

2023年2月8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・小型ともに横ばい。
5~25坪(以下、超小型)は、13,157円/坪 前期比0.0%
25~50坪(以下、小型)は、15,149円/坪 前期比+1.2%
- エリア別でみると、超小型は全21エリア中20エリア、小型は15エリアで
前期比±5%未満と全体的に小幅な動き。変動幅が最も大きかったエリアは、
超小型では「品川・大崎・五反田」で同-8.4%、小型では「渋谷」で同+7.6%。

< 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	18,500 円
2	(2)	東京・日本橋・京橋	17,332 円
3	(4)	原宿・表参道	17,034 円
4	(3)	恵比寿・中目黒	16,429 円
5	(6)	新橋・虎ノ門	15,978 円

小型

順位	(前期)	エリア	賃料/坪
1	(3)	渋谷	21,161 円
2	(1)	銀座	20,263 円
3	(4)	原宿・表参道	20,109 円
4	(2)	東京・日本橋・京橋	18,817 円
5	(7)	恵比寿・中目黒	17,805 円

その他主要エリア

- 超小型の賃料は、全5エリアで前期比±5%未満と横ばい。
- 小型の賃料は、名古屋市が同-6.7%の下落。他の4エリアは同±0.5%未満と横ばい。

【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】

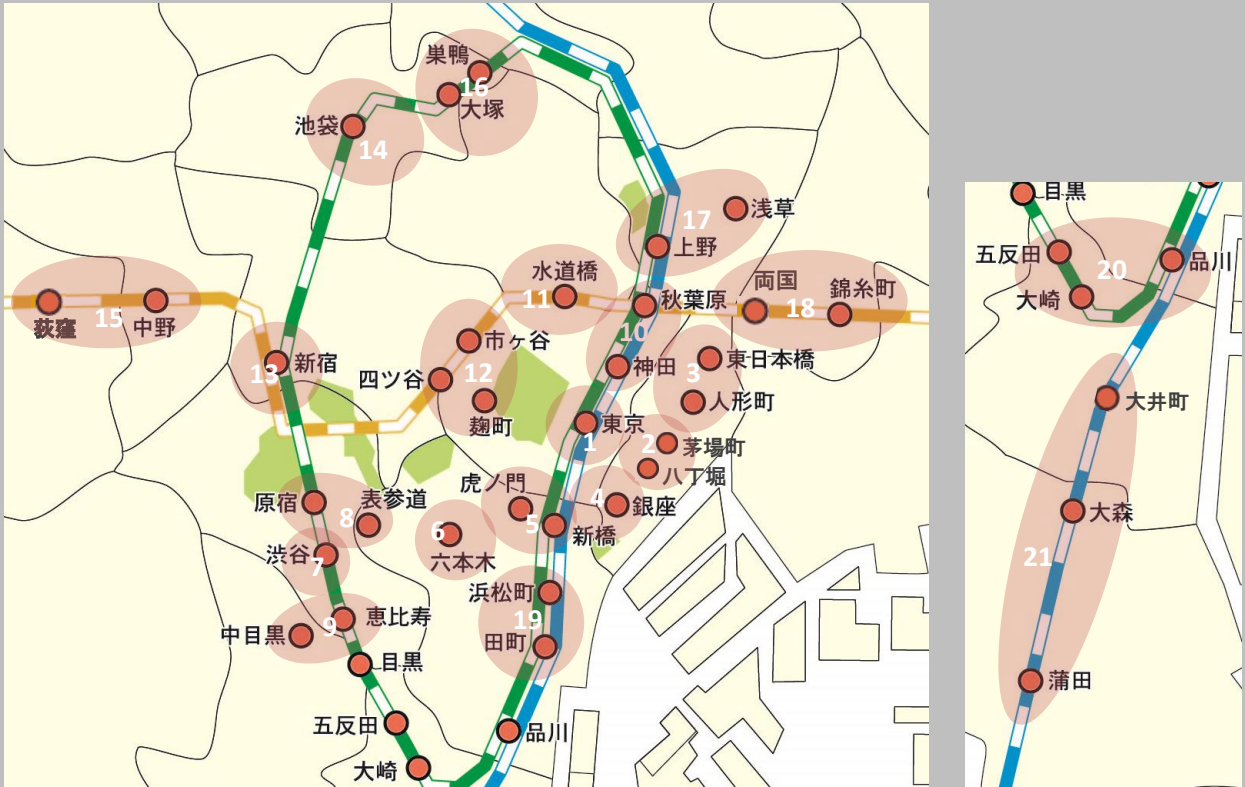
- ・ 東京都:21エリア (詳細はP2~3)
- ・ その他主要エリア:宮城県仙台市、神奈川県横浜市、愛知県名古屋市、大阪府大阪市、福岡県福岡市 (詳細はP13)

【対象データ】

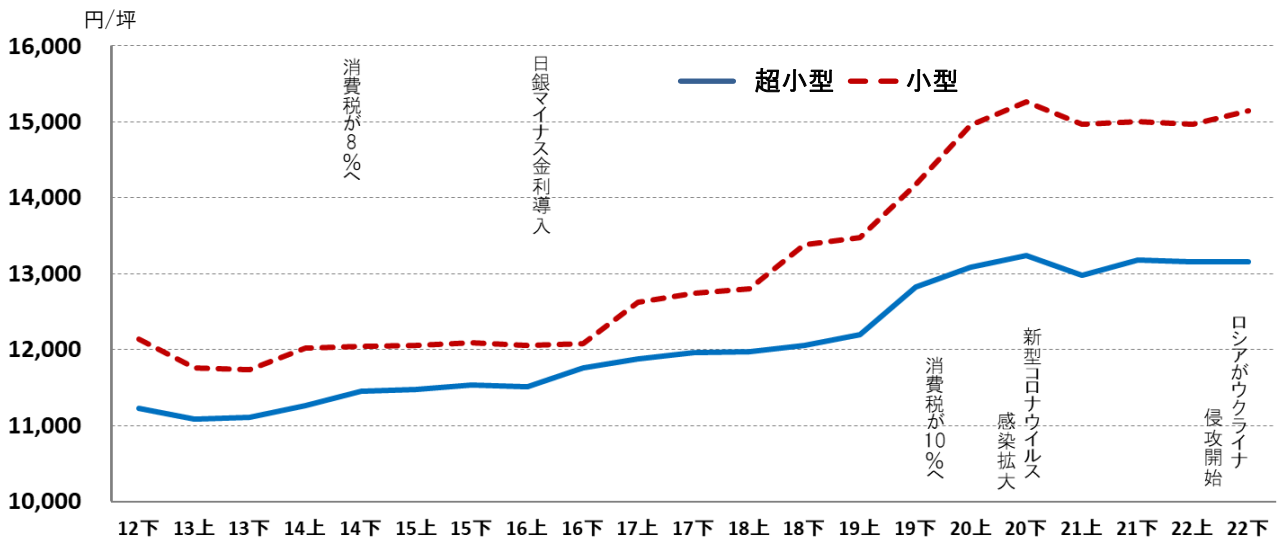
- ・ アットホーム不動産情報ネットワークに登録・公開された貸事務所(一棟貸、貸店舗は含まない)
- ・ 駅徒歩10分以内の物件
- ・ 上期=1月~6月、下期=7月~12月
- ・ 対象期間(6カ月間)内に同一棟で複数募集されている場合は最新の募集情報を採用
- ・ 賃料は共益費等込の坪単価(税抜)
- ・ 対象エリアごとの中央値を採用

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0.0% (+4円) の13,157円/坪、小型が同+1.2% (+175円) の15,149円/坪となった。

