

2022年8月4日

報道関係者各位

発行: アットホーム株式会社
分析: アットホームラボ株式会社

賃料動向

小規模オフィス(50坪以下)の募集賃料動向 - 2022年上期(1月~6月) -

東京

- 東京21エリアの小規模オフィス募集賃料(以下、賃料)は超小型・小型ともに前期比横ばいで推移。
5~25坪(以下、超小型)は、13,153円/坪 前期比-0.2%
25~50坪(以下、小型)は、14,974円/坪 前期比-0.2%
- 超小型、小型の両タイプとも20年下期からの4期は、前期比±3%以内と横ばい傾向が続く。

< エリア別賃料トップ5 >

超小型

順位	(前期)	エリア	賃料/坪
1	(1)	銀座	18,241 円
2	(2)	東京・日本橋・京橋	18,164 円
3	(5)	恵比寿・中目黒	16,506 円
4	(3)	原宿・表参道	16,490 円
5	(4)	渋谷	15,512 円

小型

順位	(前期)	エリア	賃料/坪
1	(1)	銀座	21,314 円
2	(4)	東京・日本橋・京橋	19,966 円
3	(3)	渋谷	19,663 円
4	(2)	原宿・表参道	18,737 円
5	(5)	新橋・虎ノ門	18,218 円

その他主要エリア

- 超小型の賃料は、仙台市、大阪市の2エリアで前期比、前年比ともにプラス。
- 小型の賃料は、全5エリアで前期比、前年比がプラスまたは横ばいと上昇傾向。

【調査概要】

不動産情報サービスのアットホーム株式会社(本社:東京都大田区 代表取締役社長:鶴森康史)の不動産情報ネットワークに登録・公開された小規模オフィス(50坪以下)の募集賃料について、アットホームラボ株式会社(東京都千代田区 代表取締役:庄司利浩)に調査・分析を委託し、アットホームが公表するものです。

【対象エリア】

- ・ 東京都:21エリア※ (詳細はP2~3)
- ・ その他主要エリア:宮城県仙台市、神奈川県横浜市、愛知県名古屋市、大阪府大阪市、福岡県福岡市 (詳細はP13)

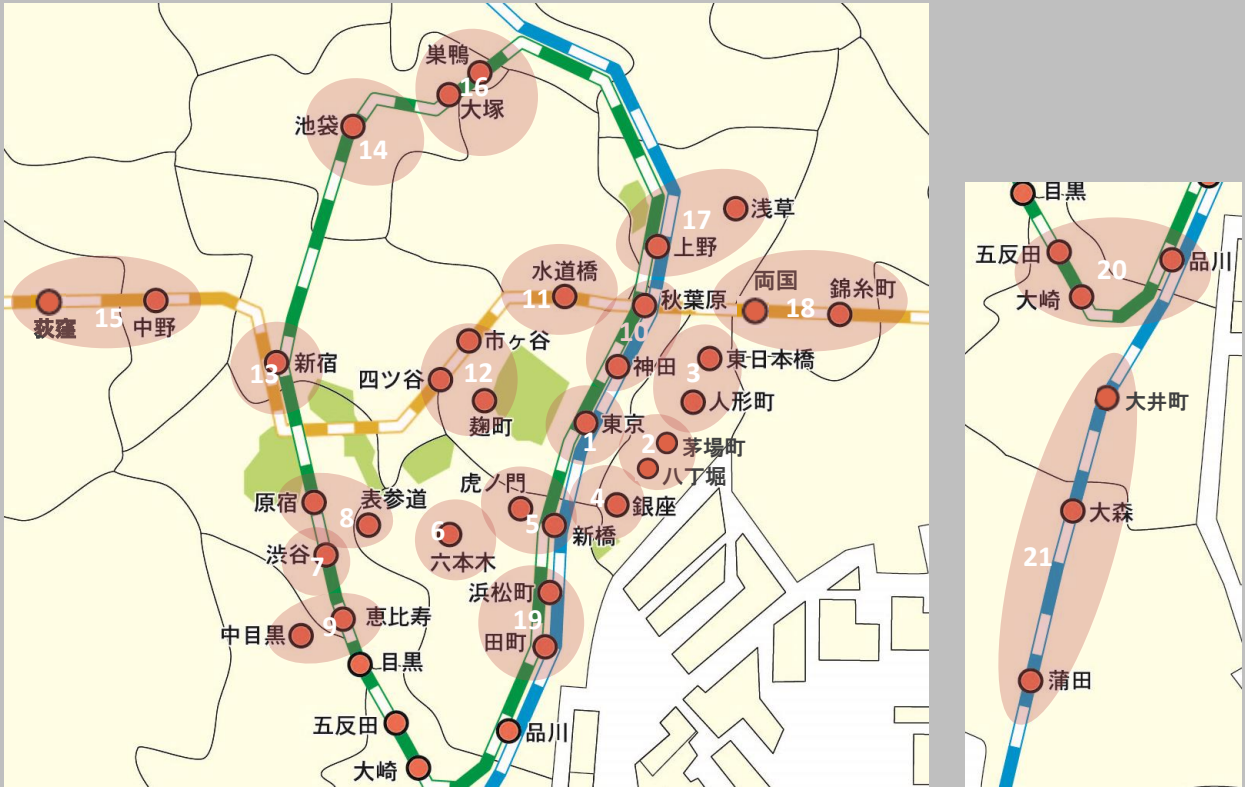
※今期より東京の対象エリアに「茅場町・八丁堀」を新設したことで全21エリアとなりました。
また、各エリアの範囲と名称を見直したため、前回までのレポートと数値が異なる場合があります。

【対象データ】

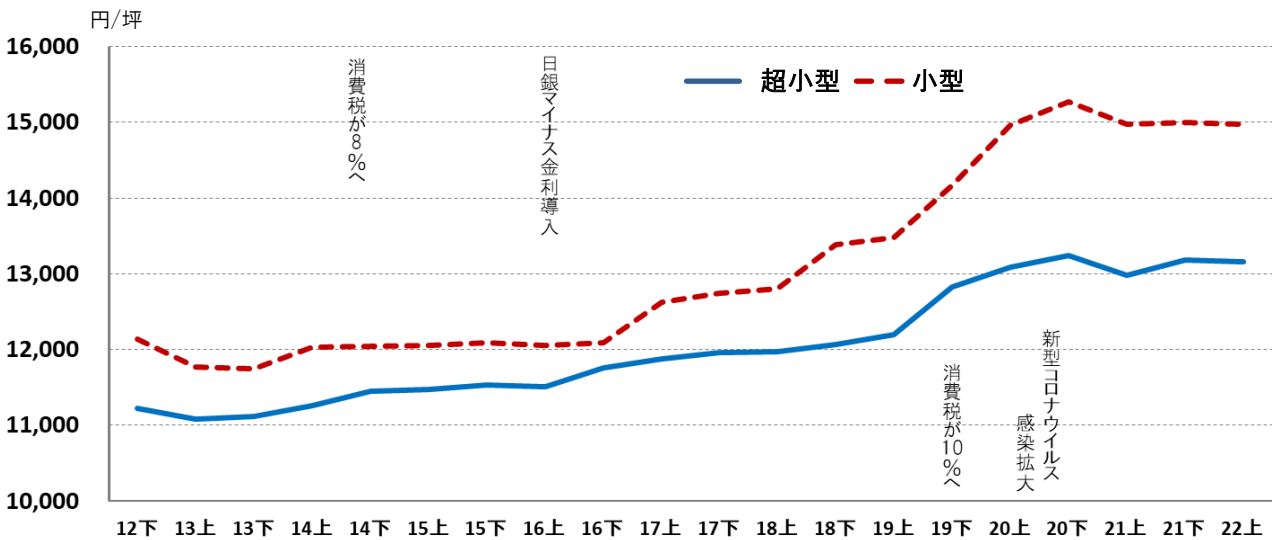
- ・ アットホーム不動産情報ネットワークに登録・公開された貸事務所(一棟貸、貸店舗は含まない)
- ・ 駅徒歩10分以内の物件
- ・ 上期=1月~6月、下期=7月~12月
- ・ 対象期間(6カ月間)内に同一棟で複数募集されている場合は最新の募集情報を採用
- ・ 賃料は共益費等込の坪単価(税抜)
- ・ 対象エリアごとの中央値を採用

