

別冊 2023年11月期第2四半期 決算説明資料 [資料編]

トーセイ株式会社

東京証券取引所プライム市場 証券コード:8923

シンガポール証券取引所 証券コード:S2D

<資料編> 不動産市場の状況

<資料編> 不動産市場の状況

• 不動産流通市場①	- P.3	• マンション賃貸市場①	- P.25
• 不動産流通市場②	- P.4	• マンション賃貸市場②	- P.26
• 東京都の人口	- P.5	• マンション賃貸市場③	- P.27
• 東京都の事業所数	- P.6	• マンション賃貸市場④	- P.28
• 上場企業等の不動産取引額	- P.7	• 建築費坪単価	- P.29
• 公示価格	- P.8	• 主要建材価格	- P.30
• 不動産キャップレート	- P.9	• 新築戸建市場	- P.31
• 金利	- P.10	• 新築分譲マンション市場①	- P.32
• 不動産業向け貸出残高	- P.11	• 新築分譲マンション市場②	- P.33
• 金融機関の不動産業向け貸出姿勢	- P.12	• 中古マンション市場①	- P.34
• イールドギャップ	- P.13	• 中古マンション市場②	- P.35
• 世界の商業用不動産投資額	- P.14	• ホテル市場①	- P.36
• 世界のREIT市場	- P.15	• ホテル市場②	- P.37
• 不動産ファンド市場	- P.16	• ホテル市場③	- P.38
• 東証REIT指数	- P.17	• ホテル市場④	- P.39
• J-REITの物件取得額	- P.18	• 物流施設市場①	- P.40
• クラウドファンディング市場	- P.19	• 物流施設市場②	- P.41
• STO市場	- P.20	• 物流施設市場③	- P.42
• オフィスビル賃貸市場①	- P.21	• 物流施設市場④	- P.43
• オフィスビル賃貸市場②	- P.22		
• オフィスビル賃貸市場③	- P.23		
• オフィスビル賃貸市場④	- P.24		

不動産流通市場①（不動産ストック市場）

～東京都の一棟オフィスビル・マンションは約16万棟。豊富なストックが存在～

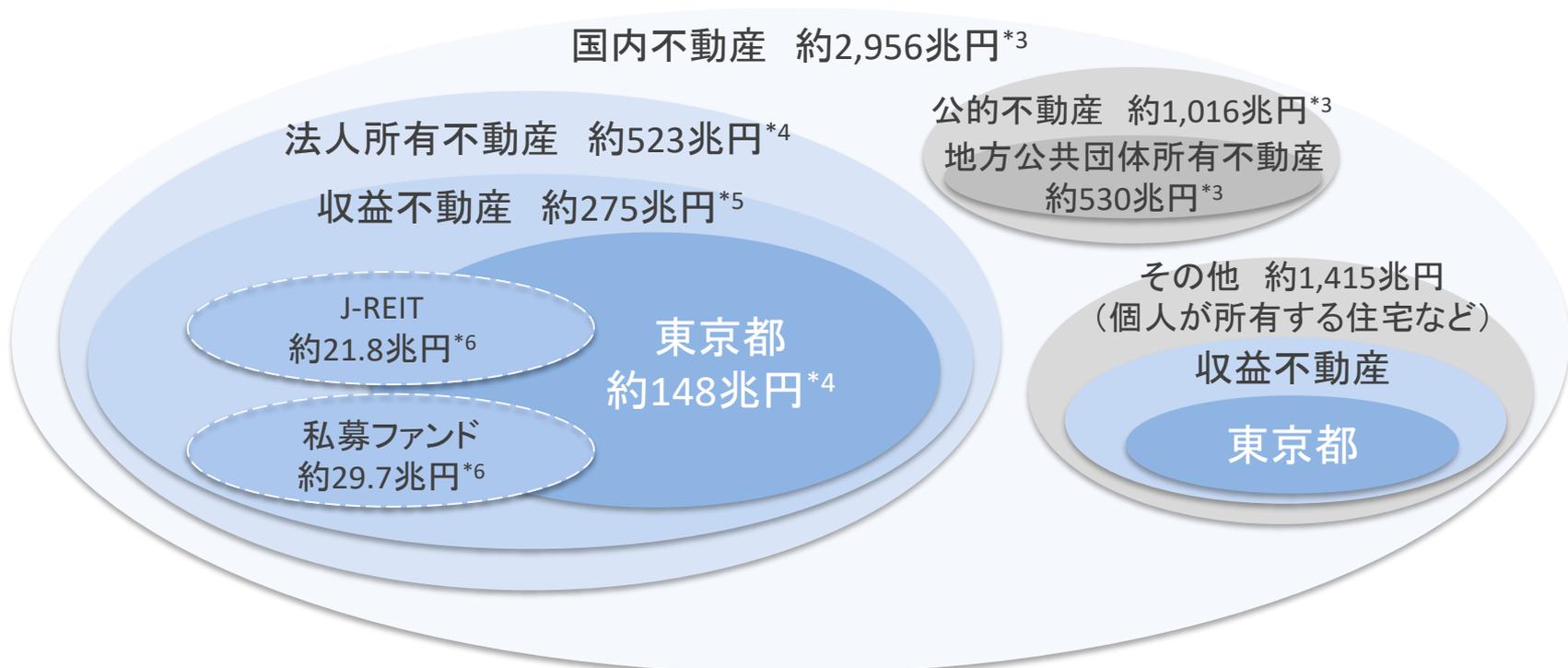
東京都 一棟オフィスビル・マンション 約16万棟

オフィスビル・店舗等 81,218棟*1

一棟収益マンション 79,975棟*2

*1 東京都総務局統計部「東京都統計年鑑 令和3年」より「事務所、店舗、百貨店、銀行」の合計棟数

*2 東京都都市整備局「マンション実態調査結果」(2013(平成25年)3月)より「賃貸マンション」の棟数



*3 国土交通省「2021年度国民経済計算」より当社算出

*4 国土交通省 政策統括官「平成30年法人土地・建物基本調査」

*5 ニッセイ基礎研究所「わが国の不動産投資市場規模(2022年)」

*6 三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2023年1月」

出所: 国土交通省「不動産投資市場の現状と最近の動きについて(2019年8月2日)」を参考に当社作成

不動産流通市場②（首都圏における中小型物件の不動産流通量）

～首都圏の不動産流通量(中小型物件)は年間約10兆円(当社推計)、マーケットは大きい～

首都圏売買流通量(10億円未満の中小型物件)は
年間 約10兆円 と推計*1

(オフィス・マンション・商業施設・倉庫)

*1 主要不動産流通各社「売買仲介実績」、法務省「不動産登記件数」、当社の営業仕入情報より推計



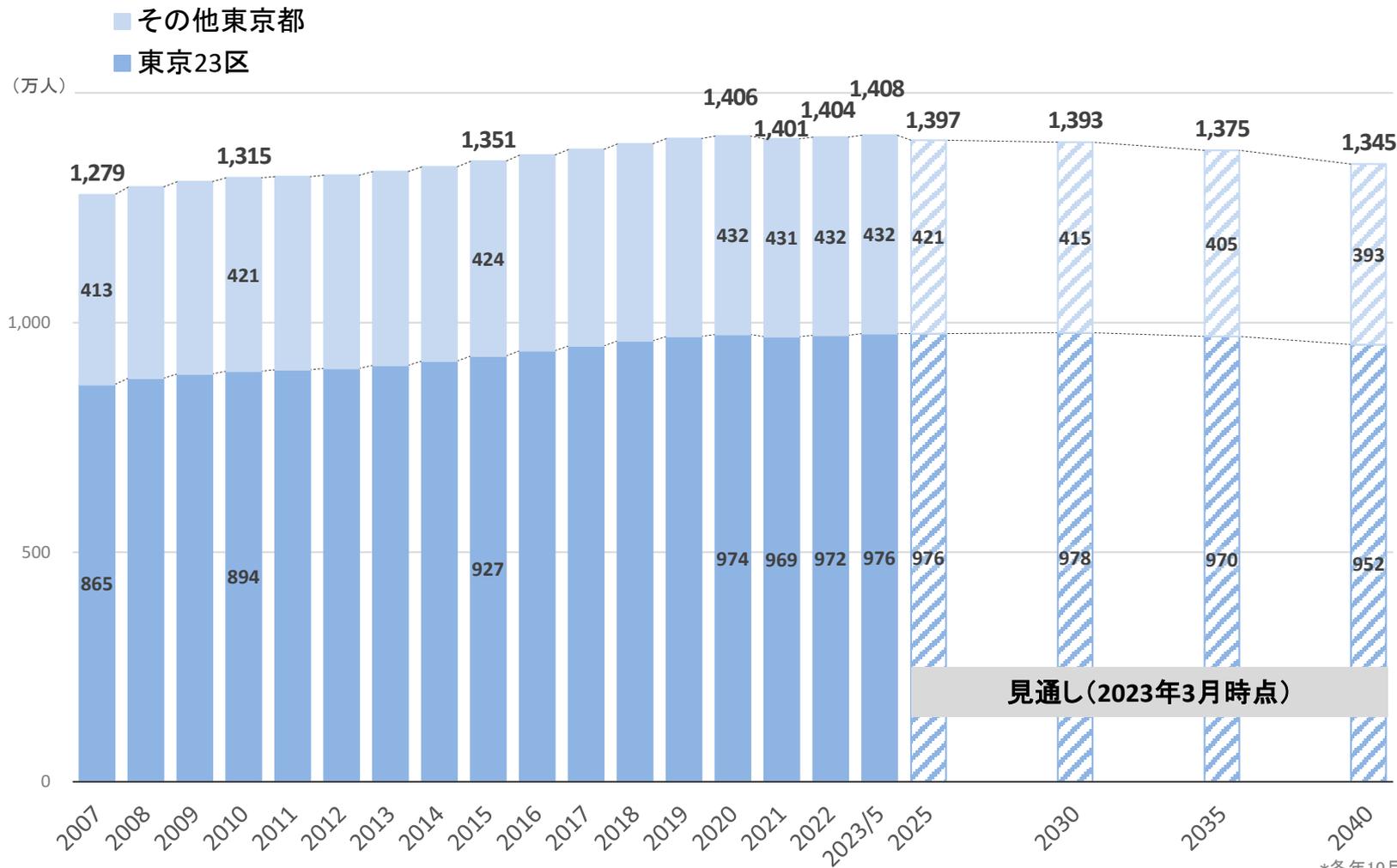
市場占有率わずか 約1%で

トーセイの売上は **1,000**億円を達成

2023年5月末時点において入手可能な情報から推計した算定値のため、今後の入手情報等により変動します。

東京都の人口

～東京都の人口は流入増加により過去最多に～

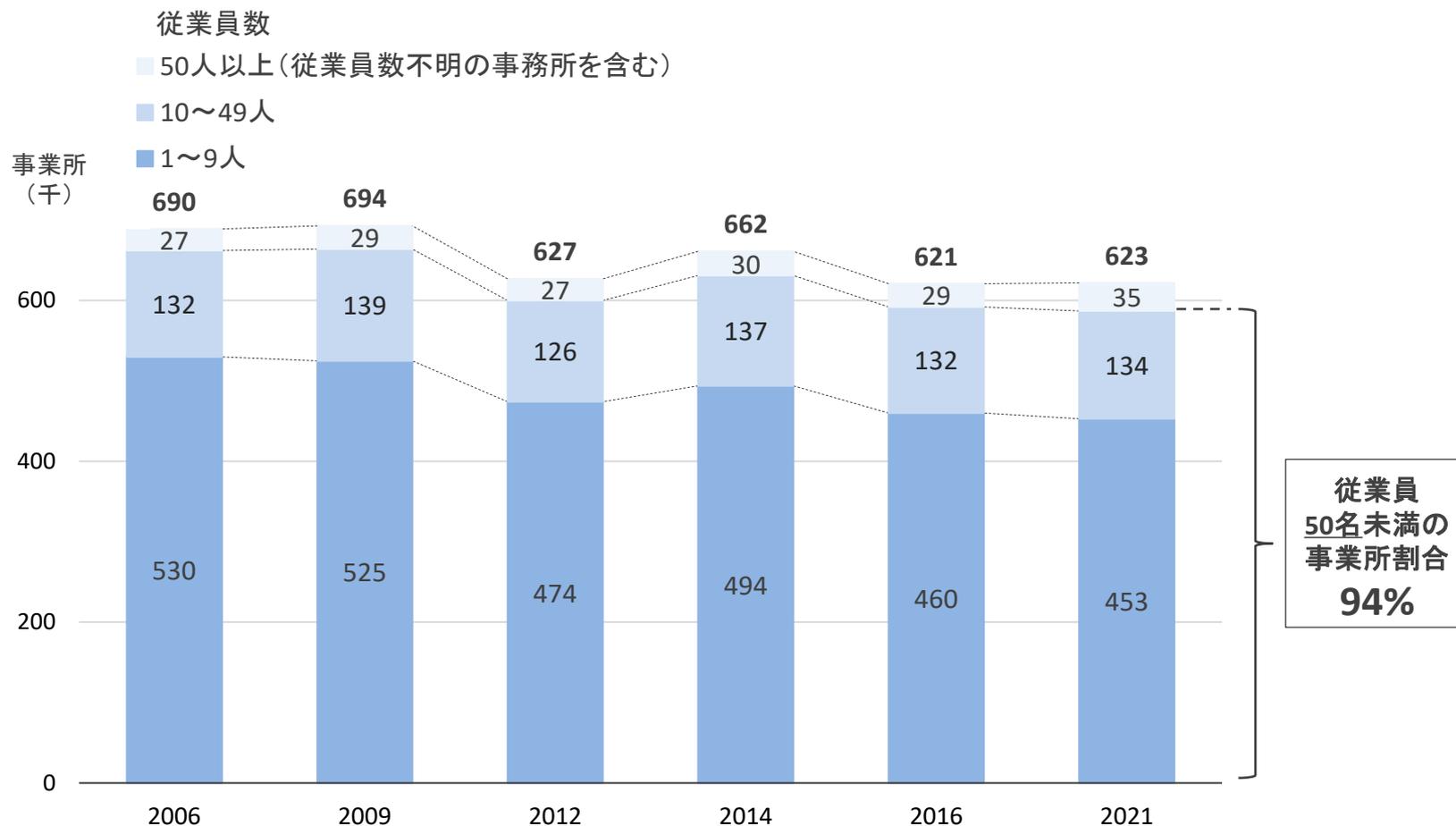


*各年10月1日の人口
出所: 東京都総務局統計部「東京都の統計」より当社作成

2022年以降、東京回帰の動きがみられ、足元では人口流入の動きが見られている。

東京都の事業所数

～東京都では従業員50名未満の事業所が94%を占め、中・小型オフィスビルの需要は底堅い～

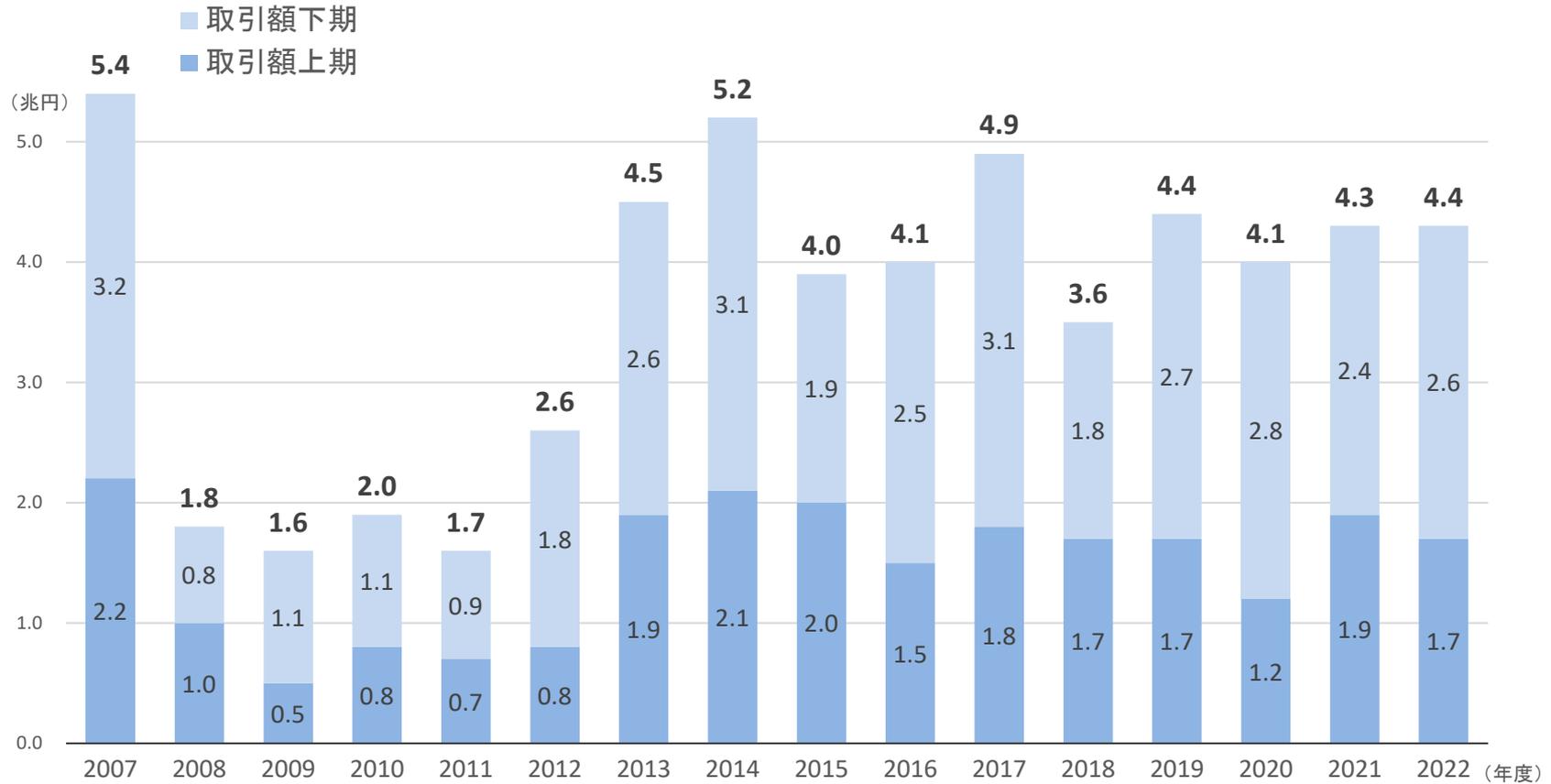


出所:総務省局統計部「令和3年経済センサス-活動調査(令和4年6月30日公表)事業所に関する集計」より当社作成

東京都の事業所は62万事業所があるが、従業員50名未満の小規模な事務所が全体の94%(58万事業所)を占める。

上場企業等の不動産取引額

～2022年度の国内不動産取引額は前年同期比3.2%増～

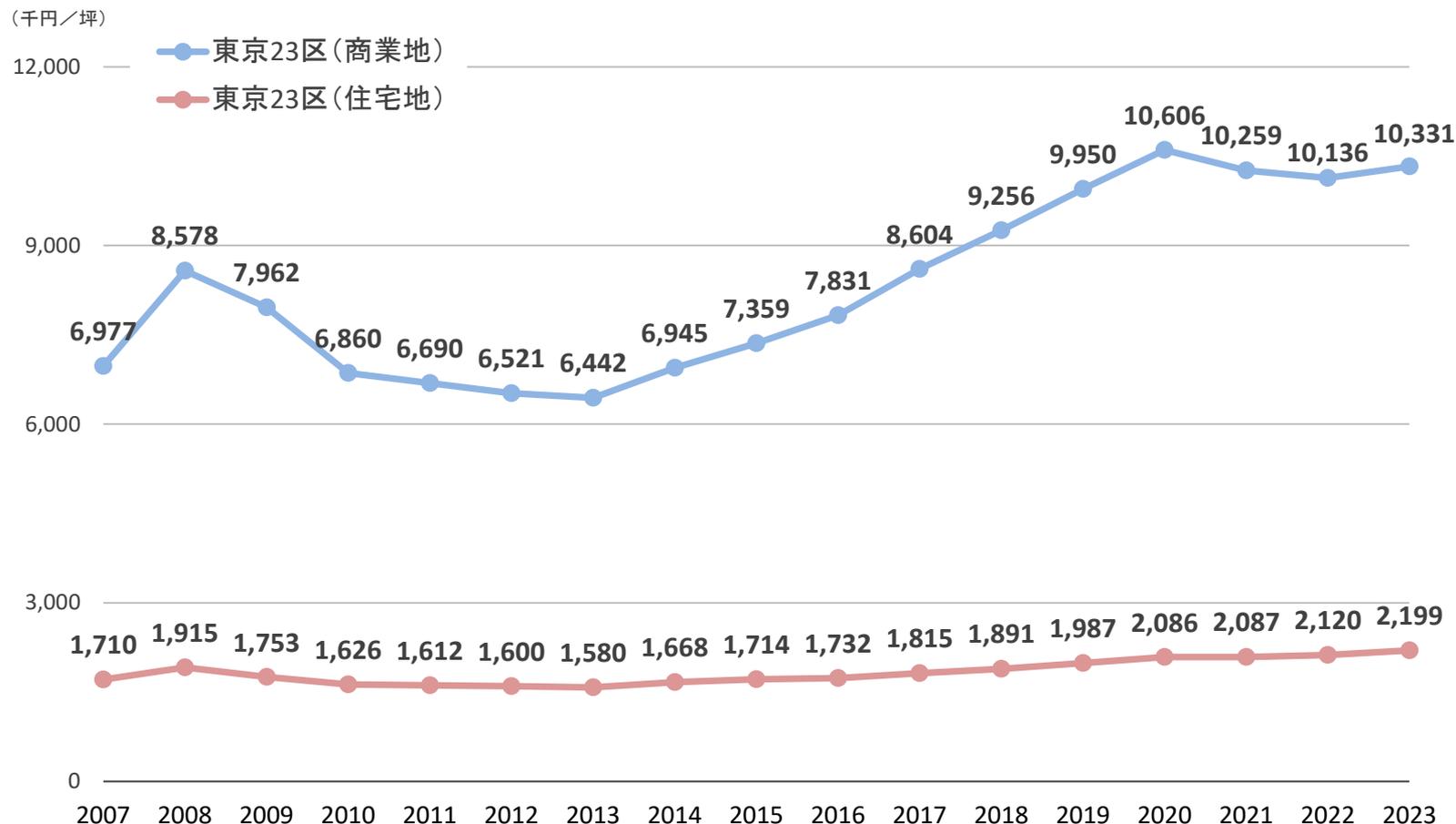


出所:みずほ信託銀行「不動産トピックス」より当社作成

2022年度通期の国内不動産取引額は4兆4,796億円(前期比+3.2%増)となり、コロナ禍前2019年度の実績と並ぶ。
市場での大型取引へのシフトなどを背景に、1件当たりの平均取引額の増大が進んだことから取引総額は増加。

