

別冊

2021年11月期 決算説明資料 [資料編]

トーセイ株式会社

東京証券取引所第一部 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

• 不動産流動化市場①	- P.3	• マンション賃貸市場①	- P.25
• 不動産流動化市場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	- 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	• ホテル市場⑤	- P.40
• クラウドファンディング市場	- P.19	• 物流施設市場①	- P.41
• STO市場	- P.20	• 物流施設市場②	- P.42
• オフィスビル賃貸市場①	- P.21	• 物流施設市場③	- P.43
• オフィスビル賃貸市場②	- P.22	• 物流施設市場④	- P.44
• 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		

不動産流動化市場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～

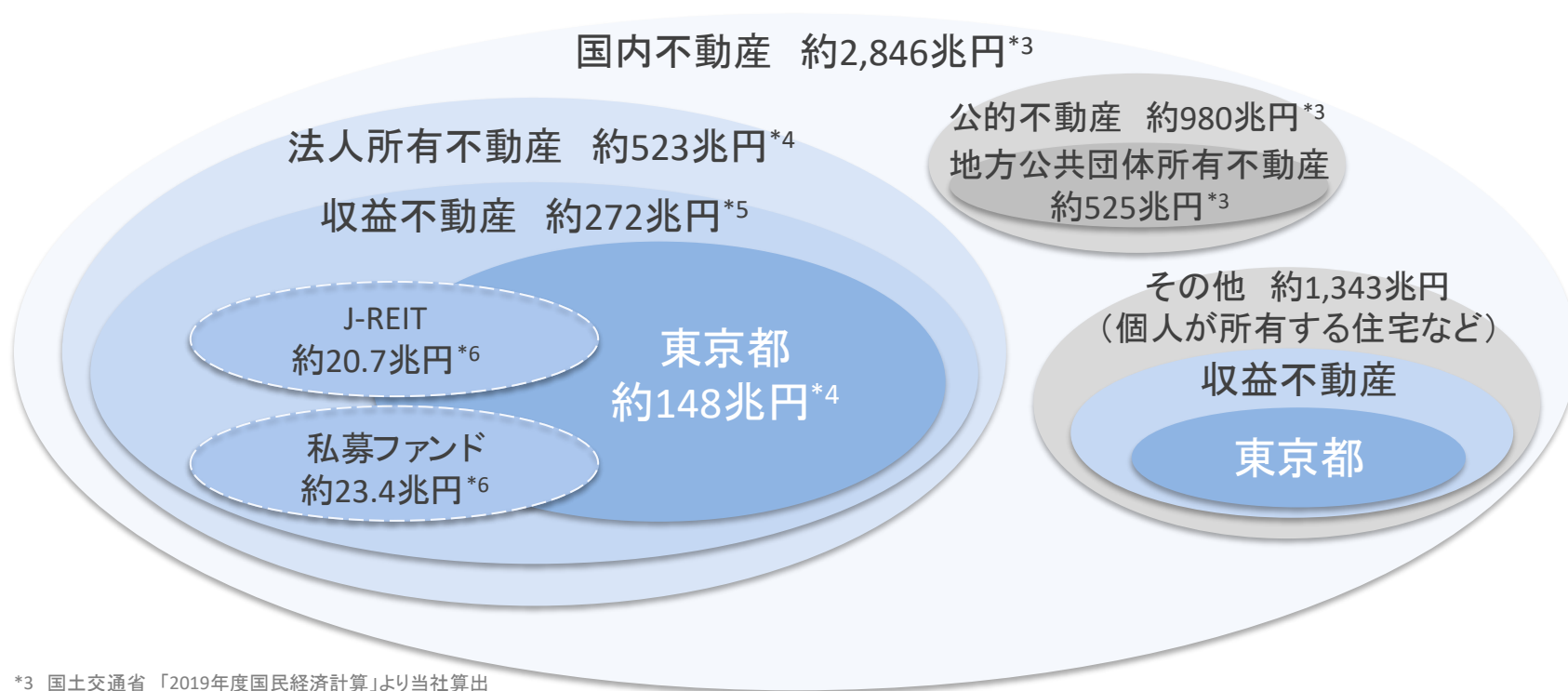
東京都 一棟オフィスビル・マンション 約16万棟

オフィスビル・店舗等 83,302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 平成31年・令和元年」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「2019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 2021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

不動産流動化市場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



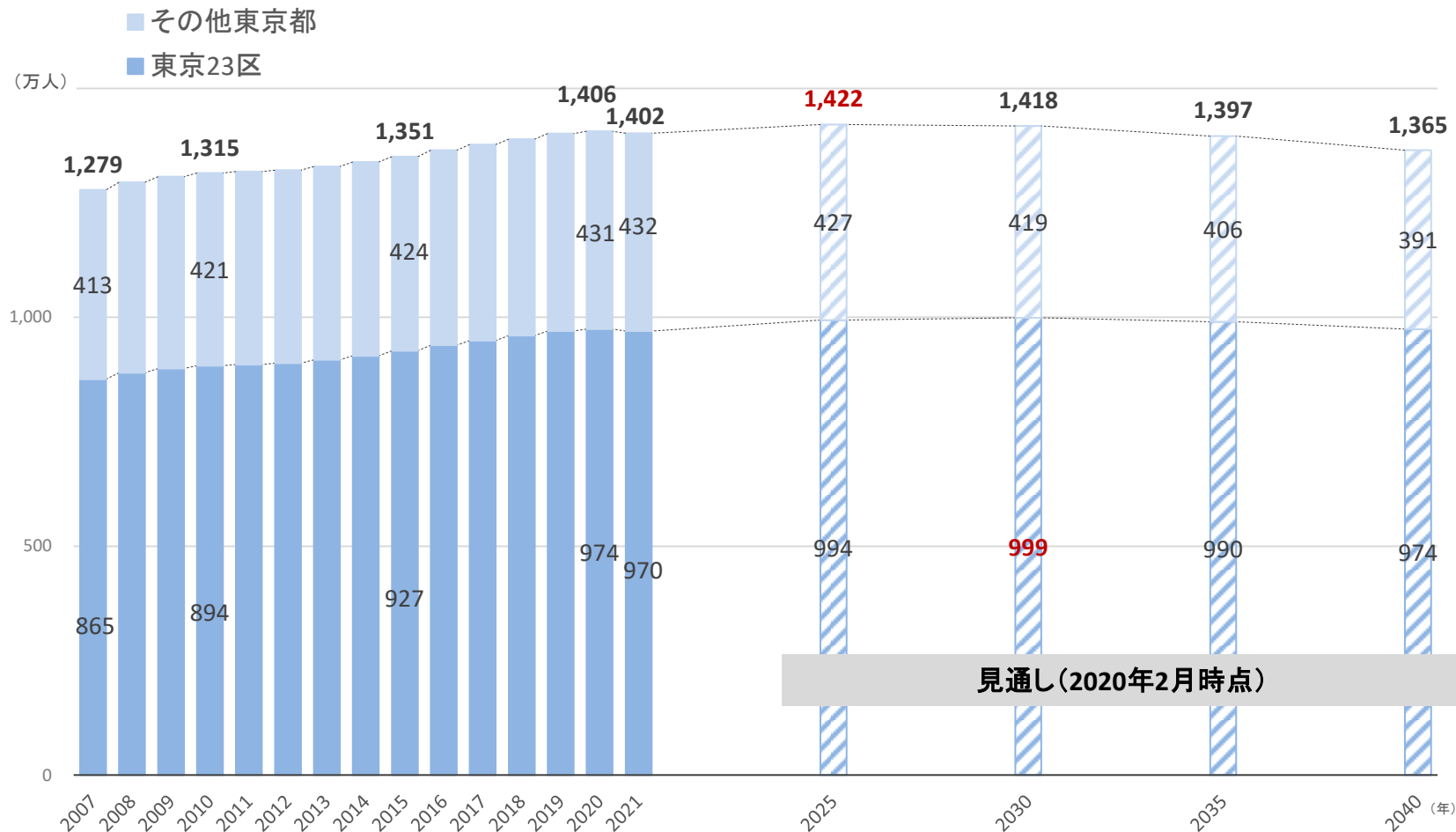
市場占有率わずか 約1%で

トーセイの売上は **1,000** 億円を達成

2021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

～東京都の人口は減少に転じる～



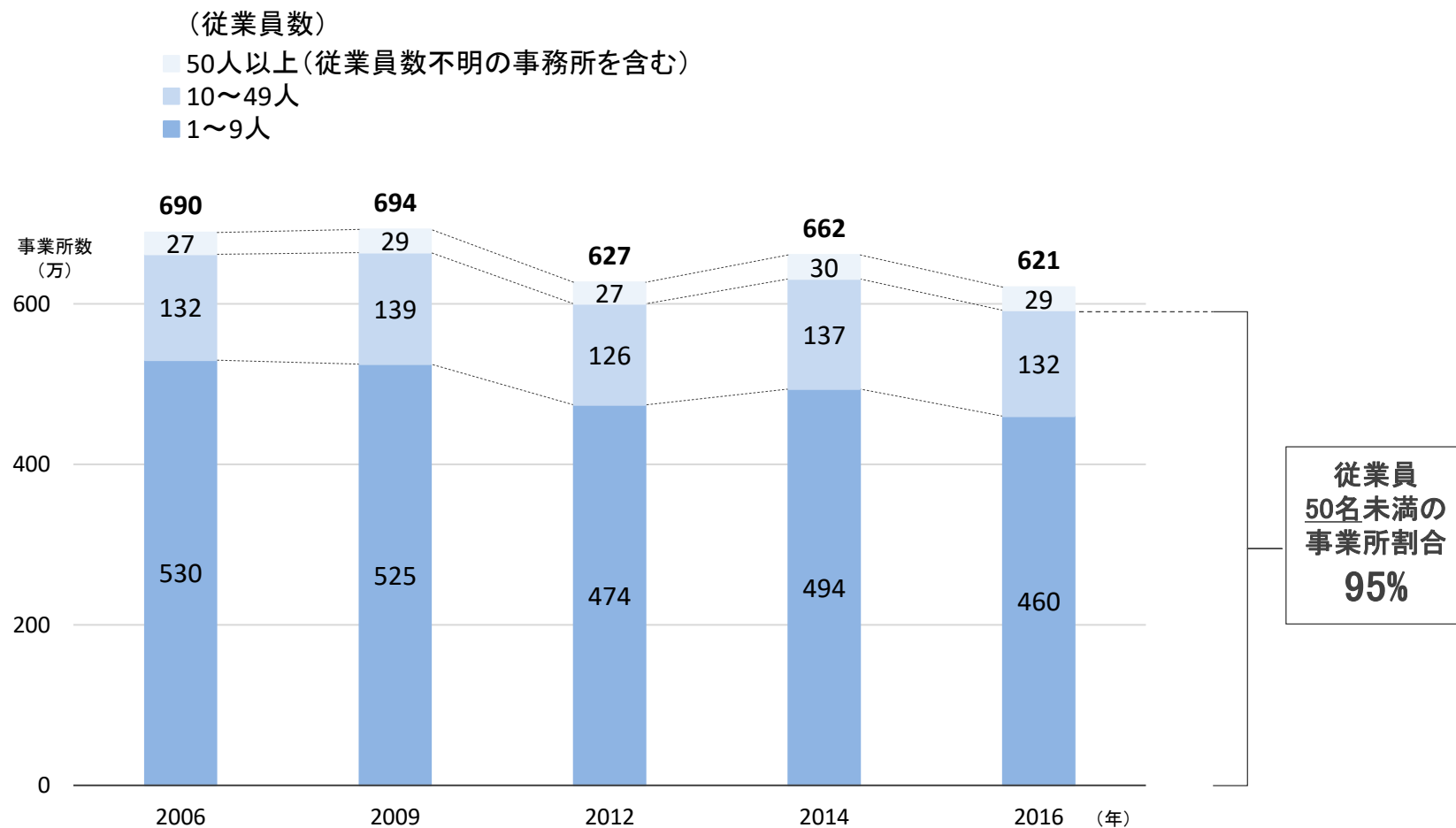
見通し(2020年2月時点)

*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

日本の総人口が減少し続けている中でも東京都の人口は順調に増加していたが、コロナの感染拡大を受けて人口流入鈍化と外国人の転出増加により、東京都の人口は減少した。

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95%を占め、中・小型オフィスビルの需要は底堅い～

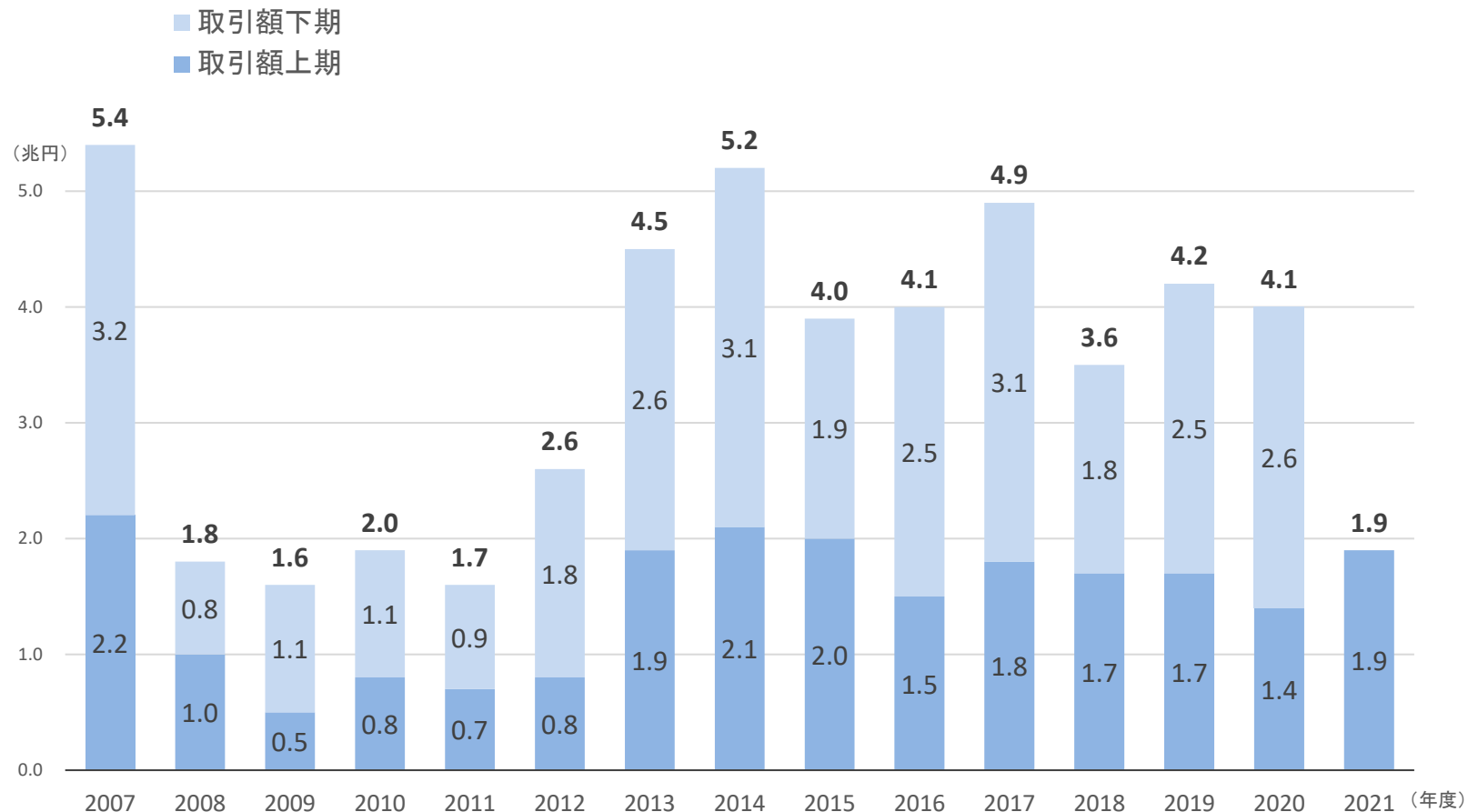


出所: 東京都総務局統計部「東京都の統計」より当社作成

東京都の事業所は621万事業所があるが、従業員50名未満の小規模な事務所が全体の95%(592万事業所)を占める。

上場企業等の不動産取引

～2021年上期の国内不動産取引額は前年同期比37.7%増～

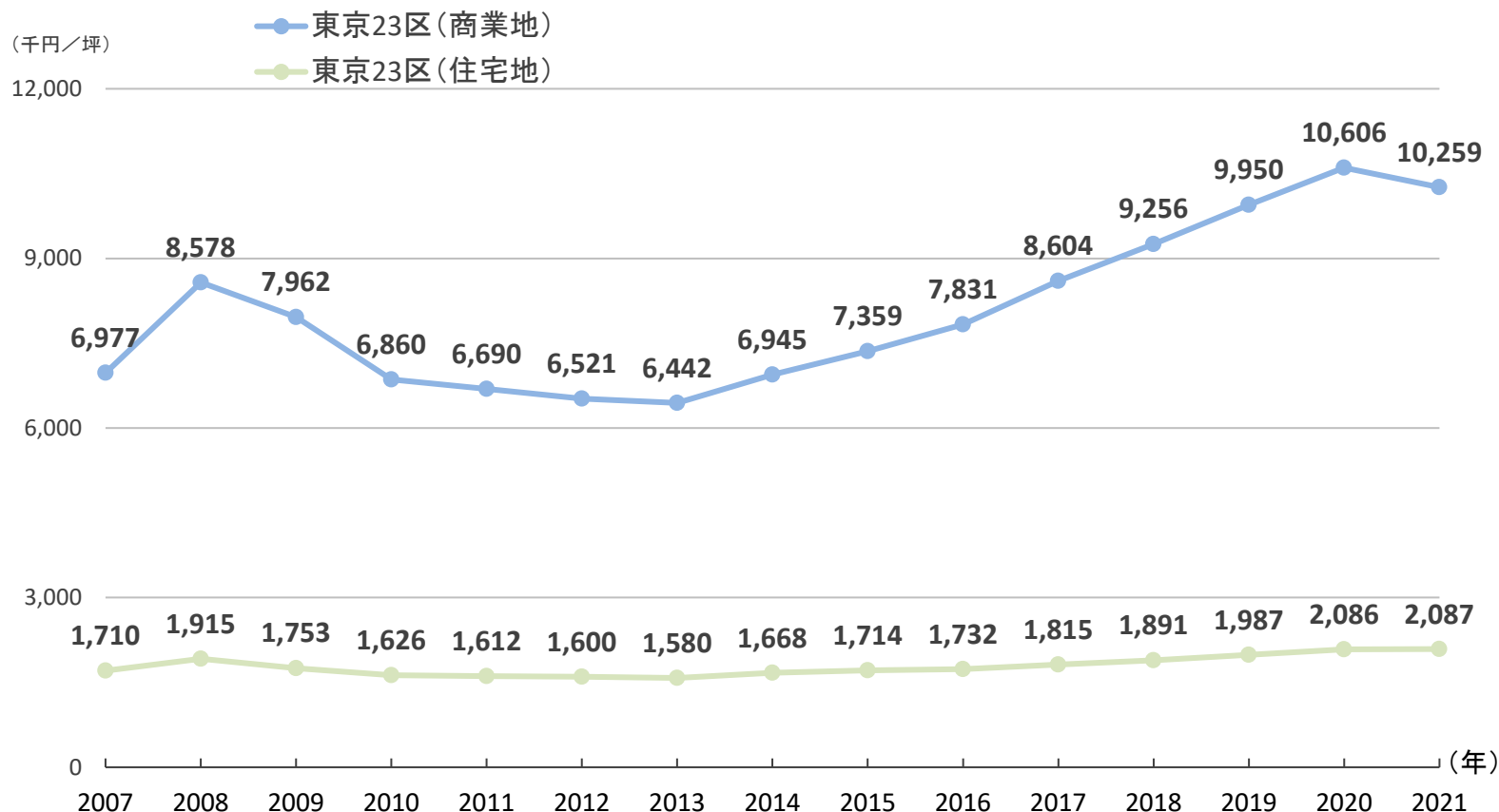


出所:都市未来総合研究所「不動産トピックス」より当社作成

1件当たり100億円超の大型取引が堅調だったことに加え、事業会社による資産再編などにより不動産売却が増加したことを背景に2021年度上期(2021年4月～9月)の国内不動産取引額は1兆9,537億円(前年同期比+37.7%)と前年度の落ち込みから一転し、コロナ禍前の水準を超える大幅な増加となった。

