

別冊

2026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

2026年7月6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	・ 主要建材価格	- P31
・ 上場企業等の不動産取引額	- P8	・ 建築費坪単価	- 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態度	- P13	・ 中古マンション市場②	- P37
・ イールドスプレッド	- 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
・ 不動産ファンドの投資未実行資金（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～

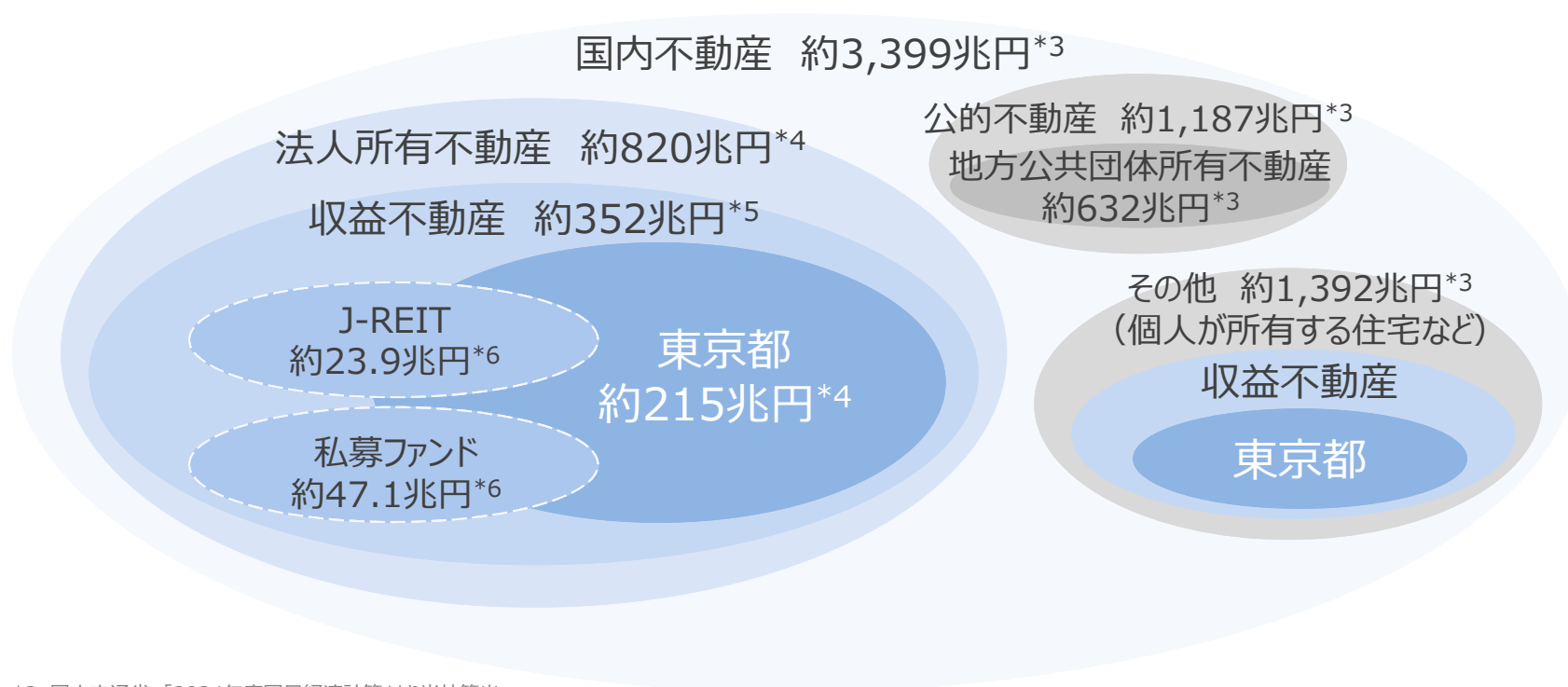
東京都 一棟オフィスビル・マンション 約16万棟

オフィスビル・店舗等 80,916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6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年（平成25年）3月）より「賃貸マンション」の棟数



*3 国土交通省「2024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「令和5年年法人土地・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（2025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 2026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^{*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

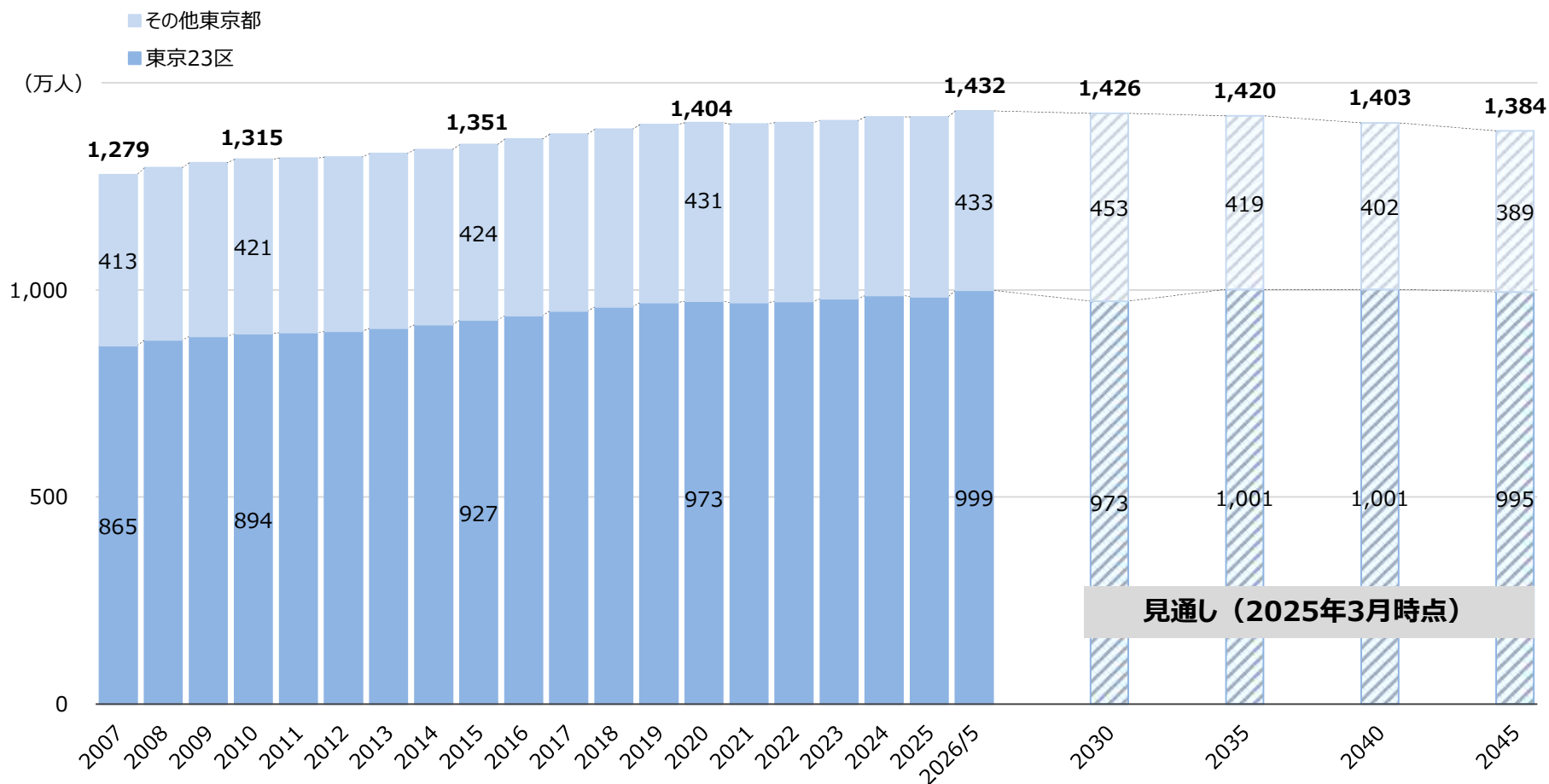


市場占有率わずか 約1%で

トーセイの売上は **1,000** 億円を達成

2026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～

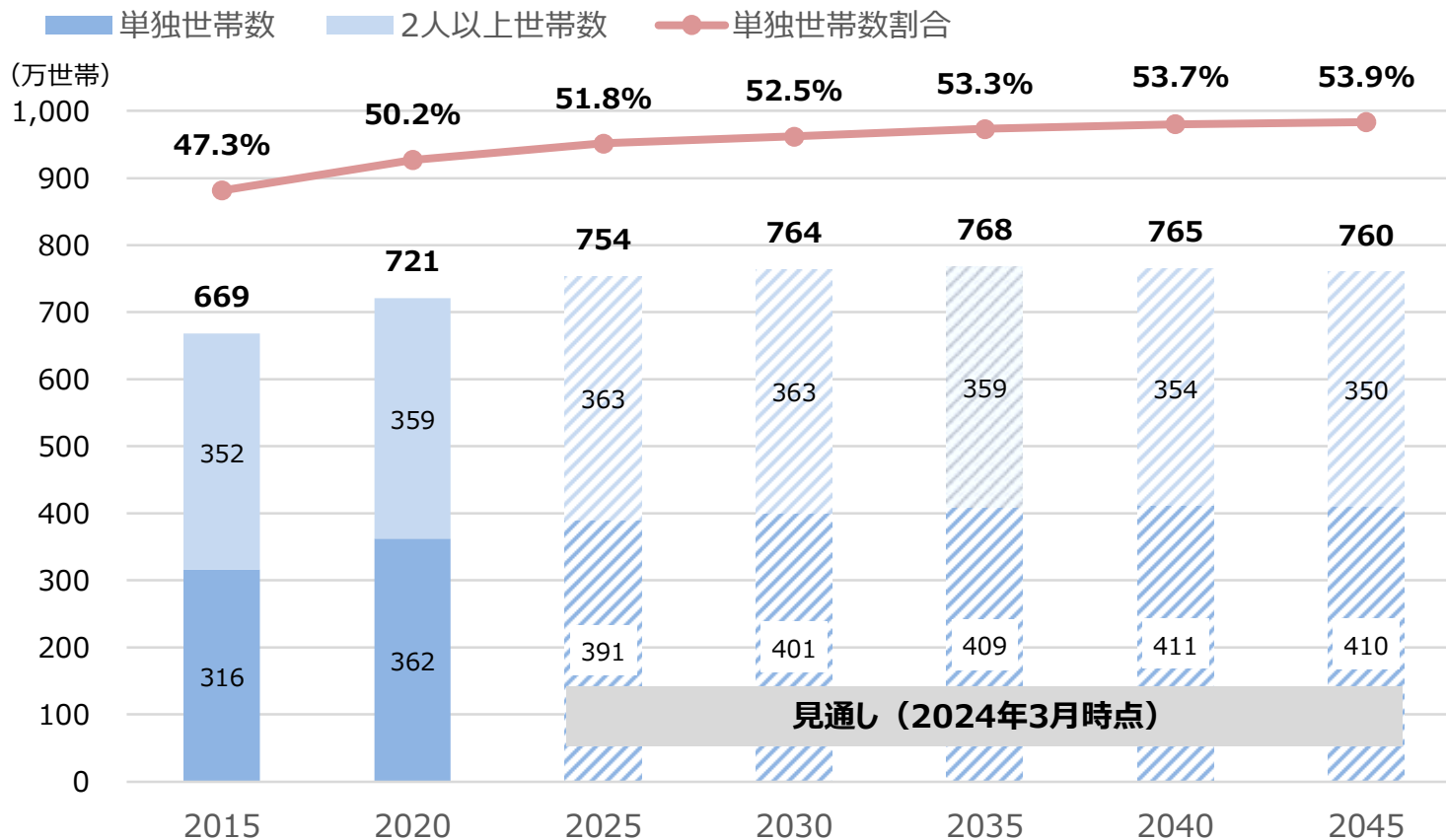


*各年10月1日の人口

出所：東京都総務局統計部「東京都の統計」より当社作成

東京23区を中心とした人口流入の継続や外国人の増加などにより、2026年5月の東京都の人口は1,432万人となった。
今後、東京23区の人口は緩やかな減少に転じる見込み。

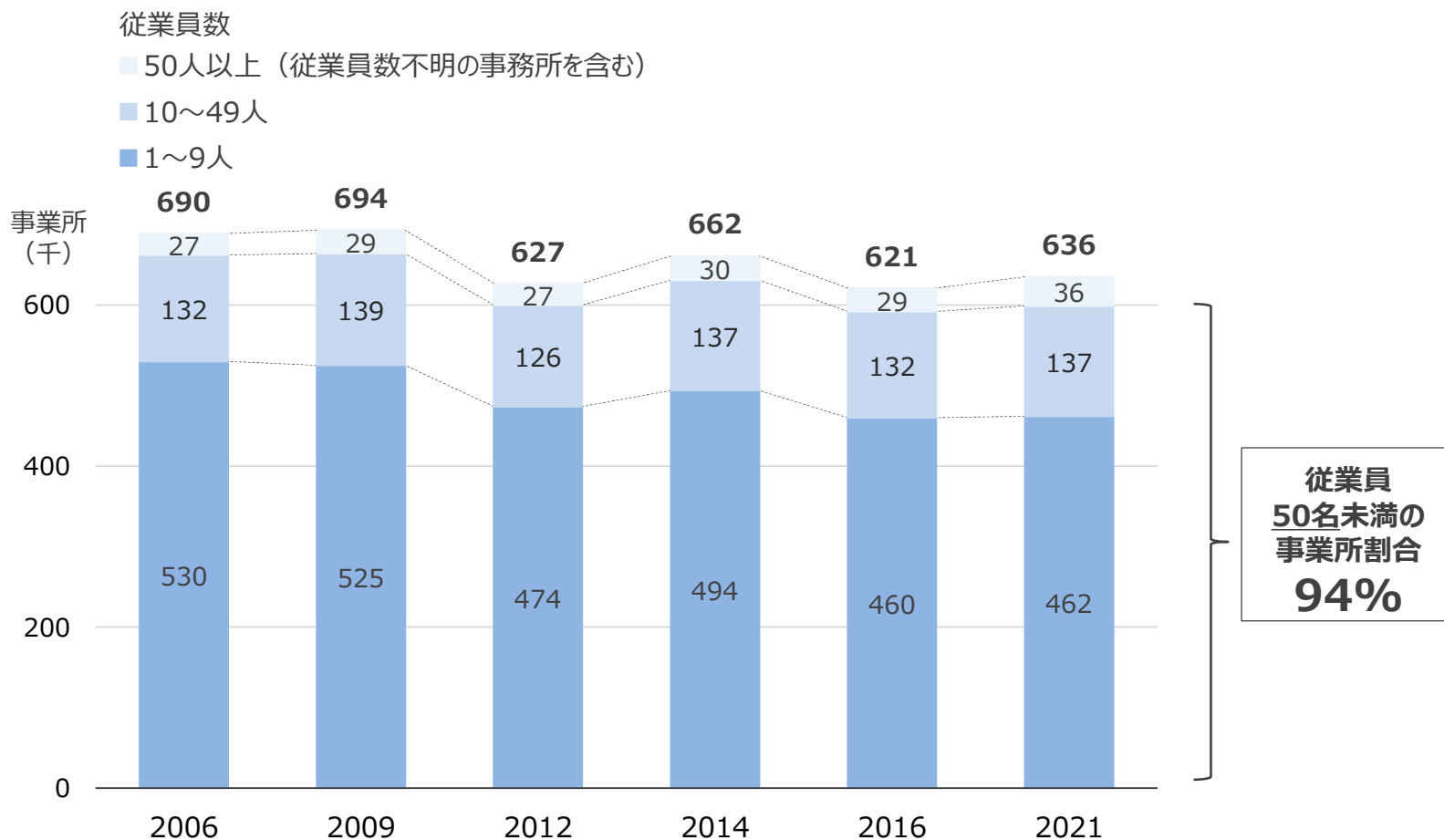
～世帯数は緩やかに上昇、単独世帯の割合は増加傾向～



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、2035年にかけて緩やかに上昇し、単独世帯数の割合は2045年にかけて年々高くなる見通し。
なお、令和7年国勢調査によれば、2025年10月時点の世帯数（速報値）は756万世帯。

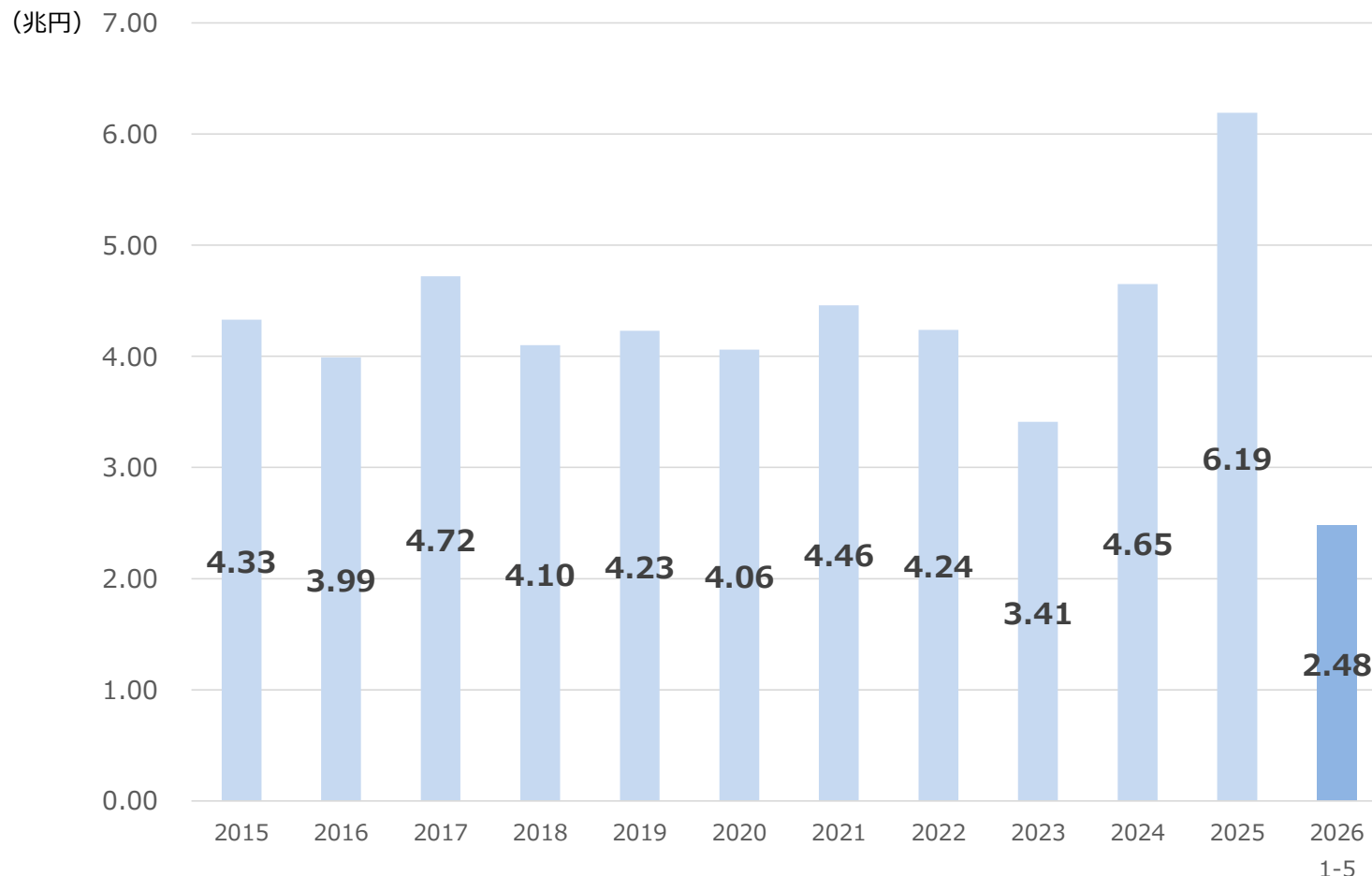
～東京都では従業員50名未満の事業所が94%を占め、中・小型オフィスビルの需要は高い～