公示価格（東京23区）

～東京23区（商業地）の公示地価の下落傾向は一服～

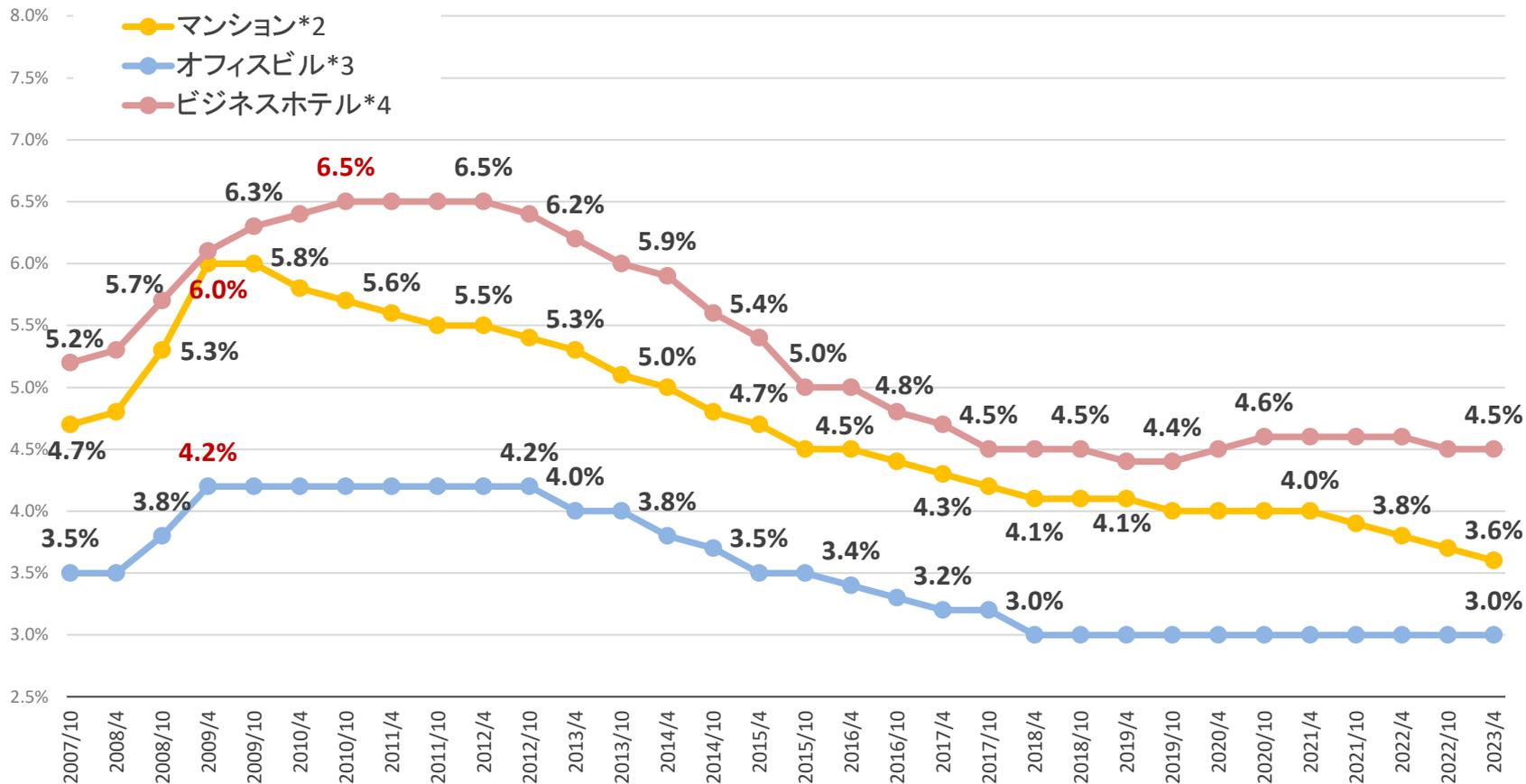


出所: 東京都財務局「地価公示 区市町村別用途 平均価格の推移」より当社作成

2021年にコロナの影響により下落に転じた東京23区の公示価格(商業地)の下落傾向は一服し、足元上昇に転じた。
住宅地の公示地価は引き続き緩やかな上昇傾向。

不動産キャップレート（東京23区）

～マンションにおけるキャップレート*1の低下が続く～



*1 キャップレート：投資家が実際の市場を観察して想定する取引利回りのことで、単年度の純収益(NOI)を市場価格で割ったもの

*2 マンション：東京都目黒区、世田谷区のファミリー向け1棟マンションを想定。想定条件は、最寄駅から徒歩10分以内、築5年未満、平均専用面積50～80㎡、総戸数50戸程度など

*3 オフィスビル：東京都千代田区丸の内、大手町地区のAクラスビルを想定。想定条件は、最寄駅より徒歩5分以内、築5年未満、延床面積50,000㎡以上、基準階貸室面積1,500㎡以上など

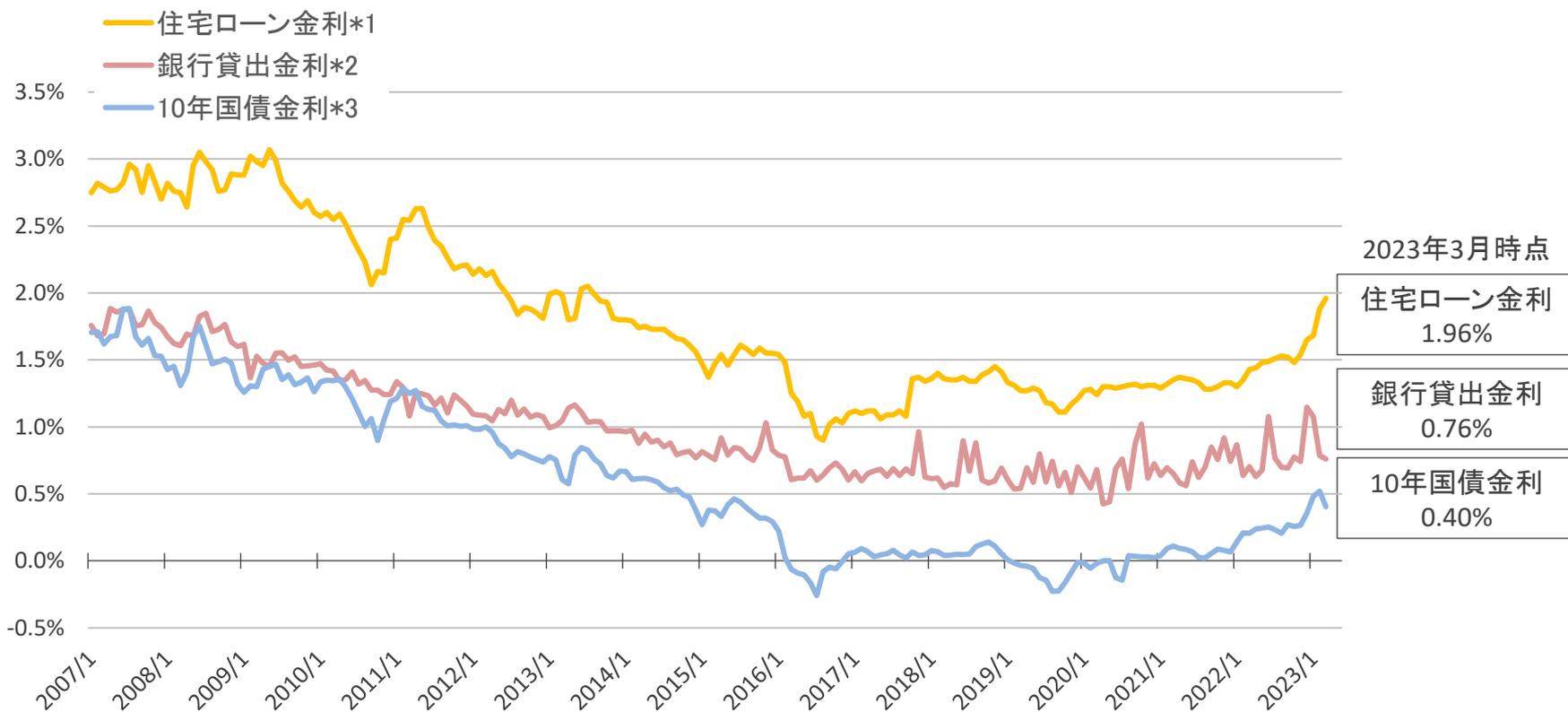
*4 ビジネスホテル：想定条件は、JR線・地下鉄の主要駅エリア、最寄り駅から徒歩5分以内、築5年未満、100室程度、平均客室単価(ADR)6,000～8,000円程度、客室稼働率80%以上、経営形態がリース方式

出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」より当社作成

オフィス市況が弱含む中で、投資家に選好されているマンションのキャップレートが下がっている。
 なお、キャップレートは、オフィスビル・マンション・ホテルともにリーマンショック前の取引利回りを下回って推移している。

金利

～住宅ローン金利は上昇、銀行貸出金利・長期金利は足元低下～



出所：フラット35(*1)、日本銀行(*2)、財務省(*3)データより当社作成

*1 フラット35最低金利 返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合の全期間固定借入金利

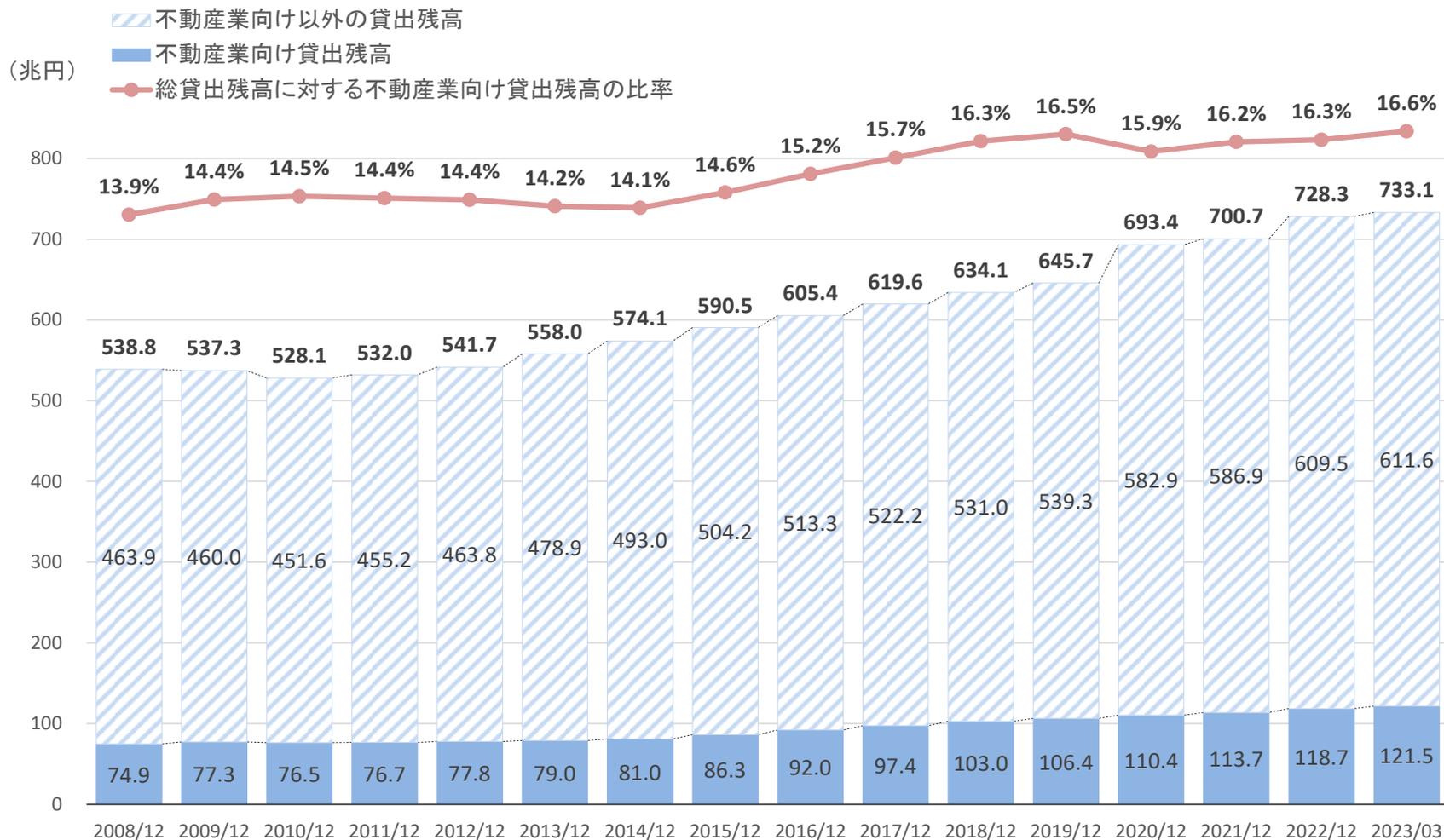
*2 都市銀行(みずほ銀行、三菱UFJ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、埼玉りそな銀行)における新規貸出(期間1年以上)の約定平均金利

*3 流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年国債の半年複利金利(半年複利ベースの最終利回り)

足元の住宅ローン金利は上昇傾向が継続しているが、10年国債金利・銀行貸出金利は概ね低位で推移している。
2022年12月の長期金利許容変動幅拡大の決定を受け、各種金利に上昇圧力がかかっている。

不動産業向け貸出残高

～不動産業向け貸出残高は上昇を続けている～

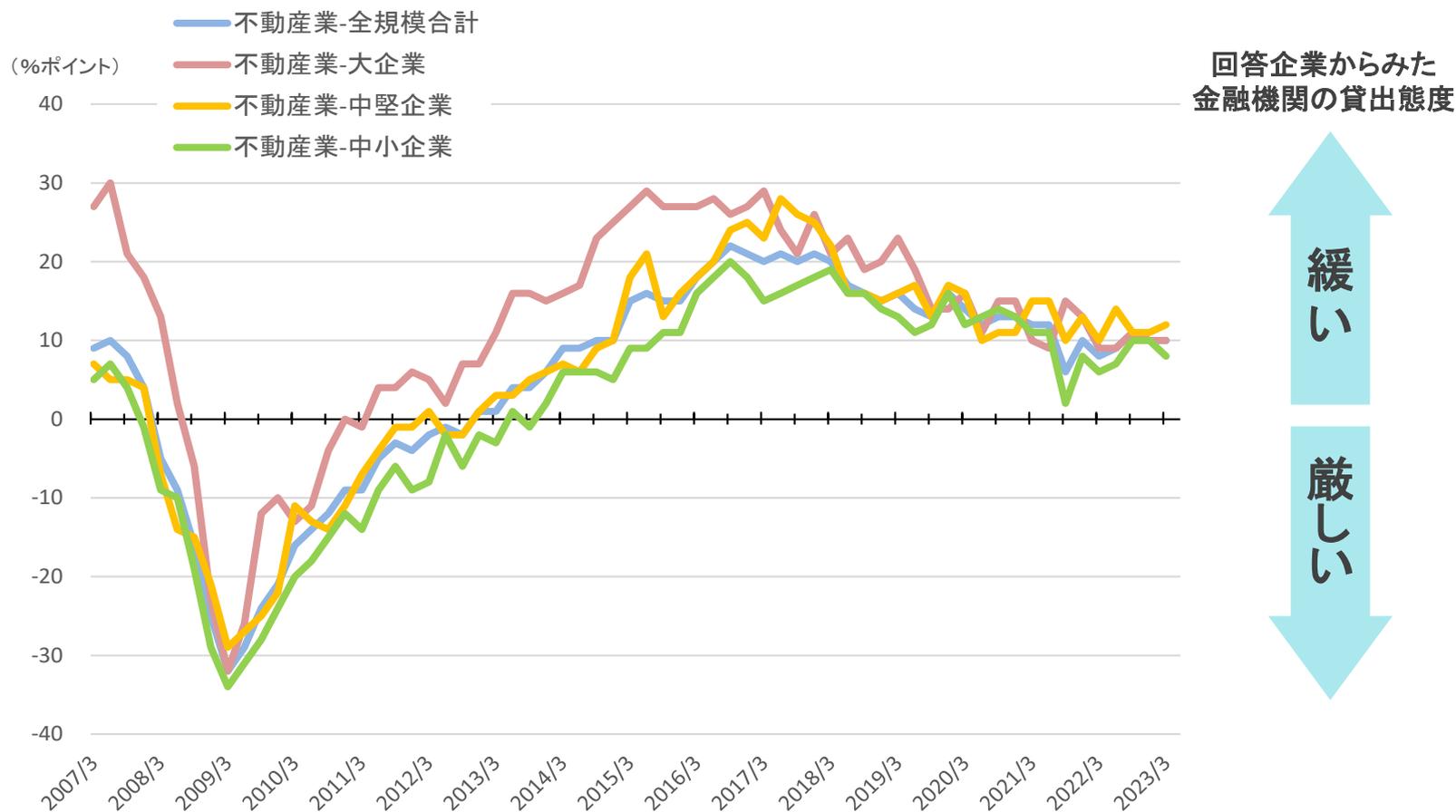


*貸出残高は国内銀行(3勘定合計)、信用金庫、その他金融機関の合計
出所: 日本銀行「貸出先別貸出金」より当社作成

経済活動の再開等による資金需要の増加により総貸出残高は上昇。不動産業向け貸出も121兆円超まで拡大している。総貸出残高に占める不動産業向け貸出残高比率は16.6%と高水準で推移。