本調査では募集面積に応じて 超小型 = 5坪以上~25坪未満、小型 = 25坪以上~50坪以下 と定義しています。

東京エリアマップ



東京21エリアの賃料(坪単価)推移



POINT

東京21エリアの賃料は、超小型が前期比-0.2% (-25円) の13,153円/坪、小型が前期比-0.2% (-26円) の14,974円/坪となった。

両タイプとも20年下期からの4期は前期比±3%以内と、概ね横ばいで推移している。

	超小型	小型
22上	13,153 円	14,974 円
前期比	-0.2%	-0.2%
(21下)	(13,178円)	(15,000円)
前年比	+1.3%	0.0%
(21上)	(12,984円)	(14,974円)

募集賃料一覧(共益費等込の坪単価)

※矢印は前期からの変化率

▼ -10.0%以下
 ↘ -9.9%~-5.0%
 → -4.9%~4.9%
 ↗ 5.0%~9.9%
 ↑ 10.0%以上

No	エリア	超小型 (5~25坪)		小型 (25~50坪)	
		22上	前期比 (21下)	22上	前期比 (21下)
1	東京・日本橋・京橋	18,164 円	+9.7% (16,557円) ↗	19,966 円	+7.5% (18,568円) ↗
2	茅場町・八丁堀	12,742 円	+5.5% (12,083円) ↗	13,826 円	+1.1% (13,682円) →
3	東日本橋・人形町	10,979 円	0.0% (10,981円) →	13,224 円	+1.1% (13,077円) →
4	銀座	18,241 円	-0.1% (18,261円) →	21,314 円	-0.3% (21,387円) →
5	新橋・虎ノ門	15,275 円	-3.4% (15,805円) →	18,218 円	+1.4% (17,967円) →
6	六本木	14,237 円	-0.4% (14,295円) →	15,062 円	-6.9% (16,171円) ↘
7	渋谷	15,512 円	-3.6% (16,083円) →	19,663 円	-3.0% (20,262円) →
8	原宿・表参道	16,490 円	-0.3% (16,547円) →	18,737 円	-9.1% (20,614円) ↘
9	恵比寿・中目黒	16,506 円	+2.8% (16,059円) →	16,970 円	-3.9% (17,655円) →
10	神田・秋葉原	12,947 円	+1.7% (12,728円) →	14,974 円	0.0% (14,980円) →
11	水道橋・御茶ノ水	12,234 円	+0.5% (12,179円) →	14,175 円	+2.5% (13,832円) →
12	市ヶ谷・四ツ谷・麴町	13,308 円	-1.2% (13,470円) →	15,123 円	-6.8% (16,220円) ↘
13	新宿	14,216 円	-1.6% (14,447円) →	17,174 円	-3.9% (17,864円) →
14	池袋	12,209 円	-1.3% (12,366円) →	15,222 円	+2.2% (14,898円) →
15	中野・荻窪	10,447 円	-2.4% (10,707円) →	11,075 円	+0.9% (10,976円) →
16	大塚・巣鴨	9,741 円	+0.9% (9,651円) →	10,515 円	-1.3% (10,654円) →
17	上野・浅草	11,108 円	+1.1% (10,992円) →	12,042 円	-1.7% (12,254円) →
18	両国・錦糸町	9,595 円	+4.4% (9,195円) →	9,742 円	-3.2% (10,068円) →
19	浜松町・田町	13,704 円	+1.5% (13,503円) →	14,973 円	+1.4% (14,763円) →
20	品川・大崎・五反田	14,006 円	+7.3% (13,048円) ↗	13,975 円	-4.4% (14,624円) →
21	蒲田・大森・大井町	10,094 円	-1.9% (10,285円) →	11,654 円	-4.0% (12,135円) →