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。

～2025年通年の国内不動産取引額は6.19兆円まで伸長～

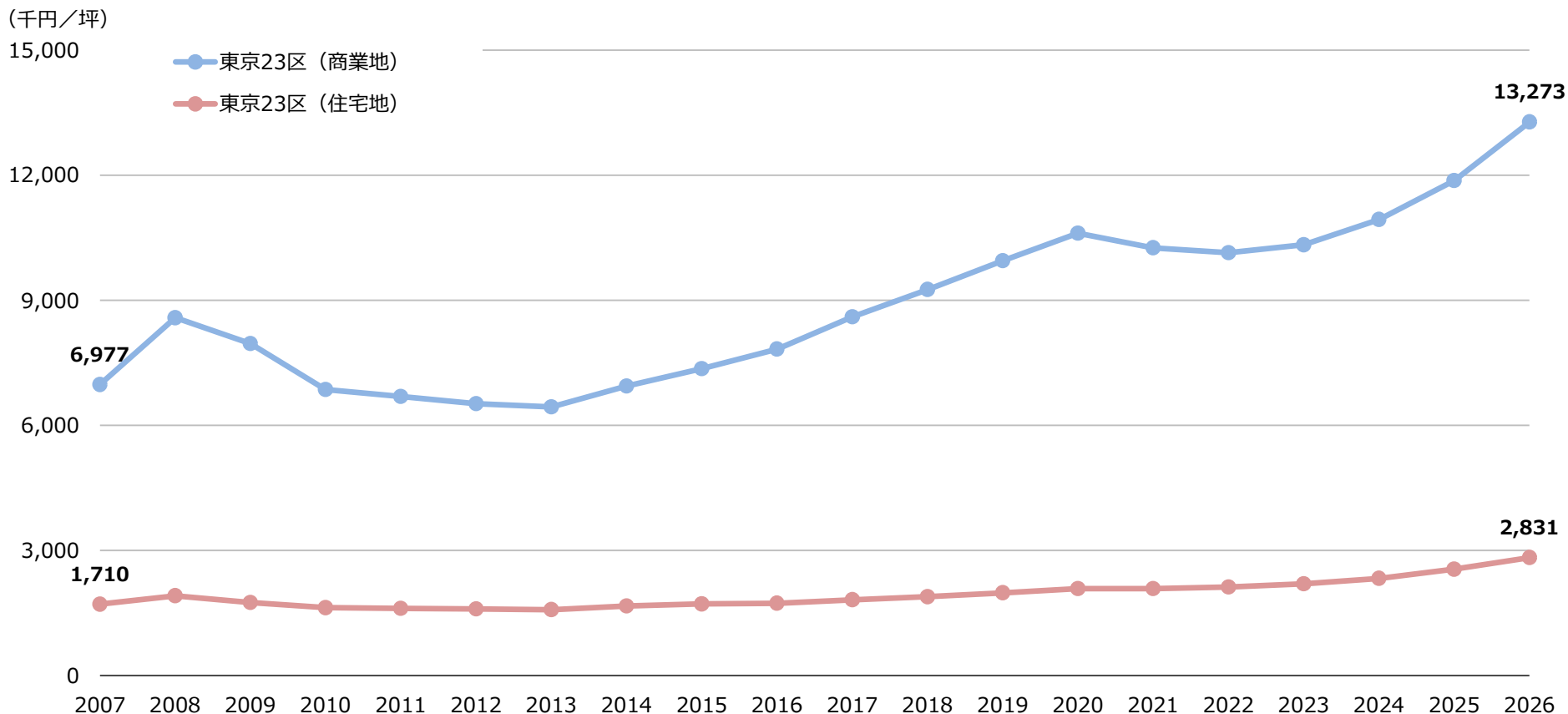


出所：みずほ信託銀行「不動産トピックス」、都市みらい総合研究所「不動産売買実態調査」より当社推計

2025年通年の上場企業等による国内不動産取引額は6.19兆円と過去の取引額を大きく上回った。

2023年に東京証券取引所から出された資本コストを意識した経営の要請などを背景に、一般事業法人等による不動産売却が増加していることが、昨今の取引額増加傾向のひとつの要因と考えられる。

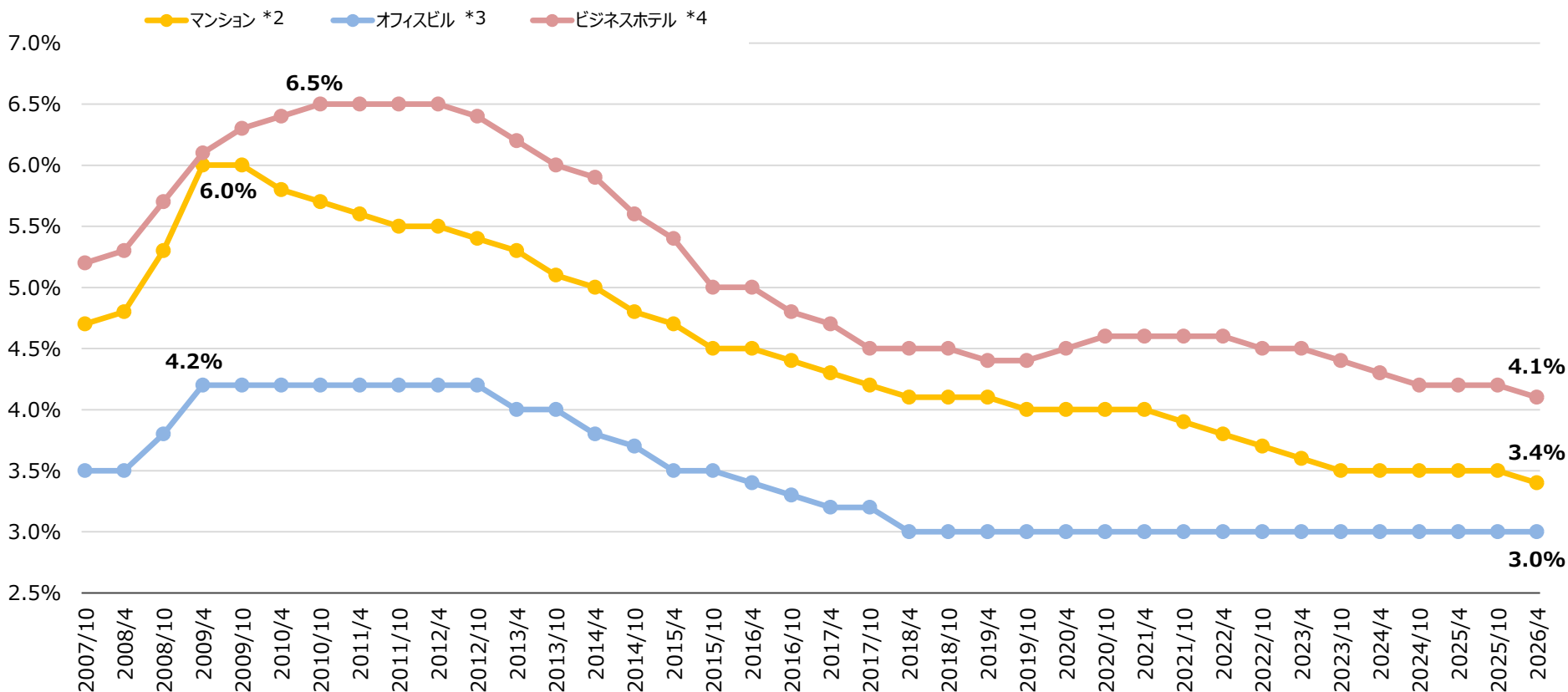
～東京23区の公示価格（商業地・住宅地）は上昇継続～



*各年1月1日の価格
出所：東京都財務局「地価公示 区市町村別用途別 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2022年以降上昇が続いており、足元、上昇幅は拡大している。
公示価格（住宅地）も緩やかな上昇が続いている。**

～マンションとビジネスホテルのキャップレート*1は足元で低下～



*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

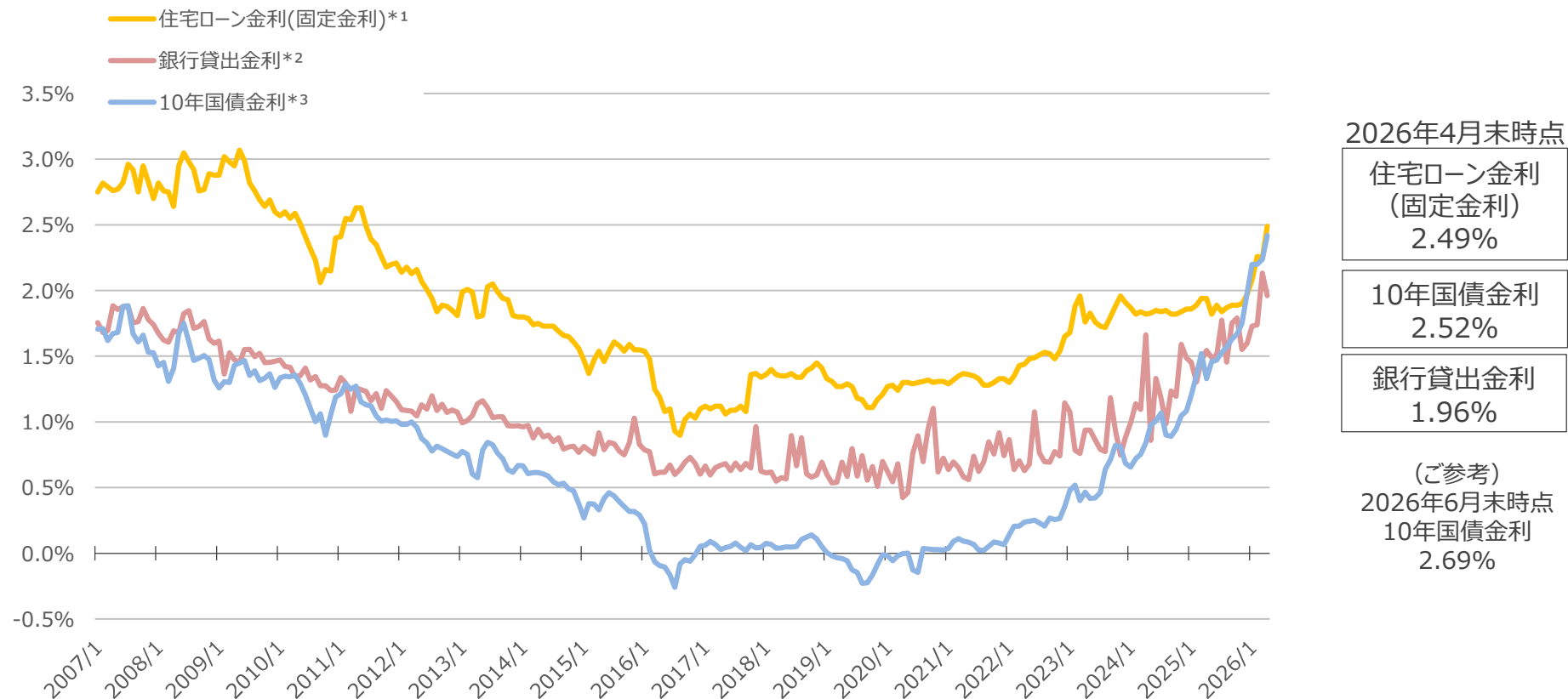
*2 マンション：東京都目黒区、世田谷区のファミリー向け1棟マンションを想定。想定条件は、最寄駅から徒歩10分以内、築5年未満、専用面積50～80㎡、総戸数50戸程度

*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

**マンションとビジネスホテルのキャップレートにおいて、足元で低下が見られる。
オフィスビルのキャップレートは、2018年以降低水準での推移が続いている。**

～政策金利の上昇に伴い、各種金利ともに上昇～



出所：フラット35、日本銀行、財務省データより当社作成

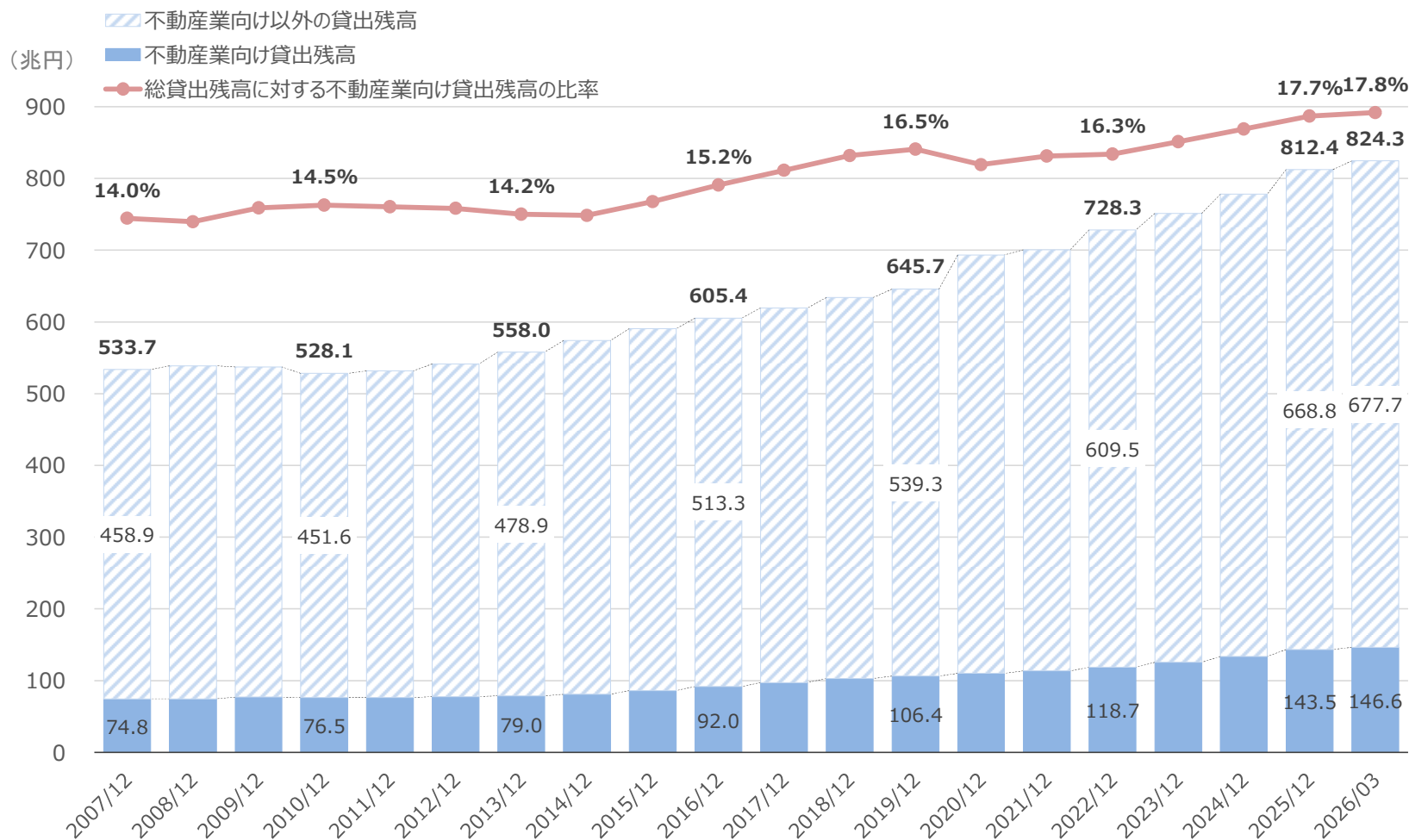
*1 フラット35最低金利 返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合の全期間固定借入金利

*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）

2025年12月の政策金利引き上げに伴い、2026年4月末時点の10年国債金利は2.52%、住宅ローン金利（固定金利）は2.49%まで上昇。また、銀行貸出金利（貸出期間1年超）も1.96%まで上昇した。
足元では、日銀が2026年6月の金融政策決定会合にて政策金利を31年ぶりに1.00%まで引き上げた。

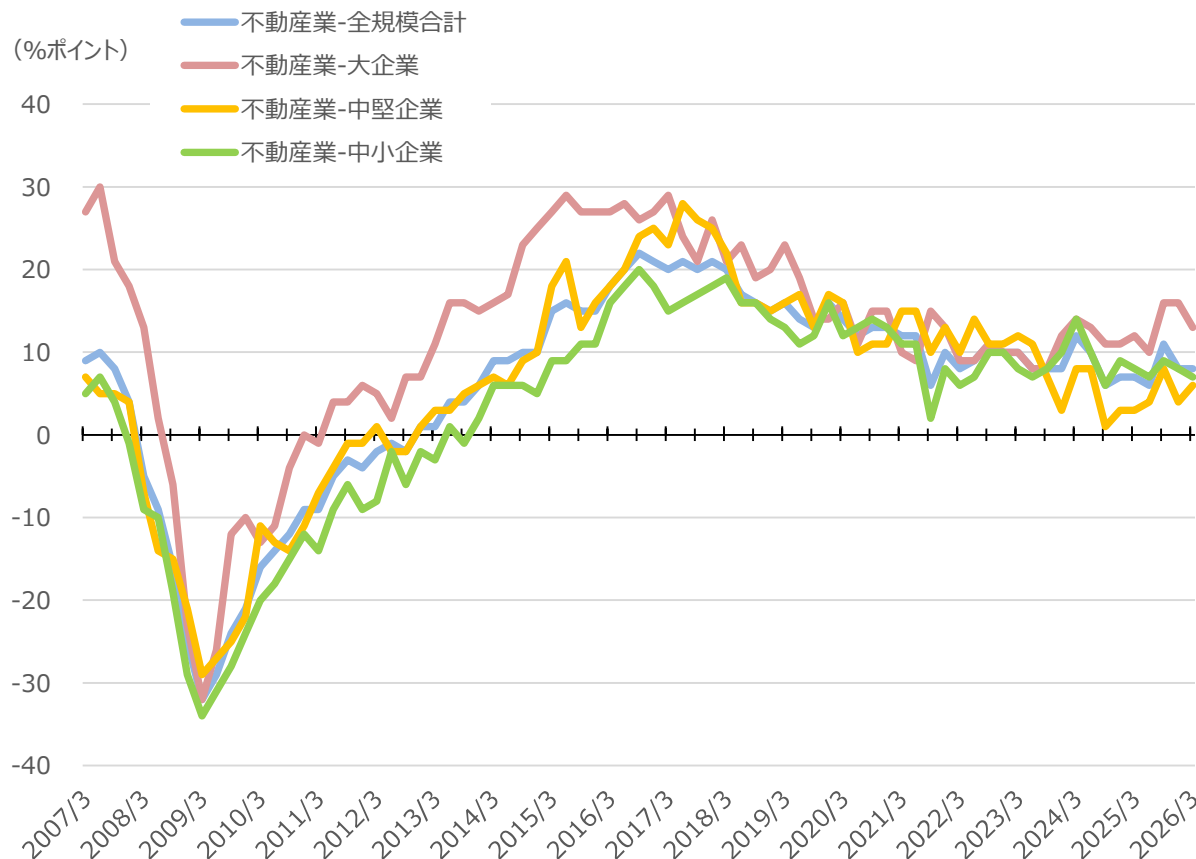
～不動産業向け融資残高は引き続き増加～



*貸出残高は国内銀行（3勘定合算）、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

**企業買収の活発化や経済活動の改善に伴う企業の資金需要は引き続き増加しており、総貸出残高は824.3兆円に増加。
不動産業向け貸出も146.6兆円に増加し、総貸出残高に占める不動産業向け貸出比率は過去最高水準の17.8%まで拡大。**

～金融機関の貸出態度は引き続き緩和的～



回答企業からみた
金融機関の貸出態度

緩
い

厳
しい

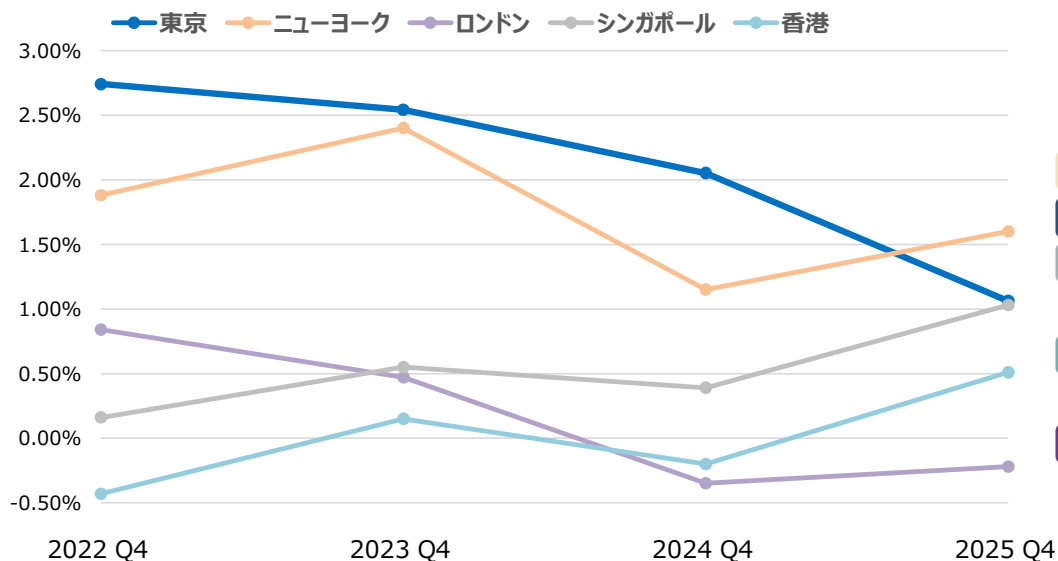
大企業：資本金10億円以上
中堅企業：資本金1億円以上10億円未満
中小企業：資本金2千万円以上1億円未満

