

2020年3月3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 - 2019年下期(7月~12月) -

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された小規模オフィス(50坪以下)のうち、東京およびその他主要エリア(仙台市、横浜市、名古屋市、大阪市、福岡市)の募集賃料動向についてお知らせします。

東京 エリア別比較:P3~5 エリア別詳細:P6~12

- 東京の小規模オフィス募集賃料(以下、賃料)は、12年下期以来最高に。
5~25坪(以下、超小型)は、13,026円/坪 前期比+5.3%
25~50坪(以下、小型)は、14,702円/坪 前期比+7.1% (P2)
- 超小型の賃料は、全20エリア中19エリアで前期を上回る。(P4)
- 小型の賃料は、「浜松町・田町」「池袋」「品川・五反田・大崎」の3エリアで10%超の大幅上昇。(P5)
- 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	19,268 円
2 (2)	原宿・表参道	16,711 円
3 (4)	渋谷	15,784 円
4 (3)	新橋・虎ノ門	15,434 円
5 (5)	恵比寿・目黒・中目黒	15,361 円

小型

順位(前期)	エリア	賃料/坪
1 (1)	銀座	22,324 円
2 (2)	渋谷	21,958 円
3 (3)	原宿・表参道	20,464 円
4 (4)	恵比寿・目黒・中目黒	17,538 円
5 (5)	新橋・虎ノ門	16,771 円

その他主要エリア エリア別比較:P13 エリア別詳細: P14~15

- 超小型は、「横浜市」「大阪市」「福岡市」で前期を上回る。
- 小型は、「横浜市」「名古屋市」「大阪市」「福岡市」で前期比プラス。

【対象エリア】

東京:20エリア (詳細はP2~3)

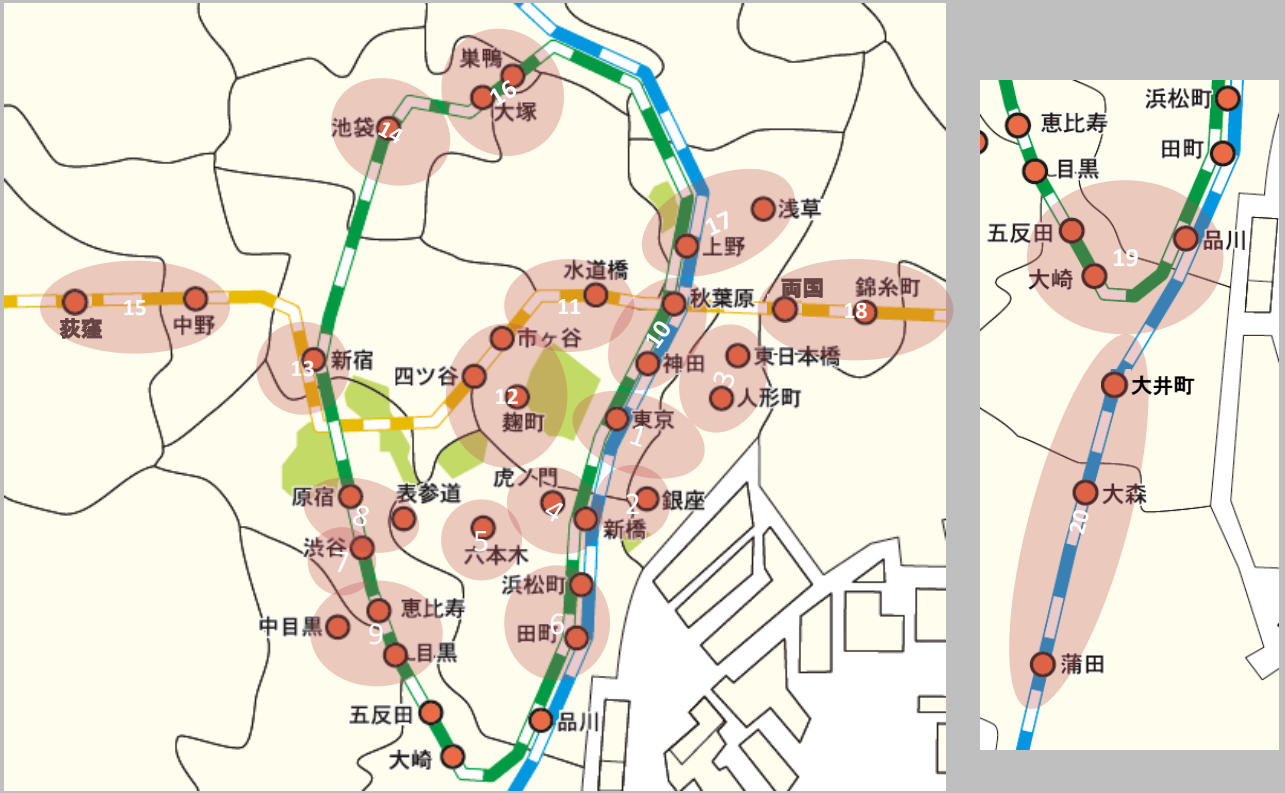
その他主要エリア:仙台市、横浜市、名古屋市、大阪市、福岡市 (詳細はP13)

【対象データ】

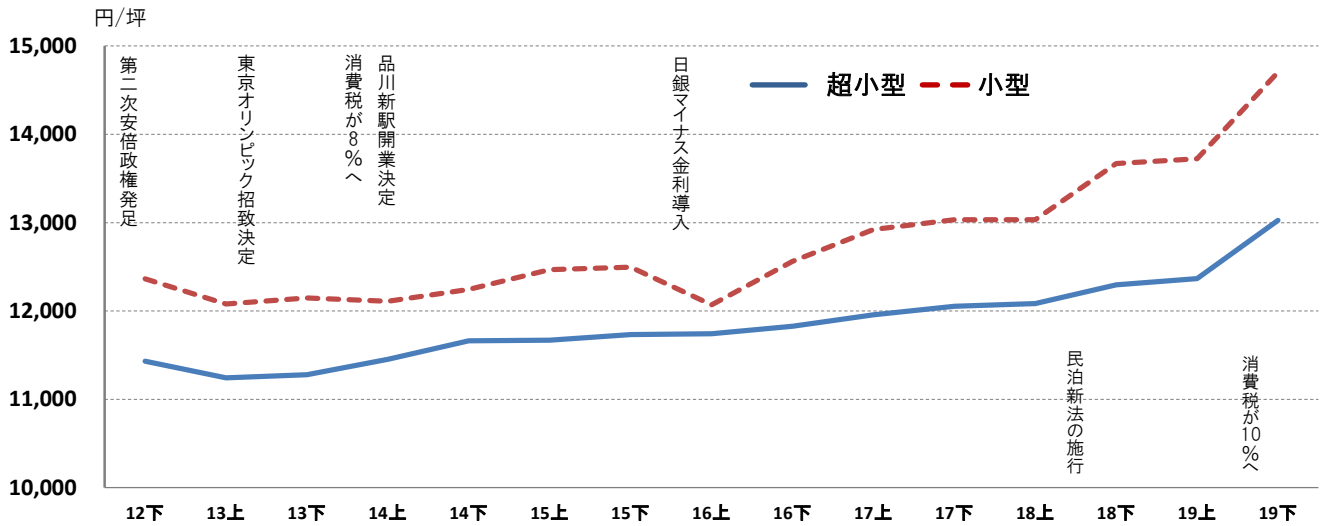
- ・ アットホームで公開・募集された貸事務所(一棟貸、貸店舗は含まない)
- ・ 駅徒歩10分以内の物件
- ・ 上期=1月~6月、下期=7月~12月
- ・ 対象期間(6カ月間)内に同一棟で複数募集されている場合は最新の募集情報を採用
- ・ 賃料は共益費等込の坪単価(税抜)
- ・ 対象エリア毎の中央値を採用

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



東京の募集賃料推移



topics

東京の募集賃料は、超小型は13,026円/坪で前期比+5.3%、小型は14,702円/坪で前期比+7.1%と両タイプとも上昇。

超小型は13年上期以降、小型では16年上期以降それぞれ上昇傾向が継続。

	超小型	小型
19下	13,026 円	14,702 円
前期比	+5.3%	+7.1%
(19上)	(12,366円)	(13,724円)
前年比	+5.9%	+7.5%
(18下)	(12,295円)	(13,670円)

東京

募集賃料一覧(共益費等込みの坪単価)