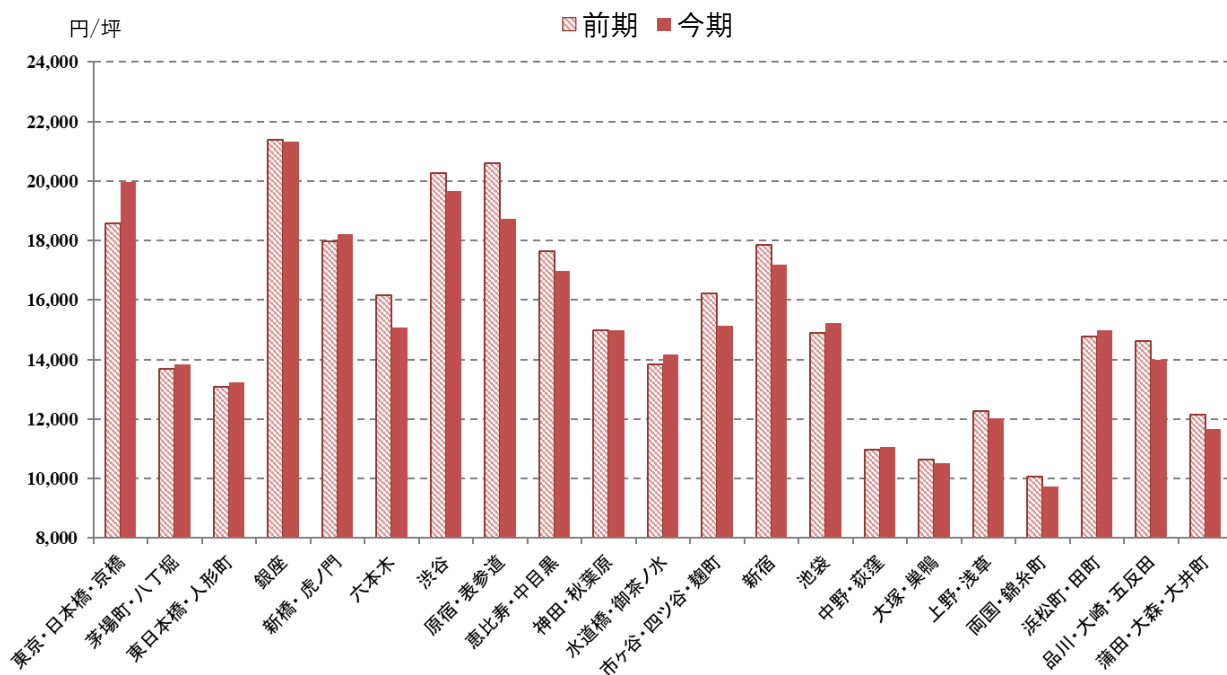
小型(25~50坪) エリア別比較

POINT

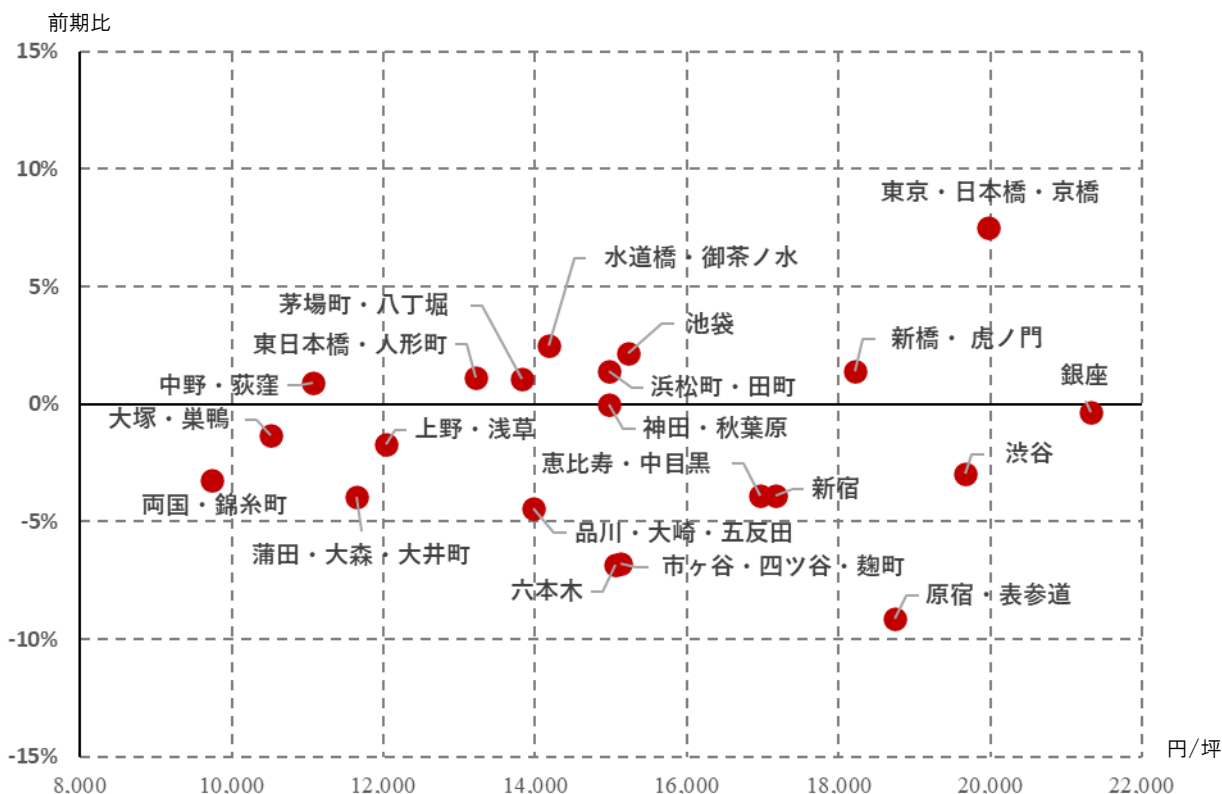
東京21エリアの小型の賃料は、前期比±5%以内が17エリア、残り4エリアも同±10%以内と、超小型同様に全体的に落ち着いた動きだった。(図表2)

最も上昇したのは、「東京・日本橋・京橋」で前期比+7.5%、最も下落したのは「原宿・表参道」の同-9.1%だった。

図表3 エリア別 賃料



図表4 エリア別 賃料と前期比



「東京・日本橋・京橋」「茅場町・八丁堀」「東日本橋・人形町」



POINT

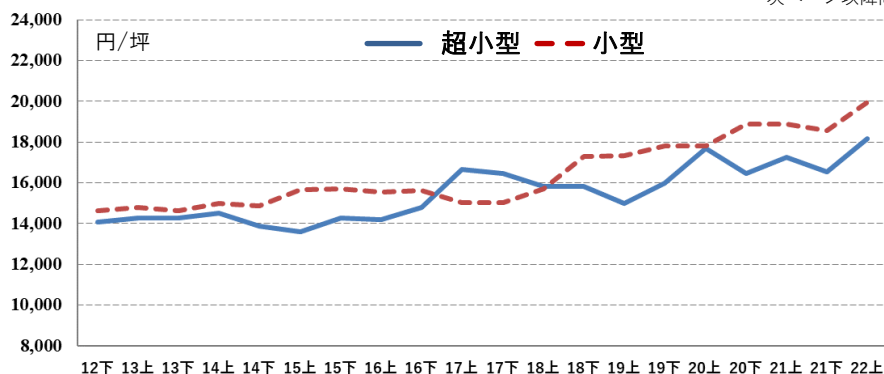
- 「東京・日本橋・京橋」は超小型で前期比+9.7%、小型で同+7.5%となり、両タイプともに東京21エリア中前期比上昇率はトップ。
- 「茅場町・八丁堀」は超小型で前期比+5.5%、前年比+9.3%と2期連続で上昇。

新築募集物件※

- ◆ L.Biz日本橋II 9階建
日本橋2丁目
- ◆ ザ・テイ日本橋茅場町 9階建
日本橋茅場町1丁目
- ◆ CIOS岩本町ビル 6階建
岩本町1丁目

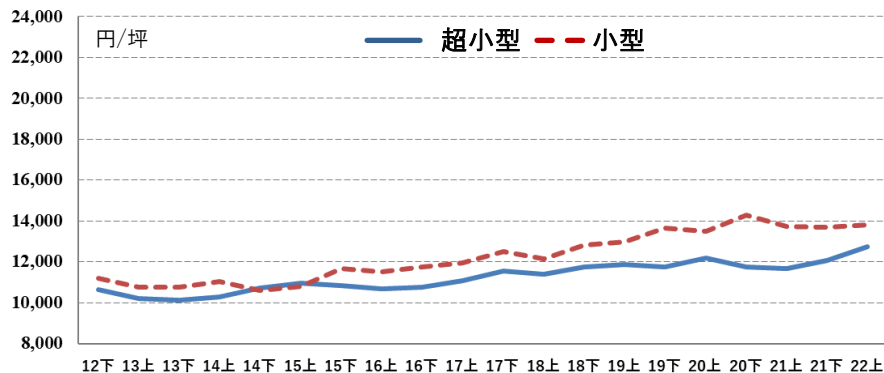
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。次ページ以降同様。

1. 東京・日本橋・京橋



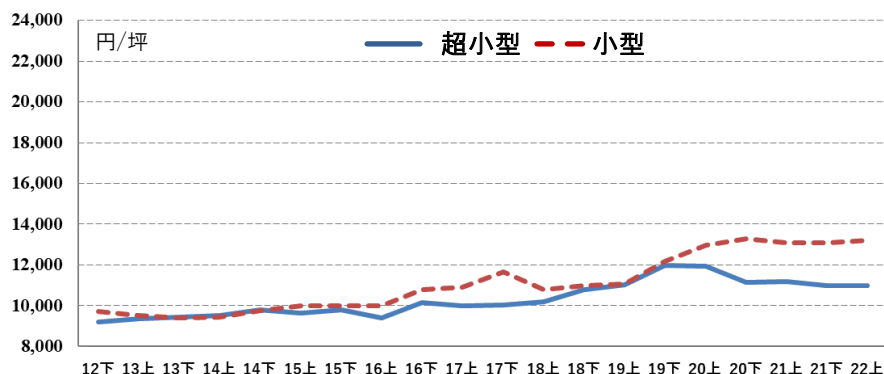
	超小型	小型
22上	18,164 円	19,966 円
前期比	+9.7%	+7.5%
(21下)	(16,557円)	(18,568円)
前年比	+5.2%	+5.8%
(21上)	(17,270円)	(18,865円)

2. 茅場町・八丁堀



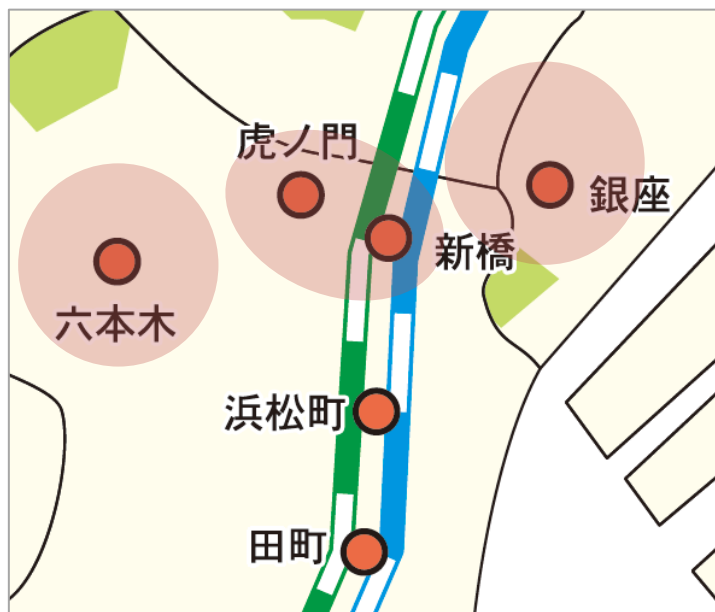
	超小型	小型
22上	12,742 円	13,826 円
前期比	+5.5%	+1.1%
(21下)	(12,083円)	(13,682円)
前年比	+9.3%	+0.7%
(21上)	(11,660円)	(13,726円)

