

2025年2月12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年下期(7月~12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、小型ともに小幅な上昇。
5~25坪(以下、超小型)は、13,838円/坪 前期比+2.5%
25~50坪(以下、小型)は、15,823円/坪 前期比+3.6%
- 21エリア全体では小幅な動きが続くものの、エリア別では、超小型14エリア、小型7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				小型			
順位	(前期)	エリア	賃料/坪	順位	(前期)	エリア	賃料/坪
1	(1)	銀座	20,314 円	1	(4)	東京・日本橋・京橋	22,358 円
2	(3)	原宿・表参道	18,641 円	2	(1)	渋谷	22,080 円
3	(4)	恵比寿・中目黒	17,328 円	3	(2)	銀座	21,959 円
4	(5)	渋谷	17,324 円	4	(3)	原宿・表参道	20,496 円
5	(2)	東京・日本橋・京橋	17,096 円	5	(5)	恵比寿・中目黒	19,362 円

その他主要エリア

- 超小型の賃料は、名古屋市、大阪市で12年下期以降最高値を更新。
- 小型の賃料は、大阪市が唯一の前期比プラスとなり、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】

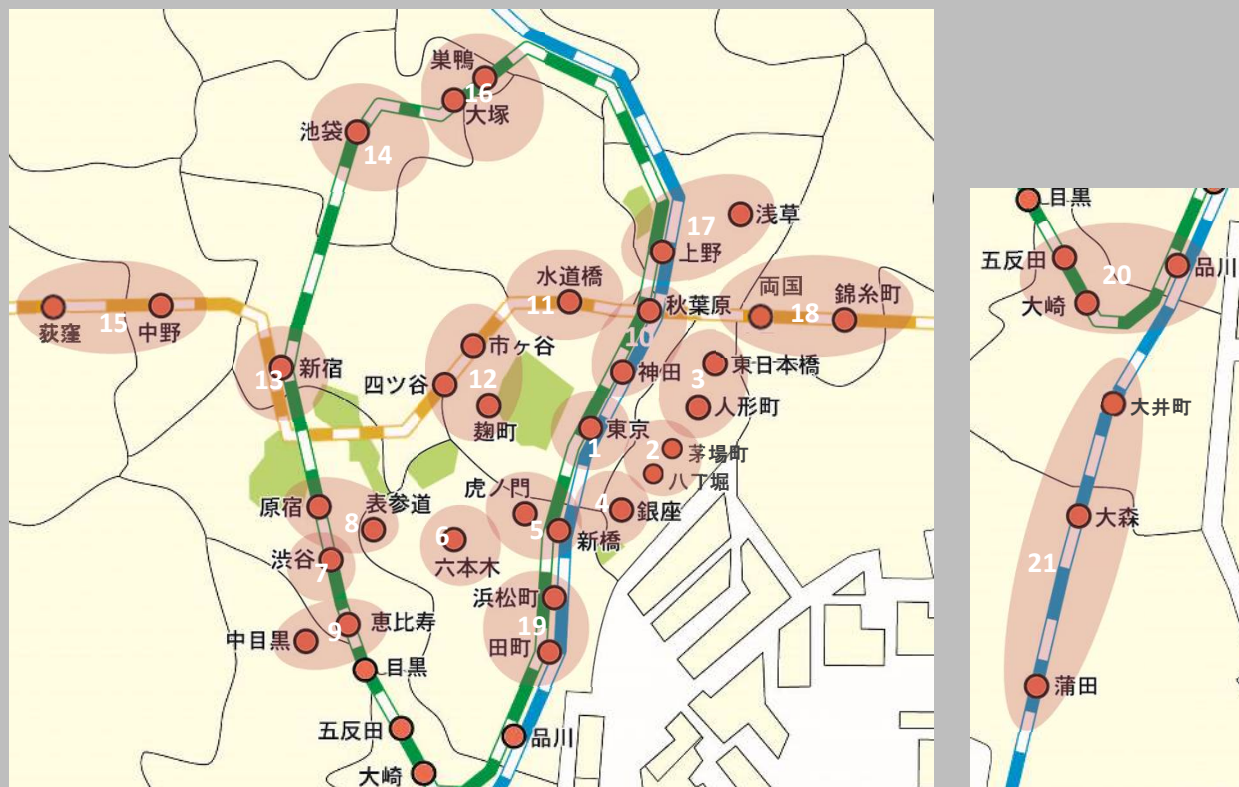
- ・ 東京都: 21エリア (詳細はP2~3)
- ・ その他主要エリア: 宮城県仙台市、神奈川県横浜市、愛知県名古屋市、大阪府大阪市、福岡県福岡市 (詳細はP13)

【対象データ】

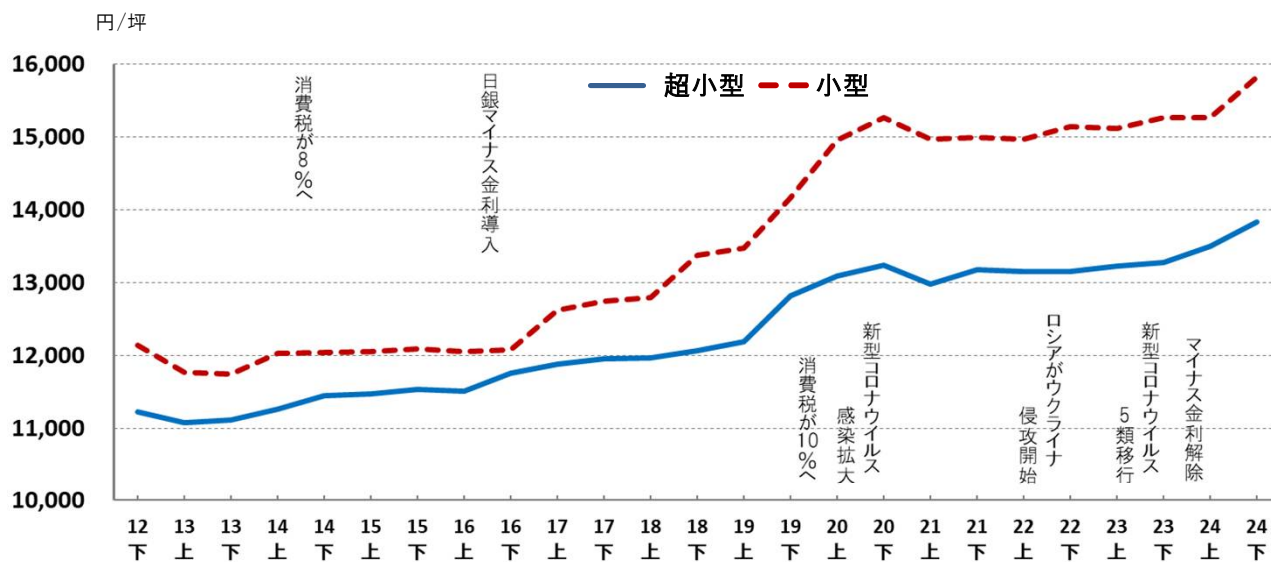
- ・ アットホーム不動産情報ネットワークに登録・公開された貸事務所(一棟貸、貸店舗は含まない)
- ・ 駅徒歩10分以内の物件
- ・ 上期=1月~6月、下期=7月~12月
- ・ 対象期間(6カ月間)内に同一棟で複数募集されている場合は最新の募集情報を採用
- ・ 賃料は共益費等込の坪単価(税抜)
- ・ 対象エリアごとの中央値を採用

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+2.5% (+343円) の13,838円/坪、小型が同+ 3.6 % (+551円) の15,823円/坪となった。






超小型は小幅ながら22年下期から5期連続で上昇。小型では2期連続の上昇となる。

	超小型	小型
24下	13,838 円	15,823 円
前期比	+2.5%	+3.6%
(24上)	(13,495円)	(15,272円)
前年比	+4.2%	+3.6%
(23下)	(13,280円)	(15,269円)

