

【トピックス】

● 東京 23 区オフィス空室率 2.3%、吸収量は過去 3 番目の高水準：森ビル

森ビルは 5 月 29 日、「東京 23 区の大規模オフィスビル市場動向調査 2026」を公表した。2025 年の東京 23 区の吸収量は 164 万㎡と前年から 51 万㎡増加し、調査開始以来 3 番目の高水準を記録。空室率は前年比 1.4 ポイント低下の 2.3%となった。今後 5 年間の供給量は過去平均を下回る見込みで、市場への影響は限定的と分析。供給は都心 5 区に 91%が集中し、日本橋・八重洲・京橋エリアで増加するほか、10 万㎡超の大型ビルが供給の中心となる見通し。

[ニュースリリース：森ビル](#)

● 賃貸マンション市場は拡大基調継続、収益確保へ賃料改定が課題に：三菱地所リアル

三菱地所リアルエステートサービスは 5 月 28 日、「賃貸マンション市場に関するアンケート調査 2025 Q4」を公表した。東京 23 区と大阪市の賃貸マンション関連事業者 287 人への調査では、市況について現在・今後ともに「拡大が続き、ピークに近づいている」「ピークである」との見方が過半を占めた。分譲マンション価格の高騰や都心回帰を背景に需要は堅調で、賃料上昇が続くとの見方が大勢を占める。一方、物価や資材価格、人件費の上昇が収益を圧迫しており、「賃料・共益費の値上げ」や付加価値向上による差別化が重要課題として挙げられた。

[ニュースリリース：三菱地所](#)

● 空き家に不安を感じる人 73%、地域イメージ悪化を懸念：AlbaLink

AlbaLink は 5 月 25 日、「近所に空き家があることに関する意識調査」の結果を公表した。近所に空き家がある 500 人を対象に調査したところ、73.4%が空き家の存在について「迷惑・不安」と回答した。空き家が放置されている地域のイメージは「治安が悪い」が 42.0%で最多となり、「活気がない」「衛生面で不安がある」が続いた。一方、許容できる管理状態としては「草木が手入れされている」が 50.4%で最も多く、適切な維持管理が近隣住民の安心感につながる実態が示された。

[プレスリリース：AlbaLink \(PR TIMES\)](#)

● 経営者の 6 割超に不動産ニーズ、投資判断材料の不足が課題に：BlueBank

BlueBank は 5 月 21 日、会員経営者 204 人を対象とした「不動産に関する実態調査」の結果を公表した。自宅購入・住み替えや投資用不動産購入など、何らかの不動産ニーズがある経営者は 61.8%に達した。一方で投資用不動産に関心がない理由として、「タイミングを見計らっている」(29.4%)、「不動産投資に詳しくない」(28.6%)が上位となり、関心の欠如よりも判断材料不足が投資を妨げている実態が浮かんだ。投資目的は「賃料収入」が 65.9%で最多となり、安定収益を重視する傾向がみられた。

[プレスリリース：BlueBank](#)

● 首都圏新築戸建価格 5,367 万円、調査開始以来の最高値に：リクルート

リクルートの SUUMO リサーチセンターは 5 月 19 日、「首都圏新築分譲一戸建て契約者動向調査 (2025 年)」を公表した。契約物件の平均購入価格は 5,367 万円と前年比 523 万円上昇し、2014 年の調査開始以来で最高値を更新した。平均世帯年収も 938 万円と過去最高となり、「自己資金 0 (フルローン)」の割合は 33%、平均ローン借入総額は 4,842 万円に達した。購入理由は「子供や家族のため、家を持ちたいと思ったから」が 59%で最も多く、中古戸建てとの並行検討率は 41%と前年から 5 ポイント上昇した。

[ニュース：リクルート](#)

● 首都圏新築マンション PER30.46 に上昇：東京カンテイ

東京カンテイは 5 月 7 日、「2025 年 新築マンション PER の概況 (首都圏)」を公表した。新築マンション PER (価格が賃料の何年分に相当するかを示す指標) の首都圏平均は 30.46 となり、前年から 1.53 ポイント上昇して 6 年連続の上昇となった。新築マンション平均価格は 70 m²換算で 1 億 1,212 万円と前年比 9.0%上昇し、賃料上昇率 (同 3.1%) を上回った。PER26 以上の駅は 64 駅で全体の 68.1%を占め、割高感が強まる状況が続いている。最も PER が低かった駅は「津田沼」の 19.40、最も高かった駅は「白金高輪」の 47.83 だった。

[市況レポート：東京カンテイ](#)