両タイプとも20年下期から前期比±3%以内の範囲で推移。

	超小型	小型
22下	13,157 円	15,149 円
前期比	0.0%	+1.2%
(22上)	(13,153円)	(14,974円)
前年比	-0.2%	+1.0%
(21下)	(13,178円)	(15,000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下	前期比 (22上)		22下	前期比 (22上)	
1	東京・日本橋・京橋	17,332 円	-4.6% (18,164円)	→	18,817 円	-5.8% (19,966円)	↘
2	茅場町・八丁堀	12,200 円	-4.3% (12,742円)	→	13,974 円	+1.1% (13,826円)	→
3	東日本橋・人形町	11,338 円	+3.3% (10,979円)	→	12,752 円	-3.6% (13,224円)	→
4	銀座	18,500 円	+1.4% (18,241円)	→	20,263 円	-4.9% (21,314円)	→
5	新橋・虎ノ門	15,978 円	+4.6% (15,275円)	→	16,969 円	-6.9% (18,218円)	↘
6	六本木	14,134 円	-0.7% (14,237円)	→	15,865 円	+5.3% (15,062円)	↗
7	渋谷	15,937 円	+2.7% (15,512円)	→	21,161 円	+7.6% (19,663円)	↗
8	原宿・表参道	17,034 円	+3.3% (16,490円)	→	20,109 円	+7.3% (18,737円)	↗
9	恵比寿・中目黒	16,429 円	-0.5% (16,506円)	→	17,805 円	+4.9% (16,970円)	→
10	神田・秋葉原	12,980 円	+0.3% (12,947円)	→	14,974 円	0.0% (14,974円)	→
11	水道橋・御茶ノ水	12,179 円	-0.4% (12,234円)	→	14,199 円	+0.2% (14,175円)	→
12	市ヶ谷・四ツ谷・麴町	13,476 円	+1.3% (13,308円)	→	15,973 円	+5.6% (15,123円)	↗
13	新宿	14,401 円	+1.3% (14,216円)	→	17,056 円	-0.7% (17,174円)	→
14	池袋	12,196 円	-0.1% (12,209円)	→	15,822 円	+3.9% (15,222円)	→
15	中野・荻窪	10,714 円	+2.6% (10,447円)	→	10,795 円	-2.5% (11,075円)	→
16	大塚・巣鴨	9,685 円	-0.6% (9,741円)	→	10,490 円	-0.2% (10,515円)	→
17	上野・浅草	10,992 円	-1.0% (11,108円)	→	12,178 円	+1.1% (12,042円)	→
18	両国・錦糸町	9,518 円	-0.8% (9,595円)	→	10,025 円	+2.9% (9,742円)	→
19	浜松町・田町	13,972 円	+2.0% (13,704円)	→	14,973 円	0.0% (14,973円)	→
20	品川・大崎・五反田	12,825 円	-8.4% (14,006円)	↘	14,220 円	+1.8% (13,975円)	→
21	蒲田・大森・大井町	9,620 円	-4.7% (10,094円)	→	11,974 円	+2.7% (11,654円)	→

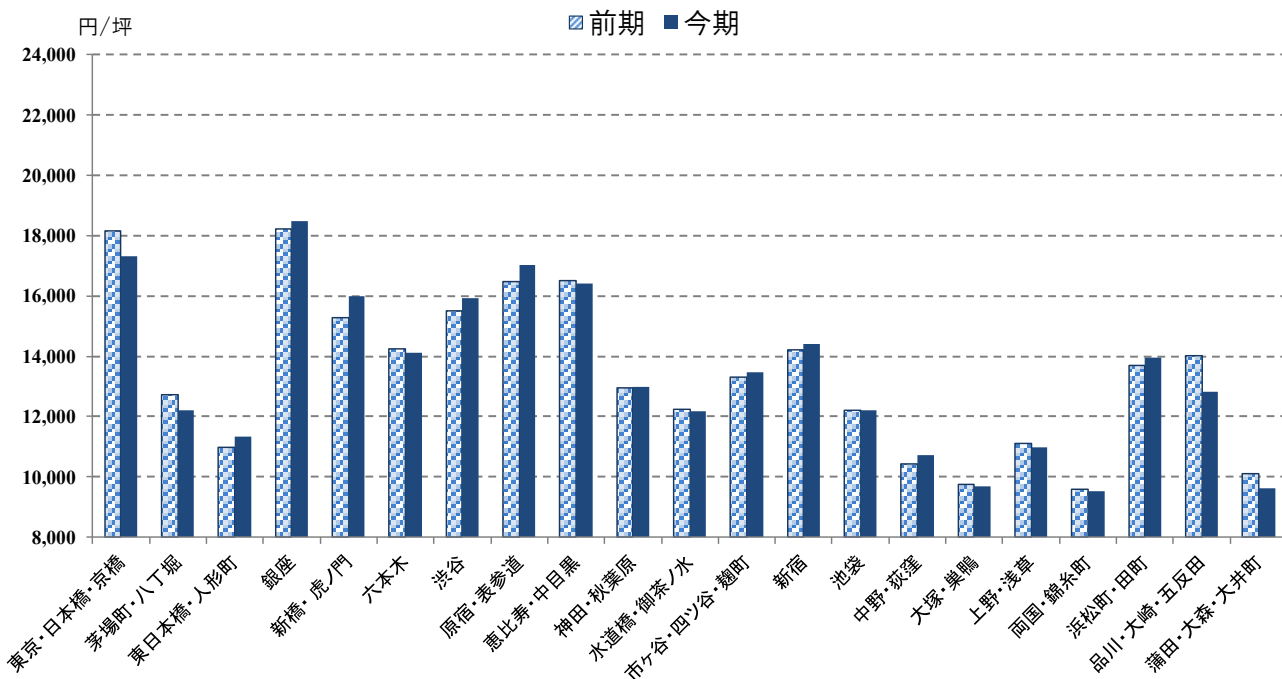
超小型(5~25坪) エリア別比較

POINT

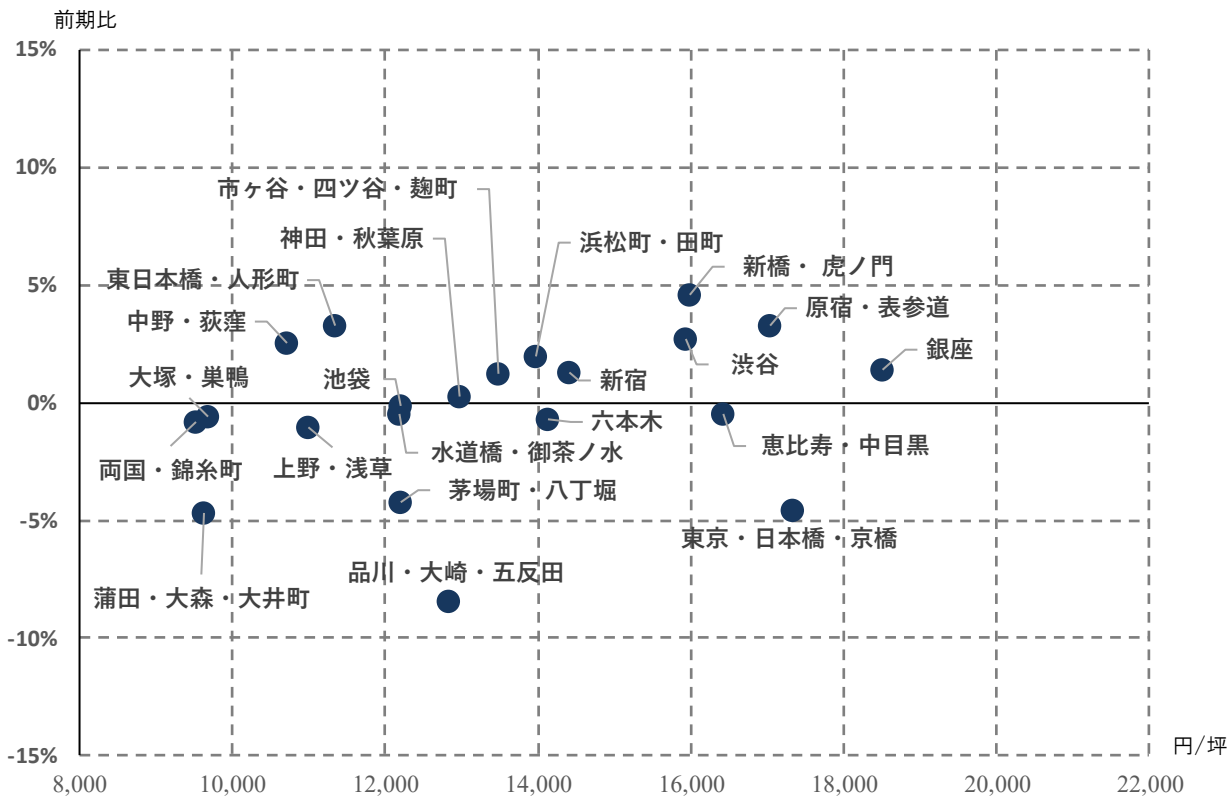
東京21エリアの超小型の賃料は、上昇10エリア、下落11エリア。前期比±5%未満が20エリアと前期に続き落ち着いた傾向。

