

2020年8月5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 - 2020年上期(1月～6月) -

東京

- 東京20エリアの小規模オフィス募集賃料(以下、賃料)は12年下期以降最高値を更新。
5～25坪(以下、超小型) は、13,209円/坪 前期比+1.4%
25～50坪(以下、小型) は、15,142円/坪 前期比+3.0%
- 超小型は、20エリア中17エリアが前期比±5%以内と、比較的小動き。
- 小型は、「六本木」「神田・秋葉原」「蒲田・大森・大井町」の3エリアで前期比+10%超。

< 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	18,607 円
2	(2)	原宿・表参道	16,462 円
3	(4)	新橋・虎ノ門	16,270 円
4	(3)	渋谷	15,993 円
5	(5)	恵比寿・目黒・中目黒	15,441 円

小型

順位	(前期)	エリア	賃料/坪
1	(1)	銀座	21,960 円
2	(2)	渋谷	21,279 円
3	(3)	原宿・表参道	19,832 円
4	(4)	恵比寿・目黒・中目黒	18,909 円
5	(9)	六本木	17,928 円

その他主要エリア

- 超小型の賃料は、「名古屋市」「大阪市」「福岡市」で前期を上回る。
- 小型は、全エリアで前期比+5%超。

【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】

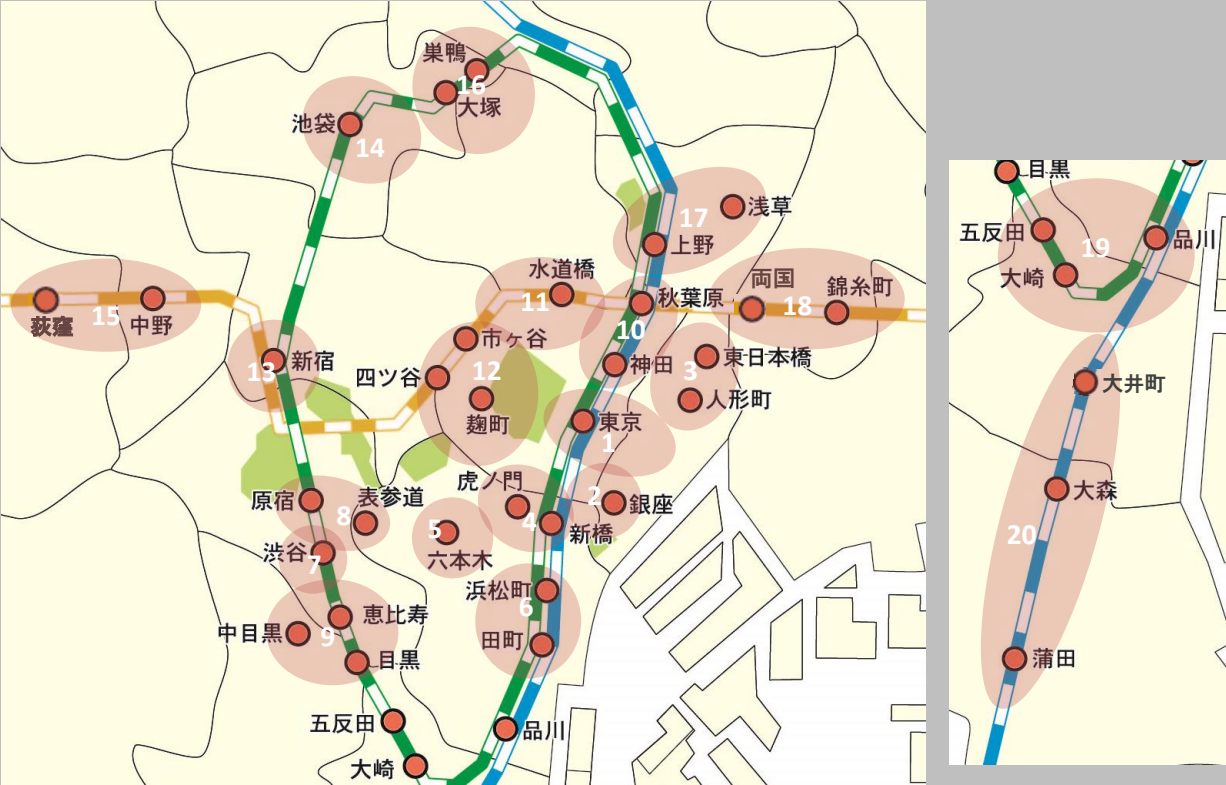
- ・ 東京都:20エリア (詳細はP2～3)
- ・ その他主要エリア:宮城県仙台市、神奈川県横浜市、愛知県名古屋市、大阪府大阪市、福岡県福岡市 (詳細はP13)

【対象データ】

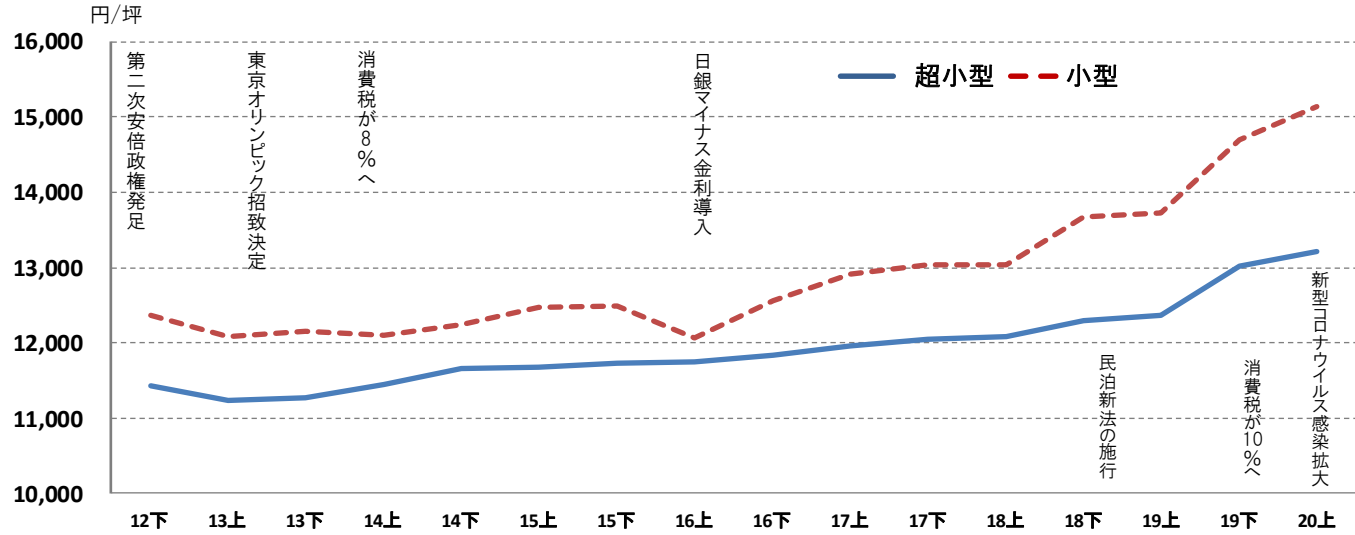
- ・ アットホーム不動産情報ネットワークに登録・公開された貸事務所(一棟貸、貸店舗は含まない)
- ・ 駅徒歩10分以内の物件
- ・ 上期=1月～6月、下期=7月～12月
- ・ 対象期間(6カ月間)内に同一棟で複数募集されている場合は最新の募集情報を採用
- ・ 賃料は共益費等込の坪単価(税抜)
- ・ 対象エリア毎の中央値を採用

