

# 首都圏の空室率は横ばいの9.7%

## 近畿・中部・福岡圏では空室率が低下

▶ **±0.0pp** 前期比  
首都圏LMT\*空室率 Q2

▼ **-1.6pp** 前期比  
近畿圏LMT\*空室率 Q2

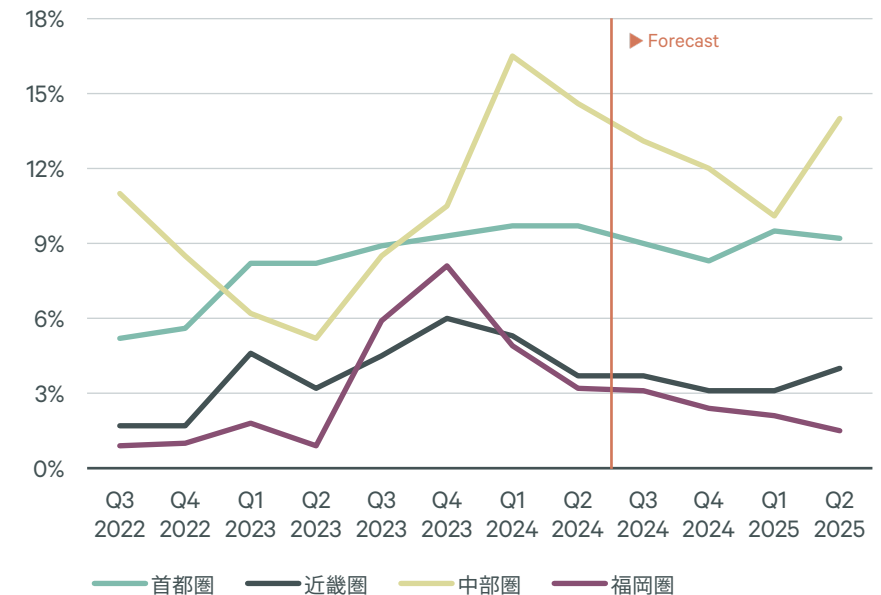
▼ **-1.9pp** 前期比  
中部圏LMT\*空室率 Q2

▼ **-1.7pp** 前期比  
福岡圏LMT\*空室率 Q2

\*大型マルチテナント型物流施設

- 今期 (Q2) の**首都圏**大型マルチテナント型物流施設 (LMT) の空室率は9.7%、前期から横ばいとなった。今期の新規供給5棟16.8万坪のうち2棟が満床で竣工した一方、3棟は70%の空室を残した。ただし既存物件でも複数の大型契約があったため、新規需要は15.0万坪と2期連続で過去5年間の四半期平均を上回った。実質賃料は4,490円/坪、対前期比-0.2%と小幅に下落。4,500円/坪を下回るのは2021年Q4以来。
- **近畿圏**LMTの空室率是对前期比1.6ポイント低下の3.7%。大規模な面積の契約が目立ち、特に周辺部で空室消化が進んだ。2024年に竣工予定の物件では内定率が70%を超えた。実質賃料は4,160円/坪、対前期比横ばいだが、高スペックや好立地の既存物件は賃料が上向いた。
- **中部圏**LMTの空室率是对前期比1.9ポイント低下の14.6%。今期の新規供給1棟は満床稼働、前期竣工の1棟も満床になるなど、旺盛な需要がみられた。実質賃料は3,640円/坪、対前期比0.3%上昇した。
- **福岡圏**LMTの空室率是对前期比1.7ポイント低下の3.2%。新規供給1棟が高稼働で竣工したほか、複数の既存物件でも空室消化がみられた。実質賃料は3,490円/坪、対前期比0.6%上昇した。

Figure 1: 空室率 (4大都市圏)