※矢印は前期からの変化率

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

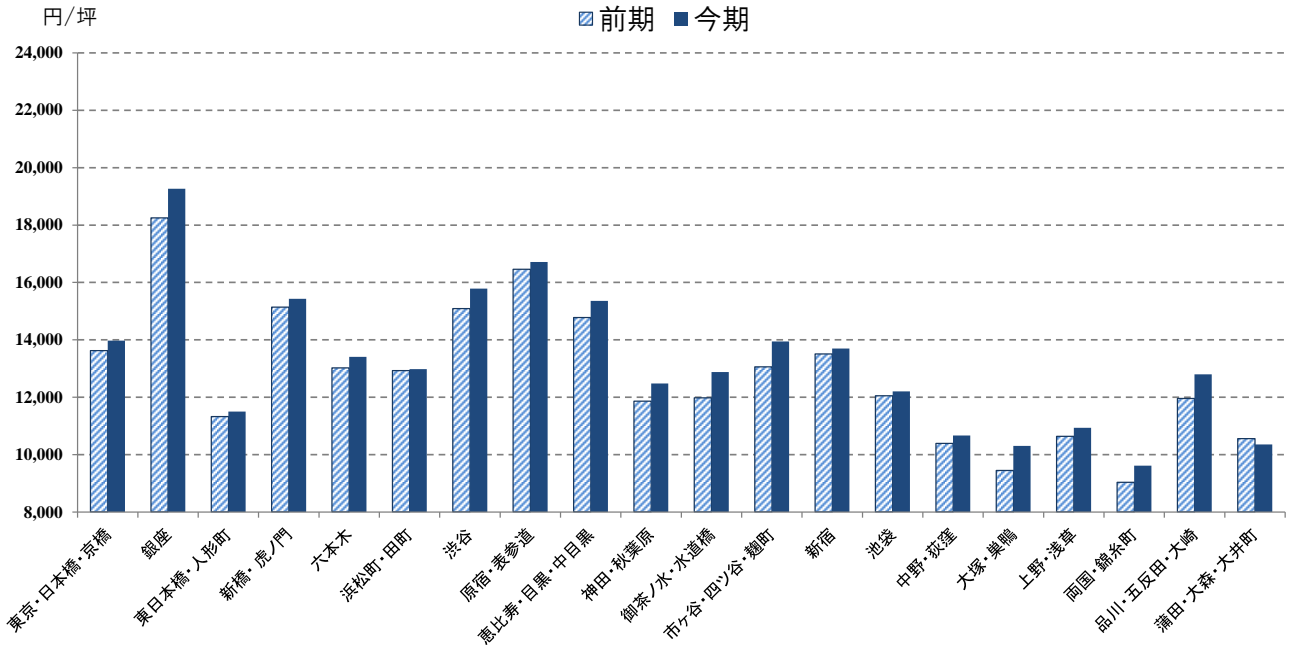
No	エリア	超小型 (5~25坪)		小型 (25~50坪)	
		19下	前期比 (19上)	19下	前期比 (19上)
1	東京・日本橋・京橋	13,975 円	+2.6% (13,624円) →	15,319 円	+9.4% (14,002円) ↗
2	銀座	19,268 円	+5.6% (18,245円) ↗	22,324 円	-0.3% (22,394円) →
3	東日本橋・人形町	11,499 円	+1.5% (11,325円) →	12,093 円	+6.5% (11,358円) ↗
4	新橋・虎ノ門	15,434 円	+2.0% (15,133円) →	16,771 円	+0.7% (16,660円) →
5	六本木	13,406 円	+3.0% (13,019円) →	14,974 円	+1.5% (14,759円) →
6	浜松町・田町	12,978 円	+0.4% (12,927円) →	14,674 円	+12.6% (13,034円) ↑
7	渋谷	15,784 円	+4.6% (15,086円) →	21,958 円	+9.6% (20,031円) ↗
8	原宿・表参道	16,711 円	+1.6% (16,452円) →	20,464 円	+3.4% (19,800円) →
9	恵比寿・目黒・中目黒	15,361 円	+4.0% (14,772円) →	17,538 円	-0.8% (17,678円) →
10	神田・秋葉原	12,480 円	+5.2% (11,859円) ↗	13,287 円	-1.8% (13,525円) →
11	水道橋・御茶ノ水	12,878 円	+7.5% (11,975円) ↗	14,528 円	+8.3% (13,414円) ↗
12	市ヶ谷・四ツ谷・麹町	13,942 円	+6.8% (13,058円) ↗	16,031 円	+0.3% (15,976円) →
13	新宿	13,697 円	+1.4% (13,507円) →	15,981 円	+1.9% (15,682円) →
14	池袋	12,203 円	+1.3% (12,047円) →	13,753 円	+11.9% (12,289円) ↑
15	中野・荻窪	10,672 円	+2.7% (10,390円) →	10,788 円	-8.3% (11,759円) ↘
16	大塚・巣鴨	10,303 円	+9.0% (9,448円) ↗	10,001 円	-1.2% (10,124円) →
17	上野・浅草	10,938 円	+2.8% (10,637円) →	11,541 円	+2.7% (11,238円) →
18	両国・錦糸町	9,619 円	+6.5% (9,033円) ↗	9,059 円	+0.6% (9,006円) →
19	品川・五反田・大崎	12,801 円	+7.1% (11,954円) ↗	14,694 円	+10.0% (13,353円) ↑
20	蒲田・大森・大井町	10,360 円	-1.8% (10,553円) →	11,060 円	+3.8% (10,657円) →

超小型(5~25坪) エリア別比較

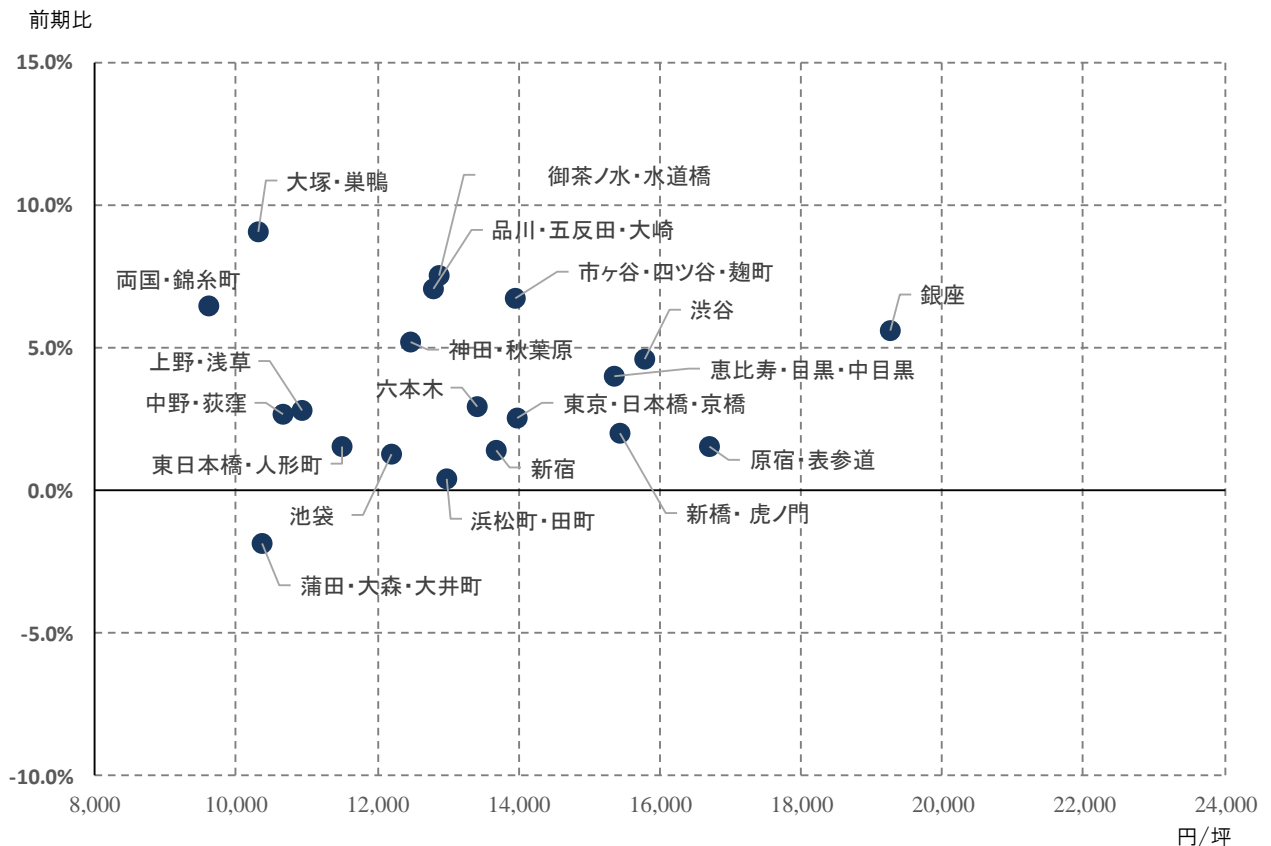
POINT

20エリア中19エリアで前期を上回る。前期比マイナスは「蒲田・大森・大井町」のみ。賃料トップは「銀座」で、19,268円/坪。最も前期比上昇したのは「大塚・巣鴨」で+9.0%。