金融機関の不動産業向け貸出姿勢

～貸出姿勢は概ね良好～



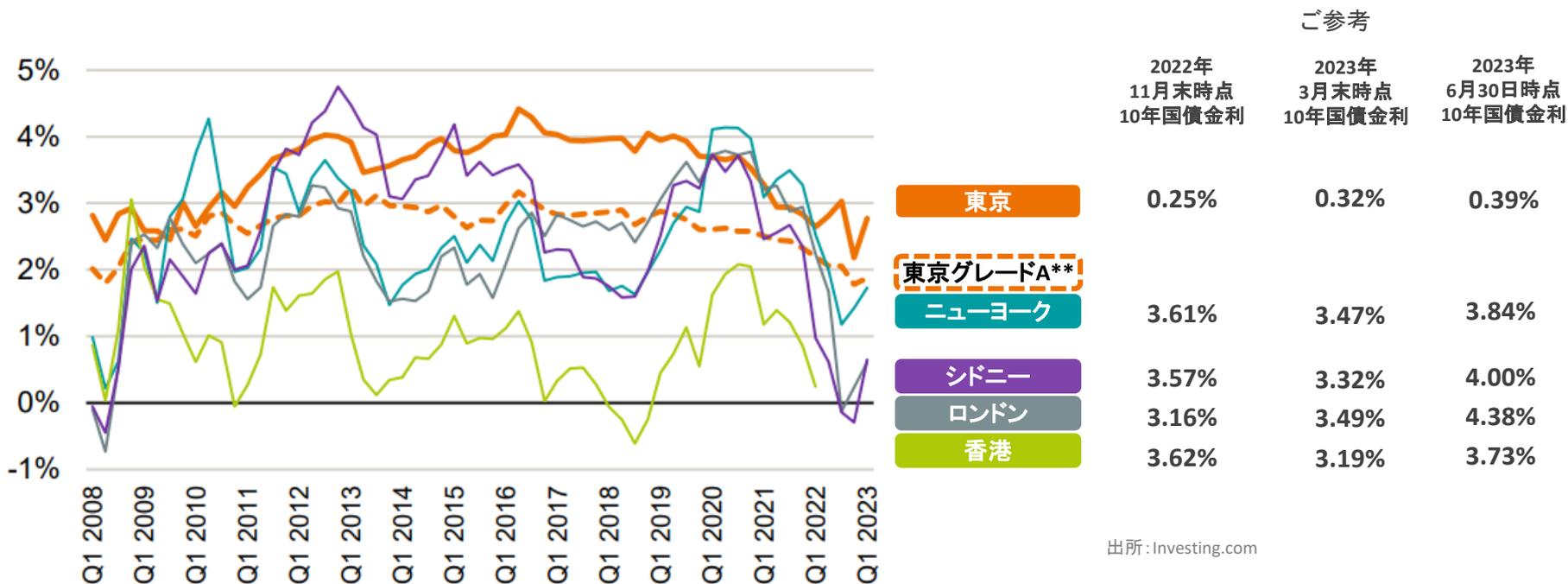
大企業: 資本金10億円以上
中堅企業: 資本金1億円以上10億円未満
中小企業: 資本金2千万円以上1億円未満

調査方法: 日本銀行が対象企業に最近の金融機関の貸出態度について調査
対象企業は以下の選択肢から回答を選択(「1.緩い」、「2.さほど厳しくない」、「3.厳しい」)
日本銀行は対象企業からの回答を以下の通り算出される「DI」(Diffusion Index)という指標に加工・集計
・DI(%ポイント)=「1.緩い」の回答社数構成比(%)-「3.厳しい」の回答社数構成比(%)
出所: 日本銀行「短観(業種別計数)」より当社作成

2023年3月時点の不動産業全体への金融機関の貸出姿勢は概ね良好。

イールドギャップ（オフィス市場）

～各都市でイールドギャップ*が拡大～

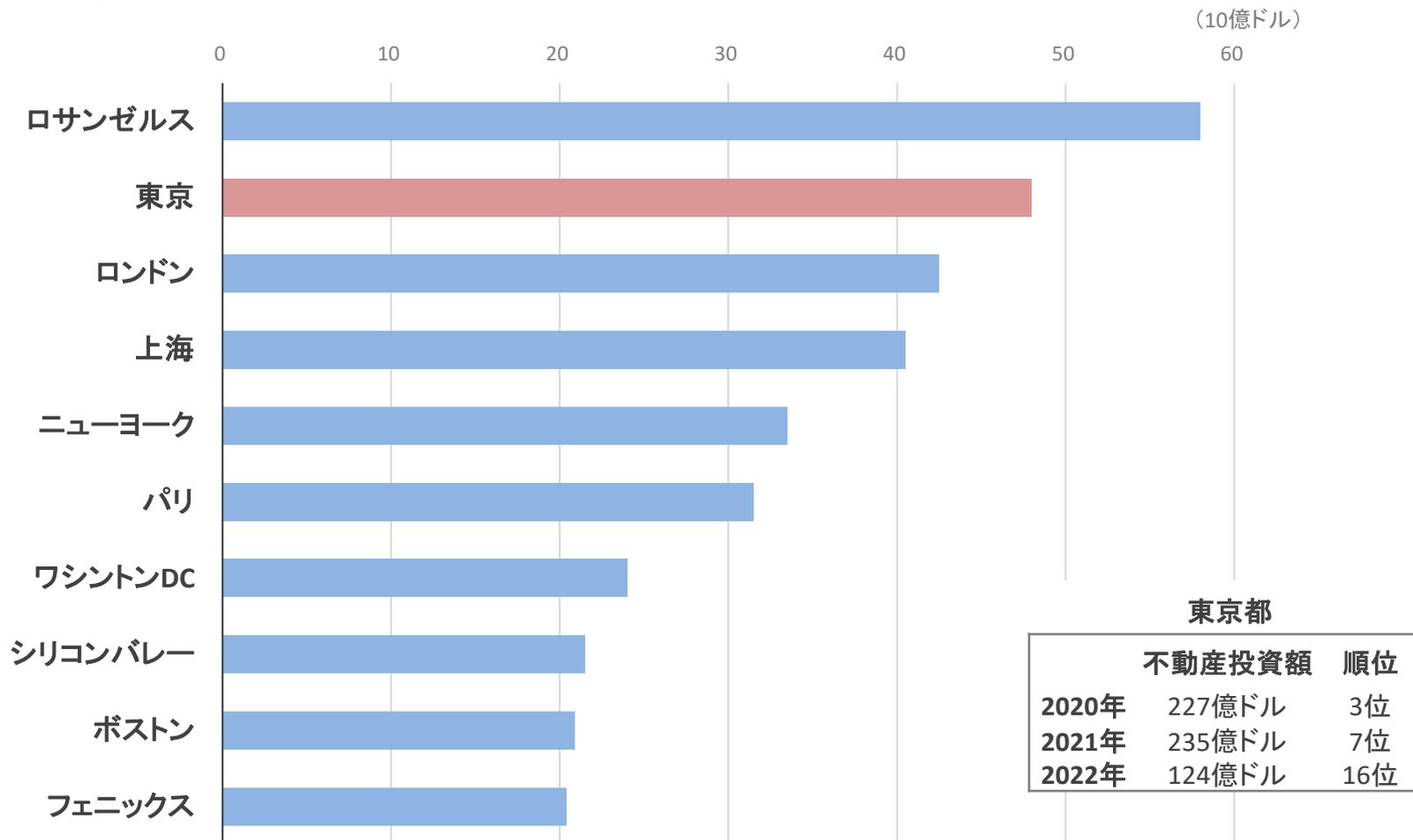


2023年に入り、東京含む世界主要都市のイールドギャップは拡大傾向に転じた。
世界各国に比べ、日本の長期金利は低水準を継続しており、東京のスプレッドの高さが引き続き際立っている。

*イールドギャップ: 投資利回りと長期金利との差
**東京グレードA: 基準階350坪以上のビルのみ抜粋
出所: Deutsche Asset Management「国内不動産マーケットレポート 2023年5月」

世界の商用不動産*投資額（2023年1～3月）

～東京は約2年ぶりに世界2位～



*商用不動産：500万ドル（取引額を米ドル建てに換算する上では、取引が行われた四半期の平均為替レートを用いる）を超える、オフィス、リテール、ホテル（カジノを含む）、インダストリアル、レジデンシャル（賃貸マンション）、複合用途、その他（介護施設、学生寮を含む）
出所：ジョーンズ ラング ラサール「Japan Capital Flow 2023年第1四半期」より当社作成

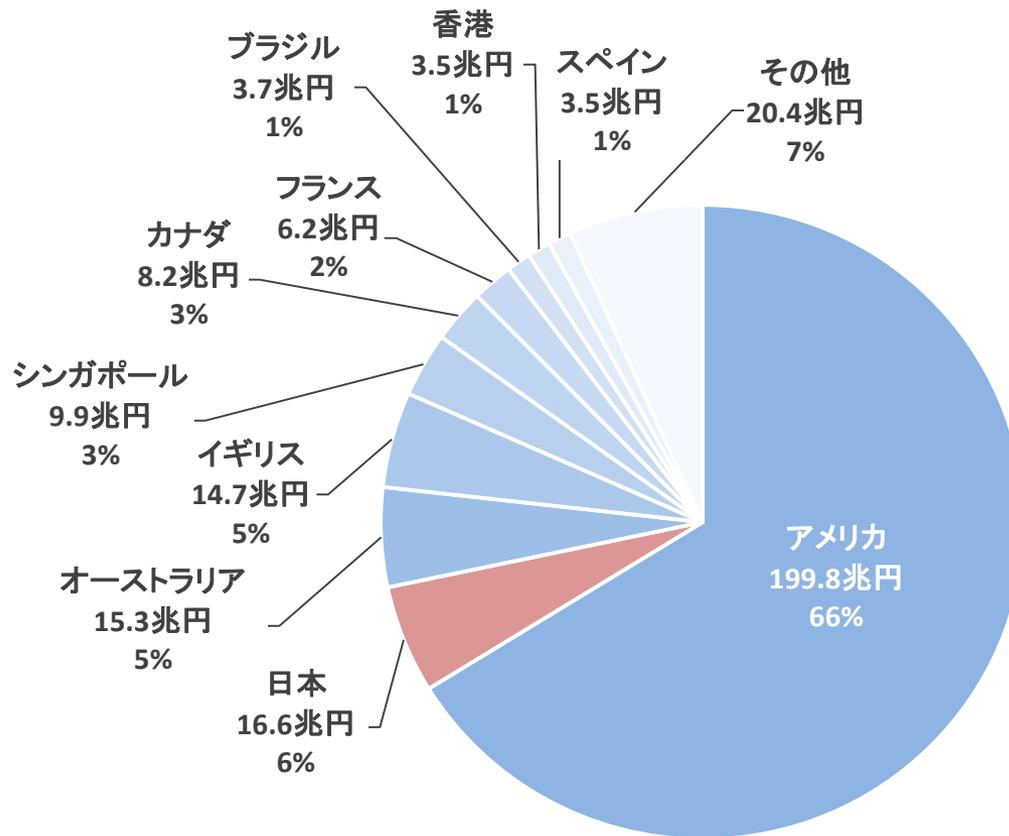
東京の商用不動産の投資額（2022年1～3月）は、低金利環境や円安を背景とした海外投資家の投資額増加により、48億ドル（前年同期比26%増）となった。

世界のREIT市場

～日本のREIT市場は、米国に次ぐ世界第2位の市場規模～

世界のREIT市場
時価総額302兆円
(1,344銘柄)

(2022年3月末時点)



銘柄数 (時価総額順、2022年3月末時点)

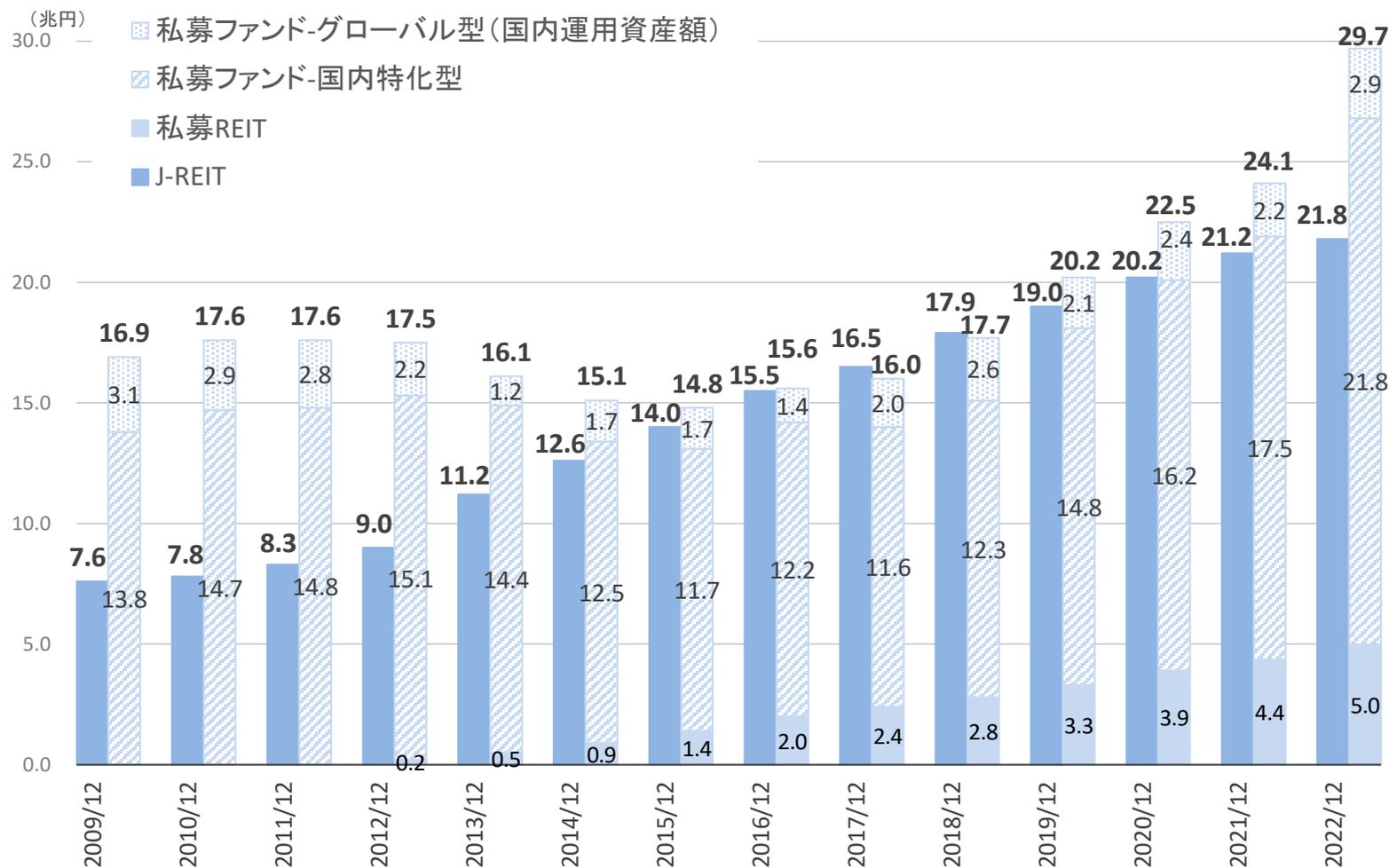
アメリカ	日本	オーストラリア	イギリス	シンガポール	カナダ	フランス	ブラジル	香港	スペイン	その他	合計
213	61	49	96	40	44	24	396	11	106	304	1,344

出所: ARES「不動産証券化ハンドブック2022」より当社作成

世界的な上場REIT市場は、41カ国・地域にまで広がり、2022年3月時点で時価総額302兆円(銘柄数1,344銘柄)と、過去最大規模を記録、世界のREIT市場は拡大し続けている。

不動産ファンド市場

～市場規模は51.5兆円まで拡大～



出所:三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」
ARES「私募リート・クォーターリー」より当社作成

2022年12月末時点の不動産ファンド市場規模は51.5兆円まで拡大。特に、私募ファンドは29.7兆円(私募REIT5.0兆円を含む)と大幅に伸長しており、引き続き不動産ファンド市場は拡大傾向にある。

