

2023年8月7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 - 2023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・小型ともに横ばい。
5~25坪(以下、超小型)は、13,227円/坪 前期比+0.5%
25~50坪(以下、小型)は、15,119円/坪 前期比-0.2%
- 21エリア全体では前期比±1%未満の小幅な動きとなったが、エリア別で見ると、超小型は7エリア、小型は5エリアで12年下期以降最高値を更新した。

< 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	19,101 円
2	(2)	東京・日本橋・京橋	17,268 円
3	(3)	原宿・表参道	17,243 円
4	(4)	恵比寿・中目黒	16,673 円
5	(6)	渋谷	15,617 円

小型

順位	(前期)	エリア	賃料/坪
1	(1)	渋谷	22,044 円
2	(2)	銀座	20,364 円
3	(3)	原宿・表参道	19,786 円
4	(5)	恵比寿・中目黒	19,546 円
5	(4)	東京・日本橋・京橋	19,315 円

その他主要エリア

- 超小型の賃料は、仙台市、横浜市、大阪市、福岡市で12年下期以降最高値を更新。
- 小型の賃料は、名古屋市で前期比+6.8%と全5エリアでトップの上昇率。

【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 代表取締役社長:大武 義隆)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】

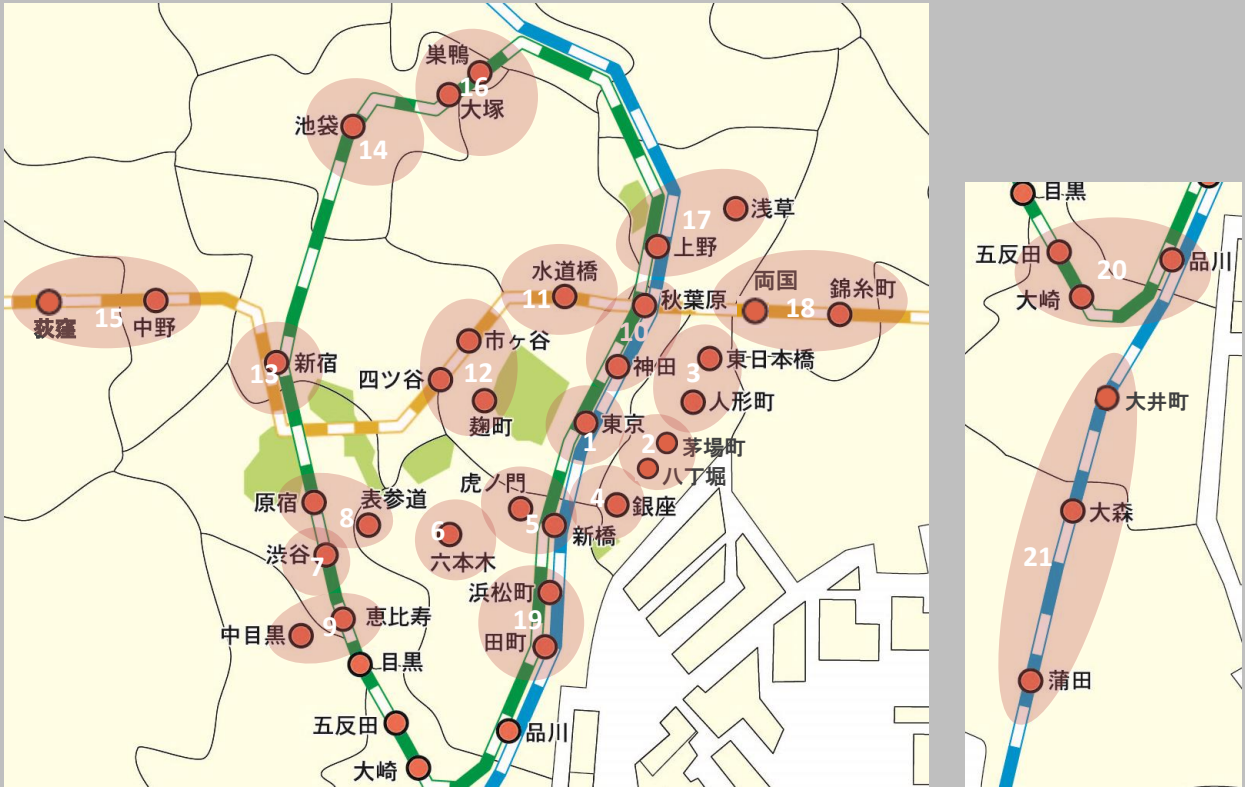
- ・ 東京都:21エリア (詳細はP2~3)
- ・ その他主要エリア:宮城県仙台市、神奈川県横浜市、愛知県名古屋市、大阪府大阪市、福岡県福岡市 (詳細はP13)

【対象データ】

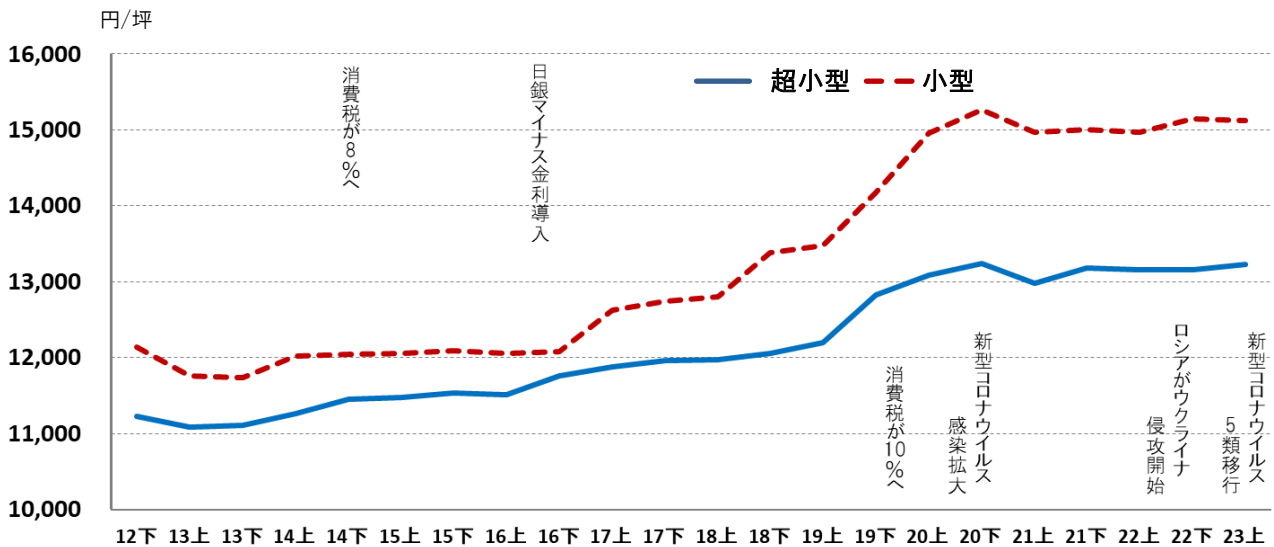
- ・ アットホーム不動産情報ネットワークに登録・公開された貸事務所(一棟貸、貸店舗は含まない)
- ・ 駅徒歩10分以内の物件
- ・ 上期=1月~6月、下期=7月~12月
- ・ 対象期間(6カ月間)内に同一棟で複数募集されている場合は最新の募集情報を採用
- ・ 賃料は共益費等込の坪単価(税抜)
- ・ 対象エリアごとの中央値を採用

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+0.5% (+70円) の13,227円/坪、小型が同-0.2% (-30円) の15,119円/坪となった。

21年下期から横ばいで推移。

	超小型	小型
23上	13,227 円	15,119 円
前期比	+0.5%	-0.2%
(22下)	(13,157円)	(15,149円)
前年比	+0.6%	+1.0%
(22上)	(13,153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。 ☆は12年下期以降最高値。

