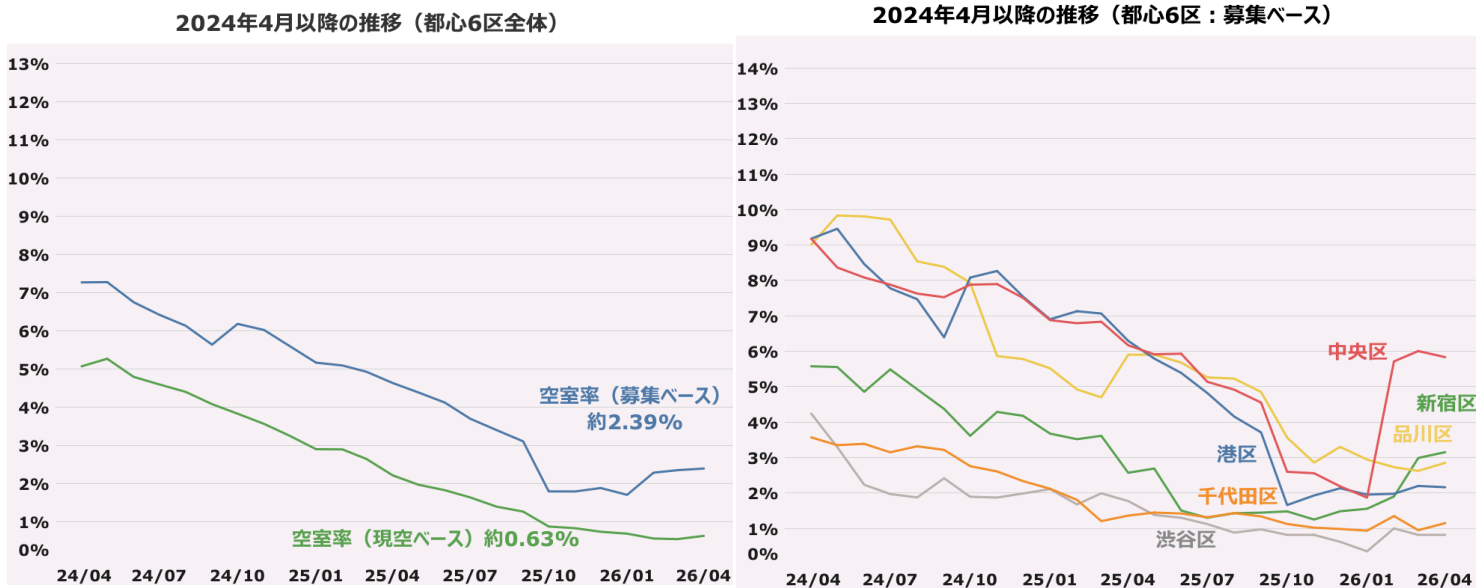


## 1. 都心6区の空室率の推移

- 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0.63%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5.84%まで上昇。他区(品川区(約2.86%)・港区(約2.16%)・新宿区(約3.15%)・千代田区(約1.15%)・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. 二年後以降を見据えた先行的な移転事例

- 2028~2029年の将来移転を現時点で決定する事例が増加。
- 分散していた機能を集約し、一体運営を志向する移転の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
三菱HCキャピタル(金融業)	新丸の内ビルディング(千代田区丸の内)	TOKYO TORCH Torch Tower(千代田区大手町)	分散していた本社機能とグループ会社を集約し一体運営を強化するとともに、コミュニケーション活性化によるシナジー創出・生産性向上を通じて変革と成長をけん引するため	2028年
三井住友トラスト・パナソニックファイナンス(金融業)	シーバンスS館(港区芝浦)	世界貿易センタービルディング本館(港区浜松町)	事業基盤を強化するとともに、コミュニケーション活性化による生産性向上と企業文化の醸成を通じて持続的成長を図るため	2028年
住友電設(建設業)	本社ビル(港区三田)	日本橋本町MK-SQUARE(中央区日本橋本町)	今後の人員増加への対応に加え、働き方の推進、コミュニケーション活性化等による生産性向上を通じて中長期的な企業価値の向上を図るため	2028年夏
ココナラ(情報・通信業)	渋谷インフォスタワー(渋谷区桜丘町)	(仮称)渋谷区道玄坂二丁目計画(渋谷区道玄坂)	事業拡大に伴う人員増に対応し拠点統合による経営効率化と意思決定の迅速化を図るとともに、コミュニケーション活性化によって成長を加速するため	2028年2月
中外製薬(医薬品)	日本橋三井タワー(中央区日本橋室町)	八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業(中央区八重洲)	成長戦略の実現に向けた投資として、分散による課題を解消するとともに、コミュニケーション促進と共創強化によりイノベーション創出と成長を加速するため	2029年春