東証REIT指数

～東証REIT指数は1,900ポイントを下回って推移～

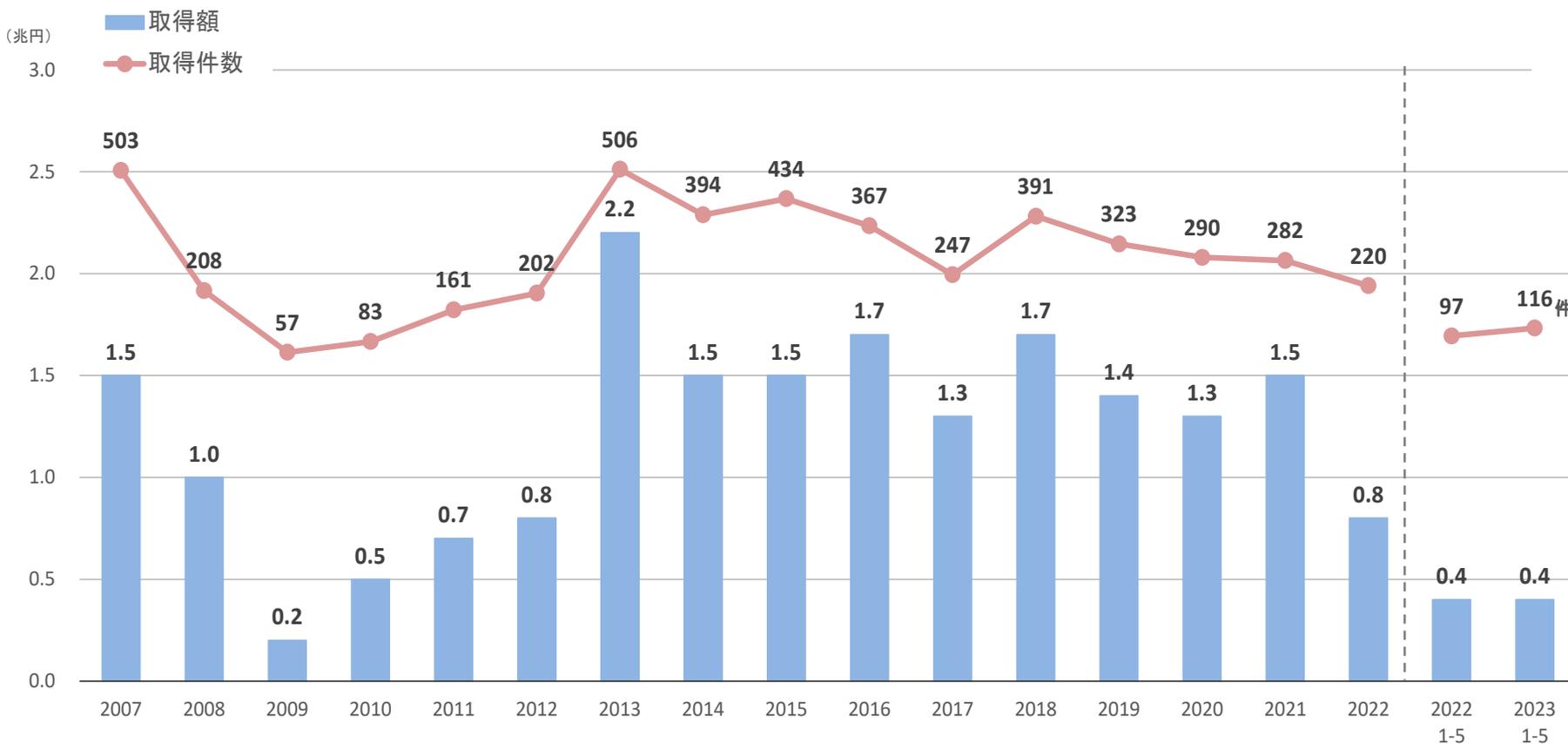


出所：リフィニティブのデータより当社作成

東証REIT指数は、米国の利上げ可能性や日銀の金融政策の影響を受け上下するものの、足元では1,900ポイントを下回る水準で横ばいに推移している。

J-REITの物件取得額

～物件取得額(2023年1～5月)は、昨年並みで推移～



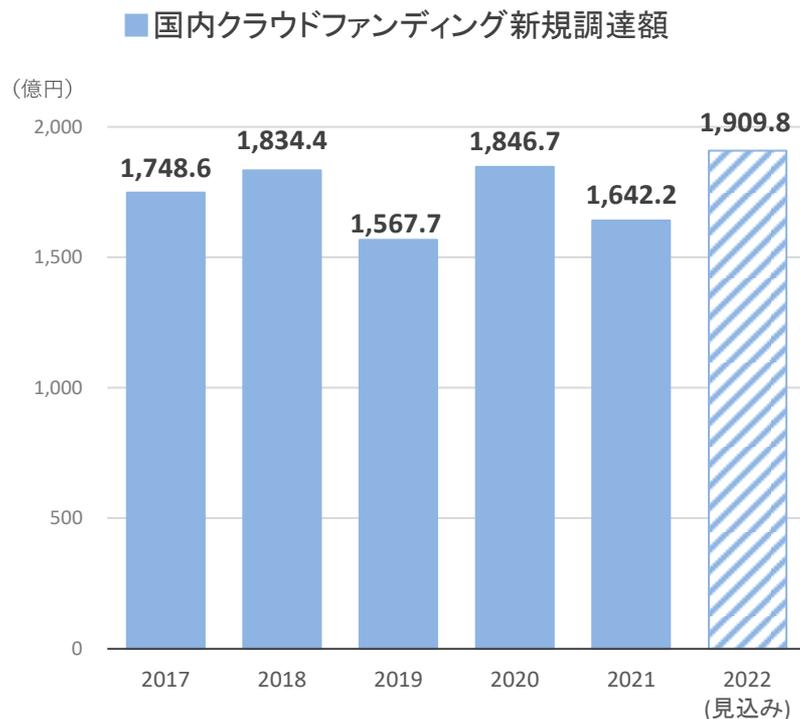
出所：ARES「J-REIT Databook」より当社作成

引き続き、J-REITの物件取得は抑制されており、2023年1～5月の物件取得額は0.4兆円となった。

クラウドファンディング市場

～不特法型*1(不動産)クラウドファンディングの新規プロジェクト調達額は増加傾向～

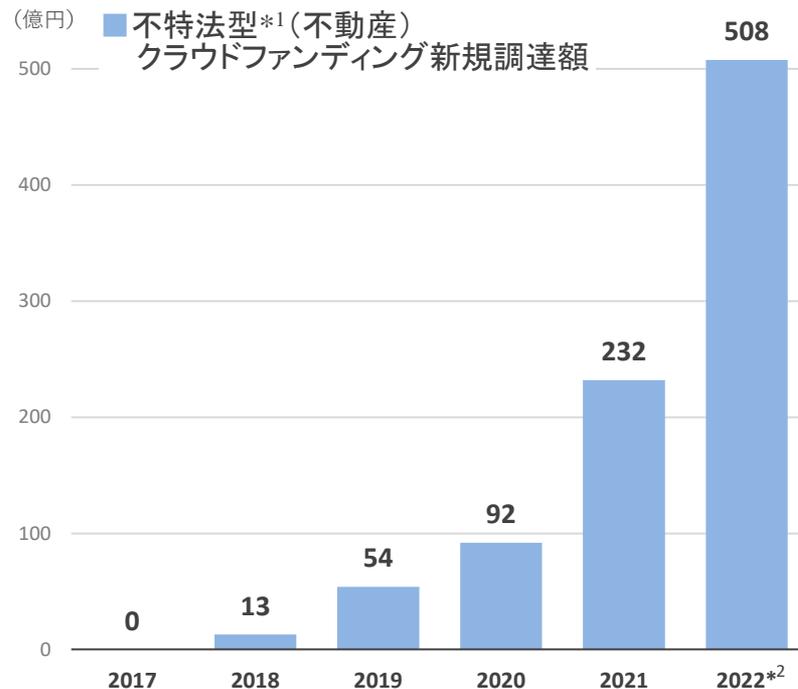
国内クラウドファンディング 新規調達額



*クラウドファンディングは、「事業投資型」「不動産型」「寄付型」「購入型」「貸付型(ソーシャルレンディング)」「株式型」の6類型を対象(ふるさと納税サイトは対象外)。

参照: 矢野経済研究所「2022年版国内クラウドファンディングの市場動向」

不特法型*1(不動産)クラウドファンディング 新規調達額



*1 不特法型: 不動産特定共同事業法に基づき運営されるプラットフォーム

*2 2022年の数値は2022年12月28日時点のもの

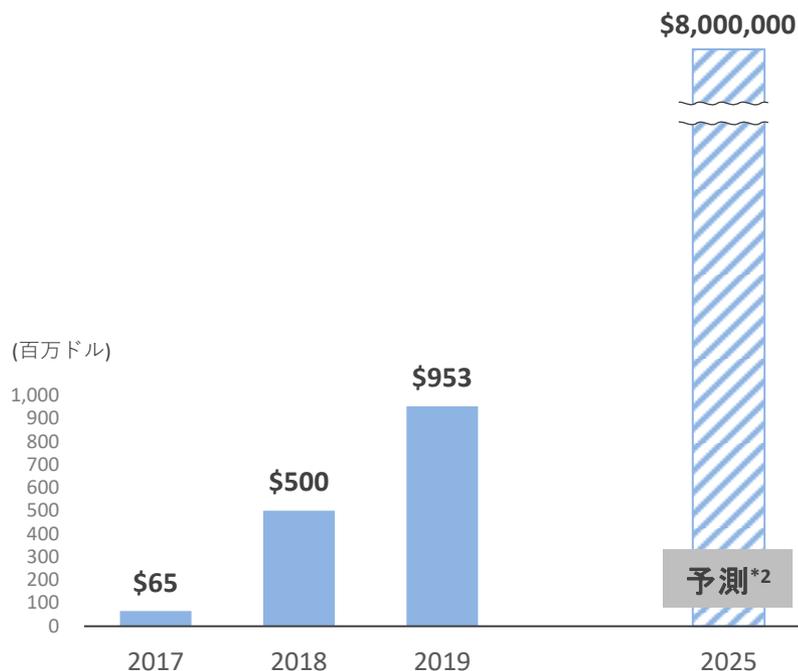
参照: LIFULL 不動産クラウドファンディング市場マーケットレポート

2017年の不動産特定共同事業法の改正により誕生した不特法型(不動産)クラウドファンディングを利用したプロジェクトは徐々に増加している。

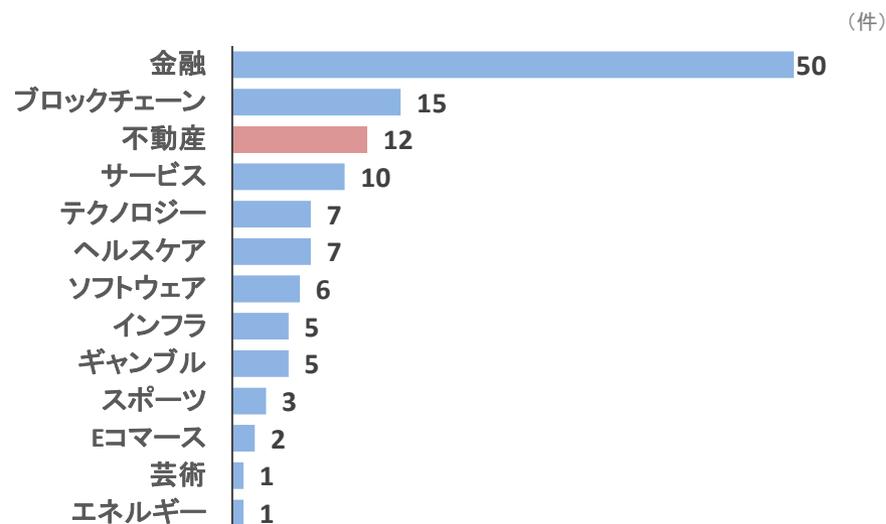
STO市場

～世界のSTO^{*1}市場規模は2025年には8兆ドルになると予測^{*2}されている～

世界のSTO市場規模(累計)



セクター別STO案件数 (2019年時点)

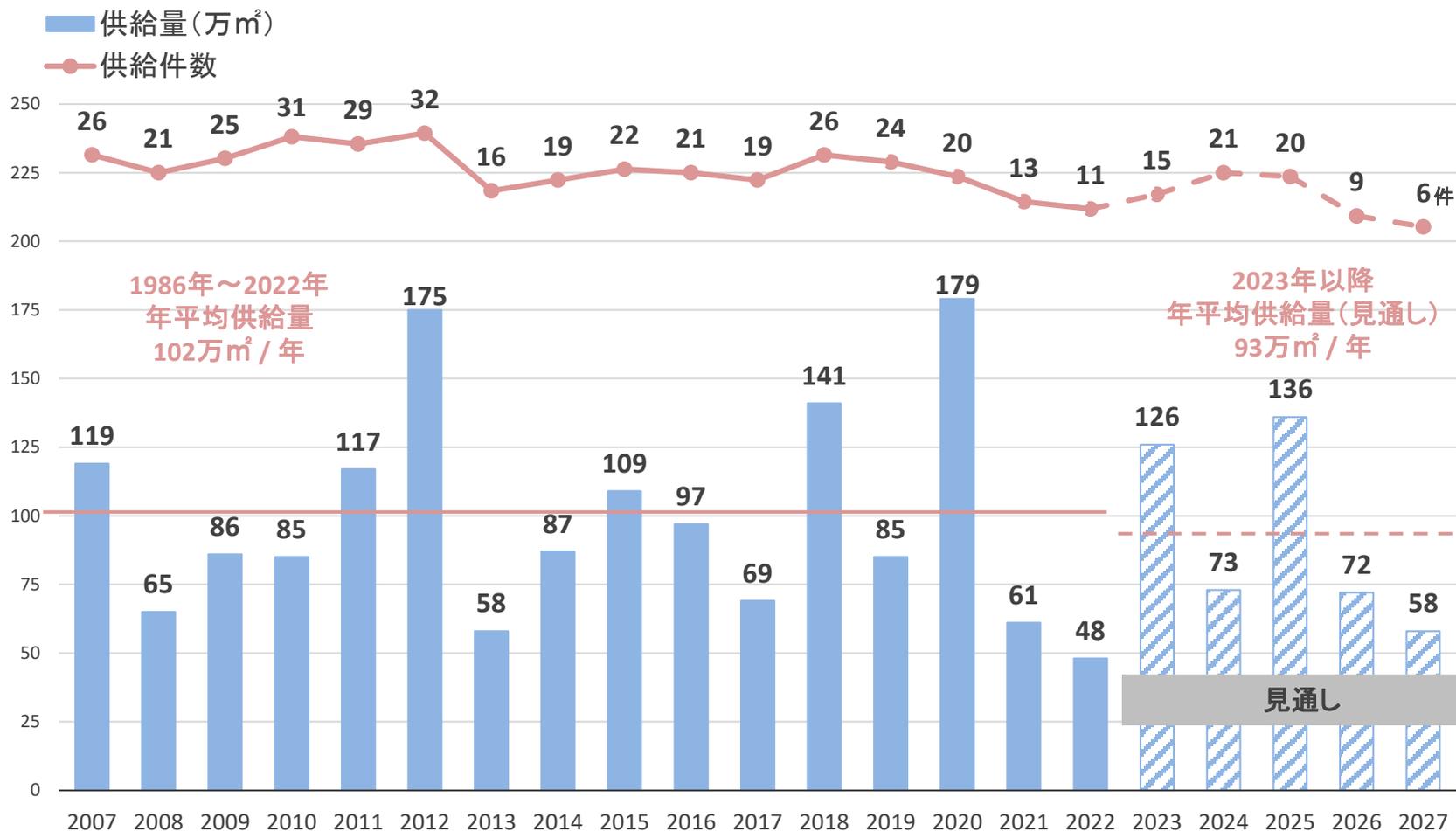


*1 STOとはセキュリティ・トークン・オファリングの略
*2 BlockStateによる予測値
*2019年6月18日時点で124企業のSTO案件を集計
参照: BlockState「Global STO Study」より当社作成

STOによる資金調達額は2019年に累計953百万ドル(124案件)まで拡大。セクター別にみると金融業が50件と多く、STOをビジネス機会とみる企業が実験的にSTOを実施している事例が多い様子。また、BlockState社によると、市場規模は2025年には8兆ドルになると予測されている。

オフィスビル賃貸市場①（東京23区の大規模オフィス供給量）

～今後5年間の年平均供給量は過去平均を下回る見込み～

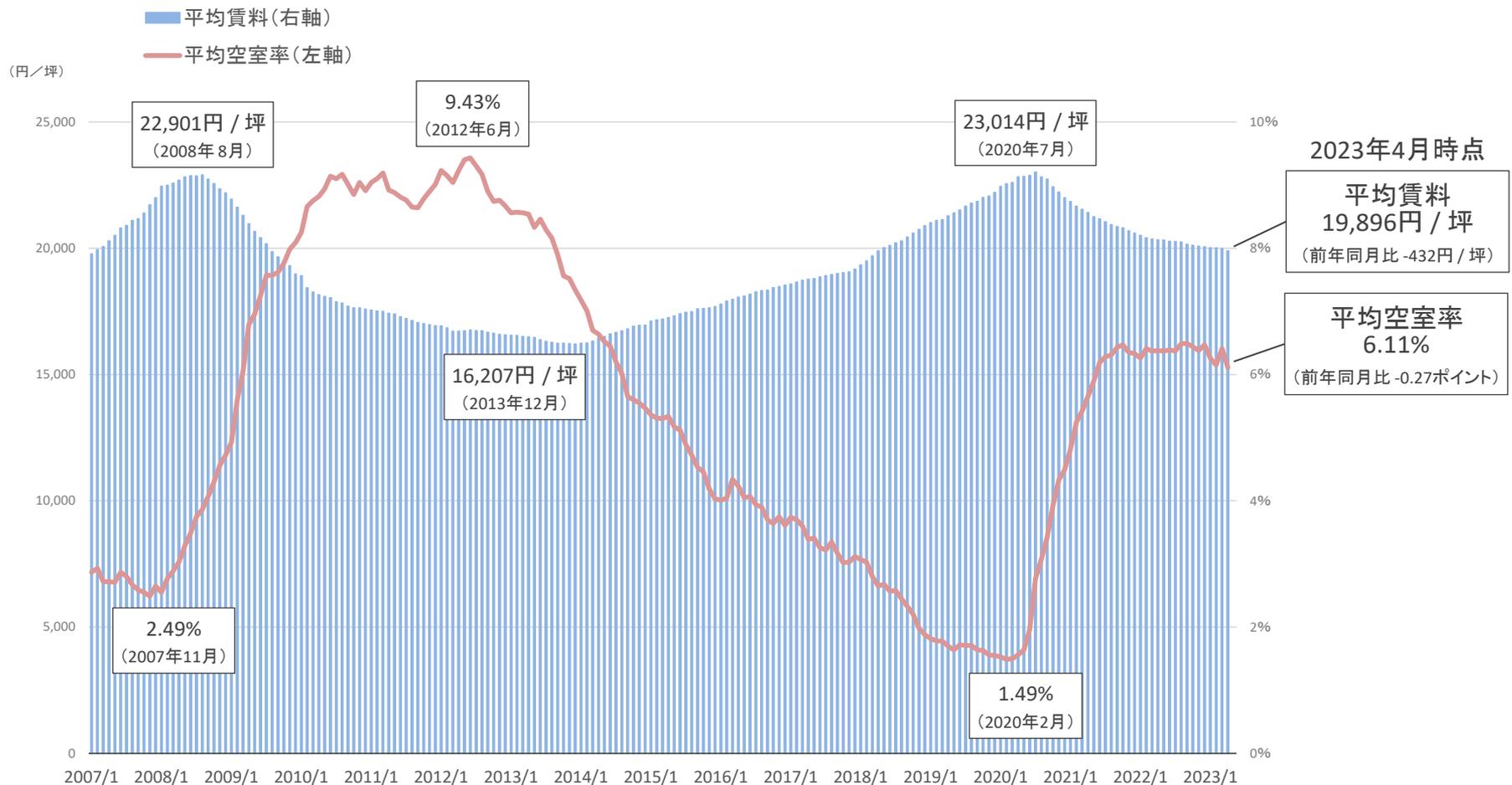


データ公表日：2023年5月
調査対象：事務所延床面積10,000㎡以上
出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」より当社作成

東京23区の大規模オフィスは、2023年と2025年に大量供給が予定されているが、今後5年間の年平均供給量は過去平均を9%下回る見込み。

オフィスビル賃貸市場②（東京都心5区の平均賃料・平均空室率）

～都心5区のオフィスビルの空室率上昇は一服、賃料の低下ペースは鈍化～

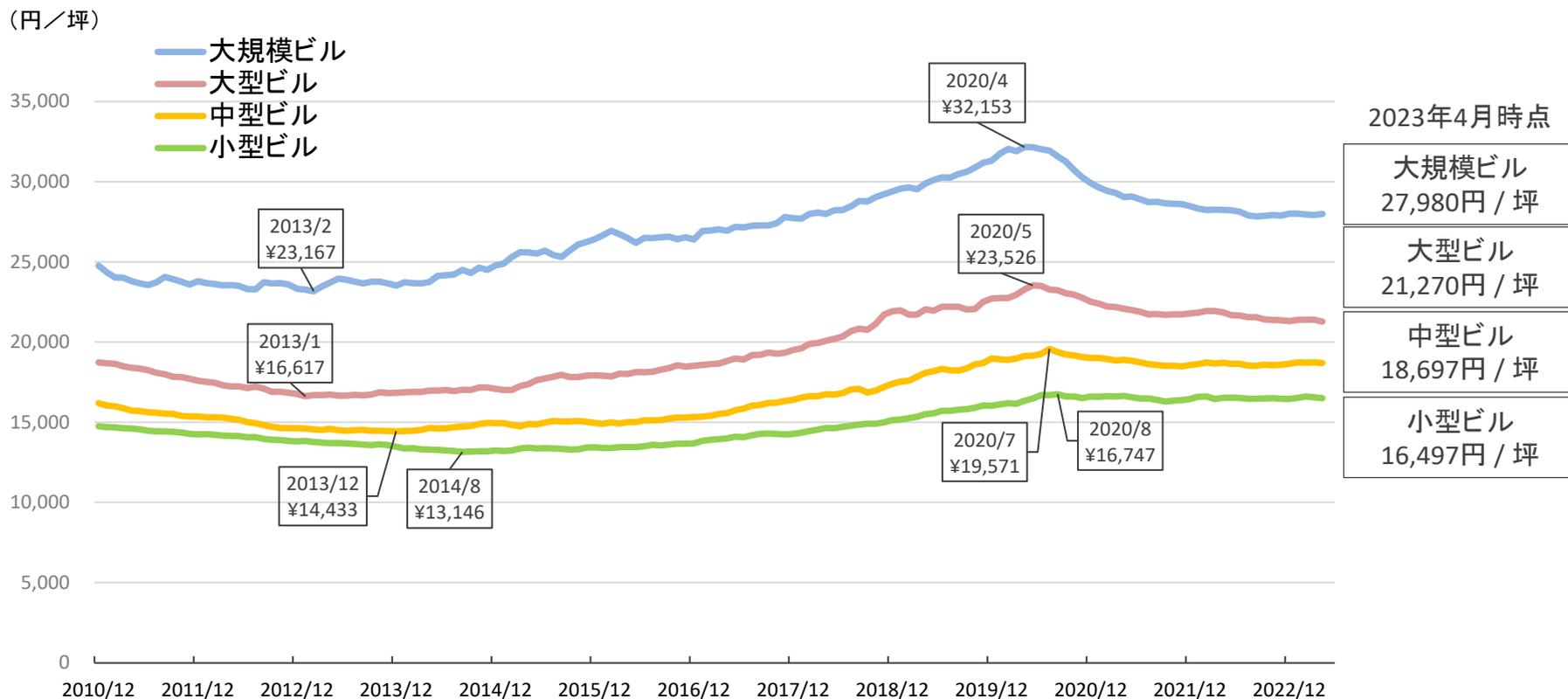


調査対象: 都心5区の基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル
出所: 三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」より当社作成

都心5区のオフィスビルの空室率上昇傾向は一服し、賃料の低下ペースは鈍化した。
しかし、2023年半ば以降も新築大型オフィスの大量供給が予定されており、空室率の上昇と賃料の下落が懸念されている。