▼ -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)	
		23上	前期比 (22下)	23上	前期比 (22下)
1	東京・日本橋・京橋	17,268 円	-0.4% (17,332円) →	19,315 円	+2.6% (18,817円) →
2	茅場町・八丁堀	11,729 円	-3.9% (12,200円) →	13,538 円	-3.1% (13,974円) →
3	東日本橋・人形町	11,614 円	+2.4% (11,338円) →	12,752 円	0.0% (12,752円) →
4	銀座	19,101 円	+3.2% (18,500円) →	20,364 円	+0.5% (20,263円) →
5	新橋・虎ノ門	15,464 円	-3.2% (15,978円) →	16,969 円	0.0% (16,969円) →
6	六本木	14,407 円	+1.9% (14,134円) →	15,986 円	+0.8% (15,865円) →
7	渋谷	15,617 円	-2.0% (15,937円) →	☆ 22,044 円	+4.2% (21,161円) →
8	原宿・表参道	☆ 17,243 円	+1.2% (17,034円) →	19,786 円	-1.6% (20,109円) →
9	恵比寿・中目黒	☆ 16,673 円	+1.5% (16,429円) →	19,546 円	+9.8% (17,805円) ↗
10	神田・秋葉原	☆ 13,277 円	+2.3% (12,980円) →	15,271 円	+2.0% (14,974円) →
11	水道橋・御茶ノ水	12,179 円	0.0% (12,179円) →	14,225 円	+0.2% (14,199円) →
12	市ヶ谷・四ツ谷・麹町	13,499 円	+0.2% (13,476円) →	16,102 円	+0.8% (15,973円) →
13	新宿	14,179 円	-1.5% (14,401円) →	16,970 円	-0.5% (17,056円) →
14	池袋	☆ 12,810 円	+5.0% (12,196円) ↗	15,273 円	-3.5% (15,822円) →
15	中野・荻窪	☆ 11,542 円	+7.7% (10,714円) ↗	☆ 11,769 円	+9.0% (10,795円) ↗
16	大塚・巣鴨	9,861 円	+1.8% (9,685円) →	☆ 10,817 円	+3.1% (10,490円) →
17	上野・浅草	11,062 円	+0.6% (10,992円) →	12,040 円	-1.1% (12,178円) →
18	両国・錦糸町	☆ 9,955 円	+4.6% (9,518円) →	☆ 10,496 円	+4.7% (10,025円) →
19	浜松町・田町	☆ 14,075 円	+0.7% (13,972円) →	14,724 円	-1.7% (14,973円) →
20	品川・大崎・五反田	12,684 円	-1.1% (12,825円) →	☆ 15,198 円	+6.9% (14,220円) ↗
21	蒲田・大森・大井町	10,070 円	+4.7% (9,620円) →	12,109 円	+1.1% (11,974円) →

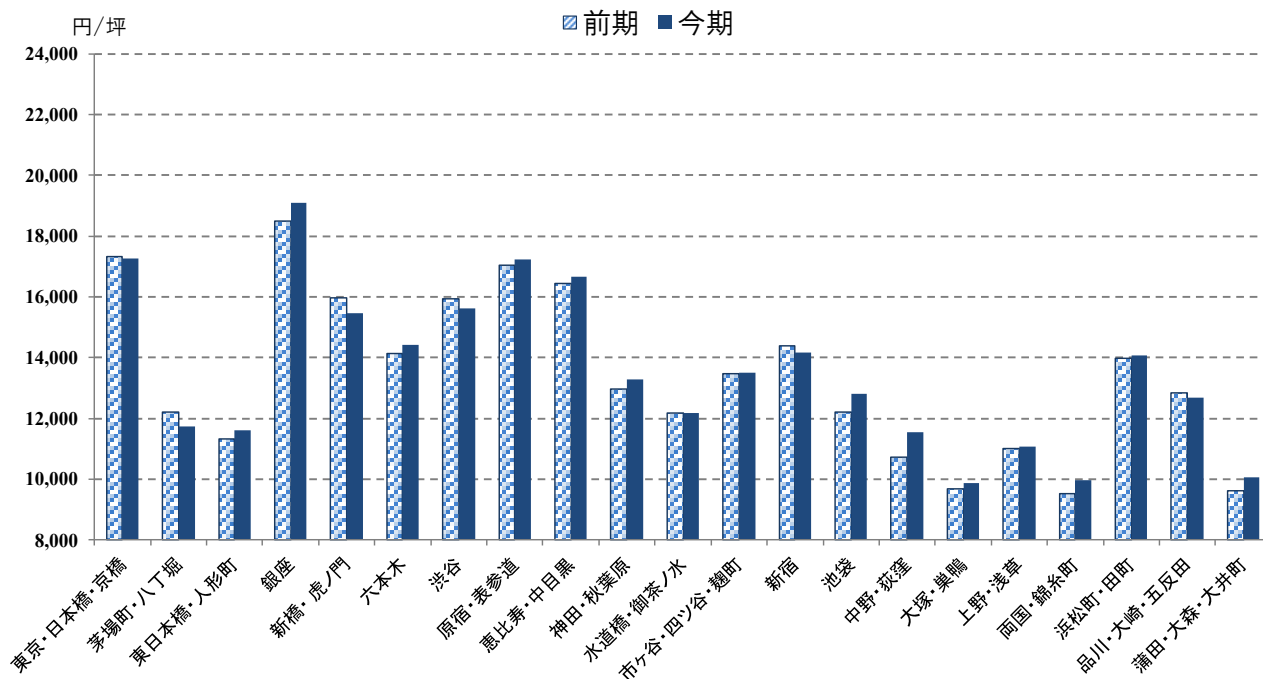
超小型(5~25坪) エリア別比較

POINT

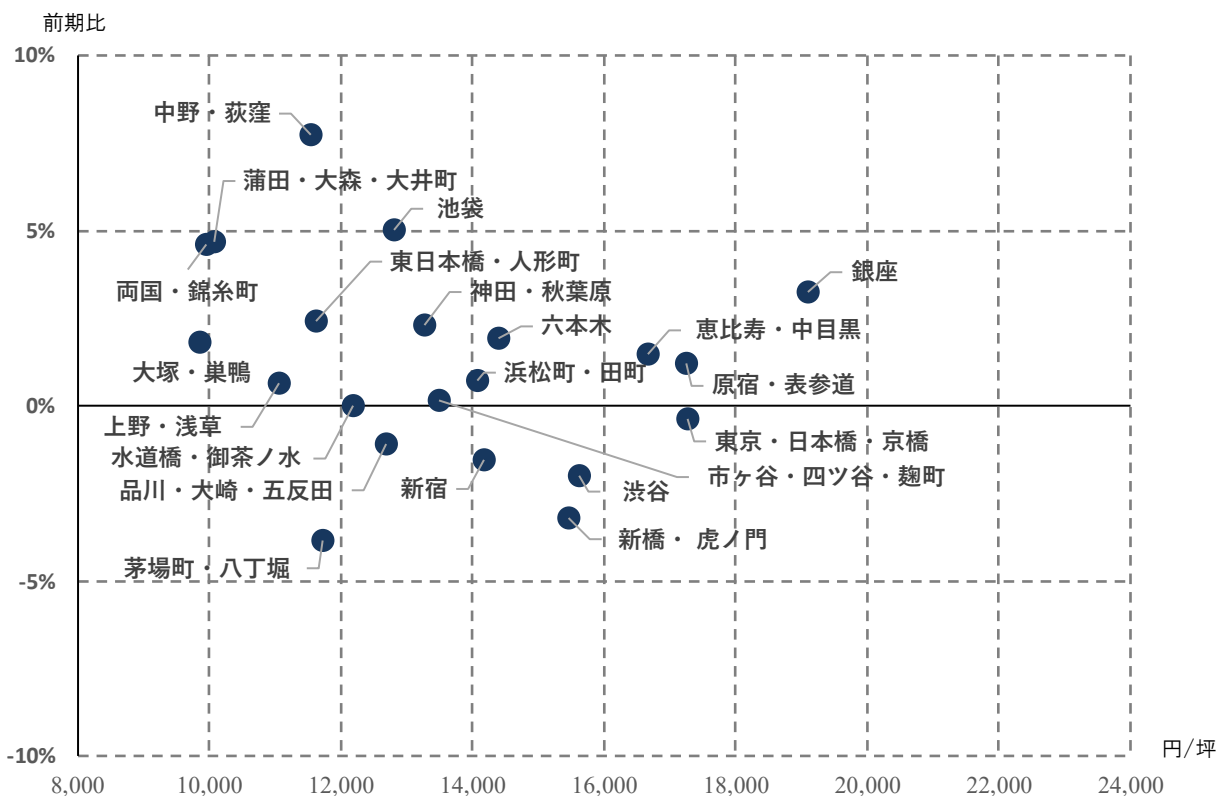
超小型の賃料は、上昇14エリア、下落6エリア、変化なし1エリアとなり、前期比+0.5%と小幅ながら上昇。

