

別冊

# 2022年11月期 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～

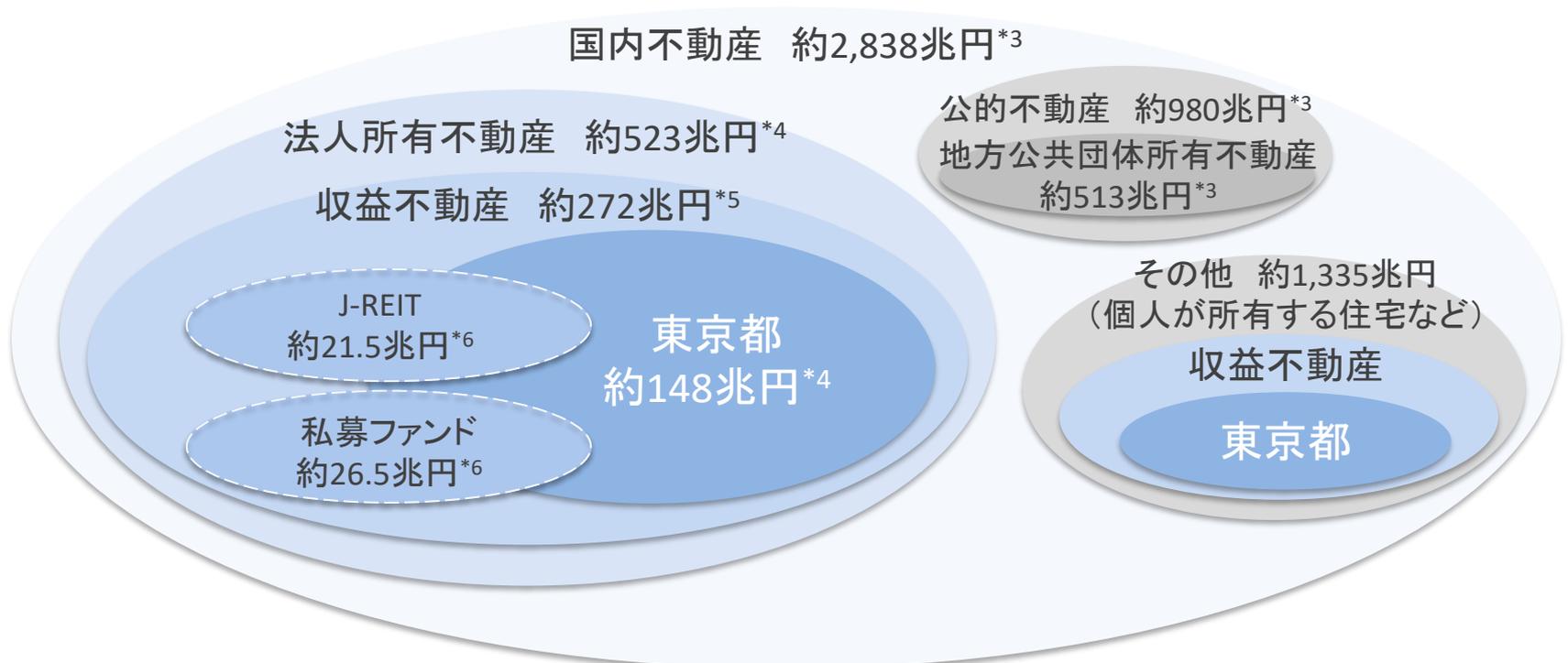
東京都 一棟オフィスビル・マンション 約16万棟

オフィスビル・店舗等 81,429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2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「2020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(2021年3月、4月、5月)」

\*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 2022年6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



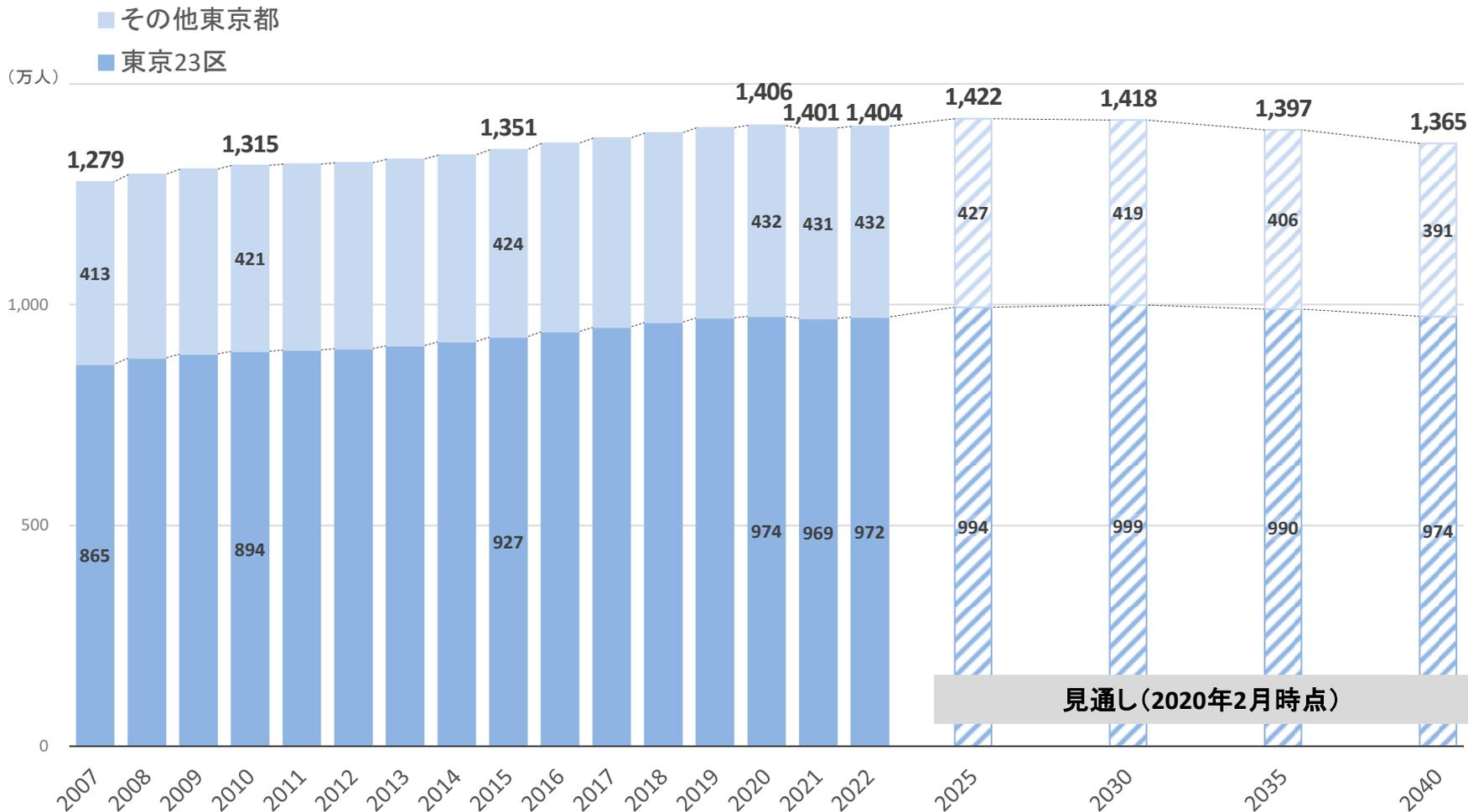
市場占有率わずか 約1%で

トーセイの売上は **1,000**億円を達成

2022年11月期期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2025年をピークに緩やかに減少へ～



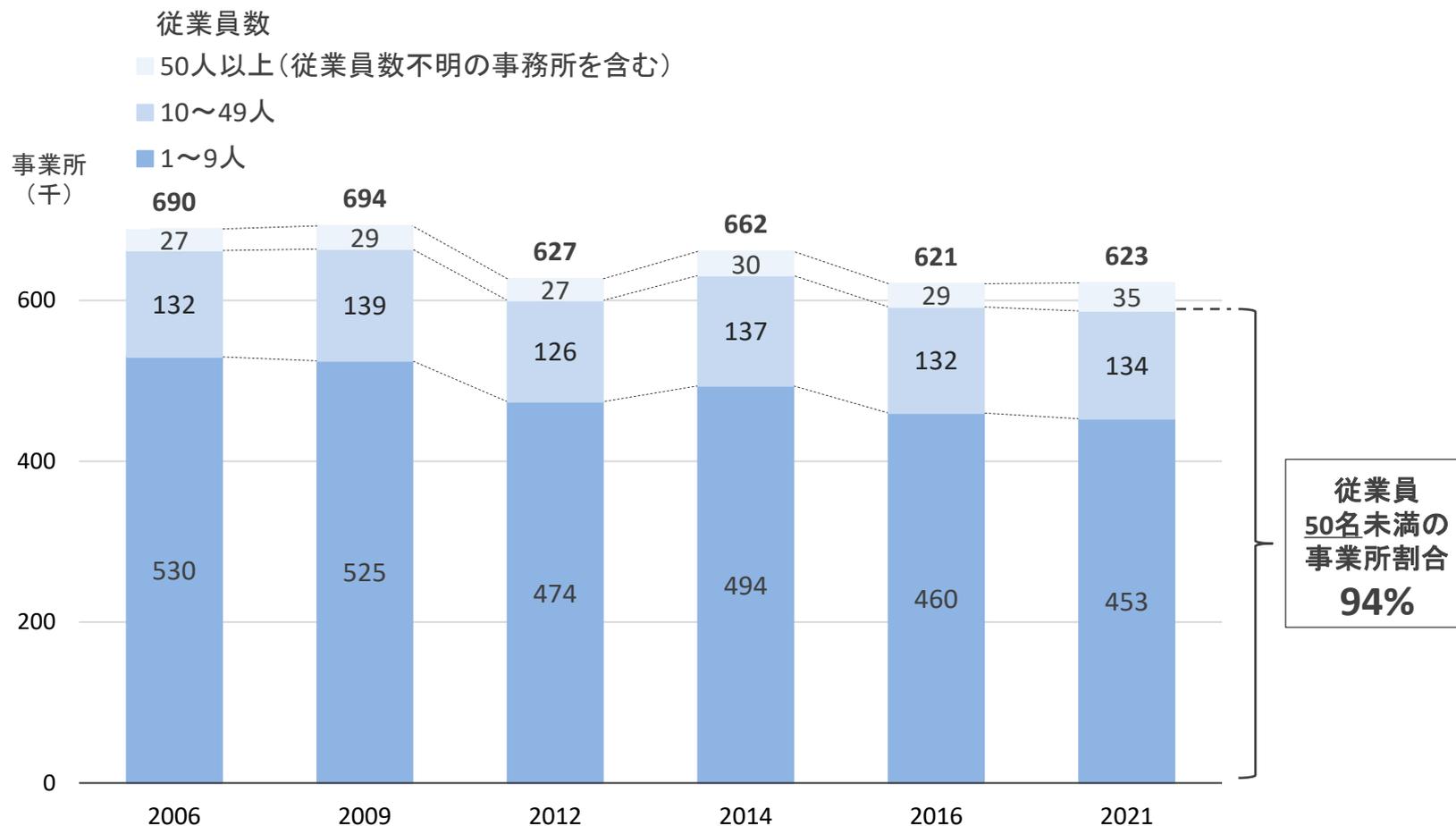
見通し(2020年2月時点)

\*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

東京都は人口流入により人口増加が続いていたが、2021年はコロナ禍での人口流入の鈍化により自然減を補えず人口は減少した。2022年に入り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～