3. 東日本橋・人形町



	超小型	小型
22上	10,979 円	13,224 円
前期比	0.0%	+1.1%
(21下)	(10,981円)	(13,077円)
前年比	-1.8%	+1.1%
(21上)	(11,178円)	(13,077円)

「銀座」「新橋・虎ノ門」「六本木」



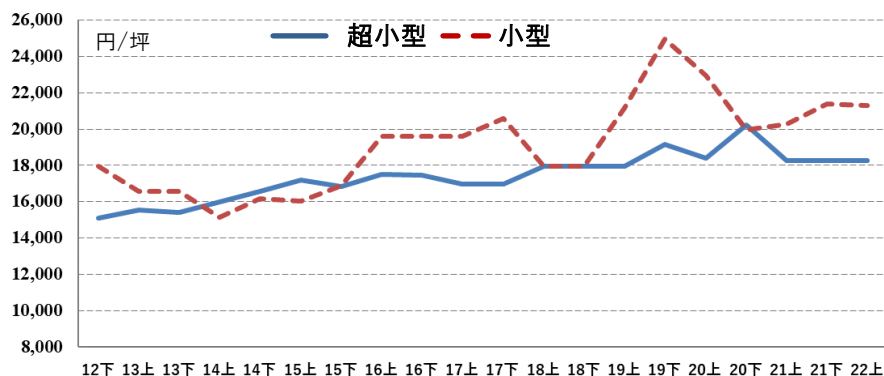
POINT

- 「銀座」「六本木」は両タイプで、「新橋・虎ノ門」は超小型で前期比マイナス。
- 「新橋・虎ノ門」の小型は同+1.4%と反転上昇。

新築募集物件

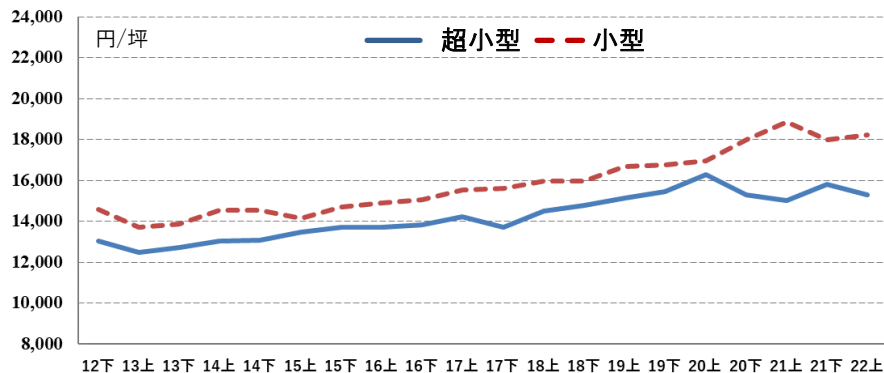
- ◆ グランノワール新橋 7階建
新橋5丁目
- ◆ VIVACE SHIODOME BILD 10階建
東新橋2丁目
- ◆ Nan-o Bldg.新虎 8階建
西新橋2丁目

4. 銀座



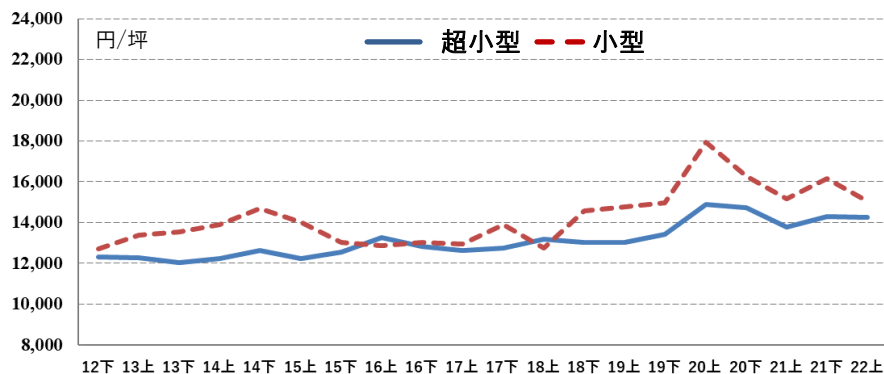
	超小型	小型
22上	18,241 円	21,314 円
前期比	-0.1%	-0.3%
(21下)	18,261円	21,387円
前年比	-0.1%	+5.2%
(21上)	18,268円	20,263円

5. 新橋・虎ノ門



	超小型	小型
22上	15,275 円	18,218 円
前期比	-3.4%	+1.4%
(21下)	15,805円	17,967円
前年比	+1.8%	-3.4%
(21上)	15,002円	18,867円

6. 六本木



	超小型	小型
22上	14,237 円	15,062 円
前期比	-0.4%	-6.9%
(21下)	14,295円	16,171円
前年比	+3.4%	-0.7%
(21上)	13,767円	15,172円

「渋谷」「原宿・表参道」「恵比寿・中目黒」



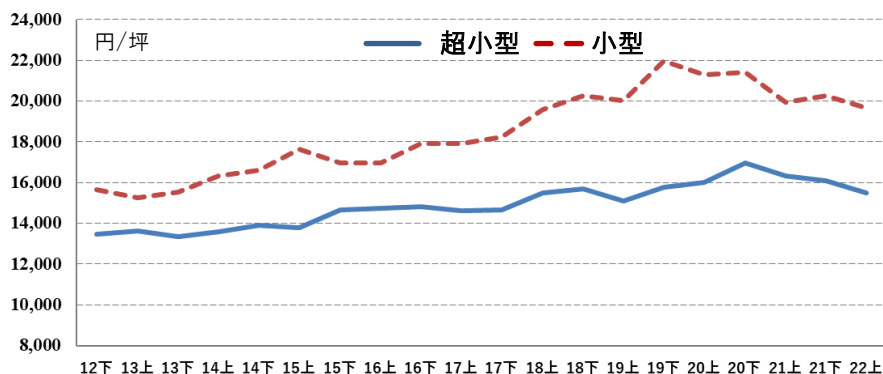
POINT

- ▶ 「渋谷」は両タイプで前期比、前年比ともにマイナス。
- ▶ 「原宿・表参道」は両タイプで前期比マイナス。特に小型は同-9.1%と東京21エリア中最大の下落率。

新築募集物件

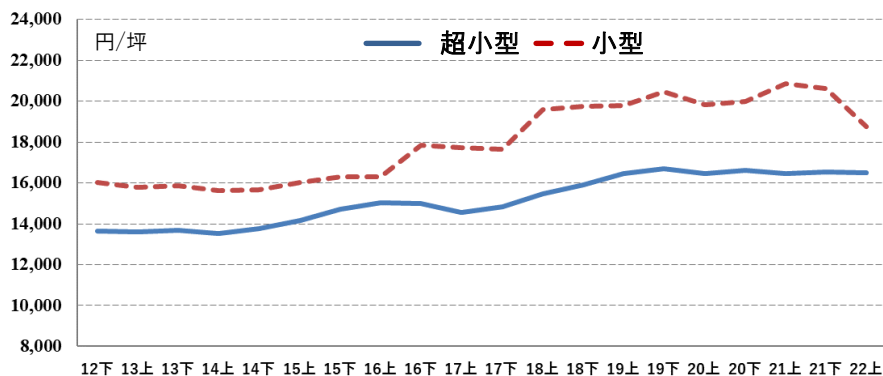
- ◆ ADEOT AOYAMA 5階建
神宮前5丁目
- ◆ エクセレンスビルディング桜丘町 5階建
桜丘町
- ◆ Op.St.M 4階建
神宮前6丁目