図表1 エリア別 賃料



図表2 エリア別 賃料と前期比

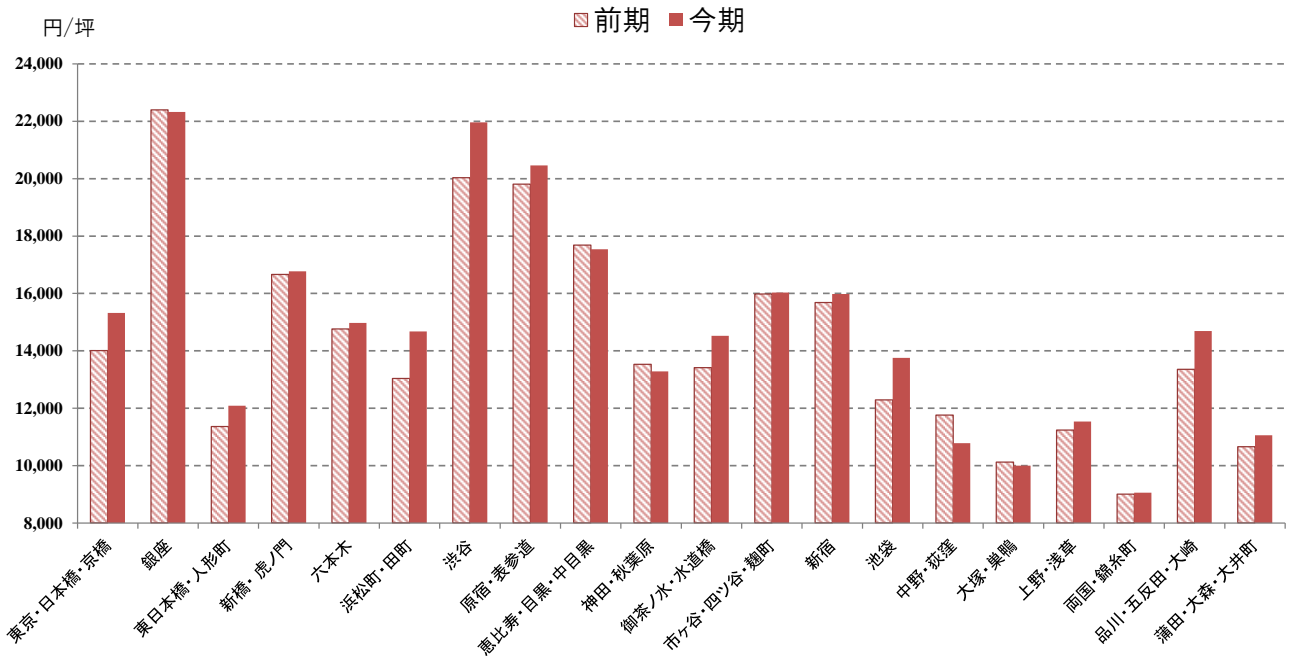


小型(25~50坪) エリア別比較

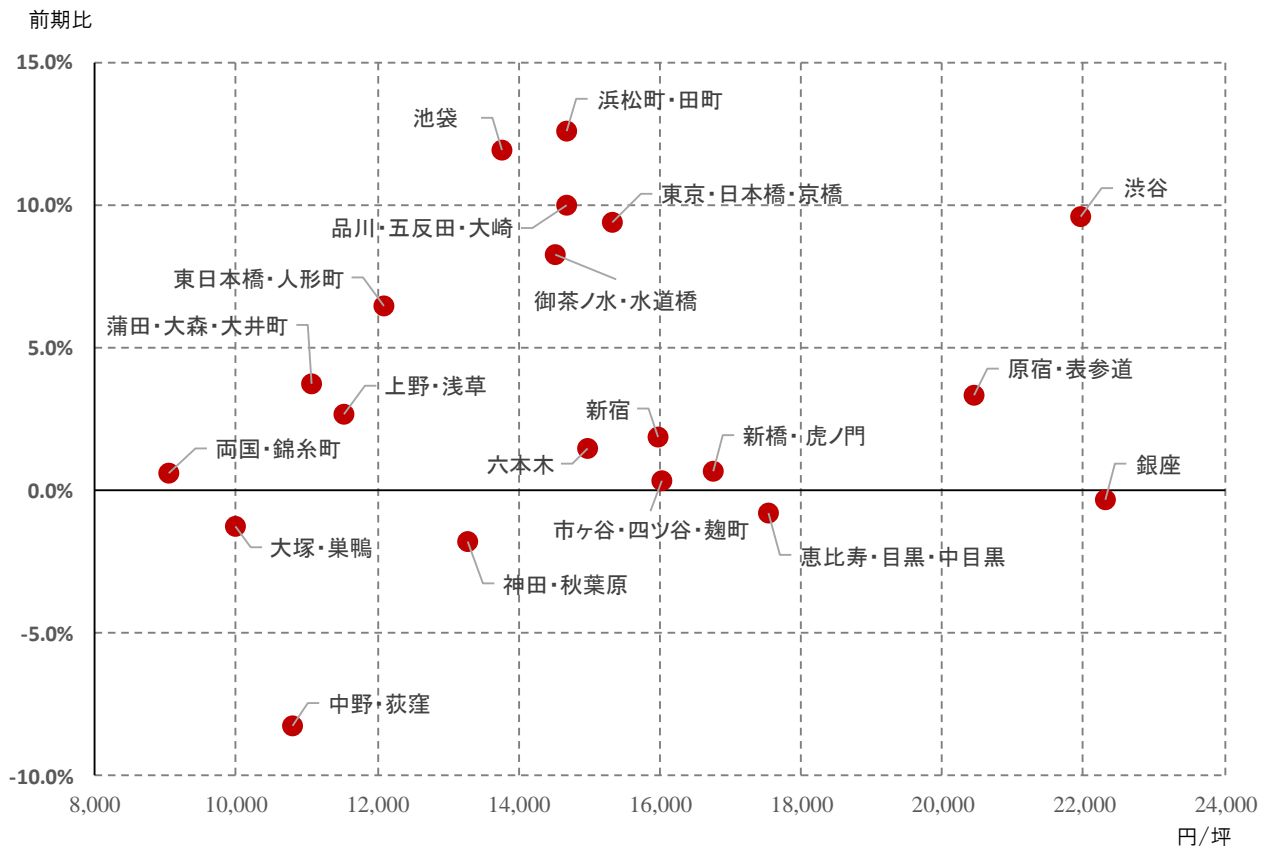
POINT

20エリア中15エリアで前期を上回る。賃料トップは超小型と同じく「銀座」で22,324円/坪。最も前期比上昇したのは「浜松町・田町」で+12.6%、「池袋」「品川・五反田・大崎」も+10%超と大幅上昇。

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」「銀座」「東日本橋・人形町」



POINT

「東京・日本橋・京橋」

超小型は前期比+2.6% (+351円)と横ばい。
小型は前期比+9.4% (+1,317円)と上昇。

「銀座」

超小型は前期比+5.6% (+1,023円)と上昇。
小型は前期比-0.3% (-70円)と横ばい。

「東日本橋・人形町」

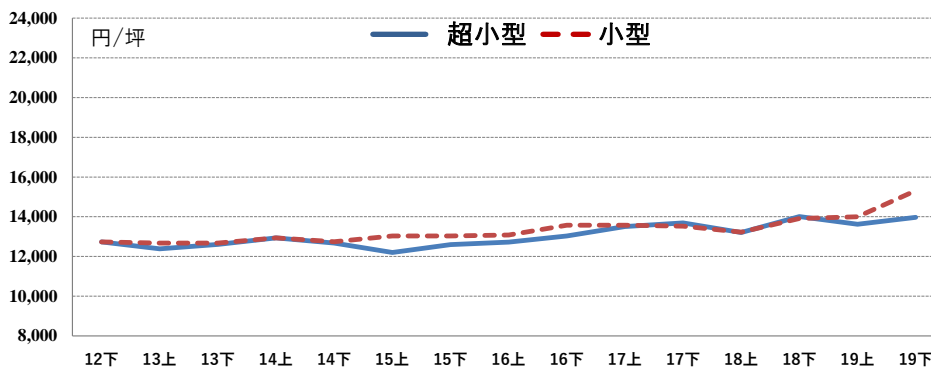
超小型は前期比+1.5% (+174円)と横ばい。
小型は前期比+6.5% (+735円)と上昇。

新築募集物件※

- ◆アーバンゲート日本橋 10階建
中央区日本橋2丁目
- ◆ピアース銀座8丁目 13階建
中央区銀座8丁目
- ◆CIRCLES日本橋馬喰町 11階建
中央区日本橋馬喰町1丁目

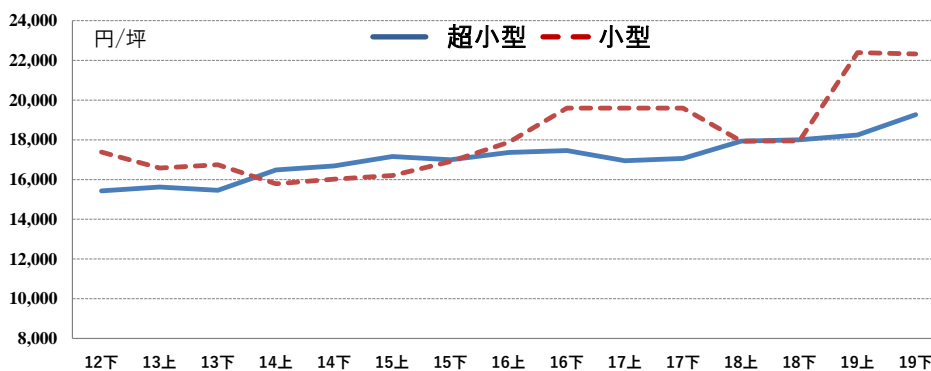
※19年下期に募集された、築後1年以内の小規模オフィス。
次ページ以降同様。

1. 東京・日本橋・京橋



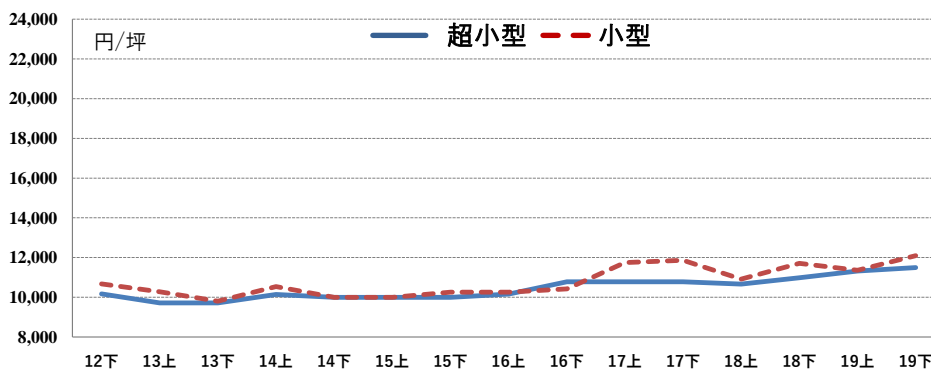
	超小型	小型
19下	13,975 円	15,319 円
前期比	+2.6%	+9.4%
(19上)	(13,624円)	(14,002円)
前年比	-0.2%	+10.1%
(18下)	(14,010円)	(13,911円)