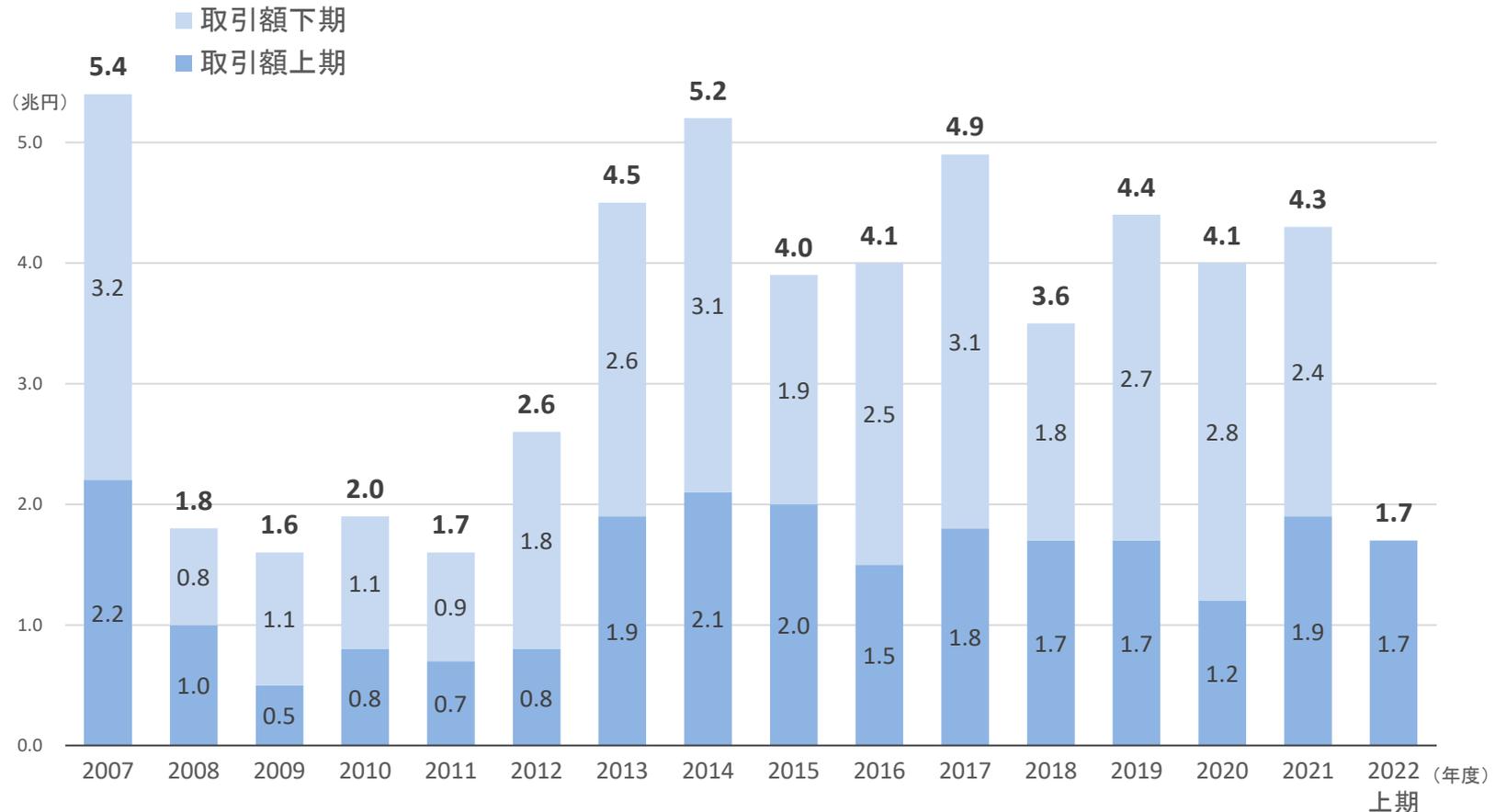


出所:総務省局統計部「令和3年経済センサス-活動調査(令和4年6月30日公表)事業所に関する集計」より当社作成

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年度上期の国内不動産取引額は前年同期比8.3%減～

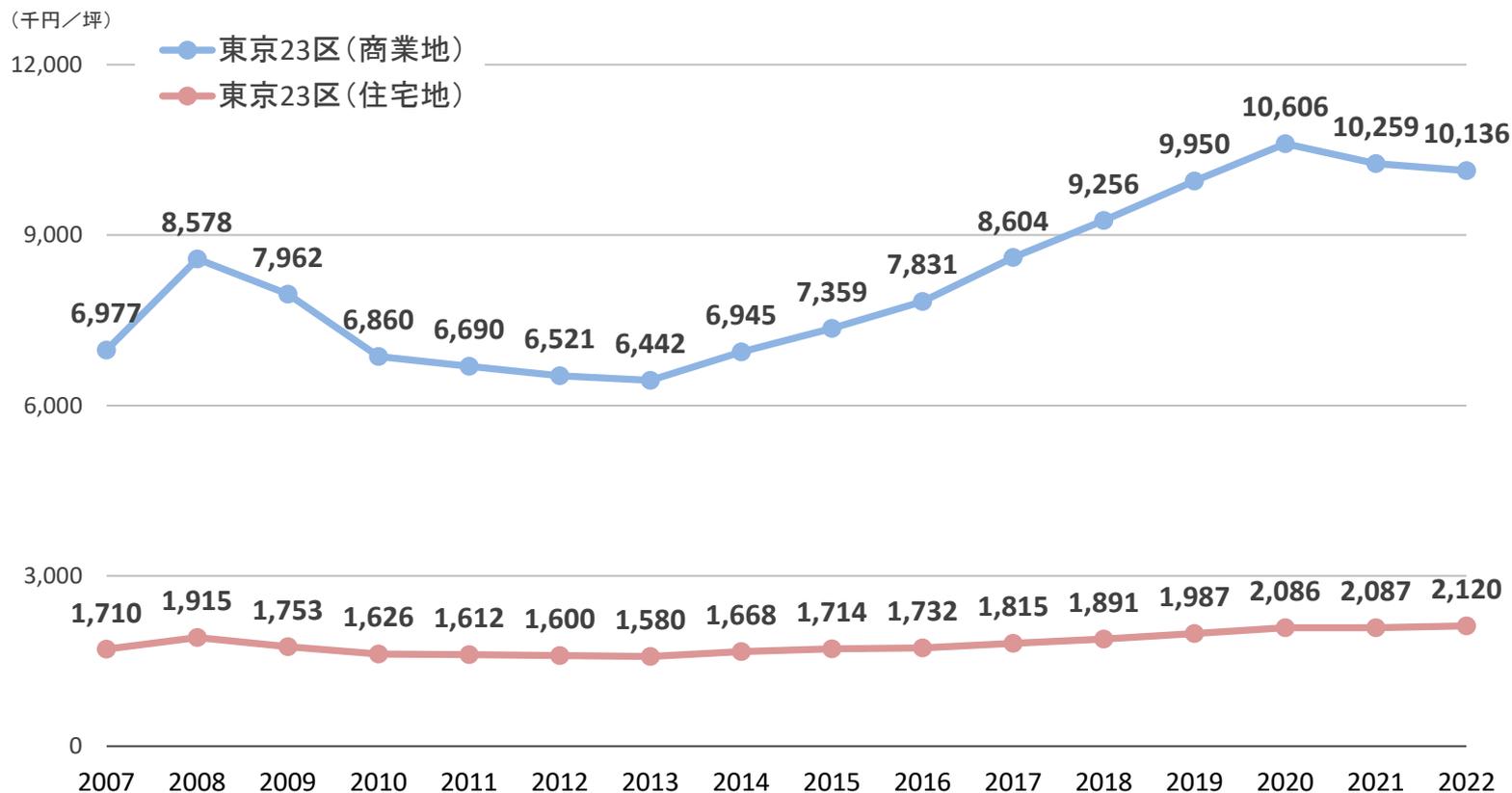


出所:みずほ信託銀行「不動産トピックス」より当社作成

2022年度上期(4月～9月)の国内不動産取引額は、1兆7,878億円(前年同期比8.3%減)と前期比では減少したものの、コロナ禍前の水準並みで堅調に推移した。

# 公示価格（東京23区）

～コロナの影響で東京23区（商業地）の公示地価は引き続き下落～

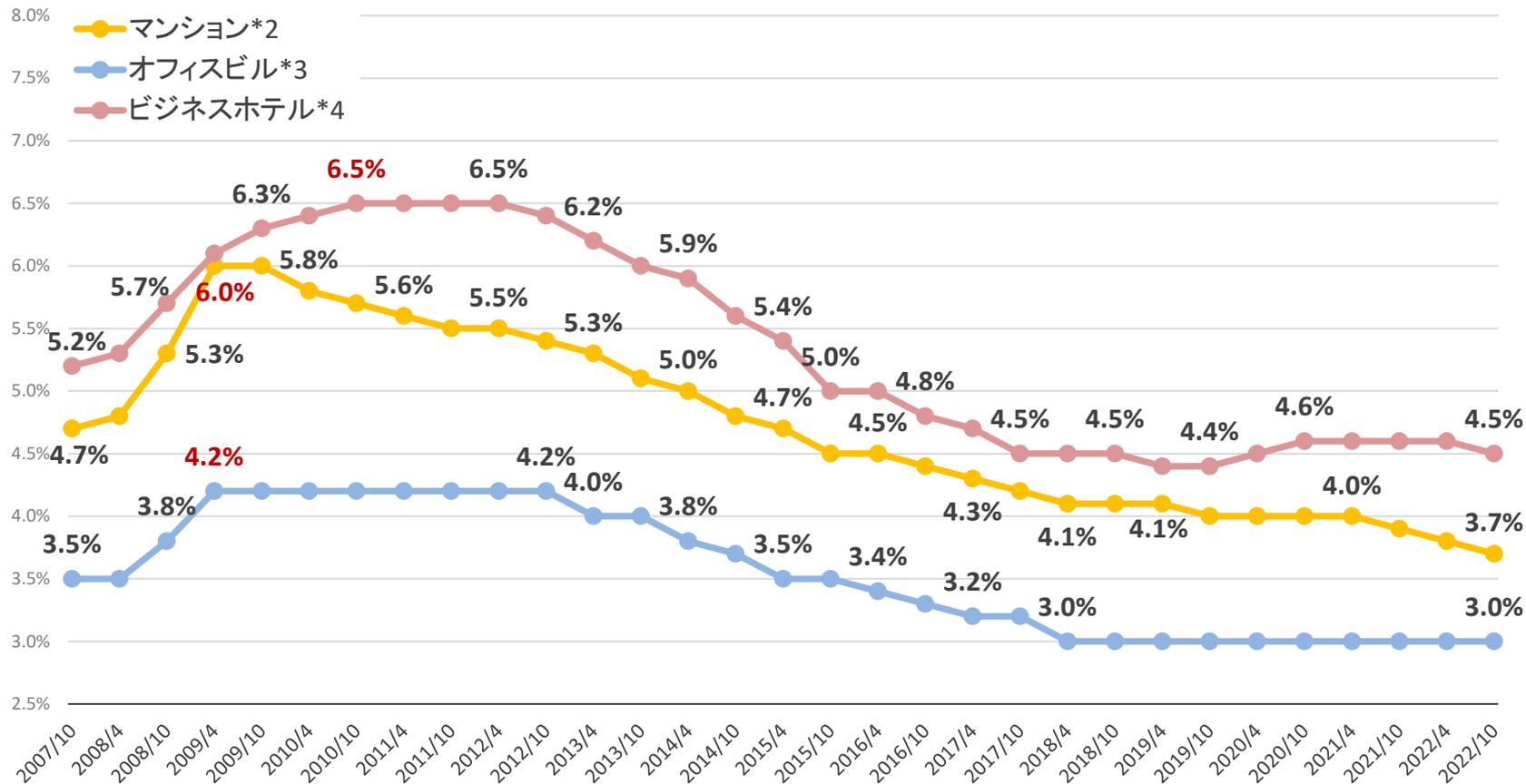


出所: 東京都財務局「地価公示 区市町村別用途 平均価格の推移」より当社作成

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)は、コロナの影響が緩和されつつあるものの引き続き下降傾向。住宅地は、緩やかに上昇を続けている。

# 不動産キャップレート（東京23区）

～キャップレート\*1は、オフィスビルを除き低下～



\*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年以内、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年以内、延床面積50,000㎡以上、基準階貸室面積1,500㎡以上など

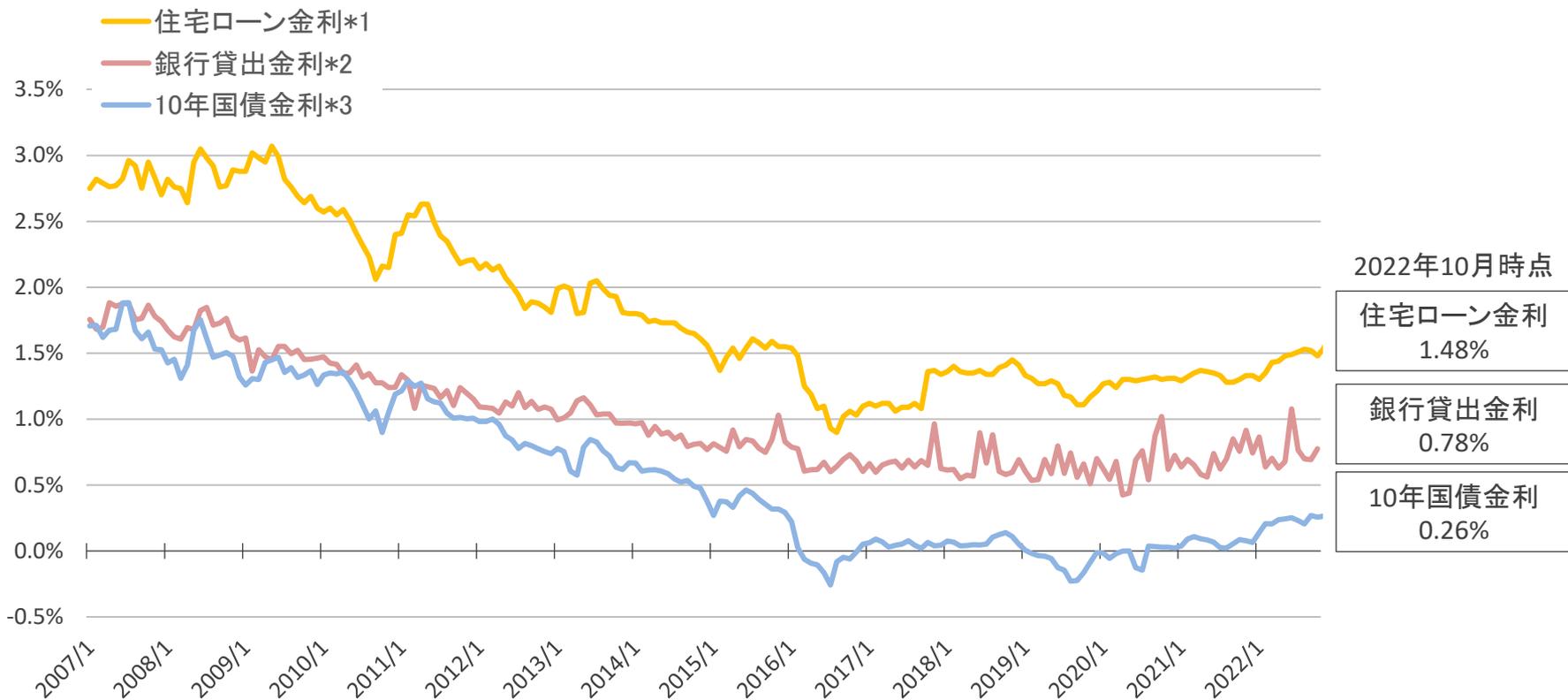
\*4 ビジネスホテル: 想定条件は、JR線・地下鉄の主要駅エリア、最寄り駅から徒歩5分以内、築5年未満、100室程度、平均客室単価(ADR)6,000～8,000円程度、客室稼働率80%以上、経営形態がリース方式

出所: 日本不動産研究所「不動産投資家調査」より当社作成

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。良好な資金調達環境を背景に、投資家の不動産への投資姿勢は積極的な状態が続いており、マンションのキャップレートがさらに低下した。また、ビジネスホテルは需要回復期待等により0.1ポイント低下した。

# 金利

～日銀の金利上昇容認により、低位で推移していた金利に変化の兆し～



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

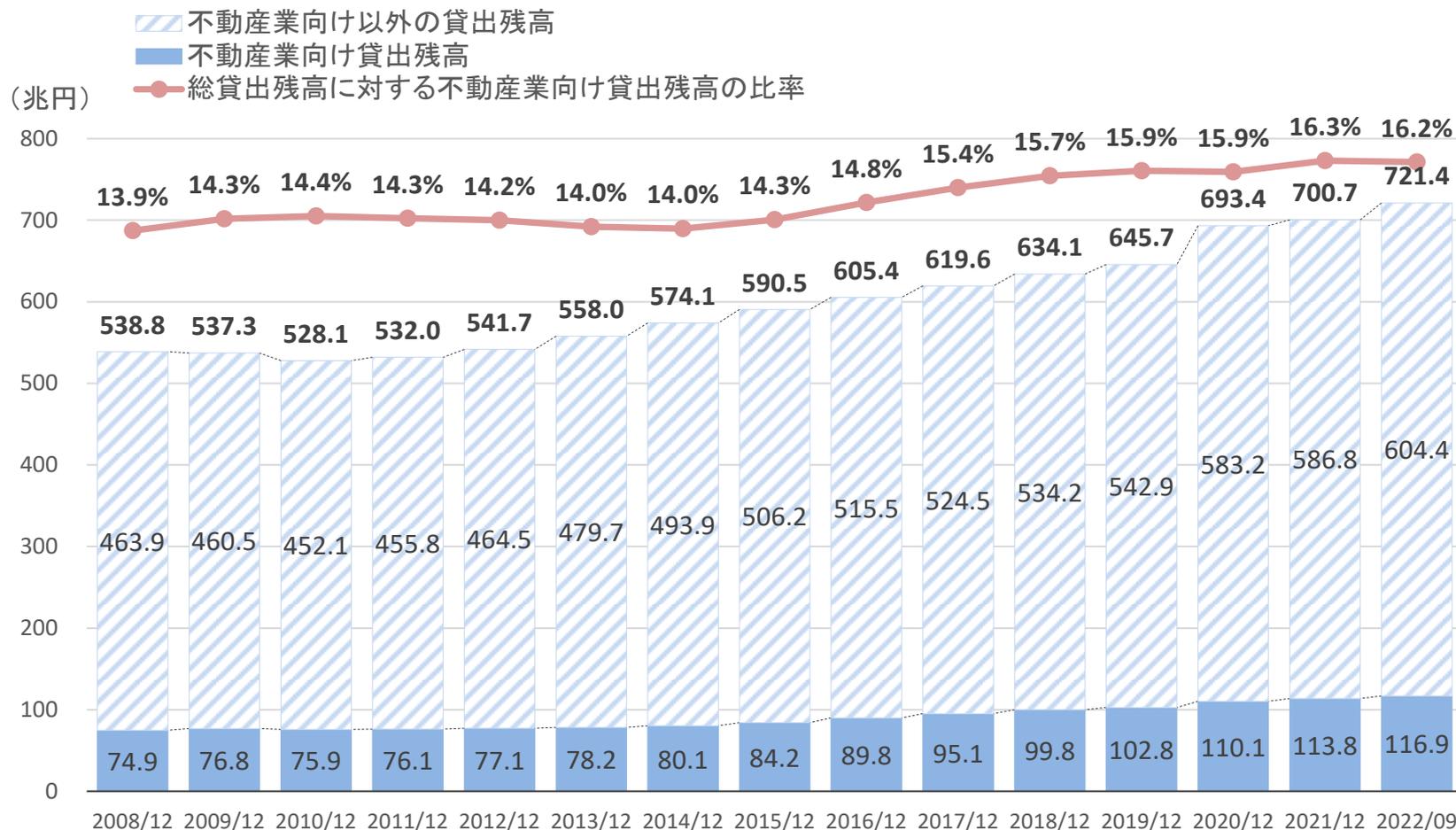
\*3 流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年国債の半年複利金利(半年複利ベースの最終利回り)

2022年10月時点では、国内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、10年国債利回りと連動する各種金利に上昇圧力がかかっている。

# 不動産業向け貸出残高

～不動産業向け貸出残高は上昇を続け、4年連続で100兆円を超える～

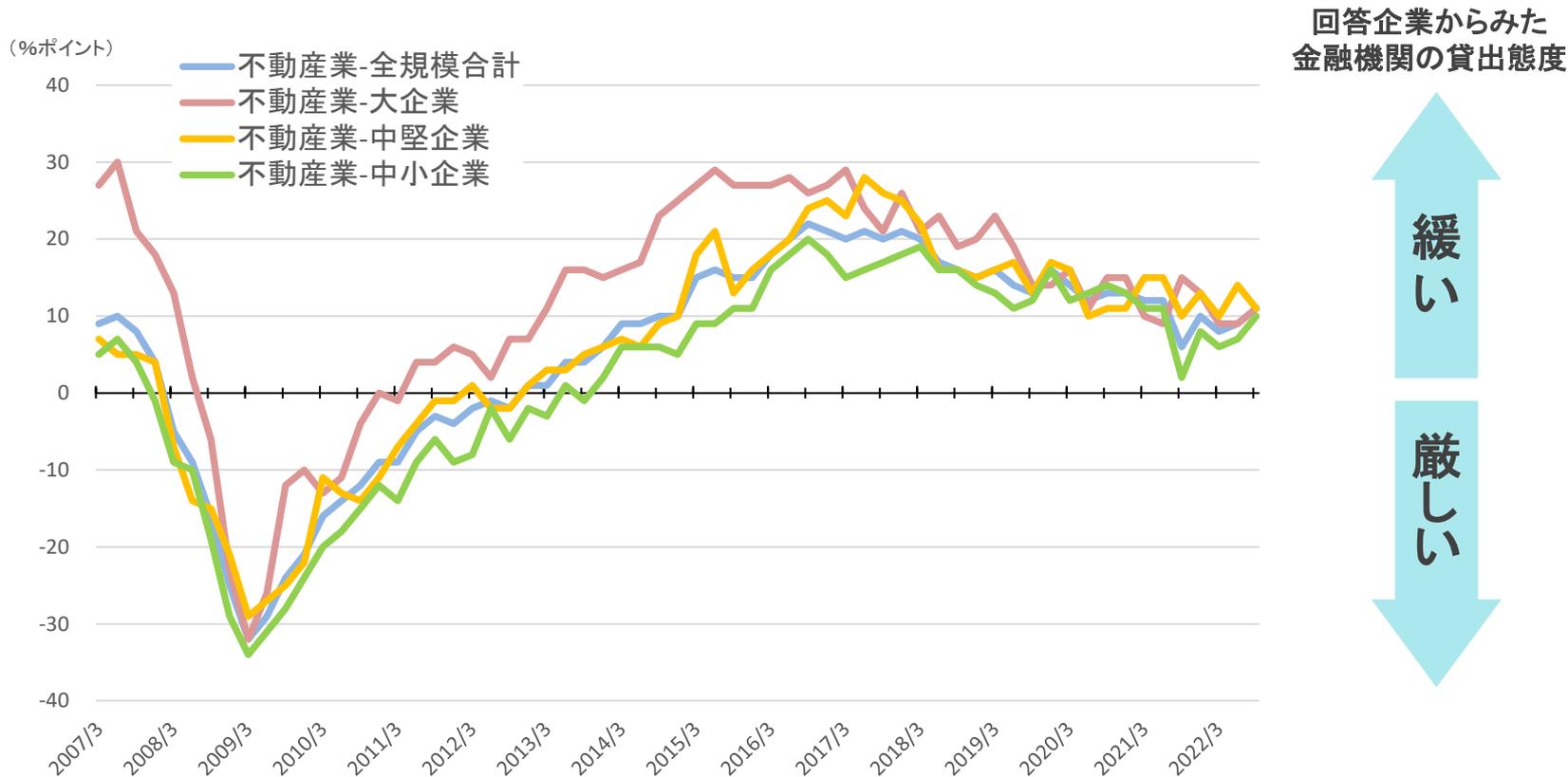


\*貸出残高は国内銀行(3勘定合計)、信用金庫、その他金融機関の合計  
出所: 日本銀行「貸出先別貸出金」より当社作成

2022年9月時点においても総貸出残高は伸び続けており、不動産業向け貸出も116兆円超まで伸長。総貸出残高に占める不動産業向け貸出残高比率は16.2%と高水準で推移している。

# 金融機関の不動産業向け貸出姿勢

～貸出姿勢は概ね良好～



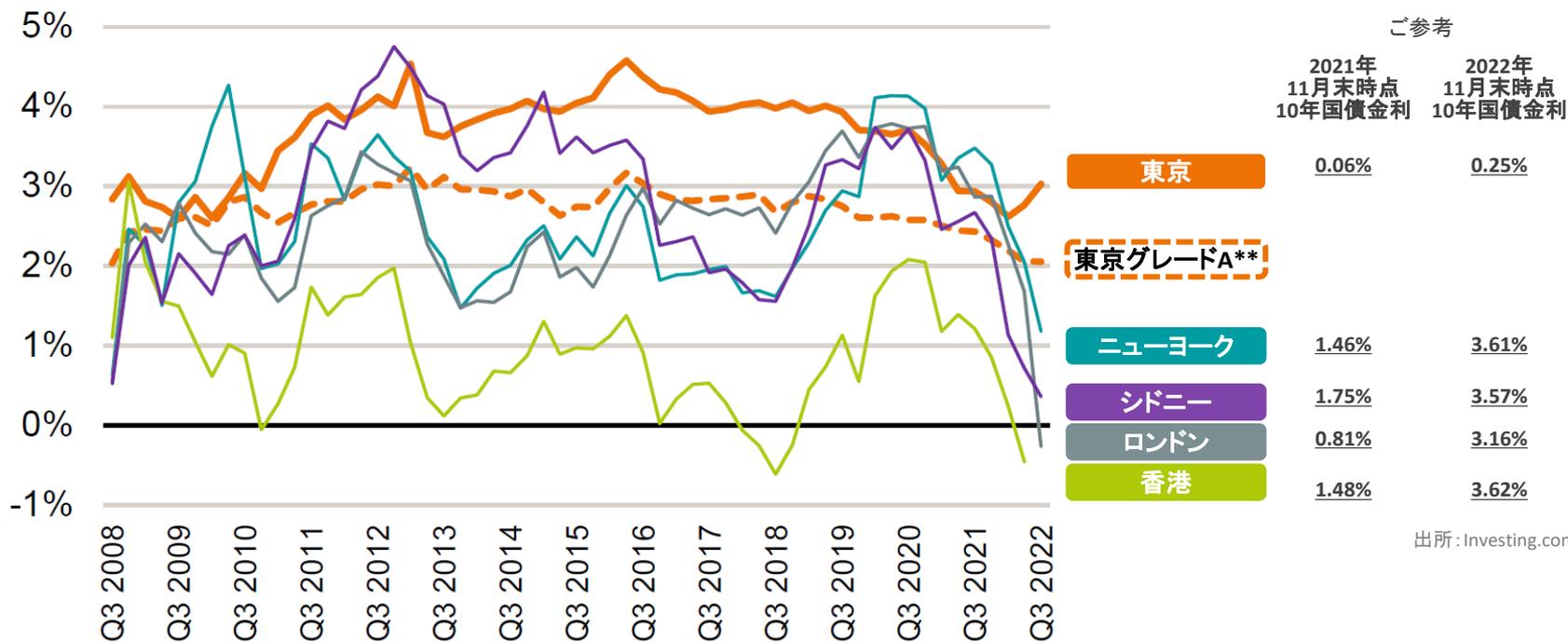
大企業: 資本金10億円以上  
中堅企業: 資本金1億円以上10億円未満  
中小企業: 資本金2千万円以上1億円未満

