

2024年8月2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 - 2024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)は超小型が小幅ながら上昇、小型は横ばい。

5~25坪(以下、超小型)は、13,495円/坪 前期比+1.6%

25~50坪(以下、小型)は、15,272円/坪 前期比0.0%

- 21エリア全体では引き続き小幅な動きとなったが、エリア別では超小型8エリア、小型4エリアで12年下期以降最高値を更新。

< 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	19,269 円
2	(2)	東京・日本橋・京橋	17,667 円
3	(4)	原宿・表参道	17,511 円
4	(3)	恵比寿・中目黒	17,046 円
5	(5)	渋谷	16,368 円

小型

順位	(前期)	エリア	賃料/坪
1	(1)	渋谷	22,090 円
2	(4)	銀座	20,265 円
3	(3)	原宿・表参道	19,994 円
4	(2)	東京・日本橋・京橋	18,857 円
5	(7)	恵比寿・中目黒	18,194 円

その他主要エリア

- 超小型の賃料は、横浜市、名古屋市、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、全5エリアで12年下期以降最高値を更新。

【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】

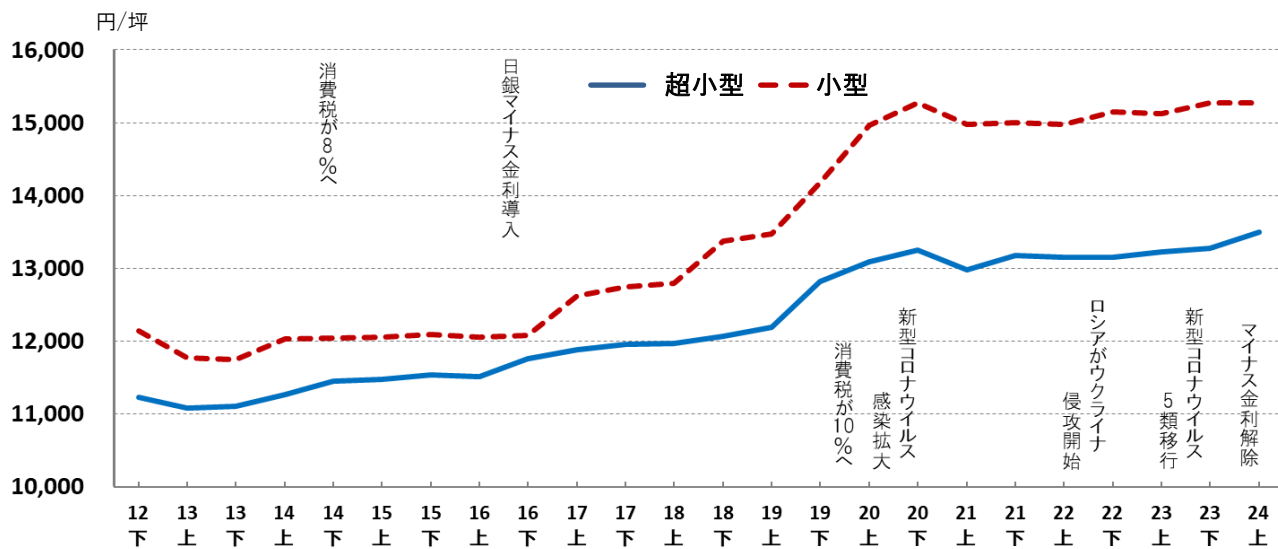
- ・ アットホーム不動産情報ネットワークに登録・公開された貸事務所(一棟貸、貸店舗は含まない)
- ・ 駅徒歩10分以内の物件
- ・ 上期=1月~6月、下期=7月~12月
- ・ 対象期間(6カ月間)内に同一棟で複数募集されている場合は最新の募集情報を採用
- ・ 賃料は共益費等込の坪単価(税抜)
- ・ 対象エリアごとの中央値を採用

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+1.6% (+215円) の13,495円/坪、小型が同0.0% (+3円) の15,272円/坪となった。

超小型は小幅ながら22年下期から4期連続で上昇。小型は横ばいとなる。

	超小型	小型
24上	13,495 円	15,272 円
前期比	+1.6%	0.0%
(23下)	(13,280円)	(15,269円)
前年比	+2.0%	+1.0%
(23上)	(13,227円)	(15,119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。 H は2012年下期以降最高値、Lは同最低値。

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

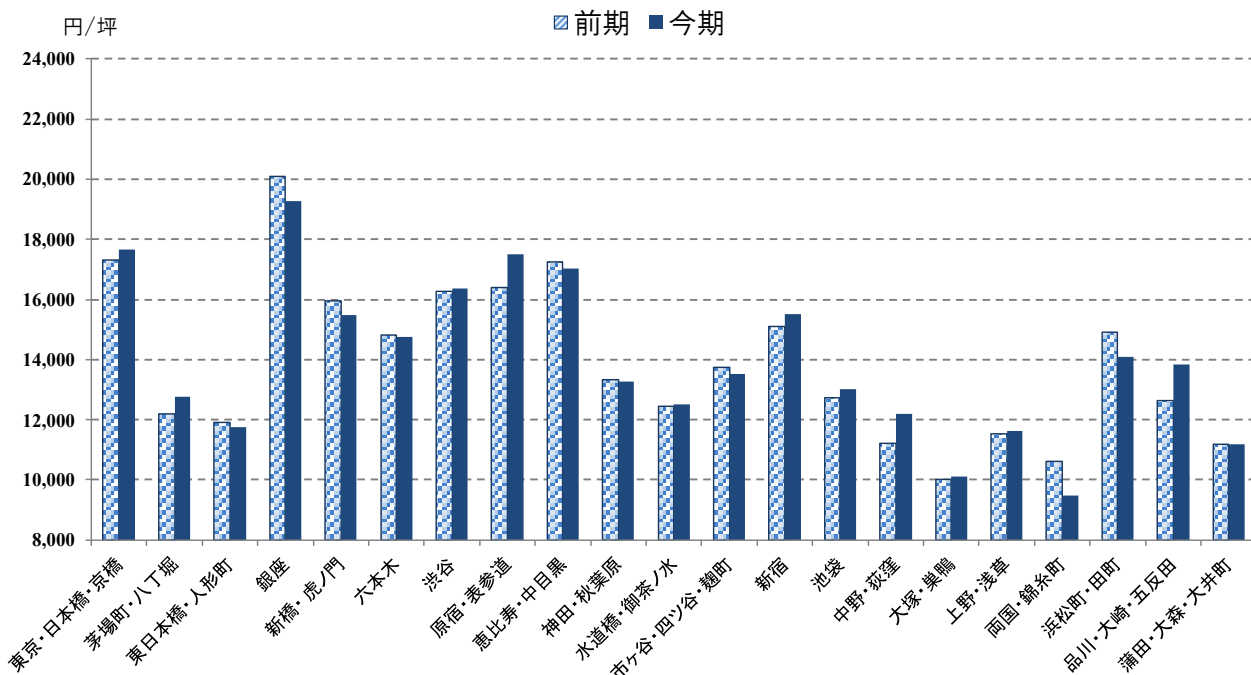
No	エリア	超小型 (5~25坪)		小型 (25~50坪)	
		24上	前期比 (23下)	24上	前期比 (23下)
1	東京・日本橋・京橋	17,667 円	+2.0% (17,324円) →	18,857 円	-14.9% (22,163円) ↓
2	茅場町・八丁堀	H 12,775 円	+4.7% (12,205円) →	H 14,275 円	+0.9% (14,149円) →
3	東日本橋・人形町	11,750 円	-1.2% (11,896円) →	12,977 円	+1.8% (12,752円) →
4	銀座	19,269 円	-4.0% (20,082円) →	20,265 円	+1.9% (19,892円) →
5	新橋・虎ノ門	15,492 円	-3.0% (15,969円) →	17,466 円	-9.3% (19,266円) ↘
6	六本木	14,765 円	-0.3% (14,807円) →	15,865 円	-1.9% (16,172円) →
7	渋谷	16,368 円	+0.7% (16,260円) →	22,090 円	-0.4% (22,186円) →
8	原宿・表参道	H 17,511 円	+6.9% (16,386円) ↗	19,994 円	-7.5% (21,607円) ↘
9	恵比寿・中目黒	17,046 円	-1.2% (17,252円) →	18,194 円	-4.4% (19,024円) →
10	神田・秋葉原	13,278 円	-0.4% (13,325円) →	15,270 円	+2.0% (14,974円) →
11	水道橋・御茶ノ水	H 12,517 円	+0.6% (12,446円) →	14,274 円	+2.2% (13,973円) →
12	市ヶ谷・四ツ谷・麴町	13,527 円	-1.5% (13,731円) →	H 16,810 円	+0.9% (16,666円) →
13	新宿	H 15,508 円	+2.7% (15,102円) →	H 17,966 円	+5.9% (16,969円) ↗
14	池袋	H 13,026 円	+2.4% (12,717円) →	17,726 円	-10.5% (19,816円) ↓
15	中野・荻窪	H 12,192 円	+8.7% (11,219円) ↗	10,467 円	-13.2% (12,065円) ↓
16	大塚・巣鴨	10,096 円	+0.7% (10,030円) →	11,109 円	-4.1% (11,585円) →
17	上野・浅草	H 11,627 円	+0.9% (11,525円) →	H 12,998 円	+6.5% (12,203円) ↗
18	両国・錦糸町	9,489 円	-10.6% (10,611円) ↓	10,335 円	+9.0% (9,483円) ↗
19	浜松町・田町	14,078 円	-5.7% (14,924円) ↘	14,809 円	+1.3% (14,623円) →
20	品川・大崎・五反田	13,833 円	+9.5% (12,628円) ↗	14,652 円	-3.4% (15,172円) →
21	蒲田・大森・大井町	H 11,198 円	+0.2% (11,174円) →	12,179 円	0.0% (12,181円) →

