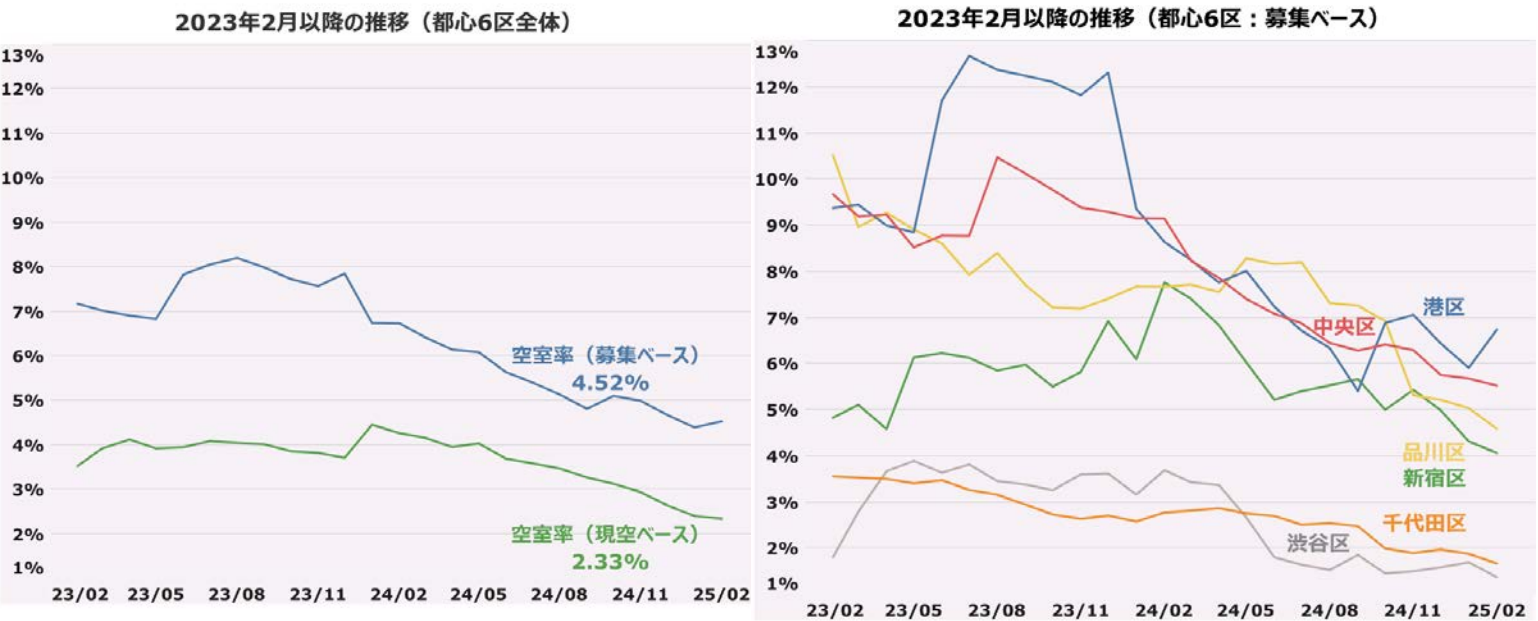


1. 都心6区の空室率の推移

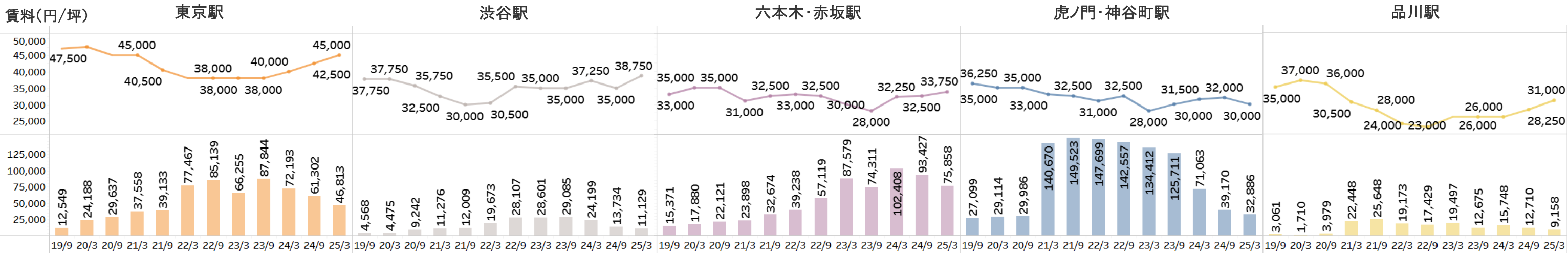
- 募集ベース(※1)の空室率は、2023年5月から8月にかけて上昇したが、その後低下し、約4.5%まで低下
現空ベース(※2)の空室率は、2024年1月頃まで横ばい傾向だったが、下がり続け、約2.3%まで低下
- 区別の空室率(募集ベース)は、各区概ね低下傾向。港区は2025年2月に竣工した虎ノ門エリアの虎ノ門アルセアタワーや芝浦エリアのBLUE FRONT SHIBAURA S棟の竣工に伴い足許上昇