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



東京20エリアの賃料(坪単価)推移



POINT

東京20エリアの賃料は、超小型は13,209円/坪で前期比+1.4%(+183円)、小型は15,142円/坪で前期比+3.0%(+440円)となる。

超小型は13年上期以降、小型は16年上期以降それぞれ上昇傾向が継続。両タイプともに最高値を更新した。

	超小型	小型
20上	13,209円	15,142円
前期比	+1.4%	+3.0%
(19下)	(13,026円)	(14,702円)
前年比	+6.8%	+10.3%
(19上)	(12,366円)	(13,724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）		
		20上	前期比 (19下)		20上	前期比 (19下)	
1	東京・日本橋・京橋	14,222 円	+1.8% (13,975円)		15,254 円	-0.4% (15,319円)	
2	銀座	18,607 円	-3.4% (19,268円)		21,960 円	-1.6% (22,324円)	
3	東日本橋・人形町	11,479 円	-0.2% (11,499円)		12,699 円	+5.0% (12,093円)	
4	新橋・虎ノ門	16,270 円	+5.4% (15,434円)		16,970 円	+1.2% (16,771円)	
5	六本木	14,892 円	+11.1% (13,406円)		17,928 円	+19.7% (14,974円)	
6	浜松町・田町	13,545 円	+4.4% (12,978円)		15,275 円	+4.1% (14,674円)	
7	渋谷	15,993 円	+1.3% (15,784円)		21,279 円	-3.1% (21,958円)	
8	原宿・表参道	16,462 円	-1.5% (16,711円)		19,832 円	-3.1% (20,464円)	
9	恵比寿・目黒・中目黒	15,441 円	+0.5% (15,361円)		18,909 円	+7.8% (17,538円)	
10	神田・秋葉原	12,973 円	+4.0% (12,480円)		14,799 円	+11.4% (13,287円)	
11	水道橋・御茶ノ水	12,815 円	-0.5% (12,878円)		14,877 円	+2.4% (14,528円)	
12	市ヶ谷・四ツ谷・麴町	13,162 円	-5.6% (13,942円)		14,974 円	-6.6% (16,031円)	
13	新宿	13,681 円	-0.1% (13,697円)		16,818 円	+5.2% (15,981円)	
14	池袋	12,649 円	+3.7% (12,203円)		14,455 円	+5.1% (13,753円)	
15	中野・荻窪	10,570 円	-1.0% (10,672円)		10,535 円	-2.3% (10,788円)	
16	大塚・巣鴨	10,133 円	-1.7% (10,303円)		9,083 円	-9.2% (10,001円)	
17	上野・浅草	11,090 円	+1.4% (10,938円)		11,356 円	-1.6% (11,541円)	
18	両国・錦糸町	9,620 円	0.0% (9,619円)		9,716 円	+7.3% (9,059円)	
19	品川・大崎・五反田	13,252 円	+3.5% (12,801円)		14,725 円	+0.2% (14,694円)	
20	蒲田・大森・大井町	10,000 円	-3.5% (10,360円)		12,176 円	+10.1% (11,060円)	

