



東京/MARKET REPORT

～2026年1月～

TABLE OF CONTENTS

01. 市場サマリ	P.03
02. 不動産売買マーケット	P.05
03. 不動産賃貸マーケット	P.13
04. マクロ経済指標	P.20
05. 三菱地所リアルのご紹介	P.27





01

市場サマリ

東京のマーケット状況サマリ

不動産売買マーケット

- 都心5区の公示価格は、全用途において上昇傾向となっている。特に住宅地の上昇率が高く、直近では+13.2%の上昇が見られる。
- 東京都における不動産取引件数は2020年以降増加傾向にあり、2024年は8,590件と最多となった。「倉庫・工場」は件数が減少し、その他のアセットは増加した。
- 首都圏の新築マンションの平均坪単価は緩やかな上昇傾向が続いていたが、2024年には前年比-1.8%と下落した。平均専有面積は2020年に縮小したが、以降は拡大傾向となっている。

不動産賃貸マーケット

- 東京主要7区におけるオフィスの空室率は低下傾向となっており、2025年11月末時点では2.32%。平均募集賃料は2025年に入り緩やかな低下傾向にあったが、直近では僅かに上昇した。
- 東京23区のマンション賃料指数は、シングルタイプ、コンパクトタイプ、ファミリータイプの全タイプにおいて上昇傾向となっている。
- 東京圏の物流施設の需給バランスは供給過多の状況が続いていたが、2025年10月には需要が供給を大幅に上回った。

マクロ経済指標

- 東京23区における建築費指数は、2017年以降一貫して上昇傾向にあり、2021年から上昇率が高くなっている。直近では全ての指数が上昇した。
- 関東甲信越地区の業況指数(DI値)は2023年6月以降プラス値を推移し上昇傾向にあるが、2025年12月においては「製造業」「非製造業」とともに下落予測となっている。
- 東京都の宿泊施設客室稼働率は2022年11月以降、概ね70%台を推移している。延べ宿泊者数は2024年10月以降、外国人の割合が日本人を上回る状況が続いている。



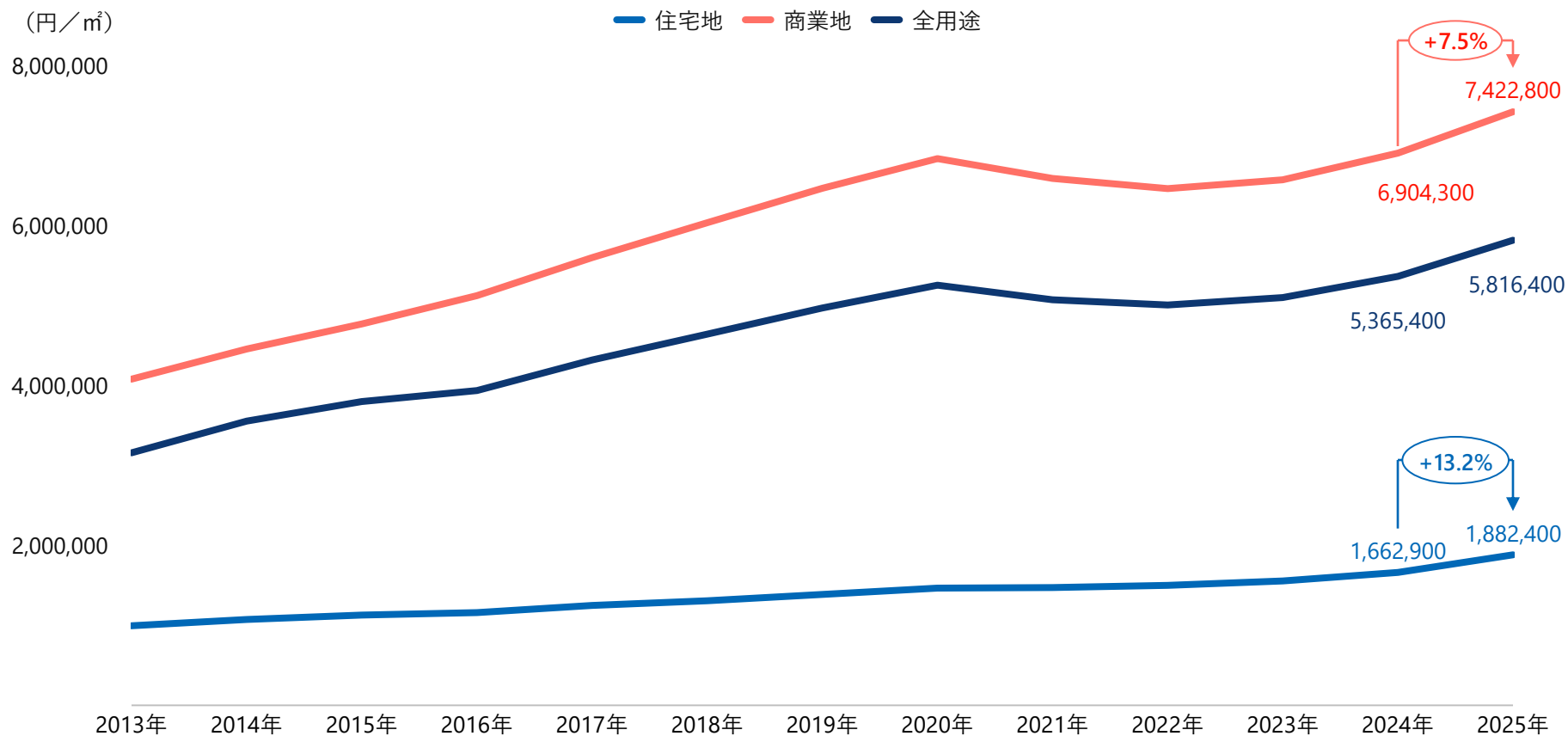
02

不動産売買マーケット

公示価格推移

都心5区の公示価格は、全用途において上昇傾向となっている。特に住宅地の上昇率が高く、直近では+13.2%の上昇が見られる。

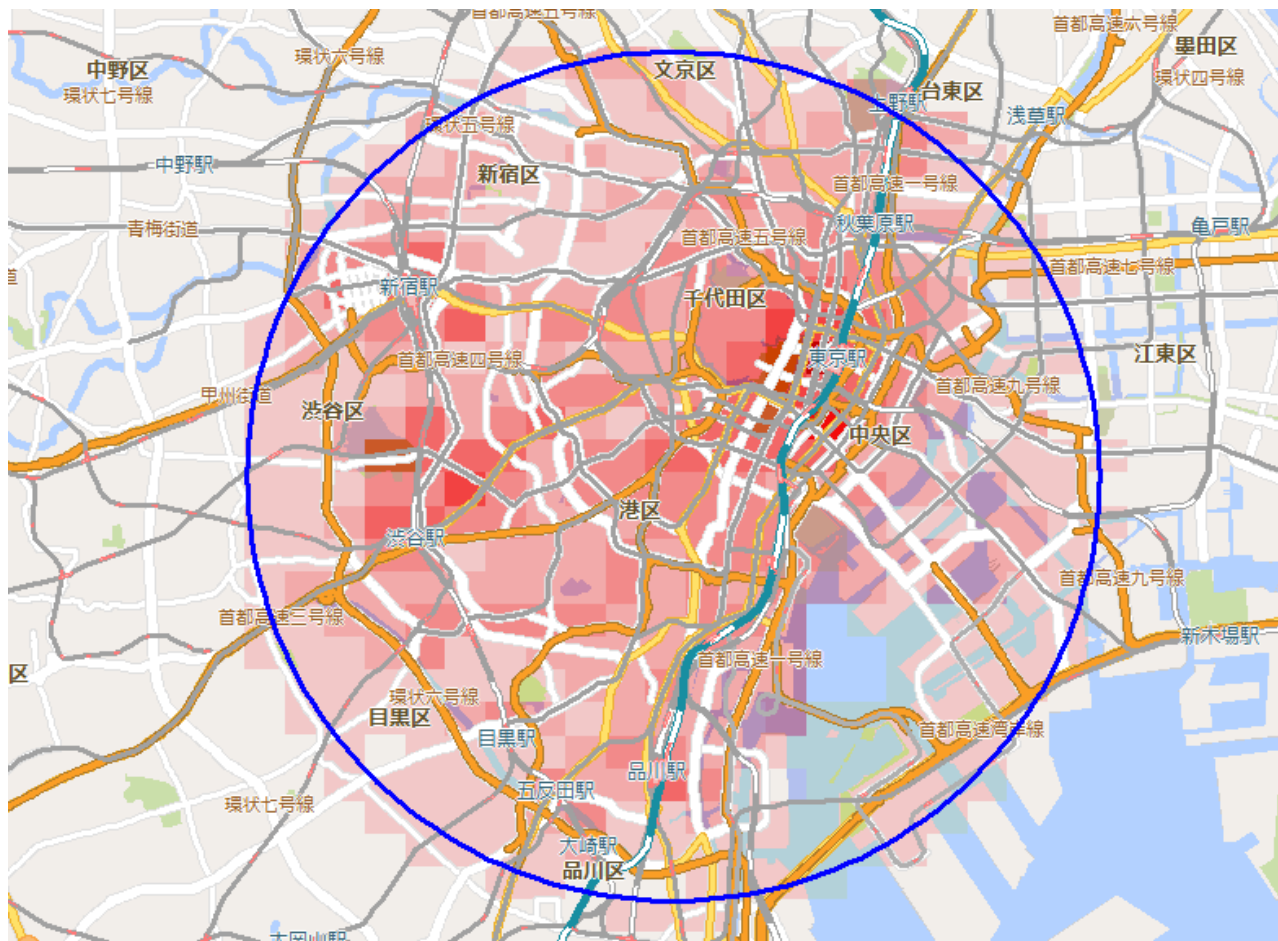
都心5区 / 用途別公示価格推移



都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

出所：国土交通省「地価公示」
公表日：2025年3月19日

地価分布図



平均地価（円/坪）

	0 <	2,500,000
	2,500,000 <	5,000,000
	5,000,000 <	7,500,000
	7,500,000 <	10,000,000
	10,000,000 <	25,000,000
	25,000,000 <	50,000,000
	50,000,000 <	75,000,000
	75,000,000 <	100,000,000
	100,000,000 <	120,000,000
	120,000,000 <=	130,000,000