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「全国企業短期経済観測調査（短観）」より当社作成

金融機関の緩和的な貸出態度は維持されており、全企業規模で貸出態度はプラス圏内で推移している。

～長期金利上昇に伴い、日本のイールドスプレッド*1は縮小～

<イールドスプレッド>



<2025.12末時点>

		イールド スプレッド*1	各国 長期金利	キャップ レート*2
ニューヨーク	アメリカ	1.60%	4.15%	5.75%
東京	日本	1.06%	2.07%	3.13%
シンガポール	シンガポール	1.03%	2.22%	3.25%
香港	香港	0.51%	3.09%	3.60%
ロンドン	イギリス	-0.22%	4.47%	4.25%

*1 イールドスプレッド：キャップレートと長期金利（出所：investing.com)を用いて当社推計

*2 キャップレート出所：

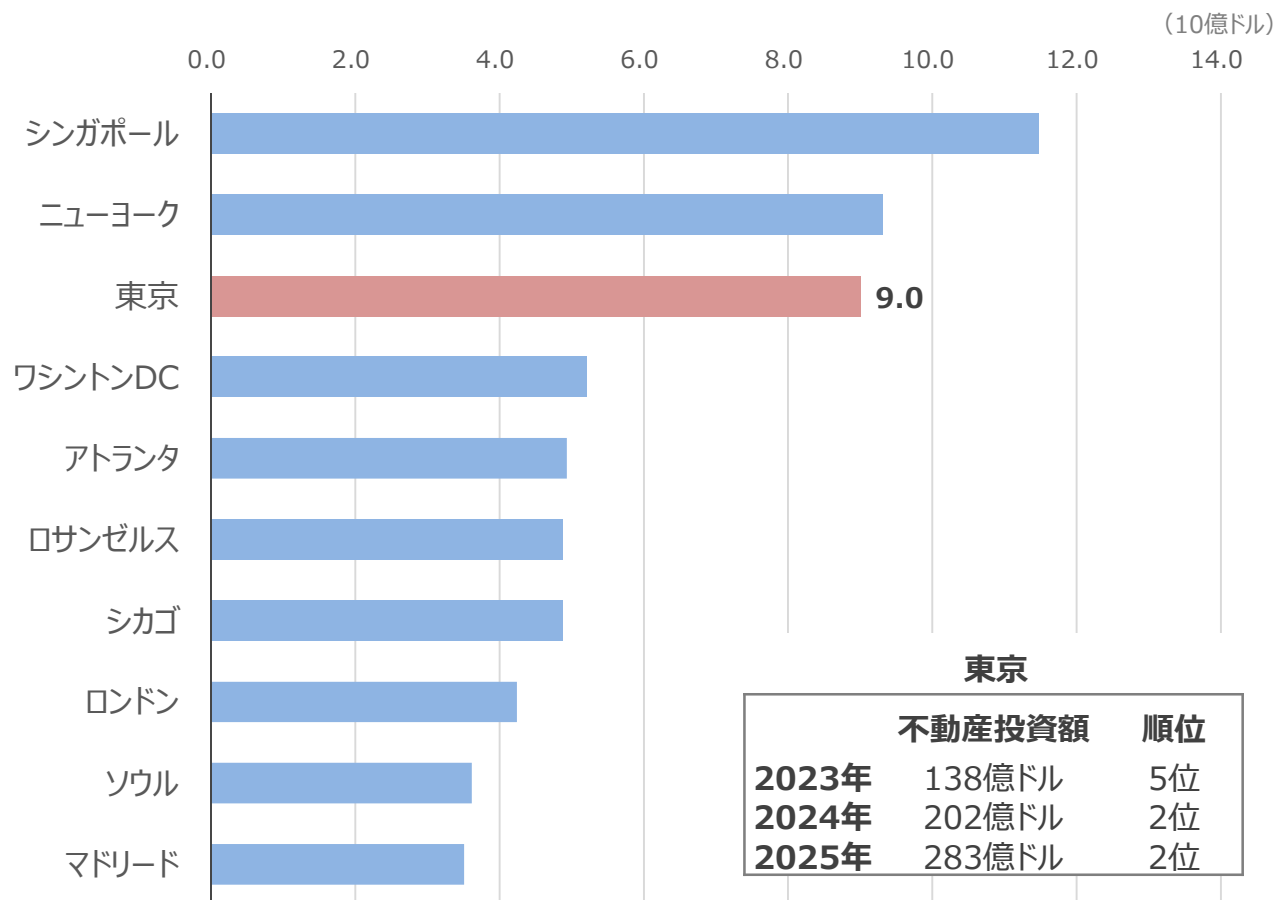
CBRE「Japan Cap Rate Survey December 2025」、「United States cap Rate survey H2 2025」

Colliers「EMEA CAPITAL MARKETS Q4 2025 Market Snapshot」、「APAC Cap Rates Q4 2025」

日本におけるイールドスプレッドは長期金利の上昇に伴い縮小。

また、2026年6月末時点の長期金利は2.69%まで上昇しており、長期金利の動向には注視が必要。

～東京は主要都市の中でもトップレベルの投資額を維持～



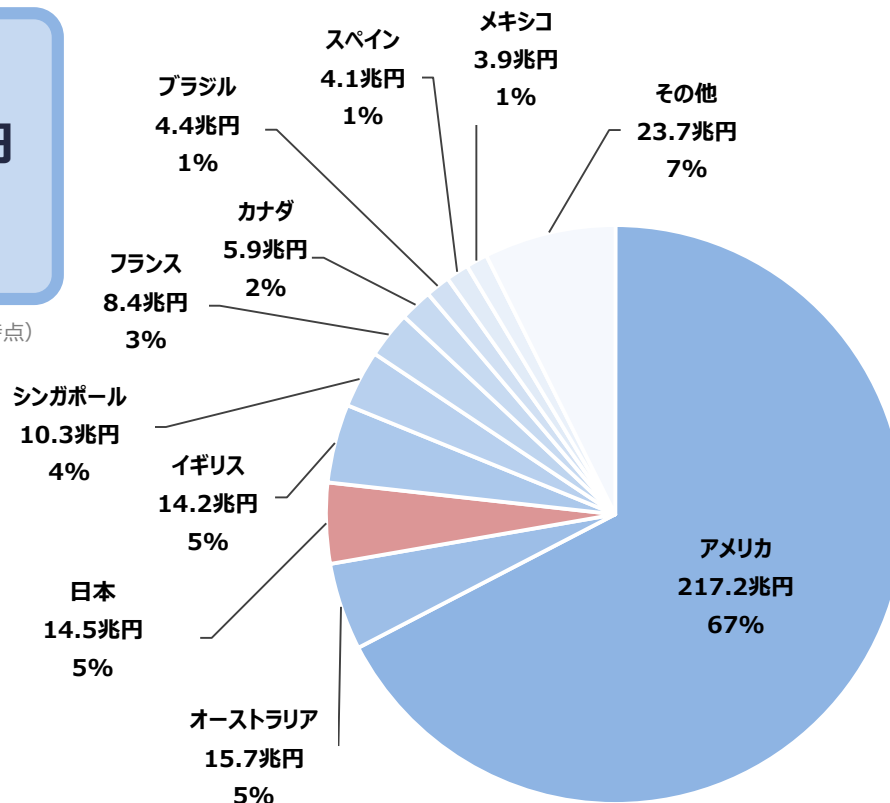
出所：ジョーンズ ラング ラサール「インベストメントマーケットダイナミクス2026年第1四半期」より当社作成

2026年1月～3月における東京の不動産への投資額は90億ドルと、世界主要都市の中でもトップレベルの投資額を維持。国内外投資家からの堅調な投資需要を背景とした大型物件取引等がみられるなど、投資市場は活発な状況が継続。

～日本のREIT市場は、米国・オーストラリアに次ぐ世界第3位の市場規模～

世界のREIT市場
時価総額322兆円
(1,542銘柄)

(2025年3月末時点)



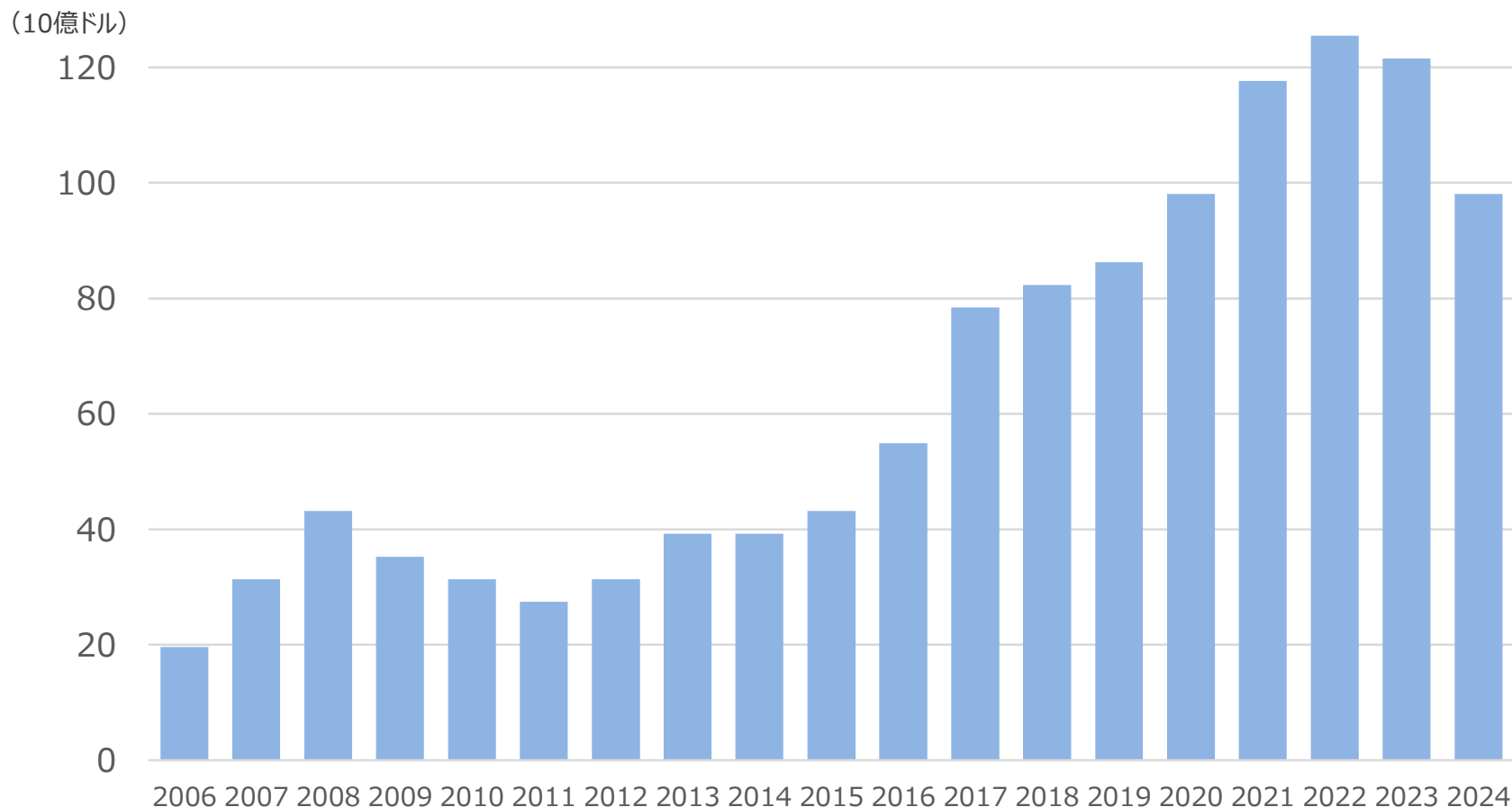
銘柄数 (時価総額順、2025年3月末時点)

アメリカ	オーストラリア	日本	イギリス	シンガポール	フランス	カナダ	ブラジル	スペイン	メキシコ	その他 34カ国	合計
196	44	57	79	38	24	48	518	133	18	387	1,542

出所：ARES「不動産証券化ハンドブック2025」より当社作成

2025年3月時点の世界のREIT市場における時価総額は322兆円、銘柄数は1,542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。

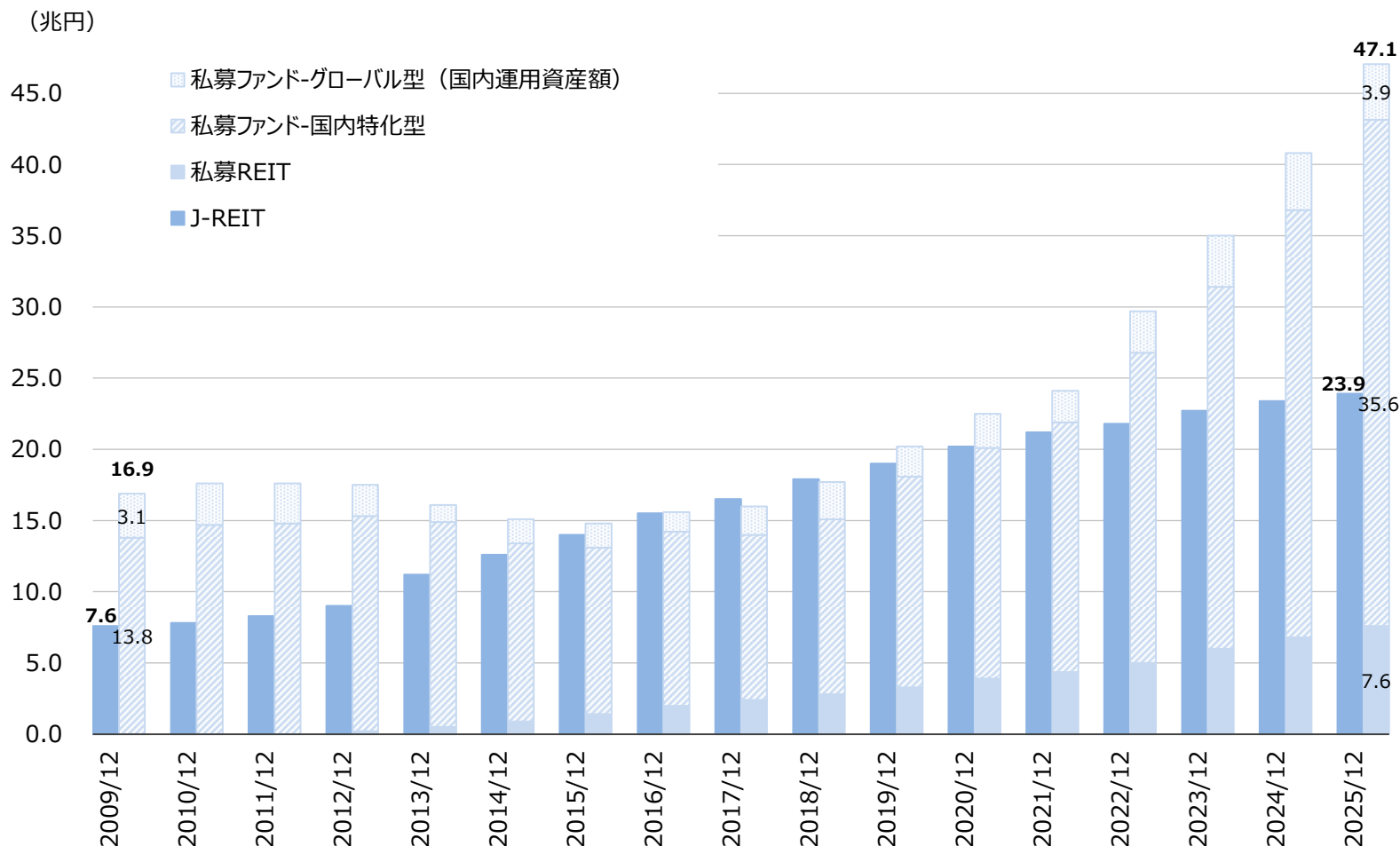
～アジア太平洋地域を主な投資先とするドライパウダーは潤沢～



出所：三井住友トラスト基礎研究所「不動産マーケットリサーチレポート」より当社作成

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投資未実行資金（ドライパウダー）は、2020年以降高い水準が続いている。足元では投資家の旺盛な投資意欲による物件取得により消化が進んでいるものの、潤沢な残高がある。

～市場規模は71.0兆円まで拡大～



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

2025年12月末時点の不動産ファンド市場規模は71.0兆円（前年同月末比10.6%増）。
国内外の投資家による投資需要は拡大しており、私募ファンドは47.1兆円（私募REIT7.6兆円を含む）と大幅に伸長。

～東証REIT指数は1,800ポイントまで下落～

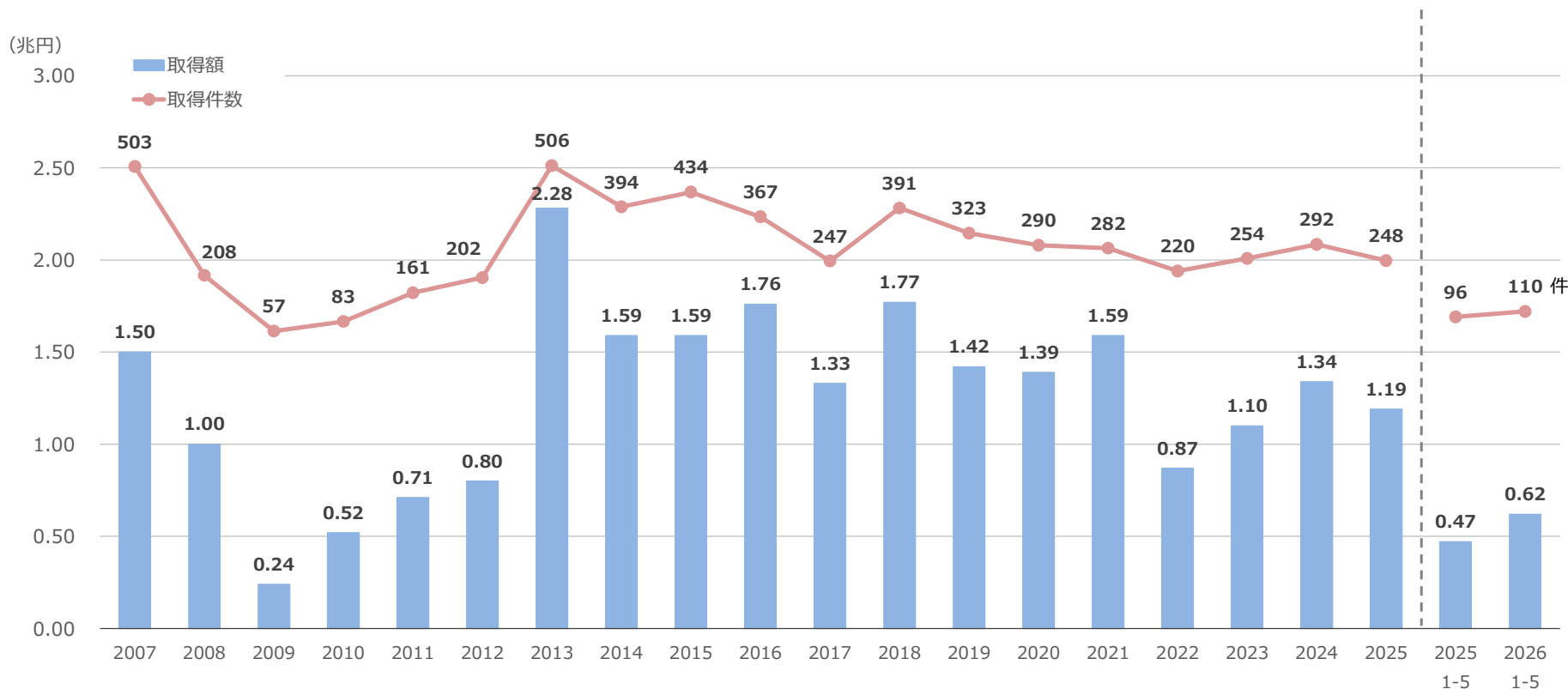


出所：LSEGのデータより当社作成

中東における軍事衝突に加えて、長期金利上昇を理由とした投資家の懸念が拡大しており、東証REIT指数は2026年6月末時点において1,800ポイント台で推移している。