東京

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下	前期比 (24上)	24下	前期比 (24上)
1	東京・日本橋・京橋	17,096 円	-3.2% (17,667円) →	H 22,358 円	+18.6% (18,857円) ↑
2	茅場町・八丁堀	H 12,976 円	+1.6% (12,775円) →	H 15,487 円	+8.5% (14,275円) ↗
3	東日本橋・人形町	H 12,248 円	+4.2% (11,750円) →	13,077 円	+0.8% (12,977円) →
4	銀座	H 20,314 円	+5.4% (19,269円) ↗	21,959 円	+8.4% (20,265円) ↗
5	新橋・虎ノ門	H 16,788 円	+8.4% (15,492円) ↗	17,924 円	+2.6% (17,466円) →
6	六本木	H 15,263 円	+3.4% (14,765円) →	16,270 円	+2.6% (15,865円) →
7	渋谷	H 17,324 円	+5.8% (16,368円) ↗	22,080 円	0.0% (22,090円) →
8	原宿・表参道	H 18,641 円	+6.5% (17,511円) ↗	20,496 円	+2.5% (19,994円) →
9	恵比寿・中目黒	H 17,328 円	+1.7% (17,046円) →	19,362 円	+6.4% (18,194円) ↗
10	神田・秋葉原	13,284 円	0.0% (13,278円) →	H 15,308 円	+0.2% (15,270円) →
11	水道橋・御茶ノ水	H 12,764 円	+2.0% (12,517円) →	14,226 円	-0.3% (14,274円) →
12	市ヶ谷・四ツ谷・麴町	13,470 円	-0.4% (13,527円) →	16,168 円	-3.8% (16,810円) →
13	新宿	15,210 円	-1.9% (15,508円) →	H 18,804 円	+4.7% (17,966円) →
14	池袋	H 13,033 円	+0.1% (13,026円) →	17,610 円	-0.7% (17,726円) →
15	中野・荻窪	11,438 円	-6.2% (12,192円) ↘	10,076 円	-3.7% (10,467円) →
16	大塚・巣鴨	H 10,544 円	+4.4% (10,096円) →	H 12,158 円	+9.4% (11,109円) ↗
17	上野・浅草	H 11,979 円	+3.0% (11,627円) →	12,174 円	-6.3% (12,998円) ↘
18	両国・錦糸町	10,321 円	+8.8% (9,489円) ↗	H 11,010 円	+6.5% (10,335円) ↗
19	浜松町・田町	H 15,224 円	+8.1% (14,078円) ↗	15,274 円	+3.1% (14,809円) →
20	品川・大崎・五反田	H 14,767 円	+6.8% (13,833円) ↗	14,420 円	-1.6% (14,652円) →
21	蒲田・大森・大井町	10,871 円	-2.9% (11,198円) →	H 12,181 円	0.0% (12,179円) →

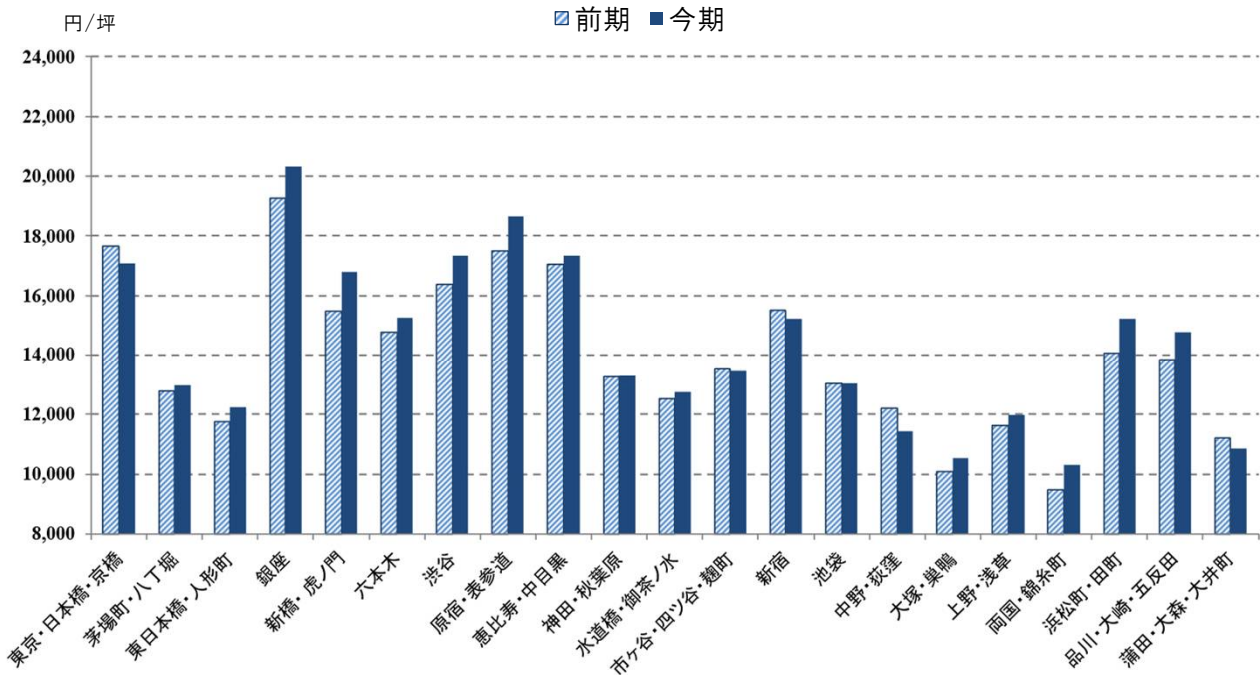
超小型(5~25坪) エリア別比較

POINT

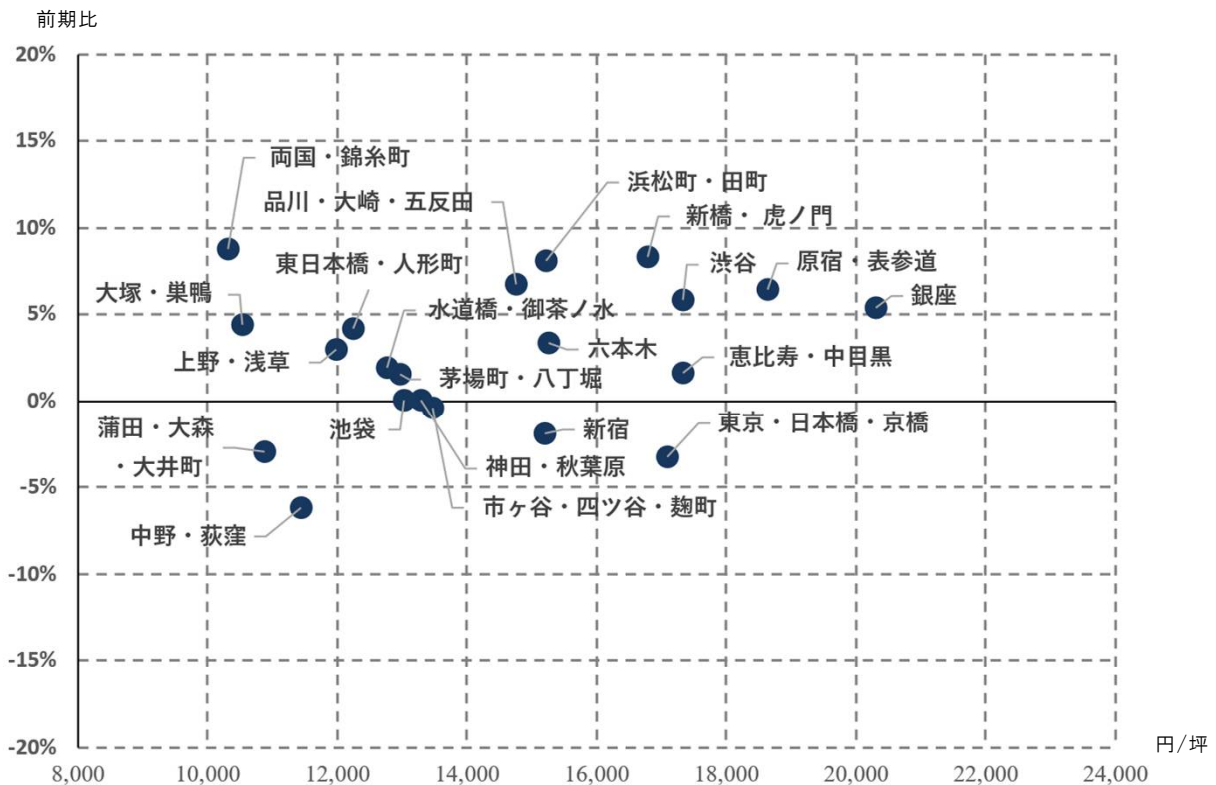
超小型の賃料は、上昇15エリア、下落5エリア、横ばい1エリアとなり、前期比+2.5%と小幅ながら上昇。

