

別冊

2025年11月期 決算説明資料 [資料編]

〈資料編〉 不動産市場の状況

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 メインボード 証券コード：S2D

2026年1月14日



• 不動産流通市場①	- P3	• マンション賃貸市場①	- P27
• 不動産流通市場②	- P4	• マンション賃貸市場②	- P28
• 東京都の人口	- P5	• マンション賃貸市場③	- P29
• 東京都の世帯数	- P6	• マンション賃貸市場④	- P30
• 東京都の事業所数	- P7	• 主要建材価格	- P31
• 上場企業等の不動産取引額	- P8	• 建築費坪単価	- P32
• 公示価格	- P9	• 新築戸建市場	- P33
• 不動産キャップレート	- P10	• 新築分譲マンション市場①	- P34
• 金利	- P11	• 新築分譲マンション市場②	- P35
• 不動産業向け貸出残高	- P12	• 中古マンション市場①	- P36
• 金融機関の不動産業向け貸出姿勢	- P13	• 中古マンション市場②	- P37
• イールドスプレッド	- P14	• ホテル市場①	- P38
• 世界の商業用不動産投資額	- P15	• ホテル市場②	- P39
• 世界のREIT市場	- P16	• ホテル市場③	- P40
• 不動産ファンドの投資未実行資金（ドライパウダー）	- P17	• ホテル市場④	- P41
• 不動産ファンド市場	- P18	• 物流施設市場①	- P42
• 東証REIT指数	- P19	• 物流施設市場②	- P43
• J-REITの物件取得額	- P20	• 物流施設市場③	- P44
• 国内不動産クラウドファンディング市場	- P21	• 物流施設市場④	- P45
• 国内不動産ST市場	- P22		
• オフィスビル賃貸市場①	- P23		
• オフィスビル賃貸市場②	- P24		
• オフィスビル賃貸市場③	- P25		
• オフィスビル賃貸市場④	- P26		

～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～

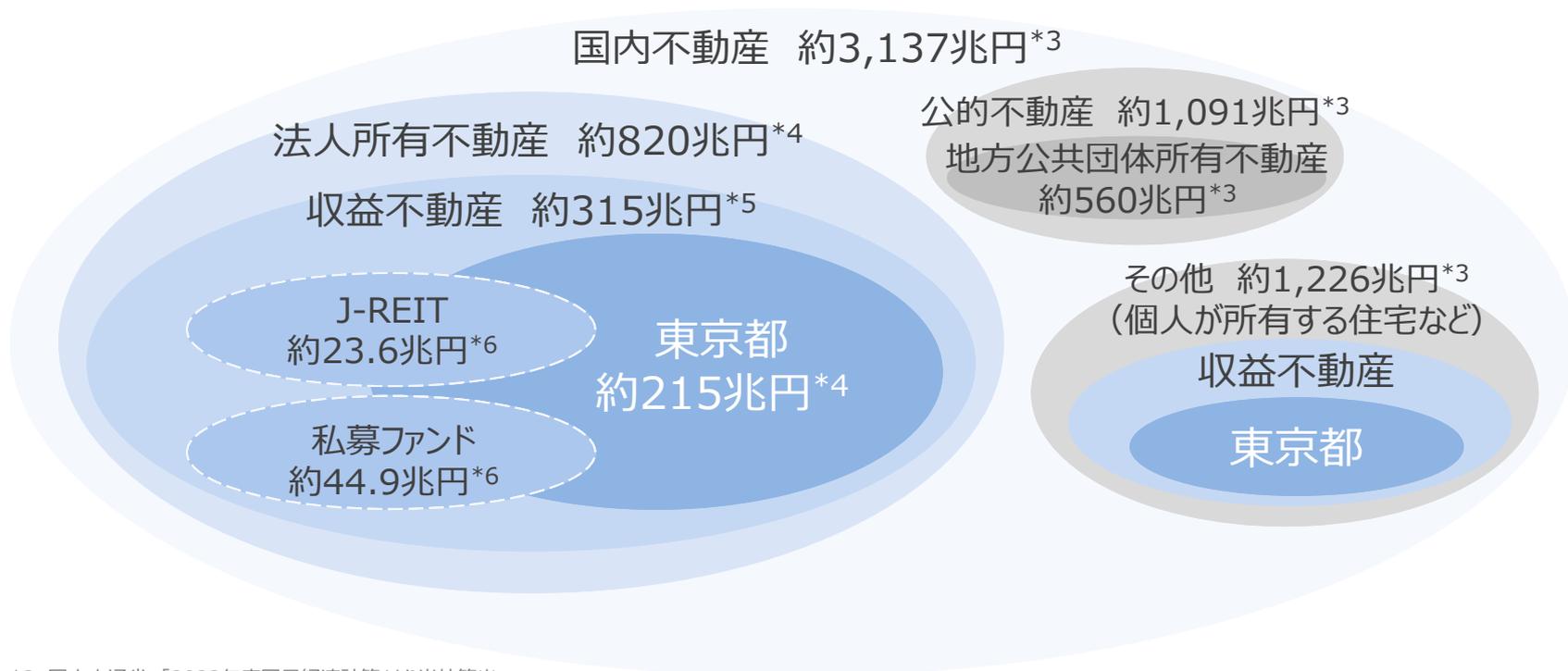
東京都 一棟オフィスビル・マンション 約16万棟

オフィスビル・店舗等 80,916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6年度」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年（平成25年）3月）より「賃貸マンション」の棟数



*3 国土交通省「2023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「令和5年年法人土地・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（2024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 2025年7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

～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

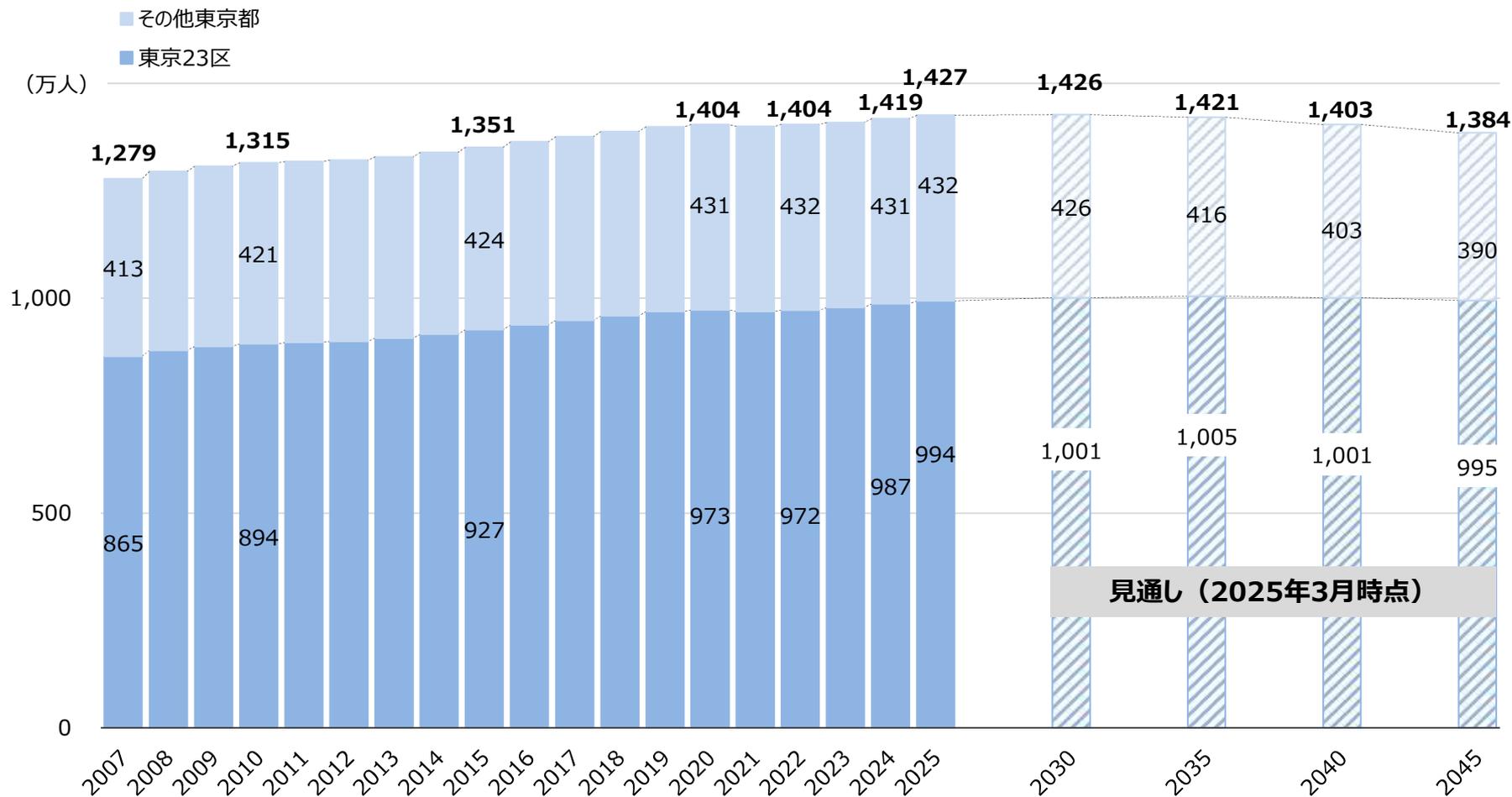


市場占有率わずか 約1%で

トーセイの売上は **1,000** 億円を達成

2025年6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。

～東京都の人口は流入増加により過去最多に～

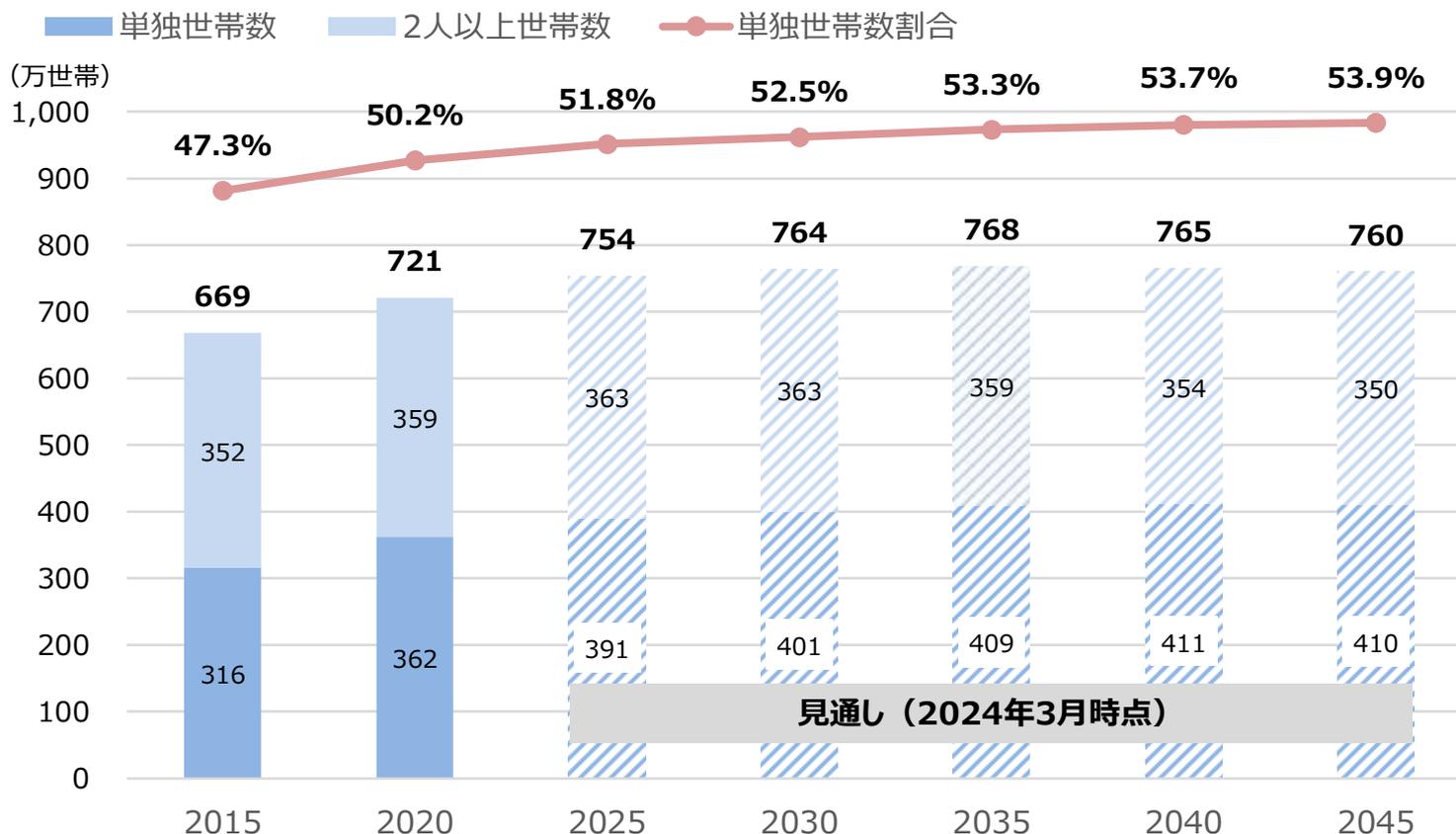


見通し (2025年3月時点)

*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

東京23区を中心とした人口流入の継続や外国人の増加などにより、2025年10月の東京都の人口は1,427万人となった。今後、東京23区の人口は2035年まで増加が続き、以降は減少に転じる見込み。

～世帯数は緩やかに上昇、単独世帯の割合は増加傾向～



出所：東京都総務局統計部「東京都の統計」より当社作成

東京都の世帯数は、2025年に全体では754万世帯、単独世帯は391万世帯となる見通し。
単独世帯数の割合は2045年にかけて年々高くなる見通し。

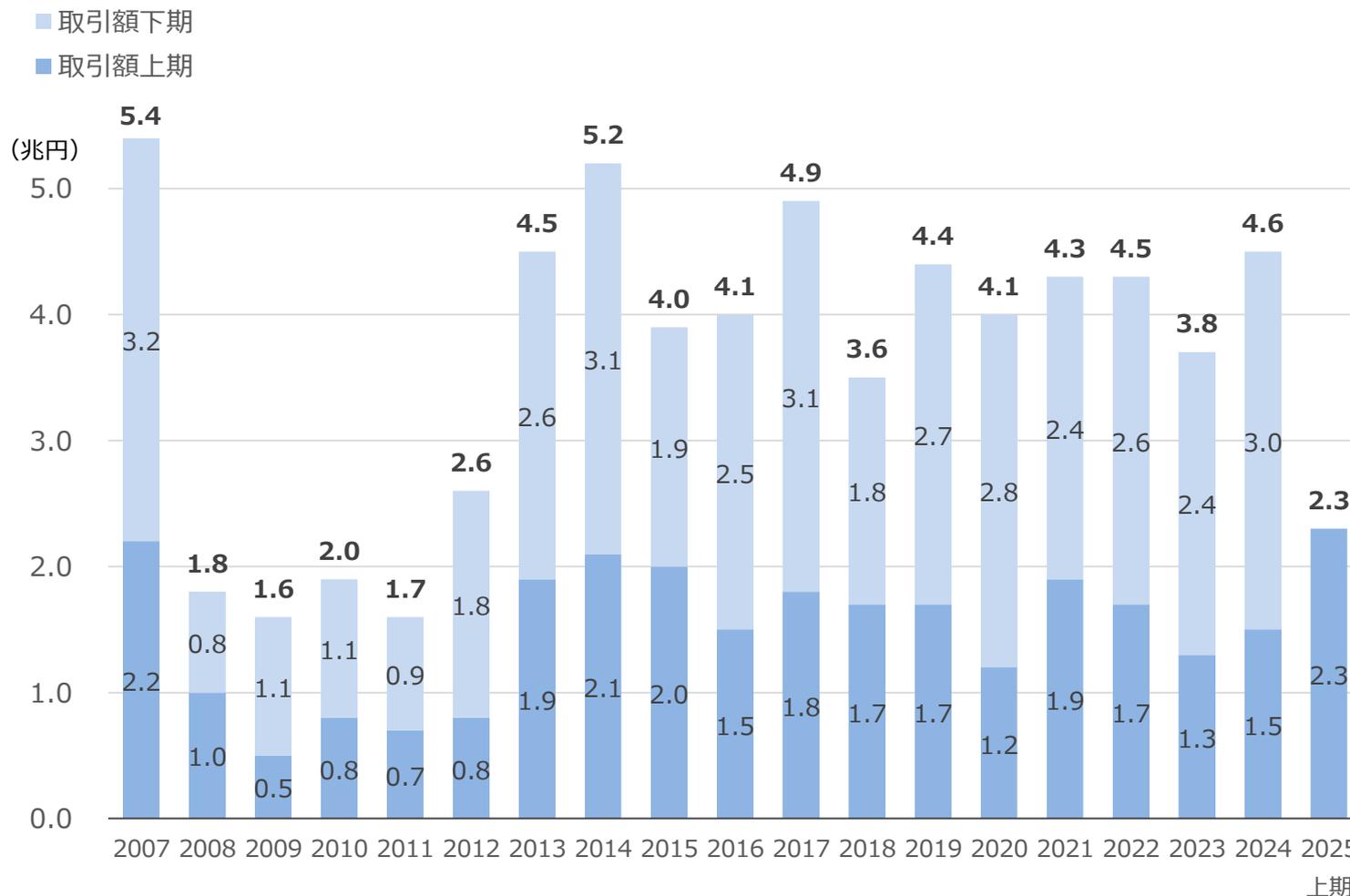
～東京都では従業員50名未満の事業所が94%を占め、中・小型オフィスビルの需要は高い～



出所：総務省統計局「令和3年経済センサス-活動調査（令和4年6月30日公表、令和5年6月27日更新）事業所に関する集計」より当社作成

東京都の事業所（63万事業所）のうち、従業員50名未満の小規模な事務所が全体の94%（60万事業所）を占める。

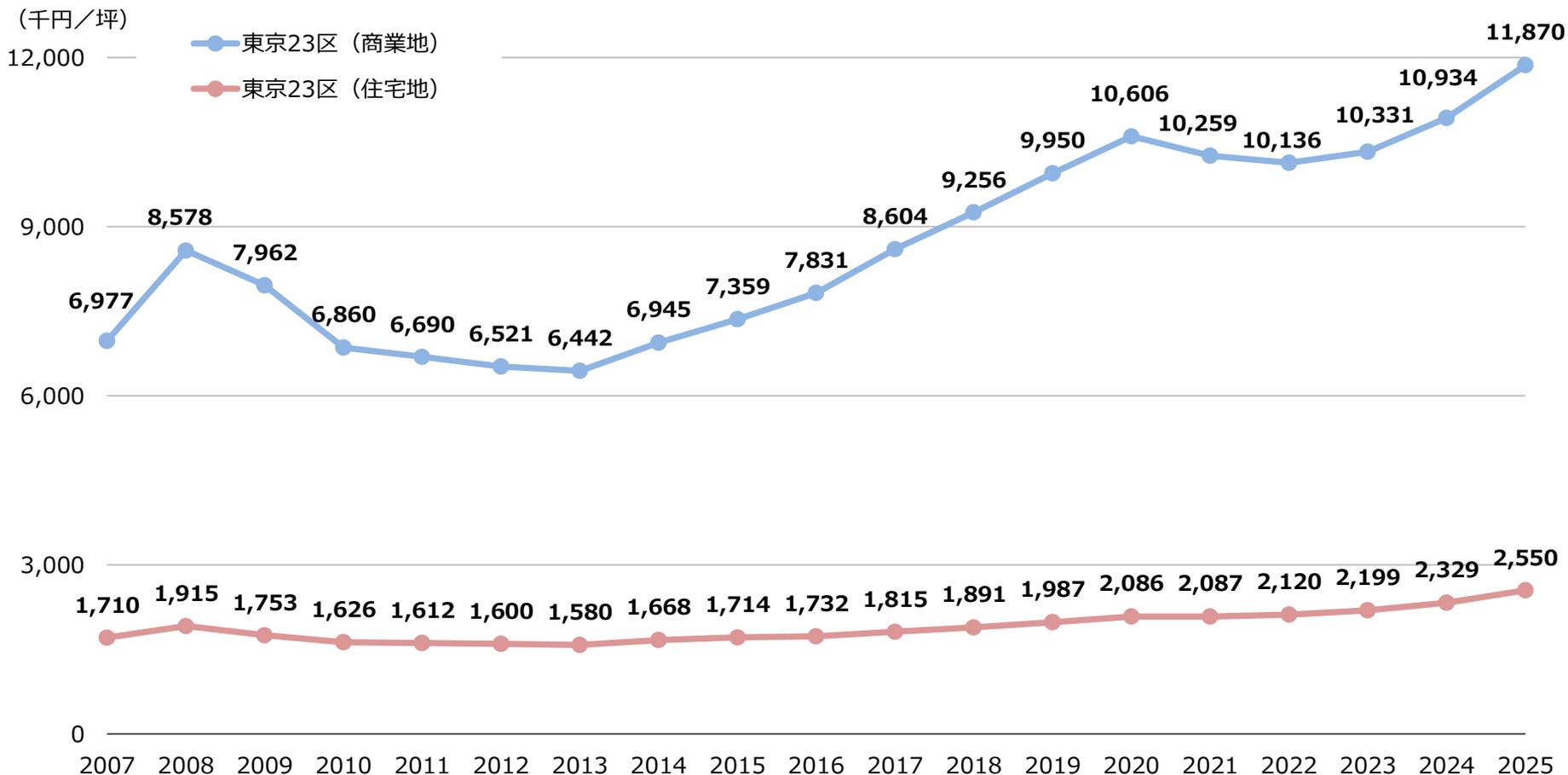
～2025年度上期の国内不動産取引額は2.3兆円～



出所：みずほ信託銀行「不動産トピックス」より当社作成

2025年度上期の国内不動産取引額は2.3兆円と前年同期比で3期連続の増加となった。
オフィスビルや物流施設などで大型取引が増加しており、1件あたりの取引額は2023年以降増加傾向となっている。