昨年度末から公募増資の本格的な再開が見られたものの、投資口市況が低迷しており、足元では公募増資が難しい環境。

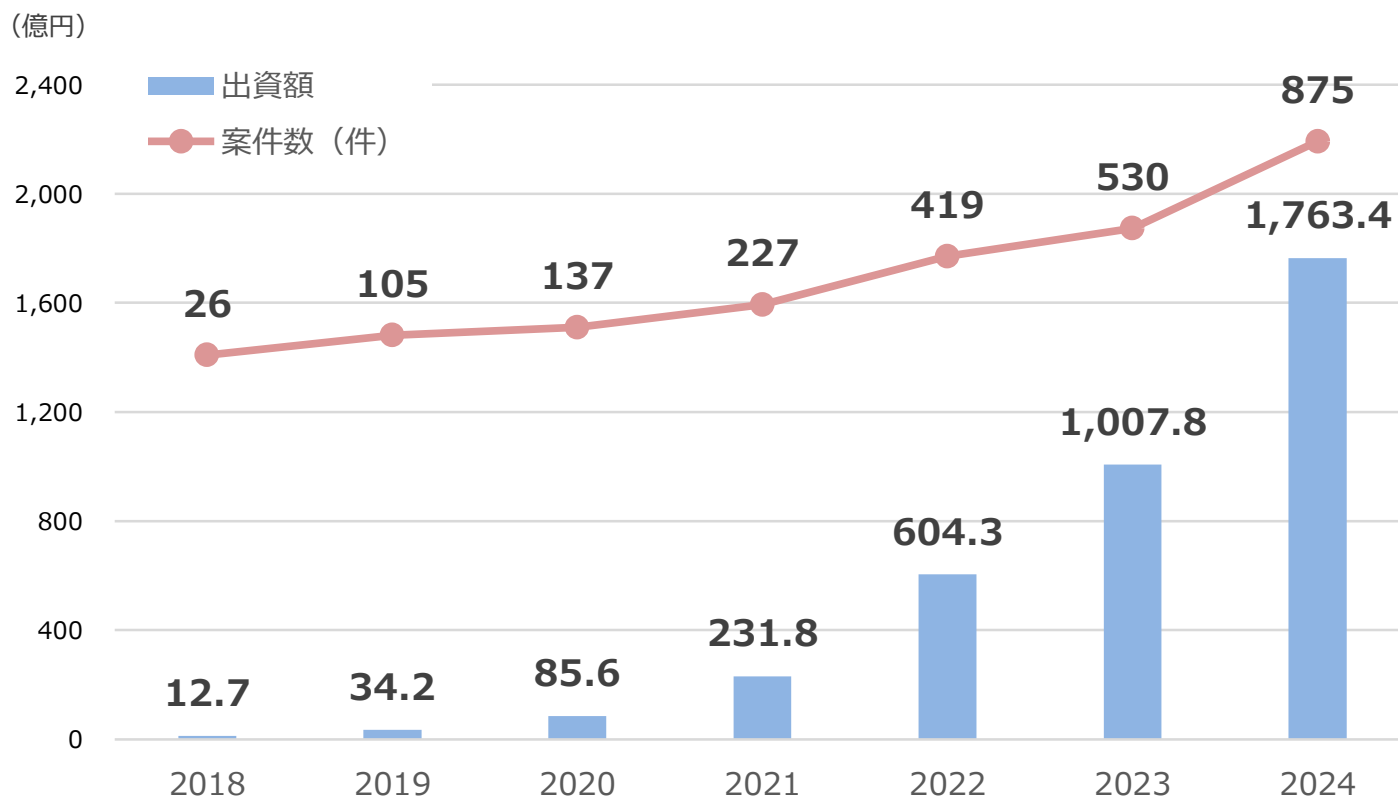
～ 2026年1月～5月の物件取得額・件数ともに、昨年を上回って推移～



出所：ARES「J-REIT Databook」より当社作成

賃料上昇期待を背景に、ホテルや大型・築浅のオフィスの物件を取得し、底地やデータセンター等を売却するなど、インフレ耐性の高いポートフォリオを構築する動きが見られ、取得額・件数ともに前年を上回って推移。

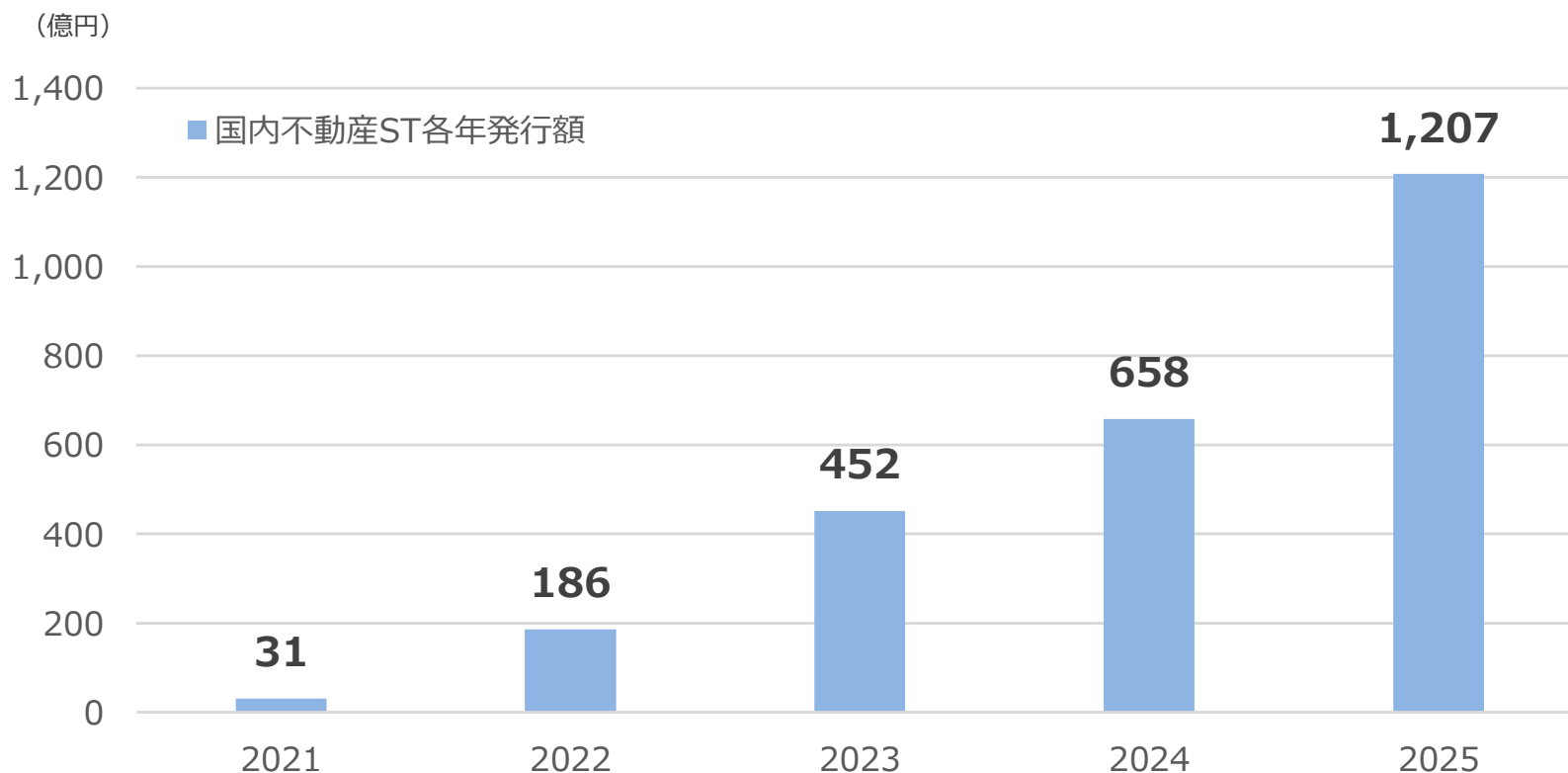
～新規案件数・出資額ともに増加、市場拡大が続く～



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7年7月）」データより当社作成

**2024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1,763億円、案件数は875件。
新規案件数・出資額ともに年々増加しており、市場拡大が続いている。**

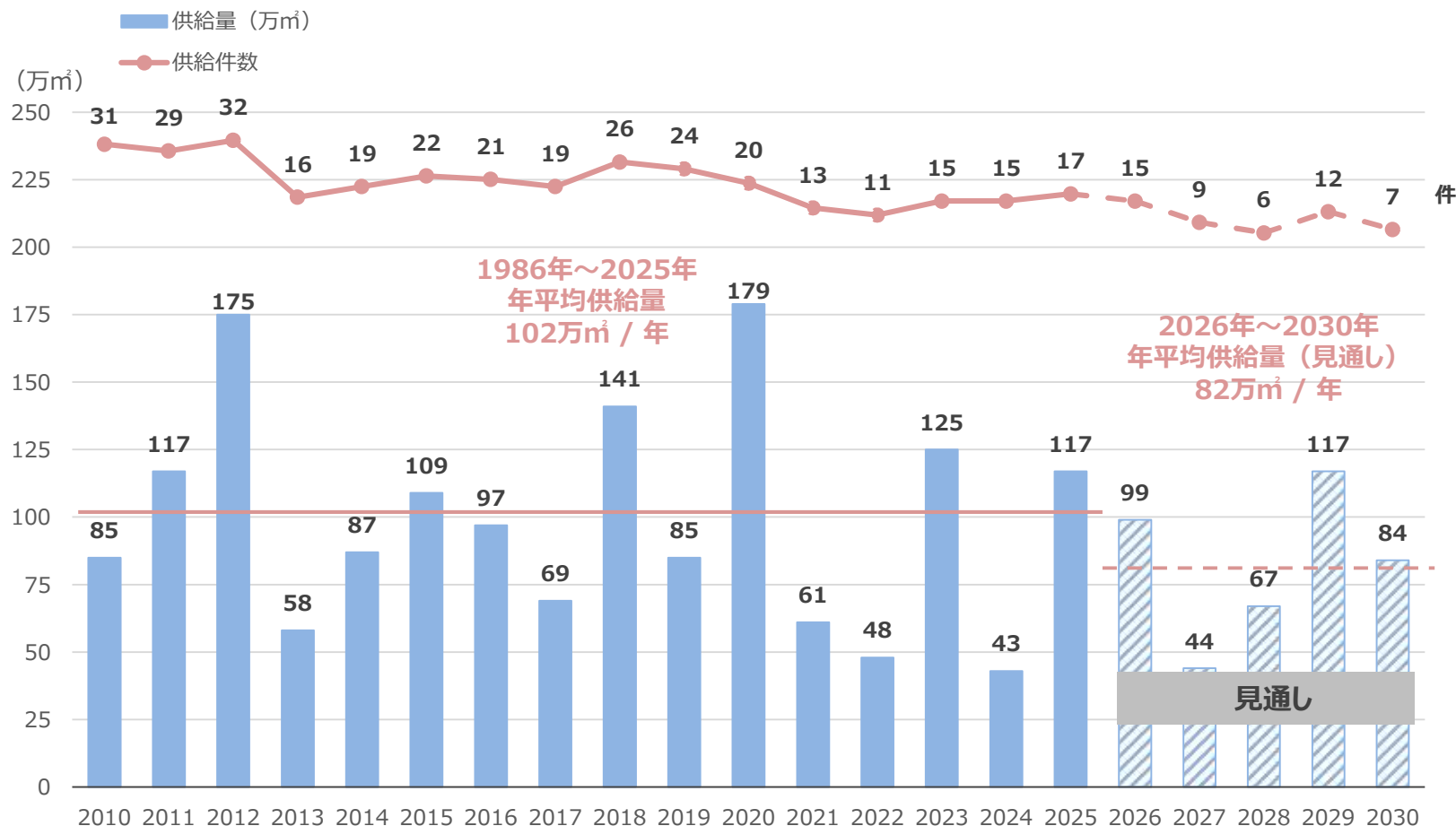
～国内不動産ST市場の2025年発行額は大幅に増加～



出所：株式会社Progmattのデータより当社作成

2025年における国内不動産STの発行額は1,207億円となり、前年に比べて大幅に拡大。

～今後5年間の年平均供給量は過去平均を下回る見込み～

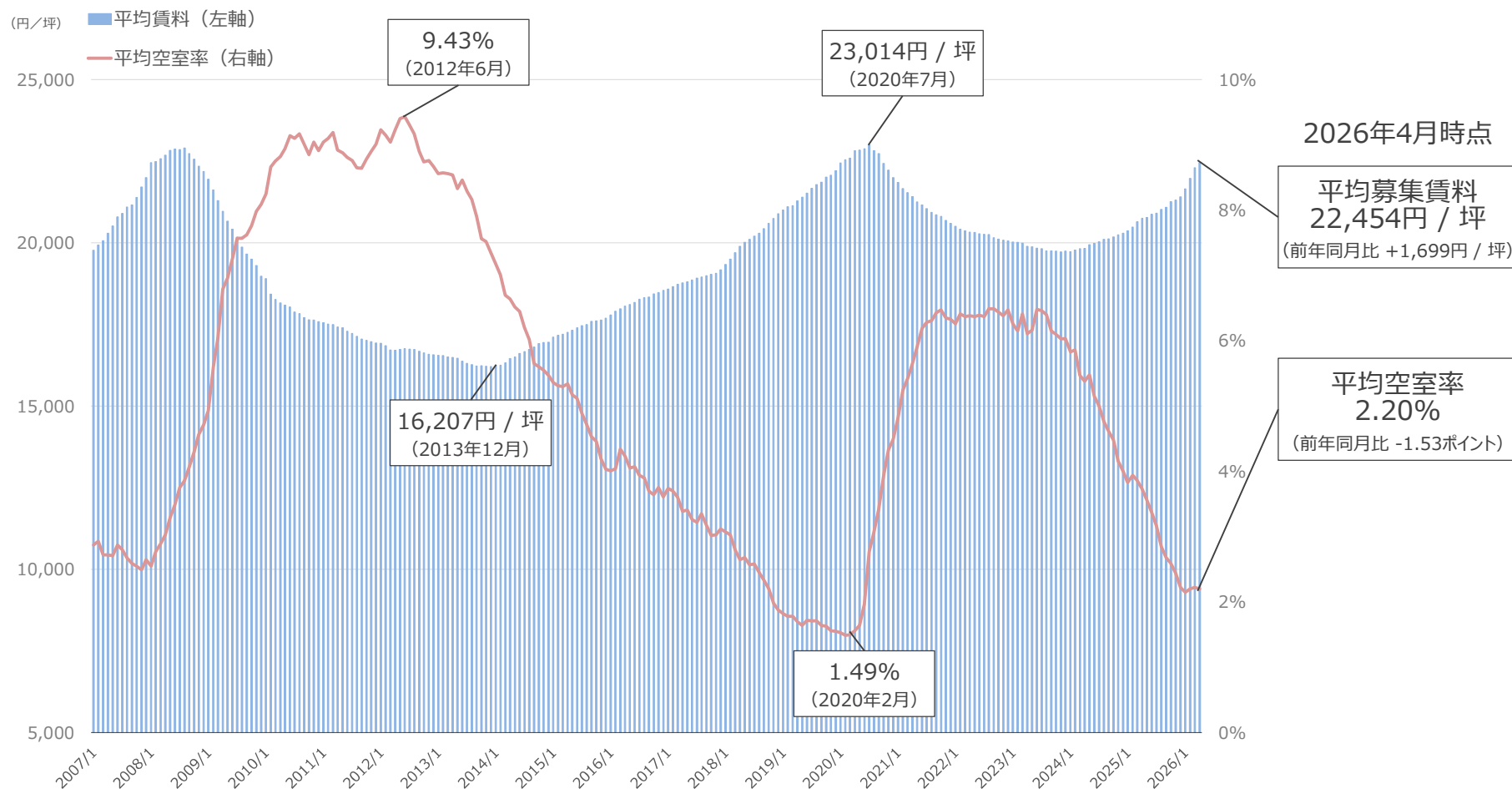


データ公表時点：2026年5月29日
調査対象：事務所延床面積10,000㎡以上（1986年以降竣工）
出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2026」より当社作成

2026～2030年の5年間における年平均供給量は過去平均を下回る見通し。

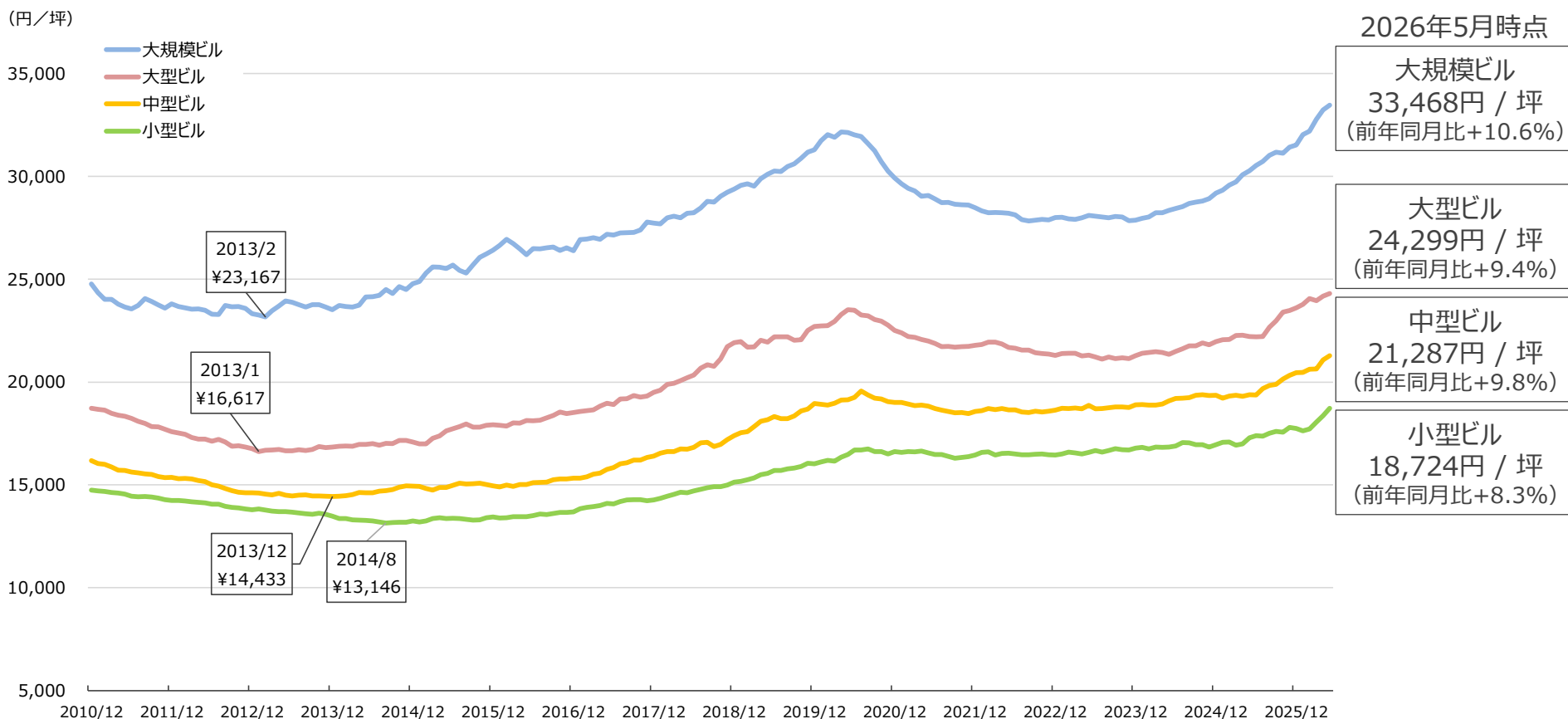
中東情勢の長期化や建築費高騰等の影響による供給遅延や計画延期により各年の供給量は変動する可能性がある。

