

別冊

2023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

2024年1月12日



• 不動産流通市場①	- P.3	• マンション賃貸市場①	- P.27
• 不動産流通市場②	- P.4	• マンション賃貸市場②	- P.28
• 東京都の人口	- P.5	• マンション賃貸市場③	- P.29
• 東京都の世帯数	- P.6	• マンション賃貸市場④	- P.30
• 東京都の事業所数	- P.7	• 建築費坪単価	- P.31
• 上場企業等の不動産取引額	- P.8	• 主要建材価格	- P.32
• 公示価格	- P.9	• 新築戸建市場	- P.33
• 不動産キャップレート	- P.10	• 新築分譲マンション市場①	- P.34
• 金利	- P.11	• 新築分譲マンション市場②	- P.35
• 不動産業向け貸出残高	- P.12	• 中古マンション市場①	- P.36
• 金融機関の不動産業向け貸出姿勢	- P.13	• 中古マンション市場②	- P.37
• イールドギャップ	- P.14	• ホテル市場①	- P.38
• 世界の商業用不動産投資額	- P.15	• ホテル市場②	- P.39
• 世界のREIT市場	- P.16	• ホテル市場③	- P.40
• 不動産ファンドの待機資金（ドライパウダー）	- P.17	• ホテル市場④	- P.41
• 不動産ファンド市場	- P.18	• 物流施設市場①	- P.42
• 東証REIT指数	- P.19	• 物流施設市場②	- P.43
• J-REITの物件取得額	- P.20	• 物流施設市場③	- P.44
• クラウドファンディング市場	- P.21	• 物流施設市場④	- P.45
• STO市場	- P.22		
• オフィスビル賃貸市場①	- P.23		
• オフィスビル賃貸市場②	- P.24		
• オフィスビル賃貸市場③	- P.25		
• オフィスビル賃貸市場④	- P.26		

～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～

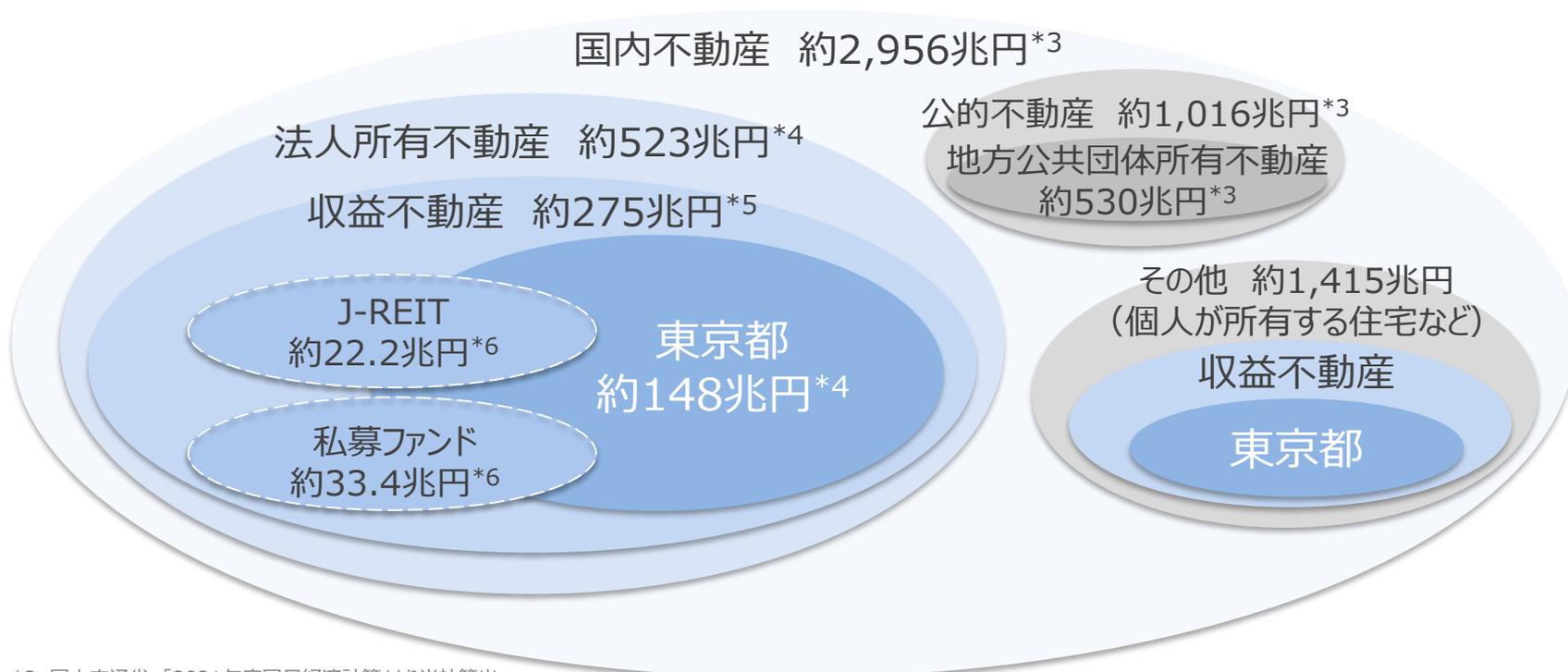
東京都 一棟オフィスビル・マンション 約16万棟

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（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 2023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)

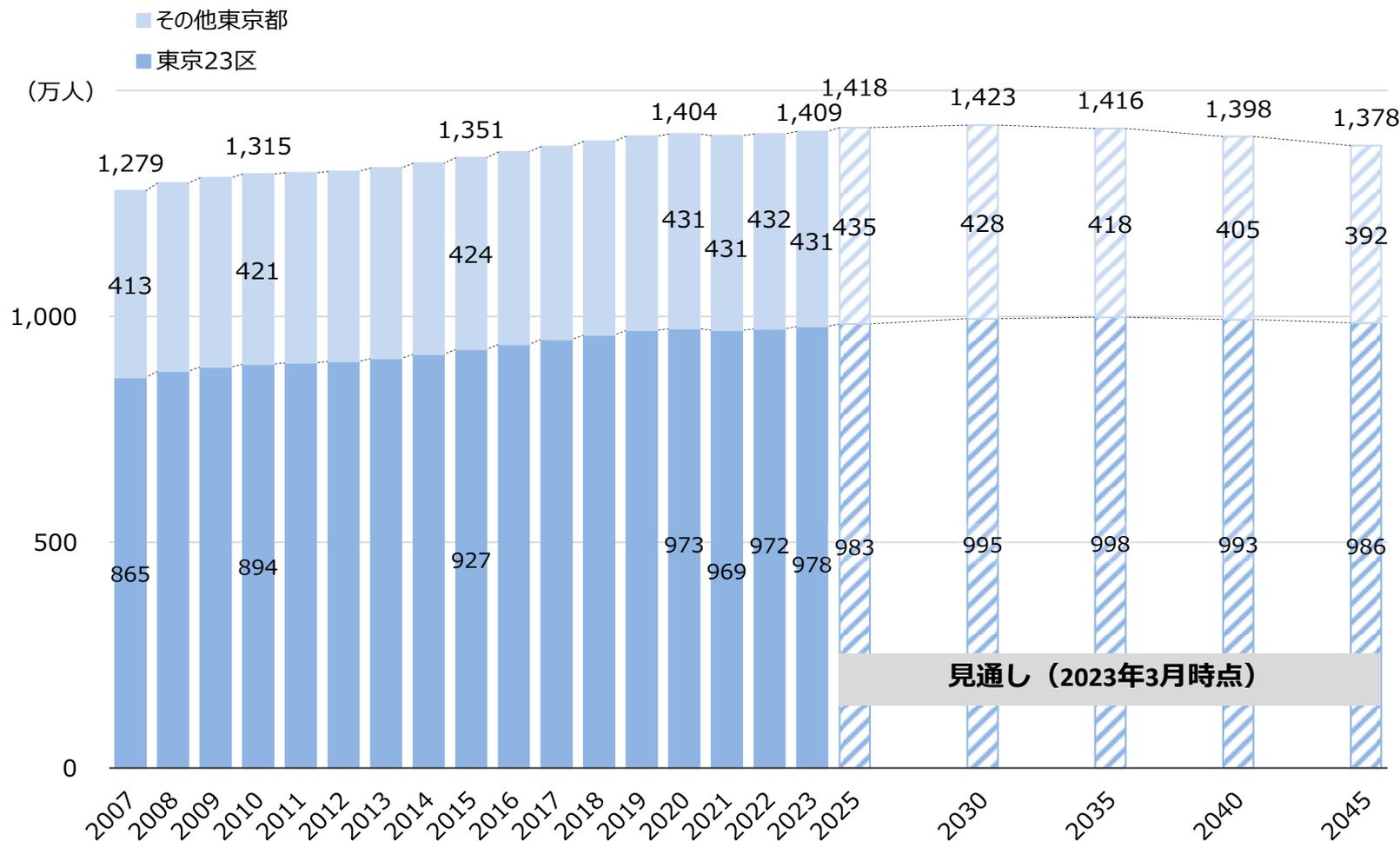
*1 主要不動産流通各社「売買仲介実績」、法務省「不動産登記件数」、当社の営業仕入情報より推計



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

2023年11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。

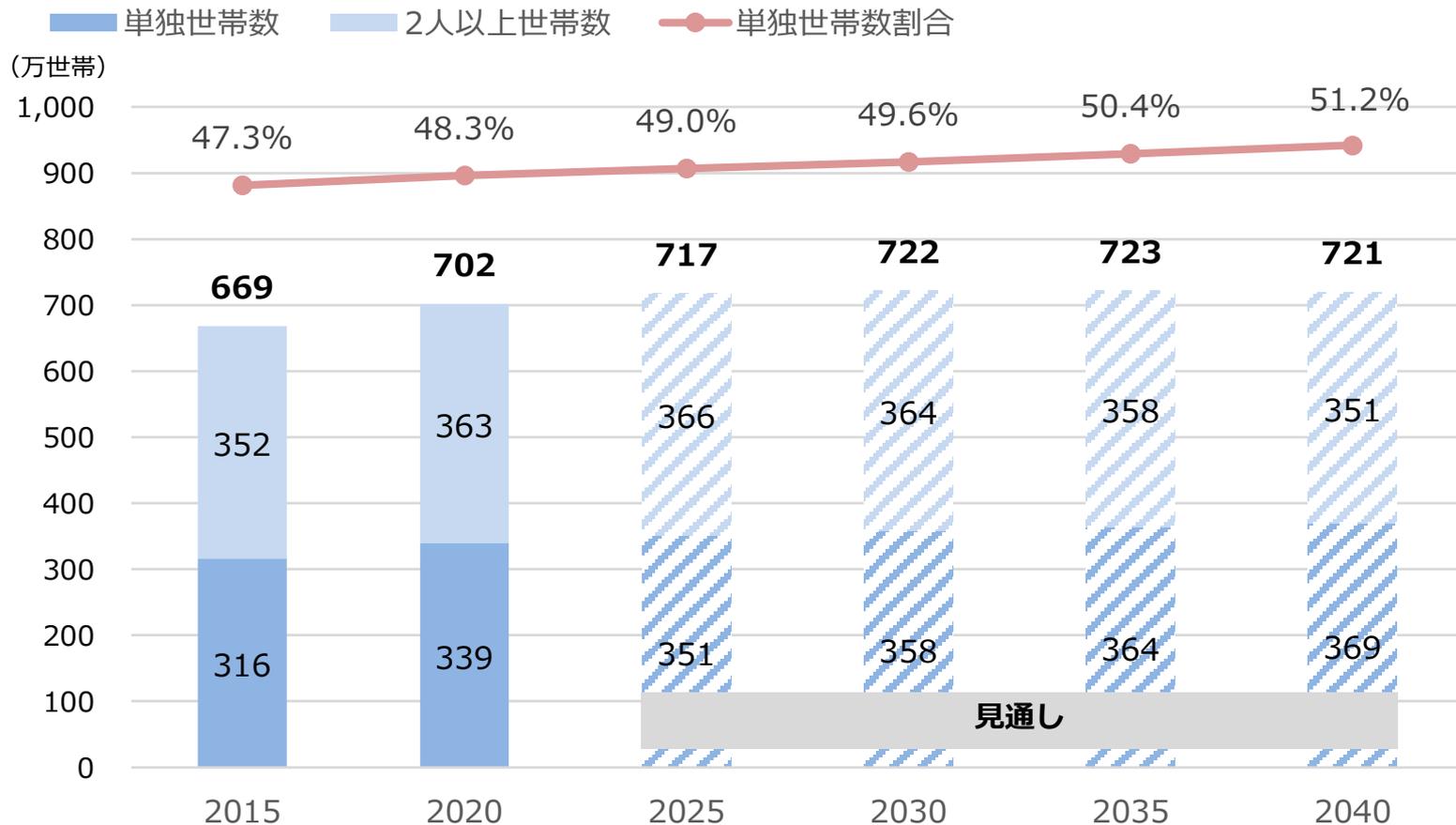
～東京都の人口は流入増加により過去最多に～



*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、コロナ禍の影響が薄れ、東京回帰の動きにより人口流入が回復している。
2030年をピークに東京都の人口は減少傾向に転じる見込み。**

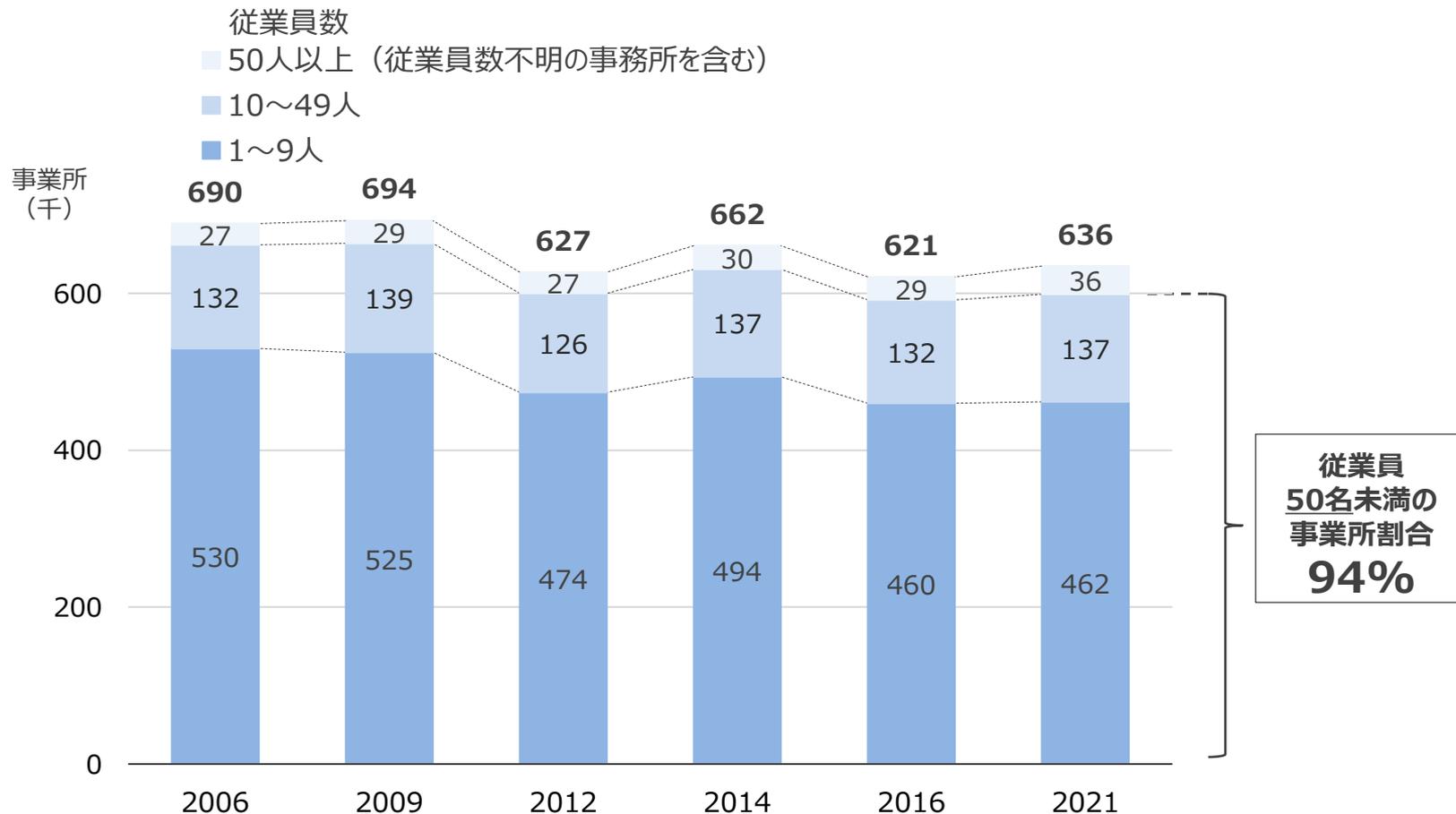
～世帯数は緩やかに上昇、単独世帯の割合は増加傾向～



出所：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（全国推計）』（2018年推計）

**東京都の世帯数は、2025年に全体では717万世帯、単独世帯は351万世帯となる見通し。
世帯数は2035年まで緩やかに上昇し、単独世帯数も増加する見込み。**

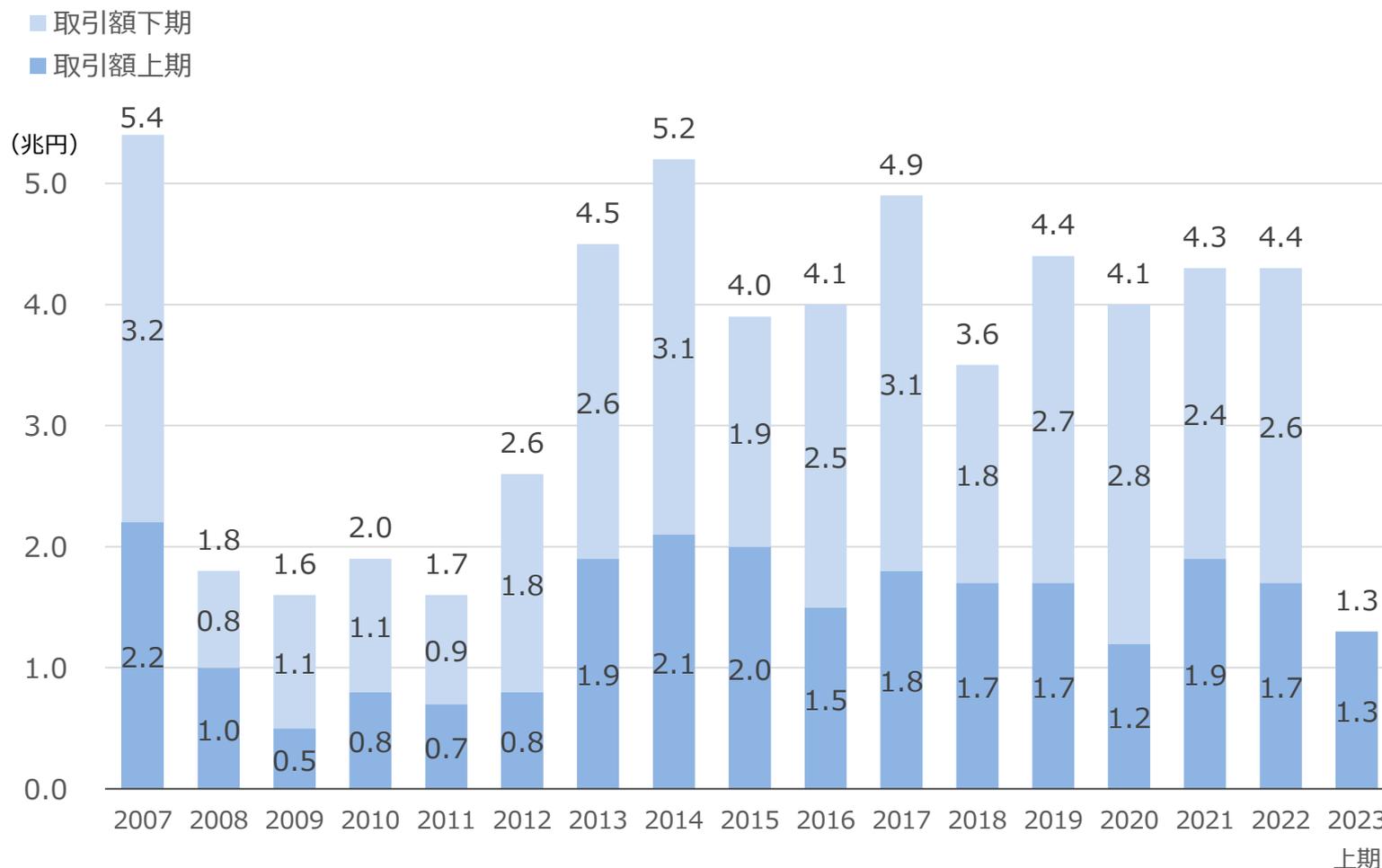
～東京都では従業員50名未満の事業所が94%を占め、中・小型オフィスビルの需要は高い～