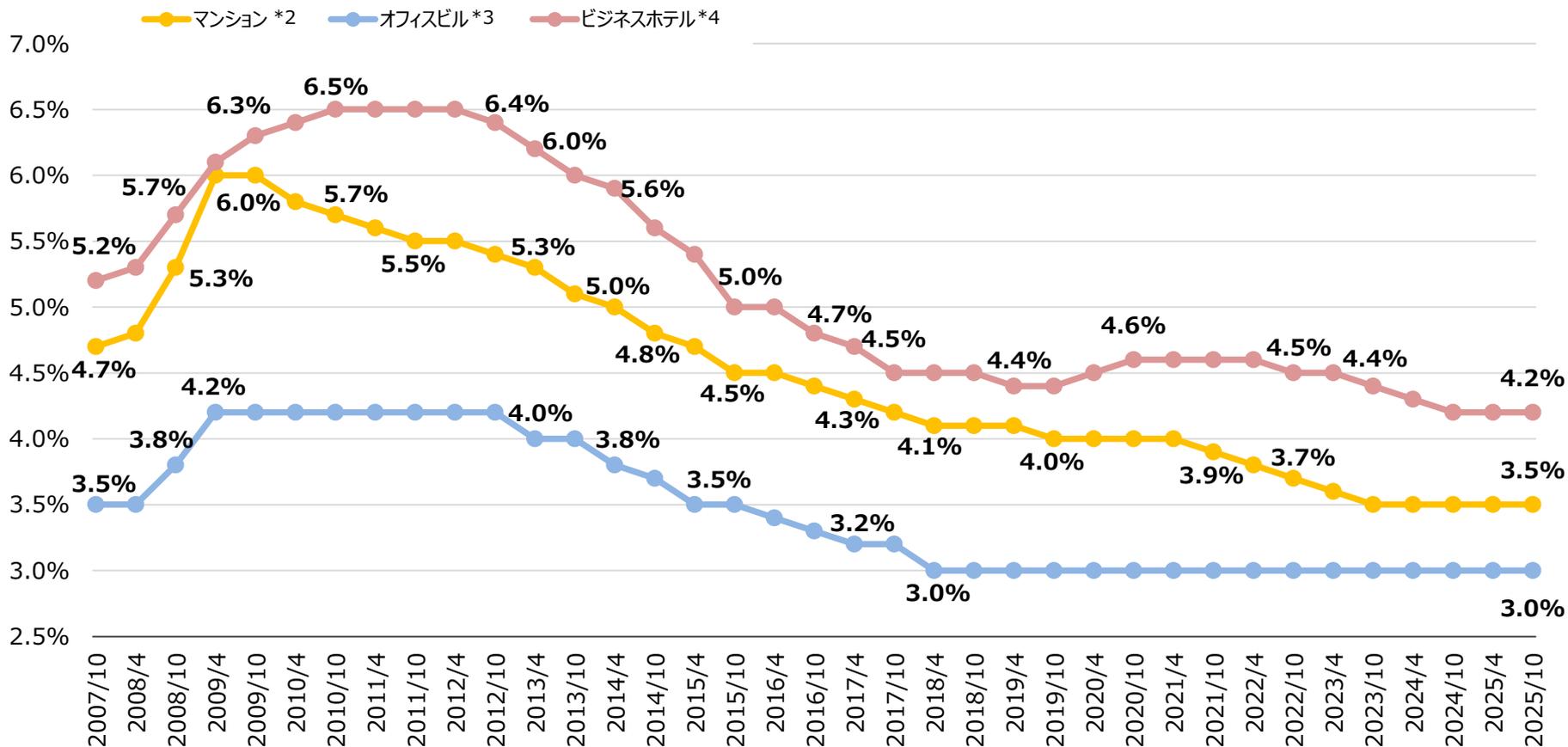
～東京23区の公示価格（商業地・住宅地）は上昇継続～



*各年1月1日の価格
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

**東京23区の公示価格（商業地）は2023年以降上昇傾向となっており、足元、上昇幅は拡大している。
公示価格（住宅地）は上昇が続いている。**

～キャップレート*1は低水準で推移～



*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、最寄り駅から徒歩10分以内、築5年未満、平均専用面積50～80㎡、総戸数50戸程度

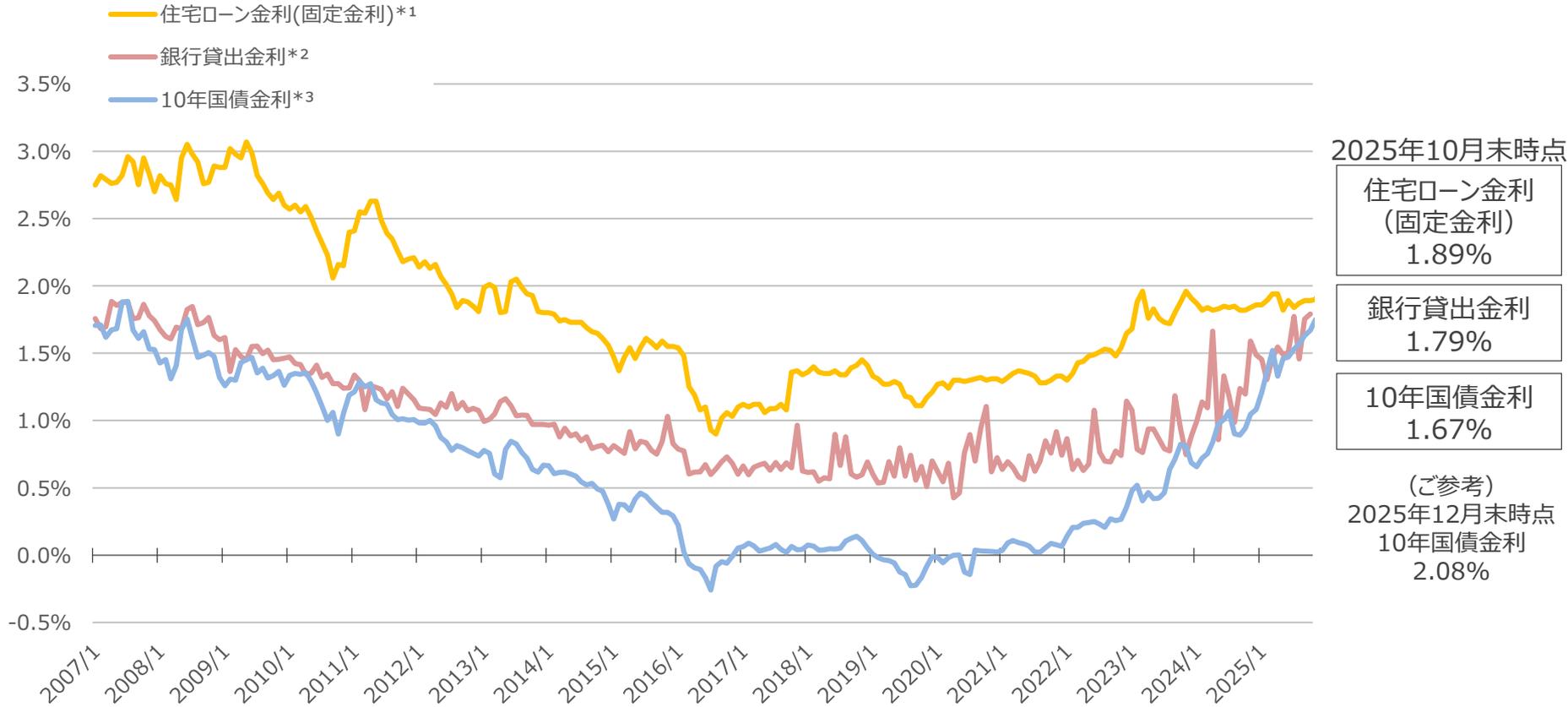
*3 オフィスビル：東京都千代田区丸の内、大手町地区のAクラスビルを想定。想定条件は、最寄り駅より徒歩5分以内、築5年未満、延床面積50,000㎡以上、基準階貸室面積1,500㎡以上

*4 ビジネスホテル：想定条件は、JR線・地下鉄の主要駅周辺、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

出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」より当社作成

マンションとオフィスビルのキャップレートは低水準での横ばい推移が続いている。
ビジネスホテルのキャップレートは2022年以降低下が続いていたが、足元横ばいで推移している。

～10年国債金利・銀行貸出金利は上昇継続～



出所：フラット35、日本銀行、財務省データより当社作成

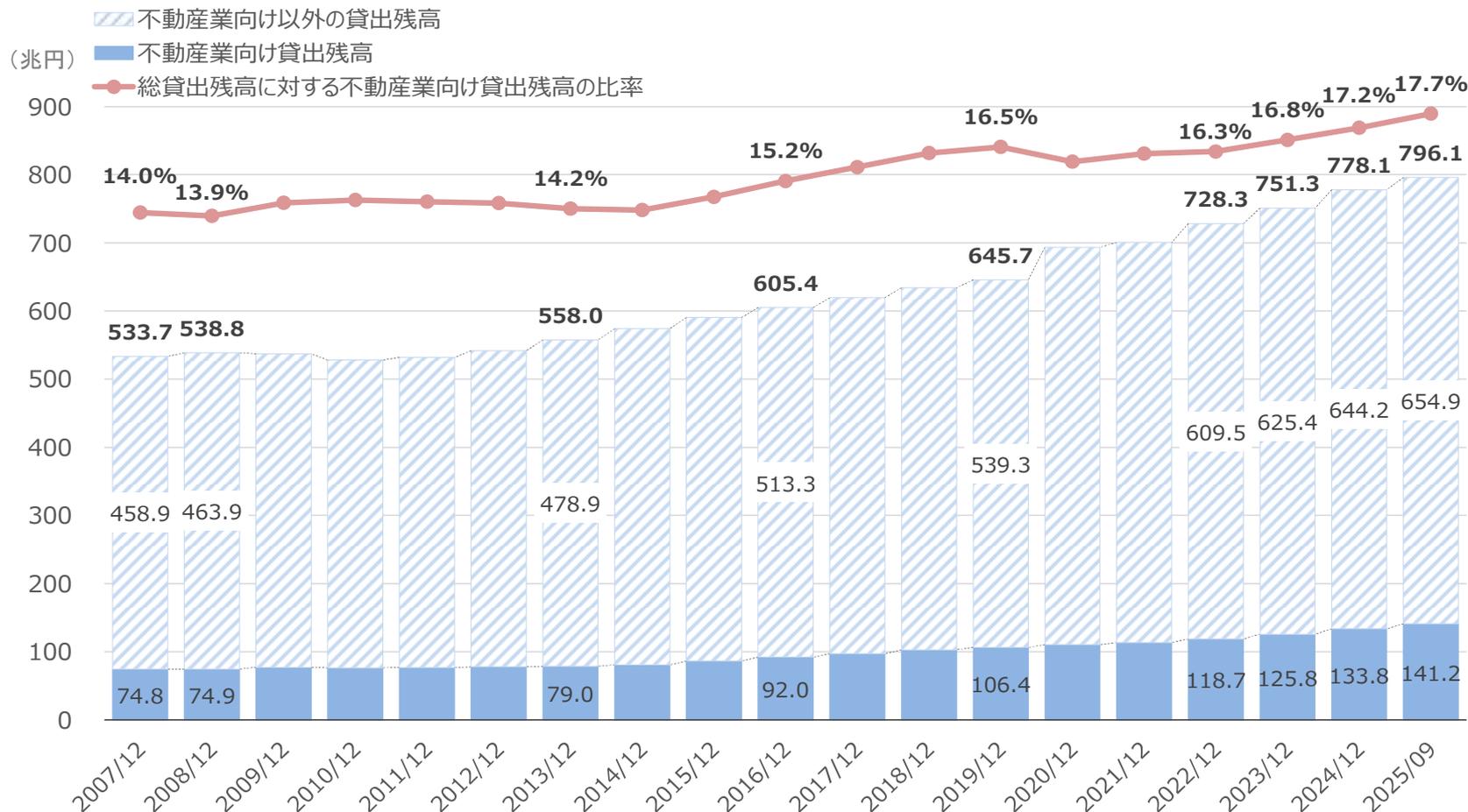
*1 フラット35最低金利 返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合の全期間固定借入金利

*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）

2025年10月末時点の10年国債金利は1.67%、銀行貸出金利（貸出期間1年超）は1.79%と、上昇傾向が継続している。住宅ローン金利は、変動金利は上昇傾向となっているが、固定金利は横ばい推移となっている。足元では、日銀が2025年12月の金融政策決定会合にて、政策金利を0.50%程度から0.75%程度への引き上げを決定した。

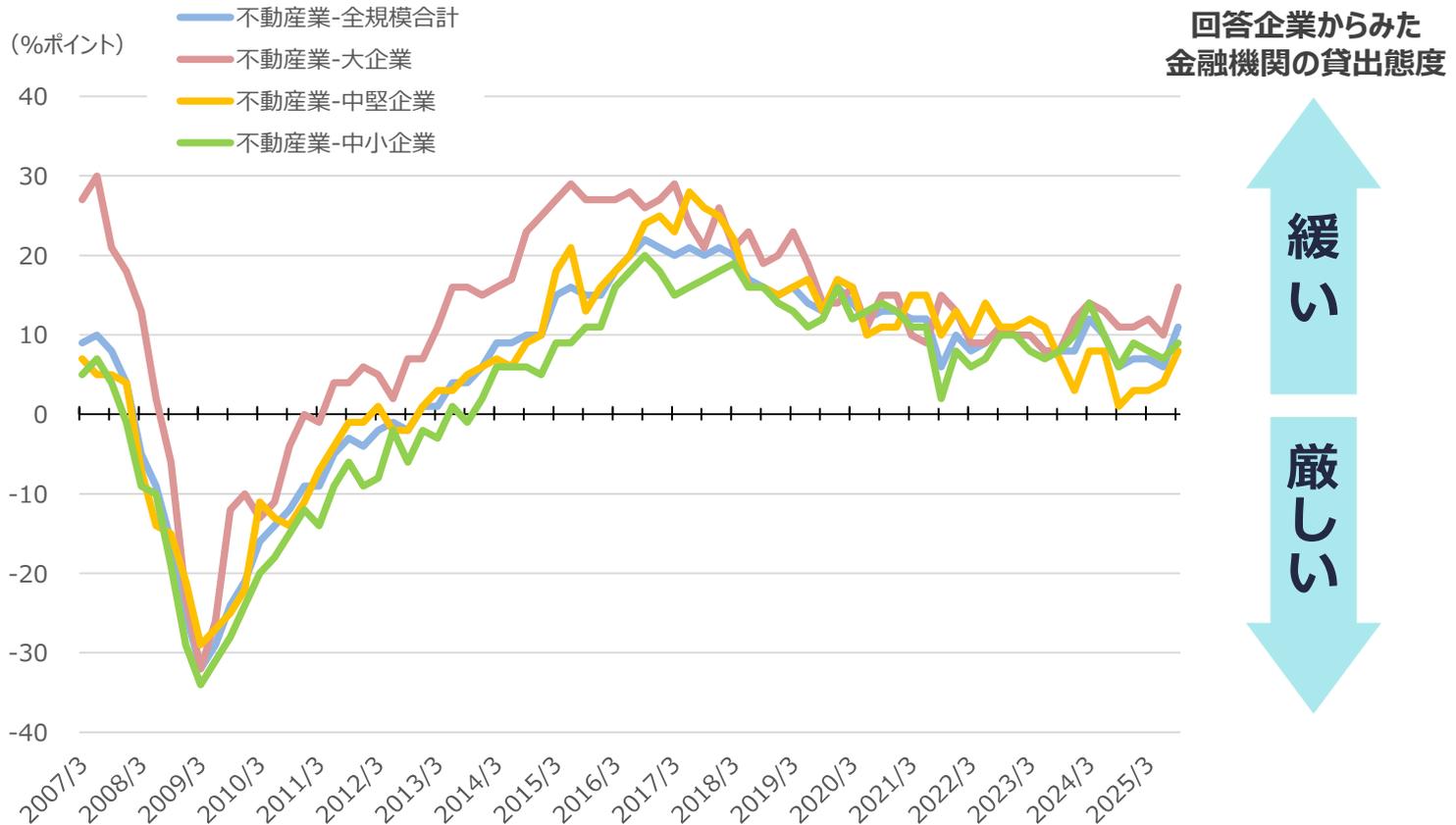
～不動産業向け融資残高の拡大傾向は継続～



*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

**設備投資を中心とした企業の資金需要の高まり等を受け、総貸出残高の増加傾向は継続。
不動産業向け貸出も141.2兆円まで増加、総貸出残高に占める不動産業向け貸出比率は過去最高水準の17.7%まで拡大。**

～金融機関の貸出態度は緩和傾向～



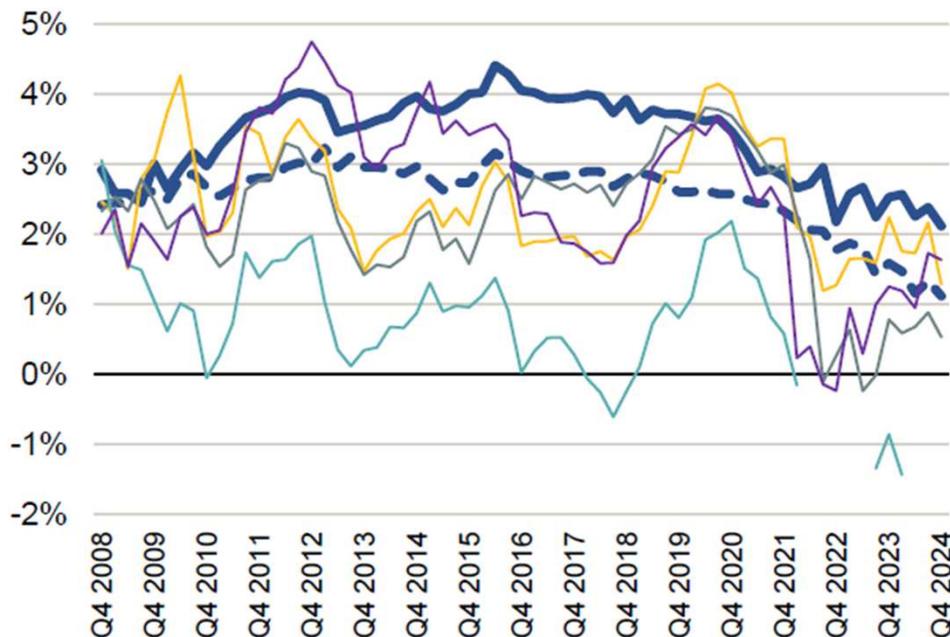
大企業：資本金10億円以上
 中堅企業：資本金1億円以上10億円未満
 中小企業：資本金2千万円以上1億円未満