唯一、前期比±5%を超えたのは「中野・荻窪」の同+7.7%。

図表1 エリア別 賃料



図表2 エリア別 賃料と前期比



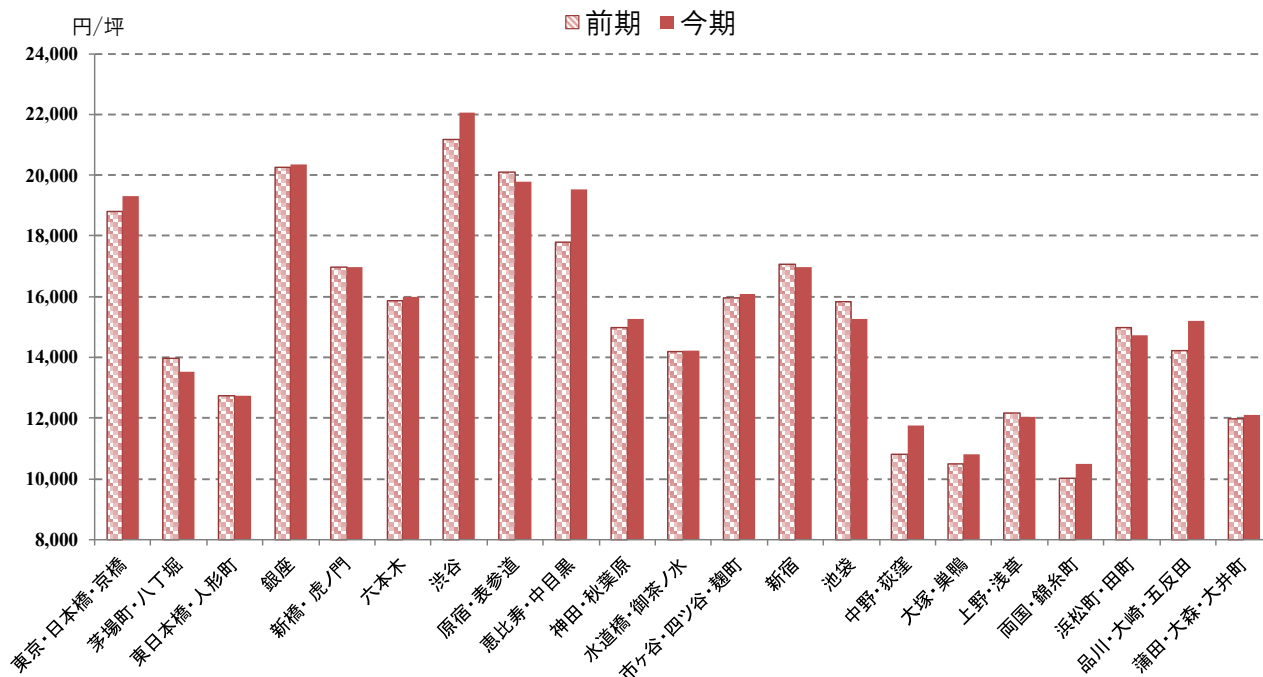
小型(25~50坪) エリア別比較

POINT

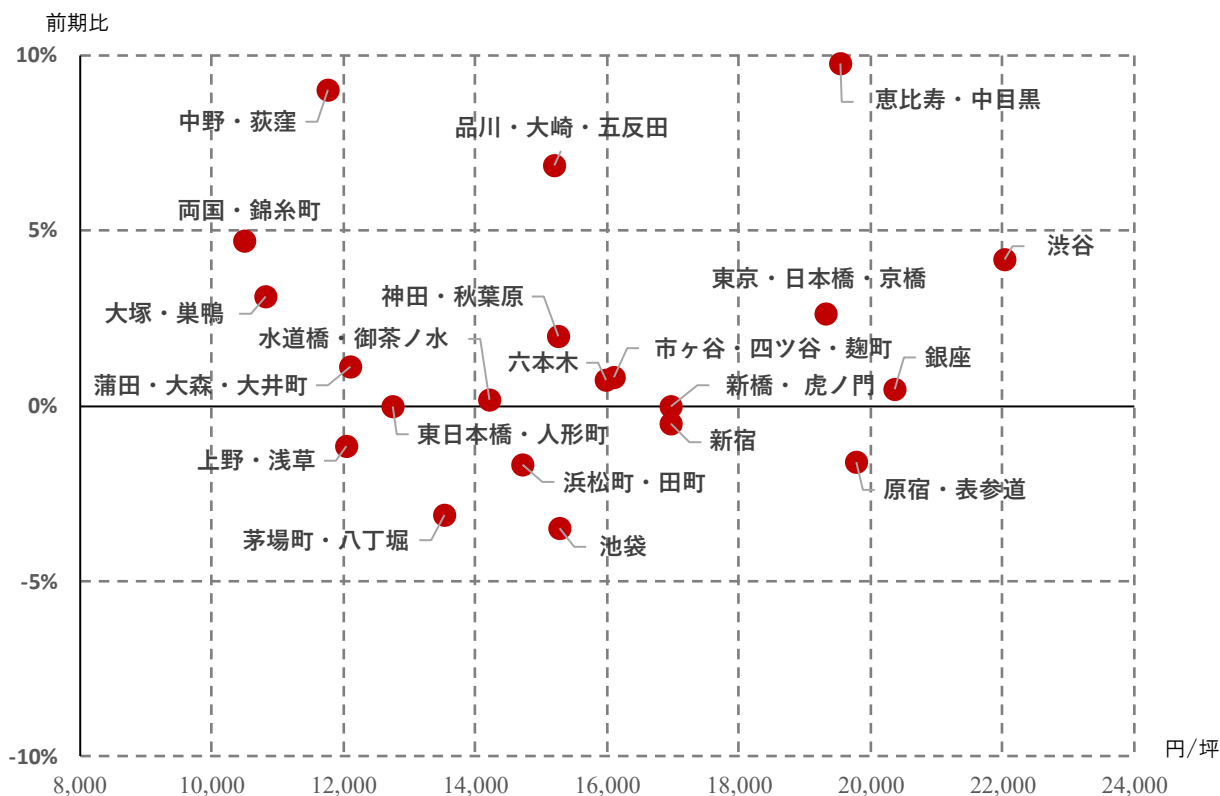
小型の賃料は、上昇13エリア、下落6エリア、変化なし2エリアとなり、前期比-0.2%と小幅な下落。

前期比±5%を超えたのは「恵比寿・中目黒」の+9.8%、「中野・荻窪」の+9.0%、「品川・大崎・五反田」の+6.9%。

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

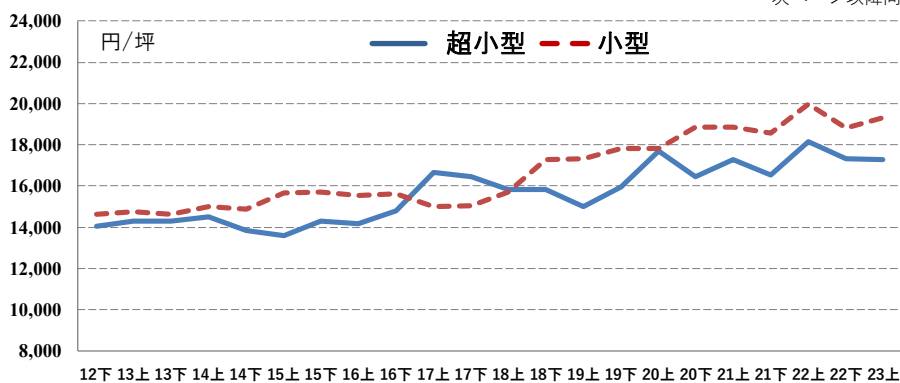
➤ 「茅場町・八丁堀」は超小型・小型ともに前期比-3%台の下落。

新築募集物件※

- ◆ 銀座スカイビル 9階建
銀座3丁目
- ◆ Sideplace Kanda Bakurocho 5階建
岩本町1丁目

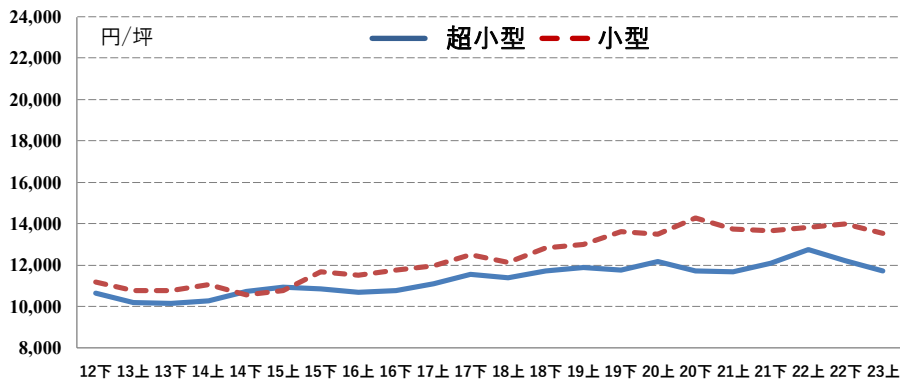
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。次ページ以降同様。

1. 東京・日本橋・京橋



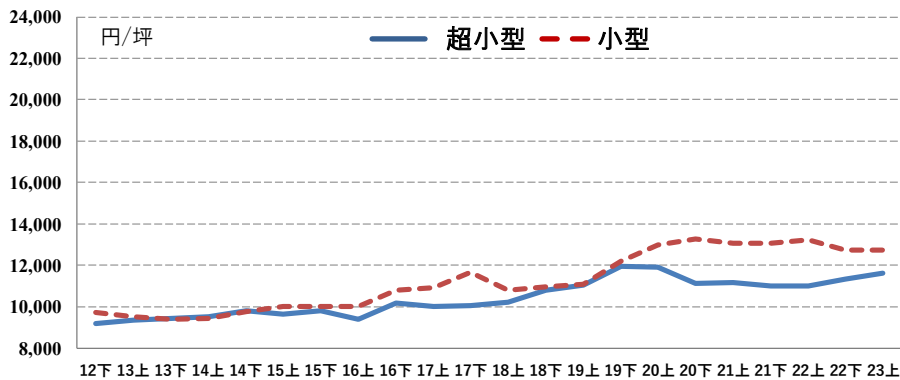
	超小型	小型
23上	17,268 円	19,315 円
前期比	-0.4%	+2.6%
(22下)	(17,332円)	(18,817円)
前年比	-4.9%	-3.3%
(22上)	(18,164円)	(19,966円)

