

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4.4%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、2.4%まで低下
- 区別の空室率(募集ベース)は、各区概ね低下傾向。千代田区は約1.2%まで低下

2. 自社ビルから賃貸ビルへ移転した事例

- 適時開示された、自社ビルから賃貸ビルへ移転した企業の移転事例を抜粋
- 移転理由として、コミュニケーション活性化、働きやすい環境整備、人的資本経営に関するものの他、環境への配慮を理由とする移転がみられる

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)
味の素 (食料品)	自社ビル(中央区京橋)他	-	TODA BUILDING (中央区京橋)	3,600 (推定)	新たな価値を生む コミュニケーションの活性化 環境負荷50%削減の実現	2026年度 第1四半期中
ホーチキ (電気機器)	自社ビル(品川区上大崎)他	-	(仮称)日本橋本町一丁目 3番計画 (中央区日本橋本町)	1,428 (推定)	人的資本経営の推進 BCP体制強化 地球環境に配慮した経営の実践	2027年4月
良品計画 (小売業)	自社ビル(豊島区東池袋)	1,984	住友不動産飯田橋 ファーストビル (文京区後楽)	-	社員にとって働きやすい 環境の整備 社内外ステークホルダーとの 交流活性化	2024年2月
小野測器 (電気機器)	自社ビル (横浜市港北区新横浜)	1,863	横浜コネクスクエア (横浜市西区みなとみらい)	-	本社ビル売却	2024年5月
ロンシル工業 (化学)	自社ビル(墨田区緑)	-	モメント汐留 (港区東新橋)	450 (推定)	事業領域の拡大 企業イメージの向上 人的資本投資等の企業価値向上	2025年4月