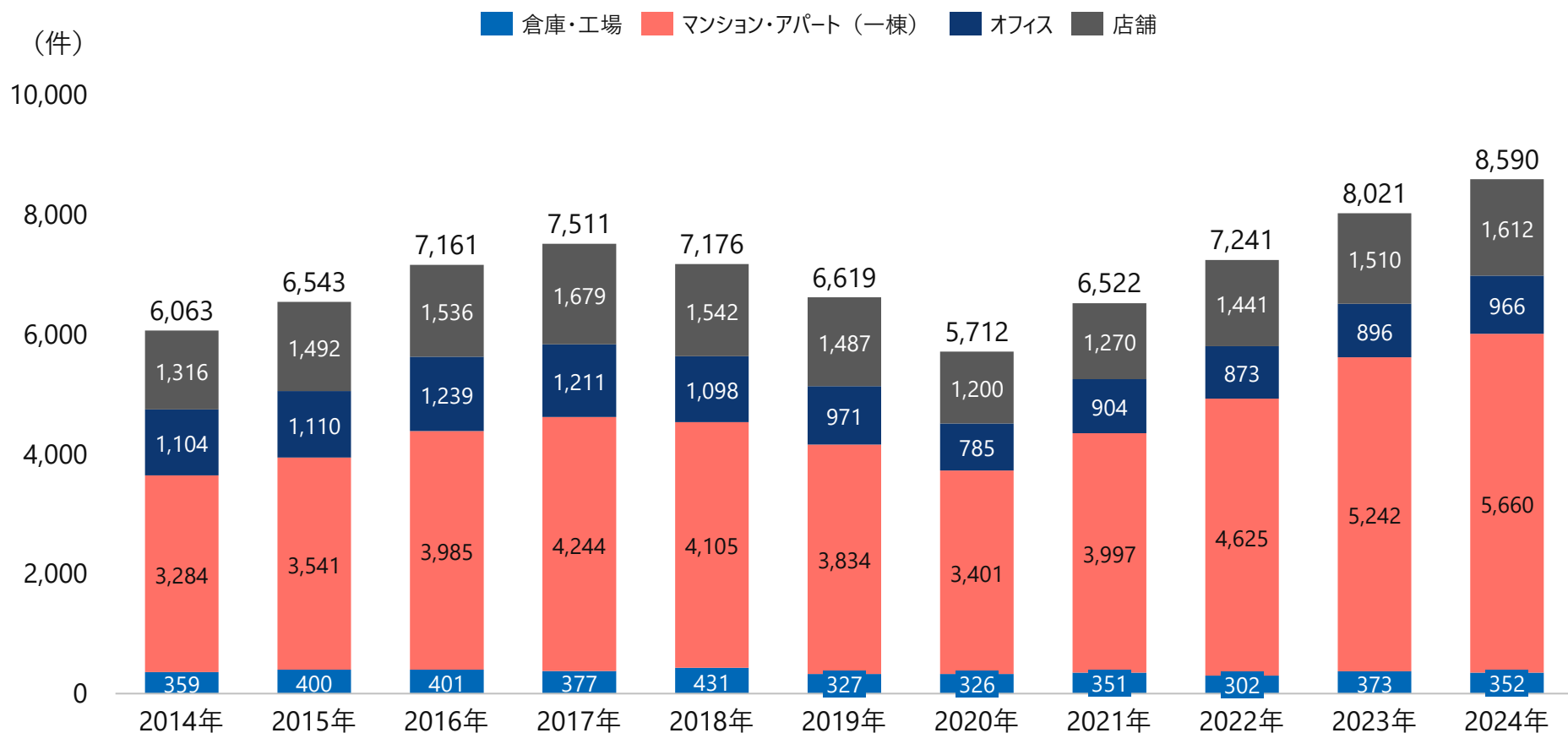
（※）500mメッシュ毎の2024年地価公示、都道府県地価調査の平均値。

出所：技研商事インターナショナル「MarketAnalyzer™」

不動産取引件数推移

東京都における不動産取引件数は2020年以降増加傾向にあり、2024年は8,590件と最多となった。「倉庫・工場」は件数が減少し、その他のアセットは増加した。「マンション・アパート（一棟）」においては前年比+8.0%であった。

東京都／不動産取引件数推移

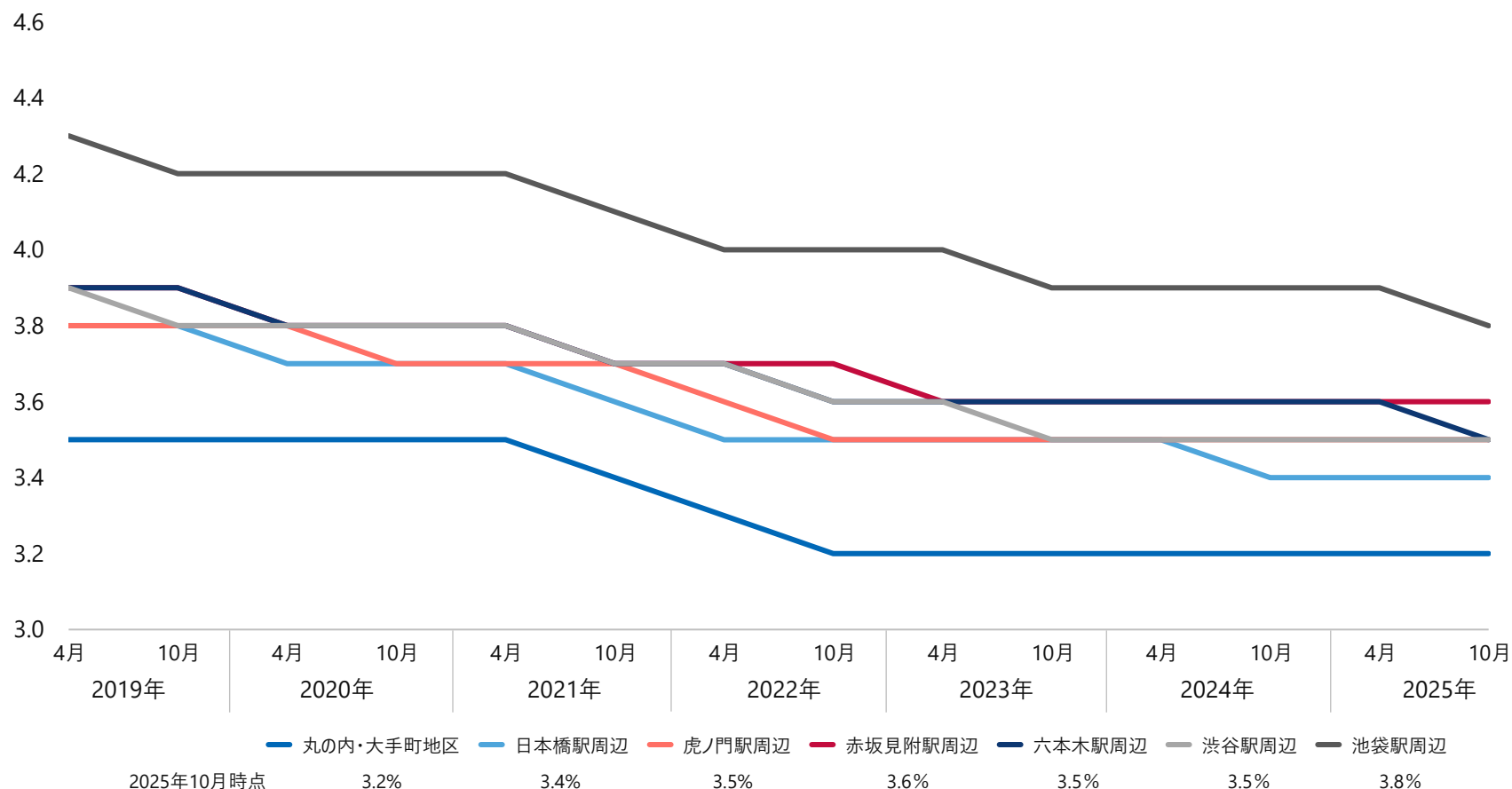


出所：国土交通省「不動産取引件数・面積」
公表日：2025年7月30日

期待利回り推移

東京都のオフィス投資家期待利回りは2018年以降低下傾向にある。直近では「六本木駅周辺」と「池袋駅周辺」が低下したが、その他のエリアについては横ばいとなった。

オフィス／エリア別期待利回り（NOIベース）推移

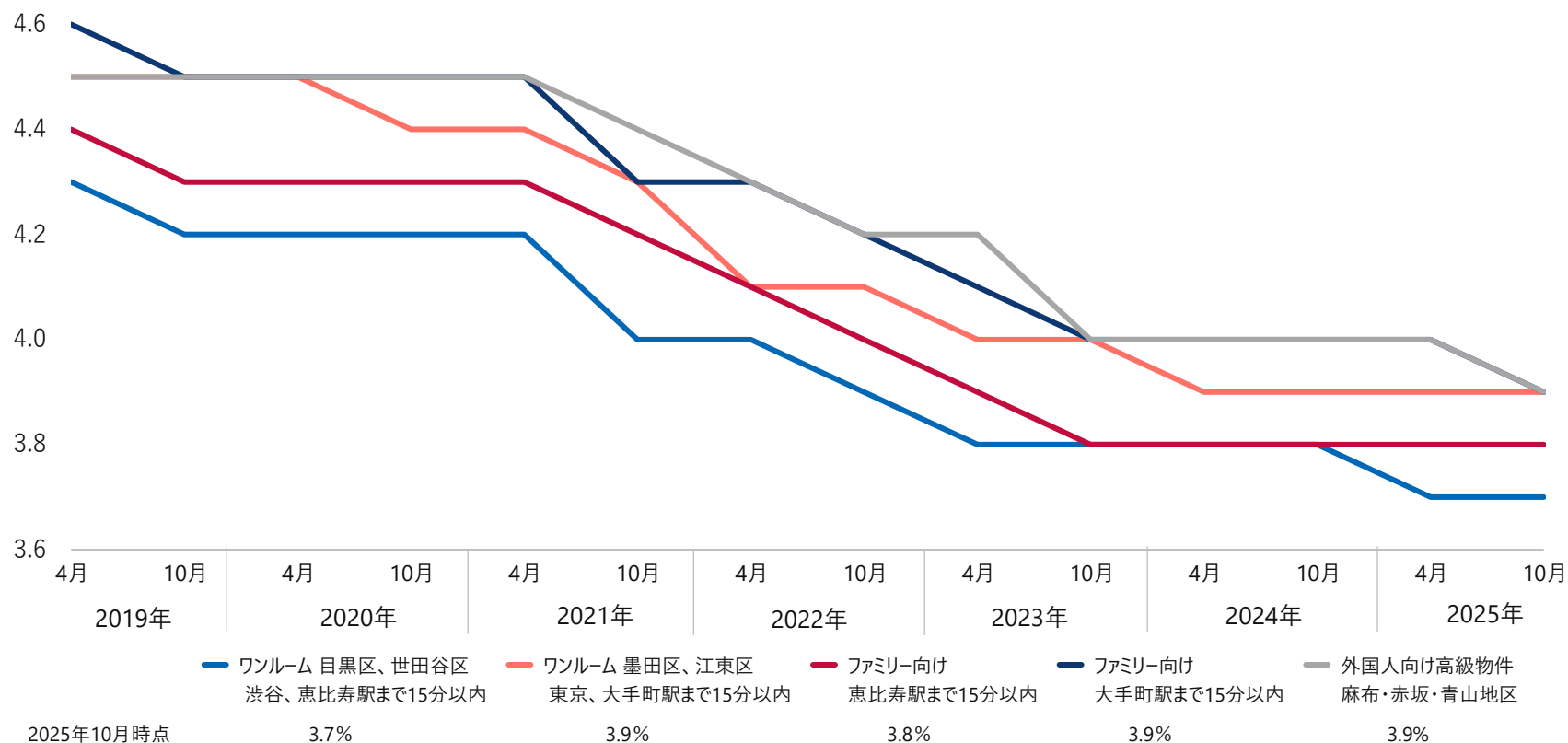


出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2025年11月27日

期待利回り推移

東京都の住宅投資家期待利回りは2023年後半より概ね横ばいに推移していたが、直近では「ファミリー向け（大手町駅まで15分以内）」と「外国人向け高級物件」が低下した。

