

別冊

2024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

2025年1月10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	• 建築費坪単価	- P31
• 上場企業等の不動産取引額	- P8	• 主要建材価格	- 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
• イールドギャップ	- 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
• 不動産ファンドの待機資金（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～

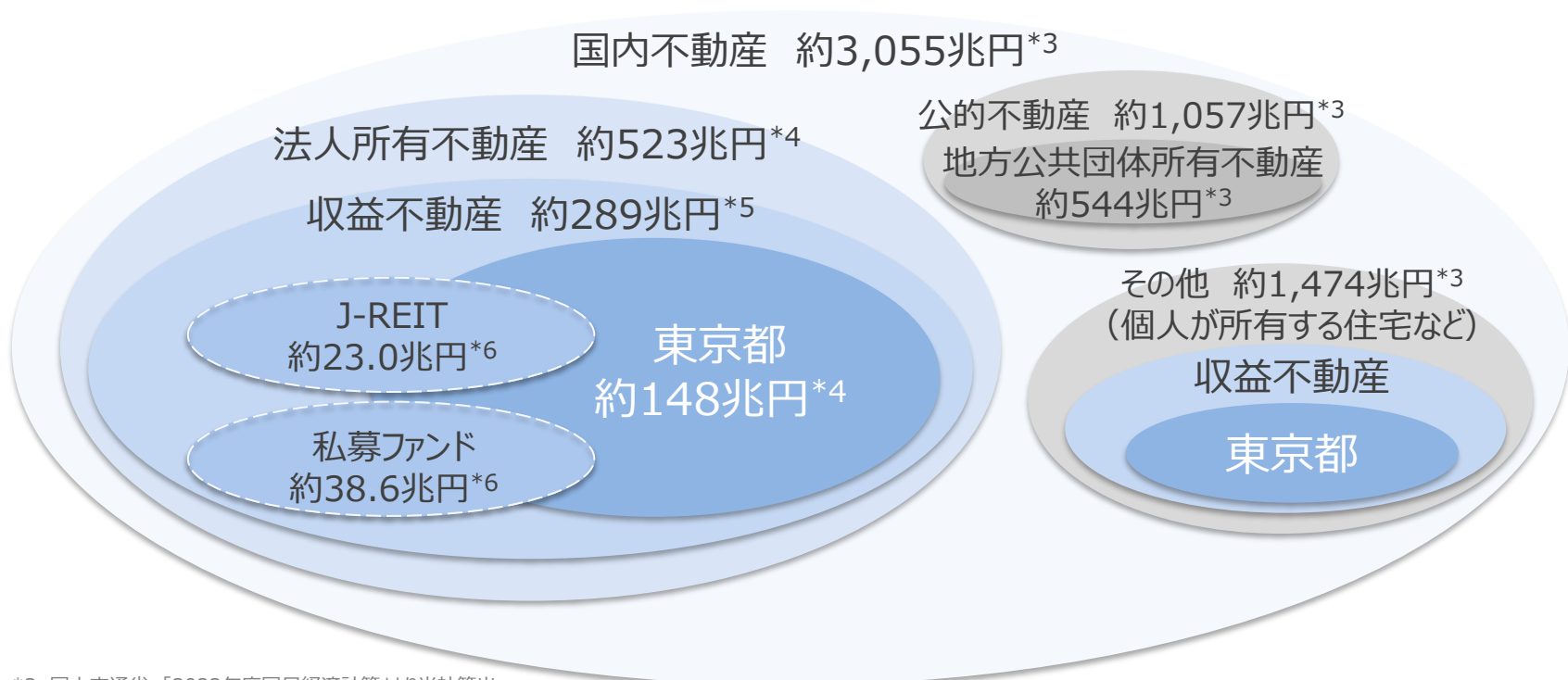
東京都 一棟オフィスビル・マンション 約16万棟

オフィスビル・店舗等 81,034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5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（平成25年）3月）より「賃貸マンション」の棟数



*3 国土交通省「2022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（2023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 2024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

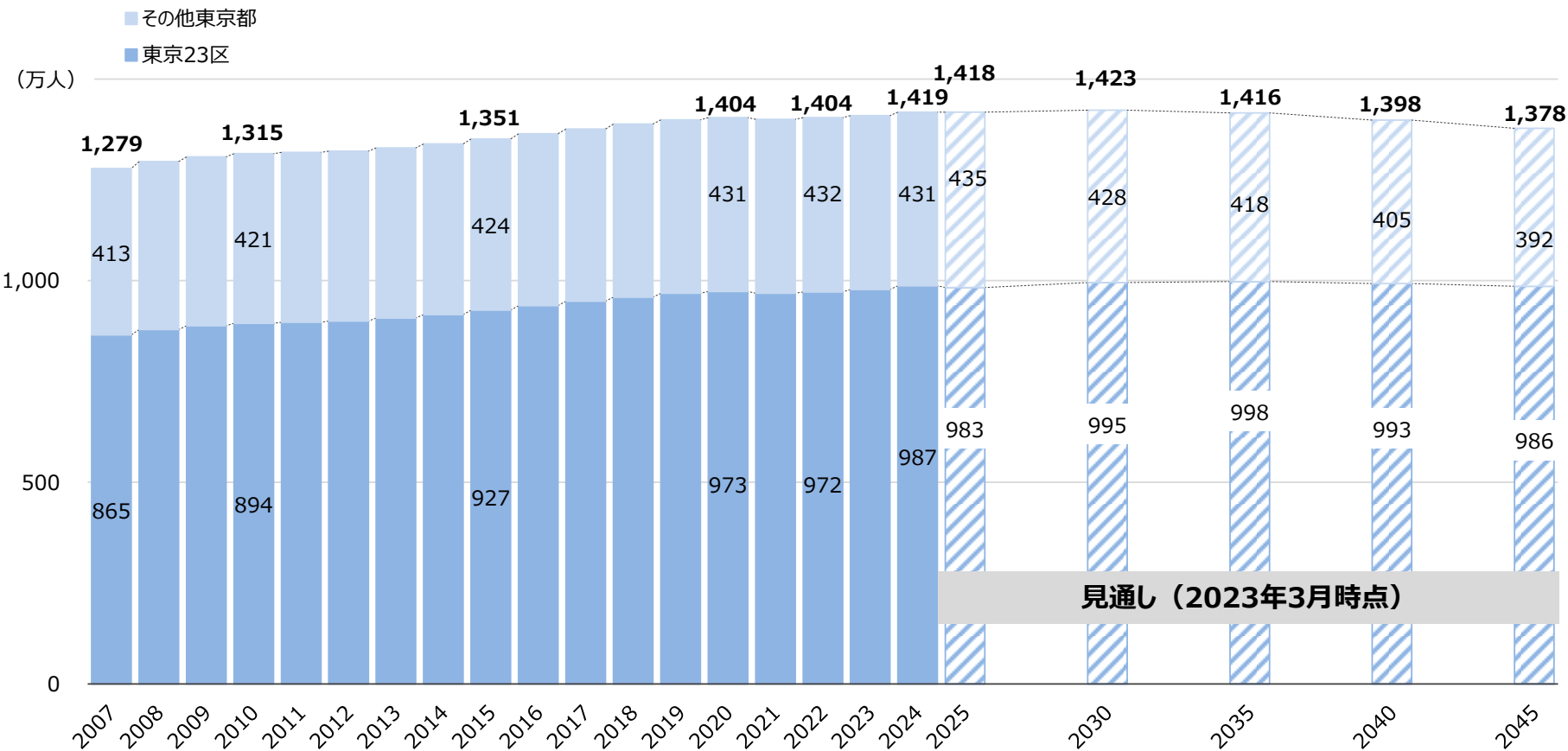


市場占有率わずか 約1%で

トーセイの売上は **1,000** 億円を達成

2024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～

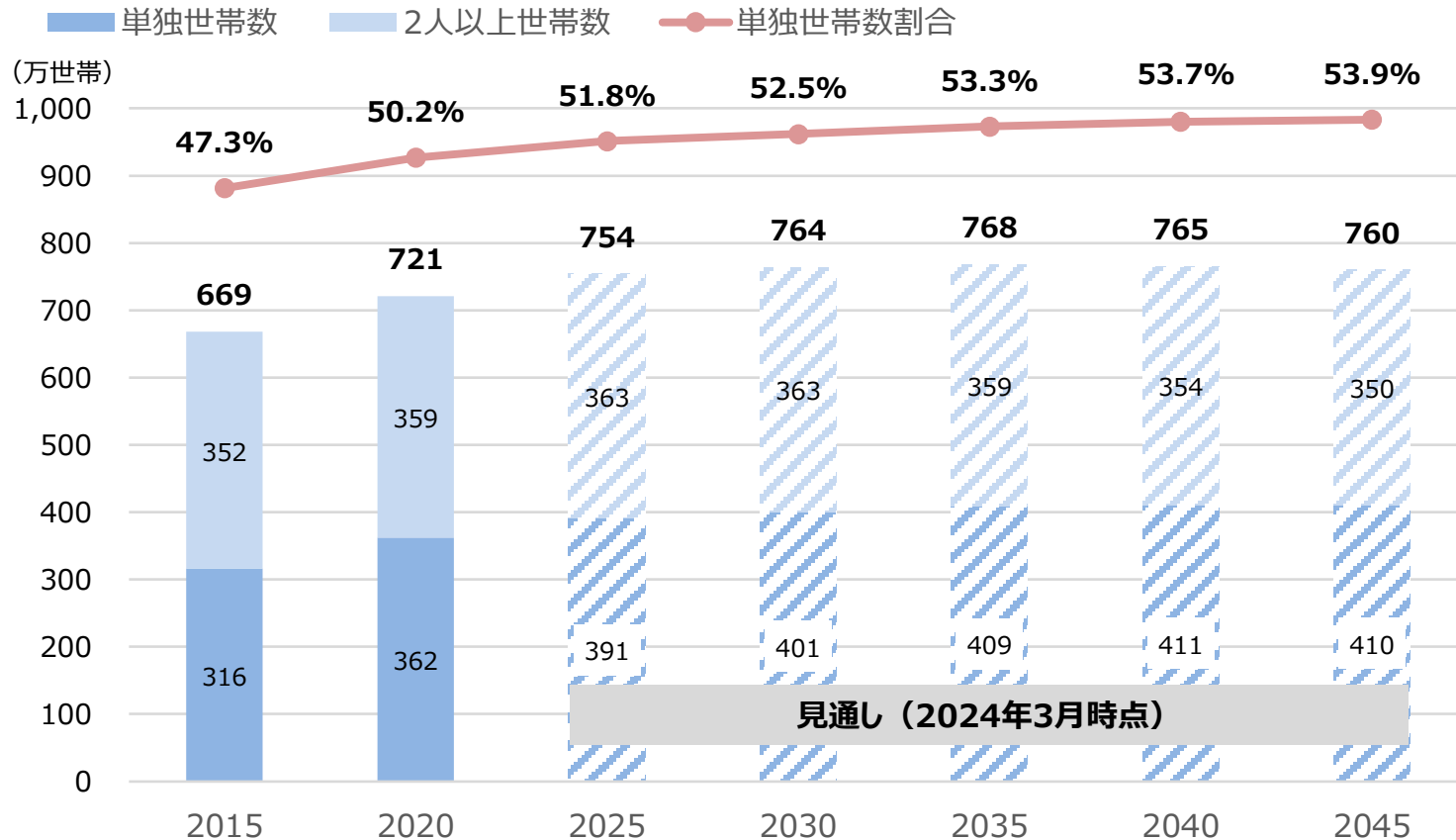


見通し (2023年3月時点)

*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

主に東京23区への人口流入により、東京都の人口増加は続いており、2024年10月の東京都の人口は1,419万人となった。今後、東京都の人口は2030年までは増加が続き、以降は減少に転じる見込み。

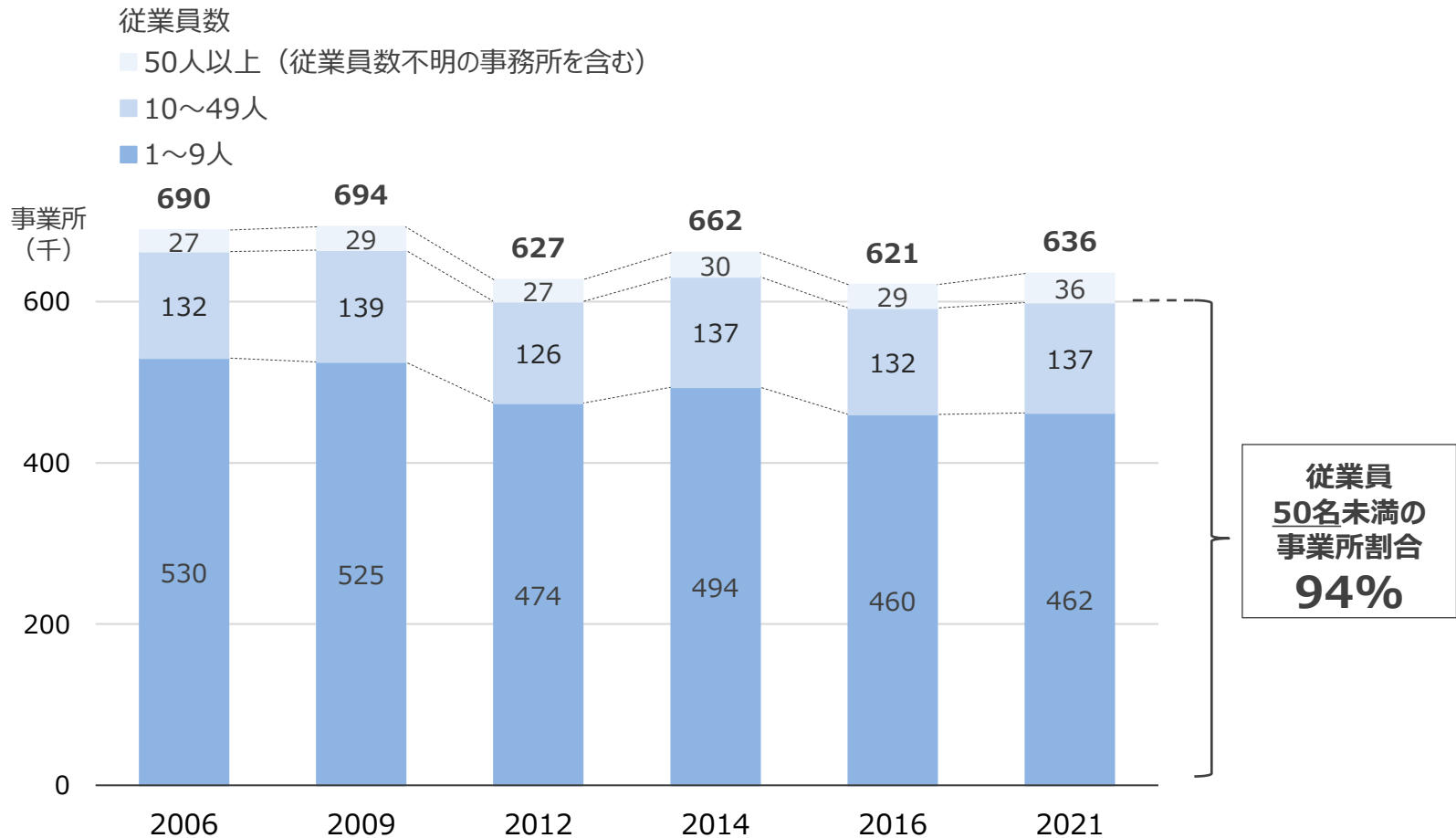
～世帯数は緩やかに上昇、単独世帯の割合は増加傾向～



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。**

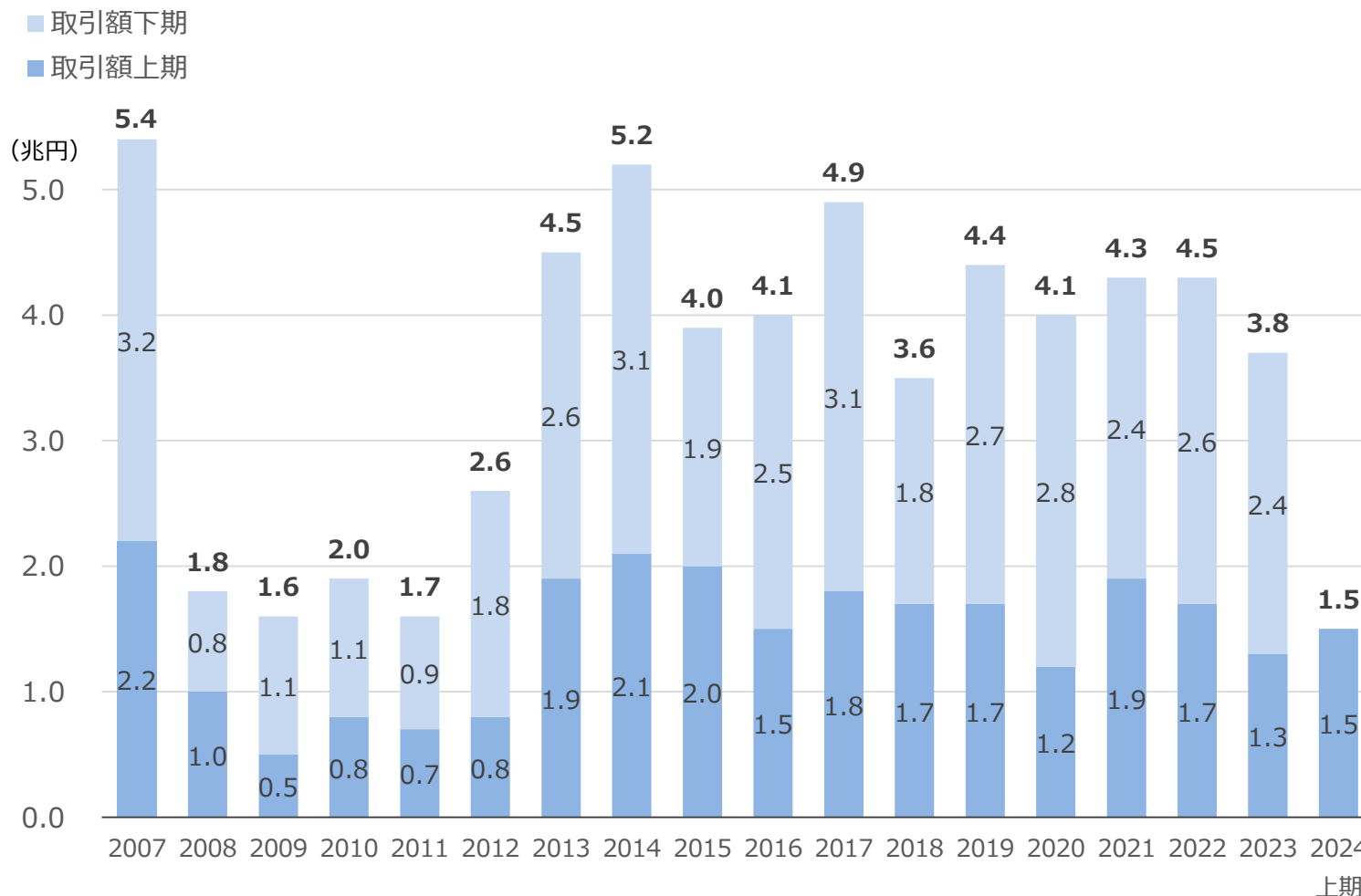
～東京都では従業員50名未満の事業所が94%を占め、中・小型オフィスビルの需要は高い～