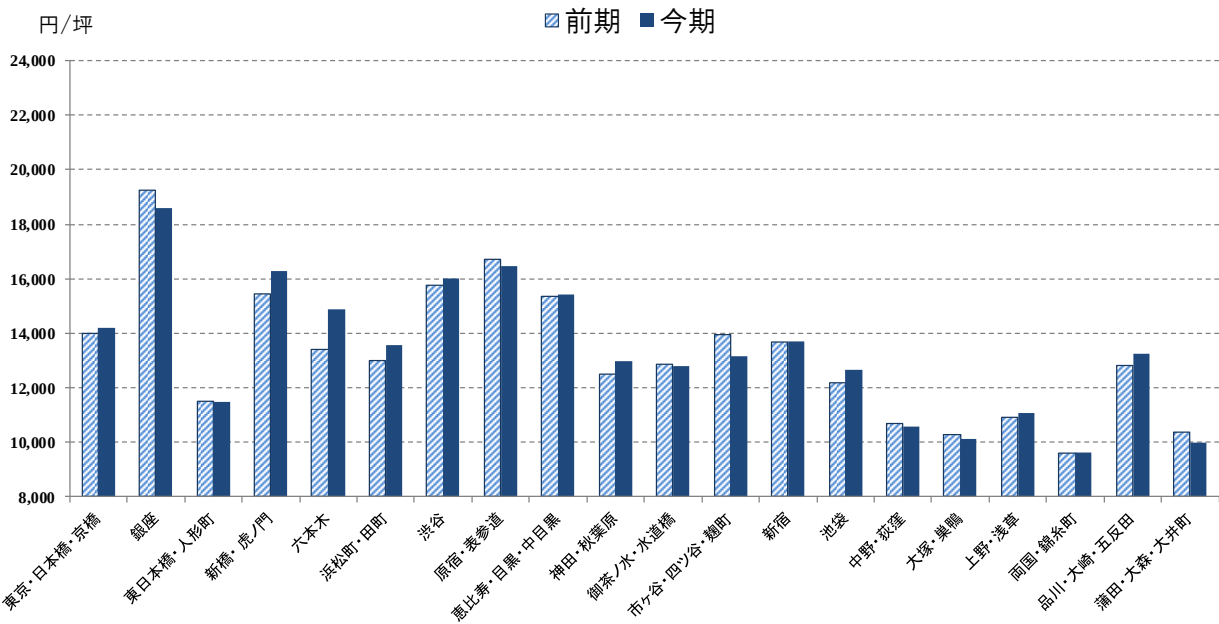
超小型(5~25坪) エリア別比較

POINT

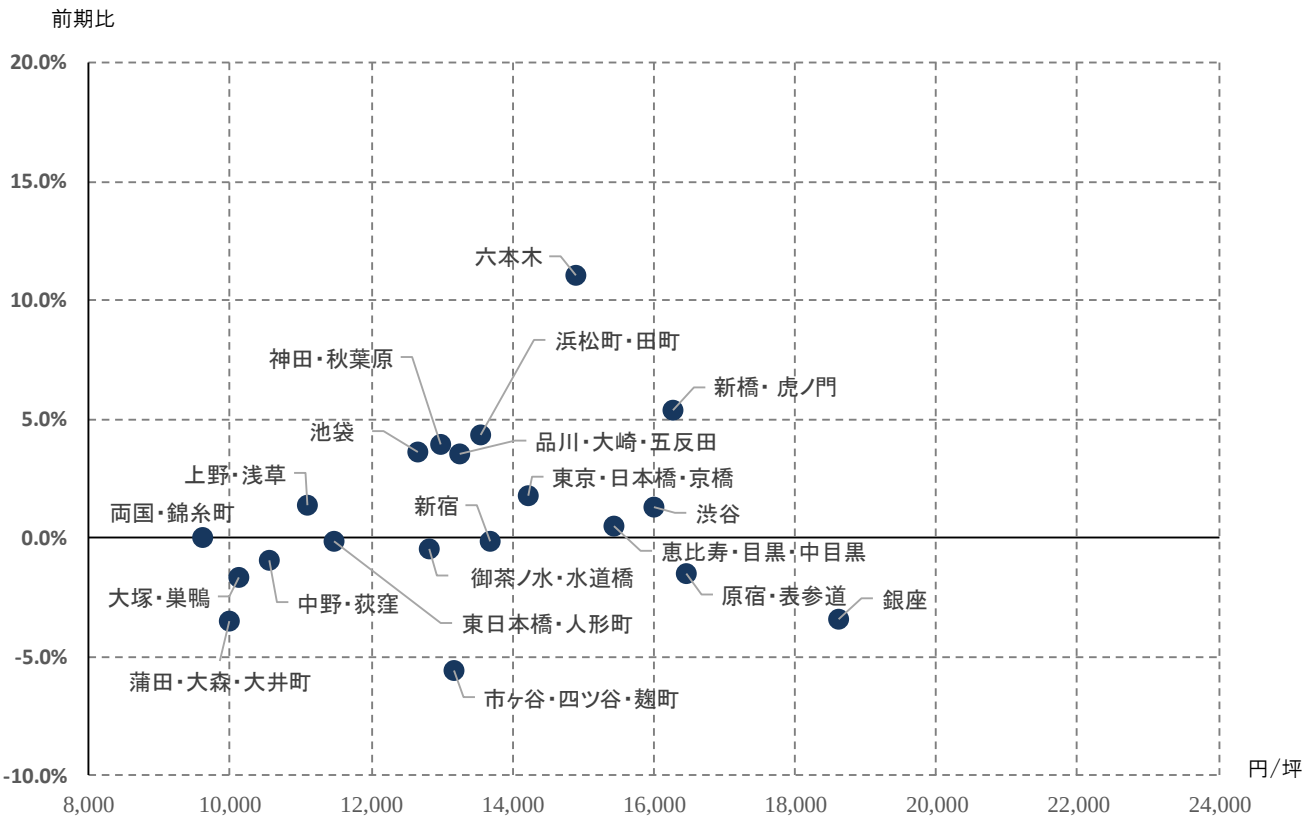
超小型の賃料は、東京20エリア中17エリアが前期比±5.0%の範囲内に収まっており、変動は比較的小さい(図表2)。「銀座」は今期18,607円/坪で、前期比-3.4%(-661円)となったが依然トップを維持している。

前期比±5%以上変動したのは「六本木」(+11.1%)、6月に新駅が開業した「新橋・虎ノ門」(+5.4%)、「市ヶ谷・四ツ谷・麴町」(-5.6%)の3エリアだった。