住宅／エリア別期待利回り（NOIベース）推移

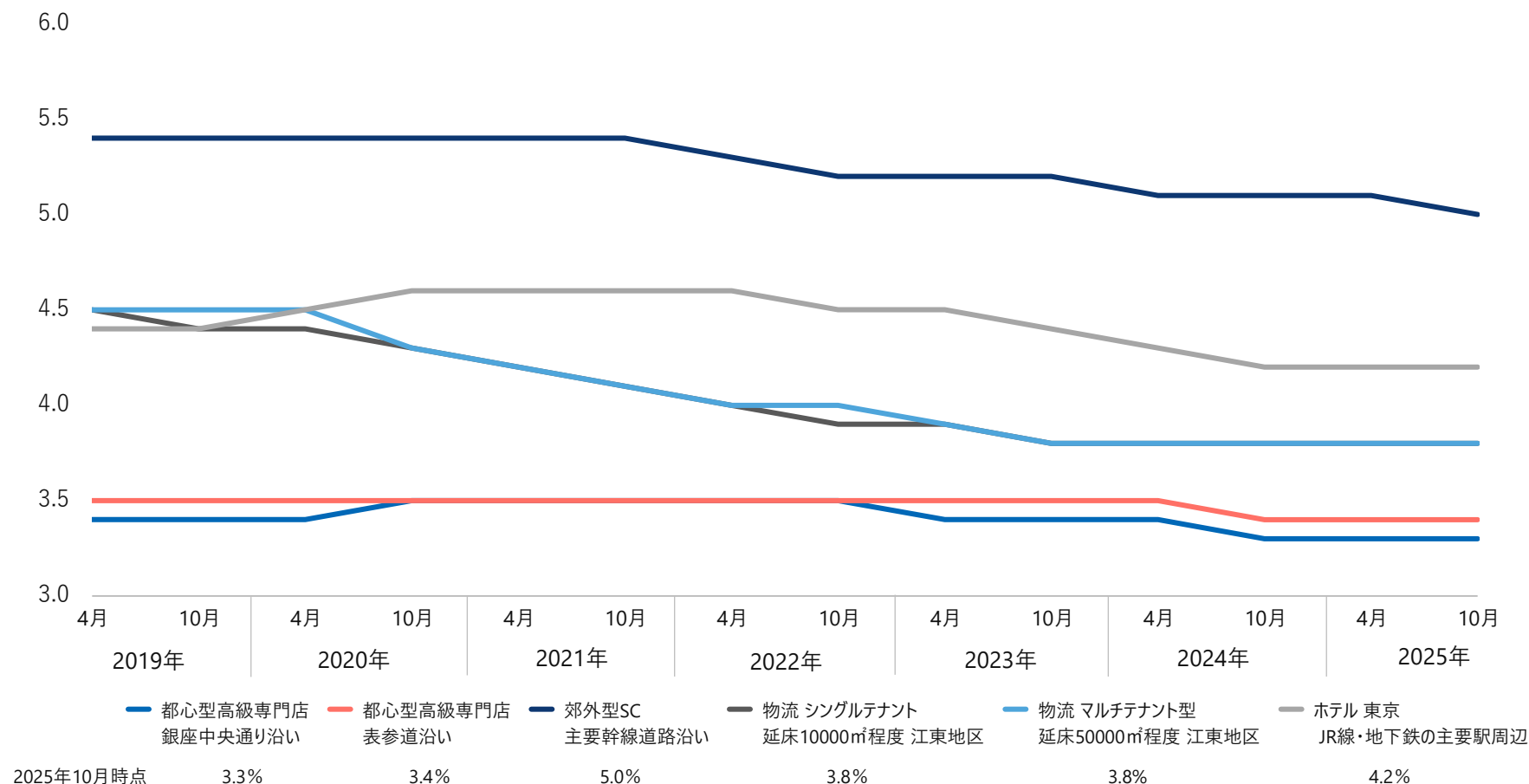


出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2025年11月27日

期待利回り推移

東京都のその他のアセット期待利回りは、直近では「郊外型SC（主要幹線道路沿い）」が低下、その他のアセットにおいて横ばいとなった。

その他アセット／エリア別期待利回り（NOIベース）推移

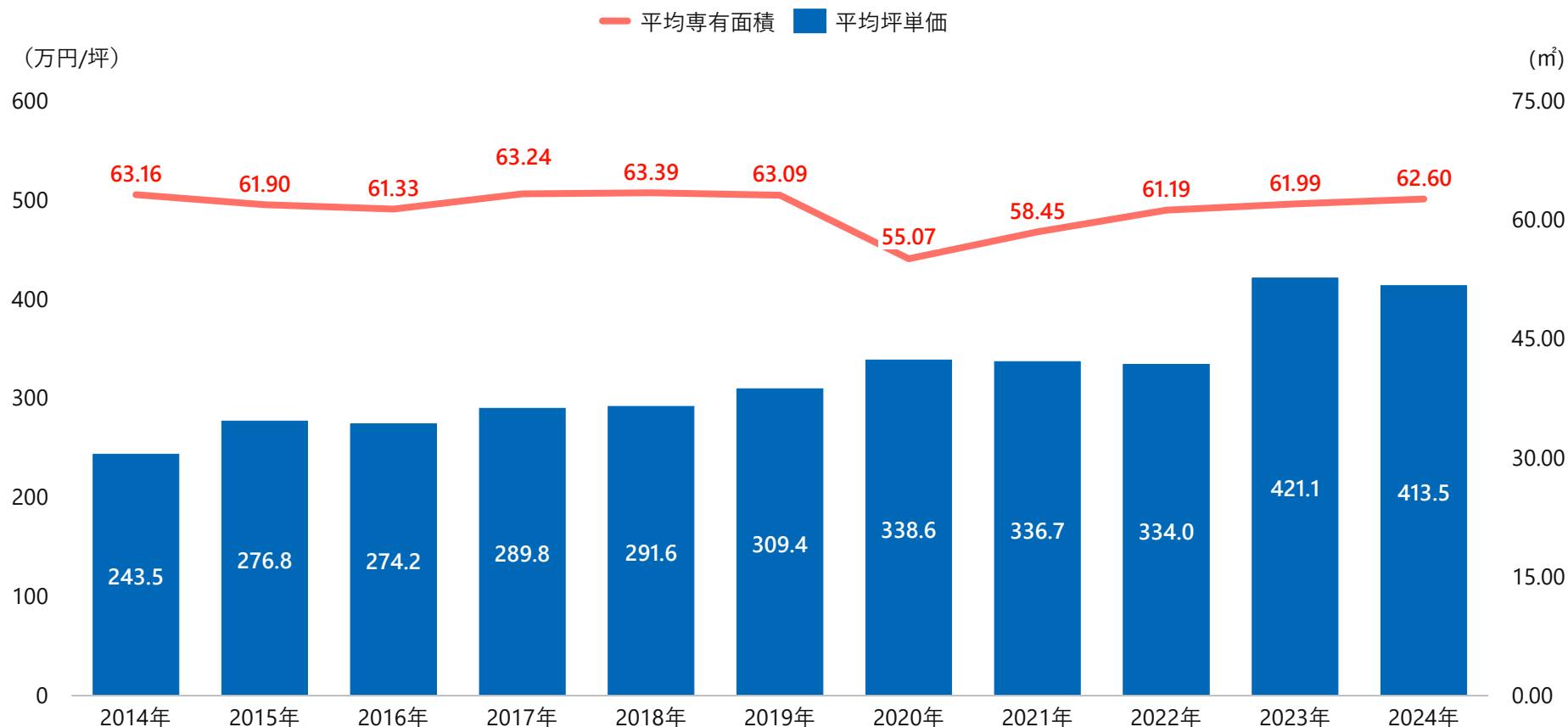


出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2025年11月27日

新築マンション 平均坪単価・専有面積の推移

首都圏の新築マンションの平均坪単価は緩やかな上昇傾向が続いていたが、2024年には前年比-1.8%と下落した。平均専有面積は2020年に縮小したが、以降は拡大傾向となっている。

首都圏／新築マンション 平均坪単価、専有面積の推移



出所：株式会社東京カンテイ「Kantei eye Vol.121」を基に当社作成
※首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県



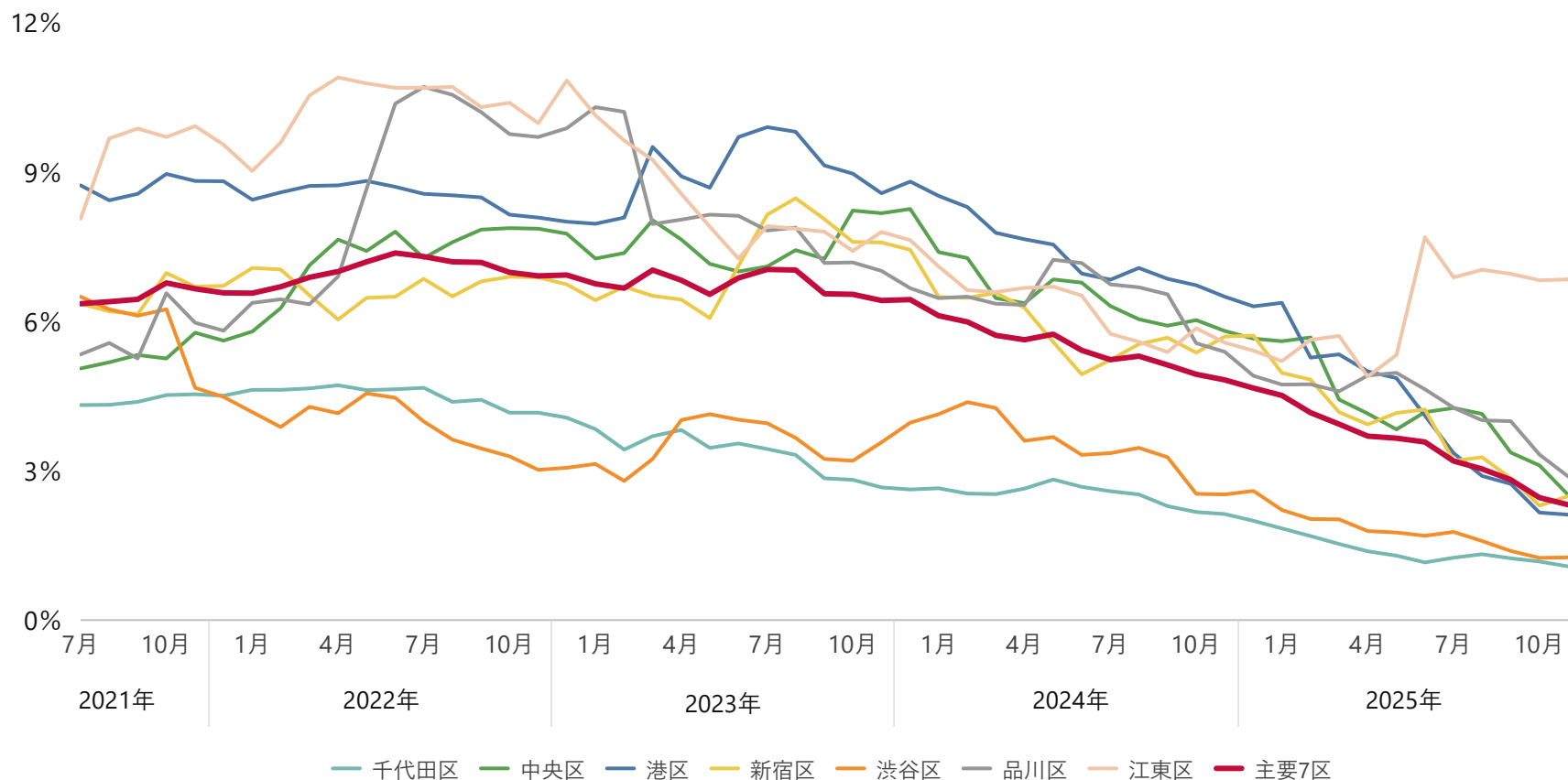
03

不動産賃貸マーケット

オフィス空室率・募集賃料推移

東京主要7区におけるオフィスの空室率は低下傾向となっており、2025年11月末時点では2.32%となっている。江東区は6月に物件が竣工した影響により空室率が上昇し、以降は6%台をほぼ横ばいに推移している。