超小型(5~25坪) エリア別比較

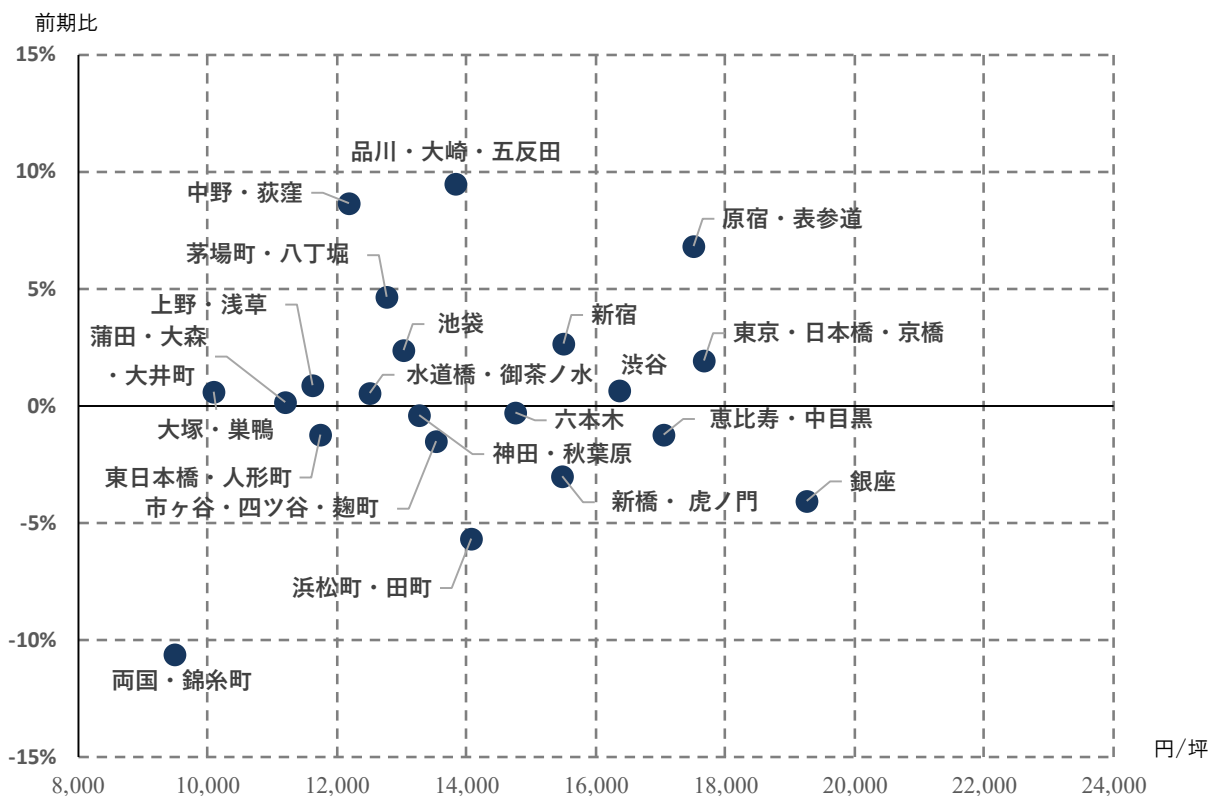
POINT

超小型の賃料は、上昇12エリア、下落9エリアとなり、前期比+1.6%と小幅ながら上昇。
前期比±10%を超えたのは「両国・錦糸町」の-10.6%。

図表1 エリア別 賃料



図表2 エリア別 賃料と前期比

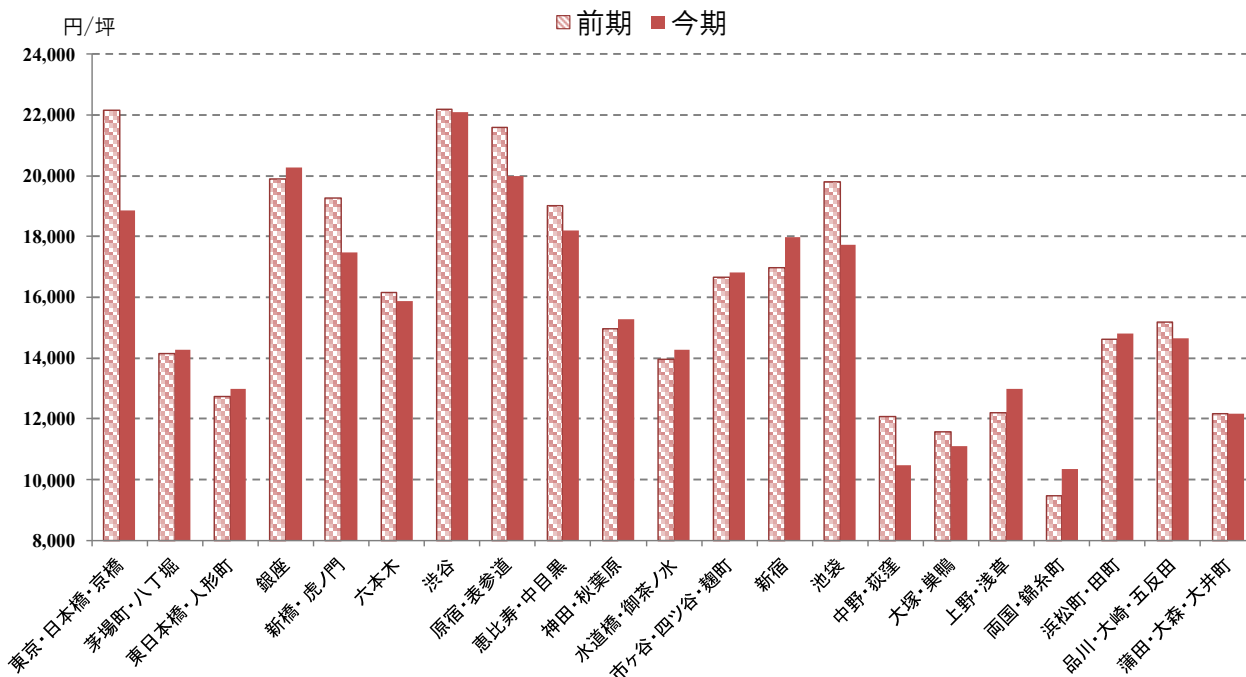


小型(25~50坪) エリア別比較

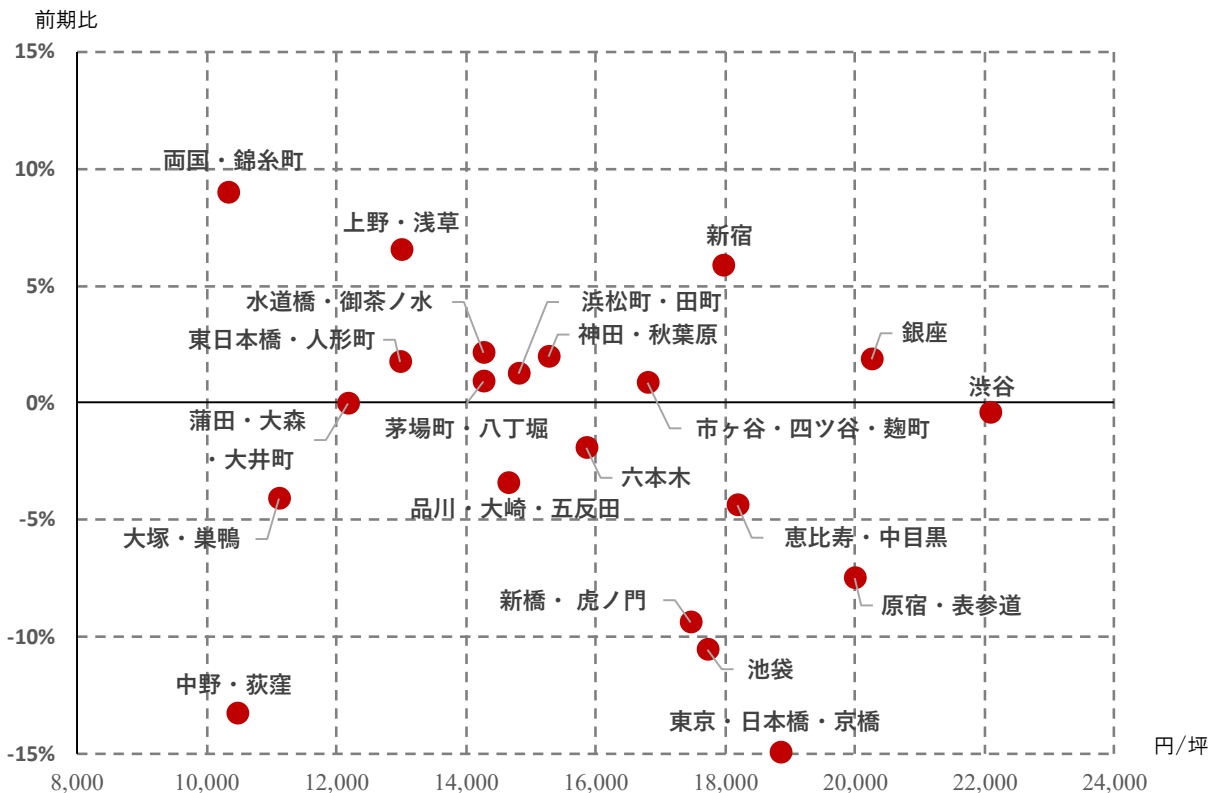
POINT

小型の賃料は、上昇10エリア、下落10エリア、横ばい1エリアとなり、前期比0.0%と横ばい。「東京・日本橋・京橋」「池袋」「中野・荻窪」の3エリアで前期比-10%超の下落。

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

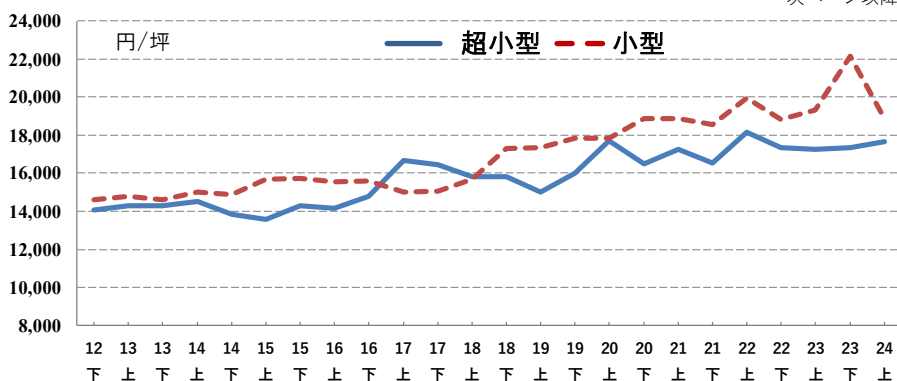
- 「東京・日本橋・京橋」は小型で前期比-14.9%と、今期の東京21エリアで最大の下落率。
- 「茅場町・八丁堀」は超小型・小型ともに前期比プラスとなり、両タイプで12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件※