前期比±10%を超えたエリアはなく、最も変化が大きいエリアは「両国・錦糸町」の+8.8%。

図表1 エリア別 賃料



図表2 エリア別 賃料と前期比



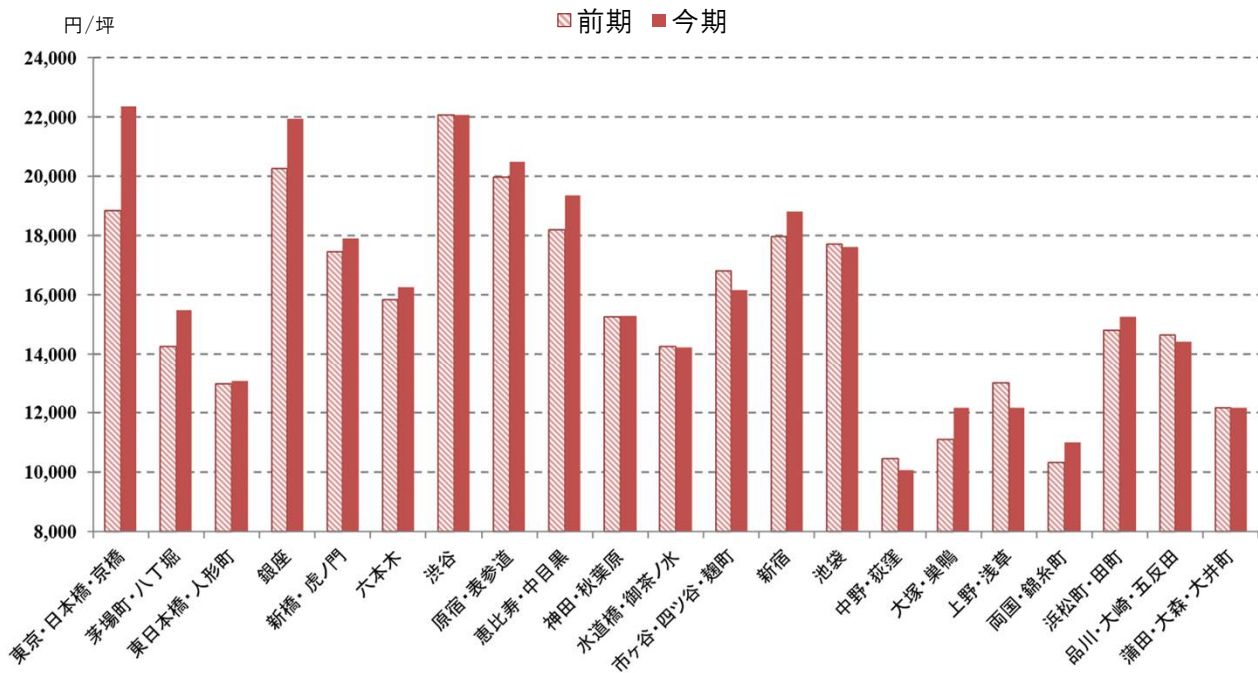
小型(25~50坪) エリア別比較

POINT

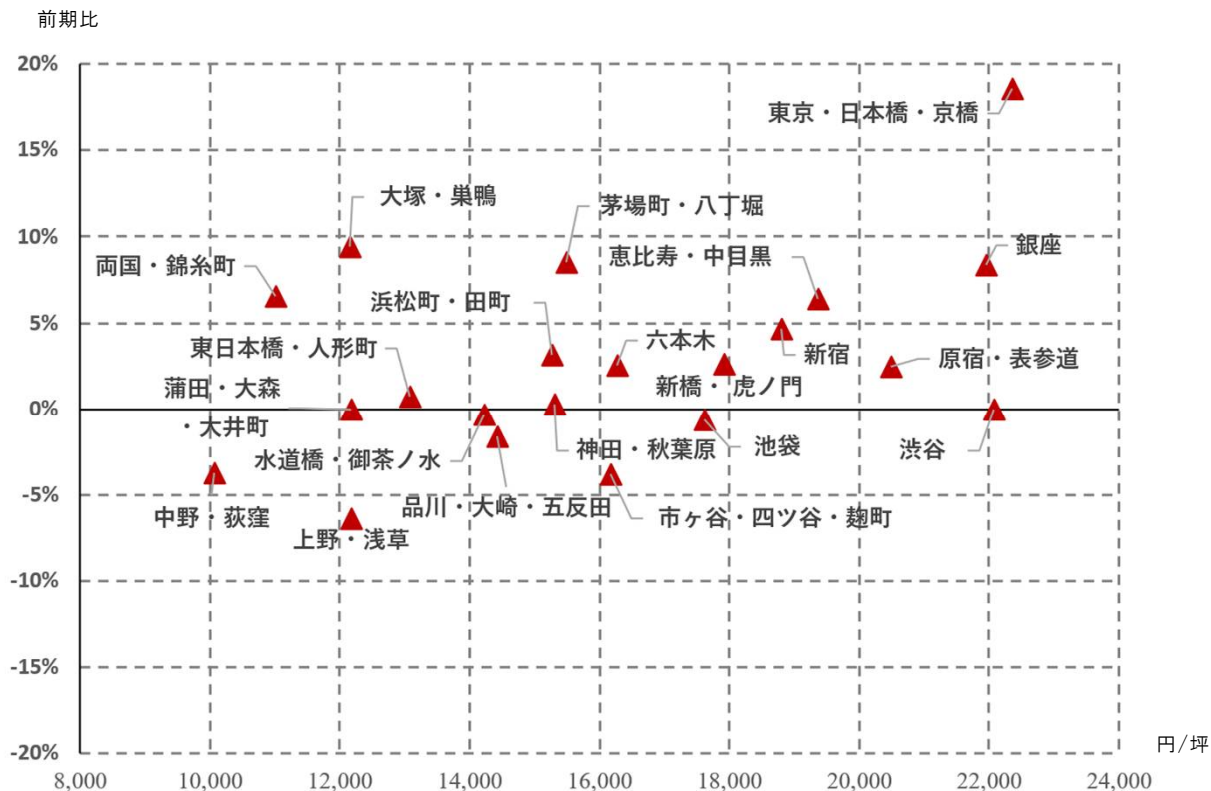
小型の賃料は、上昇13エリア、下落6エリア、横ばい2エリアとなり、前期比+3.6%と小幅ながら上昇。

前期比±10%を超えたのは「東京・日本橋・京橋」で、前期比+18.6%と大幅上昇。

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

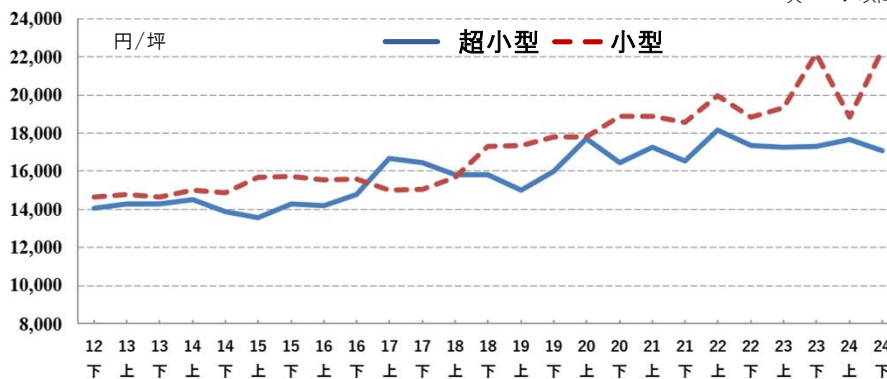
- 「東京・日本橋・京橋」は小型で前期比+18.6%と反転上昇し、今期の東京21エリアで最大の上昇率。12年下期以降最高値を更新した。
- 「茅場町・八丁堀」は超小型・小型ともに前期比プラス。両タイプともに12年下期以降最高値を2期連続で更新。