オフィスビル賃貸市場③（東京都心5区の平均募集賃料）

～平均募集賃料は下降傾向が一服し、横ばいで推移～



規模分類（基準階1フロアの面積）

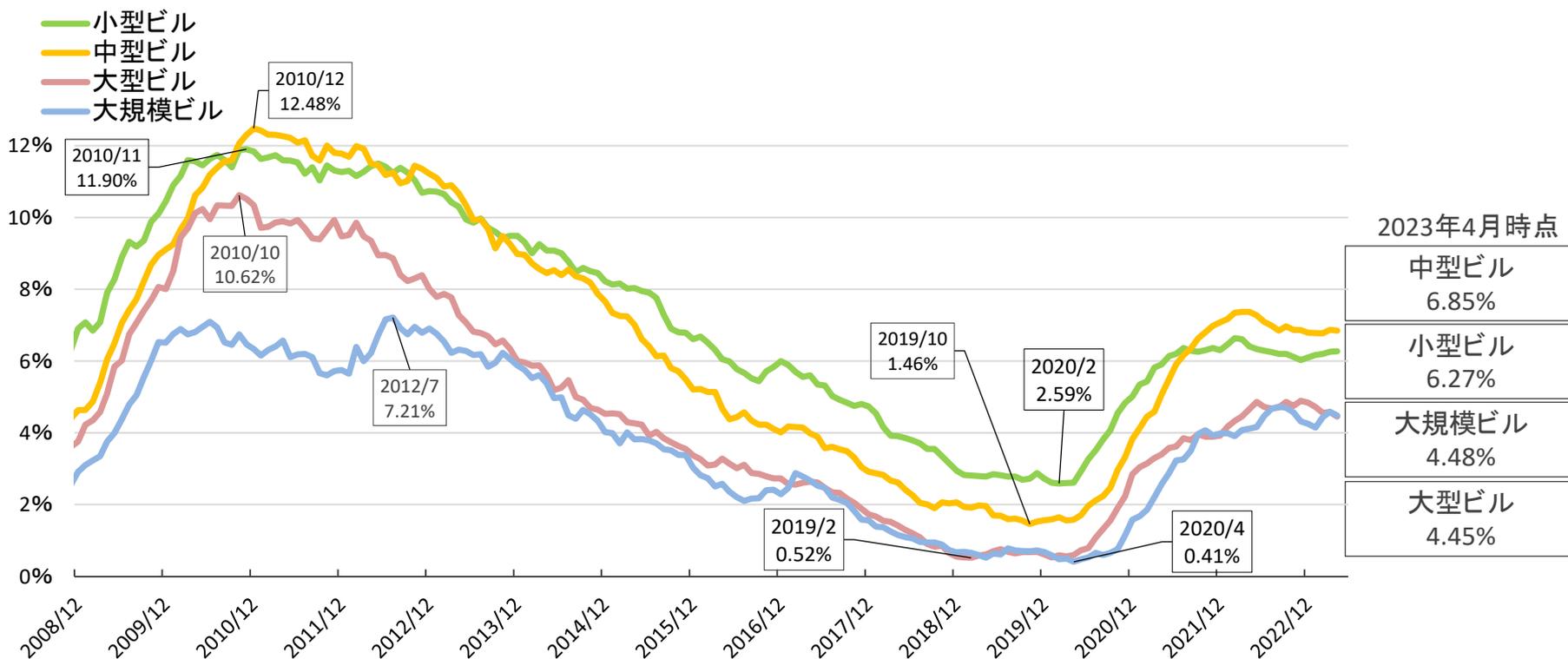
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

出所：三幸エステート「市況データ」をもとに当社作成

平均募集賃料（共益費込み）は、下降傾向が一服しほぼ横ばいで推移している。募集賃料水準は、新築物件の募集による上昇圧力がかかる一方で、既存物件では二次空室の埋め戻しに向けた値引きなどの下落圧力も併存している。

オフィスビル賃貸市場④（東京都心5区の平均空室率）

～東京都心5区の空室率は横ばいで推移～



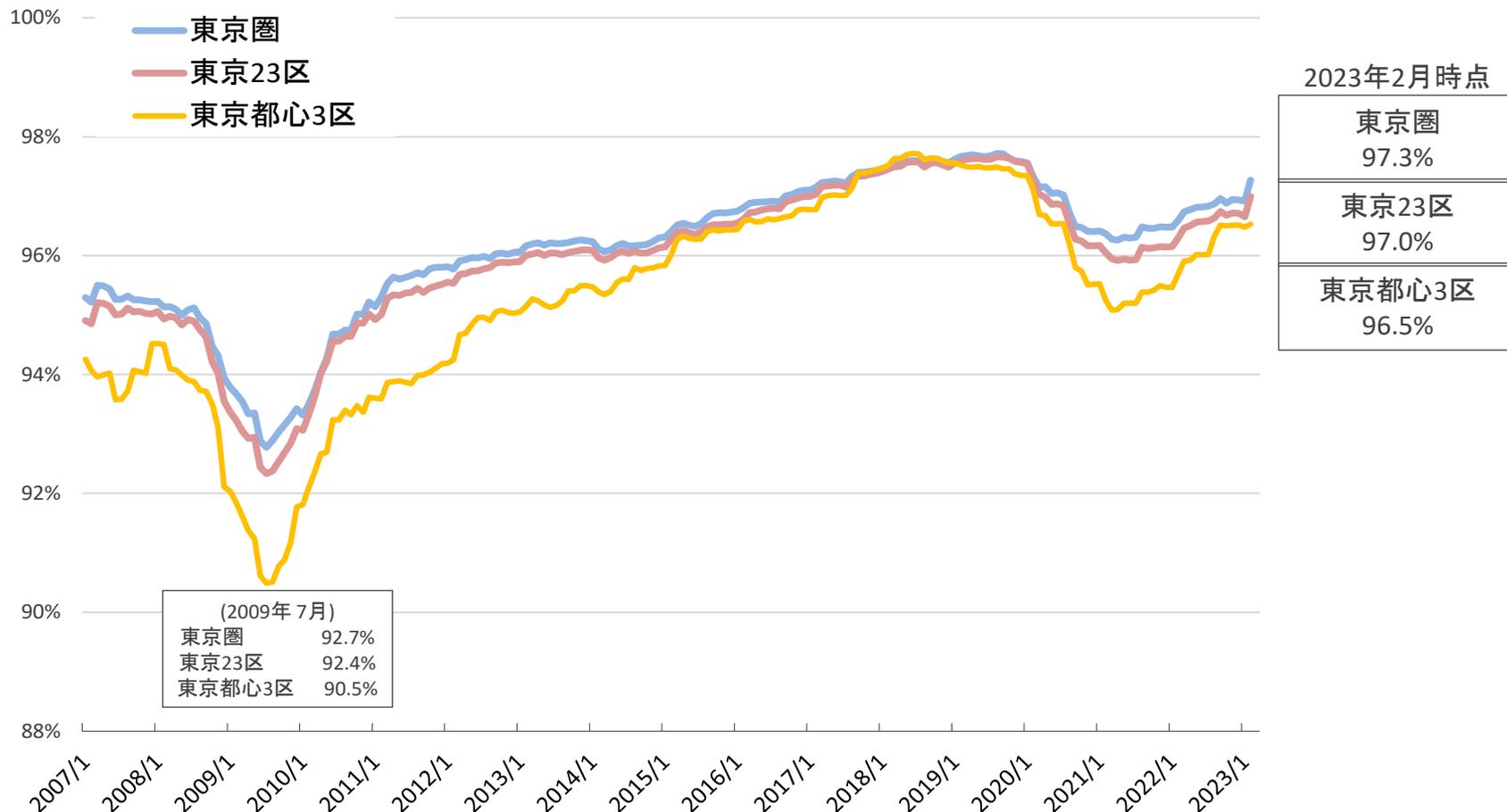
規模分類（基準階1フロアの面積）			
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

出所：三幸エステート「オフィスマーケット調査月報」をもとに当社作成

空室解消や新規供給量が限定的な水準にとどまったことで、空室率は横ばいで推移している。
 テレワーク推進などのコロナ後を見据えた柔軟な働き方の浸透により、空室率の回復は緩やかなものとなっている。

マンション賃貸市場① (J-REIT保有の平均稼働率)

～東京23区の稼働率は97.0%～



*東京圏:東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
*2022年8月までは確定値、2022年9月以降は速報値
出所: ARES「Japan Property Index」より当社作成

首都圏賃貸マンションの高需要が継続しており、J-REITが保有する東京23区の賃貸マンションの稼働率は97.0%と上昇。

マンション賃貸市場②（ファミリー向けの平均募集賃料）

～平均募集賃料は大幅に上昇～

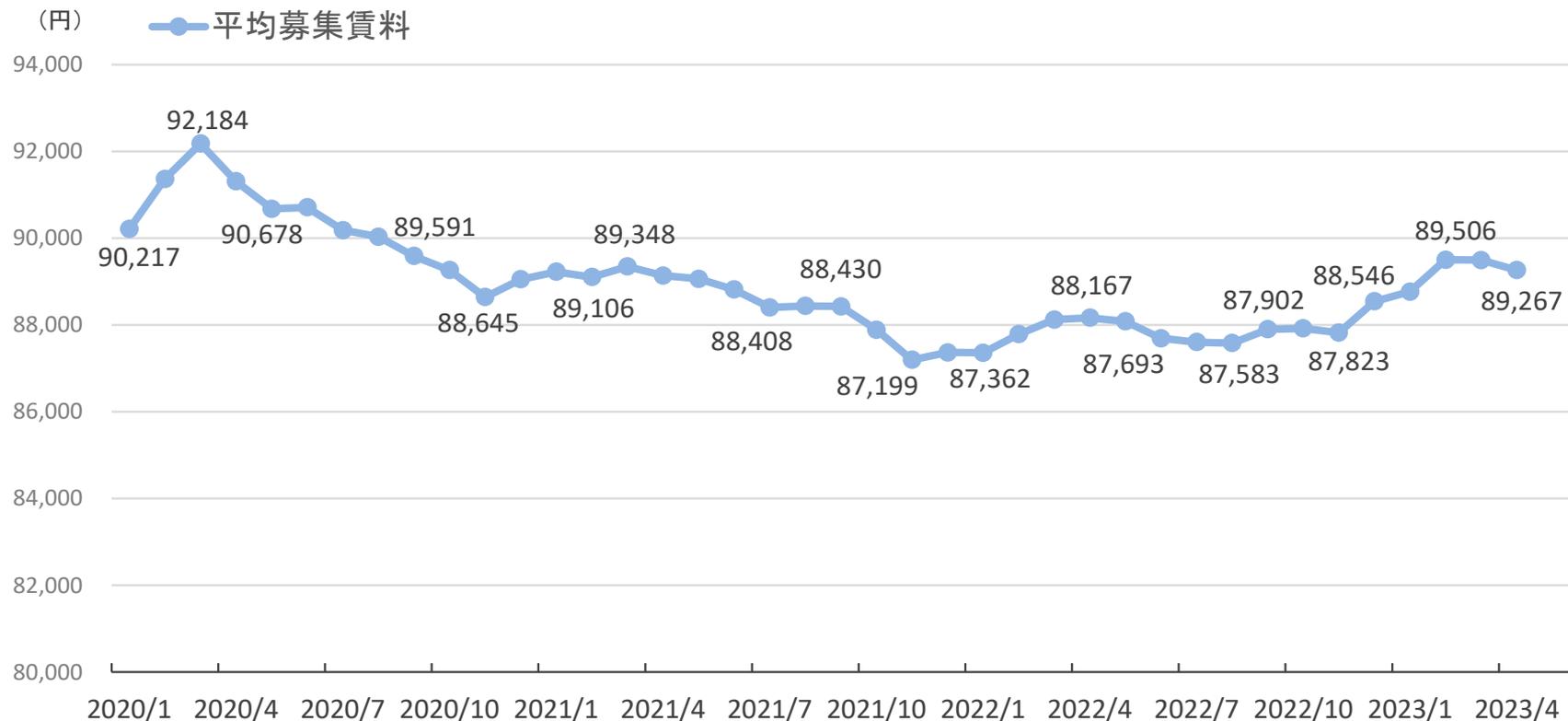


* 首都圏: 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
出所: 東京カンテイ プレスリリース「三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移」をもとに当社作成

都心回帰の動きが見られており、東京23区の募集賃料は大幅に上昇。

マンション賃貸市場③（東京23区シングル向けの平均募集賃料）

～平均募集賃料は徐々に回復している～

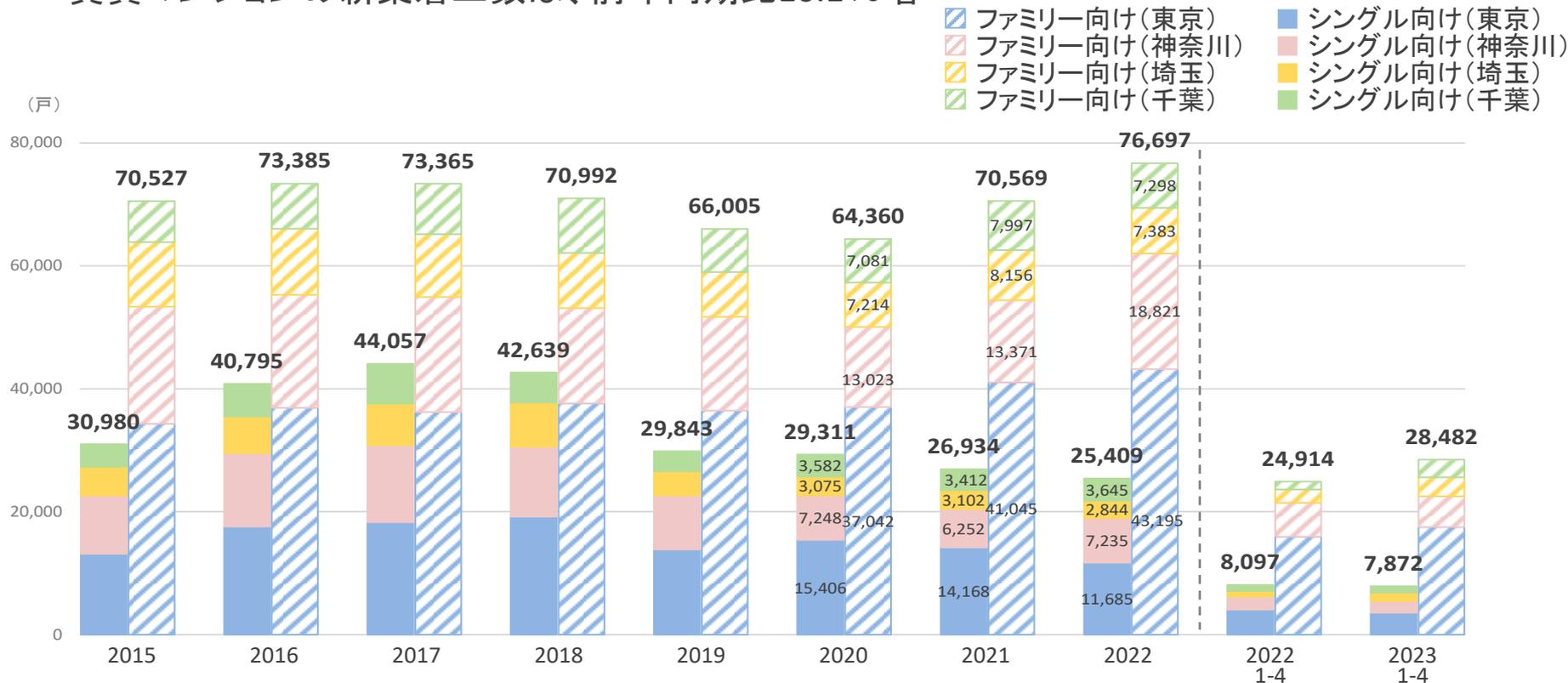


*シングル向け＝部屋面積30m²以下の賃室
*定義：家賃＝入居者が1か月に支払う「賃料＋管理費・共益費等」
*対象：不動産サイト アットホームで登録・公開された住居用マンション・アパート（重複物件はユニーク化）
出所：アットホーム株式会社「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」

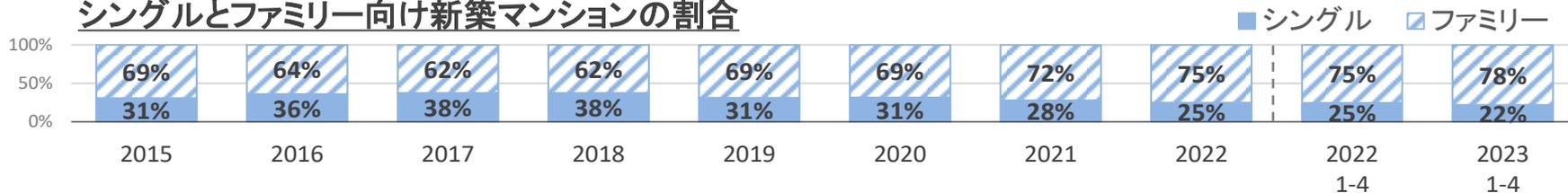
コロナ禍で低迷したシングル向け住戸は東京都への人口流入に伴い回復傾向にあるが、ファミリー向け住戸と比べると弱い動きになっている。

マンション賃貸市場④(首都圏のシングル・ファミリー向け新築賃貸マンション着工数)

～賃貸マンションの新築着工数は、前年同期比10.1%増～



シングルとファミリー向け新築マンションの割合

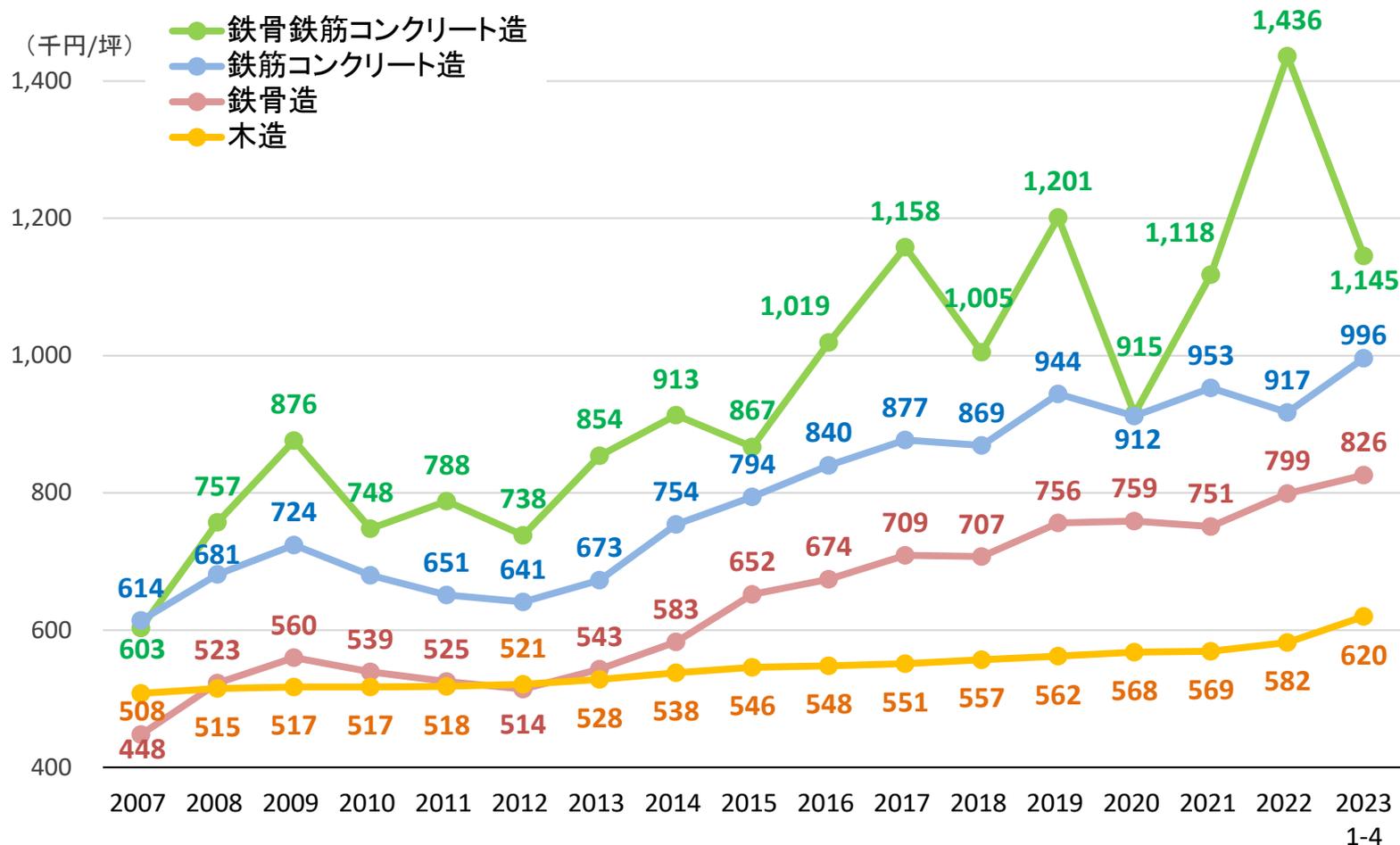


*シングル向け=部屋面積30m²以下の賃室、ファミリー向け=部屋面積30 m²～70 m²の賃室 *東京圏:東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
出所: 国土交通省「住宅着工統計」より当社作成