- ◆ ENetial日本橋大伝馬町 8階建
日本橋大伝馬町

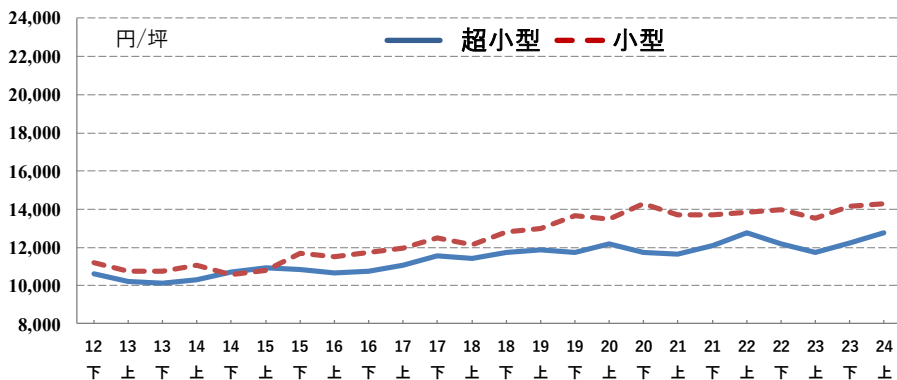
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。次ページ以降同。

1. 東京・日本橋・京橋



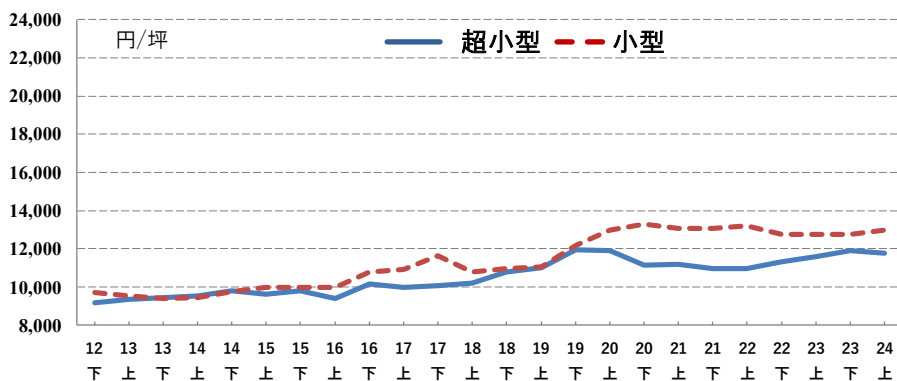
	超小型	小型
24上	17,667 円	18,857 円
前期比	+2.0%	-14.9%
(23下)	(17,324円)	(22,163円)
前年比	+2.3%	-2.4%
(23上)	(17,268円)	(19,315円)

2. 茅場町・八丁堀



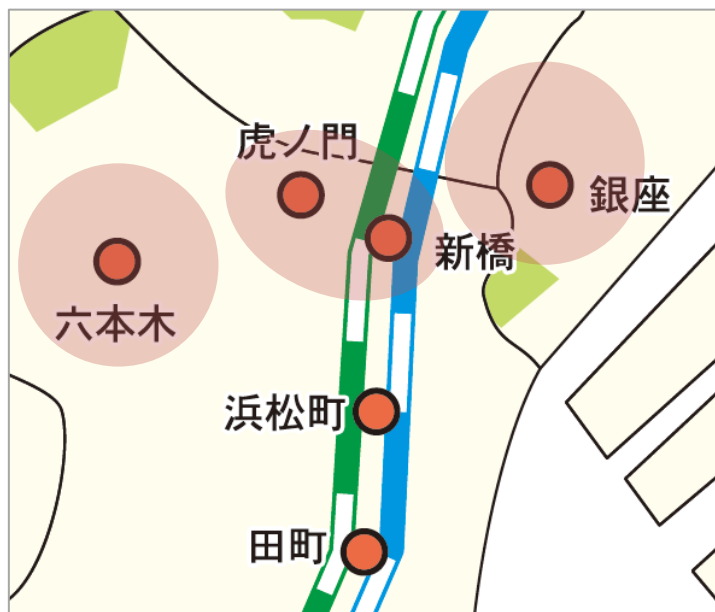
	超小型	小型
24上	H 12,775 円	H 14,275 円
前期比	+4.7%	+0.9%
(23下)	(12,205円)	(14,149円)
前年比	+8.9%	+5.4%
(23上)	(11,729円)	(13,538円)

3. 東日本橋・人形町



	超小型	小型
24上	11,750 円	12,977 円
前期比	-1.2%	+1.8%
(23下)	(11,896円)	(12,752円)
前年比	+1.2%	+1.8%
(23上)	(11,614円)	(12,752円)

