

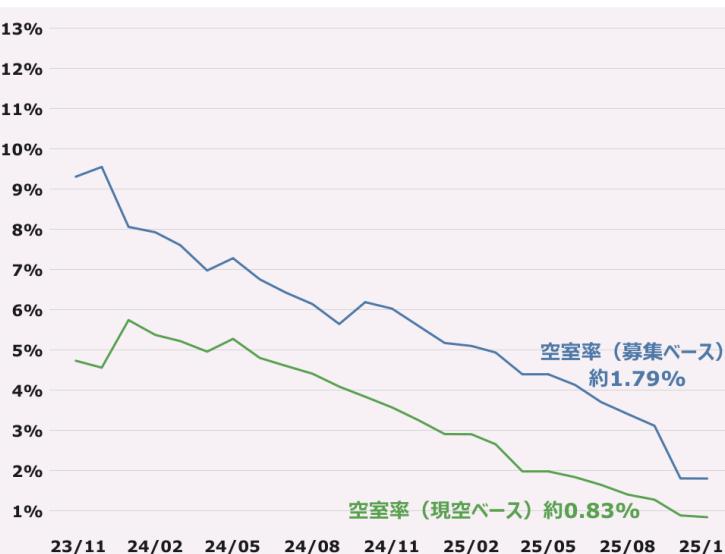
オフィスマーケット情報 2026年1月号

2026年1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0.83%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1.02%、新宿区は約1.25%、港区は約1.93%まで低下し、フロアの確保が困難になってきている

2023年11月以降の推移（都心6区全体）

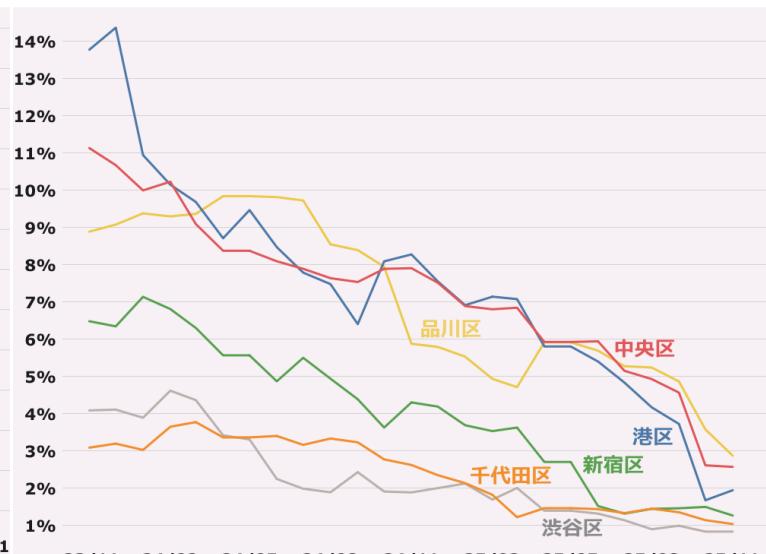


(出所)社内データベースを基に三菱UFJ信託銀行が作成

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

2023年11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. 新成長産業におけるマーケット移転動向

- 公表された移転事例を抜粋(成長分野・先端イノベーション分野)

- 事業フェーズに応じた企業成長や事業拡大が進み、組織の一体感向上を目指す。資金調達や研究開発とも連動した移転であり、社会課題解決を牽引する存在として注目される

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)
Turing (自動運転EV)	①ゲートシティ大崎イースタワー (品川区大崎) ②柏の葉スマートシティ (千葉県柏市)	①東京流通センター (大田区平和島) ②ゲートシティ大崎イースタワー (品川区大崎)	①さらなる開発の加速および 組織連携の強化 ②組織拡大への対応 及び事業体制強化	①2026年1月 ②2024年1月
Terra Drone (ドローン)	東建インターナショナルビル (渋谷区渋谷)	A-PLACE渋谷南平台 (渋谷区渋谷)	事業成長および組織拡大	2025年6月
京都フュージョニアリング (核融合炉関連)	大手町ビル (千代田区大手町)	東京流通センター (大田区平和島)	技術開発のさらなる加速化と 事業推進	2025年1月
フォースタートアップス (新事業創出支援)	泉ガーデンタワー (港区六本木)	麻布台ヒルズ 森JPタワー (港区麻布台)	将来的な増員に対応、 VCとの連携を強化	2024年11月
10X(株) (小売DX)	アクロスキューブ博多駅前 (福岡県福岡市)	Isal Akasaka (港区赤坂)	事業拡大と企業成長	2024年10月

(出所)プレスリリースを基に三菱UFJ信託銀行が作成

3. 建築費高騰に伴う事業計画の見直し

建築費高騰等により、当初計画のままでは採算が合わず、解体直前の中断や着工の延期、事業者の公募中止といった事態が相次いでいる。計画未達が供給を抑制する形となり、移転ニーズと相まって空室率は低下、賃料の高止まりを支える需給環境が続いている

	計画名(物件名)	事業者	中断した理由
1	中野四丁目新北口駅前地区 市街地再開発事業	野村不動産他	急激な工事費高騰などの理由により事業着手が困難。事業計画の見直し提案が示されるも中野区は提案は不十分と判断。(中野区HPより)
2	新宿駅西南口地区開発計画	京王電鉄	2025年3月時点で新築工事の着工に至っておらず、工期を見直し
3	五反田TOCビル	テーオーシー	建築費高騰およびビル賃貸市況に鑑み、より高収益化を目指し、計画を見直し(2025年3月末をもって閉館したが、改めてビル賃貸及び催事事業を再開予定)
4	津田沼駅南口地区 第一種市街地再開発事業	野村不動産	建築費の動向を含め社会情勢が見通せず、想定していた事業スケジュールに沿った事業推進が困難。2025年3月末に閉館した旧「モリシア津田沼」について、部分的な再開含め検討中。(習志野市HPより)
5	名古屋駅地区再開発計画	名古屋鉄道他	人材確保難により、施工予定者から入札辞退届が提出された。 また、工事費・工事期間が当初想定を大幅に上回る見通しとなり、事業を推進する前提が大きく変わったため、計画を再検証および見直し
6	ガスピル西側での複合ビル開発と ガスピルのリノベーション	大阪ガス 大阪ガス都市開発	2024年頃の着工を目指していたが、昨今の建設資材高騰の状況を勘案し、対応策を検討するため着工時期を延期

(出所)プレスリリースを基に三菱UFJ信託銀行が作成

・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が、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でお願い申し上げます



世界が進むチカラになる。