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。

～2024年度上期の国内不動産取引額は1.5兆円～

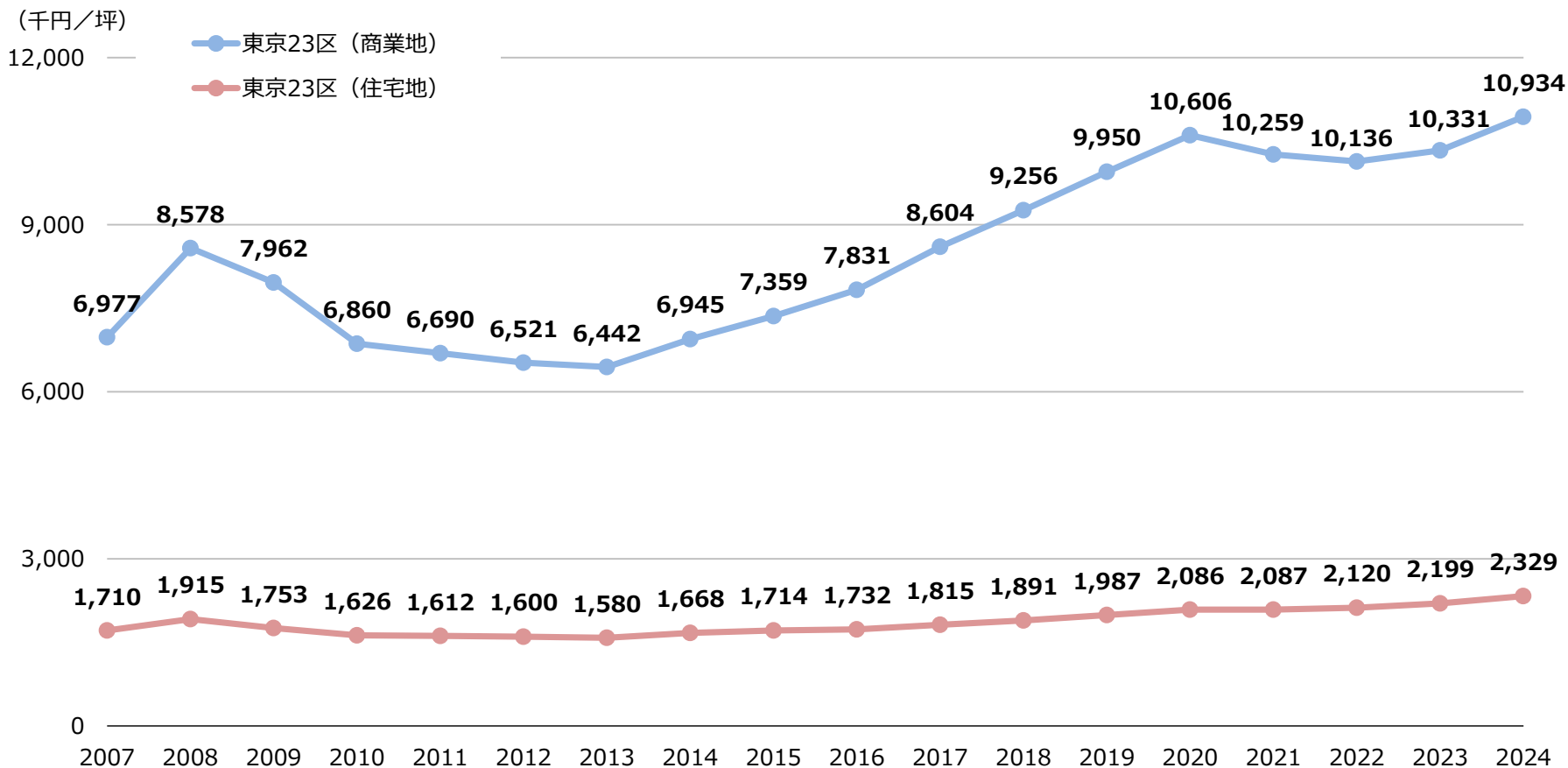


出所：みずほ信託銀行「不動産トピックス」より当社作成

2024年度上期の国内不動産取引額は1.5兆円（前年同期比14.1%増）。

昨年大きく減少した大型取引が回復傾向にあるほか、用途別ではホテル取引額がコロナ禍前水準を大きく上回り過去最高となった。

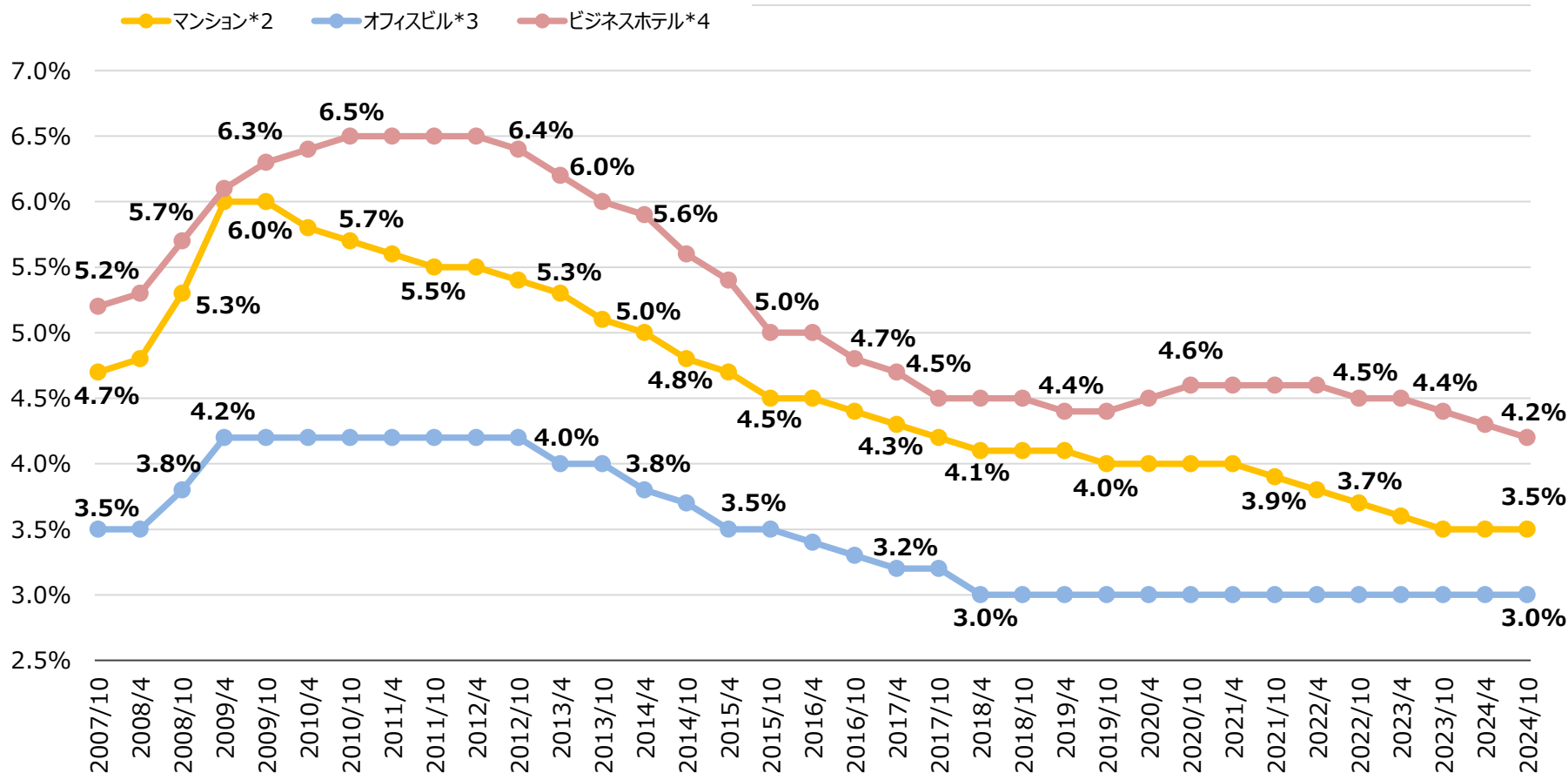
～東京23区の公示地価（商業地・住宅地）は上昇～



*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

コロナ禍の影響により下落していた東京23区の公示価格（商業地）は、2023年に上昇傾向に転じ、2024年にはコロナ禍前水準を上回った。公示地価（住宅地）は引き続き緩やかな上昇傾向。

～ビジネスホテルのキャップレート*1は低下傾向～



*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

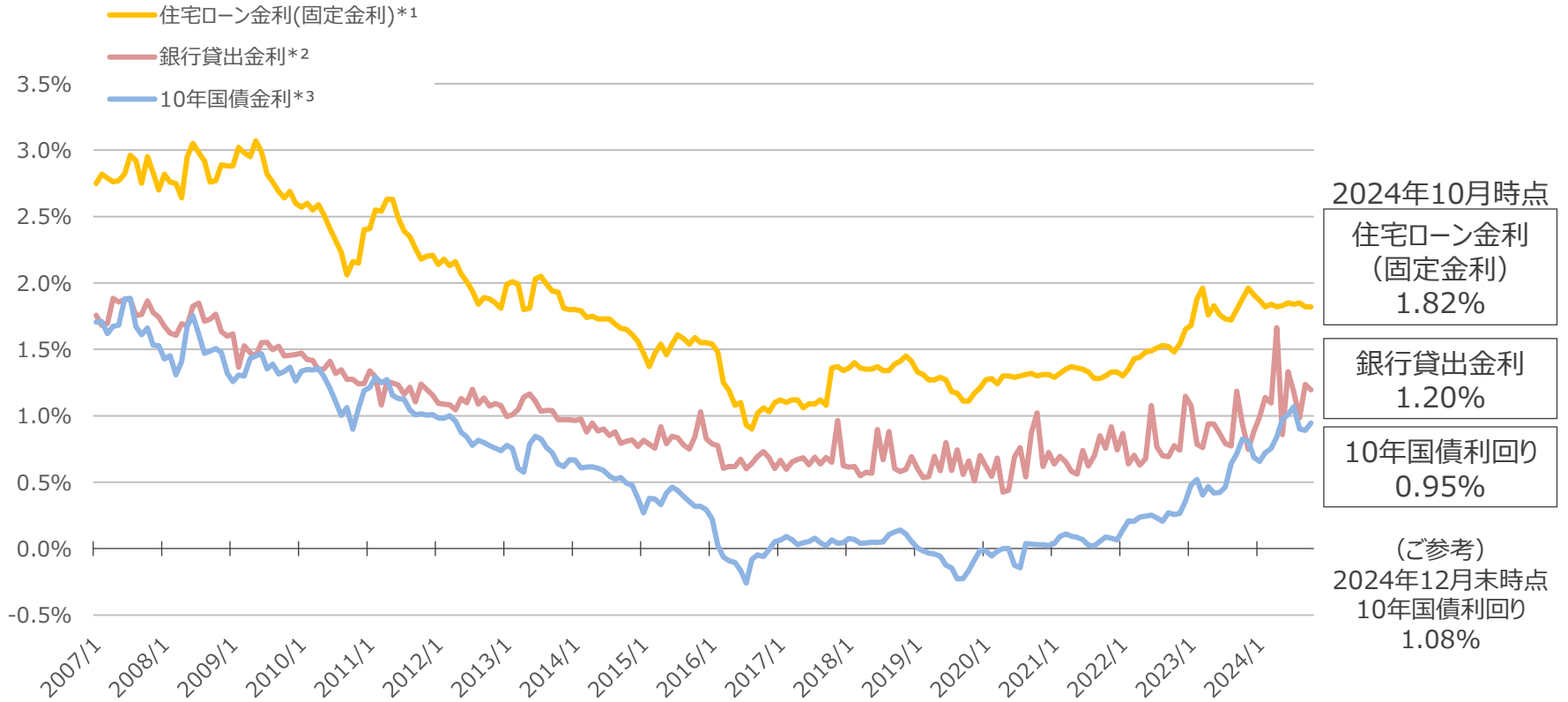
*3 オフィスビル：東京都千代田区丸の内、大手町地区のAクラスビルを想定。想定条件は、最寄駅より徒歩5分以内、築5年未満、延床面積50,000㎡以上、基準階貸室面積1,500㎡以上

*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

オフィスとマンション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。強いインバウンド需要を背景に、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おり、コロナ禍前の2019年を下回る水準となっている。

～日銀の金融政策正常化の影響により10年国債利回りは上昇～



出所：フラット35、日本銀行、財務省データより当社作成

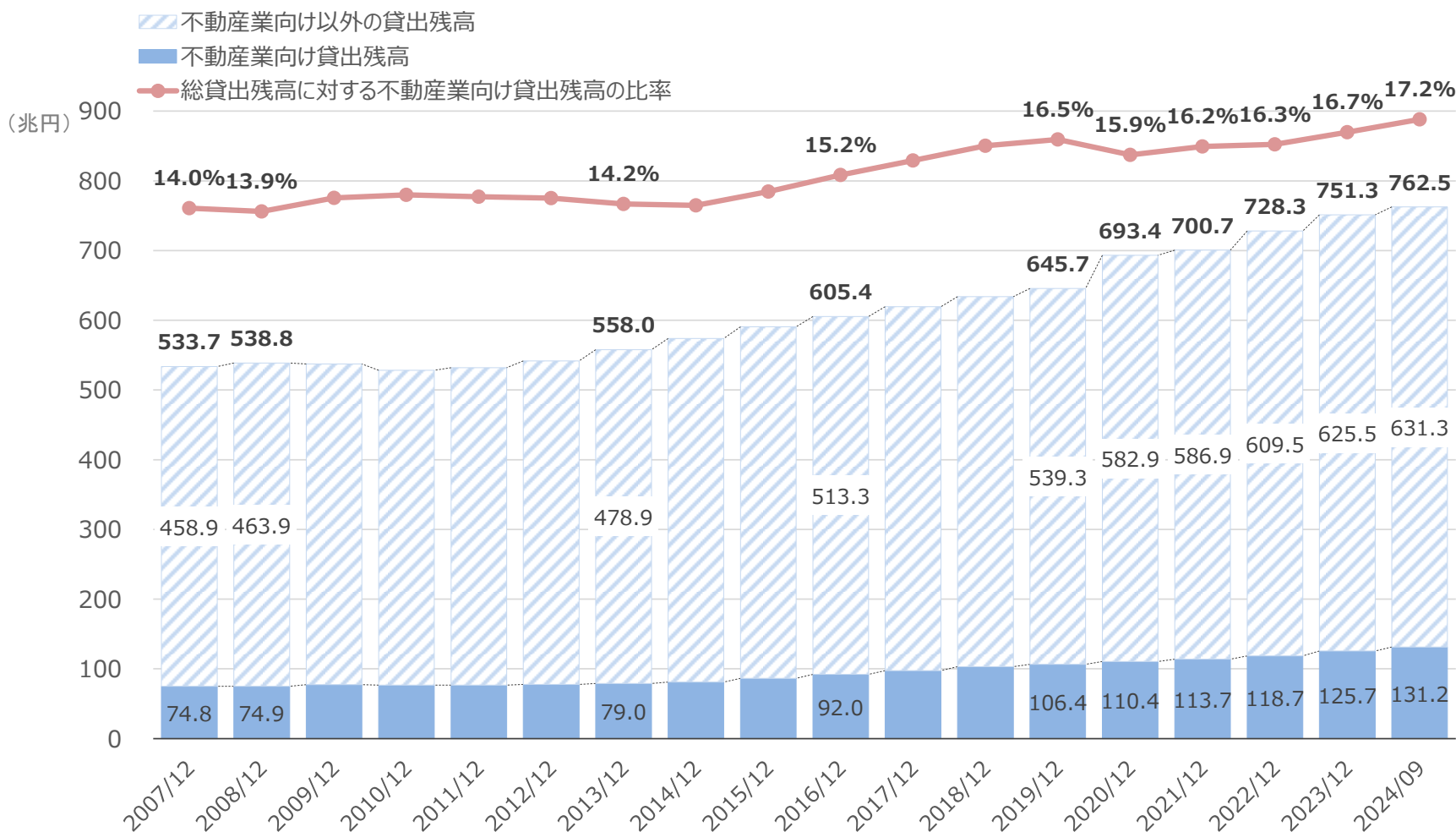
*1 フラット35最低金利 返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合の全期間固定借入金利

*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）

日銀による金融政策正常化に伴い10年国債利回りが上昇し、足元2024年10月末時点の10年国債利回りは0.95%となった。住宅ローン金利のうち、固定金利は足元横ばい推移となっているが、変動金利は0.15%程度上昇している。

