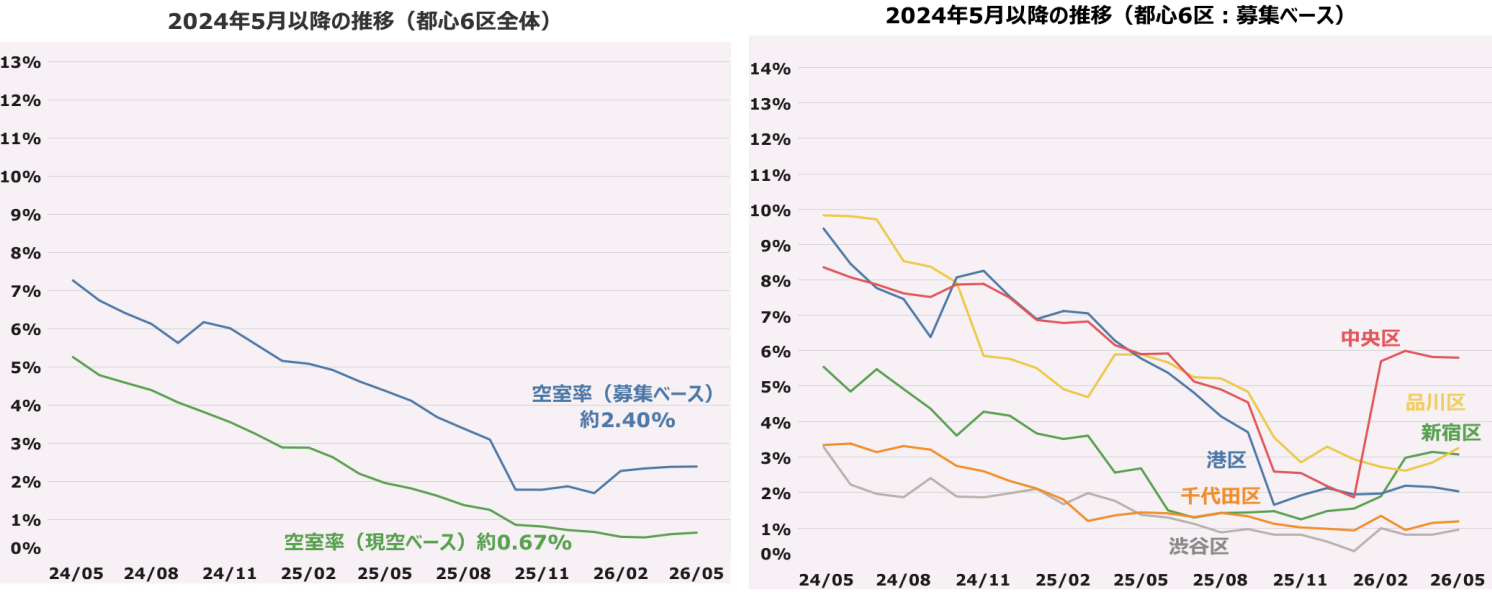


1. 都心6区の空室率の推移

- 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0.67%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5.82%まで上昇。他区(品川区(約3.26%)・港区(約2.04%)・新宿区(約3.08%)・千代田区(約1.19%)・渋谷区(約0.96%))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

3. 業種別にみる移転先における現在の募集賃料(都心6区)

業種	移転時期										
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
都心6区内における企業の移転事例を対象に、移転先ビルの現在の募集賃料を業種別・移転時期別に分析した。その結果、2020～2026年に移転した企業では、移転先オフィスの現在の募集賃料は30,000～40,000円/坪台が中心となっている。なかでも、製造業、情報通信業、生活関連サービス業では40,000円/坪前後の事例が多くみられる。 一方、不動産・賃貸、金融・保険、学術研究・専門サービス等では、50,000円/坪前後の事例もみられ、立地やビルグレード、移転規模等により賃料水準に差が生じている。 移転時期が2027年以降となる予定・計画事例では、サービス業を中心に75,000円/坪超の事例も含まれる。対象事例は限られるものの、好立地・高機能ビルへの集約移転では賃料水準が相対的に高くなる傾向がうかがえる。	サービス	36,056	37,734	35,865	37,083	40,450	33,969	39,786	75,000	100,000	
	卸売・小売	42,000	35,125	34,083	34,885	32,775	37,923	49,692	50,333		
	学術研究・専門	45,000	43,500	49,333	47,500	40,000	33,000	40,000	38,000		
	金融・保険	33,650	42,536	39,909	41,528	36,200	35,929	53,167		62,500	
	建設	19,500	29,000	33,833	30,688		41,333	36,667	52,500	42,500	
	情報通信	32,421	38,968	35,226	34,848	37,350	36,813	35,739	68,333	67,500	
	生活関連・娯楽		32,429	33,714	32,143	36,000	36,500	23,500			
	不動産・物品賃貸	33,917	38,250	37,462	36,977	34,833	39,450	54,100	43,000		
	その他製造	44,000	37,400	29,538	33,177	36,240	38,018	38,000	46,667	45,000	
	その他	50,000	37,500	39,600	39,556	29,600	39,833	43,667			

・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

(出所)2026年5月末の社内データベースを基に三菱UFJ信託銀行が作成
色は賃料水準を示す(5段階)～25,000円/坪 / ～40,000円/坪/ ～60,000円/坪 / ～80,000円/坪 / 80,000円/坪～
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)