(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. 建設コスト上昇を背景とした投資抑制と着工減少

建設コストは、労務単価および資材価格の双方の上昇を背景に、近年大きく押し上げられている。これにより、開発採算性が低下し、新規投資が抑制され、着工は減少傾向にあるとみられる。

### (1) 公共工事設計労務単価

公共工事設計労務単価は、令和3年対比で全職種にわたり2~3割程度上昇しており、とりわけ交通誘導員や技能労働者など、人手依存度の高い職種で上昇が顕著である。背景には慢性的な人手不足や賃上げ圧力の高まりがあり、労務費は構造的に上昇が続いている。

### (2) 建設資材物価指数

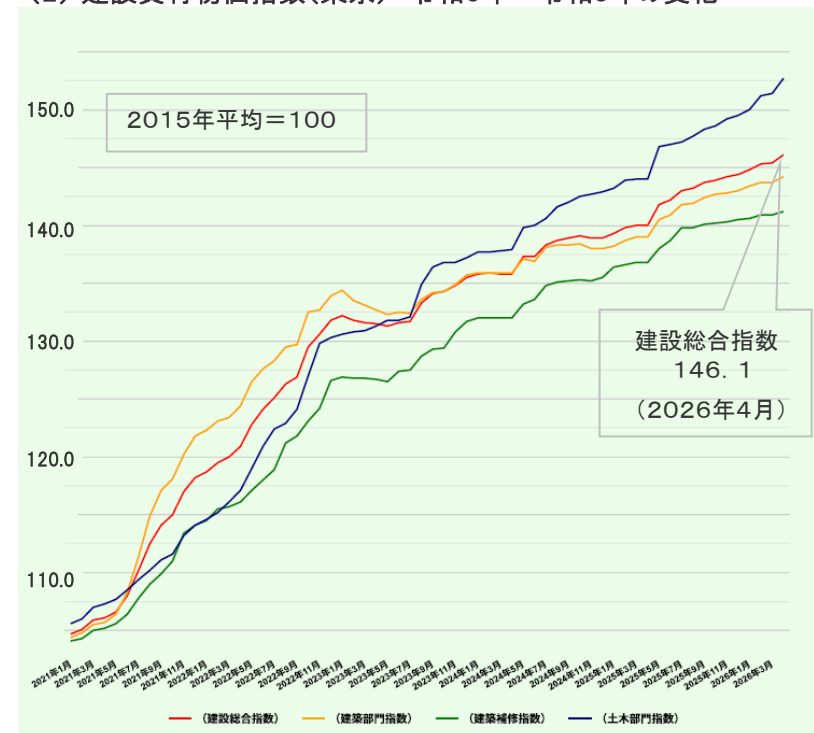
建設資材物価指数は、2015年平均=100を基準に足元では140台後半まで上昇しており、資材価格は高い水準が続いている。原材料価格や物流コストの上昇等を背景に、コスト増加力は強い。この結果、建設コストの上昇が開発の制約要因となっており、中長期的にはオフィスなどの不動産市場における需給バランスにも影響を及ぼす可能性がある。

### (1) 公共工事設計労務単価(主要12職種) 令和3年⇒令和8年の増加率

職種	令和3年全国平均値(円)	令和8年全国平均値(円)	増加
交通誘導警備員B	¥12,562	¥16,749	33.3%
交通誘導警備員A	¥14,364	¥18,911	31.7%
運転手(特殊)	¥22,835	¥29,442	28.9%
軽作業員	¥14,623	¥18,605	27.2%
運転手(一般)	¥19,916	¥25,275	26.9%
特殊作業員	¥22,193	¥28,111	26.7%
鉄筋工	¥24,839	¥31,267	25.9%
左官	¥24,360	¥30,508	25.2%
普通作業員	¥18,939	¥23,605	24.6%
型わく工	¥25,511	¥31,671	24.1%
とび工	¥25,082	¥30,780	22.7%
大工	¥24,748	¥30,331	22.6%

(出所)国土交通省  
※「主要12職種」は通常、公共工事において広く一般的に従事されている職種

### (2) 建設資材物価指数(東京) 令和3年⇒令和8年の変化



(出所)一般財団法人 建設物価調査会

・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