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。

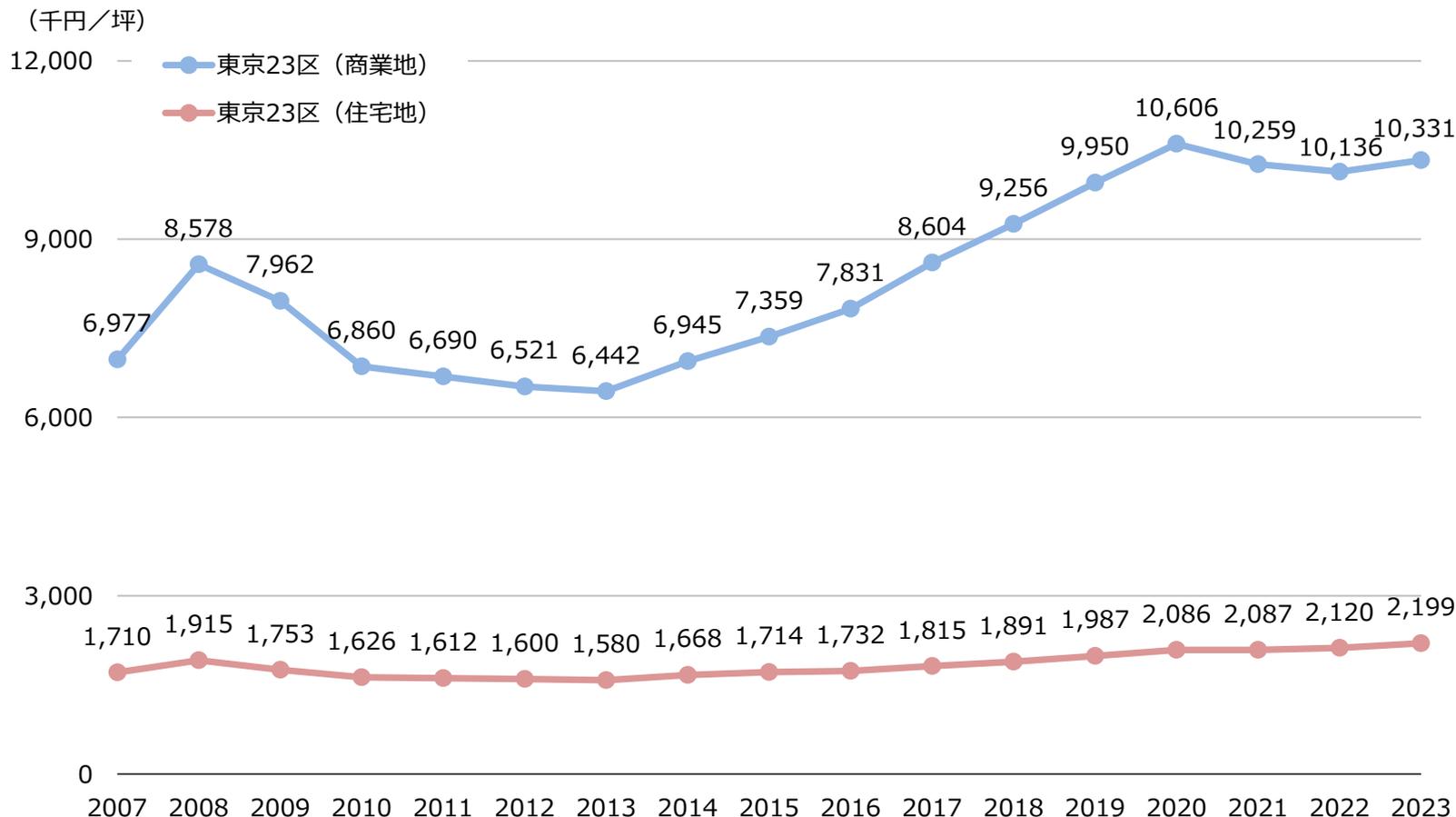
～2023年度上期の国内不動産取引額は1.3兆円に留まる～



出所：みずほ信託銀行「不動産トピックス」より当社作成

2023年上期の国内不動産取引額は1.3兆円（前年同期比24.1%減）に留まった。
取引件数は297件（同2.4%増加）と微増したものの、200億円以上の大型取引数が減少したことが主要因。

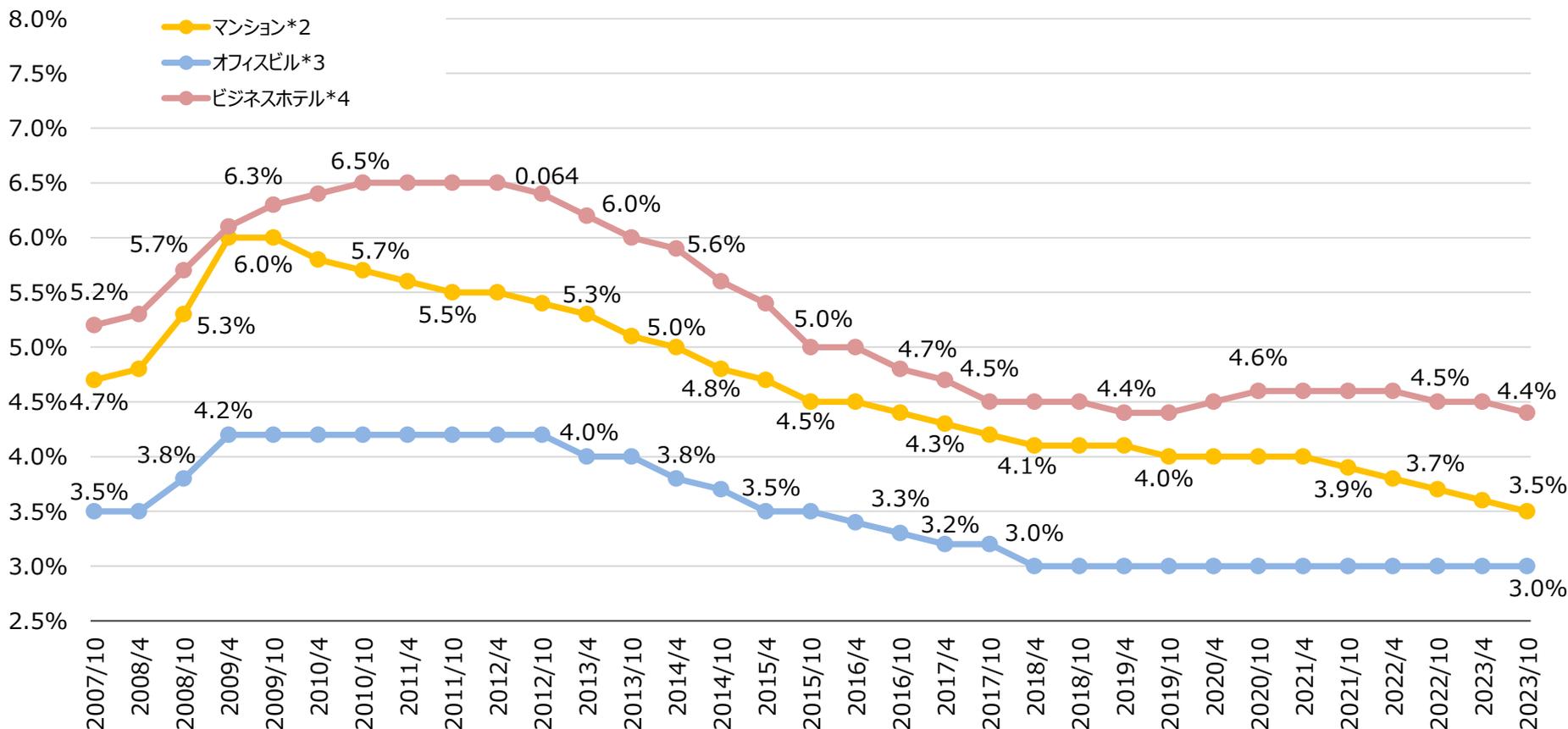
～東京23区（商業地）の公示地価の下落傾向は一服～



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

東京23区の公示価格（商業地）はコロナ禍の影響により下落傾向であったが、2023年は上昇に転じた。
住宅地の公示地価は引き続き緩やかな上昇傾向。

～マンションにおけるキャップレート*1の低下傾向は継続、オフィス・ホテルは横ばい～



*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

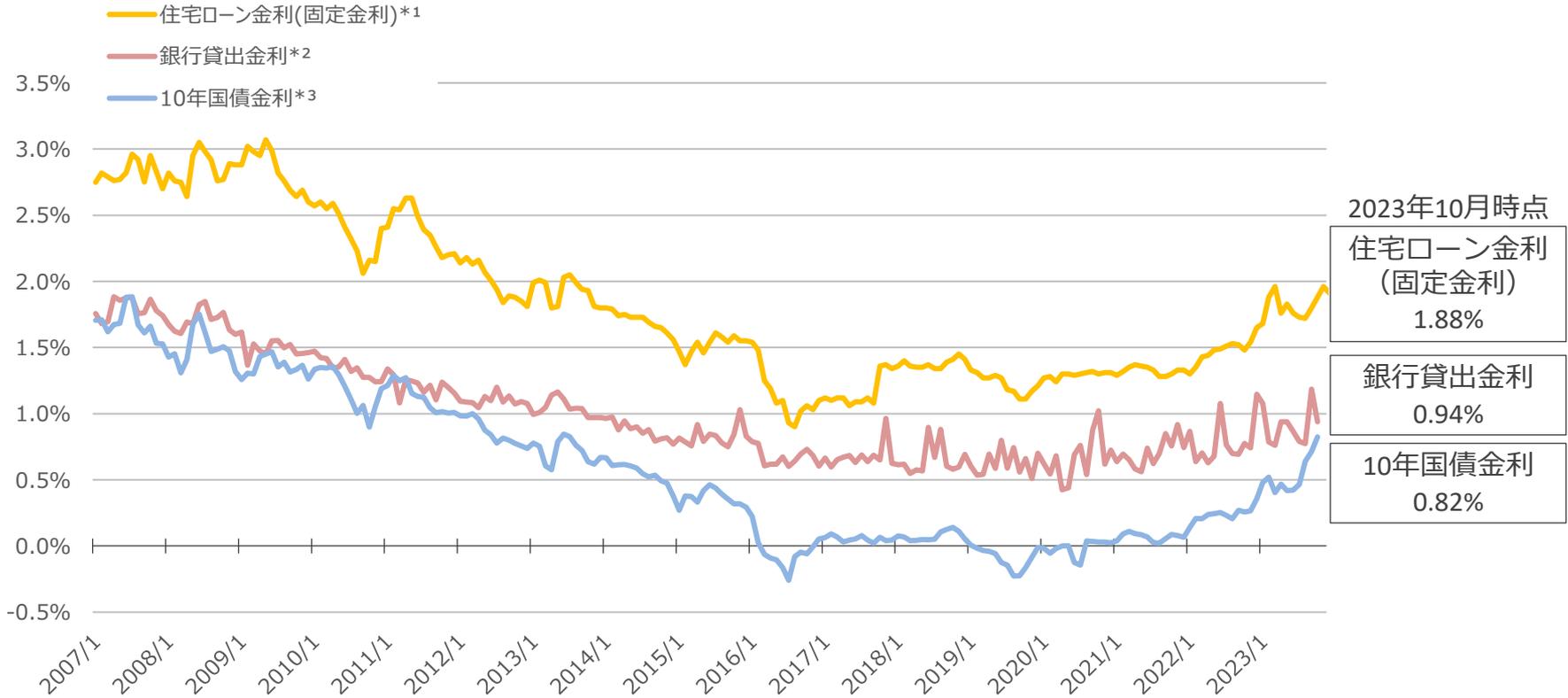
*2 マンション：東京都目黒区、世田谷区のファミリー向け1棟マンションを想定。想定条件は、最寄駅から徒歩10分以内、築5年未満、平均専用面積50～80㎡、総戸数50戸程度など

*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%以上など
出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」より当社作成

**投資家に選好されているマンションのキャップレートは低下傾向が続き、ホテルはコロナ禍前水準に戻った。
オフィスビルは引き続きリーマンショック前の取引利回りを下回っており、横ばいで推移している。**

～10年国債金利、住宅ローン金利（固定金利）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

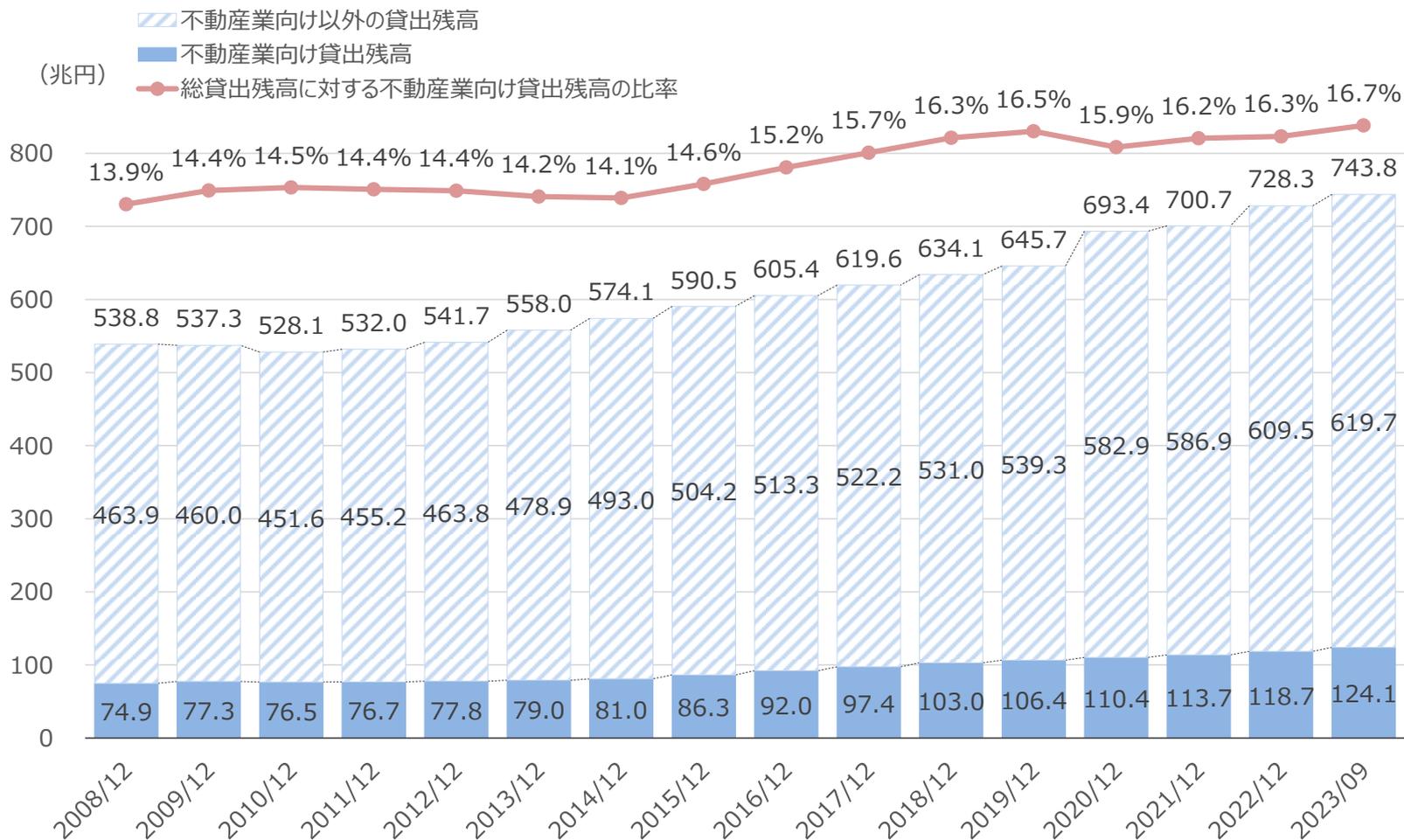
*1 フラット35最低金利 返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合の全期間固定借入金利

*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）

日銀によるイールドカーブ・コントロール（YCC）修正を受け、10年国債金利に連動する各種金利に上昇圧力がかかっている。

～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

社会経済活動の正常化が進んだことに伴い総貸出残高は拡大。不動産業向け貸出も124兆円超まで拡大し、総貸出残高に占める不動産業向け貸出比率は16.7%と高水準が継続している。