唯一、前期比±5%を超えたのは「品川・大崎・五反田」の同-8.4%。

図表1 エリア別 賃料



図表2 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

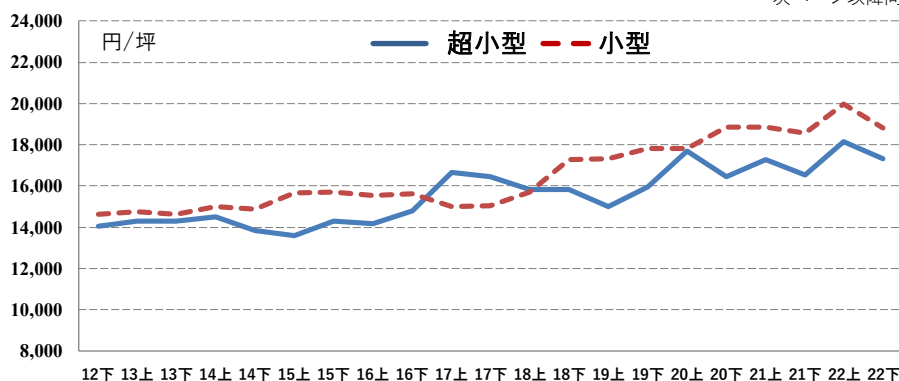
➤ 「東京・日本橋・京橋」の22年上期は両タイプとも前期比プラスとなっていたが、今期は超小型で前期比-4.6%、小型で同-5.8%とマイナスに転じる。

新築募集物件※

- ◆ V1Bldg 10階建
日本橋茅場町2丁目
- ◆ Taiyo Building 8階建
岩本町1丁目

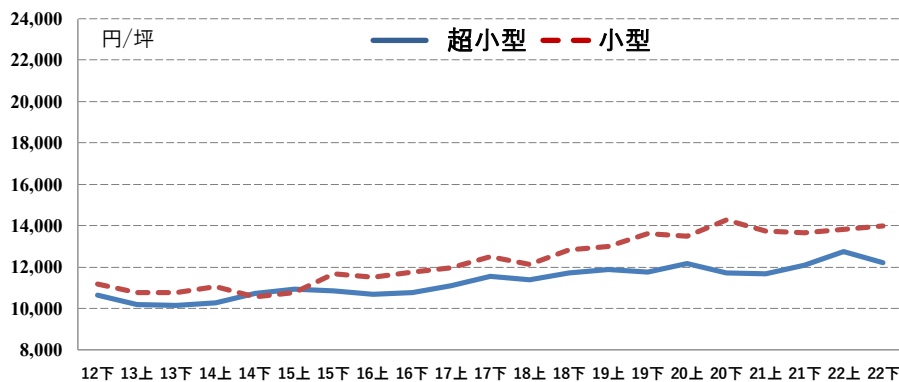
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。次ページ以降同様。

1. 東京・日本橋・京橋



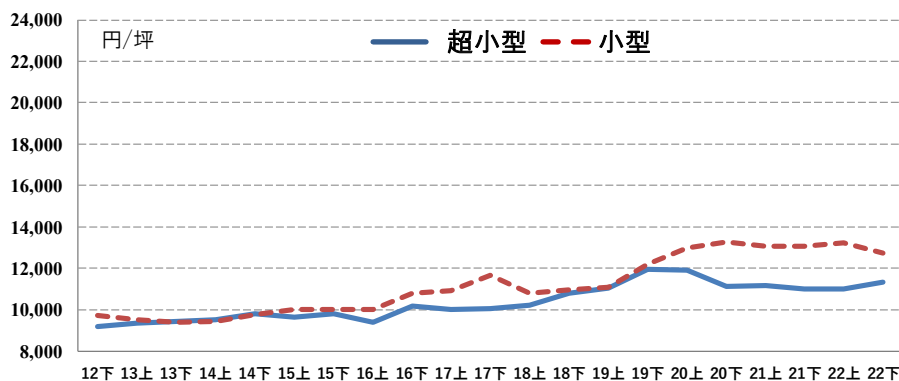
	超小型	小型
22下	17,332 円	18,817 円
前期比	-4.6%	-5.8%
(22上)	(18,164円)	(19,966円)
前年比	+4.7%	+1.3%
(21下)	(16,557円)	(18,568円)

2. 茅場町・八丁堀



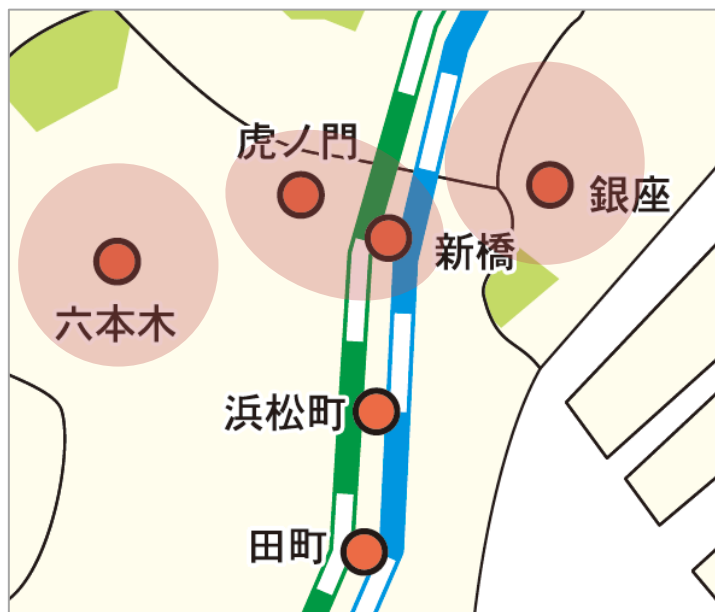
	超小型	小型
22下	12,200 円	13,974 円
前期比	-4.3%	+1.1%
(22上)	(12,742円)	(13,826円)
前年比	+1.0%	+2.1%
(21下)	(12,083円)	(13,682円)

3. 東日本橋・人形町



	超小型	小型
22下	11,338 円	12,752 円
前期比	+3.3%	-3.6%
(22上)	(10,979円)	(13,224円)
前年比	+3.3%	-2.5%
(21下)	(10,981円)	(13,077円)

「銀座」「新橋・虎ノ門」「六本木」



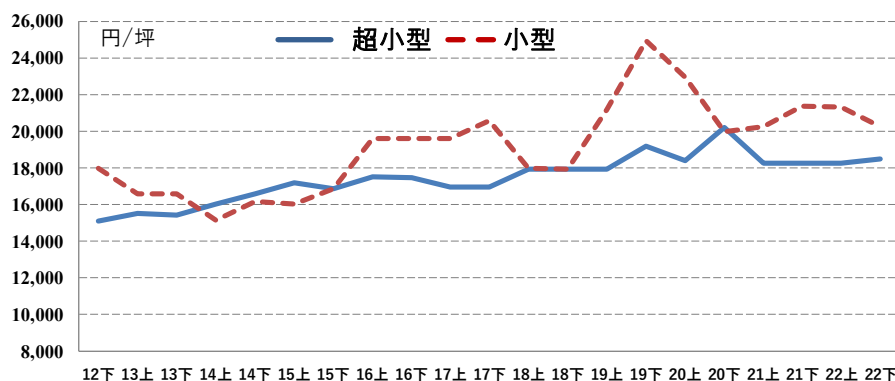
POINT

➤ 「新橋・虎ノ門」の超小型は前期比+4.6%と東京21エリア中最大の上昇率。一方、小型は同-6.9%と東京21エリア中最大の下落率。

新築募集物件

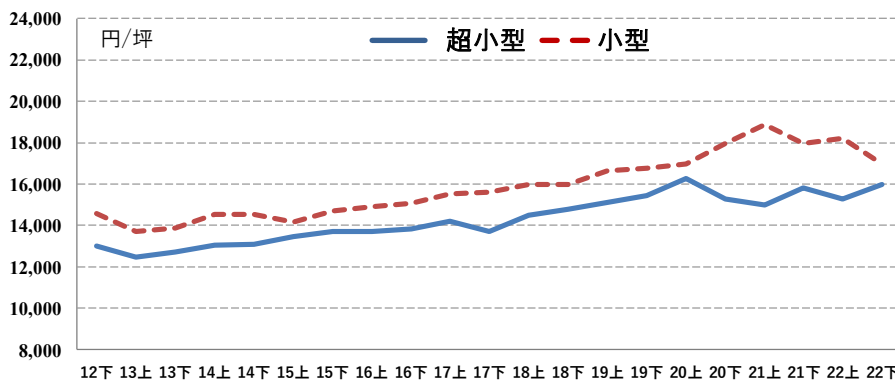
- ◆ ACN汐留ビルディング 5階建
東新橋2丁目
- ◆ AR10 9階建
麻布十番2丁目
- ◆ 六本木金子ビル 10階建
六本木7丁目