2. 茅場町・八丁堀



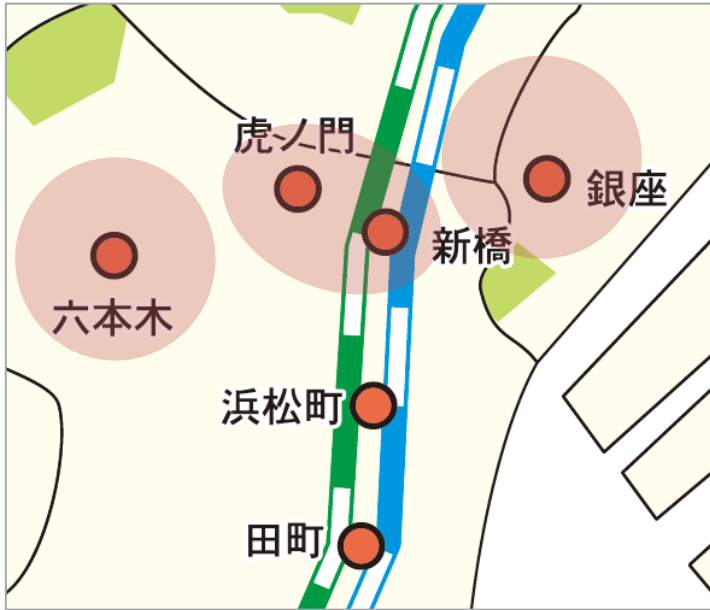
	超小型	小型
23上	11,729 円	13,538 円
前期比	-3.9%	-3.1%
(22下)	(12,200円)	(13,974円)
前年比	-8.0%	-2.1%
(22上)	(12,742円)	(13,826円)

3. 東日本橋・人形町



	超小型	小型
23上	11,614 円	12,752 円
前期比	+2.4%	0.0%
(22下)	(11,338円)	(12,752円)
前年比	+5.8%	-3.6%
(22上)	(10,979円)	(13,224円)

「銀座」「新橋・虎ノ門」「六本木」



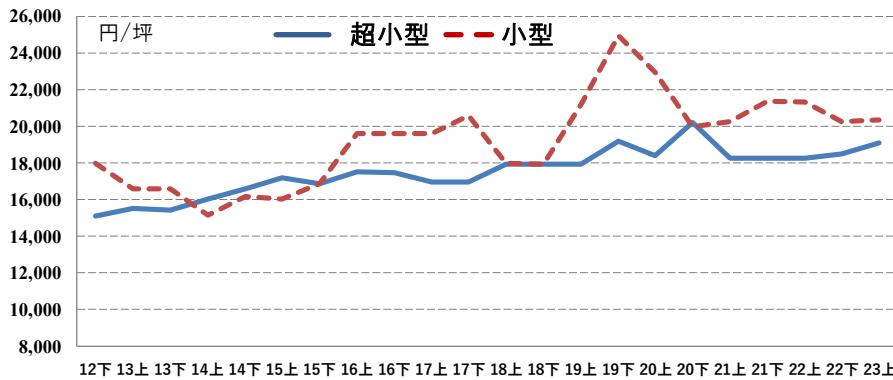
POINT

➤ 「銀座」「六本木」で超小型・小型ともに前期比プラス。

新築募集物件

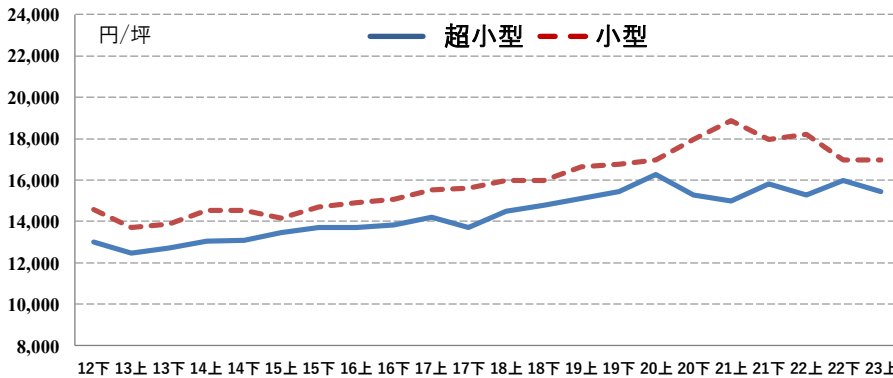
- ◆ ZONE麻布六本木 10階建
六本木5丁目
- ◆ fft Bldg. 10階建
浜松町1丁目

4. 銀座



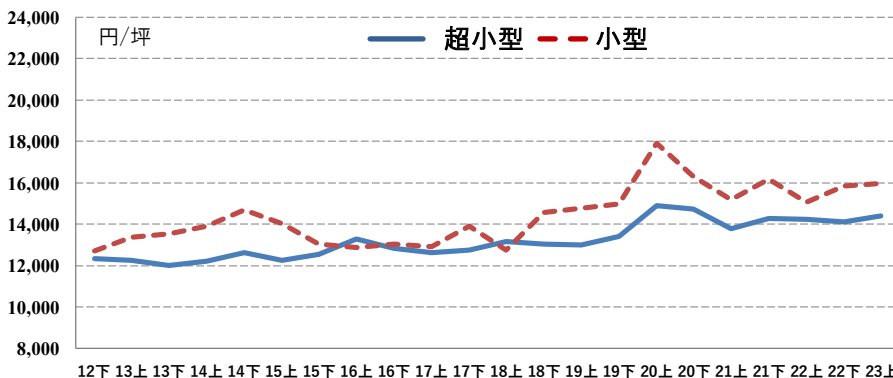
	超小型	小型
23上	19,101 円	20,364 円
前期比	+3.2%	+0.5%
(22下)	(18,500円)	(20,263円)
前年比	+4.7%	-4.5%
(22上)	(18,241円)	(21,314円)

5. 新橋・虎ノ門



	超小型	小型
23上	15,464 円	16,969 円
前期比	-3.2%	0.0%
(22下)	(15,978円)	(16,969円)
前年比	+1.2%	-6.9%
(22上)	(15,275円)	(18,218円)

6. 六本木



	超小型	小型
23上	14,407 円	15,986 円
前期比	+1.9%	+0.8%
(22下)	(14,134円)	(15,865円)
前年比	+1.2%	+6.1%
(22上)	(14,237円)	(15,062円)

「渋谷」「原宿・表参道」「恵比寿・中目黒」



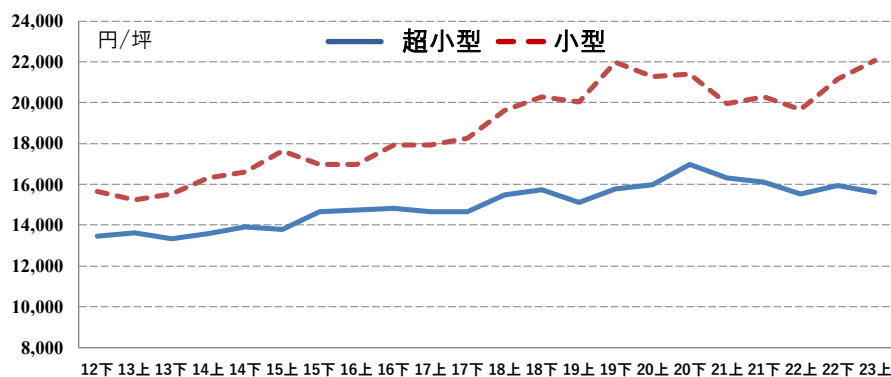
POINT

- 「渋谷」は小型で、「原宿・表参道」「恵比寿・中目黒」は超小型で前期比プラスとなり、それぞれ12年下期以降最高値を更新。
- 「恵比寿・中目黒」の小型は前期比+9.8%と東京21エリアで最大の上昇率。