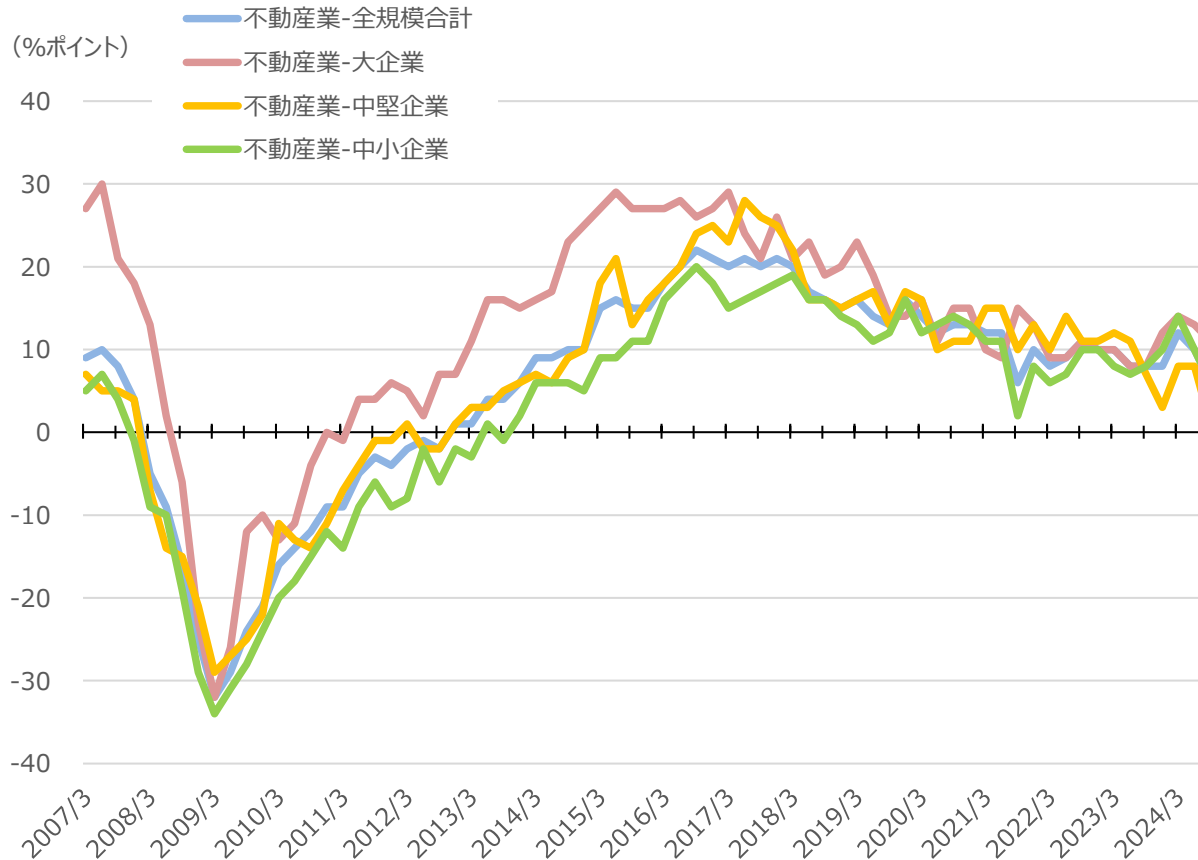
～不動産業向け融資残高の拡大傾向は続いている～



*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

**事業拡大に伴う資金需要の増加などにより、総貸出残高の増加傾向は続いている。
不動産業向け貸出も131.2兆円まで積み上がり、総貸出残高に占める不動産業向け貸出比率は17.2%まで拡大。**

～金融機関の貸出態度は前年から厳格化～



回答企業からみた
金融機関の貸出態度



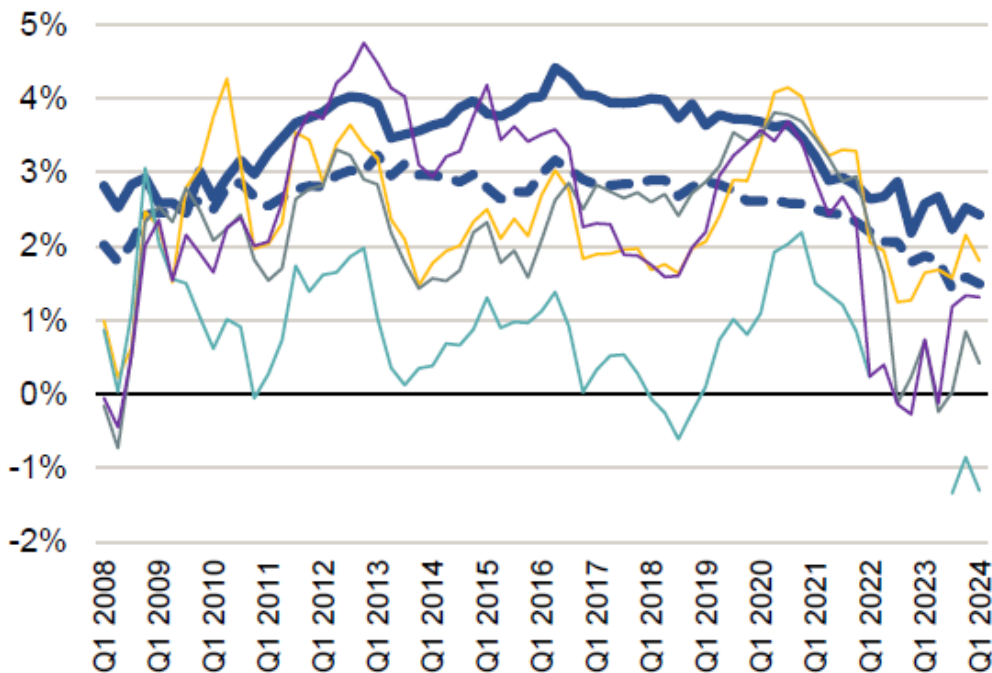
大企業：資本金10億円以上
 中堅企業：資本金1億円以上10億円未満
 中小企業：資本金2千万円以上1億円未満

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

金融機関の貸出態度判断DIはプラス圏内で推移しているものの、金利上昇を受けて全事業規模において低下した。

～長期金利上昇に伴い、日本のイールドギャップ*1は縮小傾向～

<イールドギャップ>



<各国長期金利>

	2023.3 時点	2024.3 時点	2024.12 時点
東京			
日本	0.32%	0.73%	1.08%
ニューヨーク			
米国	3.47%	4.21%	4.57%
東京グレードA*2			
シドニー			
オーストラリア	3.33%	4.00%	4.37%
ロンドン			
イギリス	3.49%	3.94%	4.57%
香港			
香港	3.70%	3.70%	3.74%

出所：Investing.com

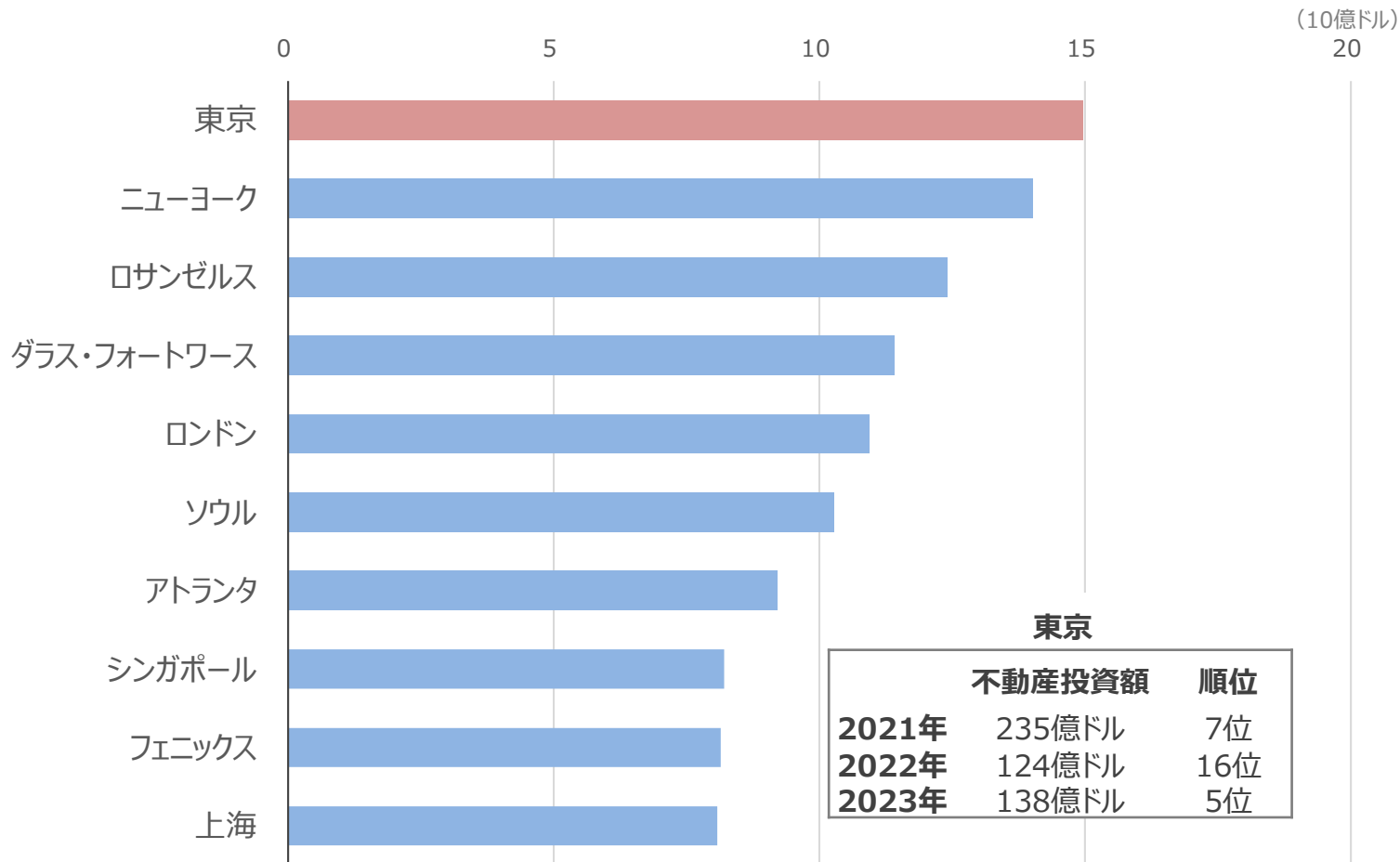
*1 イールドギャップ：投資利回りと長期金利との差

*2 東京グレードA：基準階350坪以上のビルのみ抜粋

出所：Deutsche Asset Management「DWS国内不動産マーケットレポート 2024年5月」

長期金利上昇に伴い日本におけるイールドギャップは縮小傾向ではあるものの、世界各国の都市に比べると東京は高いイールドギャップを維持している。

～東京の商業用不動産*への投資額は149.5億ドルとなり、世界1位～



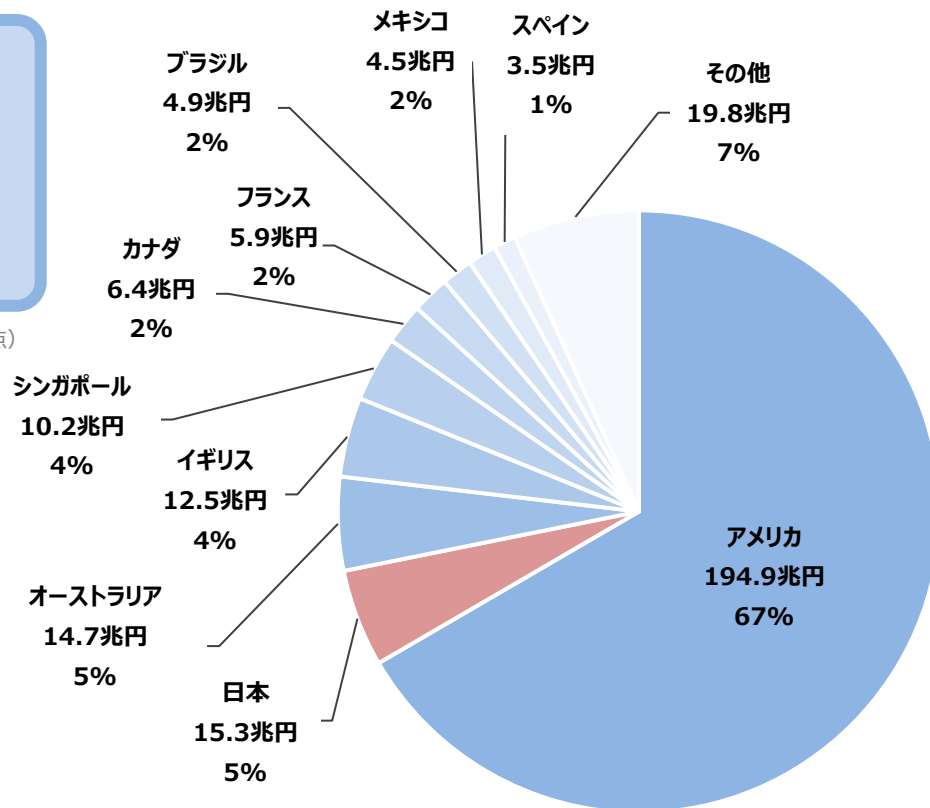
* 商業用不動産：500万米ドル（取引額を米ドル建てに換算する上では、取引が行われた四半期の平均為替レートを用いる）を超える、オフィス、リテール、ホテル（カジノを含む）、インダストリアル（物流施設）、レジデンシャル（賃貸住宅）、複合用途、その他（介護施設、学生寮を含む）
 出所：ジョーンズ ラング ラサール「インベストメントマーケットダイナミクス2024年第3四半期」より当社作成

2024年1月～9月における東京の商業用不動産への投資額は149.5億ドル（前年同期比31.1%増）となった。
日本では相対的に低金利環境が続くなか、各アセットタイプで大型取引が増加したこと等により国内不動産への投資額は増加した。

～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293兆円
(1,522銘柄)**

(2024年3月末時点)



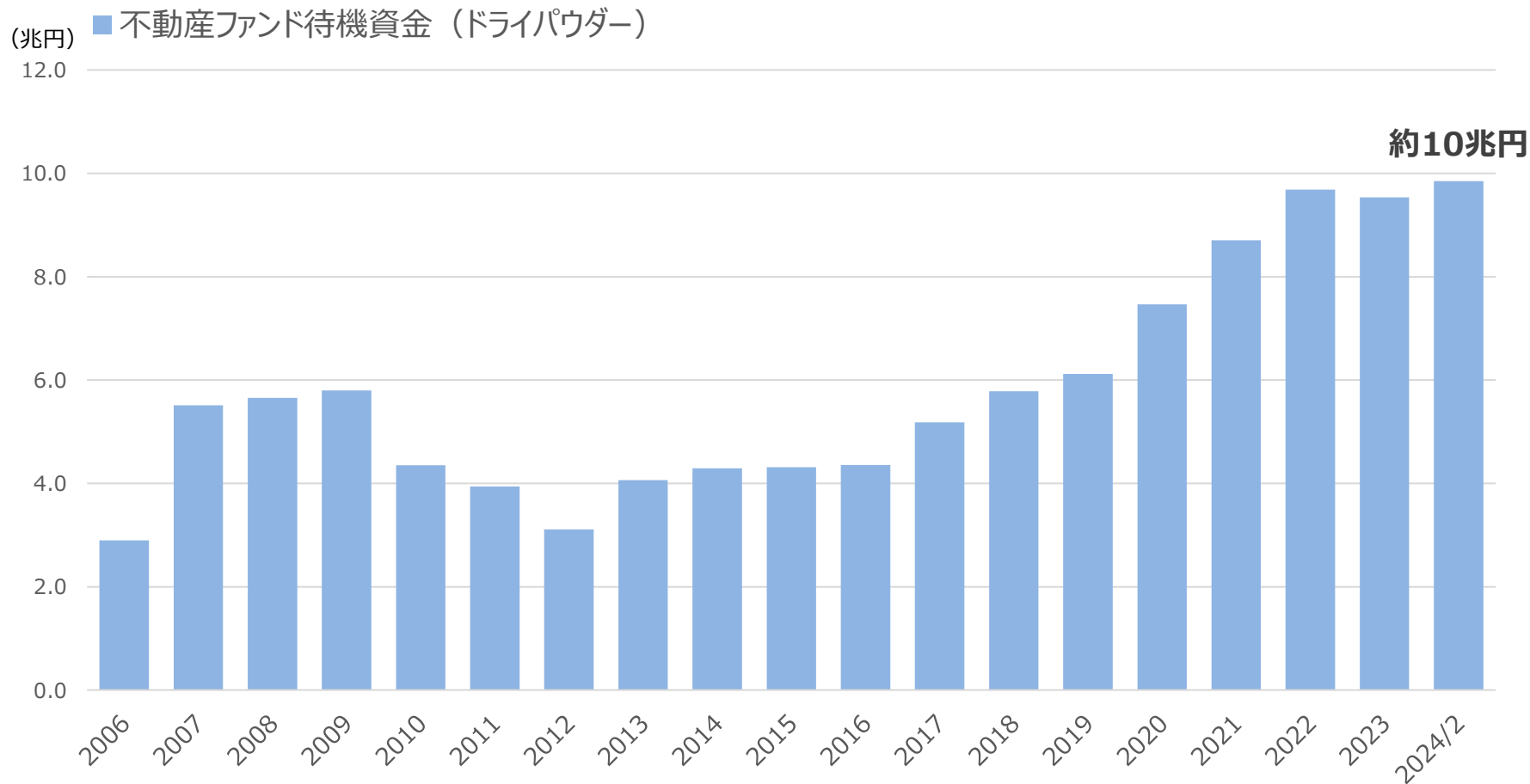
銘柄数 (時価総額順、2024年3月末時点)

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	メキシコ	スペイン	その他 33カ国	合計
195	58	45	90	40	44	24	543	18	111	354	1,522

出所：ARES「不動産証券化ハンドブック2024」より当社作成

**2024年3月時点の世界のREIT市場における時価総額は293兆円、銘柄数は1,522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。**

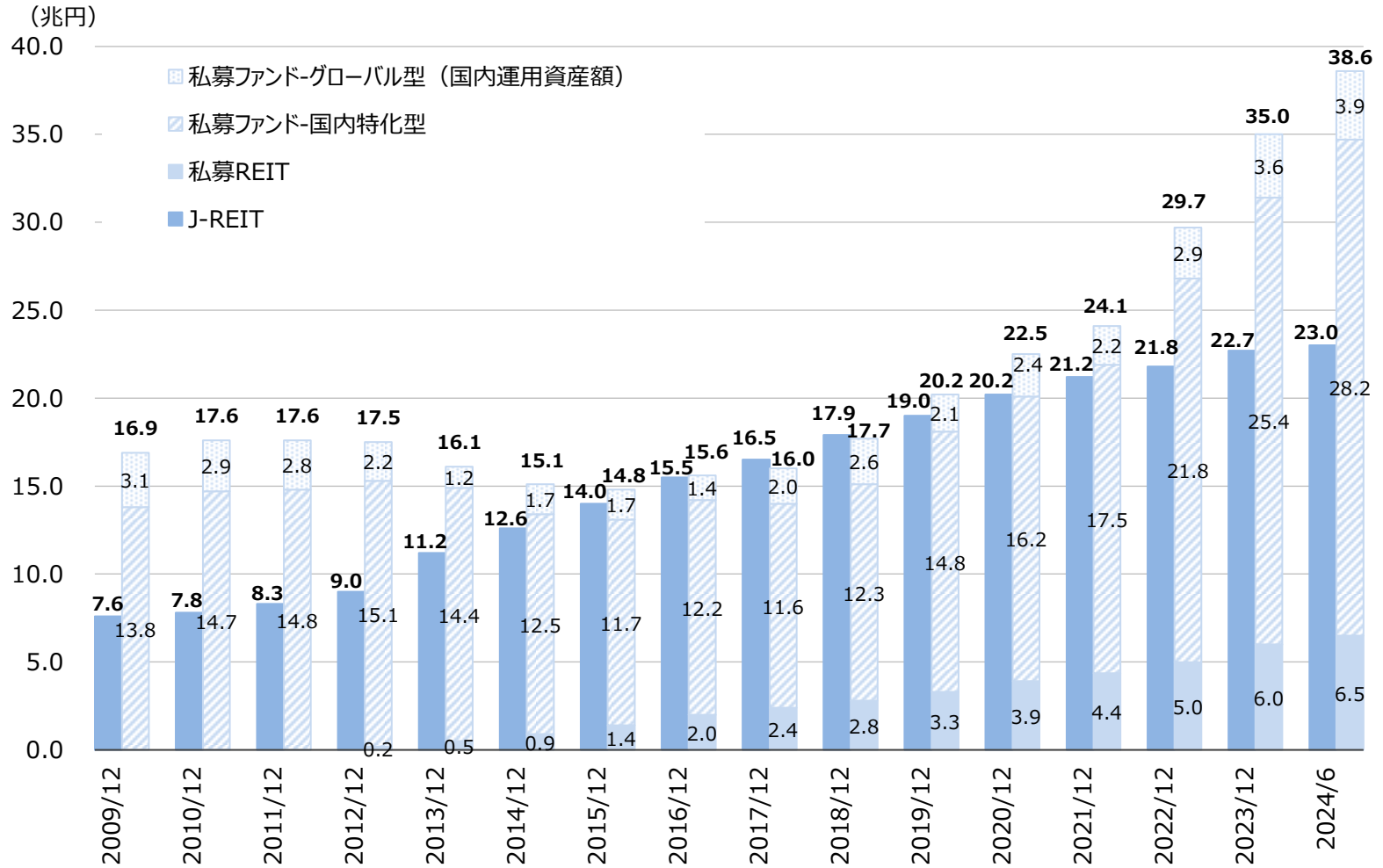
～アジア太平洋地域を主な投資先とするドライパウダーは約10兆円～



出所：CBREレポート「マイナス金利政策の終焉：日本の不動産投資市場への影響は限定的」より当社作成
1ドル=145円で算出。

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待機資金（ドライパウダー）は2022年以降、高い水準が続いている。他国に比べ、日本の不動産投資市場は安定性や流動性が高く、イールドギャップも維持できていることから、今後、積み上がったドライパウダーが国内不動産に向かうことが期待される。