4. 銀座



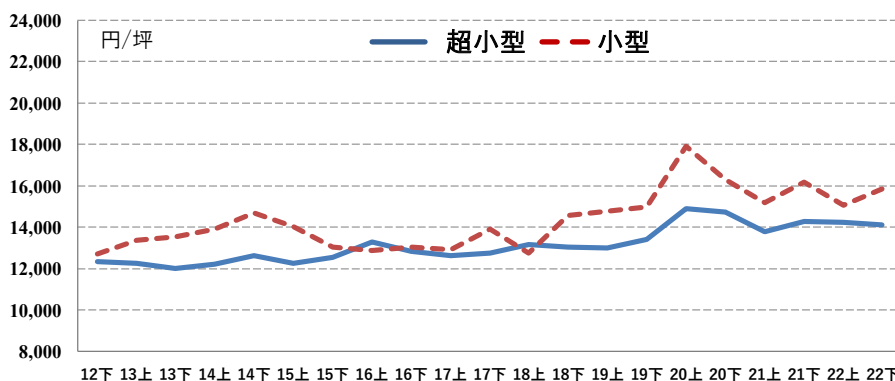
	超小型	小型
22下	18,500 円	20,263 円
前期比	+1.4%	-4.9%
(22上)	(18,241円)	(21,314円)
前年比	+1.3%	-5.3%
(21下)	(18,261円)	(21,387円)

5. 新橋・虎ノ門



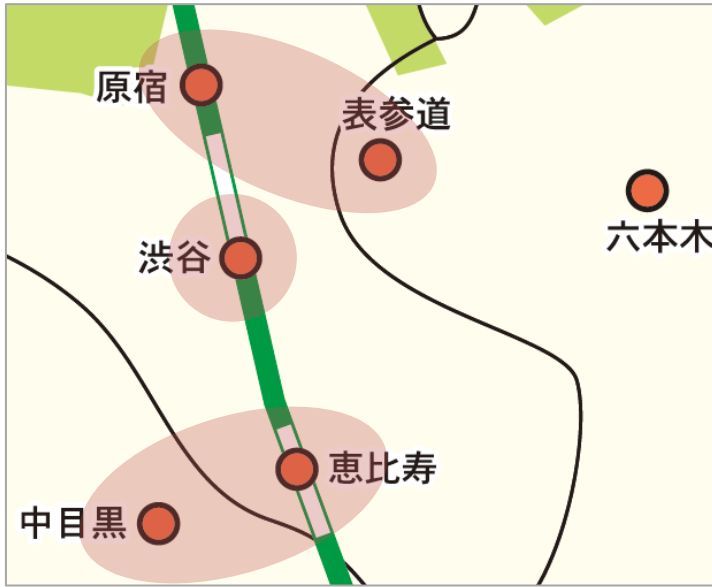
	超小型	小型
22下	15,978 円	16,969 円
前期比	+4.6%	-6.9%
(22上)	(15,275円)	(18,218円)
前年比	+1.1%	-5.6%
(21下)	(15,805円)	(17,967円)

6. 六本木



	超小型	小型
22下	14,134 円	15,865 円
前期比	-0.7%	+5.3%
(22上)	(14,237円)	(15,062円)
前年比	-1.1%	-1.9%
(21下)	(14,295円)	(16,171円)

「渋谷」「原宿・表参道」「恵比寿・中目黒」



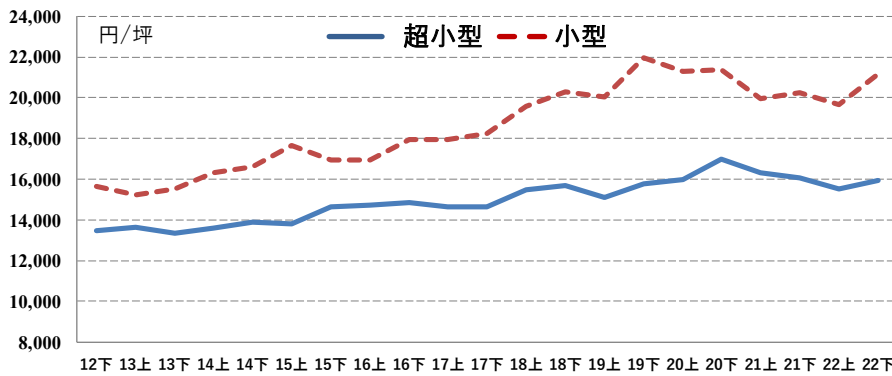
POINT

- 「渋谷」の小型は前期比+7.6%の21,161円と東京21エリアの両タイプで賃料・上昇率ともにトップ。
- 「原宿・表参道」の小型は同+7.3%と「渋谷」に次いで2位の上昇率。

新築募集物件

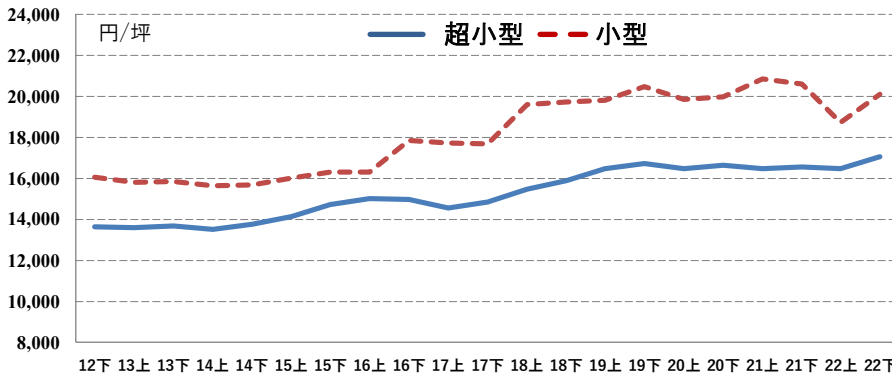
- ◆ エス・テラス南青山 14階建
南青山6丁目

7. 渋谷



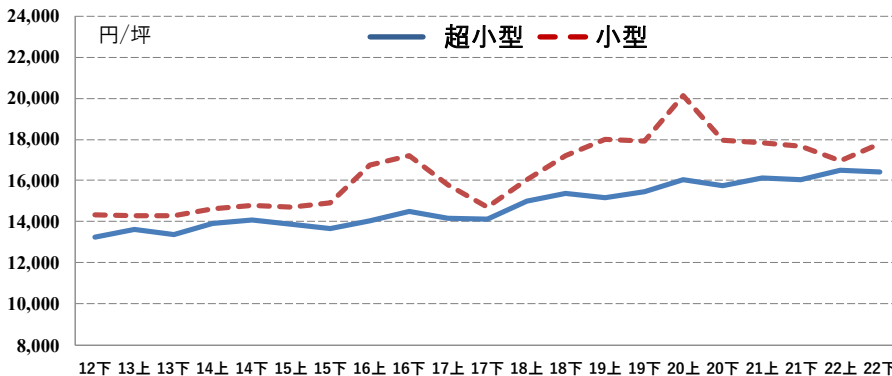
	超小型	小型
22下	15,937 円	21,161 円
前期比 (22上)	+2.7%	+7.6%
前年比 (21下)	-0.9%	+4.4%