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～

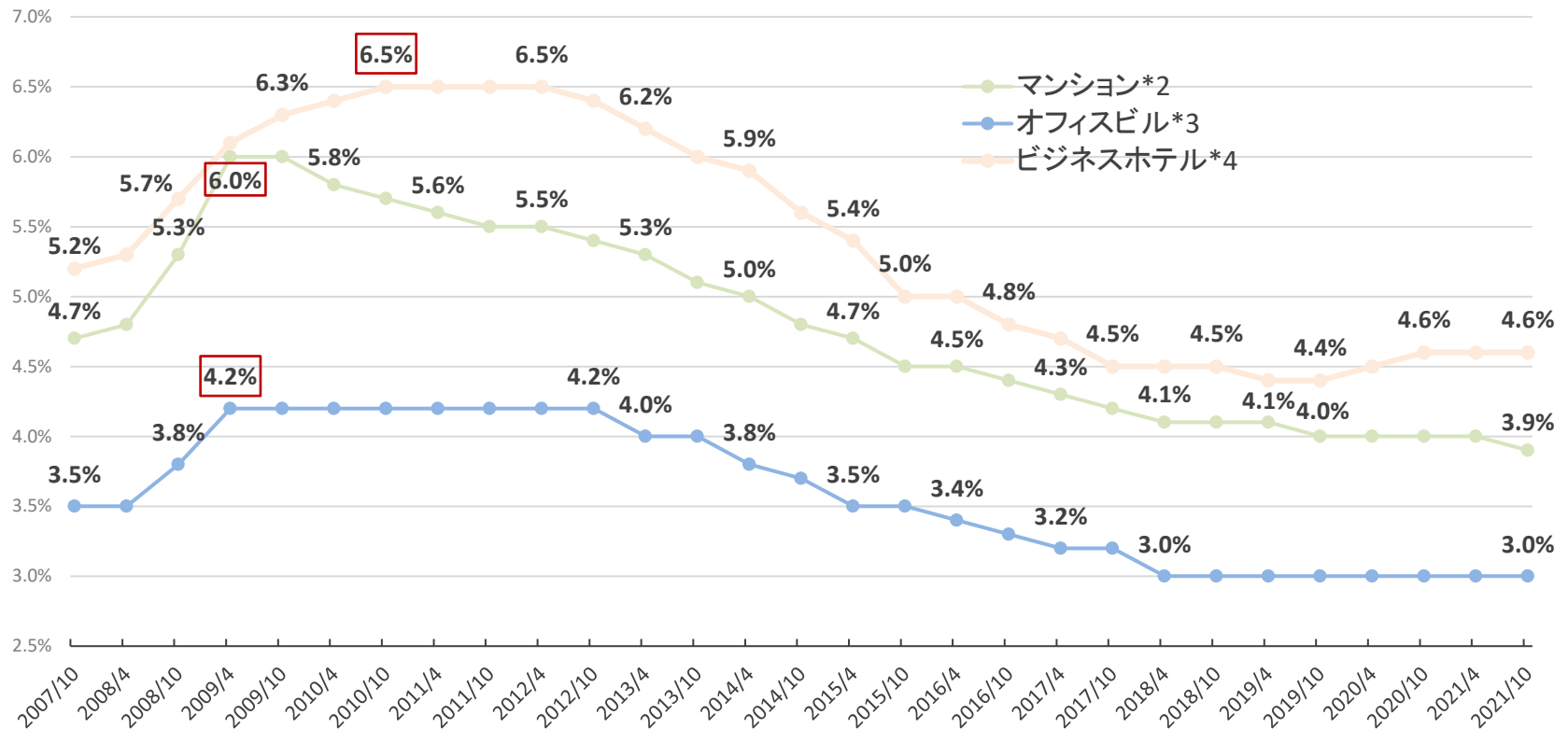


出所：東京都財務局「地価公示 区市町村別用途 平均価格の推移」より当社作成

昨年度まで東京23区の公示価格は商業地・住宅地とも7年連続で上昇していたが、商業地はコロナの影響で下落に転じ、住宅地は、上昇が鈍化した。

不動産キャップレート（東京23区）

～キャップレート*1は概ね横ばい～



*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年以内、平均専有面積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、

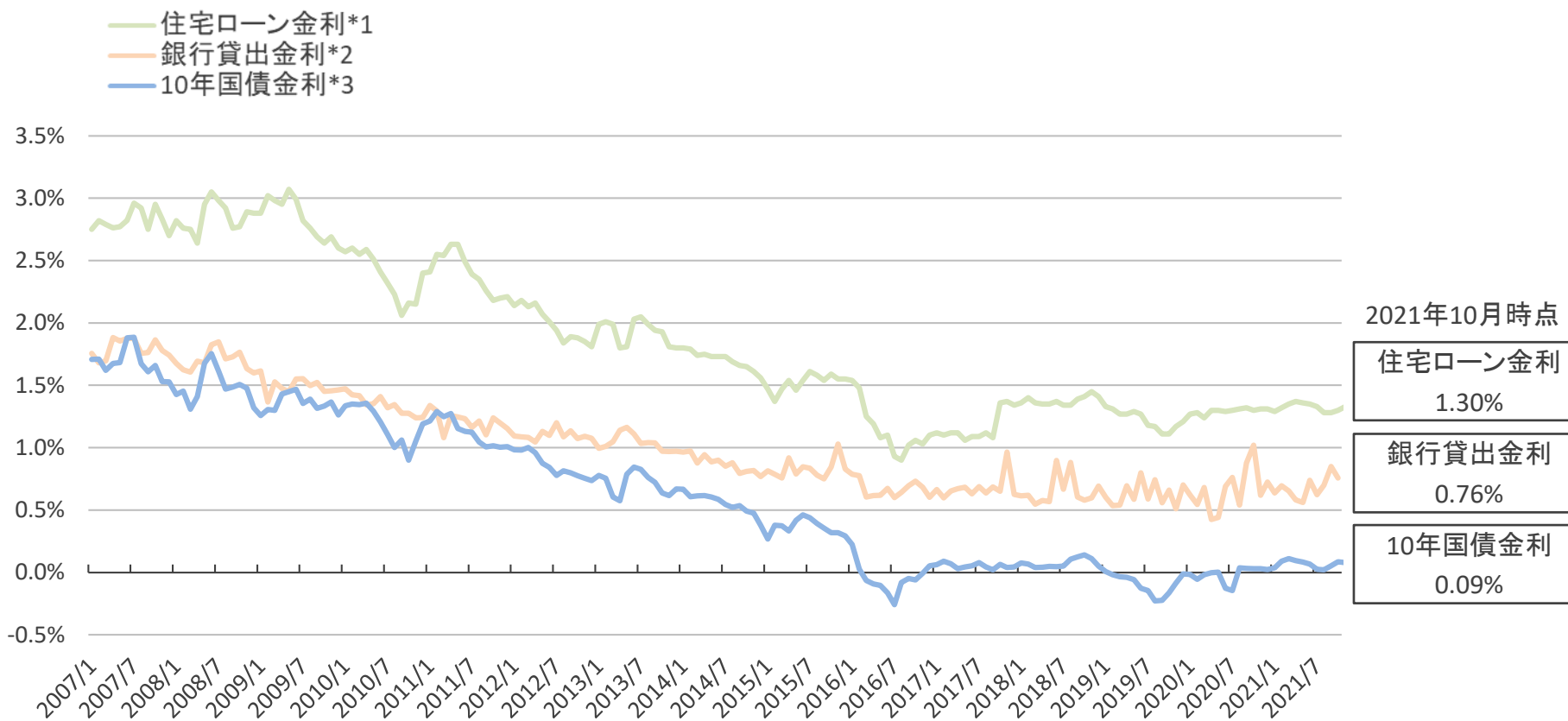
平均客室単価 (ADR) 6,000～8,000円程度、客室稼働率80%以上、経営形態がリース方式

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。
世界的な金融緩和が続く中、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わずかに低下した。

金利

～銀行貸出金利は一時上昇するも総じて低位安定～



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

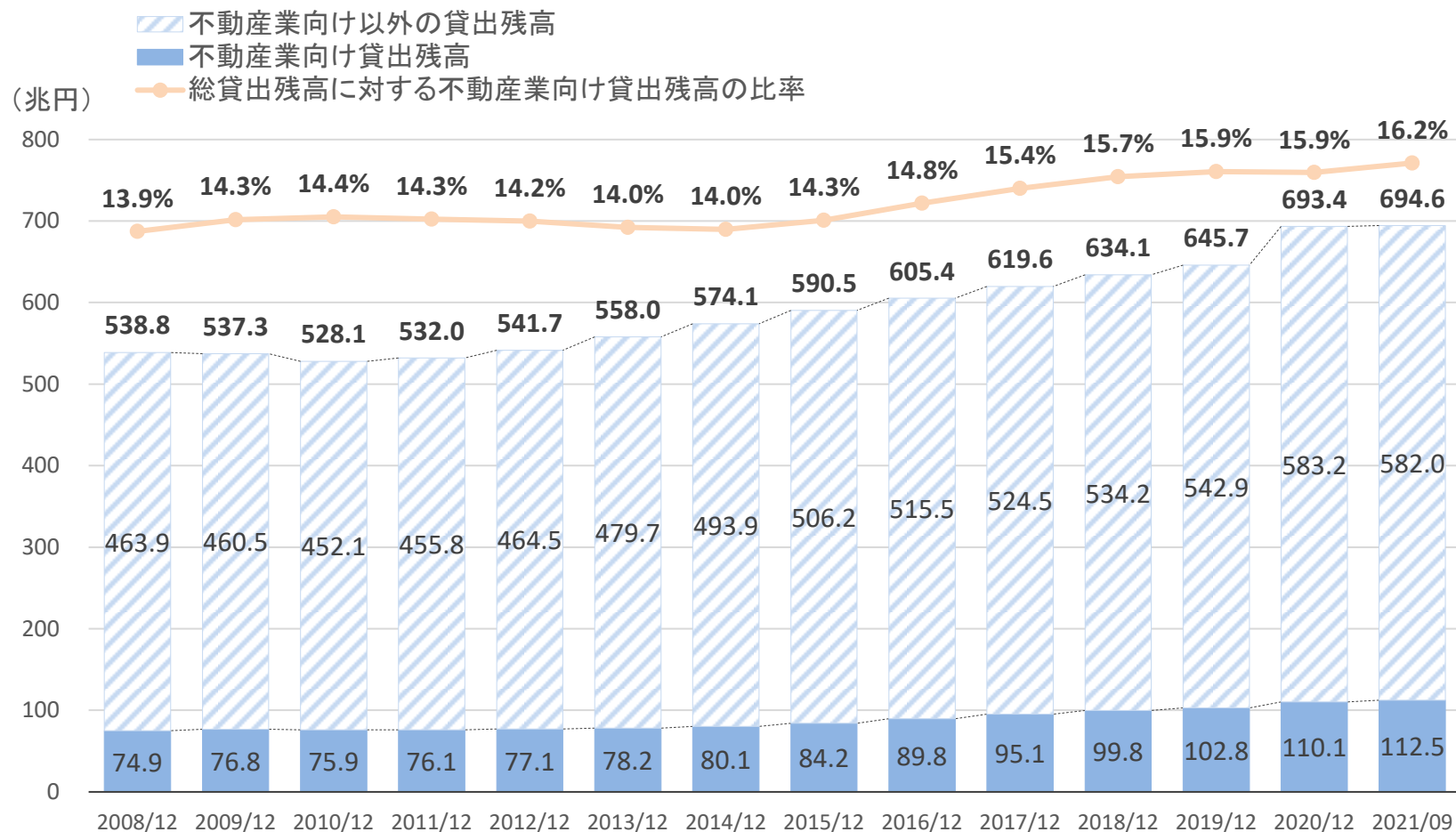
*2 都市銀行(みずほ銀行、三菱UFJ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、埼玉りそな銀行)における新規貸出(期間1年以上)の約定平均金利

*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)

コロナ禍での緊急融資対応を経て一時銀行貸出金利が上昇したものの、一服。

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、3年連続で100兆円を突破～

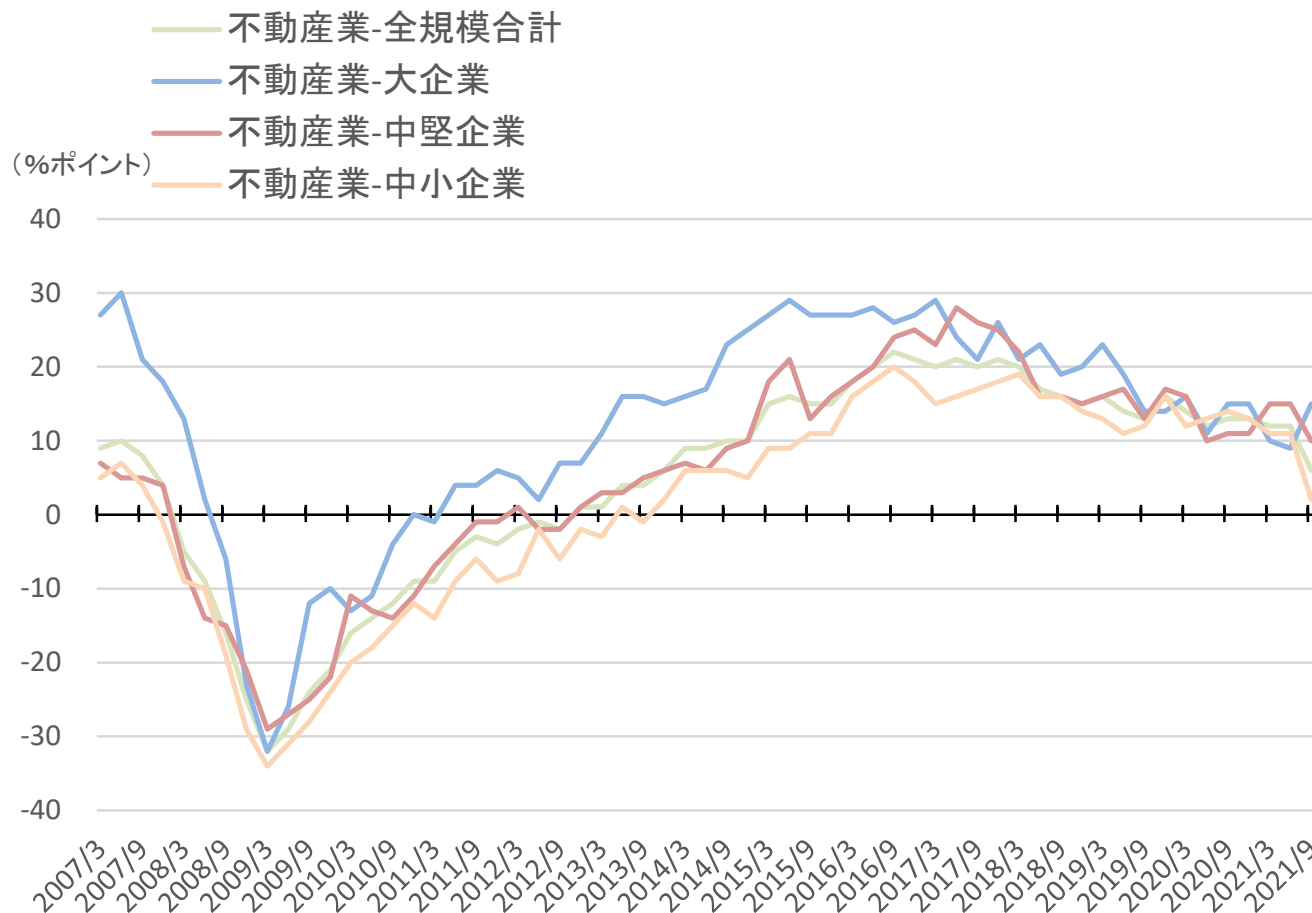


*貸出残高は国内銀行(3勘定合計)、信用金庫、その他金融機関の合計
 出所: 日本銀行「貸出先別貸出金」より当社作成

2020年はコロナの影響を受けた企業への緊急融資等で貸出残高が急増。2021年9月時点においても貸出残高は伸び続けており、不動産業向け貸出も112兆円超まで伸長。不動産業向け貸出残高比率は16.2%にまでシェアが拡大した。

金融機関の不動産業向け貸出姿勢

～貸出姿勢はやや引き締め基調～



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

・選択肢:「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(%)