図表1 エリア別 賃料



図表2 エリア別 賃料と前期比



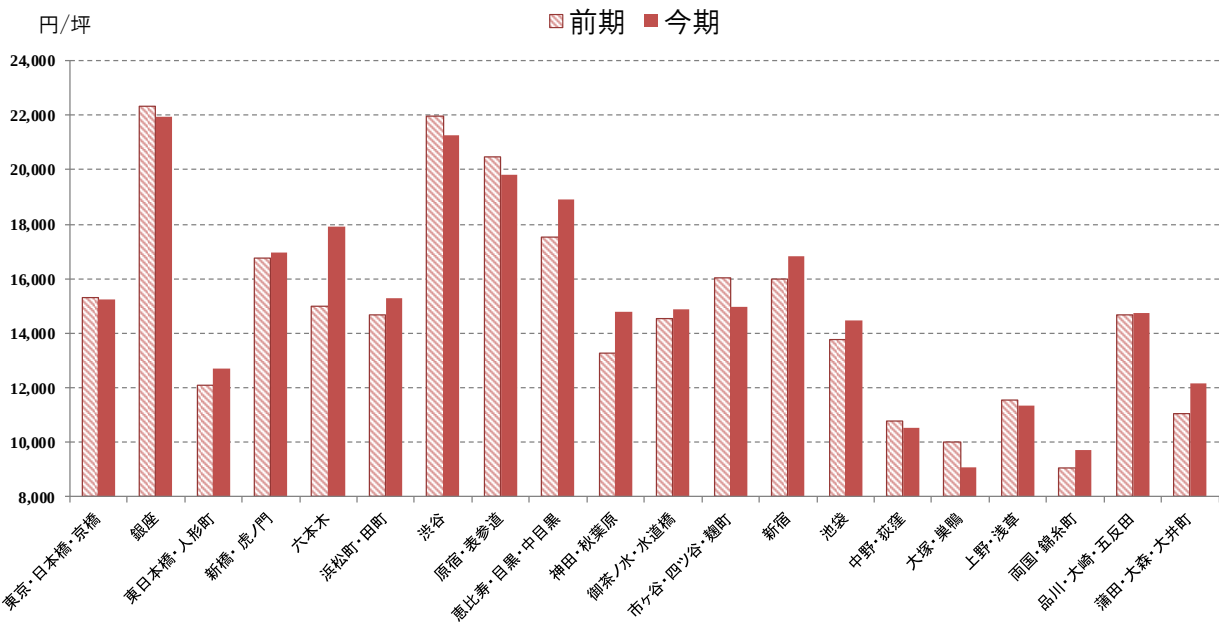
小型(25～50坪) エリア別比較

POINT

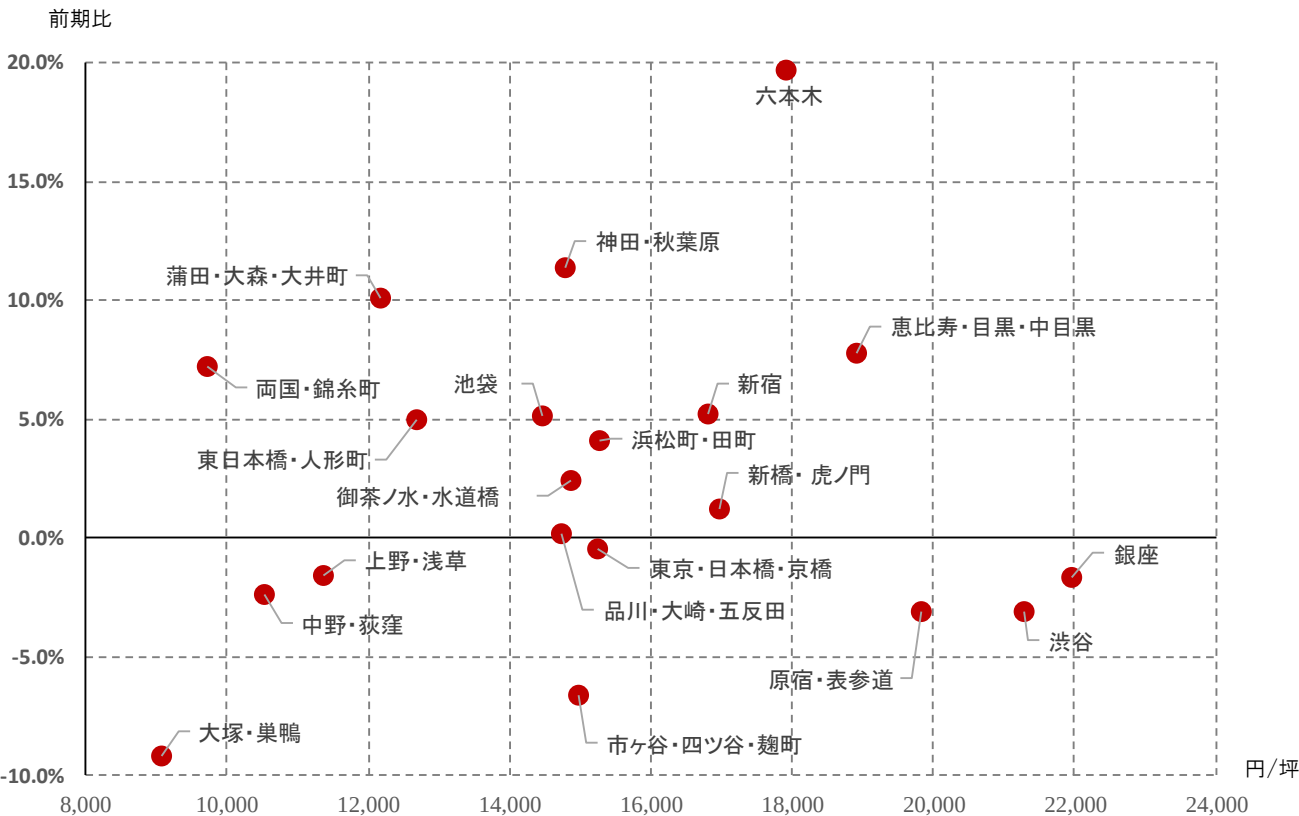
小型の賃料は、東京20エリア中10エリアが前期比±5.0%の範囲内だが、超小型と比較すると上昇・下落のばらつきが大きい(図表4)。「銀座」は今期21,960円/坪で、前期比-1.6%(-364円)となったが依然トップを維持。

前期比+10%以上変動したのは、超小型においても変動が大きかった「六本木」(+19.7%)、「神田・秋葉原」(+11.4%)、「蒲田・大森・大井町」(+10.1%)の3エリアだった。

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

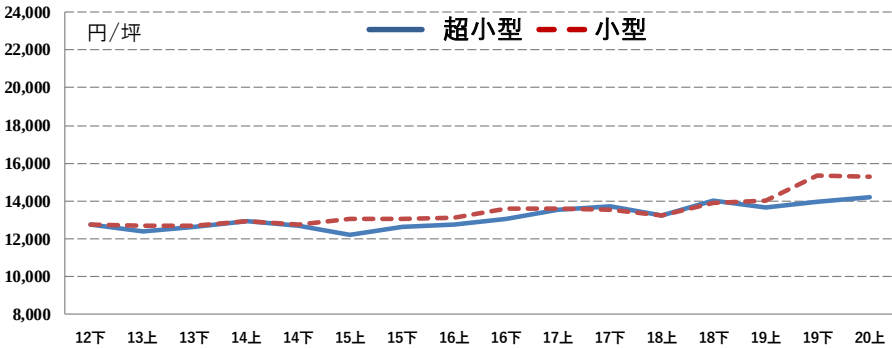
- 「東日本橋・人形町」の小型は前期比 +5.0%、前年比も +11.8% と上昇傾向。
- 「銀座」は両タイプともに前期比マイナス。

新築募集物件※

- ◆ kobikiss GINZA 6階建
中央区銀座3丁目

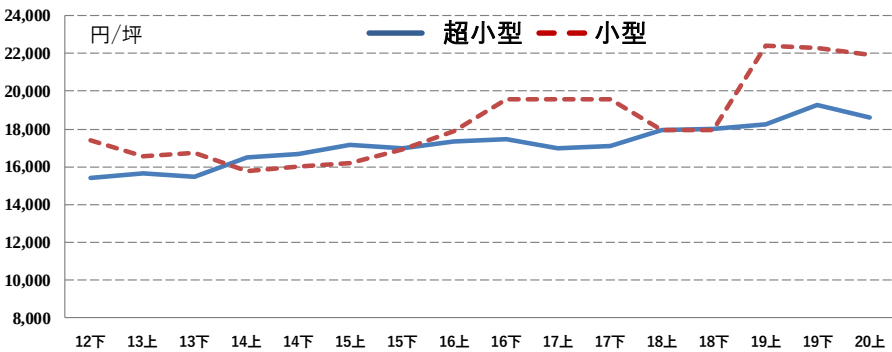
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。
次ページ以降同様。