東京主要7区／空室率推移

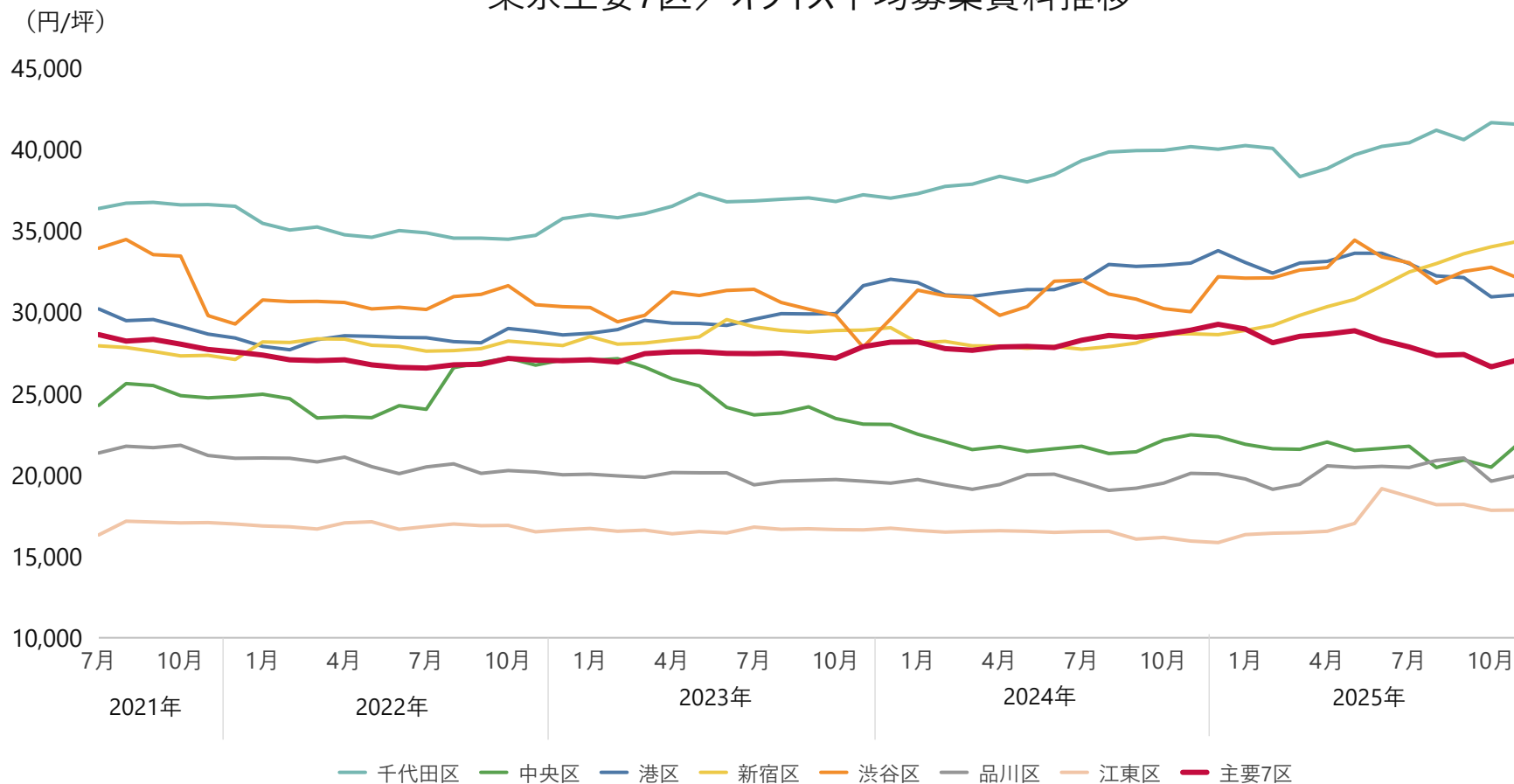


出所：当社データ

オフィス空室率・募集賃料推移

東京主要7区の平均募集賃料2025においては緩やかな下落傾向がみられたが、直近では上昇した。中央区では前月比で坪1千円超の上昇（+7.0%）となった。

東京主要7区／オフィス平均募集賃料推移



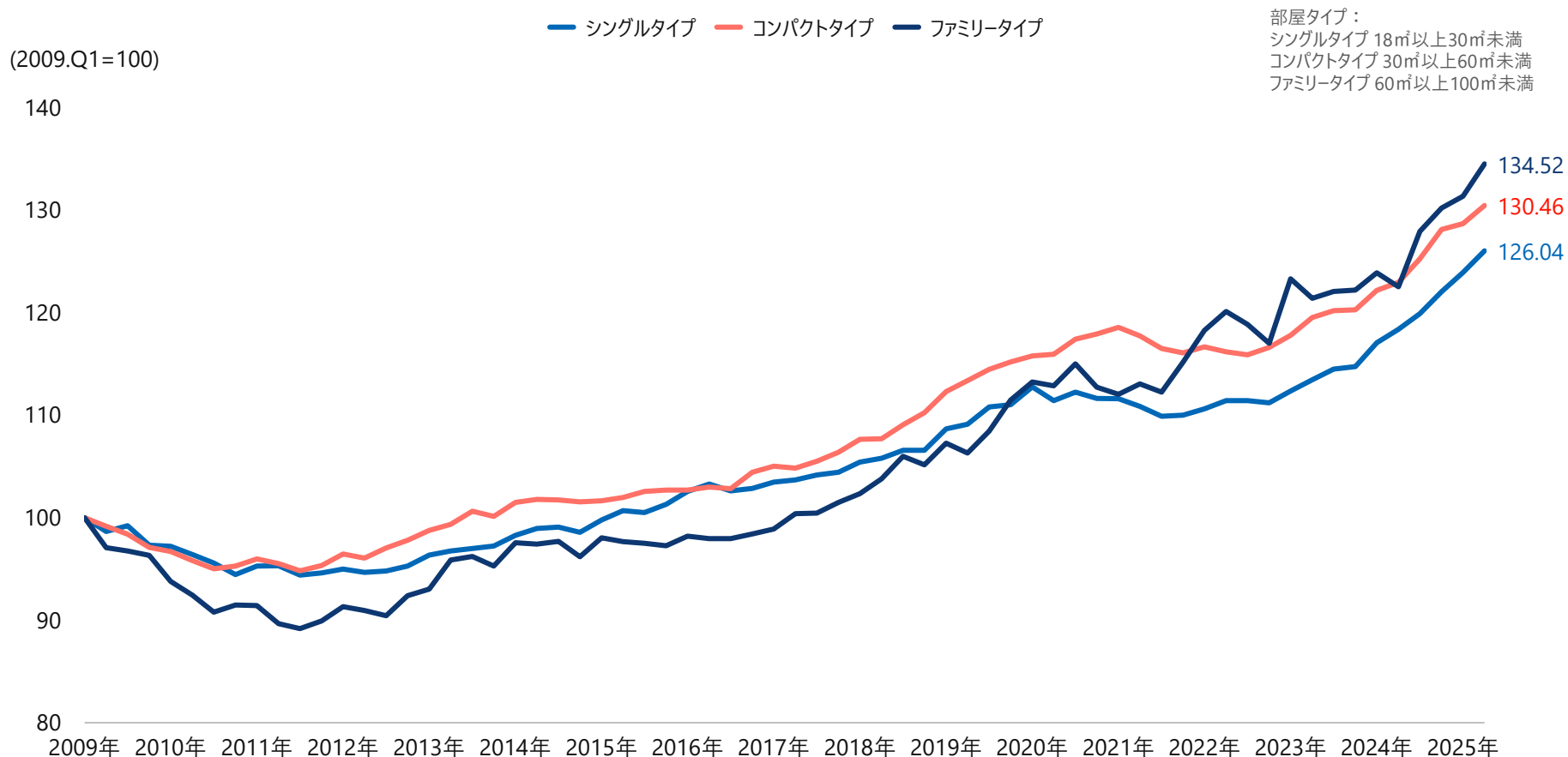
2025年11月末時点 ¥41,527- ¥21,911- ¥31,066- ¥34,349- ¥32,088- ¥19,978- ¥17,837- ¥27,077-

出所：当社データ

マンション賃料指数

東京23区のマンション賃料指数は、全タイプにおいて上昇傾向となっている。

東京23区／マンション賃料インデックス

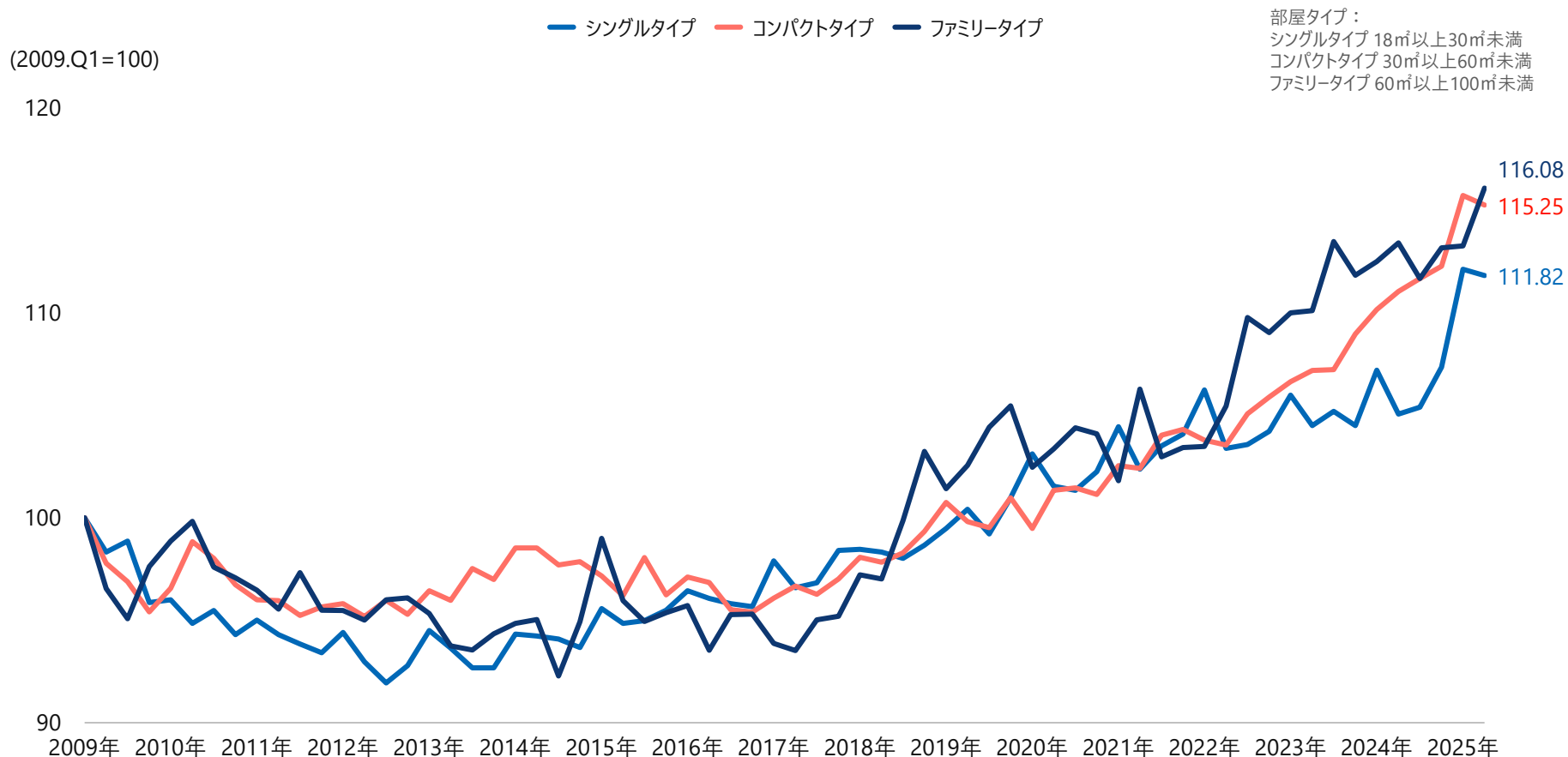


出所：「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」を基に当社が作成
公表日：2025年9月22日