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

2022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。

# イールドギャップ（オフィス市場）

～東京以外のすべての都市でイールドギャップ\*が大きく縮小～



2022年に入り、世界各国が金融引き締め政策に転換したことから、各国の長期金利が上昇。東京以外の各都市のイールドスプレッドは大きく縮小した。

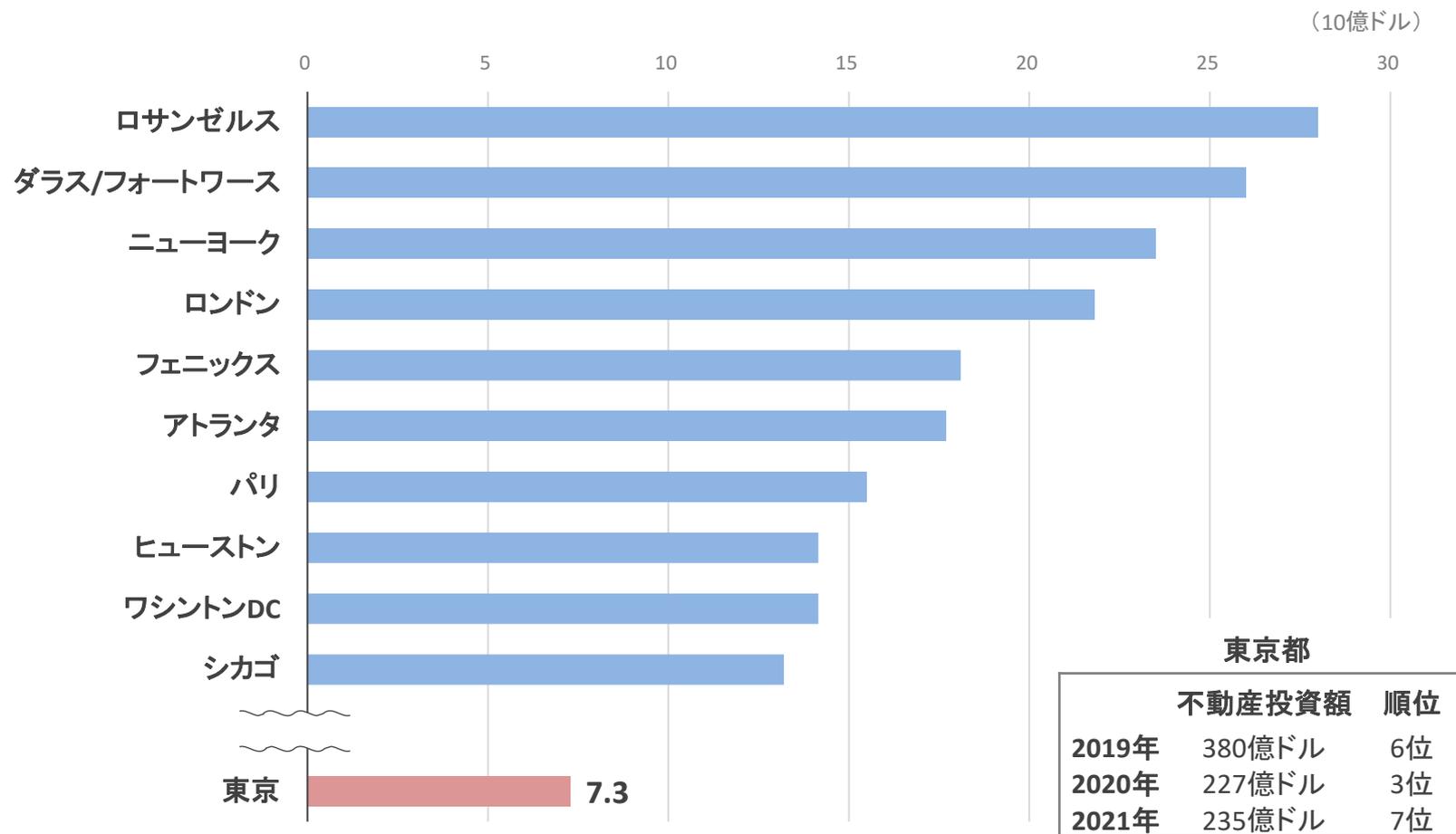
\*イールドギャップ: 投資利回りと長期金利との差

\*\*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 2022年11月」

# 世界の商業用不動産\*投資額（2022年1～9月）

～2021年に引き続き、米国都市が上位を占める。東京は27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 ラングラザール「Japan Capital Flow2022年第3四半期」より当社作成

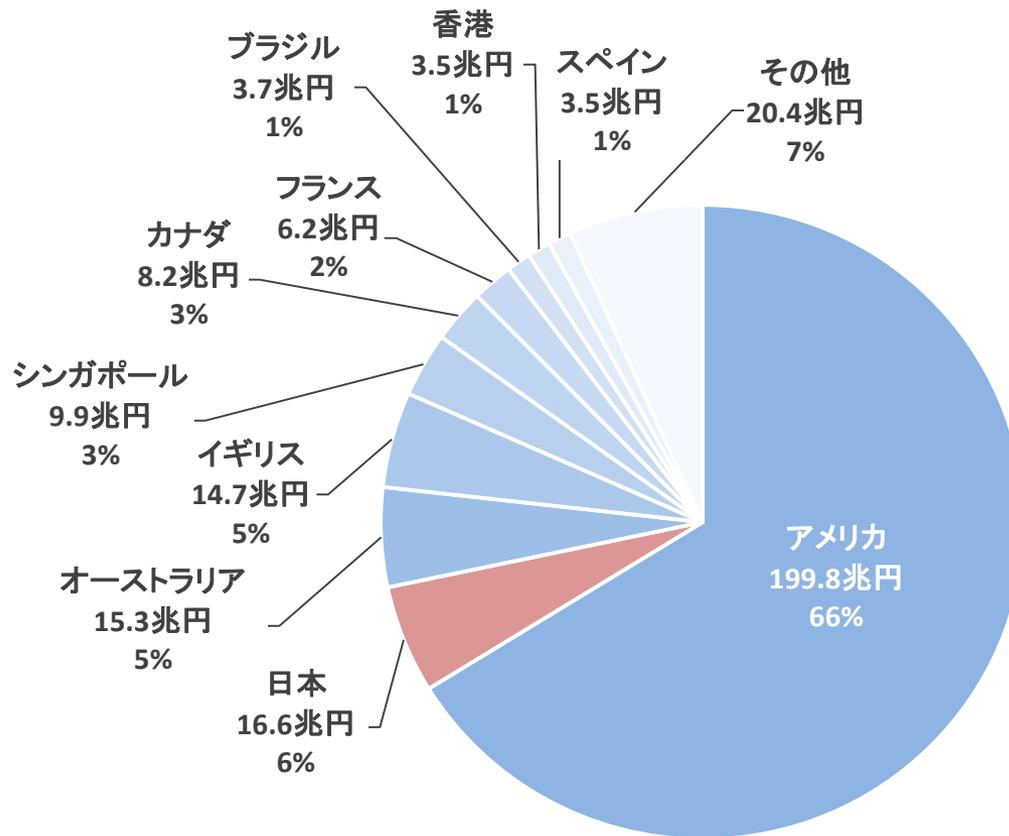
東京の商業用不動産の投資額（2022年1～9月）は、オフィスや物流施設の売却案件の減少やJ-REITの物件取得減少により73億ドル（前年同期比62%減）となった。

# 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)

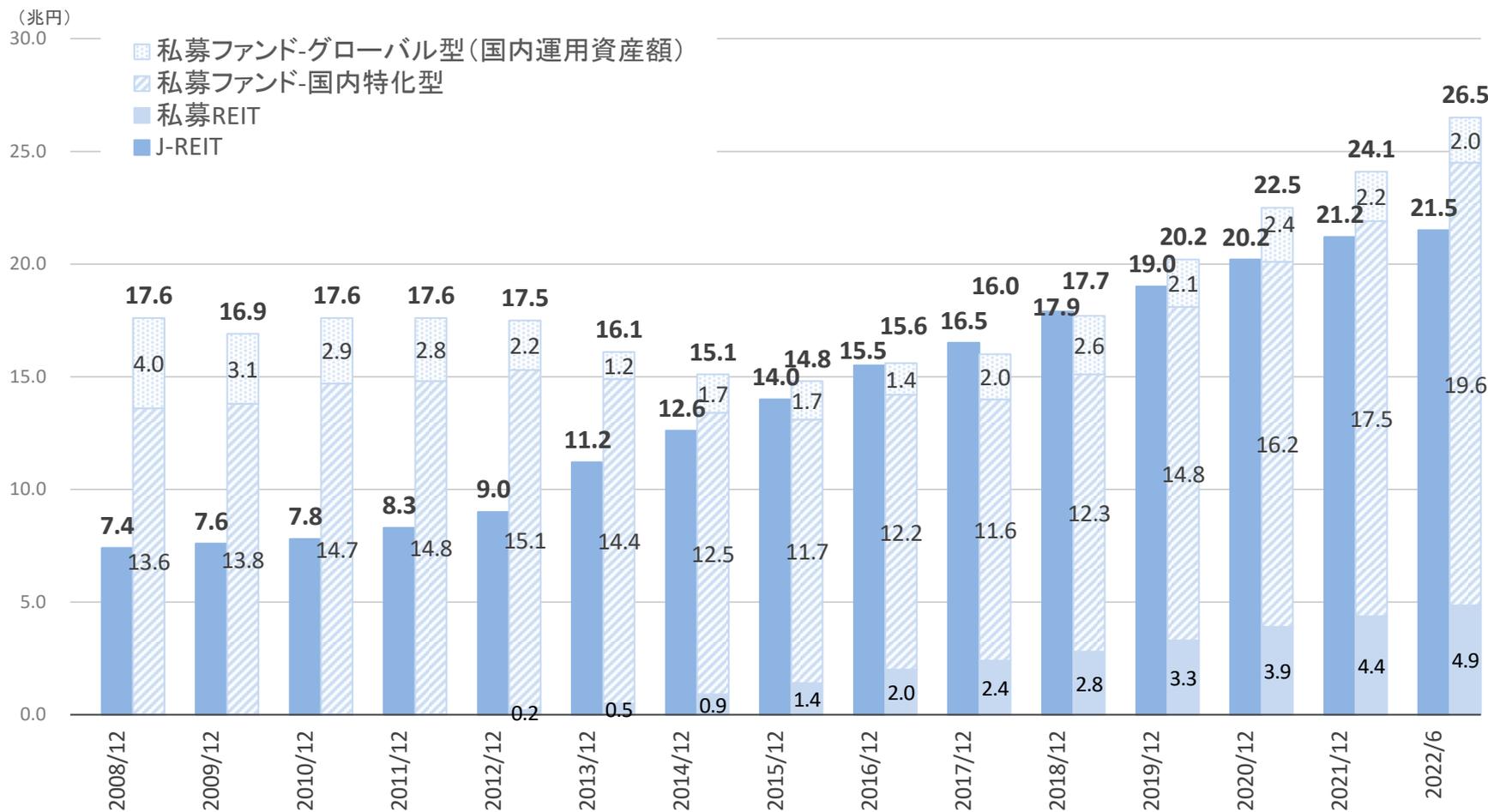
アメリカ	日本	オーストラリア	イギリス	シンガポール	カナダ	フランス	ブラジル	香港	スペイン	その他	合計
213	61	49	96	40	44	24	396	11	106	304	1,344

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48.0兆円まで拡大～

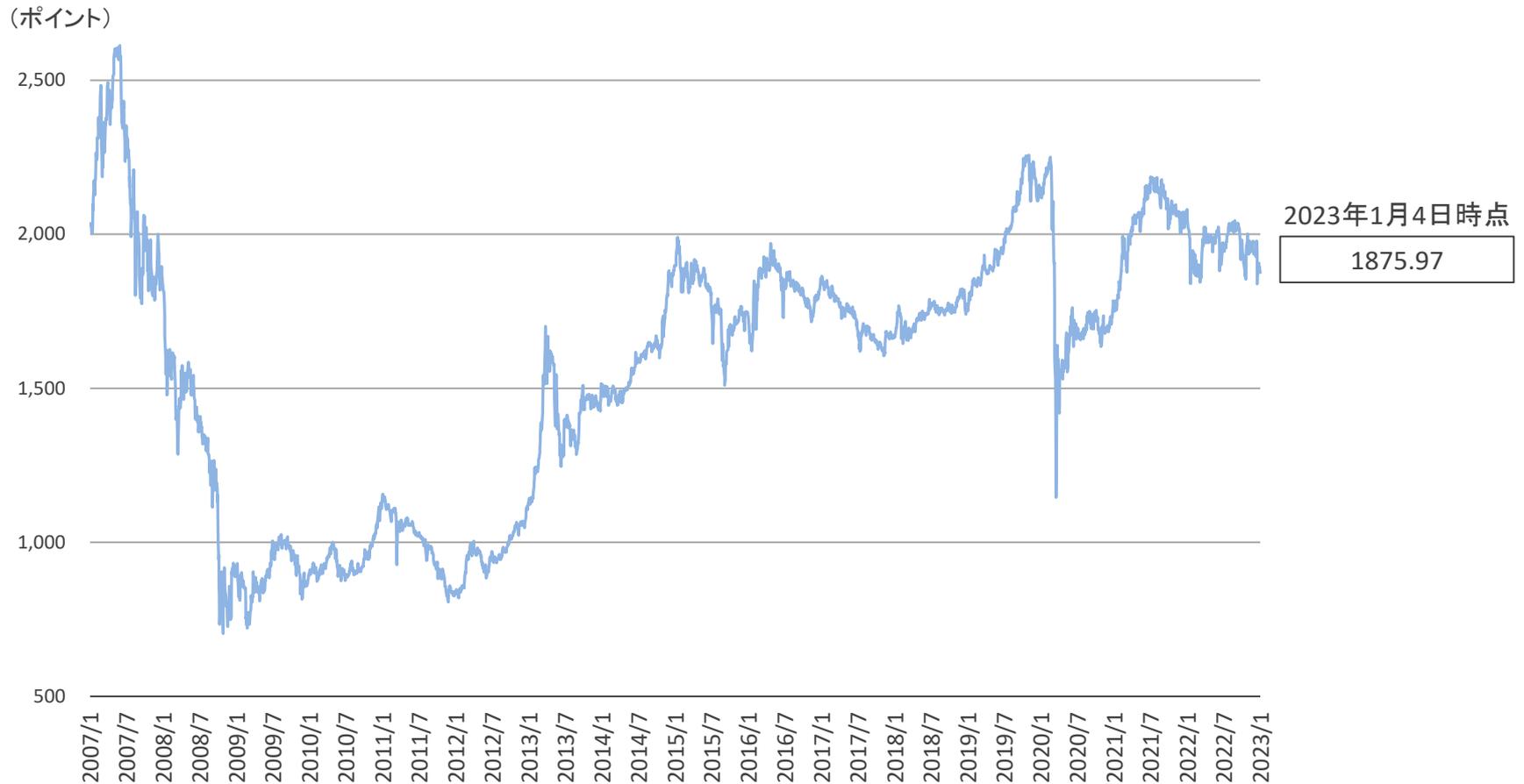


出所: 三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」  
ARES「私募リート・クォーターリー」より当社作成

2022年6月末時点でJ-REITは21.5兆円、私募ファンドは26.5兆円(私募REIT4.9兆円を含む)まで伸張し、引き続きファンド市場の規模は拡大傾向にある。