～空室率・賃料ともに好調に推移～



**オフィス回帰の定着やオフィス環境改善に伴う拡張移転等を背景とした旺盛な需要により空室率が低下。
新規に供給された物件のテナント内定率も高く、品薄感が強まったことから募集賃料は上昇。**

～大規模ビルを中心に募集賃料は上昇～

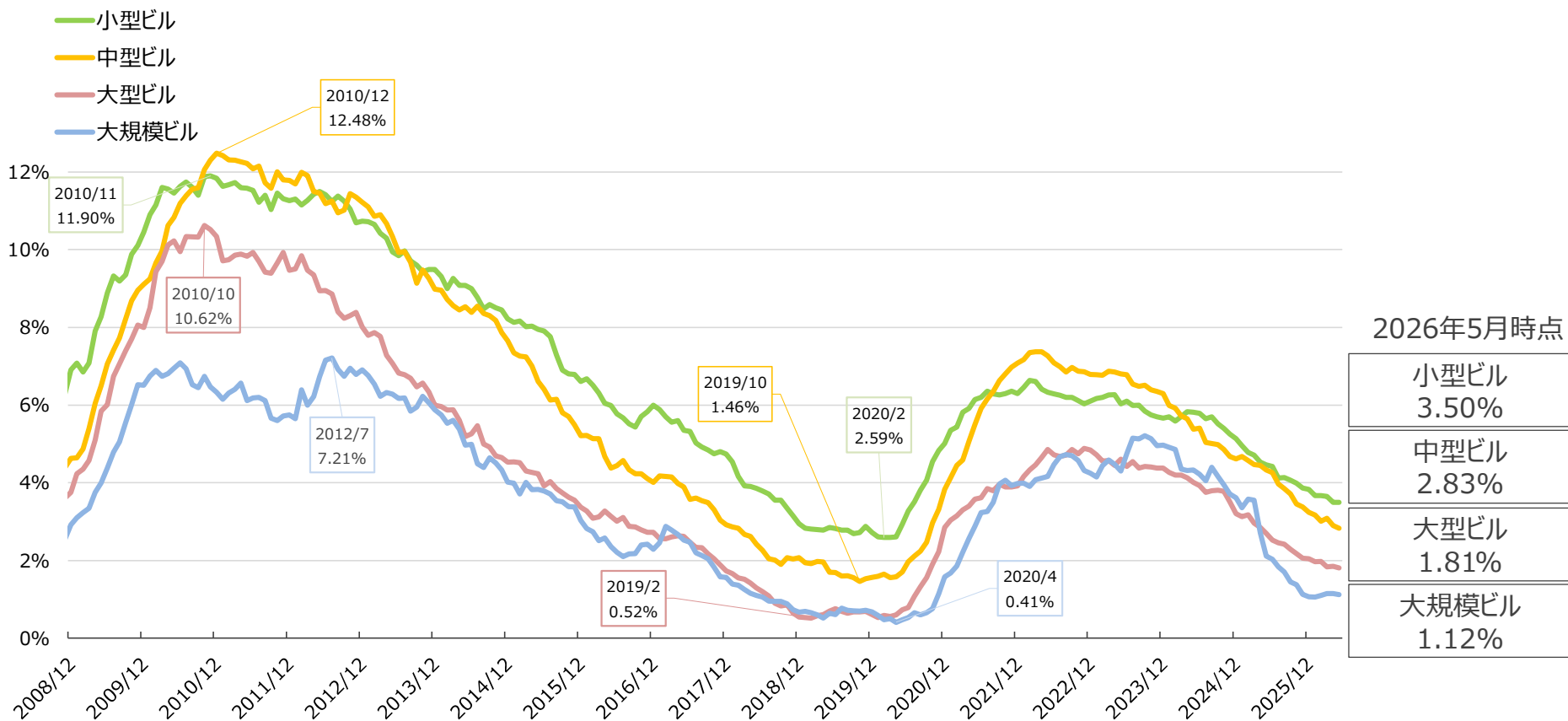


規模分類（基準階1フロアの面積）			
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

出所：三幸エステート「市況データ」をもとに当社作成

オフィス環境改善に伴う拡張移転等を背景としたオフィス需要が続いており、空室面積が低下したことで新築・既存に係わらず平均募集賃料は上昇。特に大規模ビルを中心に品薄感が強まったことから、大規模ビルの賃料は前年同月比で最も大きく上昇。

～空室率は全規模において低位で推移～

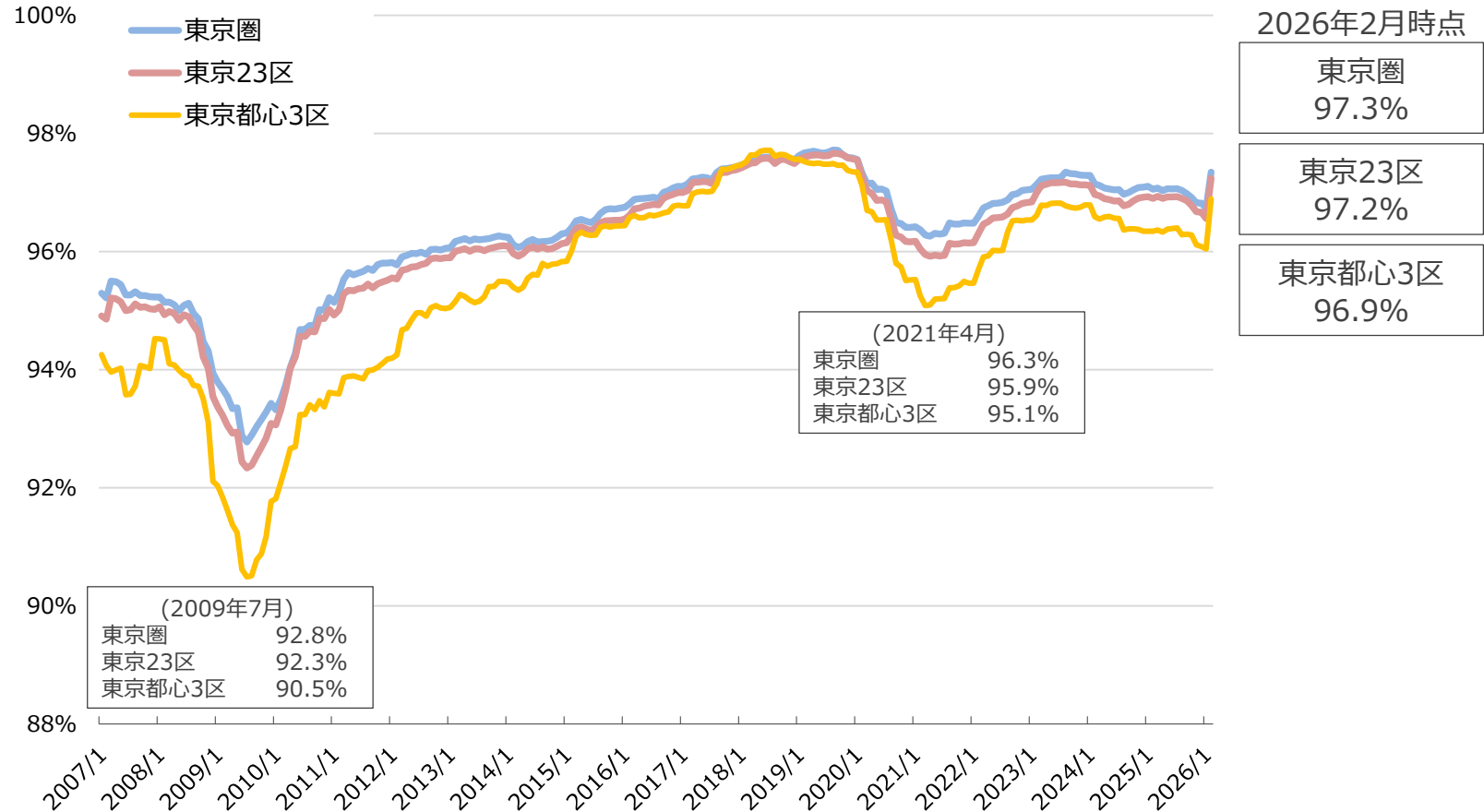


規模分類（基準階1フロアの面積）			
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

出所：三幸エステート「オフィスマーケット調査月報」をもとに当社作成

オフィス回帰の定着やオフィス環境改善等に伴う拡張移転、人員増等の業容拡大を背景としたオフィス需要が続いており、空室率は全規模で低位で推移。今後に竣工予定のビルにおいて成約に向けた動きが多く見られ、大規模ビルを中心に品薄感が強まっている。

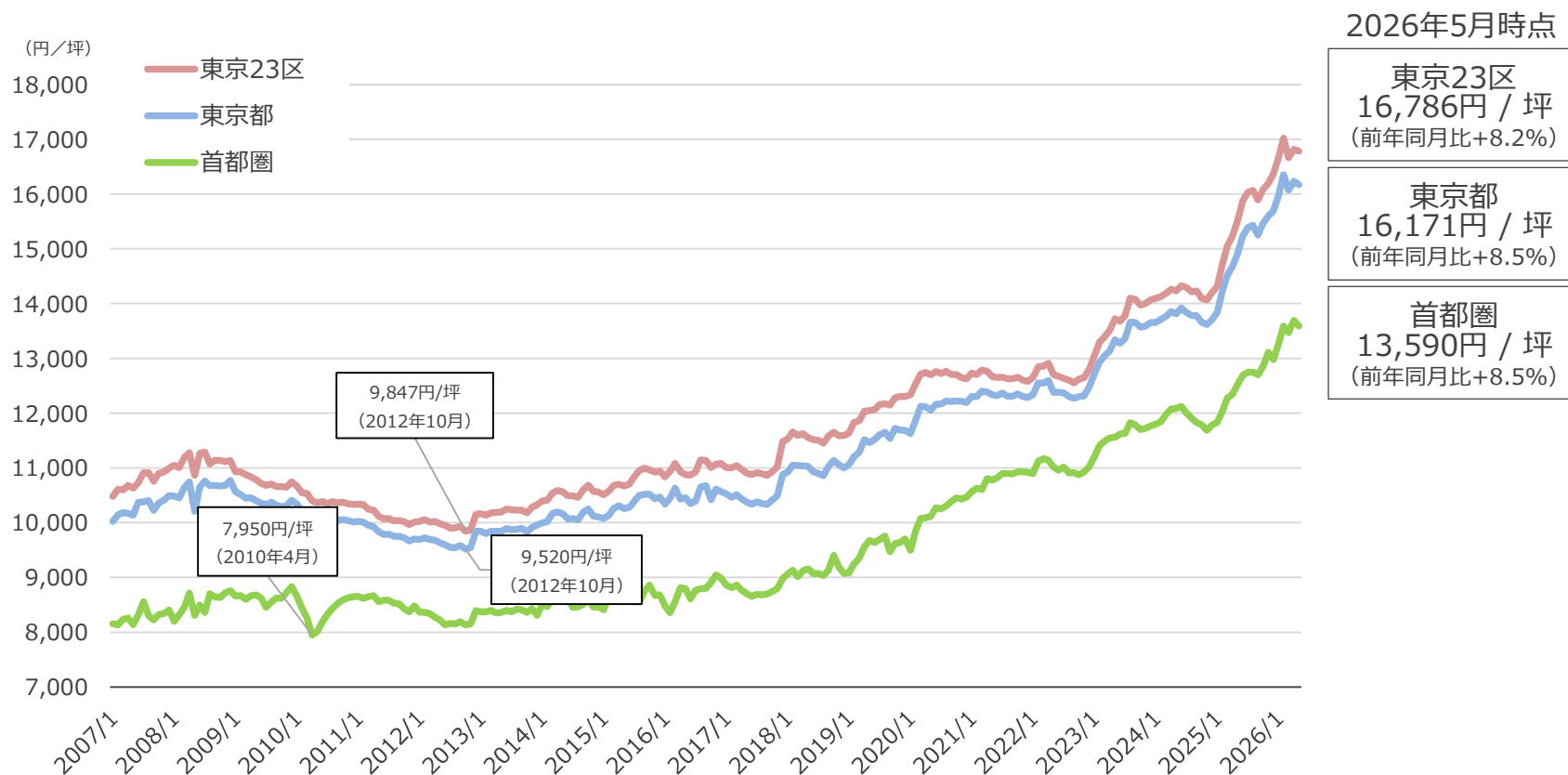
～東京圏の稼働率は97.3%と高水準は継続～



* 東京圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
* 2025年8月までは確定値、2025年9月以降は速報値
出所：ARES「Japan Property Index」より当社作成

**J-REITが保有する東京圏の賃貸マンション稼働率は2026年2月時点で97.3%。
新築・中古マンション価格の上昇を背景に、東京圏全体で賃貸マンション需要は強まっている。**

～平均募集賃料は総じて高値圏で推移～

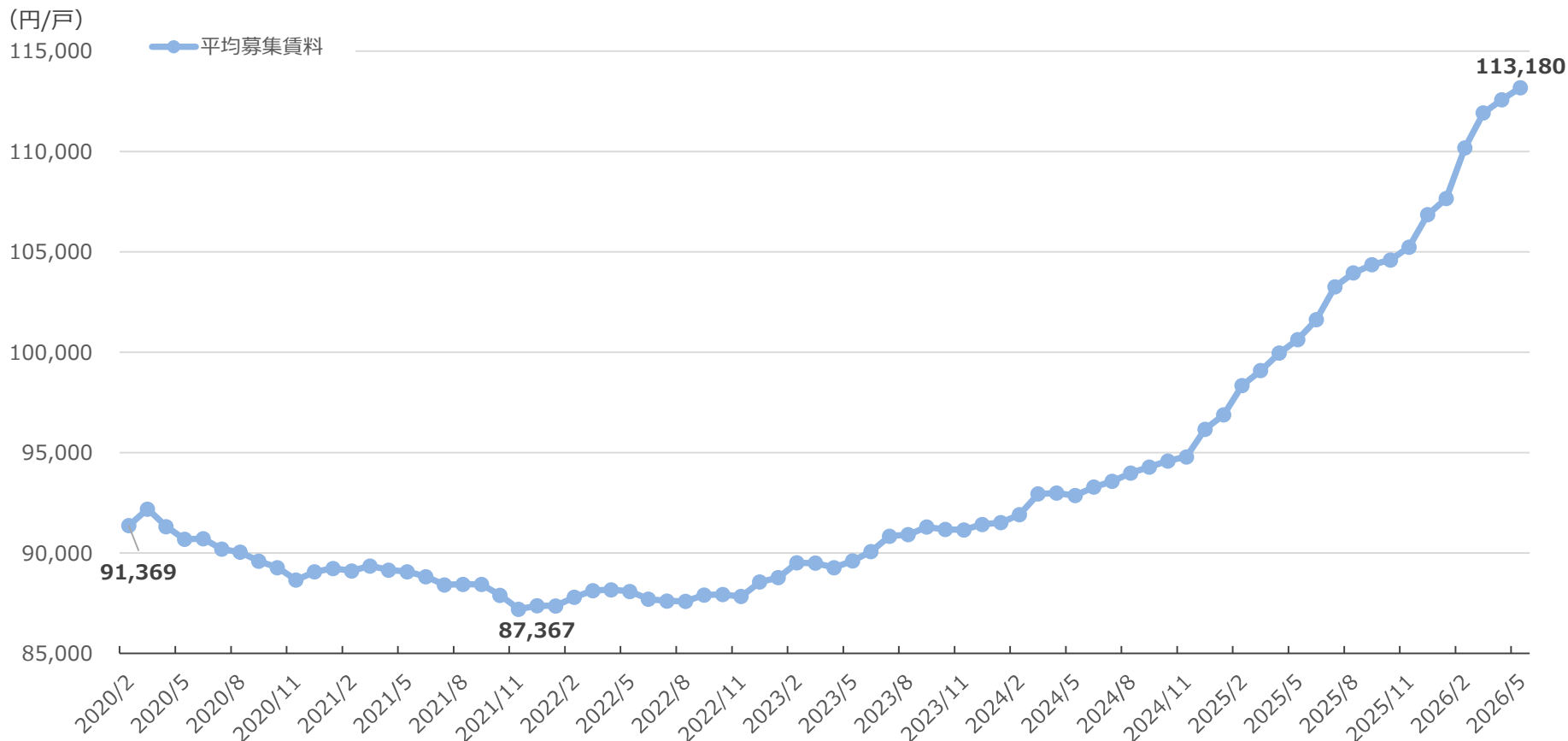


* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

出所：東京カンテイ プレスリリース「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

住宅価格の高騰や人口流入の継続などを背景に、強含んだ賃料での募集が続いており、ファミリー向けの平均募集賃料は総じて高値圏で推移。

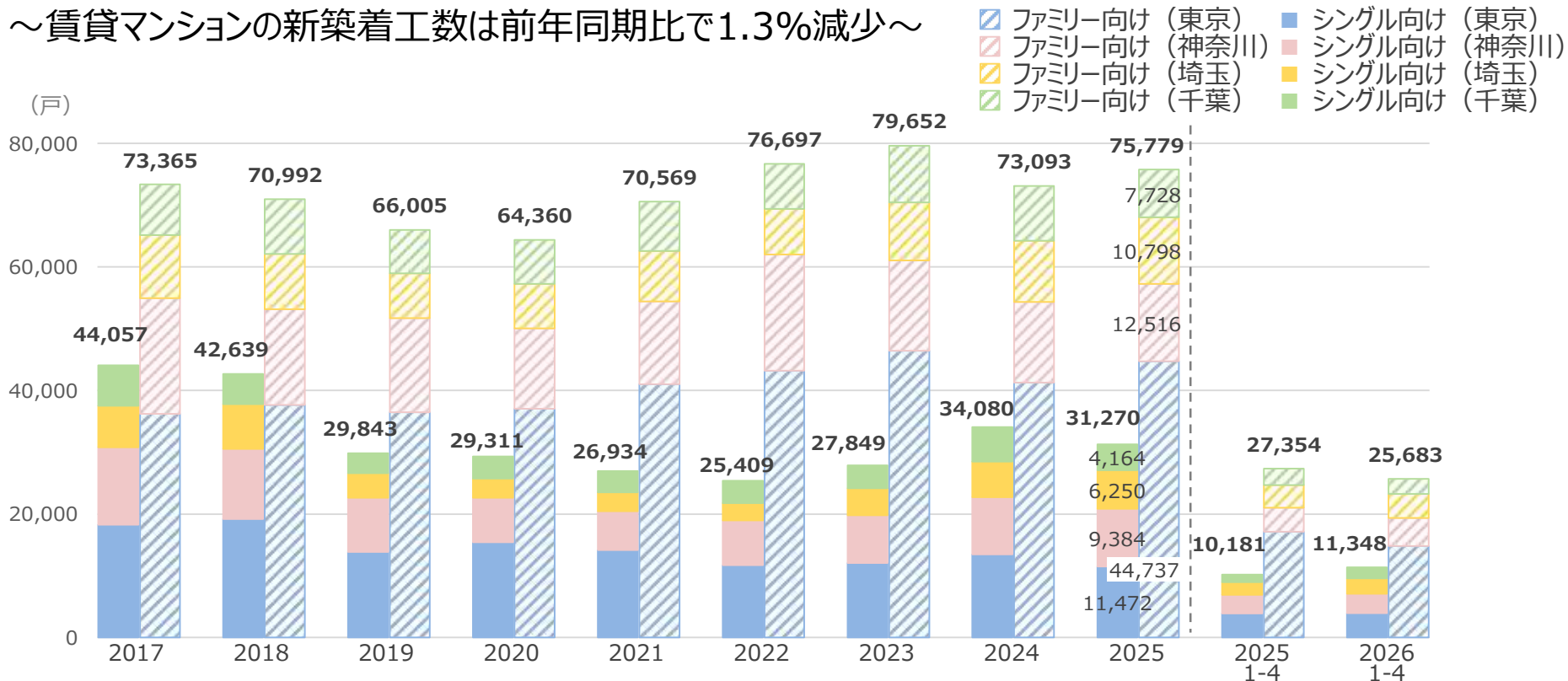
～シングル向け平均募集賃料は2015年1月以降の最高値を更新～



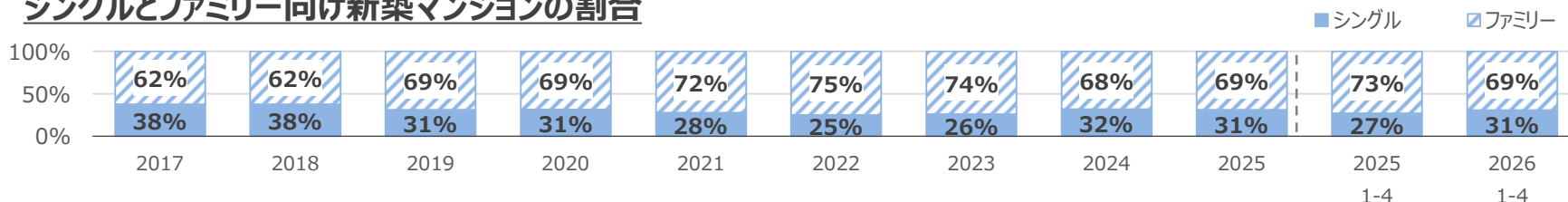
* シングル向け＝部屋面積30㎡以下の貸室
 * 定義：家賃＝入居者が1か月に支払う「賃料＋管理費・共益費等」
 * 対象：不動産情報サイト アットホームで登録・公開された居住用賃貸マンション・アパート
 出所：アットホーム株式会社「全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向」

