

別冊

# 2024年11月期 第2四半期 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

2024年7月5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
• クラウドファンディング市場	- P21	• 物流施設市場④	- P45
• STO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		

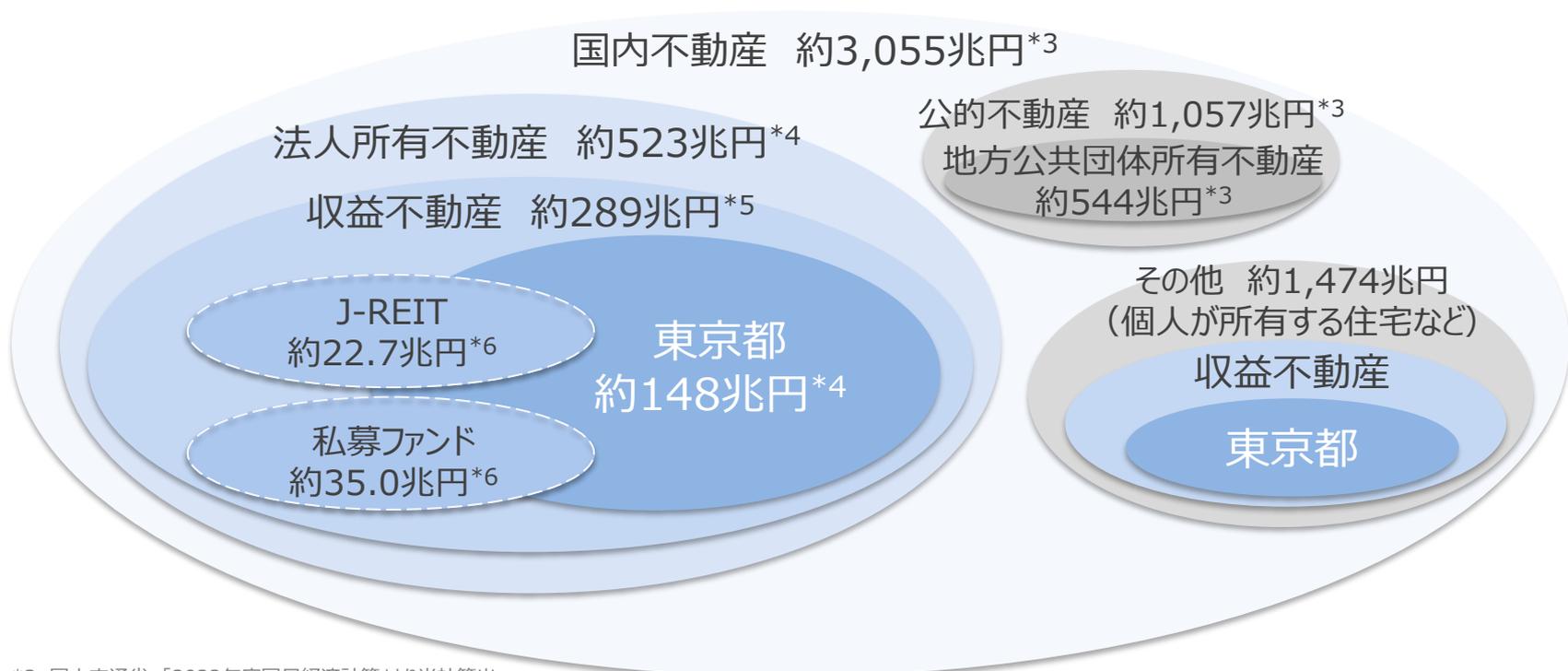
～東京都の一棟オフィスビル・マンションは約16万棟。豊富なストックが存在～

## 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

～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<sup>\*1</sup>  
(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

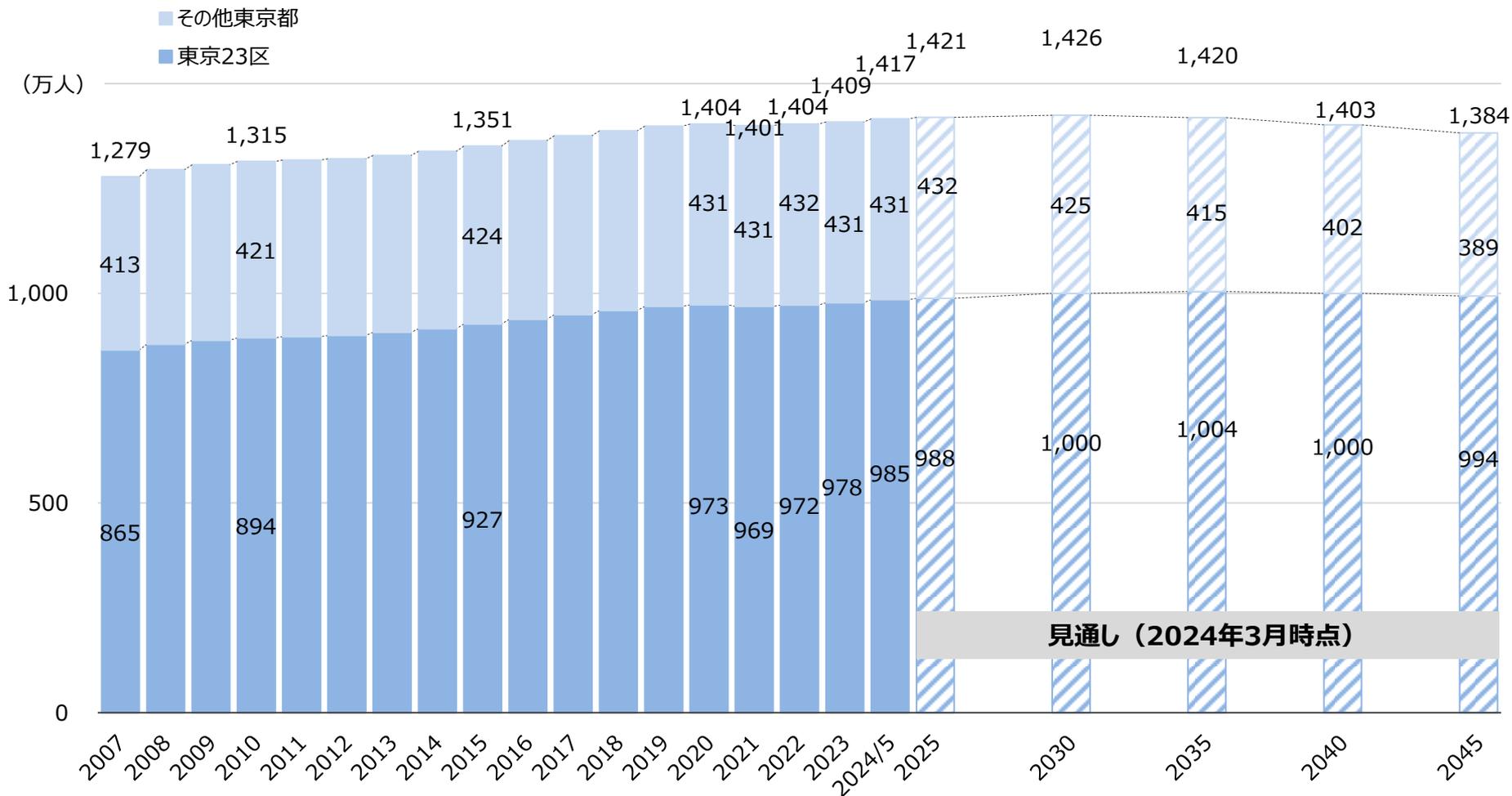


市場占有率わずか 約1%で

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～

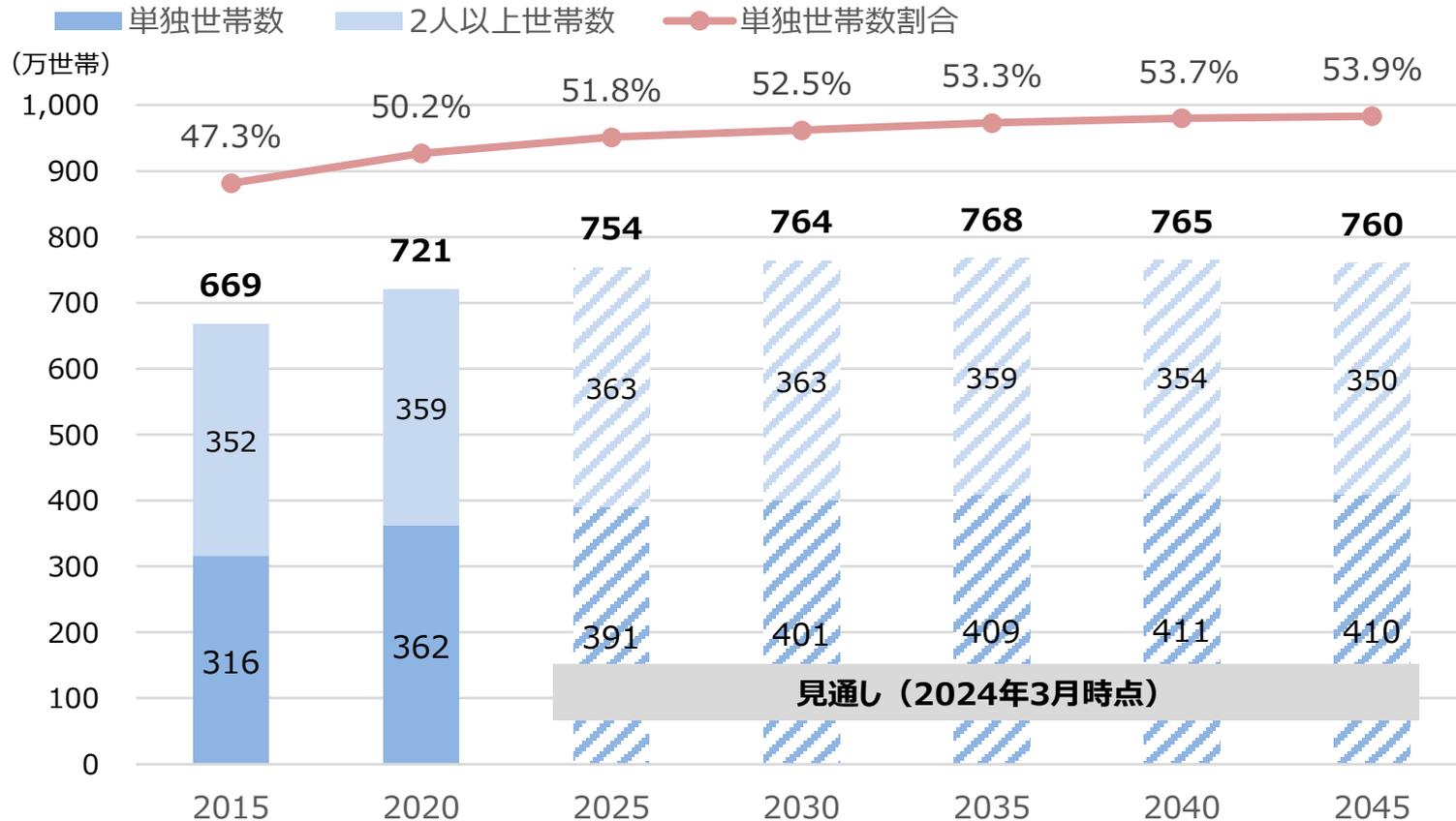


見通し (2024年3月時点)

\*2023年までは各年10月1日、2024年は5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

**足元2024年5月における東京都の人口は1,417万人となり、特に東京23区への人口流入が続いている。  
東京都の人口は2030年までは増加が続き、以降は減少傾向に転じる見込み。**

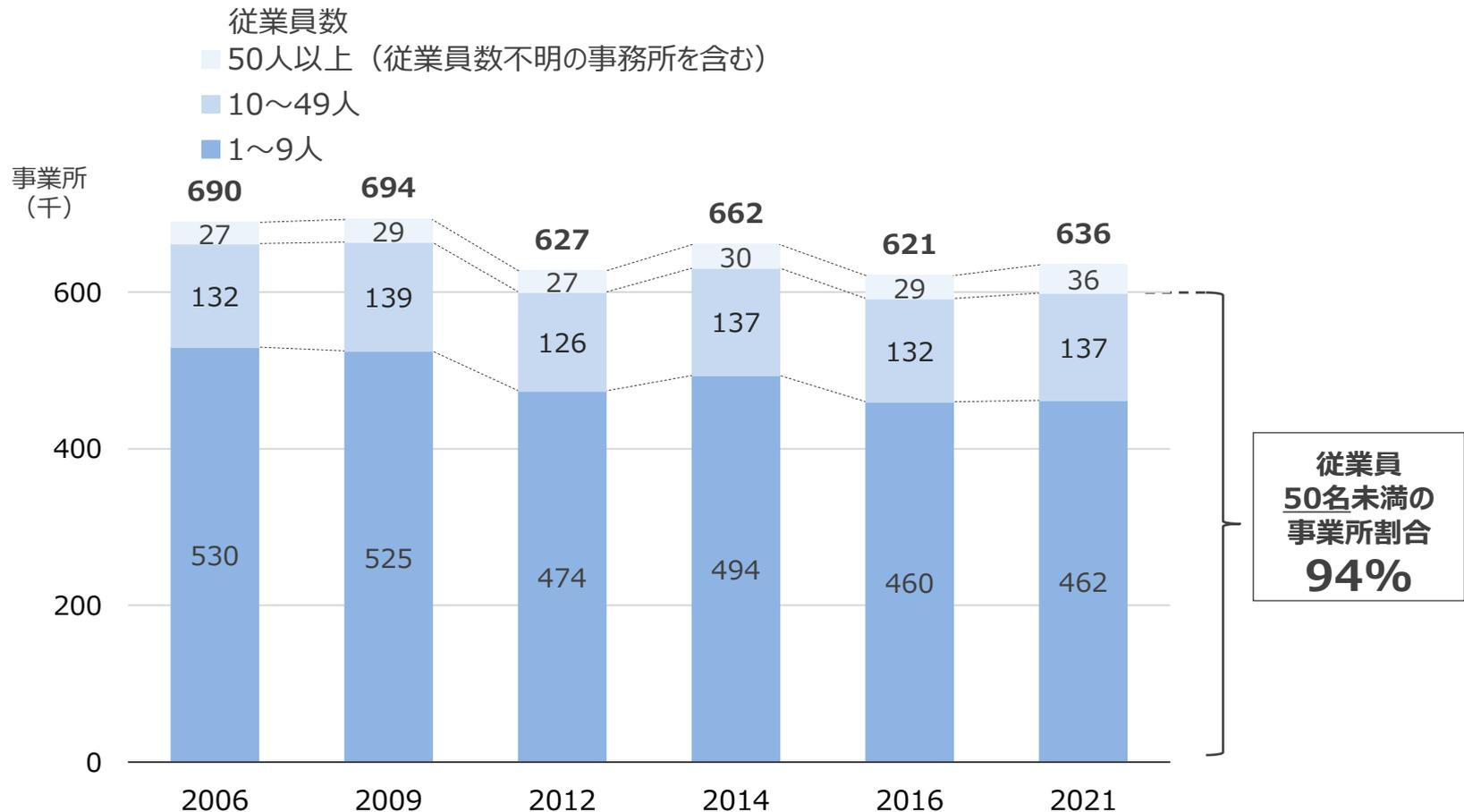
～世帯数は緩やかに上昇、単独世帯の割合は増加傾向～



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。  
東京23区への人口流入は続くと思われるため、世帯数は2035年まで緩やかに増加、単独世帯数は2040年まで増加する見込み。

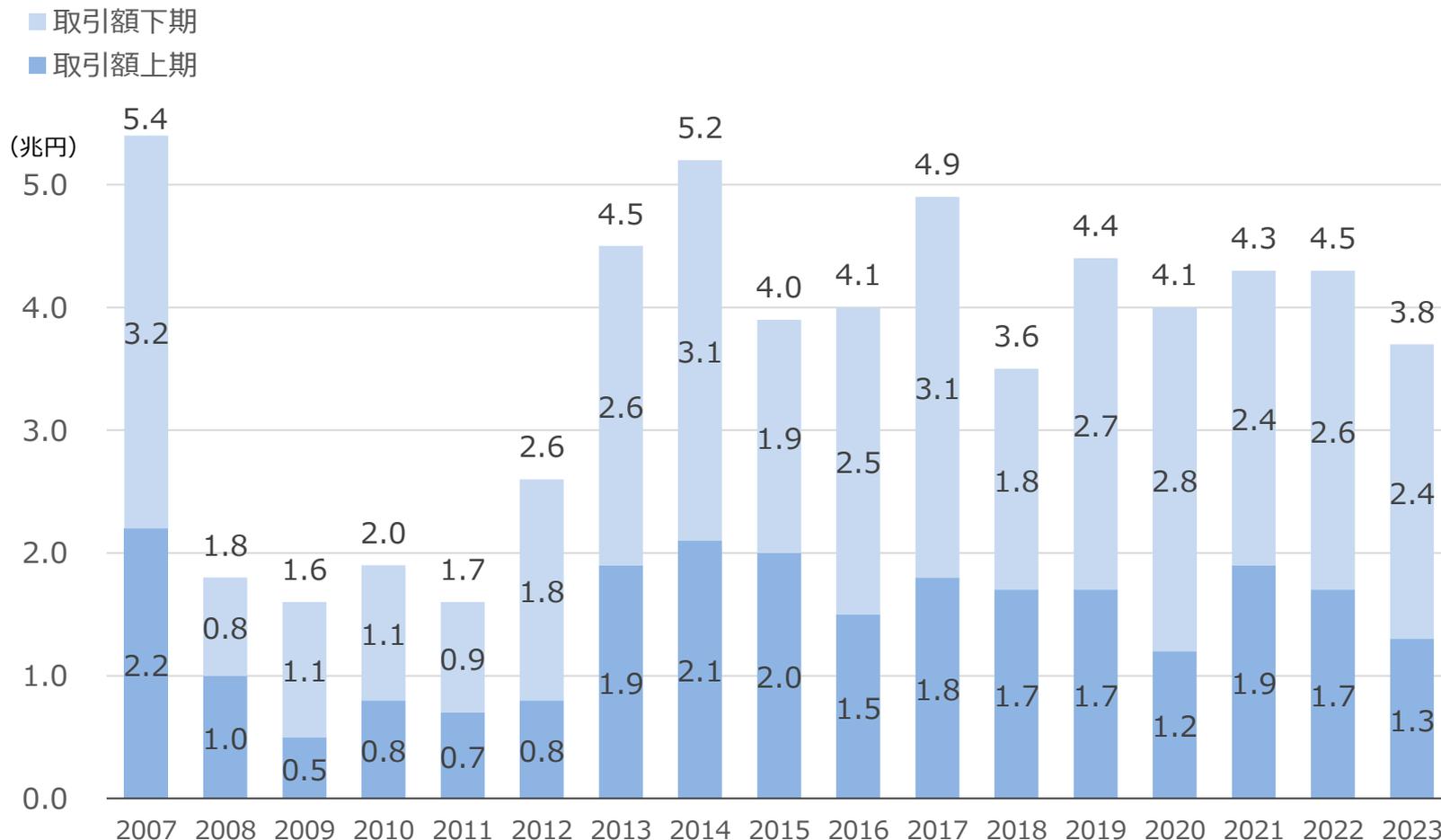
～東京都では従業員50名未満の事業所が94%を占め、中・小型オフィスビルの需要は高い～



