

1. 都心6区の空室率の推移

- 募集ベース(※1)の空室率は、低下し続け、約3.7%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1.6%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・千代田区・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

2023年7月以降の推移(都心6区全体)



2023年7月以降の推移(都心6区:募集ベース)



(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

2. 移転動機の変化

- 三菱UFJ信託銀行がオフィス移転の探索を依頼されている取引先について、移転動機を分析
- 2022年度までは「縮小」と「拡張」の差は拮抗していたが、2023年度以降は「縮小」ニーズが大きく減少し、「拡張」が首位を維持
「立地改善」が2位に浮上し、「拠点新設」は3位を維持。また、「ビルグレードアップ」も依然として10%を維持している。これらの傾向の背景には、業容拡大に伴う採用強化や社員エンゲージメントの向上があると推察

移転動機ランキング比較

2021年度		2022年度		2023年度		2024年度	
1位	縮小 24.8%	1位	拡張 25.4%	1位	拡張 24.8%	1位	拡張 34.7%
2位	拡張 20.9%	2位	縮小 20.3%	2位	ビル建替 21.6%	2位	立地改善 17.3%
3位	ビル建替 20%	3位	ビル建替 18.1%	3位	拠点新設 14.2%	3位	拠点新設 14.2%
4位	拠点新設 12.2%	4位	立地改善 17.5%	4位	ビルグレードアップ 11.6%	4位	ビル建替 13.9%
5位	ビルグレードアップ 11.7%	5位	拠点集約 14.3%	5位	立地改善 10.5%	5位	拠点集約 13.5%
5位	立地改善 11.7%	6位	ビルグレードアップ 12.4%	6位	拠点集約 9.5%	6位	ビルグレードアップ 10%
7位	分室 7.8%	7位	コスト削減 10.5%	7位	売却 8.9%	7位	売却 8.8%
8位	コスト削減 7.3%	8位	分室 7.3%	8位	縮小 7.4%	8位	コスト削減 6.9%
9位	拠点集約 6.3%	8位	拠点新設 7.3%	9位	分室 6.8%	8位	分室 6.5%
10位	BCP 4.8%	10位	売却 3.5%	10位	コスト削減 6.3%	10位	縮小 5.4%
10位	売却 4.8%	11位	BCP 1.9%	11位	BCP 4.2%	11位	BCP 3.4%

対象エリア:全国、規模:不問、業種:不問。複数選択可。データの割合は複数回答を考慮して計算されているため、各選択肢の合計が100%を超える

3. 社員エンゲージメント向上等を目的とした移転戦略

上記2に見られる採用強化や社員エンゲージメント向上の流れを踏まえ、社員の意識ややる気を高めるオフィス移転を実施した企業の事例を抜粋

企業名(業種)	移転元ビル等	移転先ビル	移転理由(抜粋)	移転時期(予定)	本社移転のコンセプト背景・その他の取組(抜粋)
大樹生命保険(保険)	ダイバーシティ東京オフィスタワー(江東区青海)他	汐留シティセンター(港区東新橋)	本社集約 「ES(従業員満足度)向上等を通じた生産性向上」を実現	2025年12月	「チーム力を高める場」「部門を超えて交流・成長する場」「働きたくなる場」とし、ES向上につなげる ABWの導入により、仕事の内容にあわせて働く場所を自由に選択できる多様な働き方を推進し、リモートブースやオープンな打合せスペースをはじめとしたさまざまな機能を持つスペースを用意 導線が変わるフロア中央部にリフレッシュスペースを設けることで、偶発的なコミュニケーションの発生を促す
アンドパッド(ソフトウェアサービス)	住友不動産秋葉原駅前ビル(千代田区神田練堀町)	住友不動産東京三田ガーデンタワー(港区三田)	今後の事業拡大だけでなく、グループ会社社員の絆をより深め、業界全体の発展に寄与できる環境を作る グループ会社との拠点統合	2025年10月	カフェスペースやフリースペースを充実させ、社員同士が自然にコミュニケーションを取れる環境を整え、集中できる静かなエリアや議論が活発に行えるエリアを設け、多様性のある空間づくりを目指す 業務効率向上と働きやすい環境整備を目的に、その他のオフィスの移転・増床も実施(仙台オフィス、大阪オフィス、福岡オフィス)
三菱オートリース(リース・レンタル)	田町センタービル、G-BASE田町(港区芝) 西新橋スクエア(港区西新橋)	田町タワー(港区芝)	社員同士が活発にコミュニケーションを取りながら、イノベーションの創出に取り組む	2024年5月	経営ビジョンとして「働きがいがあり、社員が互いに尊重し合う企業文化を醸成」、行動指針として「相互に理解を深め、期待や感謝を伝えることで高め合う」「デジタルや先端技術を積極的に取り込み、新たな発想で挑む」等を企業理念として掲げる
LegalOn Technologies(ソフトウェアサービス)	豊洲オフィス	Shibuya Sakura Stage SHIBUYAタワー(渋谷区桜丘町)	事業拡大・従業員数の増加に伴い、1フロアから2フロアの1,600坪に拡張 別拠点に分かれていた開発部門を本社に集約	2024年4月	従業員が最大のパフォーマンスを発揮するために、「個人の成長」と「チームの成長」の融合をオフィス環境で実現し、イノベーションを加速する 業務効率化のみならず、コミュニケーション活性化、異部門間によるイノベーション創出を図る ワークスペースの増加や通勤利便性、より柔軟な働き方や交流促進を見込む
CARTA HOLDINGS(ソフトウェアサービス)	渋谷・東銀座の2拠点	虎ノ門ヒルズステーションタワー(港区虎ノ門)	多様な価値観、力を持つグループ各社の社員が集い、リアルコミュニケーションを通じて創造力を引き出す環境作りを推進	2023年12月	社員一人ひとりが柔軟で多様な働き方を可能とするワークプレイスの整備を進めることで、生産性とエンゲージメントの向上を実現し、これまで以上の事業発展と企業価値の向上を目指す リアルなコミュニケーションやそこから生まれるアイデアの重要性を再認識し、進化の渦を生み出すコラボレーション空間へと進化し、社会に対して新たな価値を創造していく

・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、本資料のお取扱いは貴社限りにお願い申し上げます

(出所)プレスリリース等を基に三菱UFJ信託銀行が作成