**2026年5月時点のシングル向け平均募集賃料は113,180円（前年同月比12.5%上昇）となり、
2015年1月以降の最高値を24ヵ月連続で更新。**

～賃貸マンションの新築着工数は前年同期比で1.3%減少～



シングルとファミリー向け新築マンションの割合

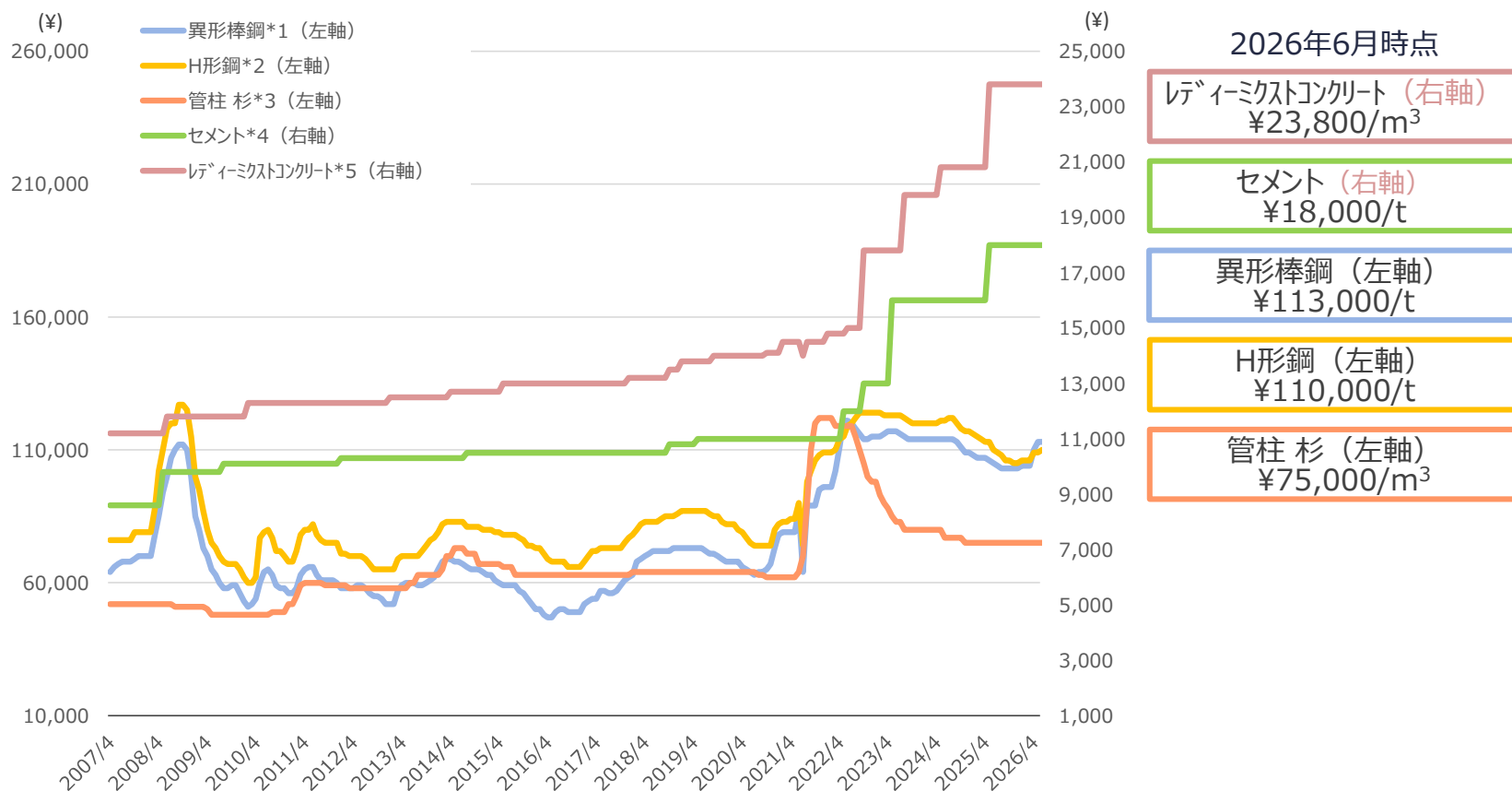


* シングル向け＝部屋面積30㎡以下の貸家、ファミリー向け＝部屋面積30㎡～70㎡の貸家
出所：国土交通省「住宅着工統計」より当社作成

2026年1月～4月の首都圏新築賃貸マンションの着工数は37,031戸（前年同期比1.3%減）。

シングル向けは11,348戸と前年同期比で増加したものの、ファミリー向けは25,683戸と減少し、シングル向けの割合が高まった。

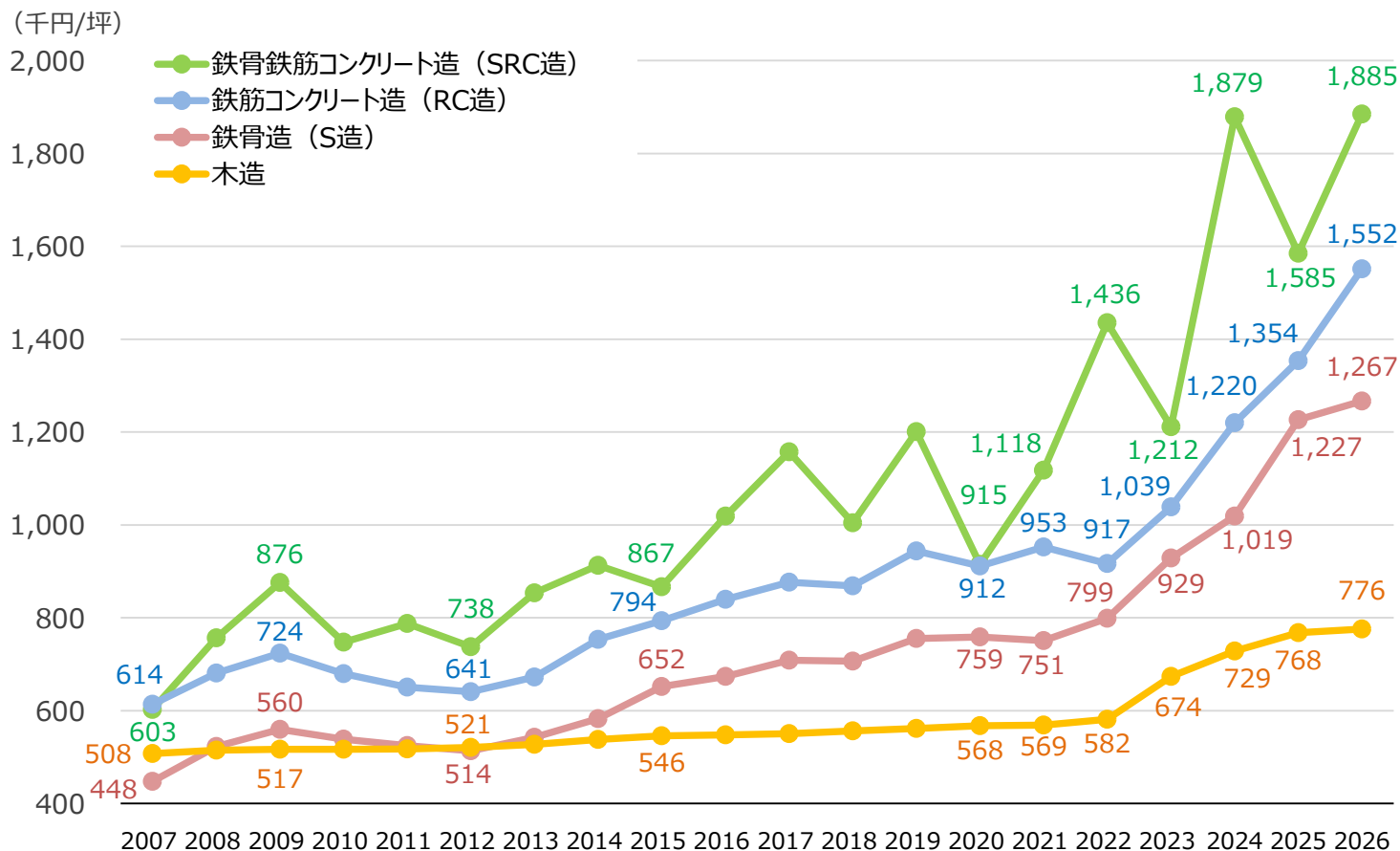
～鋼材価格は2年ぶりに上昇、セメント・コンクリートは高止まり～



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

原料や電力料金の値上げ等の製造コスト増によりメーカー各社が鋼材の販売価格の値上げをした中で、中東情勢の緊迫化による先高感から需要が高まる動きも見られたことで、鋼材価格は2年ぶりに上昇。セメント・コンクリートの需要は低迷しているものの、鋼材価格と同様の理由で価格は高止まりしている。

～RC造・SRC造の建築費坪単価は大きく上昇～

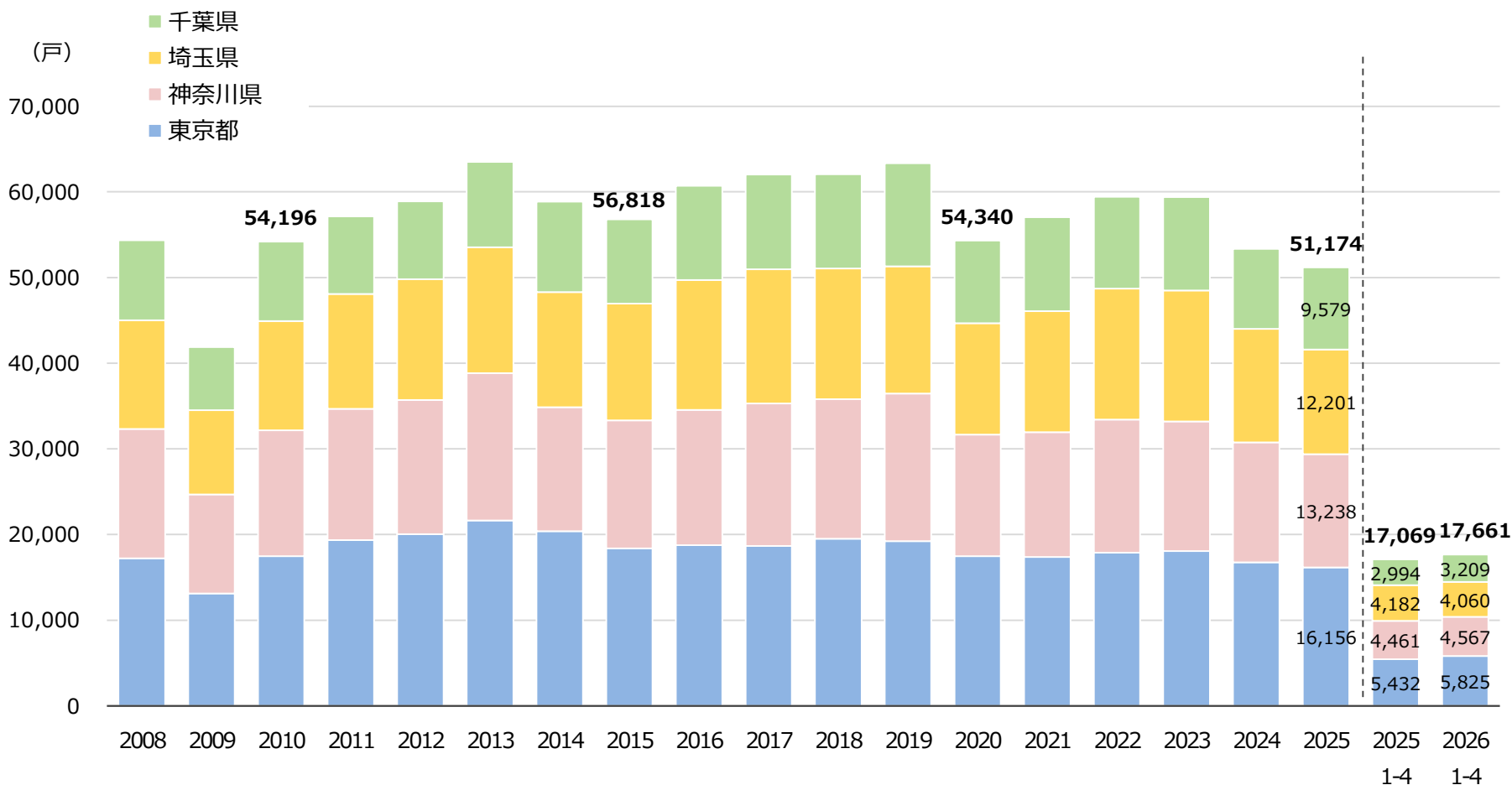


1-4

* 2007年～2025年の数値は12か月平均値、2026年の数値は2026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

世界的なインフレや円安による資材価格の上昇や人件費の増加等によって、特にRC造・SRC造の建築費坪単価が足元で大きく上昇。また、中東情勢の緊迫化により原材料の値上げに伴う製造コスト・流通コストの増加といった更なる上昇圧力が生じている。

～着工数は昨年と同程度の水準～

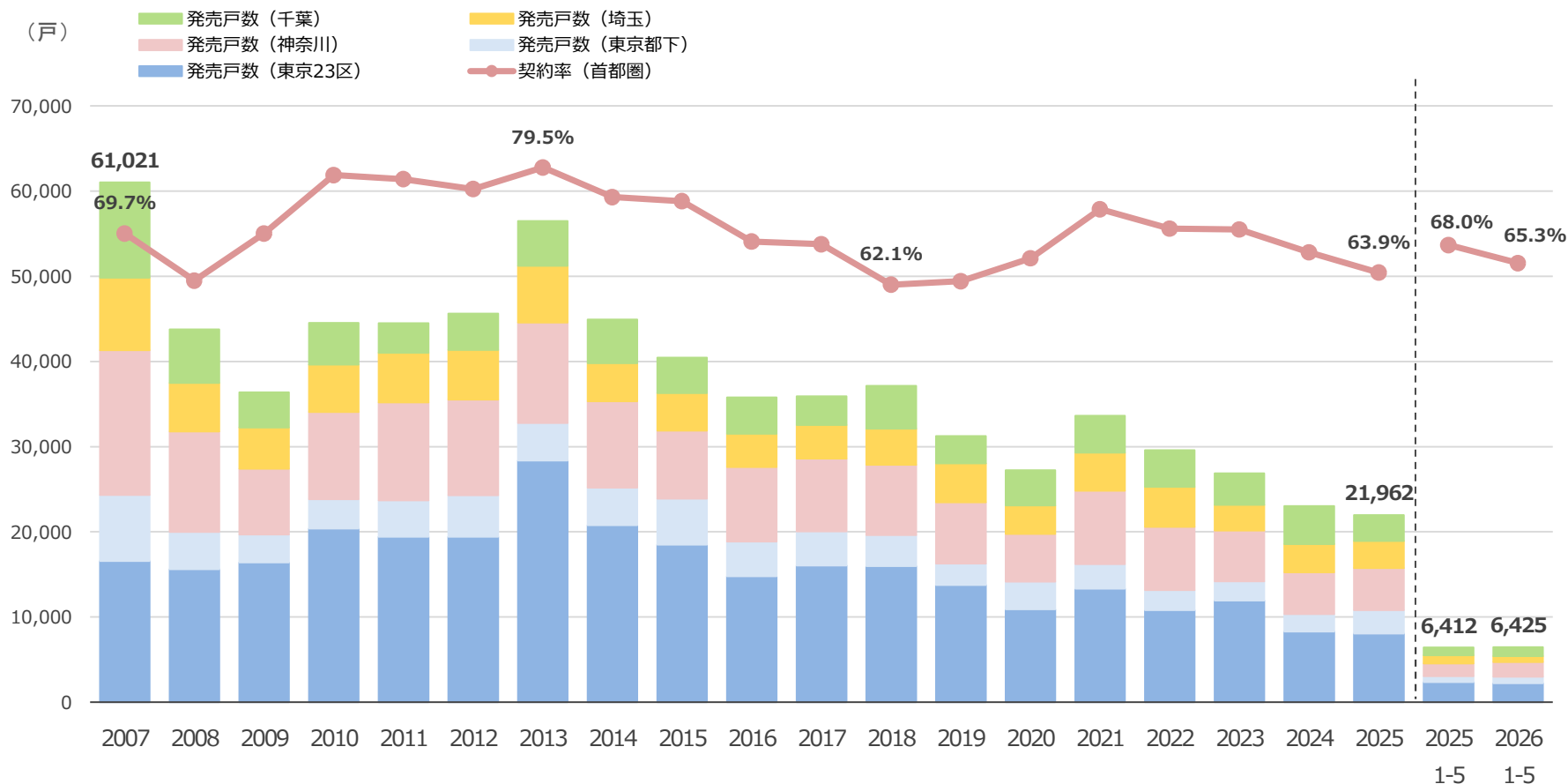


出所：国土交通省「住宅着工統計」より当社作成

2023年以降減少傾向が続いていたが、2026年1月～4月の新設住宅着工件数は17,661戸（前年同期比3.5%増）と昨年と同程度の水準となった。建築費が上昇しており、高額での販売が見込めるエリアでの供給に注力する動きもみられる。

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）

～発売戸数は過去最低を記録した2025年とほぼ同様のペース～



* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
出所：不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向」より当社作成

建築費の上昇、開発余地の縮小等を背景に、2026年1月～5月の新規発売戸数は6,425戸（前年同期比0.2%増）と、過去最低を記録した前年とほぼ同様のペースで推移。

～販売価格の上昇基調は継続～

(万円)

16,000

— 東京23区

— 首都圏

— 東京都下

14,000

12,000

10,000

8,000

6,000

4,000

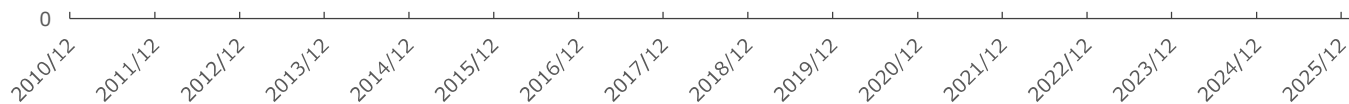
2,000

2026年5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
15,194万円
(17,185万円)

首都圏
10,260万円
(10,941万円)

東京都下
7,510万円
(8,680万円)