マンション賃料指数

東京都下のマンション賃料指数は2019年Q4に基準値に回復して以降は急激に上昇している。直近では「ファミリータイプ」のみ上昇し、その他のタイプは僅かに低下した。

東京都下／マンション賃料インデックス

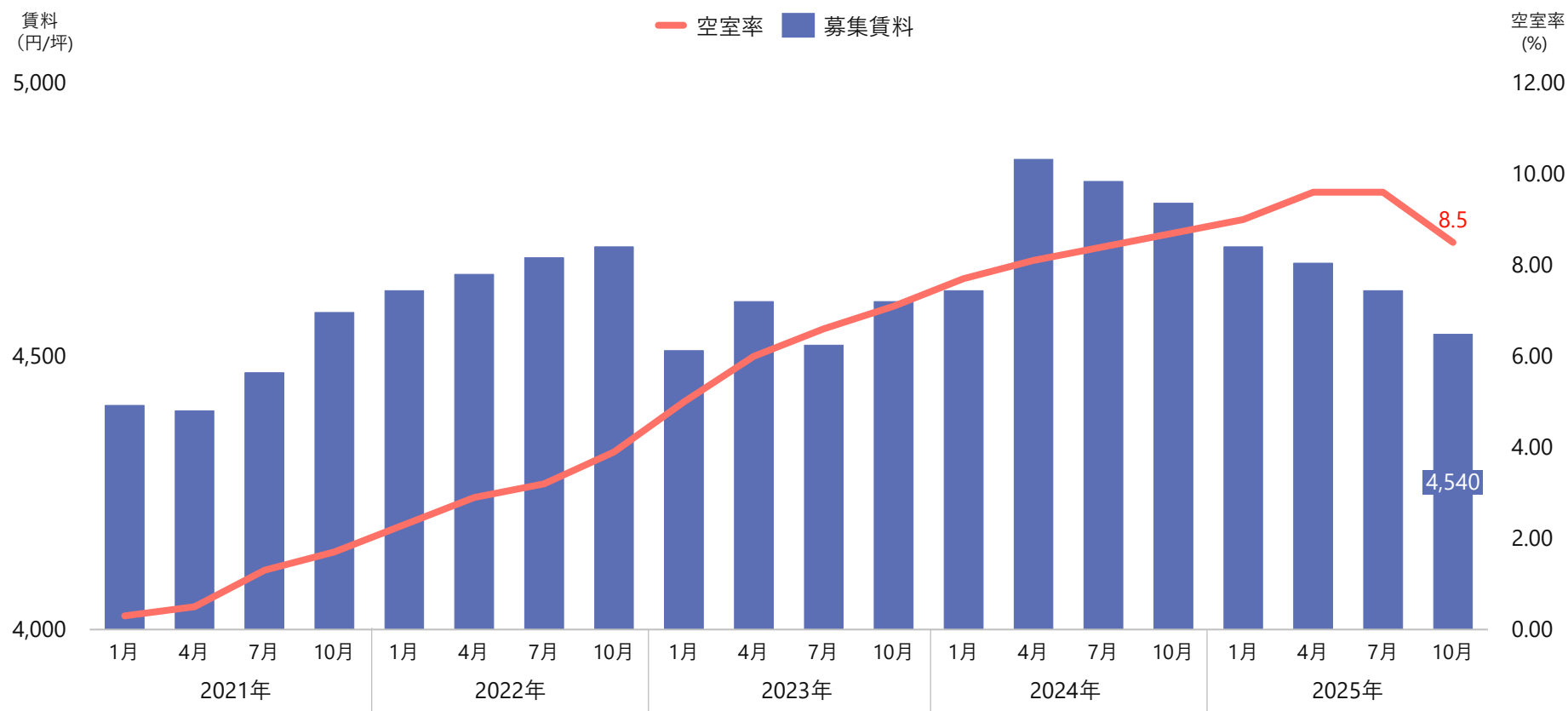


出所：「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」を基に当社が作成
 公表日：2025年9月22日

物流施設空室率・募集賃料推移

東京圏の物流施設の空室率は2021年以降上昇を続けていたが、直近では8.5%に低下した。募集賃料は2024年4月を境に下落傾向にあり、2025年10月は4,540円/坪となった。

東京圏/物流施設空室率・募集賃料推移



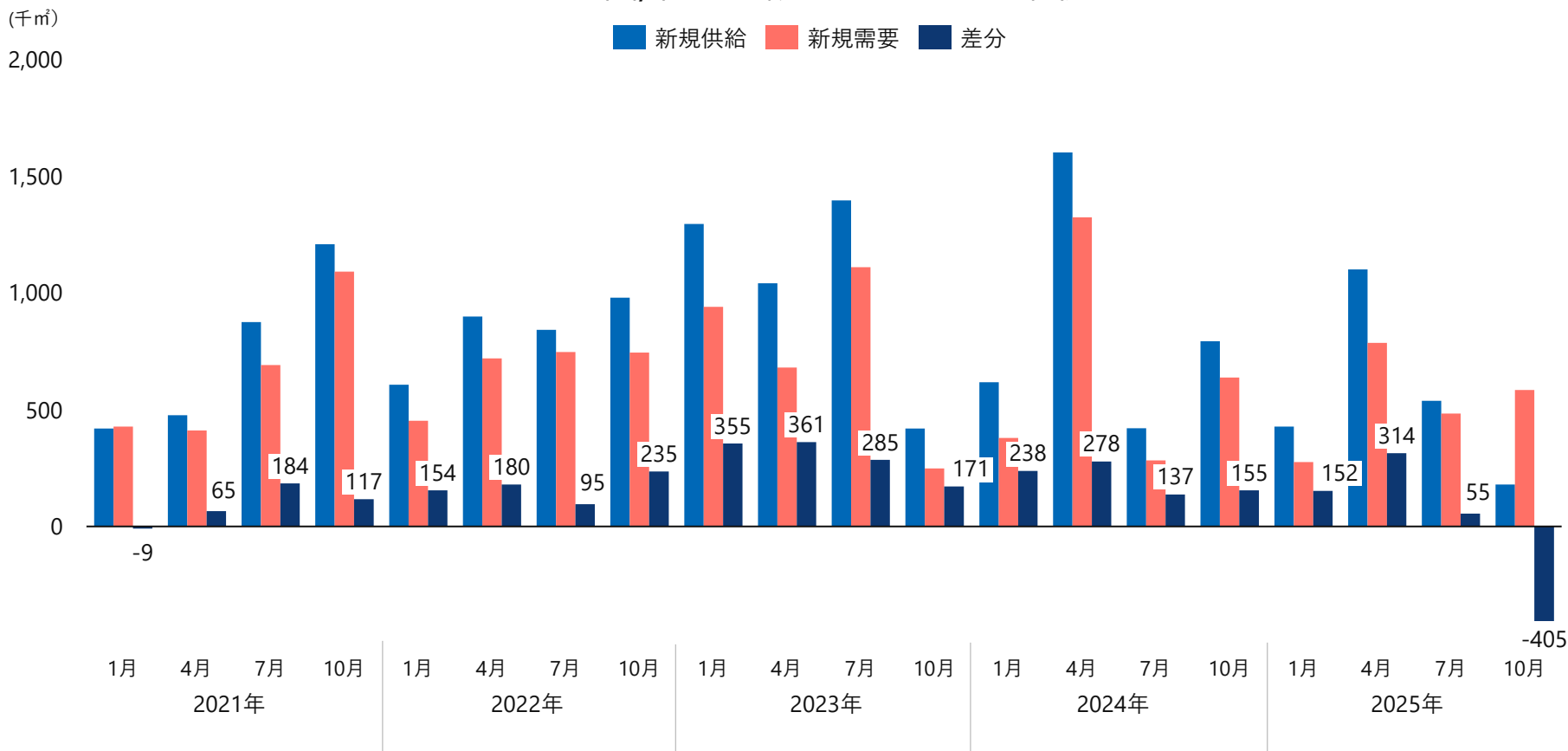
※東京圏：茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県