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

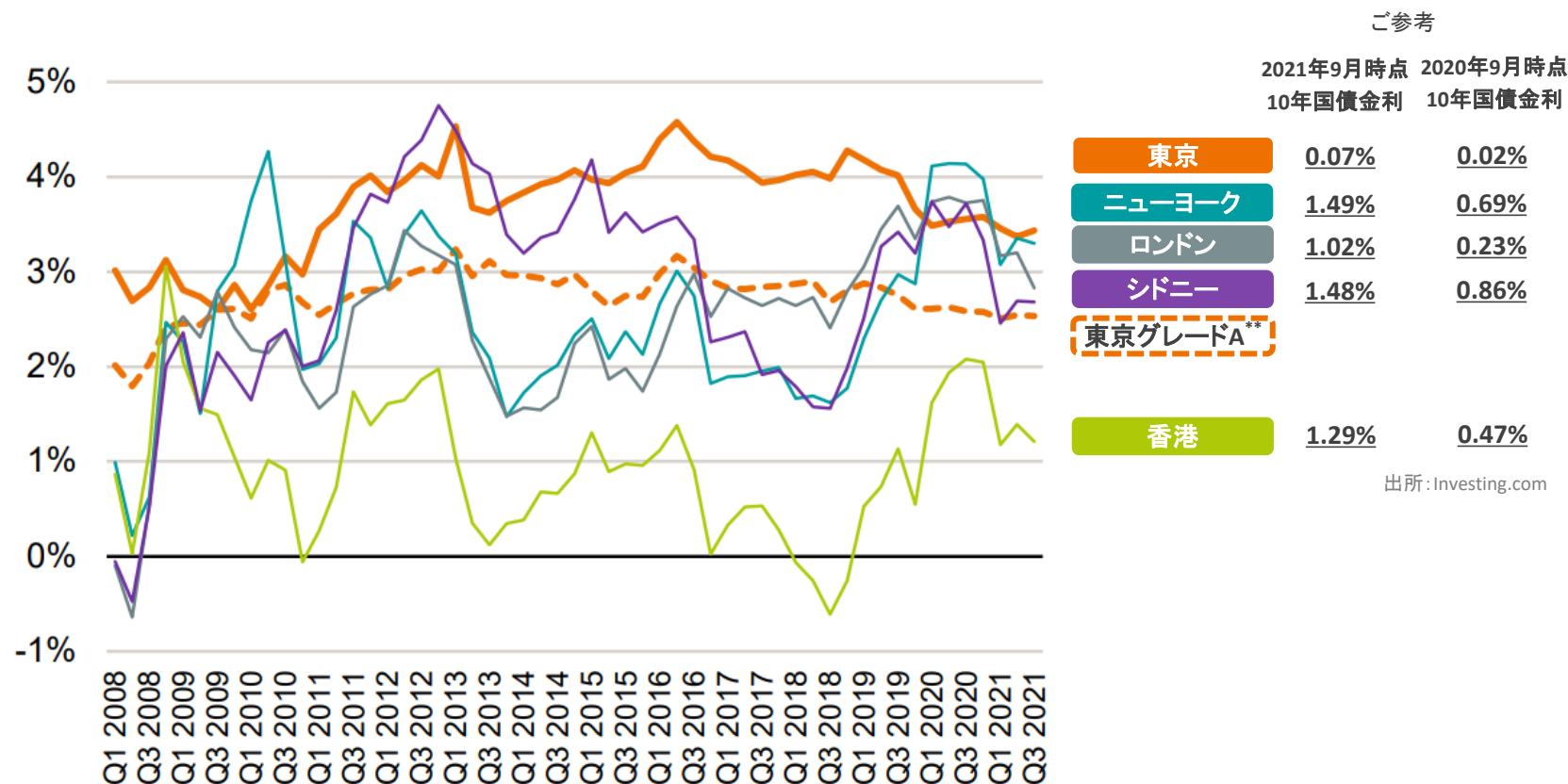
中小企業: 資本金2千万円以上1億円未満

出所: 日本銀行「短観(業種別計数)」より当社作成

不動産業全体への金融機関の貸出姿勢は大企業を除き悪化しており、企業規模による格差がみられる。しかし、リーマンショック時のような引き締めは見られていない。

イールドギャップ（オフィス市場）

～東京を除く各都市のイールドギャップ*が縮小～



*イールドギャップ: 投資利回りと長期金利との差

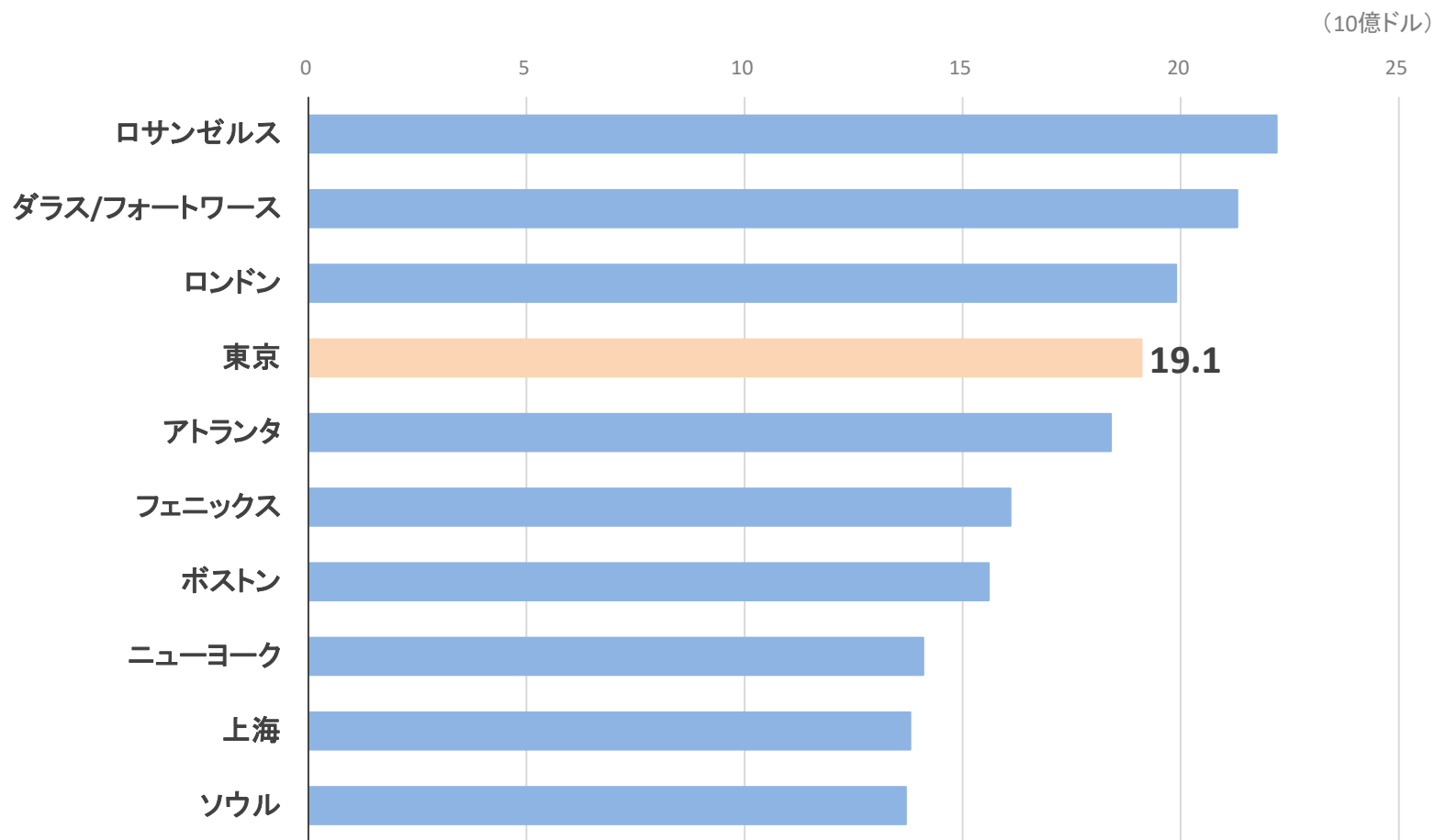
**東京グレードA: 基準階350坪以上のビルのみ抜粋

出所: Deutsche Asset Management「国内不動産マーケットレポート 2021年11月」

東京のイールドギャップは比較的高位で推移。米国の追加経済政策等を背景に米長期金利が上昇したことなどから、東京以外の各都市の長期金利は上昇しイールドスプレッドは縮小した。

世界の商業用不動産投資額*（2021年1～9月）

～東京への商業用不動産投資額は世界第4位～



*商業用不動産:500万ドル(5.5億円(\$1=¥110換算))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、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 Flow」より当社作成

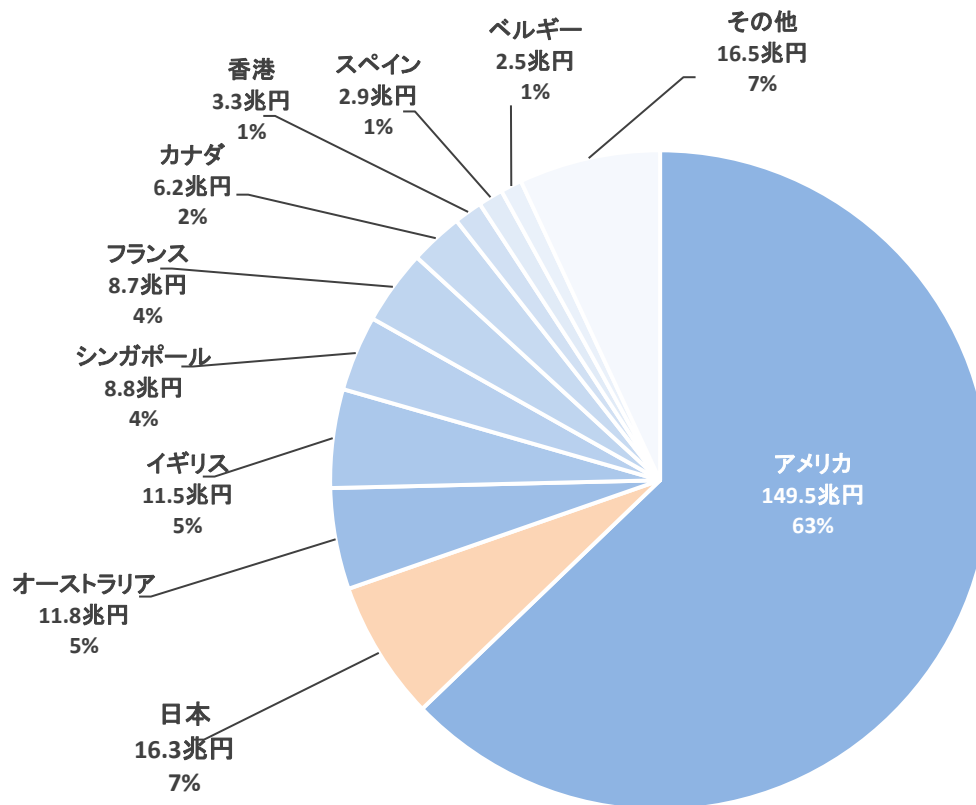
商業用不動産の都市別投資額(2021年1～9月)では、東京は世界4位。

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**238兆円**
(**1,217**銘柄)

(2021年3月末時点)



銘柄数 (2021年3月末時点)

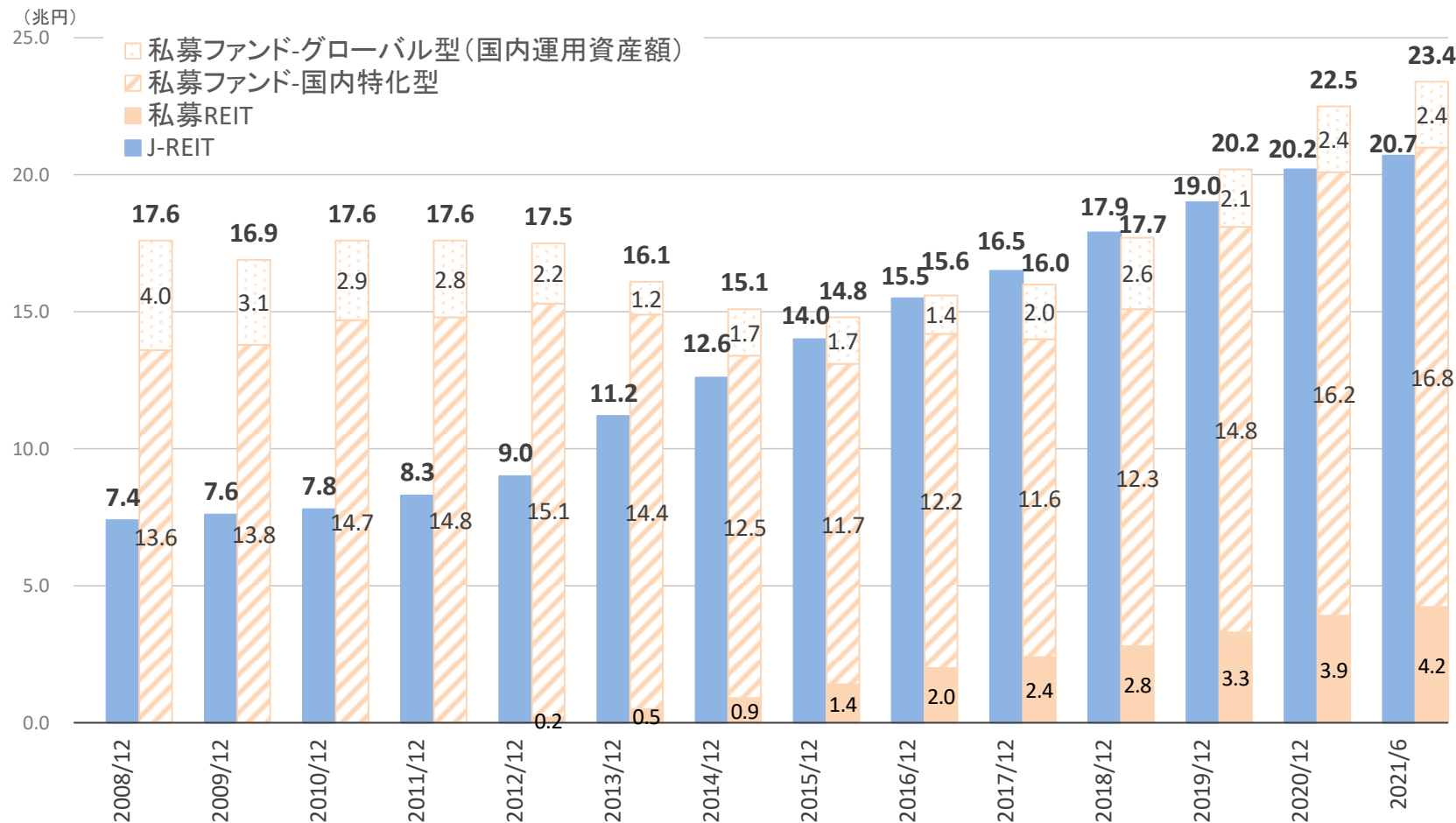
アメリカ	日本	オーストラリア	イギリス	シンガポール	フランス	カナダ	香港	スペイン	ベルギー	その他	合計
219	61	49	87	39	23	44	11	94	17	573	1,217

出所: ARES「不動産証券化ハンドブック2021」より当社作成

世界の上場REIT市場は、40カ国・地域にまで広がり、2021年3月時点で時価総額238兆円(銘柄数1,217銘柄)へ回復し、過去最大規模を記録。また、2021年6月には中国にもREIT市場が発足し、世界のREIT市場はコロナ禍の状況下でも拡大し続けている。

不動産ファンド市場

～市場規模は44.1兆円～



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

2021年6月末時点でJ-REITは20.7兆円、私募ファンドは23.4兆円(私募REIT4.2兆円を含む)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2,000ポイント強で推移～

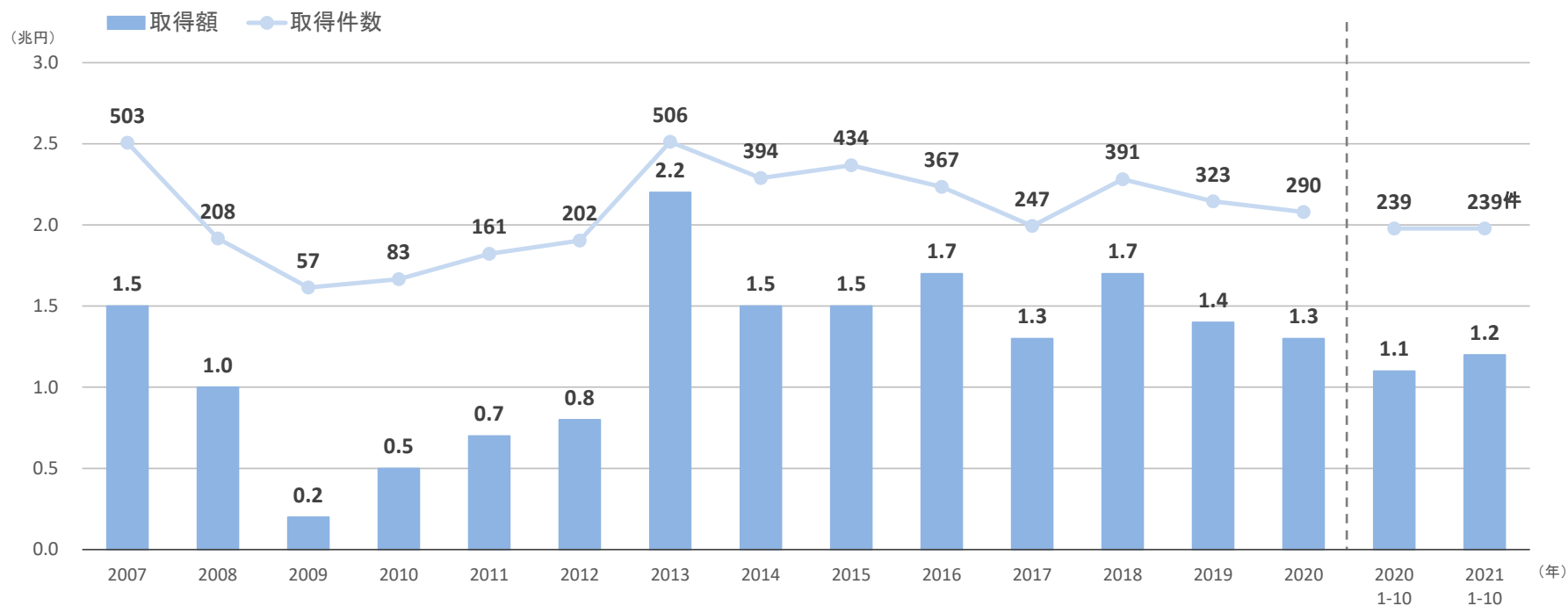


出所: リフィニティブのデータより当社作成

東証REIT指数は米国をはじめとして各国の経済活動再開の動きに伴い回復基調にあったものの、オミクロン株に対する警戒感等により下落傾向に。

J-REITの物件取得額

～物件取得額(2021年1～10月)は、前年同期比 11.2%増～



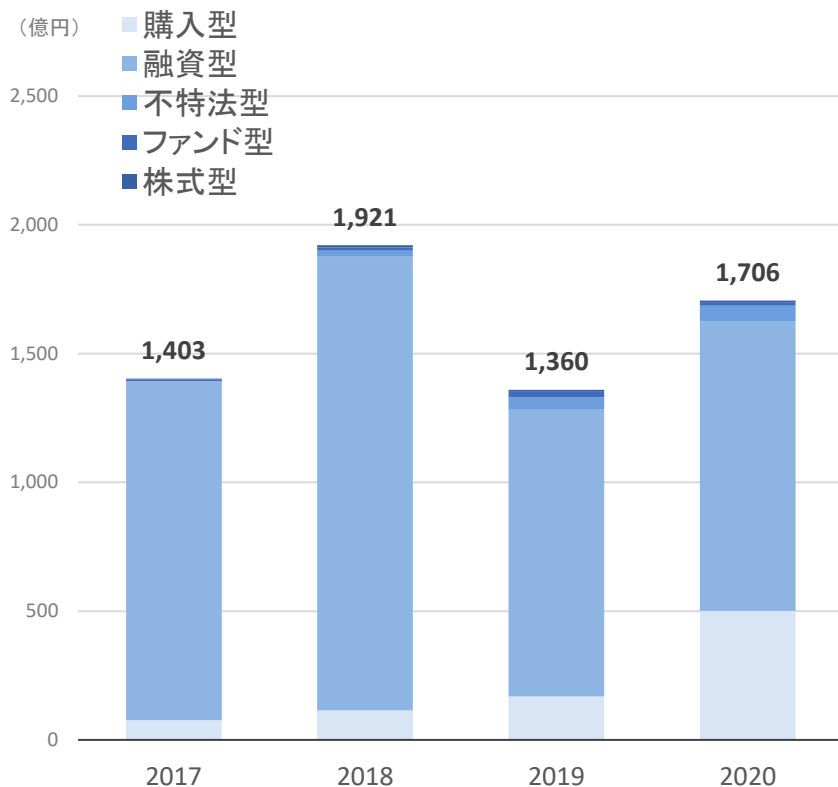
出所: ARES「J-REIT Databook」より当社作成

J-REITの物件取得額(2021年1～10月)は、1.2兆円(前年同期比+11.2%)に増加。取得物件の大型化が進む。

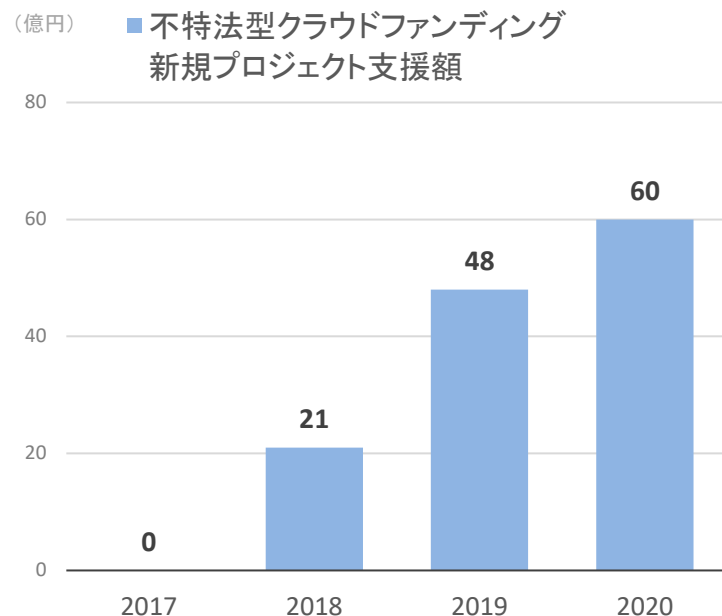
クラウドファンディング市場

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支援額は増加傾向

国内クラウドファンディング 新規調達額



不特法型*1(不動産)クラウドファンディング 新規調達額



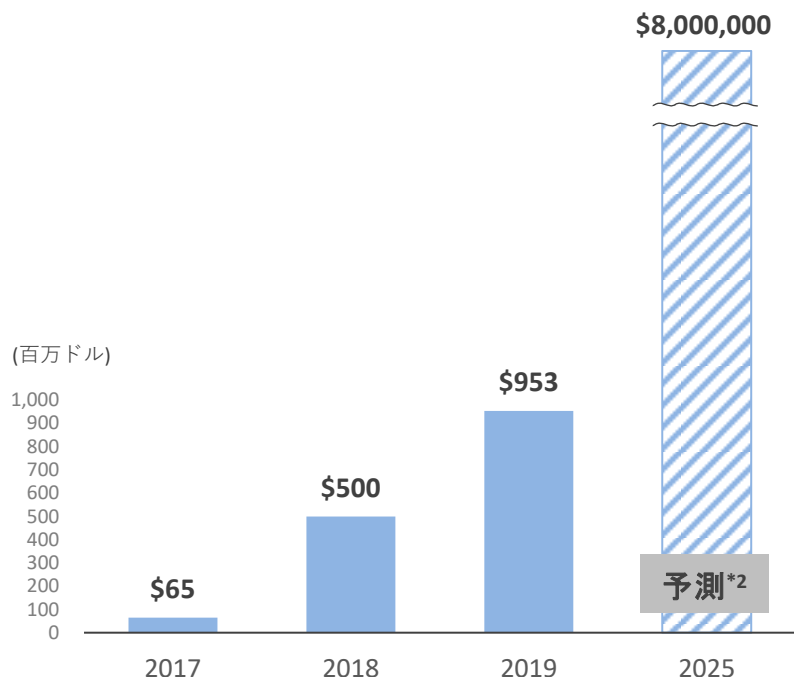
*1 不特法型:不動産特定共同事業法に基づき運営されるプラットフォーム
参照:クラウドファンディング協会「クラウドファンディング市場調査報告書」