8. 原宿・表参道



	超小型	小型
22下	17,034 円	20,109 円
前期比 (22上)	+3.3%	+7.3%
前年比 (21下)	+2.9%	-2.4%

9. 恵比寿・中目黒



	超小型	小型
22下	16,429 円	17,805 円
前期比 (22上)	-0.5%	+4.9%
前年比 (21下)	+2.3%	+0.8%

「神田・秋葉原」「水道橋・御茶ノ水」「市ヶ谷・四ツ谷・麴町」



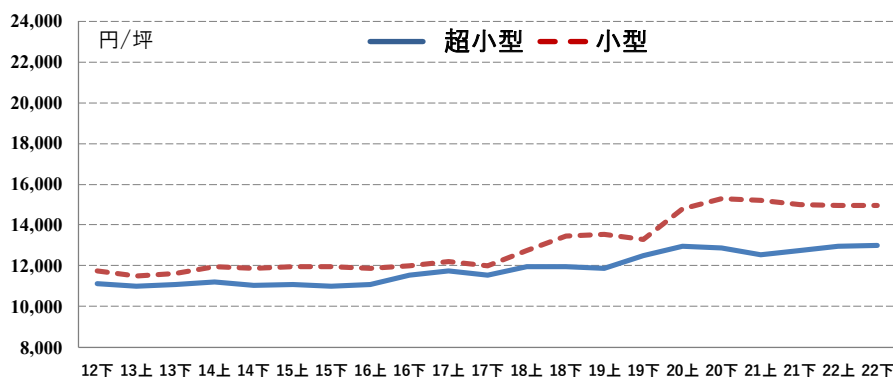
POINT

- 「神田・秋葉原」の超小型は前期比+0.3%と小幅ながら上昇し、12年下期以降最高値を更新。
- 「市ヶ谷・四ツ谷・麴町」の小型は同+5.6%と反転上昇。

新築募集物件

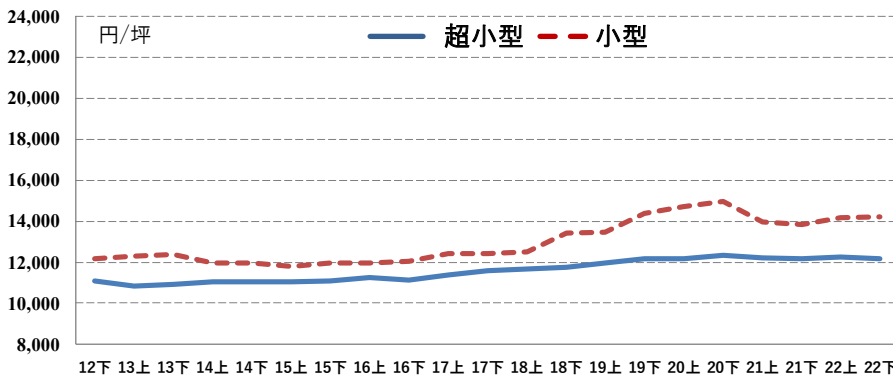
- ◆ CIRCLES神保町Ⅰ 11階建
神田神保町1丁目
- ◆ THE CITY 神田神保町 8階建
神田神保町2丁目
- ◆ THE CROSSPOINT 市ヶ谷Ⅱ 9階建
市谷田町3丁目

10. 神田・秋葉原



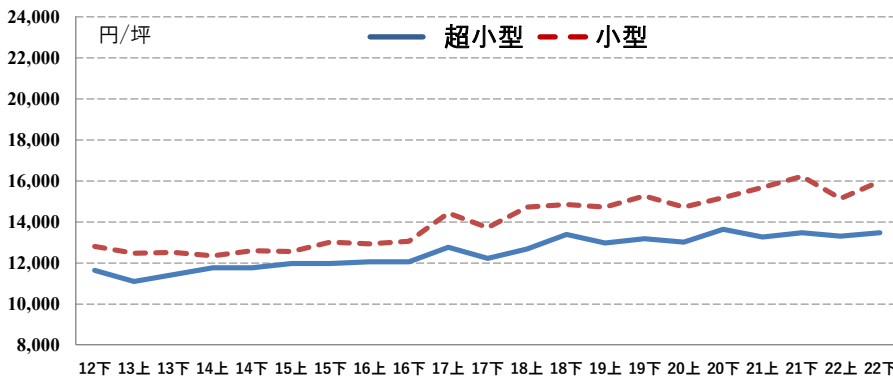
	超小型	小型
22下	12,980 円	14,974 円
前期比 (22上)	+0.3%	0.0%
前年比 (21下)	+2.0%	0.0%
	(12,728円)	(14,980円)

11. 水道橋・御茶ノ水



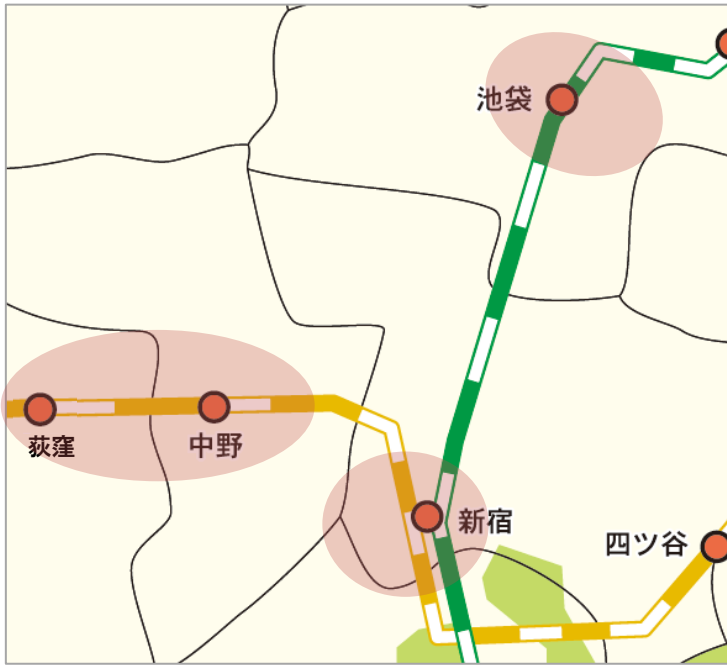
	超小型	小型
22下	12,179 円	14,199 円
前期比 (22上)	-0.4%	+0.2%
前年比 (21下)	0.0%	+2.7%
	(12,234円)	(14,175円)
	(12,179円)	(13,832円)

12. 市ヶ谷・四ツ谷・麴町



	超小型	小型
22下	13,476 円	15,973 円
前期比 (22上)	+1.3%	+5.6%
前年比 (21下)	0.0%	-1.5%
	(13,308円)	(15,123円)
	(13,470円)	(16,220円)

「新宿」「池袋」「中野・荻窪」



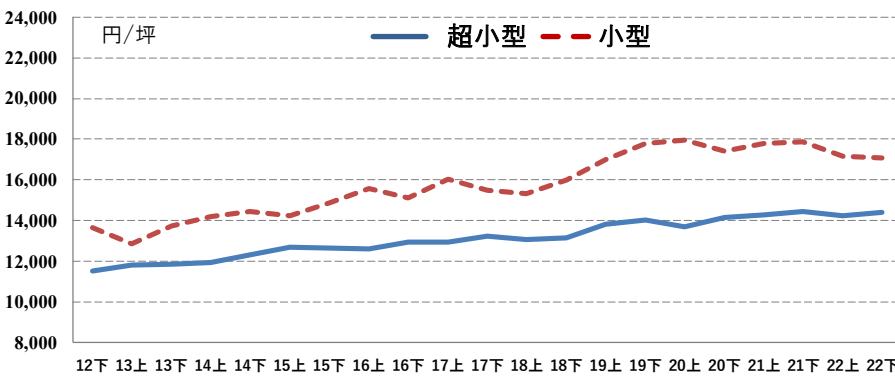
POINT

▶ 「池袋」の超小型は前期比-0.1%と3期連続で前期を下回る。一方、小型は同+3.9%と3期連続で前期を上回り、12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件