# 東証REIT指数

～東証REIT指数は1,900ポイントを下回って推移～

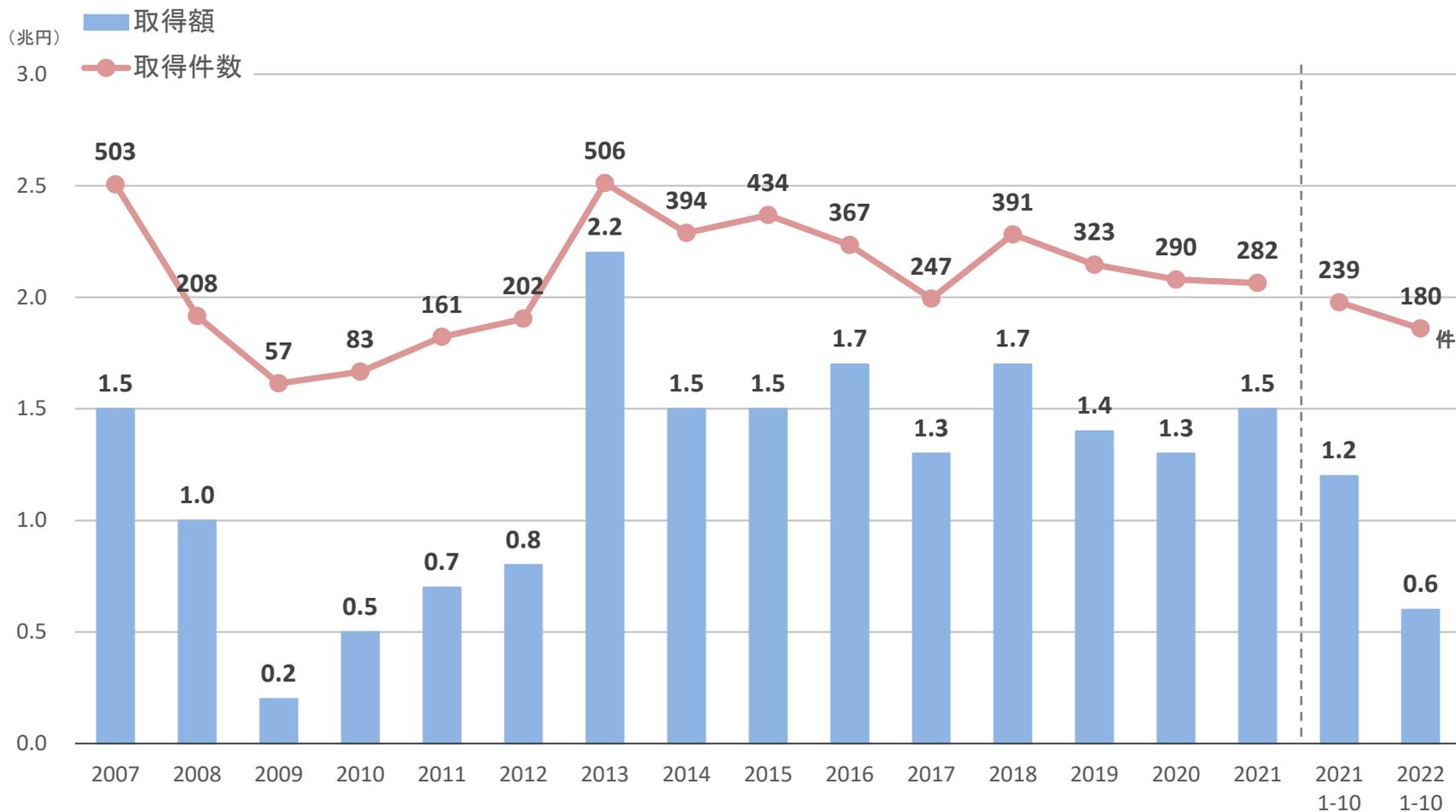


出所:リフィニティブのデータより当社作成

2022年東証REIT指数は、米国や日銀の金融政策の影響を大きく受けて上下し、足元では1900ポイントを下回って軟調に推移している。

# J-REITの物件取得額

～物件取得額(2022年1～10月)は、前年同期比 48.0%減～



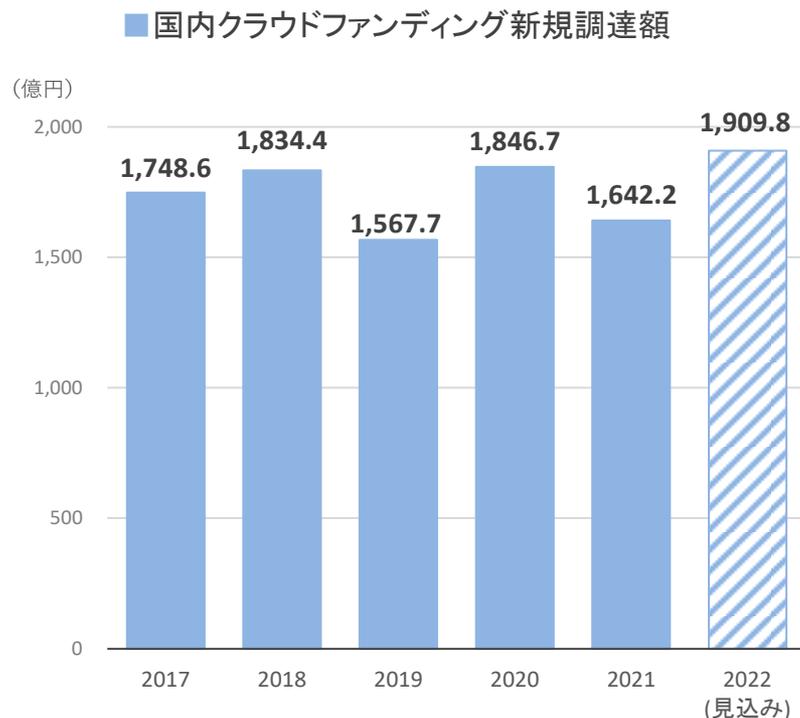
出所: ARES「J-REIT Databook」より当社作成

分配金水準の維持や増加を意図した物件売却が続いており、物件取得額(2022年1～10月)は0.6兆円(前年同期比48.0%減)に減少。

# クラウドファンディング市場

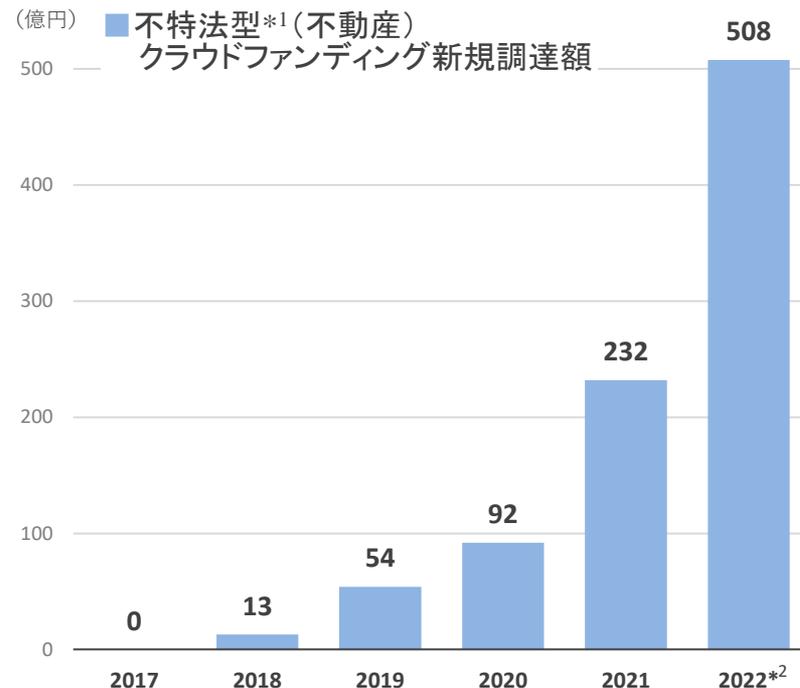
～不特法型\*1(不動産)クラウドファンディングの新規プロジェクト調達額は増加傾向～

## 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



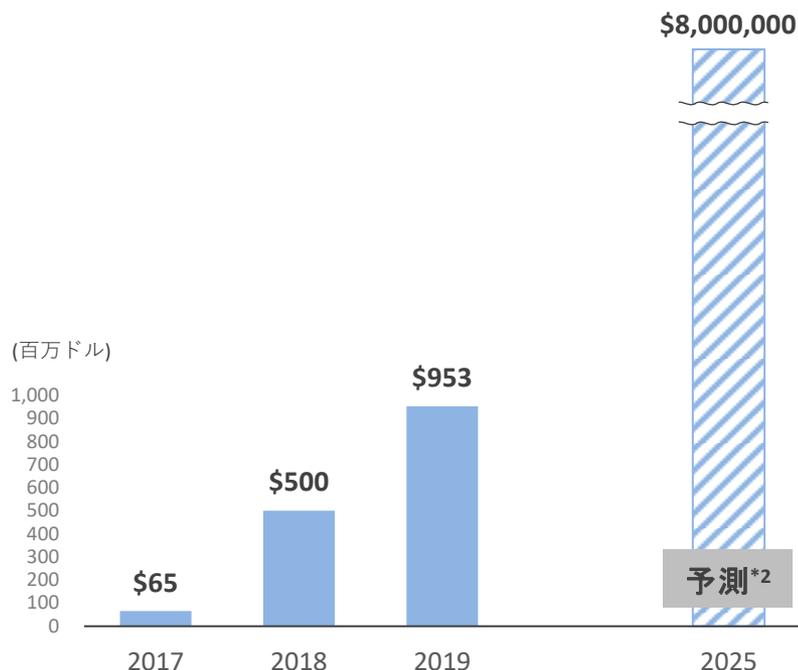
\*1 不特法型: 不動産特定共同事業法に基づき運営されるプラットフォーム  
\*2 2022年の数値は2022年12月28日時点のもの  
参照: LIFULL 不動産クラウドファンディング市場マーケットレポート

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。

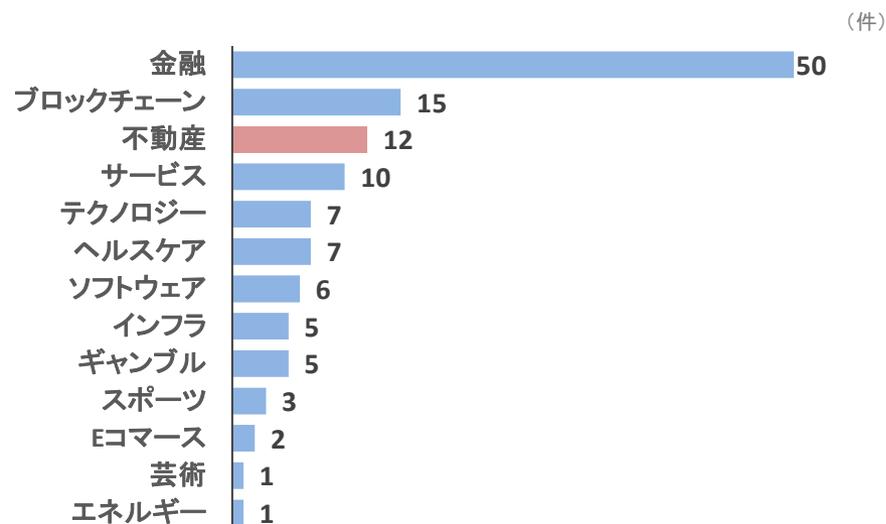
# STO市場

～世界のSTO<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 (2019年時点)

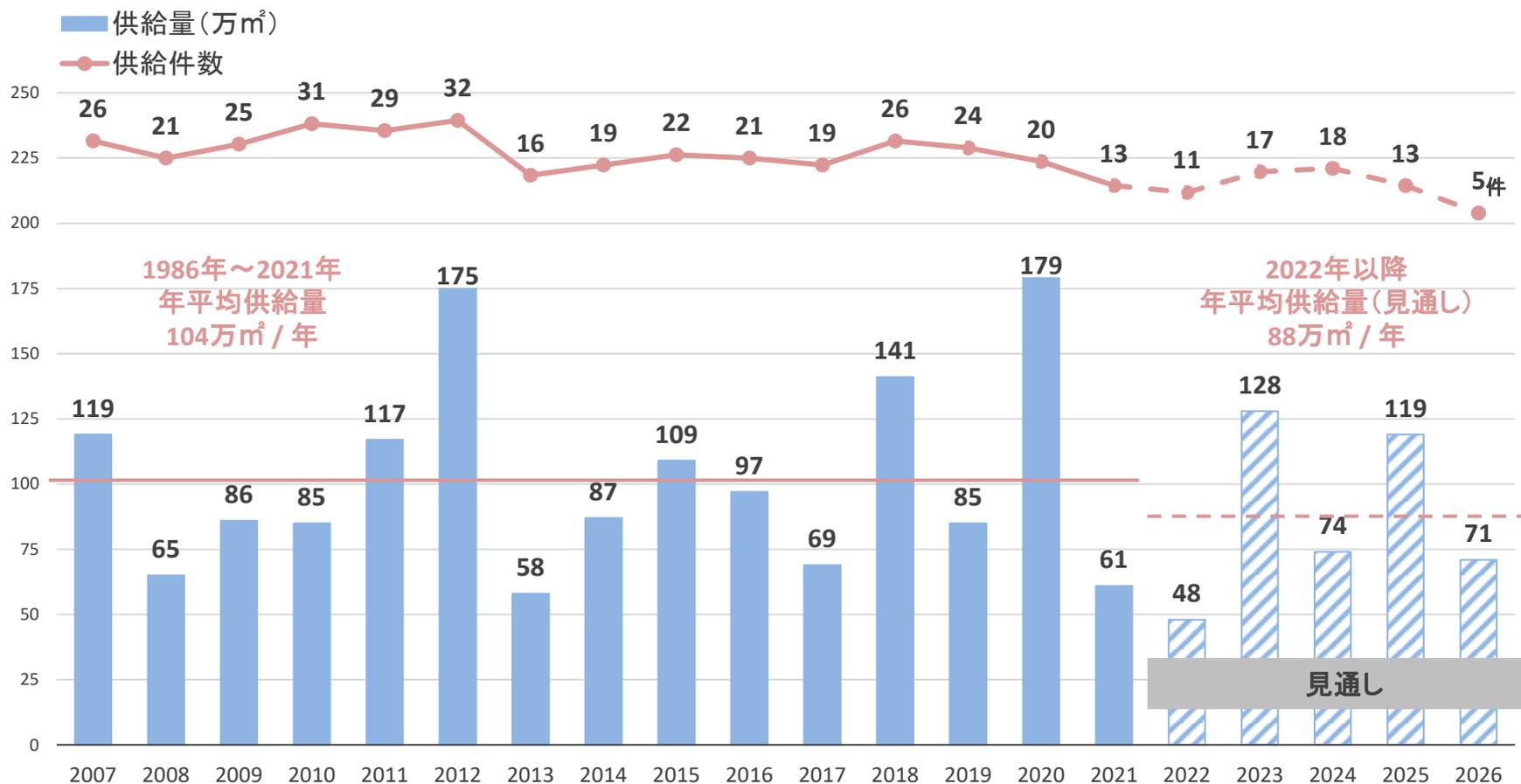


\*1 STOとはセキュリティ・トークン・オファリングの略  
\*2 BlockStateによる予測値  
\*2019年6月18日時点で124企業のSTO案件を集計  
参照: BlockState「Global STO Study」より当社作成

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～

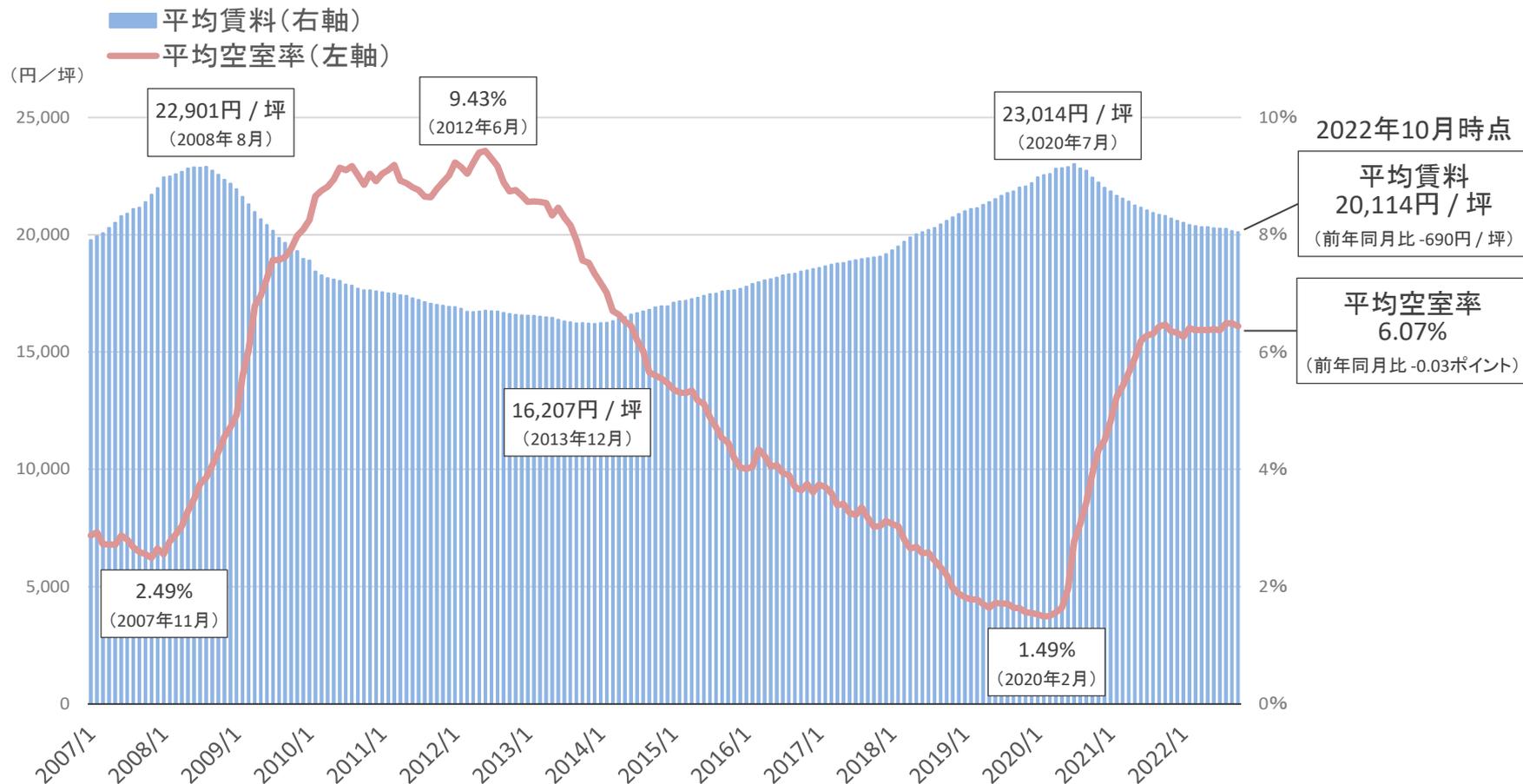


データ公表日：2022年5月  
調査対象：事務所延床面積10,000㎡以上  
出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」より当社作成

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下回る見込み。引き続きオフィスビルの大規模化が進んでいる。

# 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～

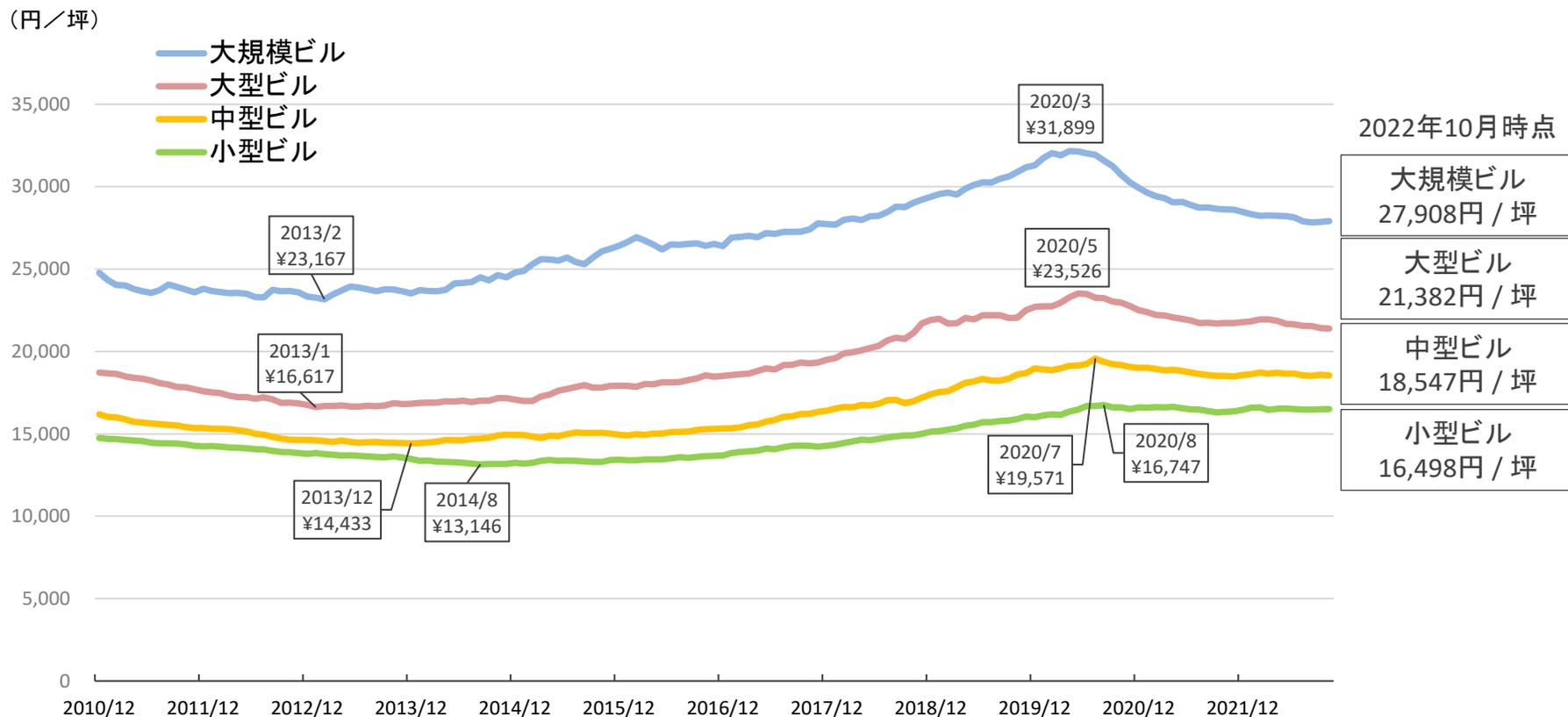


調査対象: 都心5区の基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル  
出所: 三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」より当社作成

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年には新築オフィスビル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～