出所: CBRE, Q2 2024

## 首都圏

### 空室率が頭打ちに。大型の既存空室消化も

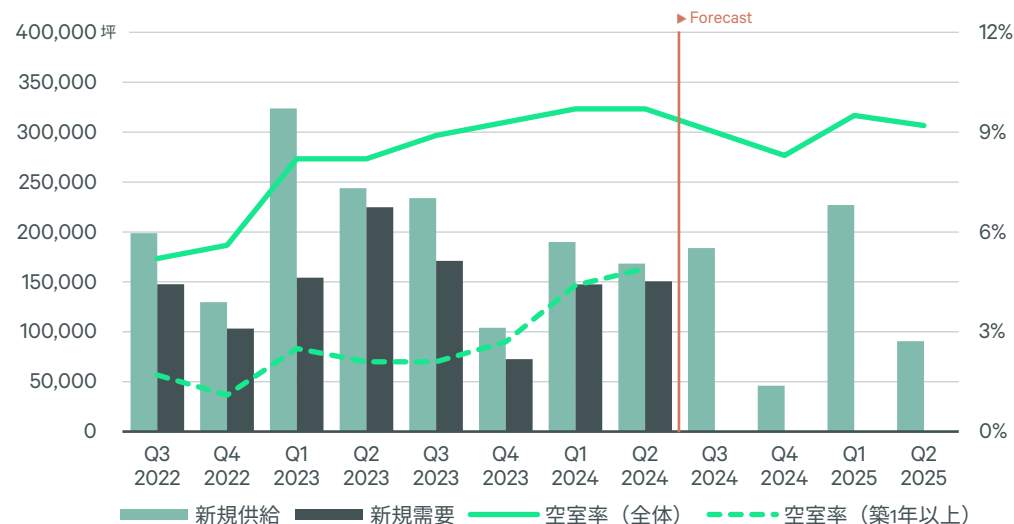
今期(Q2)の首都圏大型マルチテナント型物流施設(LMT)の空室率は9.7%と、前期から横ばいとなった。今期の新規供給5棟16.8万坪のうち2棟が満床での竣工となった一方、3棟は70%ほどの空室を残した。ただし既存物件でも複数の大型契約があったため、結果として新規需要は15.0万坪と、2期連続で2023年までの過去5年間の四半期平均を上回る水準となった。今期のテナントニーズとしては引き続き物流企業を中心であるものの、自動車メーカー、アパレル、エンターテインメントなど多様な業種から引き合いが見られた。また地方都市を本拠地とする製造業が首都圏に配送拠点を新設するケースも見られた。

2021年Q1から約3年続いた首都圏の空室率の上昇傾向は、今期で頭打ちとなる見通しである。今期は首都圏全体の新規供給、および空室面積の半数以上を占める物流集積地の国道16号エリアで、2023年Q2以来1年ぶりに空室率が低下した。同エリアの2024、2025年の新規供給は過去最高となった2023年対比でも半減する見通しであり、既存空室区画の消化も進んでいるため、同エリアの空室率は今後も緩やかに低下していくことが想定される。これに伴い、首都圏の今後の空室率も概ね低下傾向となることが予想される。ただし、Q2時点の首都圏全体の空室面積合計は64.2万坪と過去最高水準であるため、空室率低下のペースは緩やかであることが予想される。

築1年以上の空室率は4.9%と3期連続で上昇した。今期から同指標に組み入れられた2023年Q2竣工の11棟の貸床面積のうち、約3割が空室として残っていることが主因。これらの物件の半数は首都圏最外縁の圏央道エリアに所在しており、リーシングには時間がかかっている。

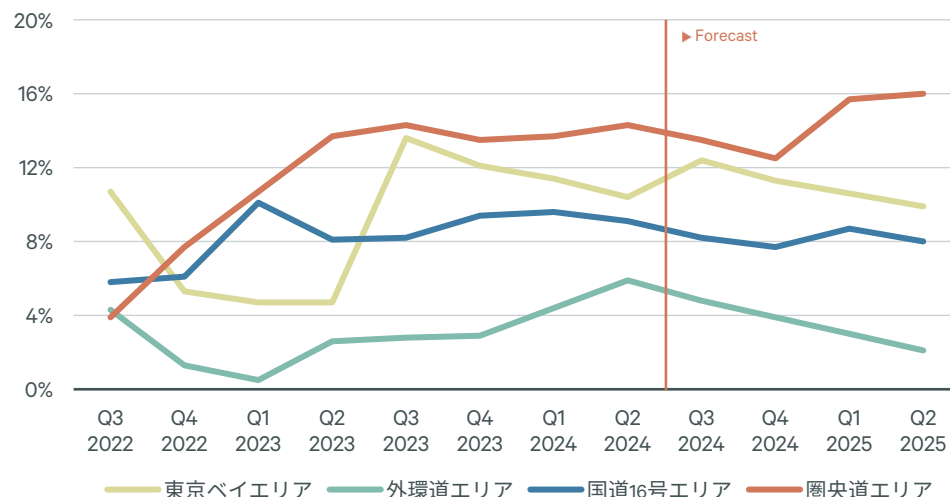
実質賃料は4,490円/坪、対前期比-0.2%と小幅に下落した。4,500円/坪を下回るのは2021年Q4以来。国道16号エリアの中でも空室が長引いている地域で賃料が弱含んだほか、圏央道エリアでは表面賃料を引き下げた事例がみられた。圏央道エリアでは2025年にかけて賃料の下落基調が続く見通しである。ただし、外環道エリアにて一部物件が不足する地域や、圏央道エリアでも今後の新規供給が限られている多摩方面では引き合いも強く、賃料は上昇傾向である。