「銀座」「新橋・虎ノ門」「六本木」



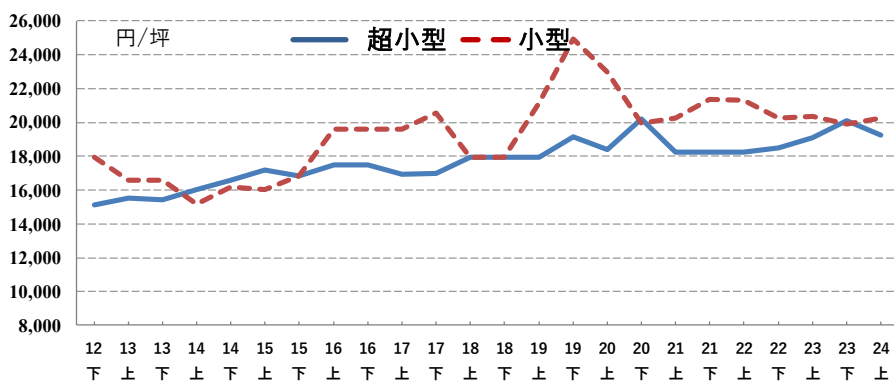
POINT

➤ 「新橋・虎ノ門」「六本木」は超小型・小型ともに前期比マイナス。

新築募集物件

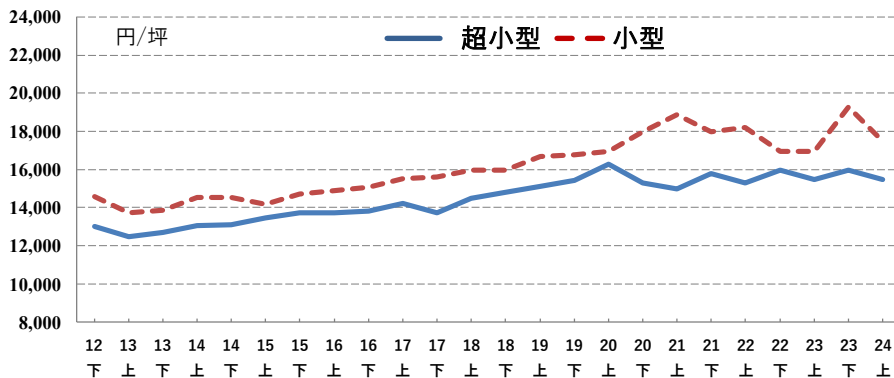
- ◆ SANWAすずらん 9階建
銀座5丁目
- ◆ SHIBA SANGYO BLDG 5階建
西新橋3丁目
- ◆ FACE虎ノ門 8階建
西新橋2丁目

4. 銀座



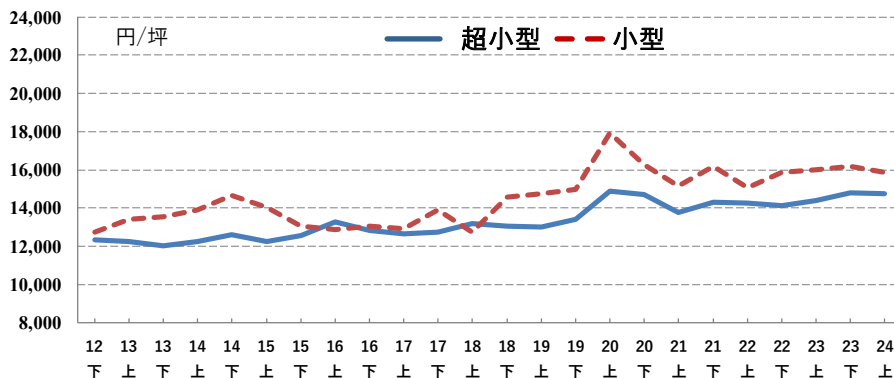
	超小型	小型
24上	19,269 円	20,265 円
前期比 (23下)	-4.0%	+1.9%
前年比 (23上)	+0.9%	-0.5%
	(20,082円)	(19,892円)
	(19,101円)	(20,364円)

5. 新橋・虎ノ門



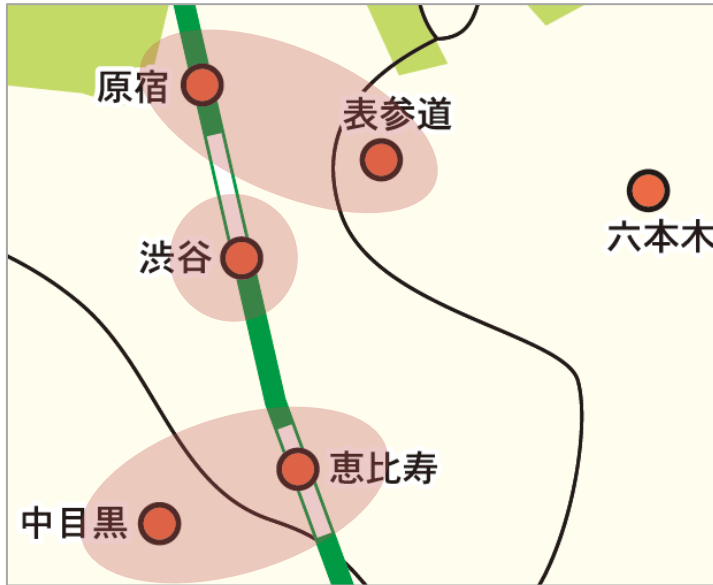
	超小型	小型
24上	15,492 円	17,466 円
前期比 (23下)	-3.0%	-9.3%
前年比 (23上)	+0.2%	+2.9%
	(15,969円)	(19,266円)
	(15,464円)	(16,969円)

6. 六本木



	超小型	小型
24上	14,765 円	15,865 円
前期比 (23下)	-0.3%	-1.9%
前年比 (23上)	+2.5%	-0.8%
	(14,807円)	(16,172円)
	(14,407円)	(15,986円)

「渋谷」「原宿・表参道」「恵比寿・中目黒」



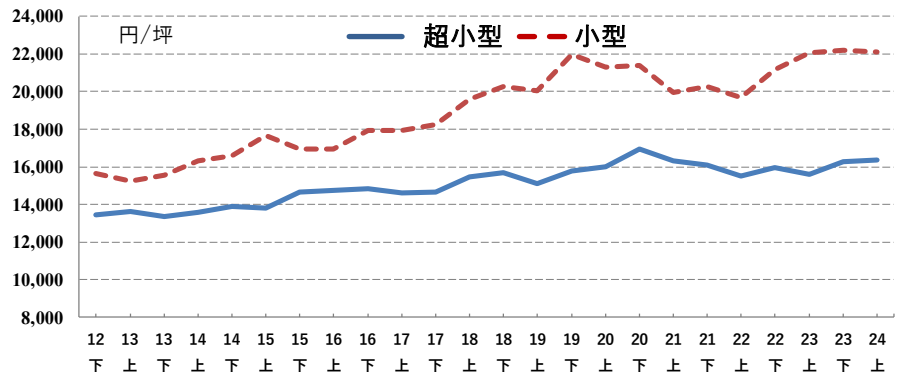
POINT

➤ 「原宿・表参道」は超小型で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件

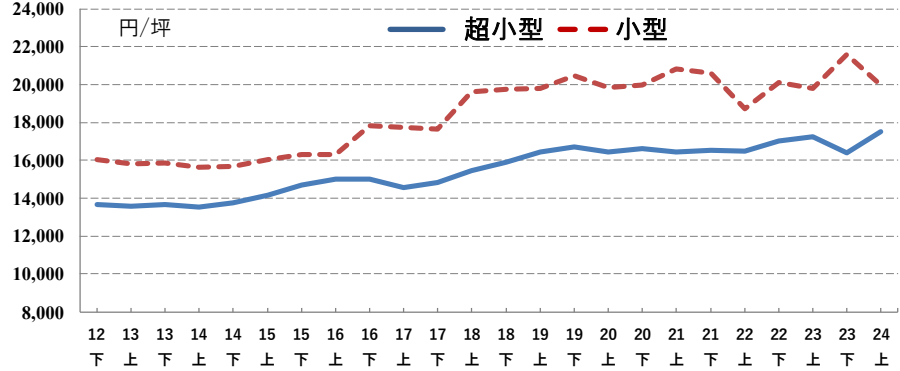
- ◆ パレスミュキビル 6階建
南青山5丁目
- ◆ コエル渋谷道玄坂 10階建
道玄坂1丁目