(出所)社内データベースを基に三菱UFJ信託銀行が作成
集計対象:東京都心6区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区)、基準階面積300坪以上(旧耐震および未竣工を除く)の賃貸オフィスビル
(※1)募集ベース:現在空室となっている物件、および今後空室となる予定の物件を合わせて空室とした基準(※2)現空ベース:現在空室となっている物件のみを空室とした基準
データ・見解等は作成日時点において入手可能な情報に基づき作成したものです、その正確性・完全性・妥当性を保証するものではありません

3. エリア別賃料推移比較および募集面積推移比較 (基準階面積300坪以上×駅徒歩10分以内×募集中ビル) 上段:賃料 (円/坪) 下段:募集面積 (坪) ※正式募集前・未解約物件を除く

- 基準階面積300坪以上かつ各駅徒歩10分以内のビルにおいて、各時点で募集中の物件(未竣工物件含む)を抽出し、賃料(中央値・交渉見込)と併せて募集面積を集計し、推移を示した
- 賃料水準は足許上昇したエリアが多い。「渋谷駅」は大型新築ビルの募集があるもののコロナ禍前の賃料水準を上回った。「東京駅」「六本木・赤坂駅」も大型新築ビルの募集があるものの、コロナ禍前の水準近くまで回復。「虎ノ門・神谷町駅」は個別のビルでは賃上げの動きがみられるものの、相対的に賃料の高いビルの成約(募集終了)により賃料(中央値)が下がった
- 募集面積は足許ではエリア全てで減少。「虎ノ門・神谷町駅」は、大型の新規供給により2021年以降募集面積が高止まりしていたが、昨今減少傾向



募集面積(坪)※正式募集前・未解約除く

(出所)社内データベースを基に三菱UFJ信託銀行が作成
(※1)基準階面積が300坪以上かつ各駅徒歩10分以内のビルが集計対象(※2)募集面積の計算に用いる賃貸可能面積は一部推計(※3)募集情報における正式募集前・未解約物件を除く(※4)データ・見解等は作成日時点において入手可能な情報に基づき作成したものです、その正確性・完全性・妥当性を保証するものではありません

2. マーケット動向について

- 2025年2～3月に適時開示された移転事例を抜粋
- 従業員の働き方改革・職場環境整備・人的資本経営の推進等を掲げる移転が目立つ
- 情報通信業の移転が多い

移転テナント (業種)	移転元ビル	移転元 面積 (坪)	移転先ビル	移転先 規模 (坪)	移転理由	移転 時期 (予定)
シイエヌエス (情報通信業)	JR恵比寿ビル (渋谷区恵比寿南)	177	新目黒東急ビル (品川区上大崎)	420	労働環境の最適化 業務成果の向上 出社意欲喚起 ハイブリッドな働き方導入	2025年10月 ～11月
ハウテレビジョン (サービス業)	アーク森ビル (港区赤坂)	200	六本木ヒルズ森タワー (港区六本木)	400	事業拡大 人員増加 人的資本経営の推進	2026年1月
ソケット (情報通信業)	JPR千駄ヶ谷ビル (渋谷区千駄ヶ谷)	250	恵比寿ガーデンプレイス タワー (渋谷区恵比寿)	100	コスト最適化 社員エンゲージメント向上 多様性のある働き方の発展	2025年6月 ～7月
ビーグリー (情報通信業)	青山サンクレストビル (港区北青山)	不明	プルデンシャルタワー (千代田区永田町)	不明	定期建物賃貸借契約の終了	—
キーウェア ソリューションズ (情報通信業)	八幡山SMビル (世田谷区上北沢)	不明	新宿イーストサイドスクエア (新宿区新宿)	不明	業務効率化と生産性向上 お客さまへの提供価値向上 優秀な人材の確保や 営業力の強化	2026年夏

(出所)適時開示情報、日経不動産マーケット情報を基に三菱UFJ信託銀行が作成

・本資料に記載している見解等は本資料作成時における見解等であり、経済環境の変化や相場変動、税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがあります。また、記載されている推計計算の結果等につきましては、前提条件の設定方法によりその結果等が異なる場合がありますので、充分ご注意ください。・本資料は、当社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです、その内容の正確性・完全性を保証するものではありません。・本資料の分析結果・シミュレーション等を利用したことにより生じた損害については、当社は一切責任を負いません。・本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。・本資料は、特定の有価証券の価値等に関する助言又は金融商品の価値等の分析に基づく投資判断に関する助言を目的とするものではありません。・本資料の著作権は三菱UFJ信託銀行株式会社に属します。従いまして、本資料のお取扱いには貴社限りにてお願い申し上げます。