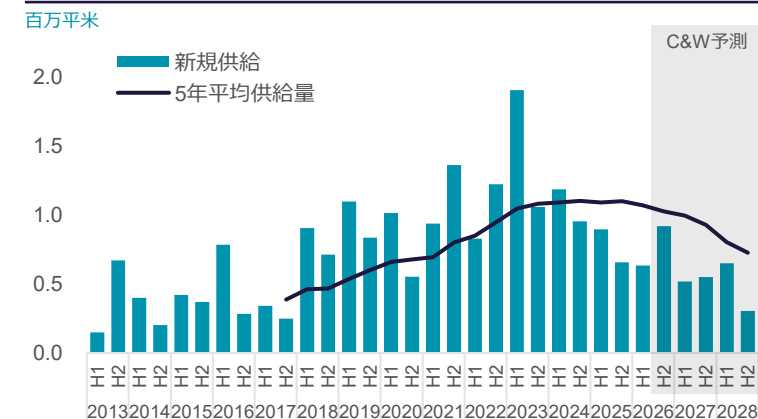
2026年4月に改正物流効率化法（物資の流通の効率化に関する法律）が全面施行された。年間取扱貨物9万トン以上の特定荷主約3,200社、保管量70万トン以上の特定倉庫業者約70社、車両150台以上の特定貨物自動車運送事業者約720社——日本の輸送・保管容量の相当規模を担うこれら事業者に対し、物流統括管理者（CLO）の役員クラスからの選任、5年間の中長期計画作成（初回提出期限：2026年10月末）、および毎年度の定期報告（初回：2027年7月末）が義務化された。CLO未選任等の義務違反には100万円以下の罰金が科され、判断基準遵守が不十分な場合は勧告・命令を経て社名公表の対象となる。これらの義務を通じて、物流はコストセンターから経営アジェンダへと明確に格上げされ、拠点戦略・調達設計・不動産意思決定が取締役会レベルで統合される強固なガバナンス構造が形成されるとの期待がある。不動産マーケットへの波及効果は既に顕在化しつつある。

同法の数値目標であるドライバー年間拘束時間125時間短縮および全体車両の積載効率44%達成は、荷待ち・荷役時間削減とパレット標準化・共同配送を軸とする施設仕様の高度化を求めるものである。首都圏マルチテナント型物流施設市場においては、法規制対応を意識した需要も広範なエリアで観測されている。

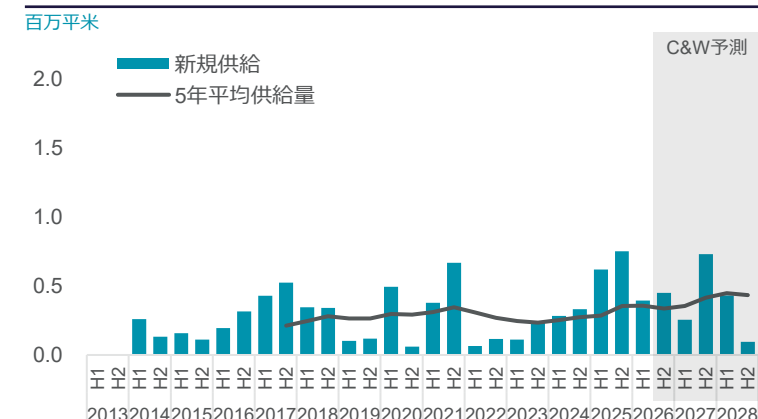
OUTLOOK

- CLO主導の拠点再編と自動化・省人化投資の加速は、バース予約システム対応、パレット荷役対応、電力容量拡張、ドライバー福利厚生といった新たな仕様要件を業界標準へと押し上げていくことが見込まれる。これらの対応を実装するために、アクセスの良さ以外にも、置き配バースの設置、車両待機場所や乗務員向け設備の充実、ウイング車対応のシャッター設置（5.2m程度）、柱間スパン（10m×10m以上）、床フラット精度（AMR対応で±3mm以下）といった物理的なスペックを有した物件がさらに選好される可能性がある。
- この結果、対応の難しい既存物流施設・倉庫は「ノン・コンプライアント物件/Non-Compliant Asset」として機能的陳腐化のリスクに直面する一方、これらの要件を備えた新築ハイスペック物件は「コンプライアンス対応物件/Compliance-Ready Asset」として差別化される可能性がある。
- 建設費高騰と金利上昇を背景に開発計画の見直しが進む中、2027年以降の新規供給量は限定的な水準に留まる見通しであり、法規制対応需要と供給制約の重なりが今後の市場動向を左右する構造的要因となる。