7. 渋谷



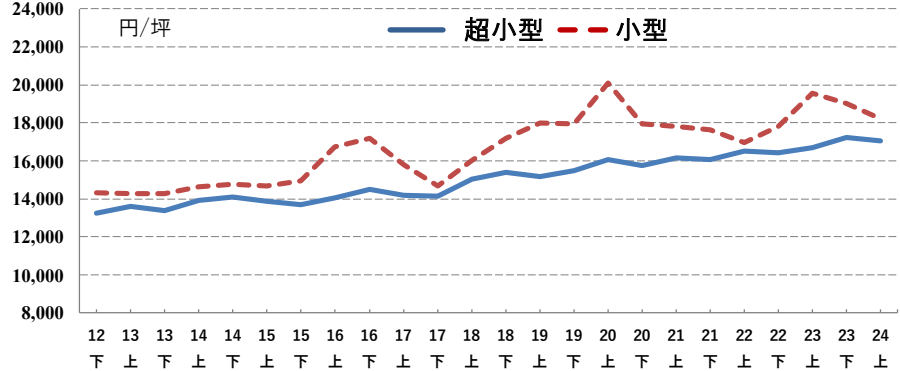
	超小型	小型
24上	16,368 円	22,090 円
前期比	+0.7%	-0.4%
(23下)	(16,260円)	(22,186円)
前年比	+4.8%	+0.2%
(23上)	(15,617円)	(22,044円)

8. 原宿・表参道



	超小型	小型
24上	H 17,511 円	19,994 円
前期比	+6.9%	-7.5%
(23下)	(16,386円)	(21,607円)
前年比	+1.6%	+1.1%
(23上)	(17,243円)	(19,786円)

9. 恵比寿・中目黒



	超小型	小型
24上	17,046 円	18,194 円
前期比	-1.2%	-4.4%
(23下)	(17,252円)	(19,024円)
前年比	+2.2%	-6.9%
(23上)	(16,673円)	(19,546円)

「神田・秋葉原」「水道橋・御茶ノ水」「市ヶ谷・四ツ谷・麴町」



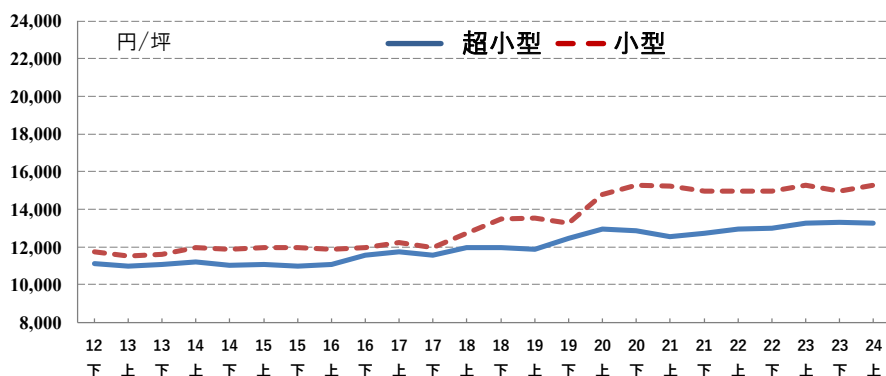
POINT

▶ 「水道橋・御茶ノ水」は超小型で、「市ヶ谷・四ツ谷・麴町」は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。

新築募集物件

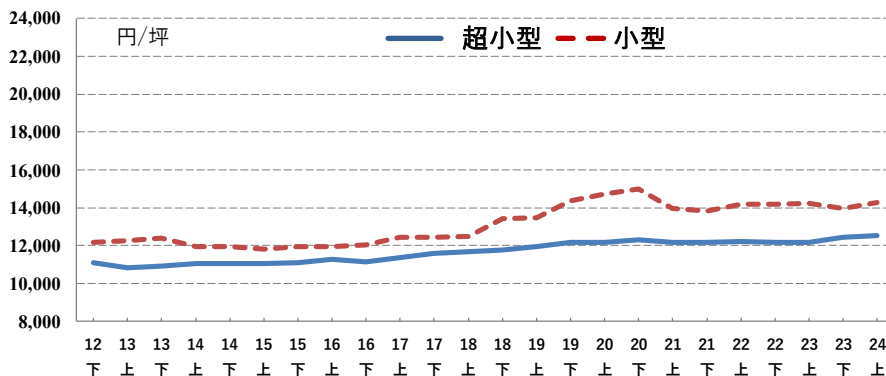
- ◆ THE CUBE 神田明神 10階建 湯島1丁目
- ◆ KURAMACHI BLDG 9階建 内神田1丁目

10. 神田・秋葉原



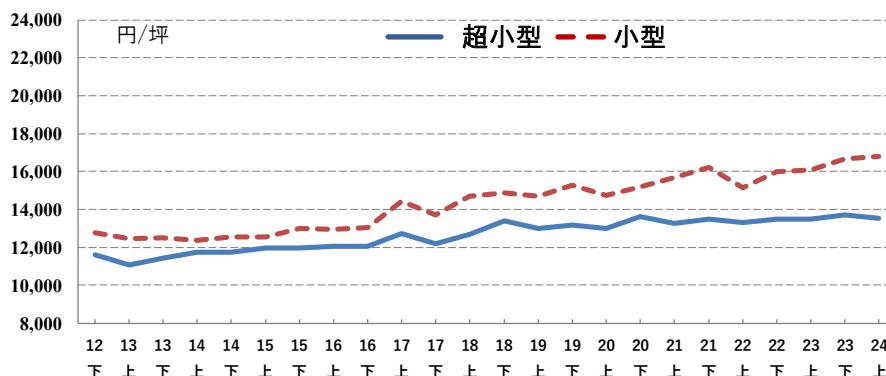
	超小型	小型
24上	13,278 円	15,270 円
前期比	-0.4%	+2.0%
(23下)	(13,325円)	(14,974円)
前年比	0.0%	0.0%
(23上)	(13,277円)	(15,271円)

11. 水道橋・御茶ノ水



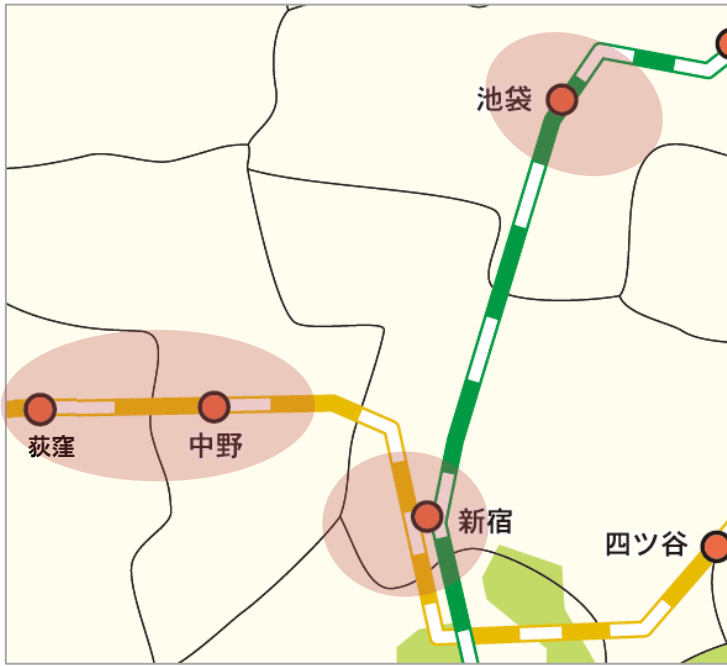
	超小型	小型
24上	H 12,517 円	14,274 円
前期比	+0.6%	+2.2%
(23下)	(12,446円)	(13,973円)
前年比	+2.8%	+0.3%
(23上)	(12,179円)	(14,225円)

12. 市ヶ谷・四ツ谷・麴町



	超小型	小型
24上	13,527 円	H 16,810 円
前期比	-1.5%	+0.9%
(23下)	(13,731円)	(16,666円)
前年比	+0.2%	+4.4%
(23上)	(13,499円)	(16,102円)

「新宿」「池袋」「中野・荻窪」



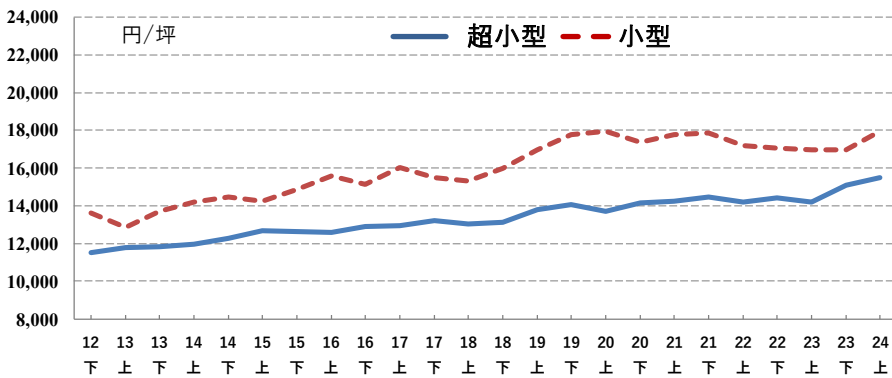
POINT

- 「新宿」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。
- 「池袋」「中野・荻窪」は小型で前期比-10%超と大幅に下落。