新築募集物件※

- ◆ 東京NSビル 7階建
八丁堀2丁目
- ◆ 合人社東京八丁堀 11階建
八丁堀3丁目
- ◆ Biz Feel茅場町 10階建
日本橋小網町

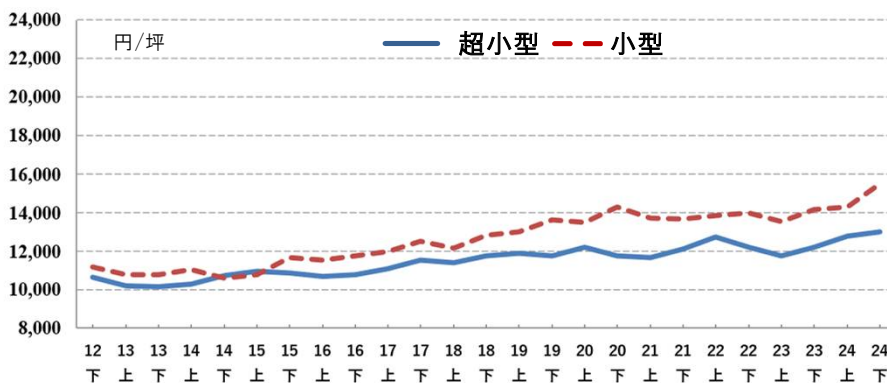
1. 東京・日本橋・京橋

※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。



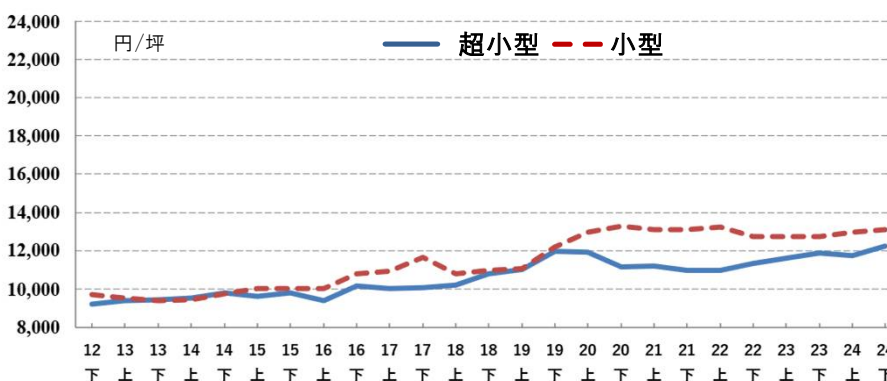
	超小型	小型
24下	17,096 円	H 22,358 円
前期比 (24上)	-3.2% (17,667円)	+18.6% (18,857円)
前年比 (23下)	-1.3% (17,324円)	+0.9% (22,163円)

2. 茅場町・八丁堀



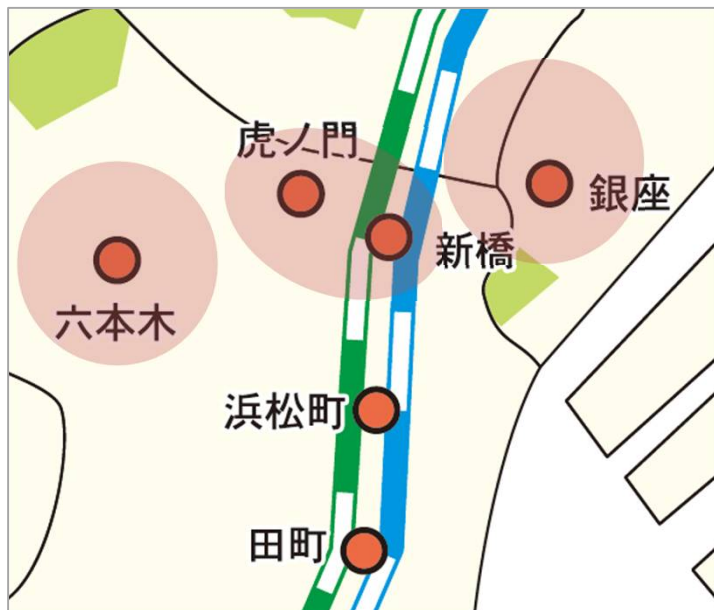
	超小型	小型
24下	H 12,976 円	H 15,487 円
前期比 (24上)	+1.6% (12,775円)	+8.5% (14,275円)
前年比 (23下)	+6.3% (12,205円)	+9.5% (14,149円)

3. 東日本橋・人形町



	超小型	小型
24下	H 12,248 円	13,077 円
前期比 (24上)	+4.2% (11,750円)	+0.8% (12,977円)
前年比 (23下)	+3.0% (11,896円)	+2.5% (12,752円)

「銀座」「新橋・虎ノ門」「六本木」



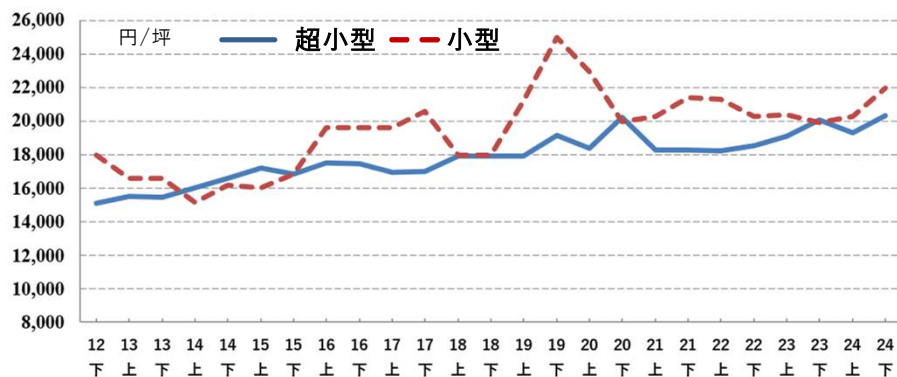
POINT

➤ 「銀座」「新橋・虎ノ門」「六本木」の超小型はいずれも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

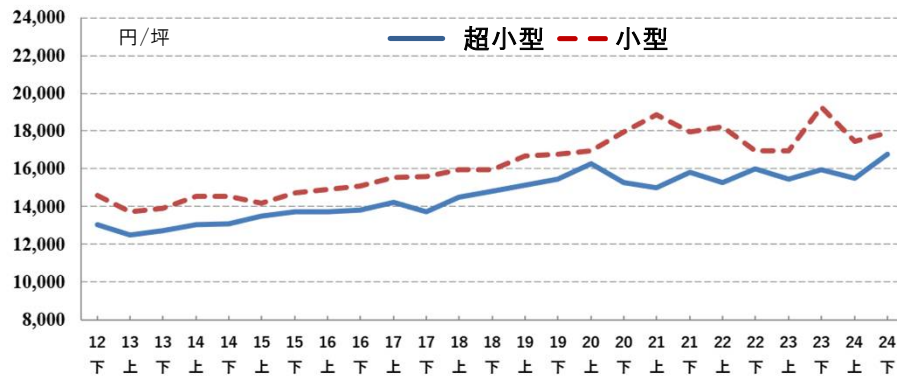
- ◆ ATRIUM東新橋 12階建
東新橋1丁目
- ◆ レヴェリー新橋 10階建
新橋4丁目
- ◆ THECITY麻布十番LIBERTA 10階建
麻布十番3丁目

4. 銀座



	超小型	小型
24下	H 20,314 円	21,959 円
前期比 (24上)	+5.4% (19,269円)	+8.4% (20,265円)
前年比 (23下)	+1.2% (20,082円)	+10.4% (19,892円)

5. 新橋・虎ノ門



	超小型	小型
24下	H 16,788 円	17,924 円
前期比 (24上)	+8.4% (15,492円)	+2.6% (17,466円)
前年比 (23下)	+5.1% (15,969円)	-7.0% (19,266円)

6. 六本木



	超小型	小型
24下	H 15,263 円	16,270 円
前期比 (24上)	+3.4% (14,765円)	+2.6% (15,865円)
前年比 (23下)	+3.1% (14,807円)	+0.6% (16,172円)

「渋谷」「原宿・表参道」「恵比寿・中目黒」



POINT

➤ 「渋谷」「原宿・表参道」「恵比寿・中目黒」の超小型はいずれも前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。「原宿・表参道」は2期連続の更新となる。

新築募集物件

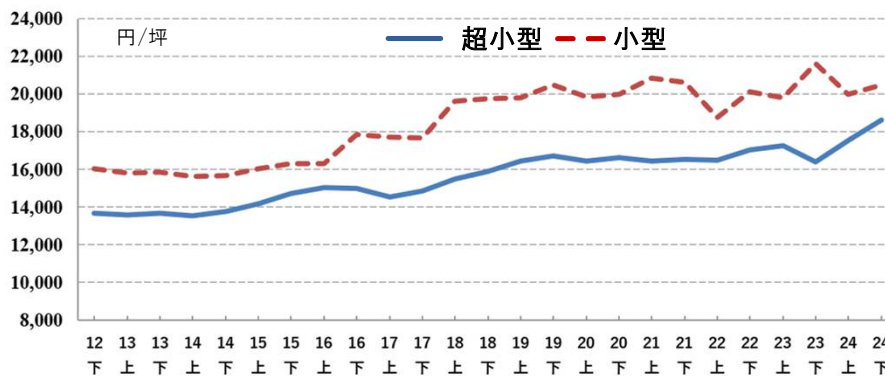
- ◆ コエル渋谷青山通り 11階建
渋谷2丁目
- ◆ Wビルディング 4階建
神宮前6丁目
- ◆ ATLAS EBISU BLDG 6階建
恵比寿南1丁目