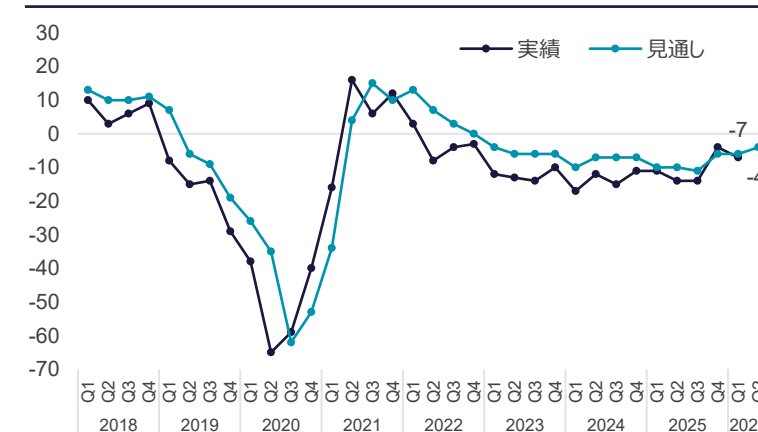
首都圏、LMT物流施設供給量の推移



大阪圏、LMT物流施設供給量の推移

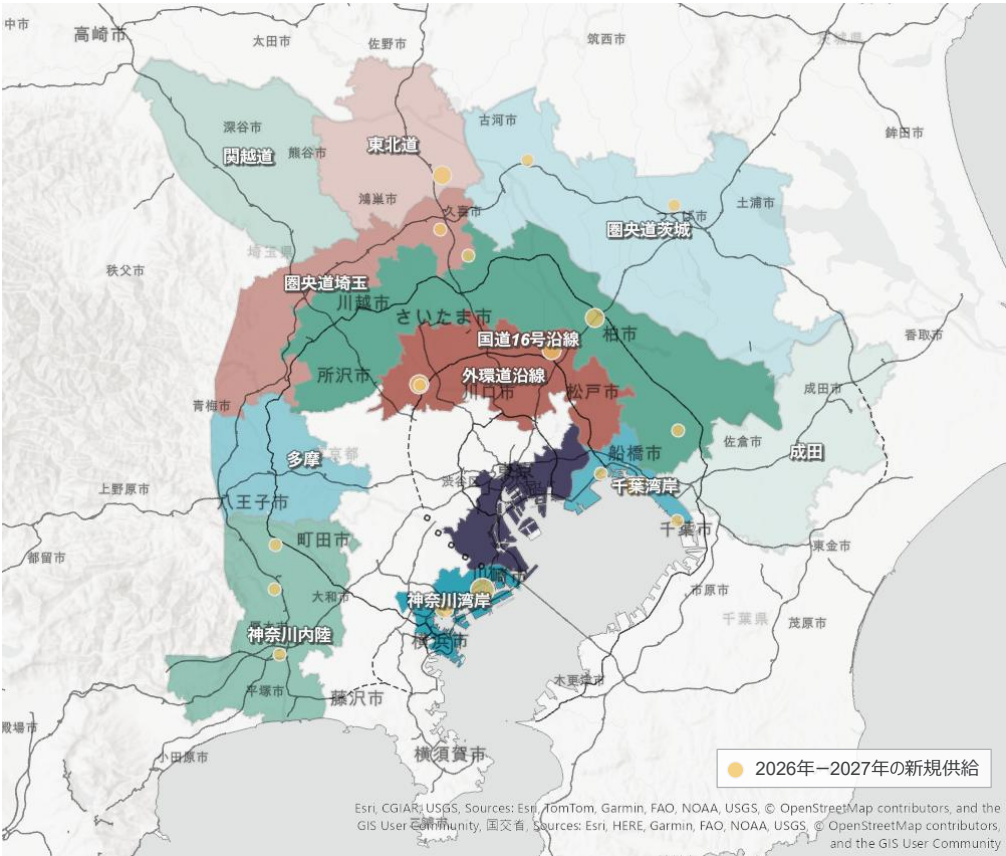


全国：荷動き指数

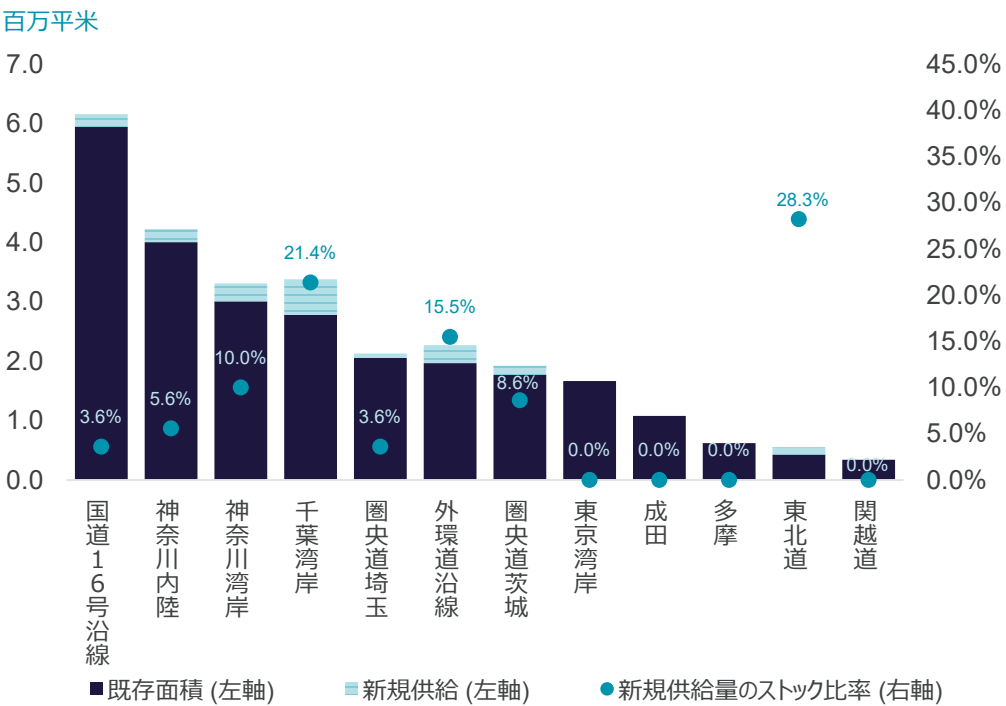


三大都市圏別、新規供給と既存物件の状況