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%（59万事業所）を占める。**

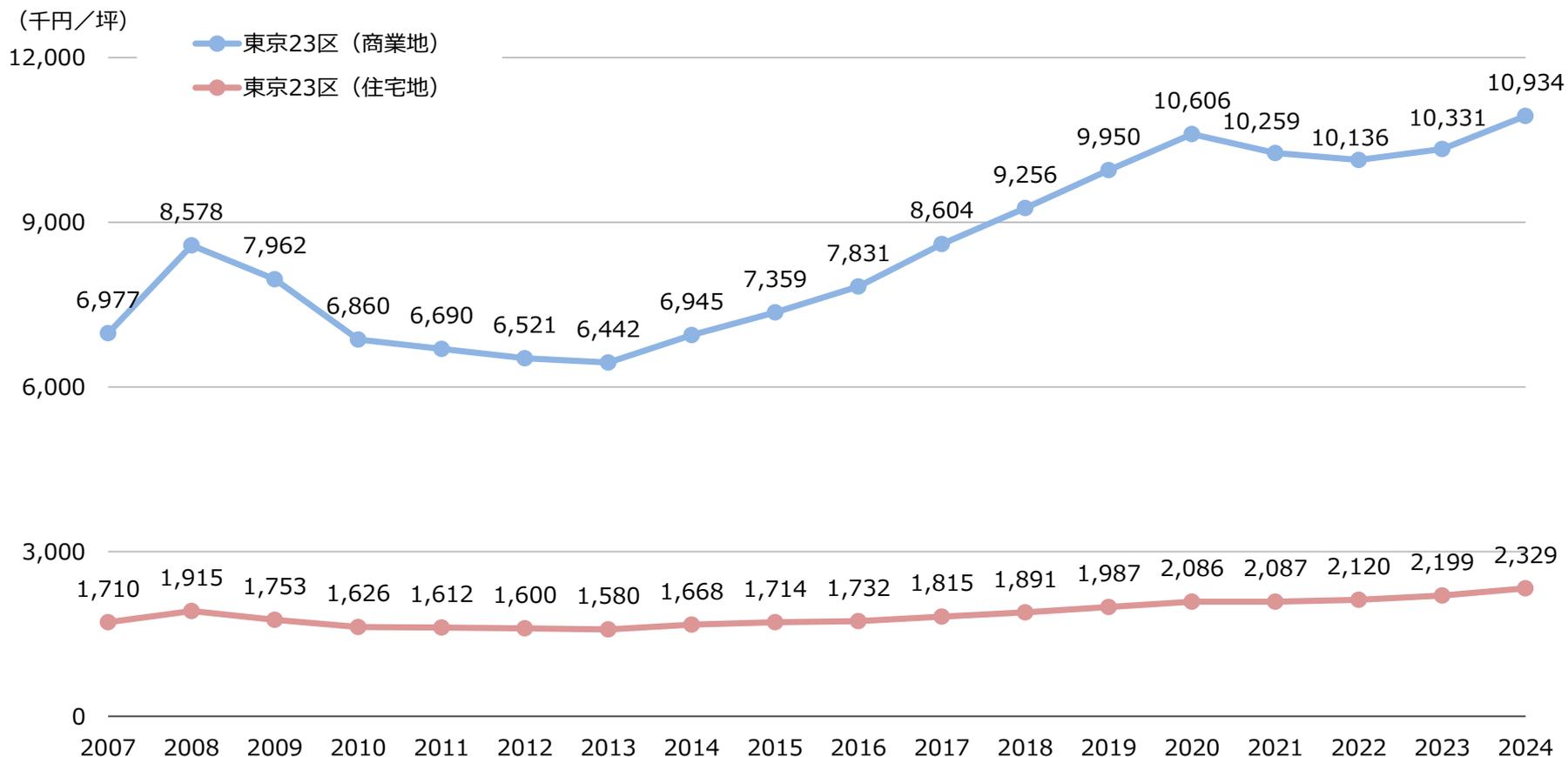
～2023年度の国内不動産取引額は3.8兆円～



出所：みずほ信託銀行「不動産トピックス」より当社作成

**2023年度の国内不動産取引額は3.8兆円（前年比15.4%減）となった。**  
**前年から取引件数は微増したものの、大型取引が減少したことで、取引総額は減少した。**

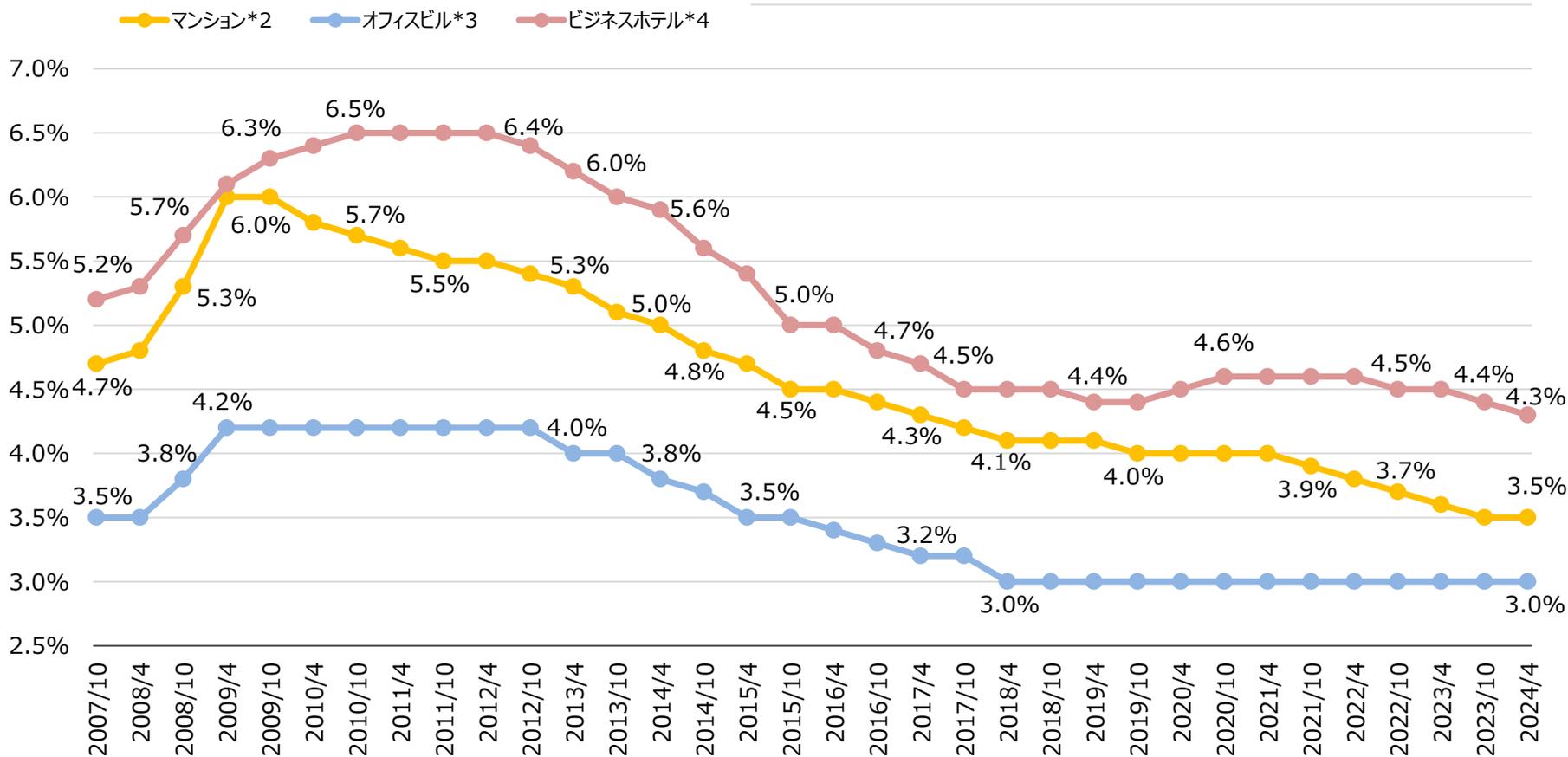
## ～東京23区の公示地価（商業地・住宅地）は上昇～



\*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

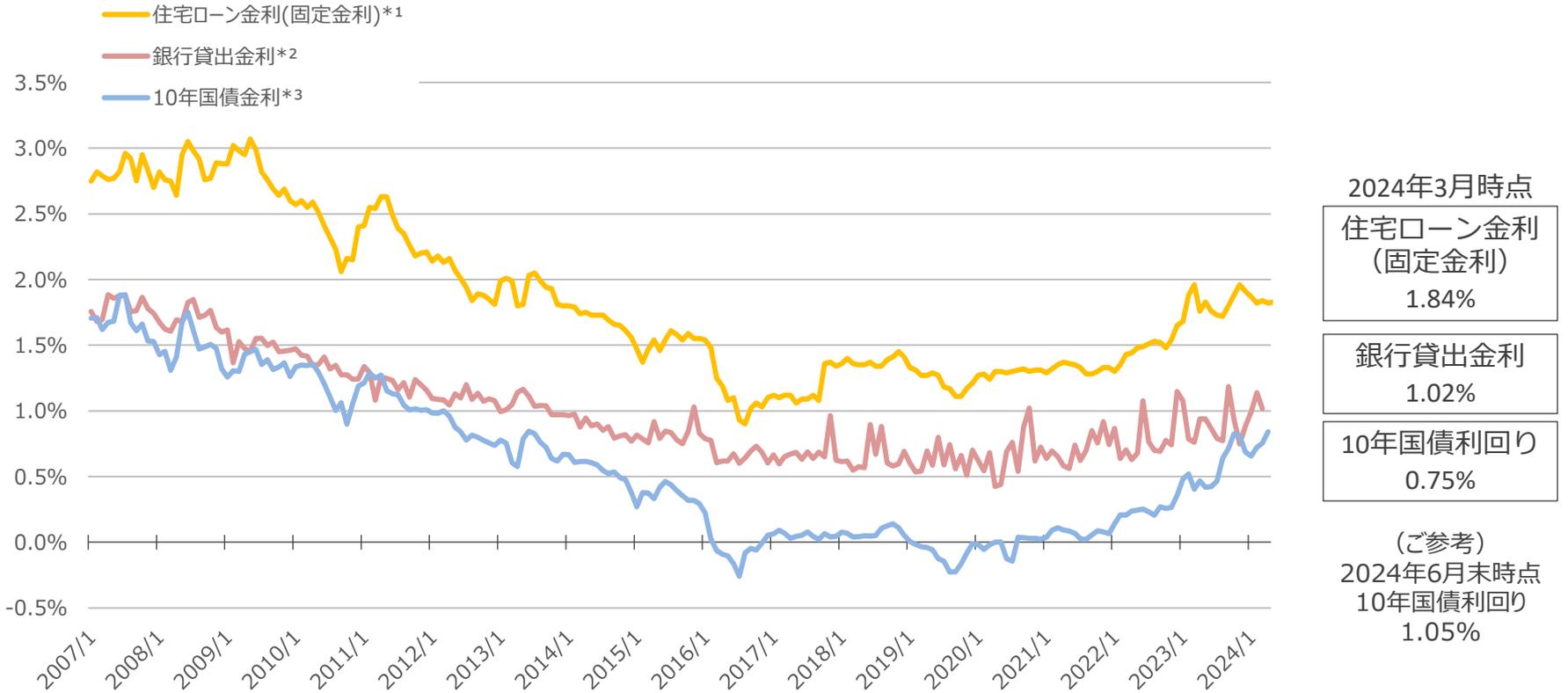
\*3 オフィスビル：東京都千代田区丸の内、大手町地区のAクラスビルを想定。想定条件は、最寄駅より徒歩5分以内、築5年未満、延床面積50,000㎡以上、基準階貸室面積1,500㎡以上

\*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  
出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」より当社作成

**オフィスとマンションのキャップレートは横ばいで推移。**

**ビジネスホテルのキャップレートはコロナ禍の影響で2020年に上昇したが、観光需要の回復を背景に再び低下傾向にある。**

～日銀の金融政策変更により10年国債利回りは上昇～



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

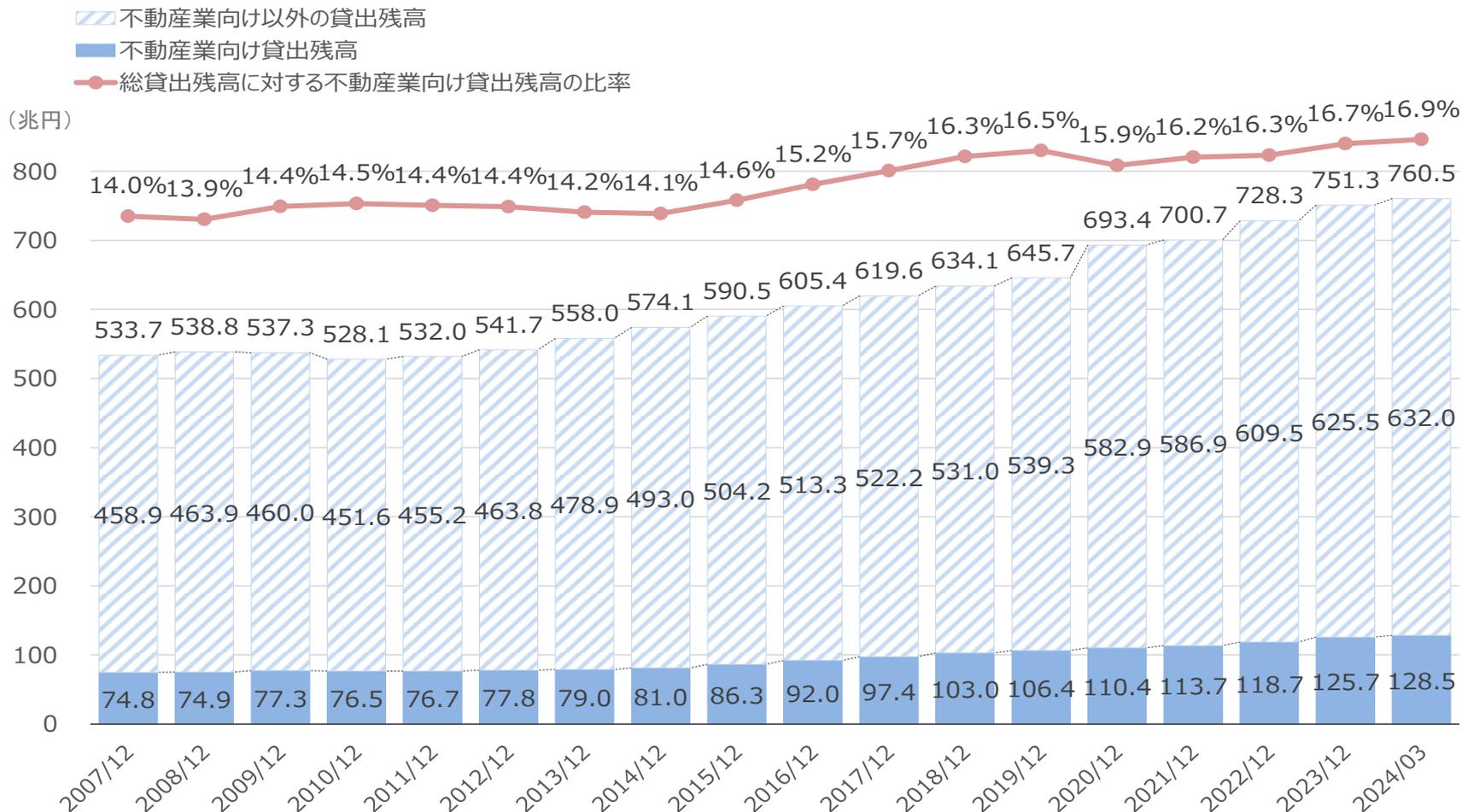
\*1 フラット35最低金利 返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合の全期間固定借入金利

\*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）

日銀によるマイナス金利政策解除やイールドカーブ・コントロール（YCC）の撤廃を受けて10年国債利回りが上昇し、連動する各種金利にも上昇圧力がかかっている。足元2024年6月末時点の10年国債利回りは1.05%となった。