7. 渋谷



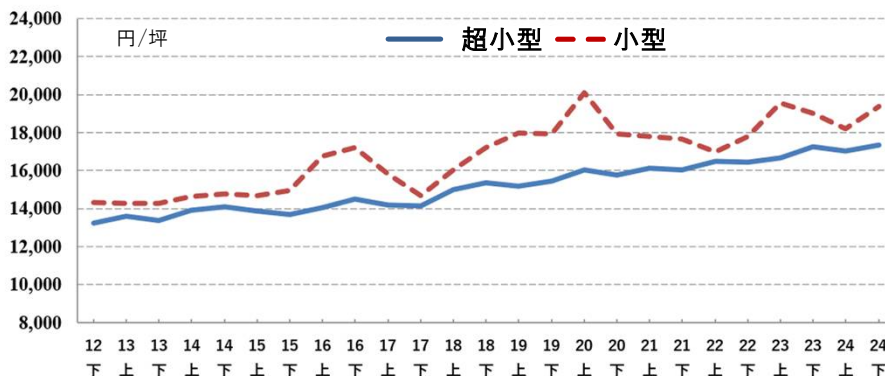
	超小型	小型
24下	H 17,324 円	22,080 円
前期比 (24上)	+5.8% (16,368円)	0.0% (22,090円)
前年比 (23下)	+6.5% (16,260円)	-0.5% (22,186円)

8. 原宿・表参道



	超小型	小型
24下	H 18,641 円	20,496 円
前期比 (24上)	+6.5% (17,511円)	+2.5% (19,994円)
前年比 (23下)	+13.8% (16,386円)	-5.1% (21,607円)

9. 恵比寿・中目黒



	超小型	小型
24下	H 17,328 円	19,362 円
前期比 (24上)	+1.7% (17,046円)	+6.4% (18,194円)
前年比 (23下)	+0.4% (17,252円)	+1.8% (19,024円)

「神田・秋葉原」「水道橋・御茶ノ水」「市ヶ谷・四ツ谷・麴町」



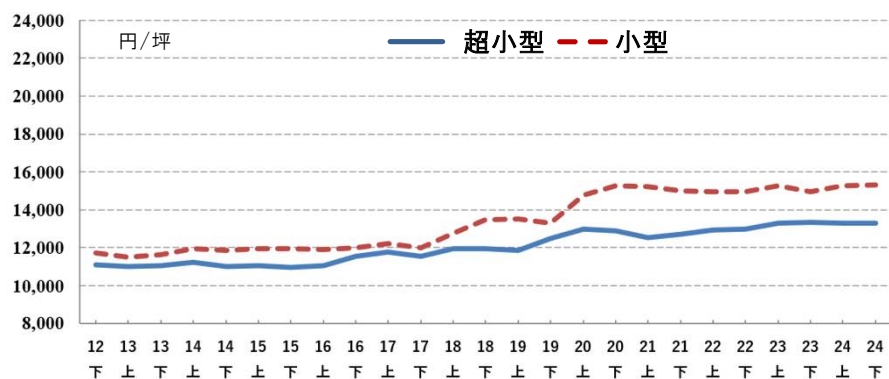
POINT

- ▶ 「神田・秋葉原」は小型で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。
- ▶ 「水道橋・御茶ノ水」は超小型で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を3期連続で更新。

新築募集物件

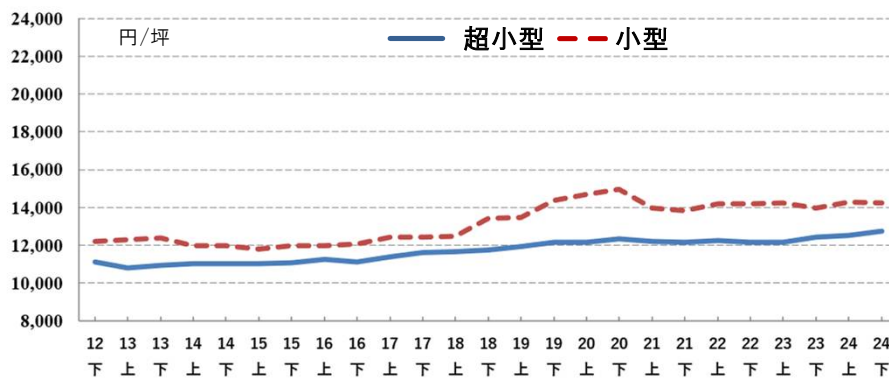
- ◆ ACN秋葉原スクエア 12階建
神田須田町2丁目
- ◆ ARISTO平河町 10階建
平河町1丁目
- ◆ Syncs Kojimachi Bldg 13階建
麴町4丁目

10. 神田・秋葉原



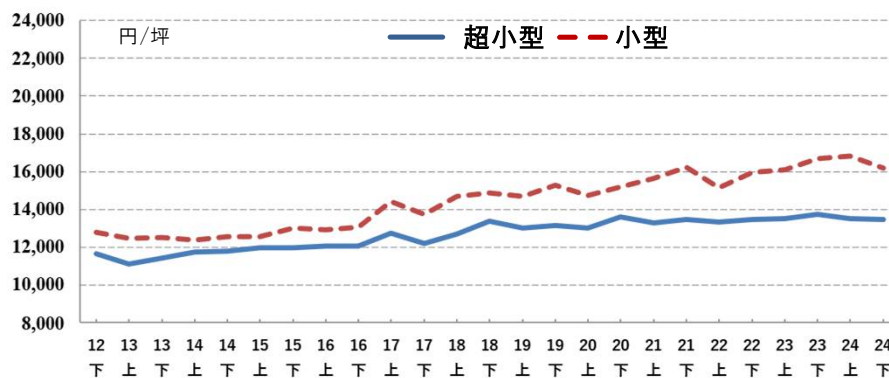
	超小型	小型
24下	13,284 円	H 15,308 円
前期比 (24上)	0.0%	+0.2%
前年比 (23下)	-0.3%	+2.2%
	(13,278円)	(15,270円)
	(13,325円)	(14,974円)

11. 水道橋・御茶ノ水



	超小型	小型
24下	H 12,764 円	14,226 円
前期比 (24上)	+2.0%	-0.3%
前年比 (23下)	+2.6%	+1.8%
	(12,517円)	(14,274円)
	(12,446円)	(13,973円)

12. 市ヶ谷・四ツ谷・麴町



	超小型	小型
24下	13,470 円	16,168 円
前期比 (24上)	-0.4%	-3.8%
前年比 (23下)	-1.9%	-3.0%
	(13,527円)	(16,810円)
	(13,731円)	(16,666円)