2. 銀座



	超小型	小型
19下	19,268 円	22,324 円
前期比	+5.6%	-0.3%
(19上)	(18,245円)	(22,394円)
前年比	+7.0%	+24.4%
(18下)	(18,006円)	(17,945円)

3. 東日本橋・人形町



	超小型	小型
19下	11,499 円	12,093 円
前期比	+1.5%	+6.5%
(19上)	(11,325円)	(11,358円)
前年比	+4.7%	+3.3%
(18下)	(10,984円)	(11,705円)

「新橋・虎ノ門」「六本木」「浜松町・田町」



POINT

「新橋・虎ノ門」

超小型は前期比+2.0% (+301円)と横ばい。
小型も前期比+0.7% (+111円)と横ばい。

「六本木」

超小型は前期比+3.0% (+387円)と横ばい。
小型も前期比+1.5% (+215円)と横ばい。

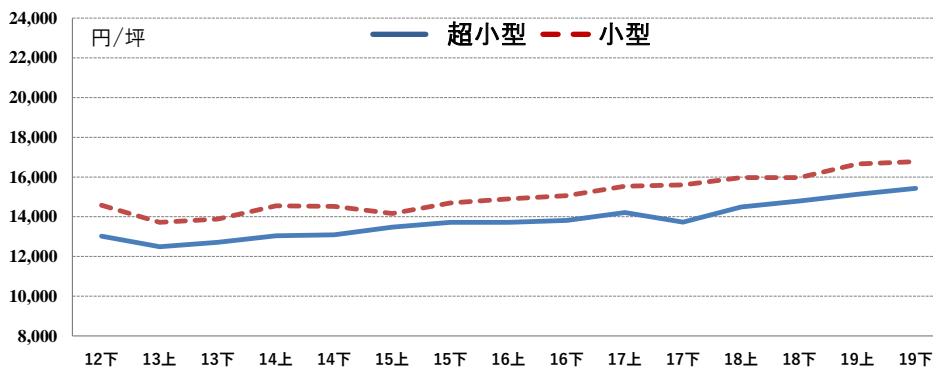
「浜松町・田町」

超小型は前期比+0.4% (+51円)と横ばい。
小型は前期比+12.6% (+1,640円)と大幅上昇。

新築募集物件

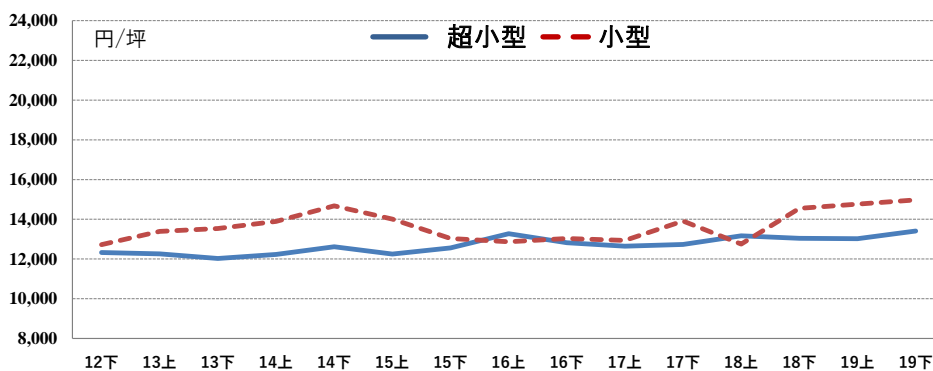
- ◆ 田村町 Shinshodoh BLDG 7階建
港区新橋4丁目
- ◆ K・S b l d g. 6階建
港区新橋5丁目
- ◆ G-1 (ジーワン) ビル 3階建
港区浜松町2丁目

4. 新橋・虎ノ門



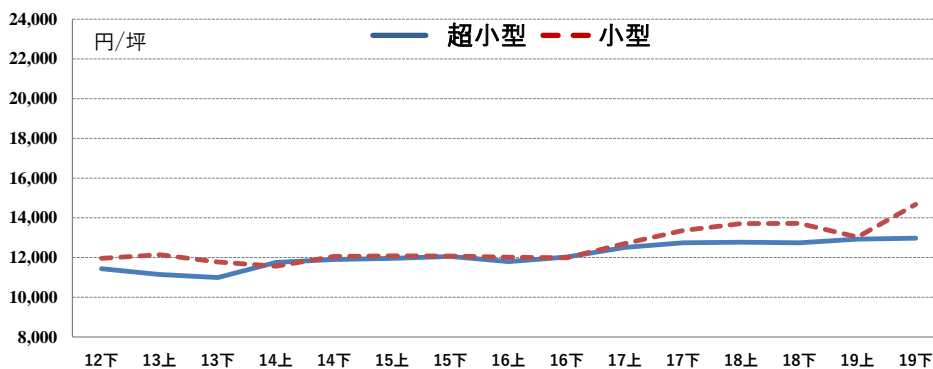
	超小型	小型
19下	15,434 円	16,771 円
前期比	+2.0%	+0.7%
(19上)	(15,133円)	(16,660円)
前年比	+4.3%	+5.0%
(18下)	(14,792円)	(15,973円)

5. 六本木



	超小型	小型
19下	13,406 円	14,974 円
前期比	+3.0%	+1.5%
(19上)	(13,019円)	(14,759円)
前年比	+2.8%	+2.9%
(18下)	(13,043円)	(14,554円)

6. 浜松町・田町



	超小型	小型
19下	12,978 円	14,674 円
前期比	+0.4%	+12.6%
(19上)	(12,927円)	(13,034円)
前年比	+1.9%	+6.9%
(18下)	(12,742円)	(13,721円)

「渋谷」「原宿・表参道」「恵比寿・目黒・中目黒」



POINT

「渋谷」

超小型は前期比+4.6% (+698円)と横ばい。
小型は前期比+9.6% (+1,927円)と上昇。

「原宿・表参道」

超小型は前期比+1.6% (+259円)と横ばい。
小型も前期比+3.4% (+664円)と横ばい。

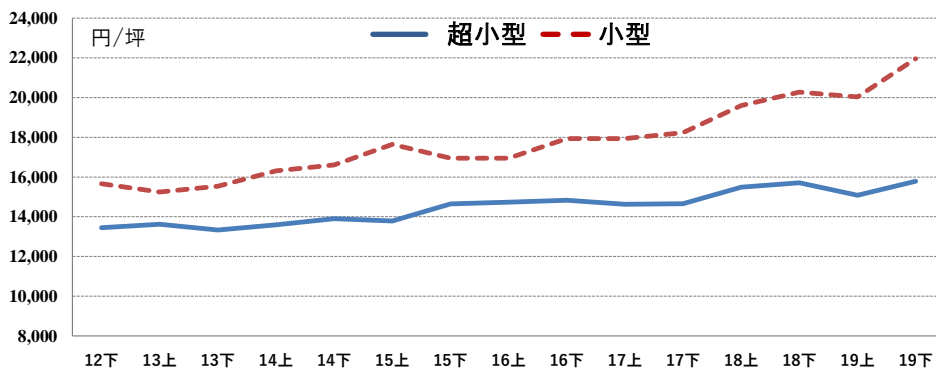
「恵比寿・目黒・中目黒」

超小型は前期比+4.0% (+589円)と横ばい。
小型も前期比-0.8% (-140円)と横ばい。

新築募集物件

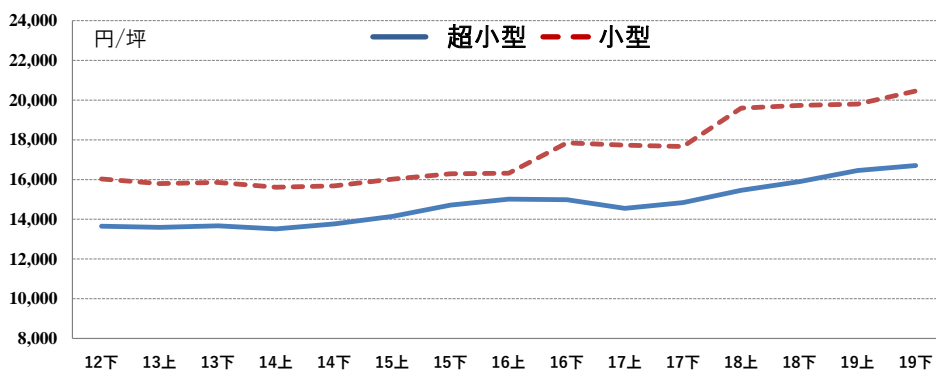
- ◆クーラー原宿 3階建
渋谷区神宮前2丁目
- ◆BONBON 4階建
目黒区目黒3丁目
- ◆GranDuo中目黒II 4階建
目黒区東山1丁目