7. 渋谷



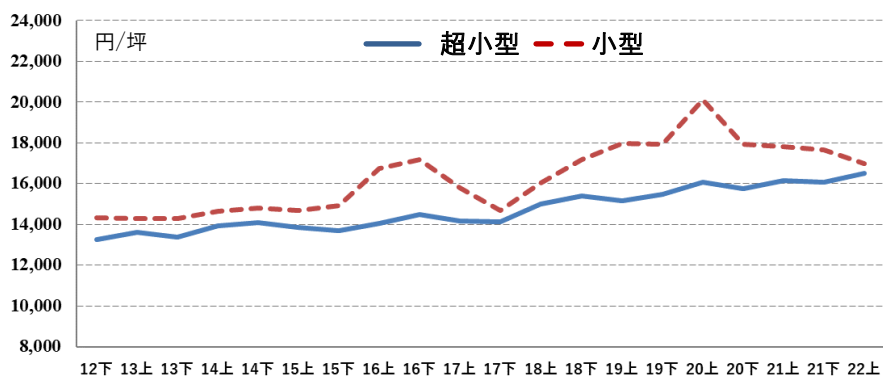
	超小型	小型
22上	15,512 円	19,663 円
前期比	-3.6%	-3.0%
(21下)	(16,083円)	(20,262円)
前年比	-4.9%	-1.5%
(21上)	(16,312円)	(19,961円)

8. 原宿・表参道



	超小型	小型
22上	16,490 円	18,737 円
前期比	-0.3%	-9.1%
(21下)	(16,547円)	(20,614円)
前年比	+0.2%	-10.1%
(21上)	(16,455円)	(20,847円)

9. 恵比寿・中目黒



	超小型	小型
22上	16,506 円	16,970 円
前期比	+2.8%	-3.9%
(21下)	(16,059円)	(17,655円)
前年比	+2.3%	-4.7%
(21上)	(16,137円)	(17,814円)

「神田・秋葉原」「水道橋・御茶ノ水」「市ヶ谷・四ツ谷・麴町」



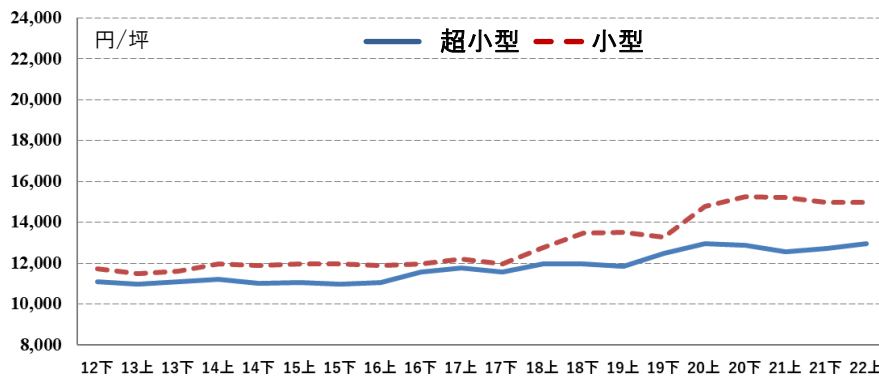
POINT

- ▶ 「市ヶ谷・四ツ谷・麴町」は両タイプで前期比マイナス。
- ▶ 「神田・秋葉原」「水道橋・御茶ノ水」は前期からほぼ横ばいで推移。

新築募集物件

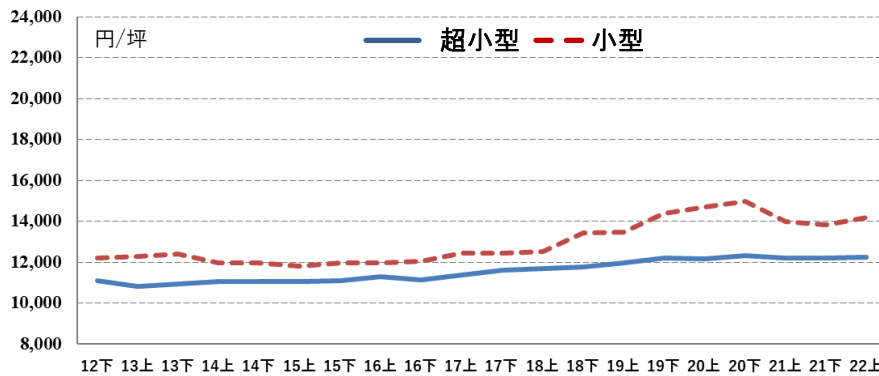
- ◆ 秋葉原STNフロント 13階建
神田佐久間町2丁目
- ◆ GREEN PARK淡路町 12階建
神田須田町1丁目
- ◆ リベラ神田神保町ビル 9階建
神田神保町1丁目

10. 神田・秋葉原



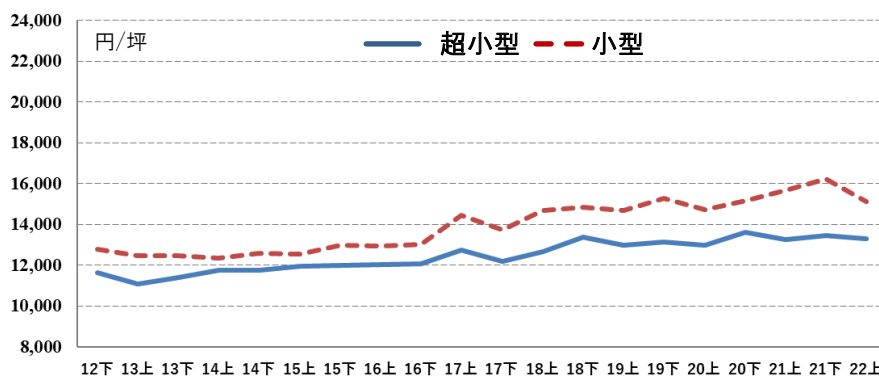
	超小型	小型
22上	12,947 円	14,974 円
前期比	+1.7%	0.0%
(21下)	(12,728円)	(14,980円)
前年比	+3.1%	-1.6%
(21上)	(12,557円)	(15,221円)

11. 水道橋・御茶ノ水



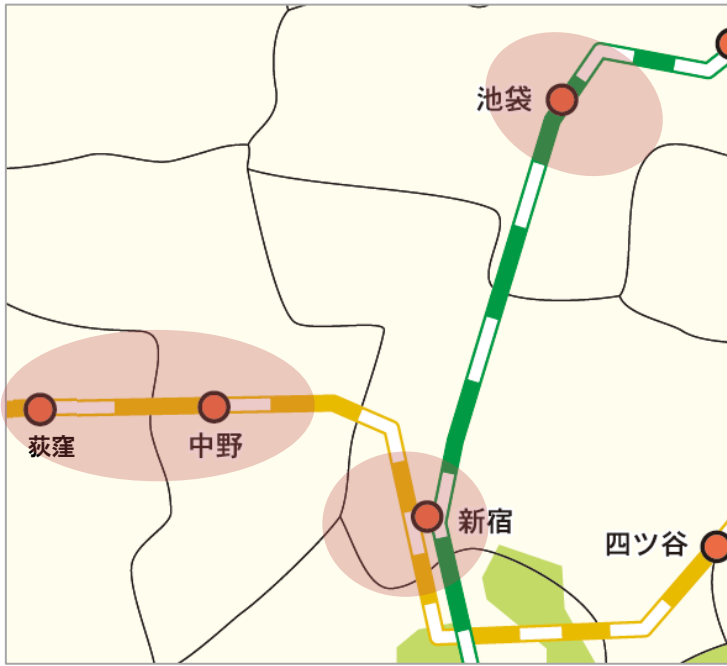
	超小型	小型
22上	12,234 円	14,175 円
前期比	+0.5%	+2.5%
(21下)	(12,179円)	(13,832円)
前年比	+0.3%	+1.4%
(21上)	(12,193円)	(13,976円)

12. 市ヶ谷・四ツ谷・麴町



	超小型	小型
22上	13,308 円	15,123 円
前期比	-1.2%	-6.8%
(21下)	(13,470円)	(16,220円)
前年比	+0.3%	-3.4%
(21上)	(13,268円)	(15,659円)