「新宿」「池袋」「中野・荻窪」



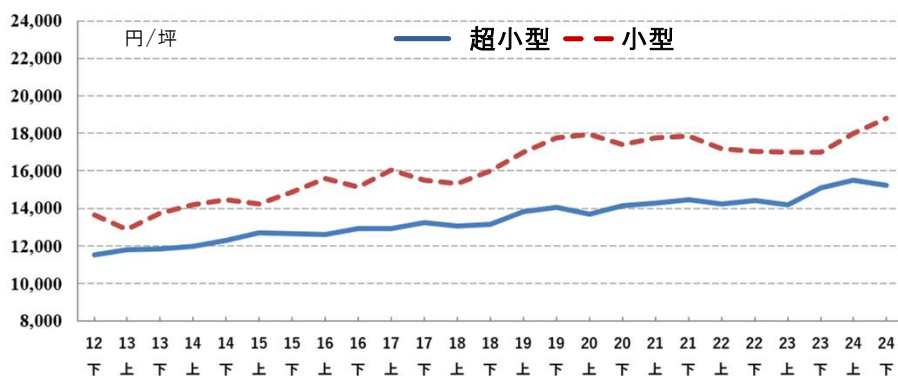
POINT

- 「新宿」は小型で、「池袋」は超小型で前期比プラスとなり、ともに2期連続で12年下期以降最高値を更新。
- 「中野・荻窪」は超小型・小型ともに前期比マイナス。

新築募集物件

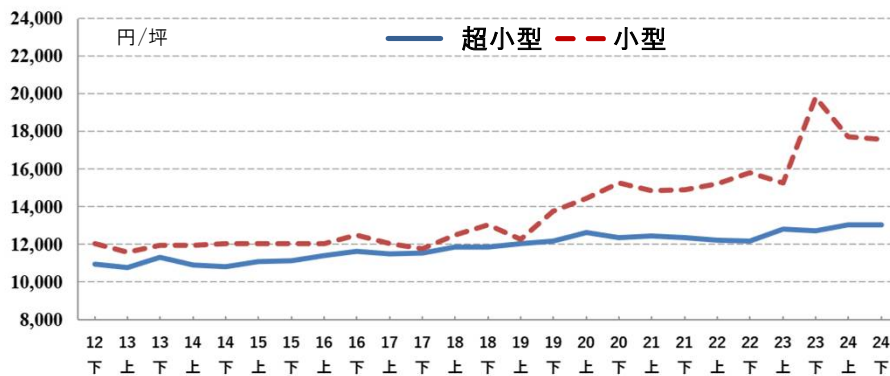
該当なし

13. 新宿



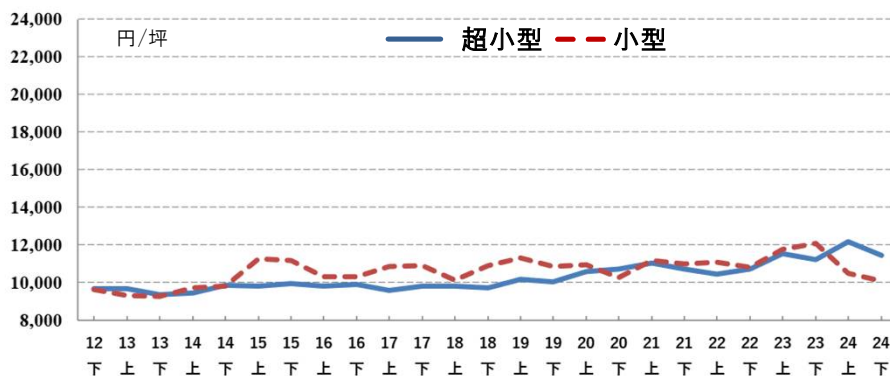
	超小型	小型
24下	15,210 円	H 18,804 円
前期比 (24上)	-1.9%	+4.7%
前年比 (23下)	+0.7%	+10.8%
	(15,102円)	(16,969円)

14. 池袋



	超小型	小型
24下	H 13,033 円	17,610 円
前期比 (24上)	+0.1%	-0.7%
前年比 (23下)	+2.5%	-11.1%
	(12,717円)	(19,816円)

15. 中野・荻窪



	超小型	小型
24下	11,438 円	10,076 円
前期比 (24上)	-6.2%	-3.7%
前年比 (23下)	+2.0%	-16.5%
	(11,219円)	(12,065円)

「大塚・巣鴨」「上野・浅草」「両国・錦糸町」



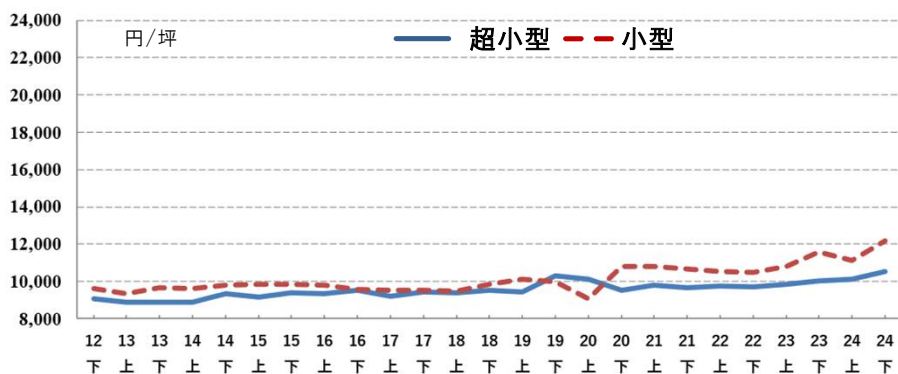
POINT

- ▶ 「大塚・巣鴨」は超小型・小型ともに前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。
- ▶ 「上野・浅草」は超小型で、「両国・錦糸町」は小型で前期比プラスとなり、ともに12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件

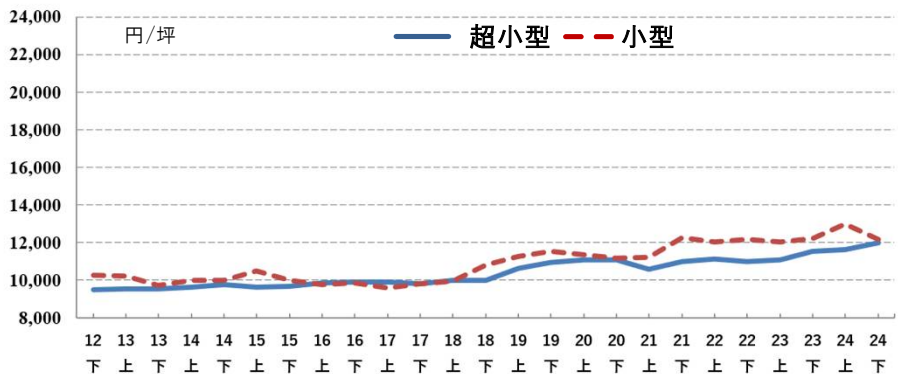
- ◆ 巢一会館 10階建
巣鴨1丁目
- ◆ 大塚 carna 11階建
南大塚3丁目
- ◆ DÉCOR GRANDE 浅草 10階建
西浅草2丁目

16. 大塚・巣鴨



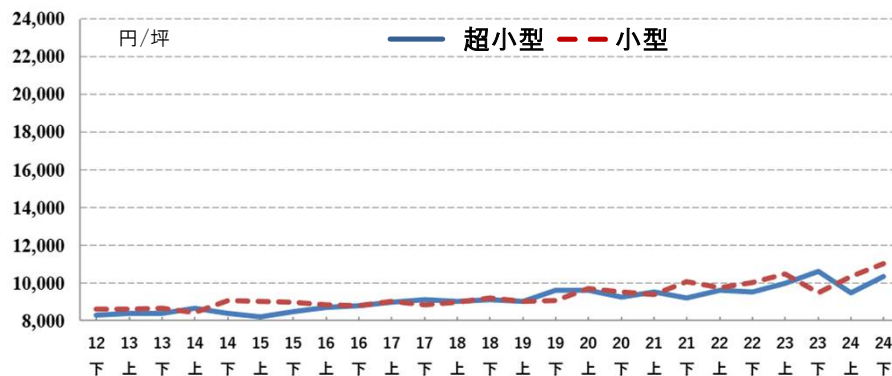
	超小型	小型
24下	H 10,544 円	H 12,158 円
前期比	+4.4%	+9.4%
(24上)	(10,096円)	(11,109円)
前年比	+5.1%	+4.9%
(23下)	(10,030円)	(11,585円)

17. 上野・浅草



	超小型	小型
24下	H 11,979 円	12,174 円
前期比	+3.0%	-6.3%
(24上)	(11,627円)	(12,998円)
前年比	+3.9%	-0.2%
(23下)	(11,525円)	(12,203円)

18. 両国・錦糸町



	超小型	小型
24下	10,321 円	H 11,010 円
前期比	+8.8%	+6.5%
(24上)	(9,489円)	(10,335円)
前年比	-2.7%	+16.1%
(23下)	(10,611円)	(9,483円)

「浜松町・田町」「品川・大崎・五反田」「蒲田・大森・大井町」



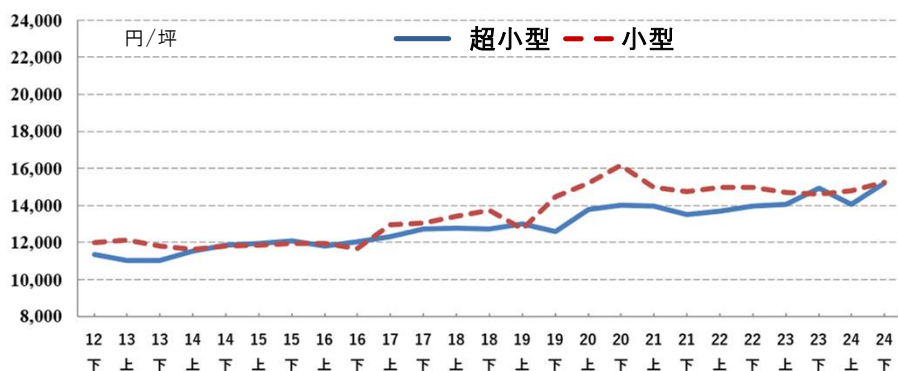
POINT

- 「浜松町・田町」「品川・大崎・五反田」の超小型でいずれも前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。
- 「蒲田・大森・大井町」は小型で前期比0.0%ながら金額は前期から+2円となり、12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件