## ～不動産業向け融資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

**コロナ禍後の経済活動の正常化に伴い、総貸出残高は増加傾向が続いている。  
不動産業向け貸出も128.5兆円超まで積み上がり、総貸出残高に占める不動産業向け貸出比率は16.9%まで上昇。**

## ～貸出姿勢は緩和傾向～



回答企業からみた  
金融機関の貸出態度

緩い

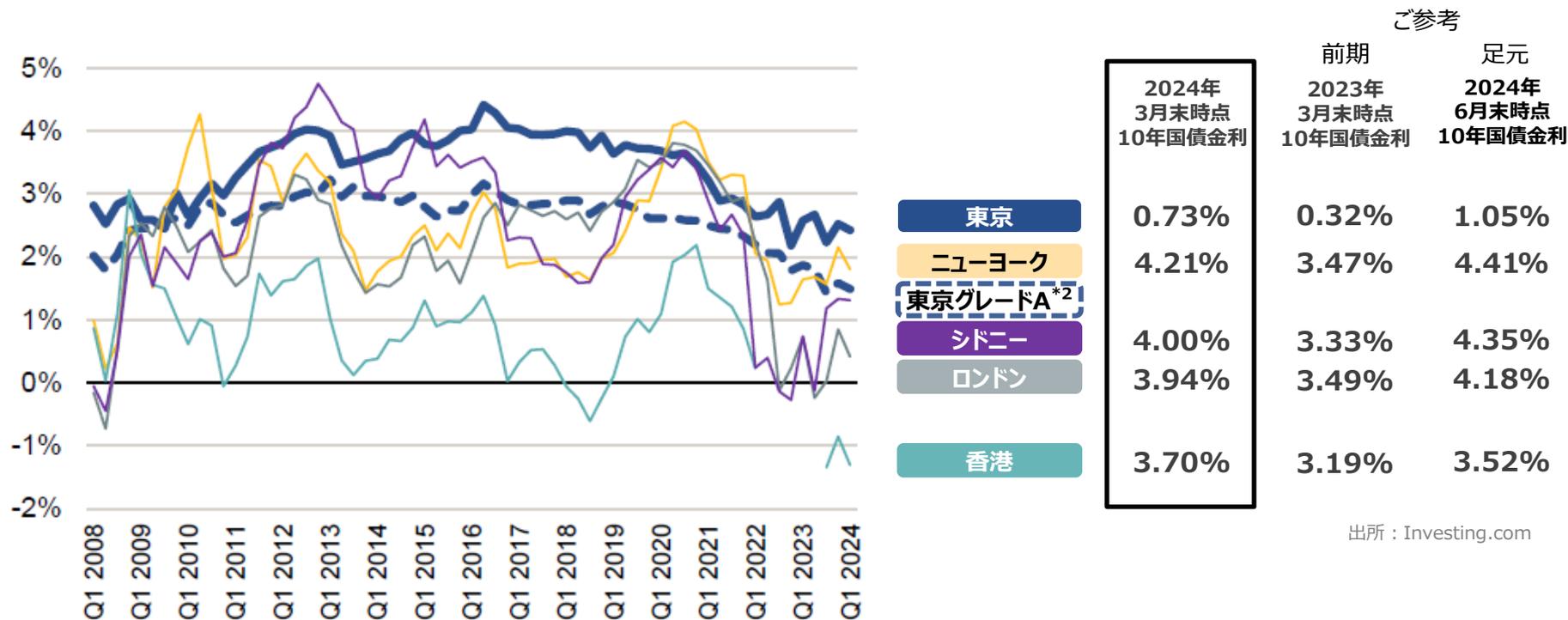
厳しい

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

**2024年3月時点の不動産業全体への金融機関の貸出姿勢は緩和傾向。**

～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～



出所：Investing.com

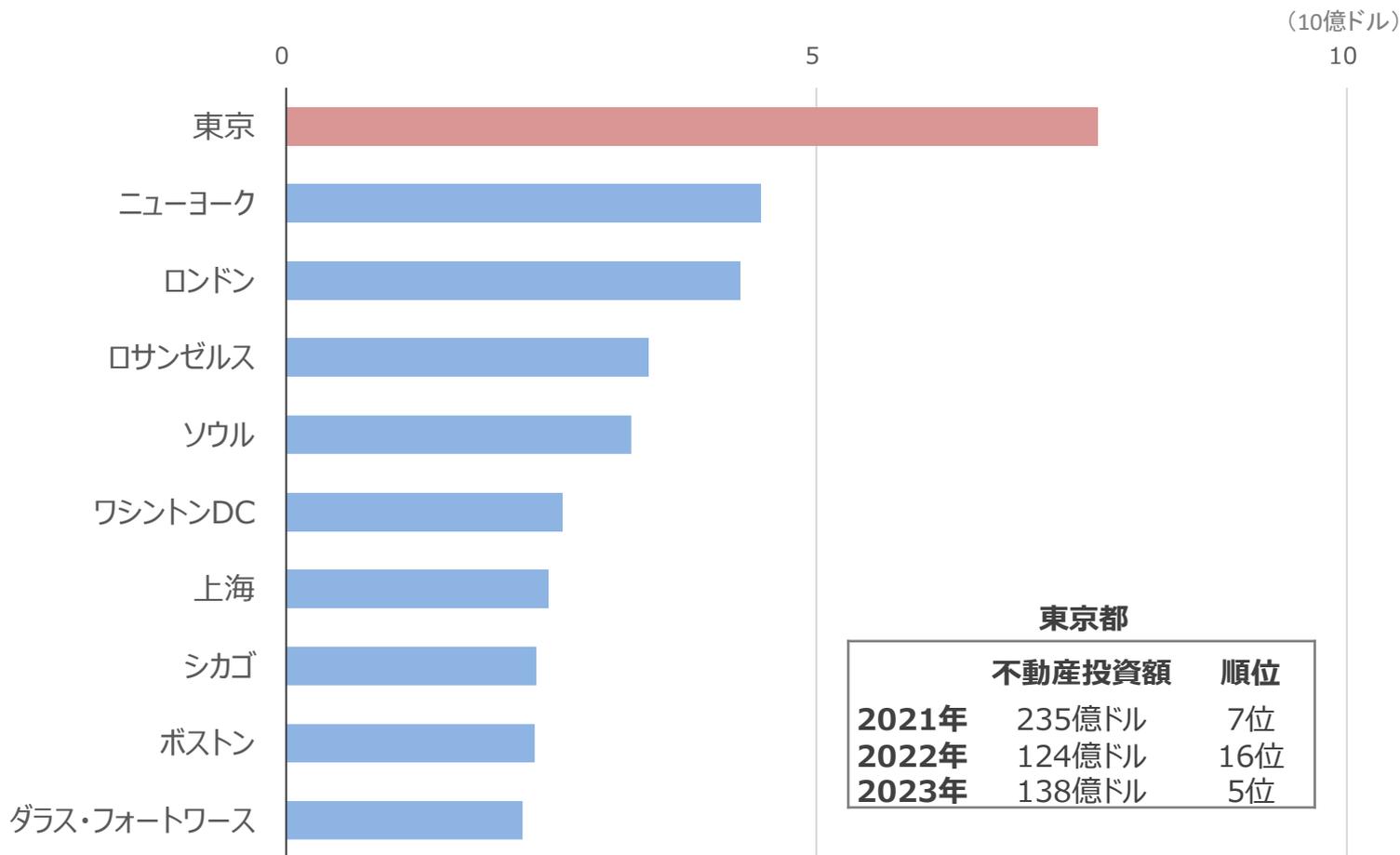
\*1 イールドギャップ：投資利回りと長期金利との差

\*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76.5億ドルとなり、世界1位～



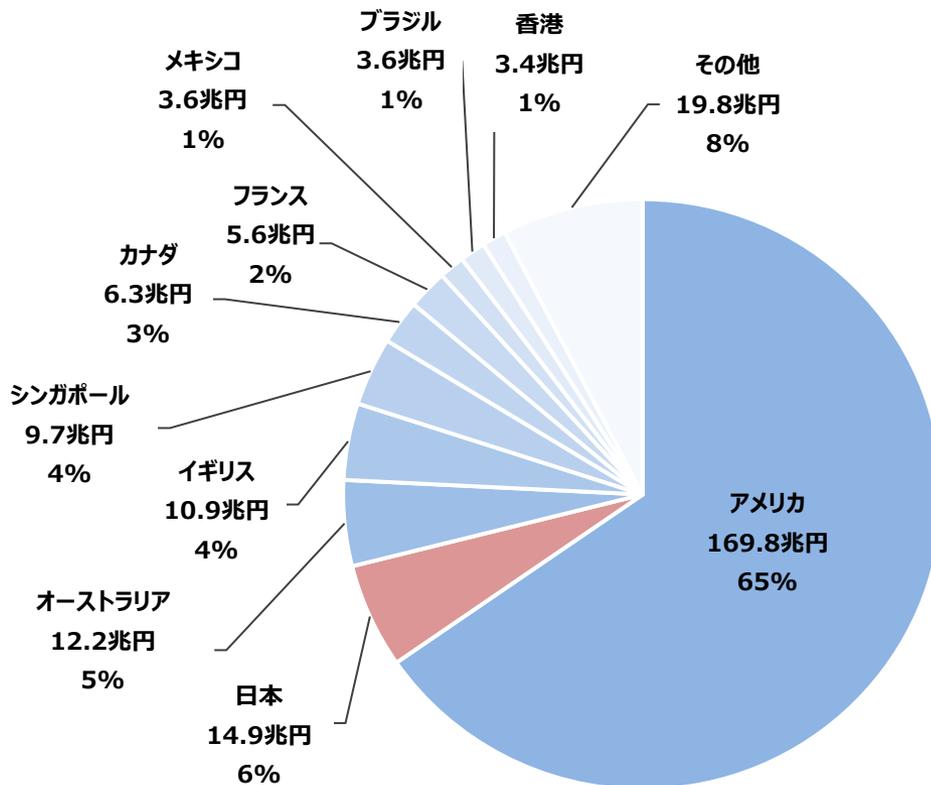
\*商業用不動産：500万ドル（取引額を米ドル建てに換算する上では、取引が行われた四半期の平均為替レートを用いる）を超える、オフィス、リテール、ホテル（カジノを含む）、インダストリアル、レジデンシャル（賃貸マンション）、複合用途、その他（介護施設、学生寮を含む）  
 出所：ジョーンズ ラング ラサール「ジャパン キャピタル フロー2024年第1四半期」より当社作成

**2024年1月～3月における東京の商業用不動産への投資額は76.5億ドル（前年同期比59.4%増）となった。高金利により欧米主要都市の不動産投資が落ち込むなか、東京では良好な資金調達環境が続いている。**

～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260兆円  
(1,454銘柄)**

(2023年3月末時点)



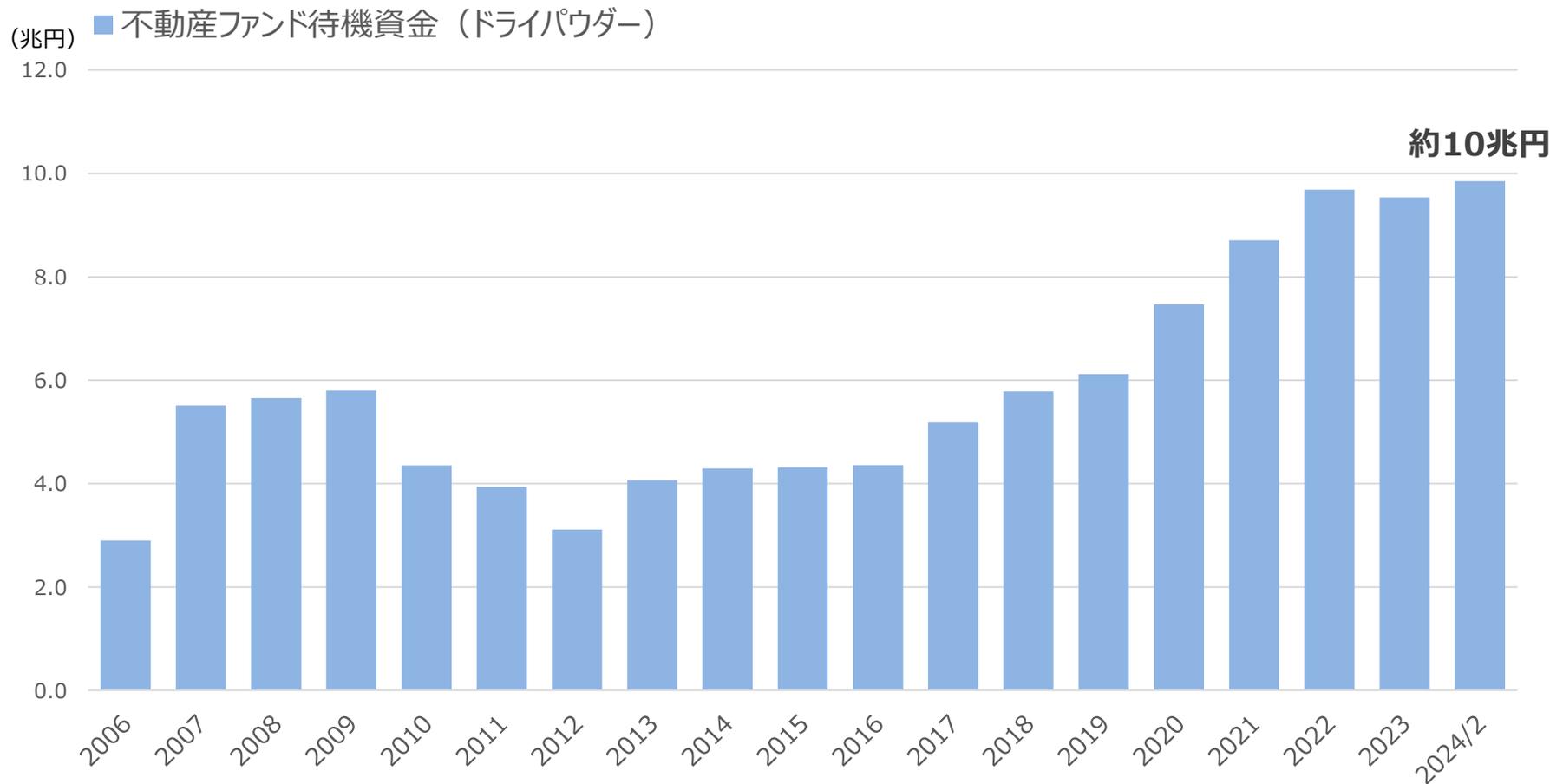
銘柄数 (時価総額順、2023年3月末時点)

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	メキシコ	ブラジル	香港	その他	合計
204	60	46	96	38	44	23	18	483	11	431	1,454

出所：ARES「不動産証券化ハンドブック2023」より当社作成

世界のREIT市場の時価総額は2022年に過去最大の302兆円となったが、地政学リスクや金利上昇等の影響により260兆円（2023年3月時点）に減少。

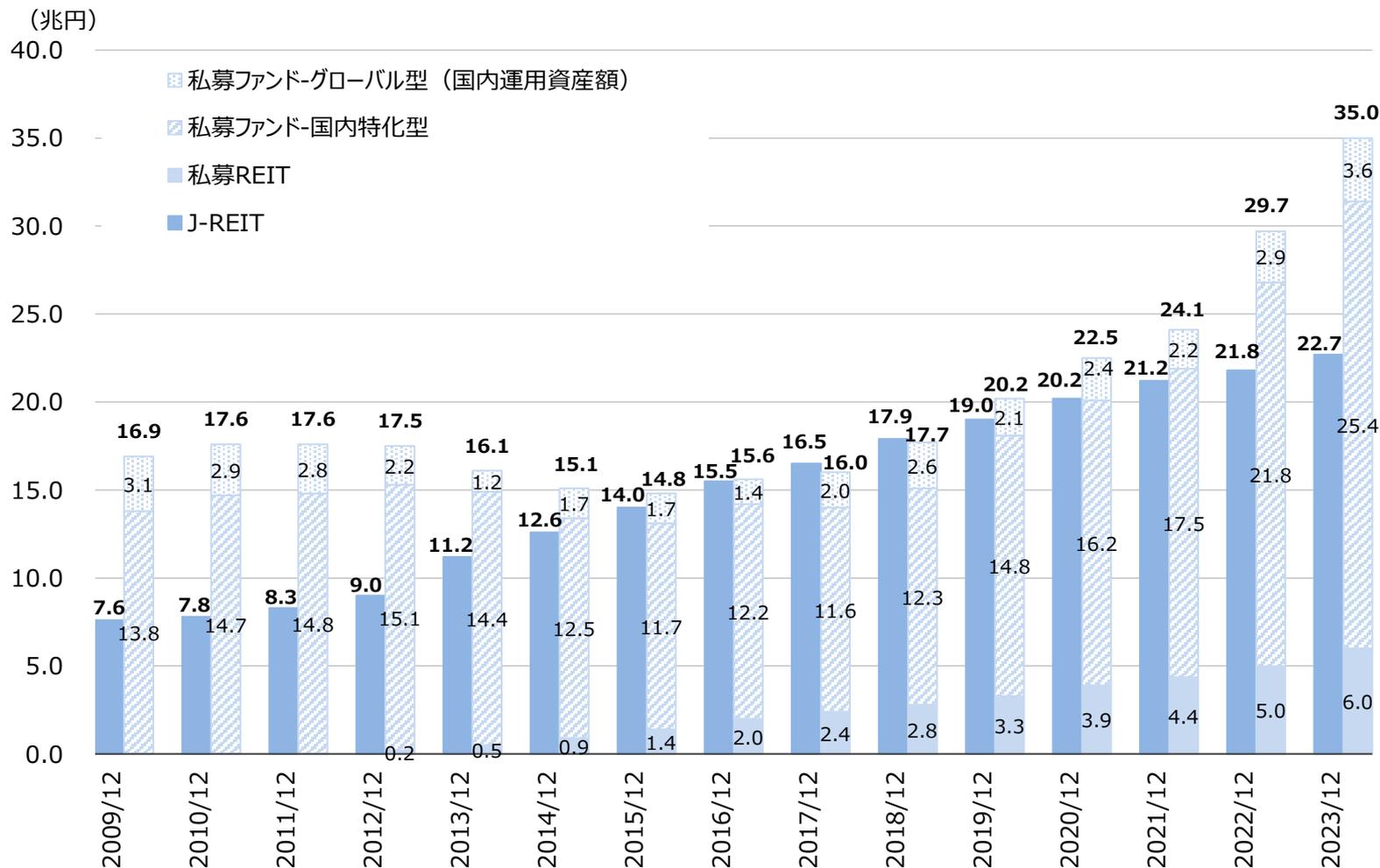
～アジア太平洋地域を主な投資先とするドライパウダーは約10兆円～



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57.7兆円まで拡大～



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

**2023年12月末時点の不動産ファンド市場規模は57.7兆円まで拡大。特に、私募ファンドは35.0兆円（私募REIT6.0兆円を含む）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。**