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「全国企業短期経済観測調査（短観）」より当社作成

銀行貸出金利は上昇傾向が継続しているものの、金融機関の積極的な融資姿勢は維持されており、全事業規模にてプラス圏内（緩和傾向）で推移している。

～長期金利上昇に伴い、日本のイールドスプレッド*1は縮小傾向～

<イールドスプレッド>



<2024.12末時点>

		イールド スプレッド	各国 長期金利	キャップレート *3
東京	日本	2.1%	1.1%	3.2%
シドニー	オーストラリア	1.6%	4.4%	6.0%
ニューヨーク	米国	1.3%	4.6%	5.9%
東京グレードA*2				
ロンドン	イギリス	0.6%	4.6%	5.2%
香港	香港	-1.3%	3.8%	2.5%

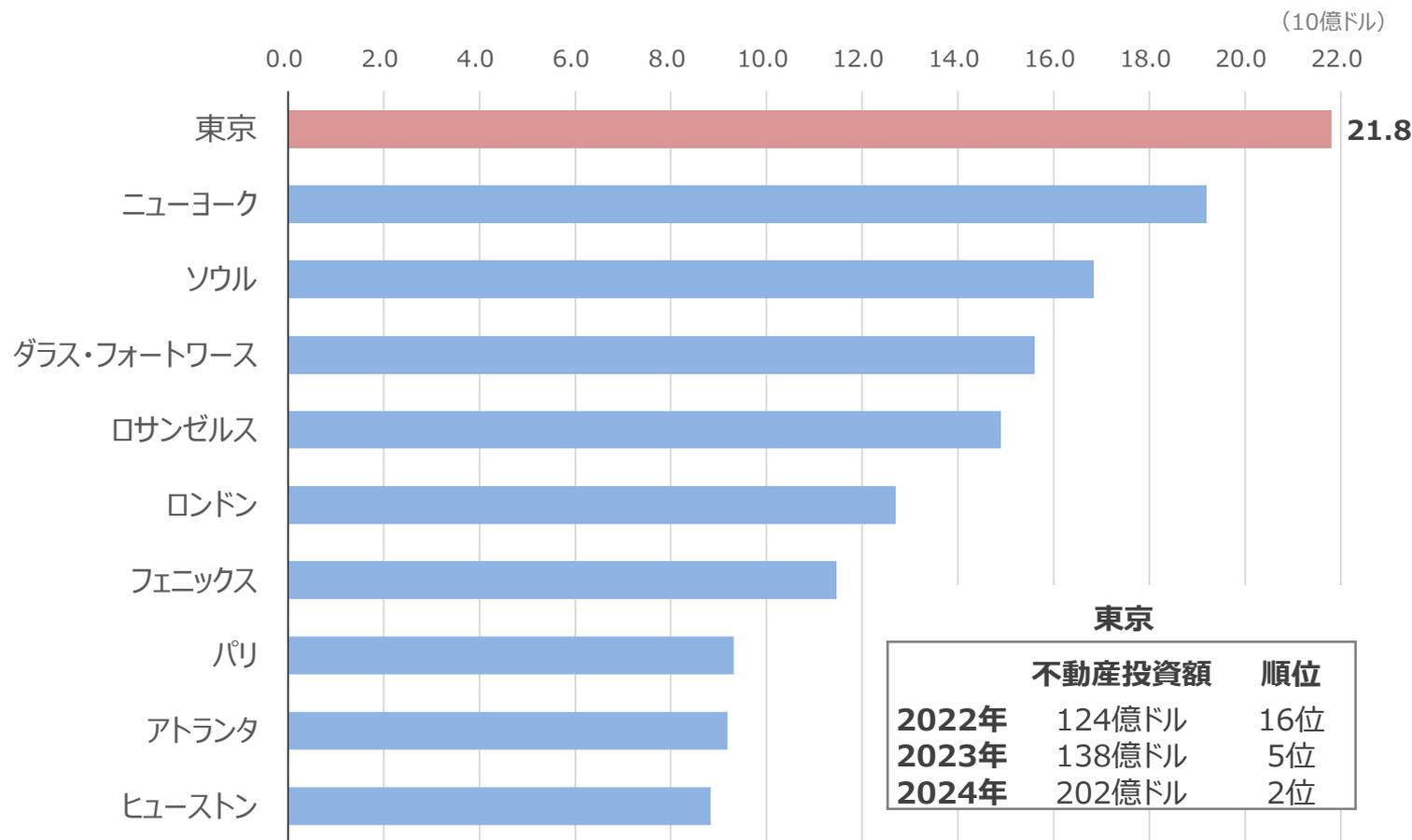
*1 イールドスプレッド：投資利回りと長期金利との差

*2 東京グレードA：基準階350坪以上のビルのみ抜粋

*3 キャップレート：各国10年国債金利（出所：Investing.com）を用いて当社推計
出所：Deutsche Asset Management「DWS 国内不動産マーケットレポート 2025年3月」

日本におけるイールドスプレッドは長期金利の上昇に伴い縮小傾向ではあるものの、世界各国の都市と比べると東京は高いイールドスプレッドを維持している。

～東京の商業用不動産*への投資額は218億ドルとなり、世界第1位を維持～



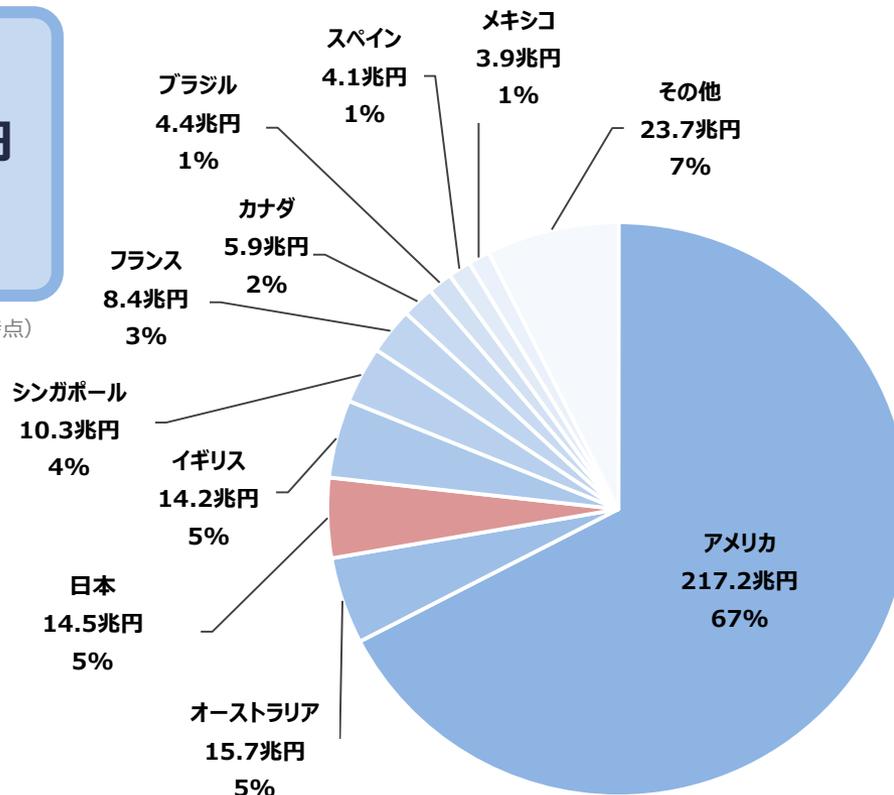
* 商業用不動産：500万米ドル（取引額を米ドル建てに換算する上では、取引が行われた四半期の平均為替レートを用いる）を超える、オフィス、リテール、ホテル（カジノを含む）、インダストリアル（物流施設）、レジデンシャル（賃貸住宅）、複合用途、その他（介護施設、学生寮を含む）
 出所：ジョーンズ ラング ラサール「インベストメントマーケットダイナミクス2025年第3四半期」より当社作成

2025年1月～9月における東京の商業用不動産への投資額は218億ドル（前年同期比45.8%増）。
国内外投資家からの堅調な投資需要の継続やオフィスを中心とした大型物件取引の増加等を背景に投資額は前年から拡大。

～日本のREIT市場は、米国・オーストラリアに次ぐ世界第3位の市場規模～

**世界のREIT市場
時価総額322兆円
(1,542銘柄)**

(2025年3月末時点)



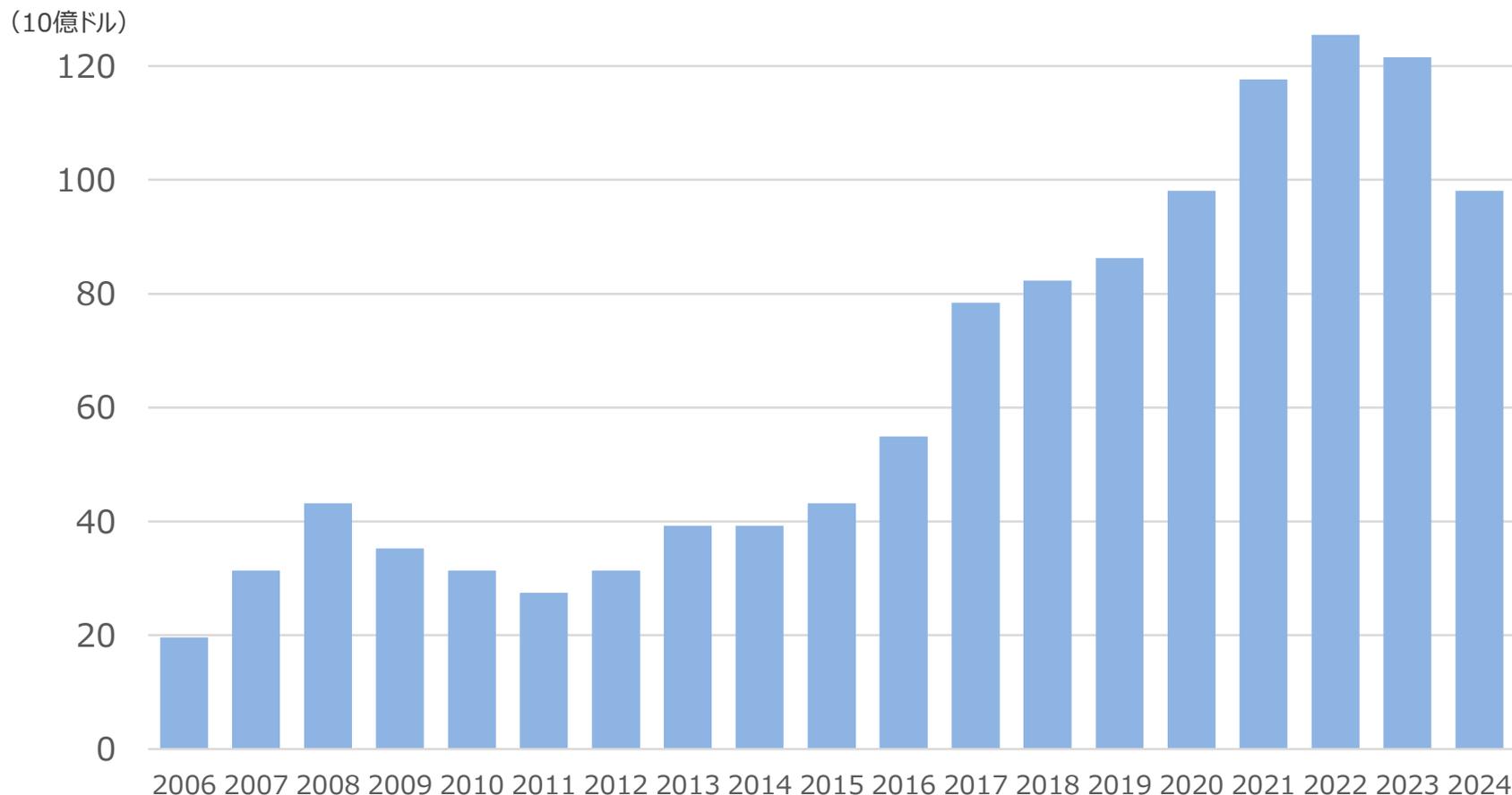
銘柄数 (時価総額順、2025年3月末時点)

アメリカ	オーストラリア	日本	イギリス	シンガポール	フランス	カナダ	ブラジル	スペイン	メキシコ	その他 34カ国	合計
196	44	57	79	38	24	48	518	133	18	387	1,542

出所：ARES「不動産証券化ハンドブック2025」より当社作成

**2025年3月時点の世界のREIT市場における時価総額は322兆円、銘柄数は1,542社。
世界各国のREIT市場の厚みが増している一方、半数以上の国が1兆円未満の市場となっており、市場規模の二極化がみられる。**

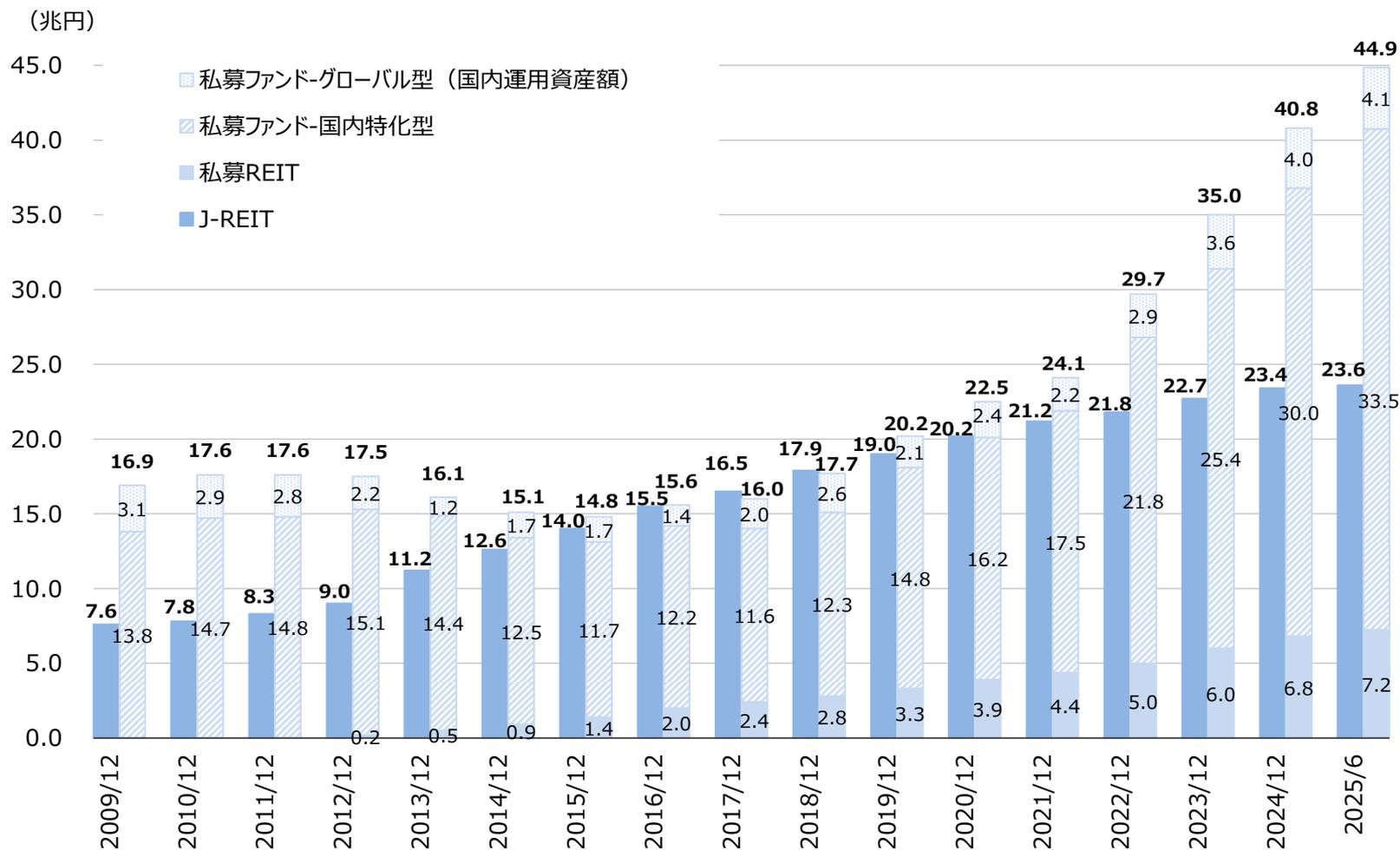
～アジア太平洋地域を主な投資先とするドライパウダーは潤沢～



出所：三井住友トラスト基礎研究所「不動産マーケットリサーチレポート」より当社作成

アジア太平洋地域を主な投資先とする不動産ファンドの投資未実行資金（ドライパウダー）は、2020年以降高い水準が続いている。足元では投資家の旺盛な投資意欲による物件取得により消化が進んでいるものの、潤沢な残高がある。