～貸出姿勢は概ね良好～



回答企業からみた
金融機関の貸出態度

緩い

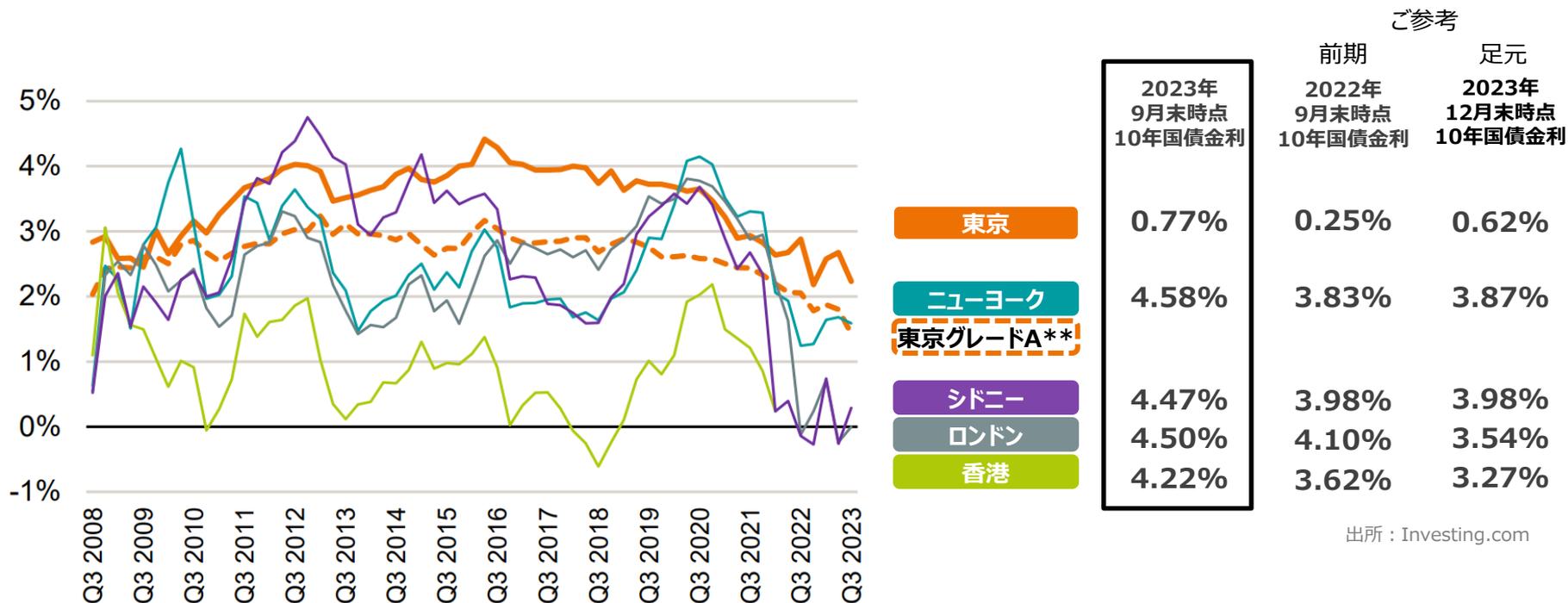
厳しい

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

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

2023年9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。

～長期金利上昇に伴い、日本のイールドギャップ*1は若干縮小～



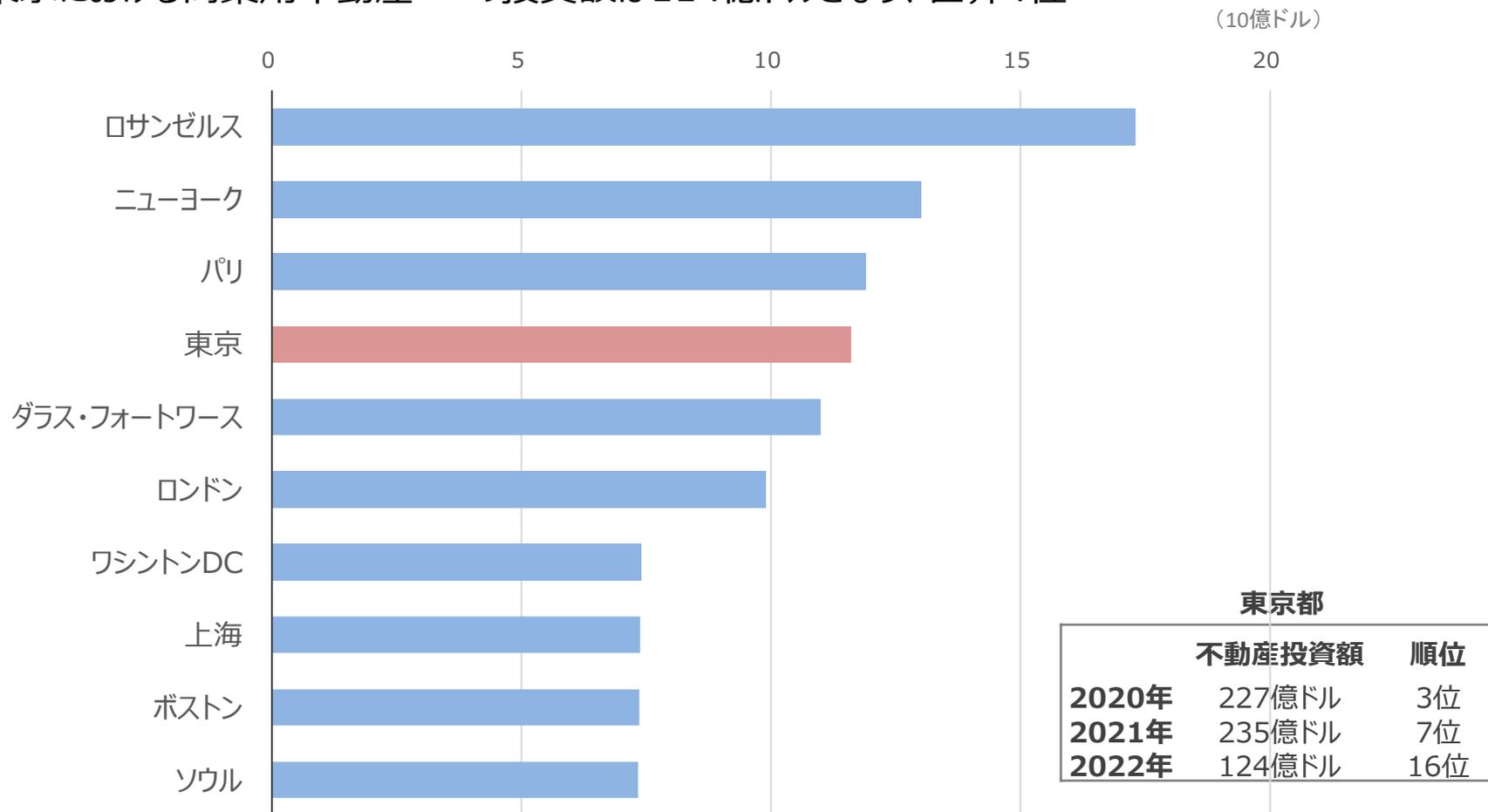
*1 イールドギャップ：投資利回りと長期金利との差

*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「国内不動産マーケットレポート 2023年11月」

日銀のYCC修正により長期金利が上昇したことに伴い、日本におけるイールドギャップは若干縮小。
一方で、世界各国に比べ日本の長期金利の低水準は継続しており、東京のスプレッドの高さが引き続き目立っている。

～東京における商業用不動産*への投資額は114億ドルとなり、世界4位～



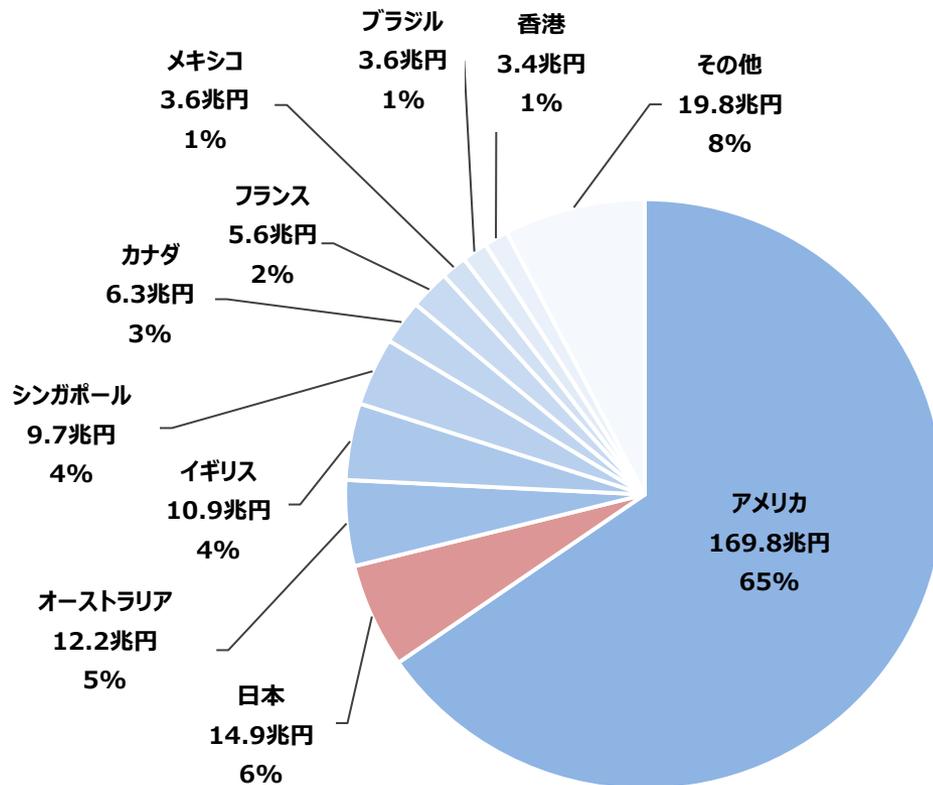
*商業用不動産：500万ドル（取引額を米ドル建てに換算する上では、取引が行われた四半期の平均為替レートを用いる）を超える、オフィス、リテール、ホテル（カジノを含む）、インダストリアル、レジデンシャル（賃貸マンション）、複合用途、その他（介護施設、学生寮を含む）
出所：ジョーンズ ラング ラサール「Japan Capital Flow2023年第3四半期」より当社作成

東京の商業用不動産の投資額（2023年1月～9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、114億ドル（前年同期比56%増）となった。

～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)



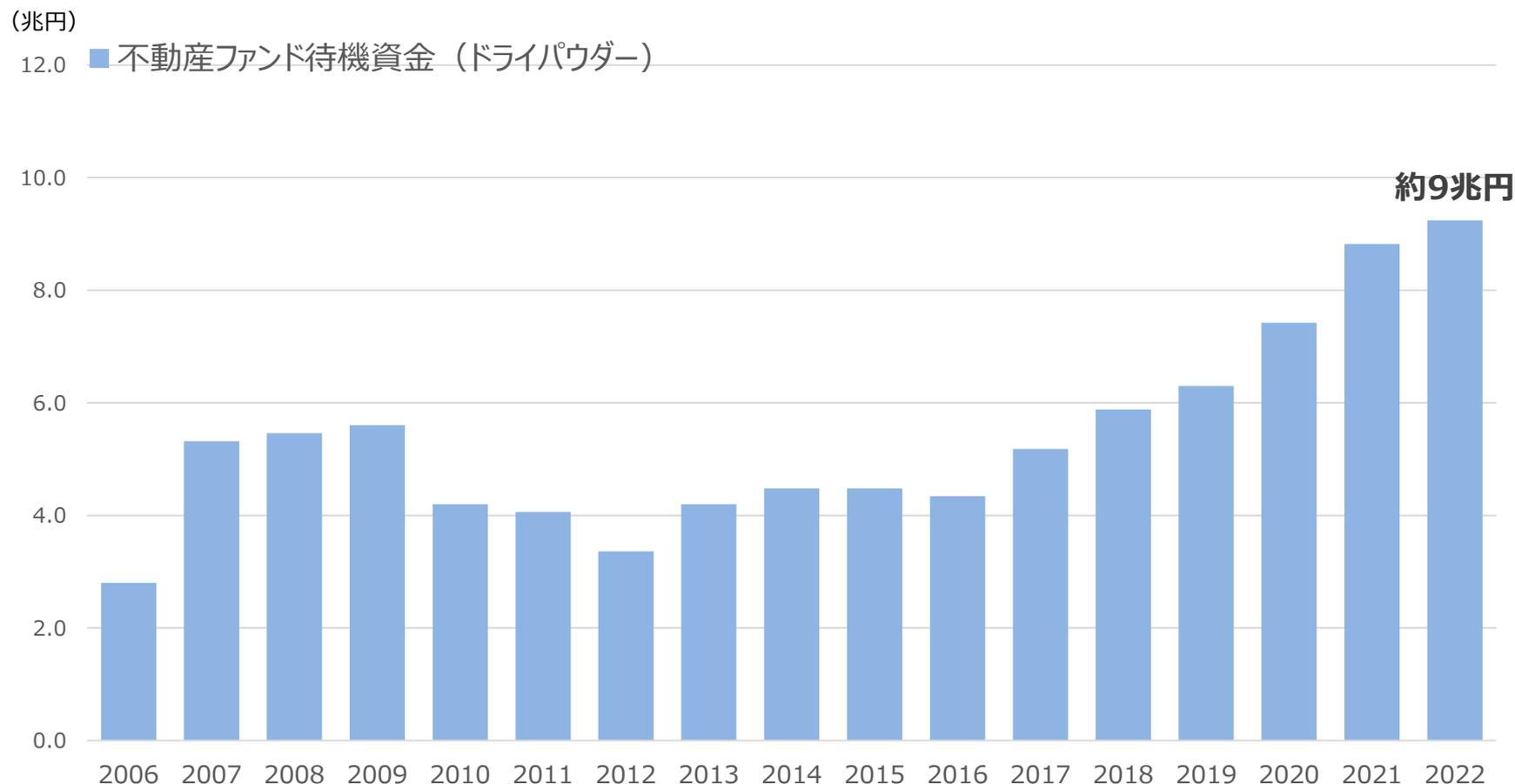
銘柄数 (時価総額順、2023年3月末時点)

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。一方、銘柄数の増加傾向は継続している。

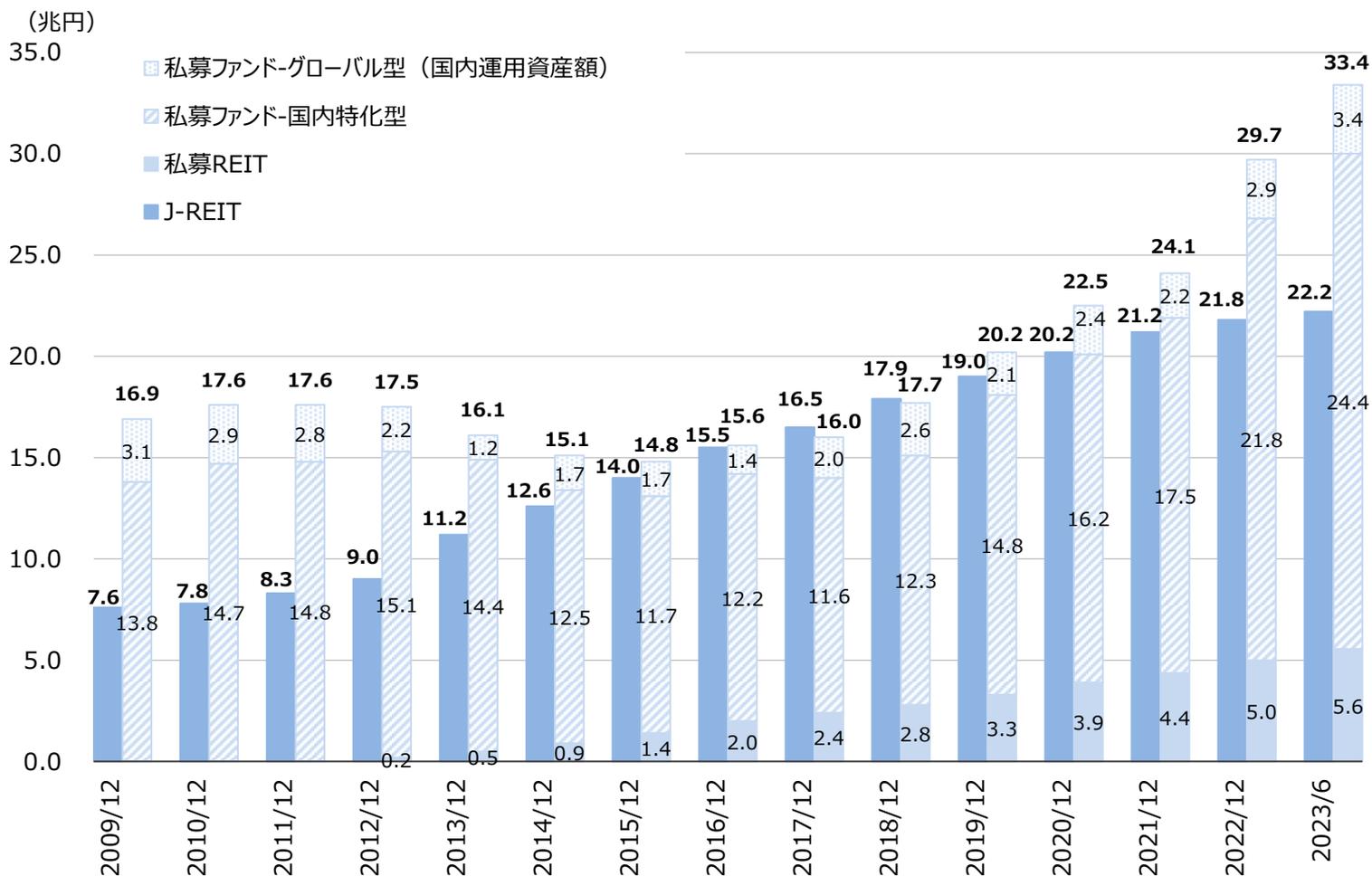
～アジア太平洋地域における不動産ファンドの待機資金（ドライパウダー）は増加傾向～



出所：CBREレポート「日本の不動産投資市場：選ばれる理由」より当社作成
1ドル=140円で算出。

**アジア太平洋地域における不動産ファンドの待機資金（ドライパウダー）は2022年で約9兆円まで積み上がっている。
国内不動産への投資需要継続が見込まれる。**

～市場規模は55.6兆円まで拡大～



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・クォーターリー」より当社作成

2023年6月末時点の不動産ファンド市場規模は55.6兆円まで拡大。特に、私募ファンドは33.4兆円（私募REIT5.6兆円を含む）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。