新築募集物件

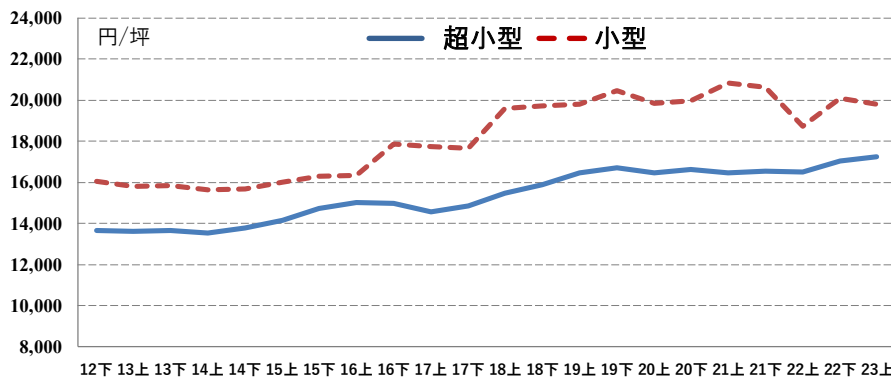
- ◆ (仮称)渋谷一丁目プロジェクト 10階建 渋谷1丁目
- ◆ 第三矢木ビル 10階建 渋谷3丁目

7. 渋谷



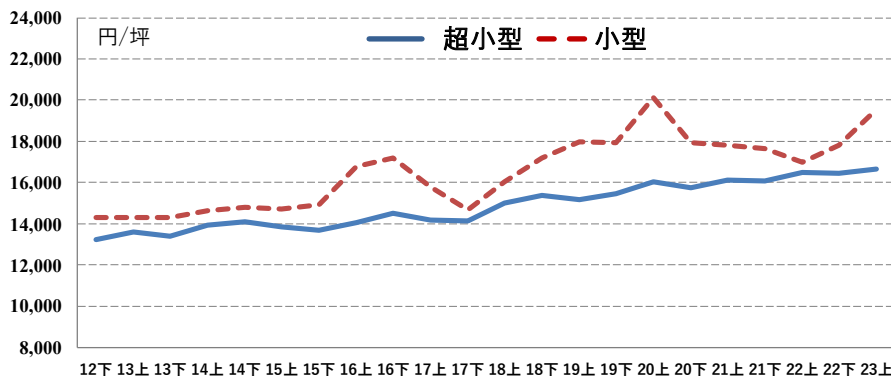
	超小型	小型
23上	15,617 円	22,044 円
前期比 (22下)	-2.0%	+4.2%
前年比 (22上)	+0.7%	+12.1%

8. 原宿・表参道



	超小型	小型
23上	17,243 円	19,786 円
前期比 (22下)	+1.2%	-1.6%
前年比 (22上)	+4.6%	+5.6%

9. 恵比寿・中目黒



	超小型	小型
23上	16,673 円	19,546 円
前期比 (22下)	+1.5%	+9.8%
前年比 (22上)	+1.0%	+15.2%

「神田・秋葉原」「水道橋・御茶ノ水」「市ヶ谷・四ツ谷・麹町」



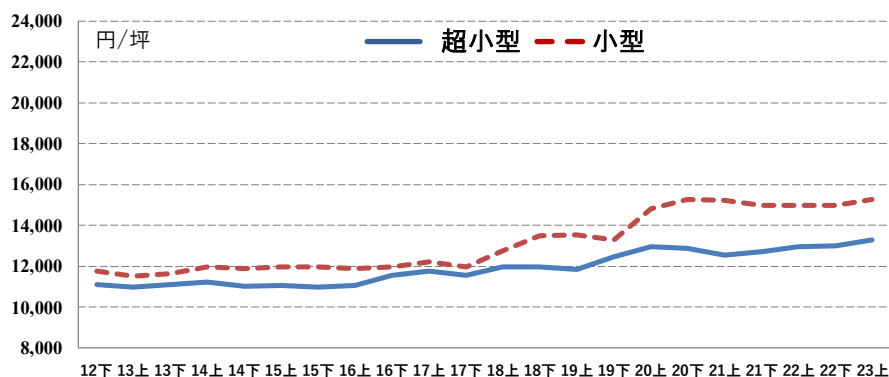
POINT

➤ 「神田・秋葉原」は超小型・小型ともに前期比+2%台の上昇。超小型は2期連続で12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件

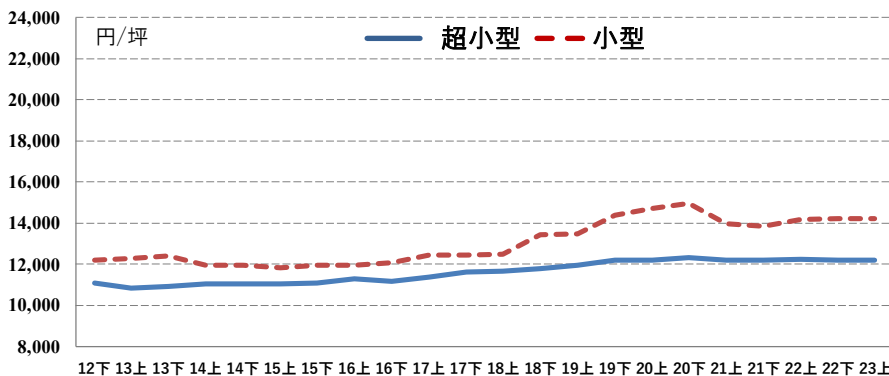
- ◆ KURAMACHI BLDG 9階建
内神田1丁目
- ◆ EX神田錦町ビル 10階建
神田錦町3丁目
- ◆ ROLES千代田飯田橋 12階建
飯田橋3丁目

10. 神田・秋葉原



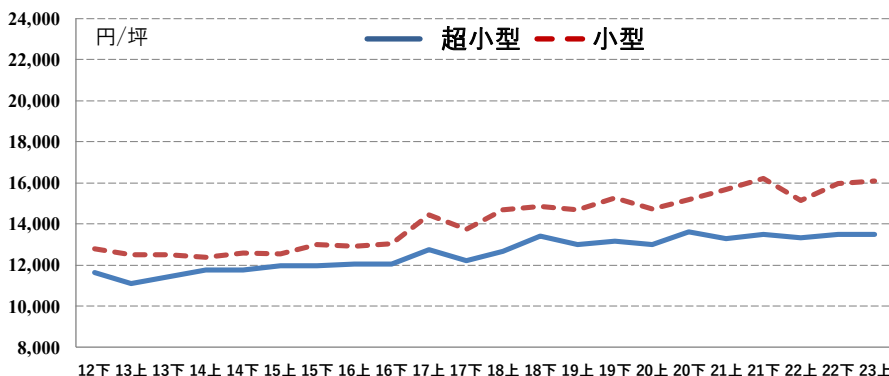
	超小型	小型
23上	13,277 円	15,271 円
前期比 (22下)	+2.3% (12,980円)	+2.0% (14,974円)
前年比 (22上)	+2.5% (12,947円)	+2.0% (14,974円)

11. 水道橋・御茶ノ水



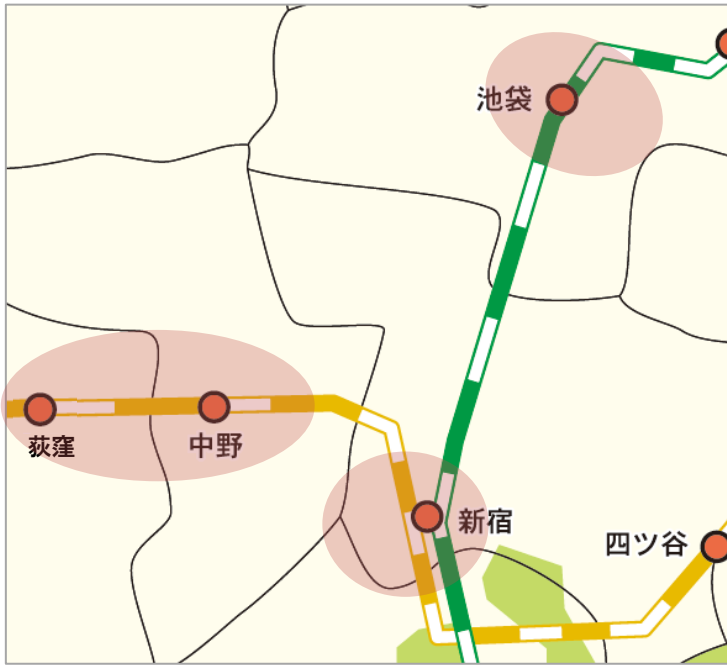
	超小型	小型
23上	12,179 円	14,225 円
前期比 (22下)	0.0% (12,179円)	+0.2% (14,199円)
前年比 (22上)	-0.4% (12,234円)	+0.4% (14,175円)

12. 市ヶ谷・四ツ谷・麹町



	超小型	小型
23上	13,499 円	16,102 円
前期比 (22下)	+0.2% (13,476円)	+0.8% (15,973円)
前年比 (22上)	+1.4% (13,308円)	+6.5% (15,123円)