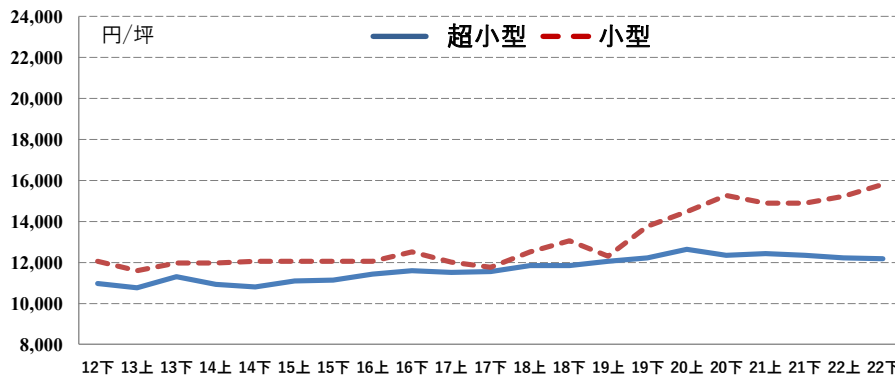
◆ 丸商ビル 10階建
代々木1丁目

13. 新宿



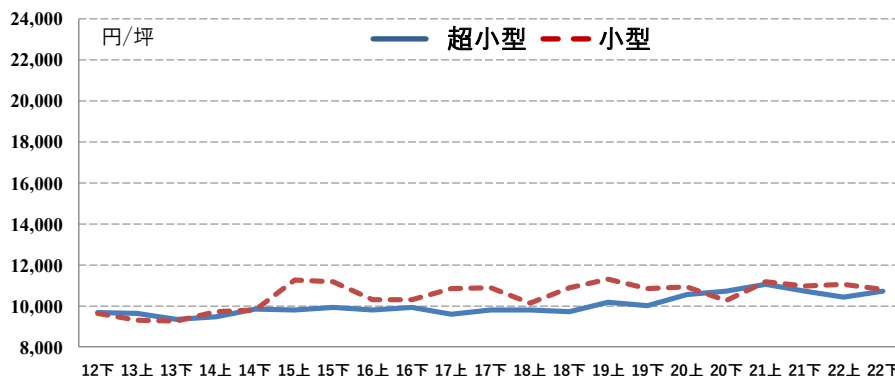
	超小型	小型
22下	14,401 円	17,056 円
前期比	+1.3%	-0.7%
(22上)	(14,216円)	(17,174円)
前年比	-0.3%	-4.5%
(21下)	(14,447円)	(17,864円)

14. 池袋



	超小型	小型
22下	12,196 円	15,822 円
前期比	-0.1%	+3.9%
(22上)	(12,209円)	(15,222円)
前年比	-1.4%	+6.2%
(21下)	(12,366円)	(14,898円)

15. 中野・荻窪



	超小型	小型
22下	10,714 円	10,795 円
前期比	+2.6%	-2.5%
(22上)	(10,447円)	(11,075円)
前年比	+0.1%	-1.6%
(21下)	(10,707円)	(10,976円)

「大塚・巣鴨」「上野・浅草」「両国・錦糸町」



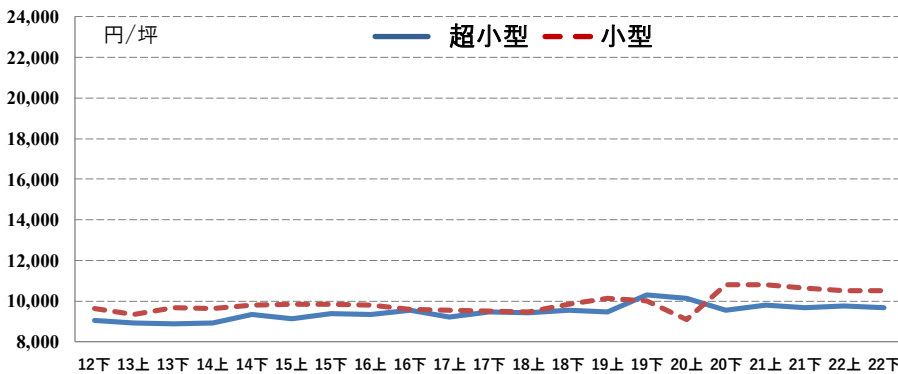
POINT

▶ 「大塚・巣鴨」「上野・浅草」「両国・錦糸町」の超小型は小幅ながら前期比マイナス。

新築募集物件

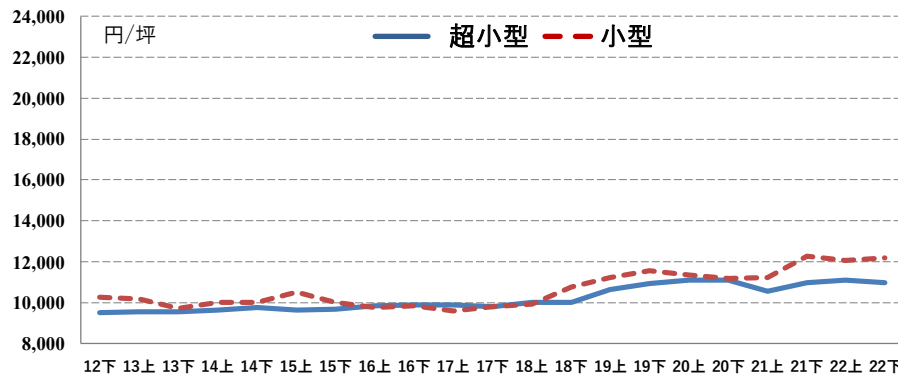
- ◆ BELL WOOD WEST 12階建 千田
- ◆ シャインパーク錦糸町 5階建 錦糸1丁目

16. 大塚・巣鴨



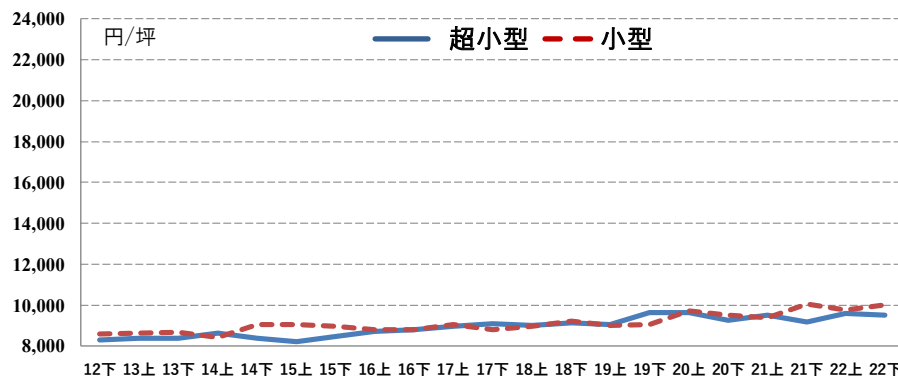
	超小型	小型
22下	9,685 円	10,490 円
前期比	-0.6%	-0.2%
(22上)	(9,741円)	(10,515円)
前年比	+0.4%	-1.5%
(21下)	(9,651円)	(10,654円)

17. 上野・浅草



	超小型	小型
22下	10,992 円	12,178 円
前期比	-1.0%	+1.1%
(22上)	(11,108円)	(12,042円)
前年比	0.0%	-0.6%
(21下)	(10,992円)	(12,254円)

18. 両国・錦糸町



	超小型	小型
22下	9,518 円	10,025 円
前期比	-0.8%	+2.9%
(22上)	(9,595円)	(9,742円)
前年比	+3.5%	-0.4%
(21下)	(9,195円)	(10,068円)