～市場規模は68.5兆円まで拡大～



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」より当社作成

2025年6月末時点の不動産ファンド市場規模は68.5兆円（前年同期比11.2%増）。

国内外の投資家による投資需要は拡大しており、私募ファンドは44.9兆円（私募REIT7.2兆円を含む）と大幅に伸長。

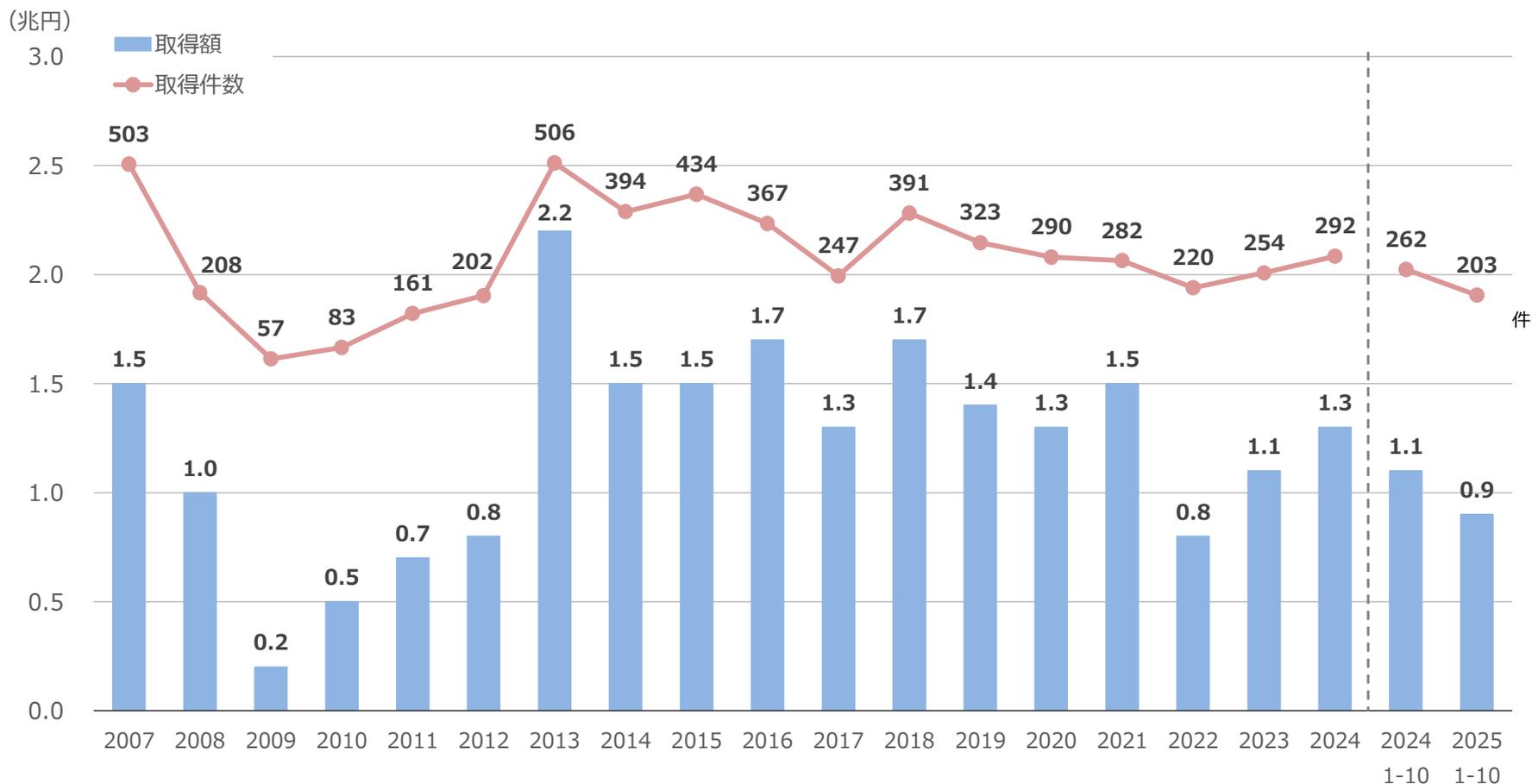
～東証REIT指数は足元上昇が継続～



出所：LSEGのデータより当社作成

**東証REIT指数は2024年末より上昇を続け、足元2,000ポイント台まで回復。
J-REIT全体の時価総額は2022年初以来3年10か月ぶりに17兆円超となった。**

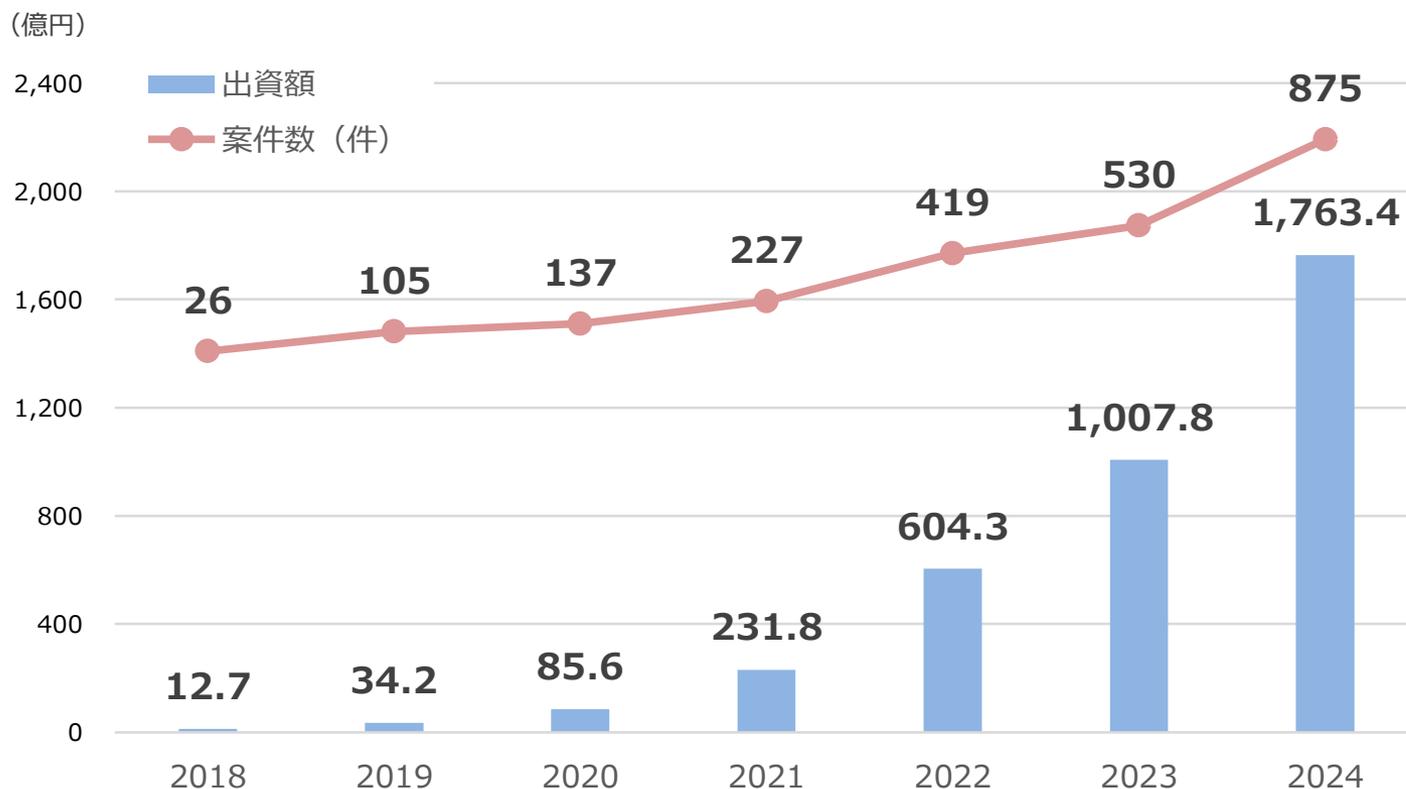
～物件取得額（2025年1月～10月）は、昨年を下回る水準で推移～



出所：ARES「J-REIT Databook」より当社作成

2025年1月～10月の物件取得額は0.9兆円（前年同期比16.8%減）。
増資を伴う外部成長が厳しい環境下で、オフィス・住宅を中心とした物件入替が主流となっており、取得額・件数ともに低水準で推移。

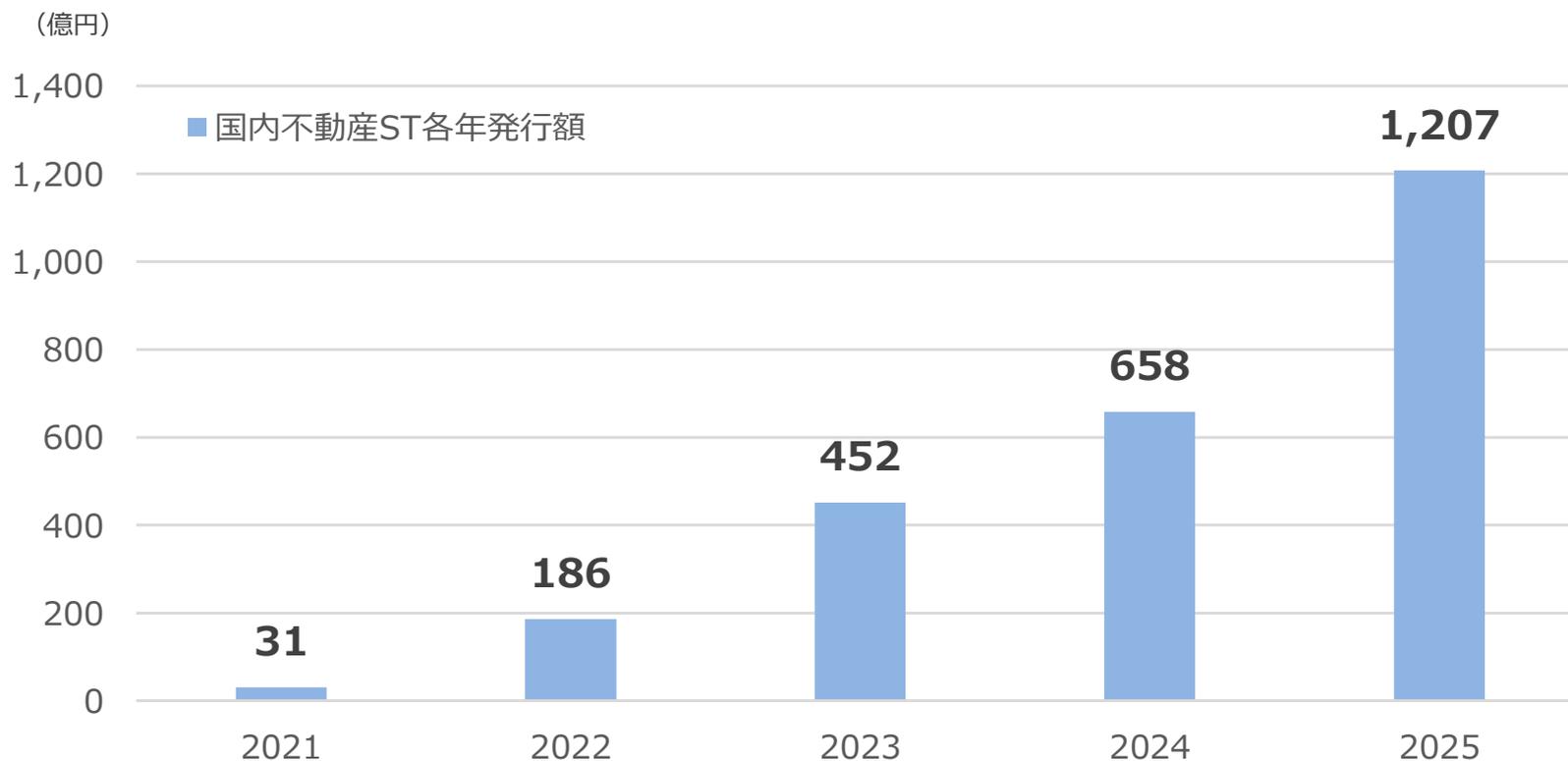
～新規案件数・出資額ともに増加、市場拡大が続く～



出所：国土交通省「不動産特定共同事業の利活用促進ハンドブック（令和7年7月）」データより当社作成

**2024年の国内不動産クラウドファンディングにおける募集金額は1,763億円、案件数は875件。
新規案件数・出資額ともに年々増加しており、市場拡大が続いている。**

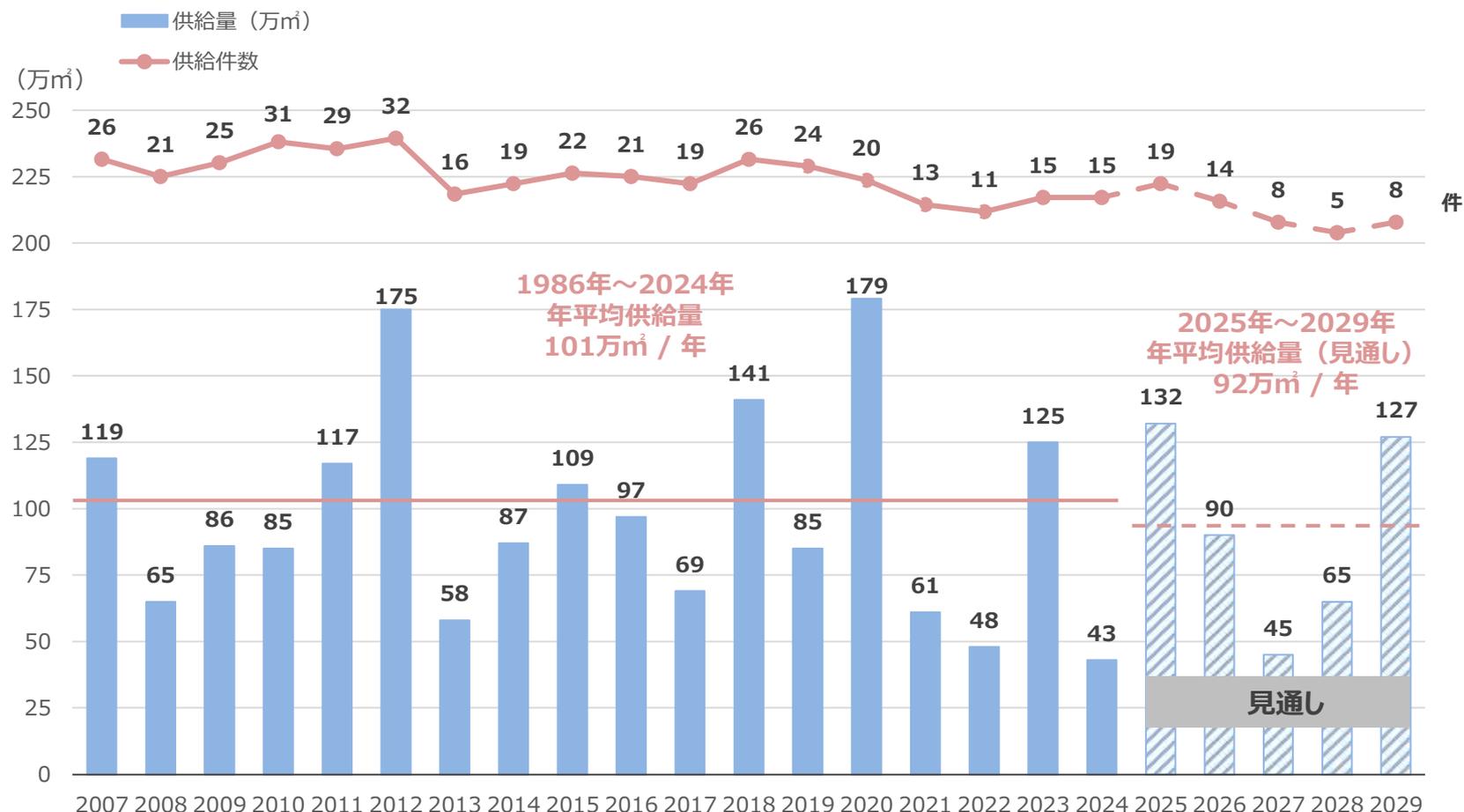
～国内不動産ST市場の2025年発行額は大幅に増加～



出所：株式会社Progmattのデータより当社作成

2025年における国内不動産STの発行額は1,207億円となり、前年に比べて大幅に拡大。

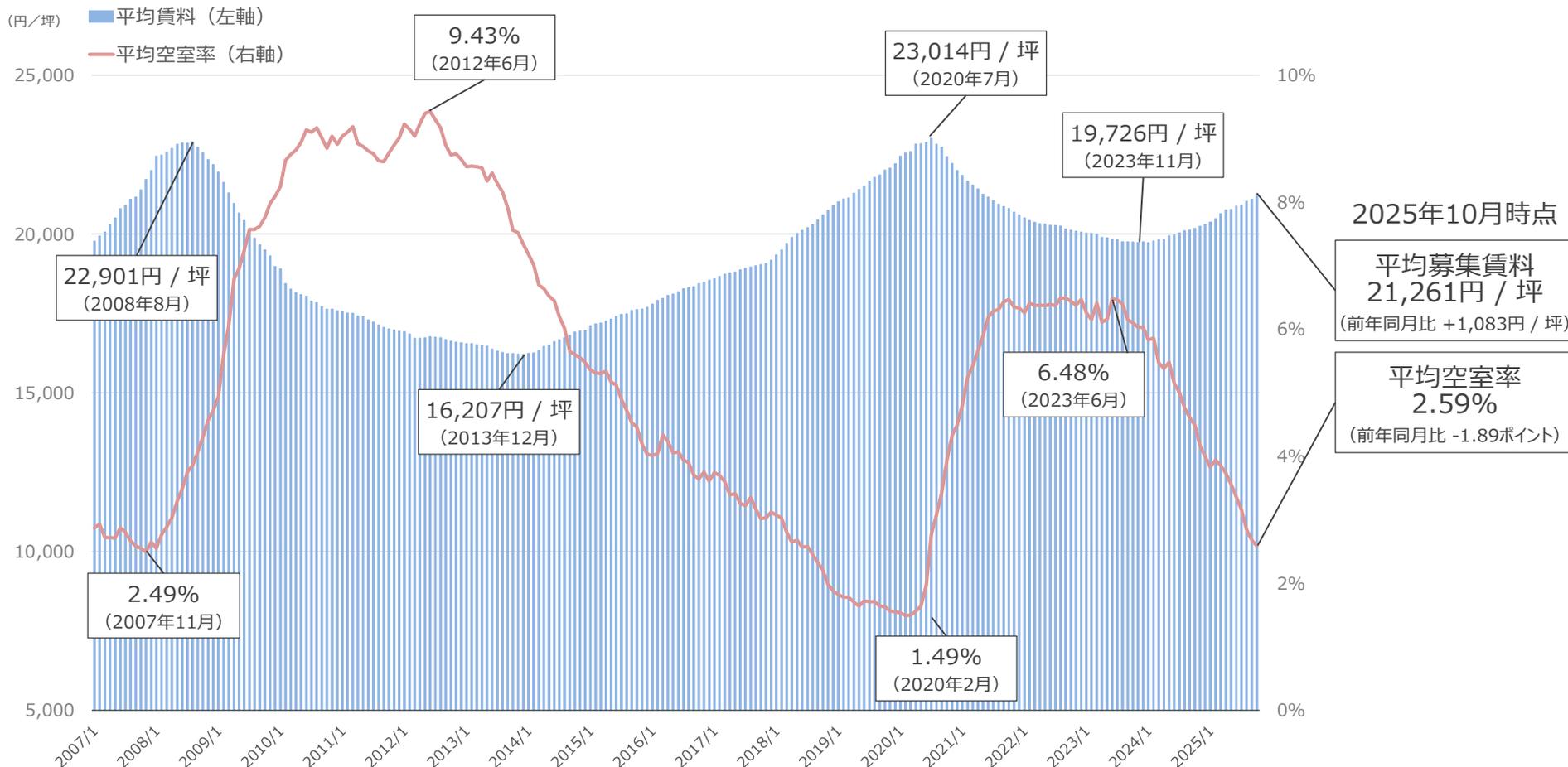
～今後5年間の年平均供給量は過去平均を下回る見込み～



データ公表時点：2025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2025」より当社作成

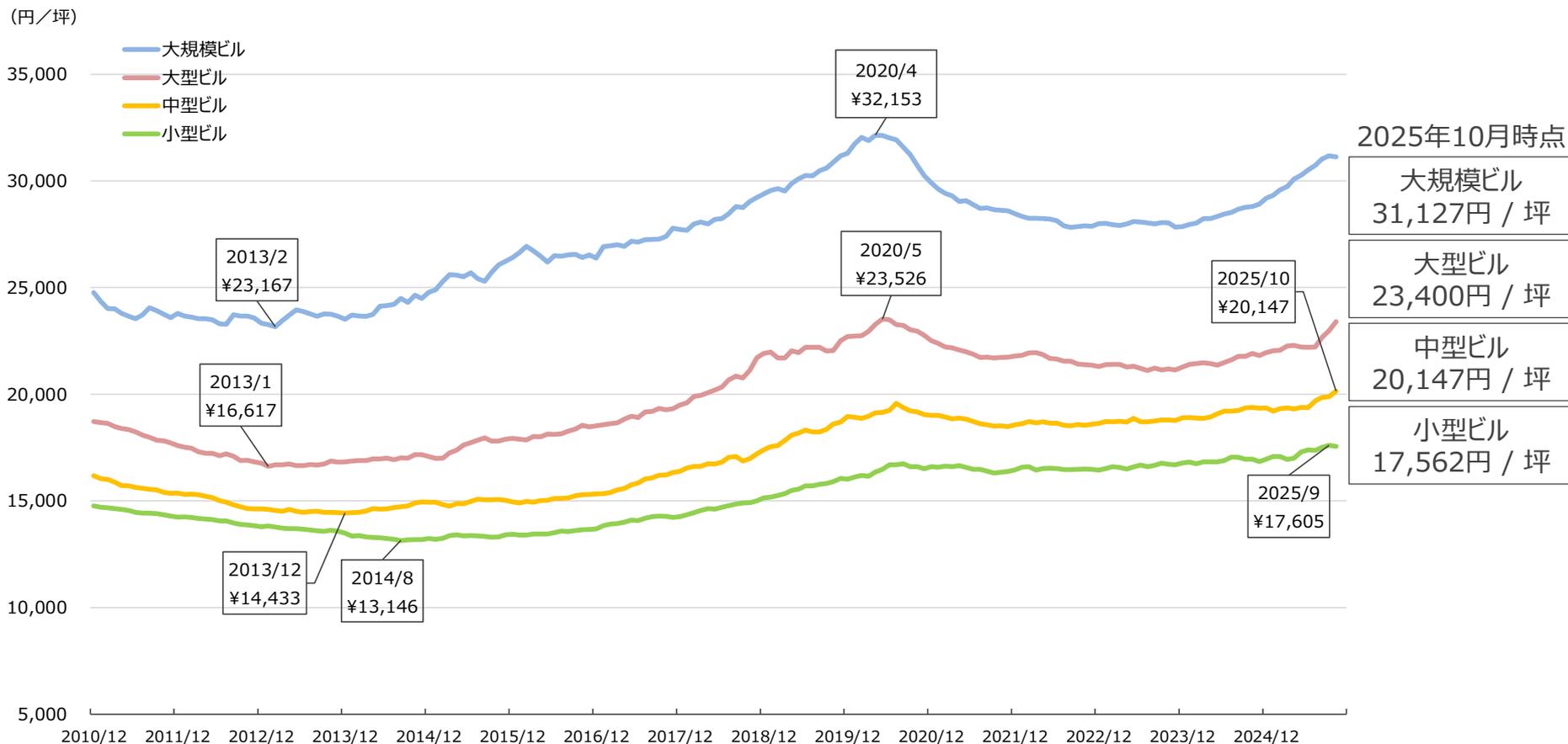
2025～2029年の5年間にける年平均供給量は過去平均を下回る見通しだが、2029年には大量供給が予定されている。建築費高騰等の影響による工期の後ろ倒しにより各年供給量は変動する可能性がある。