7. 渋谷



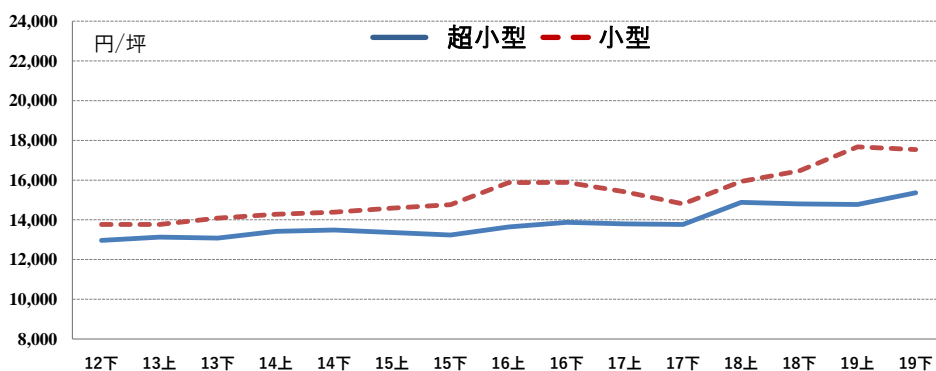
	超小型	小型
19下	15,784 円	21,958 円
前期比	+4.6%	+9.6%
(19上)	(15,086円)	(20,031円)
前年比	+0.5%	+8.3%
(18下)	(15,707円)	(20,273円)

8. 原宿・表参道



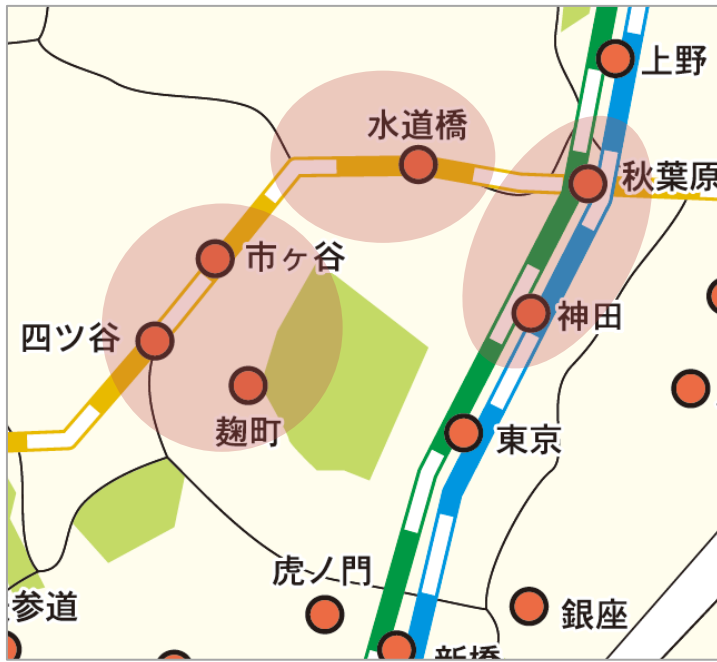
	超小型	小型
19下	16,711 円	20,464 円
前期比	+1.6%	+3.4%
(19上)	(16,452円)	(19,800円)
前年比	+5.1%	+3.7%
(18下)	(15,898円)	(19,737円)

9. 恵比寿・目黒・中目黒



	超小型	小型
19下	15,361 円	17,538 円
前期比	+4.0%	-0.8%
(19上)	(14,772円)	(17,678円)
前年比	+3.8%	+6.5%
(18下)	(14,801円)	(16,467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」

超小型は前期比+5.2% (+621円)と上昇。
小型は前期比-1.8% (-238円)と横ばい。

「水道橋・御茶ノ水」

超小型は前期比+7.5% (+903円)と上昇。
小型も前期比+8.3% (+1,114円)と上昇。

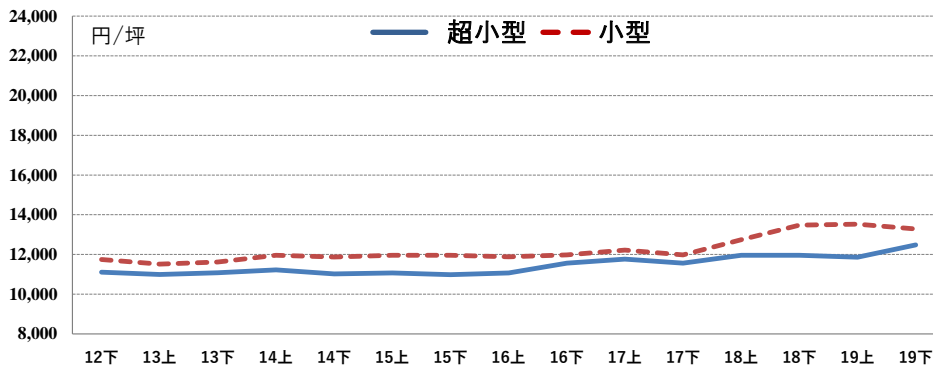
「市ヶ谷・四ツ谷・麴町」

超小型は前期比+6.8% (+884円)と上昇。
小型は前期比+0.3% (+55円)と横ばい。

新築募集物件

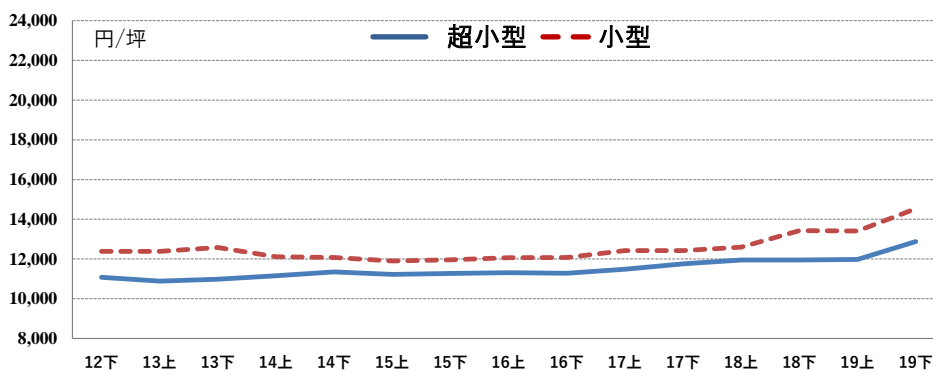
- ◆美倉ビル 9階建
神田美倉町4丁目
- ◆神田司町PREX 9階建
千代田区神田司町2丁目
- ◆THE AXIS KOJIMACHI 10階建
千代田区平河町2丁目

10. 神田・秋葉原



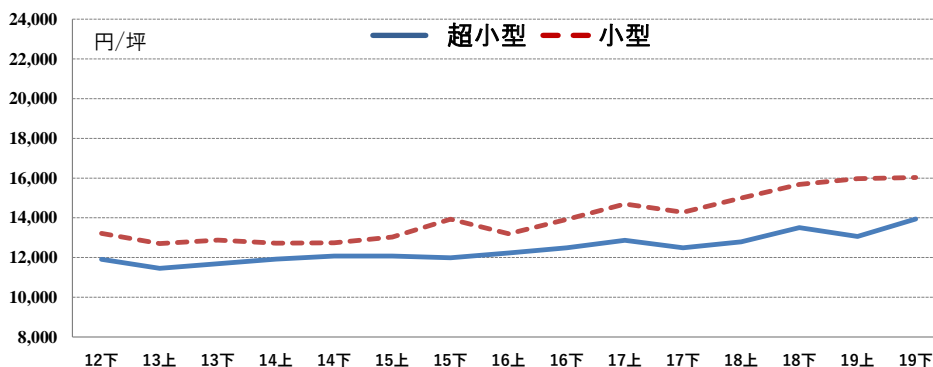
	超小型	小型
19下	12,480 円	13,287 円
前期比	+5.2%	-1.8%
(19上)	(11,859円)	(13,525円)
前年比	+4.4%	-1.4%
(18下)	(11,958円)	(13,477円)

11. 水道橋・御茶ノ水



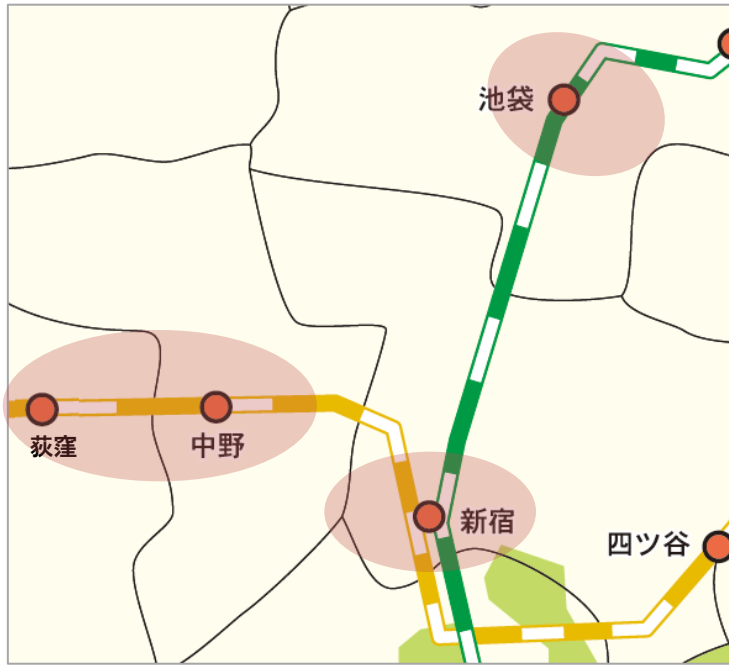
	超小型	小型
19下	12,878 円	14,528 円
前期比	+7.5%	+8.3%
(19上)	(11,975円)	(13,414円)
前年比	+7.7%	+8.2%
(18下)	(11,953円)	(13,430円)

