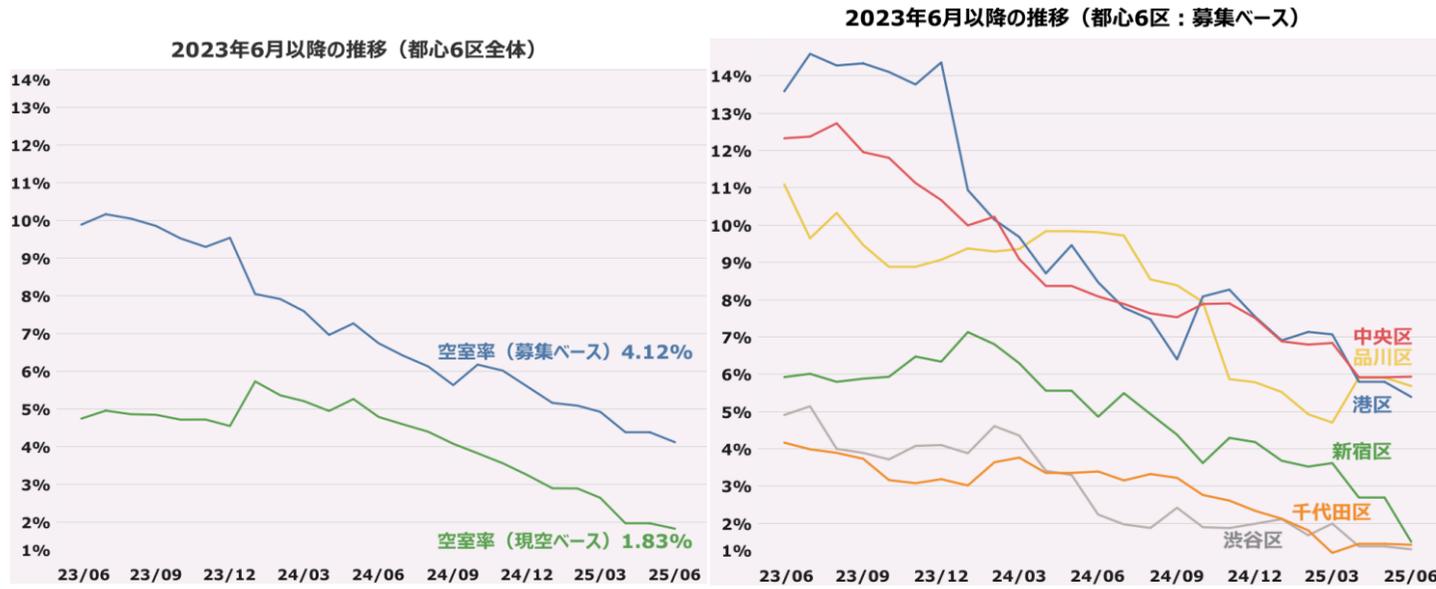


## 1. 都心6区の空室率の推移

- 募集ベース(※1)の空室率は、2023年8月頃まで上昇したが、その後低下し、約4.1%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、その後下がり続け、約1.8%まで低下
- 区別の空室率(募集ベース)は、各区概ね低下傾向  
渋谷区と千代田区と新宿区は約1%まで低下し、フロア確保が困難となってきた



(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. 駅別(各駅徒歩10分以内×基準階面積300坪以上×募集中ビル) 竣工年別賃料水準比較

- 都心部を中心に高い賃料水準が際立つ  
一方、賃料水準が逆転している又は差があまり生じないエリアも見られた(大崎駅、目黒駅、みなとみらい駅)
- 【東京・京橋】すべての年代で賃料水準が高い。東京駅においては、2020年以降の竣工で唯一の5万円台  
【虎ノ門・神谷町・六本木・赤坂】  
賃料水準が高い大規模なビルの供給が2000~2019年に多かったこともあり、同年代についてともに3.5万円台  
【渋谷】東京・京橋駅の次に、すべての年代で賃料水準が高い。2020年以降の竣工では4.5万円台

竣工年	東京駅	京橋駅	虎ノ門、神谷町駅	浜松町駅	田町駅	六本木、赤坂駅	渋谷駅
~1999年	42,000円/坪	39,500円/坪	30,000円/坪	25,000円/坪	18,000円/坪	25,000円/坪	34,500円/坪
2000~2019年	48,500円/坪	46,500円/坪	35,000円/坪	32,000円/坪	28,000円/坪	35,000円/坪	40,000円/坪
2020年~	50,000円/坪	48,000円/坪	42,000円/坪	40,000円/坪	35,000円/坪	40,250円/坪	45,000円/坪
竣工年	品川駅	大崎駅	新宿駅	目黒駅	豊洲駅	横浜駅	みなとみらい駅
~1999年	27,500円/坪	21,000円/坪	29,000円/坪	30,500円/坪	15,000円/坪	22,000円/坪	21,000円/坪
2000~2019年	32,000円/坪	28,000円/坪	33,000円/坪	30,000円/坪	20,500円/坪	23,000円/坪	21,000円/坪
2020年~		25,000円/坪	40,000円/坪	29,000円/坪	25,000円/坪	35,000円/坪	22,750円/坪