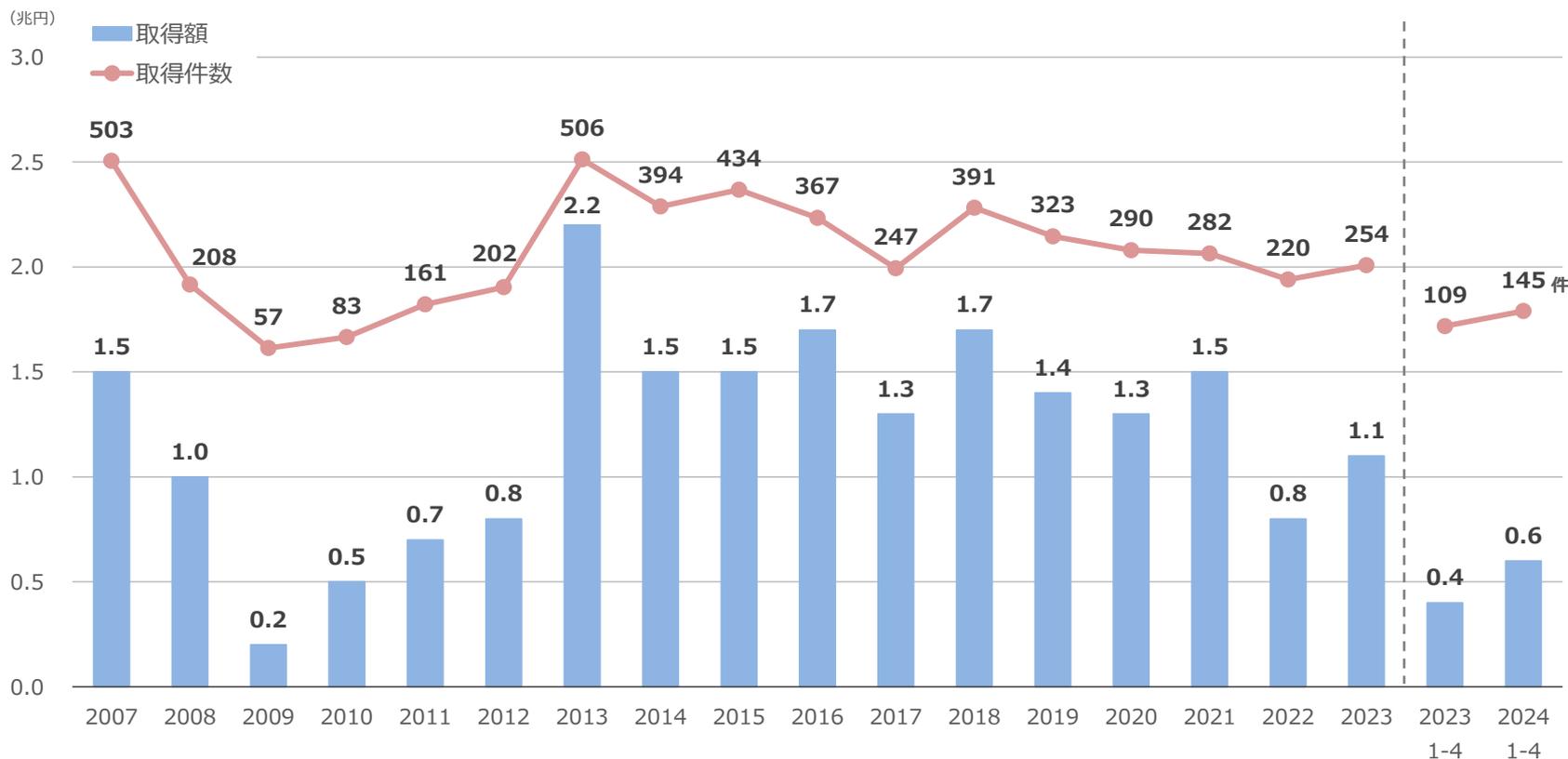
## ～東証REIT指数は下落傾向が継続～



出所：LSEGのデータより当社作成

日銀による追加利上げや国債買い入れ減額への警戒感などを背景に足元では1,700ポイント前半で推移している。

～物件取得額（2024年1月～4月）は、昨年を上回る水準で推移～

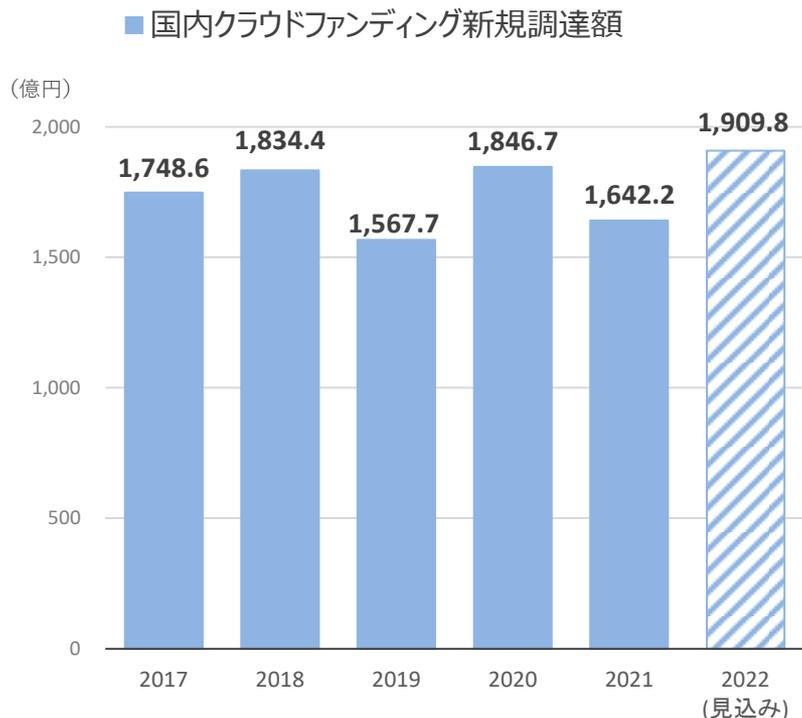


出所：ARES「J-REIT Databook」より当社作成

**2024年1月～4月の物件取得額は0.6兆円（前年同期比31.9%増）となった。**  
**J-REITは増資による外部成長が難しい環境にあるため、主に物件入替による物件取得が行われている。**

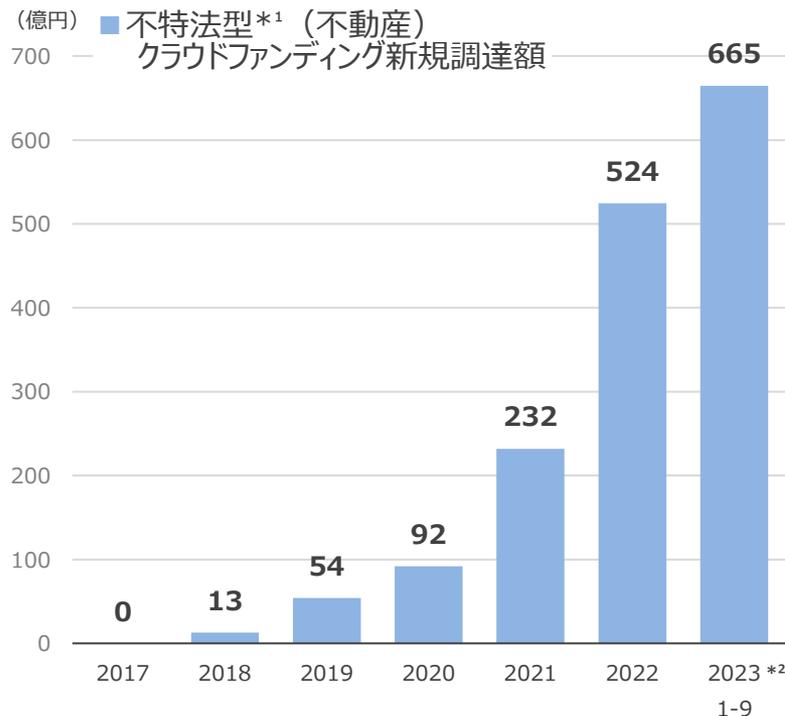
～不特法型\*1（不動産）クラウドファンディングの新規プロジェクト調達額は増加傾向～

## 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）。  
出所：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

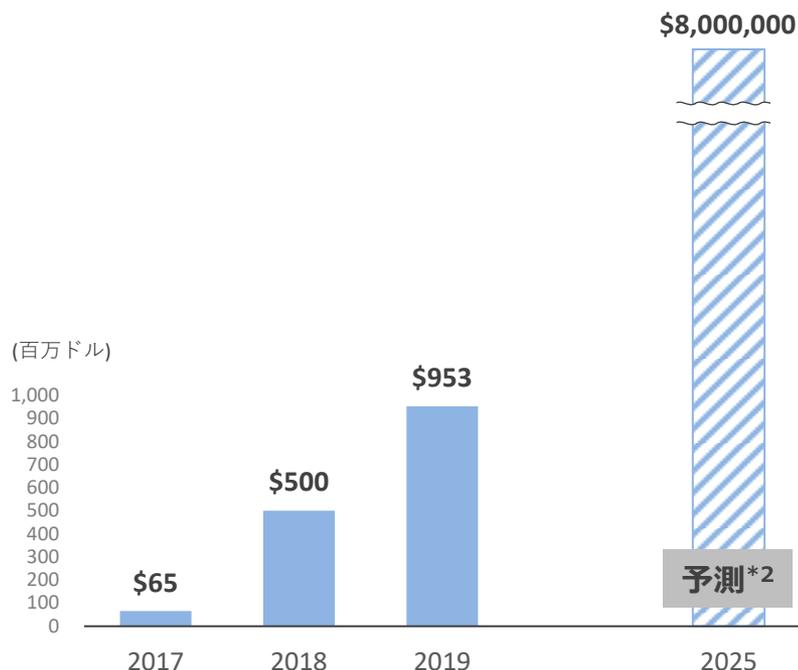


\*1 不特法型：不動産特定共同事業法に基づき運営されるプラットフォーム  
\*2 2022年の数値は2022年12月28日時点のもの  
出所：LIFULL 不動産クラウドファンディング市場マーケットレポート

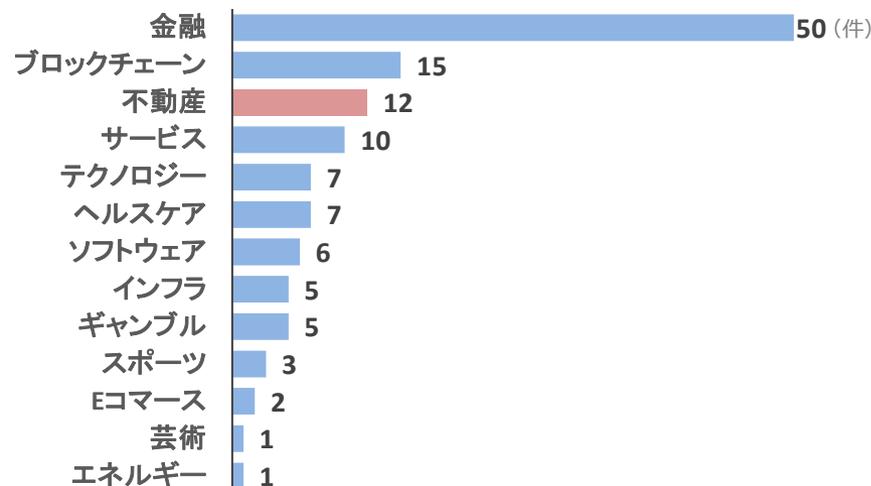
**2017年の不動産特定共同事業法の改正により誕生した不特法型（不動産）クラウドファンディングを利用したプロジェクトは徐々に増加している。**

～世界のSTO<sup>\*1</sup>市場規模は2025年には8兆ドルになると予測<sup>\*2</sup>されている～

## 世界のSTO市場規模（累計）



## セクター別STO案件数<sup>\*3</sup> (2019年時点)



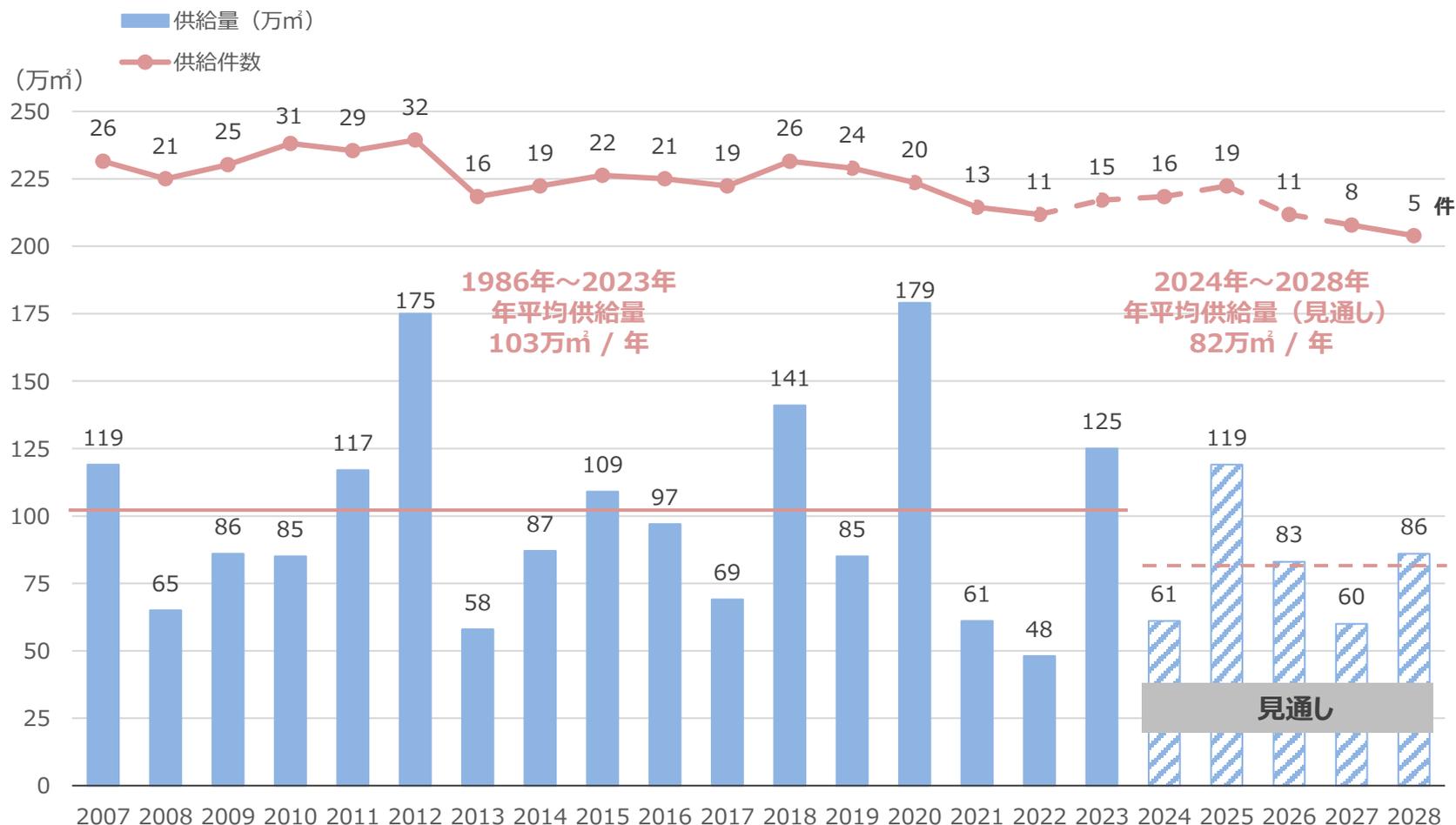
\*1 STOとはセキュリティ・トークン・オファリングの略

\*2 BlockStateによる予測値

\*3 2019年6月18日時点で124企業のSTO案件を集計  
出所：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。