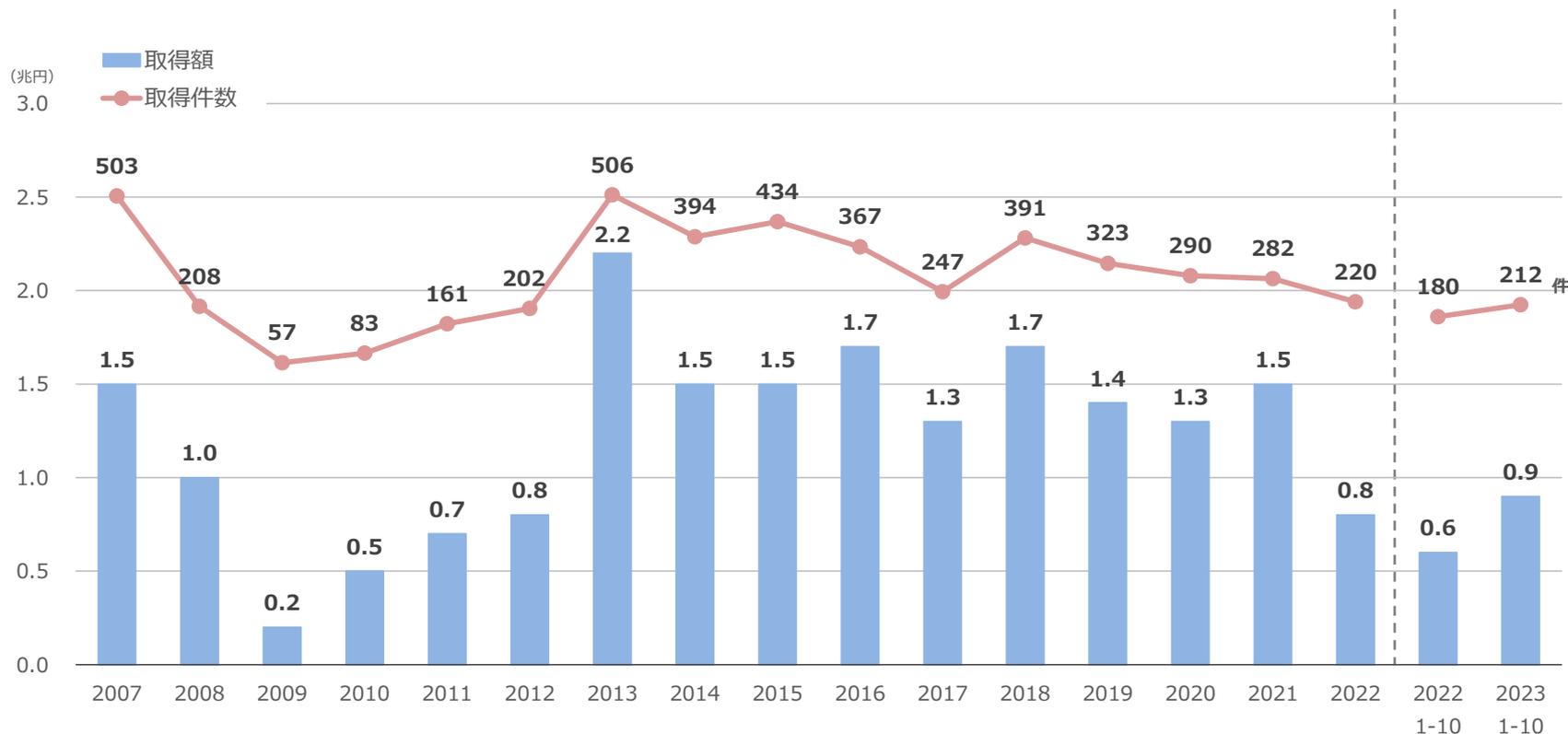
～東証REIT指数は1,800ポイントを上回って推移～



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1,800ポイントを上回る水準で横ばいに推移している。

～物件取得額（2023年1月～10月）は、昨年を上回る水準で推移～

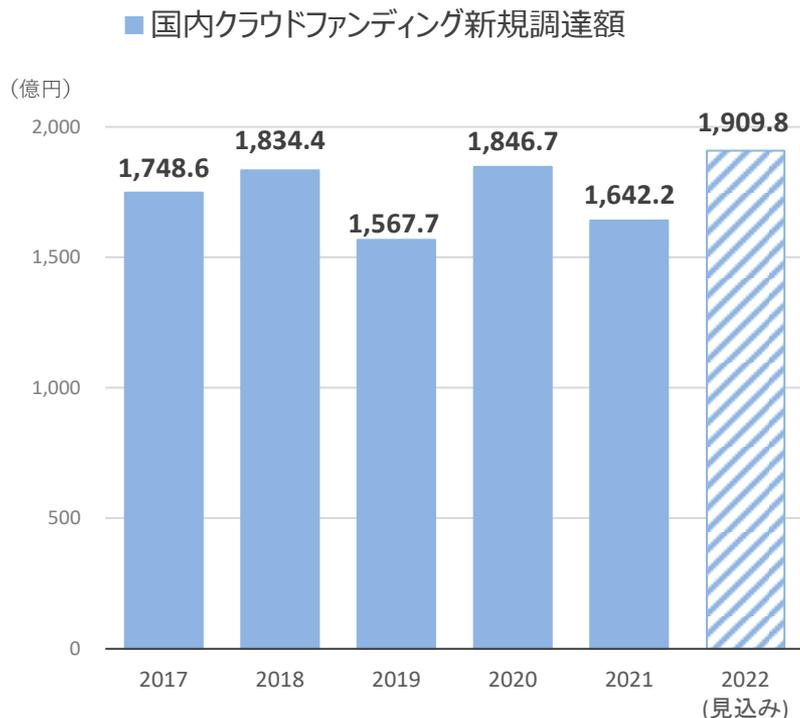


出所：ARES「J-REIT Databook」より当社作成

2022年に引き続き、物件取得は抑制傾向であり、2023年1月～10月の物件取得額は0.9兆円（前年同期比40.1%増）となった。

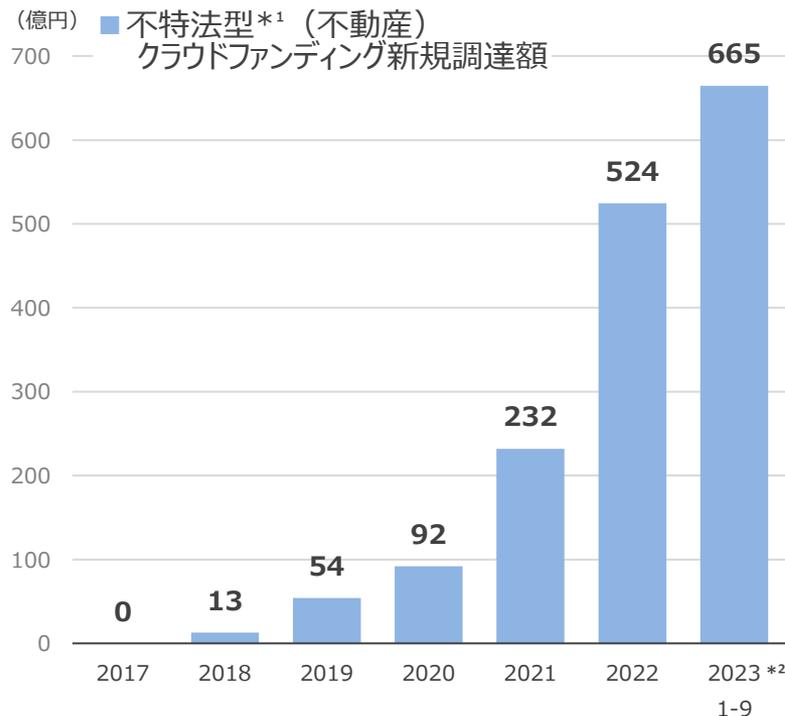
～不特法型*1（不動産）クラウドファンディングの新規プロジェクト調達額は増加傾向～

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

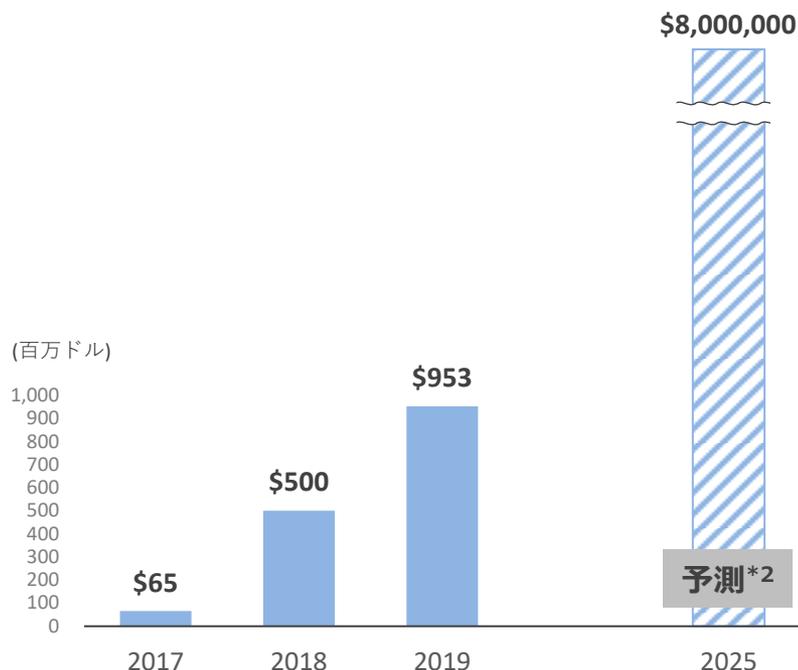


*1 不特法型：不動産特定共同事業法に基づき運営されるプラットフォーム
*2 2022年の数値は2022年12月28日時点のもの
出所：LIFULL 不動産クラウドファンディング市場マーケットレポート

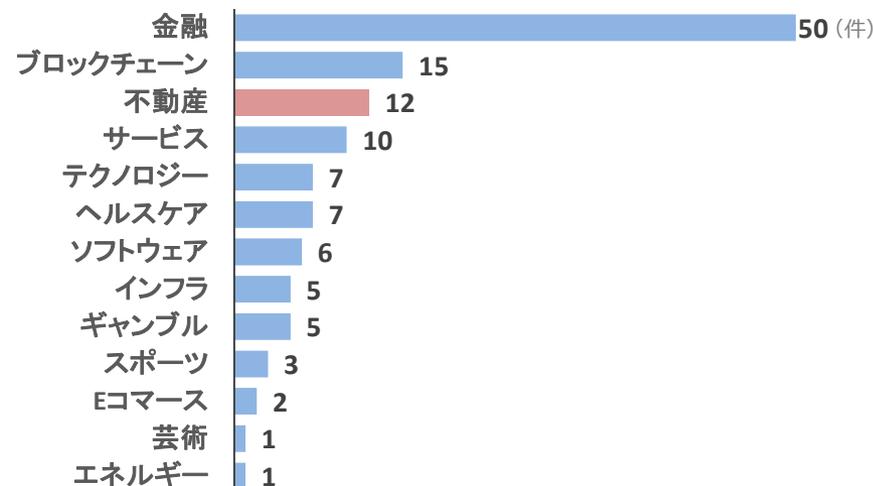
2017年の不動産特定共同事業法の改正により誕生した不特法型（不動産）クラウドファンディングを利用したプロジェクトは徐々に増加している。

～世界のSTO*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*³ (2019年時点)



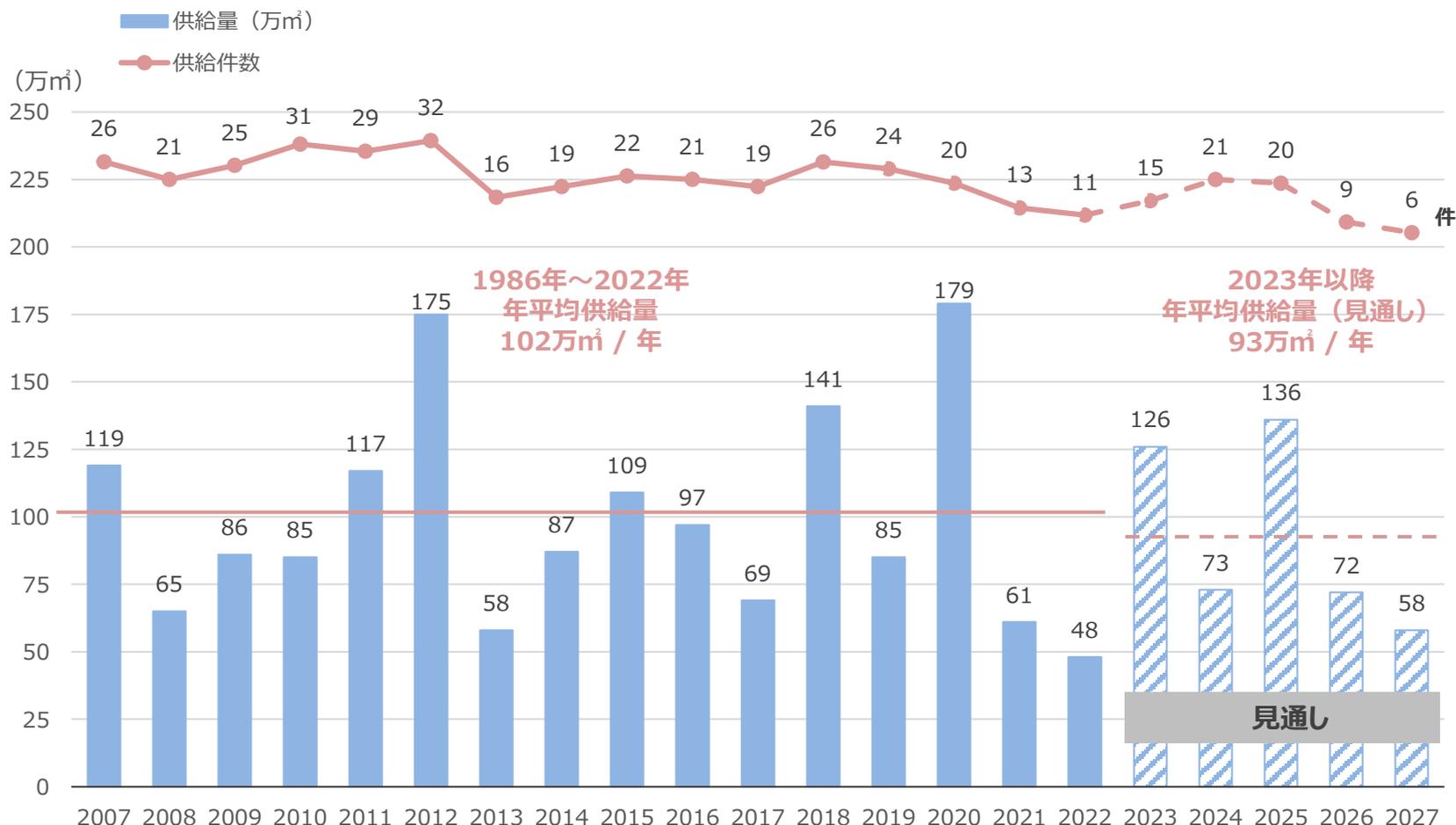
*¹ STOとはセキュリティ・トークン・オファリングの略

*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。

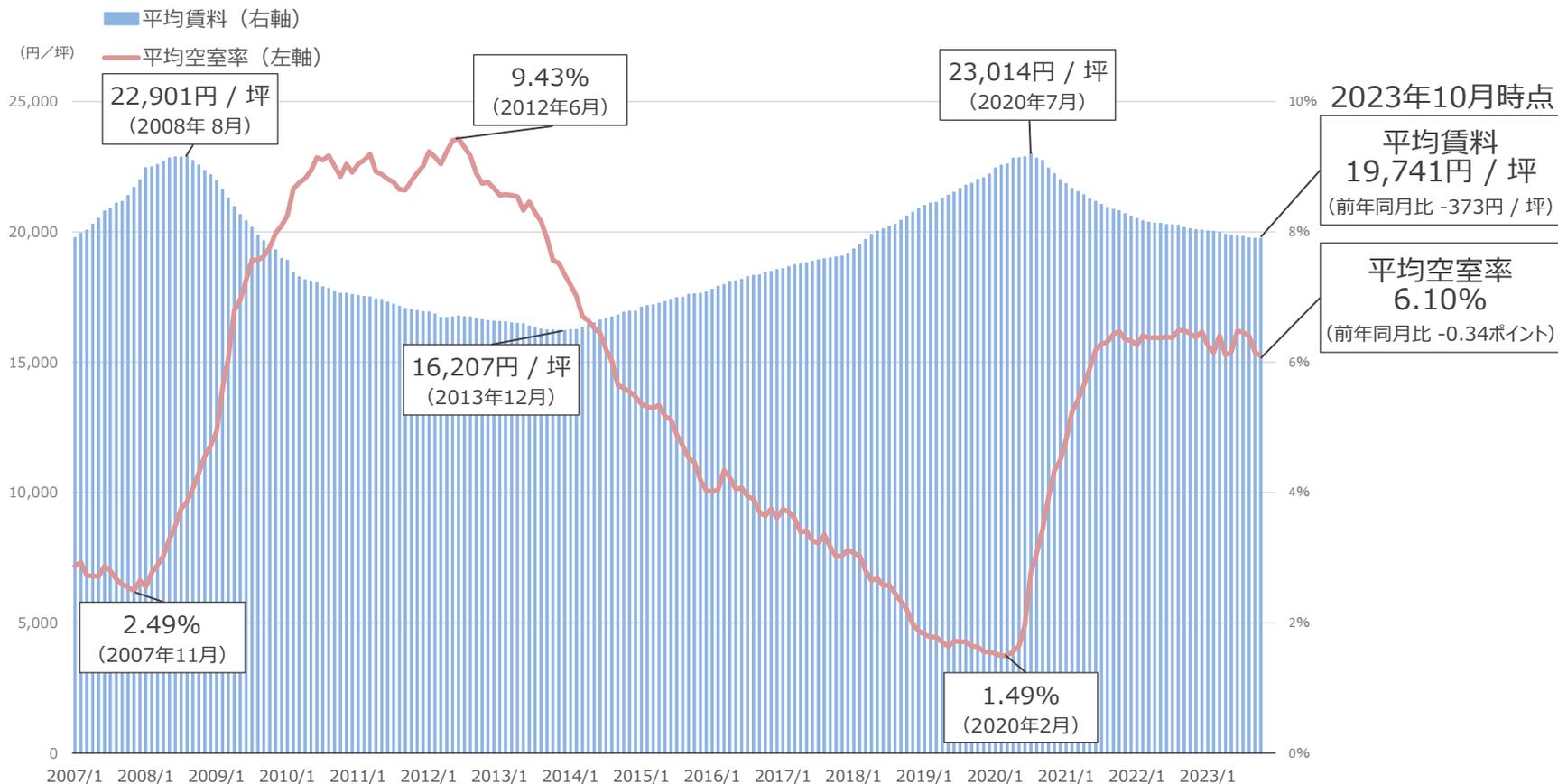
～今後5年間の年平均供給量は過去平均を下回る見込み～



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における今後5年間の年平均供給量は過去平均（1986年～2022年）を9%下回る見込み。オフィスビルの大規模化が進む中、延床面積10万㎡以上の供給が続いており、2025年には136万㎡の供給が見込まれている。