2017年の不動産特定共同事業法の改正により誕生した新しい不動産投資方法である、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。

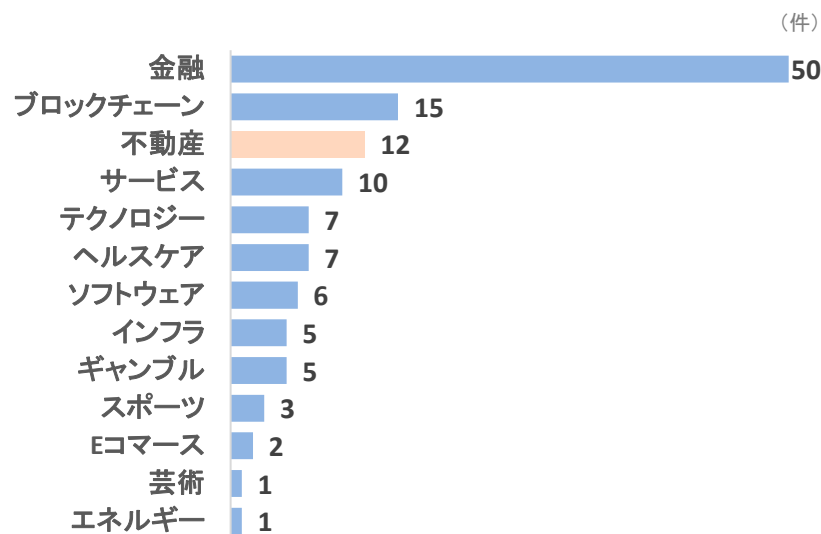
STO市場

～世界のSTO^{*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 (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

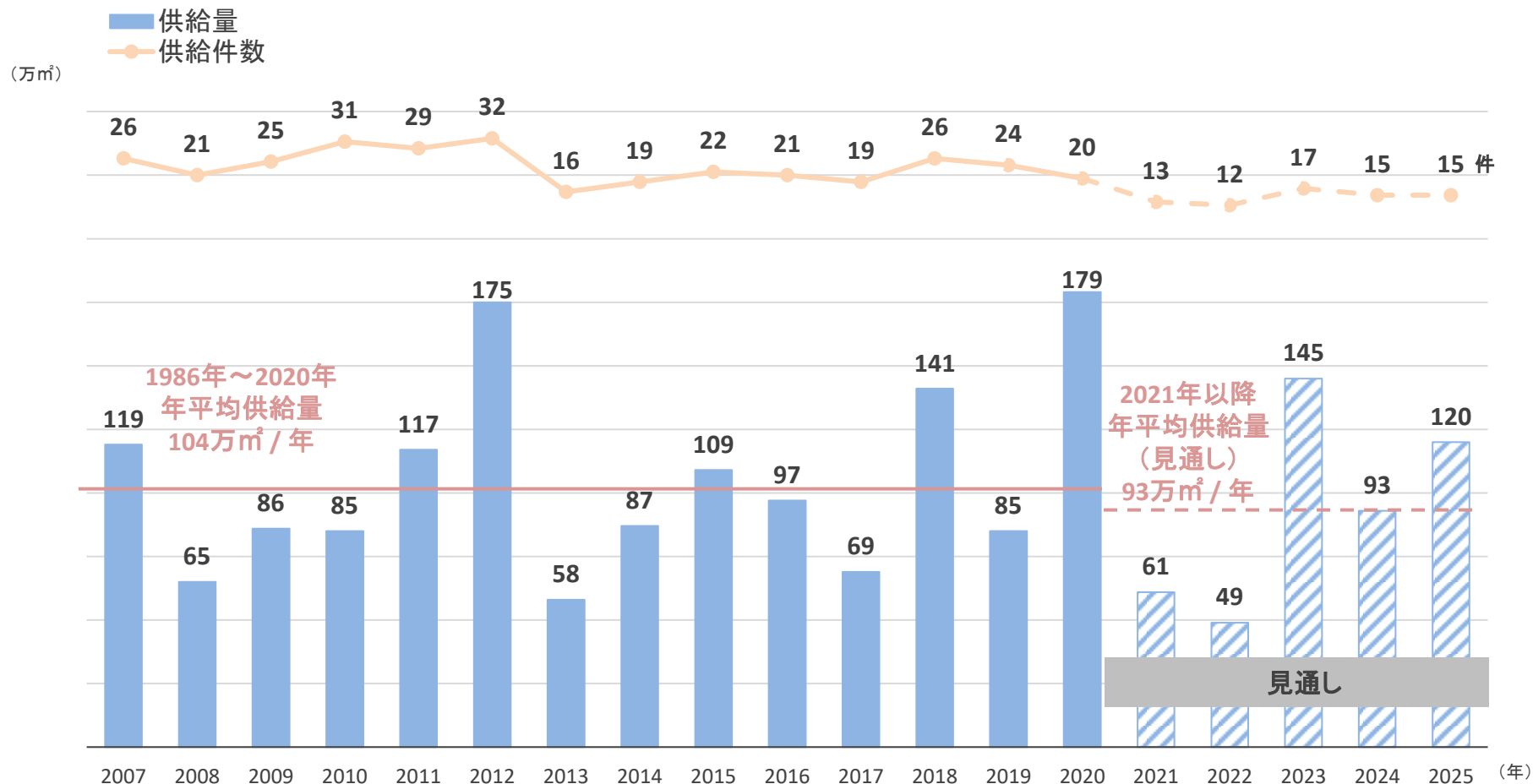
^{*}2019年6月18日時点で124企業のSTO案件を集計

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）

～供給されるオフィスビルの大型化が進んだ～

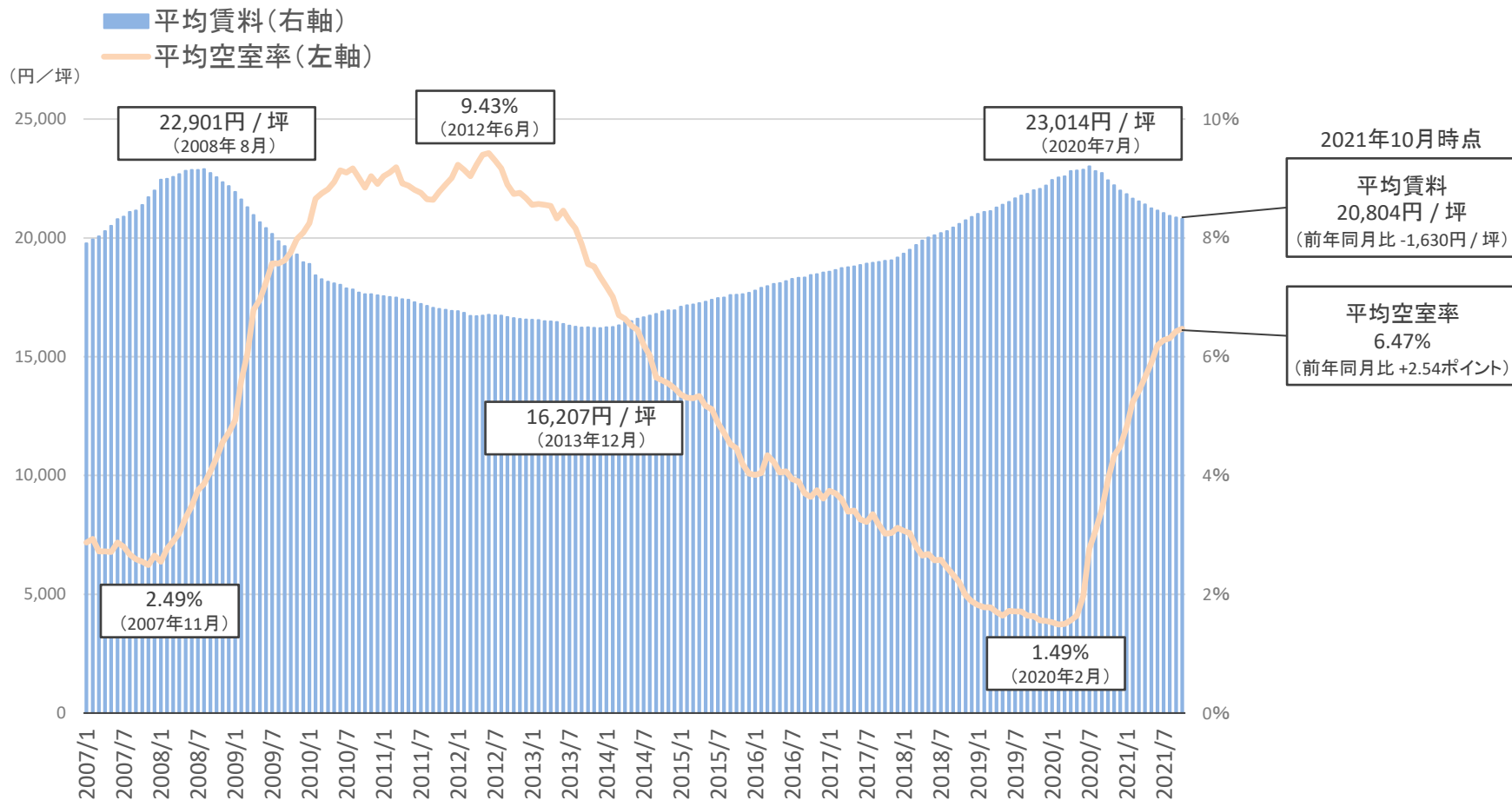


データ公表日: 2021年5月
調査対象: 事務所延床面積10,000㎡以上
出所: 森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」より当社作成

東京23区の大規模オフィスは、2020年に179万㎡の大量供給があり物件の大型化が進んだ。
2021年～2022年では一時落ち着くものの、2023年には145万㎡の新規供給が見込まれている。

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、賃料低下が継続～

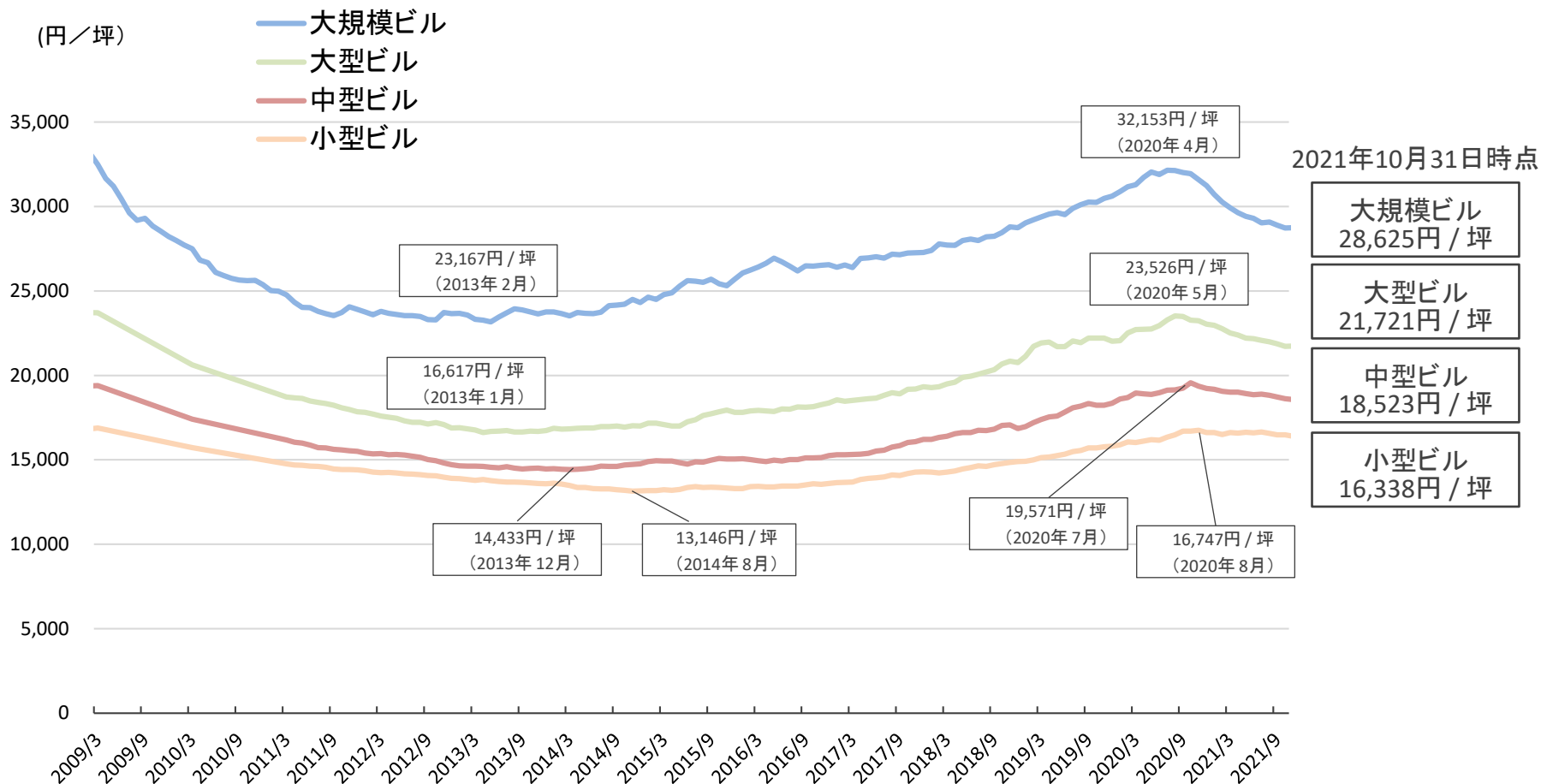


調査対象: 都心5区の基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル
出所: 三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」より当社作成

オフィスの拡張鈍化やテレワーク文化の一部浸透によるオフィス縮小の動きを背景とした空室率上昇・賃料低下傾向が継続している。

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に～



規模分類（基準階1フロアの面積）

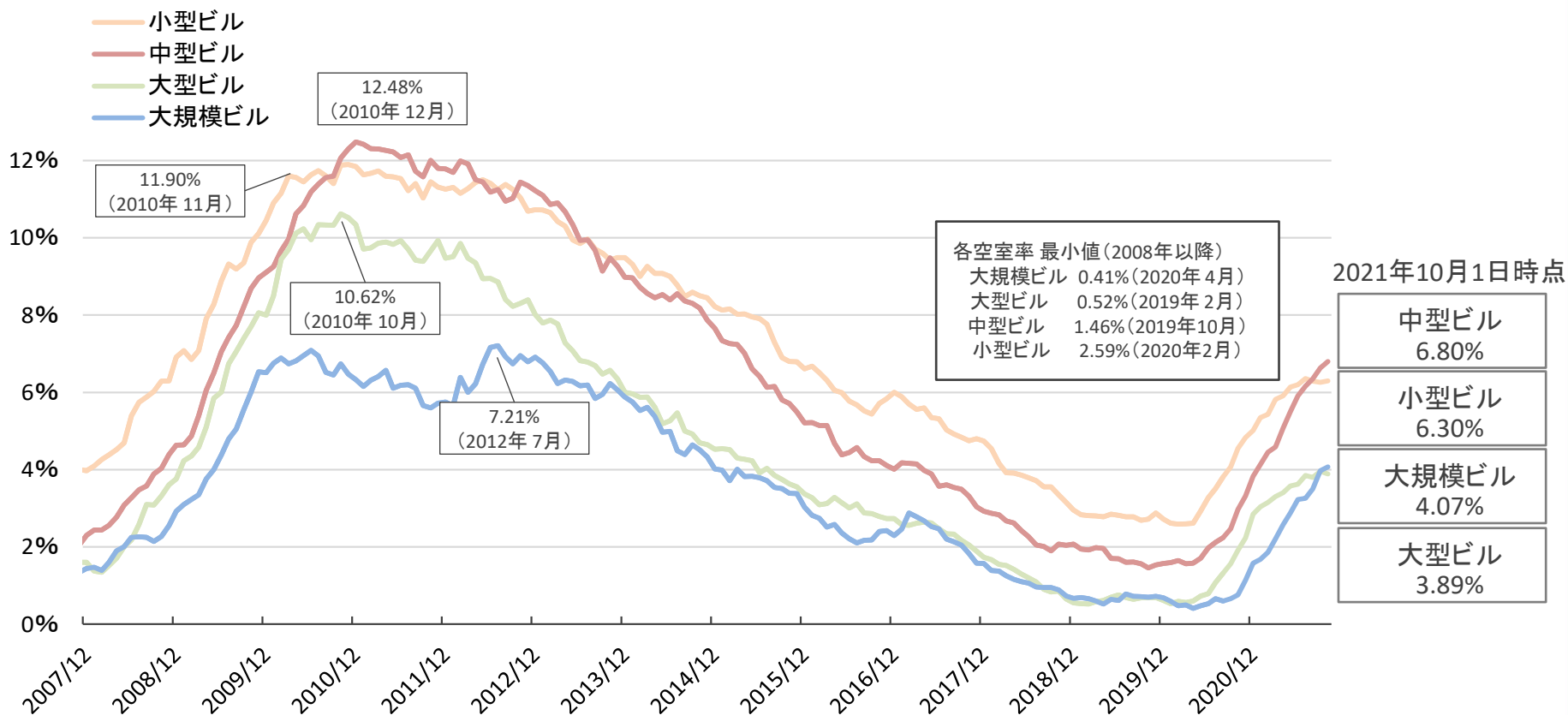
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

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）は下落傾向。特に大規模ビルで後継テナント確保に時間を要しており、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、いずれの物件規模も上昇中～



規模分類(基準階1フロアの面積)