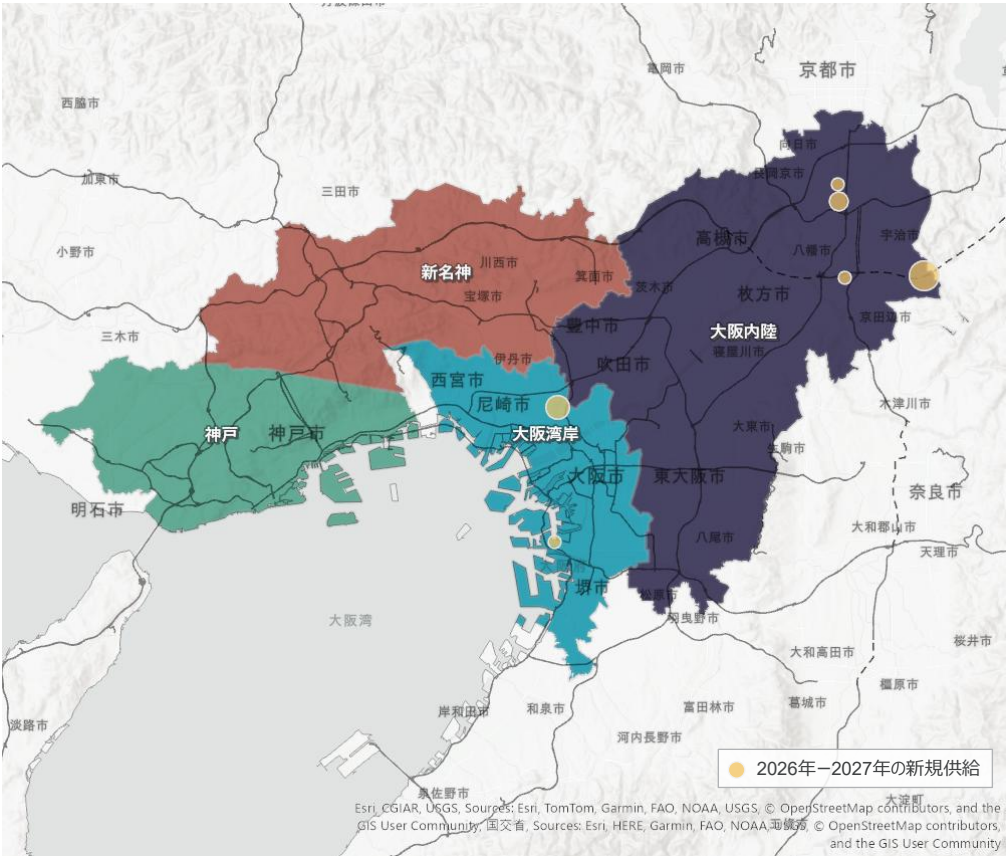
東京圏：供給状況



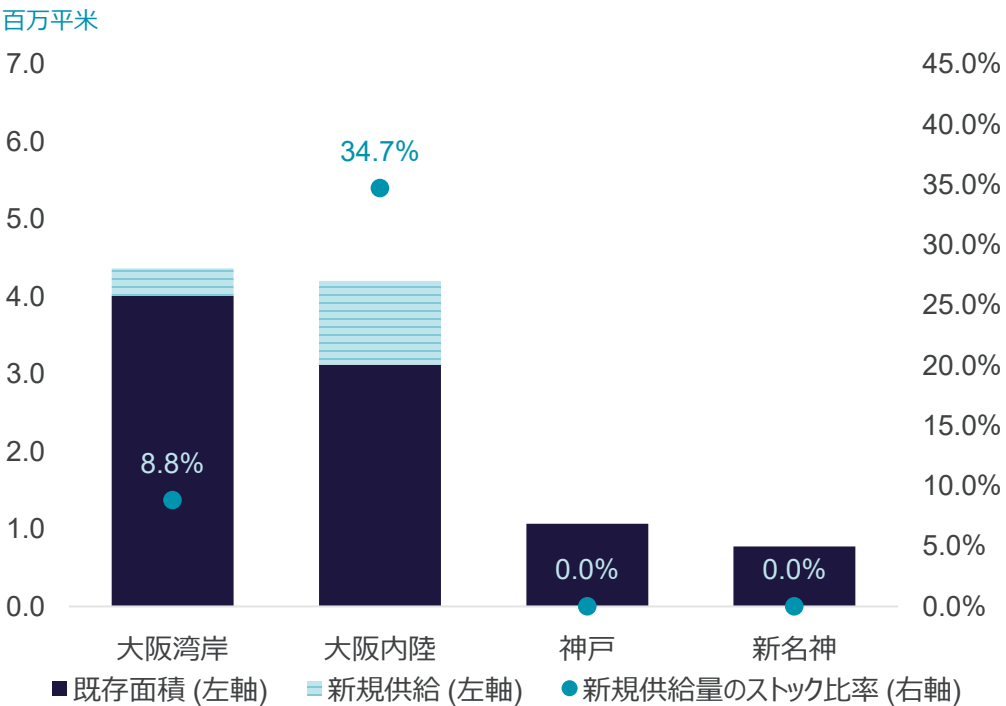
東京圏：サブマーケット別新規供給量のストック比率



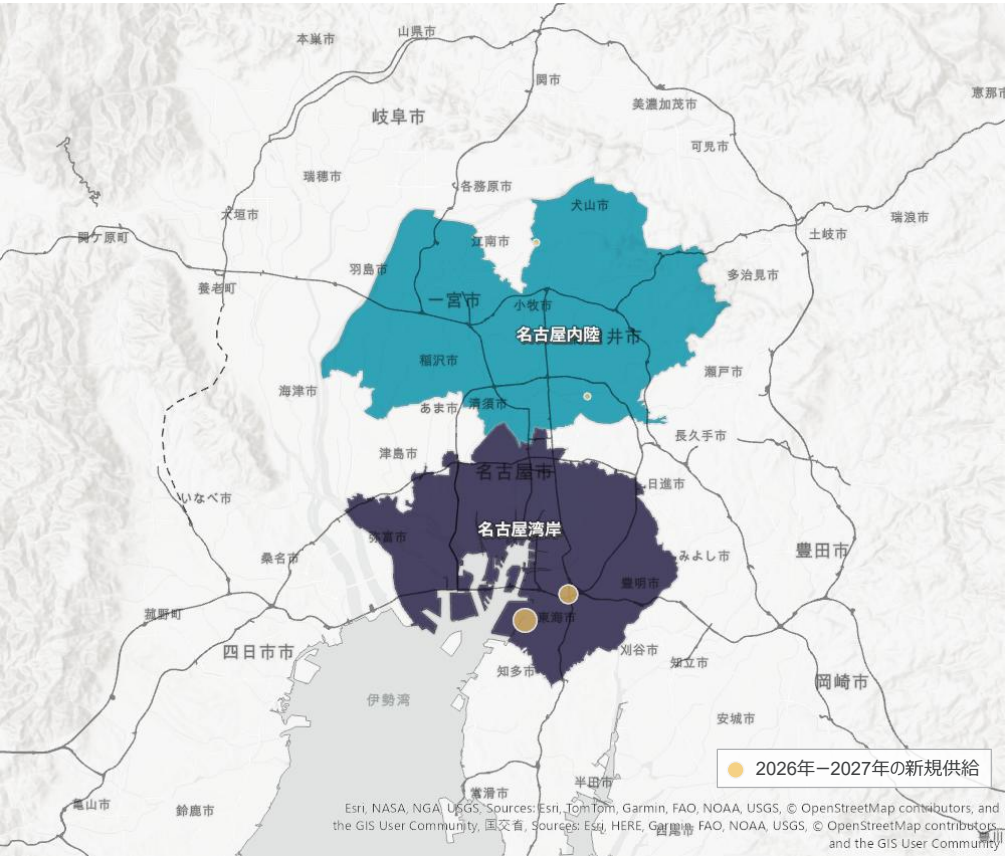
大阪圏：供給状況



