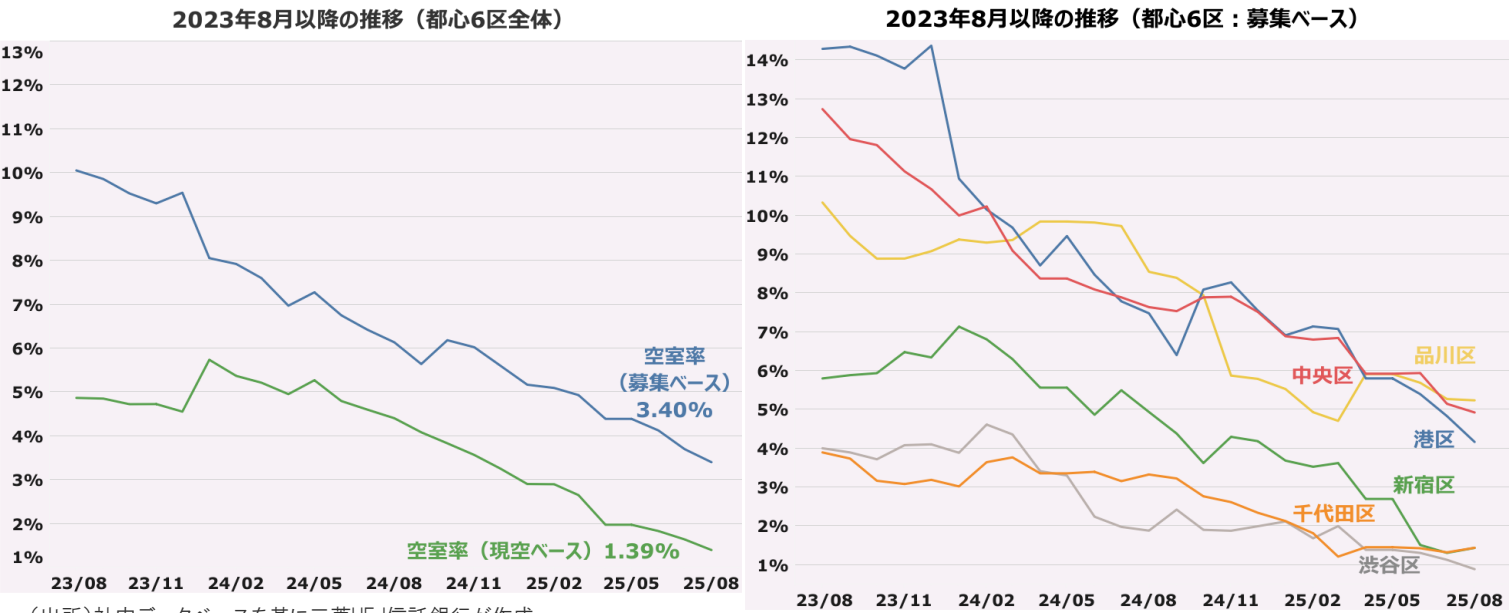


1. 都心6区の空室率の推移

- 募集ベース(※1)の空室率は、低下し続け、約3.4%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、その後下がり続け、約1.4%まで低下
- 区別の空室率(募集ベース)は、各区概ね低下傾向
渋谷区は約0.9%、千代田区・新宿区は約1.4%まで低下し、フロア確保が困難となってきている



(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)、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. エリア別賃料比較

弊社データにおけるエリア別賃料を比較した(2025年9月時点)

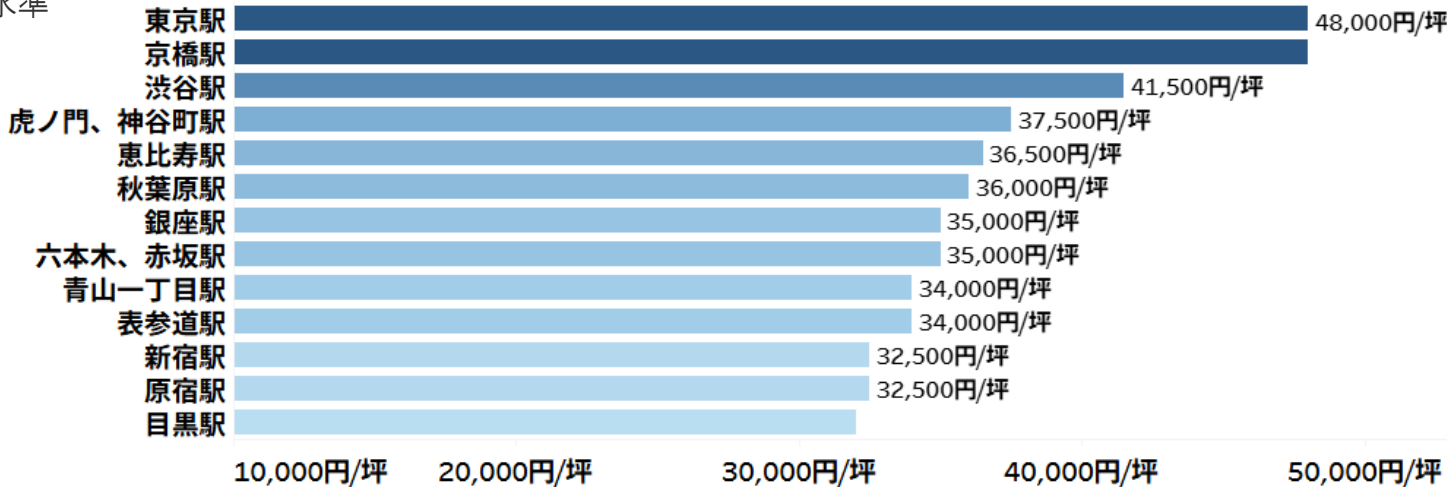
①では、全ての駅で坪単価30千円をこえる賃料水準となっており、JR各線だけでなく地下鉄路線も賃料上昇傾向が明確にみられる
なお、賃料水準の高い渋谷駅では、竣工済物件・未竣工物件を含めても募集床は少ない