2023年1月～4月の賃貸マンション新築賃貸マンション着工数は、シングル向け24,914戸(前年同期比2.8%減)、ファミリー向け28,482戸(同14.3%増)となった。ファミリー向け賃貸マンション割合の増加傾向は継続。

建築費坪単価

～鉄骨鉄筋コンクリート造の建築費は大きく低下～

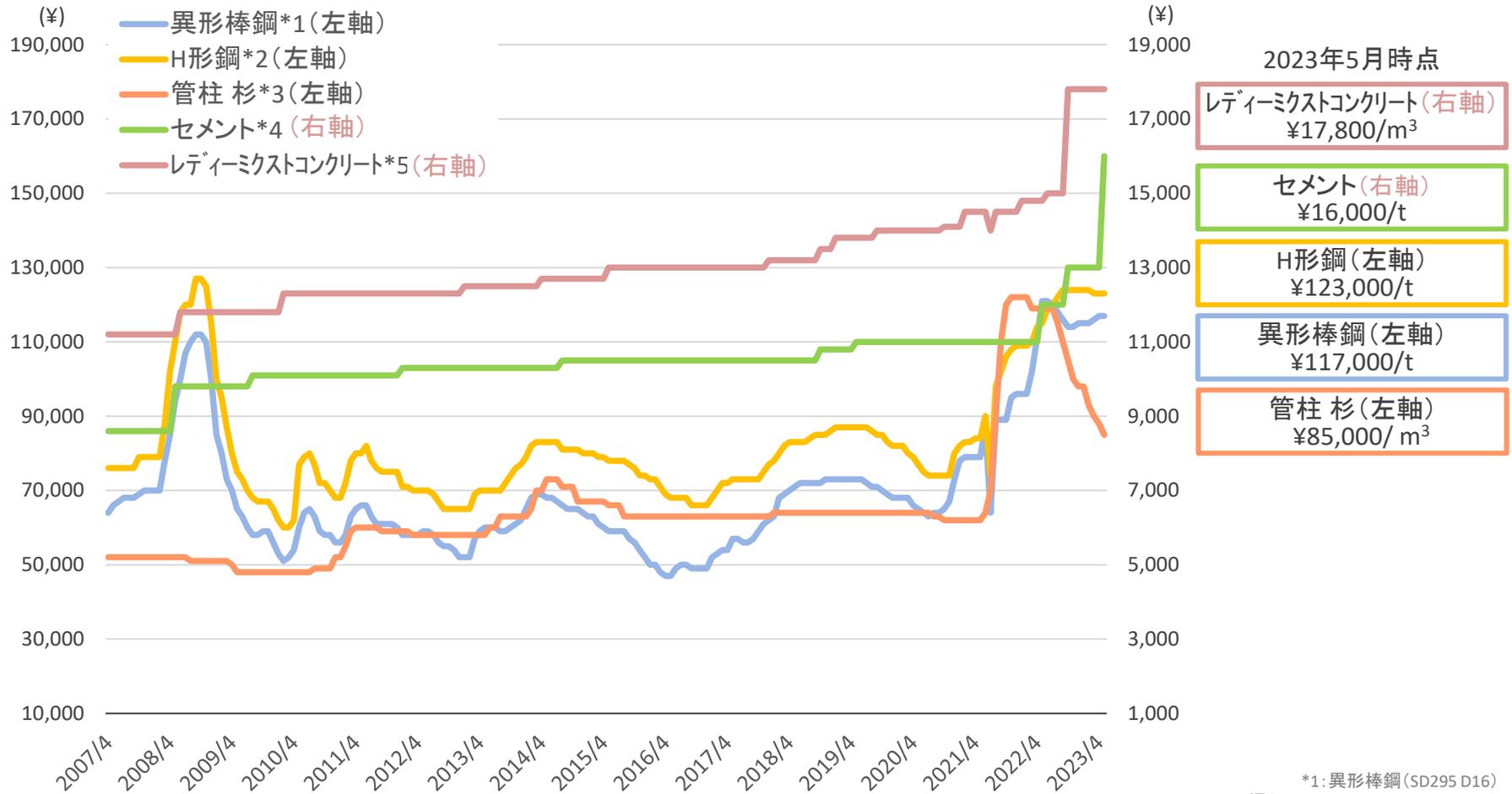


*2007年～2022年の数値は12か月平均値、2023年の数値は2023年1月～4月の平均値
出所：国土交通省「建築着工統計」より当社作成

2022年にウクライナ情勢の悪化や円安進行等を背景に高騰した鉄骨鉄筋コンクリート造の建築費は、足元大きく低下。その他の建築費坪単価は緩やかな上昇傾向となっている。

主要建材価格（東京）

～木材価格は下落、セメントは高騰～



*1: 異形棒鋼(SD295 D16)

*2: H形鋼(ss400 200×100×5.5×8mm)

*3: 管柱 杉(KD)(長3.0m×厚10.5cm×幅10.5cm 材積0.0331)

*4: セメント(普通ポルトランド バラ)

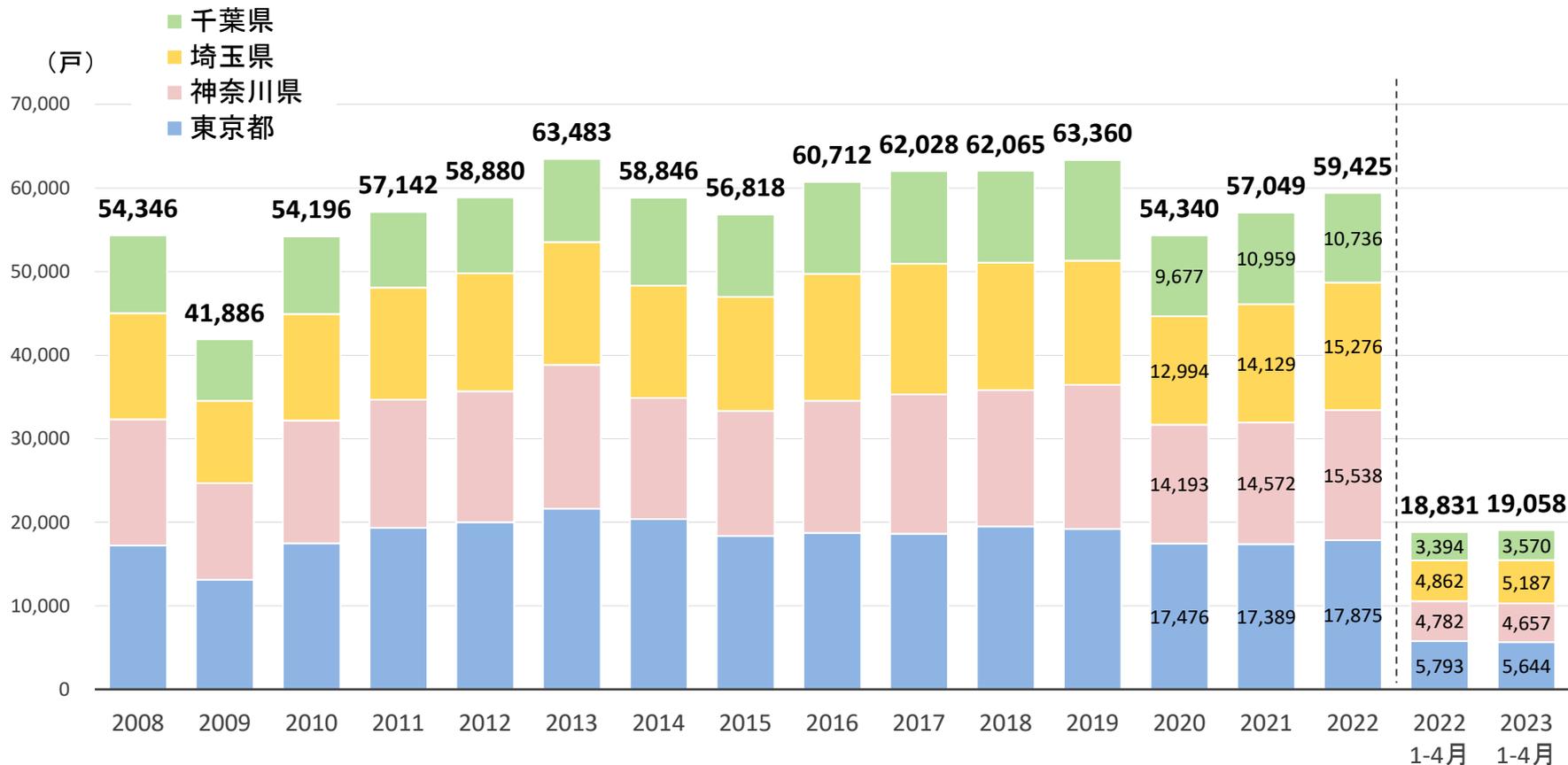
*5: レディーミストコンクリート(18-18-25(20)普通ポルトランド(17区))

出所: 一般財団法人建設物価調査会「主要建材動向(東京)」より当社作成

ウッドショックで急騰した管柱は、欧米からの入荷量の回復等により価格を戻しつつある。一方、セメントはエネルギー価格上昇や輸送コストの増加等を背景に値上げが続いている。その他の建材は値上げが浸透し、足元では価格は横ばいで推移している。

新築戸建市場（首都圏の新築着工件数）

～2023年1～4月の新築分譲戸建の着工数は前年同期比で微増～

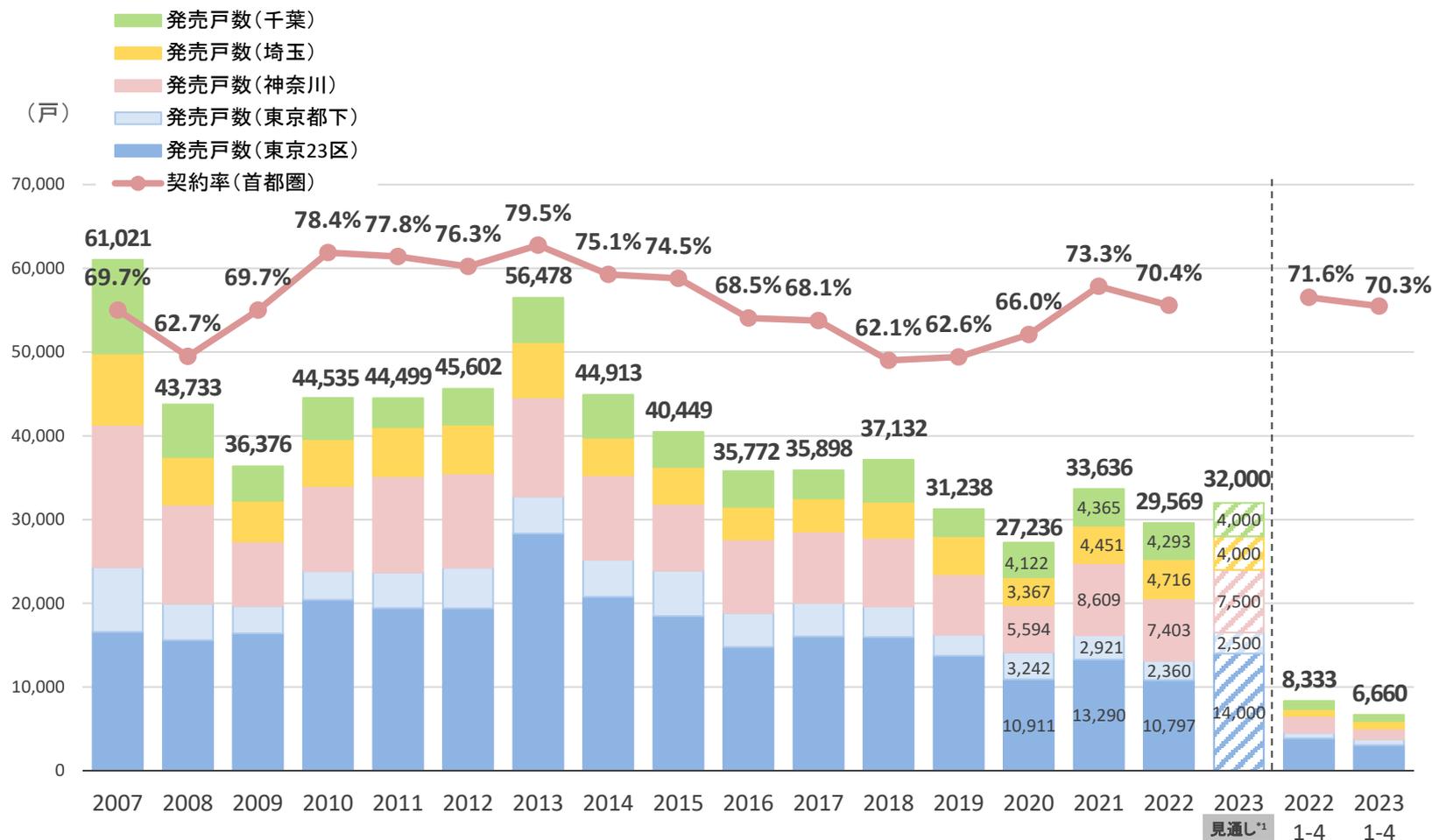


出所：国土交通省「住宅着工統計」より当社作成

2023年1～4月の分譲戸建の新設住宅着工戸数は、前年同期比1.2%増の19,058戸となった。

新築分譲マンション市場①（首都圏の発売戸数・平均契約率）

～ 新規発売戸数は、前年同期比20.1%減～

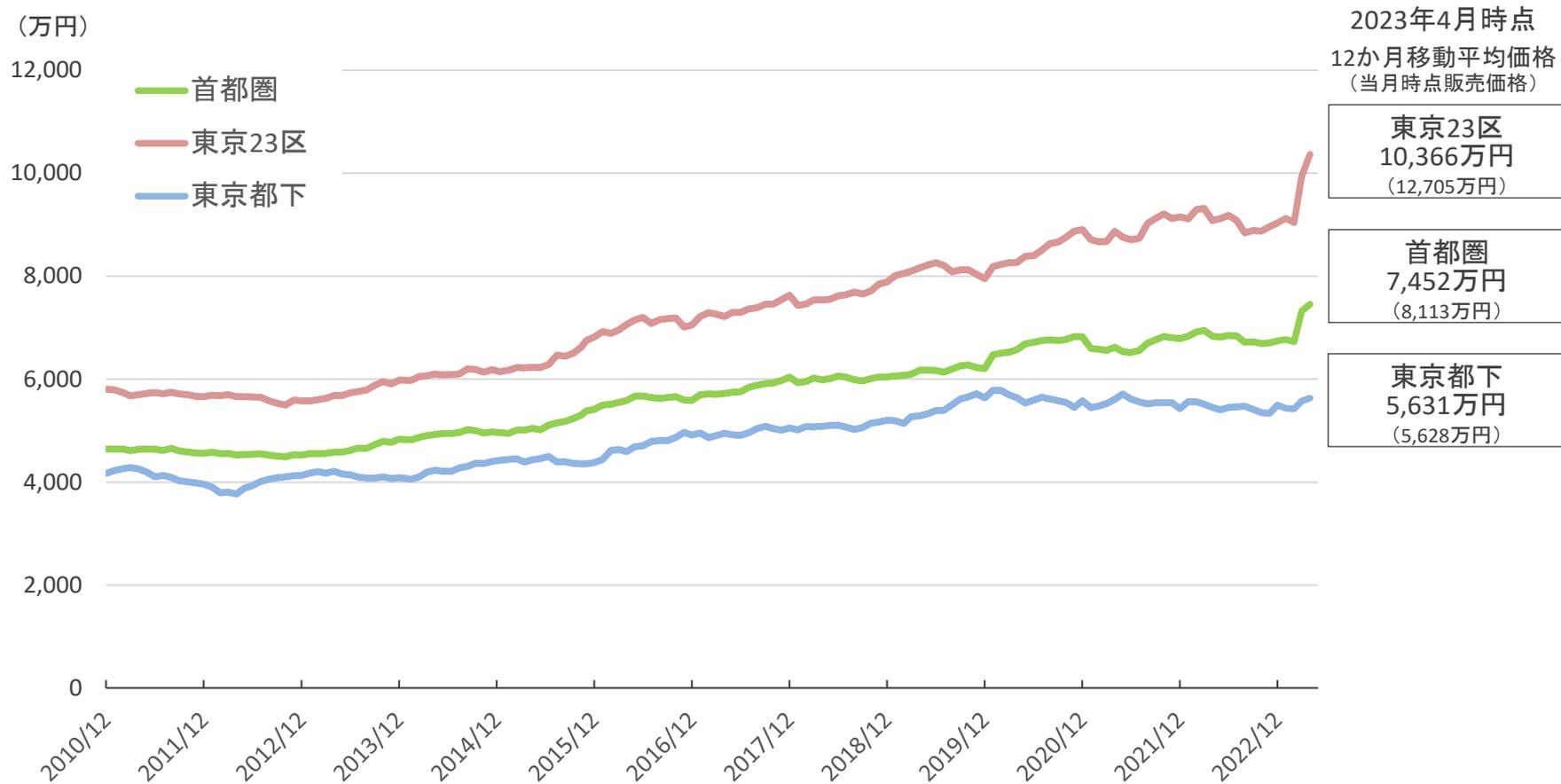


* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
 *1 不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション市場予測2023年」(2022年12月21日公表)
 出所：不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」より当社作成

2023年1～4月の発売戸数は6,660戸(前年同期比20.1%減)、初月契約率は70%台を堅調に維持している。
 2023年は、東京23区をはじめとした超高層マンションが市場をけん引し、発売戸数は32,000戸に増える見通し。