12. 市ヶ谷・四ツ谷・麴町



	超小型	小型
19下	13,942 円	16,031 円
前期比	+6.8%	+0.3%
(19上)	(13,058円)	(15,976円)
前年比	+3.2%	+2.2%
(18下)	(13,505円)	(15,681円)

「新宿」「池袋」「中野・荻窪」



POINT

「新宿」

超小型は前期比+1.4% (+190円)と横ばい。
小型も前期比+1.9% (+299円)と横ばい。

「池袋」

超小型は前期比+1.3% (+156円)と横ばい。
小型は前期比+11.9% (+1,464円)と大幅上昇。

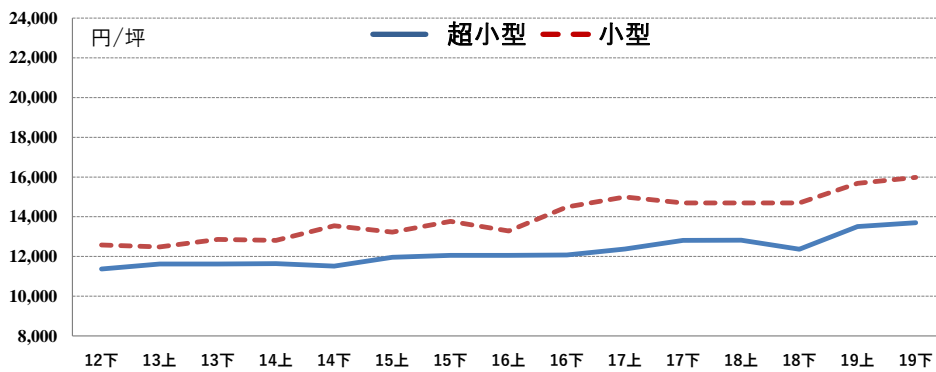
「中野・荻窪」

超小型は前期比+2.7% (+282円)と横ばい。
小型は前期比-8.3% (-971円)と下降。

新築募集物件

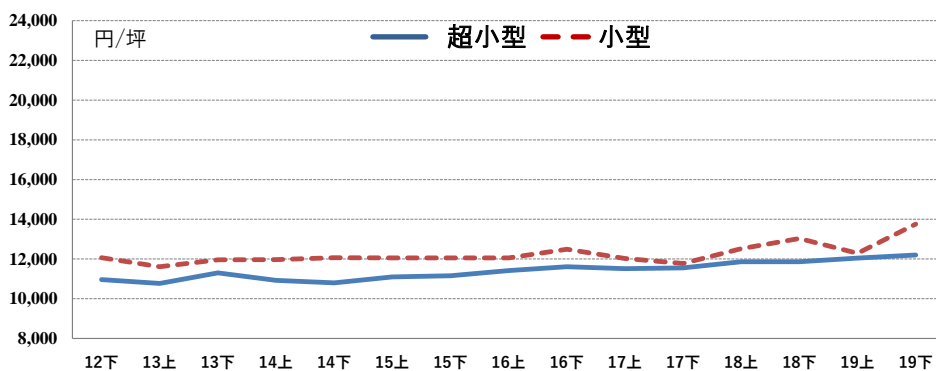
- ◆ S K I 西新宿 10階建
新宿区西新宿 3丁目
- ◆ 第3セイコービル 6階建
新宿区西新宿 1丁目
- ◆ 新宿 CENTER COURT 10階建
新宿区歌舞伎町1丁目

13. 新宿



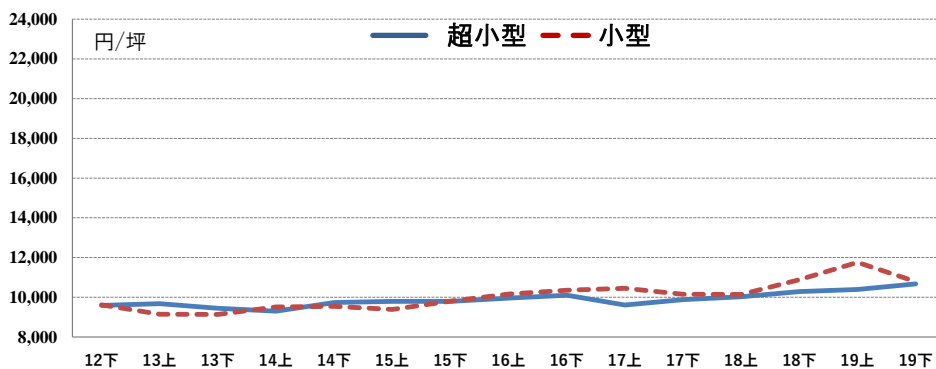
	超小型	小型
19下	13,697 円	15,981 円
前期比	+1.4%	+1.9%
(19上)	(13,507円)	(15,682円)
前年比	+10.7%	+8.7%
(18下)	(12,369円)	(14,700円)

14. 池袋



	超小型	小型
19下	12,203 円	13,753 円
前期比	+1.3%	+11.9%
(19上)	(12,047円)	(12,289円)
前年比	+2.8%	+5.5%
(18下)	(11,866円)	(13,035円)

15. 中野・荻窪



	超小型	小型
19下	10,672 円	10,788 円
前期比	+2.7%	-8.3%
(19上)	(10,390円)	(11,759円)
前年比	+3.8%	-0.9%
(18下)	(10,286円)	(10,887円)

「大塚・巣鴨」「上野・浅草」「両国・錦糸町」



POINT

「大塚・巣鴨」

超小型は前期比+9.0% (+855円)と上昇。
小型は前期比-1.2% (-123円)と横ばい。

「上野・浅草」

超小型は前期比+2.8% (+301円)と横ばい。
小型も前期比+2.7% (+303円)と横ばい。

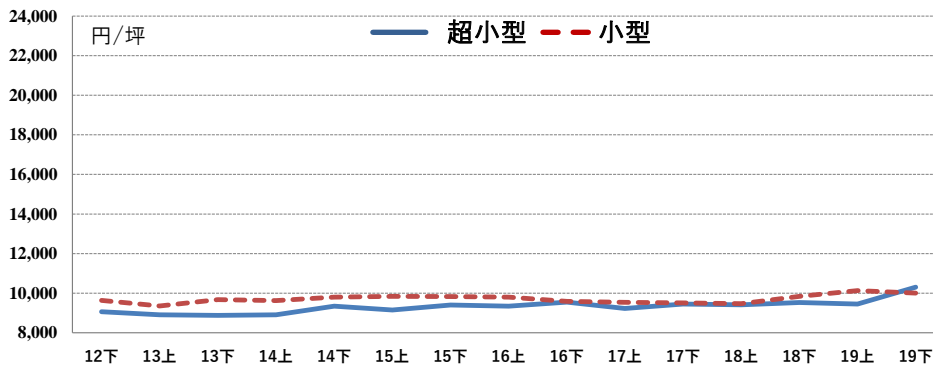
「両国・錦糸町」

超小型は前期比+6.5% (+586円)と上昇。
小型は前期比+0.6% (+53円)と横ばい。

新築募集物件

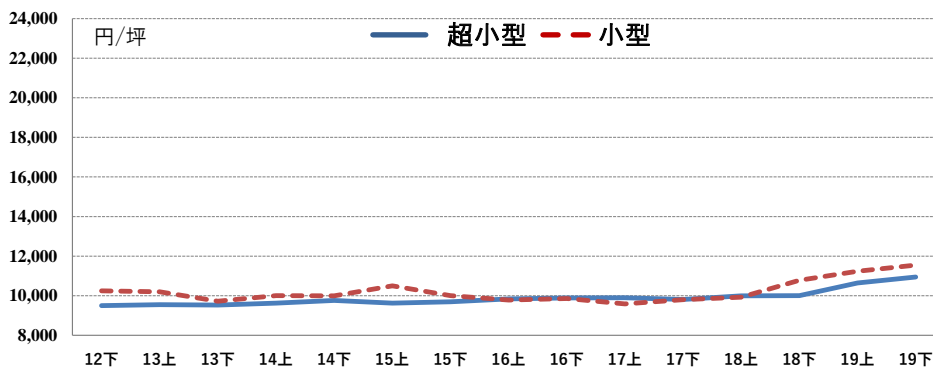
- ◆エイフ西浅草 5階建
台東区西浅草2丁目

16. 大塚・巣鴨



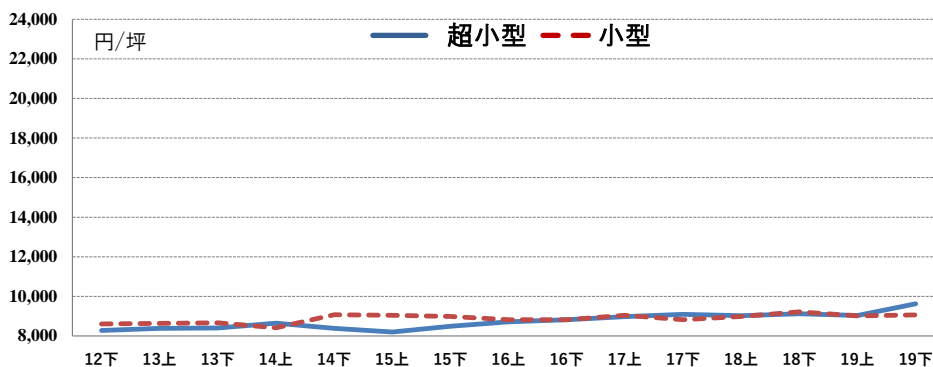
	超小型	小型
19下	10,303 円	10,001 円
前期比	+9.0%	-1.2%
(19上)	(9,448円)	(10,124円)
前年比	+8.2%	+1.7%
(18下)	(9,524円)	(9,832円)