出所：株式会社一五不動産情報サービス「東京圏の賃貸マーケット動向：データ集」
公表日：2025年11月28日

物流施設需給バランス

東京圏の物流施設の需給バランスは、2021年4月以降供給過多の状況が続いていたが、2025年10月には需要が供給を大幅に上回った。

東京圏/物流施設需給バランスの推移



※東京圏：茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県

出所：株式会社一五不動産情報サービス「東京圏の賃貸マーケット動向：データ集」
公表日：2025年11月28日



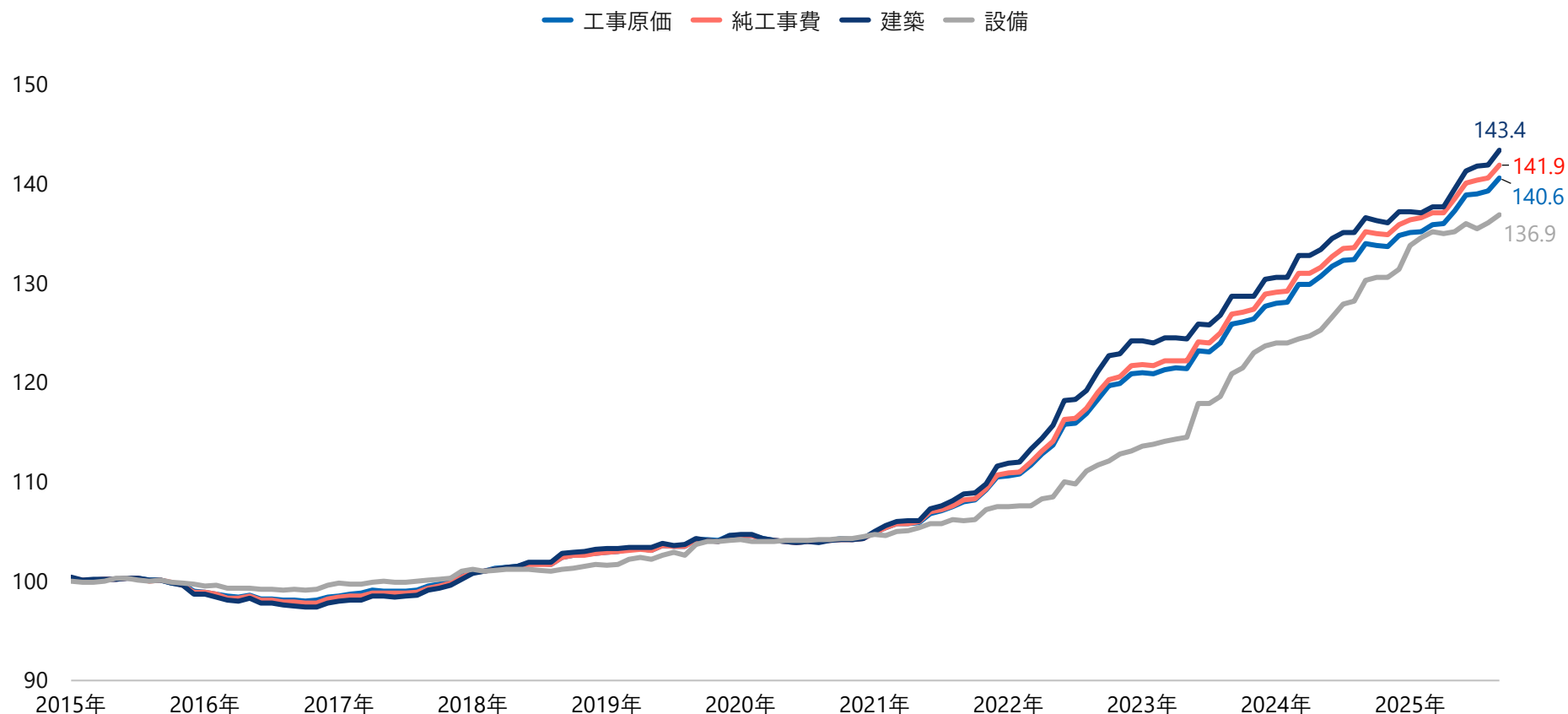
04

マクロ経済指標

建築費動向

東京23区における建築費指数は、2017年以降一貫して上昇傾向にあり、2021年から上昇率が高くなっている。直近では全ての指数が上昇した。

東京23区／建築費指数



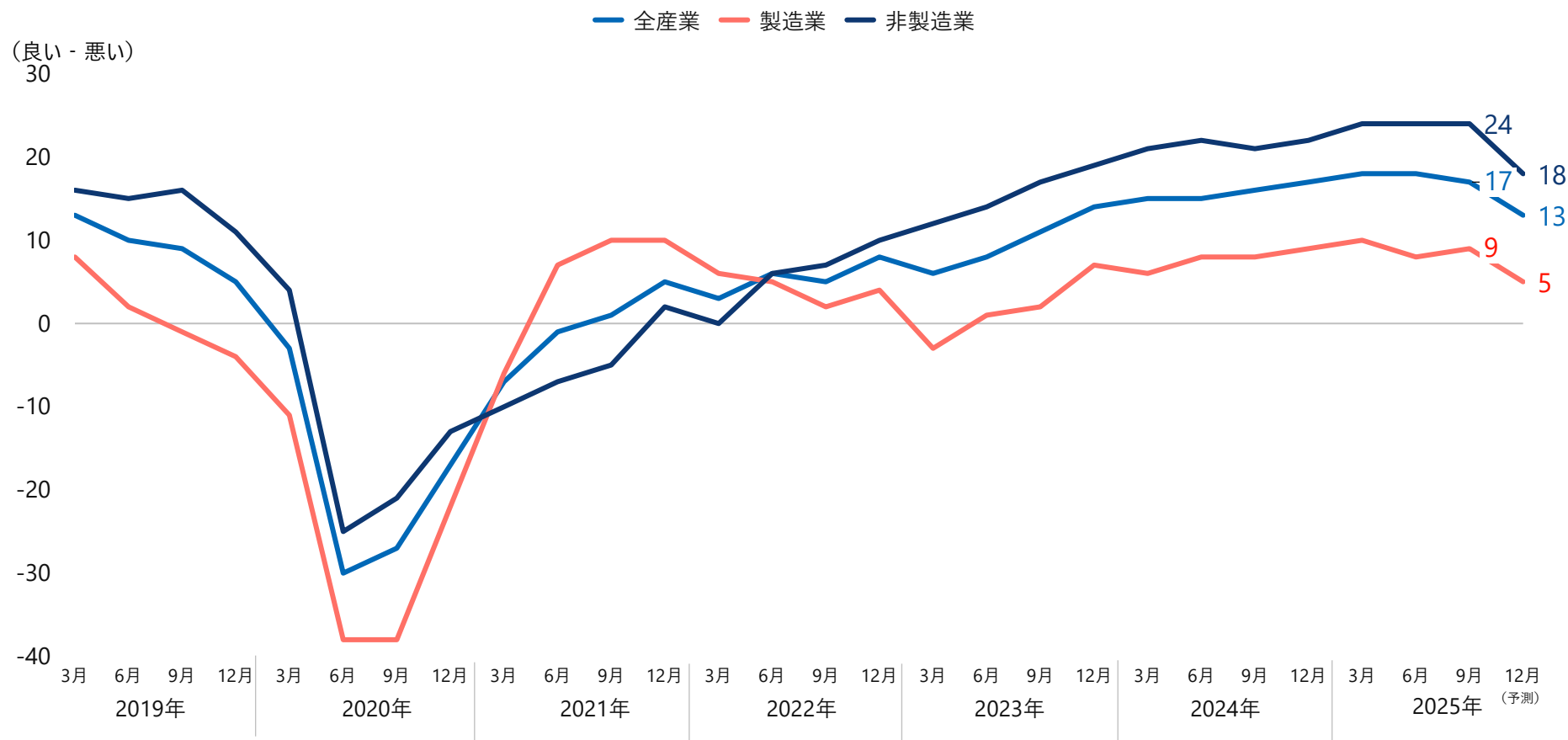
(※) 2015年平均を100とした場合の東京23区における鉄筋コンクリート造集合住宅の建築費指数

出所：一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」
公表日：2025年12月10日

業況指数（DI値）推移

関東甲信越地区の業況指数(DI値)は2023年6月以降プラス値を推移し上昇傾向にあるが、2025年12月においては「製造業」「非製造業」ともに下落予測となっている。

関東甲信越地区／業況判断 (全規模)



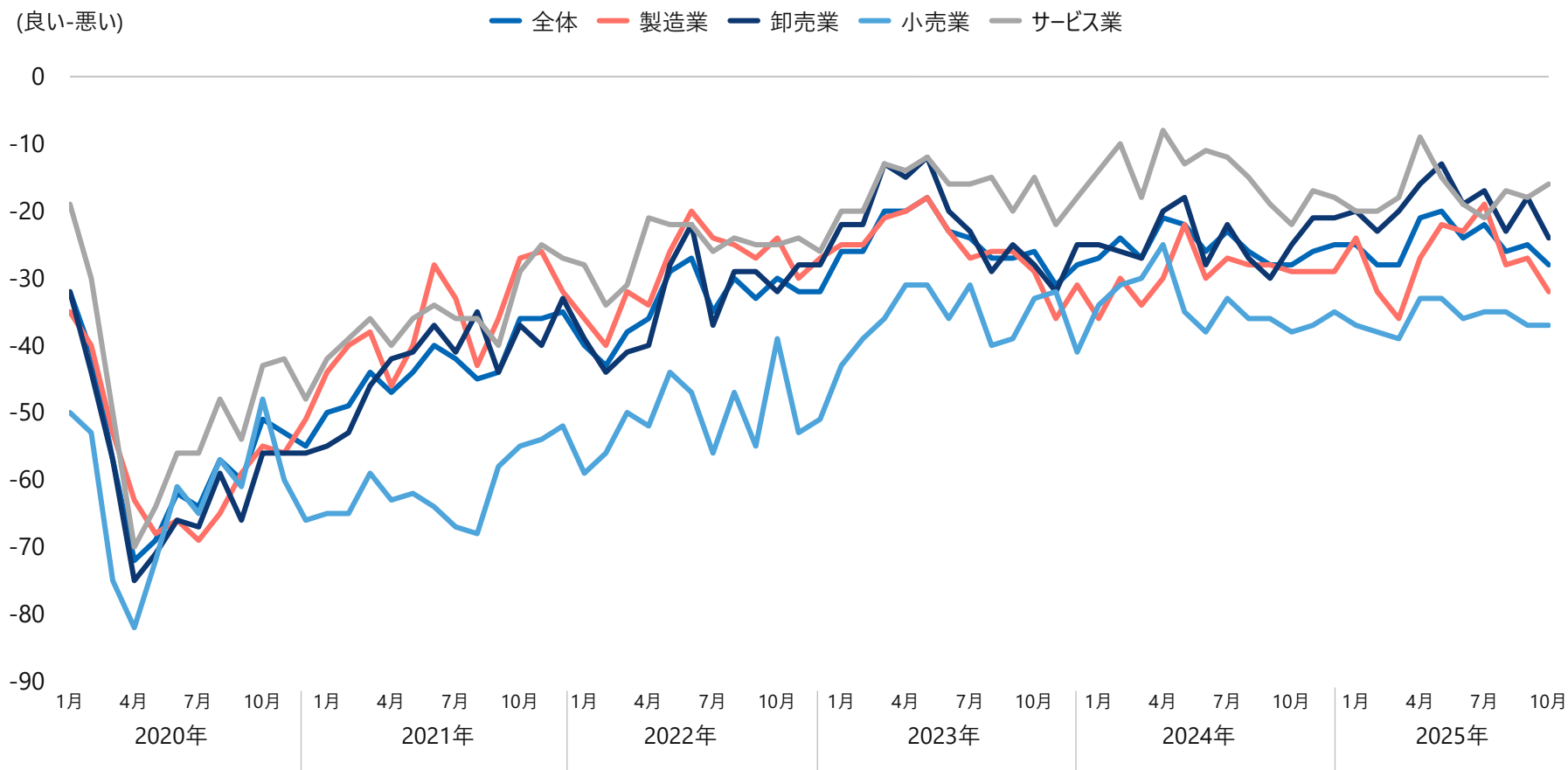
関東甲信越地区：東京都・千葉県・埼玉県・神奈川県・茨城県・栃木県・群馬県・山梨県・長野県・新潟県

出所：日本銀行「短観」
公表日：2025年10月6日

業況指数（DI値）推移

東京都中小企業の業況指数(DI値)は2020年4月以降緩やかな回復傾向となっている。2025年10月期は「サービス業」が上昇、「小売業」が横ばい、その他の項目で下落した。