～空室率・賃料ともに好調に推移～



企業の事業拡大や拡張移転等に伴う旺盛なオフィス需要により、空室率・募集賃料ともに引き続き好調に推移している。

～全物件規模で賃料は上昇、足元では中型・小型ビル賃料がコロナ禍前を上回る～

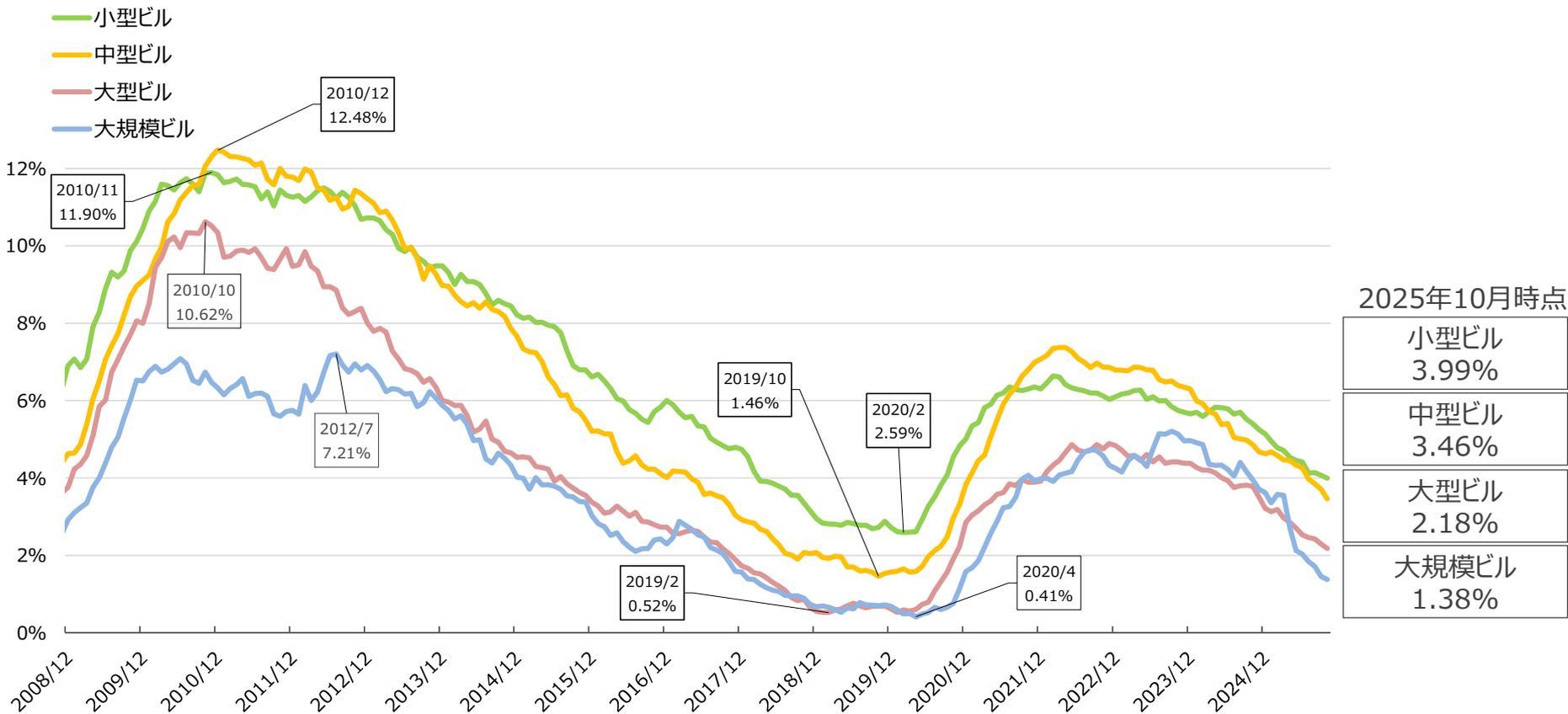


規模分類（基準階1フロアの面積）			
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

出所：三幸エステート「市況データ」をもとに当社作成

**強いオフィス需要を背景に、全物件規模で平均募集賃料は上昇。
特に、足元では中型・小型ビルの募集賃料がコロナ禍前水準を上回り、2010年以降で過去最高を更新。**

～空室率は全物件規模で低下～



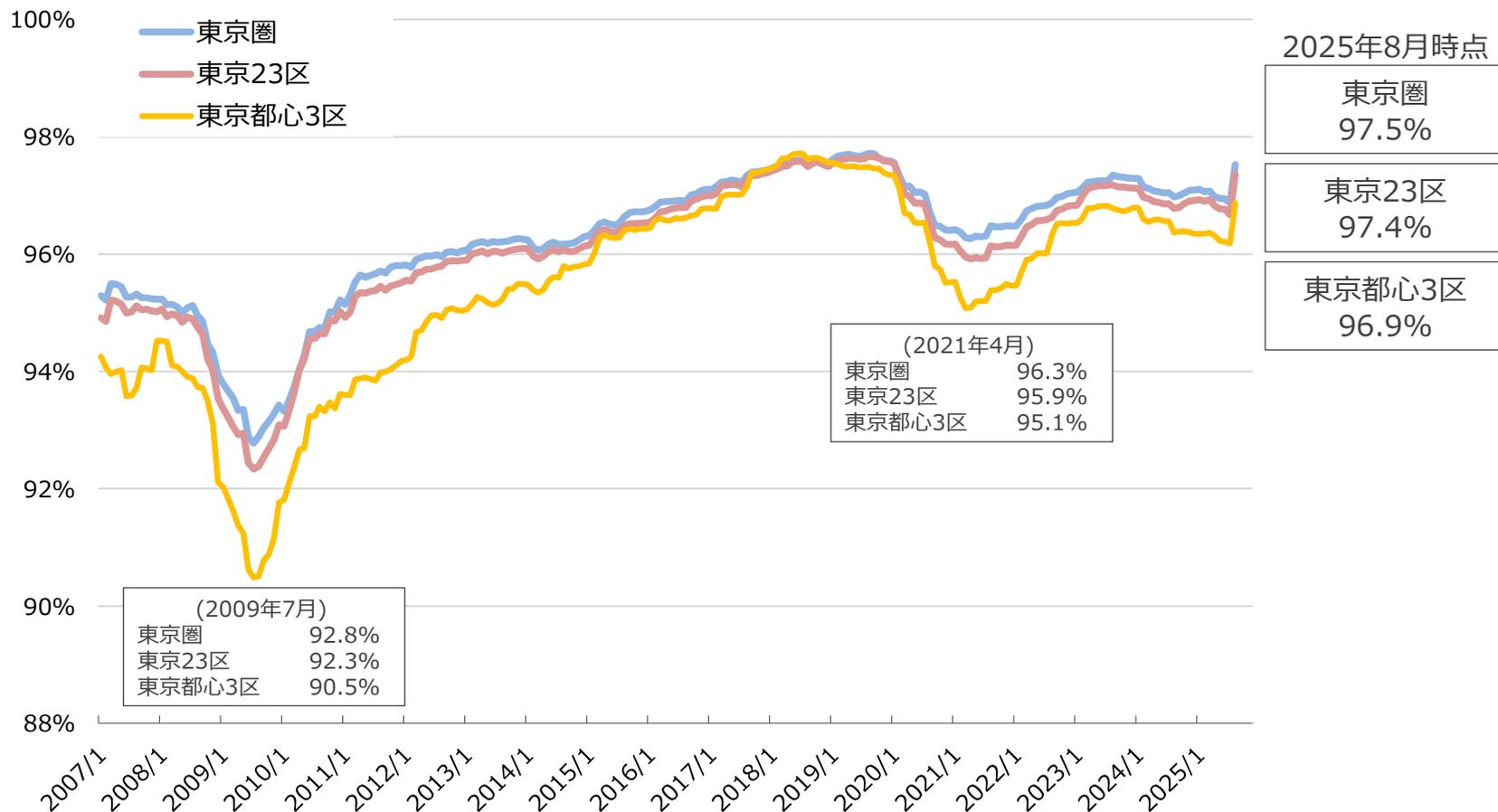
規模分類 (基準階1フロアの面積)			
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

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

旺盛なオフィス需要を背景に、空室率は低下傾向が継続。

過去1年以内に竣工した新築ビルのテナント内定が進捗しており、大量供給による空室率の上昇可能性は限定的とみられている。

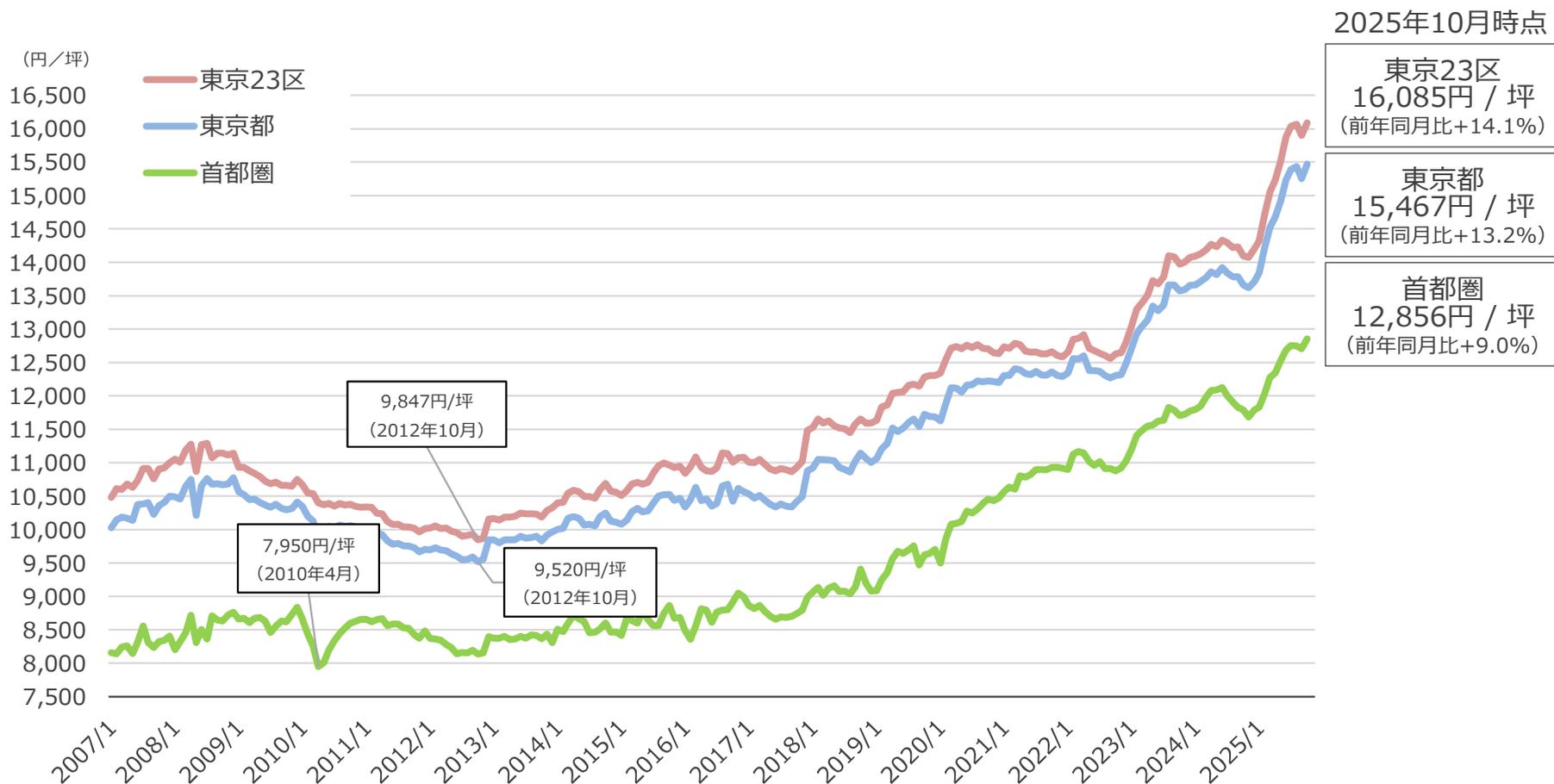
～東京圏の稼働率は97.5%と高水準は継続～



* 東京圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
 * 2025年2月までは確定値、2025年3月以降は速報値
 出所：ARES「Japan Property Index」より当社作成

**J-REITが保有する東京圏の賃貸マンション稼働率は2025年8月時点で97.5%。
 新築・中古マンション価格の高騰や住宅ローン金利の上昇などを背景に、東京圏全体で賃貸マンション需要は強まっている。**

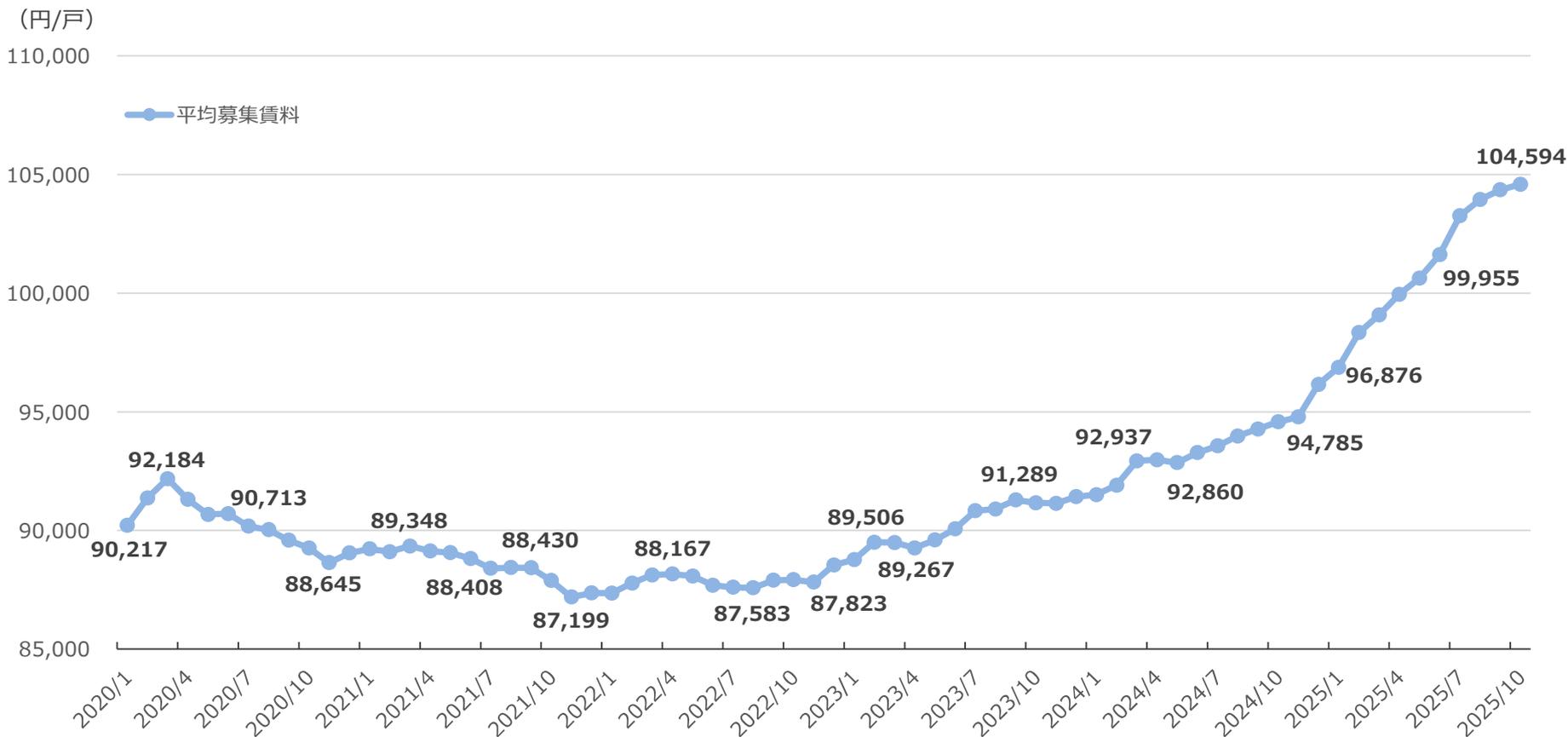
～平均募集賃料は上昇継続～



* 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

**都心部の賃料上昇が牽引し、首都圏全体での賃料は上昇傾向が継続。
 特に、東京23区における平均募集賃料は16,085円/坪（前年同月比14.1%上昇）と過去最高を更新。**

～シングル向け平均募集賃料は過去最高を更新～

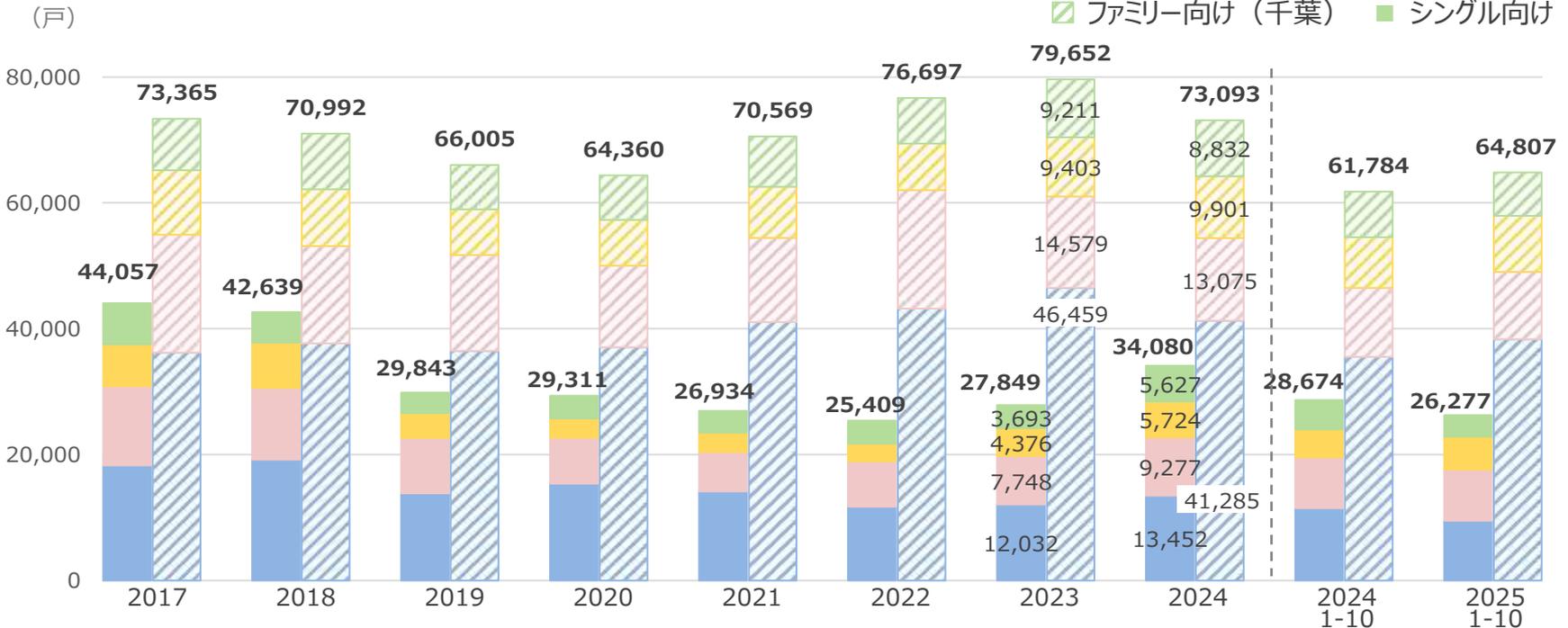


* シングル向け = 部屋面積30m²以下の貸室
 * 定義 : 家賃 = 入居者が1か月に支払う「賃料 + 管理費・共益費等」
 * 対象 : 不動産情報サイト アットホームで登録・公開された居住用賃貸マンション・アパート (重複物件はユニーク化)
 出所 : アットホーム株式会社「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」

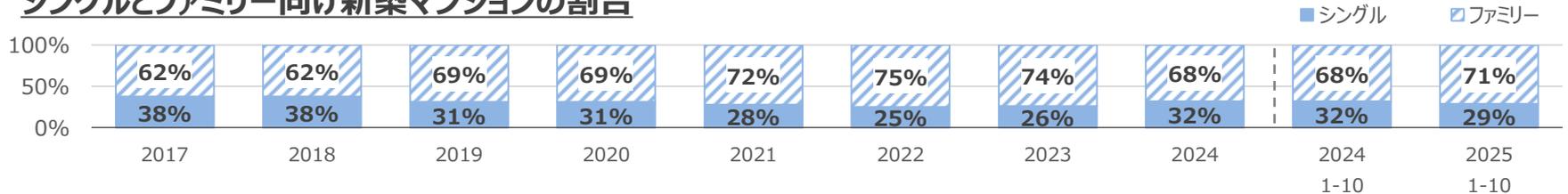
2025年10月時点のシングル向け平均募集賃料は104,594円（前年同月比10.6%上昇）となり、過去最高を更新。