(出所)社内データベースを基に三菱UFJ信託銀行が作成  
賃料水準に応じて以下の通り色分け  
薄い青色・・・25,000円/坪以下、中間色・・・25,500~32,500円/坪、濃い青色・・・33,000円/坪以上  
※基準階面積が300坪以上かつ各駅徒歩10分以内のビルかつ募集区画のある物件のみ(正式募集前除く)が集計対象 ※特徴的なエリアを抜粋  
※2020年以降の品川駅においては、条件を満たす竣工済物件は該当なし

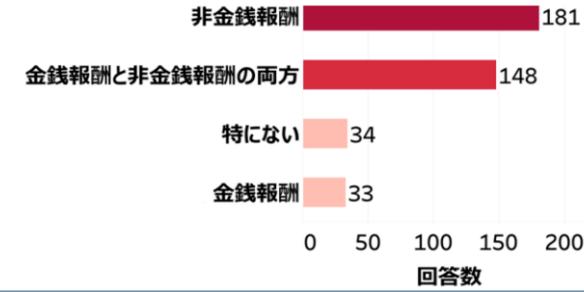
## 3. オフィスセミナー(人事&オフィス戦略)アンケートについて

弊社は2025年7月24日にセミナー「やりがい深堀り会議」を開催。ライオン株式会社とサイボウズ株式会社の人事責任者が登壇し、働く人が生き生きと活躍できる職場づくりについて、業種や規模を超えて共通する「人的資本経営・やりがい」について議論した(※)  
本セミナー参加者からのアンケート結果は以下の通り

- ※主な論点
- 給料だけでは測れない働きがいの要素
  - 人事制度とオフィス戦略の連動によるエンゲージメント向上
  - 非金銭的報酬の重要性  
(金銭報酬を「給与・賞与・退職給付・手当・福利厚生・株式報酬・資産形成」、非金銭報酬を「オフィス・成長機会・戦略的人事配置・評価・DE&I、承認」と設問内に記載)

### (1) 働きがいの源泉

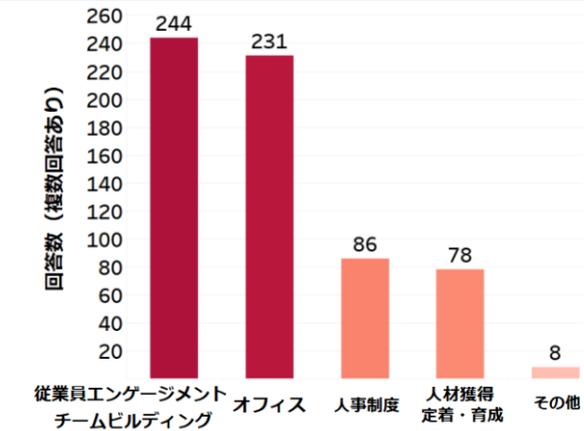
Q. 貴社において最も課題と感じるものはどれですか



・働きがいに関する課題について「非金銭報酬」、「金銭報酬と非金銭報酬の両方」の回答が大多数を占めた  
・賃金上昇が話題となる一方で、働く環境や社員のモチベーションの重要性も高まっていることがうかがえる

### (2) 働き方への気づき

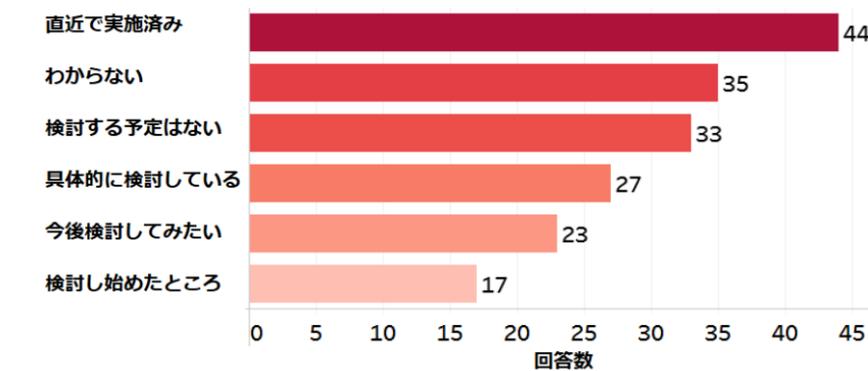
Q. 気づきがあったのはどのテーマですか



・本セミナーにおける気づきとして従業員エンゲージメントやチームビルディング、オフィスのあり方を選択する回答が大多数を占めた  
・オフィス戦略(立地選定・移転経緯・移転後の働き方)が従業員の働き方に与える影響は大きく、人的資本経営や職場環境への関心の高まりがうかがえる

### (3) 非金銭報酬に課題を感じる企業のオフィス戦略傾向

Q. 貴社のオフィス戦略(移転・リニューアル)についてお聞かせください  
上記(1)の問いに対し、「非金銭報酬」を選択した企業



・非金銭報酬に課題を感じている企業のうち、オフィスの移転やリニューアルについて既に実施済みである回答が最も多かった。非金銭報酬に課題を感じている企業は、それらを改善する手段としてオフィスの移転やリニューアルを選択していることがうかがえる

(出所)アンケート回答を基に三菱UFJ信託銀行が作成。7月24日当日セミナー参加者数662名、うちアンケート回答者数421名

・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、本資料のお取扱いは貴社限りにてお願い申し上げます