(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

(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

3. 都心6区のオフィス成約事例分析

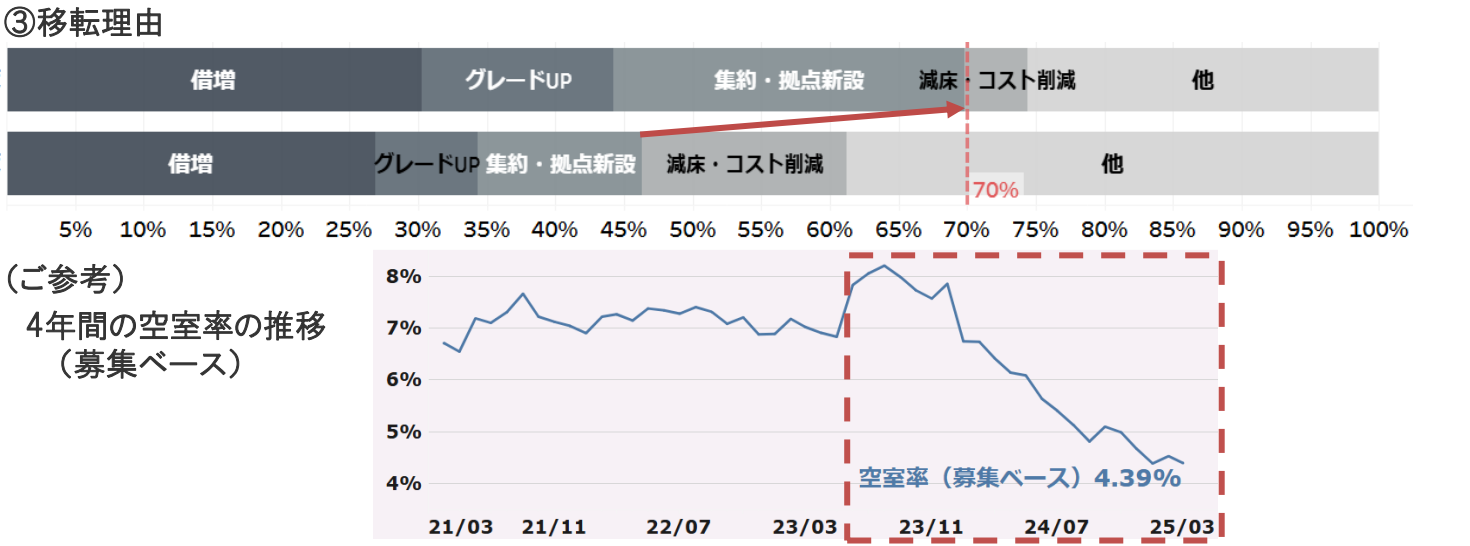
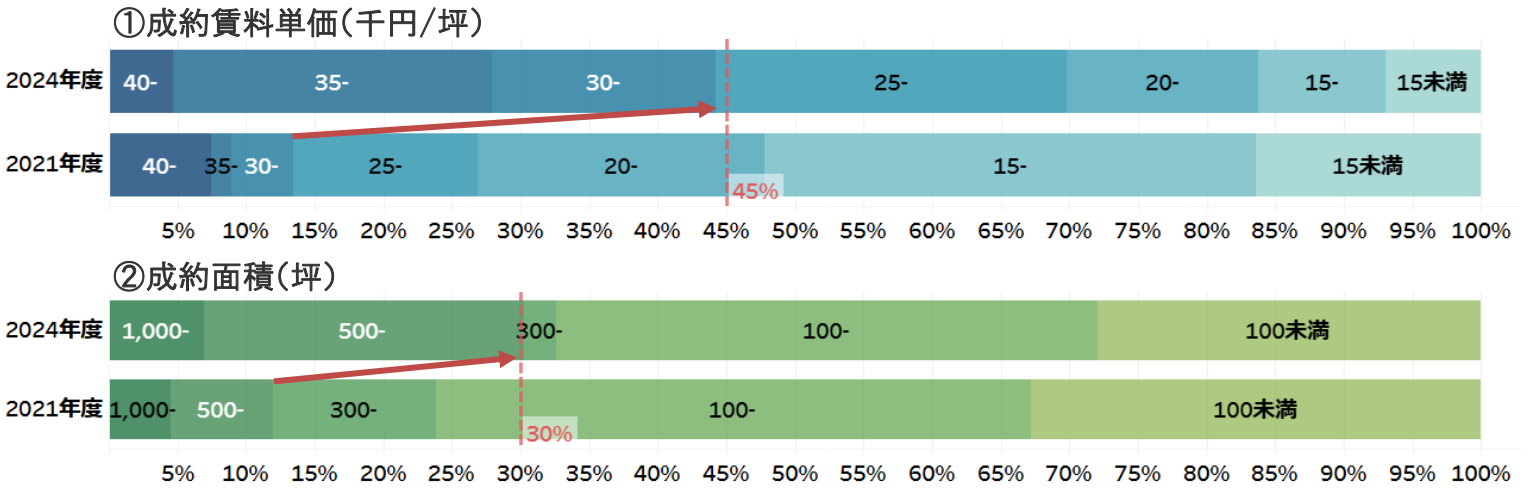
2021～2024年度の4年間で弊社において成約したオフィス賃借事例を集計。その中で都心6区の2021年度の賃借事例(67件)と2024年度の賃借事例(43件)を比較した

①成約賃料単価をみると、坪単価30千円以上の割合が、2021年度では約13%だったが、2024年度では約44%まで大幅に増加。成約賃料水準が上昇している

②成約面積をみると、500坪以上の割合が、2021年度では約12%だったが、2024年度では約30%まで増加。成約面積の大きい取引が増えた

③移転理由をみると、借増、ビルグレードアップ、拠点集約・拠点新設の割合が2021年度の約46%から2024年度では約70%まで増え、一方、減床・コスト削減の割合は2021年度の約15%から2024年度では約5%まで減っている

参考までに2021年度以降の空室率をみると、2021年度の水準から2023年8月を頂点に、2024年度にかけて大幅に低下していることがわかる



(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)
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
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

・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、充分ご留意ください。・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。