Figure 2: 首都圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q2 2024

Figure 3: 首都圏LMT エリア別空室率



出所: CBRE, Q2 2024

## 東京ベイエリア

今期(Q2)空室率は10.4%と対前期比1.0ポイント低下した。今期の新規供給物件はなく、高賃料帯の物件で引き合いが増えており、空室消化が進んだ。来期Q3には2.1万坪の新規供給が予定されているため、空室率は一時的に上昇する見通し。しかし空室を抱えた物件がそもそも限られていることに加え、今後の供給予定物件もごく僅かであるため、Q4以降は空室率は低下していく見通しである。

賃料は7,630円/坪と、対前期比で横ばいとなった。江東区周辺は物件の少なさと足元の引き合いの強さから、一部物件の賃料が上昇した。

## 外環道エリア

今期の空室率は5.9%と、対前期比1.5ポイントの上昇となった。今期竣工した1棟の物件のスペースの過半が空室だったことが、空室率上昇の主因。しかし、同エリアで空室を抱えている物件は、今期竣工したものを含めて3棟と少ない。今後の供給予定物件のプレリーシングも順調であることから、空室率は2025年末にかけて低下していく見込みである。

実質賃料は5,190円/坪と対前期比で横ばいとなった。空室が長期化している一部の物件で賃料が弱含んでいる。その一方、空室が少ない地域では、竣工予定物件の引き合いが強いこともあり、賃料は上向いている。

## 国道16号エリア

今期の空室率は9.1%と、対前期比0.5ポイント低下した。今期の竣工物件1棟、4.4万坪が満床稼働だったほか、千葉県既存物件で大型の空室が消化されたことが主な要因である。その他の県の既存物件でも空室消化が進み、今期の同エリアの新規需要は6.0万坪と、2023年Q2以来1年ぶりに新規供給を上回った。同エリアの空室面積は今期合計32.3万坪と引き続き首都圏の空室面積の半数以上を占めている。昨年の年間新規供給がエリア単体で53万坪と過去最大で、空室消化に時間がかかっているからである。ただし、2024、2025年の新規供給はともに2023年対比では半減する見通しのため、今後も同エリアの空室率は概ね緩やかに低下していくことが想定される。

賃料は4,510円/坪と対前期比-0.2%と僅かに下落した。空室区画が多く残る神奈川の湾岸や千葉の内陸方面で、賃料が弱含んでいる。

## 圏央道エリア

今期の空室率は14.3%で対前期比0.6ポイント上昇した。今期の首都圏の新規供給5棟のうち3棟(10.8万坪)が圏央道エリアで供給された。そのうち多摩方面の1棟が満床稼働となったほか、茨城県でも大規模なテナント決定がみられたことで、空室率の上昇は小幅にとどまった。また既存物件でも千葉県で大型の契約があり、今期の新規需要は8.4万坪と首都圏4エリアの中で最大となった。需給は緩んでいるものの、表面賃料の引き下げや長期のフリーレントの付与により、足元では大型のテナント入居もみられている。ただし、今後も大型の新規供給が予定されている。それらの内定率は低く、リーシングに時間がかかる状況は変わっていない。そのため、空室率はもう一段上昇する見通しである。

賃料は3,580円/坪と対前期比0.3%上昇した。圏央道エリアの中でも賃料水準の高い多摩方面で2棟の物件が竣工したことで、同エリアの平均賃料が上昇した。しかし、既存物件の賃料は下落基調が続いていることに加え、賃料水準の低い茨城方面では今後も竣工が相次ぐ。そのため、来期以降は賃料は再び下落に転じると予想される。