「新宿」「池袋」「中野・荻窪」



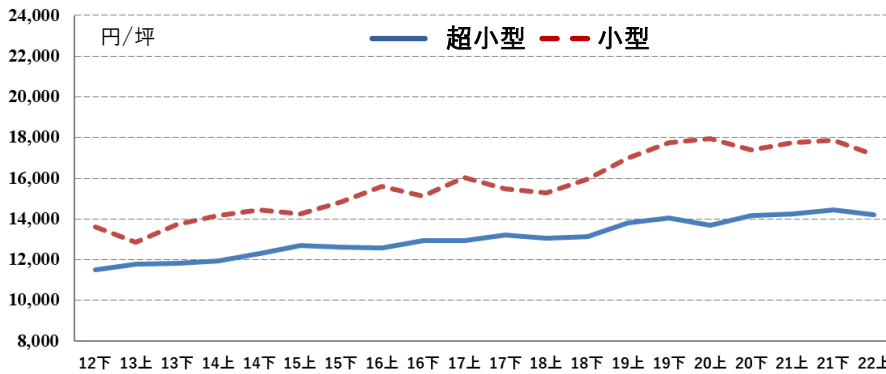
POINT

- 「新宿」「池袋」「中野・荻窪」の超小型で前期比、前年比ともにマイナス。
- 「池袋」「中野・荻窪」の小型は前期比プラス。

新築募集物件

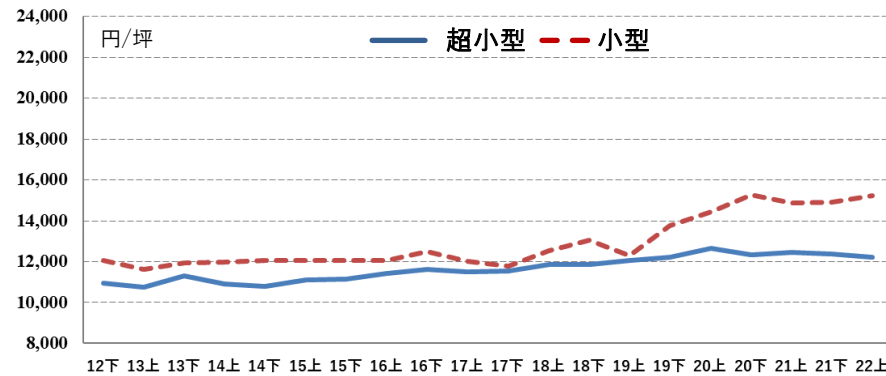
- ◆ Shinjuku ex II 9階建
歌舞伎町1丁目
- ◆ 中野ホームティPJ 7階建
中央4丁目
- ◆ シウダ・ソル 7階建
中野4丁目

13. 新宿



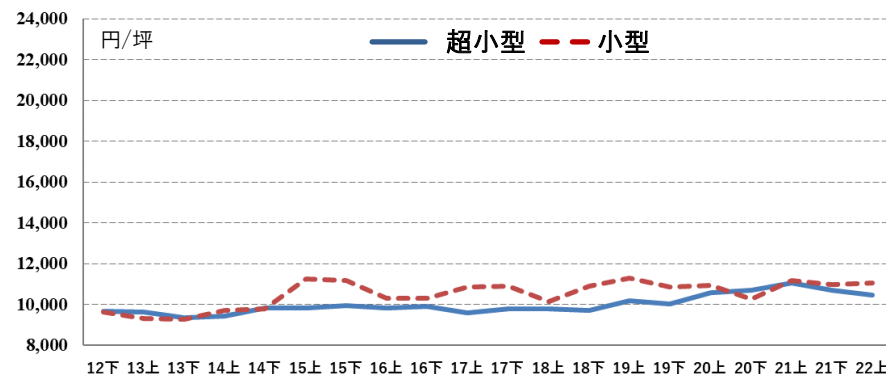
	超小型	小型
22上	14,216 円	17,174 円
前期比	-1.6%	-3.9%
(21下)	(14,447円)	(17,864円)
前年比	-0.3%	-3.3%
(21上)	(14,263円)	(17,766円)

14. 池袋



	超小型	小型
22上	12,209 円	15,222 円
前期比	-1.3%	+2.2%
(21下)	(12,366円)	(14,898円)
前年比	-1.8%	+2.4%
(21上)	(12,439円)	(14,871円)

15. 中野・荻窪



	超小型	小型
22上	10,447 円	11,075 円
前期比	-2.4%	+0.9%
(21下)	(10,707円)	(10,976円)
前年比	-5.5%	-0.9%
(21上)	(11,056円)	(11,176円)

「浜松町・田町」「品川・大崎・五反田」「蒲田・大森・大井町」



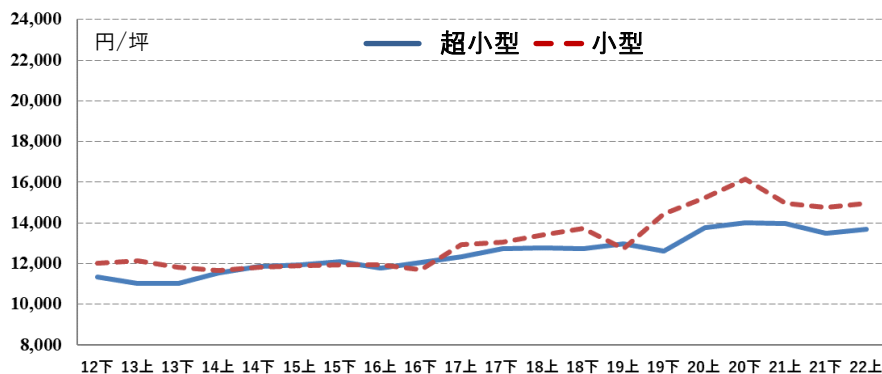
POINT

- 「品川・大崎・五反田」の超小型は2期連続でプラス。また、前期比+7.3%は東京21エリア中2番目の上昇率。
- 「浜松町・田町」は両タイプで前期比、前年比ともに±2%以内と横ばい傾向が続く。

新築募集物件

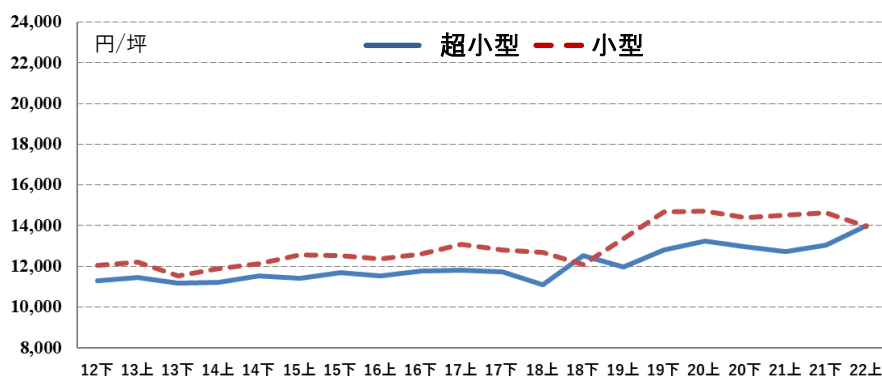
- ◆ VILLA芝大門 11階建
芝大門2丁目
- ◆ WOWK芝公園 8階建
芝3丁目
- ◆ 品川水神ビル 6階建
南大井6丁目

19. 浜松町・田町



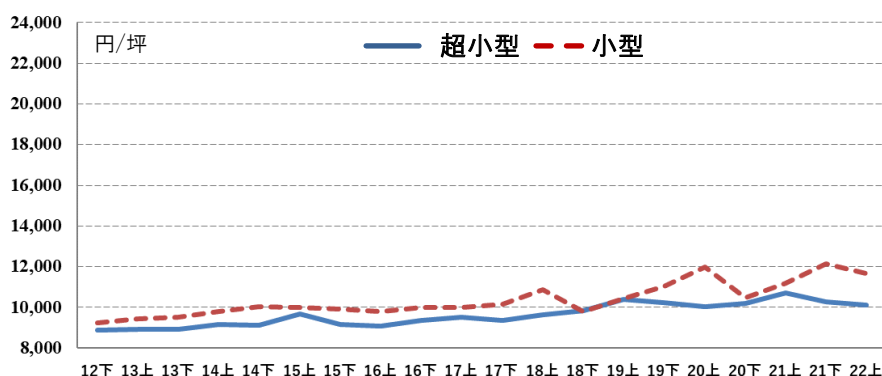
	超小型	小型
22上	13,704円	14,973円
前期比	+1.5%	+1.4%
(21下)	(13,503円)	(14,763円)
前年比	-1.9%	0.0%
(21上)	(13,972円)	(14,972円)