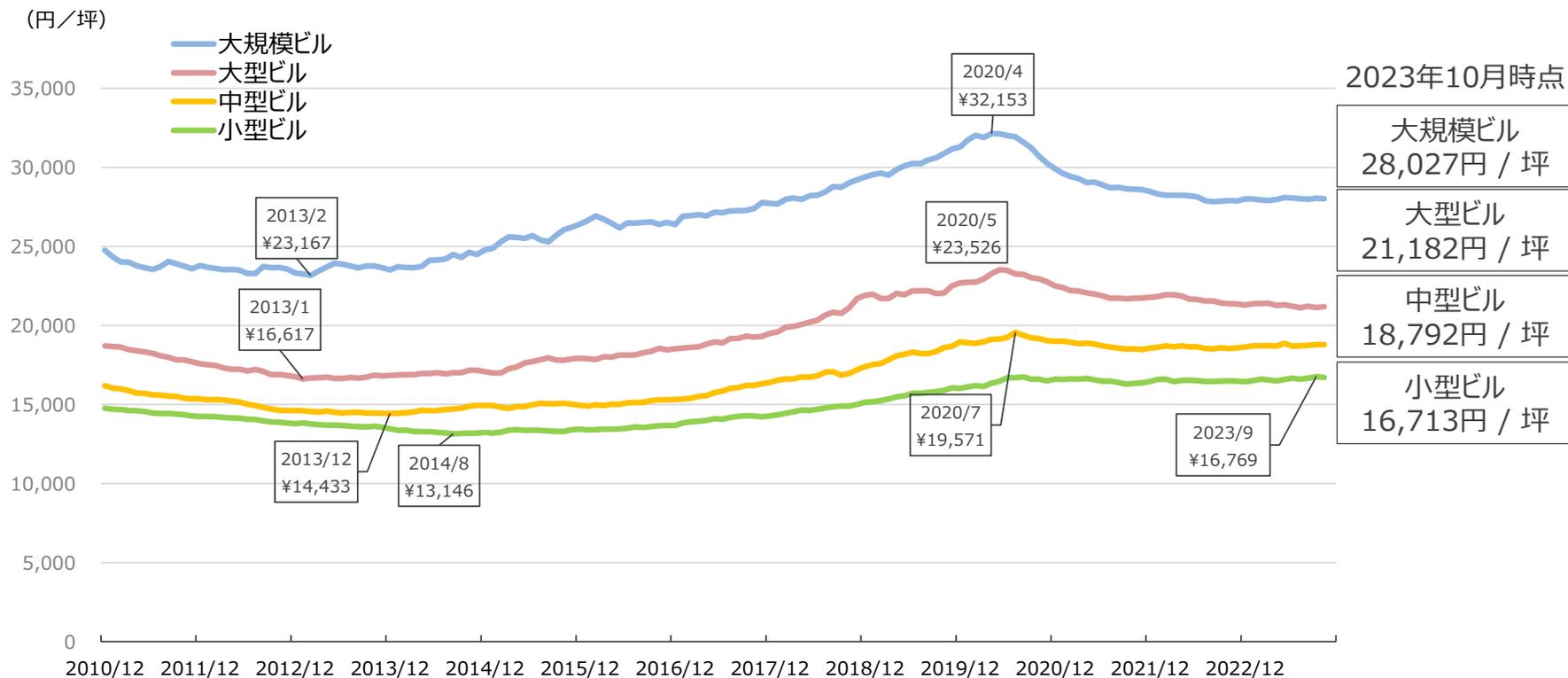
～都心5区のオフィスビルの空室率上昇は一服、賃料の下落傾向は鈍化～



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は足元若干の改善がみられ、平均賃料の下落ペースは減速した。
オフィス回帰の動きにより需要は回復しているが、大量供給による賃料・空室率の悪化が懸念されている。**

～平均募集賃料は横ばいで推移～



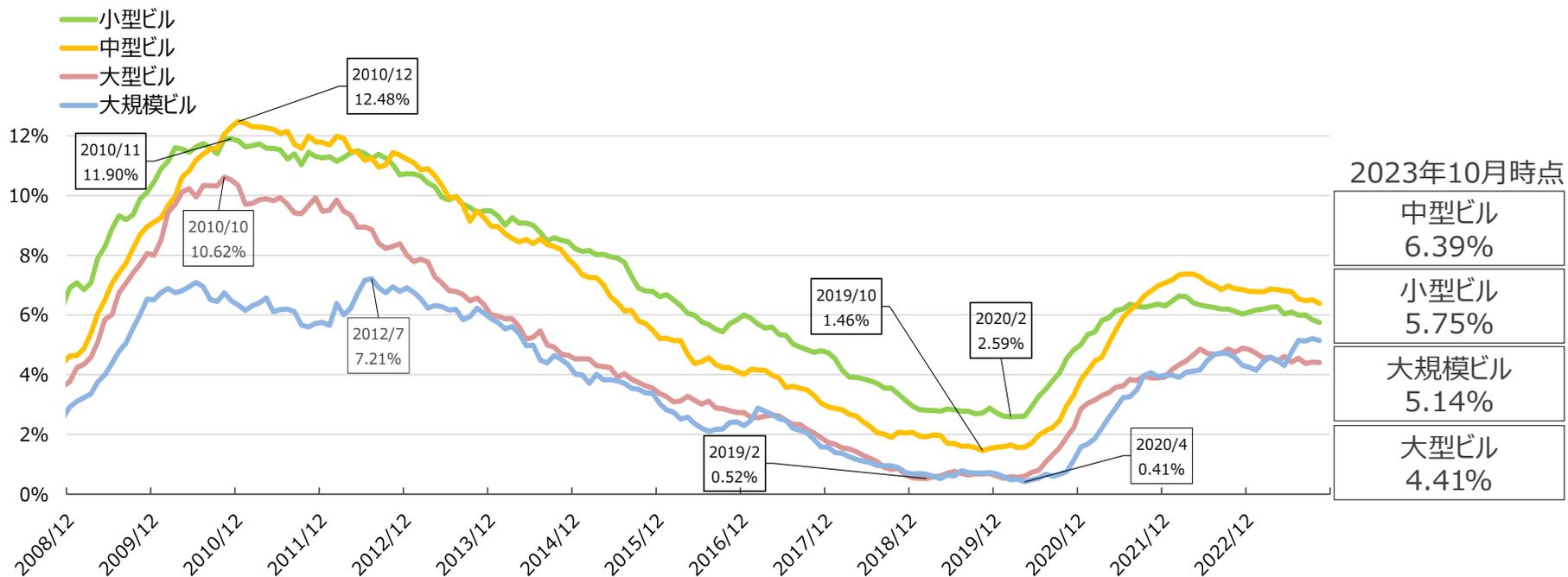
規模分類 (基準階1フロアの面積)			
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

出所：三幸エステート「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、横ばい傾向が続いている。

今後、新規供給に伴う二次空室の埋め戻しの増加が平均募集賃料の下押し圧力になると見込まれている。

～空室消化が進み、東京都心5区の空室率は大規模ビルを除き低下～

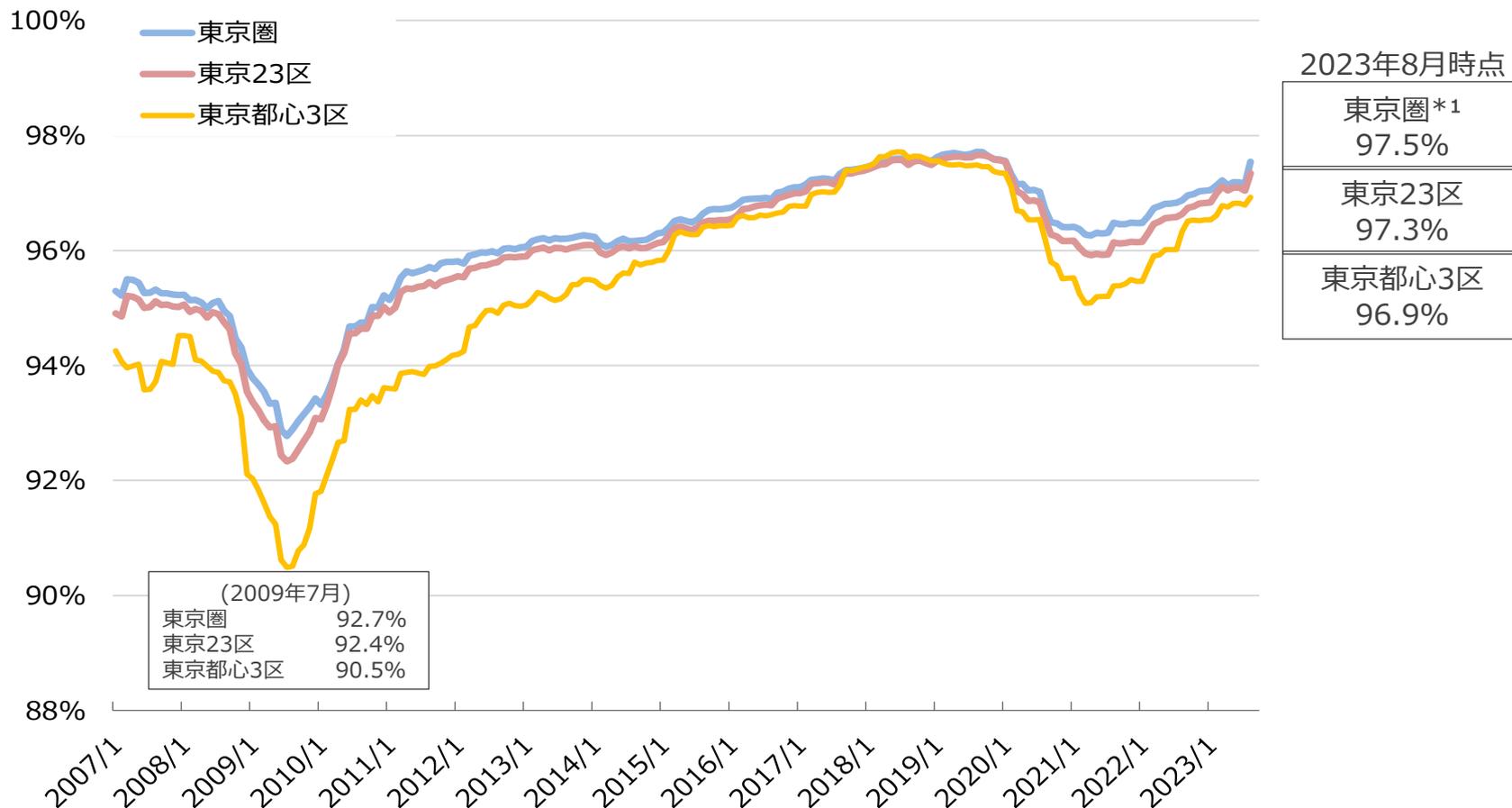


規模分類 (基準階1フロアの面積)			
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

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

オフィス回帰の動きにより、2023年に大量供給された新築ビルや既存ビルの空室消化が進み、空室率は若干の改善がみられたが、テレワークの普及により空室率の回復は緩やかなものとなっている。

～東京23区のJ-REIT保有の賃貸マンション稼働率は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3月までは確定値、2023年4月以降は速報値
 出所：ARES「Japan Property Index」より当社作成

分譲マンション販売価格の高騰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。

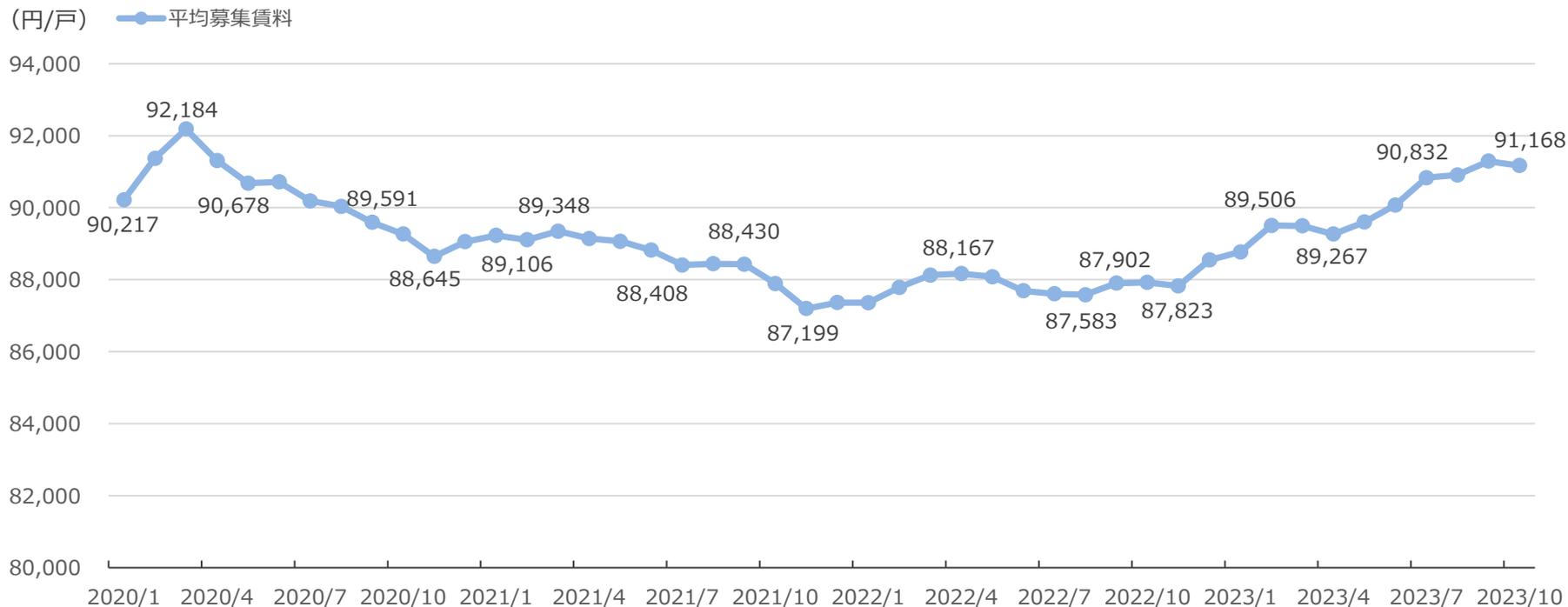
～平均募集賃料は大幅に上昇～



* 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

分譲マンション価格の高騰を背景に賃貸マンションの需要は増加しており、平均募集賃料は引き続き高水準で推移。
東京23区における平均募集賃料は13,973円/坪（前年同月比10.7%）となった。

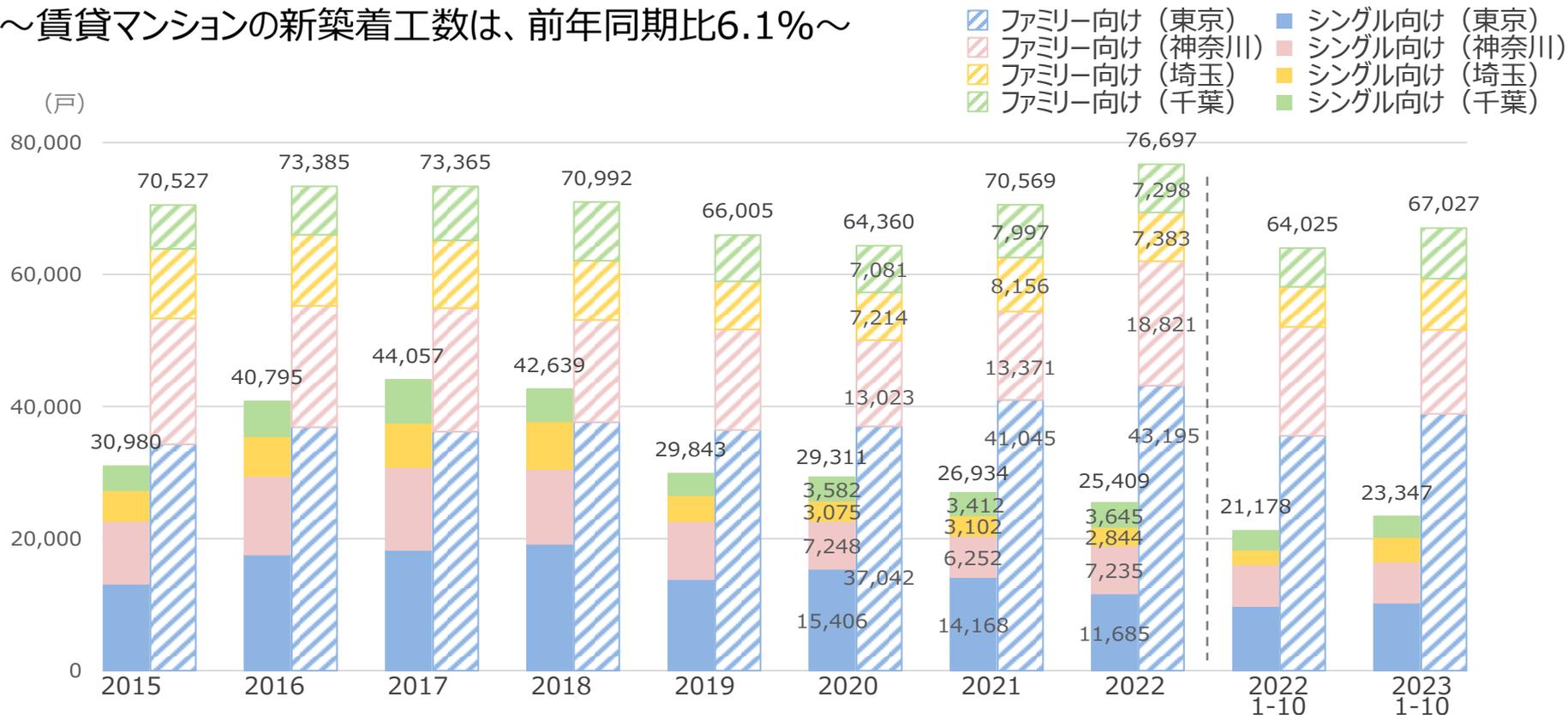
～シングル向け平均募集賃料は上昇傾向～



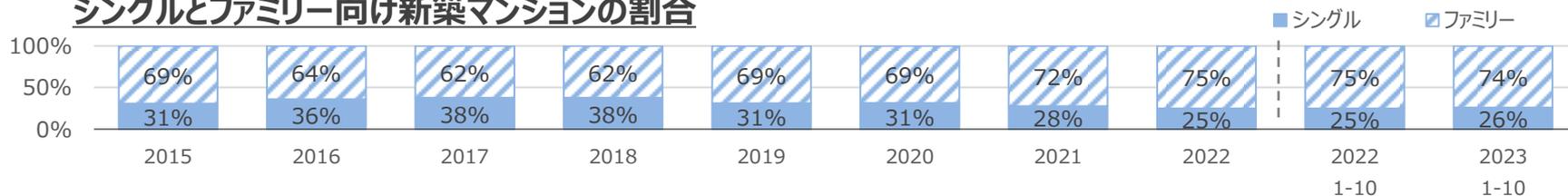
*シングル向け=部屋面積30m²以下の貸室
 *定義:家賃=入居者が1か月に支払う「賃料+管理費・共益費等」
 *対象:不動産サイト アットホームで登録・公開された住居用マンション・アパート(重複物件はユニーク化)
 出所:アットホーム株式会社「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」

