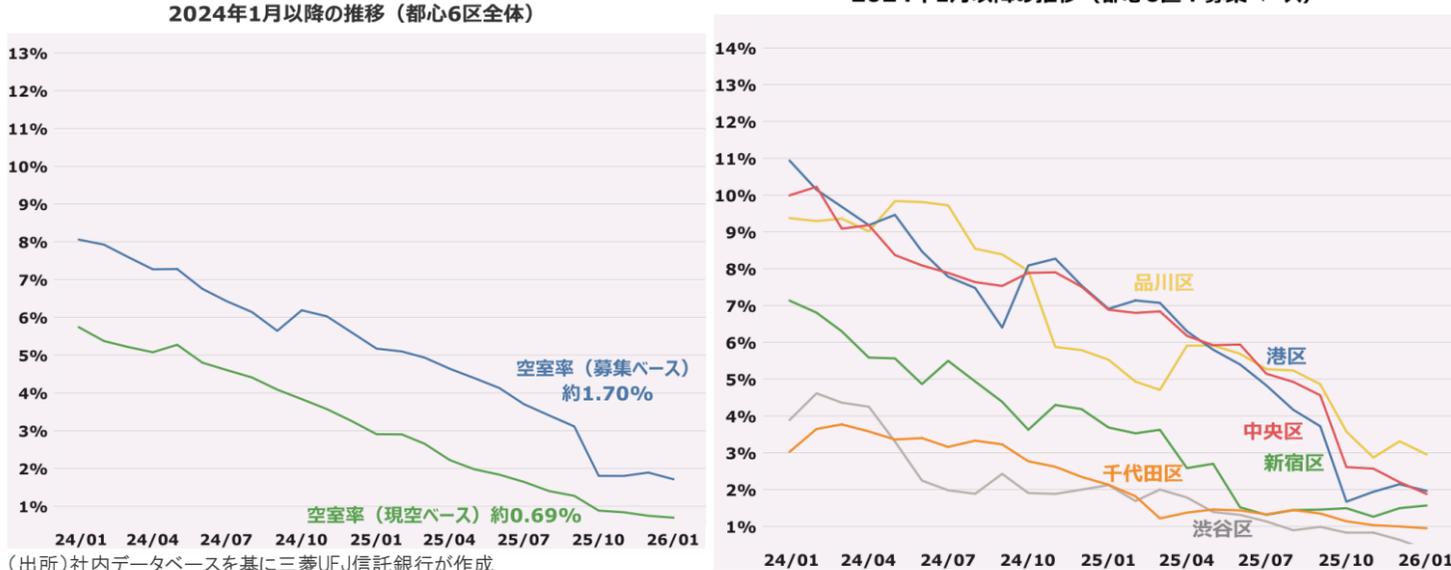


## 1. 都心6区の空室率の推移

- 募集ベース(※1)の空室率は、1.70%まで低下。現空ベース(※2)の空室率も下がり続け、0.69%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0.35%、千代田区は0.94%、新宿区は1.56%まで低下し、フロアの確保が困難になってきている



(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. ウェルビーイングを起点としたオフィス戦略

- 多様な働き方の支援とウェルビーイングの実現は、社員の潜在能力を引き出すための経営基盤として、重要性が高まっている
- イノベーションを誘発するための社内仕組みを充実させることで、社員のエンゲージメント向上につながり、持続的な価値創造を牽引

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)
日本酸素ホールディングス 大陽日酸(化学)	自社ビル(品川区小山)	世界貿易センタービルディング本館(港区浜松町)	ウェルビーイングとワークライフバランスの向上、BCPの強化、ブランド力の向上	2027年12月
テノックス(建設)	ヒューリック三田ビル(港区)	住友芝公園ビル(港区芝)	イノベーションを促進し、新たな価値を育てるインキュベーターとしての機能を備えた環境を整備	2026年第2四半期中
キーウェアソリューションズ(情報通信)	八幡山SMビル(世田谷区上北沢)	新宿イーストサイドスクエア(新宿区新宿)	多様な働き方を支援し働きやすい環境を整備。交通アクセス利便性向上により人材確保と営業力強化	2026年夏
UACJ、UACJ製箔 UACJ金属加工(製造)	東京サンケイビル(千代田区)	住友不動産東京三田ガーデンタワー(港区三田)	ワークスペースをワンフロアに集約しコラボレーションを促進する。物理的・機能的にBCP対応を強化。	2025年12月
ニチバン(化学・文具製造)	目白坂STビル(文京区関口)他	麴町弘済ビルディング(千代田区麴町)	コミュニケーションの促進や多様な働き方を支援。オフィス環境による従業員のエンゲージメント向上	2025年11月