1. 東京・日本橋・京橋



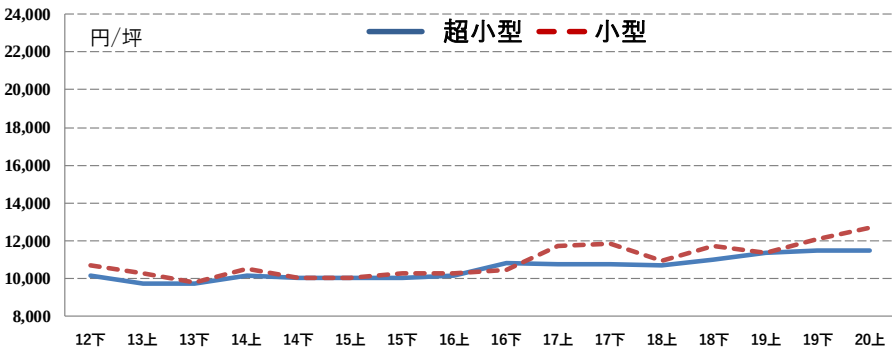
	超小型	小型
20上	14,222 円	15,254 円
前期比	+1.8%	-0.4%
(19下)	(13,975円)	(15,319円)
前年比	+4.4%	+8.9%
(19上)	(13,624円)	(14,002円)

2. 銀座



	超小型	小型
20上	18,607 円	21,960 円
前期比	-3.4%	-1.6%
(19下)	(19,268円)	(22,324円)
前年比	+2.0%	-1.9%
(19上)	(18,245円)	(22,394円)

3. 東日本橋・人形町



	超小型	小型
20上	11,479 円	12,699 円
前期比	-0.2%	+5.0%
(19下)	(11,499円)	(12,093円)
前年比	+1.4%	+11.8%
(19上)	(11,325円)	(11,358円)

「新橋・虎ノ門」「六本木」「浜松町・田町」



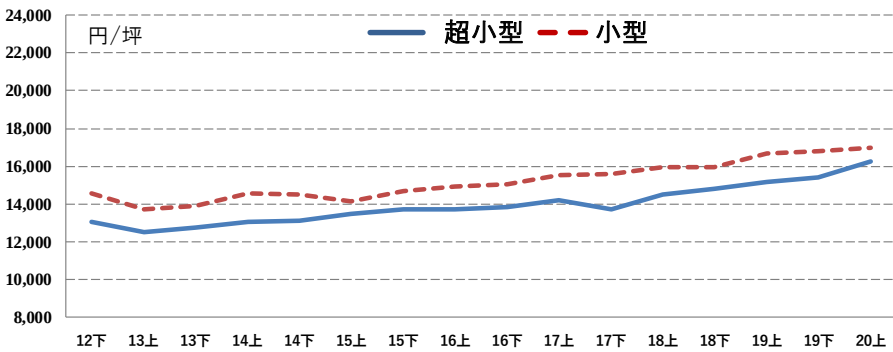
POINT

- 「新橋・虎ノ門」は上昇傾向が継続。
2020年6月に東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅が開業したことにより、今後の賃料動向が注目される。
- 「六本木」は両タイプともに前期比+10%超。

新築募集物件

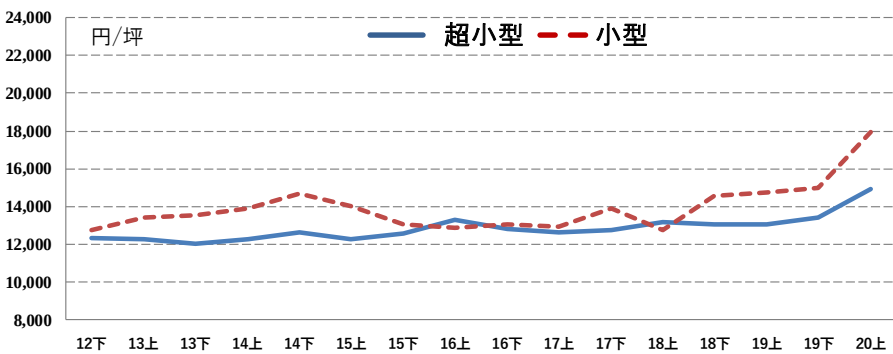
- ◆ VORT新橋II 9階建
港区新橋6丁目
- ◆ M.A ROPPONGI BLD 7階建
港区六本木4丁目
- ◆ RENATA芝大門 3階建
港区芝大門2丁目

4. 新橋・虎ノ門



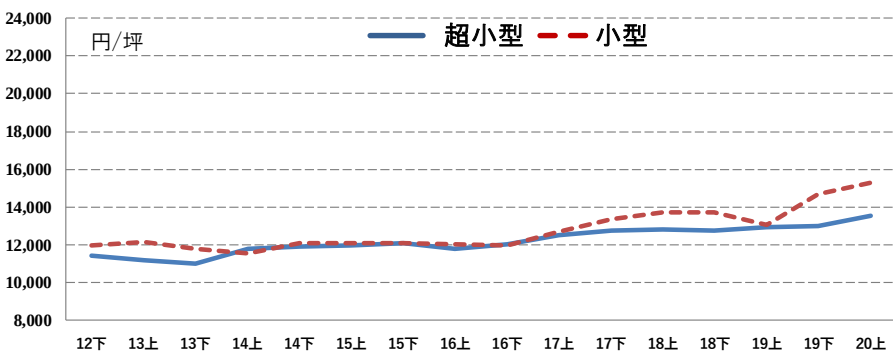
	超小型	小型
20上	16,270 円	16,970 円
前期比 (19下)	+5.4% (15,434円)	+1.2% (16,771円)
前年比 (19上)	+7.5% (15,133円)	+1.9% (16,660円)

5. 六本木



	超小型	小型
20上	14,892 円	17,928 円
前期比 (19下)	+11.1% (13,406円)	+19.7% (14,974円)
前年比 (19上)	+14.4% (13,019円)	+21.5% (14,759円)