～市場規模は61.6兆円まで拡大～



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

2024年6月末時点の不動産ファンド市場規模は61.6兆円まで拡大。特に、私募ファンドは38.6兆円（私募REIT6.5兆円を含む）と大幅に伸長している。

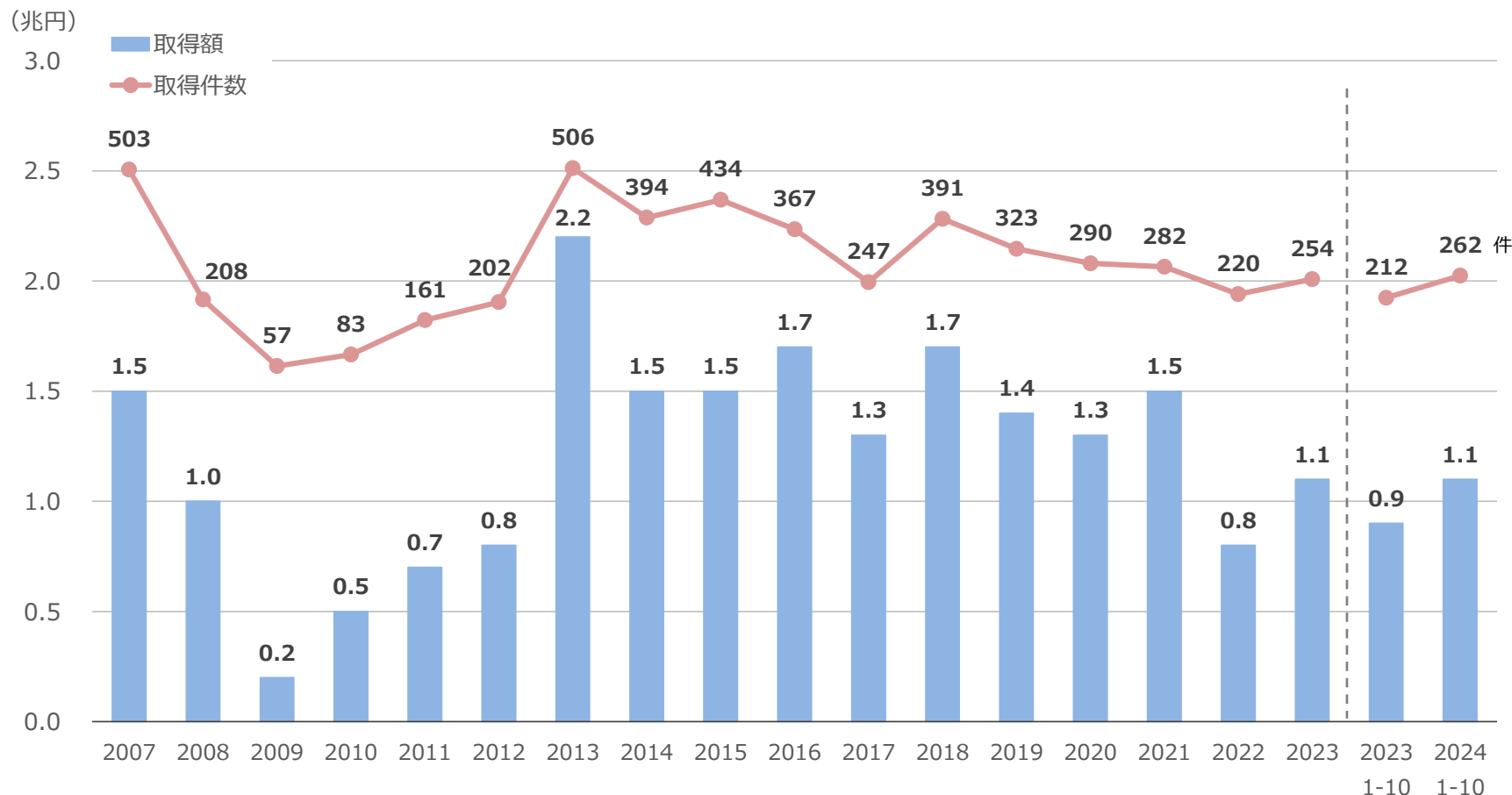
～東証REIT指数は下落傾向が継続～



出所：LSEGのデータより当社作成

日銀による追加利上げへの警戒感などにより東証REIT指数は軟調な推移となっており、足元では1,650ポイント台で推移している。

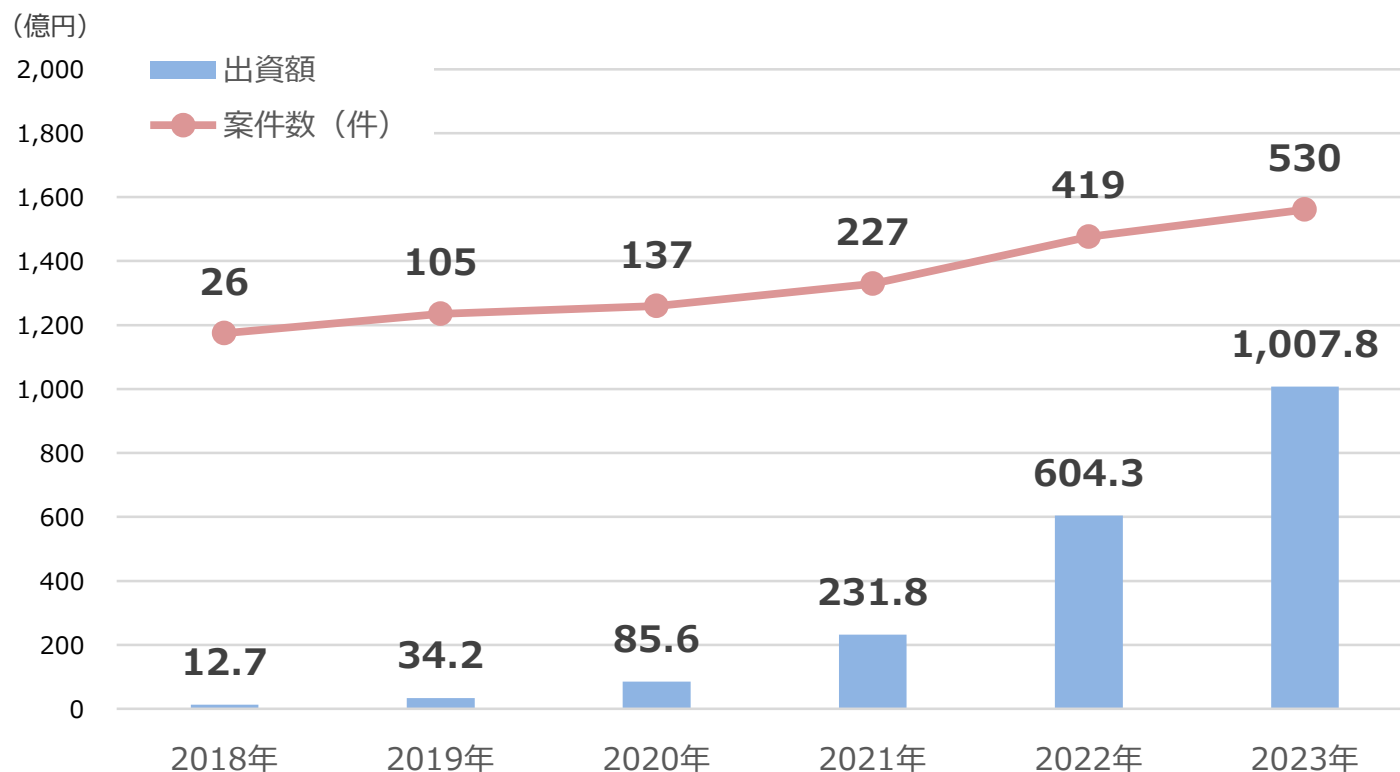
～物件取得額（2024年1月～10月）は、昨年を上回る水準で推移～



出所：ARES「J-REIT Databook」より当社作成

2024年1月～10月の物件取得額は1.1兆円（前年同期比25.6%増）となった。
増資による外部成長が難しいなか、主に物件入替による物件取得が行われており、物件取得額は低水準で推移している。

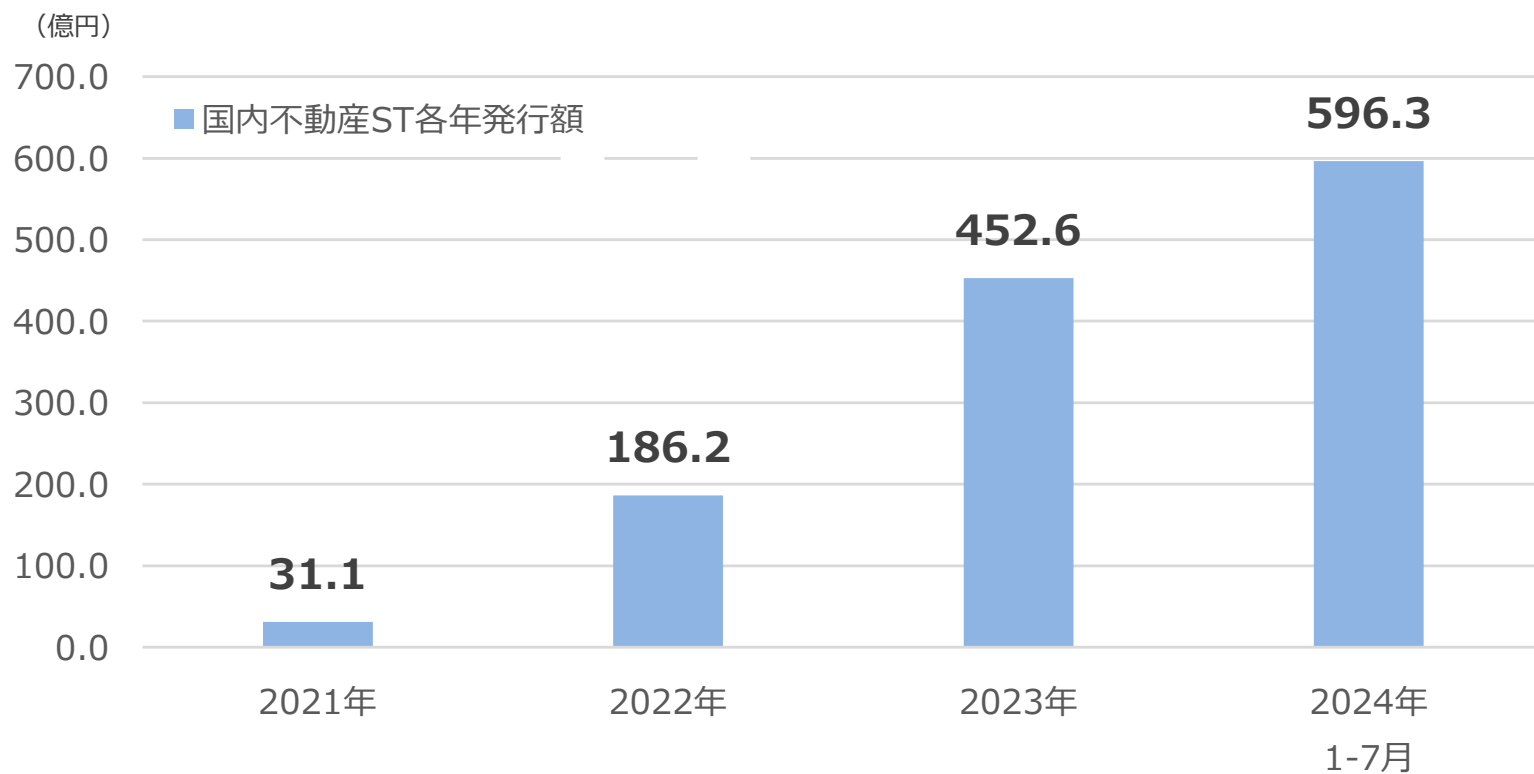
～新規案件数・出資額ともに増加傾向は継続～



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6年7月）」データより当社作成

**2023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1,007億円、案件数は530件。
新規案件数・出資額ともに年々増加しており、市場の拡大傾向は続いている。**

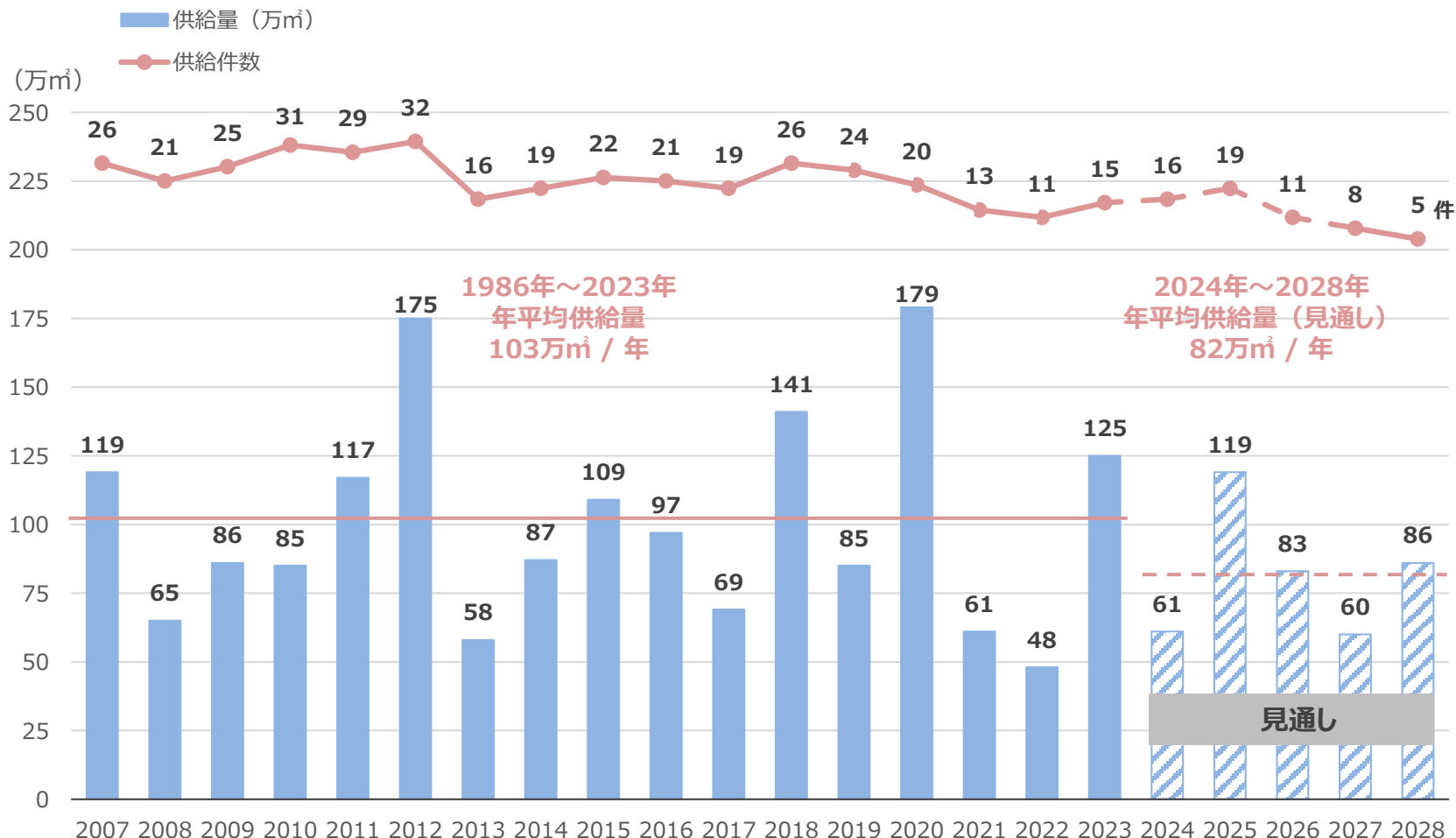
～国内不動産ST市場の各年発行額は年々増加～



出所：株式会社Progmattのデータより当社作成

2024年1月-7月における国内不動産STの発行額は596.3億円。

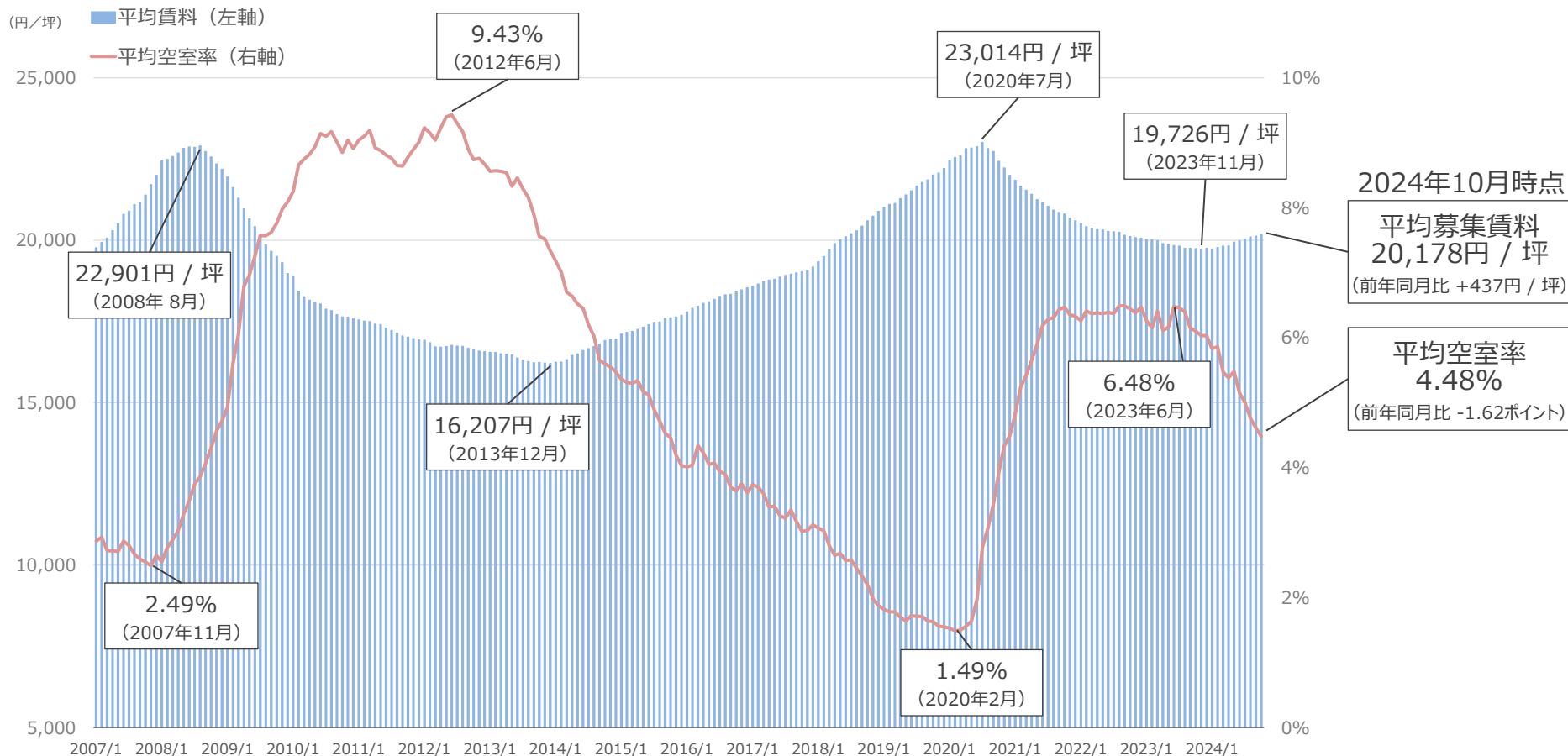
～今後5年間の年平均供給量は過去平均を下回る見込み～



データ公表時点：2024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における今後5年間の年平均供給量は過去平均（1986年～2023年）を下回り、供給は抑制傾向となる見込み。2024年は過去平均より少ないが、2025年には大量供給が予想されている。