～賃貸マンションの新築着工数は、前年同期比0.7%増加～

- ファミリー向け (東京)
- シングル向け (東京)
- ファミリー向け (神奈川)
- シングル向け (神奈川)
- ファミリー向け (埼玉)
- シングル向け (埼玉)
- ファミリー向け (千葉)
- シングル向け (千葉)



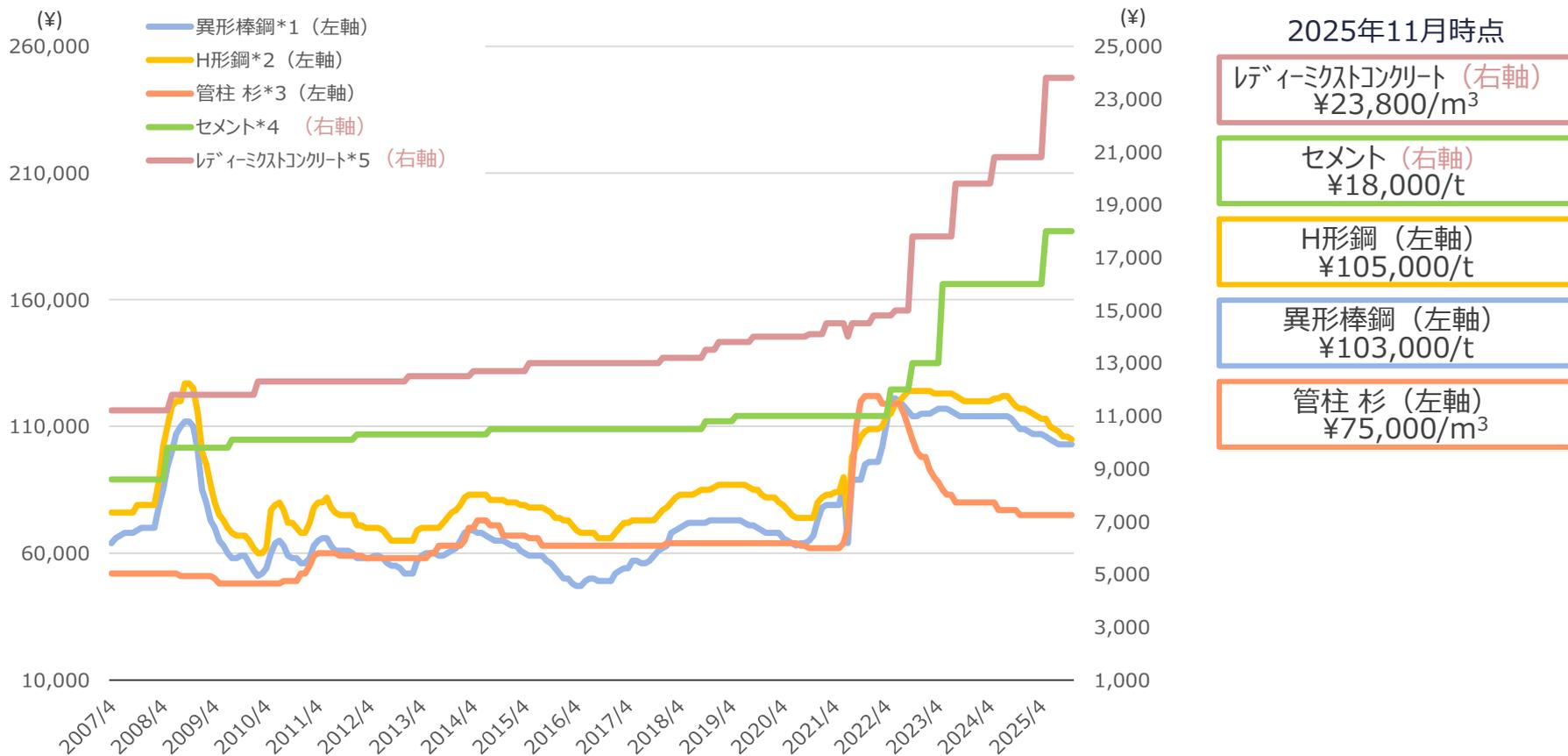
シングルとファミリー向け新築マンションの割合



* シングル向け＝部屋面積30m²以下の貸家、ファミリー向け＝部屋面積30 m²～70 m²の貸家
出所：国土交通省「住宅着工統計」より当社作成

**2025年1月～10月の首都圏新築賃貸マンションの着工数は91,084戸（前年同期比0.7%増）。
内訳では、シングル向けは26,277戸（同8.4%減）、ファミリー向けは64,807戸（同4.9%増）。**

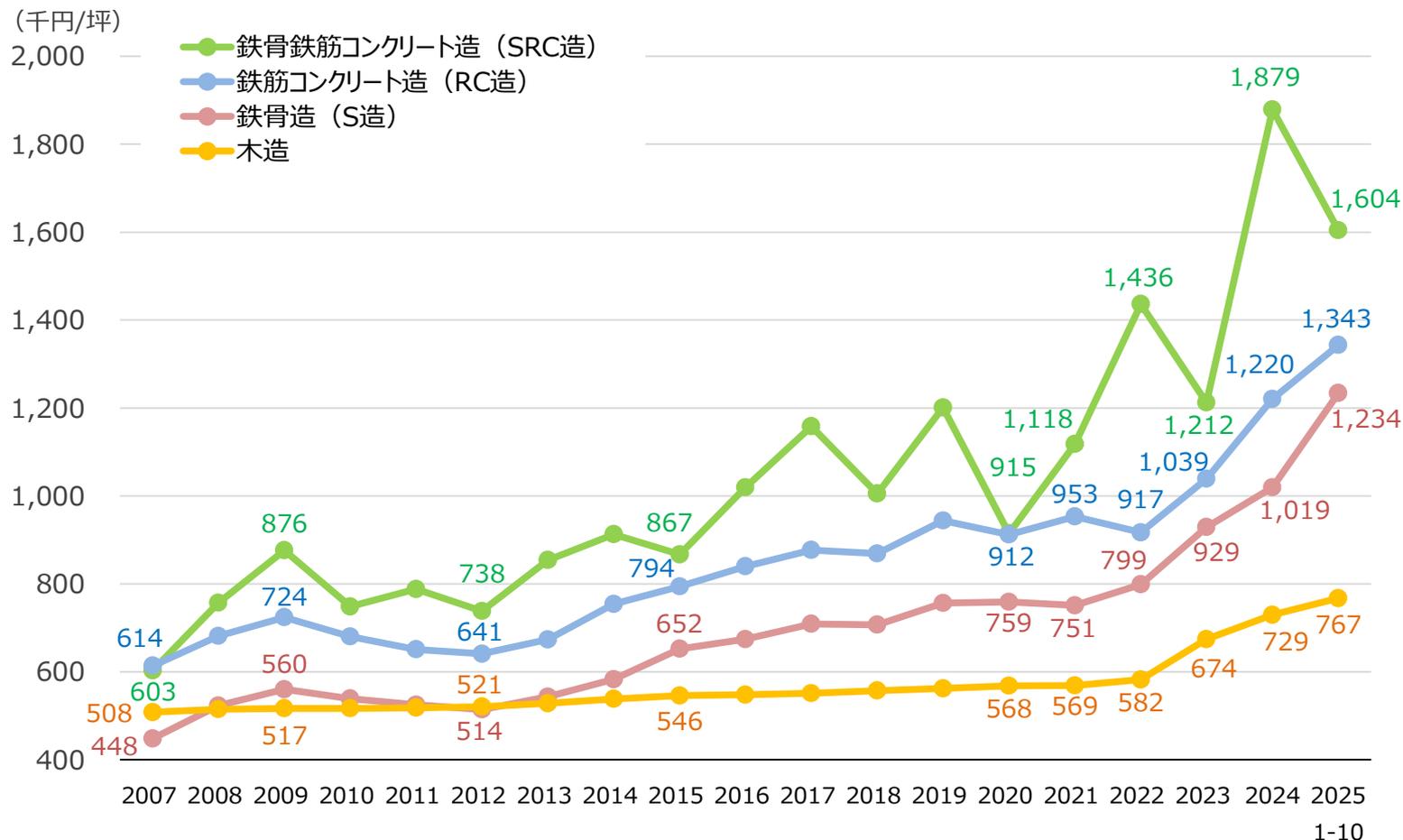
～鋼材価格は高水準、木材価格は横ばい～



*1 異形棒鋼 (SD295 D16)
 *2 H形鋼 (ss400 200×100×5.5×8mm)
 *3 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 パラ)
 *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

**鋼材価格は、工事停滞などによる需要低迷を背景に、足元やや低下傾向であるものの、高水準は継続。
 木材価格は、横ばいでの推移が継続しており、コンクリート、セメント価格は高止まりとなっている。**

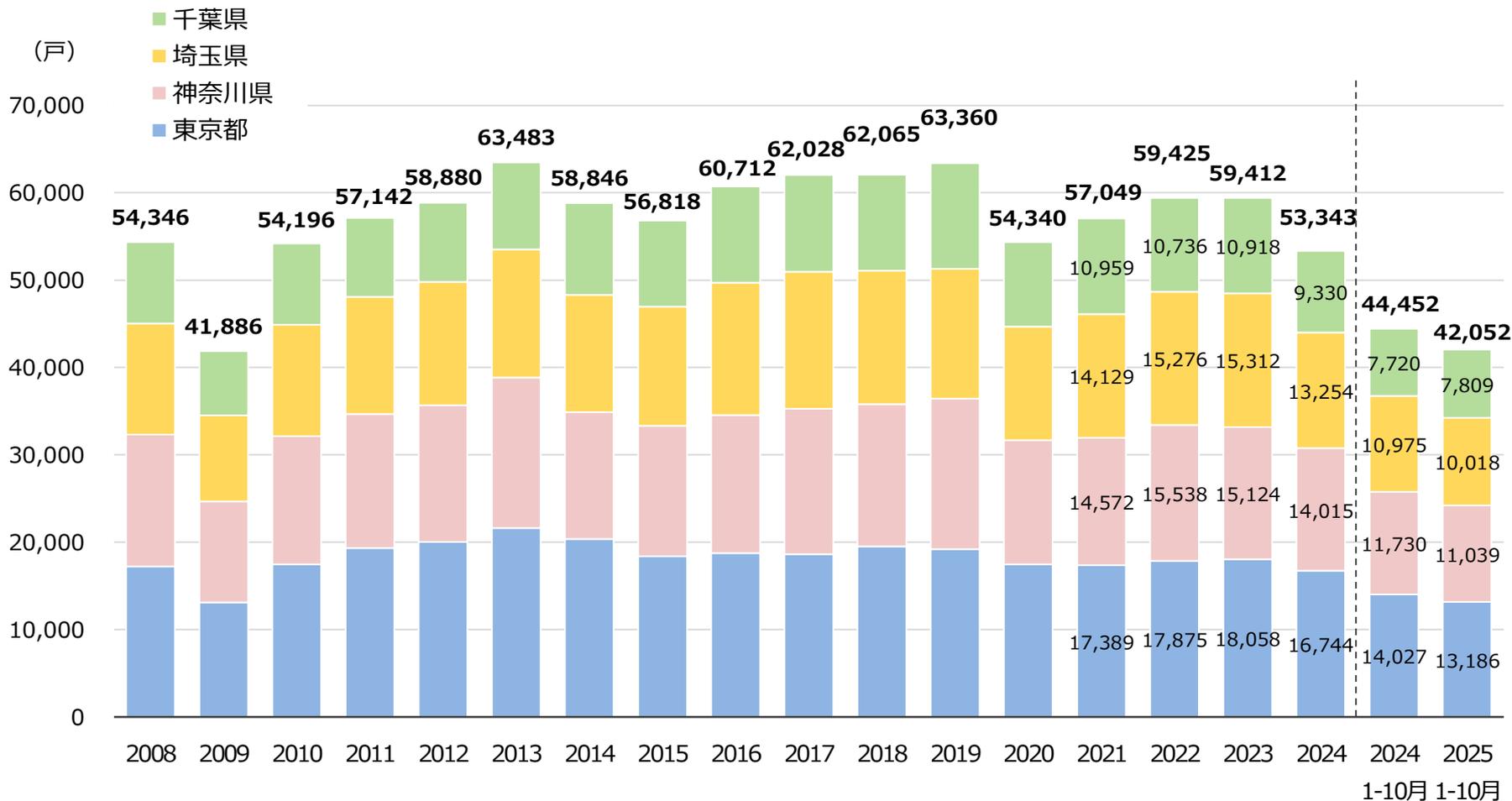
～SRC造の建築費は高水準、その他建築費は上昇継続～



* 2007年～2024年の数値は12か月平均値、2025年の数値は2025年1月～10月の平均値
出所：国土交通省「建築着工統計」より当社作成

資材価格や労務費等各費用の高騰を背景に、SRC造の建築費は高水準、RC造・木造の建築費は上昇継続。

～昨年引き続き、着工数は減少傾向～

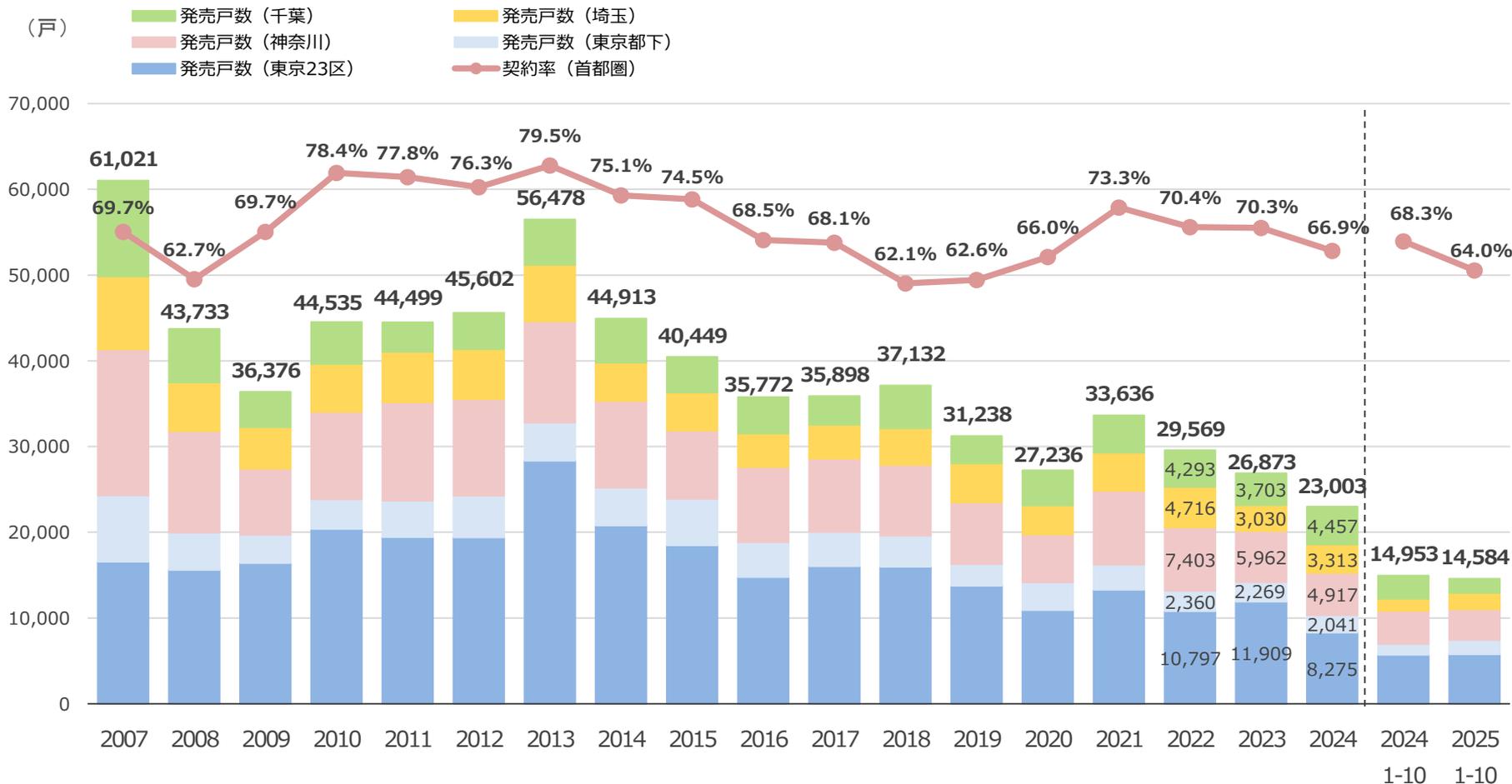


出所：国土交通省「住宅着工統計」より当社作成

2023年以降減少傾向が続いており、2025年1月～10月の新設住宅着工件数は42,052戸（前年同期比5.4%減）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）

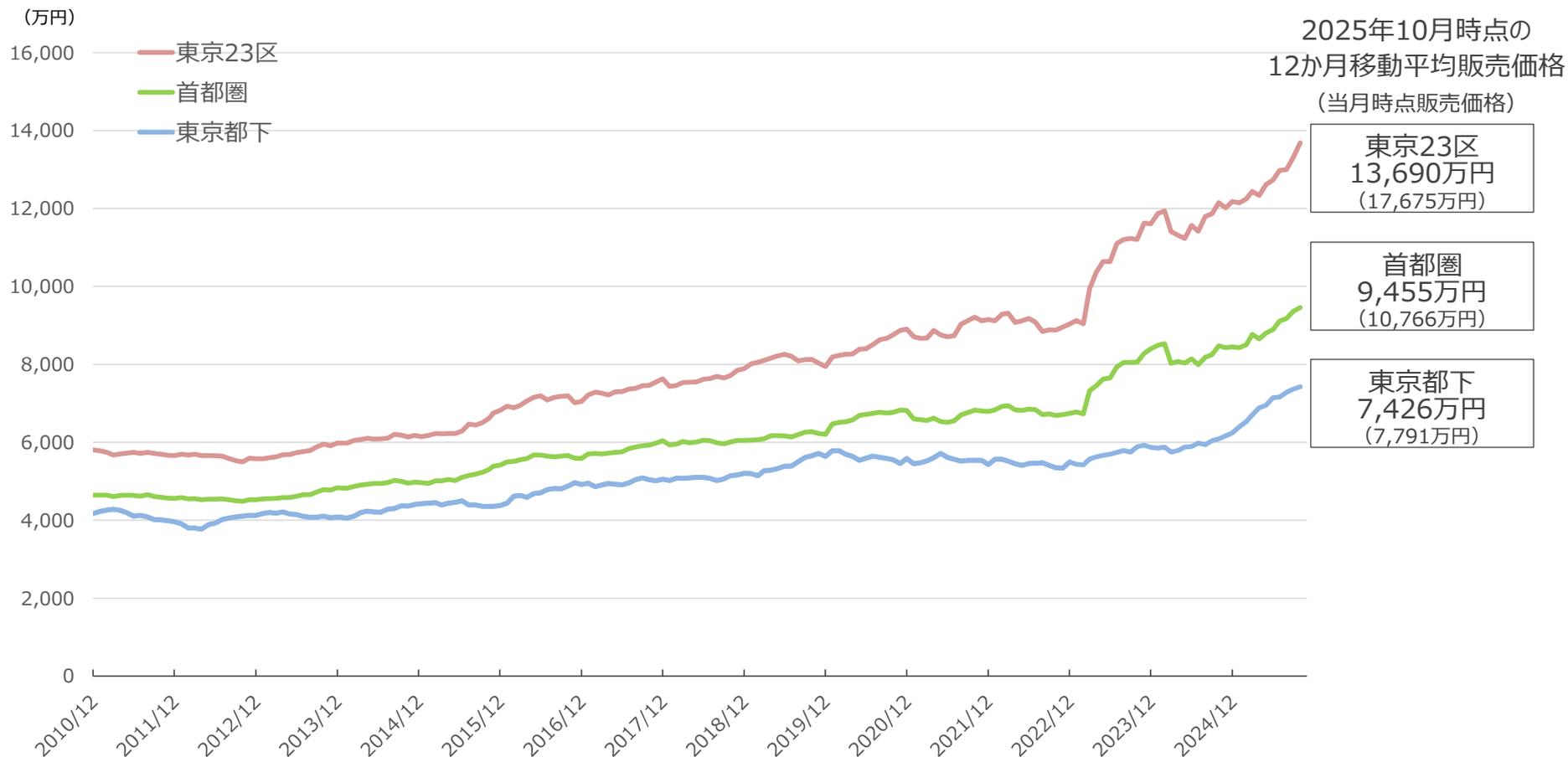
～発売戸数は過去最低を記録した2024年を下回るペース～



* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
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