## 近畿圏

### 2024年下期と2025年の供給予定物件のリーシングが進む

近畿圏LMTの今期（Q2）の空室率は3.7%、対前期比1.6ポイント低下した。今期の新規供給は滋賀県南部に竣工した1棟で、満床稼働となった。既存物件では主に周辺部の複数の物件で空室消化が進み、周辺部の空室面積は2.7万坪と前期からほぼ半減した。今期は物流企業を中心にEC、食品、日用品など消費財を扱う企業や、一部地域では製造業など、多くの業種で動きが活発で、大規模な面積の契約が目立った。2024年に竣工予定の物件は残り6棟あるが、内定率は70%を超えている。そのため、2025年の新規供給予定物件にも具体的な引き合いが増えており、すでに満床となった物件も複数みられる。特にランプウェイのある物件では、エリアを問わずリーシングの進捗が早い傾向がみられた。

実質賃料は4,160円／坪、対前期比横ばいとなった。賃料水準の低い地域での新規供給が平均を押し下げる影響があったが、既存物件の中でもスペックが高くテナントの使い勝手が良い物件や、駅から徒歩圏の物件では賃料が上向いている。

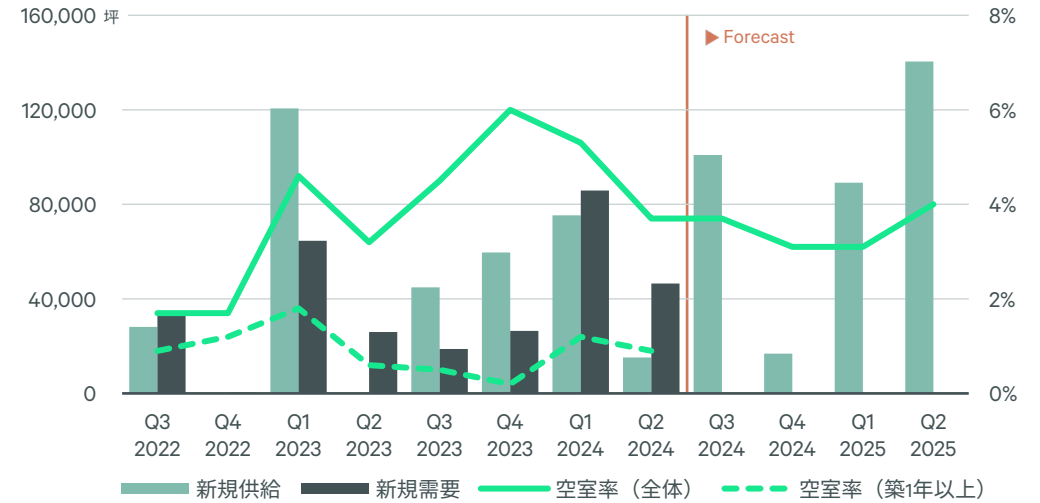
## 中部圏

### 賃料は空室が少ない地域で上昇

中部圏LMTの今期の空室率は14.6%、対前期比1.9ポイント低下した。今期の新規供給は内陸部の1棟で、複数テナントにより満床で竣工した。また、前期竣工の1棟が満床となったほか、既存の複数物件で空室が消化されるなど、需要は旺盛だった。今期は物流企業を中心に食品や日用雑貨といった消費財のニーズがみられたほか、引き続き製造業関連のニーズも動いている。2025年竣工物件でもテナントの内定が進んでいる物件が複数ある。一方で、既存物件では新築物件への移転による二次空室が発生したケースがみられた。今後の空室率は、2024年の竣工物件は残り1棟と少ないため当面は低下傾向となるものの、5棟の新規供給が集中する2025年Q2には上昇する可能性がある。