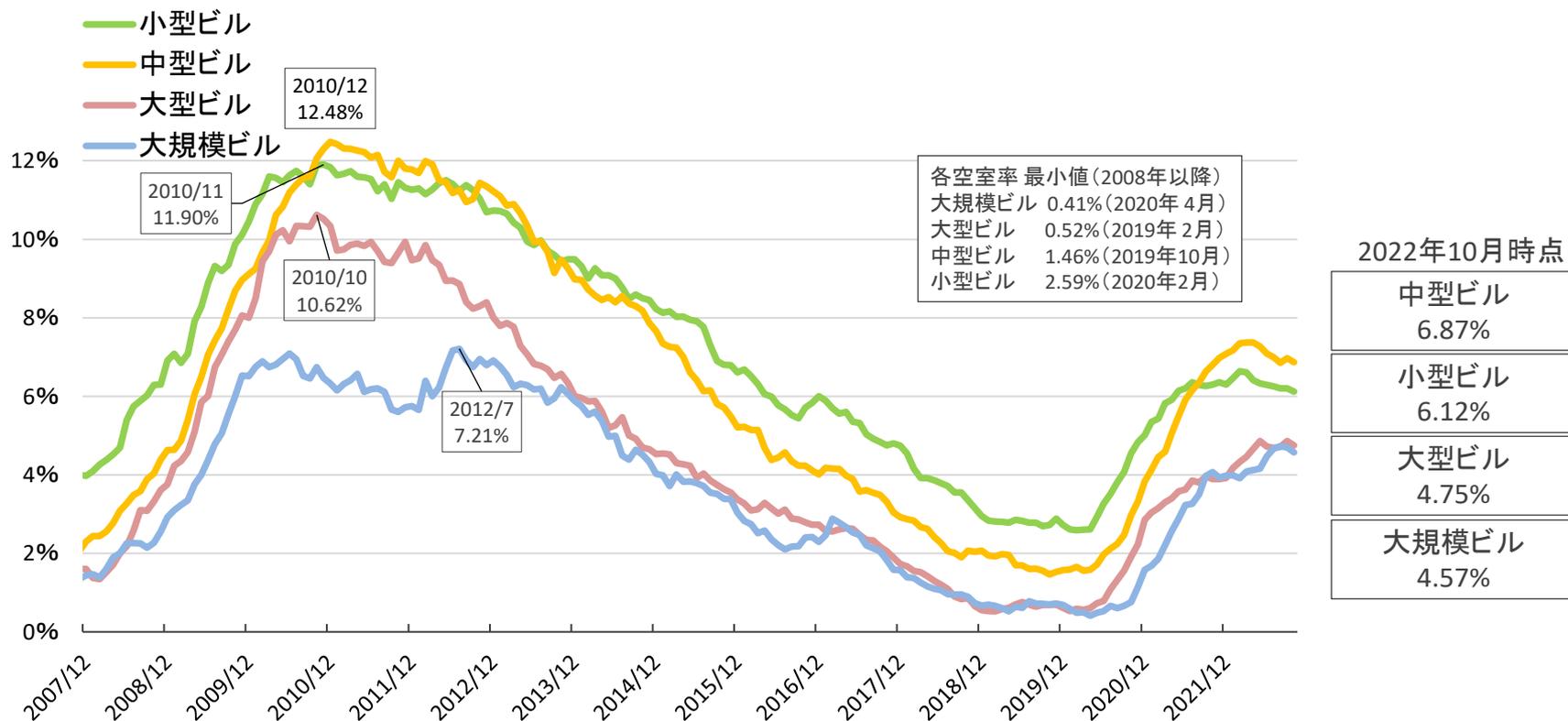
規模分類 (基準階1フロアの面積)			
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

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)の下降傾向は一服し、ほぼ横ばいで推移している。しかし、空室を抱えるビルを中心にテナント誘致促進を目的とした募集条件の緩和が広がっており、募集賃料設定が保守的になっている。

# オフィスビル賃貸市場④（東京都心5区の平均空室率）

～空室率は、上昇基調は一服～



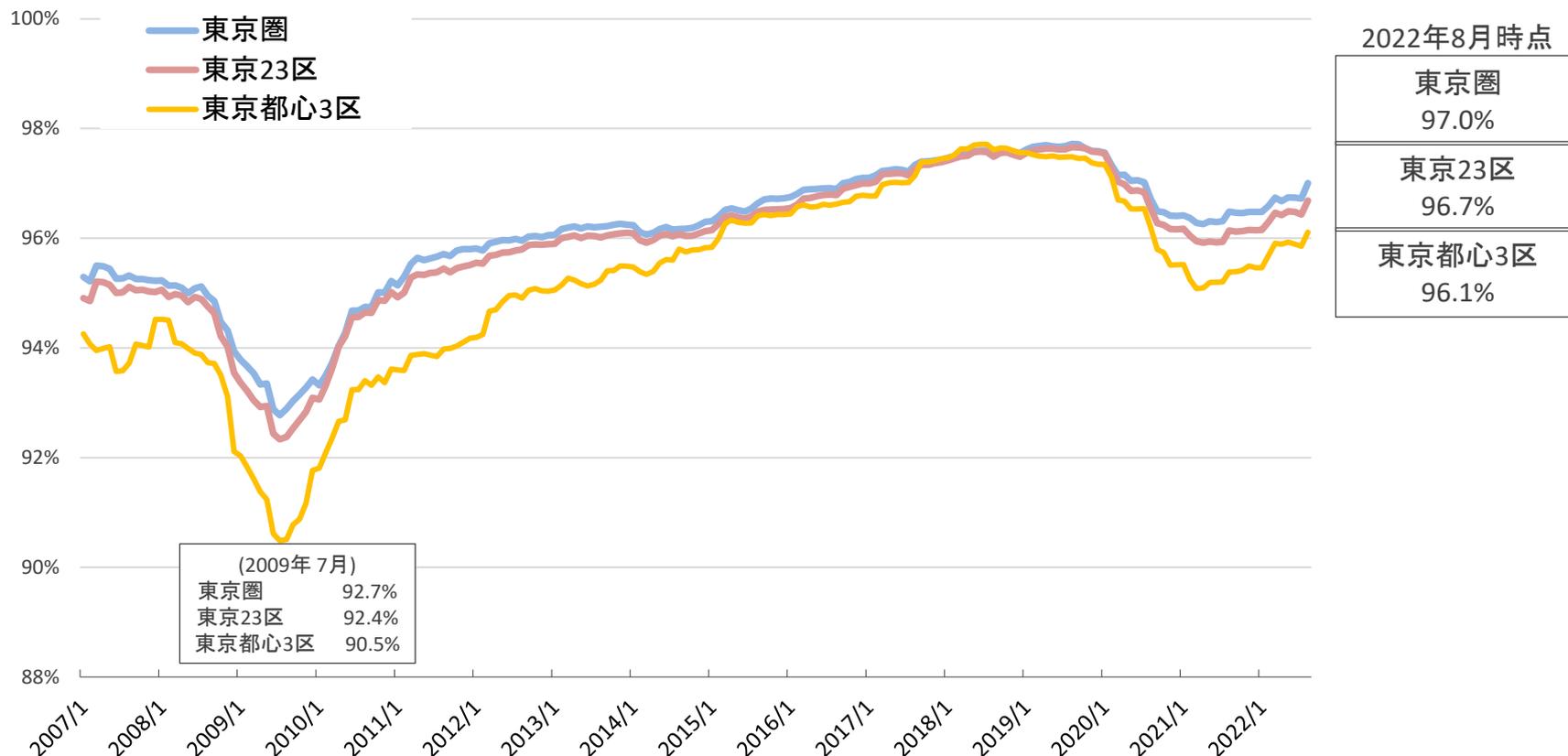
規模分類(基準階1フロアの面積)			
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

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

新築ビルの空室解消が進み、空室率上昇は一服した。大型ビルがフロアの分割貸しを始めたほか、大企業を中心にオフィス集約の動きがあり、中型ビルは空室率が上昇している。

# 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96.7%～

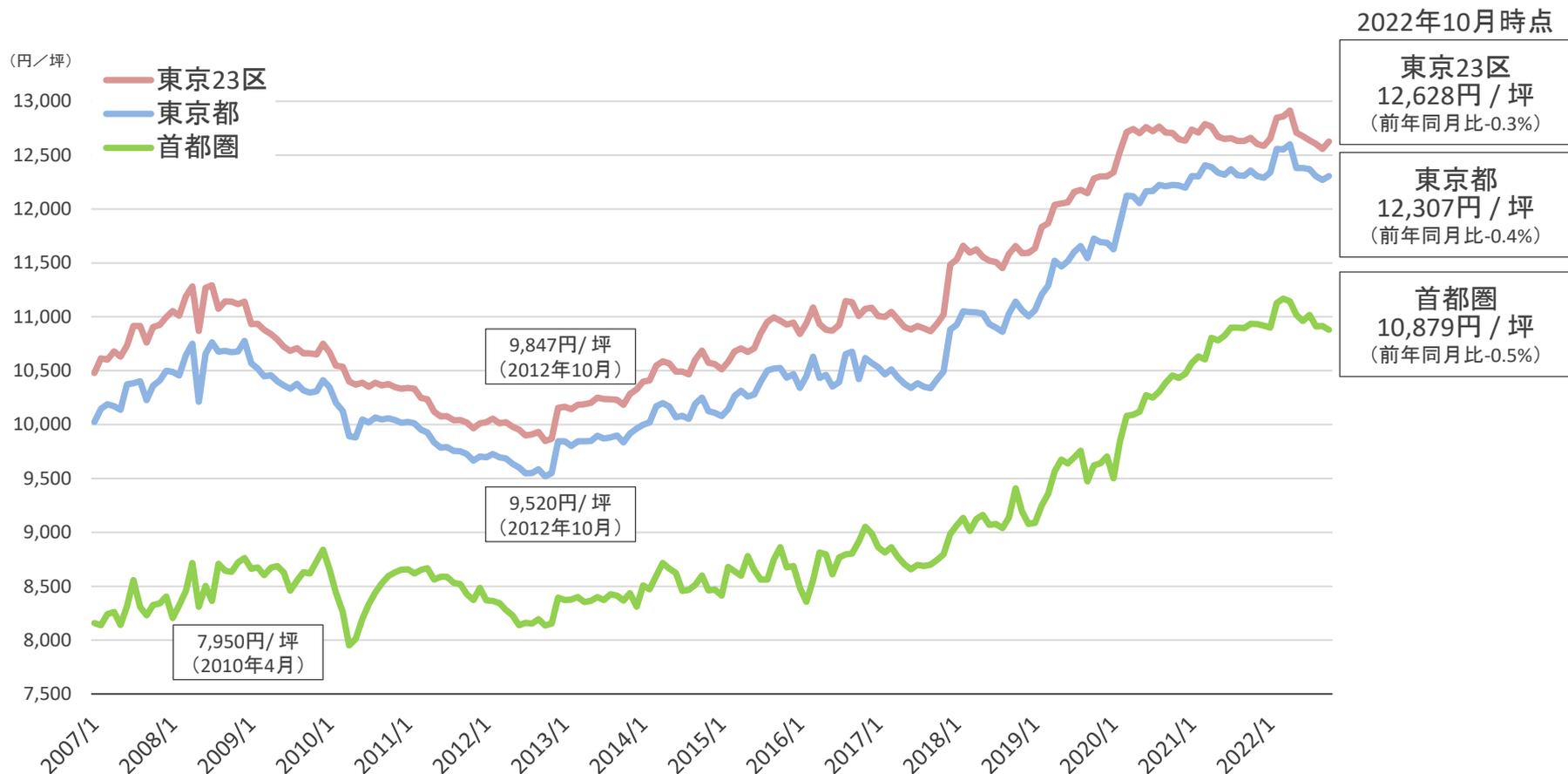


\*東京圏: 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県  
\*2022年2月までは確定値、2022年3月以降は速報値  
出所: ARES「Japan Property Index」より当社作成

J-REITが保有する賃貸マンションの稼働率は、2021年4月頃から緩やかに上昇し続けている。

# マンション賃貸市場②（ファミリー向けの平均募集賃料）

～東京23区の平均募集賃料は底堅く推移～

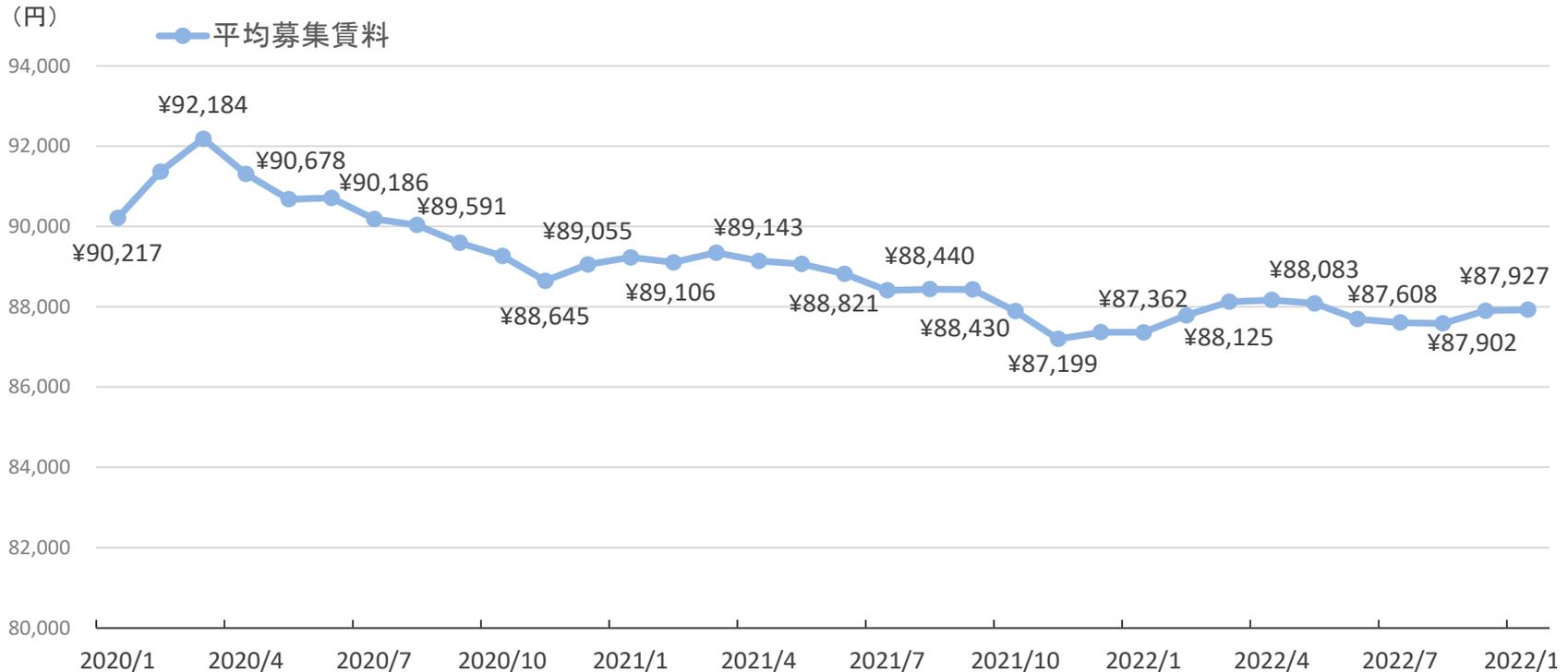


\* 首都圏: 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県  
出所: 東京カンテイ「プレスリリース」をもとに当社作成

東京23区の募集賃料の上昇傾向は一服したものの、底堅く推移している。

# 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）

～1部屋当たりの平均募集賃料の下落は一服～



\*シングル向け＝部屋面積30m<sup>2</sup>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」

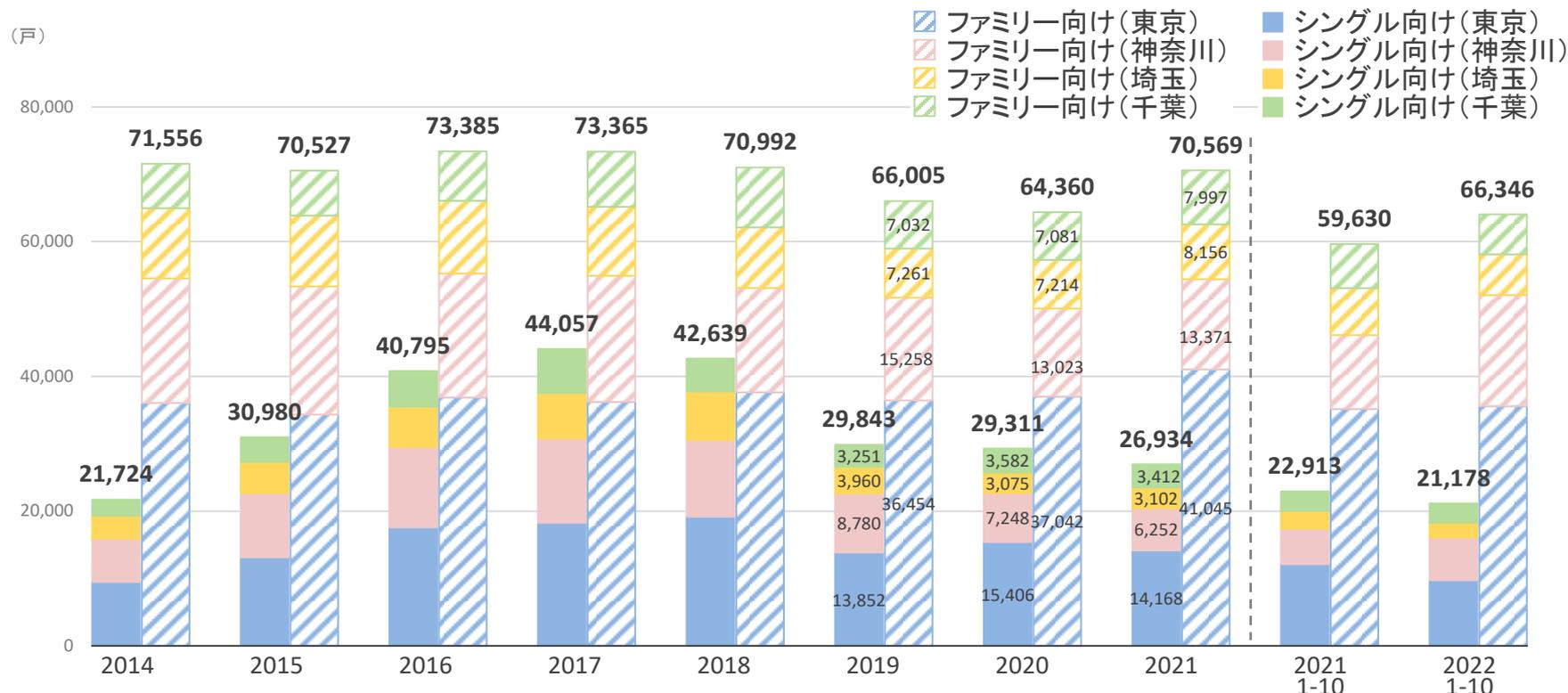
\*対象：不動産サイト アットホームで登録・公開された住居用マンション・アパート（重複物件はユニーク化）

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」

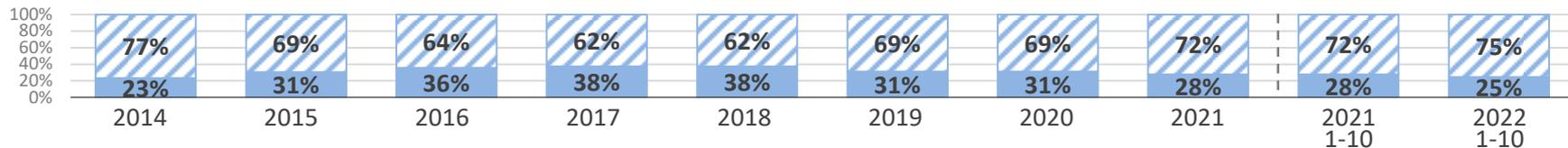
シングル向け住戸は、2020年にコロナの影響により主な借り手である学生の一人暮らし需要が減少し、賃料が下落した。2022年に入り下落傾向は一服したものの、リモート授業やテレワークの普及などにより1Kなど狭いシングル向け住戸の需要が低下しており、募集賃料はコロナ前に比べると低調に推移している。