東京都（中小企業）／業況判断

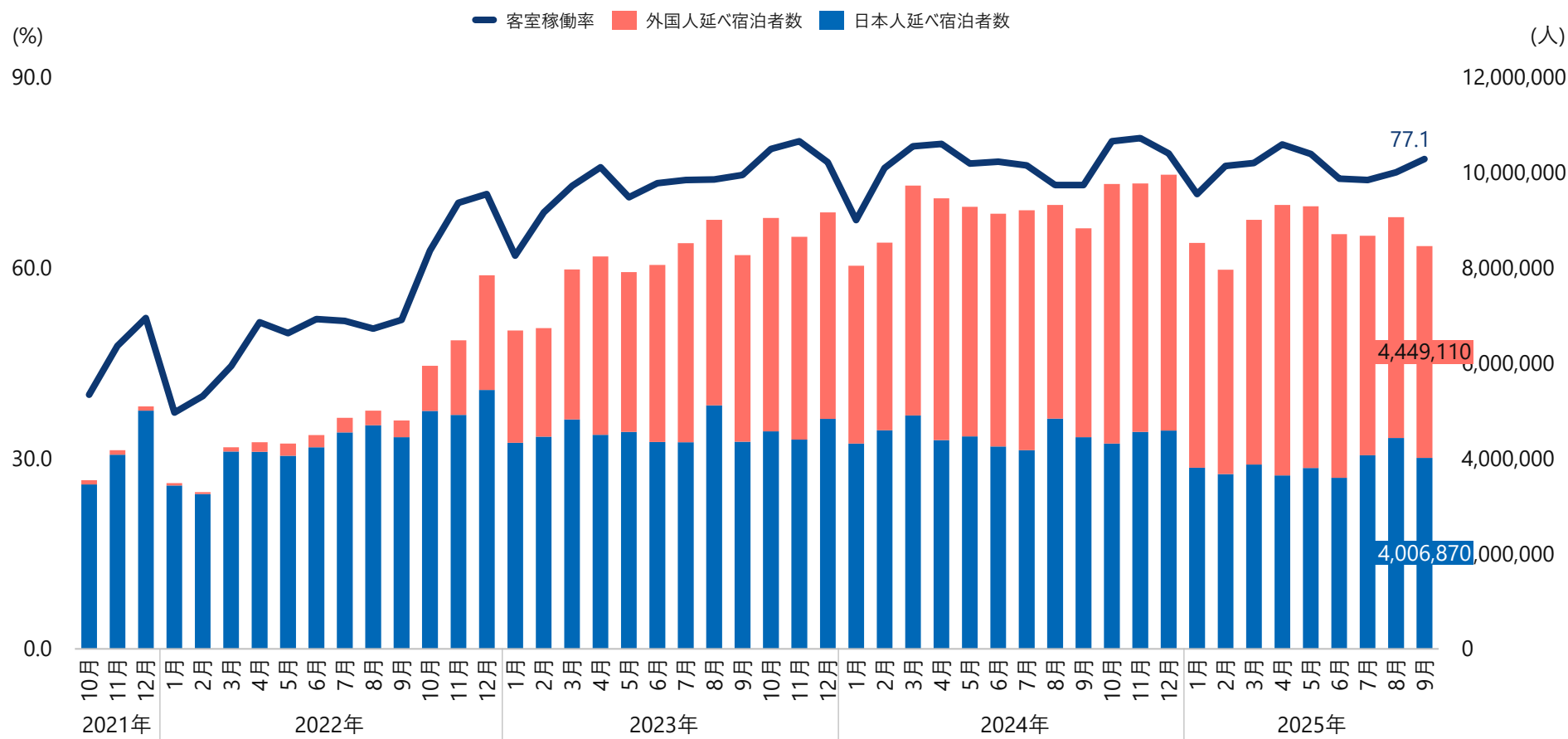


出所：東京都産業労働局「東京都中小企業の景況」を基に当社作成
公表日：2025年11月20日

宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

東京都の客室稼働率は2022年11月以降、季節要因による落ち込みを除き70%台を推移している。延べ宿泊者数は2024年10月以降、外国人の割合が日本人を上回る状況が続いている。