②では、湾岸エリアの中では品川駅の賃料水準が高いことがわかる。品川駅以外の駅では、①と比べると賃料水準は低水準にとどまる

参考までに都心6区における過去3年間の空室率推移をみると、2024年度以降、大幅に低下していることがわかる

さらに、上記2の移転動向事例をみると、前向きな移転理由が多く、拡張理由も目立つ

①エリア別賃料水準
(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
集計対象は各駅徒歩10分以内かつ基準階面積300坪以上かつ募集中ビル
※特徴的なエリアを抜粋
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

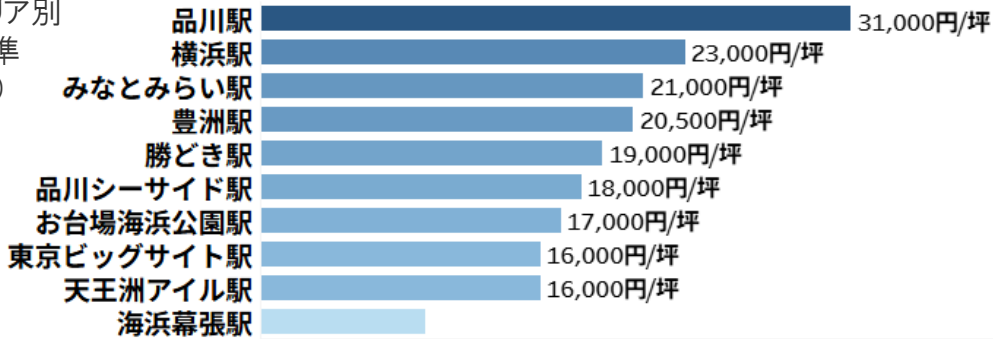
2. 渋谷エリアから拠点を移した情報通信業界のオフィス移転動向

- 空室率が低位で推移する渋谷エリアから直近に開示された情報通信業界のオフィス移転事例を抜粋
- 移転理由としては、優秀な人材の確保や企業ブランドの向上、事業拡大に伴い、利便性・設備が整った大型オフィスに対する需要が高まっている
- 移転後は働き方の多様化に対応した柔軟なオフィス設計や、最新のITインフラが導入されている

移転テナント	移転元ビル	移転先ビル	移転理由	移転時期 (予定)
HENNGE (クラウドセキュリティ)	Daiwa渋谷スクエア (渋谷区南平台町)	(仮称)明治安田新宿ビル (新宿区西新宿)	人的資本投資・採用力強化 生産性向上を目的とした 職場環境整備	2027年4月
AI inside (AIプラットフォーム開発)	渋谷第一生命ビルディング (渋谷区渋谷)	麻布台ヒルズ森JPタワー (港区麻布台)	最先端技術の活用や人材育成 事業拡大に向けた体制強化	2025年9月
ドーモ (データ活用支援)	神宮前 タワービルディング (渋谷区神宮前)	JPタワー (千代田区丸の内)	事業拡大と成長促進のための オフィス拡張	2025年6月
FLUX (AI活用支援)	PMO渋谷II (渋谷区渋谷)	ミッドタウン・タワー (港区赤坂)	事業拡大と採用強化のための オフィス拡張	2025年6月
TXOne Networks Japan (サイバーセキュリティ)	リンクスクエア新宿 (渋谷区千駄ヶ谷)	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー (港区虎ノ門)	事業拡大と従業員数増加による オフィス拡張	2024年11月

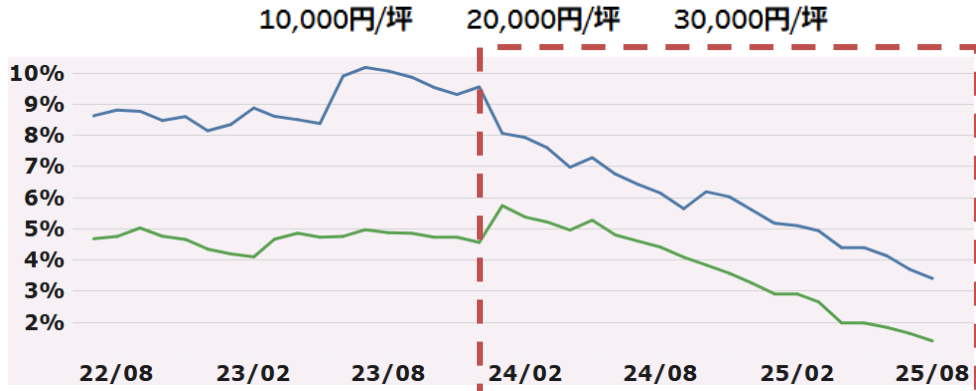
(出所)プレスリリース等を基に三菱UFJ信託銀行が作成

②湾岸エリア別
賃料水準
(円/坪)



ご参考

3年間の
空室率推移
(都心6区全体)
青:募集ベース
緑:現空ベース



・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。

世界が進むチカラになる。