# 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6.0%増～



## シングルとファミリー向け新築マンションの割合

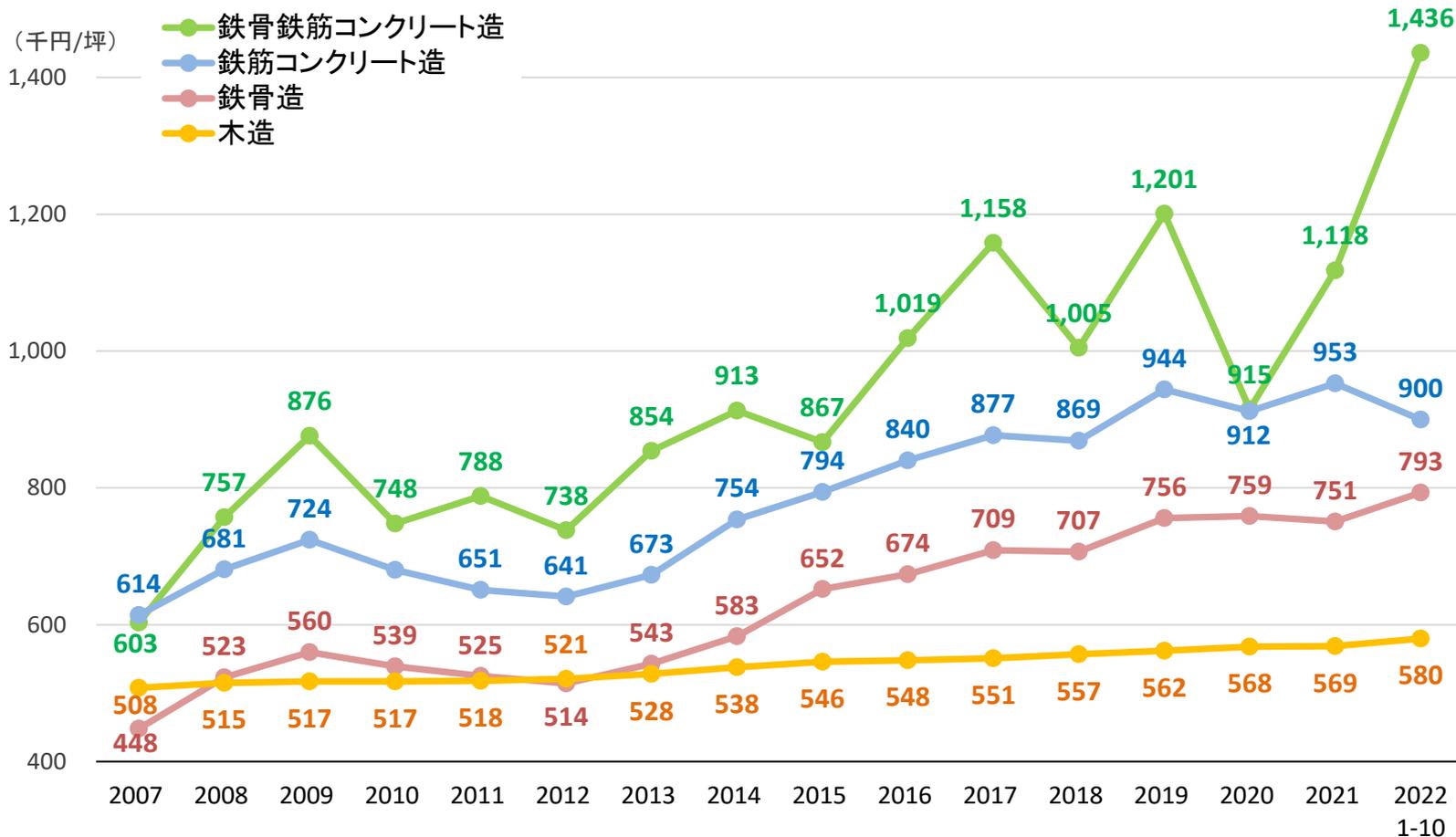


\*シングル向け＝部屋面積30㎡以下の貸室、ファミリー向け＝部屋面積30㎡～70㎡の貸室 \*東京圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県  
出所：国土交通省「住宅着工統計」より当社作成

2022年1月～10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21,178戸(前年同期比7.6%減)、ファミリー向け66,346戸(同11.3%増)となった。引き続きファミリー向け賃貸マンション割合は増加傾向。

# 建築費坪単価

～建築費は高騰～

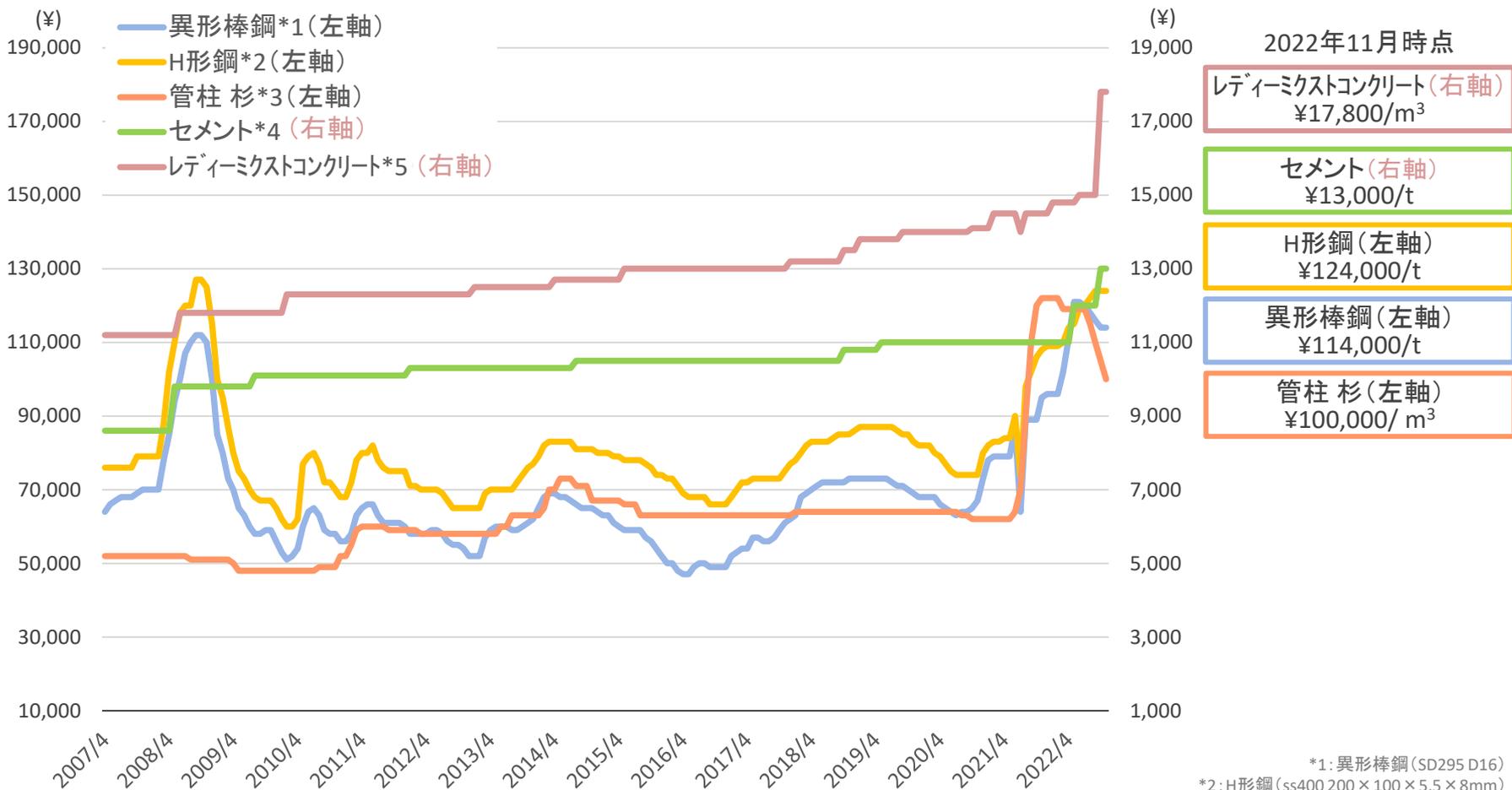


\*2007年～2021年の数値は12か月平均値、2022年の数値は2022年1月～10月の平均値  
出所:国土交通省「建築着工統計」より当社作成

建築坪単価の上昇傾向は継続している。特に鉄骨鉄筋コンクリート造は、ウクライナ情勢の悪化や円安進行により資材価格が高騰し、大幅に上昇した。

# 主要建材価格（東京）

～コンクリートを除き、価格の上昇傾向は一服～



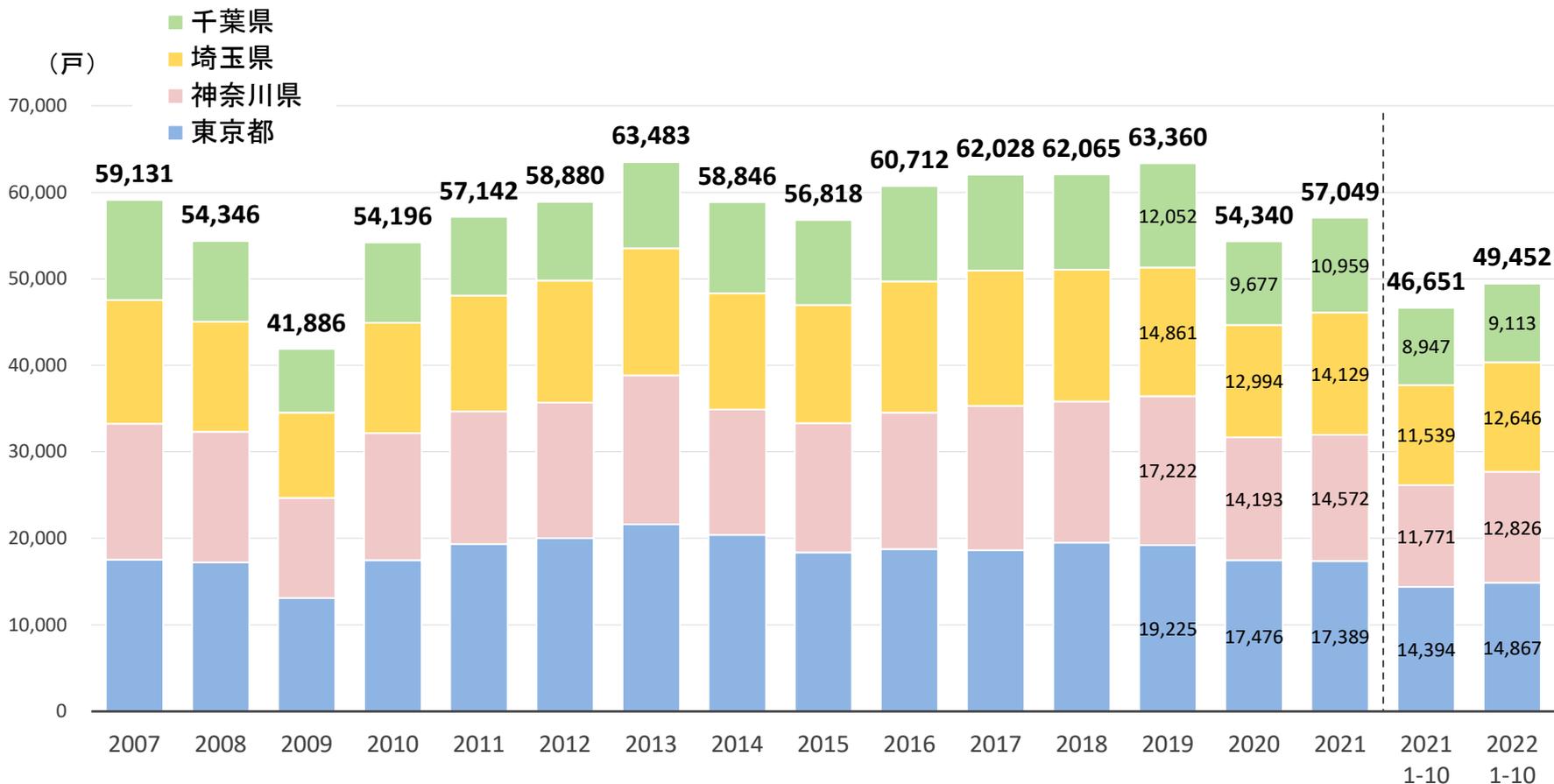
\*1: 異形棒鋼 (SD295 D16)  
 \*2: H形鋼 (ss400 200 × 100 × 5.5 × 8mm)  
 \*3: 管柱 杉 (KD) (長3.0m × 厚10.5cm × 幅10.5cm 材積0.0331)  
 \*4: セメント (普通ポルトランド) (バラ)  
 \*5: レディーミストコンクリート (18-18-25(20)普通ポルトランド(17区))

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

2021年に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下げ基調に転換した。一方、コンクリートは原材料高や輸送コストの増加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）

～2022年1～10月の新築分譲戸建の着工数は前年同期比で微増～

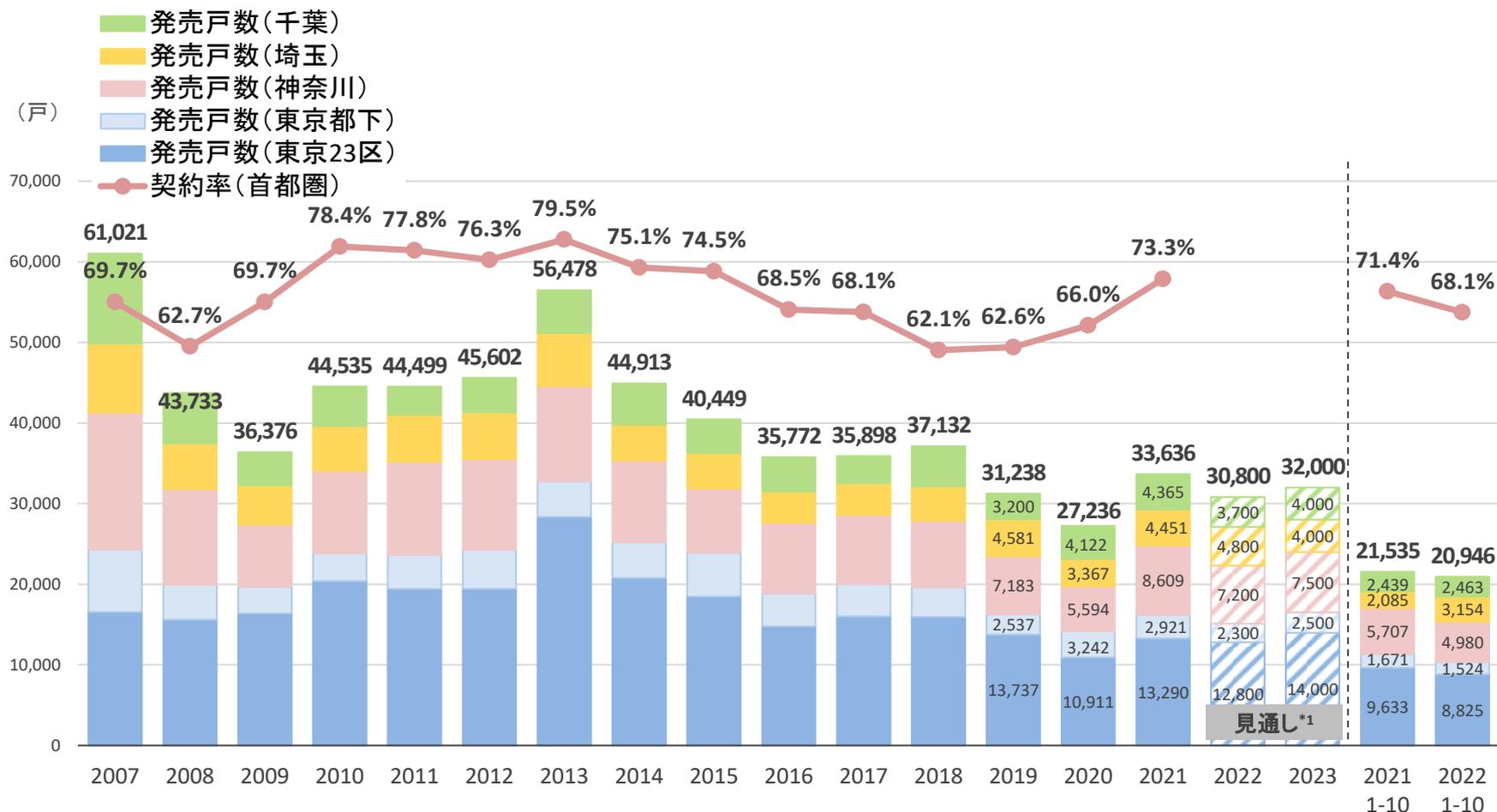


出所:国土交通省「住宅着工統計」より当社作成

2022年1～10月の分譲戸建の新設住宅着工戸数は、前年同期比6.0%増の49,452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2.7%減～

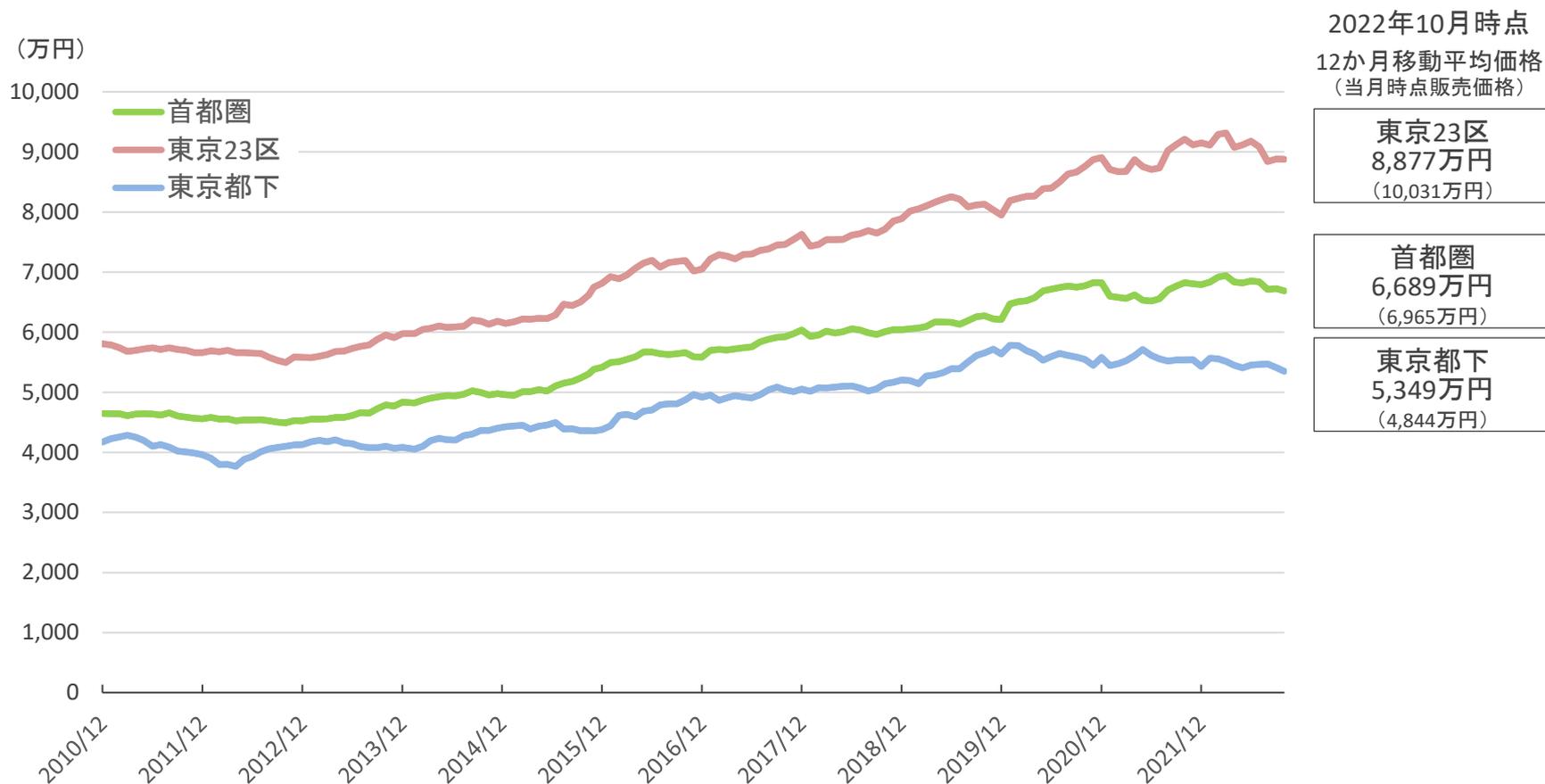


\* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県  
 \*1 不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション市場予測2023年」(2022年12月21日公表)  
 出所：不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」より当社作成

