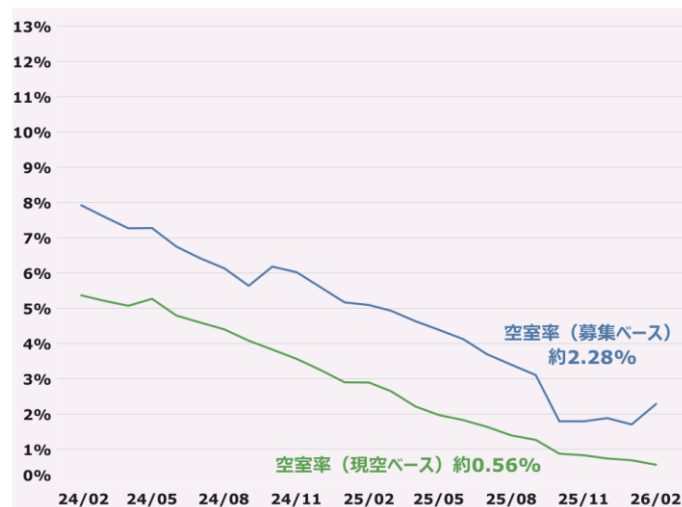


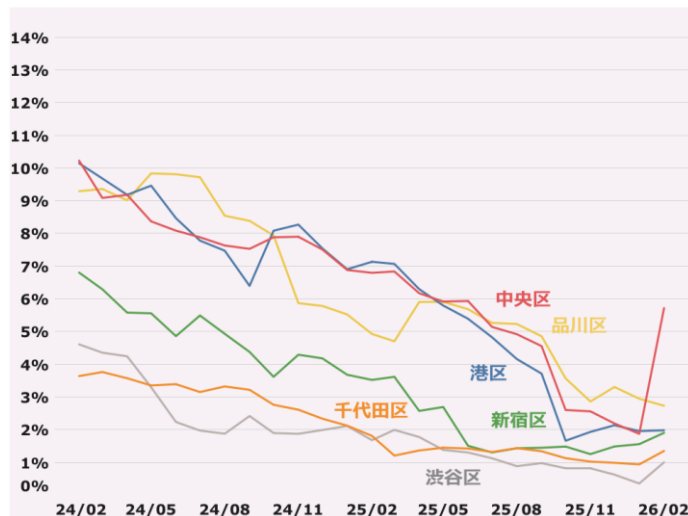
1. 都心6区の空室率の推移

- 募集ベース(※1)の空室率は、TOFROM YAESU TOWER の竣工による大量供給を受け、中央区が大幅に上昇した影響で、直近ではやや上向きに転じたが、現空ベース(※2)の空室率は下がり続け、約0.56%まで低下
- 区別の空室率(募集ベース)は、中央区が新規供給計上により急上昇し、約5.72%まで拡大他区(品川区(約2.73%)・港区(約1.98%)・新宿区(約1.90%)・千代田区(約1.35%)・渋谷区(約1.00%))はほぼ横ばいで、わずかな上昇にとどまる

2024年2月以降の推移 (都心6区全体)



2024年2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. コスト削減型オフィス縮小・立地再編移転事例

- 固定費削減や業務効率化を目的としたオフィス縮小移転が進んでいる
- 建替対応や組織再編を契機に、立地の利便性を維持しつつ、必要機能に絞った拠点再構築が共通して見られる

企業名(業種)	移転元ビル等	移転先ビル等	移転理由	移転時期
九州アイエスピー(情報サービス業)	住友生命五反田ビル(品川区大崎)	ホテル日航福岡別館(福岡市博多区)	地域企業等との連携強化、グループ再編と本社機能の集約による一層の経営効率化	2026年4月
ナラカミーチェジャパン(アパレル小売業)	南青山三丁目ビル(港区南青山)	住友不動産新宿グランドタワー(新宿区西新宿)	固定費削減、業務効率の向上	2025年7月
ビートレンド(情報通信業)	オカムラ赤坂ビル(千代田区永田町)	大崎ブライツコア(品川区北品川)	現オフィスビル建替、従業員の働きやすさとコスト最適化	2025年5月
電気興業(電気機器)	新東京ビル(千代田区丸の内)	豊洲アーバンポイント(江東区豊洲)	コスト最適化、業務効率化、DXによる働き方改革	2025年3月

(出所)適時開示情報、プレスリリース等を基に三菱UFJ信託銀行が作成

3. 札幌・福岡への拠点開設事例、取組等

- IT・サービス系企業を中心に、人材確保や事業成長を目的とした札幌・福岡への拠点分散が進展
- 行政支援や産学官連携を背景に、開発・本社機能を含む中核拠点としての定着が見込まれる

(1) 札幌市への拠点開設事例

企業名(業種)	拠点開設先ビル	開設日	拠点開設理由	札幌市からの支援	今後の展望
ビジネスブレイン 太田昭和(コンサルティング業)	J&Sリソナビル(札幌市中央区)	2024年7月	潜在的経理人材が豊富で、事務・経理職人材の受け皿不足を解消	開所式への市幹部出席やメディア露出による信用創出 賃料補助など制度面の支援も含め、採用・営業の初速を後押し	2025年に200名、2030年に500名体制を目指し第4センター設立準備中 将来的にはコンサル・営業機能も札幌へ移管し、自立した拠点化を進める
フェンリル(情報通信業)	ヒューリックスクエア札幌(札幌市中央区)	2023年12月	強みのデザインと技術を、札幌や北海道特有のものづくり文化を交え、新たな価値を創出 画一的になりがちな全国展開からの脱却も目的	補助金制度に加え、人脈形成を支援する伴走型支援学校・企業・関係者との迅速なマッチングにより、短期間で信頼関係構築を実現	北海道支社のデザイン部門を強化し、大学・企業・自治体との共創を拡大 北海道各地域の課題解決にデザインと技術で貢献
フリー(情報通信業)	billage SAPPORO ばらと北一条ビル(札幌市中央区)	2023年6月	エンジニア採用の確実性を重視 理工系人材供給と、札幌に根付く開発文化により高度な開発人材の確保が可能と判断	進出検討段階からの伴走支援、地元金融機関・会計事務所との接続、イベント連携、補助金申請支援、増床時補助など成長フェーズまで支援	人員拡大に伴い自社オフィス移転を検討 ITコミュニティ支援や教育機関連携を強化し、新規機能開発に強い札幌発チームを確立

(2) 福岡市への拠点開設事例

企業名(業種)	拠点開設先ビル	開設日	拠点開設理由	行政との連携	今後の展望
ユビキタスAI(情報通信業)	博多テラス(福岡市博多区)	2025年5月	福岡での研究開発拠点開設	福岡県の産学官構想である「北部九州自動車産業グリーン先進拠点推進構想」に基づく支援	産学官連携を通じた福岡でのソフトウェア開発発展への貢献
ワークポート(サービス業)	博多駅前H44ビル(福岡市博多区)	2024年5月	本社機能拡充、基幹業務強化 二本社体制を活かす 地元での自社採用強化	福岡市より立地交付金受給	全国47都道府県体制強化、雇用創出および地域経済への貢献

(出所)適時開示情報、札幌市役所HP、福岡市役所HP、プレスリリース等を基に三菱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てお願い申し上げます