新築分譲マンション市場②（首都圏の70㎡換算販売価格）

～東京23区の新築販売価格（70㎡換算）は急騰～



* 首都圏:東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

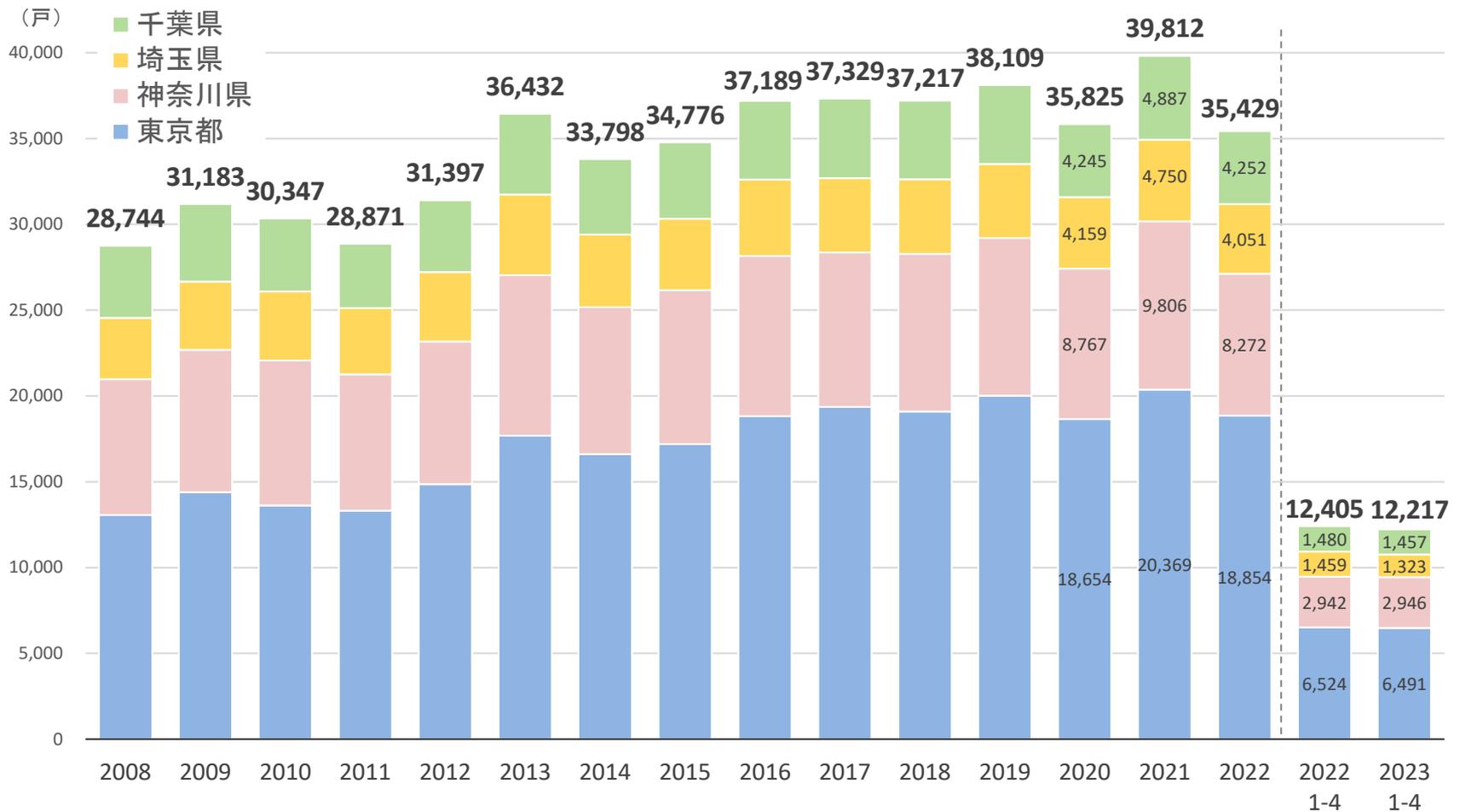
* 12か月移動平均グラフ

出所:不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」より当社作成

都心にて高額物件が多数分譲されたことにより、東京23区における新築分譲マンション価格は12,705万円(2023年4月時点)と大幅に上昇。

中古マンション市場①（首都圏の成約戸数）

～成約戸数は、前年同期比1.5%減～

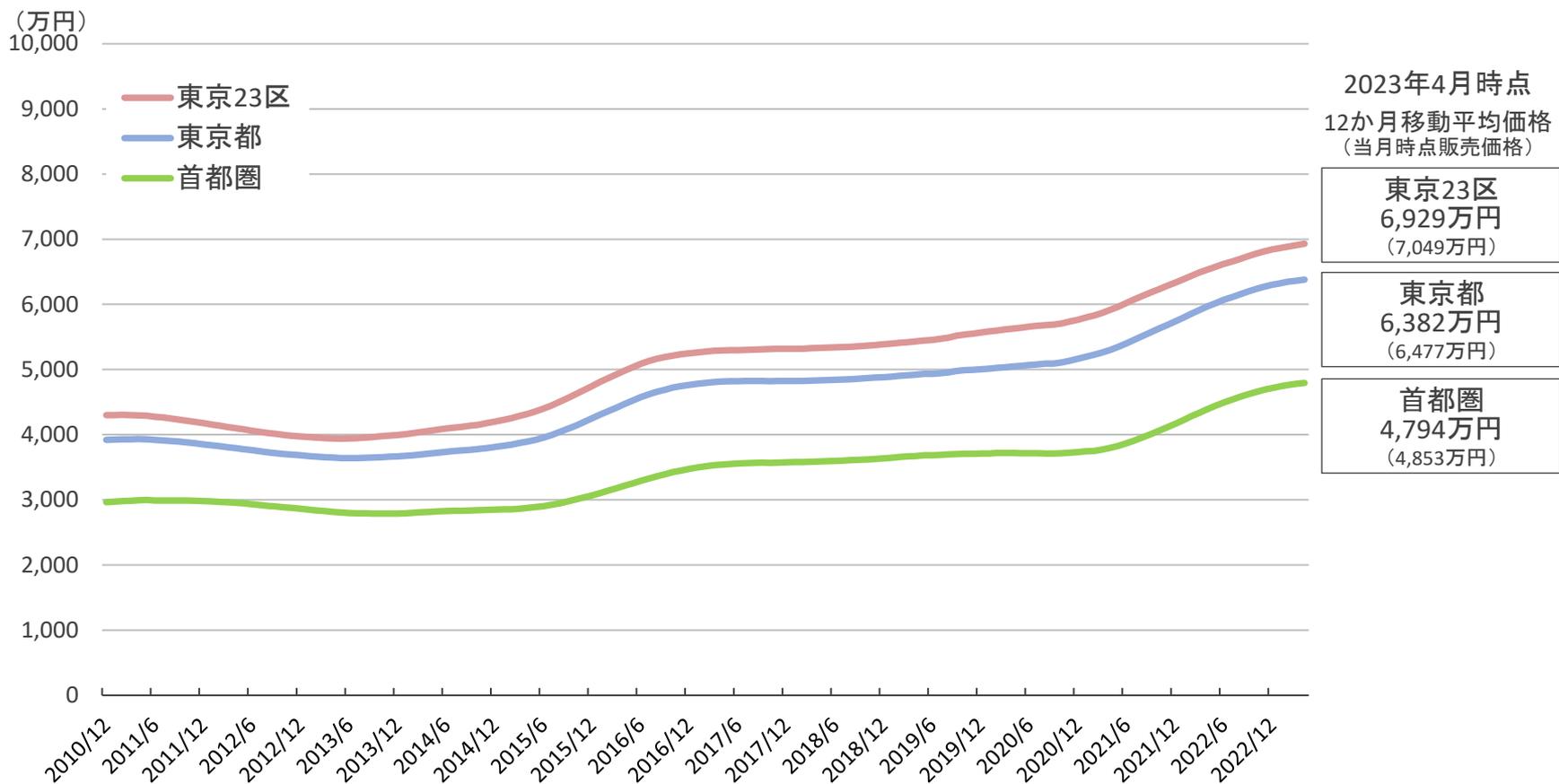


* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
出所：東日本不動産流通機構「月例速報マーケットウォッチ」より当社作成

2023年1～4月の成約戸数は前年同期比1.5%減の12,217戸となった。

中古マンション市場②（首都圏の70㎡換算販売価格）

～東京23区の販売価格（70㎡換算）は6,929万円、上昇傾向は継続～



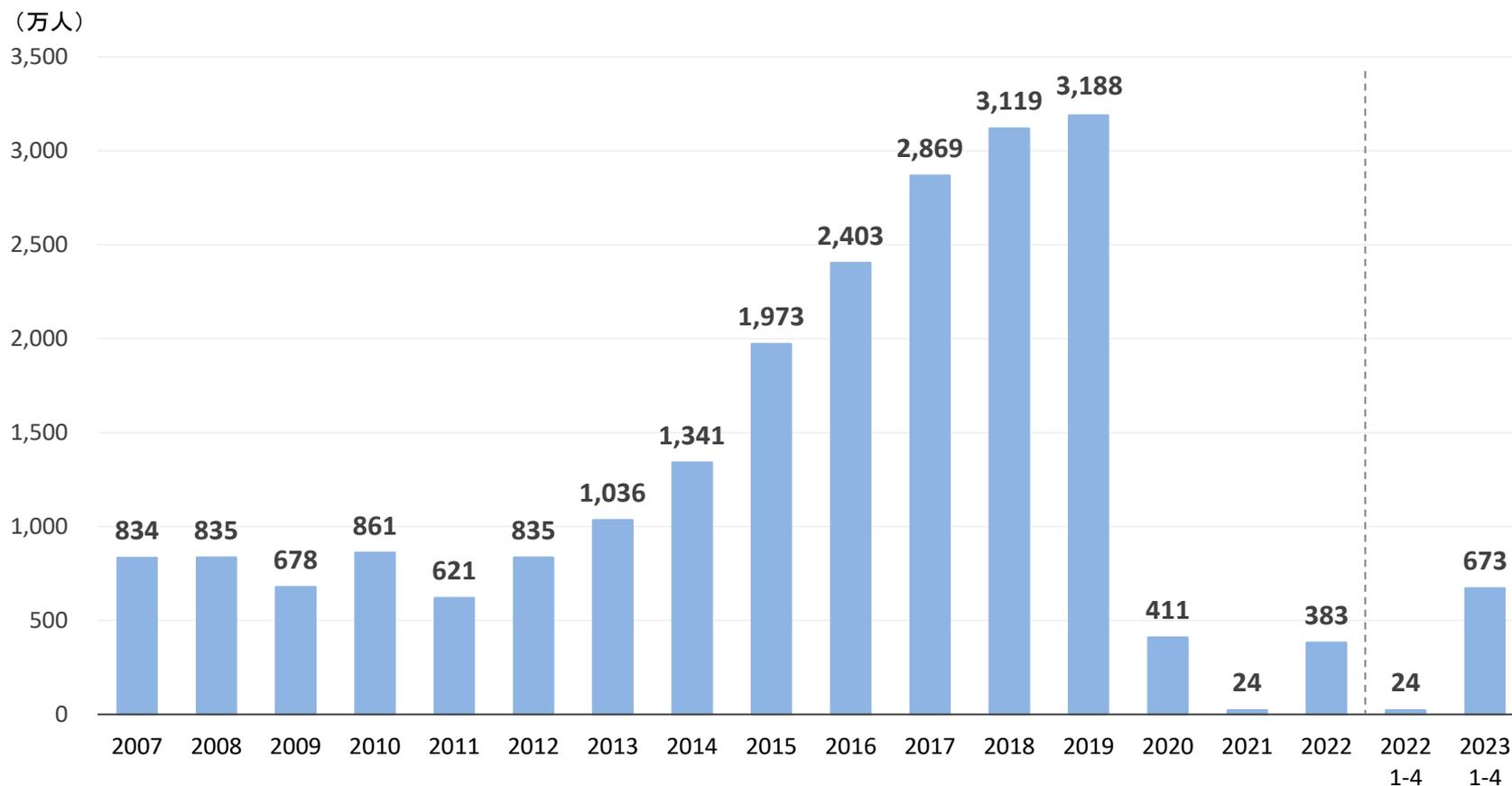
* 首都圏: 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
* 12か月移動平均グラフ

出所: 東京カンテイプレスリリース「三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格月別推移」をもとに当社作成

東京23区の中古マンション販売価格は6,929万円と上昇を続けている。
新築分譲マンションの販売価格高騰により、縮小傾向であった価格差は再び拡大。

ホテル市場①（訪日外国人数）

～訪日外国人数は、昨対比大幅に増加～

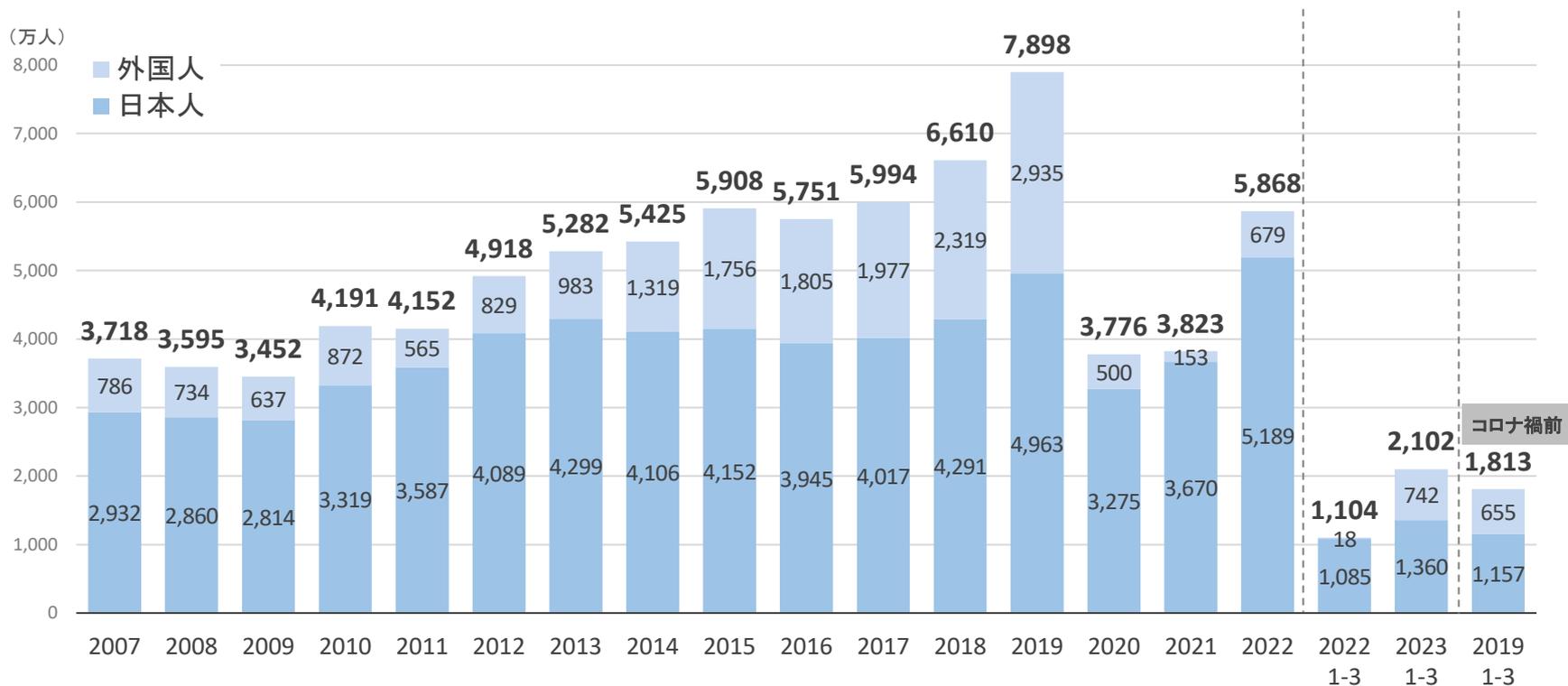


出所：日本政府観光局「訪日外客数の動向」より当社作成

2023年1～4月の訪日外国人数は673万人（前年同期は24万人）となった。各国における海外旅行需要の回復と水際対策緩和の影響により、訪日外国人数は回復傾向にあり、急増している。今後もコロナ禍前水準までの回復が期待される。

ホテル市場②（東京都の延べ宿泊者数）

～国内需要・インバウンド需要の回復により前年同期比35.3%増～

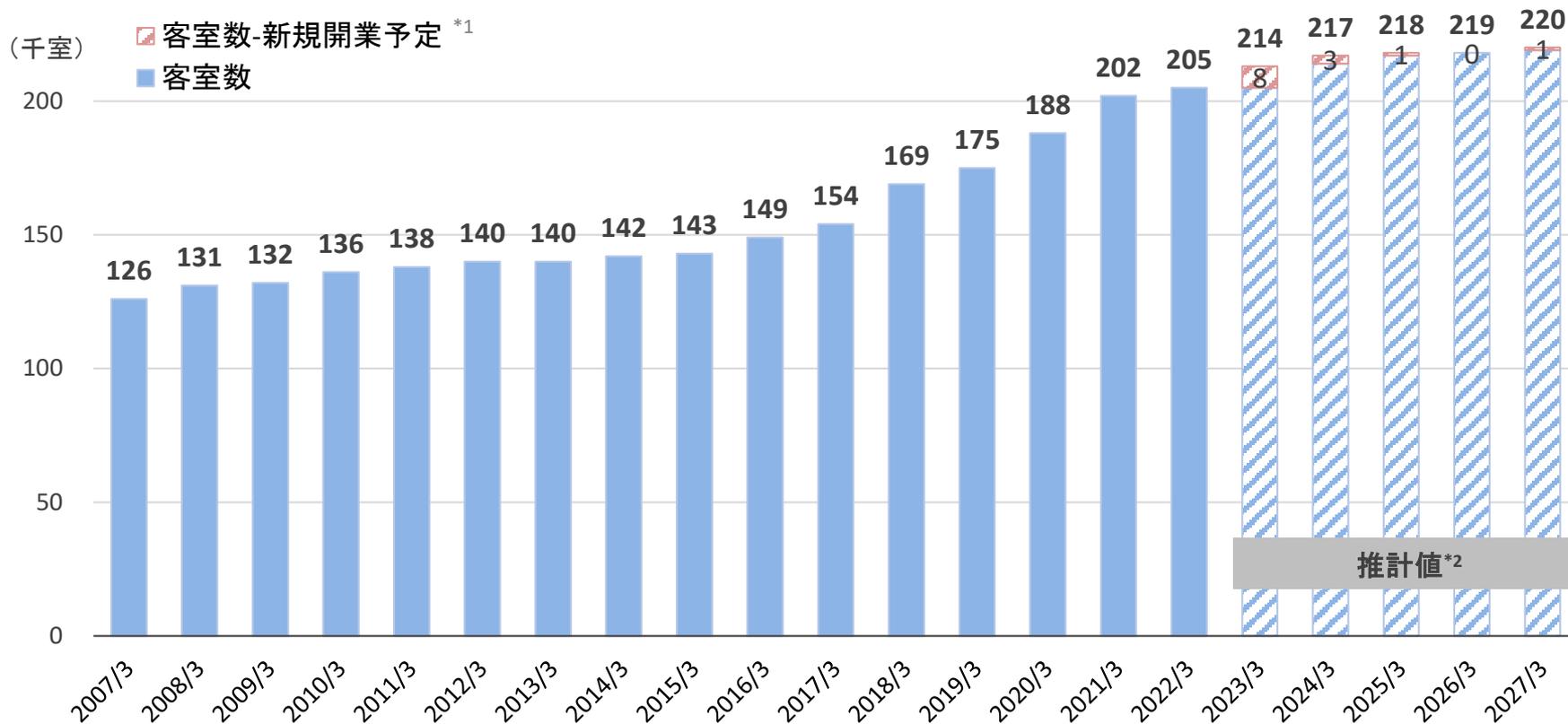


*日本人・外国人延べ宿泊者数がそれぞれ標準シナリオのケース
出所:国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

2023年1～4月の東京都の延べ宿泊者数は2,102万人(前年同期は1,104万人)、外国人宿泊者数は742万人(同18万人)となり、コロナ禍前水準を超え大幅に増加。

