

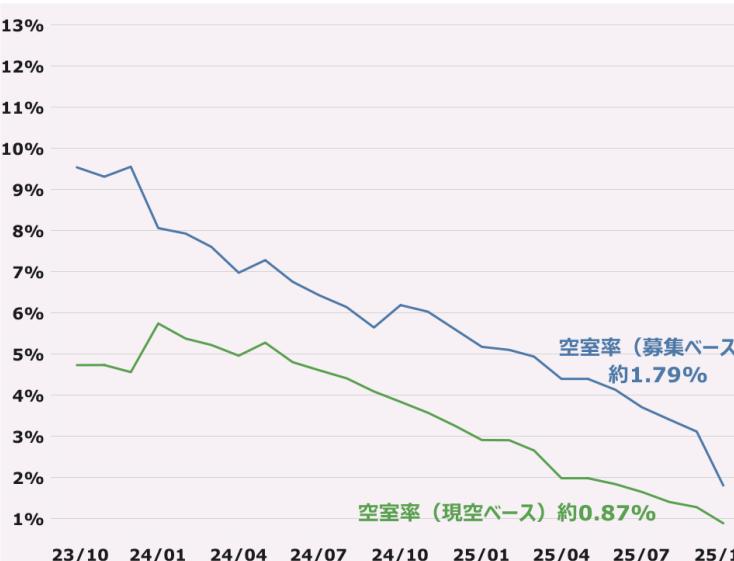
オフィスマーケット情報 2025年12月号

2025年12月
三菱UFJ 信託銀行株式会社
テナントリーシング営業部 情報開発課
TEL:03-6250-3535

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1.79%まで低下。現空ベース(※2)の空室率も下がり続け、約0.87%まで低下
- 区別の空室率(募集ベース)は、各区低下傾向。渋谷区は約0.82%、千代田区は約1.13%、新宿区は約1.48%、港区は約1.66%まで低下し、フロアの確保が困難になってきている状況で、空室の確保が極めて難しい

2023年10月以降の推移 (都心6区全体)



2023年10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が、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. マーケット移転動向

- 2025年7月～現在の開示された移転情報を抜粋。同じエリア内での移転が主な動きとなっている
- 事業拡大や従業員増加に伴うニーズ増大が背景にあり、移転先は利便性やアクセスの良さ、健康・成長支援も意識されている

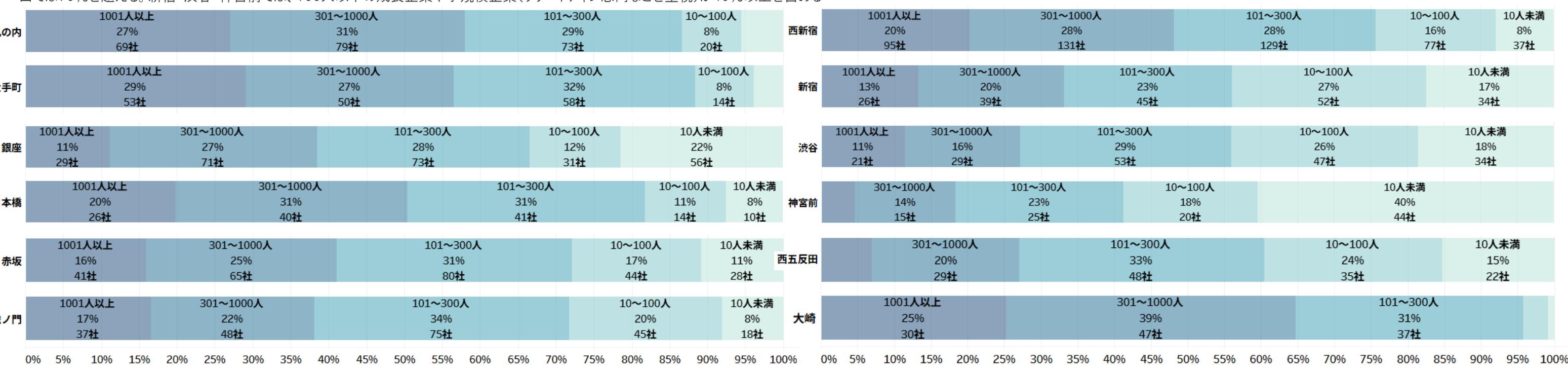
移転テナント	移転元ビル	移転先ビル	移転理由	移転時期(予定)
サイエンスアーツ (情報通信業)	MFPR渋谷ビル (渋谷区渋谷)	サンシャイン60 (豊島区東池袋)	事業拡大に伴う人員増加	2027年4月
アズビル (自動化・制御機器)	本社 (千代田区丸の内)	丸の内パークビルディング (千代田区丸の内)	柔軟な働き方を推進、従業員のWell-being向上と生産性の向上	2026年5月
RAVIPA (D2C通販)	本社 (豊島区池袋)	IT tower TOKYO (豊島区西池袋)	事業拡大・福利厚生の拡充・人員確保	2026年4月
MonotaRO (インターネット通販)	東京オフィス (港区赤坂)	赤坂トラストタワー (港区赤坂)	事業成長とそれに伴う従業員増加	2026年4月
IPPO (オフィス仲介)	JMFビル渋谷03 The Place Shibuya内 (渋谷区道玄坂)	渋谷センタープレイス (渋谷区道玄坂)	事業拡大・採用強化・人員増加	2025年12月

(出所)プレスリリース等を基に三菱UFJ信託銀行が作成

3. エリア別企業構造比較 企業規模別

下記に特徴的な割合が見受けられる

丸の内・大手町・日本橋・大崎では、301人以上の大規模企業(ブランド力などを重視)が50%以上を占め、特に大崎では64%と高い割合を示す。銀座・虎ノ門・新宿・渋谷・神宮前・西五反田では、300人以下の中規模企業が60%以上を占め、渋谷・神宮前・西五反田では70%を超える。新宿・渋谷・神宮前では、100人以下の成長企業や小規模企業(クリエイティブ志向などを重視)が40%以上を占める



(出所)厚生労働省 女性の活躍推進企業データベースを基に三菱UFJ信託銀行が作成

対象は都心6区のエリアにおいて企業数の多い上位2エリアを抜粋※千代田区→中央区→港区→新宿区→渋谷区→品川区の順

データに掲載されていない企業は対象外

※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が、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、本資料のお取扱いは貴社限りにてお願い申し上げます。