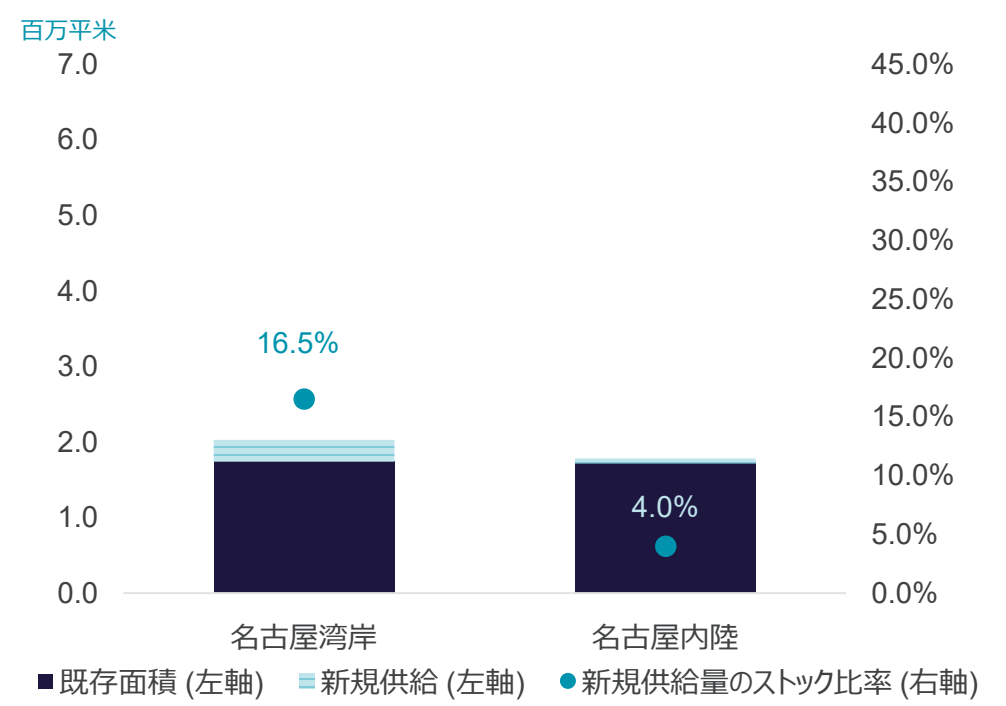
大阪圏：サブマーケット別新規供給量のストック比率



名古屋圏：供給状況



名古屋圏：サブマーケット別新規供給量のストック比率



注記：既存床面積は2026年6月末時点、新規供給は2027年末までに竣工予定のものを含む。 出所：LNEWS、会社公表資料を元にクushman・アンド・ウェイクフィールド作成

テナント別：主な賃貸事例、想定貸付面積順