**建築費高騰等を背景にデベロッパーが採算性の観点で供給を抑制しており、
2025年1月～10月の新規発売戸数は14,584戸（前年同期比2.5%減）と、過去最低を記録した前年を下回るペースで推移。**

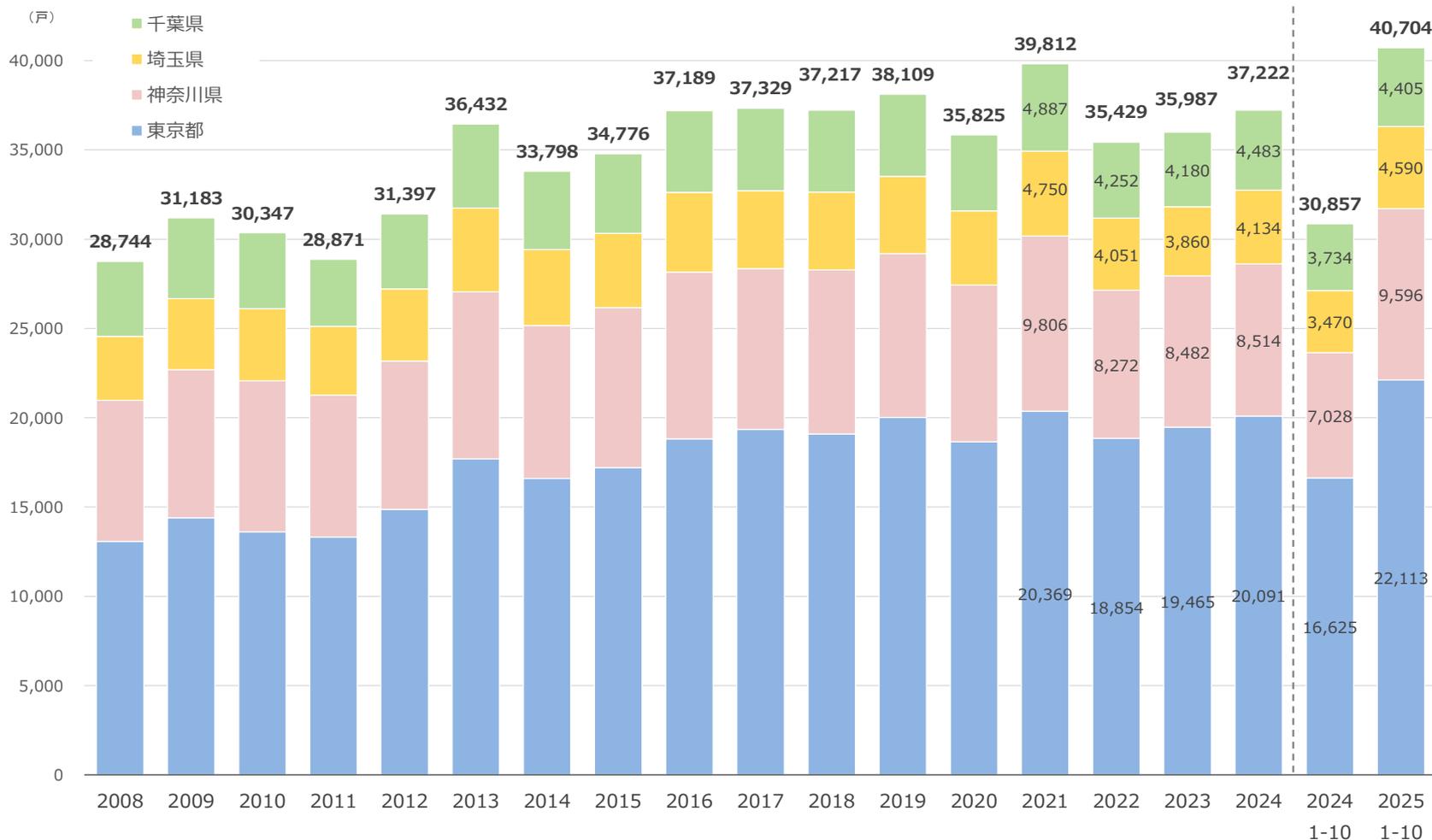
～販売価格は上昇継続～



* 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：不動産経済研究所「マンション市場動向」より当社作成

**東京23区における2025年10月時点の12か月移動平均販売価格は13,690万円。
 供給数の減少や高騰した建築費の価格転嫁などを背景に販売価格が押し上げられており、上昇傾向は継続。**

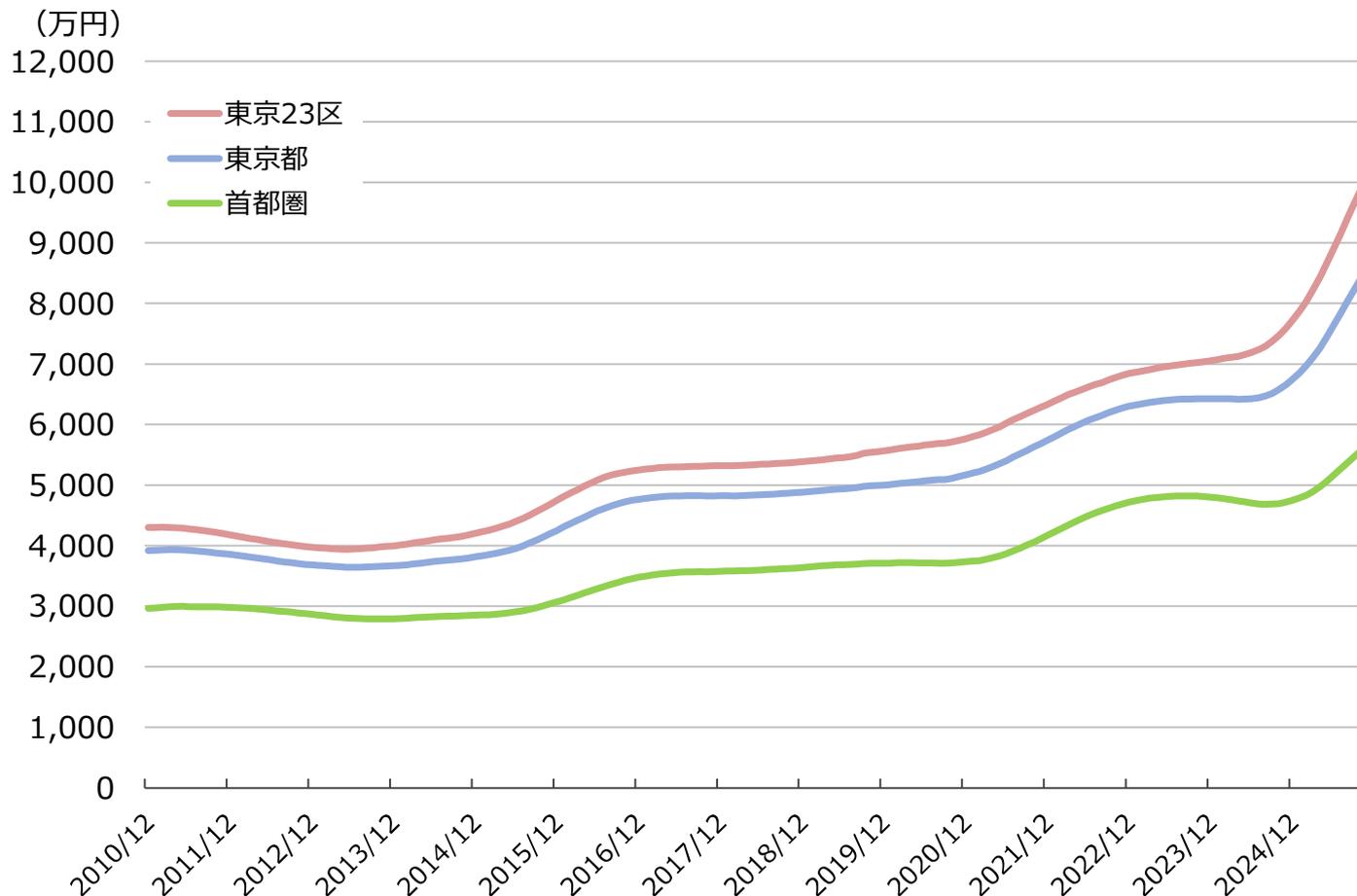
～成約戸数は、前年同期比31.9%増の40,704戸～



* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
出所：公益財団法人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

2025年1月～10月の成約戸数は 40,704戸（前年同期比31.9%増）。
新築マンションの供給減少や価格上昇を背景に、実需・投資両面で中古マンション需要が高まっている。

～東京23区の平均販売価格は9,877万円と過去最高を更新～



2025年10月時点の
12か月移動平均販売価格
(当月時点販売価格)

東京23区 9,877万円 (11,183万円)
東京都 8,412万円 (9,478万円)
首都圏 5,565万円 (6,115万円)

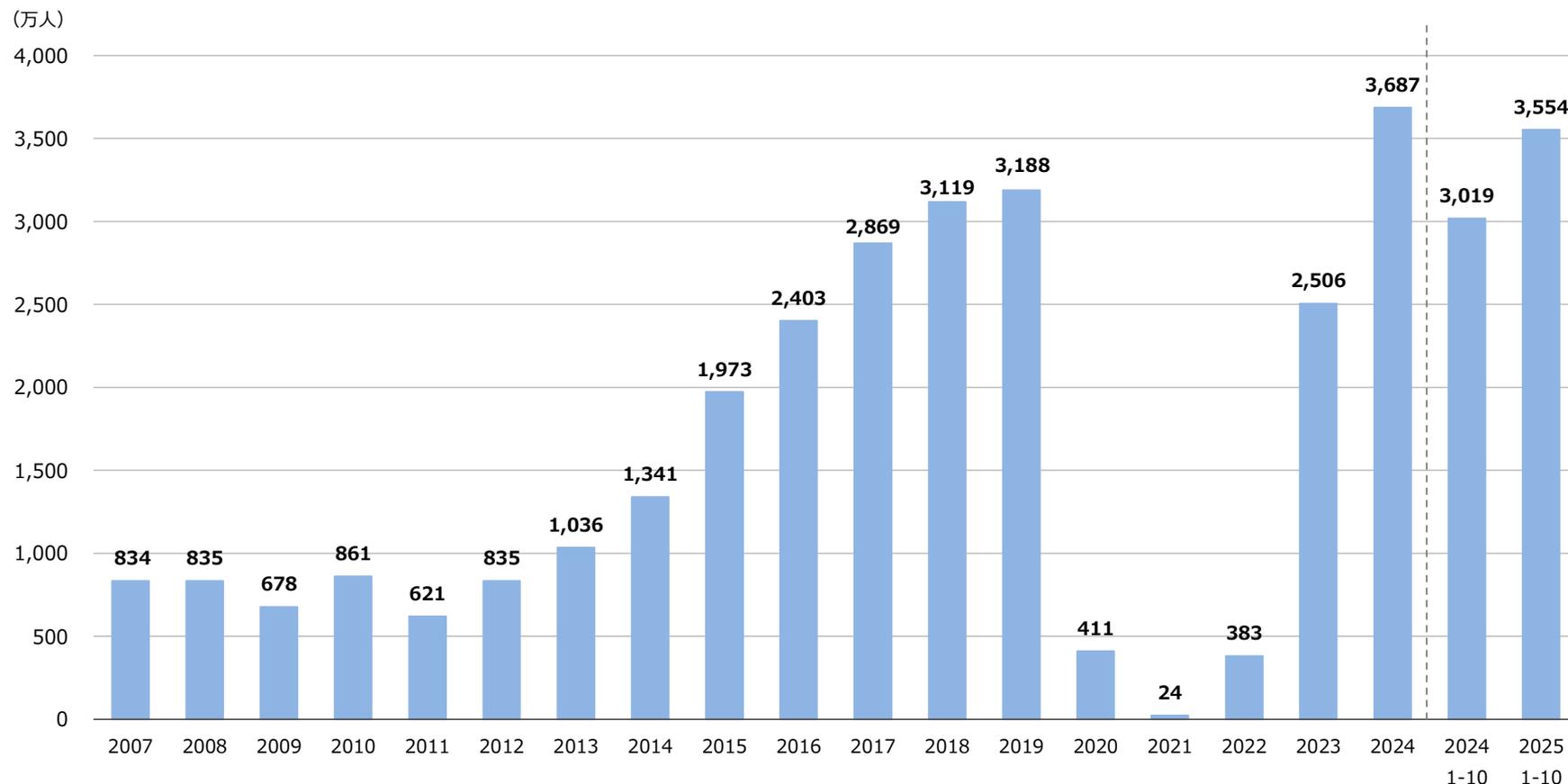
* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

* 12か月移動平均グラフ

出所：東京カンテイ「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区における2025年10月時点の12か月移動平均販売価格は9,877万円となり、過去最高を更新。
新築マンションの供給減や価格高騰等により、中古マンションへの需要シフトは強まっており、平均価格の上昇は継続。**

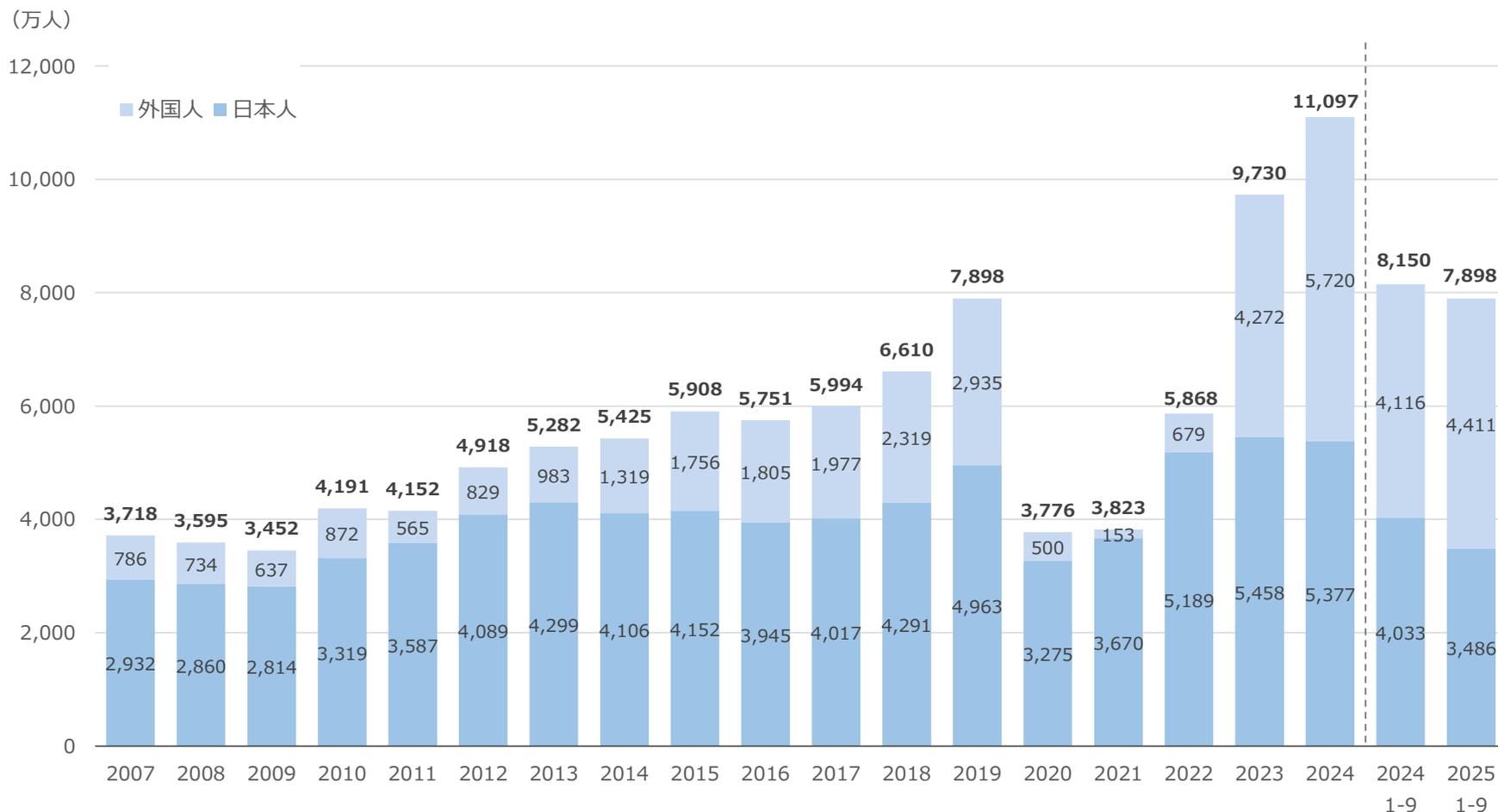
～過去最高を記録した2024年を上回るペースで推移～



* 2025年8月までは確定値、9月、10月は速報値
出所：日本政府観光局「訪日外客数の動向」より当社作成

2025年1月～10月の訪日外国人数は3,554万人（前年同期比15.1%増）と、過去最高を更新した2024年を上回るペースで推移している。

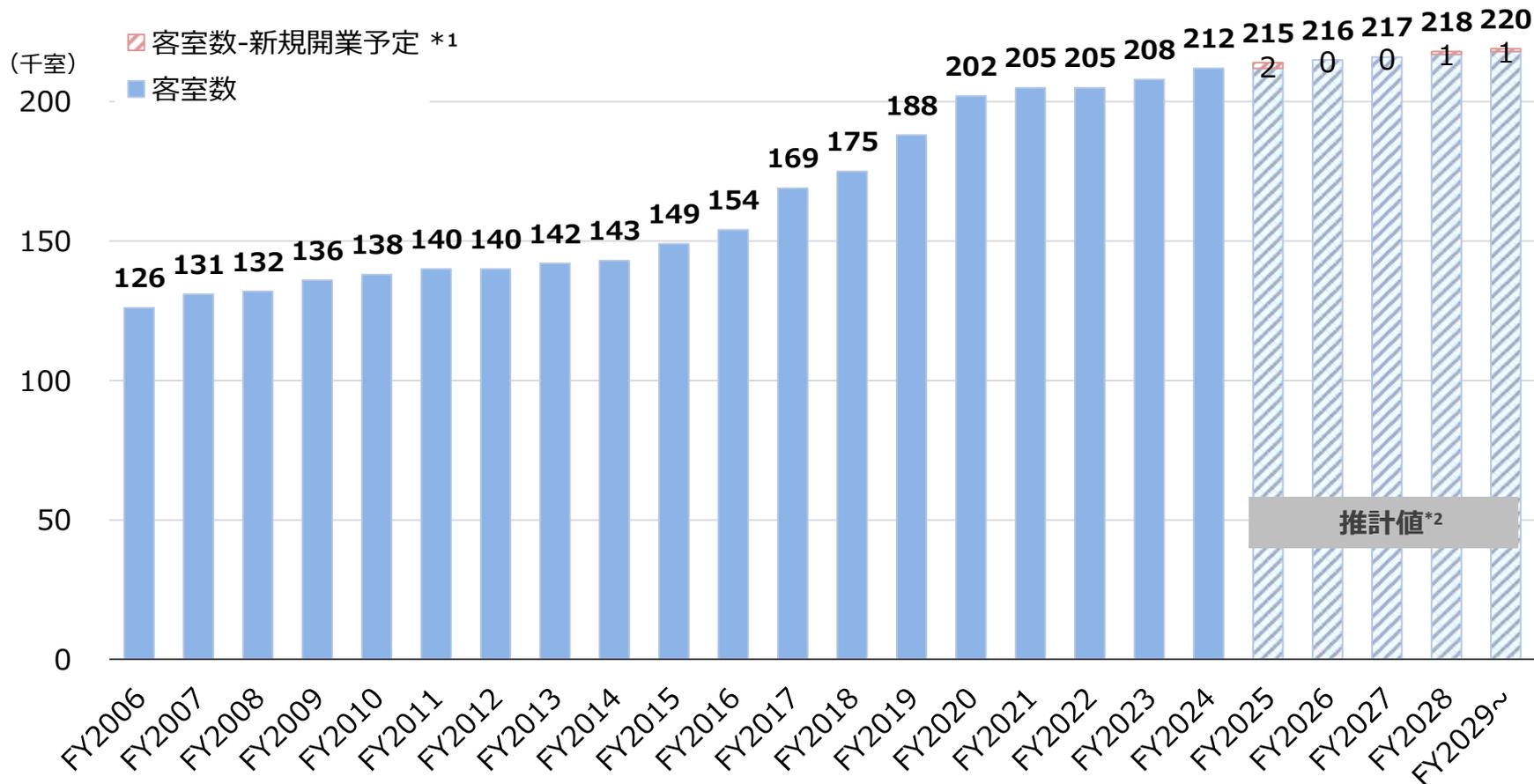
～日本人宿泊者数は減少、外国人宿泊者数は増加～



出所：国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

2025年1月～9月の東京都の延べ宿泊者数は7,898万人（前年同期比3.1%減）。
客室単価上昇により国内旅行者が減少しているものの、海外宿泊者は過去最高を記録した昨年を上回るペースで増加。