6. 浜松町・田町



	超小型	小型
20上	13,545 円	15,275 円
前期比 (19下)	+4.4% (12,978円)	+4.1% (14,674円)
前年比 (19上)	+4.8% (12,927円)	+17.2% (13,034円)

「渋谷」「原宿・表参道」「恵比寿・目黒・中目黒」



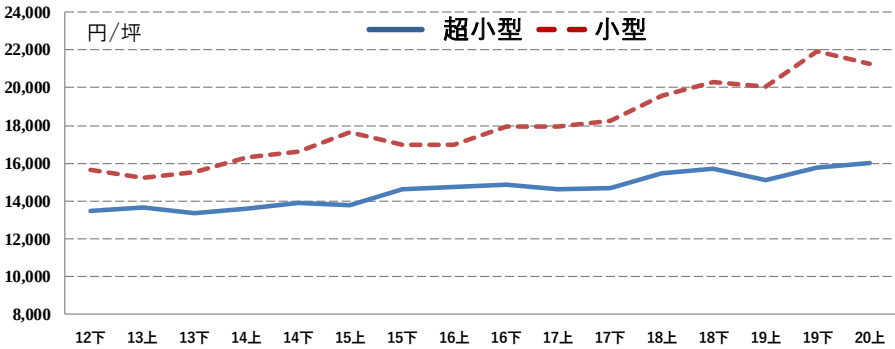
POINT

- 「渋谷」は両タイプともに前年比+6%以上となっているものの、超小型は前期比+1.3%、小型は-3.1と上昇基調に一服感。
- 「原宿・表参道」は両タイプともに前期比マイナスとなったものの、前年比をわずかに上回る。

新築募集物件

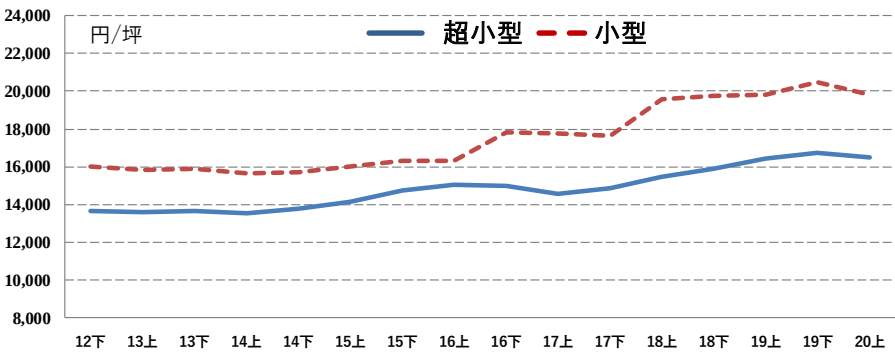
- ◆ ハイムエム 2階建
渋谷区東3丁目
- ◆ PRYME CUBE表参道 4階建
港区北青山3丁目
- ◆ GranDuo恵比寿III 7階建
渋谷区恵比寿1丁目

7. 渋谷



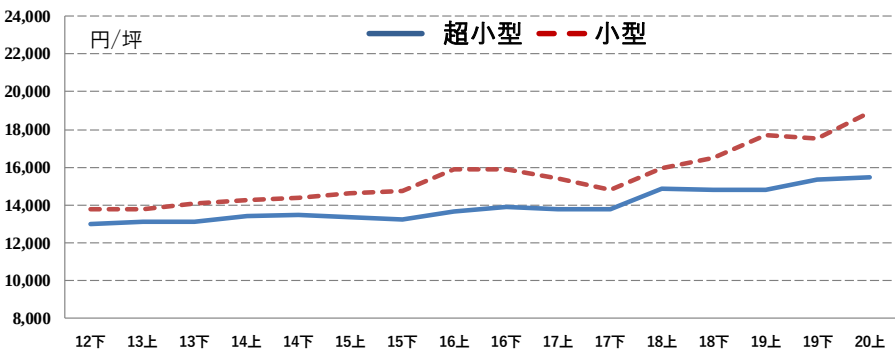
	超小型	小型
20上	15,993 円	21,279 円
前期比	+1.3%	-3.1%
(19下)	(15,784円)	(21,958円)
前年比	+6.0%	+6.2%
(19上)	(15,086円)	(20,031円)

8. 原宿・表参道



	超小型	小型
20上	16,462 円	19,832 円
前期比	-1.5%	-3.1%
(19下)	(16,711円)	(20,464円)
前年比	+0.1%	+0.2%
(19上)	(16,452円)	(19,800円)

9. 恵比寿・目黒・中目黒



	超小型	小型
20上	15,441 円	18,909 円
前期比	+0.5%	+7.8%
(19下)	(15,361円)	(17,538円)
前年比	+4.5%	+7.0%
(19上)	(14,772円)	(17,678円)