新築募集物件

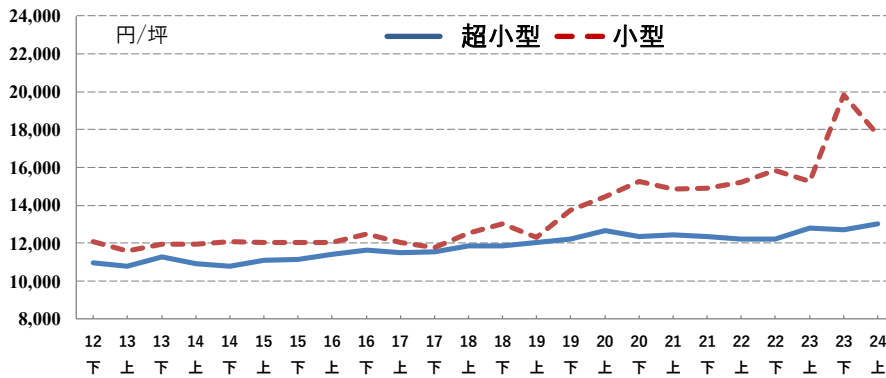
- ◆ テイケイ新宿ビルディング 8階建
新宿5丁目
- ◆ VORT西新宿NEX 9階建
西新宿8丁目
- ◆ 阿佐ヶ谷MAビル 3階建
阿佐谷南1丁目

13. 新宿



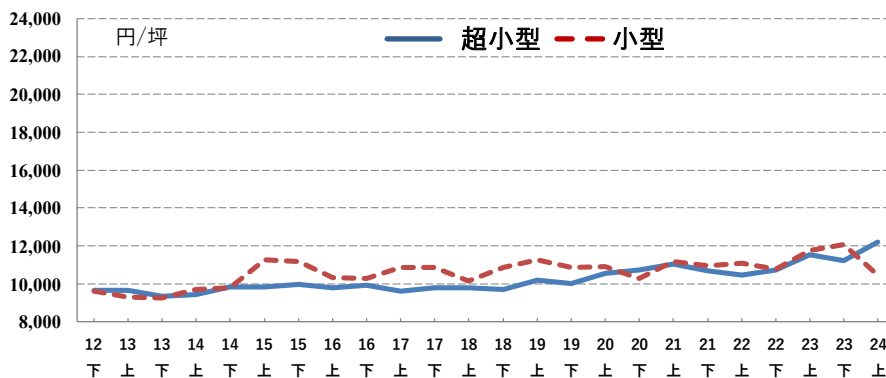
	超小型	小型
24上	H 15,508 円	H 17,966 円
前期比 (23下)	+2.7% (15,102円)	+5.9% (16,969円)
前年比 (23上)	+9.4% (14,179円)	+5.9% (16,970円)

14. 池袋



	超小型	小型
24上	H 13,026 円	17,726 円
前期比 (23下)	+2.4% (12,717円)	-10.5% (19,816円)
前年比 (23上)	+1.7% (12,810円)	+16.1% (15,273円)

15. 中野・荻窪



	超小型	小型
24上	H 12,192 円	10,467 円
前期比 (23下)	+8.7% (11,219円)	-13.2% (12,065円)
前年比 (23上)	+5.6% (11,542円)	-11.1% (11,769円)

「大塚・巣鴨」「上野・浅草」「両国・錦糸町」



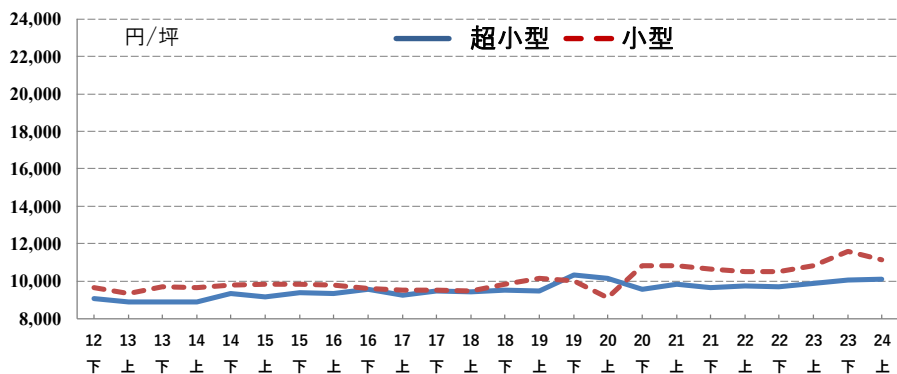
POINT

- ▶ 「上野・浅草」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。
- ▶ 「両国・錦糸町」の超小型は、前期比-10.6%と大幅に下落。

新築募集物件

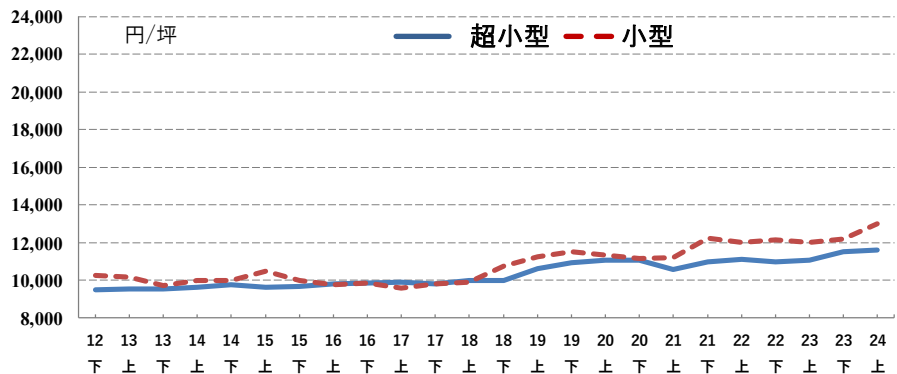
- ◆ KSK上野ビル 10階建
北上野2丁目

16. 大塚・巣鴨



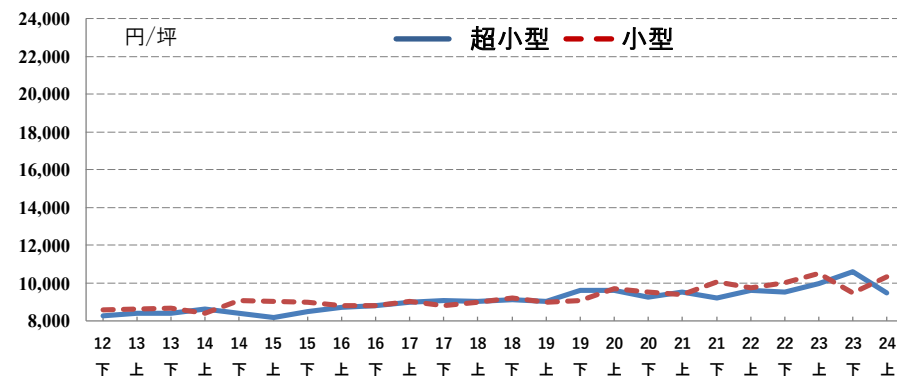
	超小型	小型
24上	10,096 円	11,109 円
前期比	+0.7%	-4.1%
(23下)	(10,030円)	(11,585円)
前年比	+2.4%	+2.7%
(23上)	(9,861円)	(10,817円)

17. 上野・浅草



	超小型	小型
24上	H 11,627 円	H 12,998 円
前期比	+0.9%	+6.5%
(23下)	(11,525円)	(12,203円)
前年比	+5.1%	+8.0%
(23上)	(11,062円)	(12,040円)

18. 両国・錦糸町



	超小型	小型
24上	9,489 円	10,335 円
前期比	-10.6%	+9.0%
(23下)	(10,611円)	(9,483円)
前年比	-4.7%	-1.5%
(23上)	(9,955円)	(10,496円)

「浜松町・田町」「品川・大崎・五反田」「蒲田・大森・大井町」



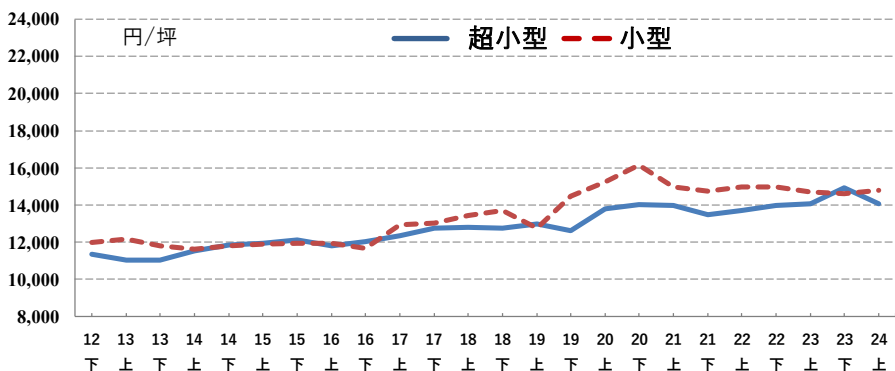
POINT

- 「品川・大崎・五反田」は超小型で前期比+9.5%となり、東京21エリアで最大の上昇率。
- 「蒲田・大森・大井町」は超小型で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件