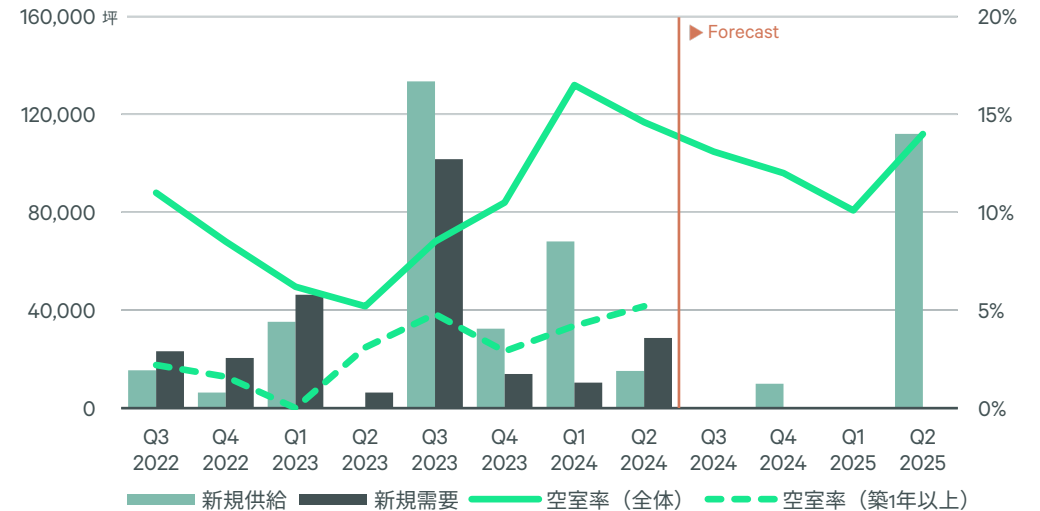
実質賃料は3,640円／坪、対前期比0.3%の上昇となった。製造業が集積する東部地域は空室が枯渇しているため、賃料目線がじわじわと上昇している。また、市街地に近い地域でも賃料は上昇基調である。

Figure 4: 近畿圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q2 2024

Figure 5: 中部圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q2 2024

## 福岡圏

### 需要堅調で、空室率は今後も低下傾向

福岡圏LMTの今期（Q2）の空室率は3.2%、対前期比1.7ポイント低下した。今期の新規供給は1棟で、一部の区画で空室を残したが高稼働で竣工した。複数の既存物件でも空室が消化され、需要は堅調といえる。今期は食品、日用雑貨などの消費財から半導体関連まで多様な業種のニーズが顕在化したことに加え、今後もまとまった面積を検討する企業が複数ある。築浅物件の転賃区画が複数出ているものの、2024年の竣工予定物件は残り1棟と限定的であるため、空室率は今後も低下傾向で推移するだろう。

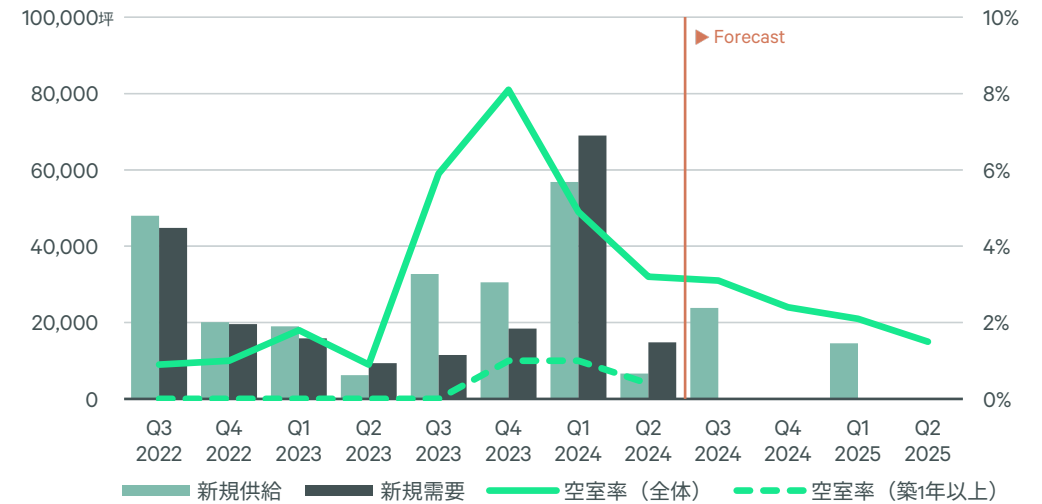
実質賃料は3,490円/坪、対前期比0.6%上昇した。上昇は6四半期連続である。従前は賃料水準が相対的に低かった鳥栖方面で、物流立地としての評価が高まって賃料の上昇基調が続いており、全体平均を押し上げている。

## その他の地域

### 仙台圏では一般消費財の需要が活発

札幌圏では今期3棟の大型施設が竣工した。複数棟が竣工するのは2023年Q4に続いて2度目である。リーシングはこれからであるが、既存物件を含めて複数の物流会社のニーズが浮上してきている。仙台圏では今期も活発な物流ニーズが見られた。今期の新規供給1棟では半分の面積でテナント決定したほか、築浅の既存物件でも成約があった。荷物の種類は日用雑貨など一般消費財が中心であった。地場の物流会社が、マルチテナント型施設の小規模な区画を検討する事例も増えている。