テナント名	施設名	サブマーケット	デベロッパー	入居予定時期	想定貸付面積 (平米)
ヤマト運輸	DPL東京東雲	東京湾岸	大和ハウス工業	2026年4月	119,607
ヤマト運輸	Marq 早島4	山陽	日本GLP	2026年6月	38,389
センコー	CPD草加	外環道沿線	センターポイント・ディベロップメント	2026年5月	35,034
横河レンタ・リース	MFIP海老名 & forest	神奈川内陸	三井不動産	2026年3月	24,131
コクヨ	仙台泉物流センター	東北道宮城	ラサルロジポート	2026年9月	23,100

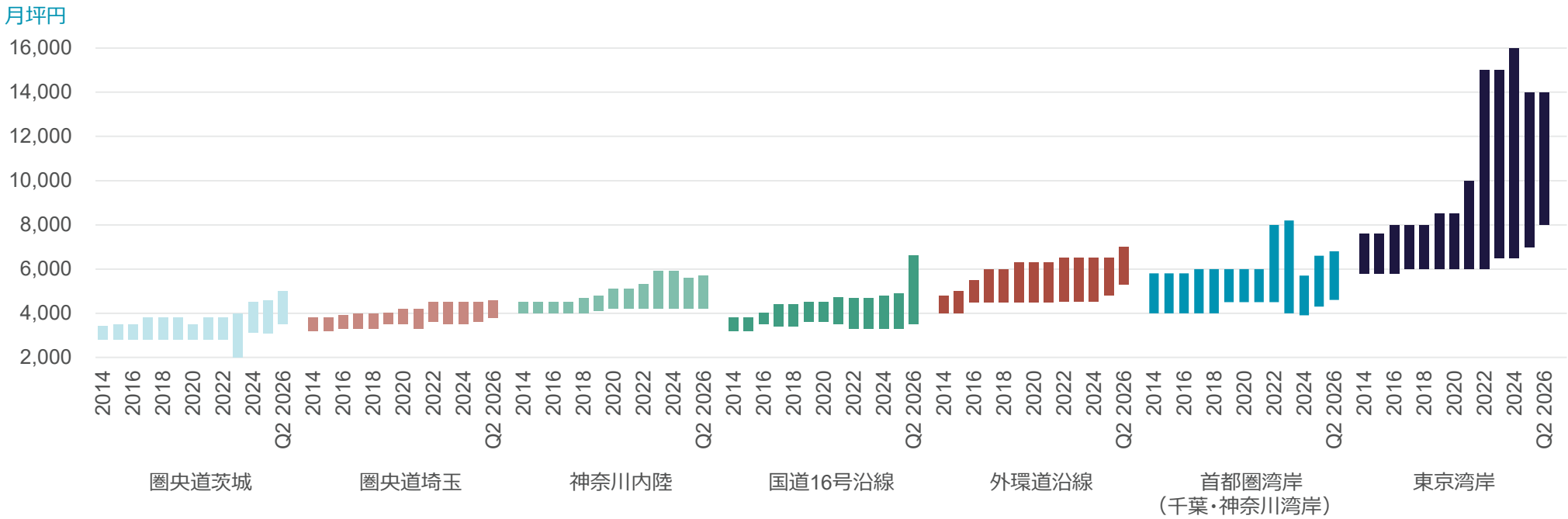
出所：LNEWS、各社公表資料、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