「新宿」「池袋」「中野・荻窪」



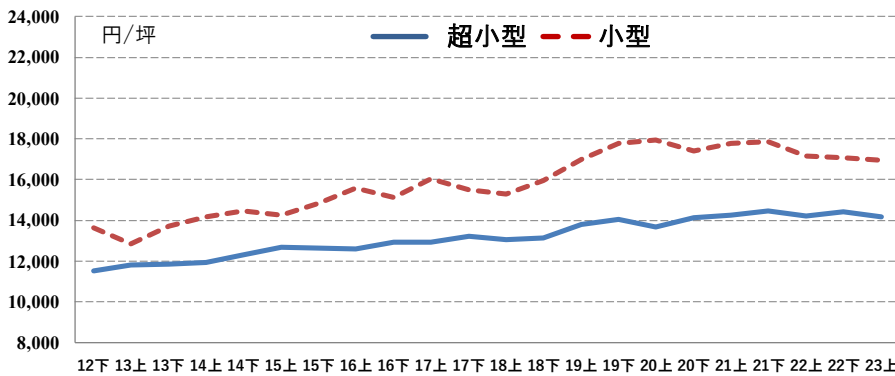
POINT

- 「池袋」の超小型は前期比+5.0%と上昇し、12年下期以降最高値を更新。
- 「中野・荻窪」の超小型は前期比+7.7%、小型は同+9.0%の上昇。両タイプともに12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件

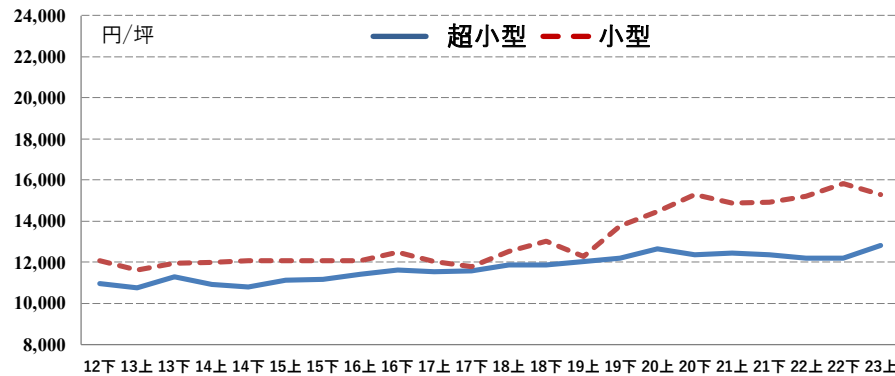
- ◆ カラフル外苑パイナップル 4階建
千駄ヶ谷1丁目
- ◆ ワイズコート 5階建
池袋4丁目

13. 新宿



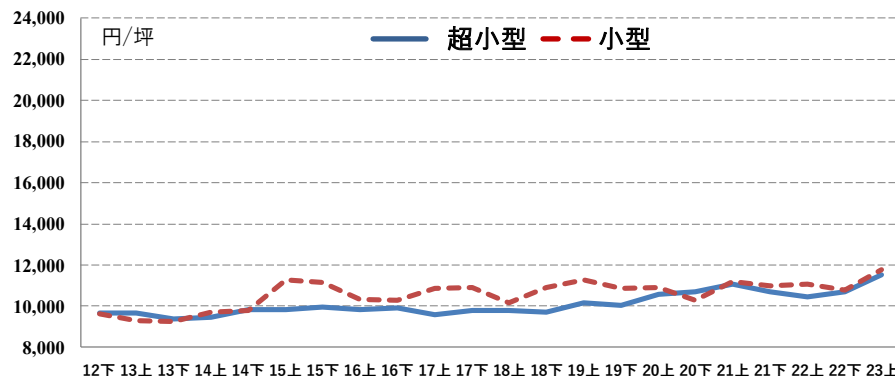
	超小型	小型
23上	14,179 円	16,970 円
前期比	-1.5%	-0.5%
(22下)	(14,401円)	(17,056円)
前年比	-0.3%	-1.2%
(22上)	(14,216円)	(17,174円)

14. 池袋



	超小型	小型
23上	12,810 円	15,273 円
前期比	+5.0%	-3.5%
(22下)	(12,196円)	(15,822円)
前年比	+4.9%	+0.3%
(22上)	(12,209円)	(15,222円)

15. 中野・荻窪



	超小型	小型
23上	11,542 円	11,769 円
前期比	+7.7%	+9.0%
(22下)	(10,714円)	(10,795円)
前年比	+10.5%	+6.3%
(22上)	(10,447円)	(11,075円)

「大塚・巣鴨」「上野・浅草」「両国・錦糸町」



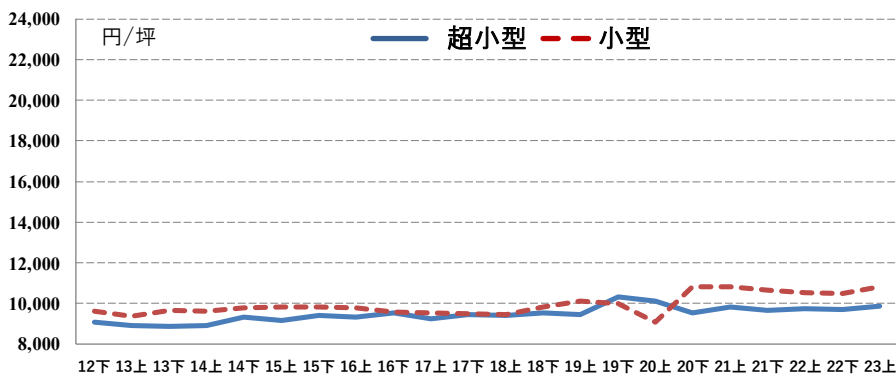
POINT

- 「大塚・巣鴨」は超小型・小型ともに前期比プラス。小型は12年下期以降最高値を更新。
- 「両国・錦糸町」は超小型・小型ともに前期比プラスとなり、両タイプで12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件

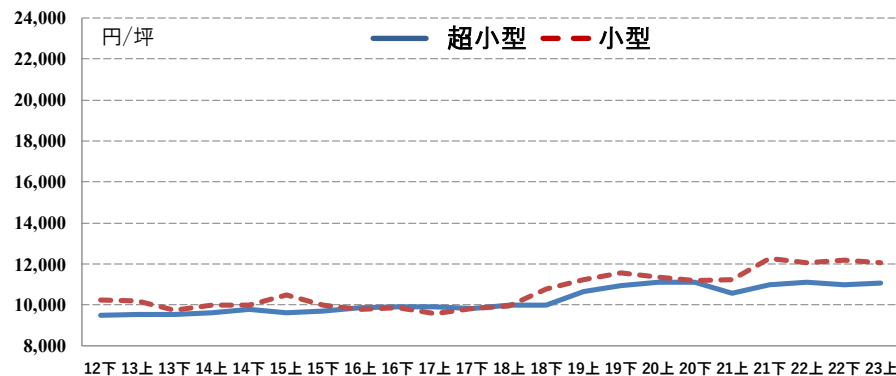
- ◆ SIDEPLACE UENO EAST 6階建 東上野4丁目
- ◆ WBCビル 7階建 亀沢4丁目

16. 大塚・巣鴨



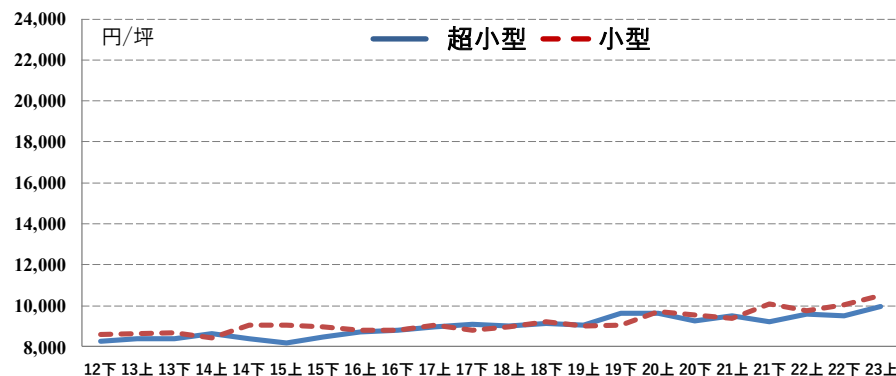
	超小型	小型
23上	9,861 円	10,817 円
前期比	+1.8%	+3.1%
(22下)	(9,685円)	(10,490円)
前年比	+1.2%	+2.9%
(22上)	(9,741円)	(10,515円)

17. 上野・浅草



	超小型	小型
23上	11,062 円	12,040 円
前期比	+0.6%	-1.1%
(22下)	(10,992円)	(12,178円)
前年比	-0.4%	0.0%
(22上)	(11,108円)	(12,042円)

18. 両国・錦糸町



	超小型	小型
23上	9,955 円	10,496 円
前期比	+4.6%	+4.7%
(22下)	(9,518円)	(10,025円)
前年比	+3.8%	+7.7%
(22上)	(9,595円)	(9,742円)