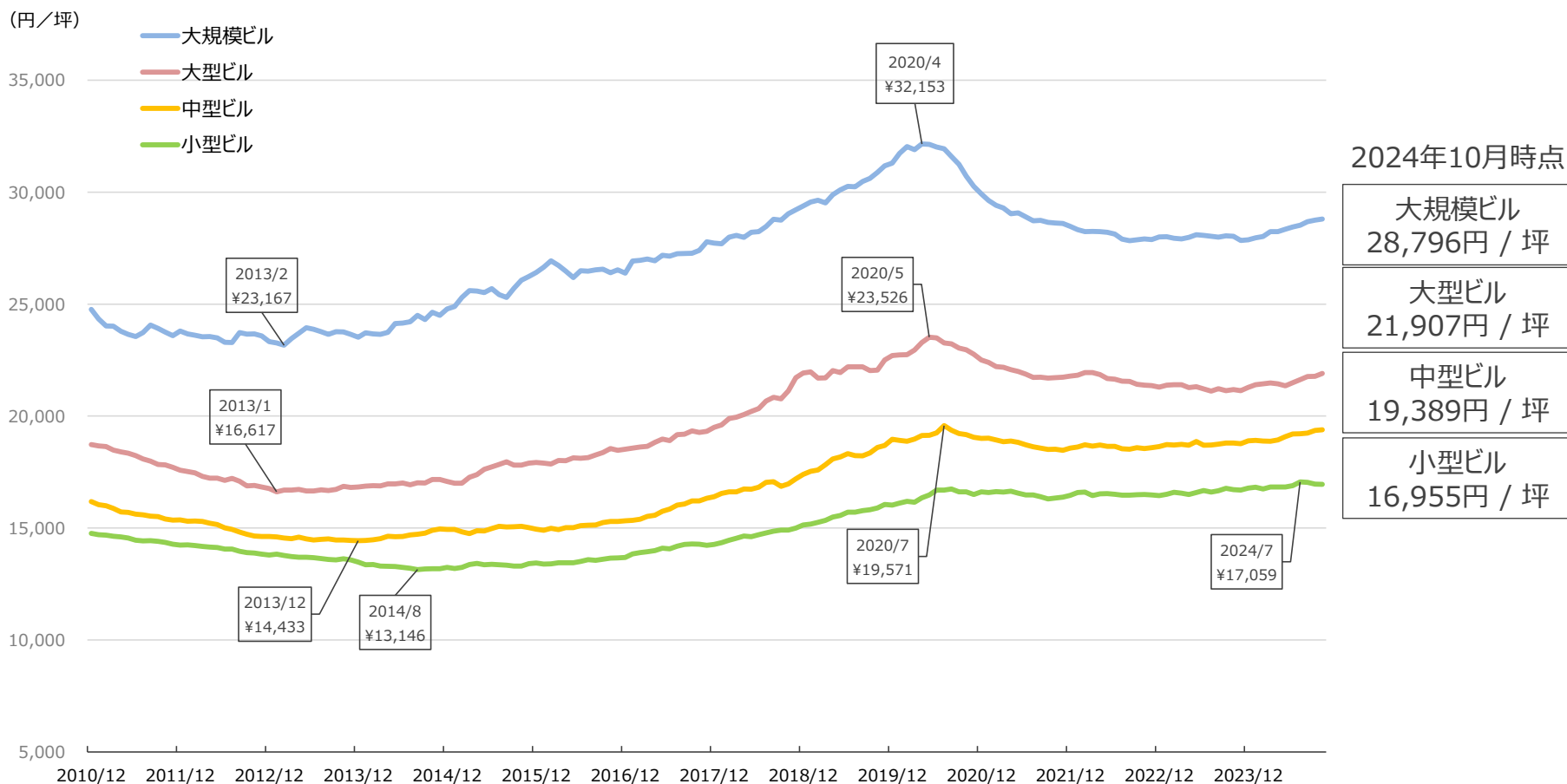
～都心5区のオフィスビルの空室率は低下、賃料は上昇傾向～



調査対象：東京ビジネス地区（都心5区）内にある基準階面積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

事業拡大等に伴うオフィス需要の強まりを背景に、新築・築浅ビルを中心に空室消化が進み、都心5区の空室率は引き続き低下傾向となっており、賃料は上昇傾向となっている。

～大規模・大型ビルを中心に賃料は上昇～

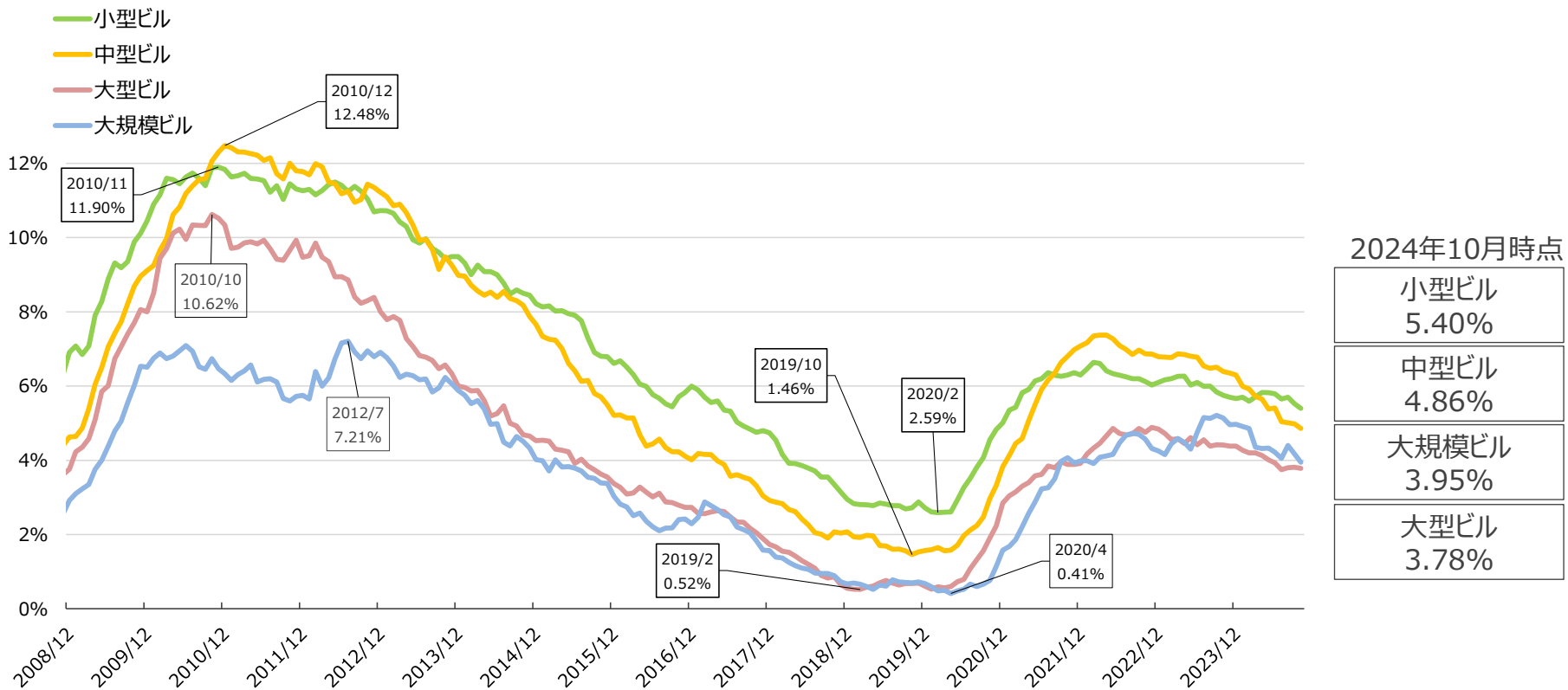


規模分類 (基準階1フロアの面積)			
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

出所：三幸エステート「市況データ」をもとに当社作成

**コロナ禍以降、低迷していた東京都心5区の平均募集賃料（共益費込み）は回復基調となっている。
 本社移転や増床などによるオフィス需要の拡大を受け、新築・築浅物件が多い大規模・大型ビルを中心に賃料は上昇している。**

～東京都心5区の空室率は全物件規模で低下傾向～

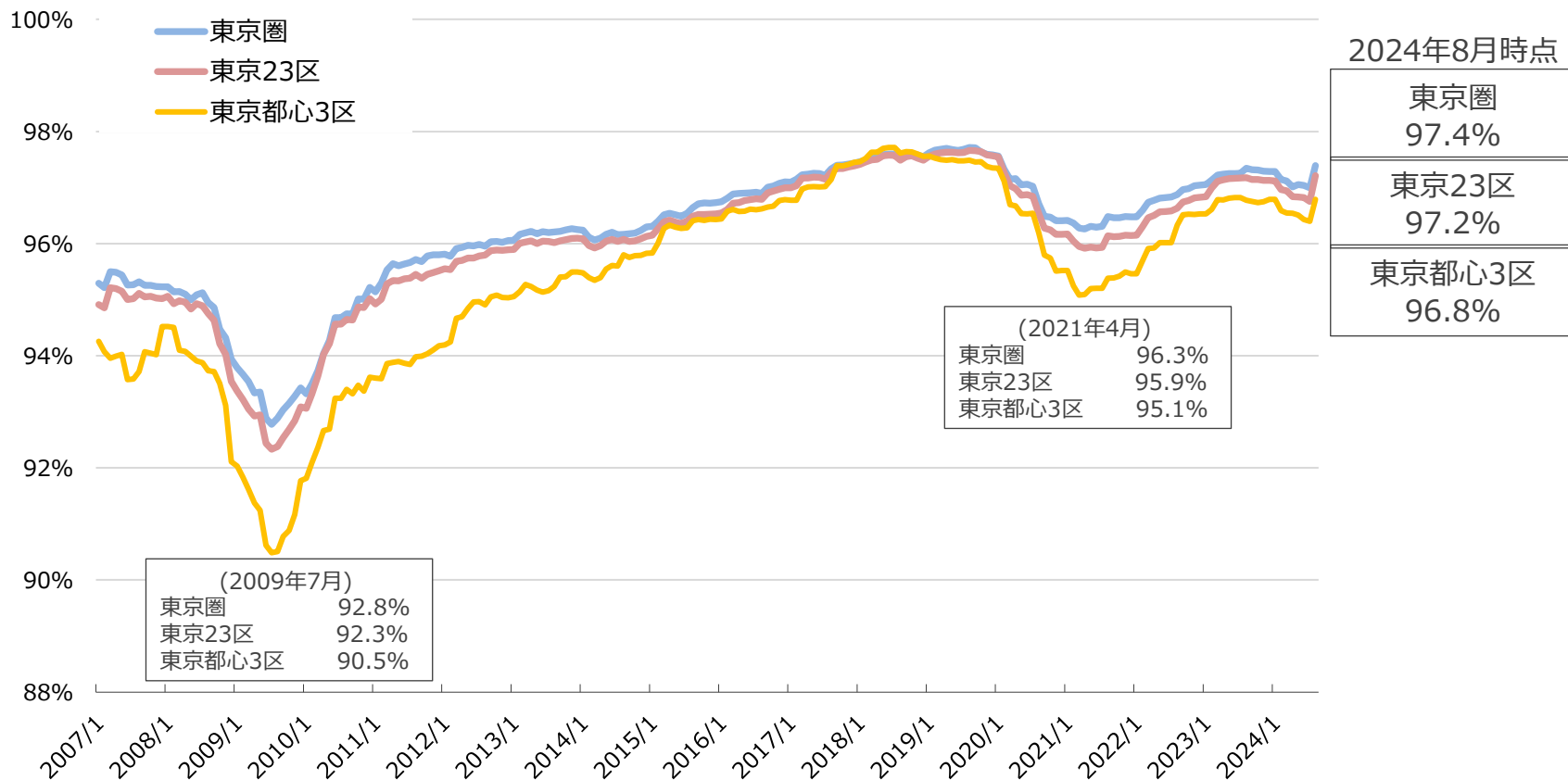


規模分類 (基準階1フロアの面積)			
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

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、空室率は低下傾向となっている。

～高値圏で推移している稼働率は足元さらに上昇～



* 東京圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
 * 2024年2月までは確定値、2024年3月以降は速報値
 出所：ARES「Japan Property Index」より当社作成

分譲マンション価格高騰や住宅ローン金利上昇などを背景に、東京圏全体で高い賃貸マンション需要が継続している。2024年8月時点において、J-REITが保有する東京圏の賃貸マンション稼働率は97.4%となった。

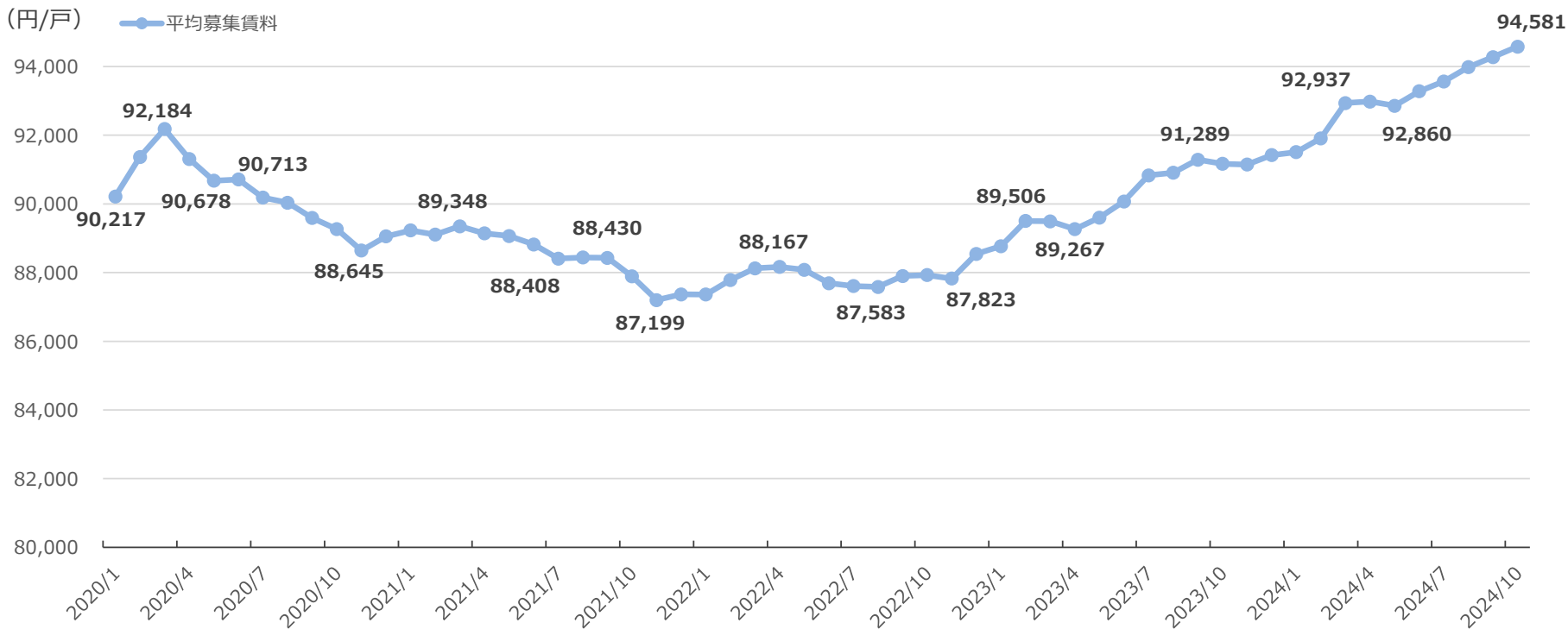
～平均募集賃料の上昇は一服～



* 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

賃貸需要は堅調に推移しているが、高賃料で貸し出される築浅物件の割合が減少したことにより、足元の賃料上昇傾向は一服。東京23区における平均募集賃料は14,095円/坪（前年同月比0.9%上昇）となった。

～シングル向け平均募集賃料は過去最高値を更新～

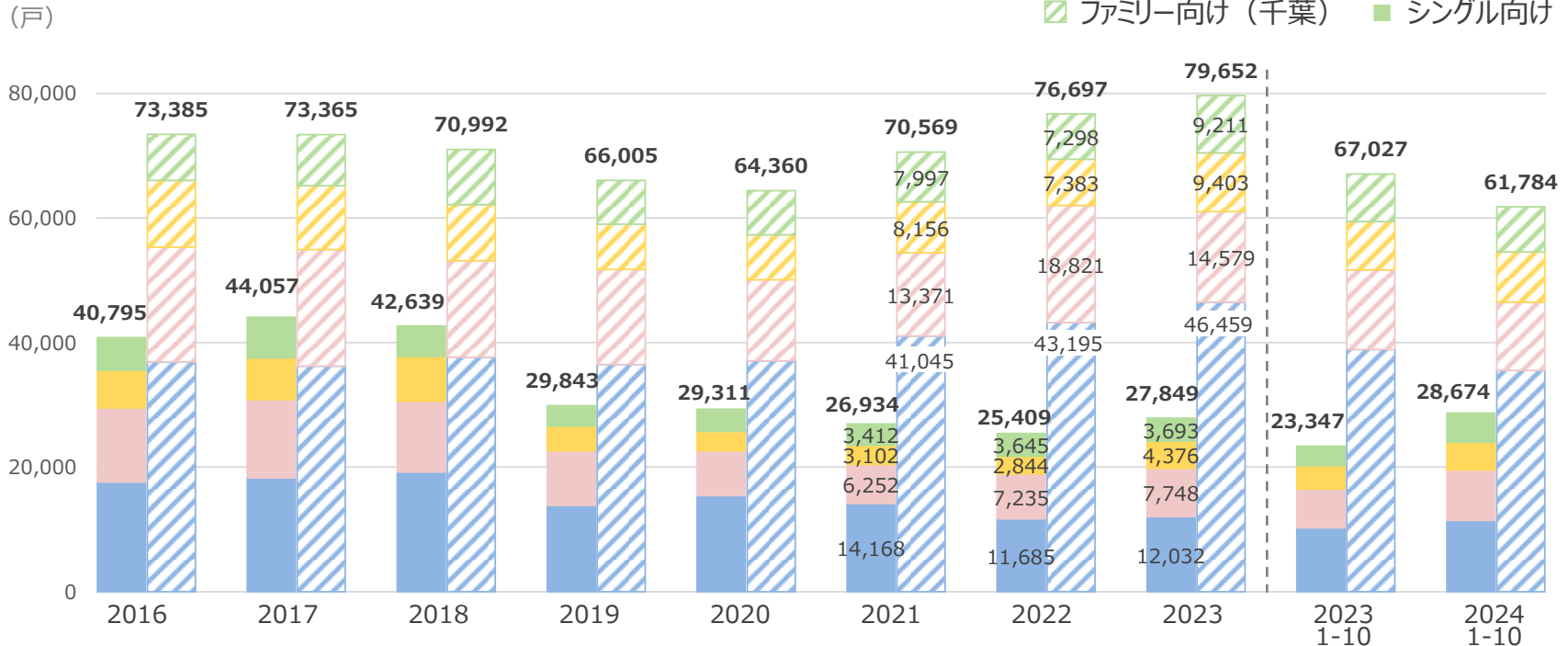


* シングル向け＝部屋面積30㎡以下の貸室
 * 定義：家賃＝入居者が1か月に支払う「賃料＋管理費・共益費等」
 * 対象：不動産情報サイト アットホームで登録・公開された居住用賃貸マンション・アパート（重複物件はユニーク化）
 出所：アットホーム株式会社「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」