20. 品川・大崎・五反田



	超小型	小型
22上	14,006円	13,975円
前期比	+7.3%	-4.4%
(21下)	(13,048円)	(14,624円)
前年比	+10.1%	-3.6%
(21上)	(12,726円)	(14,499円)

21. 蒲田・大森・大井町



	超小型	小型
22上	10,094円	11,654円
前期比	-1.9%	-4.0%
(21下)	(10,285円)	(12,135円)
前年比	-5.9%	+4.2%
(21上)	(10,729円)	(11,183円)

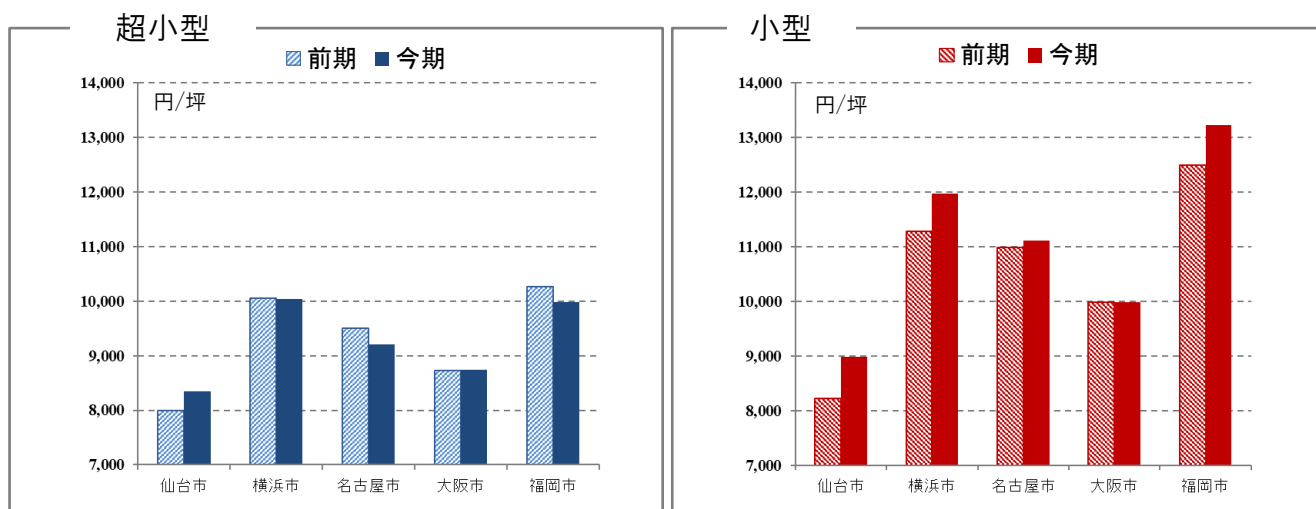
その他主要エリア 募集賃料一覧

※矢印は前期からの変化率

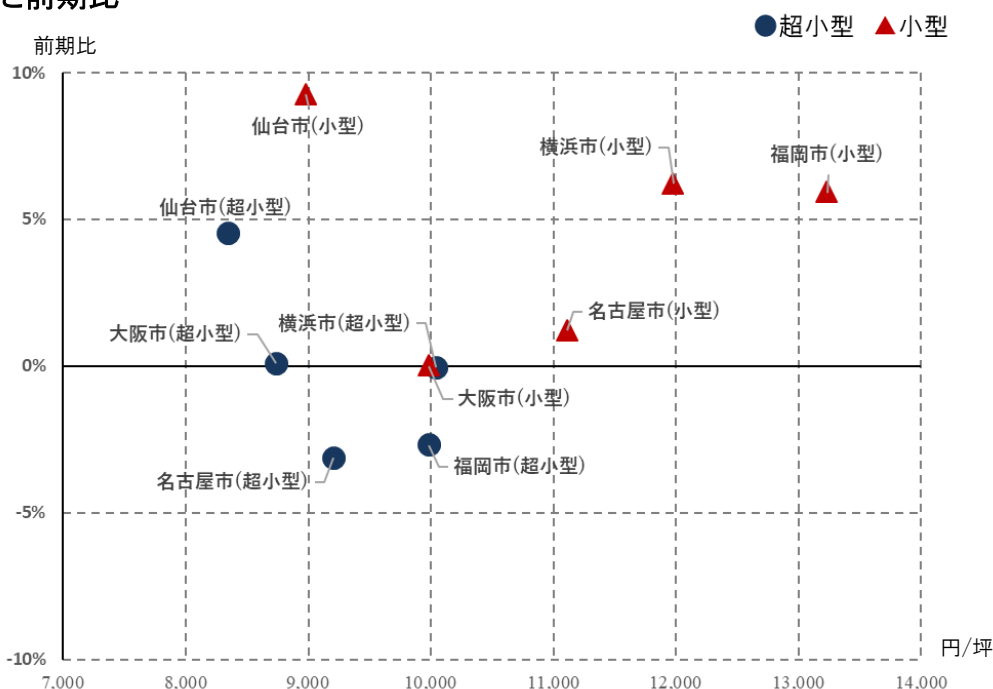
↓ -10.0%以下
 ↘ -9.9%~-5.0%
 → -4.9%~4.9%
 ↗ 5.0%~9.9%
 ↑ 10.0%以上

No	エリア	超小型 (5~25坪)		小型 (25~50坪)	
		22上	前期比 (21下)	22上	前期比 (21下)
①	仙台市 (青葉区・宮城野区・若林区)	8,348 円	+4.5% (7,987円) →	8,982 円	+9.3% (8,221円) ↗
②	横浜市 (中区・西区・神奈川区)	10,044 円	0.0% (10,049円) →	11,979 円	+6.2% (11,279円) ↗
③	名古屋市 (中区・中村区・東区)	9,208 円	-3.1% (9,506円) →	11,113 円	+1.2% (10,980円) →
④	大阪市 (中央区・西区・北区)	8,737 円	+0.1% (8,730円) →	9,983 円	0.0% (9,983円) →
⑤	福岡市 (博多区・中央区)	9,987 円	-2.7% (10,264円) →	13,234 円	+5.9% (12,496円) ↗

エリア別 賃料



エリア別 賃料と前期比



POINT

【超小型】

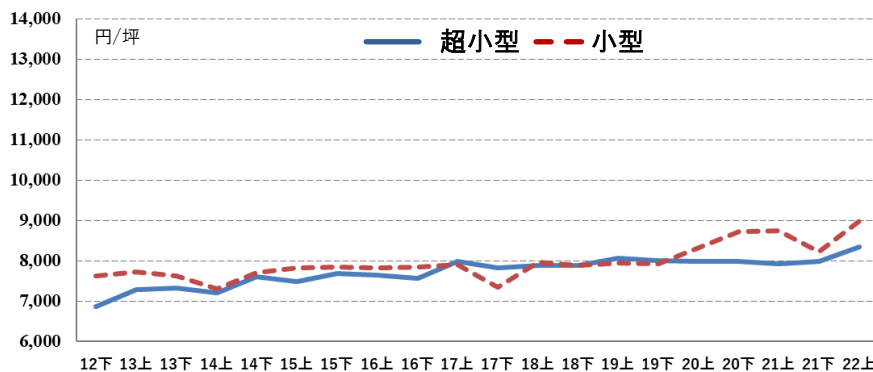
超小型の賃料は、仙台市、大阪市の2エリアで前期比、前年比ともにプラスとなった。

【小型】

小型の賃料は、全5エリアで前期比、前年比がプラスまたは横ばいと上昇傾向。

① 仙台市(青葉区・宮城野区・若林区)