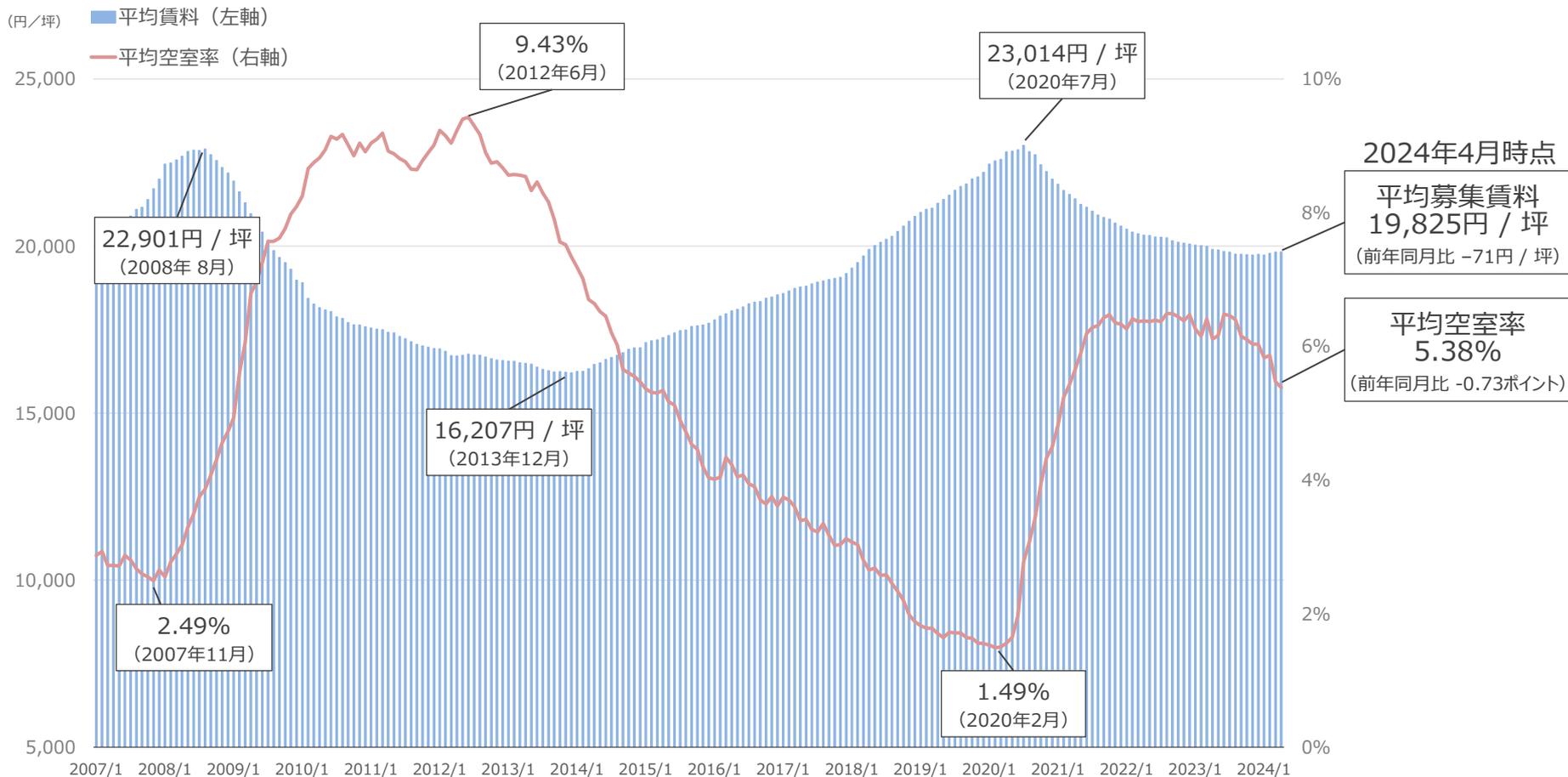
～今後5年間の年平均供給量は過去平均を下回る見込み～



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。

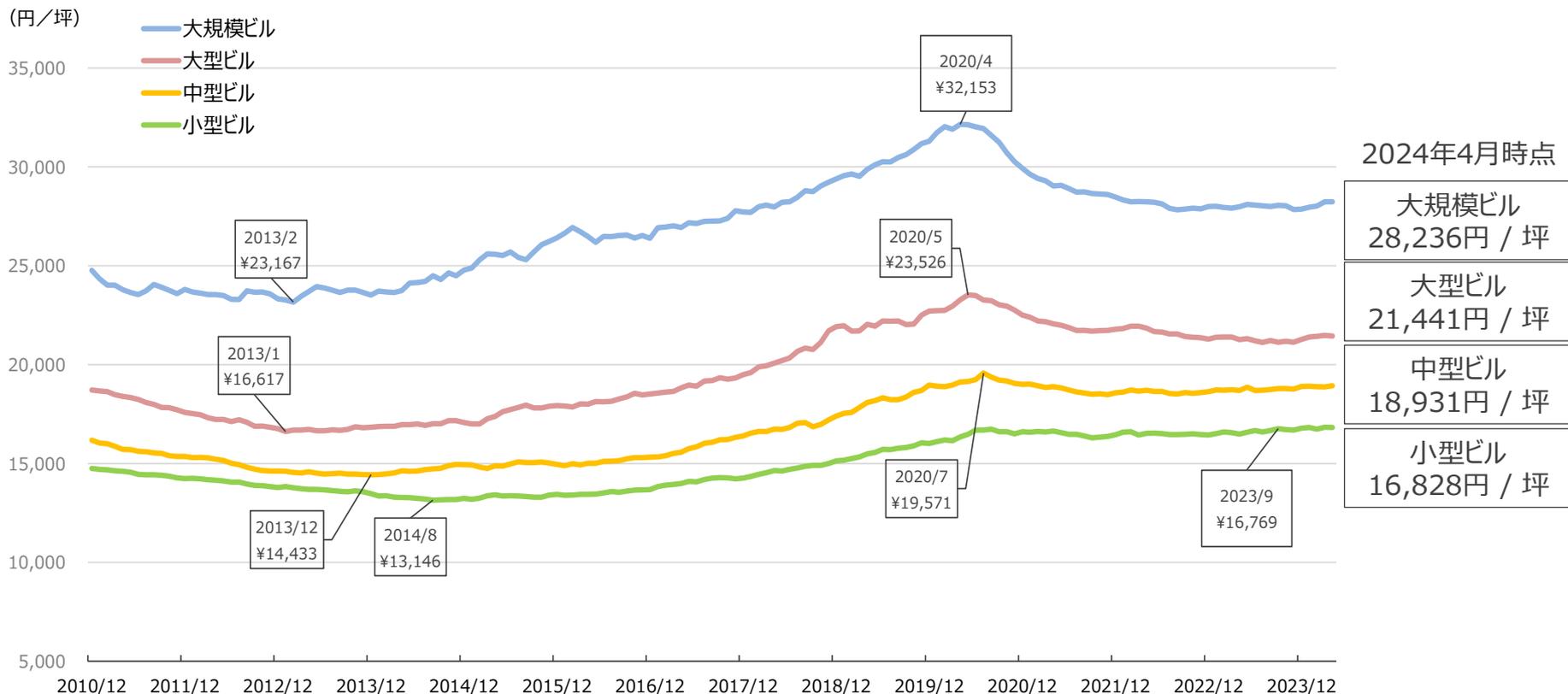
～都心5区のオフィスビルの空室率は低下、賃料は上昇の兆し～



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

**オフィス回帰の動きによって新築・築浅ビルを中心に空室消化が進み、空室率は低下傾向にある。  
また、平均募集賃料は上昇の兆しが見られる。**

～平均募集賃料は概ね横ばいで推移～

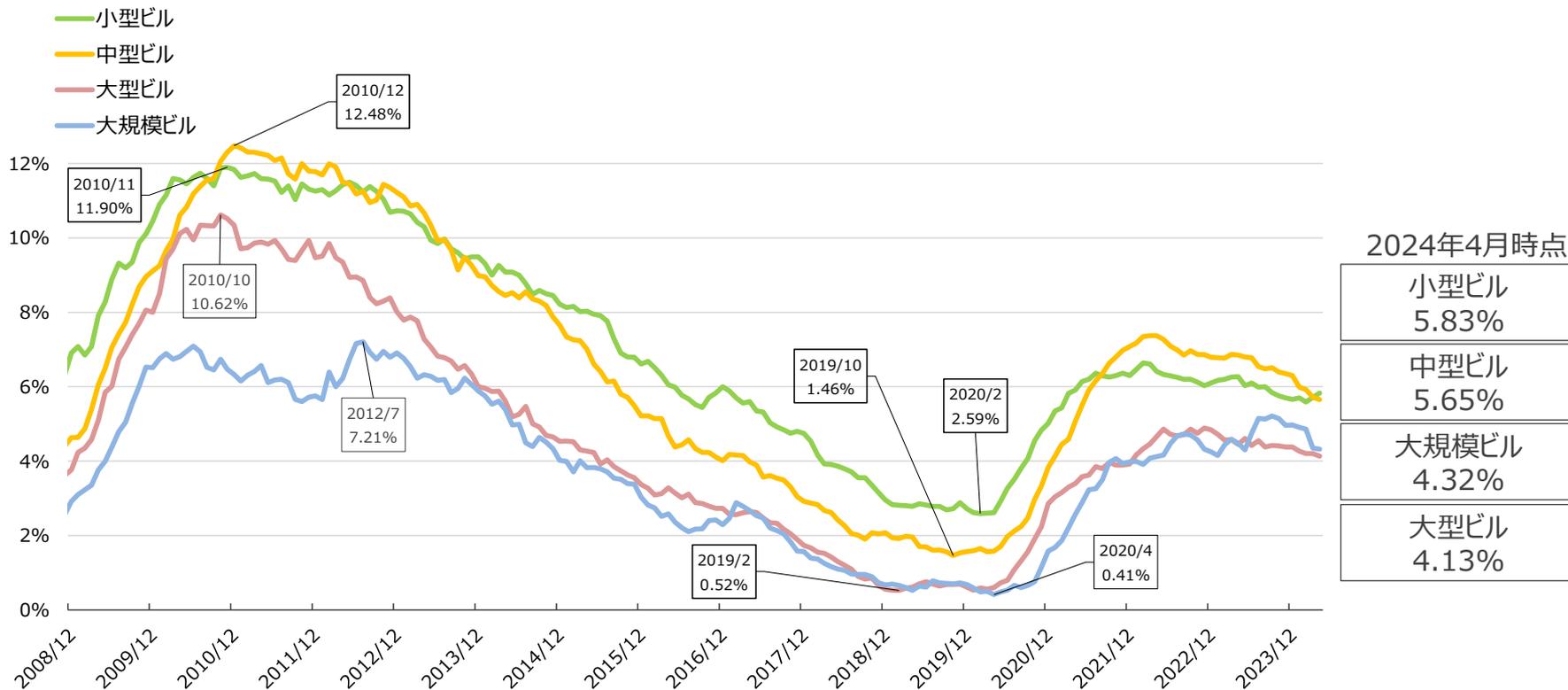


規模分類 (基準階1フロアの面積)			
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

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、大規模ビルが若干上昇しているものの全体的に概ね横ばい傾向が続いている。  
 新築・築浅等の人気ビルについては賃料上昇となっているが、空室を多く抱える築古ビルでは募集賃料を引き上げられていない。

～空室消化が進み、東京都心5区の空室率は小型ビルを除き低下～

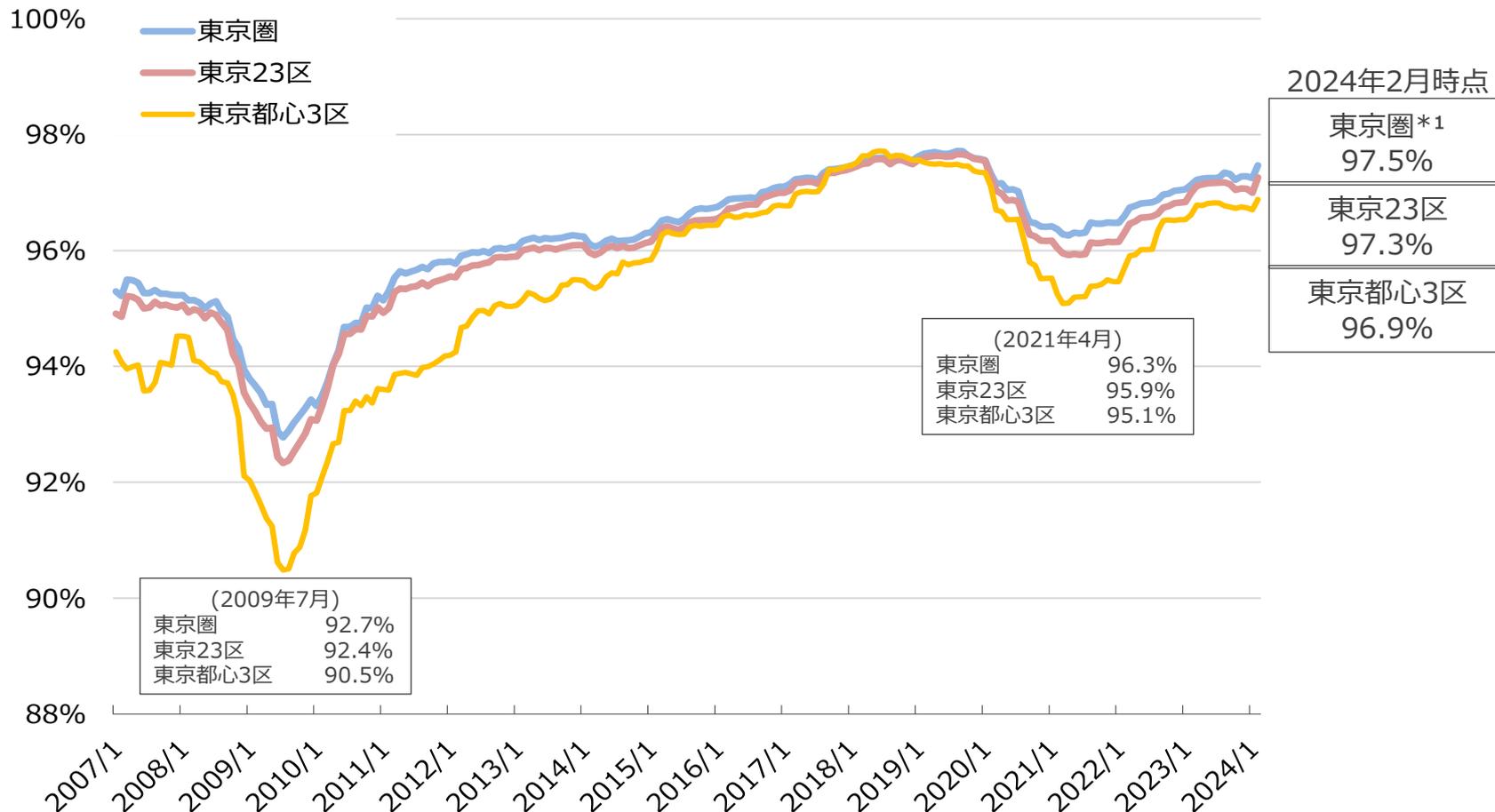


規模分類 (基準階1フロアの面積)			
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

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

**大企業を中心にオフィスを集約する動きが進んだことにより、大規模・大型・中型ビルの空室率が低下。  
一方、小型ビルの空室率は足元わずかに上昇がみられる。**

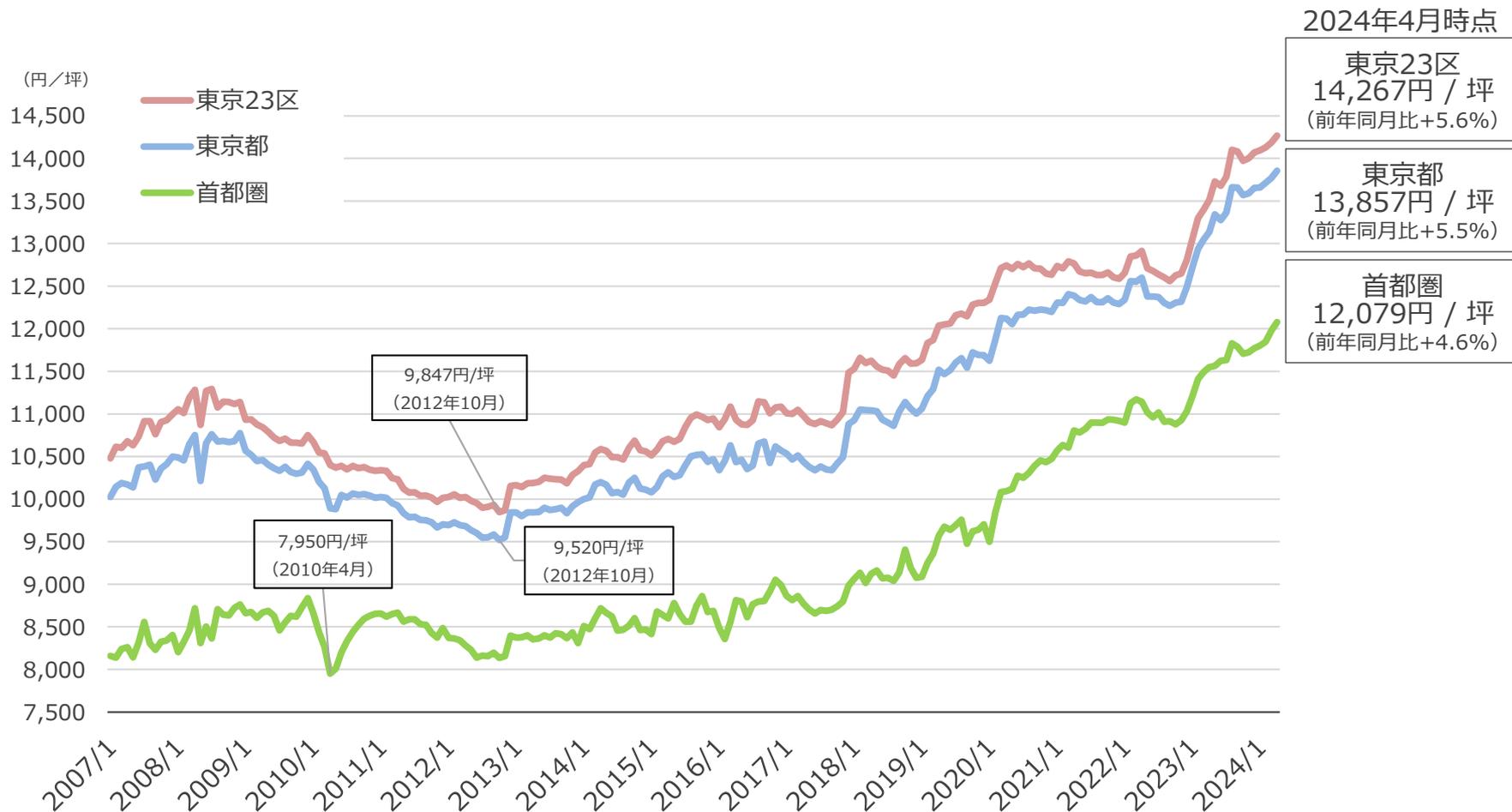
～東京23区の稼働率は97.3%と上昇傾向は継続～



\*1 東京圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県  
 \* 2023年8月までは確定値、2023年9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の高騰や金利上昇懸念などを背景に首都圏賃貸マンションの高い需要は継続。  
 J-REITが保有する東京23区の賃貸マンションの稼働率は97.3%へ上昇。**

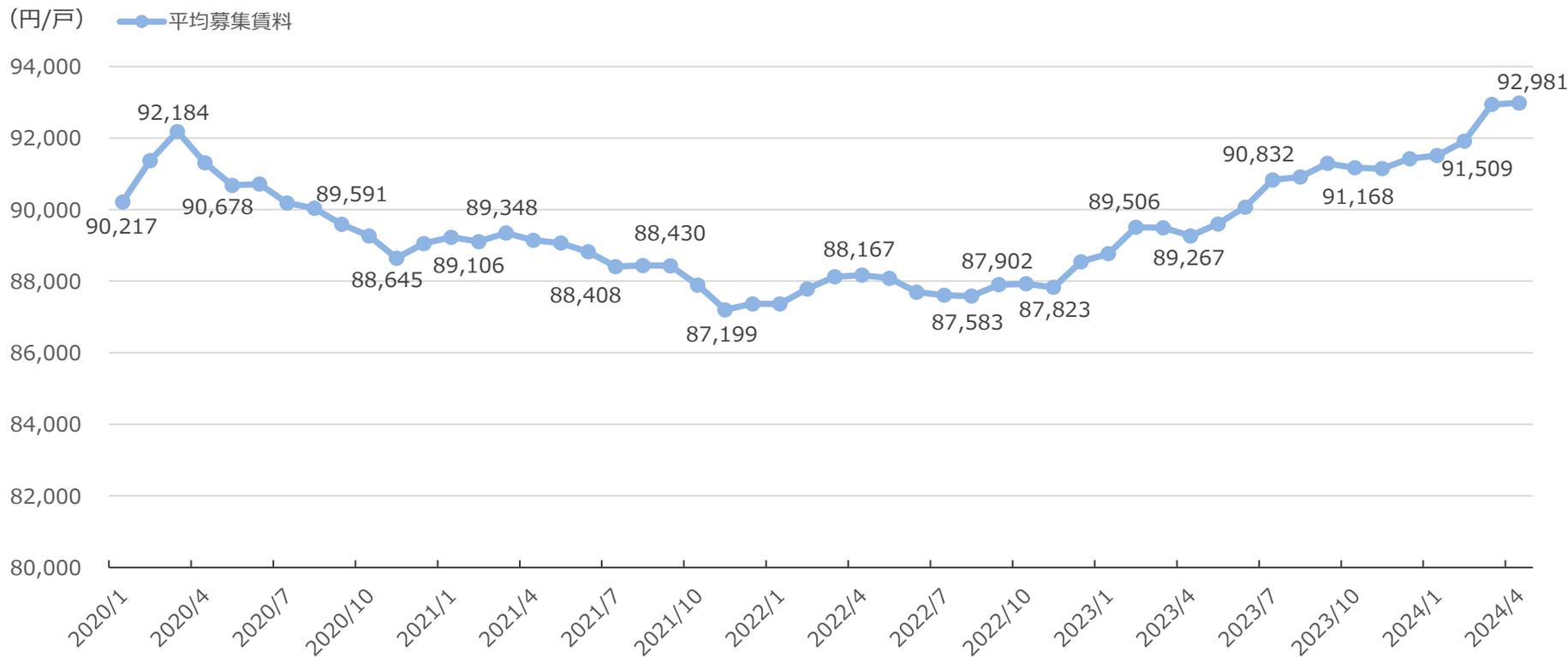
～平均募集賃料の上昇傾向は継続～



\* 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

分譲マンション価格の高騰に伴い賃貸マンションの需要が増加したことや、築浅物件での募集が増えたことにより、平均募集賃料は引き続き上昇している。東京23区における平均募集賃料は14,267円/坪（前年同月比5.6%増）となった。

## ～シングル向け平均募集賃料は上昇傾向～

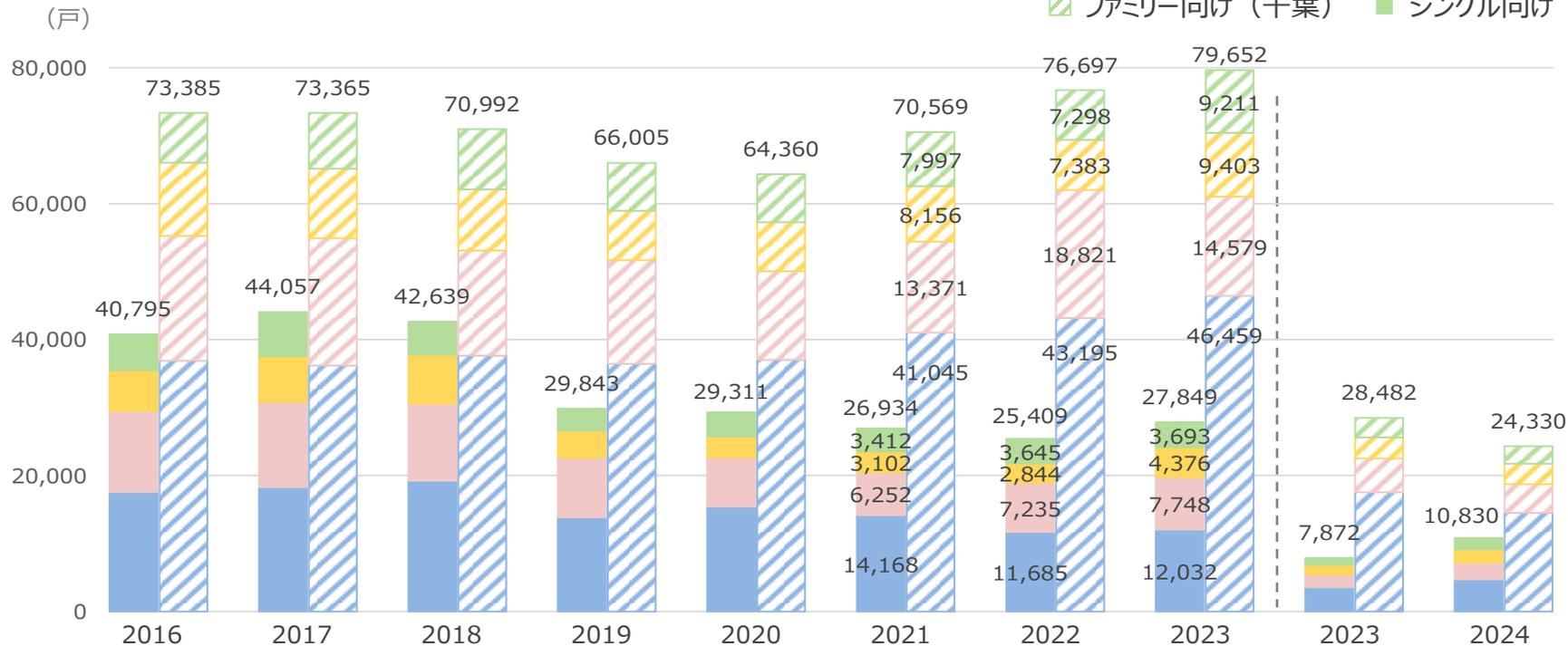


\*シングル向け＝部屋面積30m<sup>2</sup>以下の貸室  
 \*定義：家賃＝入居者が1か月に支払う「賃料＋管理費・共益費等」  
 \*対象：不動産サイト アットホームで登録・公開された住居用マンション・アパート（重複物件はユニーク化）  
 出所：アットホーム株式会社「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」

