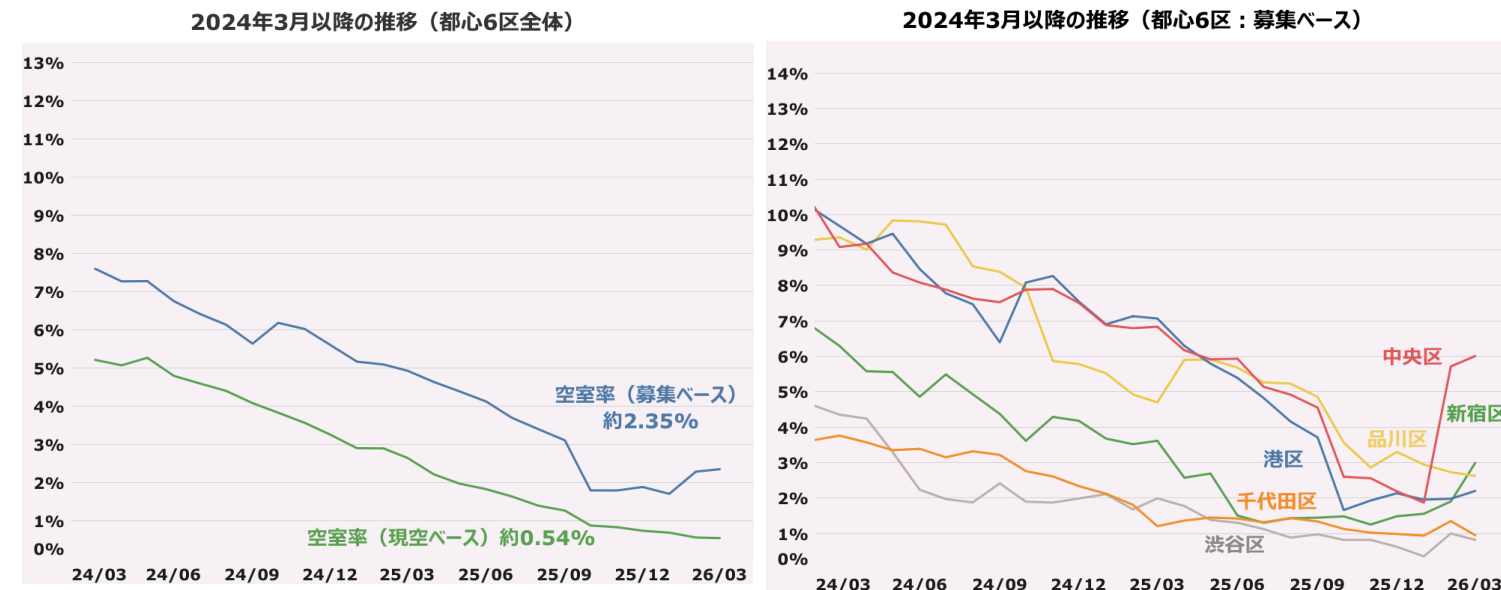


## 1. 都心6区の空室率の推移

- 募集ベース(※1)の空室率は、新築物件の竣工等に伴う大量供給を背景に、中央区を中心に大きく上昇したことから、直近ではやや上向きに転じる。一方、現空ベース(※2)の空室率は低下が続き、約0.54%まで低下
- 区別の空室率(募集ベース)は、中央区で新規供給計上等の影響により、約6.01%まで上昇。他区(品川区(約2.63%)・港区(約2.20%)・新宿区(約2.99%)・千代田区(約0.95%)・渋谷区(約0.82%))は小幅な増減はあるものの、全体としては横ばい