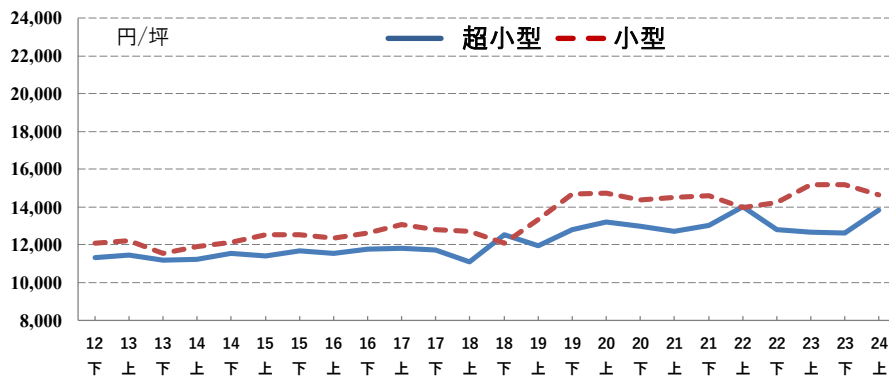
- ◆ BIASTA TAMACHI MITA 12階建 芝5丁目
- ◆ (仮称)芝大門ビル 9階建 芝大門1丁目

19. 浜松町・田町



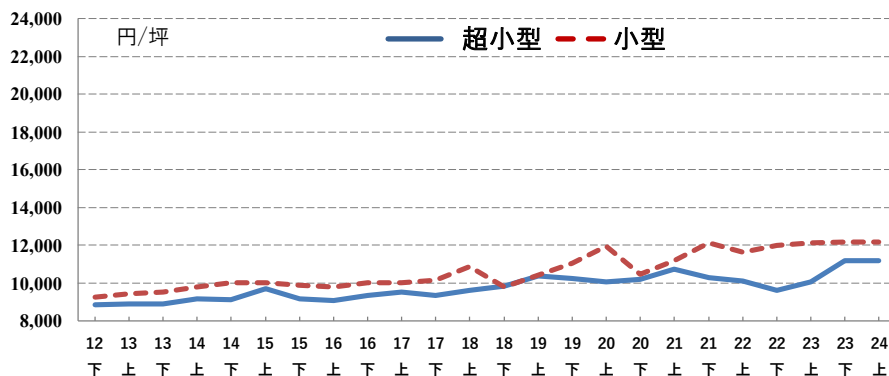
	超小型	小型
24上	14,078 円	14,809 円
前期比	-5.7%	+1.3%
(23下)	(14,924円)	(14,623円)
前年比	0.0%	+0.6%
(23上)	(14,075円)	(14,724円)

20. 品川・大崎・五反田



	超小型	小型
24上	13,833 円	14,652 円
前期比	+9.5%	-3.4%
(23下)	(12,628円)	(15,172円)
前年比	+9.1%	-3.6%
(23上)	(12,684円)	(15,198円)

21. 蒲田・大森・大井町



	超小型	小型
24上	H 11,198 円	12,179 円
前期比	+0.2%	0.0%
(23下)	(11,174円)	(12,181円)
前年比	+11.2%	+0.6%
(23上)	(10,070円)	(12,109円)

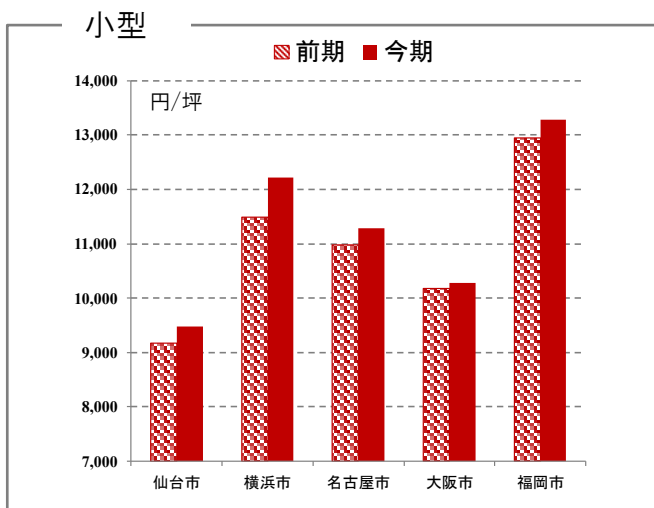
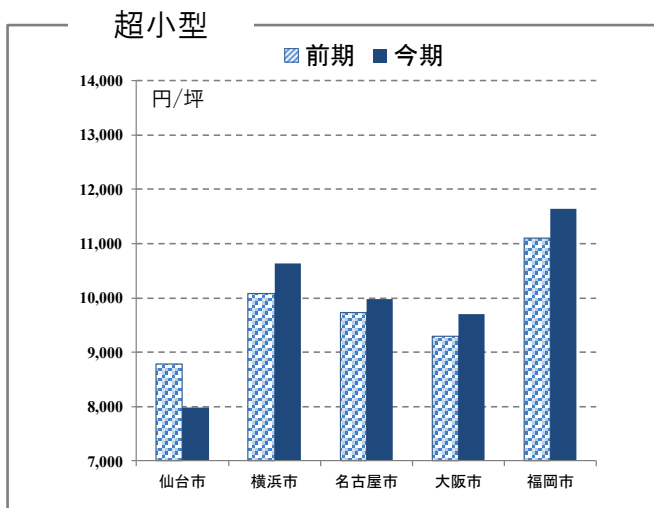
その他主要エリア 募集賃料一覧

※矢印は前期からの変化率。 ☆は12年下期以降最高値。

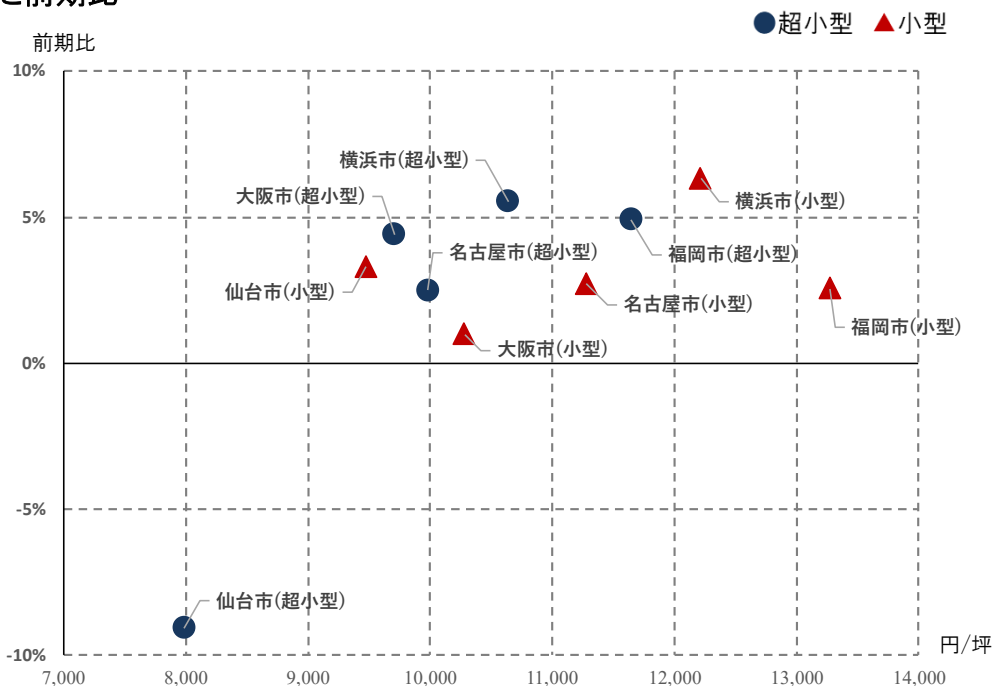
↓ -10.0%以下
 ↘ -9.9%~-5.0%
 → -4.9%~4.9%
 ↗ 5.0%~9.9%
 ↑ 10.0%以上