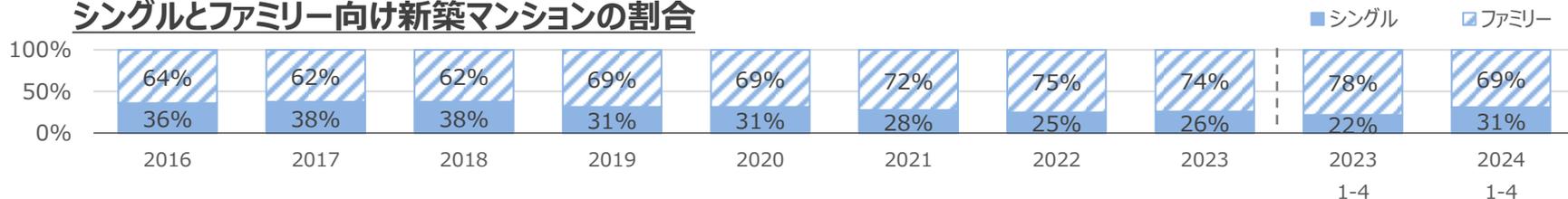
**シングル向けの平均募集賃料は2024年4月時点で92,981円（前年同月比4.2%増）と上昇した。**

～賃貸マンションの新築着工数は、前年同期比3.3%減少～

- 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)



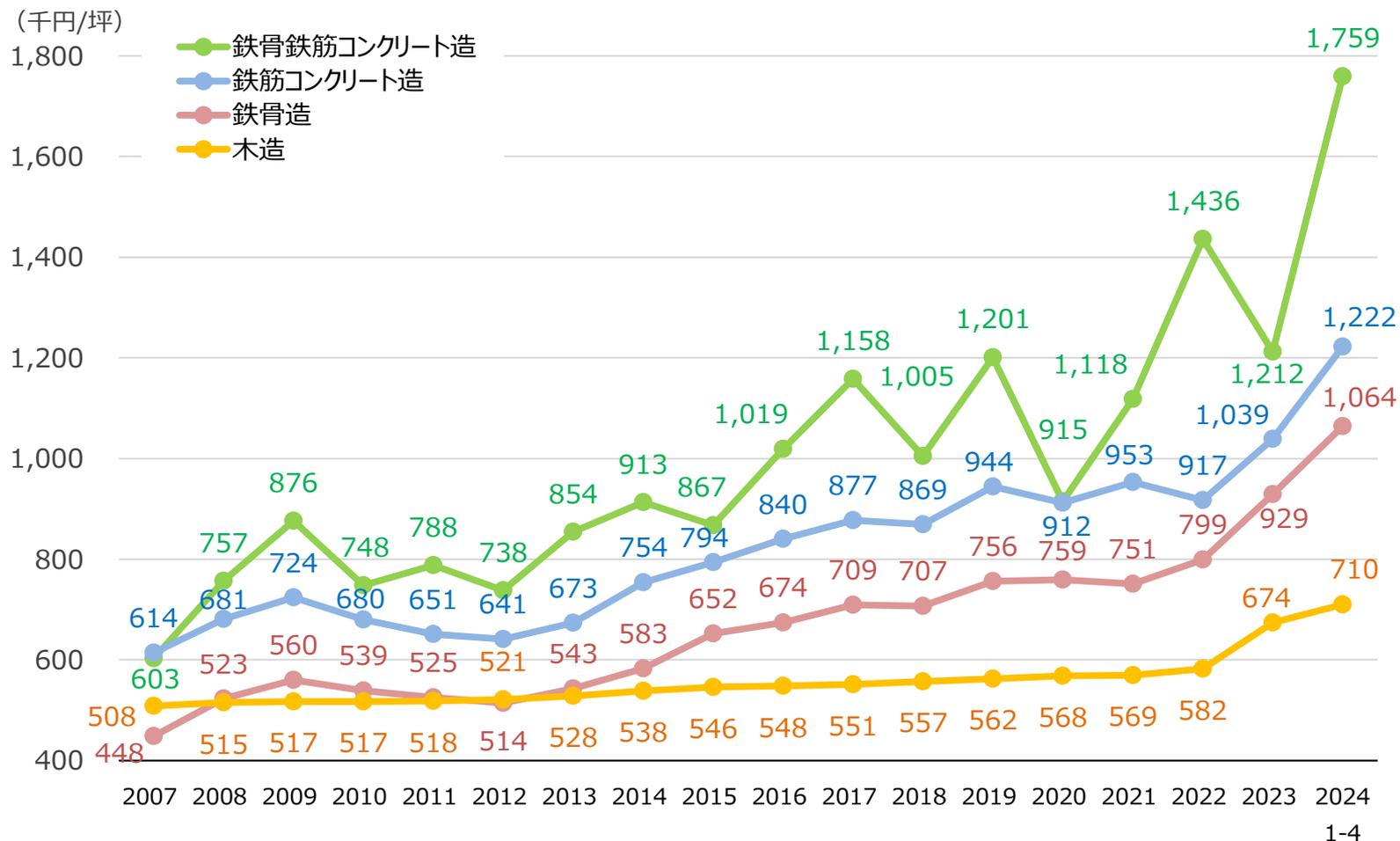
### シングルとファミリー向け新築マンションの割合



\*シングル向け = 部屋面積30m<sup>2</sup>以下の貸家、ファミリー向け = 部屋面積30 m<sup>2</sup>～70 m<sup>2</sup>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～4月の首都圏新築賃貸マンションの着工数は35,160戸（前年同期比3.3%減）となった。**  
**内訳では、シングル向けは10,830戸（同37.6%増）、ファミリー向けは24,330戸（同14.6%減）となった。**

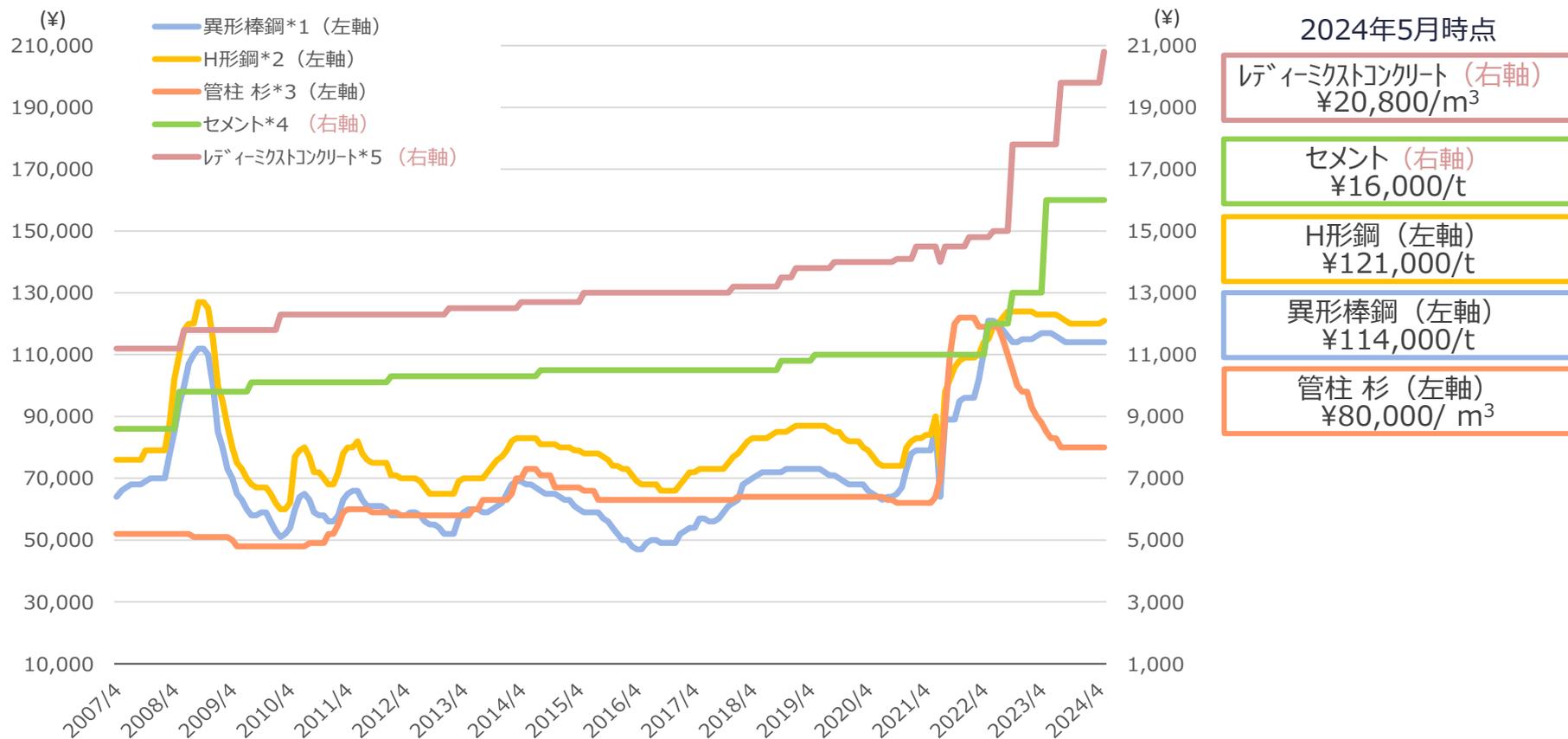
## ～建築費は大きく上昇～



\*2007年～2023年の数値は12か月平均値、2024年の数値は2024年1月～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

物価上昇や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。  
特に鋼材・セメント価格が高騰しており、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築費は大幅に上昇。

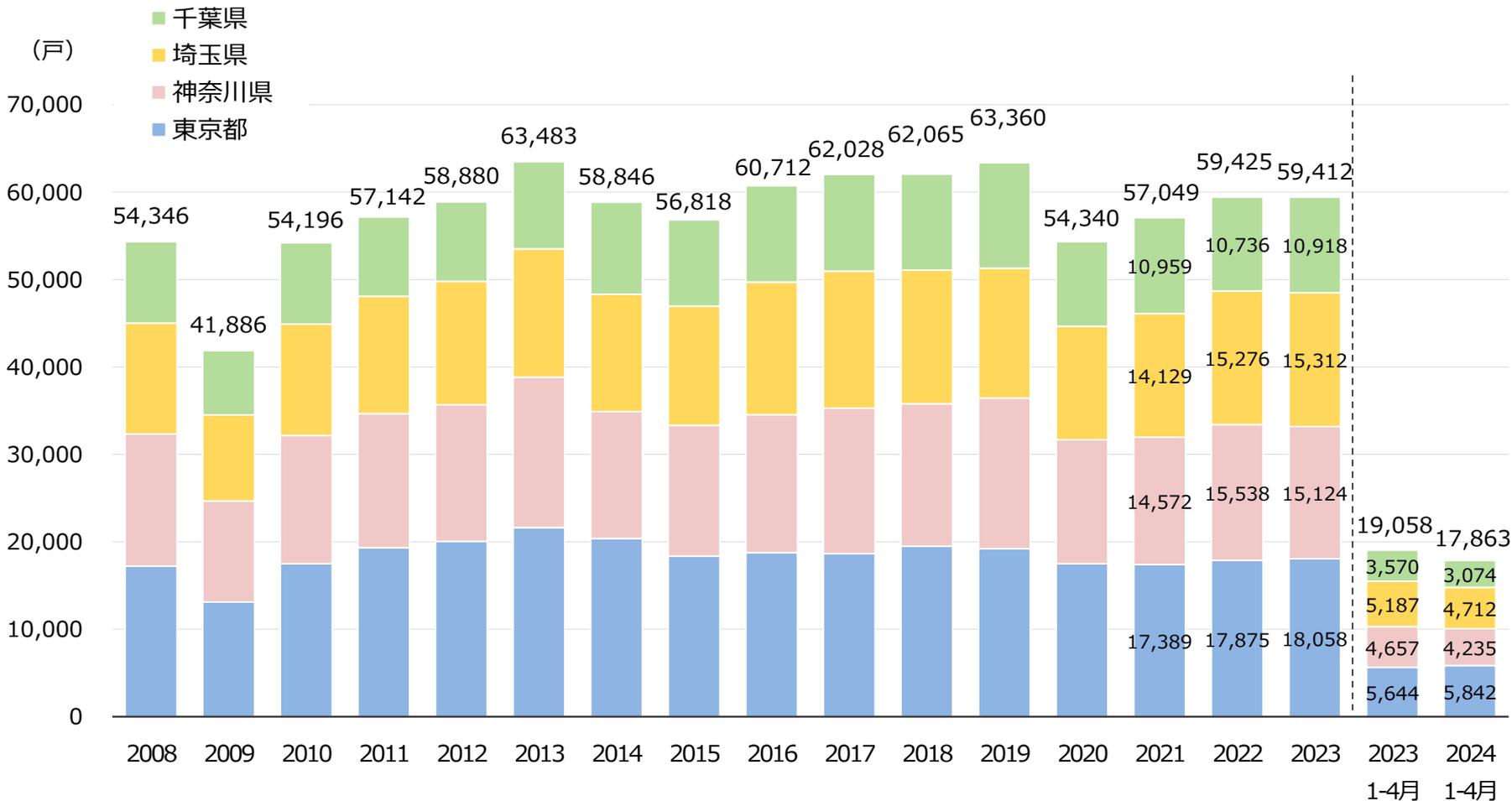
～鋼材・木材価格は横ばい、コンクリートは上昇、セメントは高止まり～



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

原材料の世界的な不足を背景にコンクリートの価格は上昇、セメントは高止まりとなっている。  
 一方で、2021年のウッドショックで高騰していた木材価格は落ち着き、足元は横ばいで推移している。

～2024年1月～4月の新築分譲戸建の着工数は前年同期比で減少～

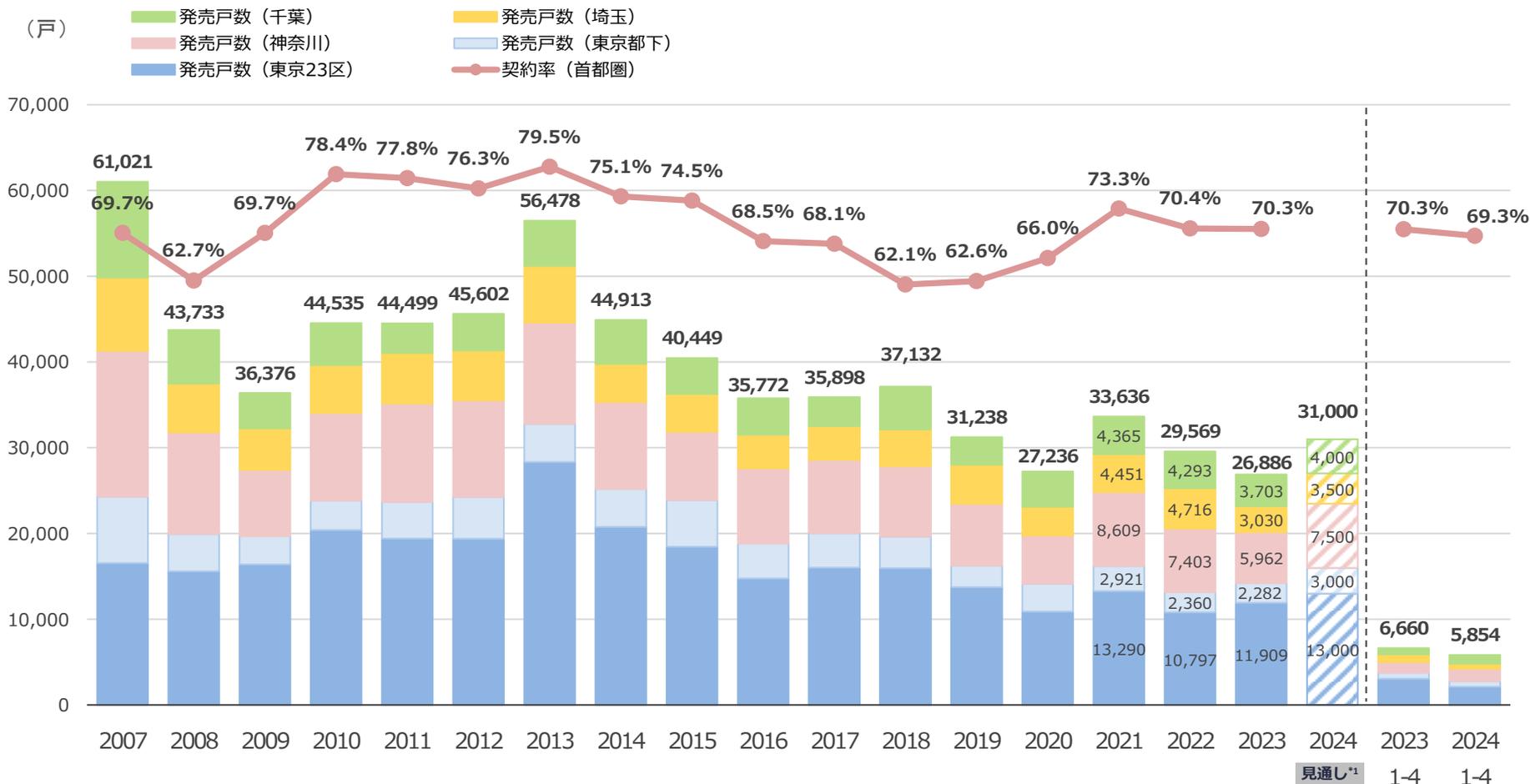


出所：国土交通省「住宅着工統計」より当社作成

**2024年1月～4月の分譲戸建の新設住宅着工戸数は、前年同期比6.3%減の17,863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）

～2024年1月～4月の新規発売戸数は5,854戸（前年同期比12.1%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）

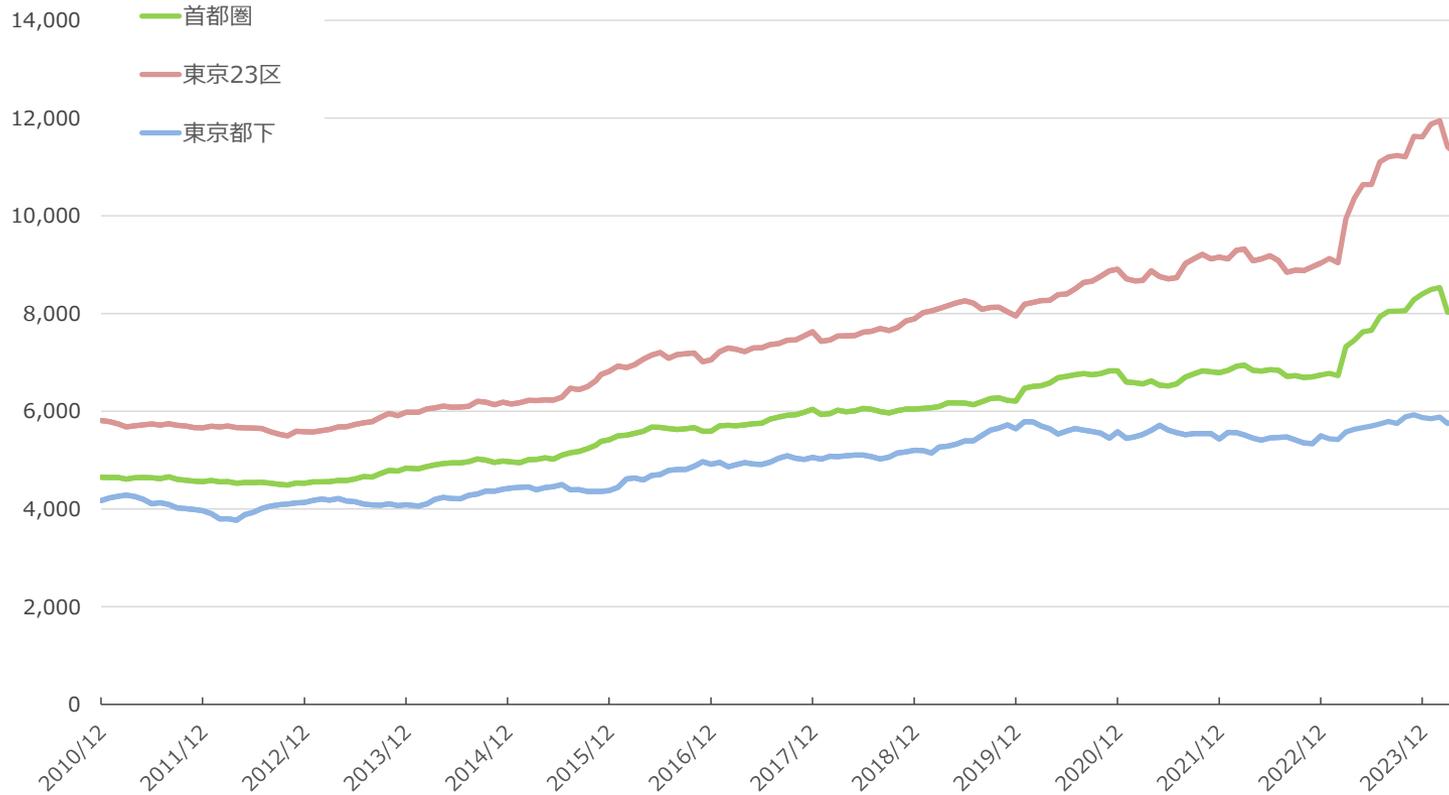
出所：不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」より当社作成