(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

## 2. 賃借オフィスから自社ビルへの本社移転事例

- 企業の本社戦略において、賃借から自社保有に切り替え、機能集約を進める動きが複数の企業で確認された

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
ニコン(電気機器)	品川インターシティC棟(品川区大崎)	本社/イノベーションセンター(品川区西大井)	機能集約により開発力・事業間シナジーを高め、部門横断の連携を強化。多様な働き方と環境性能を両立したABW型・省エネオフィスにより、持続的成長、豊かでサステナブルな社会の実現に貢献	2024年7月
SMC(機械)	秋葉原UDX(千代田区外神田)	本社ビル(中央区京橋)	交通利便性の高い立地特性を活かし、顧客・取引先およびグループ役職員が集うことで、新たな価値創造を担う拠点として活用	2025年3月
キャロットホールディングス(小売業)	心斎橋フロントビル(大阪府大阪市中央区南船場)	CH building(大阪府大阪市中央区高麗橋)	より快適な業務環境を整備し、製品・サービスの品質向上を図るショールームを併設し、商品展示・情報発信機能を強化	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. 駅別(各駅徒歩10分以内×基準階面積300坪以上×募集中ビル) 竣工年別賃料水準比較

賃料水準は、立地と竣工年によって明確に分かれる。都心コアエリアでは新築供給を背景に高水準が継続し、周辺エリアも築浅物件を中心に水準が切り上がっている。一方、その他エリアでは賃料水準は相対的に低位にとどまる。

### 【東京・京橋・虎ノ門/神谷町】

竣工年が新しいほど賃料が上昇する傾向が明確に見られる。特に近年の新築・築浅物件において水準が高く、再開発に伴う高規格ビルの供給が進んでいることが背景の一つ。

### 【浜松町・田町・品川】

浜松町・田町では、2000~2019年竣工物件と比較して、2020年以降竣工物件の賃料水準が一段高い傾向にある。新規供給の進展や、都心とのアクセス性を踏まえた需要の高まりが影響している可能性がある。

### 【六本木・赤坂・渋谷】

六本木・赤坂は新築物件を中心に賃料の上昇傾向が継続している。渋谷についても、2020年以降の築浅物件を中心に高水準の賃料帯が形成されている。

### 【豊洲・横浜・みなとみらい】

築浅物件を中心に賃料は上昇傾向にあるものの、都心部と比較すると水準は一定の範囲に収まっている。エリア特性や立地条件の違いが賃料水準に影響しているとみられる。

(出所)2026年3月末の社内データベースを基に三菱UFJ信託銀行が作成  
賃料水準に応じて以下の通り色分け  
薄い青色・・・25,000円/坪以下、中間色・・・25,000超～35,000円/坪以下、濃い青色・・・35,000円/坪超  
※基準階面積が300坪以上かつ各駅徒歩10分以内のビルかつ募集区画のある物件のみ(正式募集前除く)が集計対象  
※特徴的なエリアを抜粋  
※竣工年2020年以降の京橋、品川、大崎、目黒、横浜駅においては、条件を満たす募集区画のある物件の該当なし

竣工年	東京駅	京橋駅	虎ノ門、神谷町駅	浜松町駅	田町駅	六本木、赤坂駅	渋谷駅
~1999年	43,500円/坪	35,000円/坪	35,000円/坪	25,000円/坪	17,000円/坪	25,000円/坪	45,000円/坪
2000~2019年	56,000円/坪	48,250円/坪	40,000円/坪	32,500円/坪	40,000円/坪	42,500円/坪	41,250円/坪
2020年~	68,500円/坪		50,000円/坪	50,000円/坪	42,500円/坪	49,000円/坪	51,000円/坪

竣工年	品川駅	大崎駅	新宿駅	目黒駅	豊洲駅	横浜駅	みなとみらい駅
~1999年	28,000円/坪	24,000円/坪	34,000円/坪	37,000円/坪	17,000円/坪	22,000円/坪	21,000円/坪
2000~2019年	45,000円/坪	35,500円/坪	38,000円/坪	30,000円/坪	22,000円/坪	23,000円/坪	21,000円/坪
2020年~			40,000円/坪		27,000円/坪		22,750円/坪

・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。本資料のお取扱いは貴社限りにてお願い申し上げます