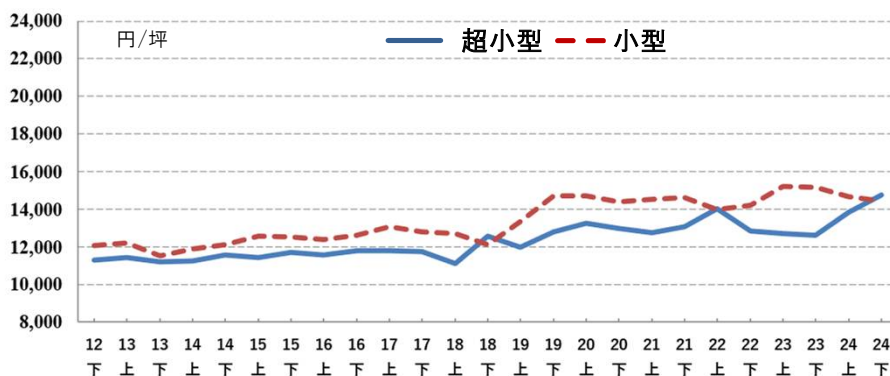
- ◆ 芝ファールビルディング 5階建
芝公園2丁目

19. 浜松町・田町



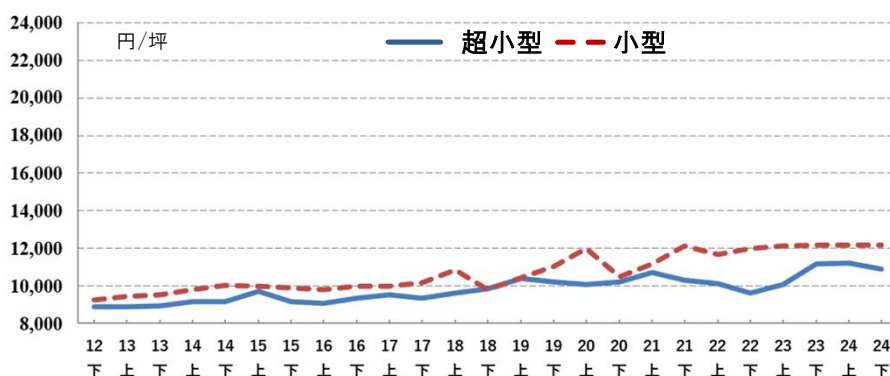
	超小型	小型
24下	H 15,224 円	15,274 円
前期比 (24上)	+8.1% (14,078円)	+3.1% (14,809円)
前年比 (23下)	+2.0% (14,924円)	+4.5% (14,623円)

20. 品川・大崎・五反田



	超小型	小型
24下	H 14,767 円	14,420 円
前期比 (24上)	+6.8% (13,833円)	-1.6% (14,652円)
前年比 (23下)	+16.9% (12,628円)	-5.0% (15,172円)

21. 蒲田・大森・大井町



	超小型	小型
24下	10,871 円	H 12,181 円
前期比 (24上)	-2.9% (11,198円)	0.0% (12,179円)
前年比 (23下)	-2.7% (11,174円)	0.0% (12,181円)

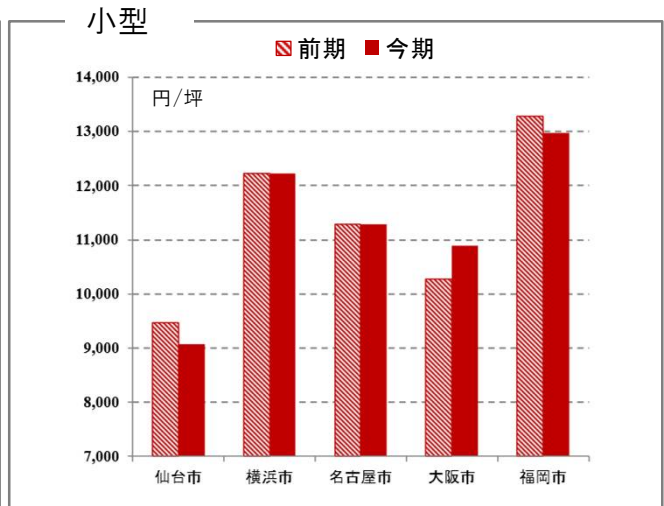
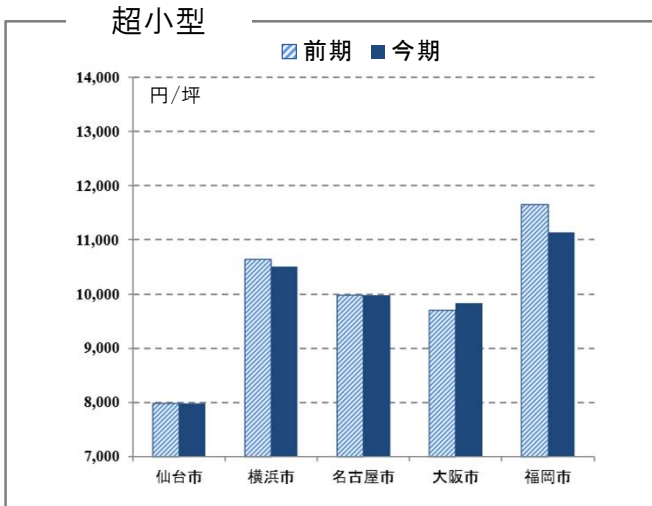
その他主要エリア 募集賃料一覧

※矢印は前期からの変化率。 **H** は2012年下期以降最高値、 **L** は同最低値。

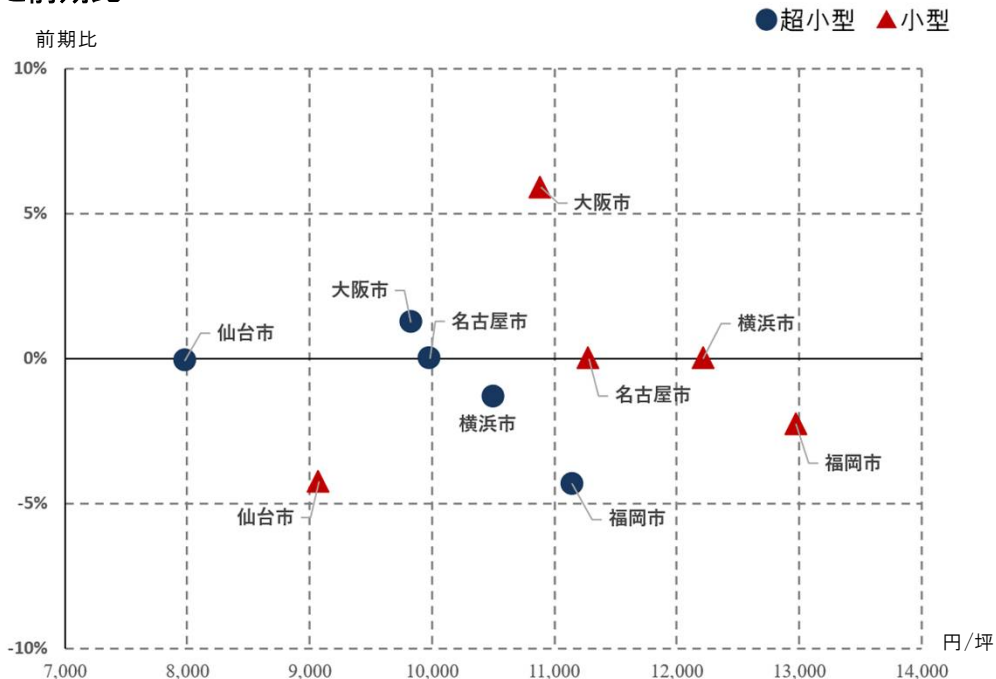
■ -10.0%以下
 ■ -9.9%~-5.0%
 ■ -4.9%~4.9%
 ■ 5.0%~9.9%
 ■ 10.0%以上