17. 上野・浅草



	超小型	小型
19下	10,938 円	11,541 円
前期比	+2.8%	+2.7%
(19上)	(10,637円)	(11,238円)
前年比	+9.4%	+7.1%
(18下)	(9,998円)	(10,779円)

18. 両国・錦糸町



	超小型	小型
19下	9,619 円	9,059 円
前期比	+6.5%	+0.6%
(19上)	(9,033円)	(9,006円)
前年比	+5.5%	-1.7%
(18下)	(9,119円)	(9,216円)

「品川・大崎・五反田」「蒲田・大森・大井町」



POINT

「品川・大崎・五反田」

超小型は前期比+7.1% (+847円)と上昇。
 小型は前期比+10.0% (+1,341円)と大幅上昇。

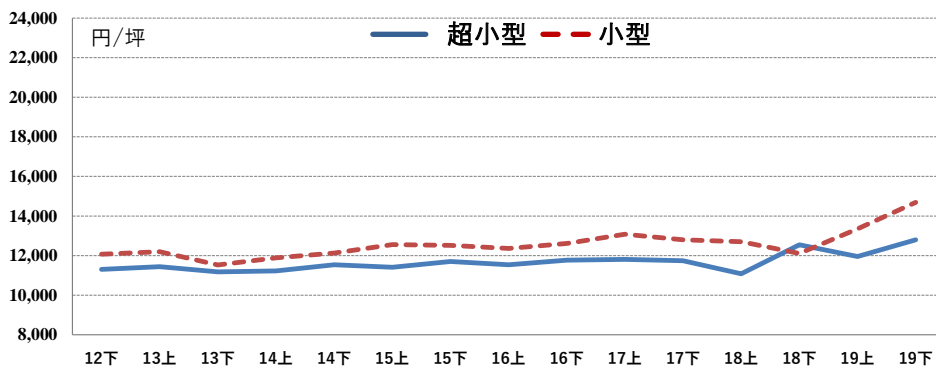
「蒲田・大森・大井町」

超小型は前期比-1.8% (-193円)と横ばい。
 小型も前期比+3.8% (+403円)と横ばい。

新築募集物件

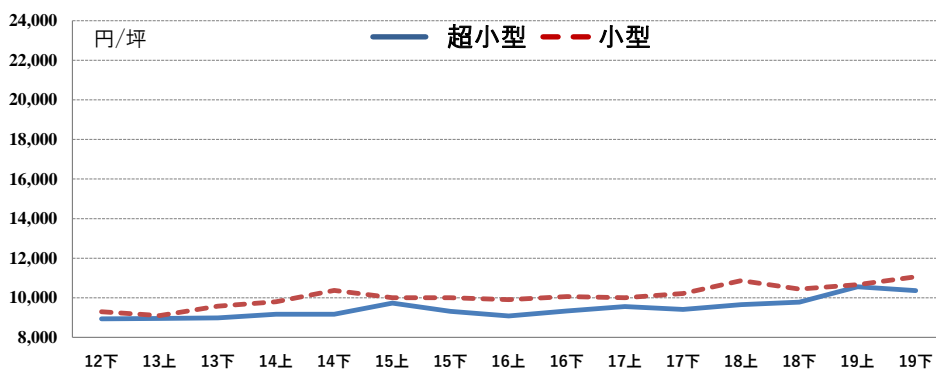
- ◆ P M O 五反田 12階建
 品川区西五反田8丁目

19. 品川・大崎・五反田



	超小型	小型
19下	12,801 円	14,694 円
前期比	+7.1%	+10.0%
(19上)	(11,954円)	(13,353円)
前年比	+2.1%	+21.4%
(18下)	(12,542円)	(12,106円)

20. 蒲田・大森・大井町



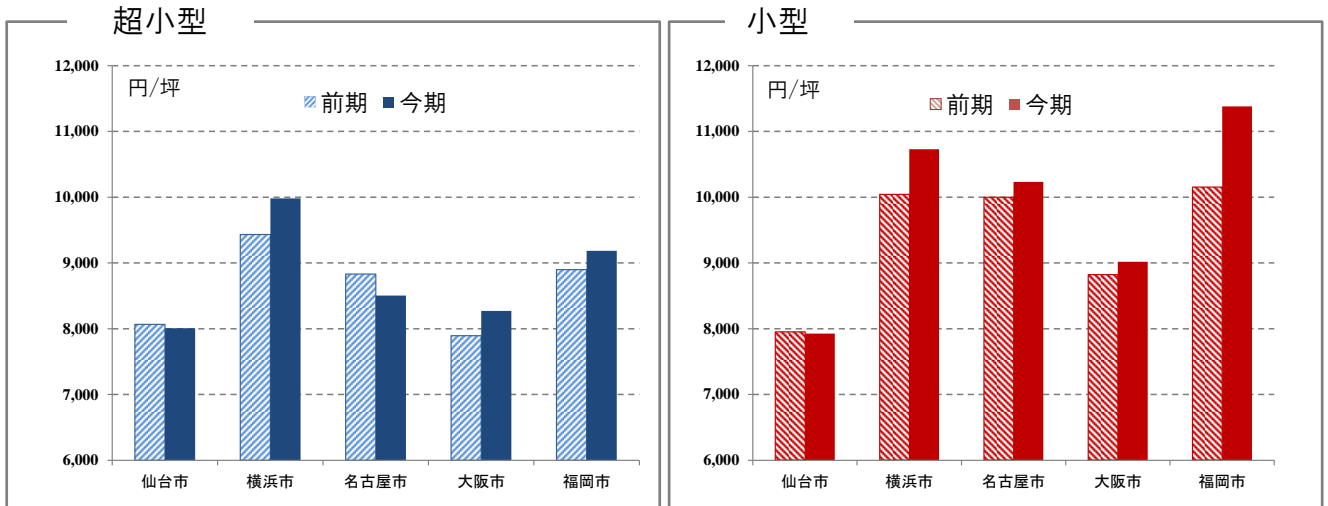
	超小型	小型
19下	10,360 円	11,060 円
前期比	-1.8%	+3.8%
(19上)	(10,553円)	(10,657円)
前年比	+6.0%	+6.0%
(18下)	(9,775円)	(10,434円)

その他主要エリア

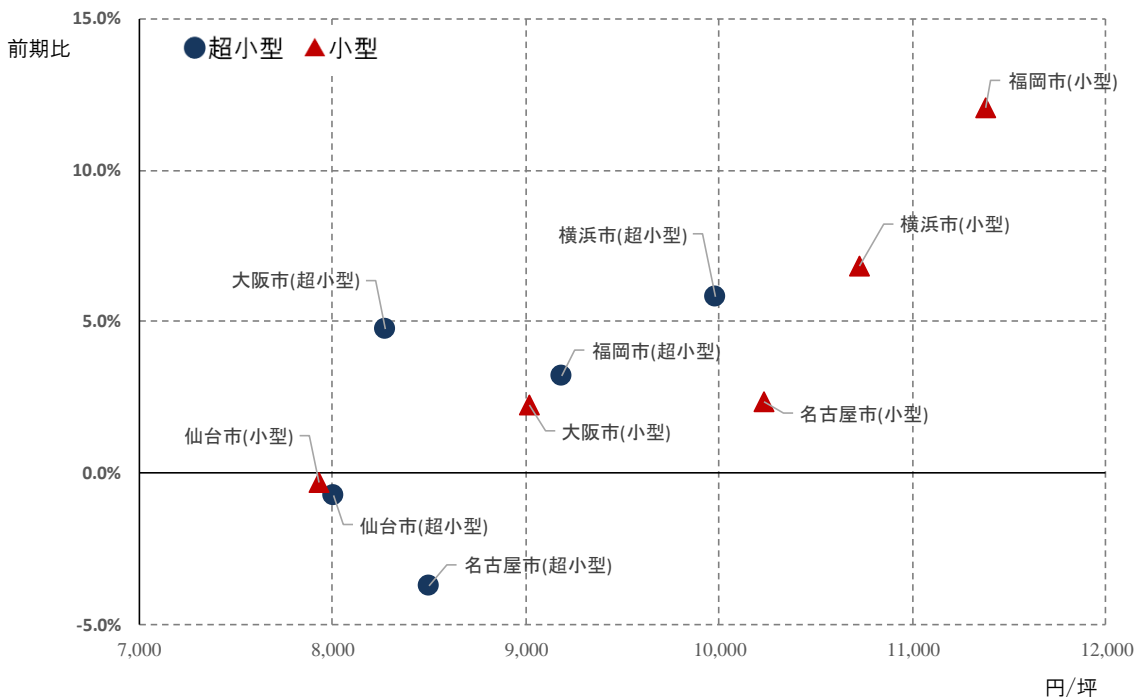
募集賃料一覧(共益費等込の坪単価)