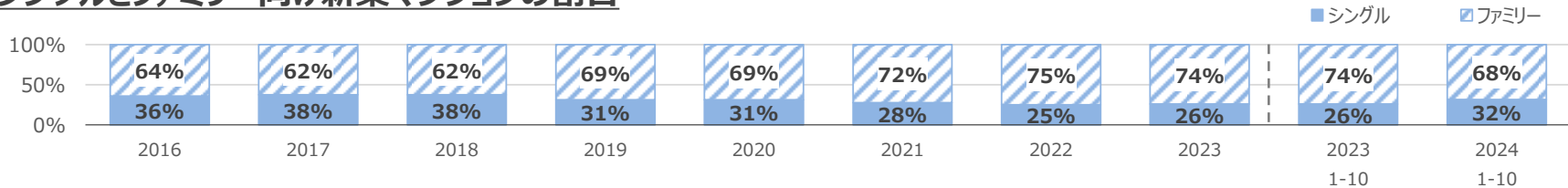
2024年10月時点のシングル向け平均募集賃料は94,581円（前年同月比3.7%上昇）となり、過去最高値を更新。

～賃貸マンションの新築着工数は、前年同期比0.1%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)



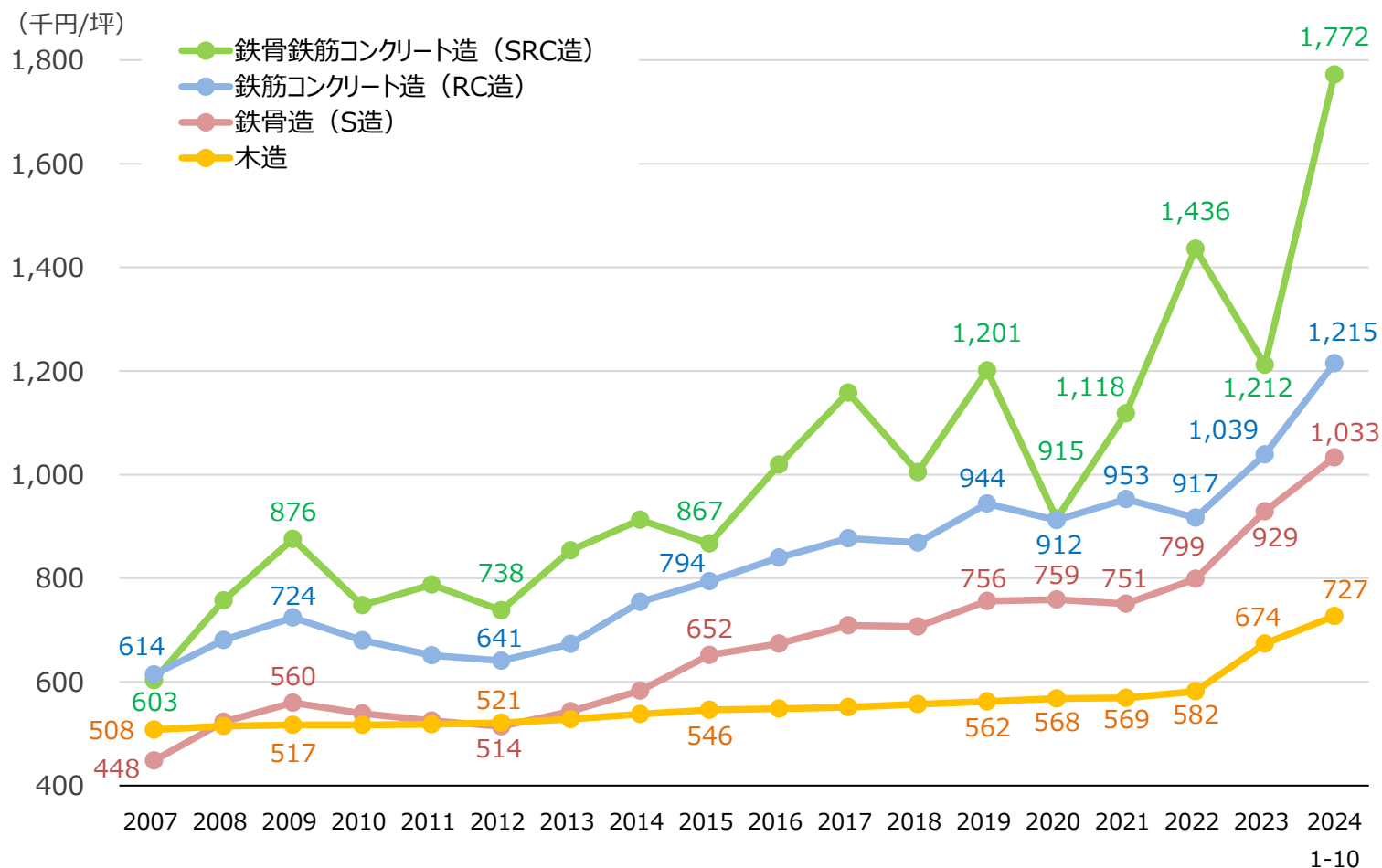
シングルとファミリー向け新築マンションの割合



* 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

**2024年1月～10月の首都圏新築賃貸マンションの着工数は90,458戸（前年同期比0.1%増）となった。
内訳では、シングル向けは28,674戸（同22.8%増）、ファミリー向けは61,784戸（同7.8%減）となった。**

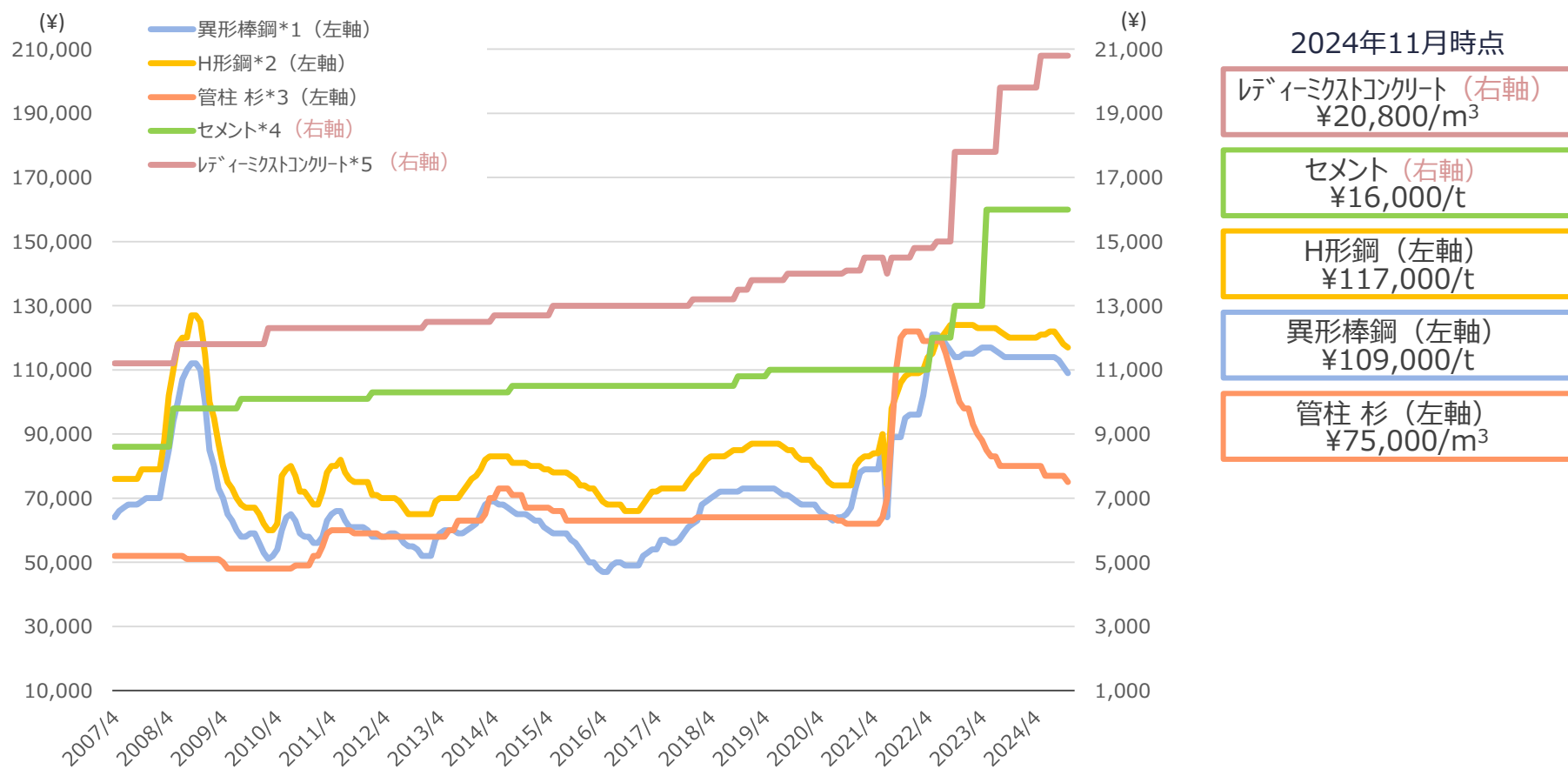
～建築費は大きく上昇～



* 2007年～2023年の数値は12か月平均値、2024年の数値は2024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

資材価格高騰や人手不足による工期長期化に伴う人件費高騰などの影響により、建築費坪単価は全体的に大きく上昇している。

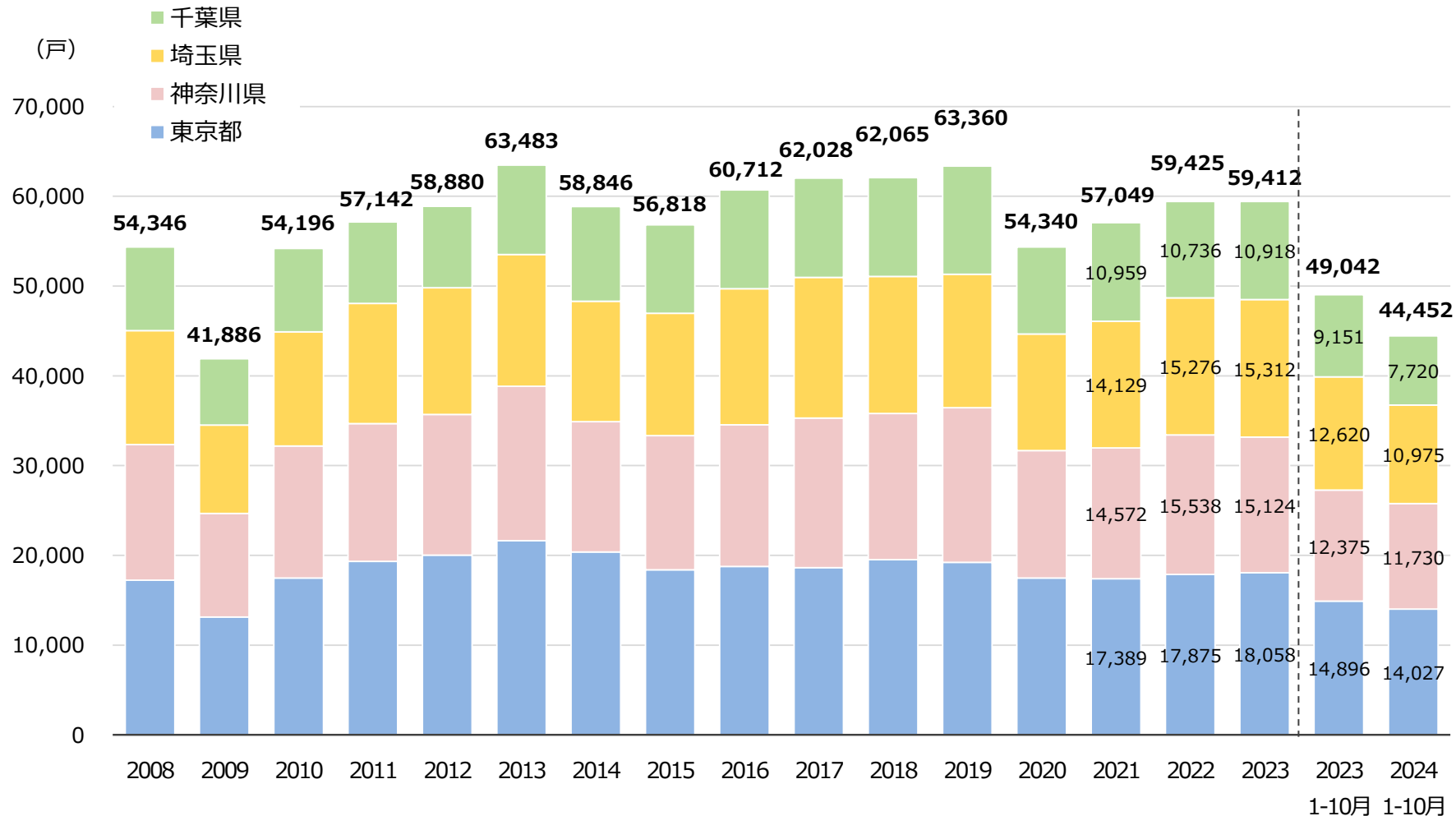
～鋼材・木材価格は横ばい、コンクリート、セメントは高止まり～



*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

**原材料・運搬費の高騰や販売量の減少を背景に、コンクリートとセメントの価格は高止まりが続いている。
 足元の鋼材価格はやや下落しているものの、引き続き高値水準が続いている。**

～2024年1月～10月の新築分譲戸建の着工数は前年同期比で減少～

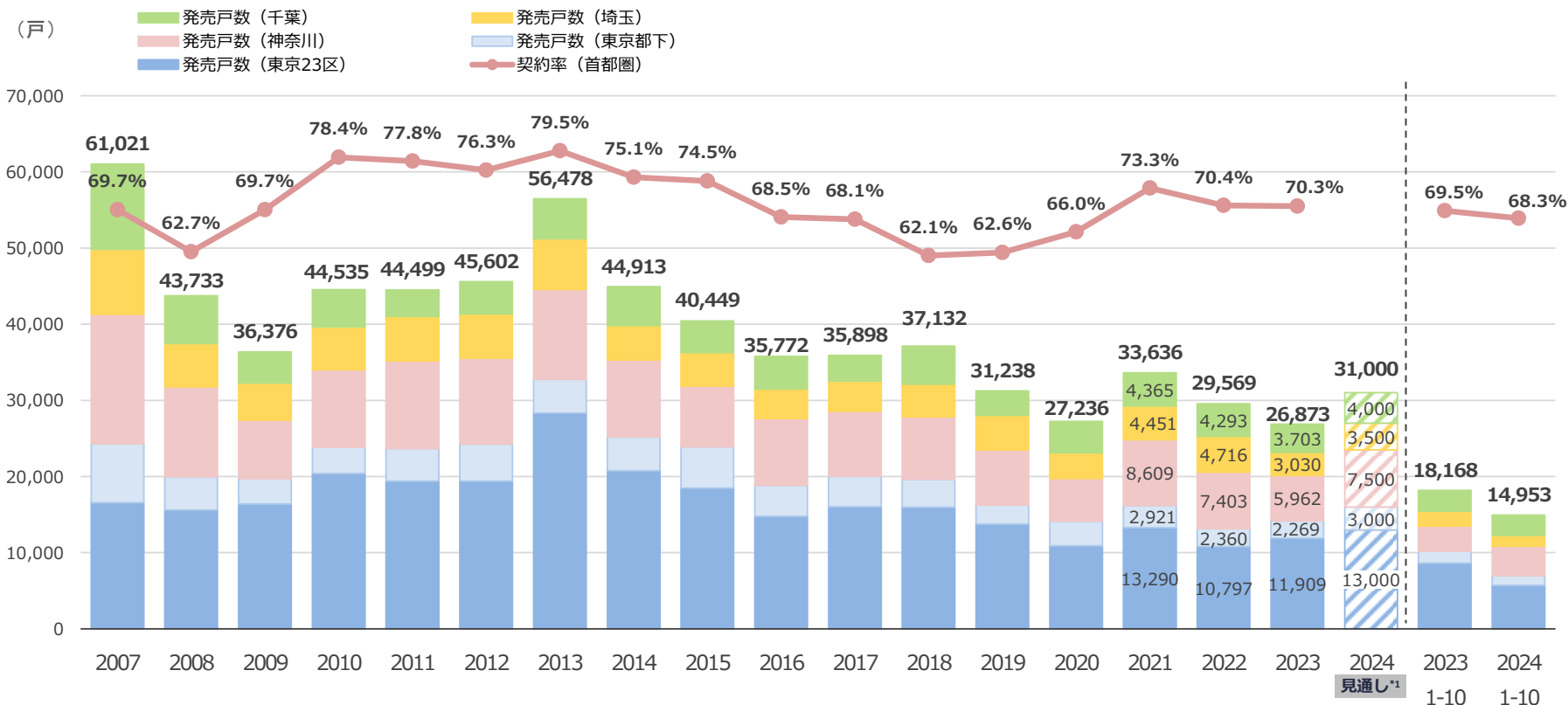


出所：国土交通省「住宅着工統計」より当社作成

建築費高騰などを背景としたデベロッパーの供給抑制が影響し、2024年1月～10月の分譲戸建の新設住宅着工戸数は44,452戸（前年同期比9.4%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）