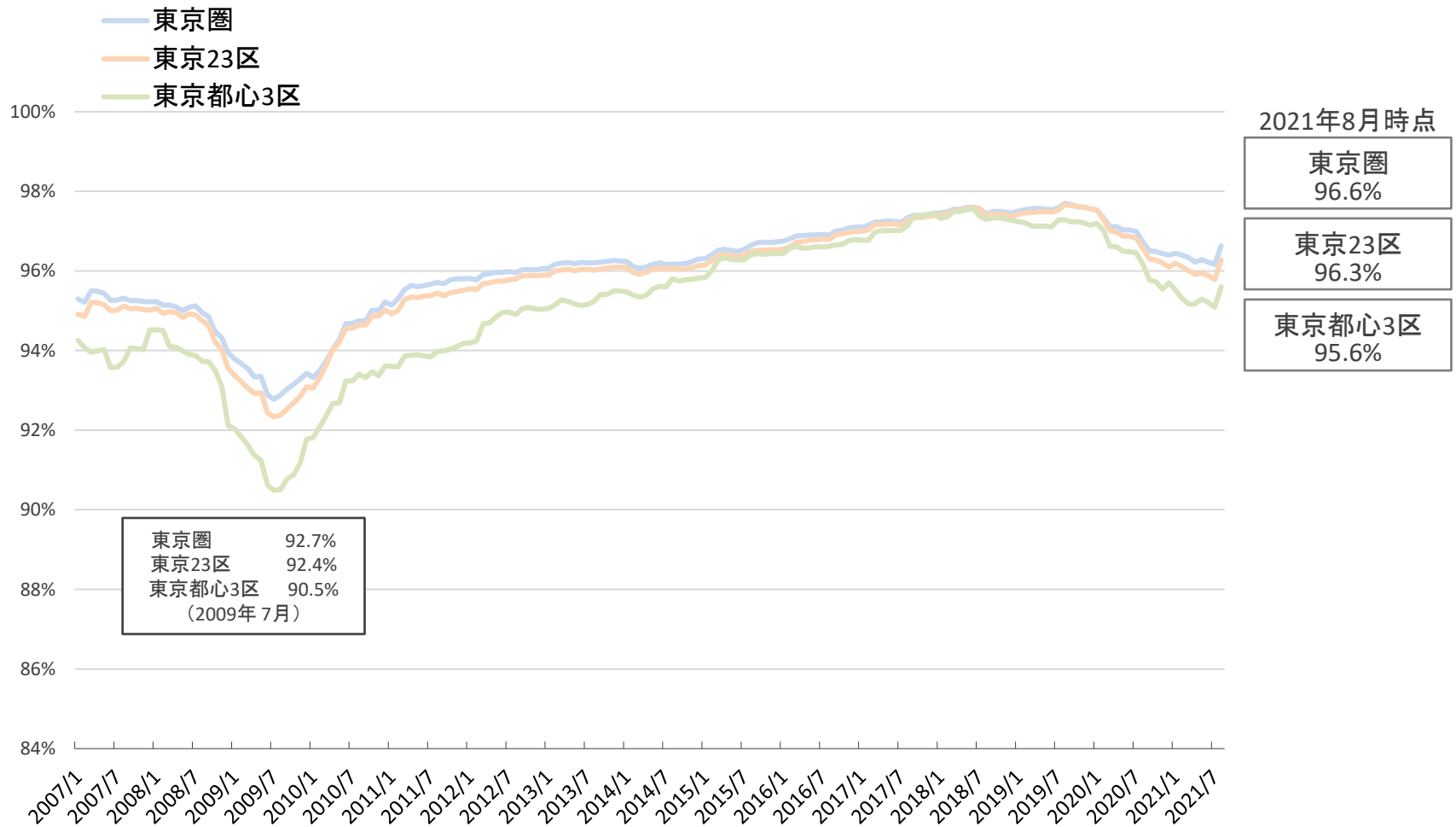
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

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

物件の規模を問わず空室率の上昇が続いている。オフィス再編による解約や新築ビルへの移転に伴う二次空室が増加した。

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96.3%～

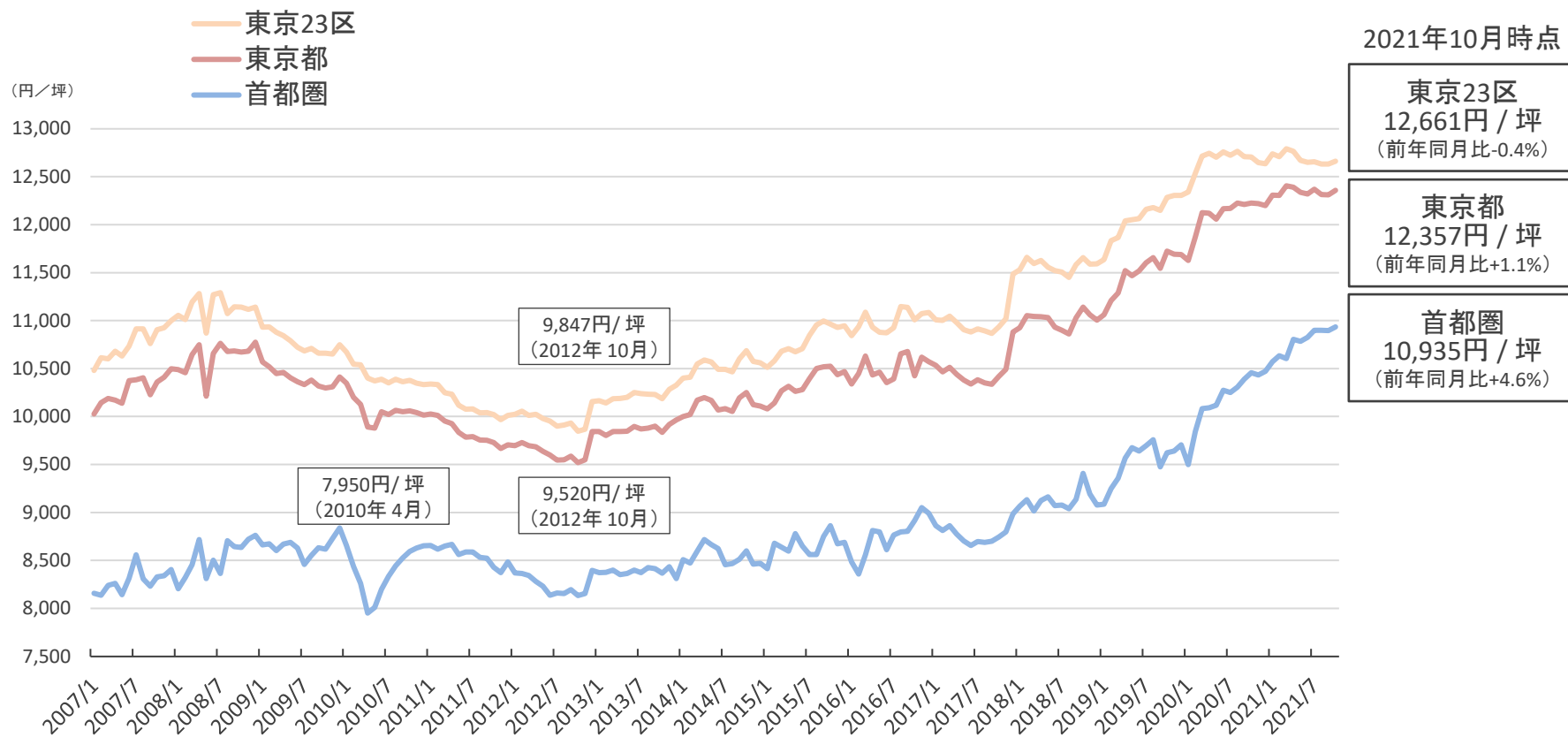


*東京圏:東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
*2021年2月までは確定値、2021年3月以降は速報値
出所: ARES「Japan Property Index」より当社作成

J-REITが保有する賃貸マンションの稼働率は、96%程度の高稼働率が続いている。

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高値で推移～

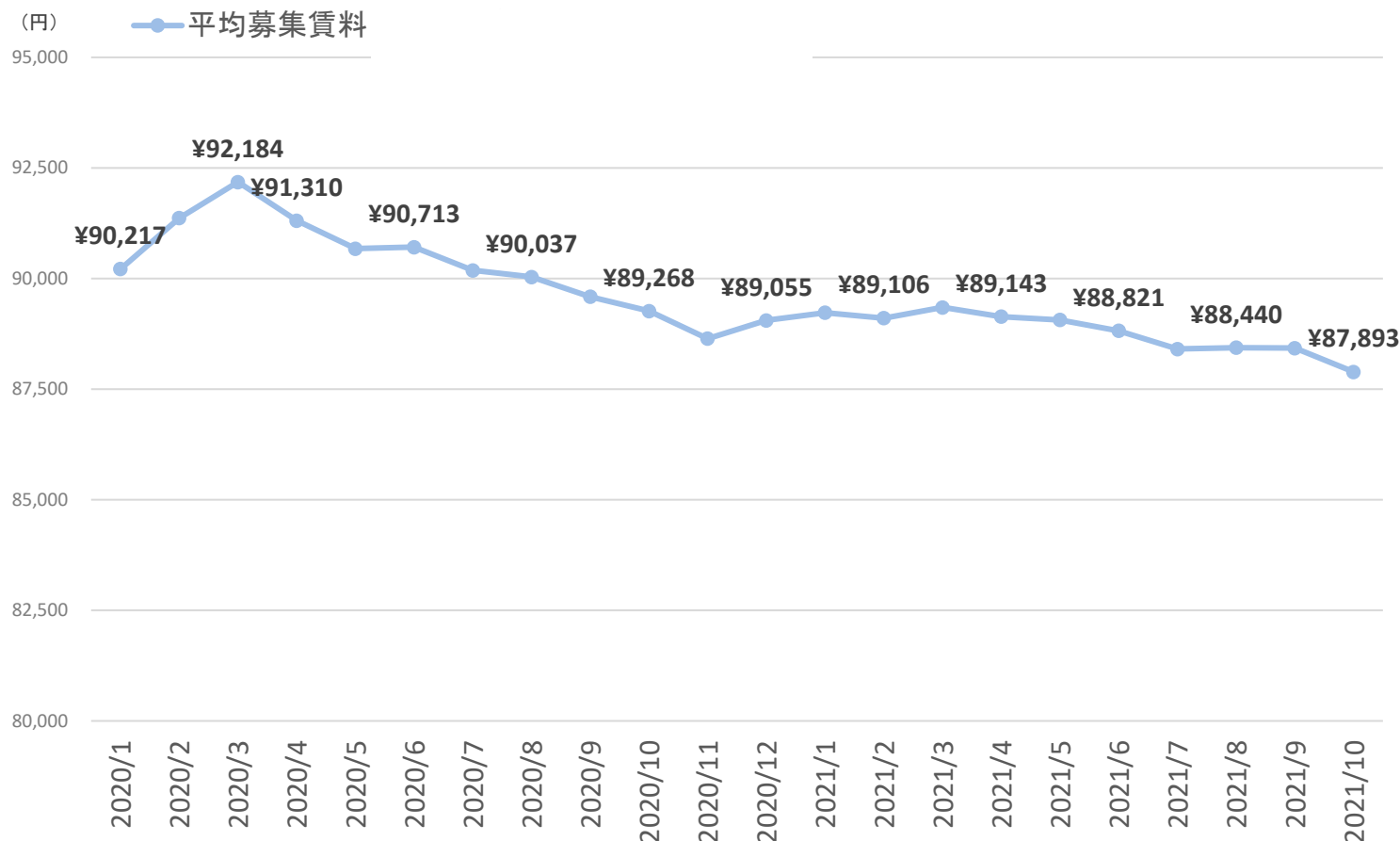


* 首都圏: 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
出所: 東京カンテイ「プレスリリース」をもとに当社作成

東京23区の募集賃料は、依然として上昇し続けている。

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）

～一部屋当たりの平均募集賃料はやや下降傾向～



*シングル向け＝部屋面積30m²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」

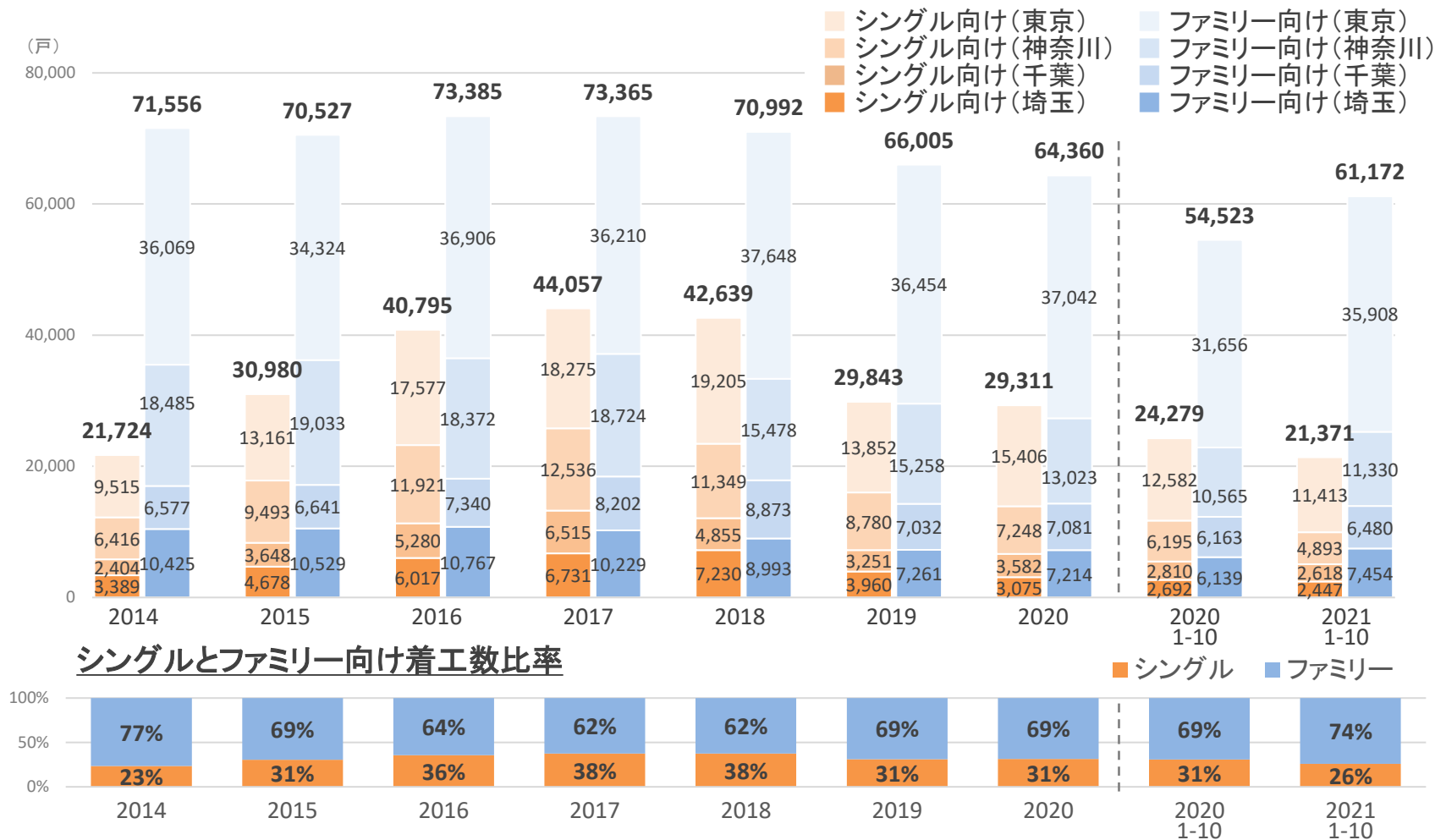
*対象：不動産サイト アットホームで登録・公開された住居用マンション・アパート（重複物件はユニーク化）

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」

コロナ禍の影響による東京の人口減少に加えて、シングル向け住戸の主な借り手である学生はオンライン授業が中心となり、一人暮らし需要が減少。東京都23区の募集賃料（シングル向け、部屋面積30m²以下）は2020年3月以降緩やかに下降し続けている。

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、2018年以降減少傾向～



*シングル向け＝部屋面積30㎡以下の賃室、ファミリー向け＝部屋面積30㎡～70㎡の賃室

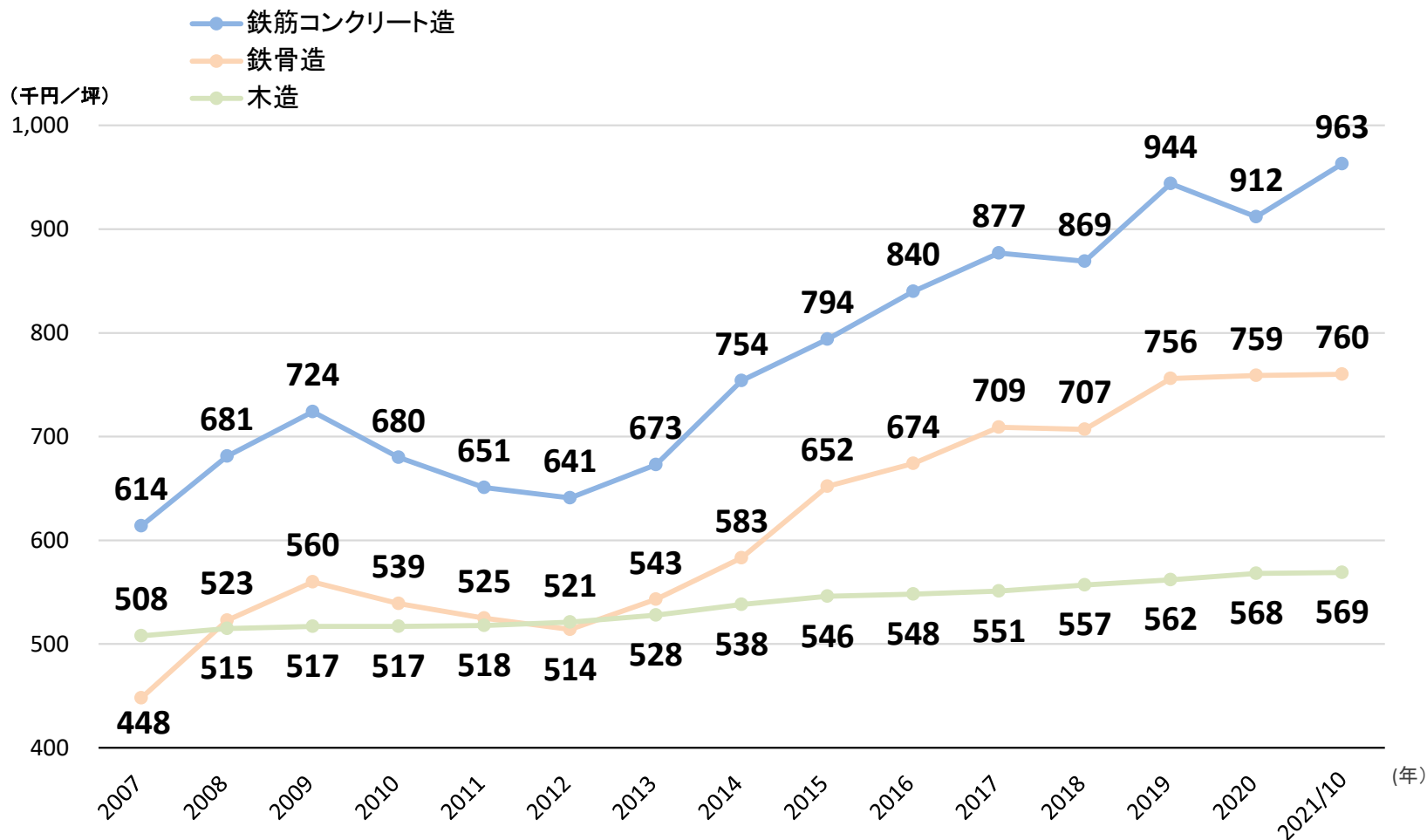
*東京圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

出所：国土交通省「住宅着工統計」より当社作成

2021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21,371戸（前年同期比-12.0%）、ファミリー向け61,172戸（同+12.2%）となった。シングル向けマンションの着工数の減少が目立つ。