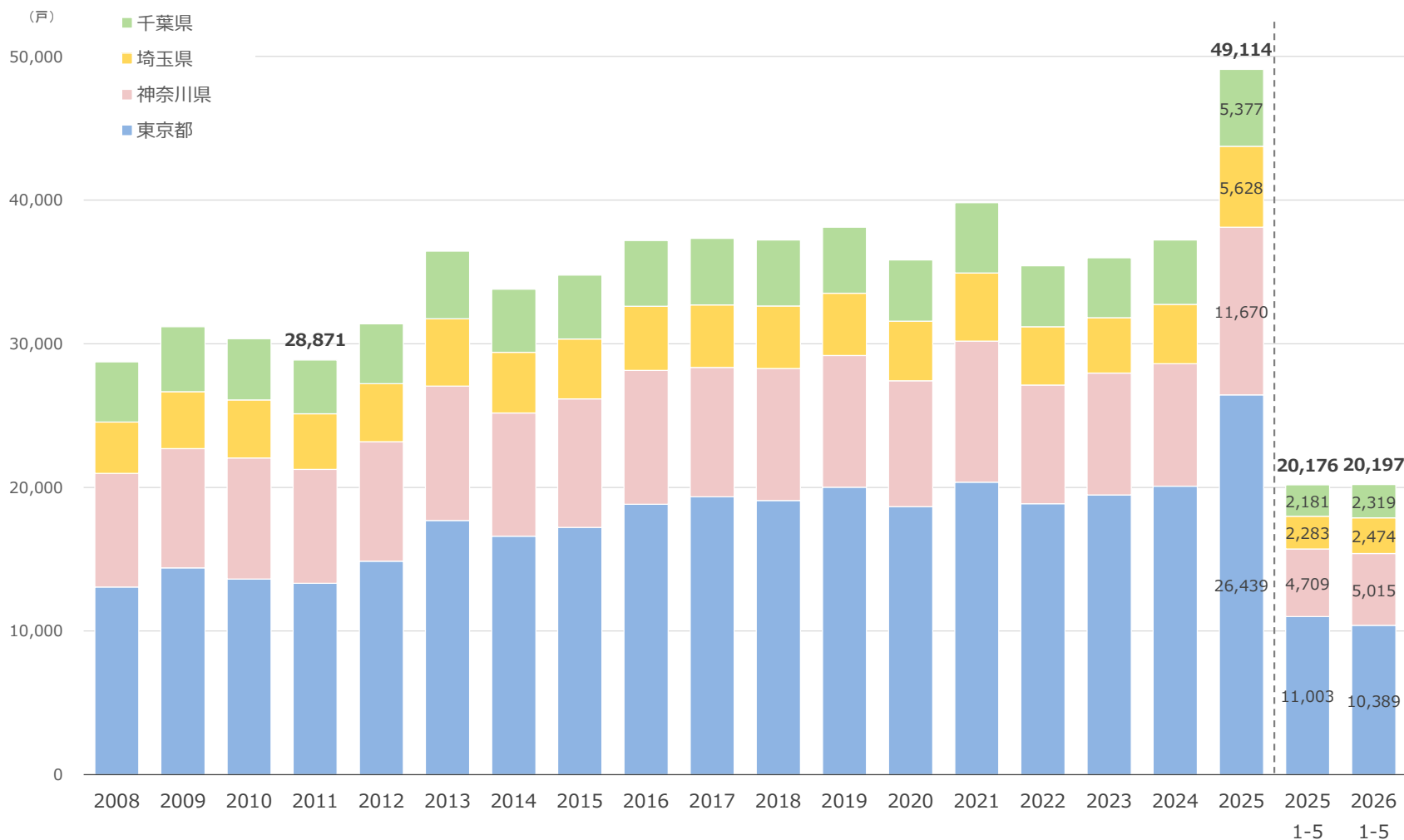
* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

* 12か月移動平均グラフ

出所：不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向」より当社作成

**東京23区における2026年5月時点の12か月移動平均販売価格は15,194万円。
供給数の減少や高騰した建築費の価格転嫁を背景に、販売価格の上昇基調は継続。**

～成約戸数は、大幅に増加した昨年度と同程度の水準～



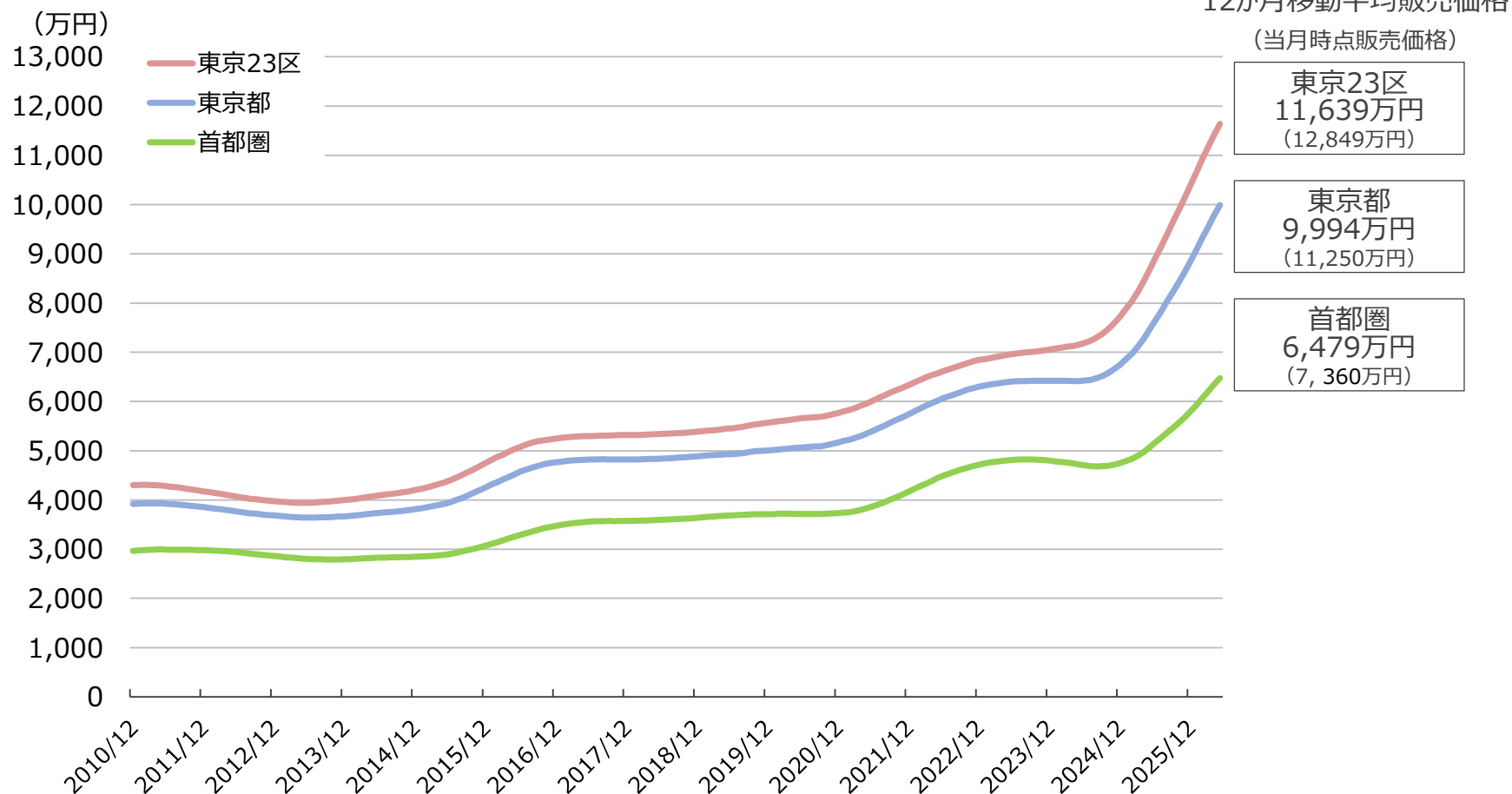
* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

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

**新築マンションの価格上昇等を背景に、中古マンション需要が拡大し、2025年は成約戸数が大幅に増加。
2026年1月～5月の成約戸数は 20,197戸（前年同期比0.1%増）と、昨年度と同程度の水準。**

中古マンション市場②（首都圏の70㎡換算販売価格）

～東京23区の平均販売価格は11,639万円と過去最高を更新～



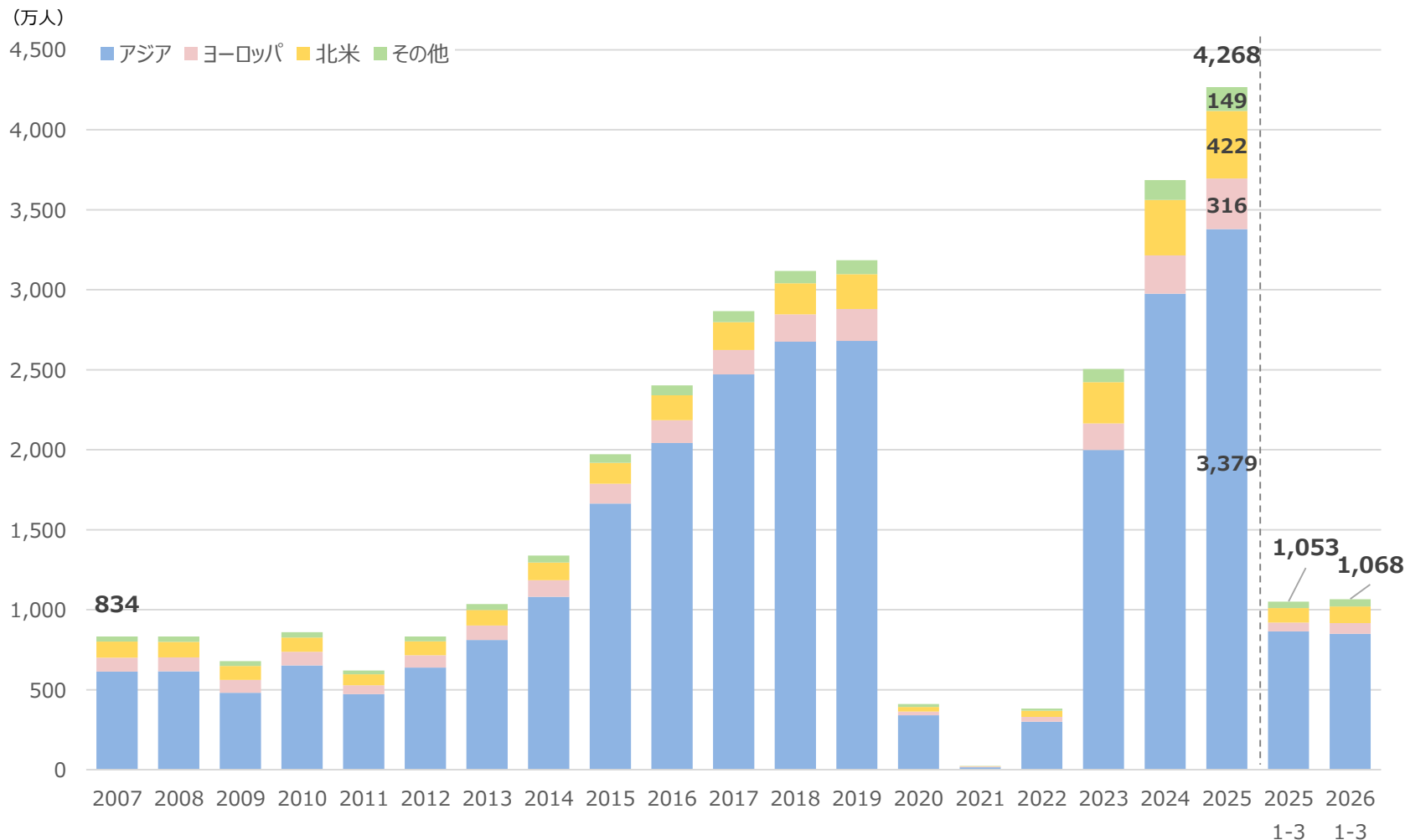
* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

* 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

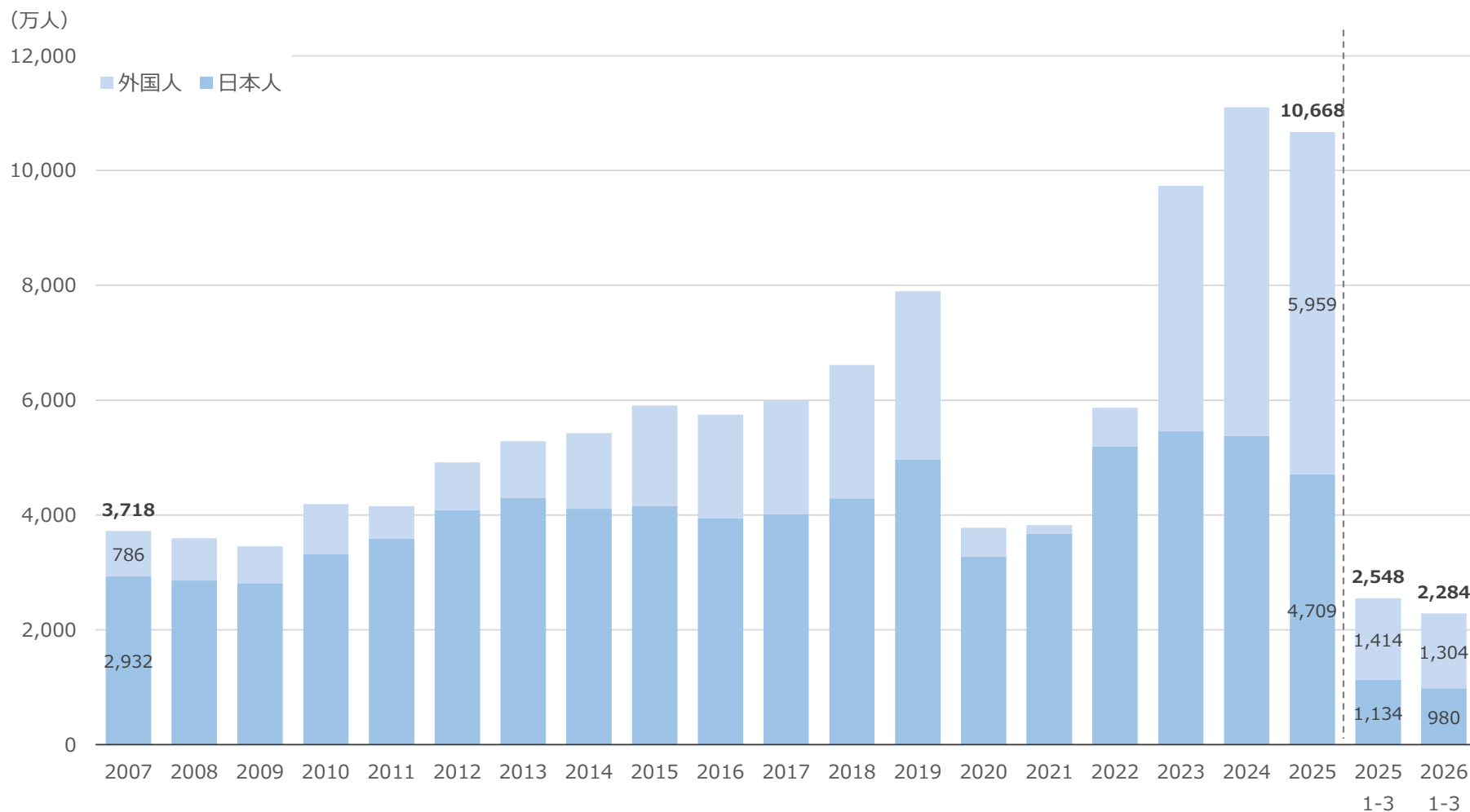
**東京23区における2026年5月時点の12か月移動平均販売価格は11,639万円となり、過去最高を更新。
新築マンションの価格上昇等を背景に中古需要が拡大し、平均販売価格は上昇継続。**

～過去最高を記録した2025年とほぼ同じペースで推移～



2026年1月～3月の訪日外客数は1,068万人（前年同期比1.4%増）となり、過去最高を更新した2025年とほぼ同じペースで推移。渡航自粛要請の影響で中国からの外客数は減少したものの、韓国や台湾からの強い需要に下支えされ、アジアの訪日外客数は850万人と前年と同程度の水準となった。

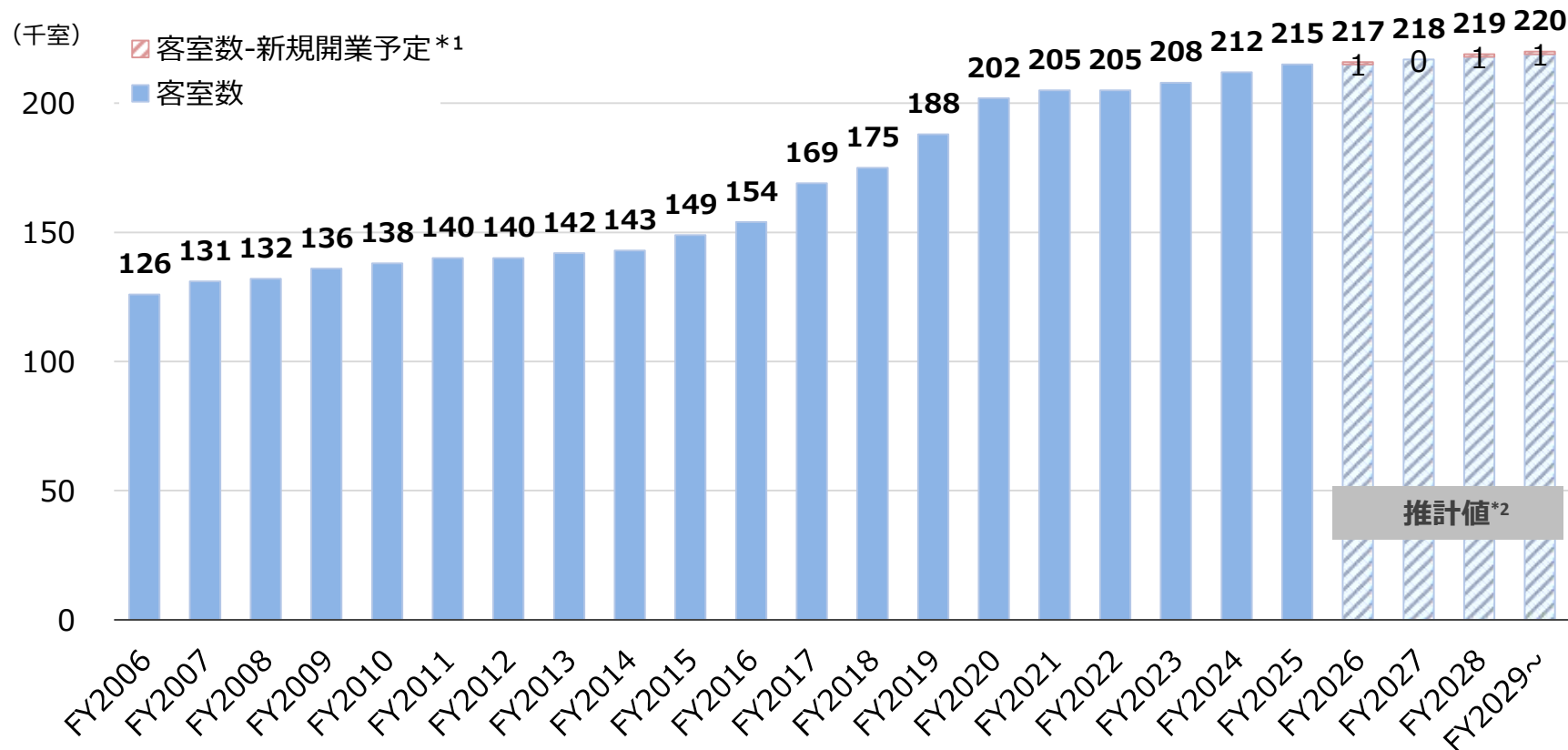
～外国人宿泊者の割合は前年同期比で増加～



出所：国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

2026年1月～3月の東京都の延べ宿泊者数は中国の渡航自粛要請の影響により2,284万となった。宿泊者数は前年同期比を下回ったものの、引き続き堅調なインバウンド需要に支えられ、外国人宿泊者の占める割合は前年同期比で増加。