～2024年1月～10月の新規発売戸数は14,953戸（前年同期比17.7%減）～



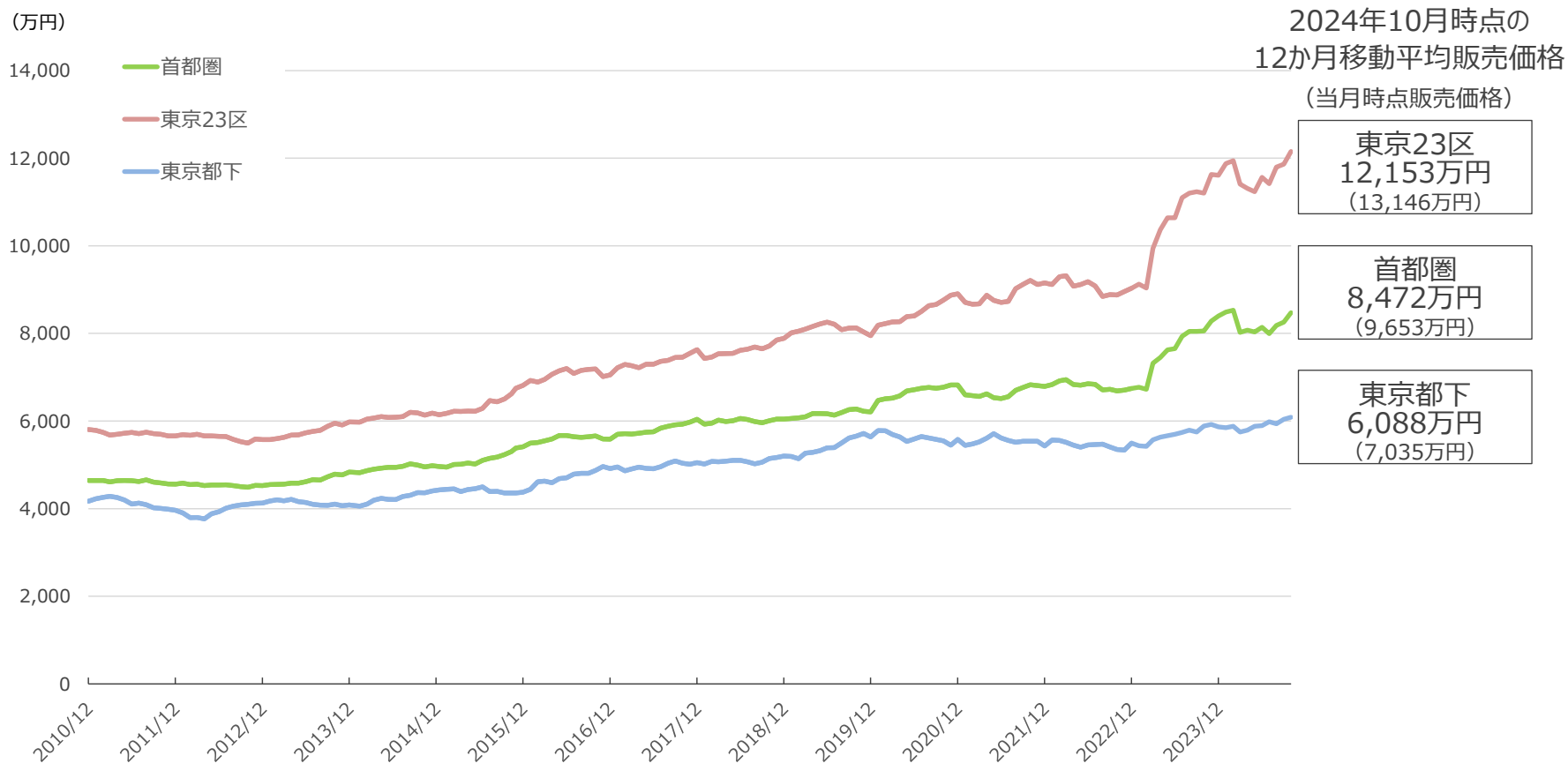
* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

*1 不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション市場予測2024年」（2023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

開発用地不足・建築費高騰による計画先送りなどを背景に、2024年1月～10月の新規発売戸数は14,953戸（前年同期比17.7%減）に留まった。

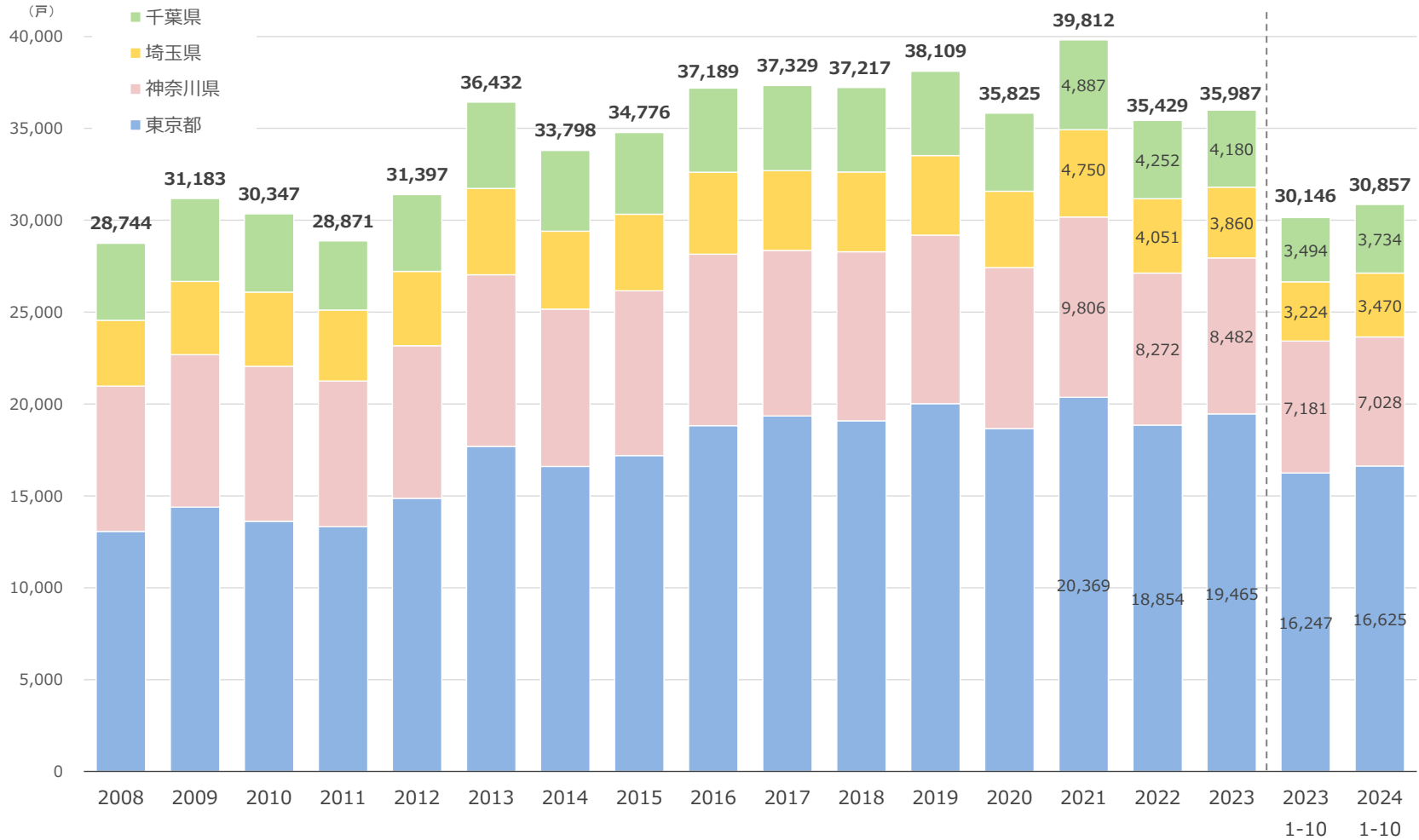
～東京23区の新築販売価格（70㎡換算）は高値圏で推移～



* 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2024年10月時点の12か月移動平均販売価格は12,153万円となった。用地不足による供給数の減少や高騰する建築費の価格転嫁などを背景にマンション価格が押し上げられており、引き続き高値圏で推移している。

～成約戸数は、前年同期比2.4%増の30,857戸～

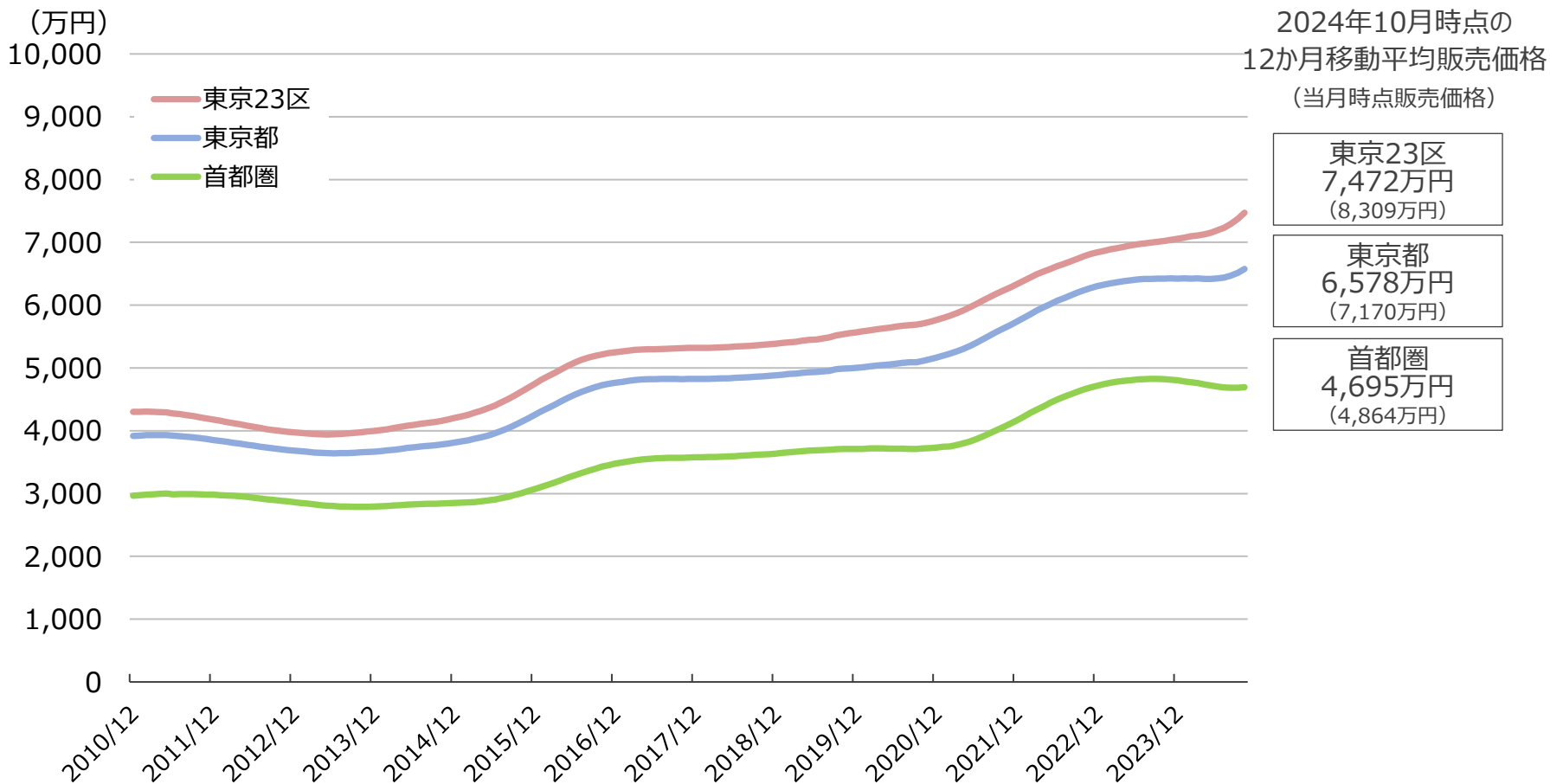


* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

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

2024年1月～10月の成約戸数は前年同期比2.4%増の30,857戸となった。
新築分譲マンションの価格高騰を背景に、中古マンション需要が強まっている。

～東京23区の販売価格（70㎡換算）は7,472万円、上昇傾向は継続～



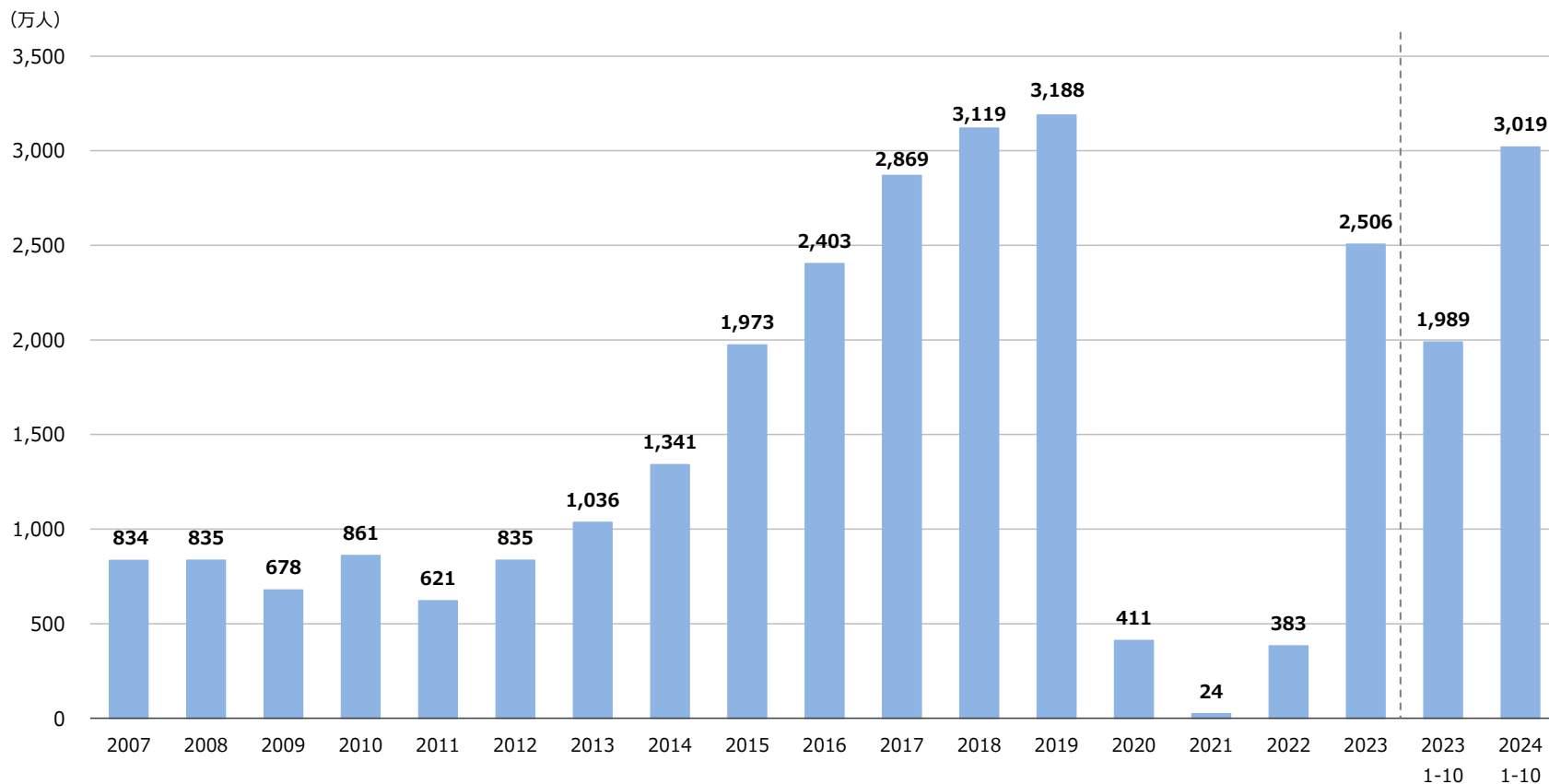
* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

* 12か月移動平均グラフ

出所：東京カンテイ「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

富裕層や海外投資家からの高い需要を背景に、東京都では23区を中心に平均販売価格の上昇が続いている。一方、郊外では調整局面を迎えており、都心と郊外で販売価格動向の二極化がみられる。

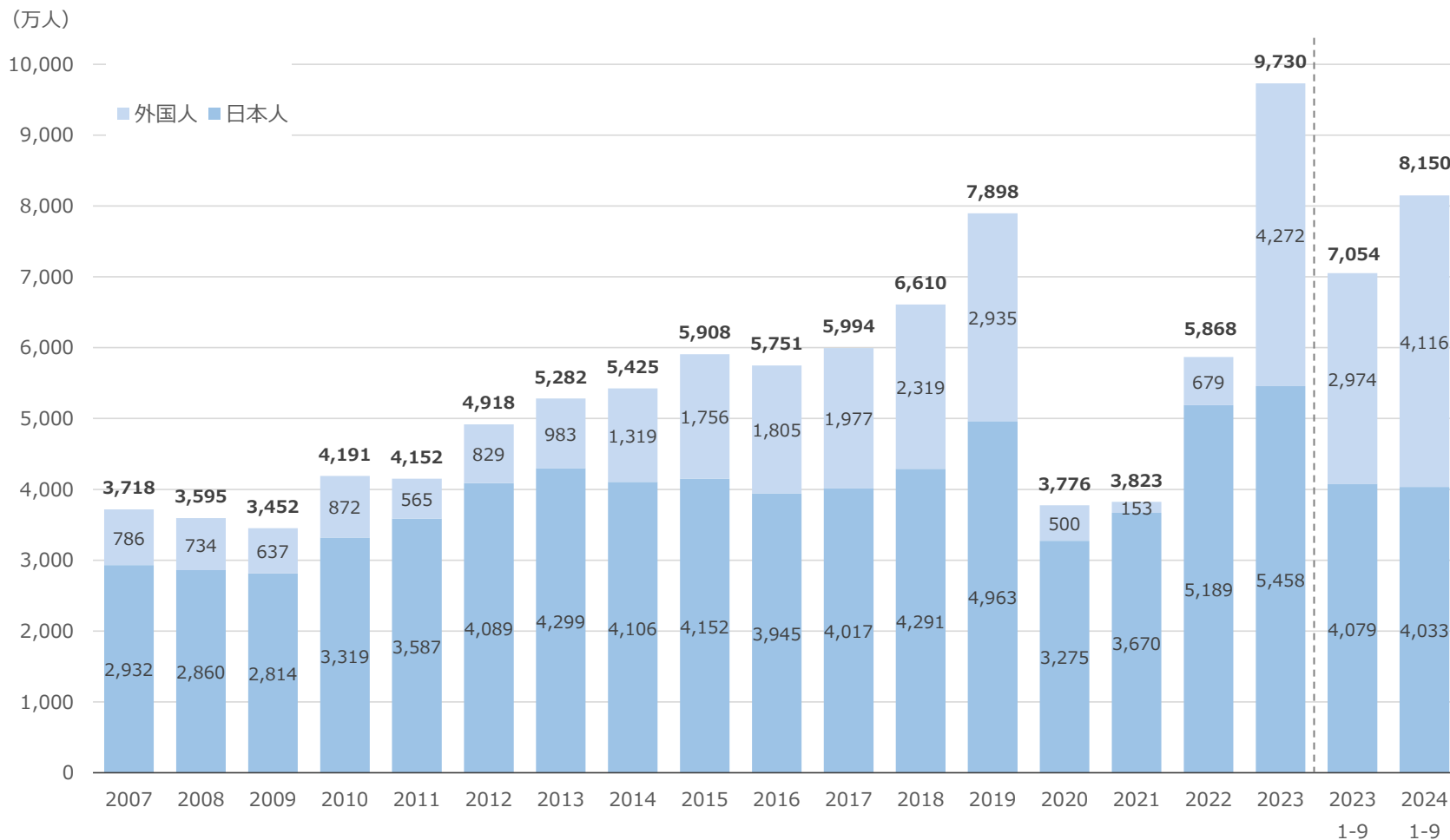
～2024年訪日外国人数は過去最高となる見込み～



* 2024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

2024年1月～10月の訪日外国人数は3,019万人（前年同期比34.1%増）となった。
円安や物価安を背景に訪日外国人数の増加が続いており、2024年の訪日外国人数は過去最高を更新する見込み。