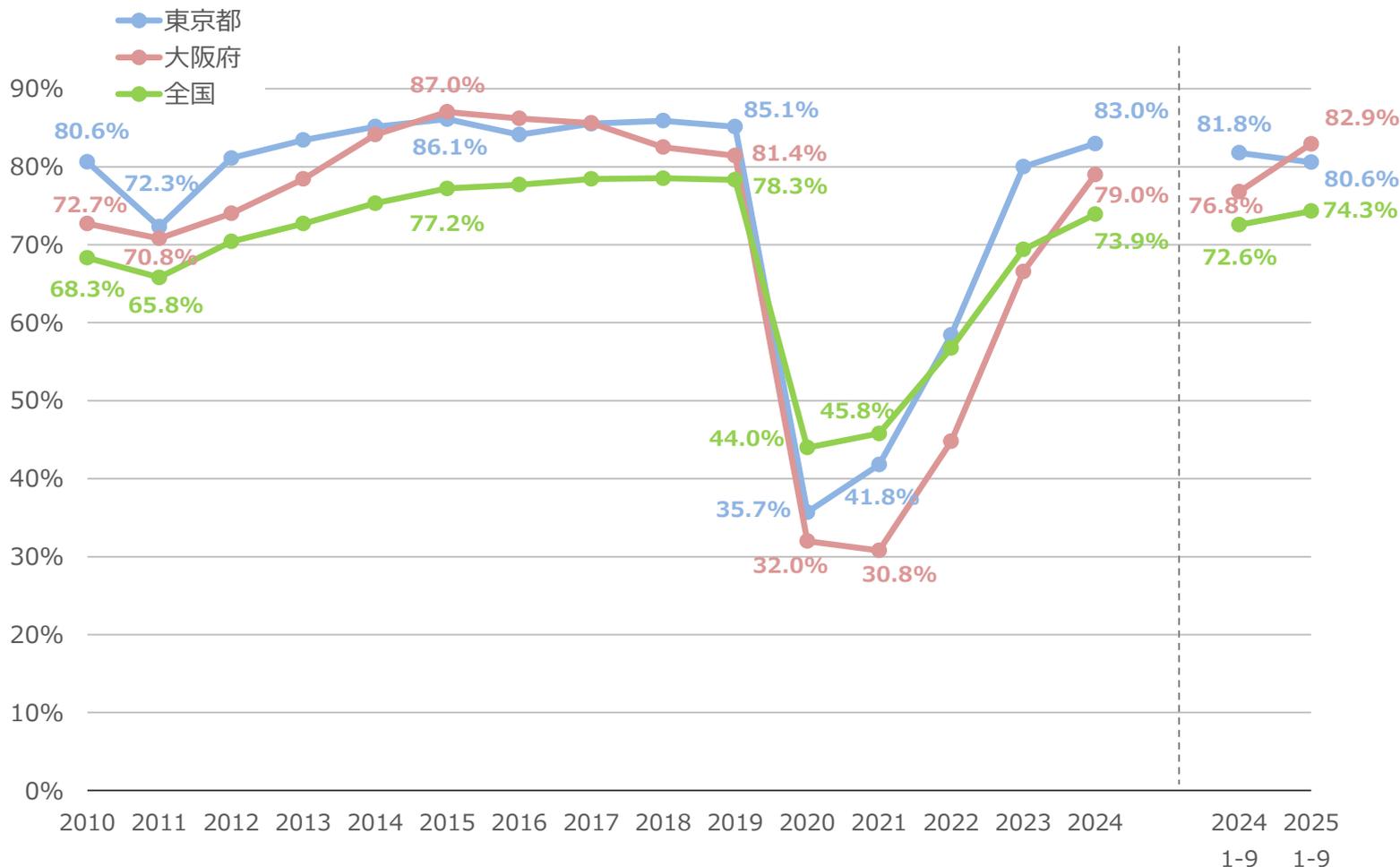
～東京都の客室数ストックは、緩やかな増加に留まる～



*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「HOTERES」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

東京都の客室数ストックはほぼ横ばいで推移。
インバウンドによるファミリー利用の増加に伴い、都市部では居住性の高いアパートメントタイプの開発・コンバージョンが拡大している。

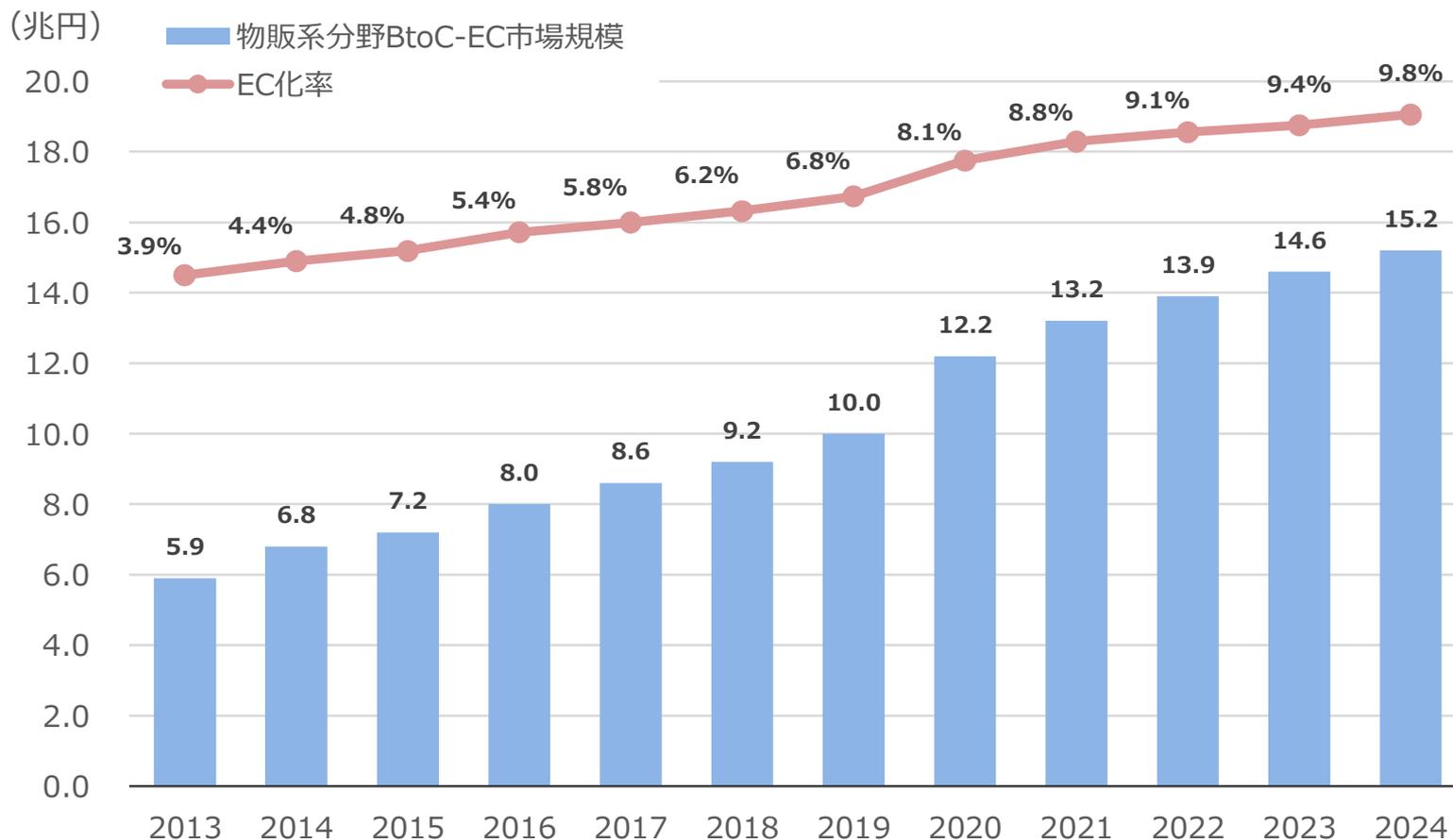
～東京都の平均稼働率は80.6%と全国水準を上回って推移～



出所：国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

**東京都の2025年1月～9月の平均稼働率は80.6%（前年同期比1.2ポイント低下）。
堅調なインバウンド需要がホテル市場を牽引し、全国のビジネスホテルの平均稼働率は高水準での推移が続いている。**

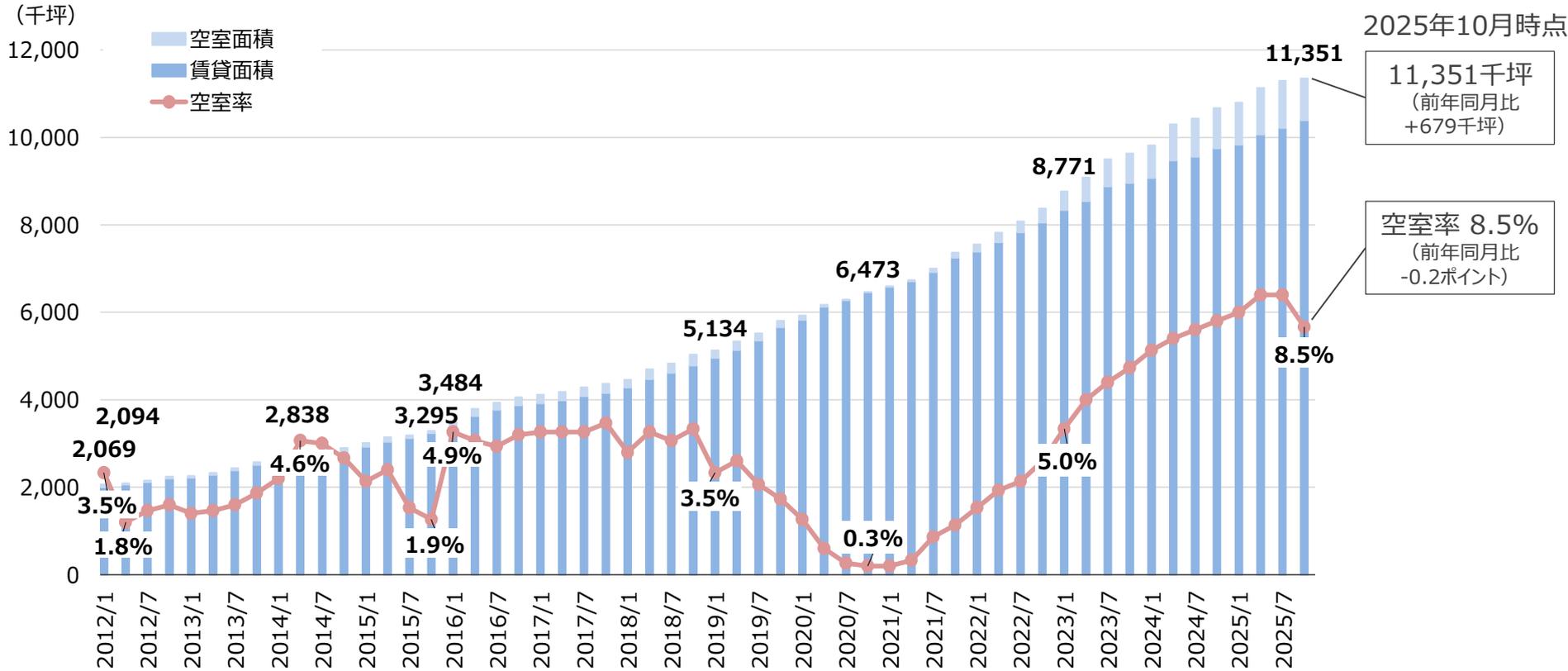
～EC市場規模の拡大傾向は継続～



出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査」をもとに当社作成

2024年の物販系分野のBtoC-EC市場規模は15.2兆（前年比3.7%増）。
世界のEC化率が20%まで拡大するなか、国内のEC化率は9.8%にとどまり、さらなる国内EC市場の拡大が期待される。

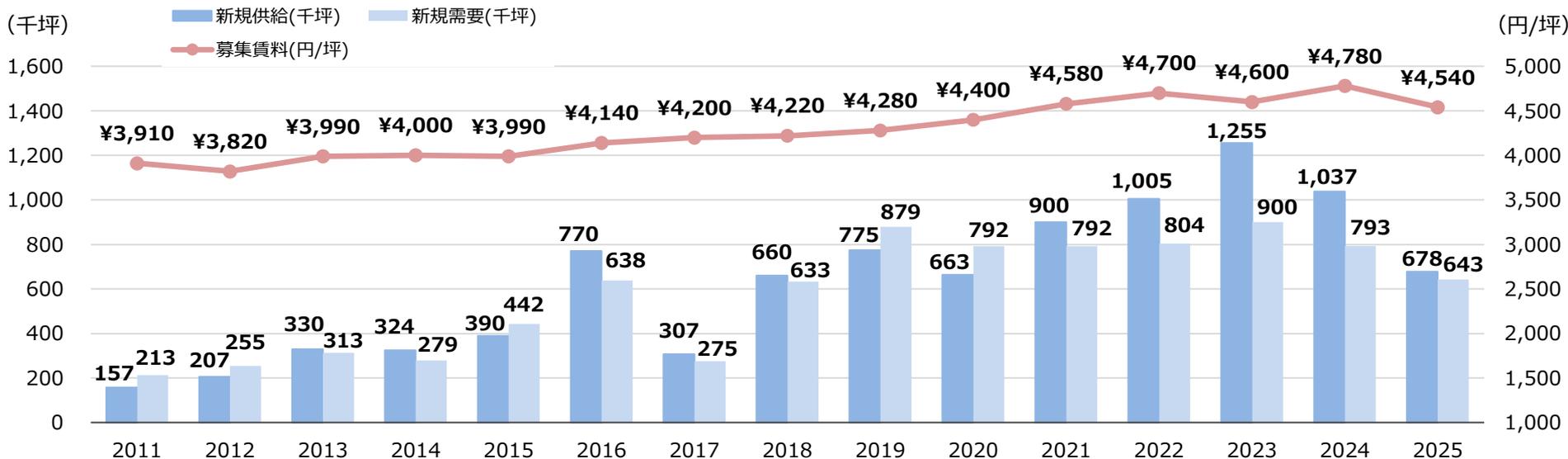
～2025年10月時点の賃貸物流施設ストックは1,135万坪～



* 首都圏：茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県
 * 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
 調査物件数：772物件（2025年10月時点）
 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

**賃貸物流施設ストックは引き続き拡大しており、2025年10月時点で過去最大の1,135万坪。
 底堅い需要がみられるものの、郊外部ではリーシングに苦戦している物件も多く、首都圏全体は空室率は高水準となっている。**

～前年に比べ需給は改善～



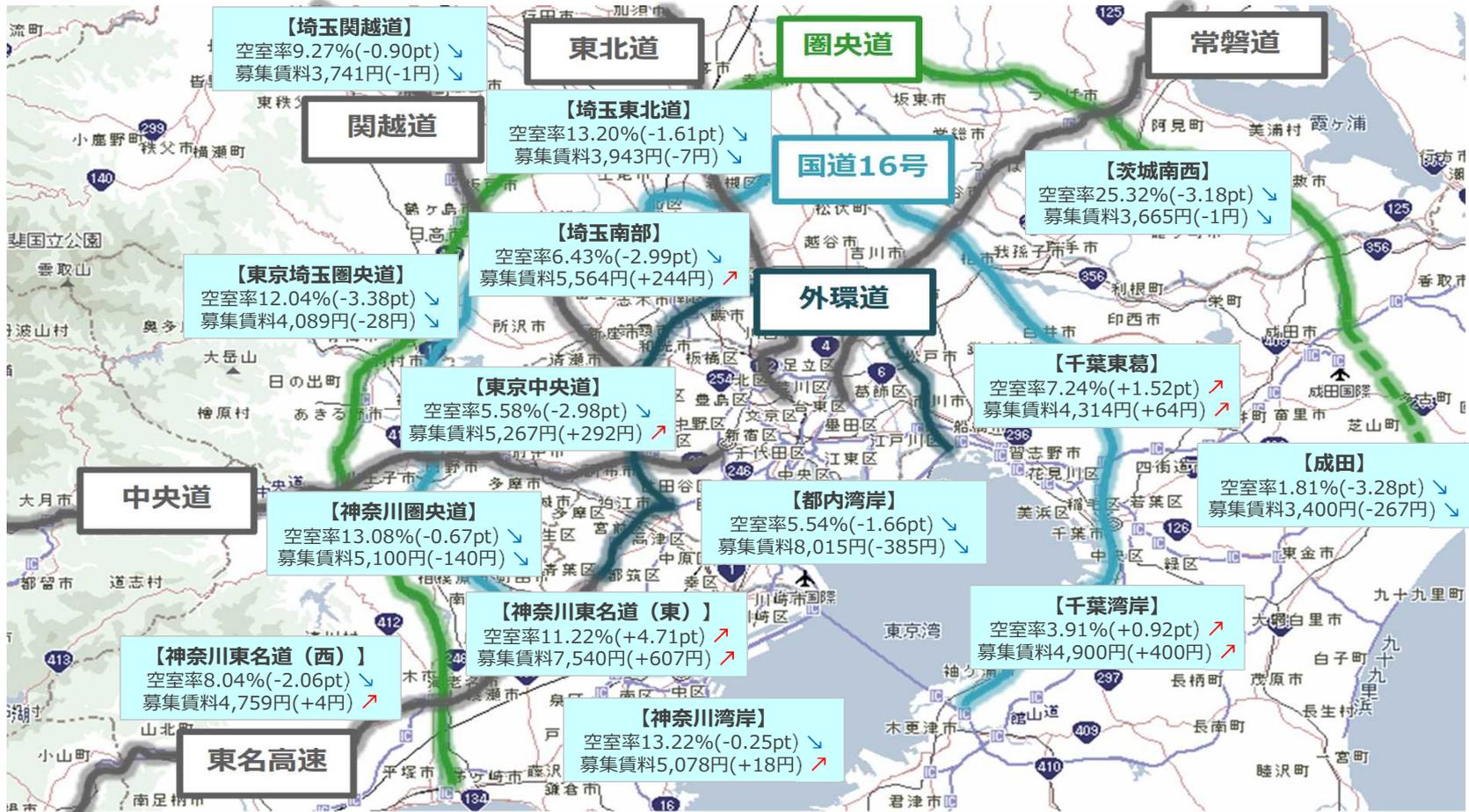
需給バランス

	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10月	2023年11月 ～ 2024年10月	2024年11月 ～ 2025年10月
新規供給①	157	207	330	324	390	770	307	660	775	663	900	1,005	1,255	1,037	678
新規需要②	213	255	313	279	442	638	275	633	879	792	792	804	900	793	643
②÷①	136%	123%	95%	86%	113%	83%	90%	96%	113%	119%	88%	80%	72%	76%	95%

* 首都圏：茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県
 * 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
 調査物件数：772物件（2025年10月時点）、2010年～2024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

需給緩和や建築費高騰の影響で新規開発が徐々に抑制されている一方で、需要も底堅いことから需給は前年に比べて改善。2025年10月時点の募集賃料は4,540円/坪とやや低下。

～エリアによって空室率・賃料に差が見られる～



* 空室率は2025年9月末時点 () 内は2025年3月末比を記載
 * 募集賃料は2025年9月末時点、平均坪単価を記載 () 内は2025年3月末比を記載

首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県を中心とする地域
 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」

2025年9月末時点での首都圏全体の空室率は9.87% (前年同期比0.73ポイント増)。
都心部では需給改善が進んでいるが、郊外部では空室期間が長期化している物件も多く、エリアによって動向に差がみられる。



- IRに関するお問い合わせ先 -

経営企画本部 IR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。