「浜松町・田町」「品川・大崎・五反田」「蒲田・大森・大井町」



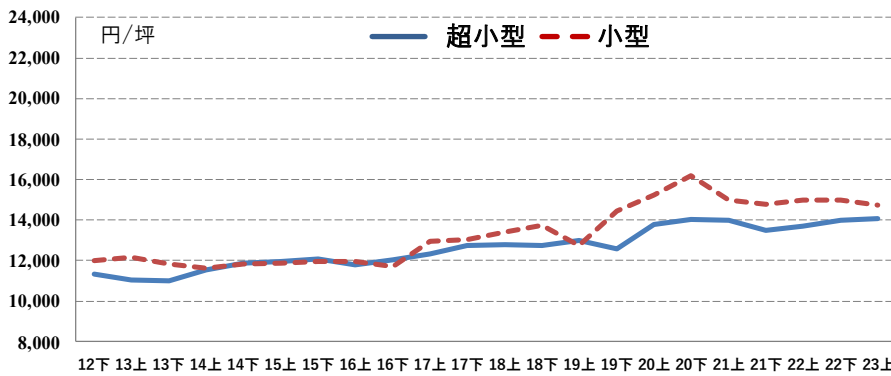
POINT

- 「浜松町・田町」は超小型で前期比+0.7%となり、12年下期以降最高値を更新。
- 「品川・大崎・五反田」は小型で前期比+6.9%となり、12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件

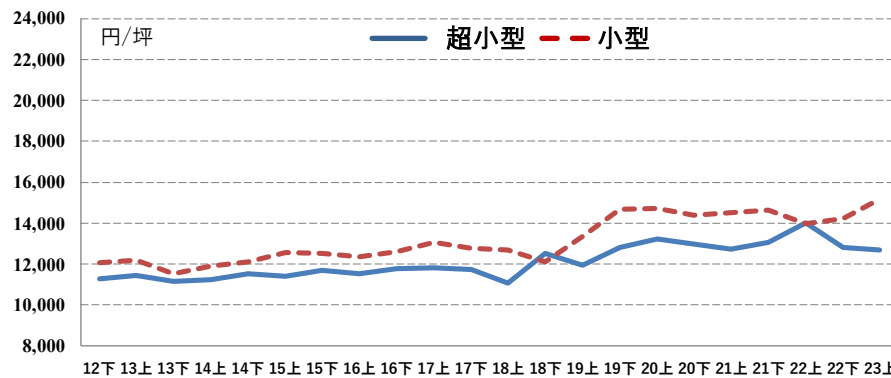
- ◆ Joyful Shinagawa 4階建
大井2丁目

19. 浜松町・田町



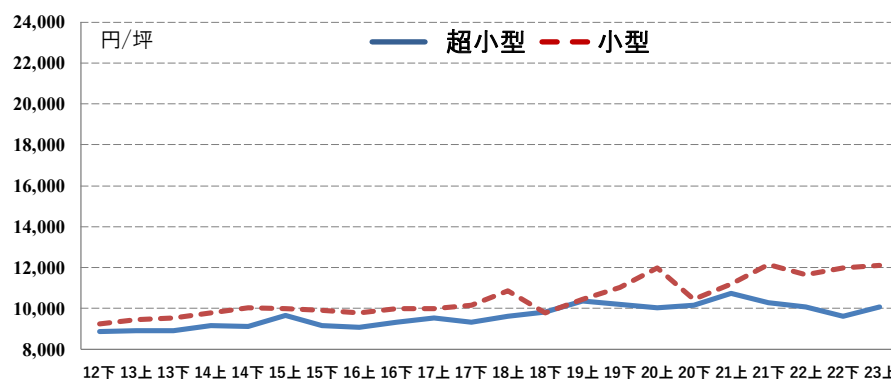
	超小型	小型
23上	14,075 円	14,724 円
前期比	+0.7%	-1.7%
(22下)	(13,972円)	(14,973円)
前年比	+2.7%	-1.7%
(22上)	(13,704円)	(14,973円)

20. 品川・大崎・五反田



	超小型	小型
23上	12,684 円	15,198 円
前期比	-1.1%	+6.9%
(22下)	(12,825円)	(14,220円)
前年比	-9.4%	+8.8%
(22上)	(14,006円)	(13,975円)

21. 蒲田・大森・大井町



	超小型	小型
23上	10,070 円	12,109 円
前期比	+4.7%	+1.1%
(22下)	(9,620円)	(11,974円)
前年比	-0.2%	+3.9%
(22上)	(10,094円)	(11,654円)

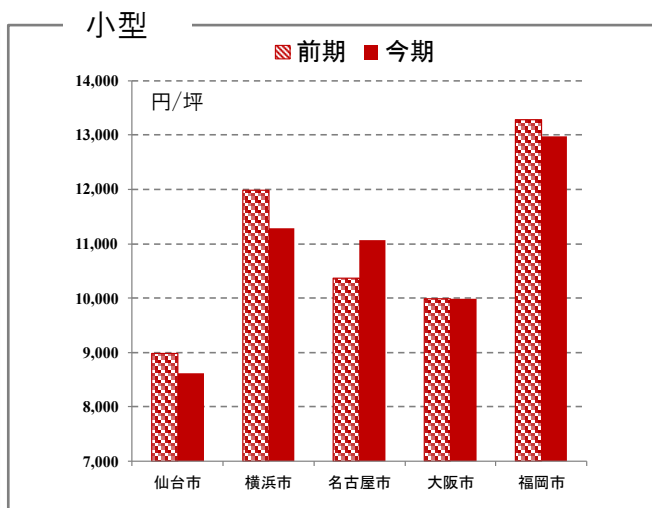
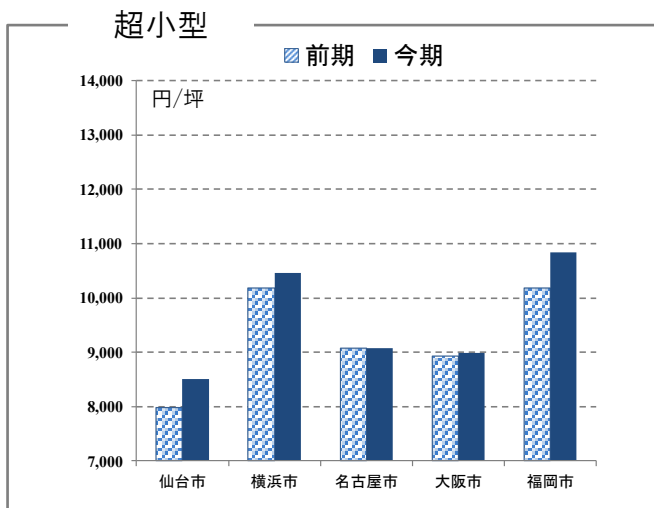
その他主要エリア 募集賃料一覧

※矢印は前期からの変化率。 ☆は12年下期以降最高値。

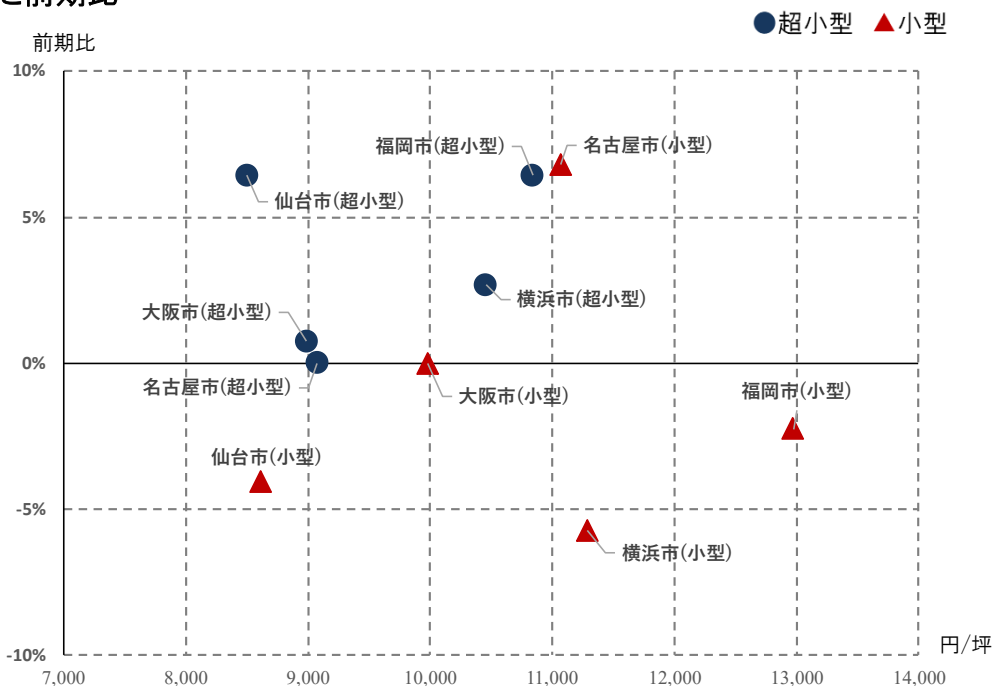
↓ -10.0%以下
 ↘ -9.9%～-5.0%
 → -4.9%～4.9%
 ↗ 5.0%～9.9%
 ↑ 10.0%以上