No	エリア	超小型 (5~25坪)		小型 (25~50坪)	
		24上	前期比 (23下)	24上	前期比 (23下)
①	仙台市 (青葉区・宮城野区・若林区)	7,987 円	-9.1% (8,784円) ↘	H 9,476 円	+3.3% (9,174円) →
②	横浜市 (中区・西区・神奈川区)	H 10,642 円	+5.5% (10,083円) ↗	H 12,218 円	+6.3% (11,492円) ↗
③	名古屋市 (中区・中村区・東区)	H 9,982 円	+2.5% (9,738円) →	H 11,280 円	+2.7% (10,981円) →
④	大阪市 (中央区・西区・北区)	H 9,706 円	+4.4% (9,296円) →	H 10,282 円	+1.0% (10,182円) →
⑤	福岡市 (博多区・中央区)	H 11,648 円	+4.9% (11,101円) →	H 13,276 円	+2.5% (12,946円) →

エリア別 賃料



エリア別 賃料と前期比



POINT

【超小型】

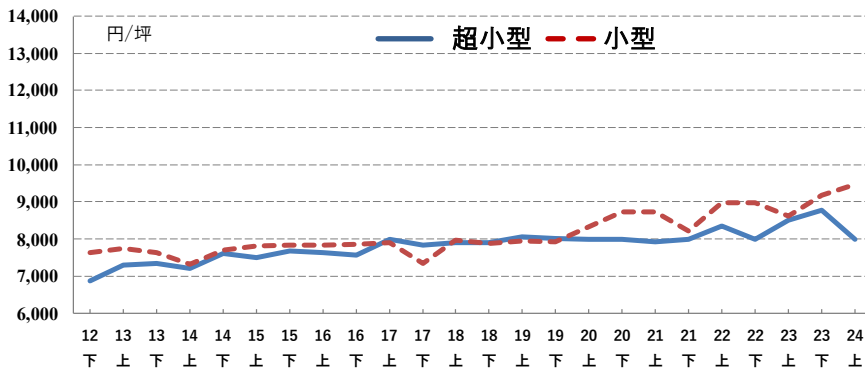
超小型の賃料は、横浜市、名古屋市、大阪市、福岡市で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。一方、仙台市は前期比-9.1%と全5エリアで唯一の下落。

【小型】

小型の賃料は、5エリア全てで前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。

① 仙台市(青葉区・宮城野区・若林区)

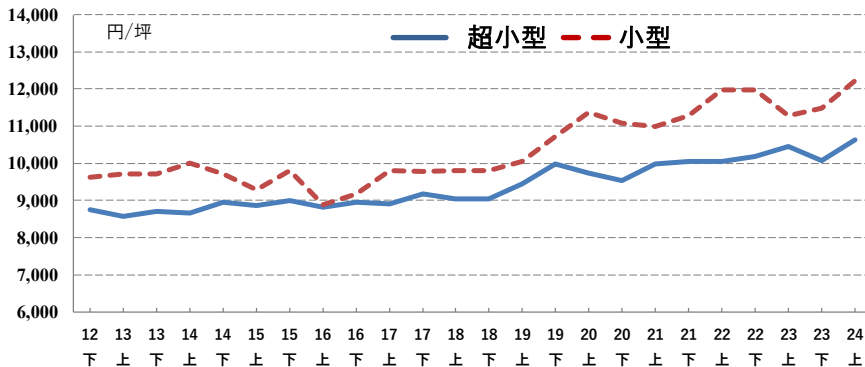
▶ 小型で前期比+3.3%となり、12年下期以降最高値を更新。超小型は3期ぶりに下落。



	超小型	小型
24上	7,987 円	H 9,476 円
前期比	-9.1%	+3.3%
(23下)	(8,784円)	(9,174円)
前年比	-6.0%	+10.0%
(23上)	(8,501円)	(8,616円)

② 横浜市(中区・西区・神奈川区)

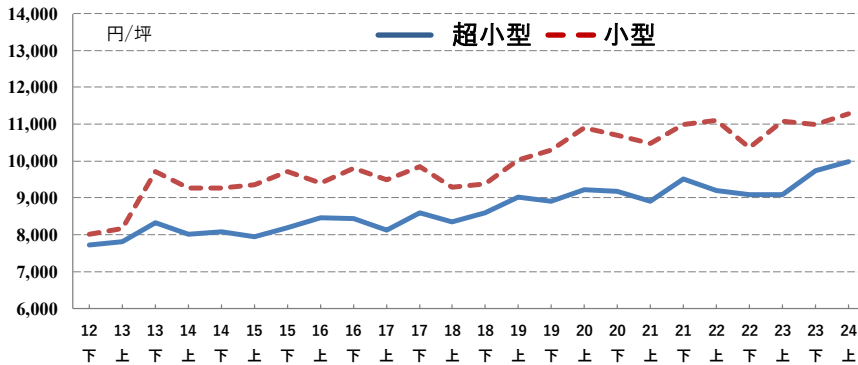
▶ 超小型・小型ともに前期比プラスとなり、いずれも12年下期以降最高値を更新。



	超小型	小型
24上	H 10,642 円	H 12,218 円
前期比	+5.5%	+6.3%
(23下)	(10,083円)	(11,492円)
前年比	+1.8%	+8.2%
(23上)	(10,455円)	(11,291円)

③名古屋市(中区・中村区・東区)

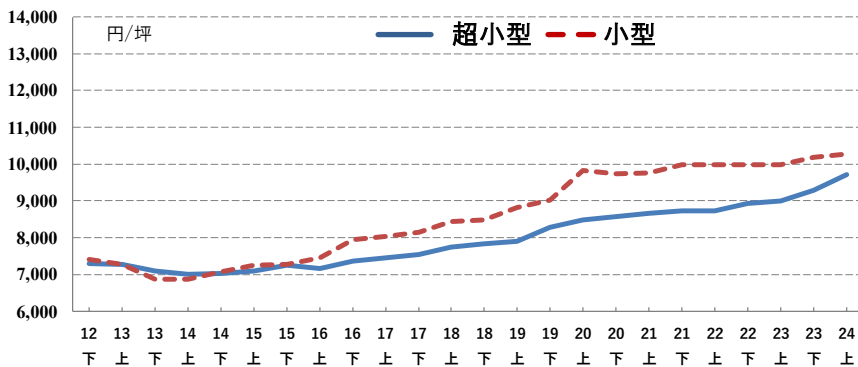
➤ 超小型・小型ともに前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。



	超小型	小型
24上	H 9,982 円	H 11,280 円
前期比	+2.5%	+2.7%
(23下)	(9,738円)	(10,981円)
前年比	+10.0%	+1.9%
(23上)	(9,076円)	(11,072円)

④大阪市(中央区・西区・北区)

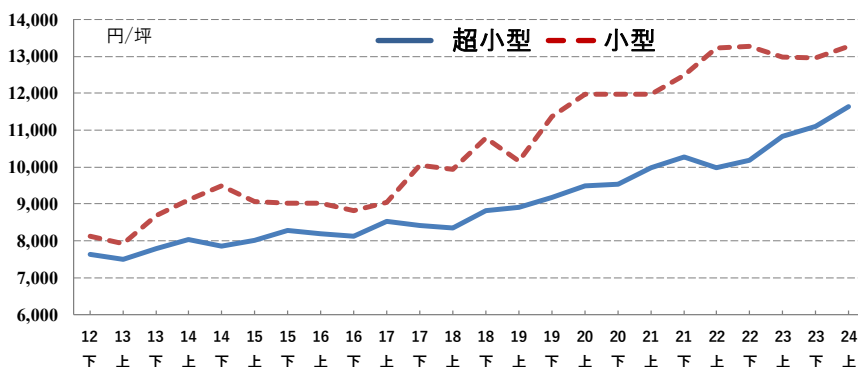
➤ 超小型・小型ともに前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。超小型は16期連続で更新。



	超小型	小型
24上	H 9,706 円	H 10,282 円
前期比	+4.4%	+1.0%
(23下)	(9,296円)	(10,182円)
前年比	+8.0%	+3.0%
(23上)	(8,991円)	(9,981円)

⑤福岡市(博多区・中央区)

➤ 超小型・小型ともに前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。小型は3期ぶりに上昇。



	超小型	小型
24上	H 11,648 円	H 13,276 円
前期比	+4.9%	+2.5%
(23下)	(11,101円)	(12,946円)
前年比	+7.5%	+2.3%
(23上)	(10,839円)	(12,976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	1,792名 (2024年6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 (2024年6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。

【本件に関する報道関係者さまからのお問合せ先】

アットホーム株式会社 PR事務局 担当:山元・江崎
TEL:03-5413-2411 E-mail:athome@bil.jp

【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 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:磐前(いわさき)・津本
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。