ホテル市場③（東京都の客室数）

～東京都の客室数ストックは、今後も緩やかに増加していく見通し～

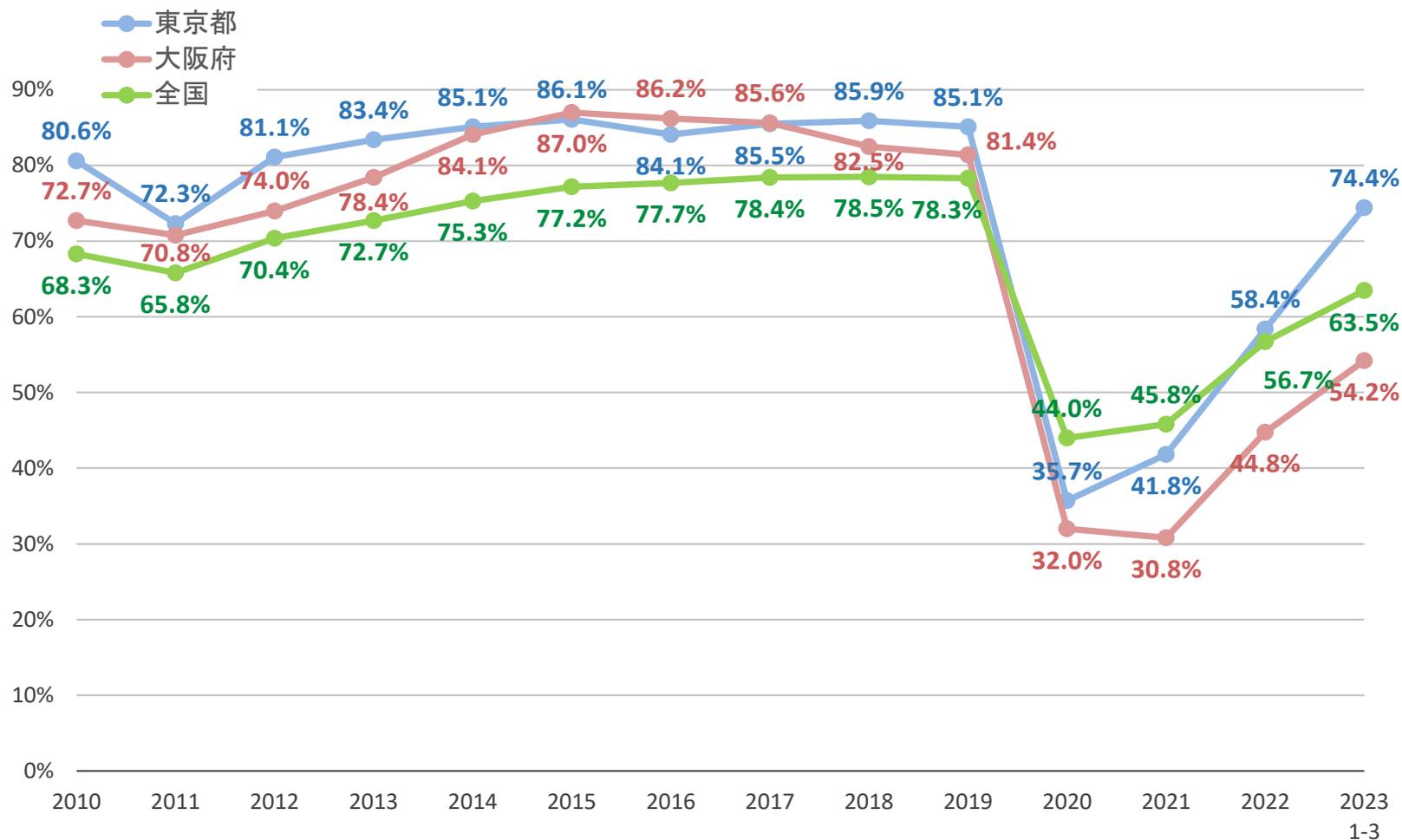


*1 客室数にはホテル・旅館いずれも含む
*2 株式会社オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」(2022年12月2日/2023年6月2日)を参考に当社作成
出所:厚生労働省「衛生行政報告例」より当社作成

東京都におけるホテル・旅館等の客室数は2022年3月で20.5万室。客室数ストックは、今後も緩やかに増加する見込み。

ホテル市場④（ビジネスホテル平均稼働率）

～東京都の平均稼働率は74.4%と大きく回復～



出所：国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

国内需要がコロナ禍前と同水準に回復し、インバウンド需要も増加したことにより全国のビジネスホテル平均稼働率は上昇。東京都の平均稼働率は74.4%となり、大幅に改善した。

物流施設市場① (市場動向)

～成長続くEC市場が物流賃貸需要を牽引～

通販が賃貸需要を牽引

通販関連賃貸需要の発生状況

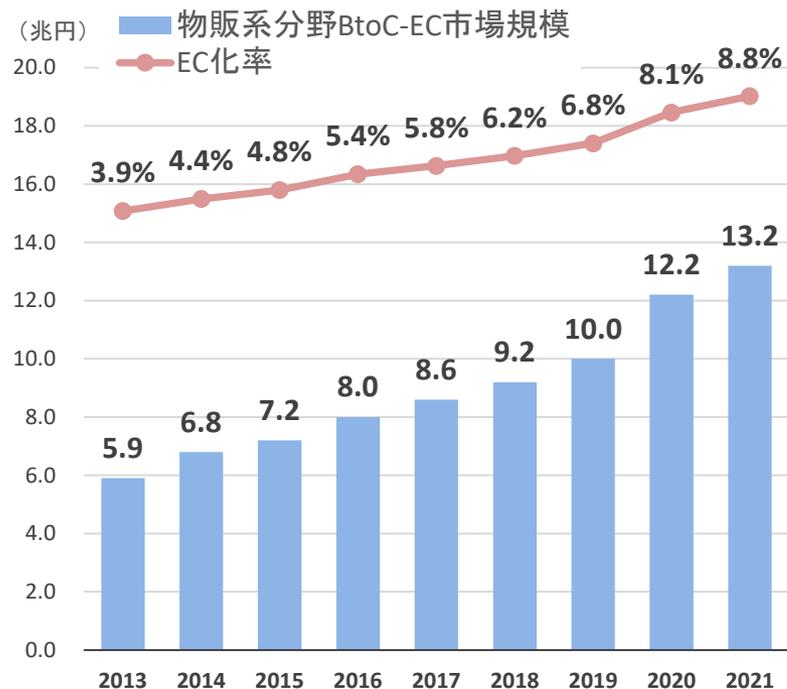


*2022年以降は2022年5月末時点の暫定値

*通販関連: モール系通販事業者、通販物流代行事業者による物流不動産の賃貸面積

出所: ㈱日本ロジスティクスフィールド総合研究所資料をもとに当社作成

EC化率は増加傾向

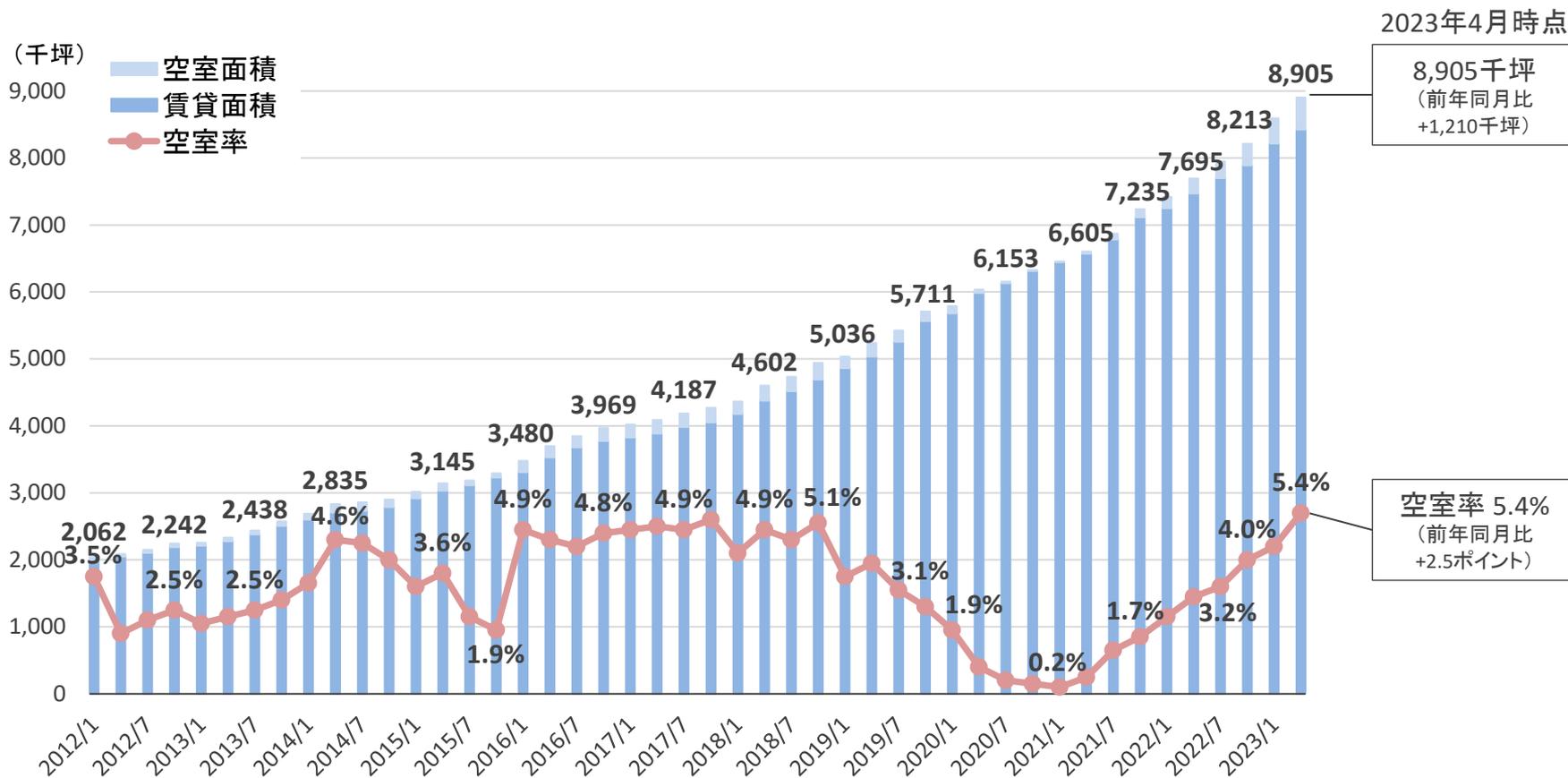


出所: 電子商取引に関する市場調査(経済産業省)をもとに当社作成

EC物流市場が急成長しており、全賃貸需要に対する通販関連の賃貸割合は30.7%(暫定値)まで増加。世界のEC化率20%水準に対し、国内EC化率は8.8%にとどまり、さらなる成長が期待される。

物流施設市場②（首都圏のストック・空室率）

～2023年4月時点の賃貸物流施設ストックは890万坪～



2023年4月時点

8,905千坪
(前年同月比
+1,210千坪)

空室率 5.4%
(前年同月比
+2.5ポイント)

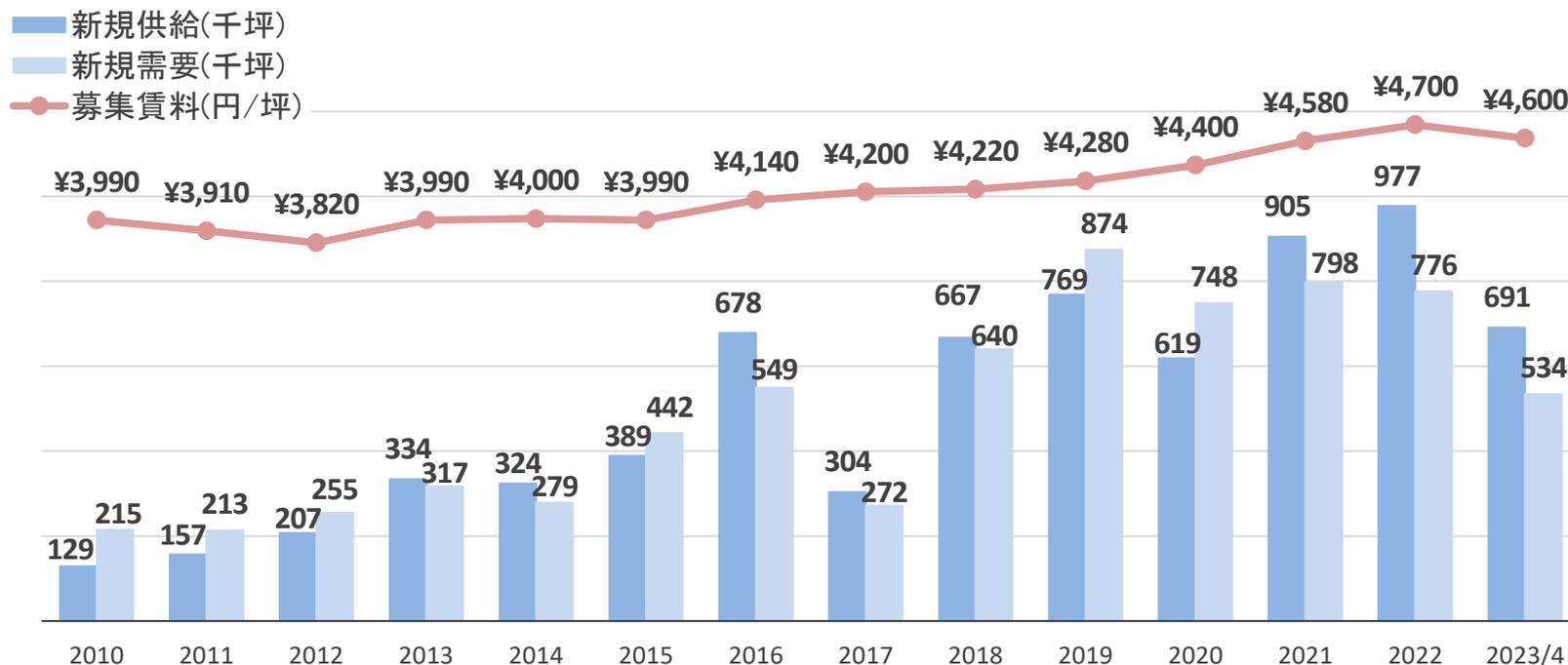
* 首都圏: 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・茨城県
* 調査対象: 延床面積または敷地面積3,025坪(1万㎡)以上の賃貸物流施設
調査棟数: 600棟(2023年4月現在)

出所: 株式会社一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査」より当社作成

首都圏の賃貸物流施設ストックは、大量供給が続き、2023年4月時点で890万坪に拡大。空室率は5.4%まで上昇した。

物流施設市場③（首都圏の新規需給・募集賃料）

～新規供給が需要を上回る傾向は継続～



需給バランス

	2009年11月~ 2010年10月	2010年11月~ 2011年10月	2011年11月~ 2012年10月	2012年11月~ 2013年10月	2013年11月~ 2014年10月	2014年11月~ 2015年10月	2015年11月~ 2016年10月	2016年11月~ 2017年10月	2017年11月~ 2018年10月	2018年11月~ 2019年10月	2019年11月~ 2020年10月	2020年11月~ 2021年10月	2021年11月~ 2022年10月	2022年11月~ 2023年4月
新規供給①	129	157	207	334	324	389	678	304	667	769	619	905	977	691
新規需要②	215	213	255	317	279	442	549	272	640	874	748	798	776	534
②÷①	167%	136%	123%	95%	86%	114%	81%	89%	96%	114%	121%	88%	79%	77%

* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・茨城県

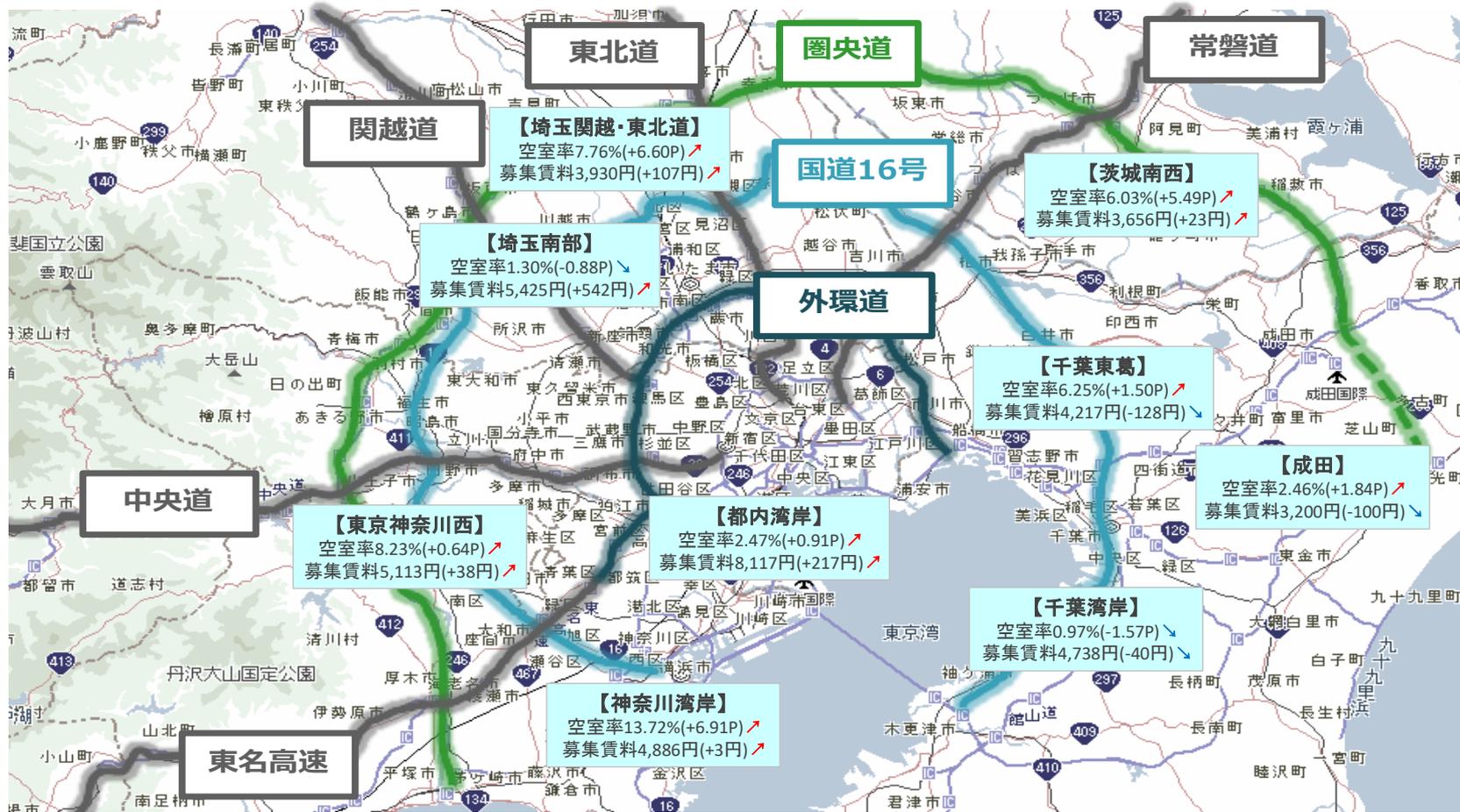
* 調査対象：延床面積または敷地面積3,025坪（1万㎡）以上の賃貸物流施設
調査棟数：600棟（2023年4月現在）、2010年～2022年の賃料は、毎年10月時点のもの。

出所：株式会社一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査」より当社作成

2022年11月～2023年4月では、新規需要53.4万坪に対し新規供給が69.1万坪となり、引き続き供給が需要を上回った。
2023年4月時点の募集賃料は4,600円/坪となり、依然として高値圏にある。

物流施設市場④（空室率・募集賃料）

～需要継続も新規供給が増加し、空室率は上昇～



空室率は2023年3月時点、募集賃料は2023年3月末時点で、平均坪単価を記載（）内は2022年9月比を記載）

*首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県
調査対象：総賃貸面積1万㎡以上の賃貸物流施設
出所：CRE 倉庫・物流不動産マーケットレポート

2023年3月末時点での首都圏全体の空室率は6.19%（前年同期比3.67P増）。
旺盛な需要は継続しているが、新規供給物件が増加したことから空室率は上昇した。

今後ともよろしく願いいたします。



- IRに関するお問い合わせ先 -

経営管理部

TEL: 03-5439-8807

FAX: 03-5439-8809

URL : <https://www.toseicorp.co.jp/>

E-mail : ir-tosei@toseicorp.co.jp

当資料取り扱い上の注意

当資料に記されたトーセイ株式会社の現在の計画・見通し・戦略等のうち歴史的事実でないものは、将来の業績に対する見通しであります。将来の業績に対する見通しは、将来の営業活動や業績に関する説明における「確信」、「期待」、「計画」、「戦略」、「見込み」、「予測」、「予想」その他これらの類義語を用いたものに限定されるものではありません。これらの情報は、現在において入手可能な情報から得られたトーセイ株式会社の経営者の判断に基づいております。実際の業績は、様々な重要な要素により、これらの業績見通しとは大きく異なる結果となる場合があります。このため、これらの業績見通しのみで全面的に依拠して投資判断されることは、お控えいただくようお願いいたします。また、新たな情報、将来の事象、その他の結果にかかわらず、常にトーセイ株式会社が将来の見通しを見直すとは限りません。

当資料は、あくまでトーセイ株式会社をより深く理解していただくためのものであり、必ずしも投資をお勧めするためのものではありません。