建築費坪単価

～建築費は上昇傾向～

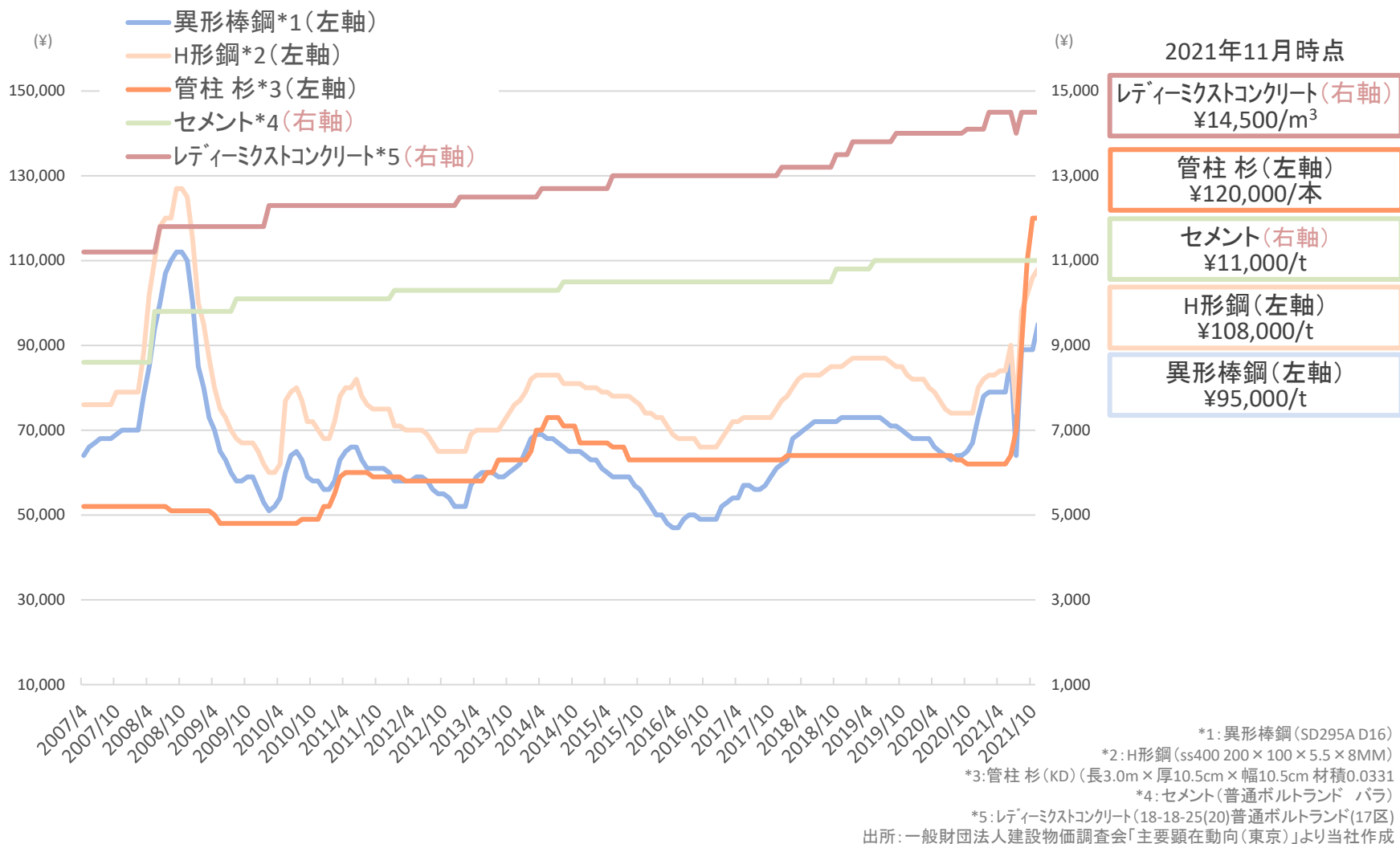


出所:国土交通省「建築着工統計」より当社作成

米国、中国の需要拡大をはじめとした世界経済の復調と円安により鋼材系資材や木材の価格が高騰しており、鉄筋コンクリート、鉄骨造、木造と全ての建築費が上昇した。

主要建材価格(東京)

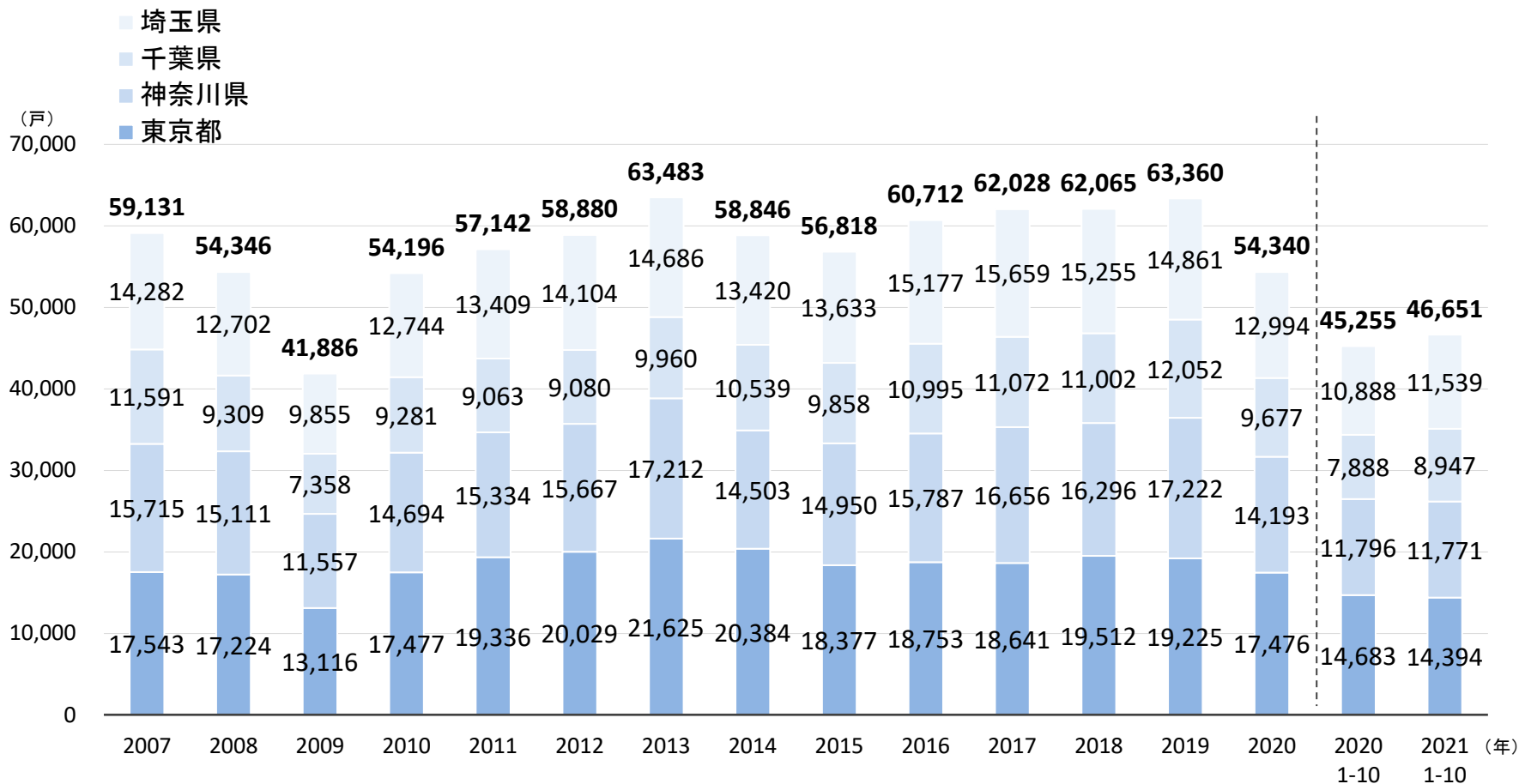
～管柱 杉、異形棒鉄、H型鋼は上昇、セメント、レディーミクストコンクリートは横ばい～



世界的な需要拡大による大幅な価格上昇により、木材(管柱 杉)と鉄鋼系(異形棒鉄とH型鋼)建材価格が上昇、特に木材は急騰している。レディーミクストコンクリートは原材料コストが高騰しているものの、価格は横ばいを維持。

新築戸建市場（首都圏の新築着工件数）

～2021年1～10月の新築分譲戸建の着工数は前年同期比で微増～

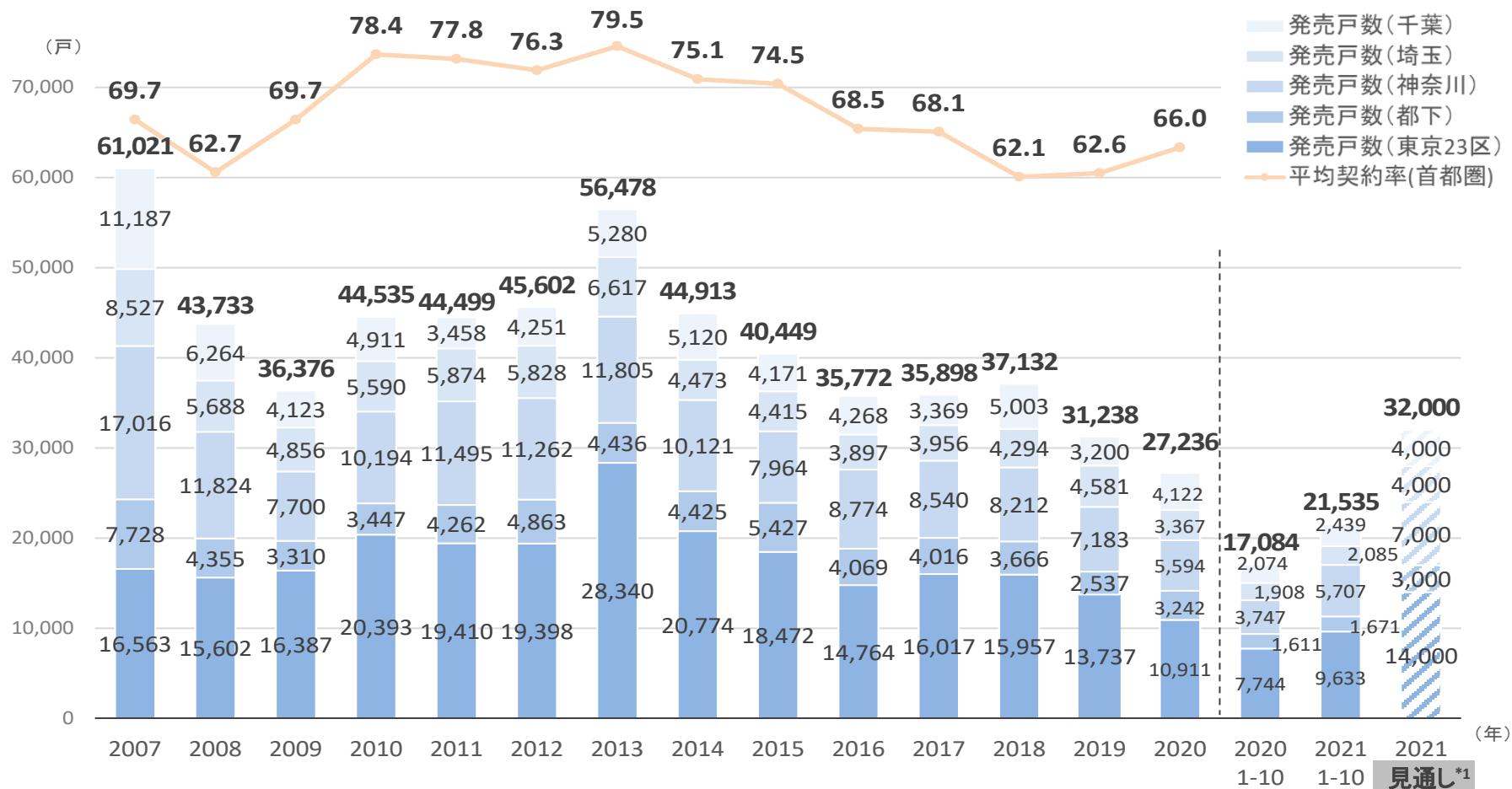


出所国土交通省「住宅着工統計」より当社作成

2021年1～10月の分譲戸建に係る新設住宅着工戸数は前年同期比3.1%増の46,651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26.1%増～

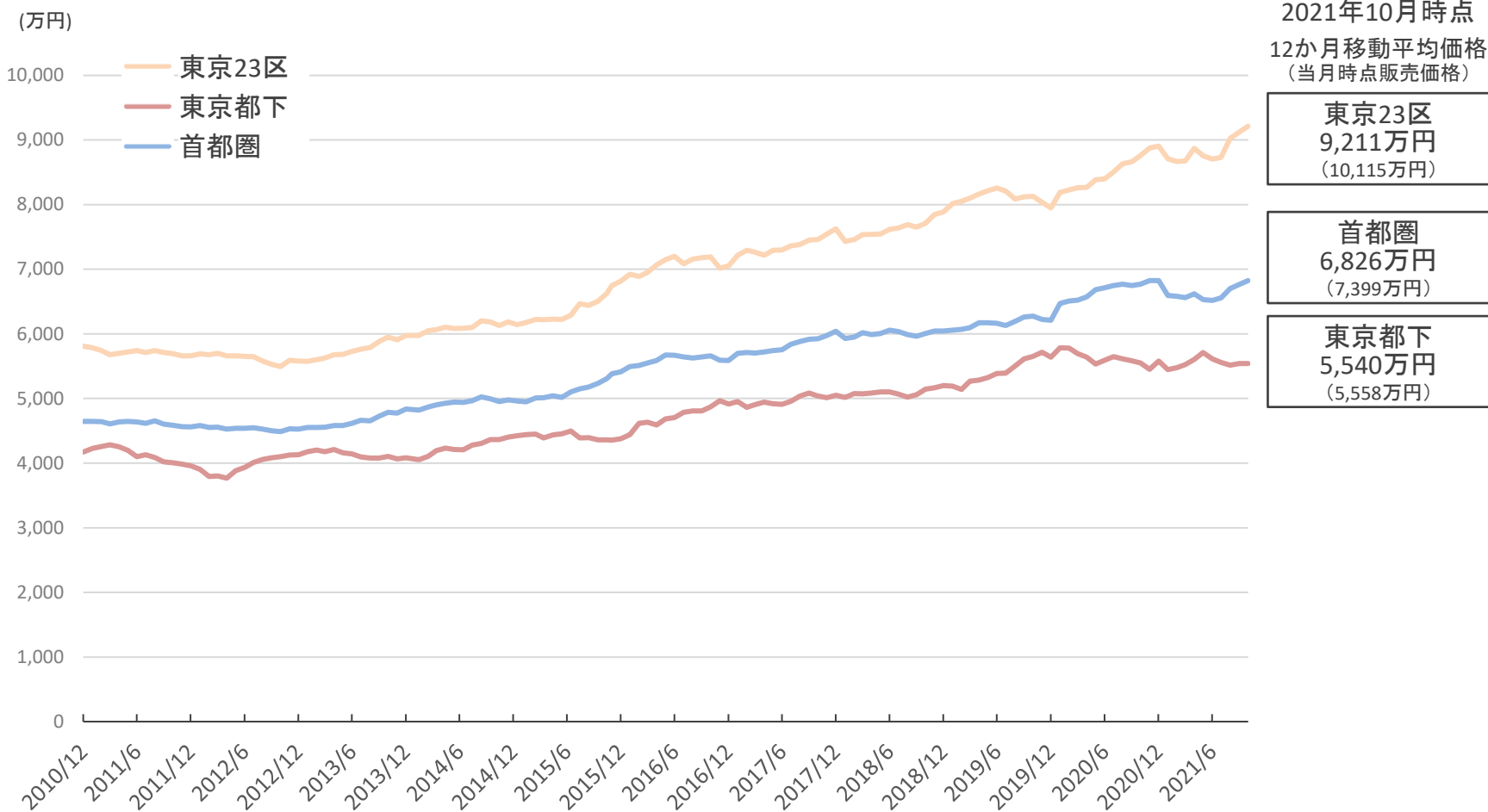


* 首都圏: 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
*1 不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション市場予測 ―2021年の供給予測―」(2020年12月21日公表)
出所: 不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」より当社作成

2021年1～10月の発売戸数は21,535戸と、コロナ禍前の2019年(2019年1～10月で21,553戸)並みの水準に回復した。

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

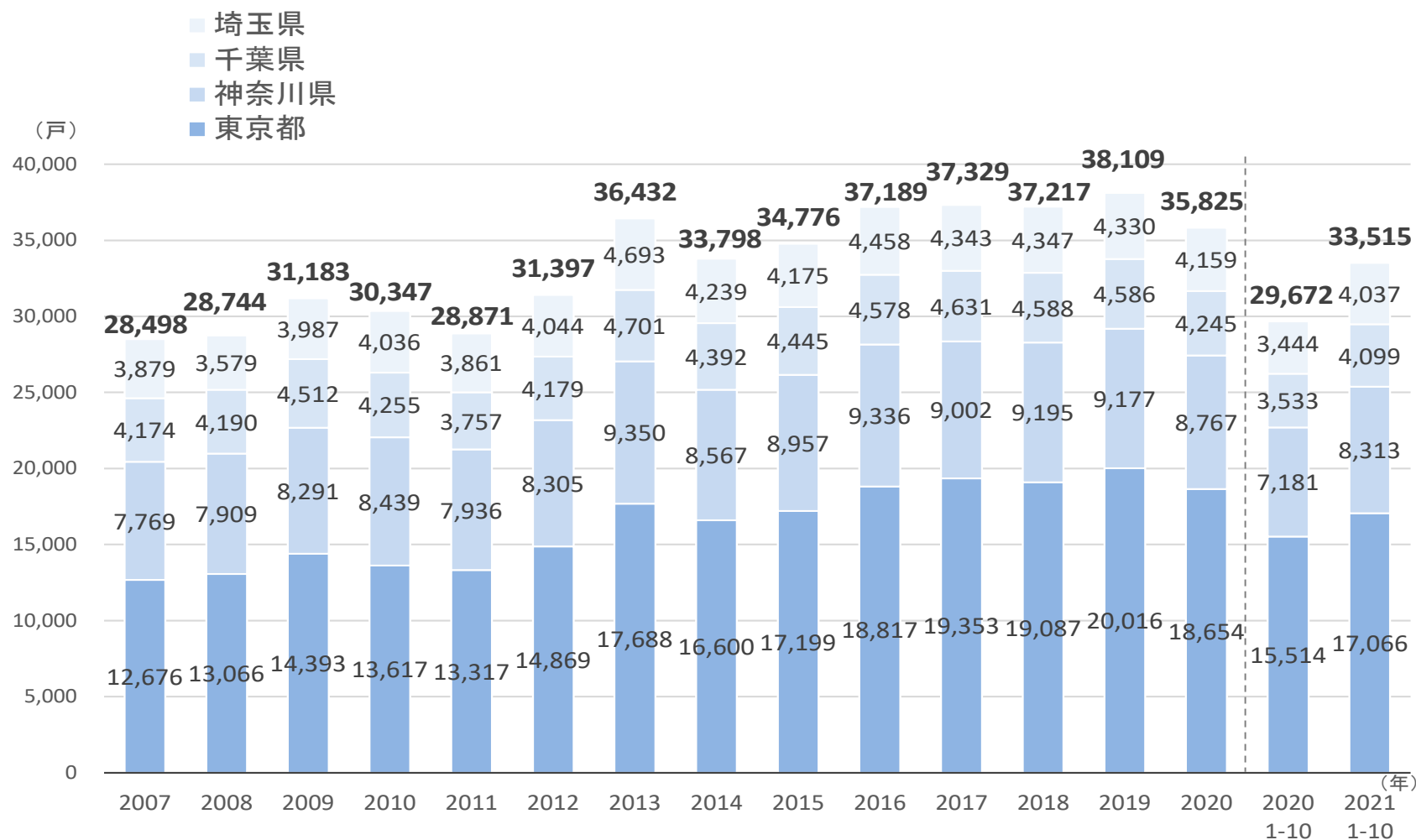
* 12か月移動平均グラフ

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は、依然として高い価格水準にある。都心の高級物件がけん引し、新築販売価格は上昇している。