用地・建築費の高騰を背景とした首都圏新築マンションの供給抑制傾向は継続している。

2024年1月～4月の発売戸数は5,854戸（前年同期比12.1%減）となった。

～東京23区の新築販売価格（70㎡換算）は足元下落も高値継続～

(万円)



2024年4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  
11,261万円  
(10,941万円)

首都圏  
8,049万円  
(8,407万円)

東京都下  
5,791万円  
(6,118万円)

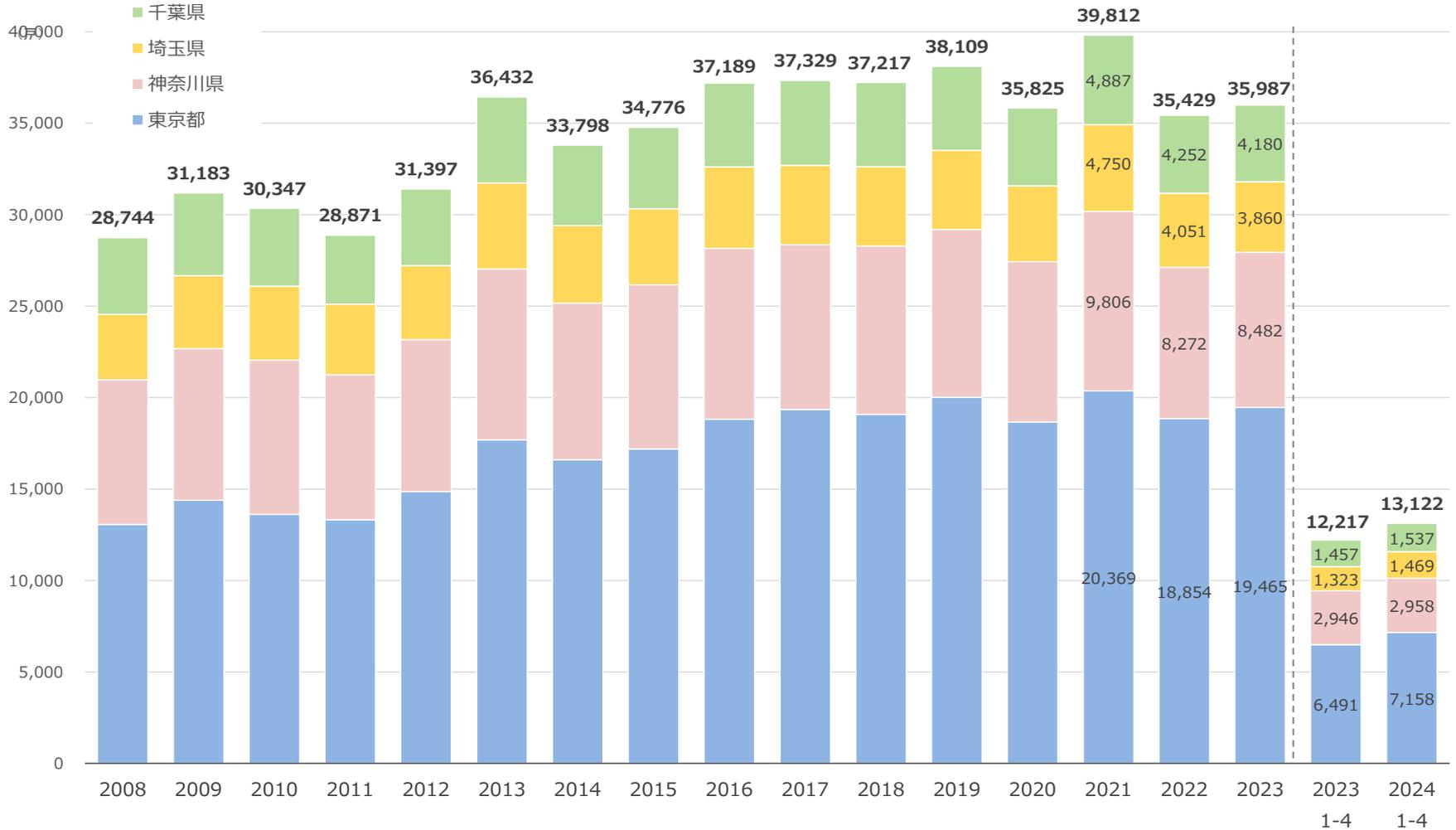
\* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

\* 12か月移動平均グラフ

出所：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

東京23区における2024年4月時点の12か月移動平均価格は11,261万円となった。足元の販売価格は、2023年に一部の超高額物件が販売価格を引き上げていた反動で下落しているが、建築費高騰などを背景に引き続き高値圏で推移している。

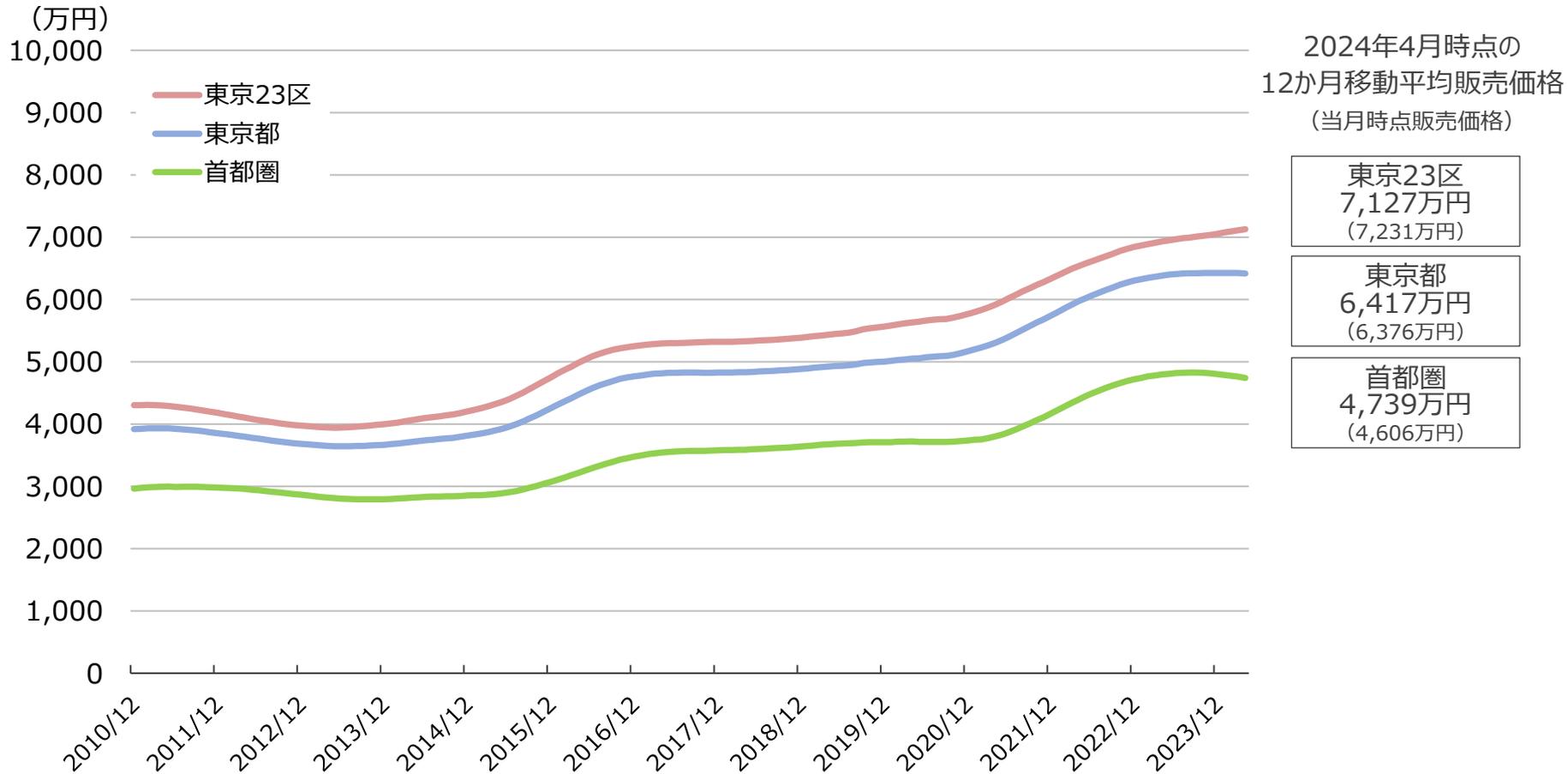
～成約戸数は、前年同期比7.4%増～



\* 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

**2024年1月～4月の成約戸数は前年同期比7.4%増の13,122戸。**

～東京23区の販売価格（70㎡換算）は7,127万円、上昇傾向は継続～



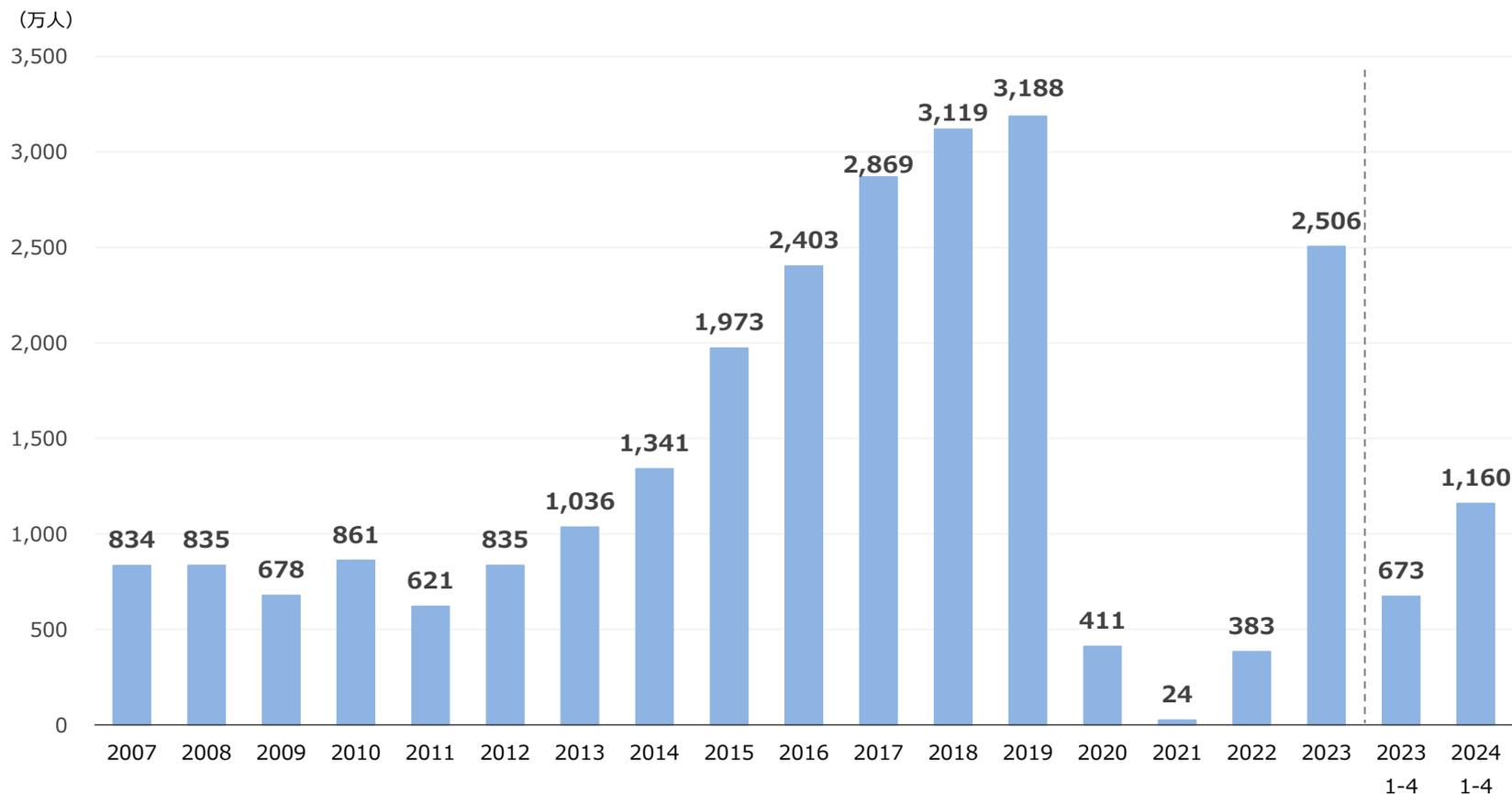
\* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

\* 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区では2024年4月時点の12か月移動平均価格は7,127万円となり、緩やかな上昇傾向は継続している。  
一方、東京23区以外のエリアでは一部で需要の弱まりも見られており、販売価格は足元若干下落した。

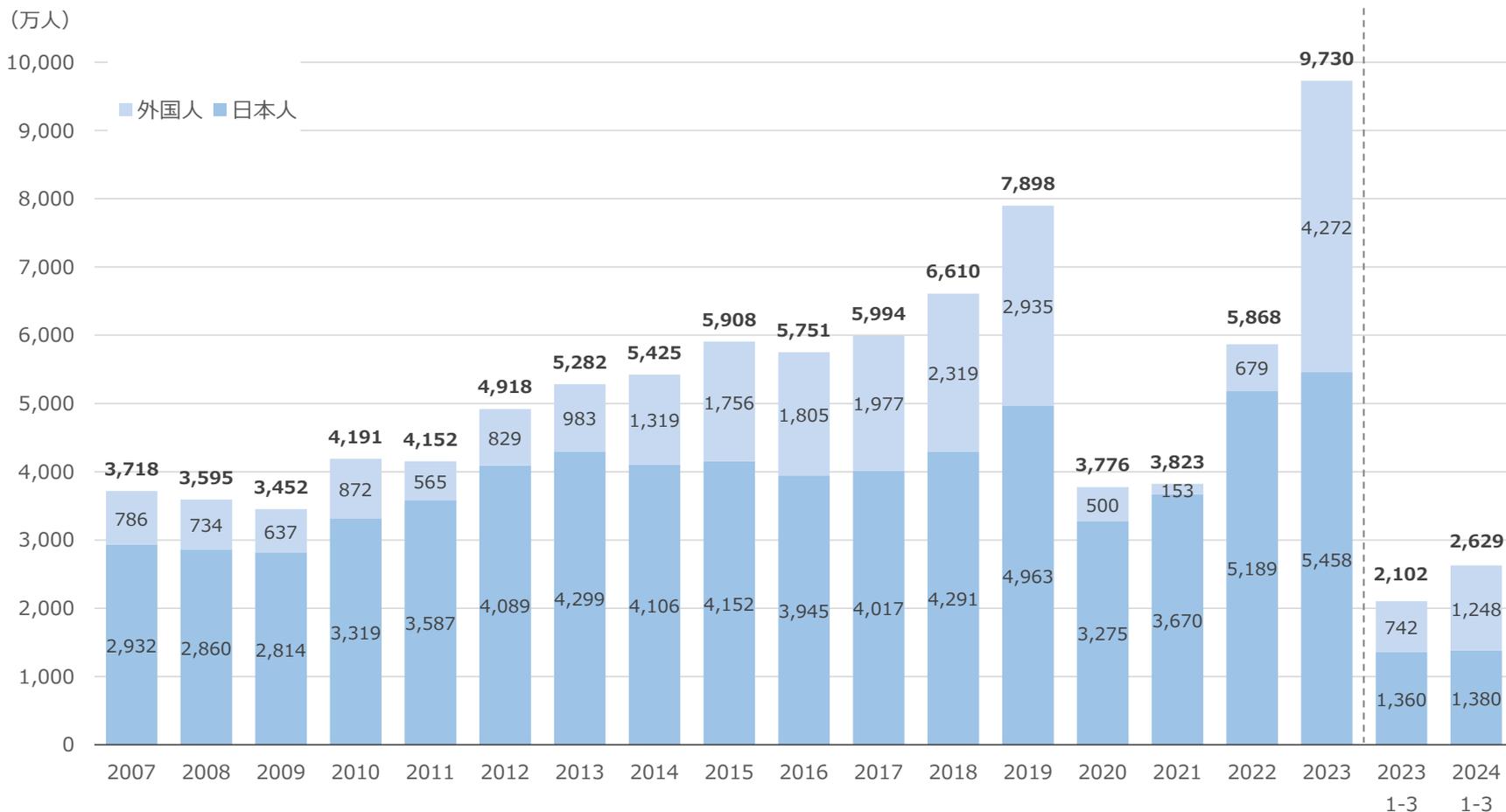
～訪日外国人数は、前年同期比大幅に増加～



\* 2024年2月までは確定値、3月、4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～4月の訪日外国人数は1,160万人（前年同期は673万人）となった。  
円安を背景とする訪日外国人数の増加が続いている。**