コロナ禍の人口流出により平均募集賃料は下落したが、単身世帯の東京回帰の動きにより募集賃料はコロナ禍前水準まで回復。

～賃貸マンションの新築着工数は、前年同期比6.1%～



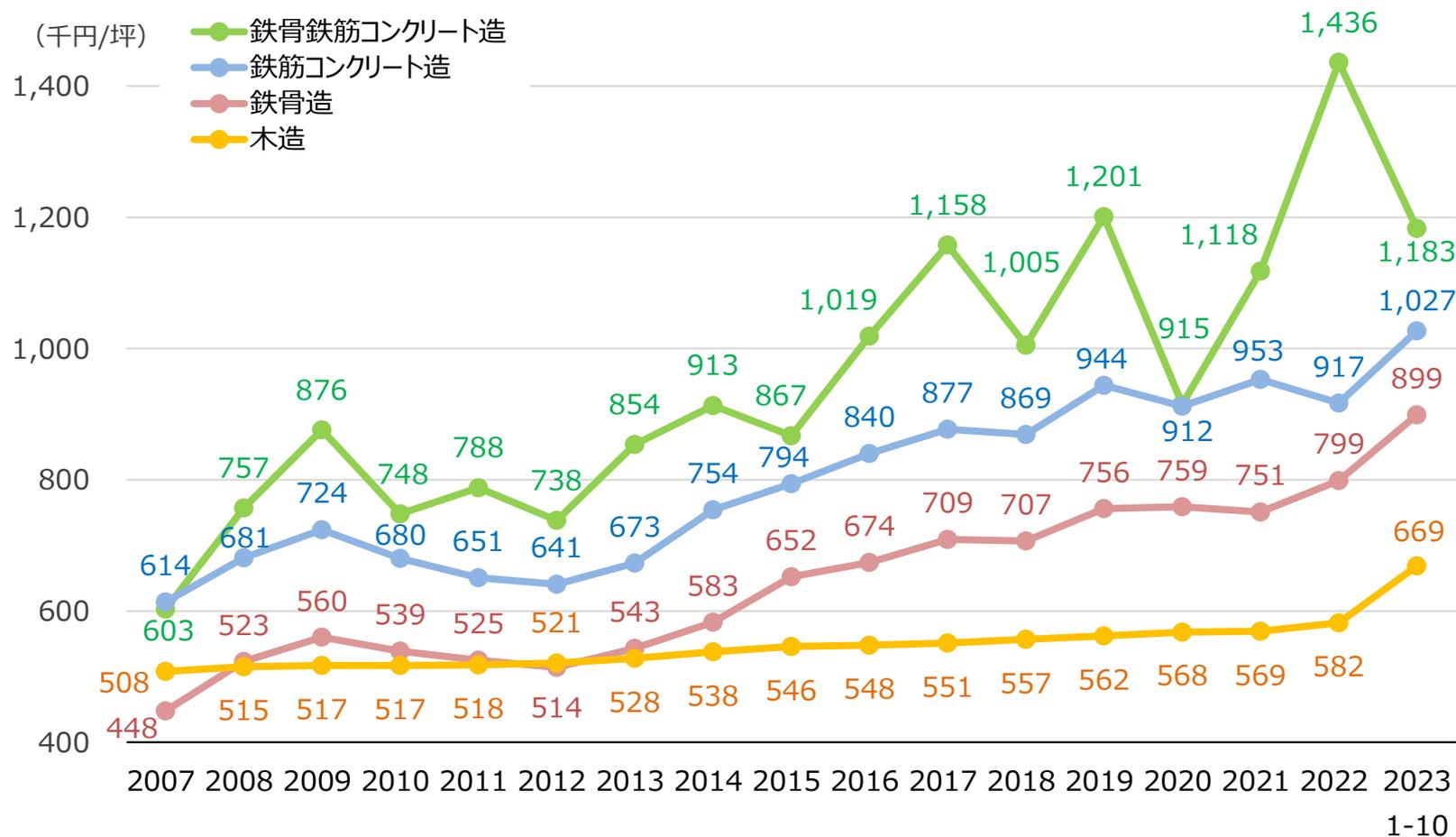
シングルとファミリー向け新築マンションの割合



*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～10月の首都圏新築賃貸マンションの着工数は、シングル向け23,347戸（前年同期比10.2%増）、ファミリー向け67,027戸（同4.7%増）となった。

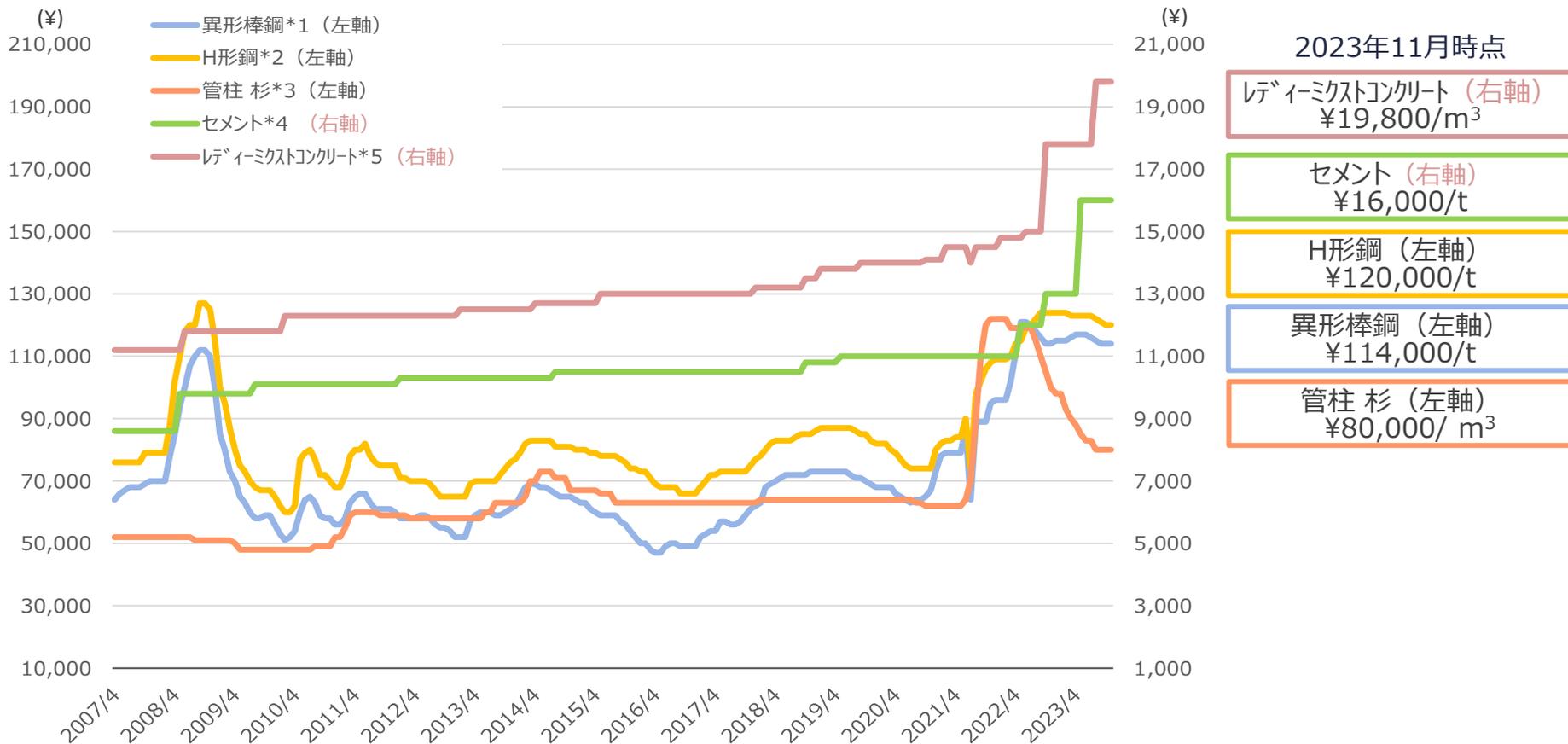
～鉄骨鉄筋コンクリート造を除き、建築費は上昇～



*2007年～2022年の数値は12か月平均値、2023年の数値は2023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

物価上昇や人件費高騰などの影響により建築費は上昇。
高騰していた鉄骨鉄筋コンクリート造の建築費は、足元大きく低下したものの、高値圏で推移している。

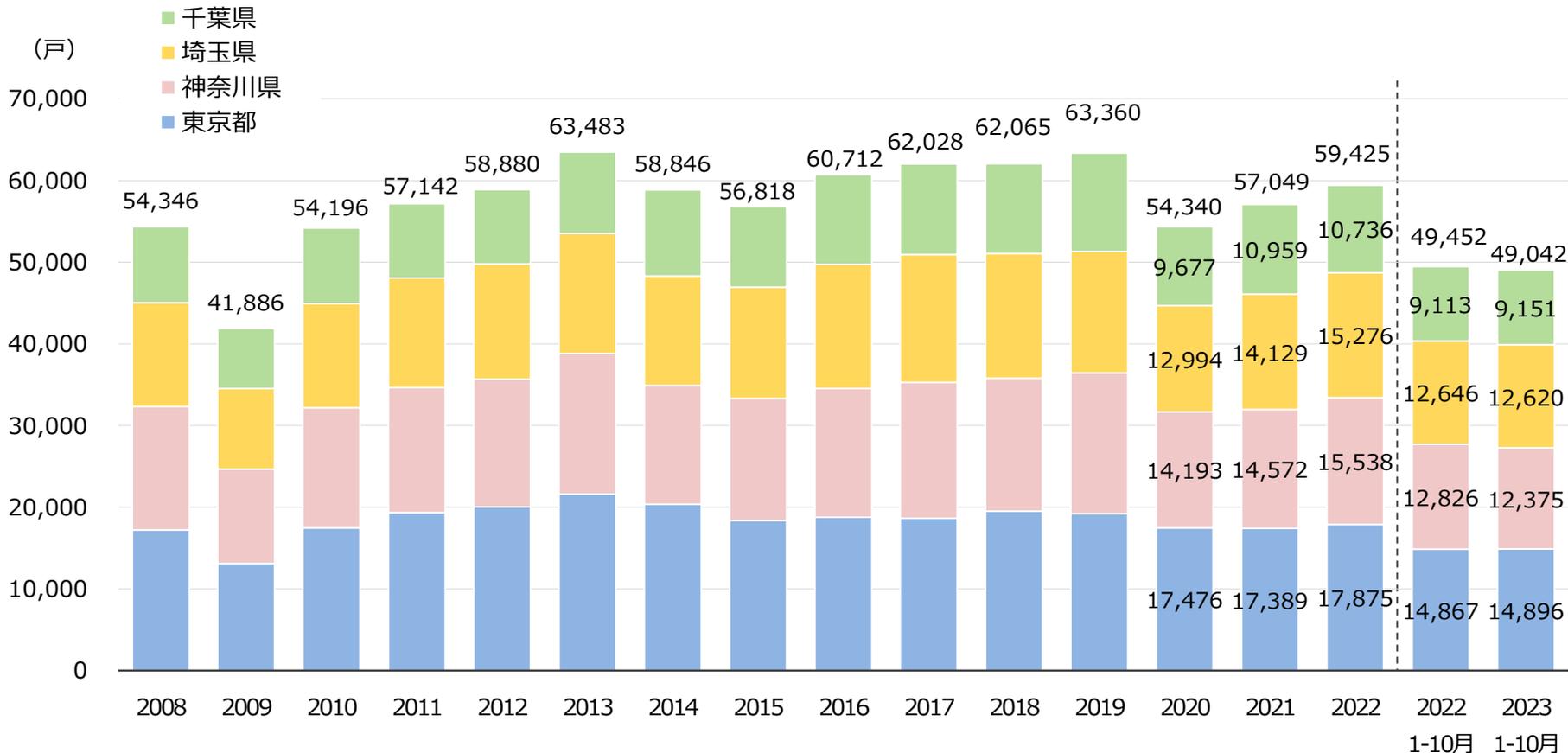
～木材価格は下落、セメント・コンクリートは高止まり～



*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・エネルギー価格上昇や輸送コスト上昇を背景にセメント、コンクリートの価格は高止まりとなっている。
 2021年のウッドショックで高騰していた木材価格は下落し、足元は横ばいで推移している。

～2023年1月～10月の新築分譲戸建の着工数は前年同期比で微減～

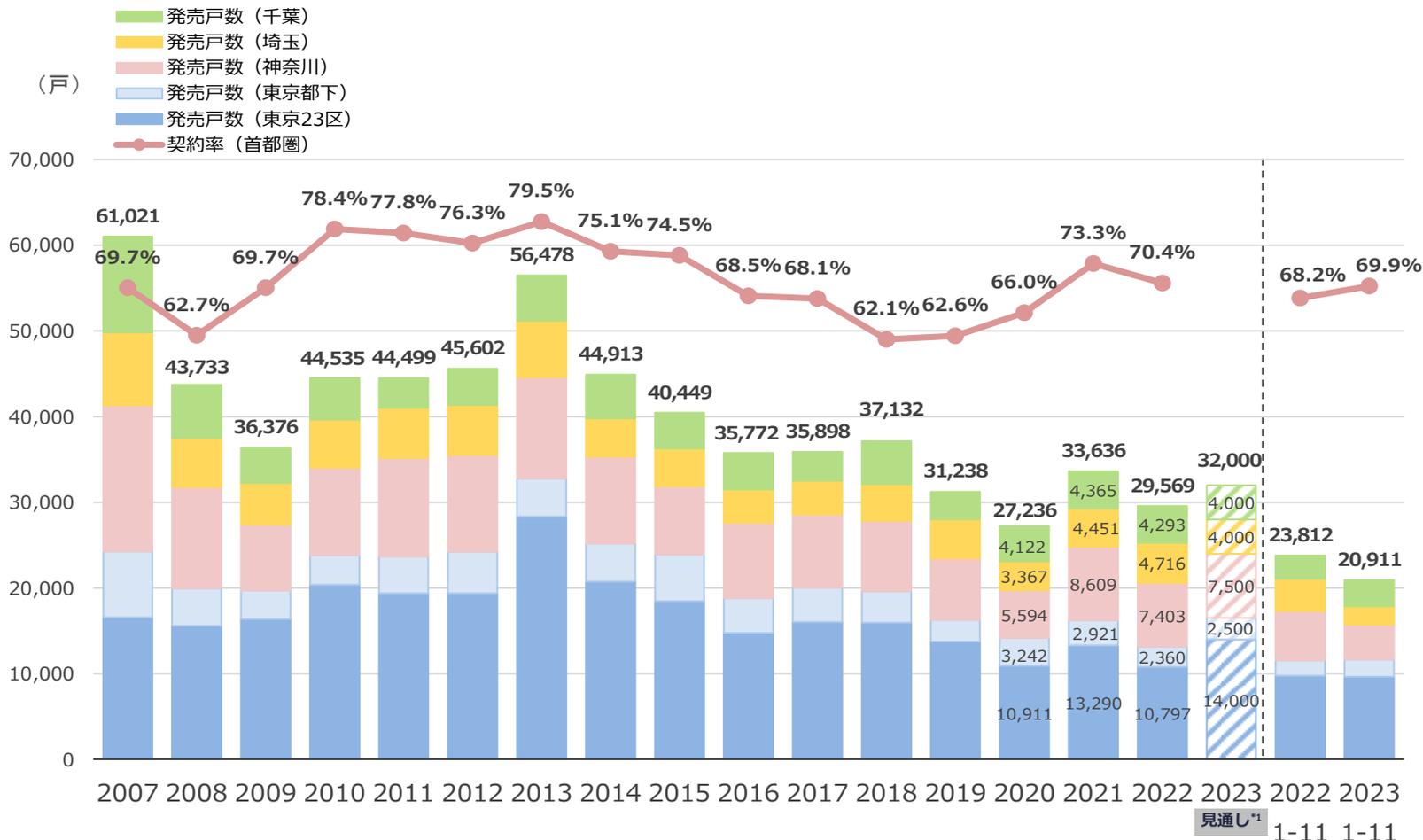


出所：国土交通省「住宅着工統計」より当社作成

2023年1月～10月の分譲戸建の新設住宅着工戸数は、前年同期比0.8%減の49,042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）

～2023年1月～11月の新規発売戸数は20,911戸（前年同期比12.2%減）～



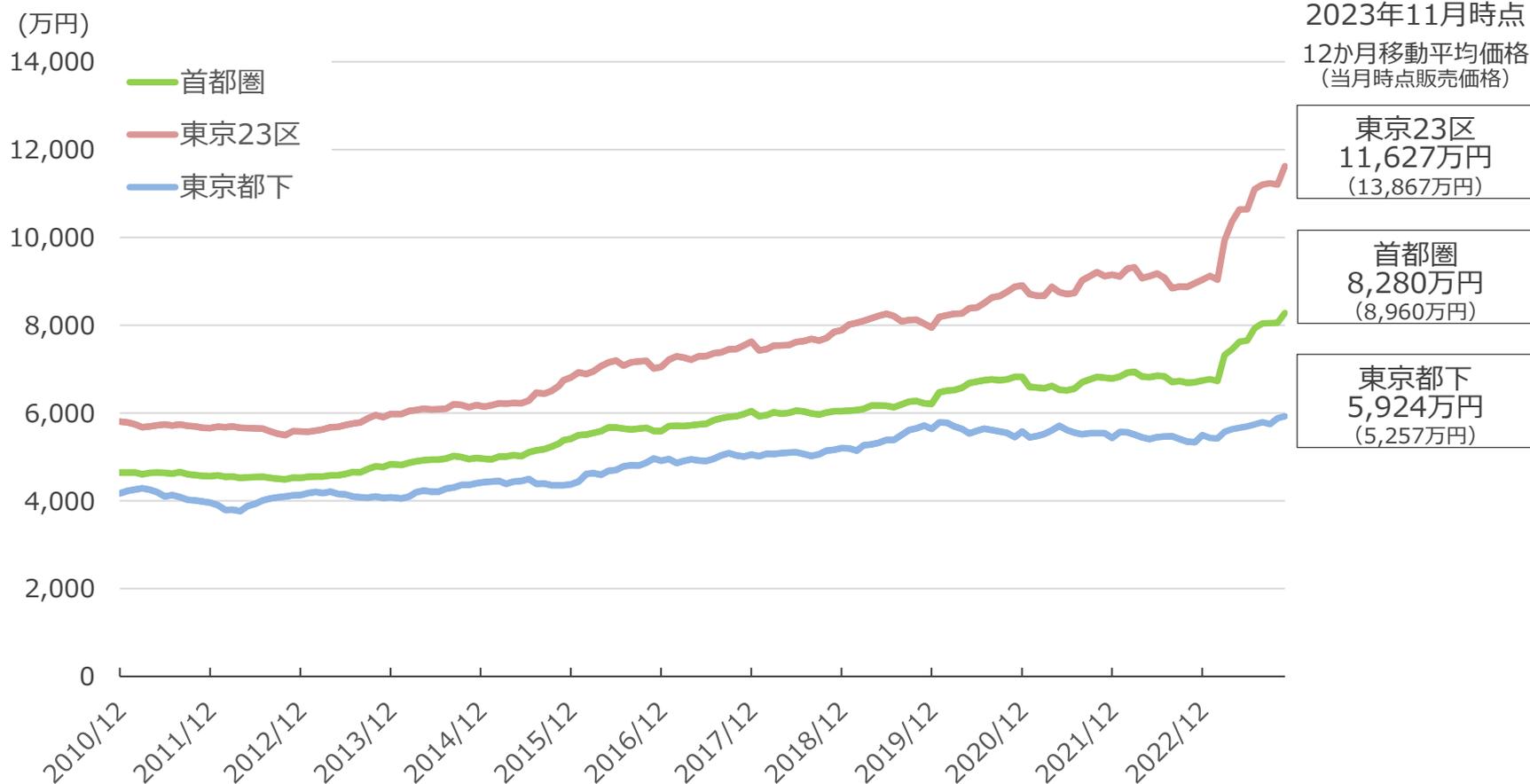
* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