「浜松町・田町」「品川・大崎・五反田」「蒲田・大森・大井町」



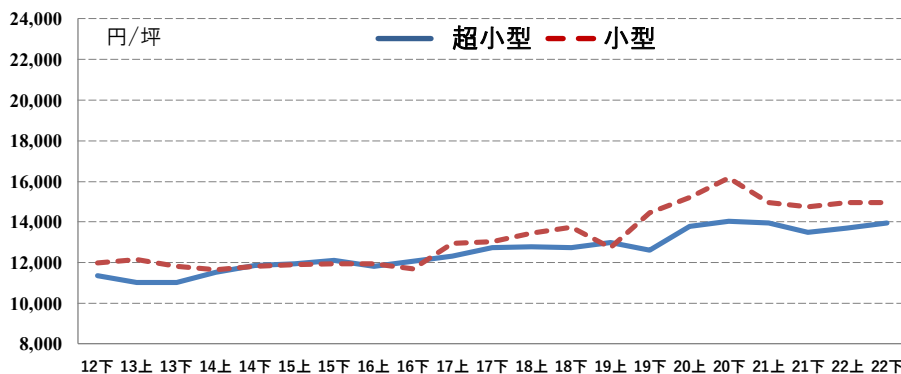
POINT

- 「品川・大崎・五反田」の超小型は前期比-8.4%と下落。東京21エリアで最大の下落率。
- 「浜松町・田町」は前期比・前年比ともに±5%未満と横ばいで推移。

新築募集物件

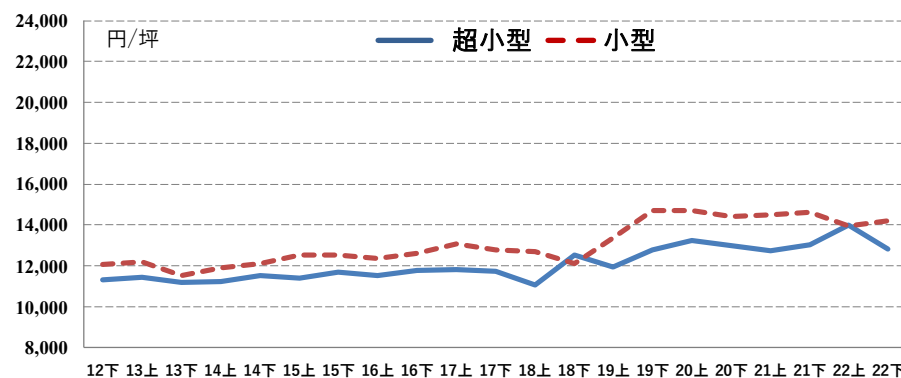
- ◆ MAビル芝 9階建
芝5丁目
- ◆ Fft Bldg. 10階建
浜松町1丁目

19. 浜松町・田町



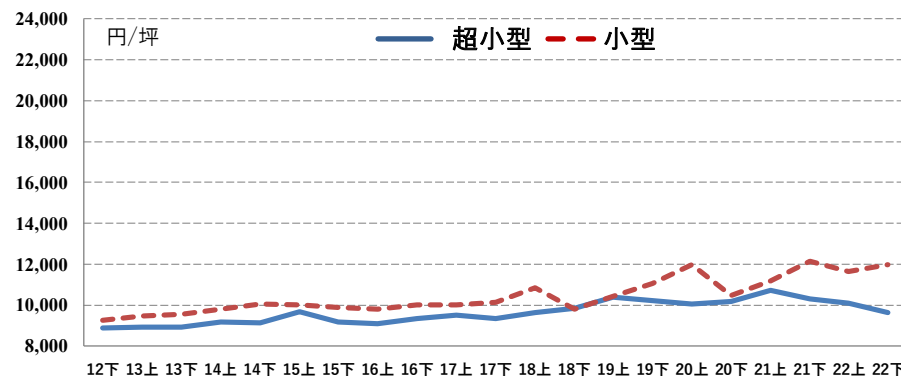
	超小型	小型
22下	13,972 円	14,973 円
前期比	+2.0%	0.0%
(22上)	(13,704円)	(14,973円)
前年比	+3.5%	+1.4%
(21下)	(13,503円)	(14,763円)

20. 品川・大崎・五反田



	超小型	小型
22下	12,825 円	14,220 円
前期比	-8.4%	+1.8%
(22上)	(14,006円)	(13,975円)
前年比	-1.7%	-2.8%
(21下)	(13,048円)	(14,624円)

21. 蒲田・大森・大井町



	超小型	小型
22下	9,620 円	11,974 円
前期比	-4.7%	+2.7%
(22上)	(10,094円)	(11,654円)
前年比	-6.5%	-1.3%
(21下)	(10,285円)	(12,135円)

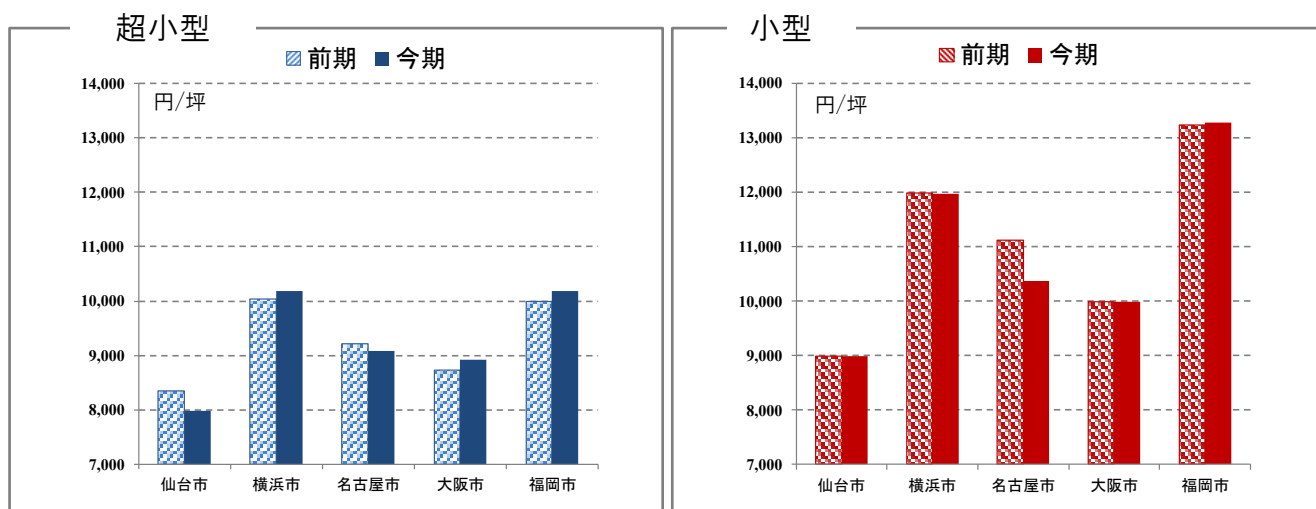
その他主要エリア 募集賃料一覧

※矢印は前期からの変化率

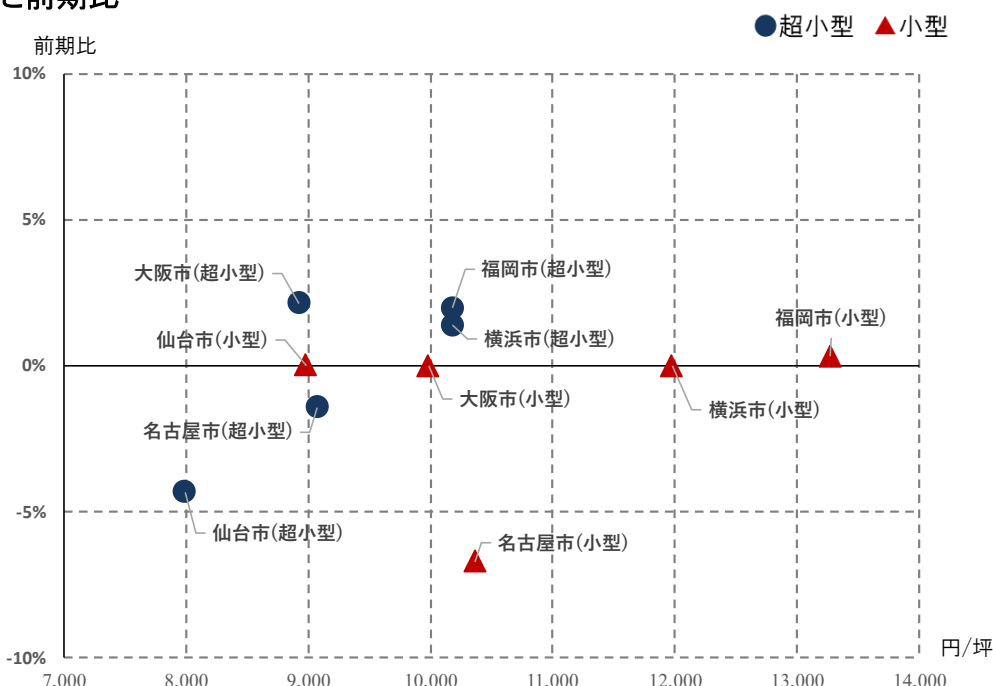
↓ -10.0%以下
 ↘ -9.9%～-5.0%
 → -4.9%～4.9%
 ↗ 5.0%～9.9%
 ↑ 10.0%以上