Figure 6: 福岡圏LMT物流施設 需給バランス



出所: CBRE, Q2 2024

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)						
		Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	対前期比	
首都圏	首都圏	全体	8.2%	8.9%	9.3%	9.7%	9.7%	4,510	4,520	4,520	4,500	4,490	-0.2%
		築1年以上	2.1%	2.1%	2.7%	4.4%	4.9%						
	東京ベイエリア	全体	4.7%	13.6%	12.1%	11.4%	10.4%	7,620	7,650	7,640	7,630	7,630	±0.0%
		築1年以上	5.7%	4.8%	4.8%	4.3%	4.3%						
	外環道エリア	全体	2.6%	2.8%	2.9%	4.4%	5.9%	5,180	5,180	5,180	5,190	5,190	±0.0%
		築1年以上	0.2%	0.4%	0.5%	0.0%	2.4%						
	国道16号エリア	全体	8.1%	8.2%	9.4%	9.6%	9.1%	4,520	4,530	4,530	4,520	4,510	-0.2%
		築1年以上	2.2%	2.3%	2.3%	5.5%	4.8%						
	圏央道エリア	全体	13.7%	14.3%	13.5%	13.7%	14.3%	3,610	3,600	3,590	3,570	3,580	+0.3%
		築1年以上	3.0%	2.8%	5.2%	5.2%	7.5%						
	近畿圏	全体	3.2%	4.5%	6.0%	5.3%	3.7%	4,120	4,110	4,130	4,160	4,160	±0.0%
		築1年以上	0.6%	0.5%	0.2%	1.2%	0.9%						
中部圏	全体	5.2%	8.5%	10.5%	16.5%	14.6%	3,590	3,620	3,630	3,630	3,640	+0.3%	
	築1年以上	3.1%	4.8%	2.9%	4.2%	5.2%							
福岡圏	全体	0.9%	5.9%	8.1%	4.9%	3.2%	3,410	3,440	3,450	3,470	3,490	+0.6%	
	築1年以上	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	0.4%							

\* 東京ベイエリア Q1 2024の空室率を前期発表の全体 11.3% → 11.4%、築1年以上 4.2% → 4.3%に修正した  
出所: CBRE, Q2 2024

Figure 8: その他のエリア別 平均募集賃料\* (円/坪)

	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	対前期比
北海道	3,130	—	3,240	3,240	3,240	±0.0%
宮城県	—	—	—	—	—	—
石川県	3,660	3,810	3,770	3,790	3,700	-2.4%
岡山県	3,670	3,670	3,770	3,770	4,090	+8.5%
広島県	3,080	3,080	3,080	—	—	—

\* 募集賃料は、実質賃料指数を公表するエリア以外の主な県について、参考値として掲載  
サンプル数が5棟に満たない場合、「データなし」(—)と表示  
出所: CBRE, Q2 2024

## 調査概要

調査対象	全国15都道府県に所在する、主な用途が倉庫である一般募集された施設	
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（281棟） 近畿圏：大阪府、兵庫県、京都府を中心とする地域（83棟） 中部圏：愛知県を中心とする地域（49棟） 福岡圏：福岡県、佐賀県を中心とする地域（43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
募集賃料	(1) 1-3月 (2) 4-6月 (3) 7-9月 (4) 10-12月 期間集計 月額募集賃料の坪当たり単価（共益費を含まない）	

## Contacts

## 大久保 寛

マネージングディレクター  
リサーチヘッド

hiroshi.okubo@cbre.com

## 高橋 加寿子

シニアディレクター

kazuko.takahashi@cbre.com

## 梅木 聖也

アソシエイトディレクター

seiya.umekei@cbre.com

## 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

## 関西支社

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

## 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

## 仙台

仙台市青葉区中央1-2-3  
仙台マークワン  
022 262 5651

## 横浜

横浜市西区北幸1-11-15  
横浜STビル  
045 316 4311

## 金沢

金沢市広岡3-3-11  
JR金沢駅西第四NKビル  
076 224 6310

## 名古屋

名古屋市中区錦3-20-27  
御幸ビル  
052 205 6541

## 広島

広島市中区袋町3-17  
シンシヨービル  
082 243 9321

## 福岡

福岡市博多区博多駅前2-2-1  
福岡センタービル  
092 472 1711

© Copyright 2024. 無断転載を禁じます。本レポートは、商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。