*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

用地・建築費の高騰を背景にディベロッパーが供給を抑制していることから首都圏新築マンションの供給戸数は減少傾向。
2023年1月～11月の発売戸数は20,911戸（前年同期比12.2%減）となった。

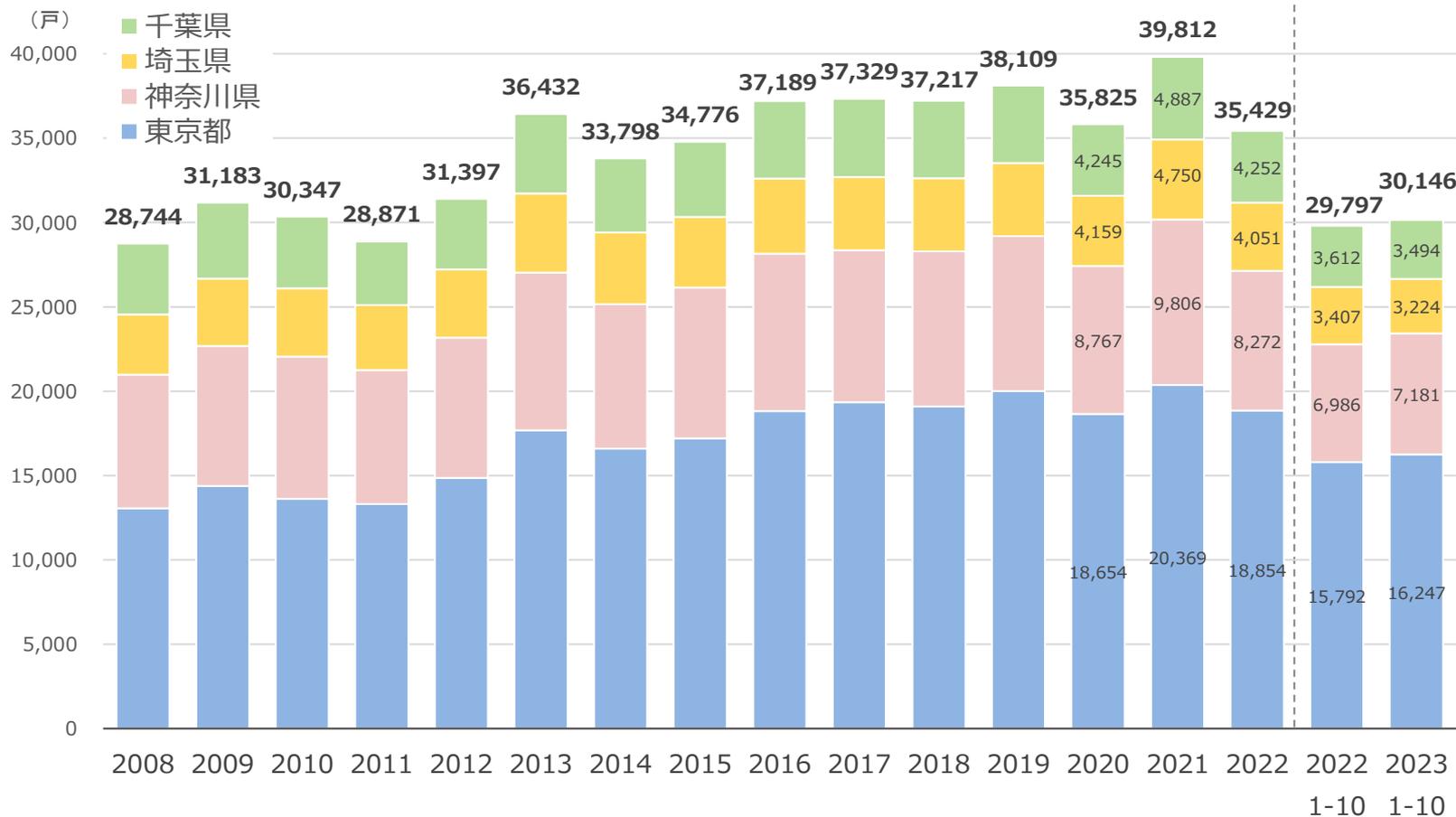
～東京23区の新築販売価格（70㎡換算）は高値継続～



* 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「首都圏のマンション市場動向」より当社作成

引き続き、都心の高価格帯物件が販売価格を牽引しており、東京23区における販売価格は13,867万円（2023年11月時点）となった。用地・建築費の高騰や供給抑制により、今後も分譲マンション価格は高値圏で推移する見込み。

～成約戸数は、前年同期比1.2%増～

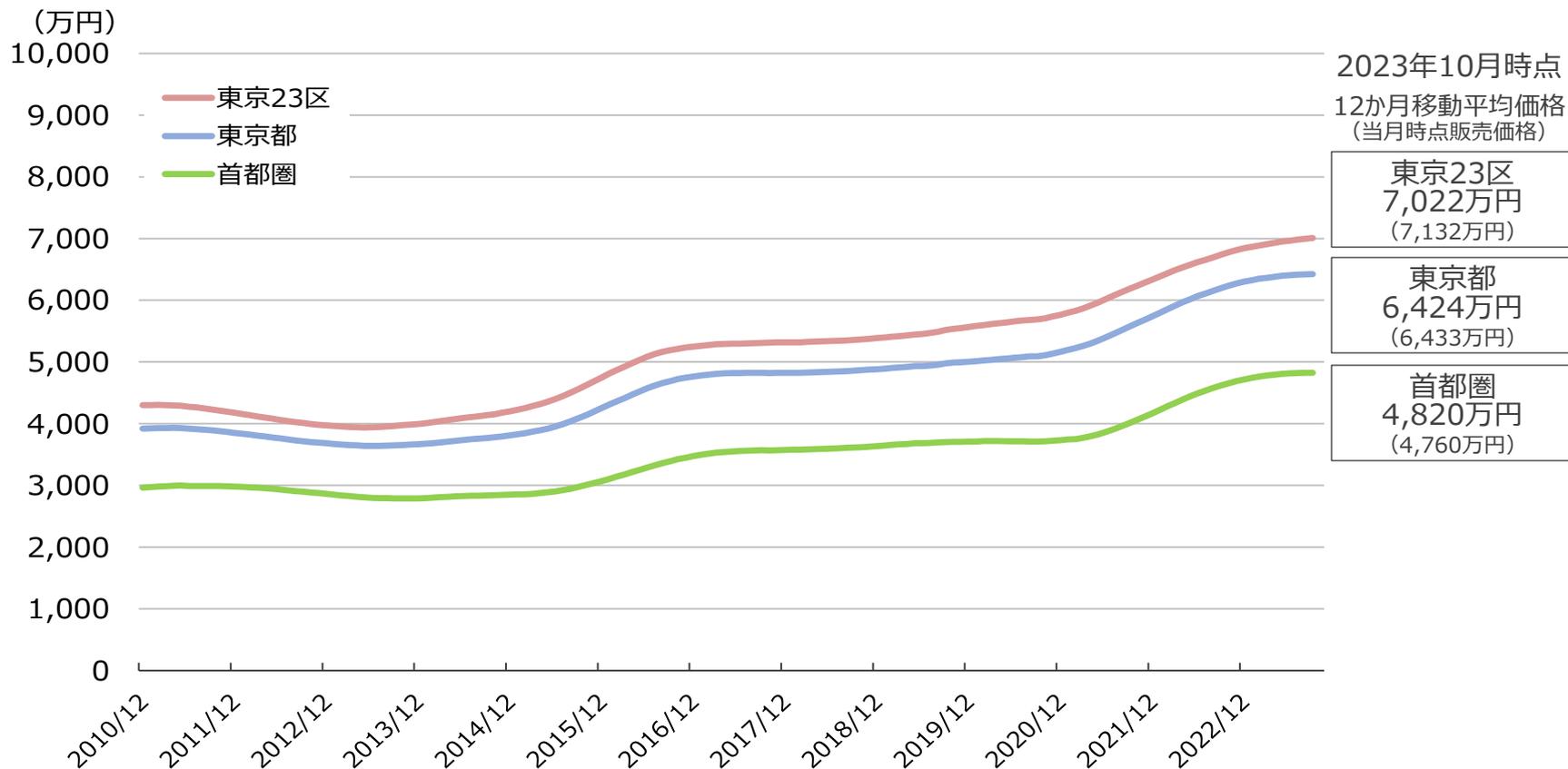


* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
出所：東日本不動産流通機構「月例速報マーケットウォッチ」より当社作成

2023年1月～10月の成約戸数は前年同期比1.2%増の30,146戸。

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7,132万円、上昇傾向は継続～



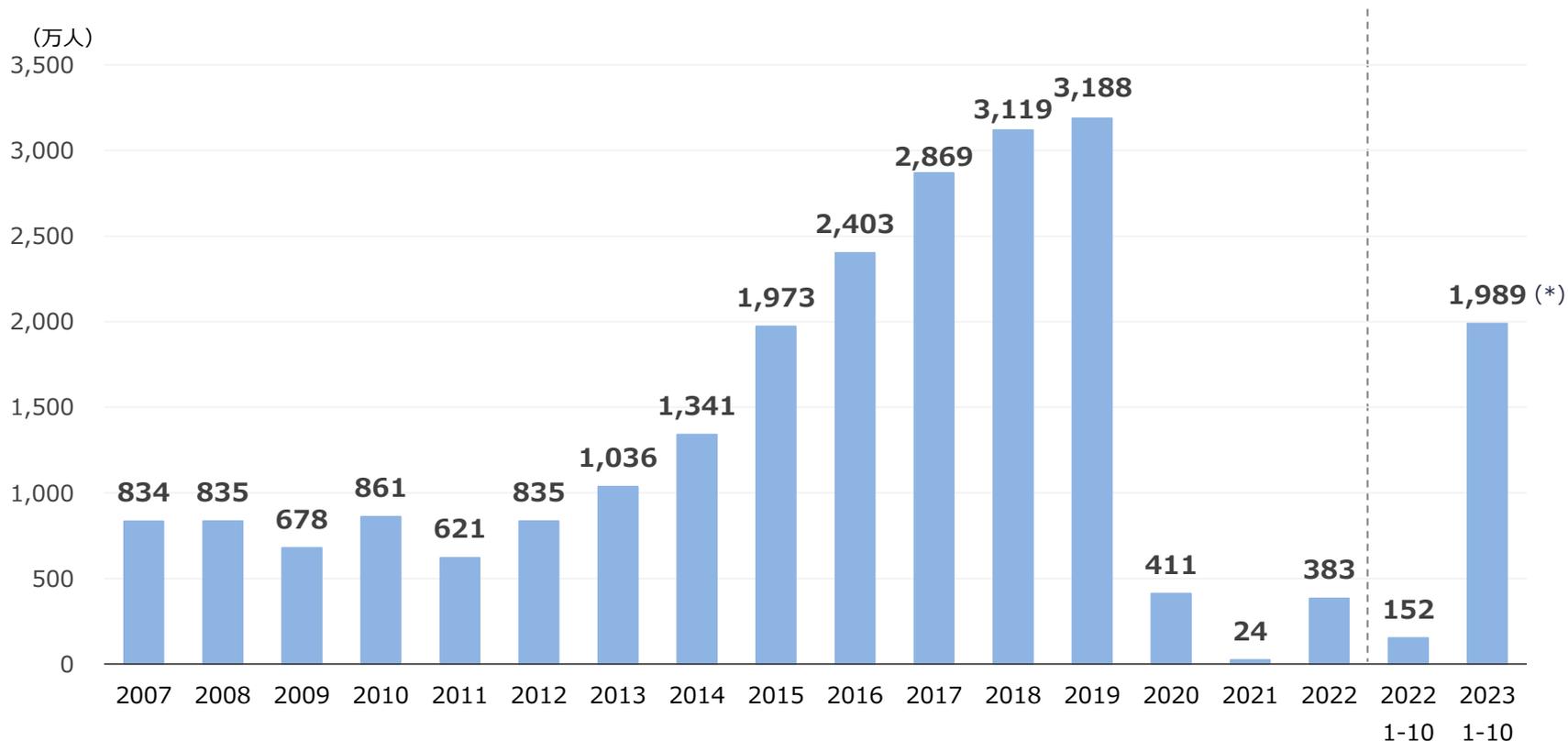
* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

* 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

新築分譲マンション価格の高騰が中古マンション需要や販売価格を押し上げている。市場全体に占める高価格帯の取引割合は増加しており、2023年10月時点の東京23区の販売価格は7,132万円まで上昇している。

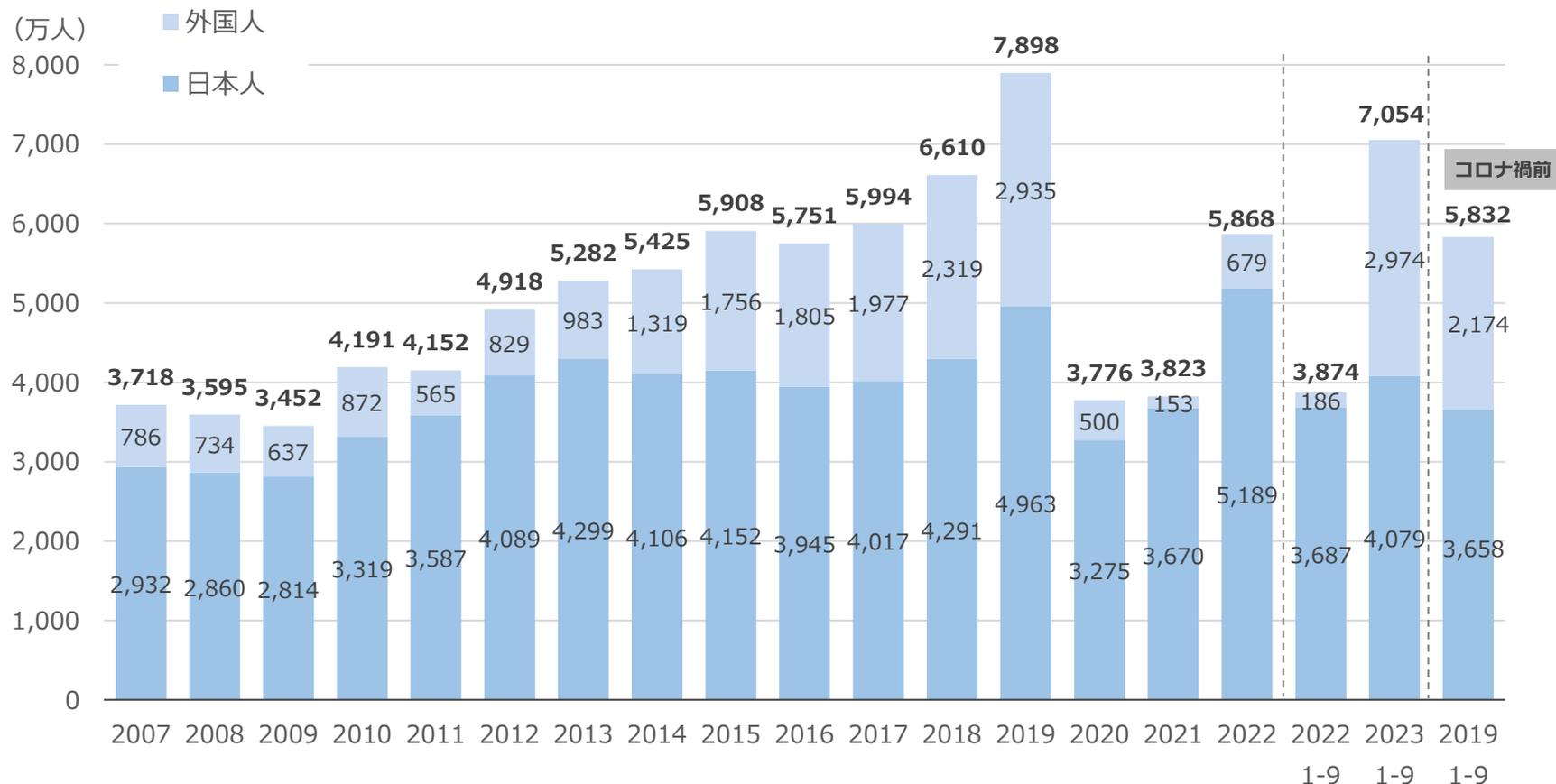
～訪日外国人数は、前年同期比大幅に増加～



* 2023年1月～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

2023年1月～10月の訪日外国人数は1,989万人（前年同期は152万人）となった。入国制限の解除に加え、円安が追い風となり訪日外国人数は大幅に増加。今後、コロナ禍前水準への回復が期待される。

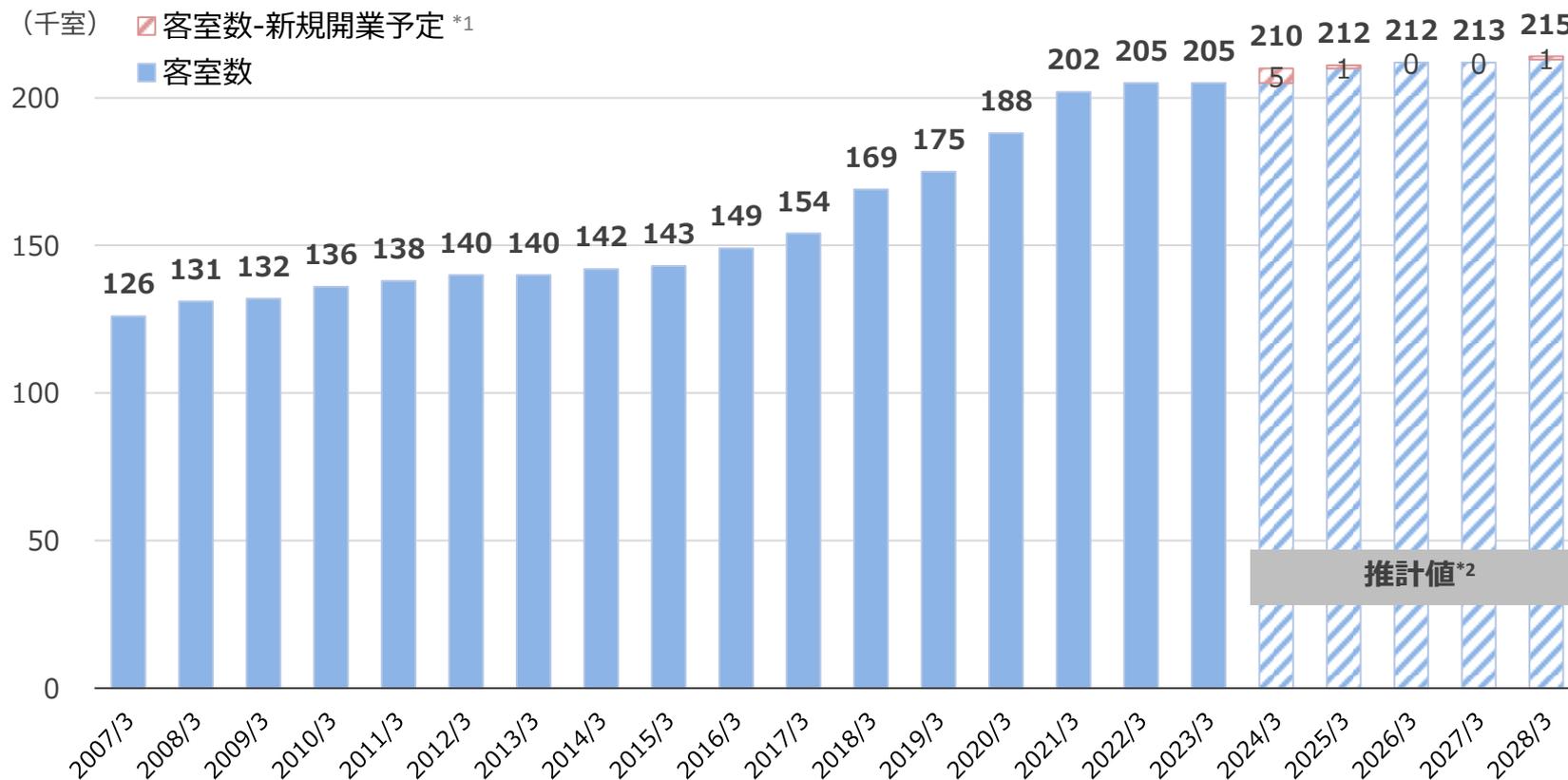
～前年同期比82.0%増、コロナ禍水準を上回って推移～



*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

行動制限・入国制限の解除などにより、2023年1月～9月の東京都の延べ宿泊者数は7,054万人（前年同期は3,874万人）、外国人宿泊者数は2,974万人（同186万人）と大幅に増加。