No	エリア	超小型 (5~25坪)		小型 (25~50坪)	
		24下	前期比 (24上)	24下	前期比 (24上)
①	仙台市 (青葉区・宮城野区・若林区)	7,982 円	-0.1% (7,987円) →	9,075 円	-4.2% (9,476円) →
②	横浜市 (中区・西区・神奈川区)	10,503 円	-1.3% (10,642円) →	12,218 円	0.0% (12,218円) →
③	名古屋市 (中区・中村区・東区)	H 9,983 円	0.0% (9,982円) →	11,280 円	0.0% (11,280円) →
④	大阪市 (中央区・西区・北区)	H 9,828 円	+1.3% (9,706円) →	H 10,888 円	+5.9% (10,282円) ↗
⑤	福岡市 (博多区・中央区)	11,145 円	-4.3% (11,648円) →	12,976 円	-2.3% (13,276円) →

エリア別 賃料



エリア別 賃料と前期比



POINT

【超小型】

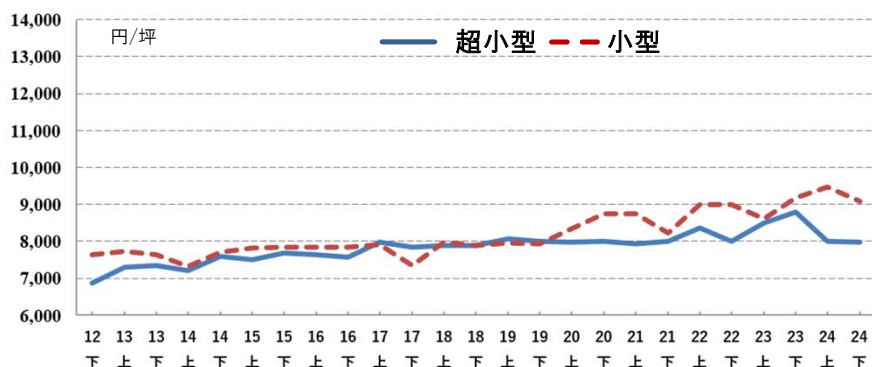
超小型の賃料は、大阪市で前期比プラス、名古屋市では前期比0.0%ながら金額は前期から+1円となり、ともに12年下期以降最高値を更新。

【小型】

小型の賃料は、大阪市が唯一の前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を17期連続で更新。

① 仙台市(青葉区・宮城野区・若林区)

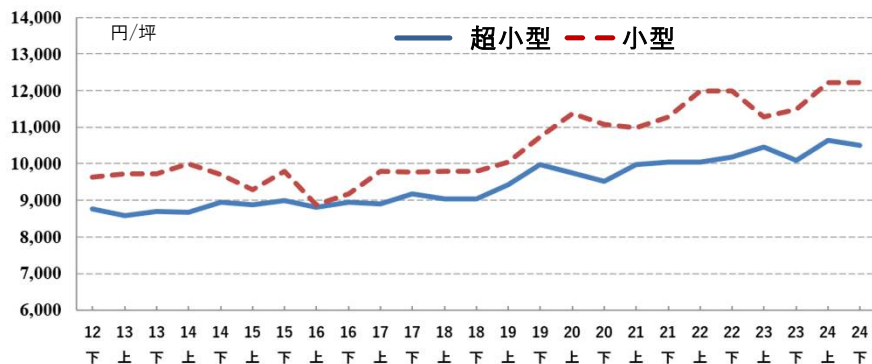
▶ 超小型、小型ともに前期比マイナス。超小型は2期連続の下落。



	超小型	小型
24下	7,982 円	9,075 円
前期比	-0.1%	-4.2%
(24上)	(7,987円)	(9,476円)
前年比	-9.1%	-1.1%
(23下)	(8,784円)	(9,174円)

② 横浜市(中区・西区・神奈川区)

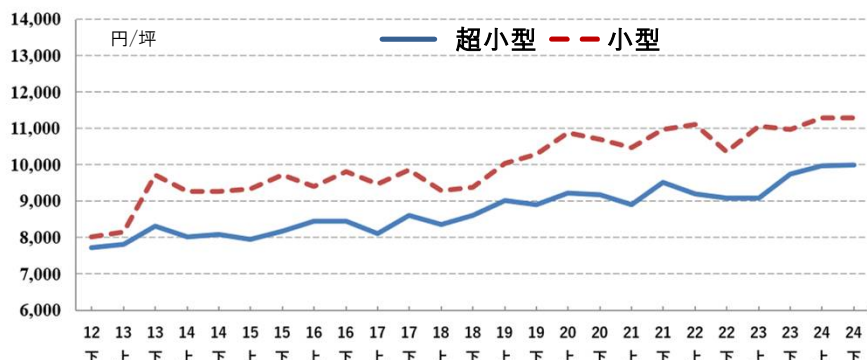
▶ 超小型・小型ともに前期は12年下期以降最高値を更新していたが、今期は横ばいからマイナスに転じる。



	超小型	小型
24下	10,503 円	12,218 円
前期比	-1.3%	0.0%
(24上)	(10,642円)	(12,218円)
前年比	+4.2%	+6.3%
(23下)	(10,083円)	(11,492円)

③名古屋市(中区・中村区・東区)

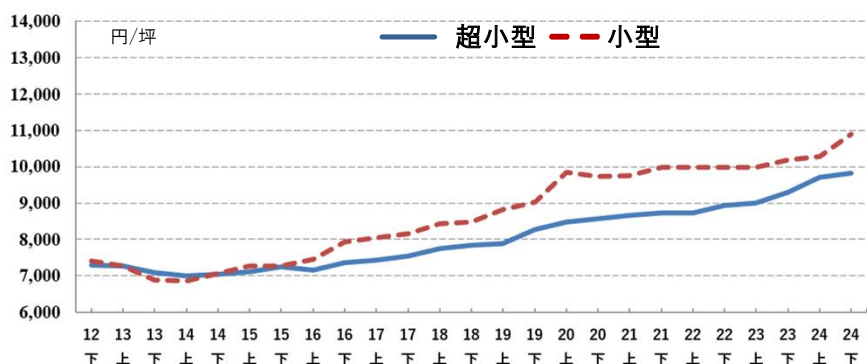
➤ 超小型・小型ともに前期比0.0%と横ばい。ただし、超小型は金額が前期から+1円となり、12年下期以降最高値を更新。



	超小型	小型
24下	H 9,983 円	11,280 円
前期比	0.0%	0.0%
(24上)	(9,982円)	(11,280円)
前年比	+2.5%	+2.7%
(23下)	(9,738円)	(10,981円)

④大阪市(中央区・西区・北区)

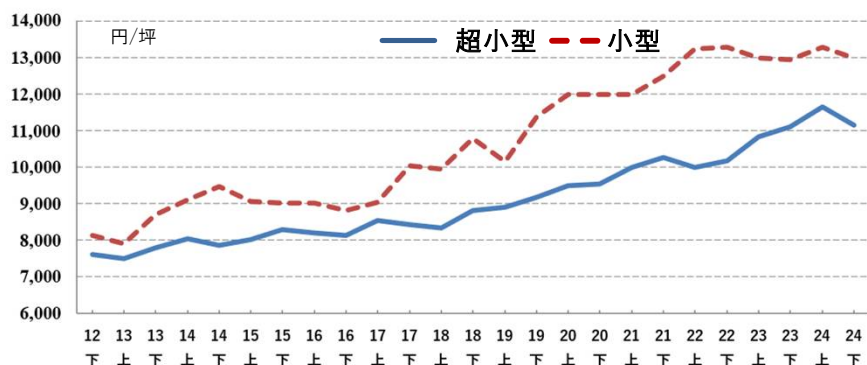
➤ 超小型・小型ともに前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。超小型は17期連続で更新。



	超小型	小型
24下	H 9,828 円	H 10,888 円
前期比	+1.3%	+5.9%
(24上)	(9,706円)	(10,282円)
前年比	+5.7%	+6.9%
(23下)	(9,296円)	(10,182円)

⑤福岡市(博多区・中央区)

➤ 超小型・小型ともに前期は12年下期以降最高値を更新していたが、今期はともに前期比マイナス。



	超小型	小型
24下	11,145 円	12,976 円
前期比	-4.3%	-2.3%
(24上)	(11,648円)	(13,276円)
前年比	+0.4%	+0.2%
(23下)	(11,101円)	(12,946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	1,777名 (2025年1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	12名 (2025年1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。