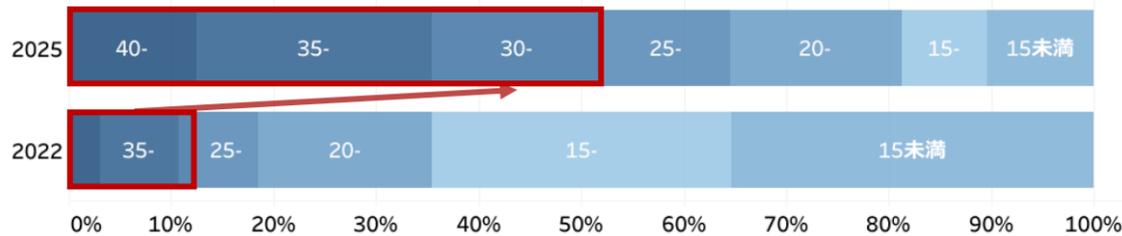
(出所)プレスリリースを基に三菱UFJ信託銀行が作成

## 3. 都心6区のオフィス成約事例分析

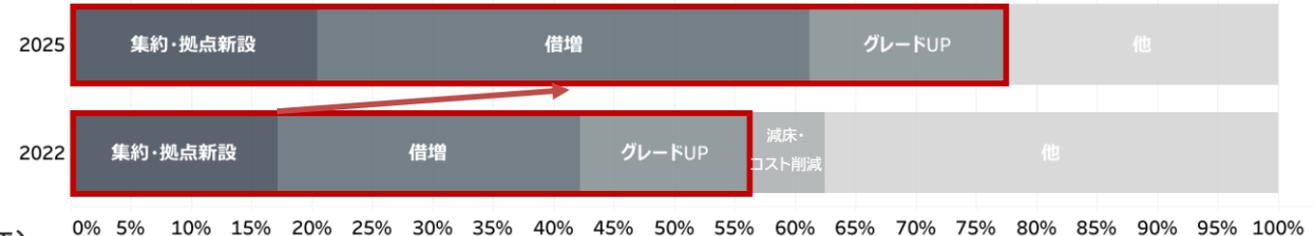
2022~2025年の4年間で弊社において成約したオフィス賃借事例を集計。その中で都心6区の2022年の賃借事例(82件)と2025年の賃借事例(58件)を比較した

- 成約賃料単価をみると、坪単価30千円以上の割合が、2022年では約12%だったが、2025年では約52%まで大幅に増加。成約賃料水準が上昇している
- 成約面積をみると、500坪以上の割合が、2022年では約25%だったが、2025年では約33%まで増加。成約面積の大きい取引が増えた
- 移転理由をみると、借増、ビルグレードアップ、拠点集約・拠点新設の割合が2022年の約56%から2025年では約78%まで増え、一方、減床・コスト削減の割合は2022年の約6%から2025年では0%まで減っている
- 都心6区のオフィス成約は、千代田区・渋谷区を中心に高単価帯が優勢で、新宿区・品川区は中単価帯が厚い分布となっている

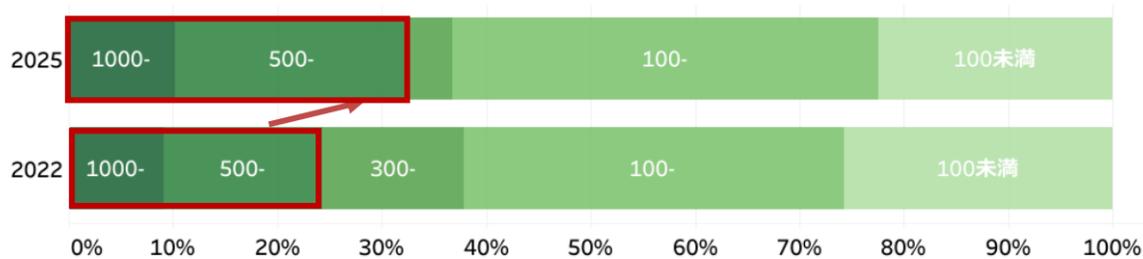
### ① 成約賃料単価(千円/坪)



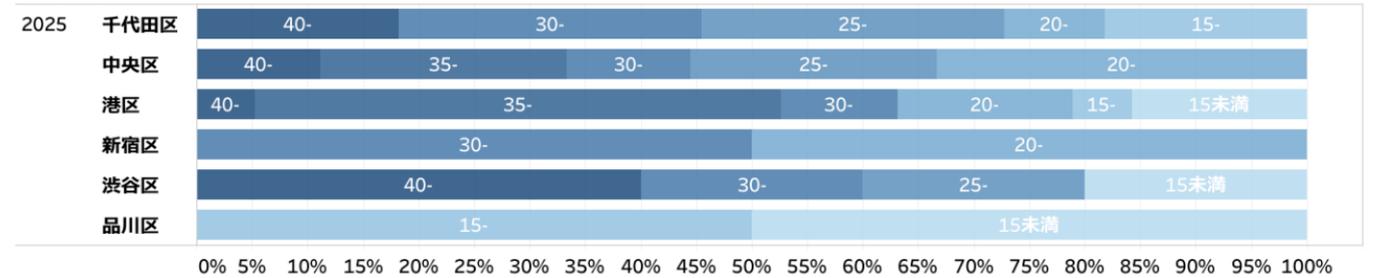
### ③ 移転理由



### ② 成約面積(坪)



### ④ 所在地×坪単価(千円/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: 東京都心6区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区)  
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  
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

・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