～東京都の客室数ストックは、今後も緩やかに増加する見通し～

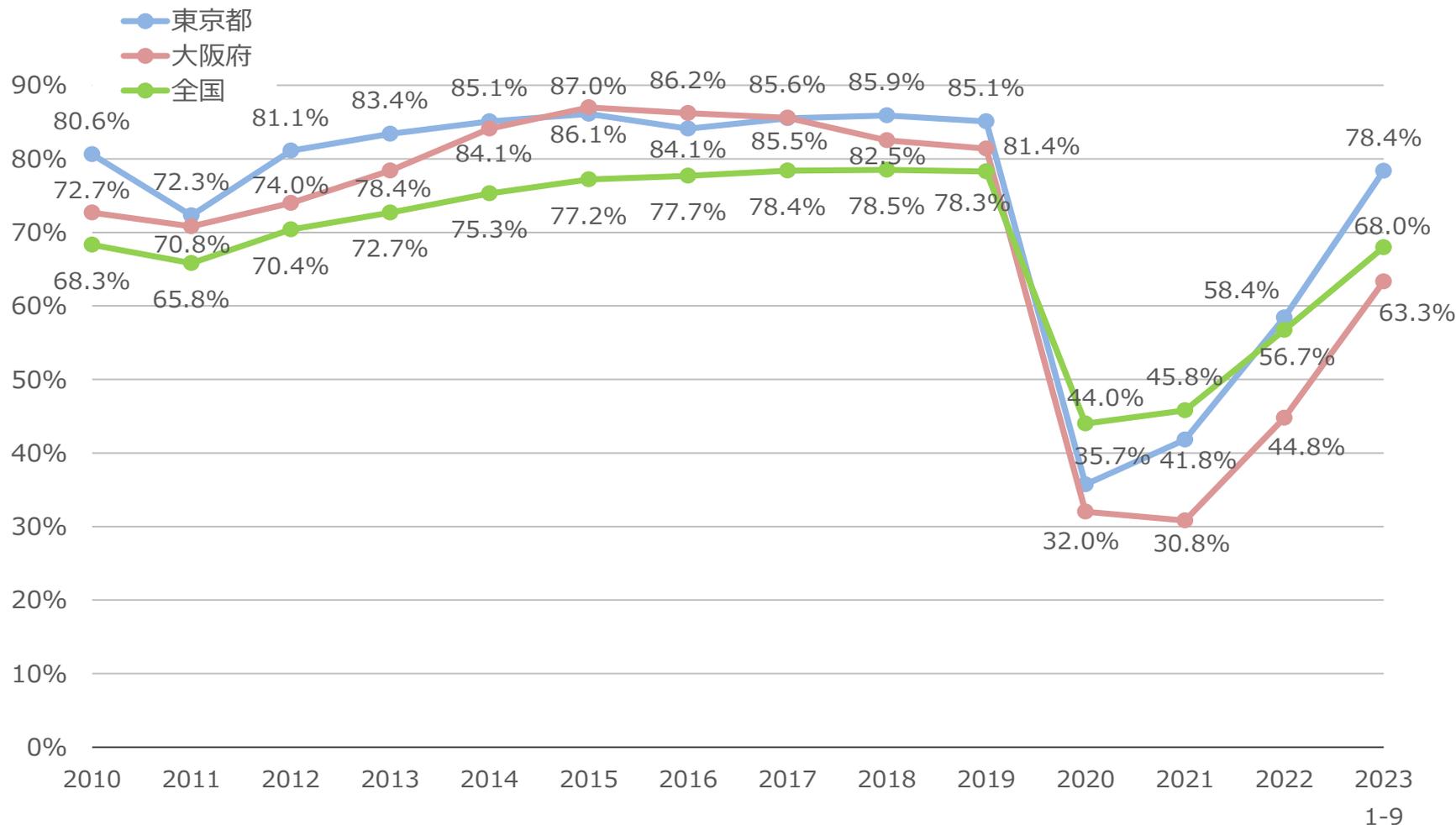


*1 客室数にはホテル・旅館いずれも含む

*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」(2023年6月2日/2023年12月1-8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2023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通し。

～東京都の平均稼働率は78.4%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・インバウンド需要の堅調な回復を受け、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78.4%となり、コロナ禍から大幅に改善した。

～成長続くEC市場が物流賃貸需要を牽引～

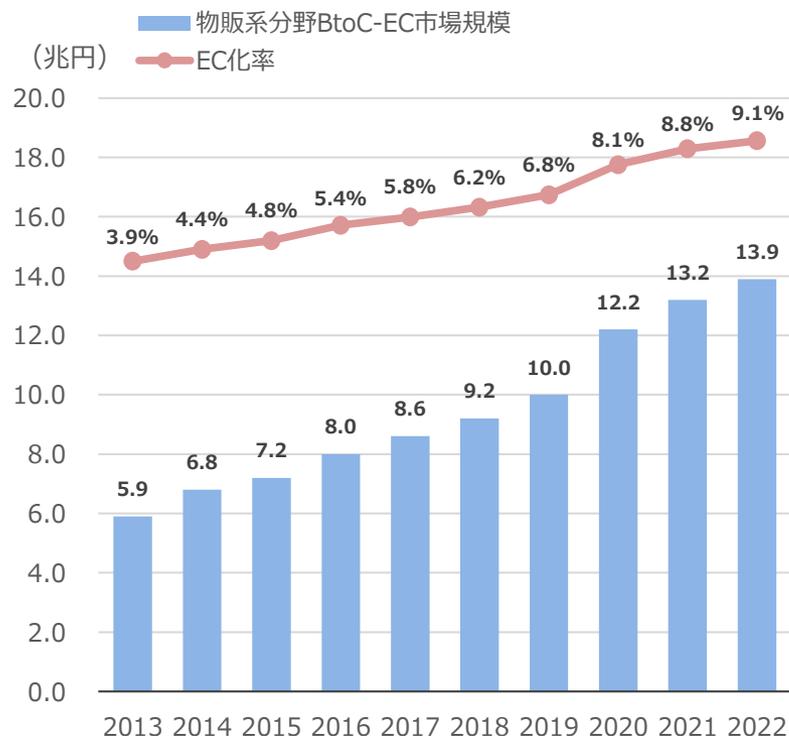
通販が賃貸需要を牽引

通販関連賃貸需要の発生状況



*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：(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

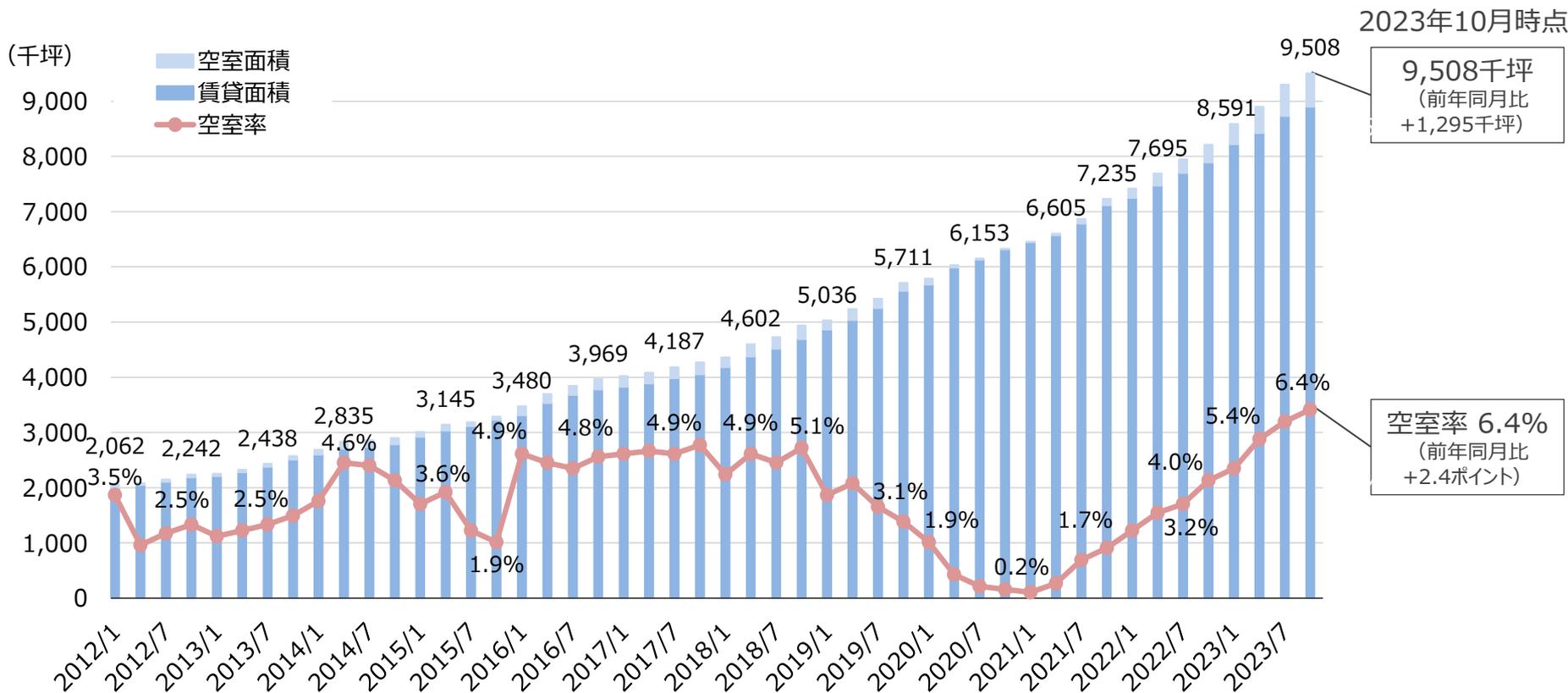


出所：電子商取引に関する市場調査（経済産業省）をもとに当社作成

全賃貸需要に対する通販関連の賃貸割合は22.0%と高水準を維持。

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。

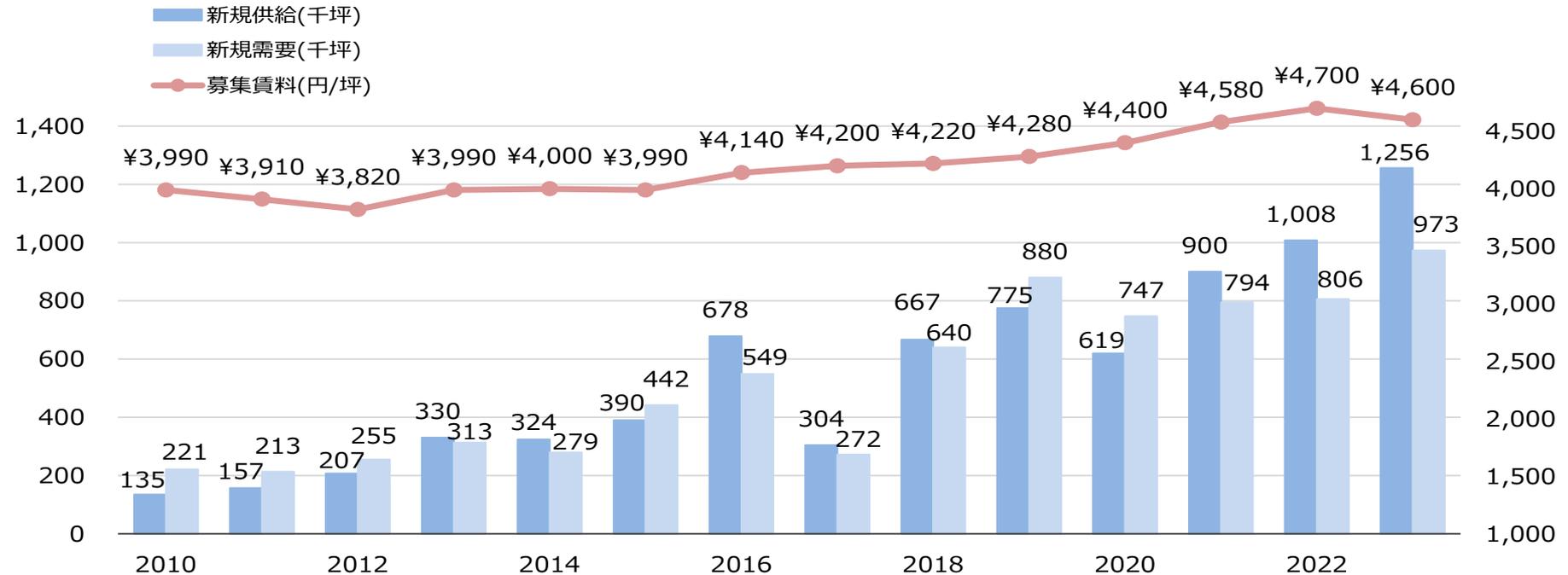
～2023年10月時点の賃貸物流施設ストックは950万坪～



* 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：658棟（2023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

**2023年10月時点の賃貸物流施設ストックは過去最大の950万坪にまで拡大。
 新規需要は底堅く推移しているものの、需要を上回る供給が続き、空室率は6.4%まで上昇した。**

～新規供給が需要を上回る傾向は継続～



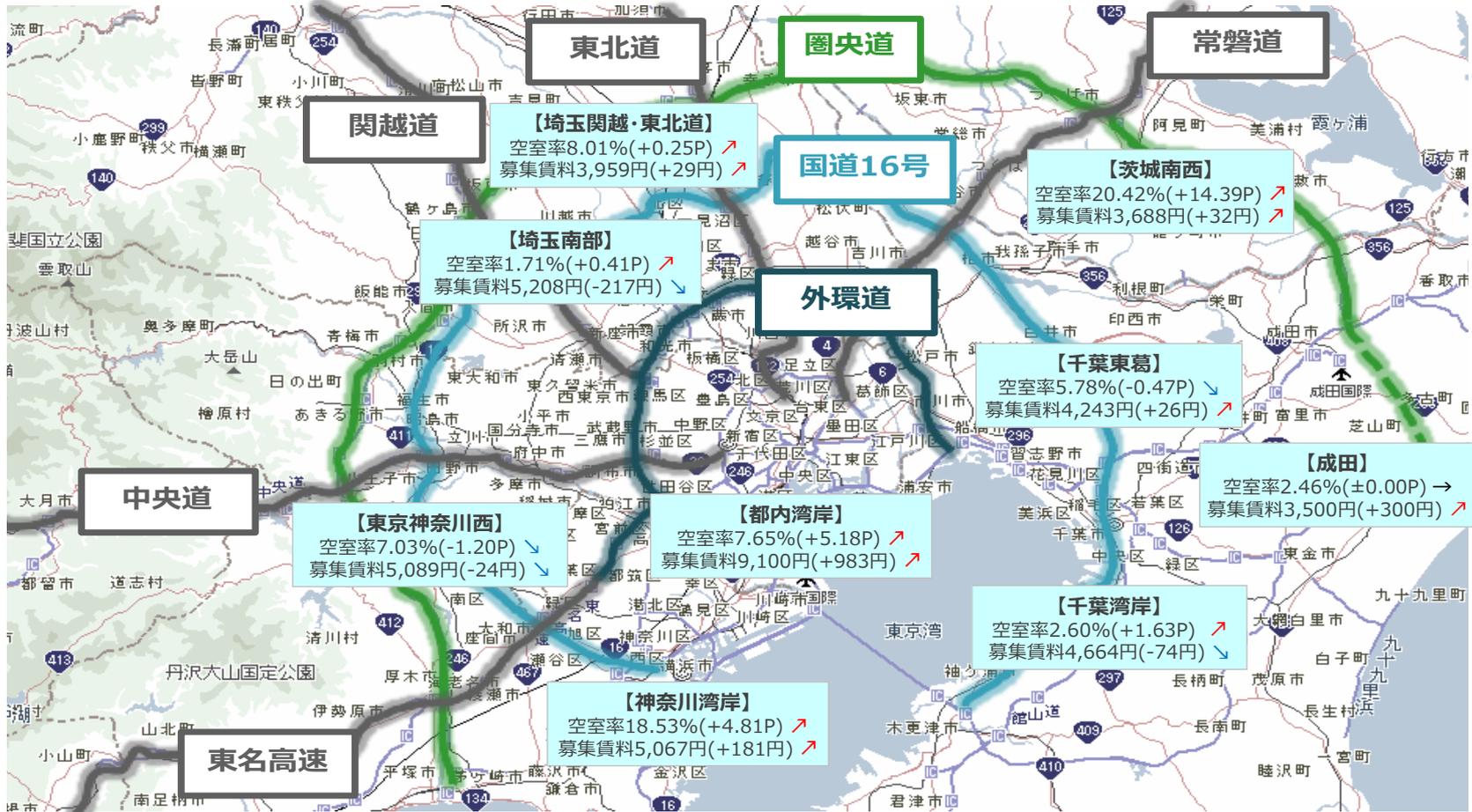
需給バランス

	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10月
新規供給①	135	157	207	330	324	390	678	304	667	775	619	900	1,008	1,256
新規需要②	221	213	255	313	279	442	549	272	640	880	747	794	806	973
②÷①	164%	136%	123%	95%	86%	113%	81%	89%	96%	114%	121%	88%	80%	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：658棟（2023年10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10月では、新規需要97.3万坪に対し新規供給が125.6万坪となり、引き続き供給が需要を上回った。2023年10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。

～需要を上回る供給が続いており、空室率は上昇～



空室率は2023年9月時点、募集賃料は2023年9月末時点で、平均坪単価を記載 () 内は2023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：CRE 倉庫・物流不動産マーケットレポート

2023年9月末時点での首都圏全体の空室率は7.85% (前年同期比4.05P増)。
 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。

今後ともよろしくお願いたします。



- 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により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。