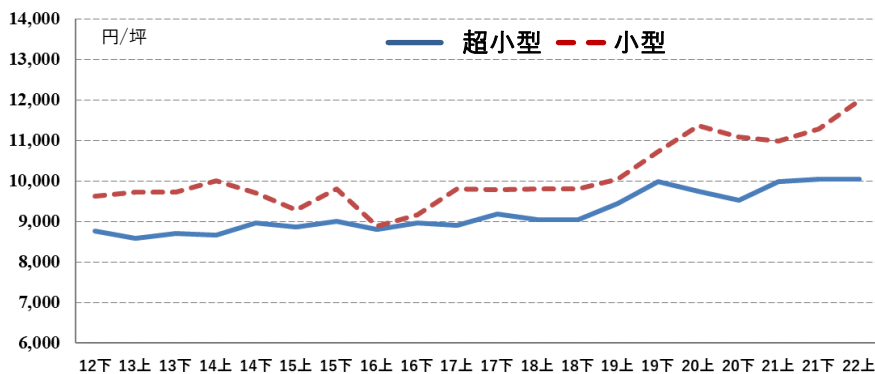
▶ 小型は前期比+9.3%と反転上昇。その他5エリアで最大の上昇率。



	超小型	小型
22上	8,348 円	8,982 円
前期比	+4.5%	+9.3%
(21下)	(7,987円)	(8,221円)
前年比	+5.4%	+2.8%
(21上)	(7,923円)	(8,737円)

② 横浜市(中区・西区・神奈川区)

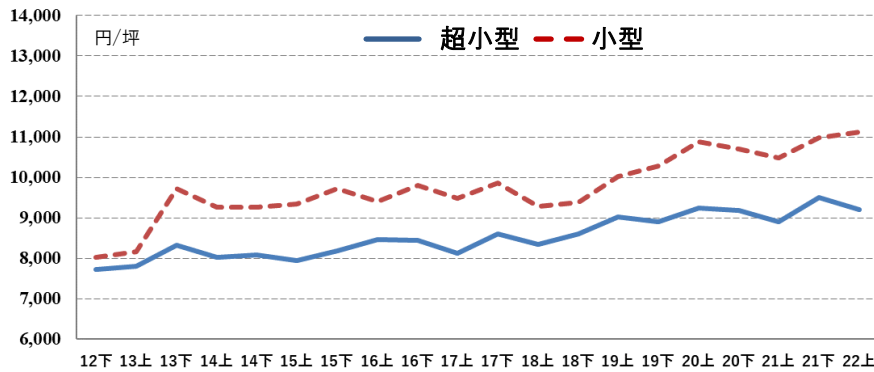
▶ 超小型は前期比0.0%、前年比+0.6%と横ばいで推移。一方小型は前期比+6.2%、前年比+9.1%とこの1年で坪1,000円近く上昇。



	超小型	小型
22上	10,044 円	11,979 円
前期比	0.0%	+6.2%
(21下)	(10,049円)	(11,279円)
前年比	+0.6%	+9.1%
(21上)	(9,980円)	(10,982円)

③名古屋市(中区・中村区・東区)

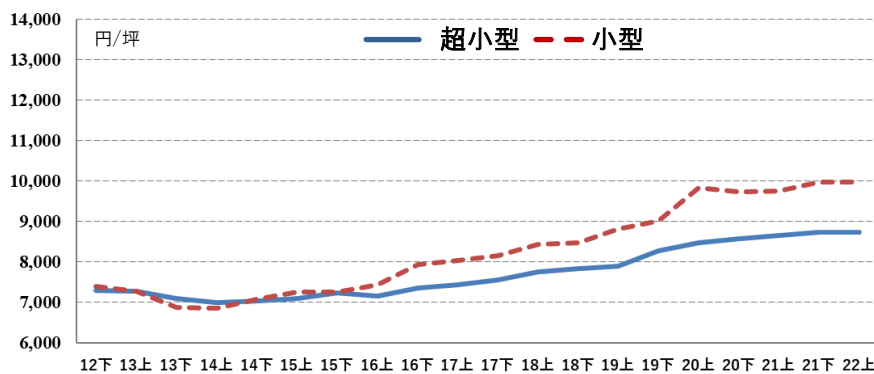
➤ 超小型は前期比-3.1%と、その他5エリア中最大のマイナス。



	超小型	小型
22上	9,208 円	11,113 円
前期比 (21下)	-3.1% (9,506円)	+1.2% (10,980円)
前年比 (21上)	+3.4% (8,909円)	+6.0% (10,481円)

④大阪市(中央区・西区・北区)

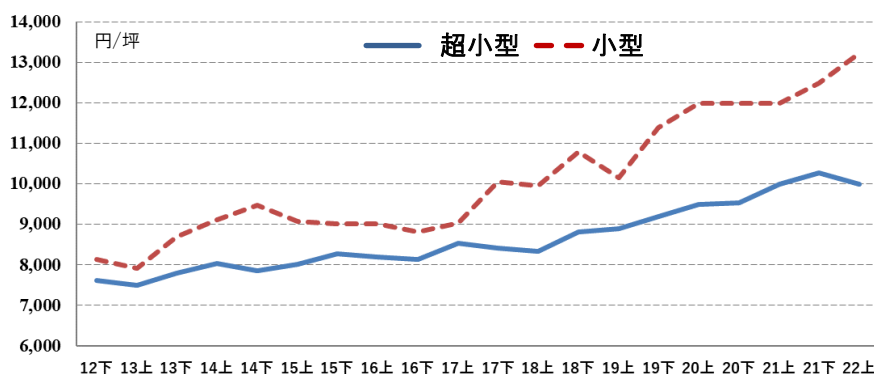
➤ 超小型は前期比+0.1%、小型は同0.0%と両タイプともに横ばいとなり、上昇基調に一服感。



	超小型	小型
22上	8,737 円	9,983 円
前期比 (21下)	+0.1% (8,730円)	0.0% (9,983円)
前年比 (21上)	+1.0% (8,651円)	+2.4% (9,749円)

⑤福岡市(博多区・中央区)

➤ 小型は前期比+5.9%、前年比+10.4%と、2期連続で上昇傾向が継続。



	超小型	小型
22上	9,987 円	13,234 円
前期比 (21下)	-2.7% (10,264円)	+5.9% (12,496円)
前年比 (21上)	0.0% (9,988円)	+10.4% (11,982円)

【アットホーム株式会社について】

■ 名称	アットホーム株式会社(At Home Co.,Ltd.)
■ 創業	1967年12月
■ 資本金	1億円
■ 従業員数	1,652名(2022年7月末現在)
■ 代表取締役社長	鶴森 康史
■ 本社所在地	東京都大田区西六郷4-34-12
■ 事業内容	1.不動産会社間情報流通サービス 2.消費者向け不動産情報サービス 3.不動産業務支援サービス
■ 会社案内	https://athome-inc.jp/

【アットホームラボ株式会社について】

■ 名称	アットホームラボ株式会社(At Home Lab Co.,Ltd.)
■ 創業	2019年5月
■ 資本金	3,000万円
■ 従業員数	9名(2022年7月末現在)
■ 代表取締役	庄司 利浩
■ 所在地	東京都千代田区内幸町1-3-2 内幸町東急ビル
■ 事業内容	1.人工知能領域に関する研究、開発、販売、管理 2.コンピューターシステム、ソフトウェア、およびサービスの企画、開発、販売 3.不動産市場動向の調査、分析 4.不動産に関する新たな広告および検索手法などの調査、研究
■ 会社案内	https://www.athomelab.co.jp

◆引用・転載時のクレジット記載のお願い◆

本リリース内容の転載にあたりましては、「アットホーム調べ」という表記をお使いいただきますようお願い申し上げます。

【本リリースに関するお問合せ先】

アットホーム株式会社 PR事務局 ビルコム株式会社 担当:吉武
TEL:03-5413-2411 E-mail:athome@bil.jp

アットホーム株式会社 マーケティングコミュニケーション部 広報担当:佐々木・西嶋
TEL:03-3580-7504 E-mail:contact@athome.co.jp

【調査内容に関するお問合せ先】

アットホームラボ株式会社 データマーケティング部 担当:津本・磐前(いわさき)
TEL:03-6479-0540 E-mail:daihyo@athomelab.co.jp

この調査はアットホーム株式会社がアットホームラボ株式会社に分析を委託したものです。アットホーム(株)およびアットホームラボ(株)は本資料に掲載された情報について、その正確性、有用性等を保証するものではなく、利用者が損害を被った場合も一切責任を負いません。また、事前に通知をすることなく本資料の更新、追加、変更、削除、もしくは改廃等を行うことがあります。