No	エリア	超小型 (5~25坪)		小型 (25~50坪)	
		19下	前期比 (19上)	19下	前期比 (19上)
①	仙台市 (青葉区・宮城野区・若林区)	8,007 円	-0.7% (8,066円) →	7,926 円	-0.3% (7,952円) →
②	横浜市 (中区・西区・神奈川区)	9,983 円	+5.8% (9,435円) ↗	10,730 円	+6.9% (10,042円) ↗
③	名古屋市 (中区・中村区・東区)	8,503 円	-3.7% (8,833円) →	10,232 円	+2.4% (9,996円) →
④	大阪市 (中央区・西区・北区)	8,271 円	+4.7% (7,896円) →	9,017 円	+2.2% (8,820円) →
⑤	福岡市 (博多区・中央区)	9,185 円	+3.2% (8,900円) →	11,379 円	+12.1% (10,152円) ↑

エリア別 賃料



エリア別 賃料と前期比



POINT

【超小型】

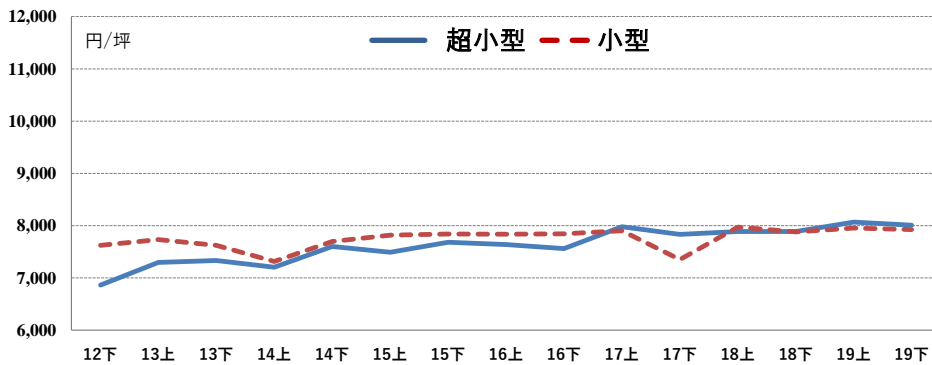
「横浜市」「大阪市」「福岡市」の3エリアで前期比を上回る。今期の賃料が最も高かったのは「横浜市」の9,983円/坪。最も前期比上昇したのも「横浜市」で+5.8%。

【小型】

「横浜市」「名古屋市」「大阪市」「福岡市」の4エリアで前期比を上回る。賃料では「福岡市」の11,379円/坪がトップ。前期比も「福岡市」が+12.1%と最も上昇。

① 仙台市(青葉区・宮城野区・若林区)

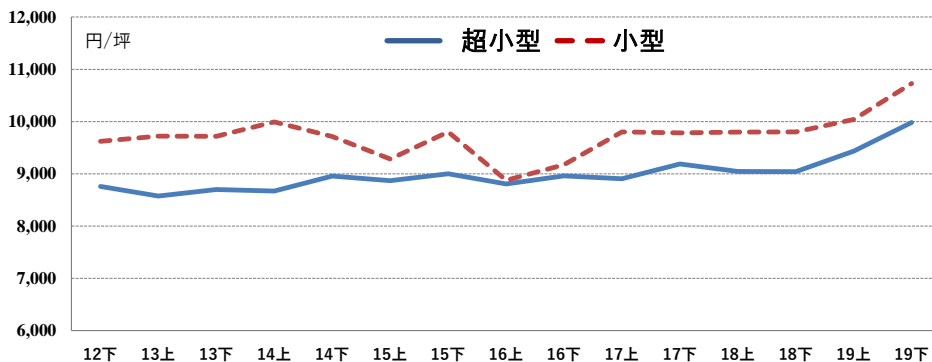
超小型は前期比-0.7%(-59円)と横ばい。小型も前期比-0.3%(-26円)と横ばい。



	超小型	小型
19下	8,007 円	7,926 円
前期比 (19上)	-0.7% (8,066円)	-0.3% (7,952円)
前年比 (18下)	+1.5% (7,888円)	+0.6% (7,881円)

② 横浜市(中区・西区・神奈川区)

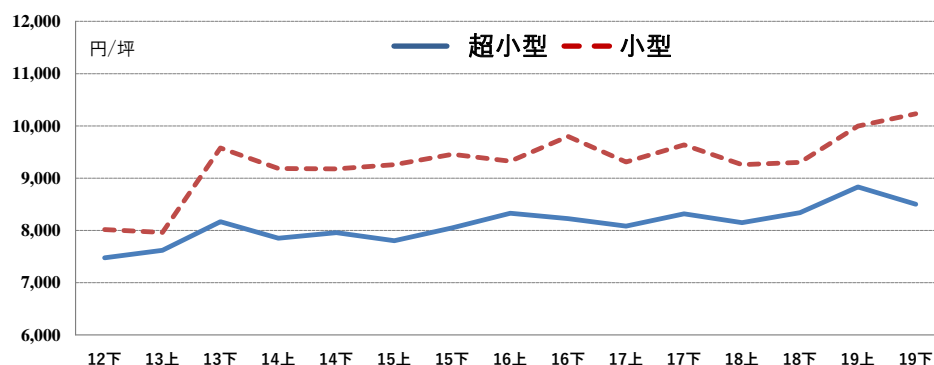
超小型は前期比+5.8%(+548円)と上昇。小型も前期比+6.9%(+688円)と上昇。



	超小型	小型
19下	9,983 円	10,730 円
前期比 (19上)	+5.8% (9,435円)	+6.9% (10,042円)
前年比 (18下)	+10.4% (9,040円)	+9.5% (9,801円)

③名古屋市(中区・中村区・東区)

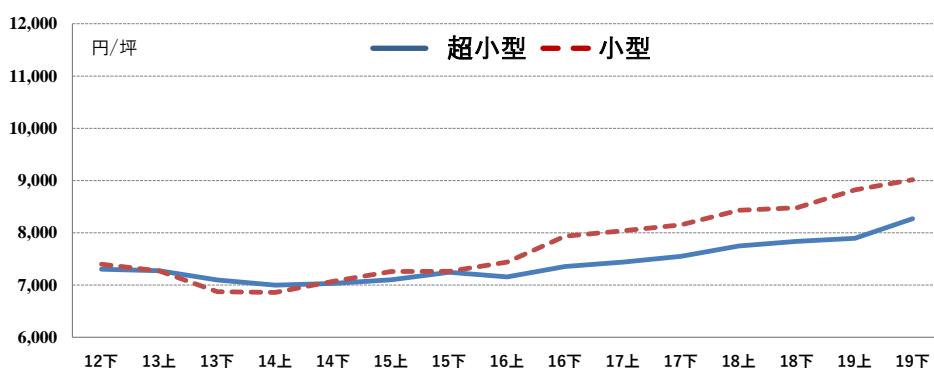
✎ 超小型は前期比-3.7% (-330円)と横ばい。小型も前期比+2.4% (+236円)と横ばい。



	超小型	小型
19下	8,503 円	10,232 円
前期比 (19上)	-3.7% (8,833円)	+2.4% (9,996円)
前年比 (18下)	+2.0% (8,339円)	+10.0% (9,302円)

④大阪市(中央区・西区・北区)

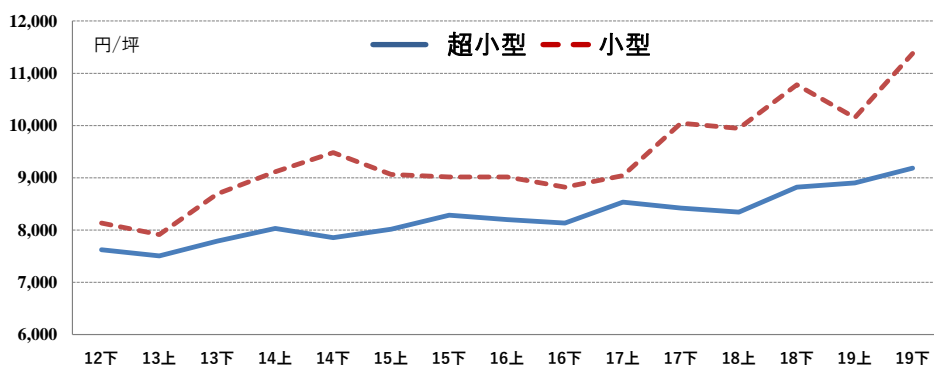
✎ 超小型は前期比+4.7% (+375円)と横ばい。小型も前期比+2.2% (+197円)と横ばい。



	超小型	小型
19下	8,271 円	9,017 円
前期比 (19上)	+4.7% (7,896円)	+2.2% (8,820円)
前年比 (18下)	+5.5% (7,837円)	+6.4% (8,478円)

⑤福岡市(博多区・中央区)

✎ 超小型は前期比+3.2% (+285円)と横ばい。小型は前期比+12.1% (+1,227円)と大幅上昇。



	超小型	小型
19下	9,185 円	11,379 円
前期比 (19上)	+3.2% (8,900円)	+12.1% (10,152円)
前年比 (18下)	+4.1% (8,821円)	+5.6% (10,780円)