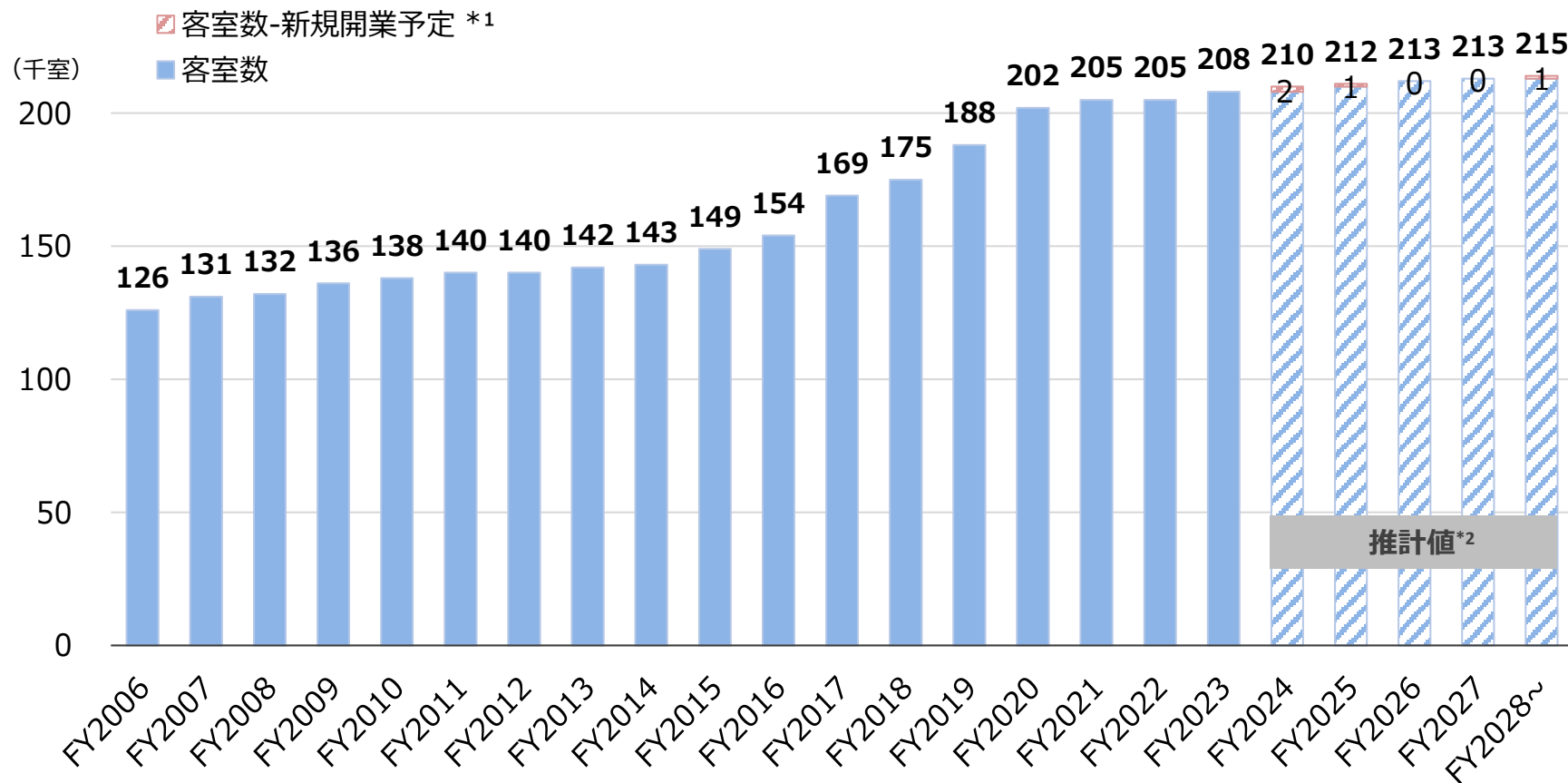
～外国人宿泊者が延べ宿泊者数の伸びを牽引～



出所：国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

**2024年1月～9月の東京都の延べ宿泊者数は8,150万人（前年同期比15.5%増）となった。
外国人宿泊者数は4,116万人（同38.4%増）となっており、外国人宿泊者が延べ宿泊者数全体の伸びを牽引している。**

～東京都の客室数ストックは、緩やかな増加に留まる～

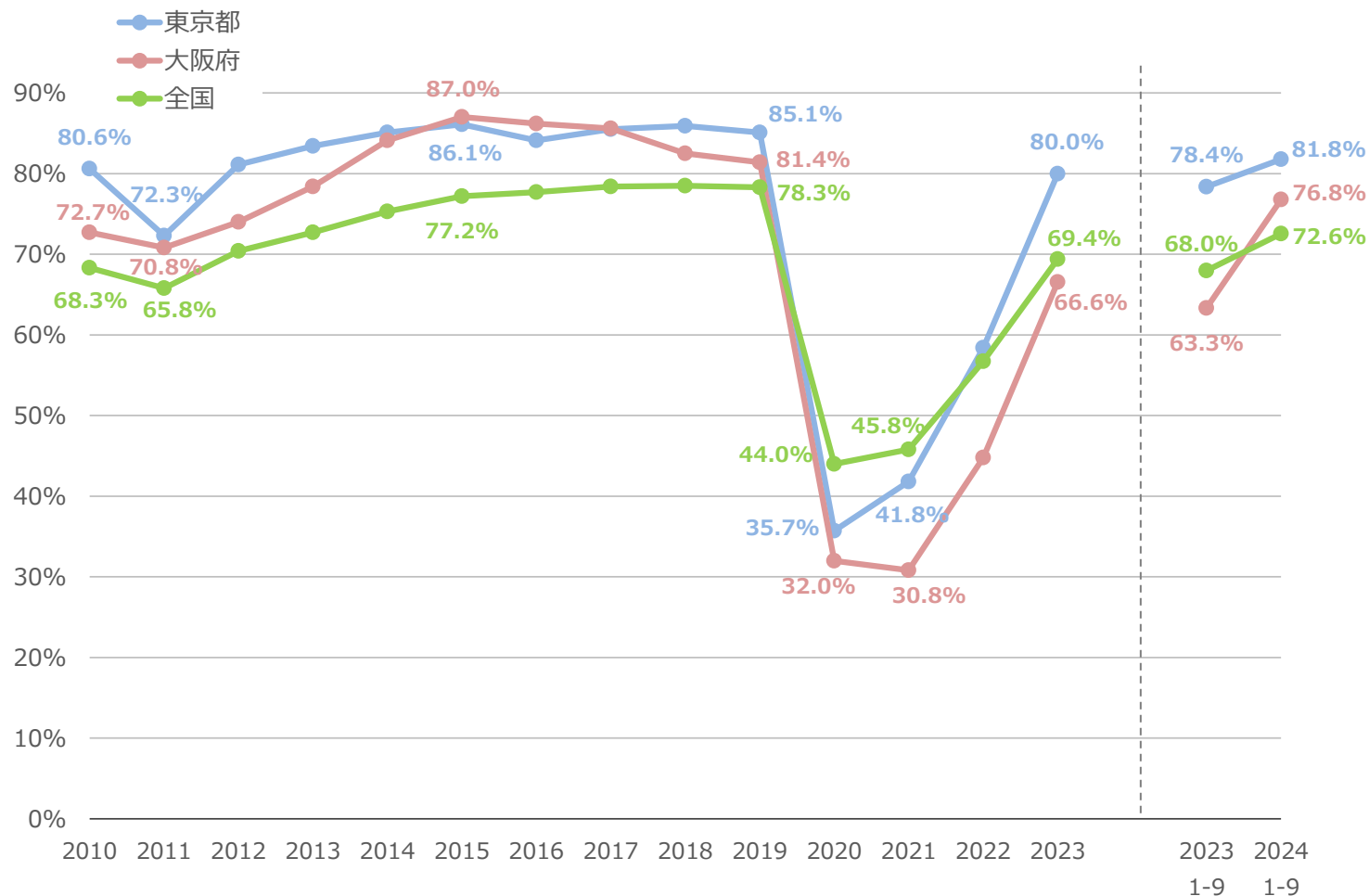


*1 客室数にはホテル・旅館いずれも含む

*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

建築費の高騰により新規開発が伸び悩む中、短期間で新たなホテルを取得・運営できる手段としてのリブランド化が増加している。

～東京都の平均稼働率は81.8%と全国水準を上回って推移～



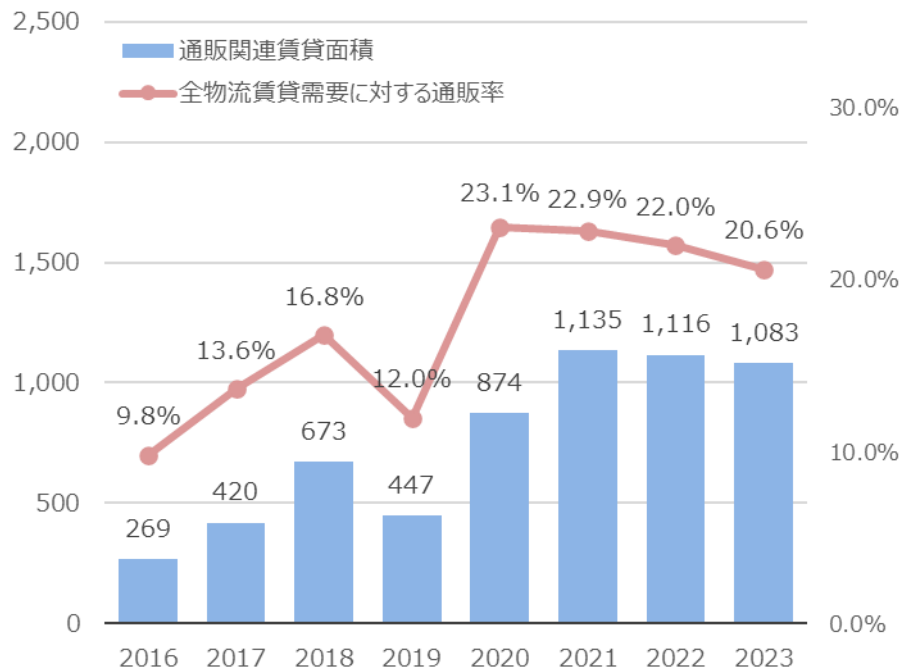
出所：国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

東京都の2024年1月～9月の平均稼働率は81.8%（前年同期比3.4ポイント上昇）となった。強いインバウンド需要を背景に、全国のビジネスホテルの平均稼働率は上昇が続いている。

～通販関連の賃貸面積は高水準を維持～

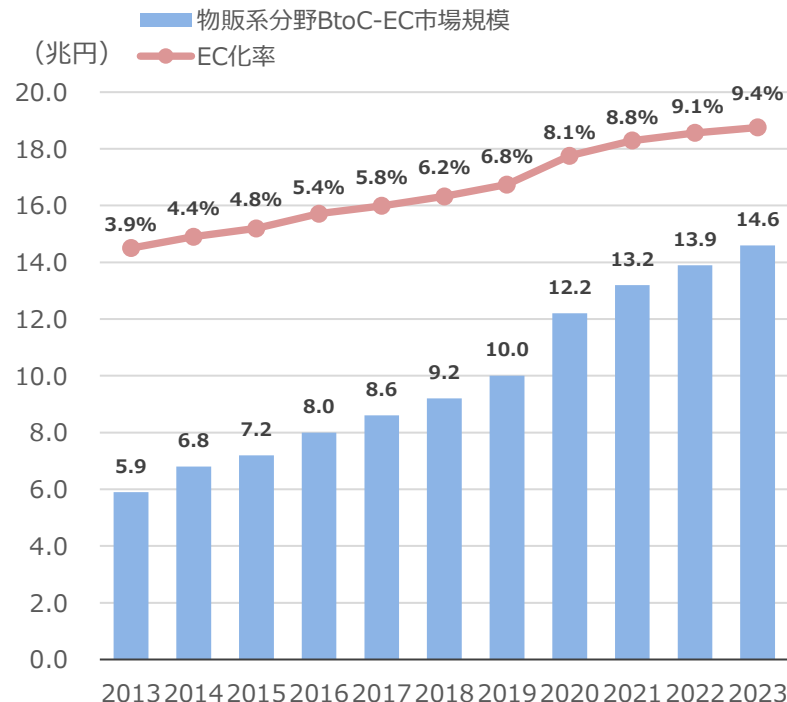
通販関連賃貸需要は高水準維持

通販関連賃貸需要の発生状況



* 通販関連：モール系通販事業者、通販物流代行事業者
出所：(株)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

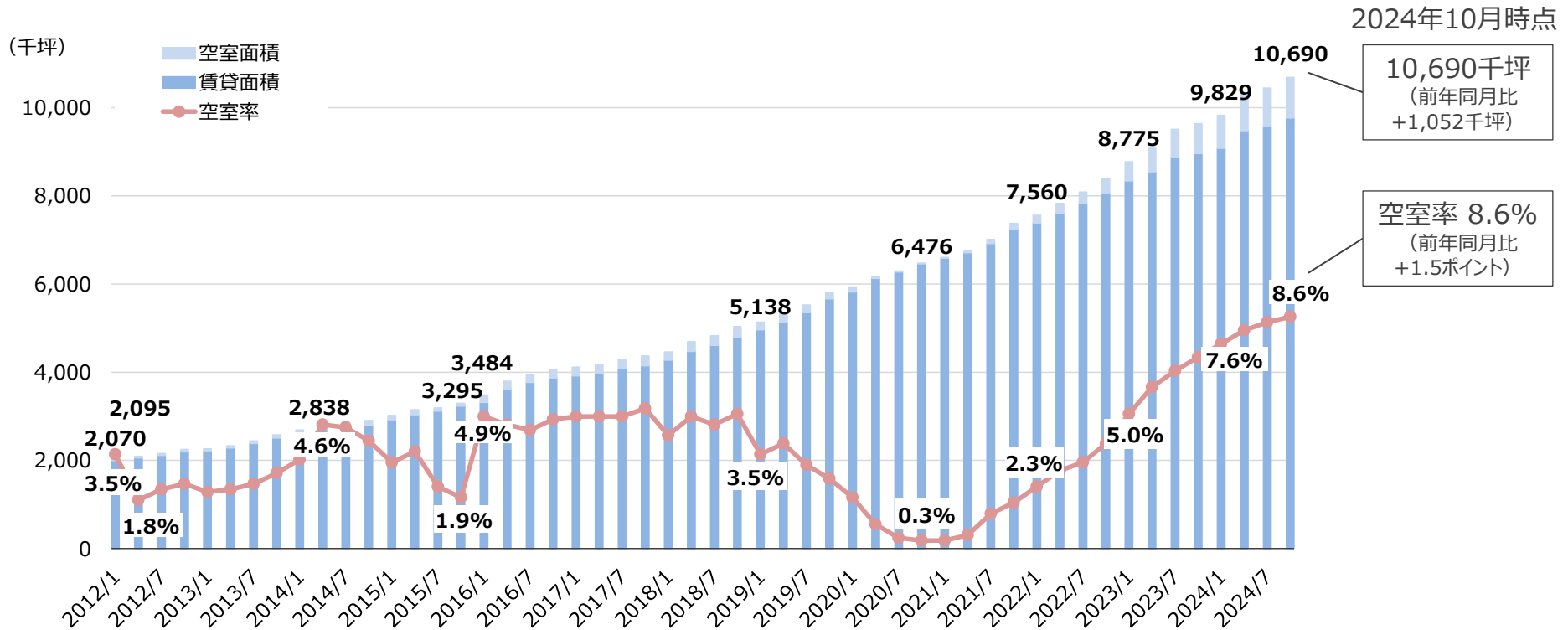
EC化率は増加傾向



出所：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

全物流賃貸需要に対する通販関連の賃貸割合は20.6%と減少傾向が続いているが、コロナ禍前に比べると依然として高水準を維持。世界のEC化率は20%水準に対し、国内のEC化率は9.4%にとどまり、さらなる国内EC市場の拡大が期待される。

～2024年10月時点の賃貸物流施設ストックは1,069万坪～



2024年10月時点

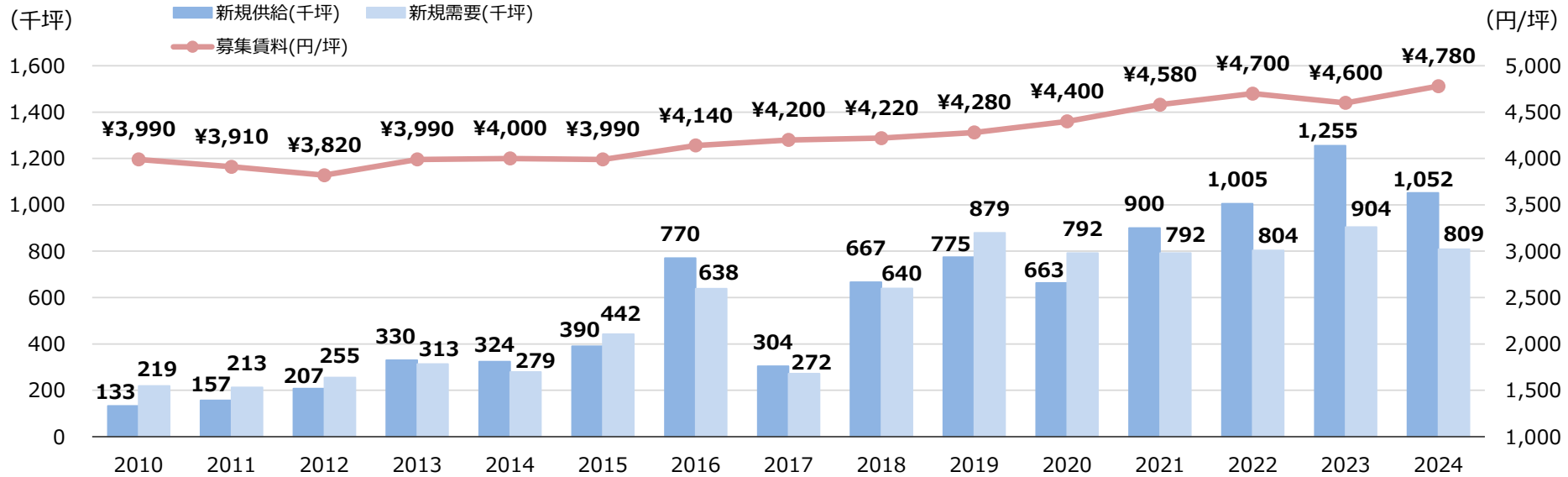
10,690千坪
(前年同月比 +1,052千坪)

空室率 8.6%
(前年同月比 +1.5ポイント)

* 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
 調査棟数：734棟（2024年10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

賃貸物流施設ストックは引き続き拡大しており、2024年10月時点で過去最大の1,069万坪となった。
リーシング長期化や需給緩和などにより空室率は8.6%と引き続き上昇しているが、上昇ペースは徐々に鈍化している。

～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10月	2023年11月 ～ 2024年10月
新規供給①	133	157	207	330	324	390	770	304	667	775	663	900	1,005	1,255	1,052
新規需要②	219	213	255	313	279	442	638	272	640	879	792	792	804	904	809
②÷①	165%	136%	123%	95%	86%	113%	83%	89%	96%	113%	119%	88%	80%	72%	77%

* 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

調査棟数：734棟（2024年10月現在）、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

2023年11月～2024年10月では、新規需要80.9万坪に対し新規供給が105.2万坪となり、引き続き供給が需要を上回った。2024年10月時点の募集賃料は4,780円/坪と底堅く推移している。

～エリアによって空室率・賃料に差が見られる～



* 空室率は2024年9月時点 () 内は2024年3月比を記載
 * 募集賃料は2024年9月末時点、平均坪単価を記載 () 内は2024年3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：CREF倉庫・物流不動産マーケットレポート

**2024年9月末時点での首都圏全体の空室率は9.14% (前年同期比1.29ポイント増) となった。
 エリアによって需給バランスに強弱があり、特に供給過多となっている圏央道エリアでは、空室率の上昇傾向が続いている。**



- IRに関するお問い合わせ先 -

経営管理本部 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。