施設別：主な新規竣工事例、延床面積順

施設名	サブマーケット	デベロッパー	主要テナント	竣工時期	延床面積 (平米)
北大阪トラックターミナル7号棟	大阪内陸	泉北高速鉄道（南海電鉄グループ）	(非公表)	2026年3月	183,000
DPL東京東雲	東京湾岸	大和ハウス工業	ヤマト運輸	2026年4月	150,468
S・LOGI松原	大阪内陸	清水建設	(非公表)	2026年5月	116,510
Landport野田	国道16号沿線	野村不動産	(非公表)	2026年3月	111,272
LOGI'Q蓮田	圏央道埼玉	東急不動産、伊藤忠商事、伊藤忠都市開発	(非公表)	2026年1月	98,379

出所：LNEWS、各社公表資料、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

主なサブマーケット別の募集賃料価格帯の推移



出所：クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

加藤 圭至

ヘッド・オブ・リーシング・アドバイザリー・グループ
Tel: +81 3 3596 7865
keiji.kato@cushwake.com

鈴木 英晃

ヘッド・オブ・リサーチ & コンサルティング
hideaki.suzuki@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（C&W）について

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（NYSE: CWK）は、テナント・ビジネスおよび不動産投資ビジネスにおいて、包括的な事業用不動産サービスを提供する世界有数のグローバル企業です。約60か国において350拠点以上を展開し、約53,000名の従業員を擁しています。2025年は、施設管理、売買仲介、鑑定評価、テナントレップ、リーシング、プロジェクト・マネジメントおよびその他の主要事業分野において、売上高103億ドルを計上いたしました。「Better never settles（より高い価値の創出を追求し続ける）」という理念のもと、持続的な成長と企業価値向上に取り組んでおり、その企業文化は業界内外で高い評価を受けています。詳細につきましては、当社ウェブサイト（www.cushmanwakefield.com）をご参照ください。

©2026年クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（Cushman & Wakefield PLC及びそのグループ会社を意味します。）（C&W）

- 本レポートの著作権はC&Wが保有し、C&Wの書面による事前の承諾なしに全部又は一部を変更、複製、再配布、第三者に転送することはできません。
- 本レポートは、情報の提供を唯一の目的としたものであり、C&W又は第三者が発行する有価証券、不動産、不動産関連金融商品の販売その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。特定の投資及び投資戦略に関しては、本レポートの利用者ご自身で独自に検討する必要があります。本レポートは、自己責任にてご利用ください。
- 本レポートは、信頼することができると判断した情報を前提として、本レポートの作成年月日又は本レポートにおいて示されている基準年月日現在のC&Wの見解です。C&Wは、本レポート中の見解その他の記載内容を更新する義務を負いません。
- 本レポートにおいて示した市場動向及びその予想は、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。本レポート中の見解その他の記載内容は事前連絡なしに変更されることもあります。
- 本レポートで使用されている表及びグラフは過去のもの又は将来の予測を示すものであり、将来の動向を保証するものではありません。
- C&Wは、本レポートの正確性、完全性、信頼性、有用性、その利用における適合性等について保証するものではありません。