「神田・秋葉原」「水道橋・御茶ノ水」「市ヶ谷・四ツ谷・麹町」



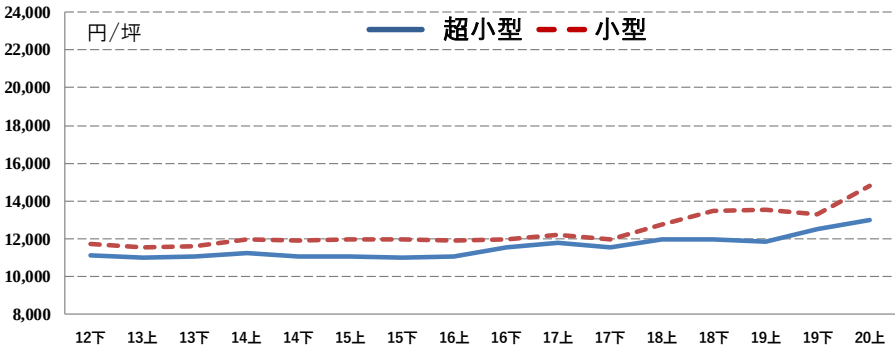
POINT

- 「神田・秋葉原」は両タイプともに前期比プラス、前年比+9.4%と上昇傾向。
- 「市ヶ谷・四ツ谷・麹町」は両タイプともに前期比-5.0%超。

新築募集物件

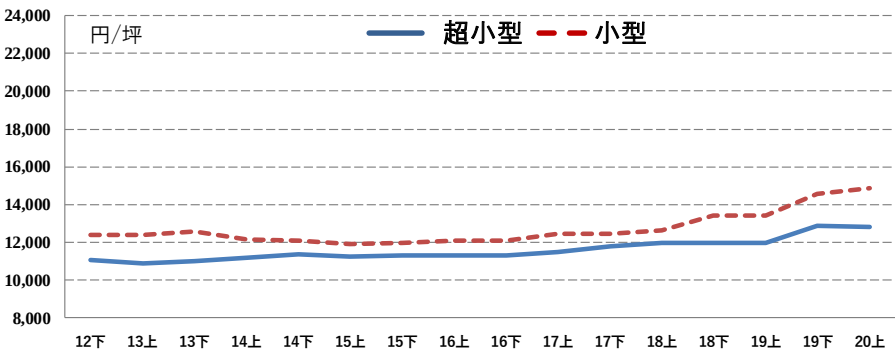
- ◆ アズ秋葉原ビル 14階建
千代田区神田岩本町1丁目
- ◆ ATS大手町ビル 10階建
千代田区内神田1丁目
- ◆ CedarTerrace番町 4階建
千代田区九段南4丁目

10. 神田・秋葉原



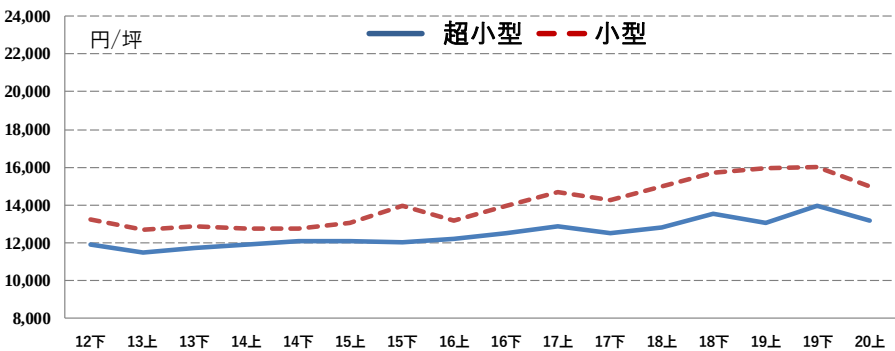
	超小型	小型
20上	12,973円	14,799円
前期比	+4.0%	+11.4%
(19下)	(12,480円)	(13,287円)
前年比	+9.4%	+9.4%
(19上)	(11,859円)	(13,525円)

11. 水道橋・御茶ノ水



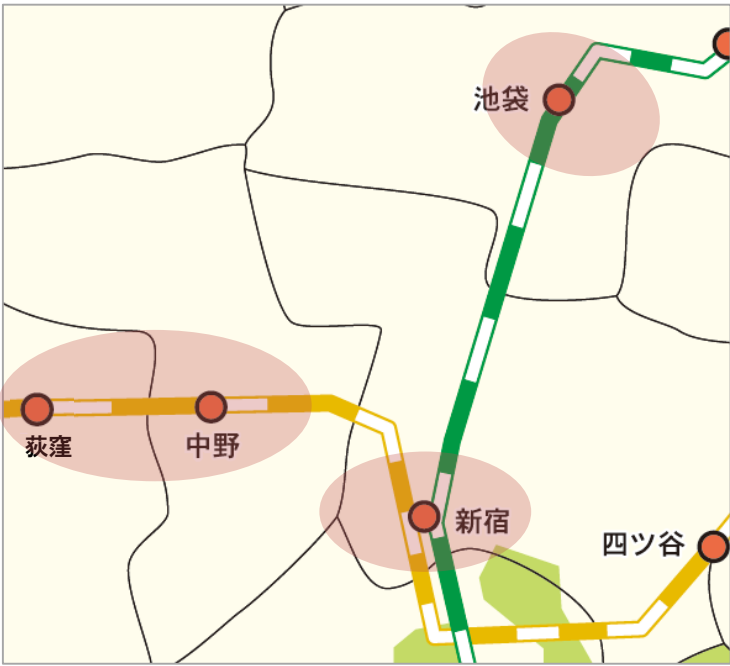
	超小型	小型
20上	12,815円	14,877円
前期比	-0.5%	+2.4%
(19下)	(12,878円)	(14,528円)
前年比	+7.0%	+10.9%
(19上)	(11,975円)	(13,414円)

12. 市ヶ谷・四ツ谷・麹町



	超小型	小型
20上	13,162円	14,974円
前期比	-5.6%	-6.6%
(19下)	(13,942円)	(16,031円)
前年比	+0.8%	-6.3%
(19上)	(13,058円)	(15,976円)

「新宿」「池袋」「中野・荻窪」



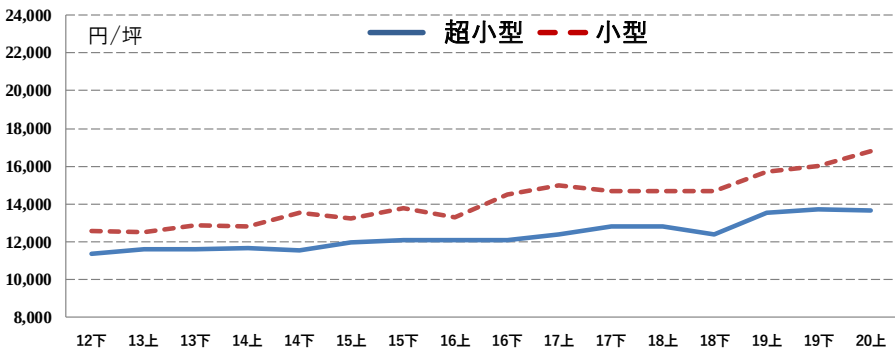
POINT

- 「新宿」は、超小型で前期比-0.1%となったものの、両タイプともに長期的には上昇傾向。
- 「池袋」の小型は前期比+5.1%、前年比+17.6%と上昇傾向。

新築募集物件

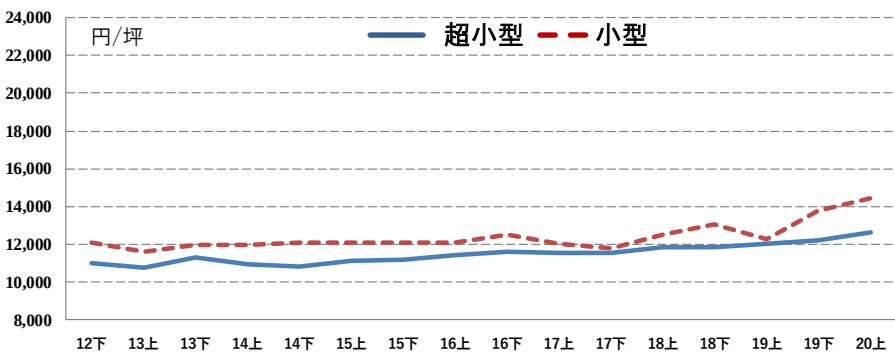
- ◆ AXT Yoyogi. I 3階建
渋谷区代々木2丁目
- ◆ フーコック東池袋 4階建
豊島区東池袋2丁目