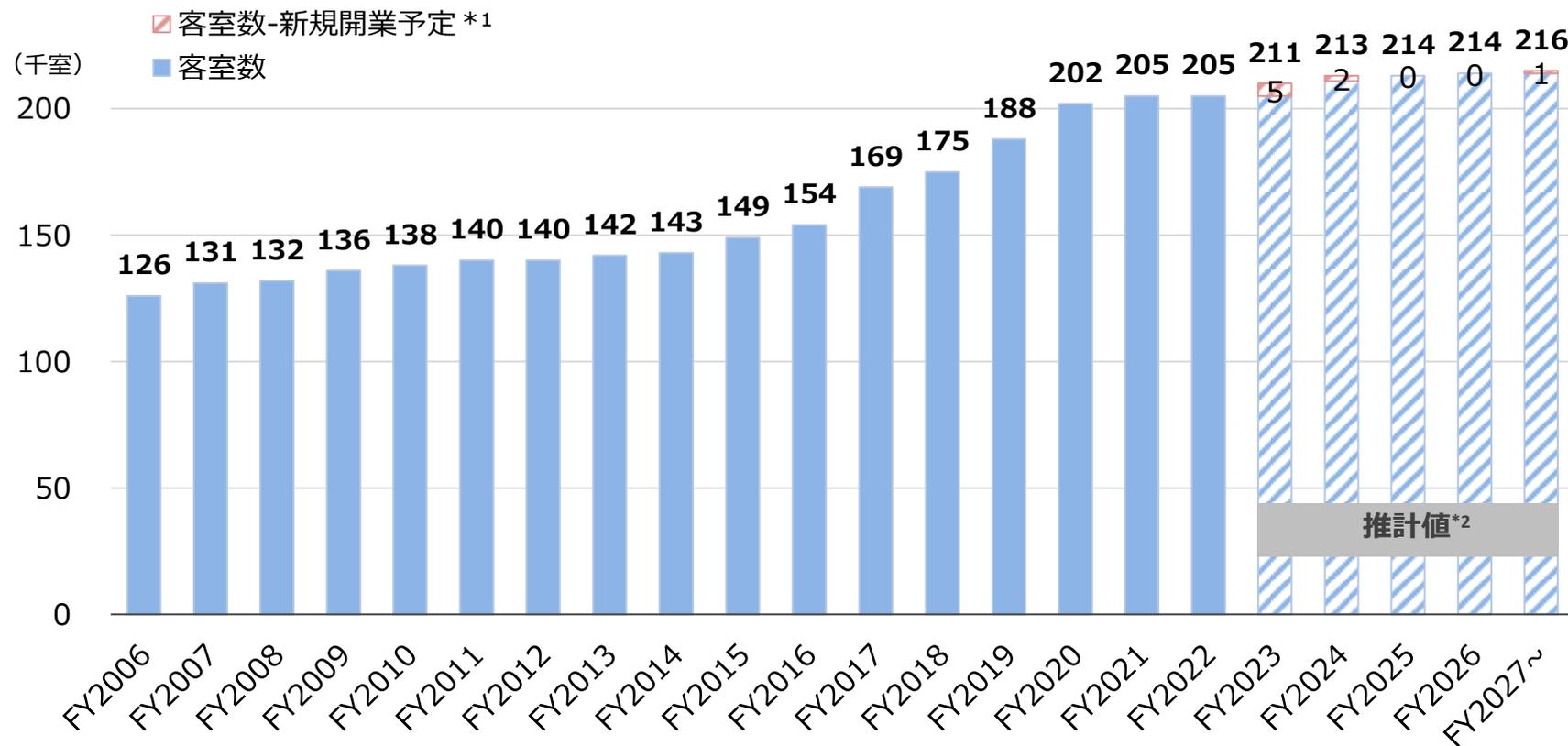
～過去最高となった2023年を上回る水準で推移～



\*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

**2024年1月～3月の東京都の延べ宿泊者数は2,629万人（前年同期は2,102万人）、外国人宿泊者数は1,248万人（同742万人）となった。国内客は横ばいで推移している一方、訪日外国人は大幅に増加。**

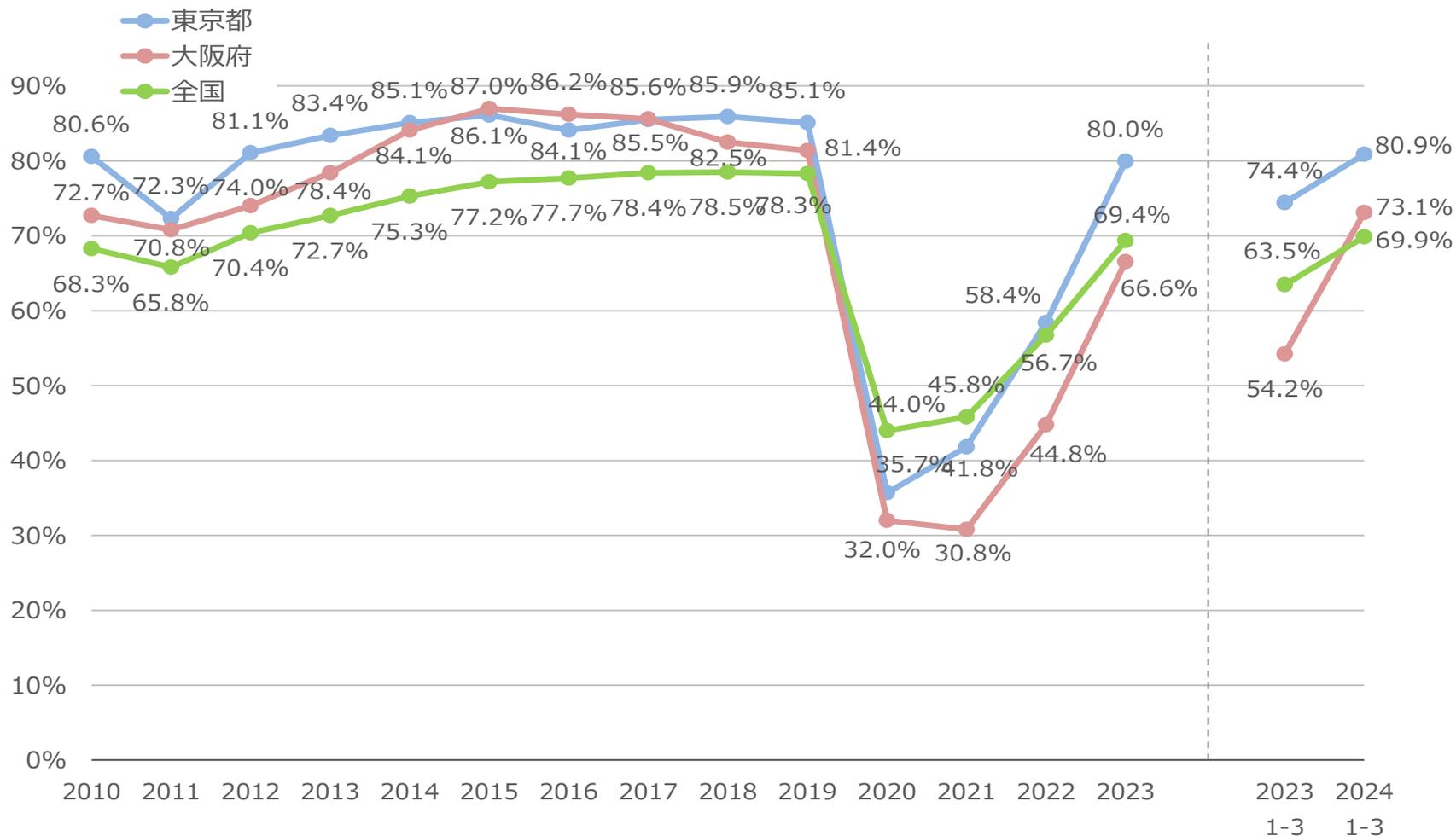
～東京都の客室数ストックは、今後も緩やかな増加が続く見込み～



\*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「月刊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

コロナ禍以降の新規ホテル開発件数は伸び悩んでおり、2024年度の東京都の客室数は21万室と若干の増加に留まる見込み。また、近年の新規開業トレンドの特徴として、別ブランド・オペレーターによるリブランドが多くみられる。

～東京都の平均稼働率は80.9%と全国水準を上回って推移～



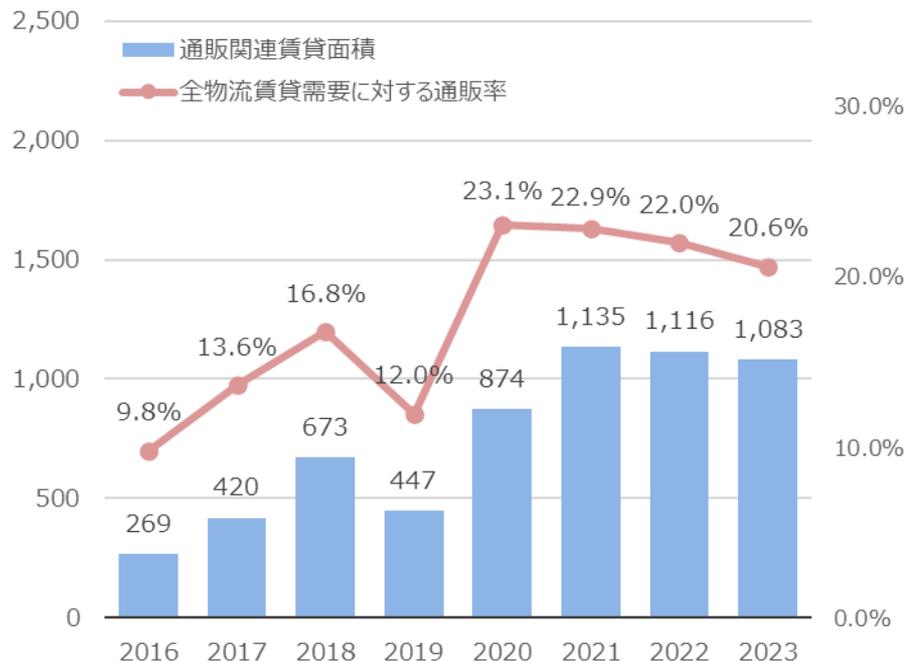
出所：国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

**インバウンド需要の拡大を受け、全国のビジネスホテル平均稼働率は上昇が続いている。  
東京都の2024年1月～3月の平均稼働率は80.9%（前年同期比6.5ポイント上昇）となった。**

～通販関連の賃貸面積は高水準を維持～

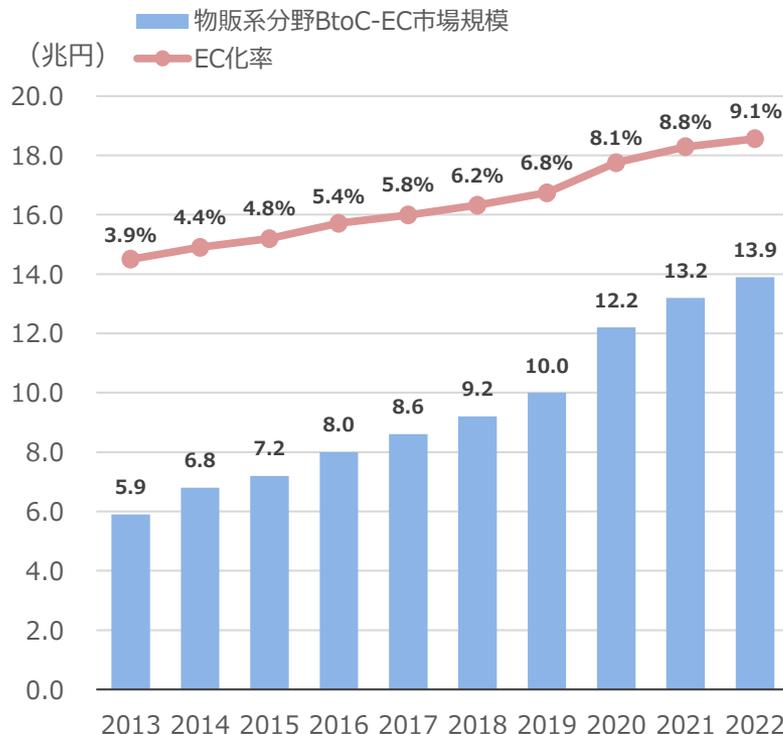
## 通販関連賃貸需要は高水準維持

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

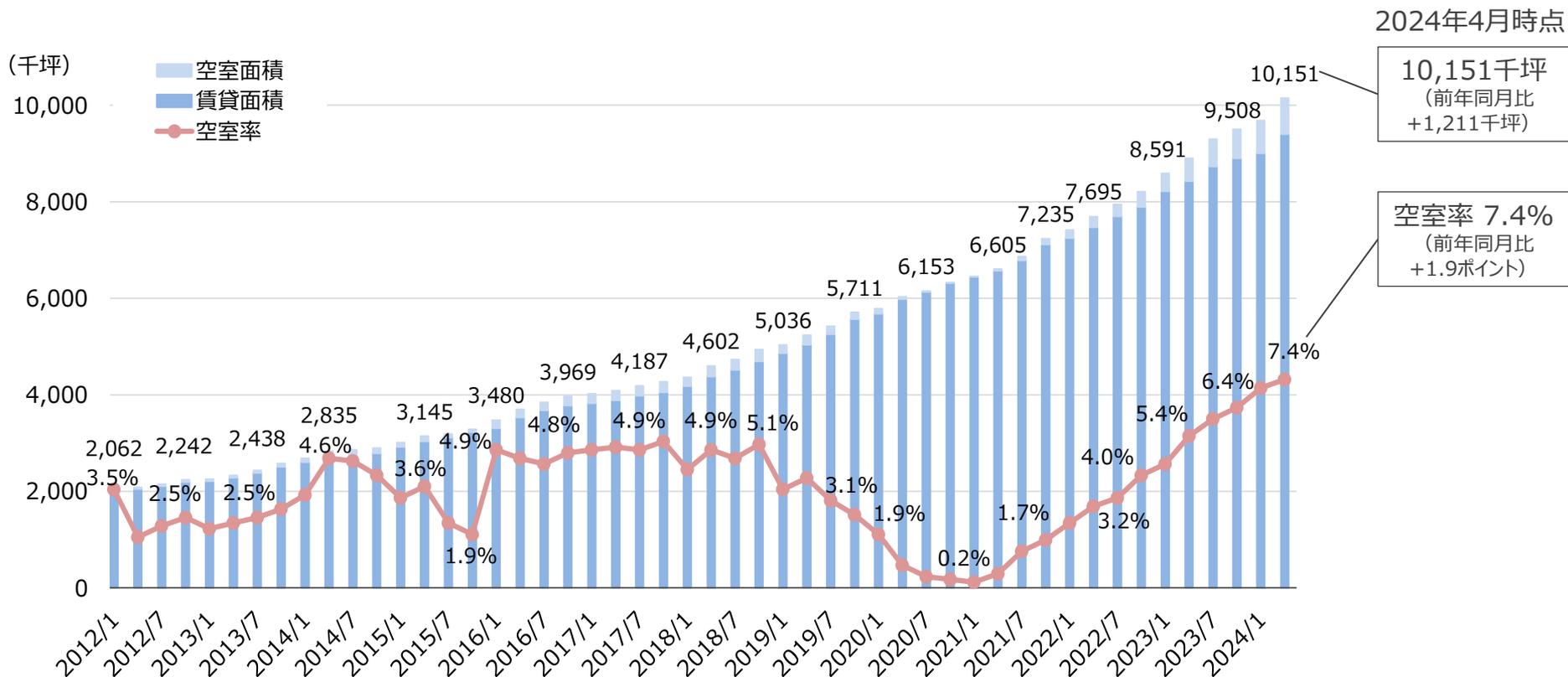
## EC化率は増加傾向



出所：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

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9.1%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4月時点の賃貸物流施設ストックは1,015万坪～



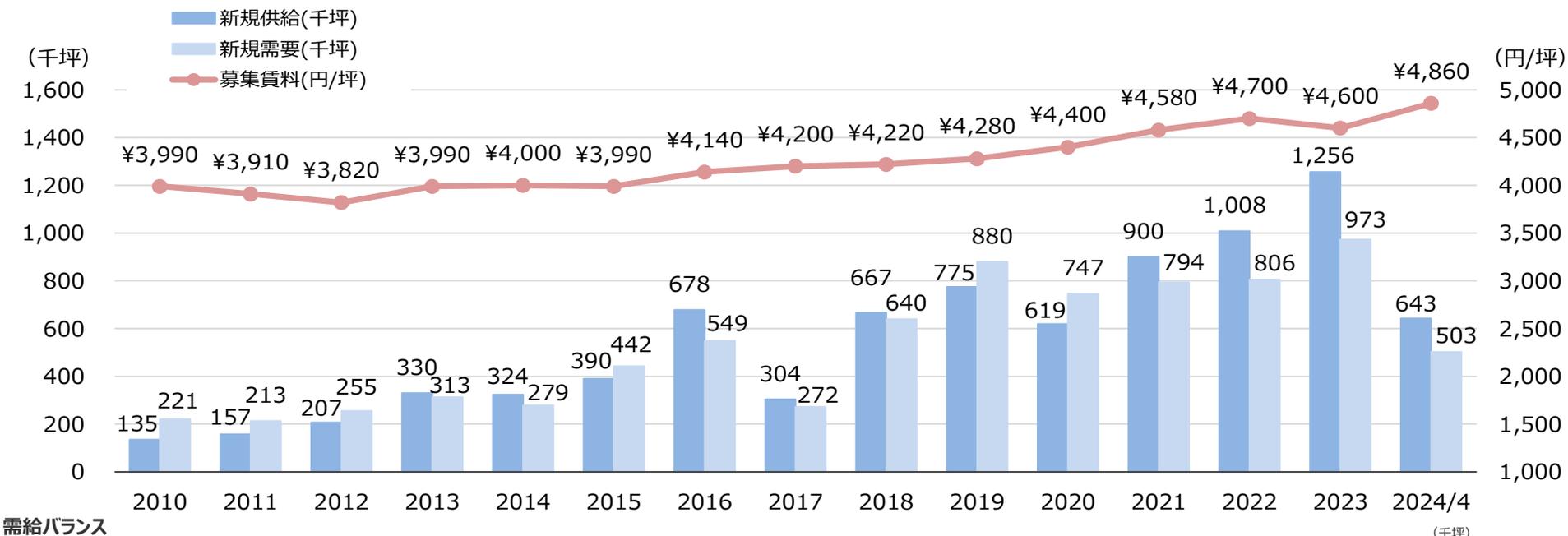
2024年4月時点  
10,151千坪  
(前年同月比 +1,211千坪)

空室率 7.4%  
(前年同月比 +1.9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：700棟（2024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

**2024年4月時点の賃貸物流施設ストックは過去最大の1,015万坪にまで拡大した。  
 大量供給やリーシングの長期化を背景に、空室率は7.4%まで上昇している。**

～新規供給が需要を上回る傾向は継続、新規供給は過去最大規模に～



需給バランス (千坪)

	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4月
新規供給①	135	157	207	330	324	390	678	304	667	775	619	900	1,008	1,256	643
新規需要②	221	213	255	313	279	442	549	272	640	880	747	794	806	973	503
②÷①	164%	136%	123%	95%	86%	113%	81%	89%	96%	114%	121%	88%	80%	77%	78%

\* 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：700棟（2024年4月現在）、2010年～2023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4月では、新規需要50.3万坪に対し新規供給が64.3万坪となり、引き続き供給が需要を上回った。  
 建築費高騰の影響により、2024年4月時点の募集賃料は4,860円/坪と上昇した。**

～所在エリアによって空室率・賃料動向に差が見られる～



\*空室率は2024年3月時点 ( ) 内は2023年12月比を記載

\*募集賃料は2024年3月末時点、平均坪単価を記載 ( ) 内は2023年9月比を記載

\*2024年3月より、出所元データ内のエリア区分が変更されたため、前期比較数値は取得可能なもののみ記載

新設エリア：神奈川東名道(東)、神奈川東名道(西)、神奈川圏央道、東京中央道、東京埼玉圏央道、埼玉圏関越道、埼玉東北道

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

**2024年3月末時点での首都圏全体の空室率は8.76% (前年同期比2.57pt増)、1年以上連続で空室率は上昇。引き続き需要を上回る供給が続いているが、所在エリアや物件特性によっては空室率・賃料動向に差がみられる。**



**- 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](mailto: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。