2022年1～10月の発売戸数は20,946戸(前年同期比2.7%減)、初月契約率は70%を下回っているものの堅調を維持している。  
 2023年は、東京23区の大規模案件が市場をけん引し、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）

～新築販売価格（70㎡換算）は高止まり～



\* 首都圏: 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

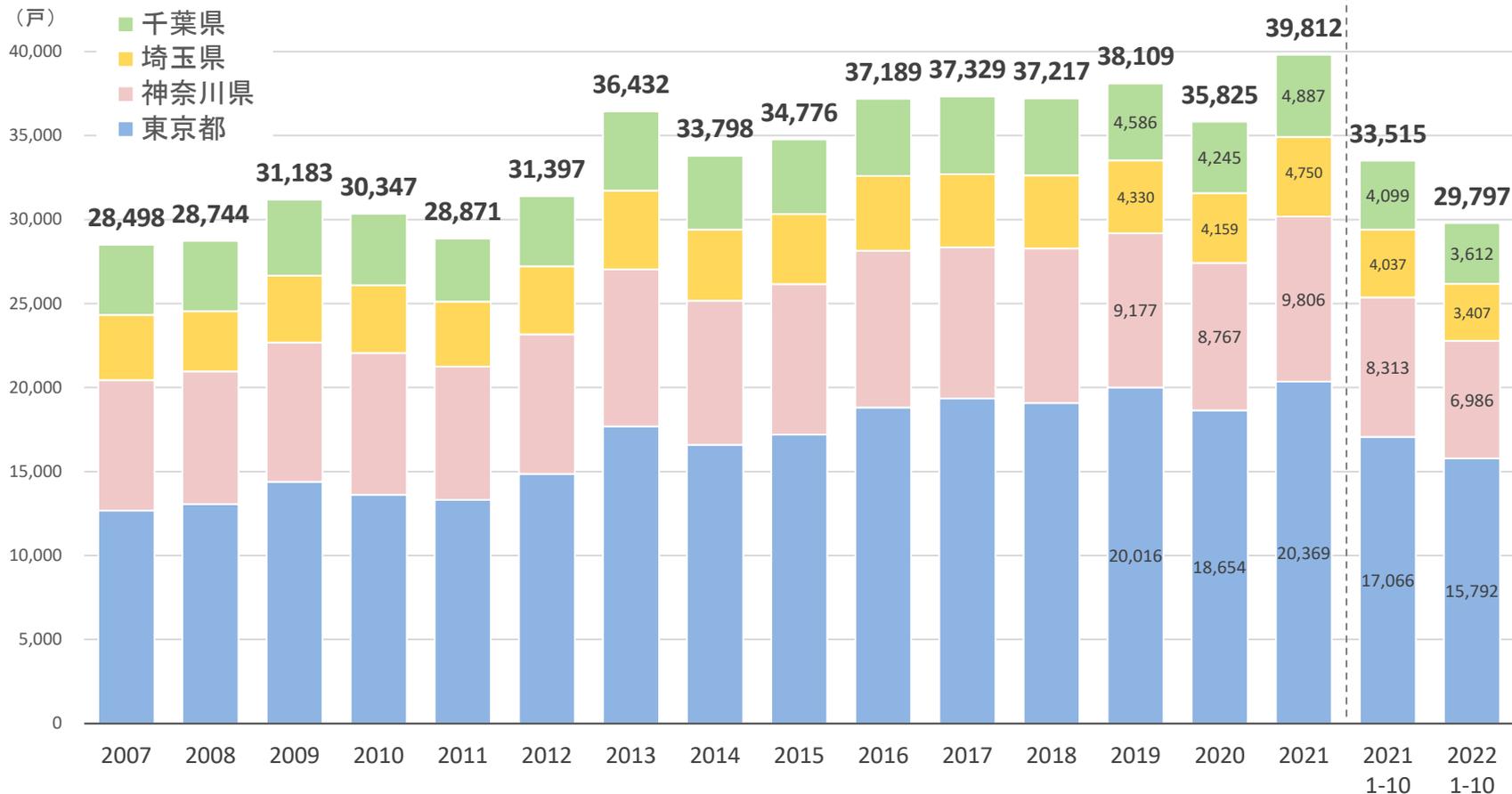
\* 12か月移動平均グラフ

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

首都圏の新築分譲マンション価格は、依然として高い水準にあるものの、上昇傾向は一服感。

# 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11.1%減～

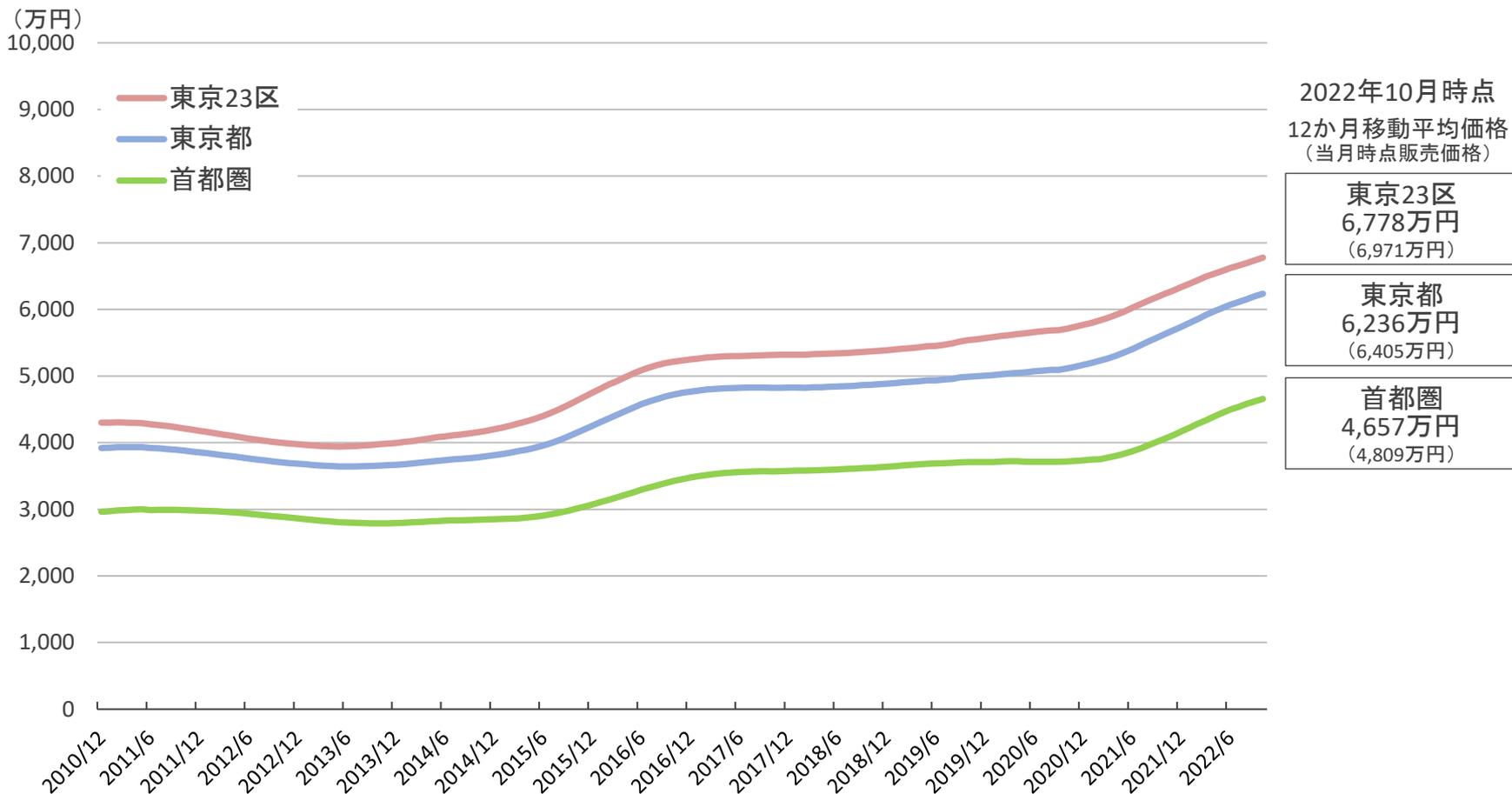


\* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県  
出所：東日本不動産流通機構「月例速報マーケットウォッチ」より当社作成

2022年1～10月の成約戸数は前年同期比11.1%減の29,797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6,778万円、上昇傾向が続く～



\* 首都圏: 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

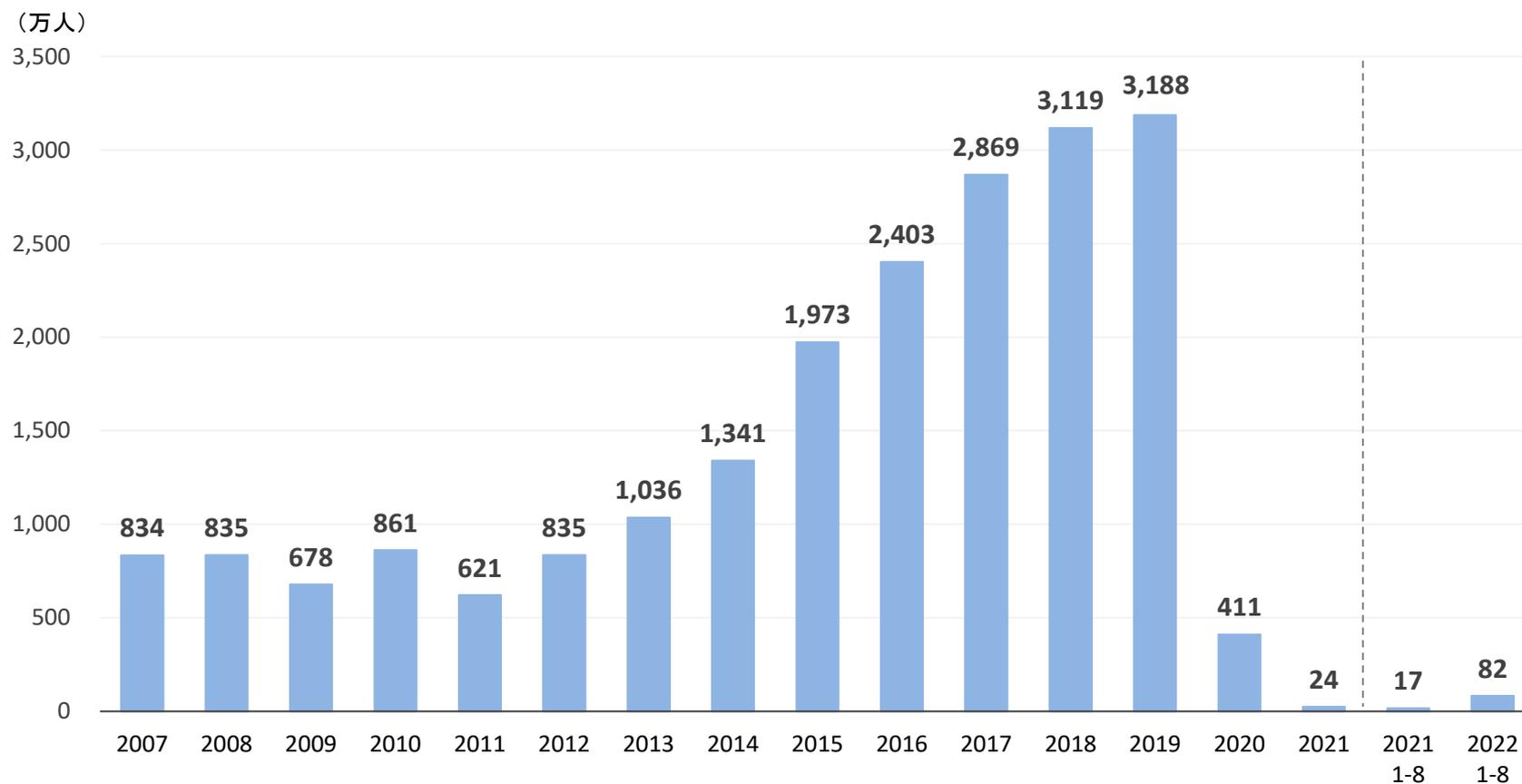
\* 12か月移動平均グラフ

出所: 東京カンテイ「プレスリリース」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6,778万円で上昇を続けている。新築分譲マンションの販売価格よりも割安価格ではあるものの、価格差は縮小傾向。

# ホテル市場①（訪日外国人数）

～訪日外国人数は、渡航制限緩和により回復の兆しがみられる～

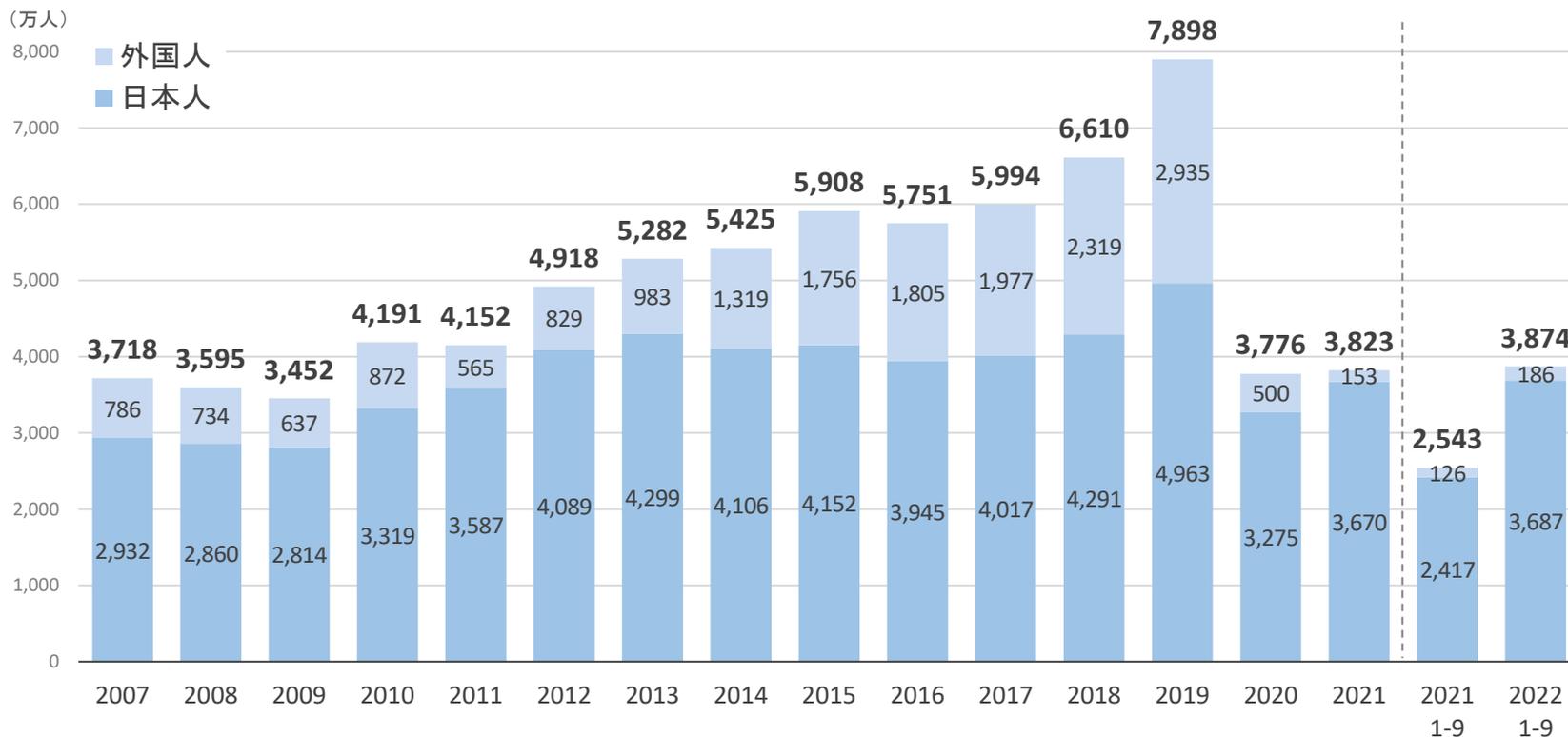


出所：日本政府観光局「訪日外客数の動向」より当社作成

2022年1～8月の訪日外国人数は82万人となった。2022年3月から観光目的以外の新規入国が一定条件下で再開され、4月以降の訪日外客数は10万人を上回って推移している。10月には外国人の個人旅行が解禁されたため、今後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）

～日本人宿泊者数の回復がみられ前年同期比59.1%増～

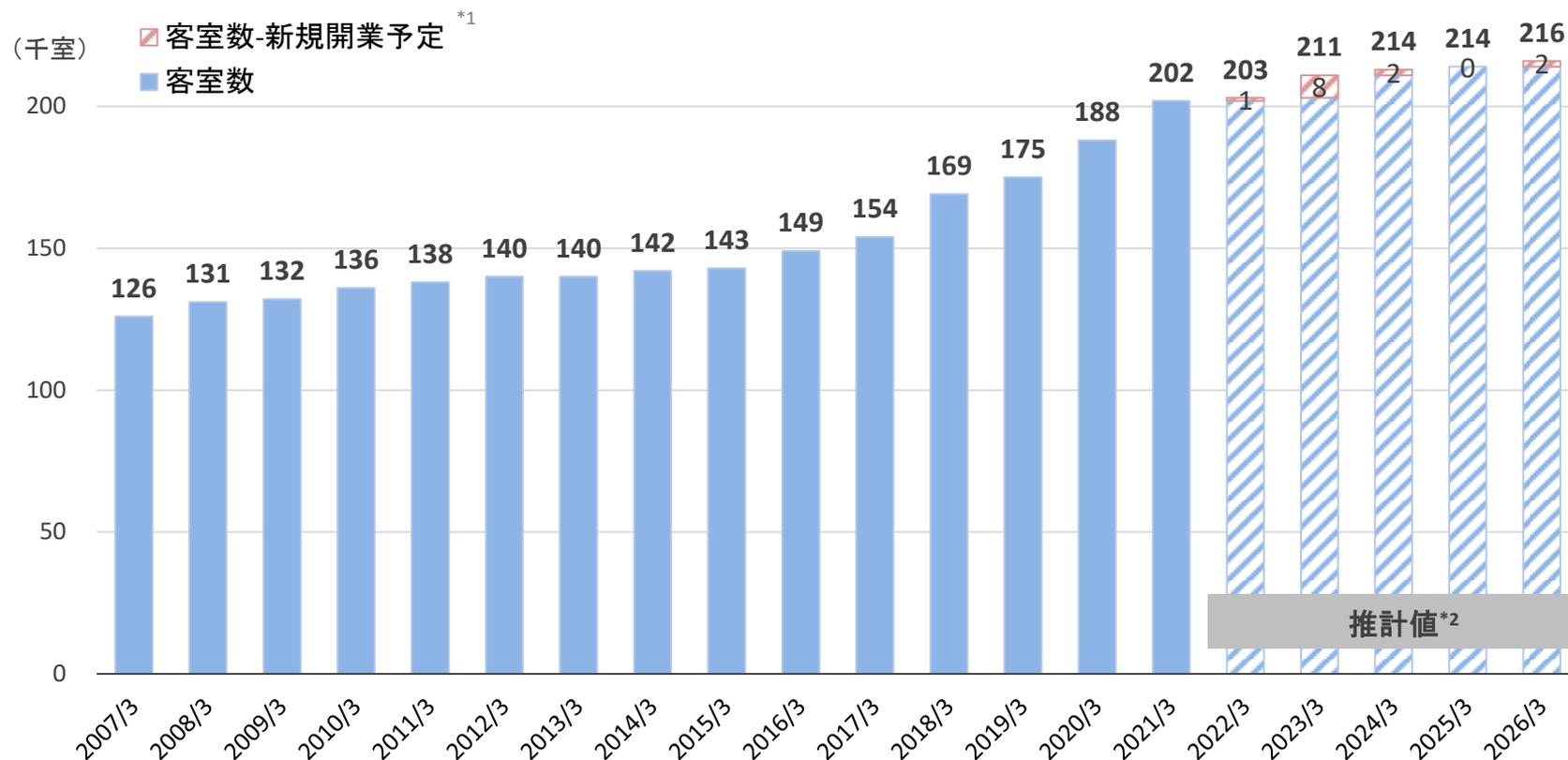


\*日本人・外国人延べ宿泊者数がそれぞれ標準シナリオのケース  
出所:国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