東京都／宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

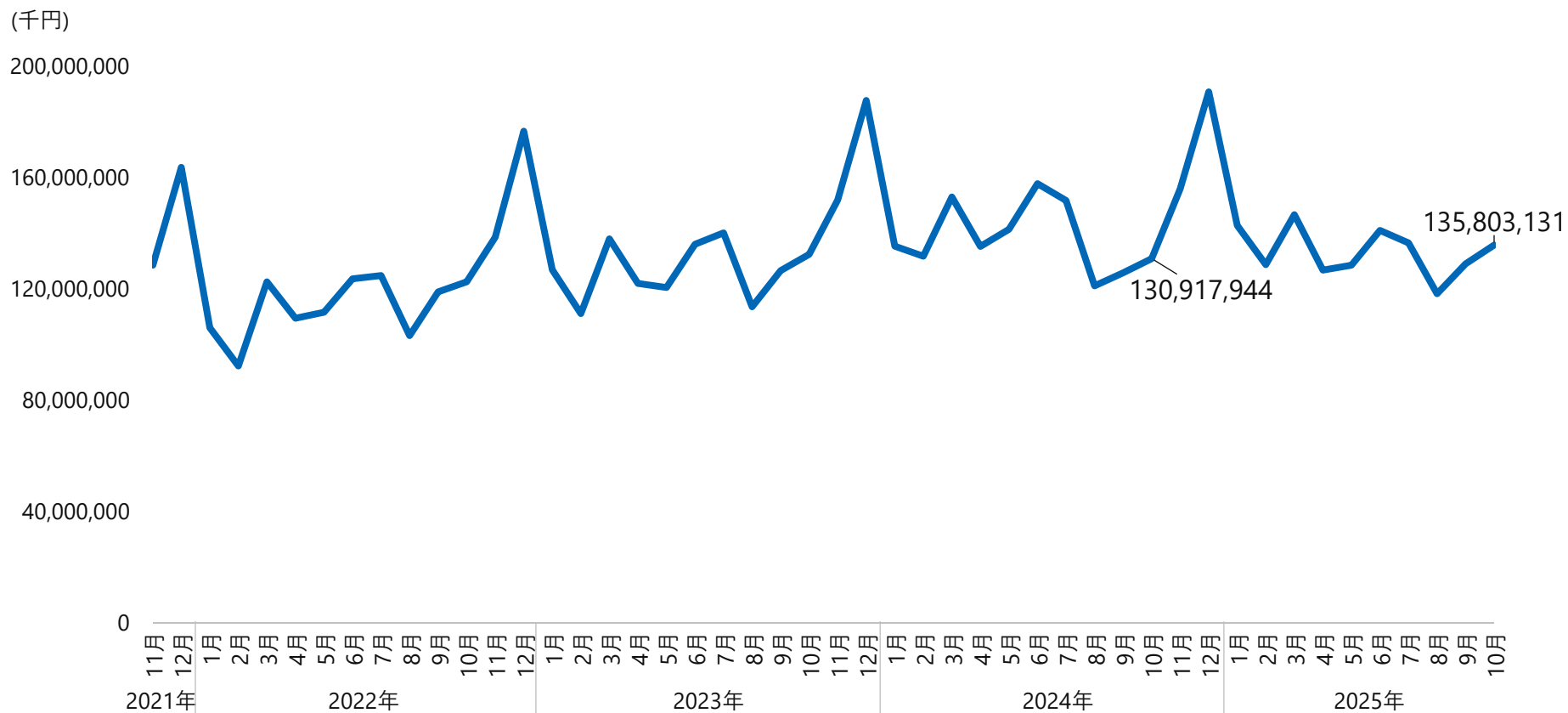


出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」 第2次速報
公表日：2025年11月28日

百貨店販売額推移

東京都の百貨店販売額は、季節要因による増減はあるものの、概ね横ばいとなっている。2025年10月時点で前年同月比+3.7%と上昇した。

東京都／百貨店販売額推移

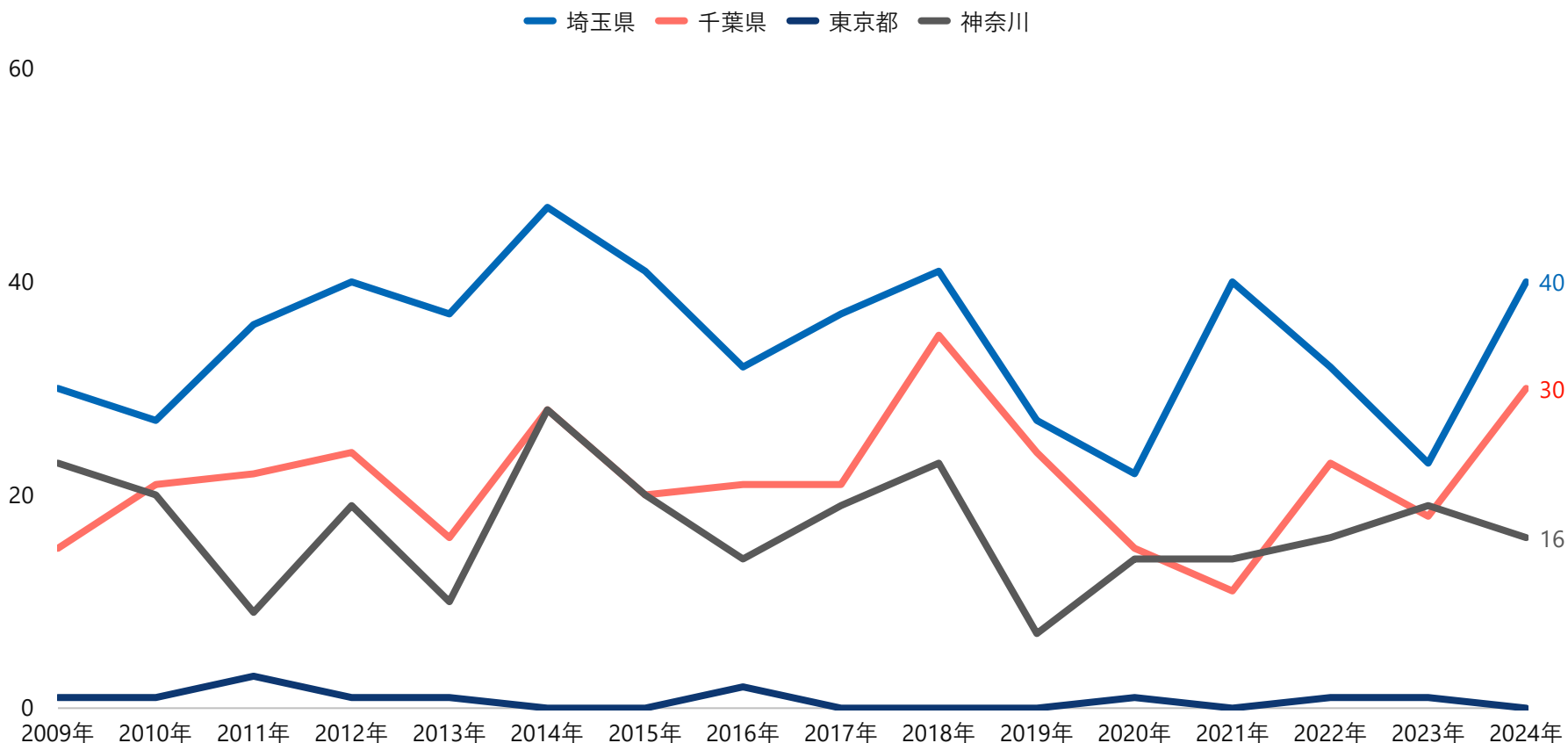


出所：日本百貨店協会「百貨店売上高」
公表日：2025年11月25日

工場立地動向

1都3県の工場立地件数は埼玉県が最も多い状況が続いている。2024年においては埼玉県は40件、千葉県は30件となり、前年比で増加した。

1都3県／工場立地件数推移



出所：経済産業省「工場立地動向調査」
公表日：2025年5月30日

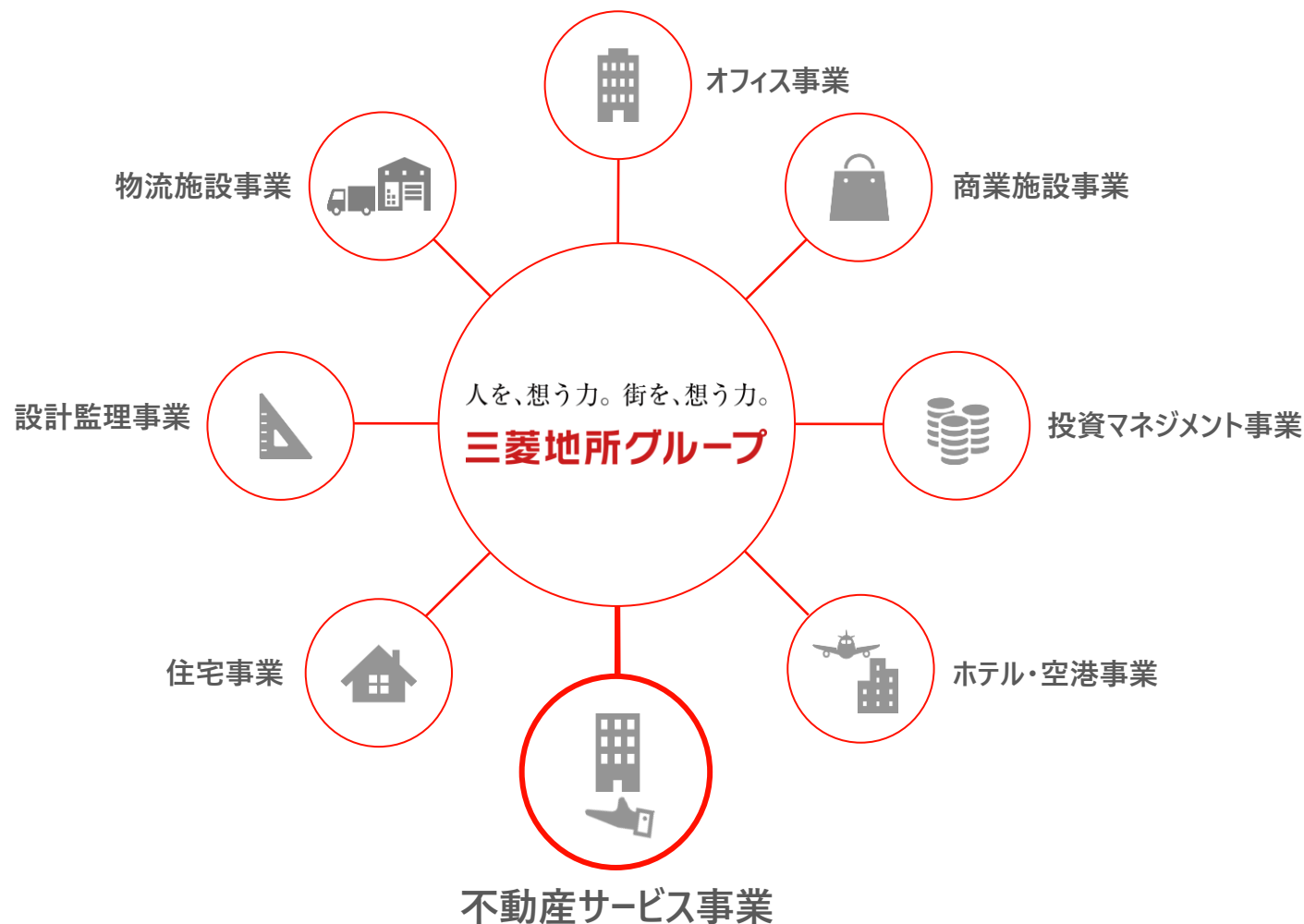


05

三菱地所リアルのご紹介

三菱地所グループのご紹介

三菱地所グループの事業領域は、不動産サービス・ビル・商業施設・住宅・ホテル・投資・設計監理など多岐にわたり、事業所においても、日本国内外に広く展開しています。



 **三菱地所リアルエステートサービス**

基本情報

不動産への積極的な投資やオフィスニーズの変化等に伴い、不動産市場の環境に変化の兆しがみられる中、不動産の価値最大化や最適活用という課題を解決してきました。

企業名 三菱地所リアルエステートサービス株式会社

代表者 代表取締役 清水 秀一

設立 1972年12月20日

資本金 24億円

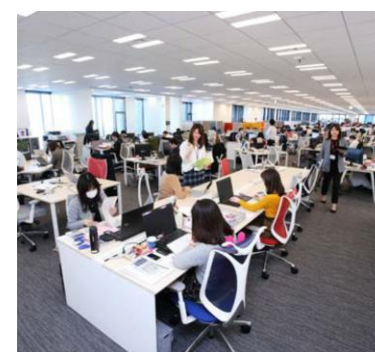
取扱高 535,845百万円（2025年3月期）

従業員数 688名（2025年4月1日現在）

本社情報 〒100-0004 東京都千代田区大手町1-9-2
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ11階

事業内容

1. 不動産の売買、仲介及び鑑定
2. 不動産の管理、貸借及び売買の受託
3. 不動産の所有、管理及び貸借
4. 前各号に関連するプラットフォーム業務
5. 駐車場の管理及び運営
6. 駐車場の管理及び運営の受託
7. 前各号に関連する業務の開発、販売、企画及びコンサルティング業務
8. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業
9. M&Aに関する仲介、斡旋及びアドバイザー業務



数値で見る当社の実績

1972年の創業以来、半世紀以上にわたって不動産領域で事業を拡大し続けてきました。

主要項目の数値



取扱高 …………… **5,358**億円

直近年度の取扱高は5,358億円となり、
1972年の創業以来着実に成長



クライアント数 …… **14**万以上

法人のお客様を中心に14万以上のお客様とお取引



年間取扱数 …… **82,820**件

売買仲介受託数 …… : 約14,200件

マンション管理戸数 …… : 約8,270戸

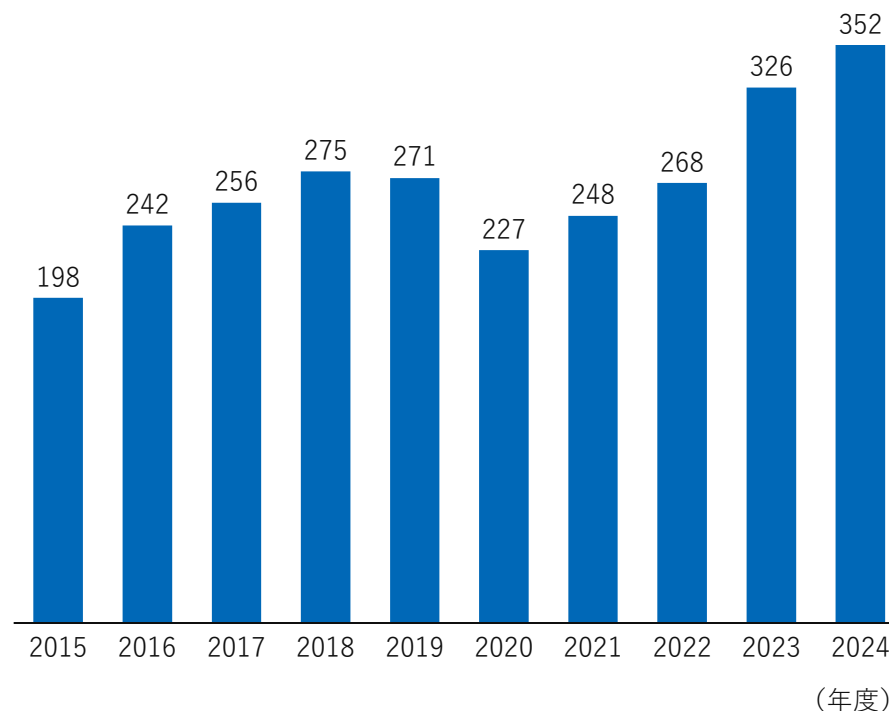
ビル管理棟数 …… : 約150棟

オフィス仲介登録棟数 …… : 約60,200棟

※2024年度

営業収益の推移（億円）

直近10年間、コロナ禍の影響を受けつつもお客様の
事業用不動産パートナーとして、堅調に事業を拡大してきました。



提供サービス一覧

人材・ネットワーク・サービスを組み合わせ、お客様それぞれの課題解決につながるコンサルティングサービスを提供しています。



不動産売却サポート

顧客目線の全エリア全アセット対応で豊富な法人仲介実績



不動産購入サポート

豊富な情報ストックと三菱ブランドが約束する堅実性が強み



不動産M&Aサポート

不動産価値の観点からお客様ニーズに合うM&Aをサポート



企業再生サポート

幅広い知識や専門性を併せ持つ人材でサポート



不動産投資サポート

高品質な物件情報、精緻で豊富なデータ提供により投資判断をサポート



不動産鑑定サービス

売買価格・市場賃料等のリアルな市場感を基礎とした鑑定評価



オフィス移転サポート

独自の賃貸オフィスマーケットデータによる適切なご提案



賃貸不動産経営マネジメント

収益性や安定性、不動産の価値や安心感を高めるお手伝い



ビル賃貸経営サポート

空室保証型マスターリース提供と物件計画段階からのサポート



マンション賃貸経営サポート

ボリューム・間取・収支等レジデンスの有効活用提案可能



CRE戦略実行サポート

不動産情報一元化による的確でタイムリーな意思決定をサポート



駐車場運営マネジメント

戦略策定から運営上の課題、管理まで幅広くサポート

不動産ソリューション

お客様の抱えている様々な経営・組織課題を複数の不動産サービスによるカスタムメイド型ソリューションにより解消、企業価値の最大化に寄与します。



拠点再編コンサルティング

課題の分析から戦略立案・実施、移転元物件の売却・有効活用、アフターフォローまで、不動産情報のご提供に留まらない課題解決を実現するコンサルティングサービス



不動産バリューアップ コンサルティング

物件課題、ポテンシャルや顧客ニーズを的確に捉えた市場調査・商品企画が強み
リーシング、管理運営までワンストップのサービスで資産価値の最大化を実現



CRE戦略策定・実行マネジメント

“CRE@M”で一元化した物件情報を分析し経営課題解消に繋がるCRE戦略を策定
個別施策の円滑な実行を実現するプロジェクトマネジメントを提供



不動産賃貸事業立上げ支援

お客様のビジネスを下支えする新規事業としての「不動産賃貸事業」という選択肢
必要なリソースを迅速にご提供することで、早期の事業立上げを低負荷で実現



ワークプレイス最適化サポート

「働き方改革」、「ニューノーマル」や「SDGs」への対応など、
お客様のオフィス課題を深掘りし、時代に則す理想のオフィスへの最適解を提案



不動産財務マネジメント

資産オフバランス、損益コントロールやキャッシュフロー確保など、
お客様の経営計画に即した財務面の効果・メリットを実現するマネジメントを提供

お問い合わせ

当社のホームページでは、不動産に関連する情報を積極的に配信しております。ぜひ情報収集にお役立てください。

[ホームページを見る](#)



不動産に関するお問い合わせ



[相談する](#)



実際の売却の流れを知りたい



[事例を見る](#)



他のサービス情報が知りたい



[お役立ち情報を見る](#)



本資料に関する留意事項

【留意事項】

- ◆ 本資料は、不動産市場に関する当社の現在の見解に基づいて作成されています。当社の見解は、当社が信頼できると判断した情報ソース及び現在の市場環境に対する当社独自の分析に基づく、意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性があります。
- ◆ 本資料に使用しているデータは、発行月前月の20日締めのものを使用しています。
- ◆ 本資料の著作権は、全て三菱地所リアルエステートサービス株式会社に帰属し、弊社への事前の同意なく公表又は貴社以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

お問い合わせ

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

マーケティング部

03-3510-8037（代）



不動産の売却・購入等のお問い合わせ

<https://www.mecyes.co.jp/contact/brokerage>

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

 **三菱地所リアルエステートサービス**