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13.0%増～

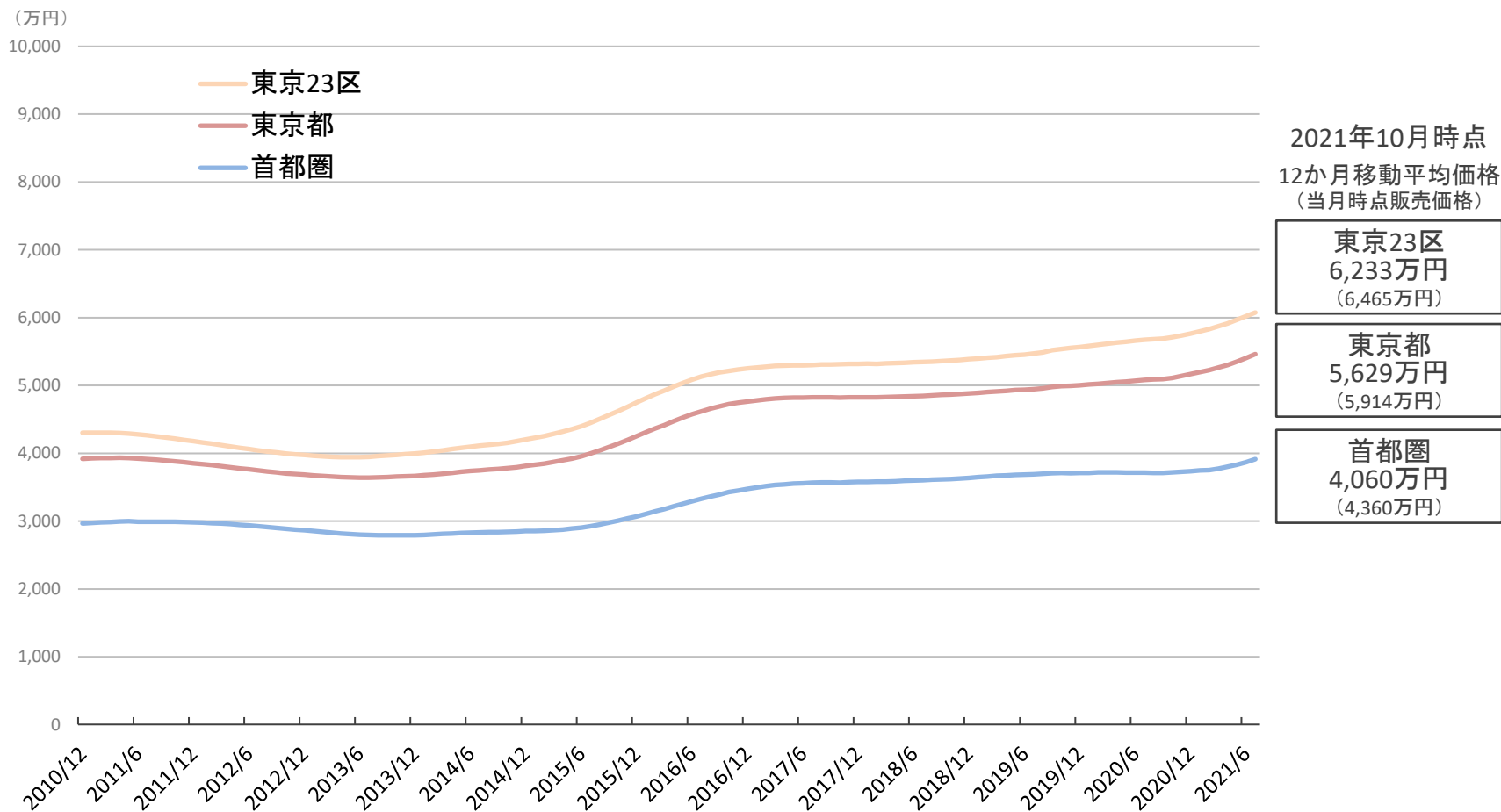


* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
 出所：東日本不動産流通機構「月例速報マーケットウォッチ」より当社作成

2021年1～10月の成約戸数は前年同期比13.0%増の33,515戸となった。新築に比べて割安な中古マンションの需要も引き続き好調。

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6,465万円、上昇傾向が続く～



* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

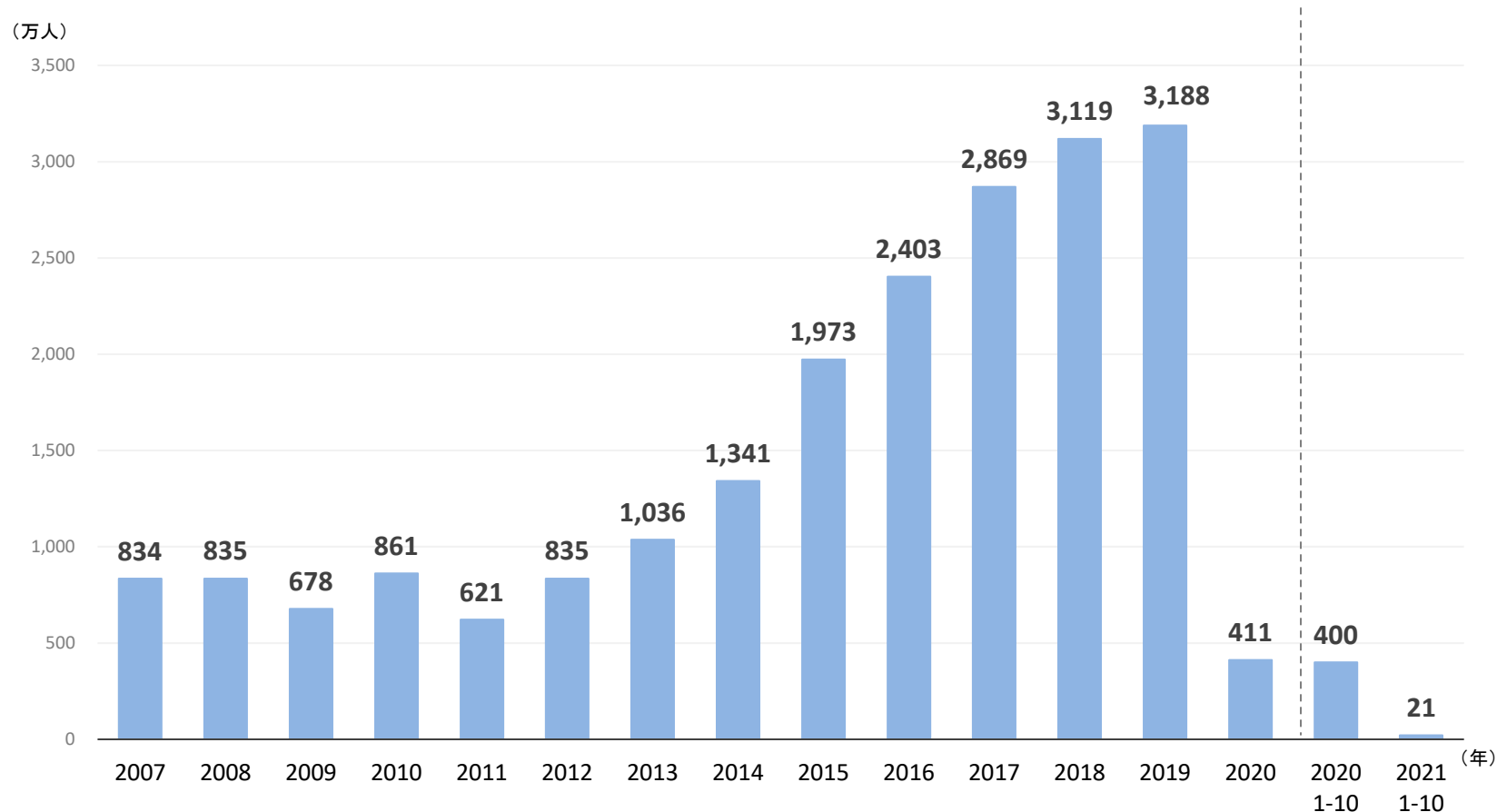
* 12か月移動平均グラフ

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6,465万円で緩やかに上昇を続けているが、新築分譲マンションの販売価格より4割程度割安になっている。

ホテル市場①（訪日外国人旅行者数）

～新型コロナウイルス感染症の影響により、大幅に減少～



出所：日本政府観光局「訪日外客数の動向」より当社作成

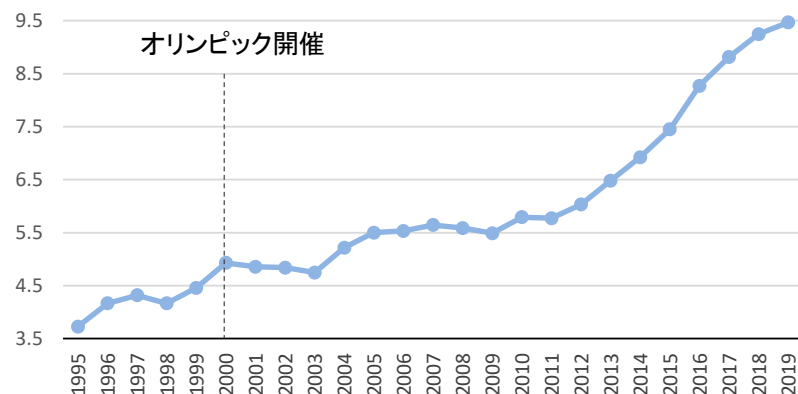
2021年1～10月の訪日外国人旅行者数は21万人となり、コロナの影響による渡航制限のため大幅に減少している。

ホテル市場②（オリンピック開催国 外国人旅行者の推移）

～オリンピック開催後も外国人旅行者の増加傾向が続く～

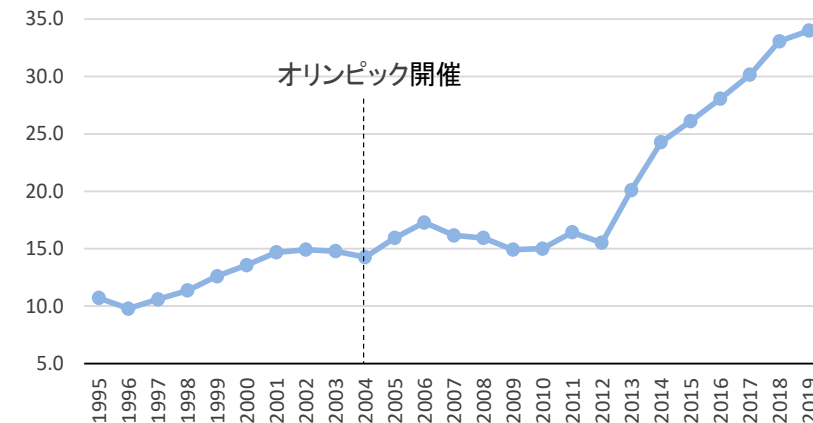
オーストラリア（2000年開催）

（百万人）



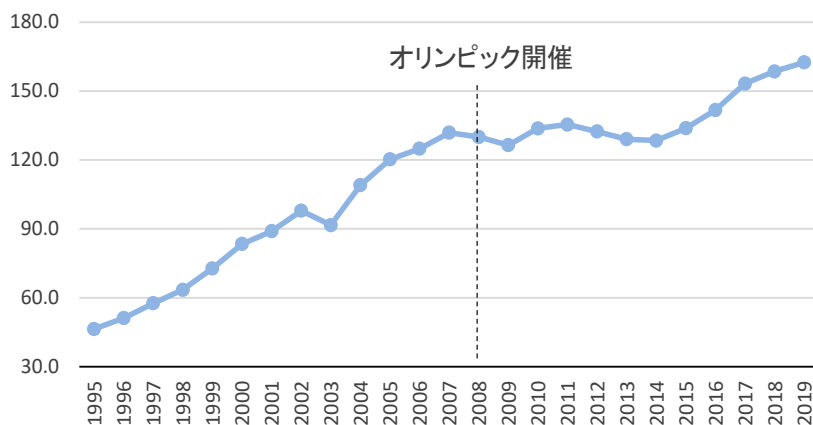
ギリシャ（2004年開催）

（百万人）



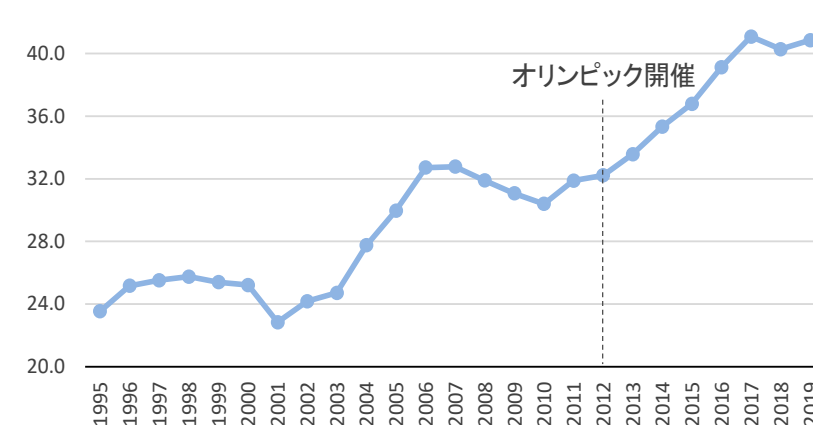
中国（2008年開催）

（百万人）



イギリス（2012年開催）

（百万人）

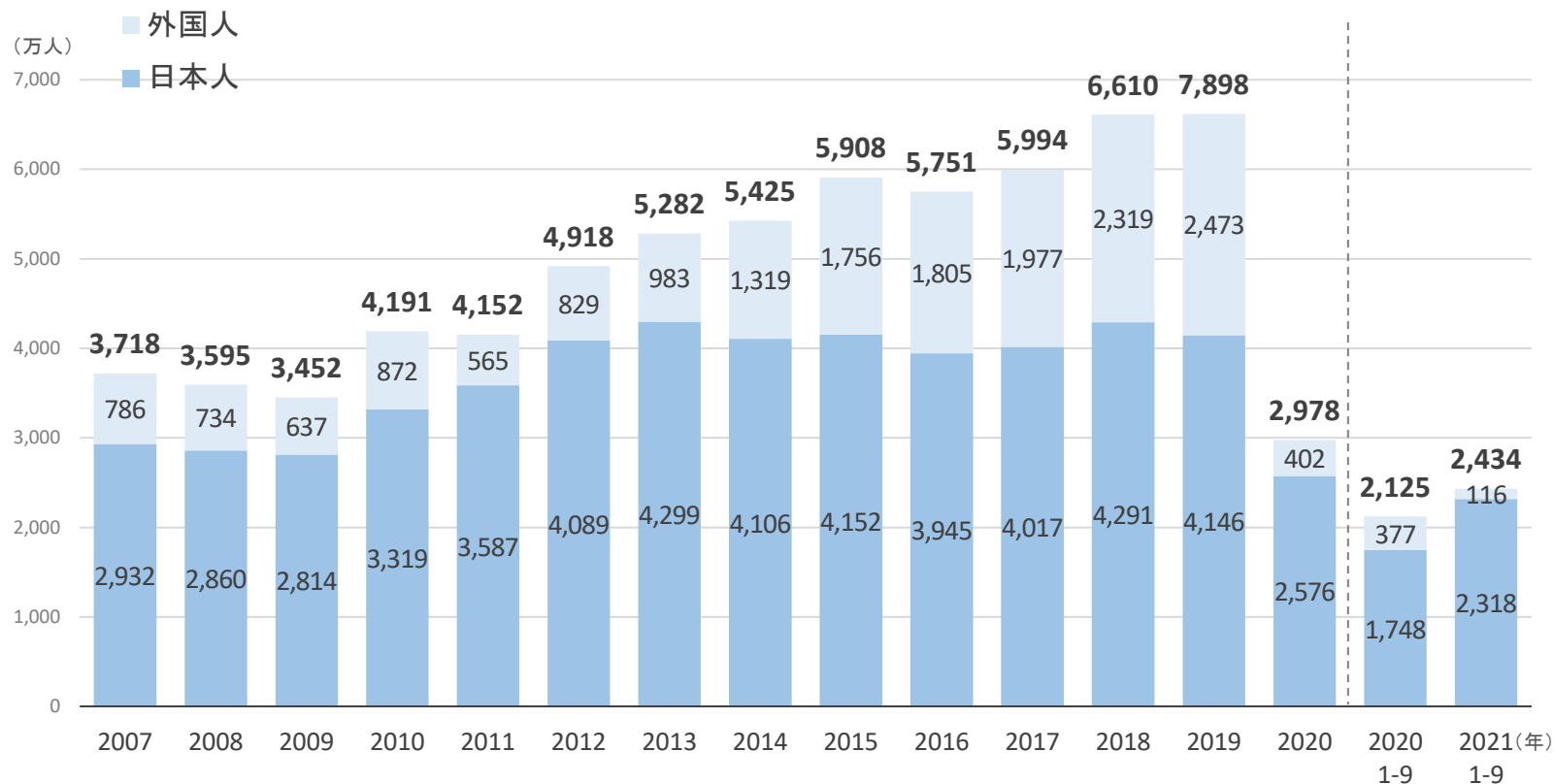


出所: THE WORLD BANK「International tourism, number of arrivals」より当社作成

過去のオリンピック開催国では、開催後も外国人旅行者の増加傾向が続いている。日本でも、訪日外国人旅行者が今後増加することが期待される。

ホテル市場③（東京都の延べ宿泊者数）

～コロナの影響で大幅に減少するも、日本人宿泊者数の回復がみられる～

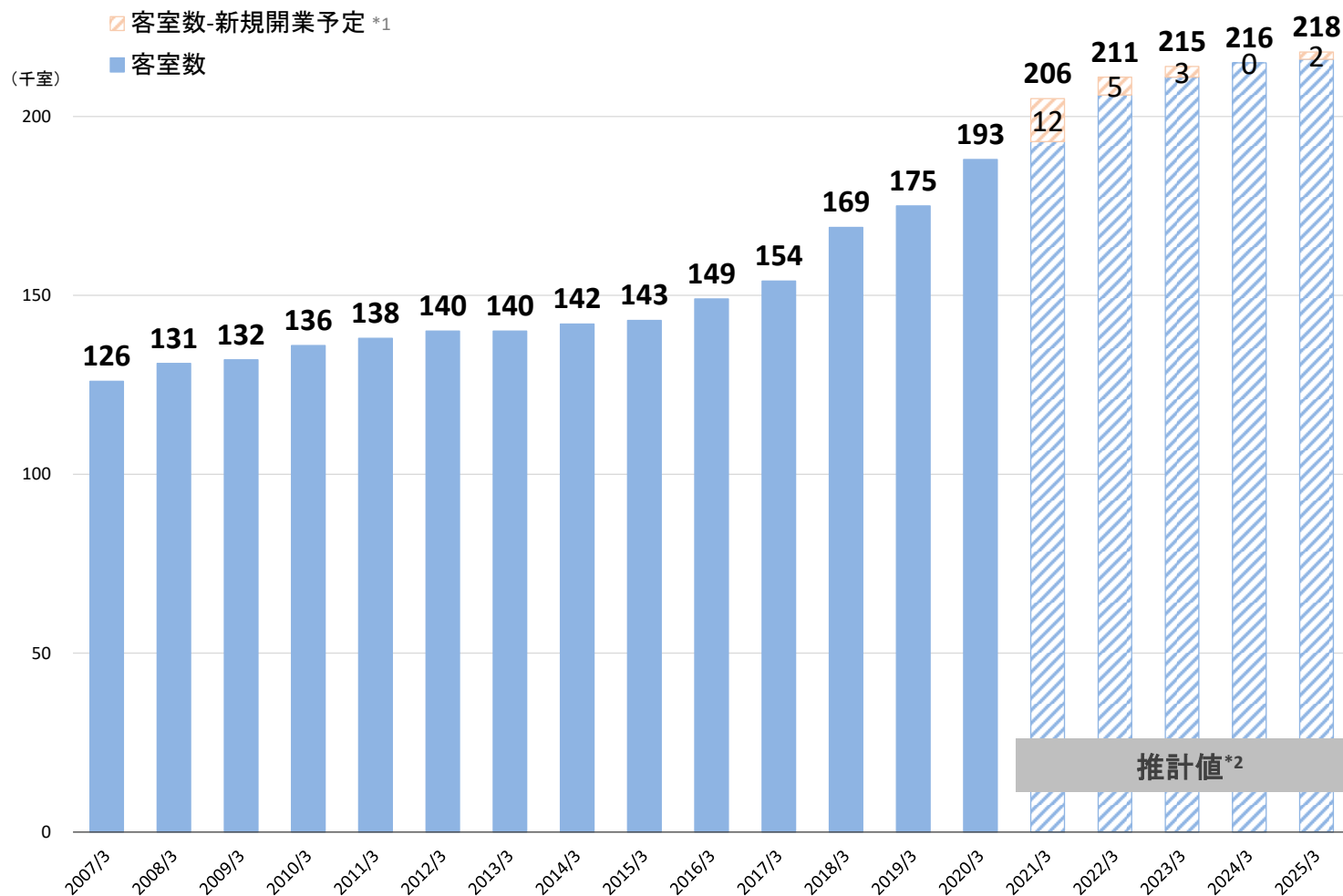


* みずほ総合研究所「タイプ別、市区町村別にみたホテル客室不足の試算」(2019年11月29日) *日本人・外国人延べ宿泊者数がそれぞれ標準シナリオのケース
出所:国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

2021年1～9月の東京都のホテル等に宿泊する延べ宿泊者数は2,434万人(前年同期比+14.5%)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、国内宿泊者数は増加している。