2022年1～9月の東京都の延べ宿泊者数は3,874万人(前年同期比59.1%増)となった。コロナの影響による渡航制限のため外国人宿泊者数は引き続き少ないが、国内宿泊者数は回復傾向にあり、急増している。

# 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～



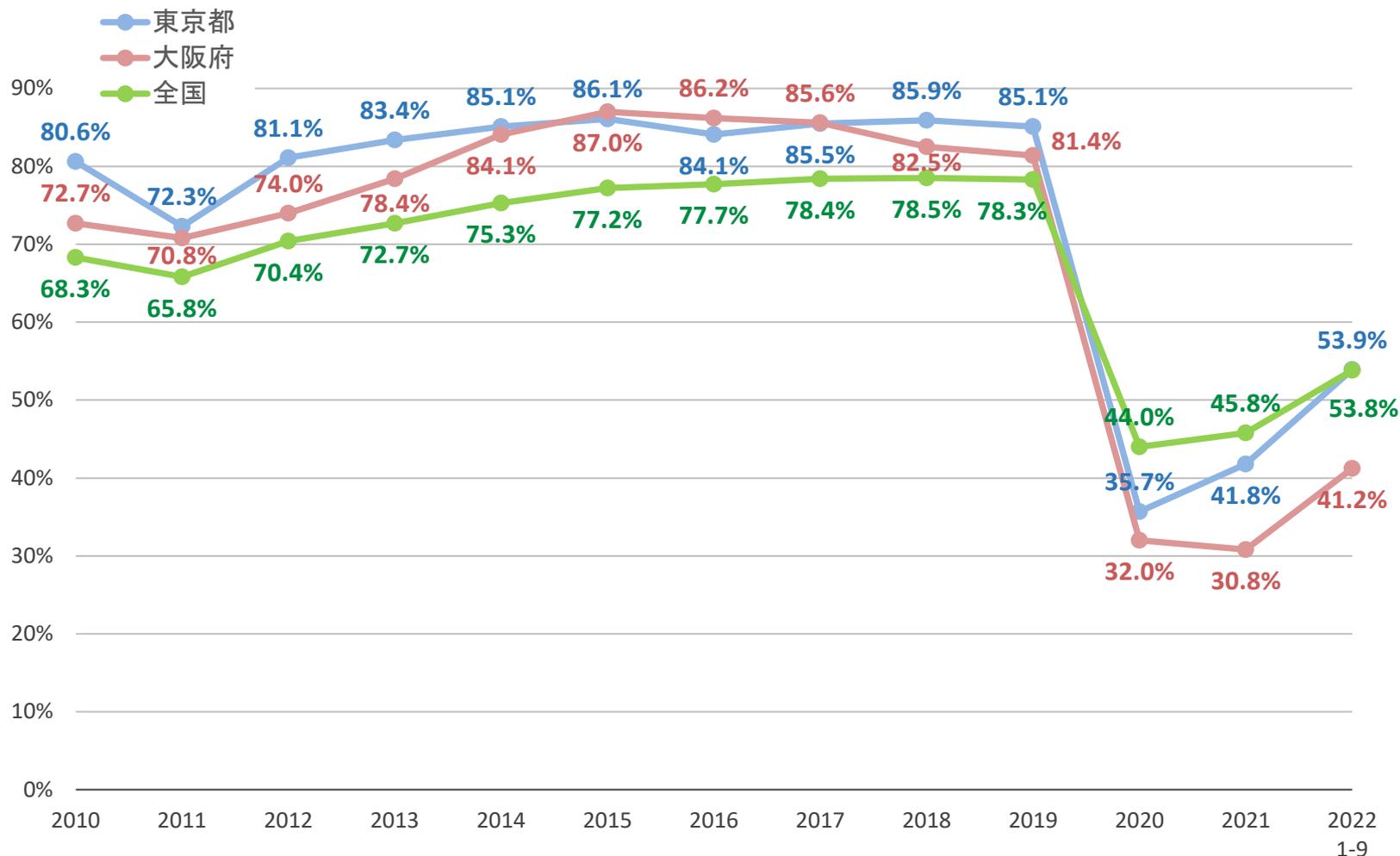
\*1 客室数にはホテル・旅館いずれも含む

\*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)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2021年3月で20.2万室。新規開業予定数は、今後もゆるやかに増加する見通し。

# 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53.9%と回復基調に～



出所：国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

2022年3月にまん延防止等重点措置が全面解除され、人出の増加により、東京都の平均稼働率は53.9%に改善した。10月には外国人の個人旅行の解禁や全国旅行支援「GOTOトラベル」が再開され、今後の回復が期待される。

# 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

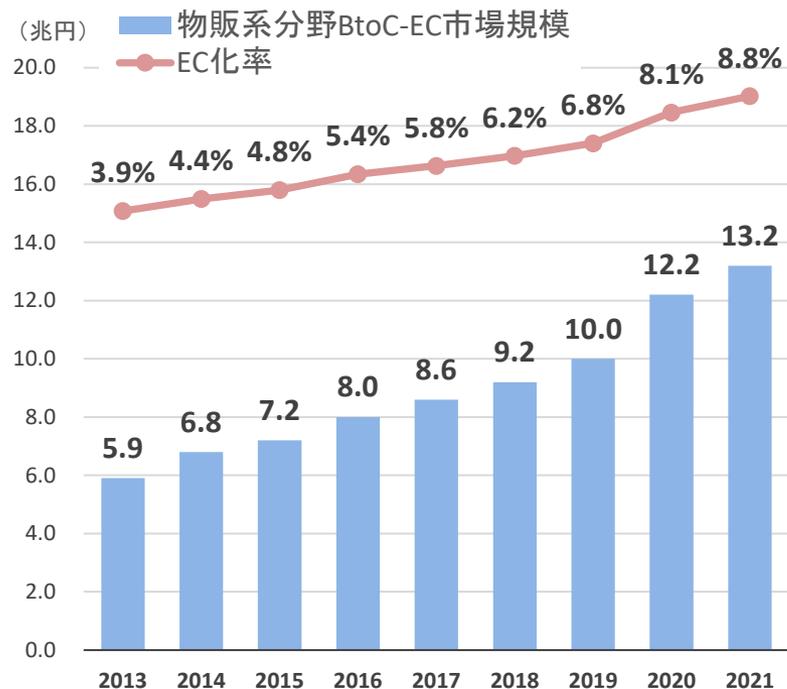
通販関連賃貸需要の発生状況



\*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

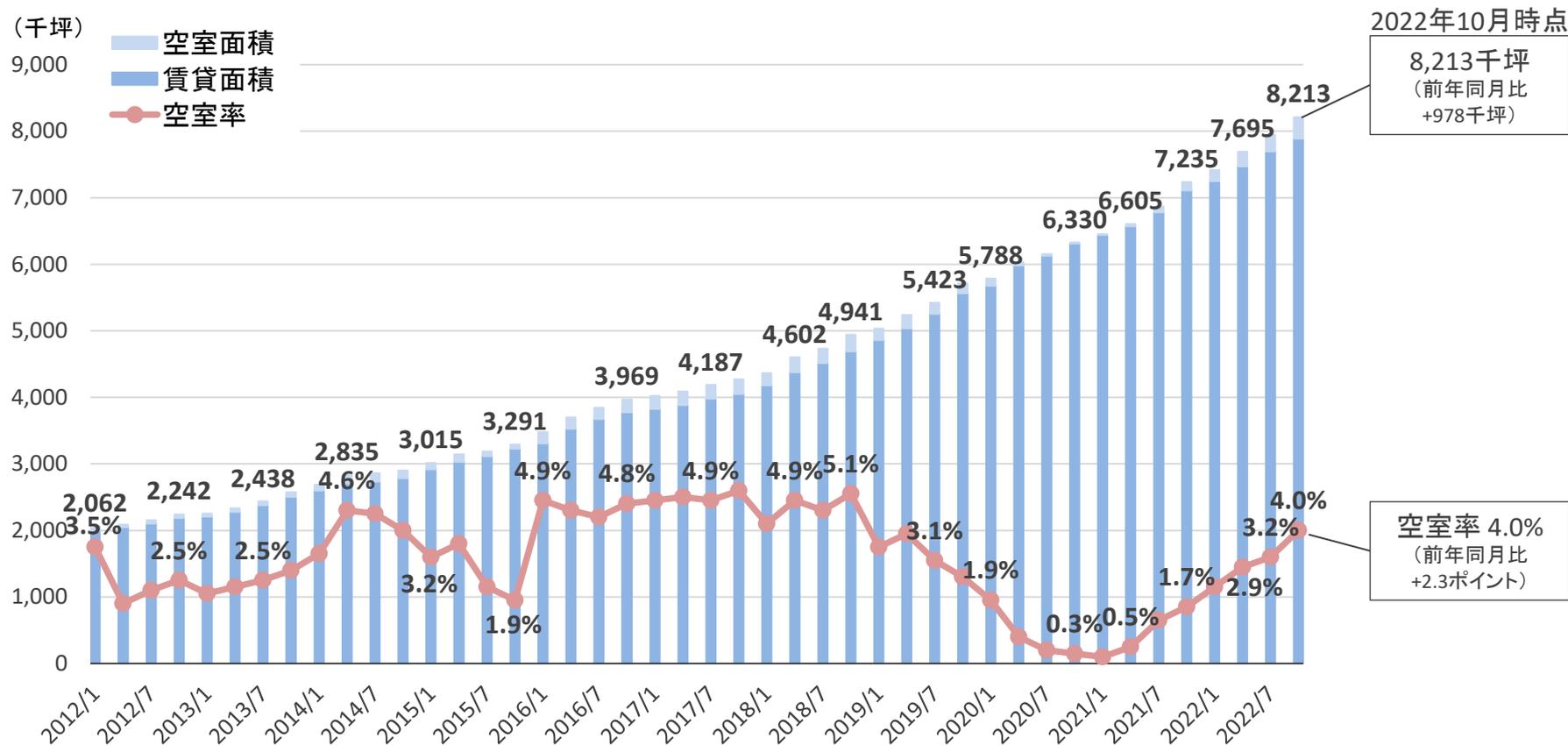


出所: 電子商取引に関する市場調査(経済産業省)をもとに当社作成

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）

～2022年10月時点の賃貸物流施設ストックは821万坪～



\* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・茨城県

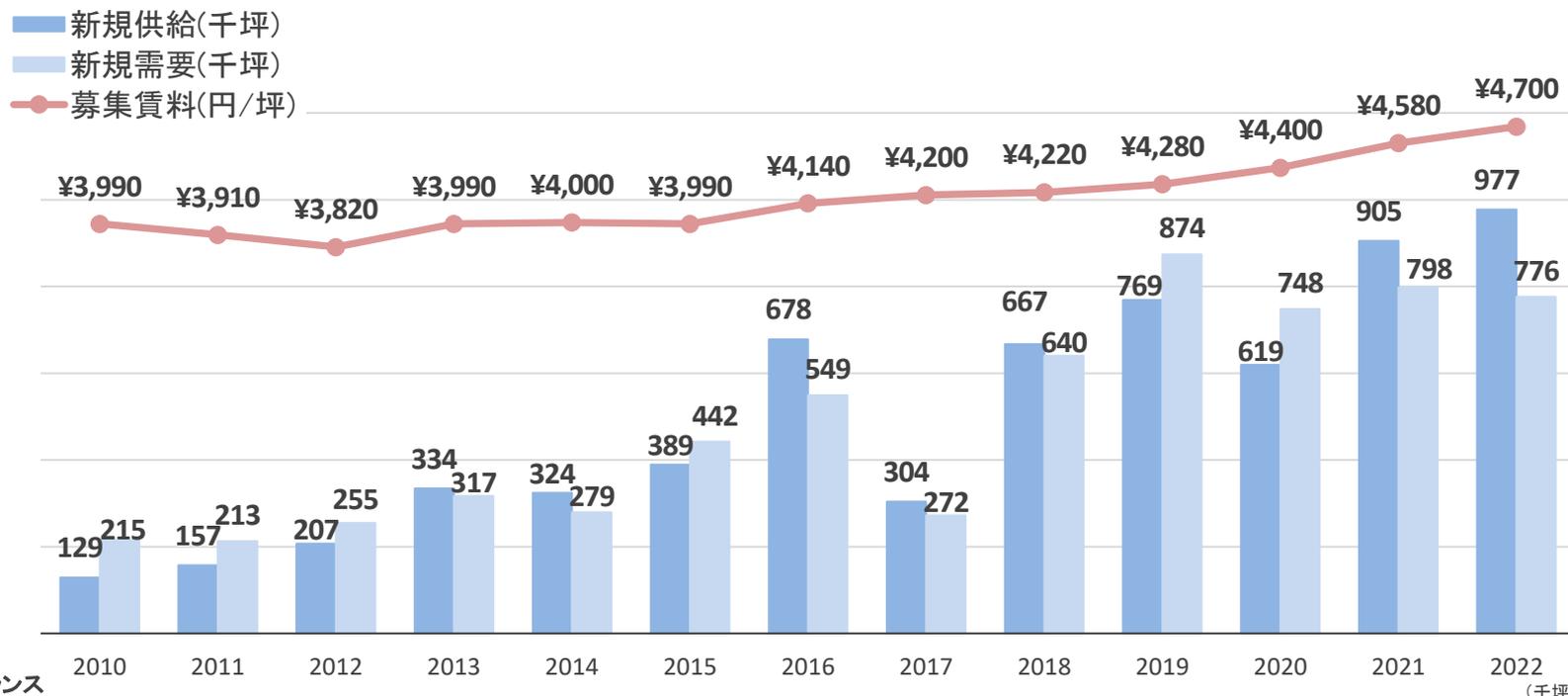
\* 調査対象：延床面積または敷地面積3,025坪(1万㎡)以上の賃貸物流施設  
調査棟数：579棟(2022年10月現在)

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

首都圏の賃貸物流施設ストックは、2022年10月時点で821万坪に拡大し、空室率は新規供給が増えたことにより4%台まで上昇した。

# 物流施設市場③（首都圏の新規需給・募集賃料）

～新規供給が、引き続き需要を上回る～



需給バランス

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

\* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・茨城県

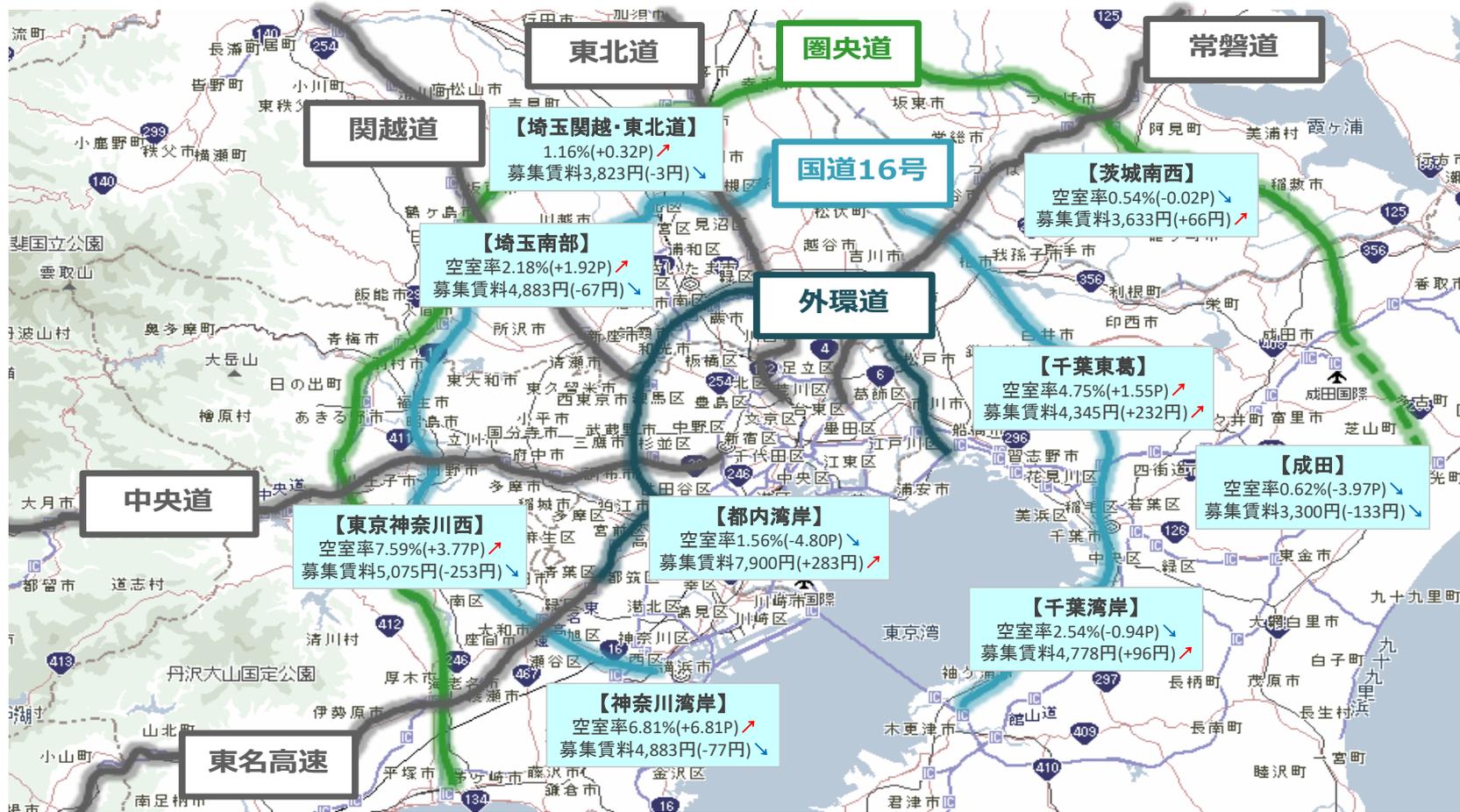
\* 調査対象：延床面積または敷地面積3,025坪（1万㎡）以上の賃貸物流施設  
調査棟数：579棟（2022年10月現在）、2010年～2022年の賃料は、毎年10月時点のもの。

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

2021年11月～2022年10月では、新規需要77.6万坪に対し新規供給が97.7万坪となり、2021年に引き続き供給が需要を上回った。2022年10月時点の募集賃料は4,700円/坪と上昇傾向にあるが、高値警戒感も強まりつつある。

# 物流施設市場④（空室率・募集賃料）

～新規供給が増えたエリアでは、空室率が上昇～



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

首都圏全体で、空室率は3.80%（2022年3月比1.28P増）。需要は高水準を継続しているが、新規供給物件のテナント付けが進まず、空室率は上昇した。

今後ともよろしく願いたします。



- 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](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。