～東京都の客室数ストックは、緩やかな増加に留まる～



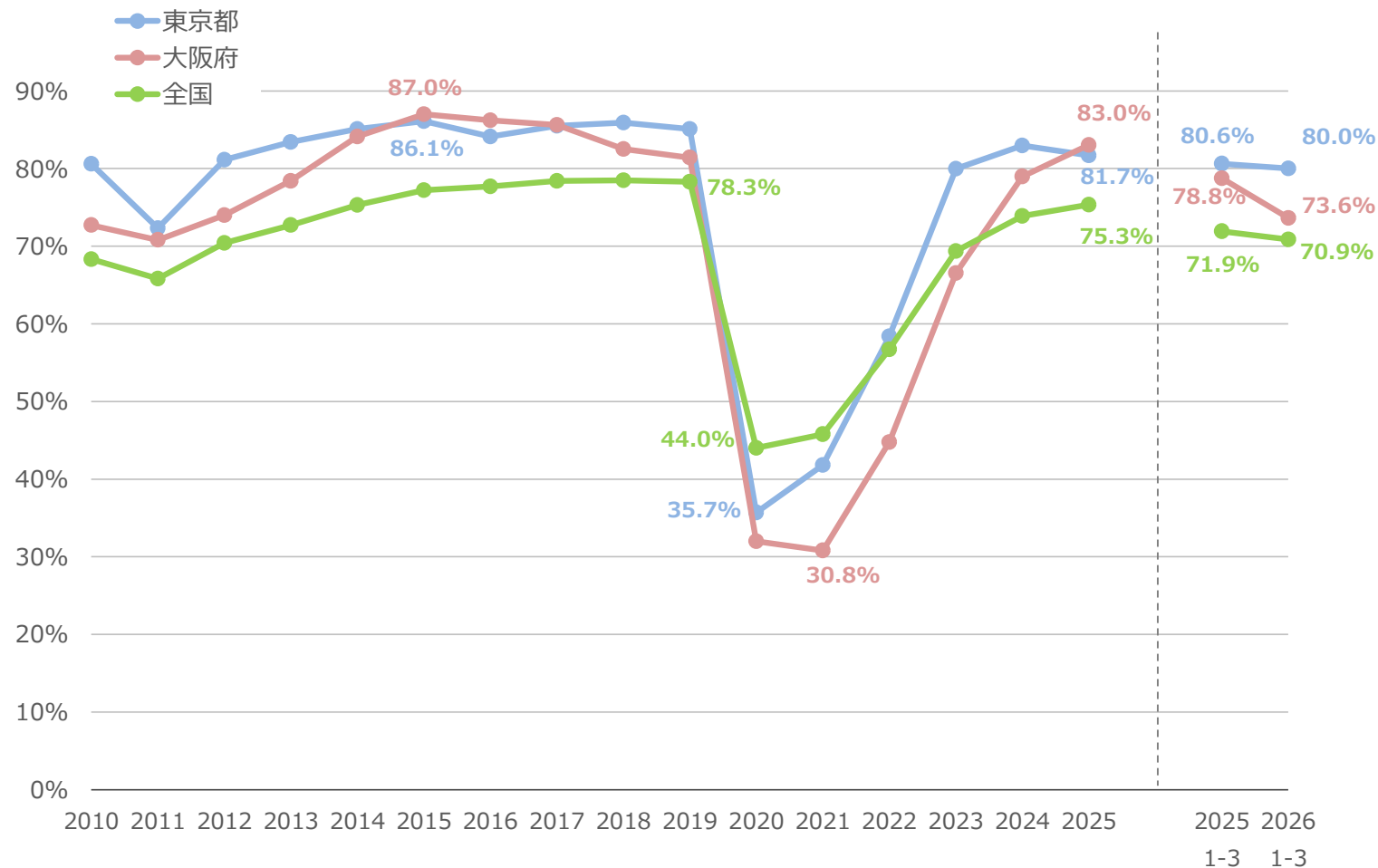
*1 客室数にはホテル・旅館いずれも含む

*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

東京都の客室数ストックはほぼ横ばいで推移。

人手不足や建築費の高騰を背景に供給の伸びが鈍化しており、今後もその傾向は継続する見通し。

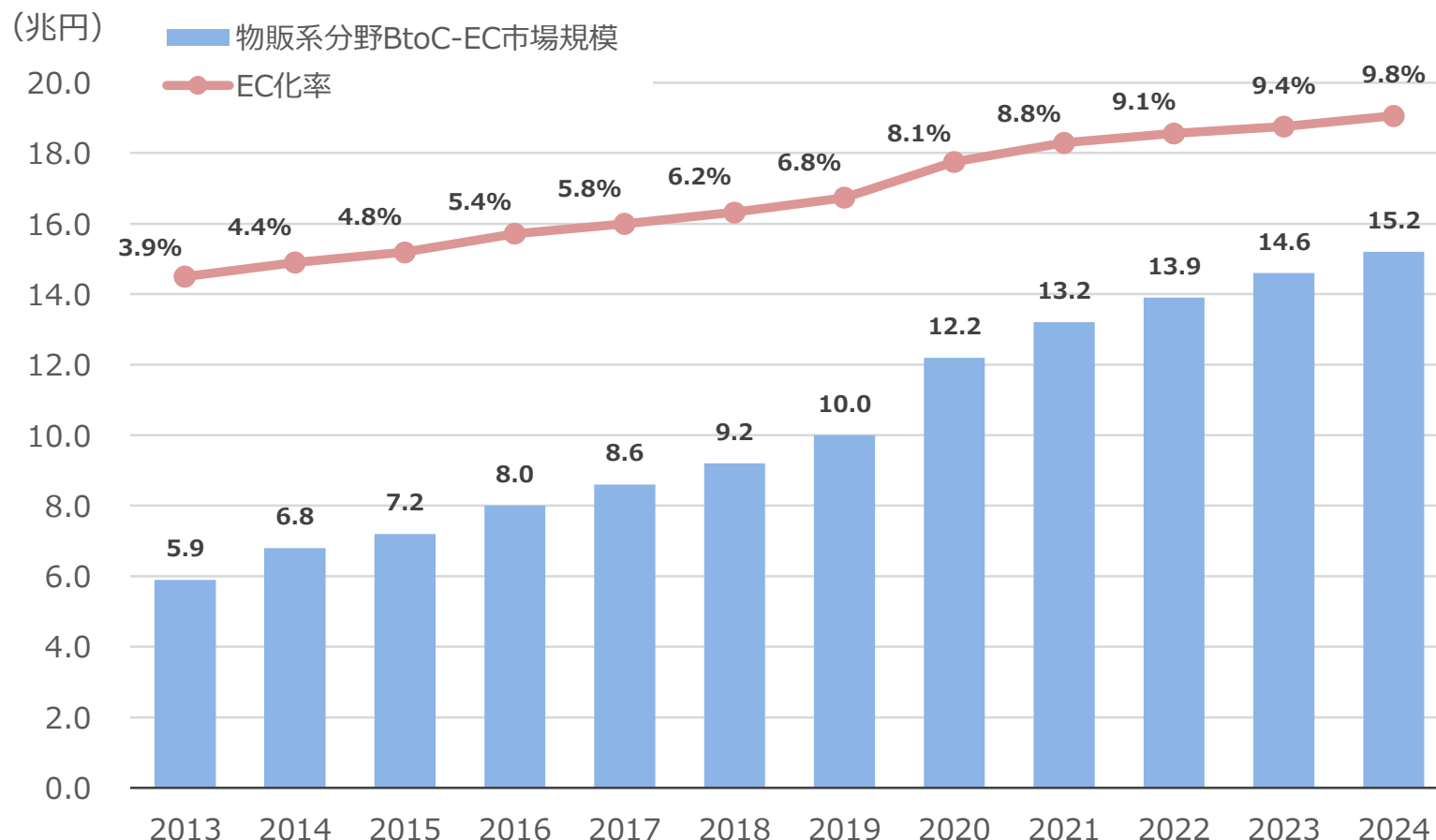
～東京都の平均稼働率は80.0%と引き続き高水準で推移～



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2026年1月～3月の平均稼働率は80.0%（前年同期比0.6ポイント低下）。
堅調な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高水準での推移が続いている。**

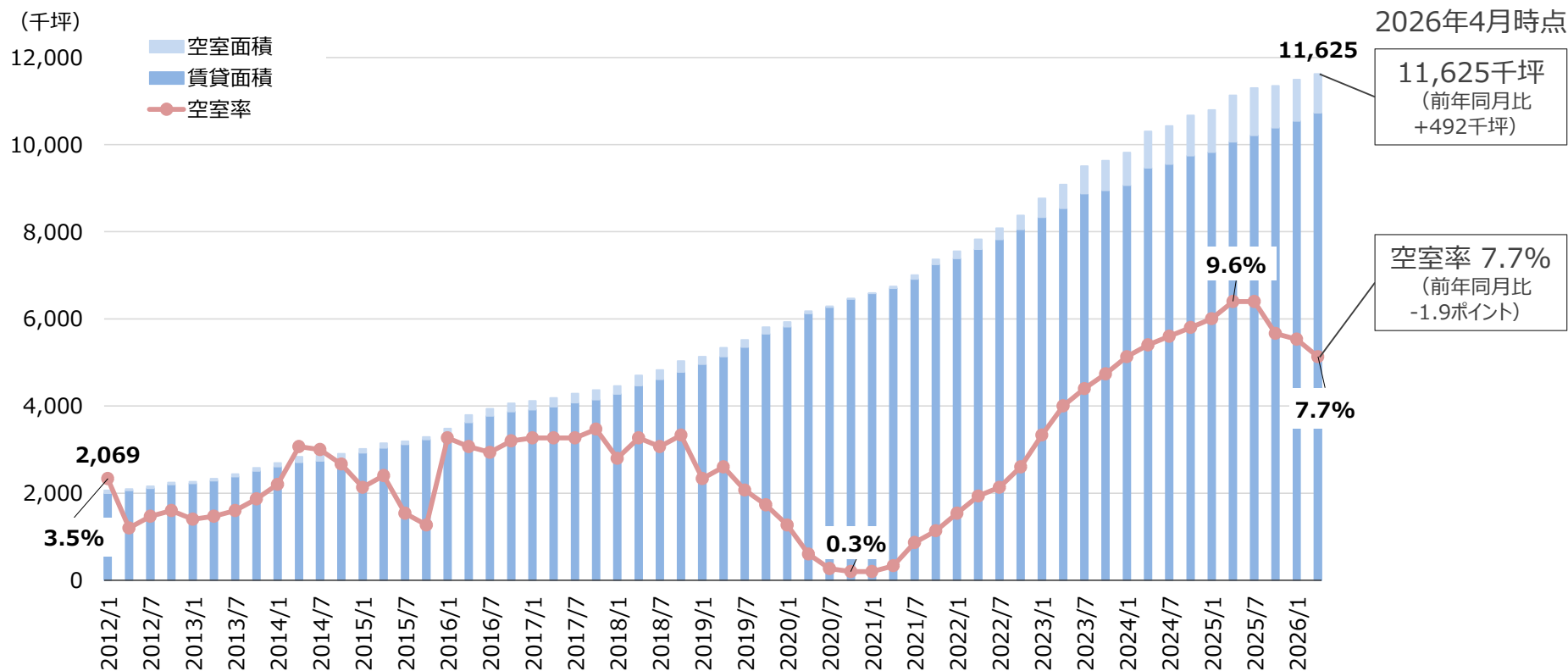
～EC市場規模の拡大傾向は継続～



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

2024年の物販系分野のBtoC-EC市場規模は15.2兆円（前年比3.7%増）。
世界のEC化率が20%まで拡大するなか、国内のEC化率は9.8%にとどまり、さらなる国内EC市場の拡大が期待される。

～2026年4月時点の賃貸物流施設ストックは1,162万坪～



* 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 1 万㎡以上の賃貸物流施設

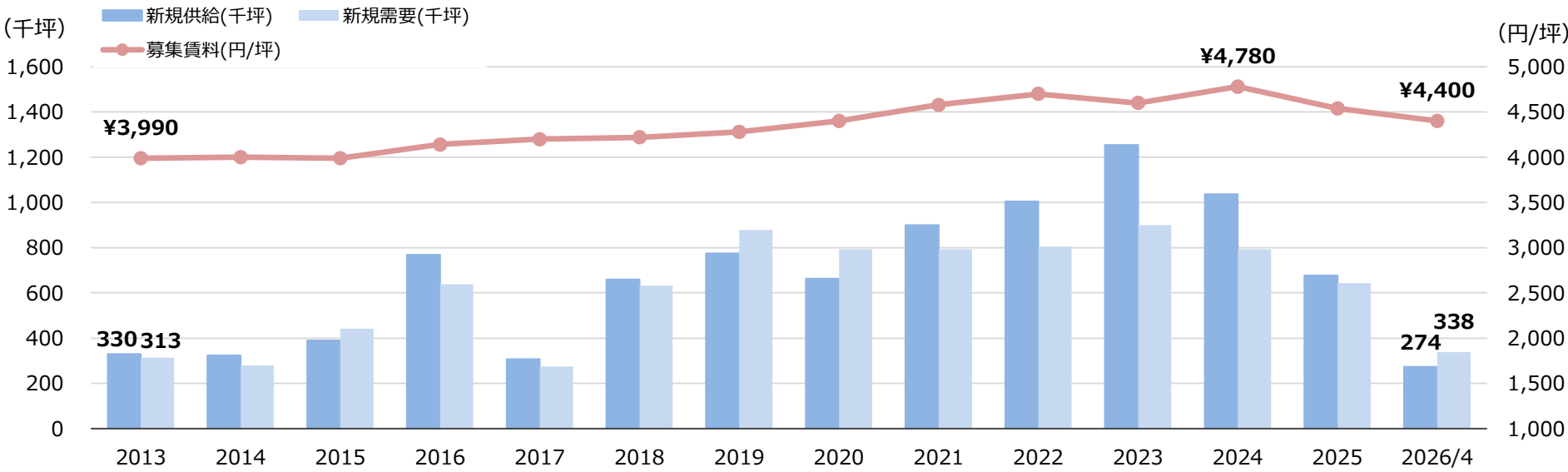
調査物件数：795物件（2026年4月時点）

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、2026年4月時点で過去最大の1,162万坪。

需給の改善が見られ、圏央道周辺では空室が長期化している物件はあるものの、首都圏全体では空室消化が進んだ。

～新規需要が新規供給を上回る～

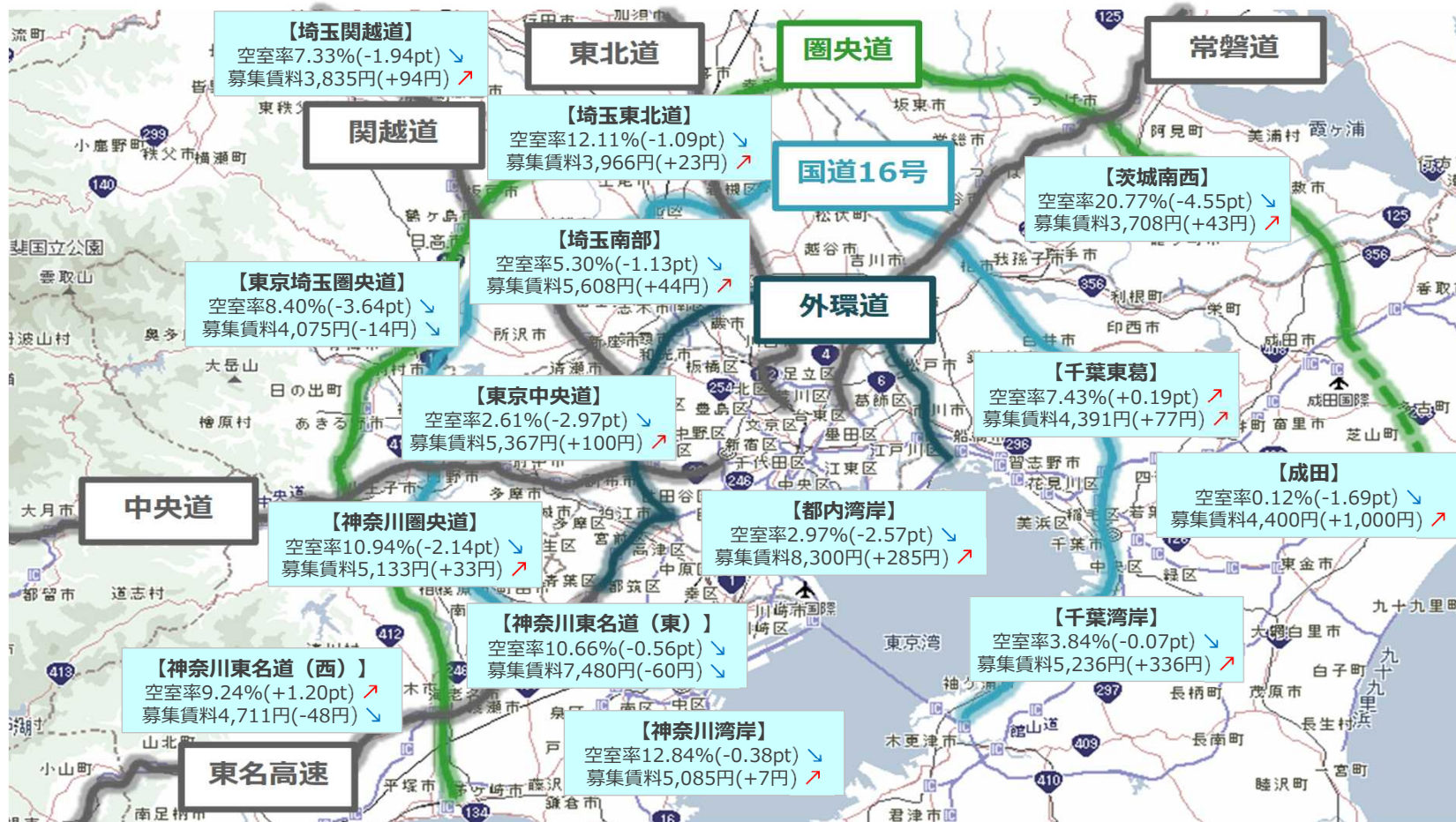


需給バランス															(千坪)	
	2012年11月 ～ 2013年10月	2013年11月 ～ 2014年10月	2014年11月 ～ 2015年10月	2015年11月 ～ 2016年10月	2016年11月 ～ 2017年10月	2017年11月 ～ 2018年10月	2018年11月 ～ 2019年10月	2019年11月 ～ 2020年10月	2020年11月 ～ 2021年10月	2021年11月 ～ 2022年10月	2022年11月 ～ 2023年10月	2023年11月 ～ 2024年10月	2024年11月 ～ 2025年10月	2025年11月 ～ 2026年4月		
新規供給①	330	324	390	770	307	660	775	663	900	1,005	1,255	1,037	678	274		
新規需要②	313	279	442	638	275	633	879	792	792	804	900	793	643	338		
②÷①	95%	86%	113%	83%	90%	96%	113%	119%	88%	80%	72%	76%	95%	123%		

* 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1万㎡以上の賃貸物流施設
調査物件数：795物件（2026年4月時点）、2013年～2025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

建築費高騰の影響で新規開発が抑制されており、新規需要も底堅いことから、新規需要が新規供給を上回った。
需給は反転したものの、価格下落圧力は依然として続いており、2026年4月時点の募集賃料は4,400円/坪とやや低下。

～全体的に賃料は上昇、空室率は低下傾向が見られる～



* 空室率は2026年3月末時点（ ）内は2025年9月末比を記載
* 募集賃料は2026年3月末時点、平均坪単価を記載（ ）内は2025年9月末比を記載

首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県を中心とする地域
調査対象：総賃貸面積3,000坪以上の賃貸物流施設（大型倉庫）
出所：CRE「倉庫・物流不動産マーケットレポート」

2026年3月末時点での首都圏全体の大型倉庫の空室率は8.72%（前年同月比1.86ポイント減）。
圏央道周辺では空室が長期化している物件が散見される一方で、都心部の空室消化が進んでいるなど、エリア差が見られる。



- IRに関するお問い合わせ先 -

経営企画本部 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。