ホテル市場④（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～



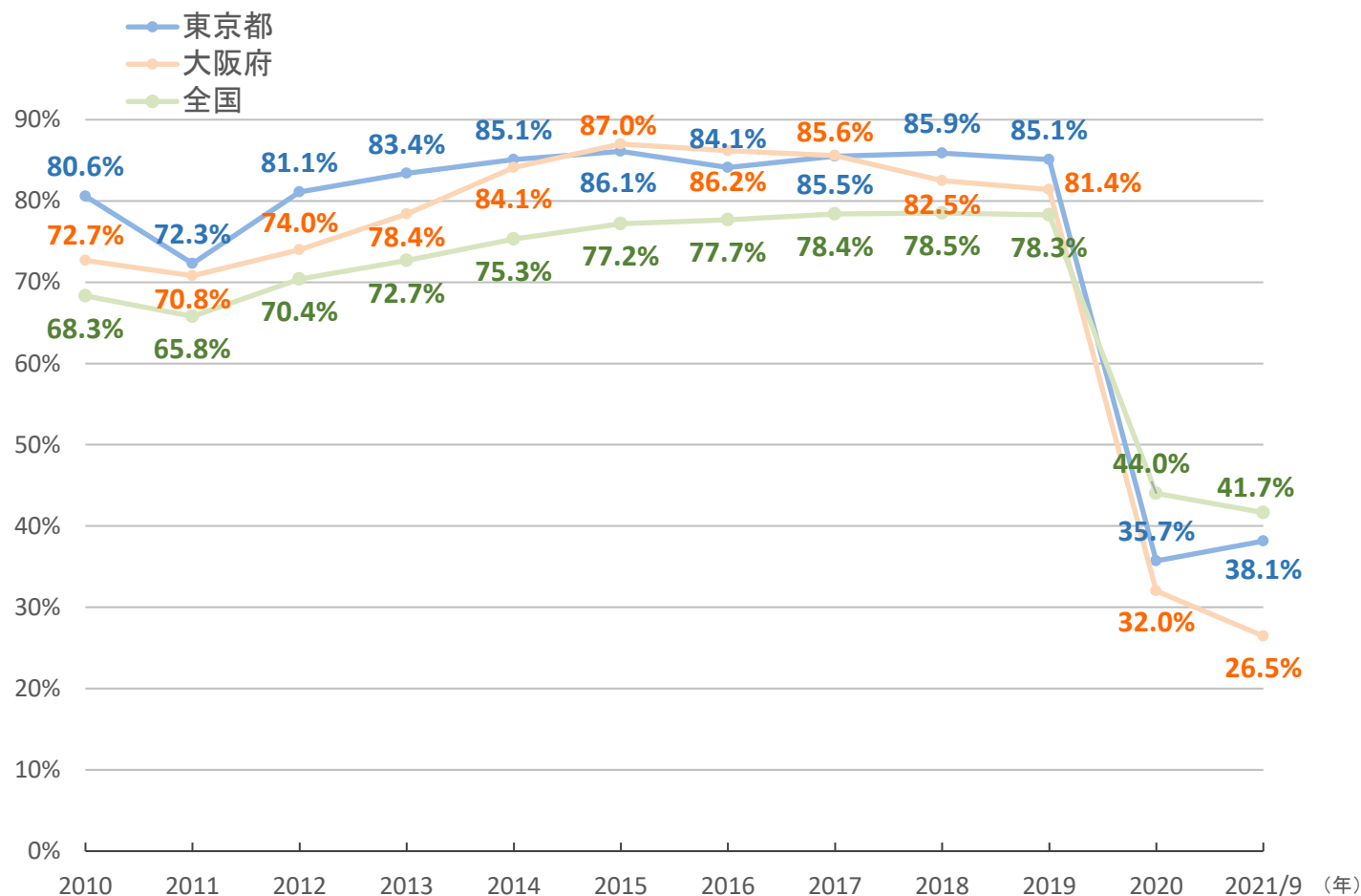
*1 客室数にはホテル・旅館いずれも含む

*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」(2021年12月3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2020年3月で19.3万室。新規開業予定数は、2021年にピークを迎える見通し。

ホテル市場⑤（ビジネスホテル平均稼働率）

～東京都の平均稼働率は38.1%と依然低調に推移～



出所：国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

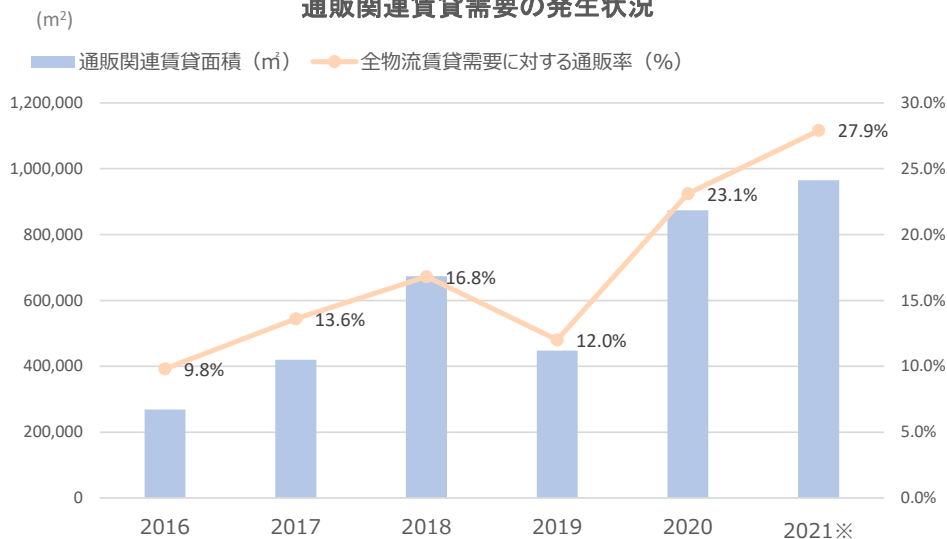
新型コロナ第5波による緊急事態宣言の影響が特に都市部の東京・大阪では大きく、2020年に引き続き稼働率は低調に推移。

物流施設市場①（市場動向）

～通販関連が牽引し、高い物流賃貸需要は健在～

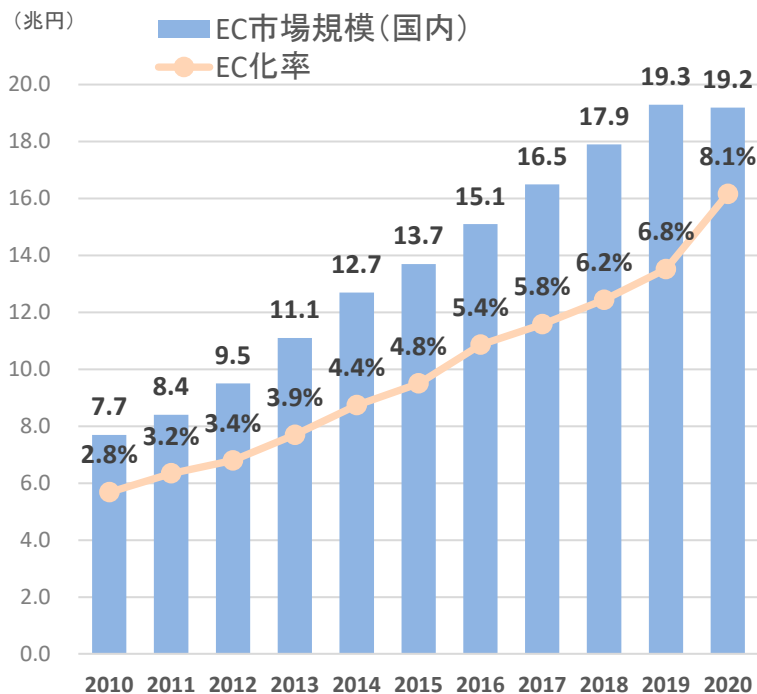
通販が賃貸需要を牽引

通販関連賃貸需要の発生状況



※2021年は2021年5月末時点の暫定値
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

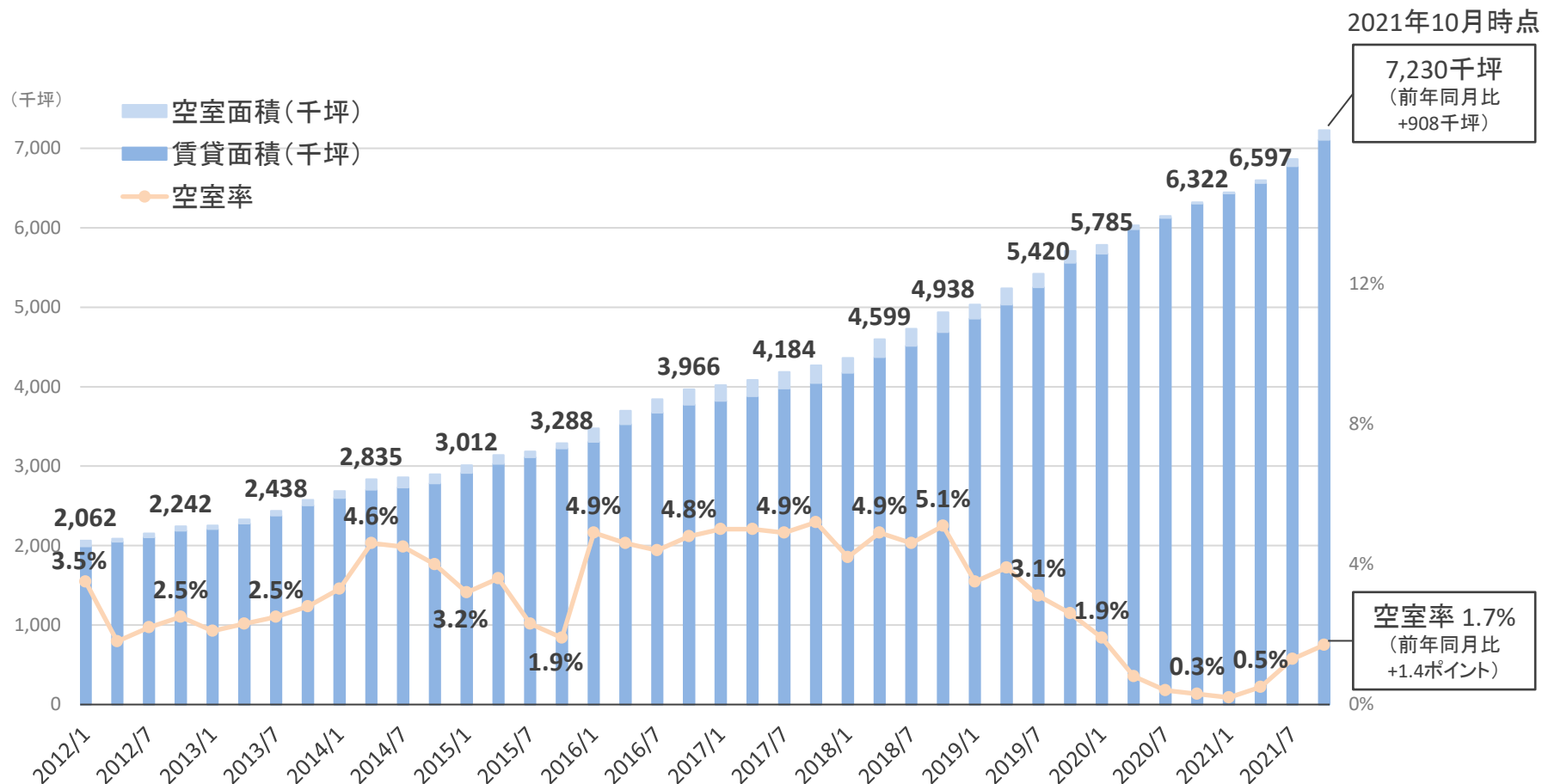


出所: 電子商取引に関する市場調査(経済産業省)をもとに当社作成

電子商取引化(EC化)が進んだことで、全需要に対する通販関連の割合が2020年分は23.1%、2021年分は27.9%(暫定)と物流賃貸需要を牽引。

物流施設市場②（首都圏のストック・空室率）

～2021年10月時点の賃貸物流施設ストックは723万坪～



* 首都圏: 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・茨城県

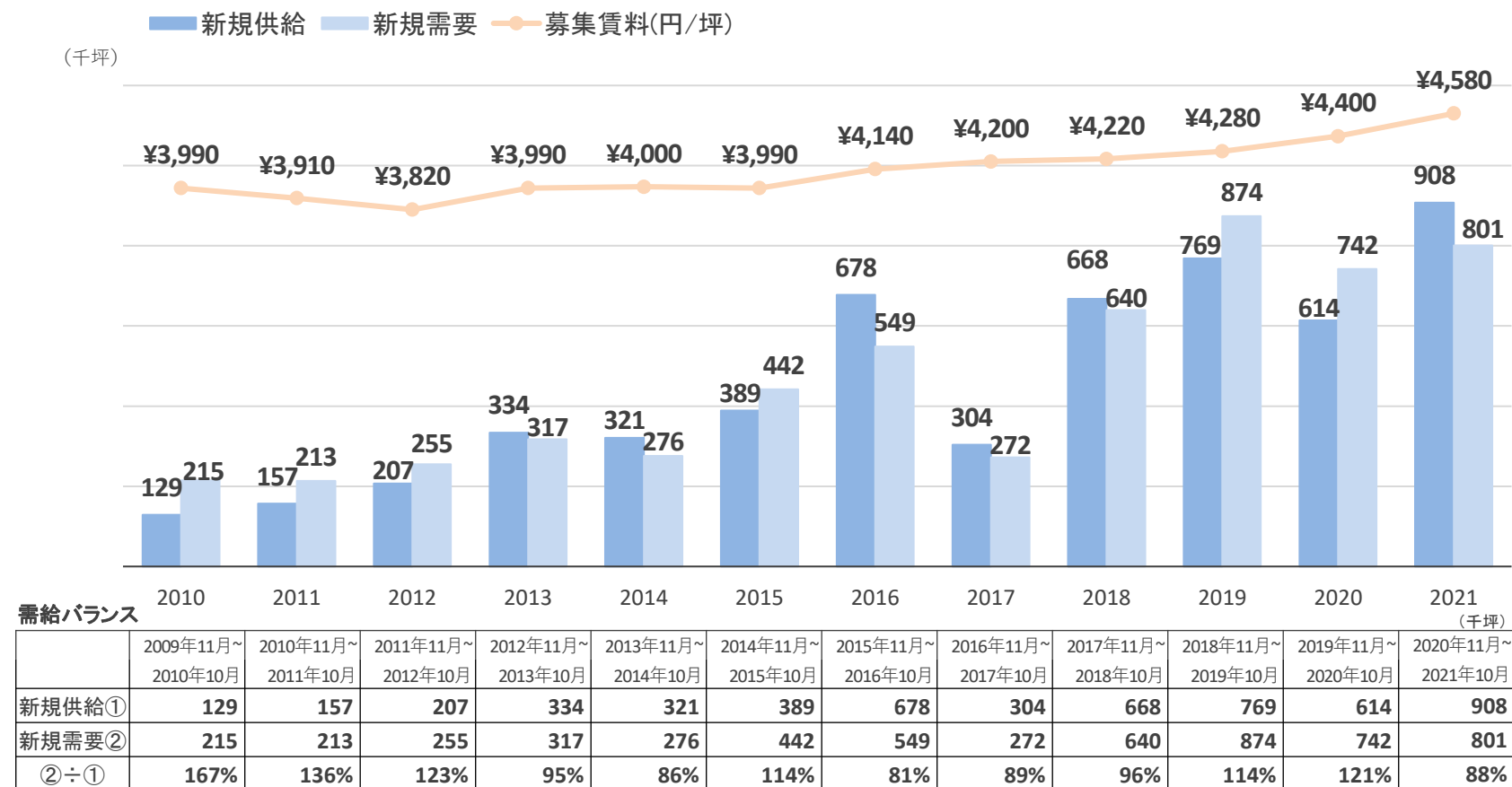
* 調査対象: 延床面積または敷地面積3,025坪(1万㎡)以上の賃貸物流施設
調査棟数: 513棟(2021年10月現在)

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、2021年10月時点で723万坪に拡大し、空室率は1.7%とやや上昇。

物流施設市場③（首都圏の新規需給・募集賃料）

～新規供給が、新たな需要を3年ぶりに上回る～



* 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: 513棟(2021年10月現在)

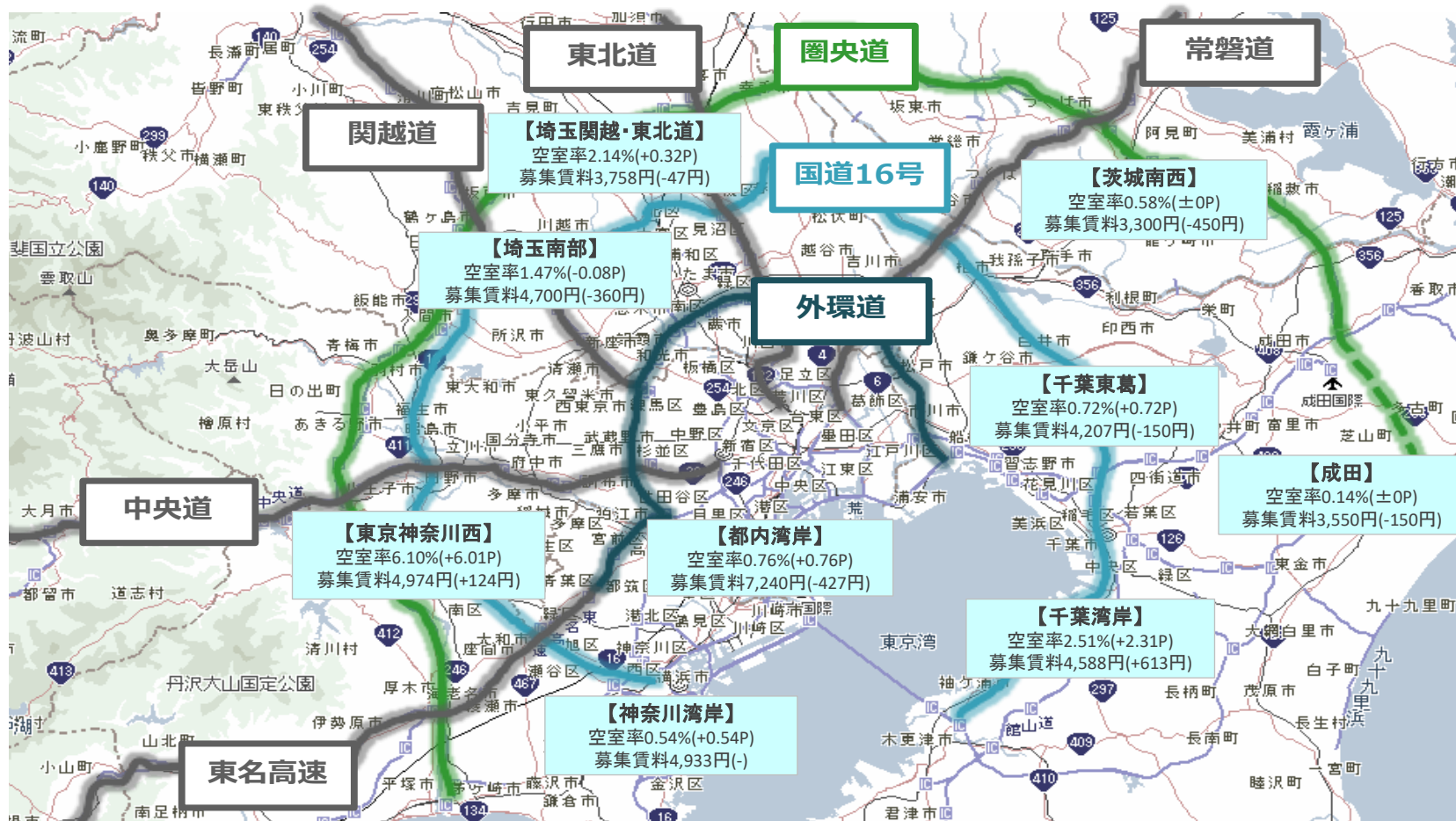
2010年～2021年の賃料は、毎年10月時点のもの。

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

2020年11月～2021年10月では、新規需要80.1万坪に対し新規供給が過去最高の90.8万坪となり、3年ぶりに供給が需要を上回った。2021年10月時点の募集賃料は4,580円/坪と緩やかな上昇傾向が続いている。

物流施設市場④（空室率・募集賃料）

～引き続きひっ迫した需給環境が続く～



空室率は2021年9月時点、募集賃料は2021年9月末時点で、平均坪単価を記載(()内は2021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2.27%(2021年3月比+1.72P)。空室率が若干上昇したが、依然としての旺盛な需要は継続している。

今後ともよろしくお願いいたします。



— 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

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。