エリア	超小型 (5～25坪)		小型 (25～50坪)	
	23上	前期比 (22下)	23上	前期比 (22下)
仙台市 (青葉区・宮城野区・若林区)	☆ 8,501 円	+6.4% ↗	8,616 円	-4.1% →
横浜市 (中区・西区・神奈川区)	☆ 10,455 円	+2.7% →	11,291 円	-5.7% ↘
名古屋市 (中区・中村区・東区)	9,076 円	0.0% →	11,072 円	+6.8% ↗
大阪市 (中央区・西区・北区)	☆ 8,991 円	+0.8% →	9,981 円	0.0% →
福岡市 (博多区・中央区)	☆ 10,839 円	+6.4% ↗	12,976 円	-2.3% →

エリア別 賃料



エリア別 賃料と前期比



POINT

【超小型】

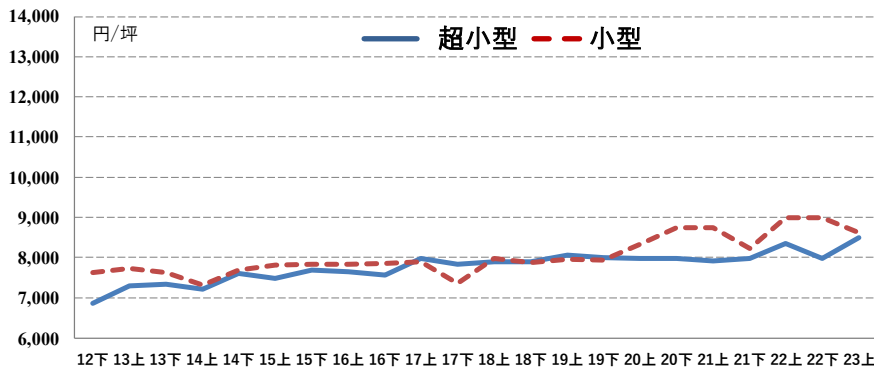
超小型の賃料は、仙台市、横浜市、大阪市、福岡市で12年下期以降最高値を更新。特に仙台市、福岡市はともに前期比+6.4%と上昇。

【小型】

小型の賃料は、名古屋市で前期比+6.8%と今期の全5エリアでトップの上昇率。一方、横浜市は同-5.7%と最大の下落率。

① 仙台市(青葉区・宮城野区・若林区)

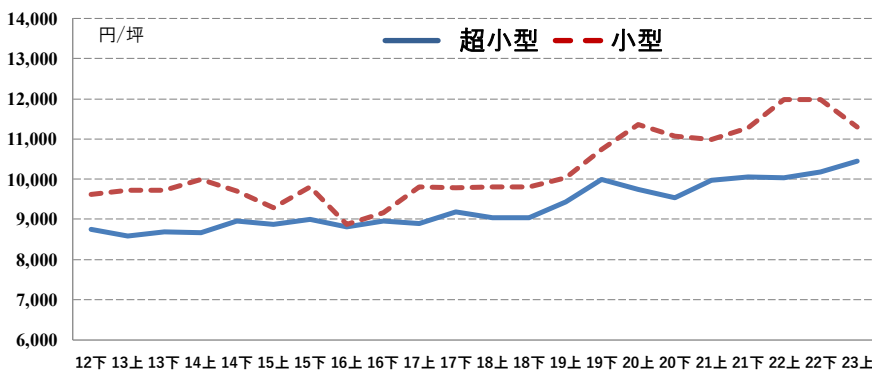
➤ 超小型で前期比+6.4%と上昇し、12年下期以降最高値を更新。



	超小型	小型
23上	8,501 円	8,616 円
前期比	+6.4%	-4.1%
(22下)	(7,987円)	(8,983円)
前年比	+1.8%	-4.1%
(22上)	(8,348円)	(8,982円)

② 横浜市(中区・西区・神奈川区)

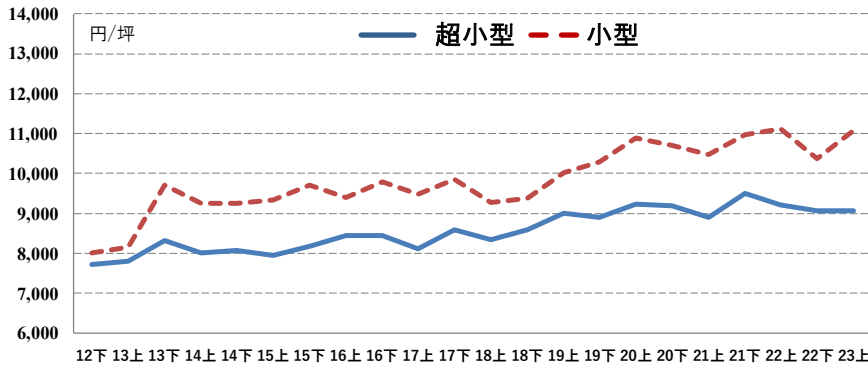
➤ 超小型で前期比+2.7%と上昇し、2期連続で12年下期以降最高値を更新。



	超小型	小型
23上	10,455 円	11,291 円
前期比	+2.7%	-5.7%
(22下)	(10,183円)	(11,978円)
前年比	+4.1%	-5.7%
(22上)	(10,044円)	(11,979円)

③名古屋市(中区・中村区・東区)

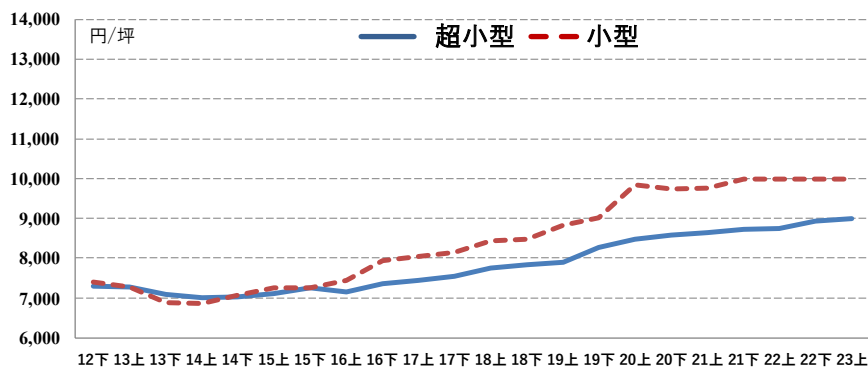
➤ 小型は前期比+6.8%と全5エリアで最大の上昇率。



	超小型	小型
23上	9,076 円	11,072 円
前期比 (22下)	0.0% (9,076円)	+6.8% (10,367円)
前年比 (22上)	-1.4% (9,208円)	-0.4% (11,113円)

④大阪市(中央区・西区・北区)

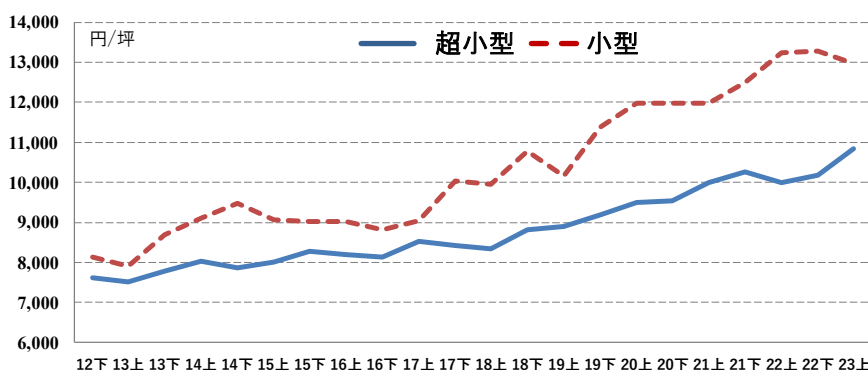
➤ 超小型は小幅ながら前期比+0.8%と上昇し、12年下期以降最高値を14期連続で更新。



	超小型	小型
23上	8,991 円	9,981 円
前期比 (22下)	+0.8% (8,924円)	0.0% (9,982円)
前年比 (22上)	+2.9% (8,737円)	0.0% (9,983円)

⑤福岡市(博多区・中央区)

➤ 超小型は前期比+6.4%と上昇し、12年下期以降最高値を更新。



	超小型	小型
23上	10,839 円	12,976 円
前期比 (22下)	+6.4% (10,183円)	-2.3% (13,275円)
前年比 (22上)	+8.5% (9,987円)	-1.9% (13,234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	1,710名(2023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	11名(2023年7月末現在)
■代表取締役社長	大武 義隆
■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・データ利用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:田中・荒木
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。