No	エリア	超小型 (5～25坪)		小型 (25～50坪)	
		22下	前期比 (22上)	22下	前期比 (22上)
①	仙台市 (青葉区・宮城野区・若林区)	7,987 円	-4.3% (8,348円) →	8,983 円	0.0% (8,982円) →
②	横浜市 (中区・西区・神奈川区)	10,183 円	+1.4% (10,044円) →	11,978 円	0.0% (11,979円) →
③	名古屋市 (中区・中村区・東区)	9,076 円	-1.4% (9,208円) →	10,367 円	-6.7% (11,113円) ↘
④	大阪市 (中央区・西区・北区)	8,924 円	+2.1% (8,737円) →	9,982 円	0.0% (9,983円) →
⑤	福岡市 (博多区・中央区)	10,183 円	+2.0% (9,987円) →	13,275 円	+0.3% (13,234円) →

エリア別 賃料



エリア別 賃料と前期比



POINT

【超小型】

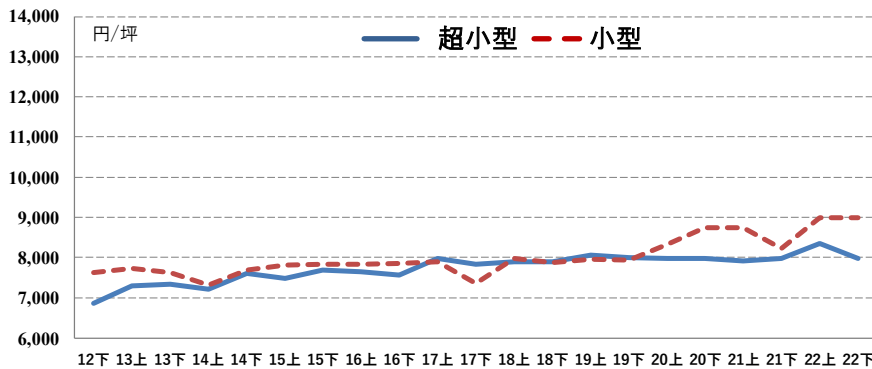
超小型の賃料は、全5エリアで前期比±5%未満と横ばい。

【小型】

小型の賃料は、名古屋市で前期比-6.7%と全5エリアで唯一のマイナス。その他4エリアは同±0.5%未満と横ばい。

① 仙台市(青葉区・宮城野区・若林区)

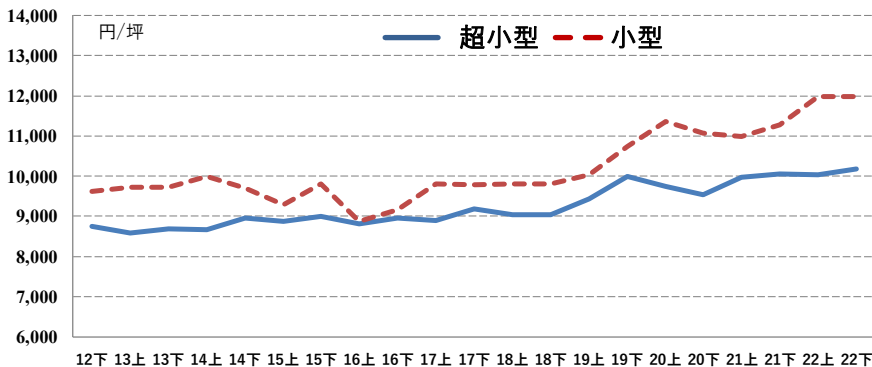
▶ 小型は前期比0.0%と横ばいだが、前年比は+9.3%と上昇。



	超小型	小型
22下	7,987 円	8,983 円
前期比 (22上)	-4.3% (8,348円)	0.0% (8,982円)
前年比 (21下)	0.0% (7,987円)	+9.3% (8,221円)

② 横浜市(中区・西区・神奈川区)

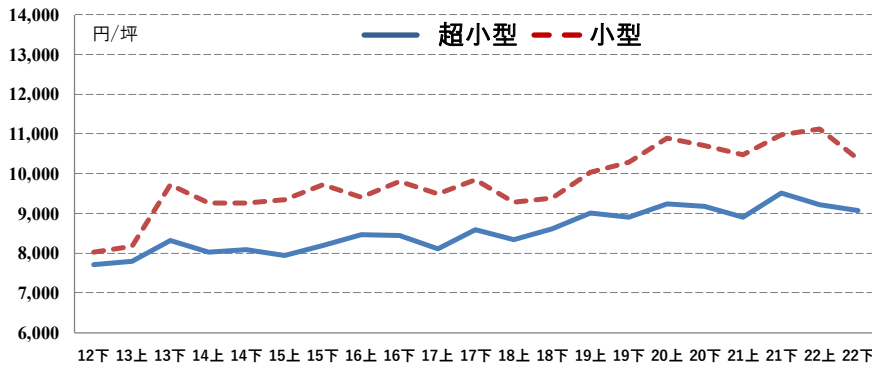
▶ 小型は前期比0.0%と横ばいだが、前年比は+6.2%と上昇。



	超小型	小型
22下	10,183 円	11,978 円
前期比 (22上)	+1.4% (10,044円)	0.0% (11,979円)
前年比 (21下)	+1.3% (10,049円)	+6.2% (11,279円)

③名古屋市(中区・中村区・東区)

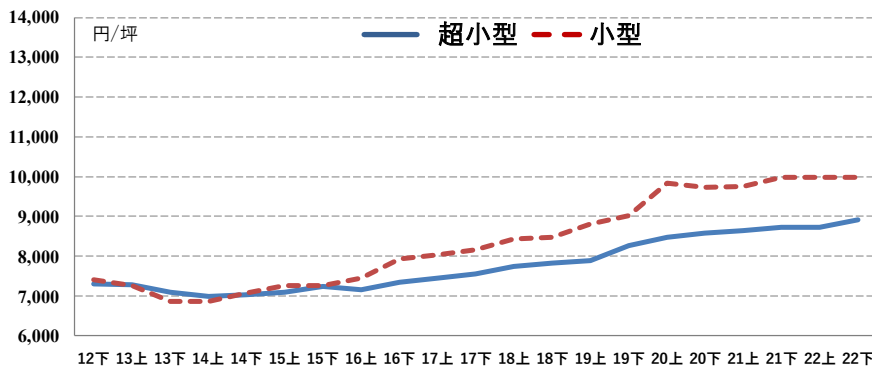
➤ 両タイプともに前期比・前年比マイナス。特に小型の前期比-6.7%は全5エリアで最大の下落率。



	超小型	小型
22下	9,076 円	10,367 円
前期比	-1.4%	-6.7%
(22上)	(9,208円)	(11,113円)
前年比	-4.5%	-5.6%
(21下)	(9,506円)	(10,980円)

④大阪市(中央区・西区・北区)

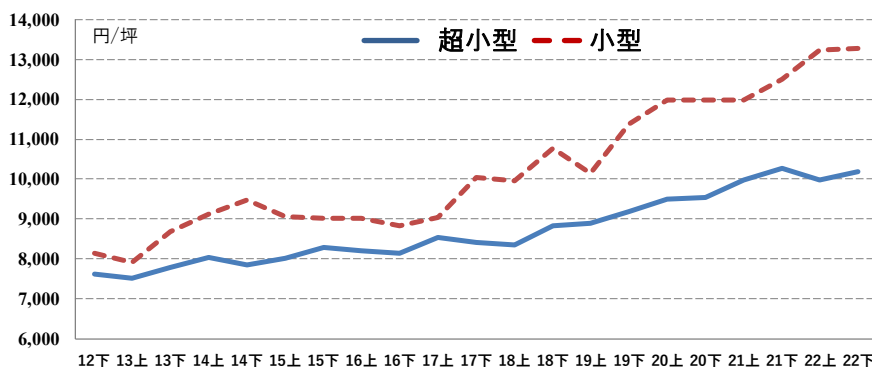
➤ 超小型は前期比+2.1%と16年下期から13期連続で前期を上回り、12年下期以降最高値を更新。



	超小型	小型
22下	8,924 円	9,982 円
前期比	+2.1%	0.0%
(22上)	(8,737円)	(9,983円)
前年比	+2.2%	0.0%
(21下)	(8,730円)	(9,983円)

⑤福岡市(博多区・中央区)

➤ 両タイプともに前期比プラス。小型の前年比は+6.2%と上昇。



	超小型	小型
22下	10,183 円	13,275 円
前期比	+2.0%	+0.3%
(22上)	(9,987円)	(13,234円)
前年比	-0.8%	+6.2%
(21下)	(10,264円)	(12,496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 1,645 名 (2023 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 11 名 (2023 年 1 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・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。