13. 新宿



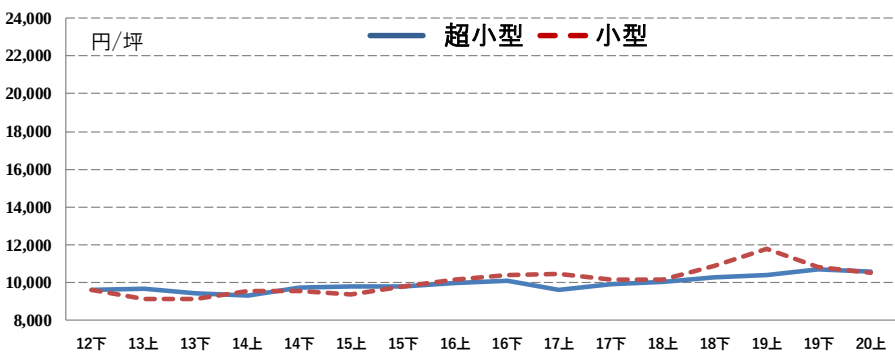
	超小型	小型
20上	13,681円	16,818円
前期比	-0.1%	+5.2%
(19下)	(13,697円)	(15,981円)
前年比	+1.3%	+7.2%
(19上)	(13,507円)	(15,682円)

14. 池袋



	超小型	小型
20上	12,649円	14,455円
前期比	+3.7%	+5.1%
(19下)	(12,203円)	(13,753円)
前年比	+5.0%	+17.6%
(19上)	(12,047円)	(12,289円)

15. 中野・荻窪



	超小型	小型
20上	10,570円	10,535円
前期比	-1.0%	-2.3%
(19下)	(10,672円)	(10,788円)
前年比	+1.7%	-10.4%
(19上)	(10,390円)	(11,759円)

「大塚・巣鴨」「上野・浅草」「両国・錦糸町」



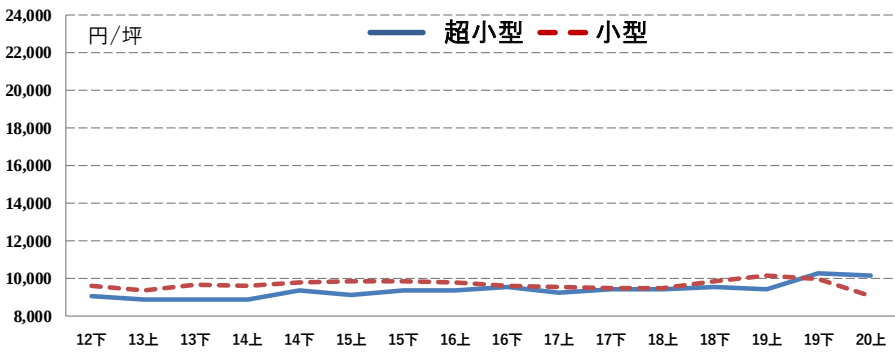
POINT

- 「大塚・巣鴨」は両タイプともに前期比マイナス。小型では前期比-9.2%となる。
- 「両国・錦糸町」は横ばい傾向が続いていたが、小型で前期比+7.3%となる。

新築募集物件

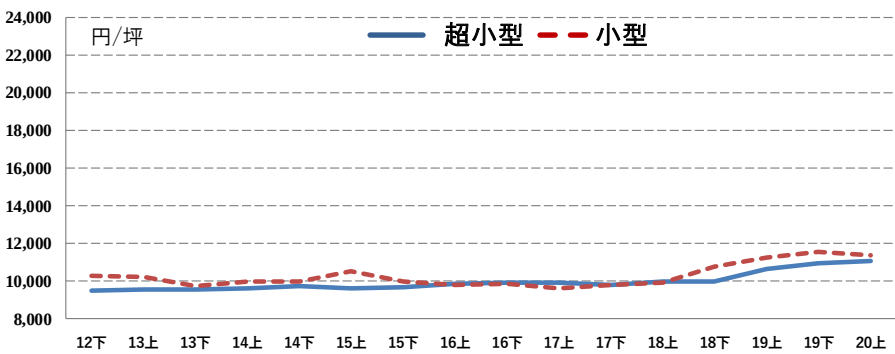
- ◆ エス・スペース 10階建
台東区台東4丁目
- ◆ ガイセンタービル 10階建
墨田区両国4丁目

16. 大塚・巣鴨



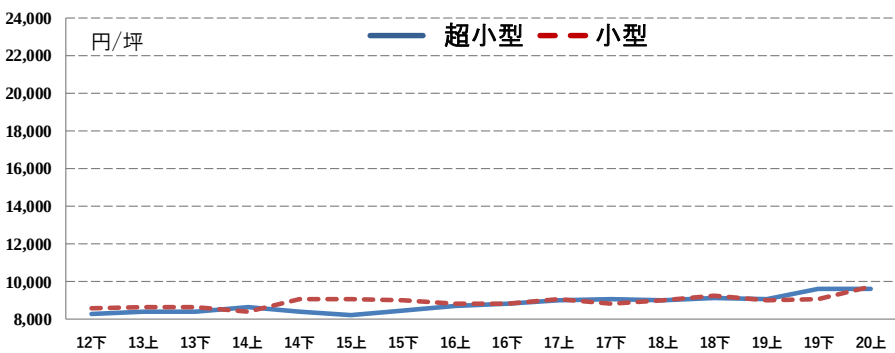
	超小型	小型
20上	10,133 円	9,083 円
前期比	-1.7%	-9.2%
(19下)	(10,303円)	(10,001円)
前年比	+7.3%	-10.3%
(19上)	(9,448円)	(10,124円)

17. 上野・浅草



	超小型	小型
20上	11,090 円	11,356 円
前期比	+1.4%	-1.6%
(19下)	(10,938円)	(11,541円)
前年比	+4.3%	+1.1%
(19上)	(10,637円)	(11,238円)

18. 両国・錦糸町



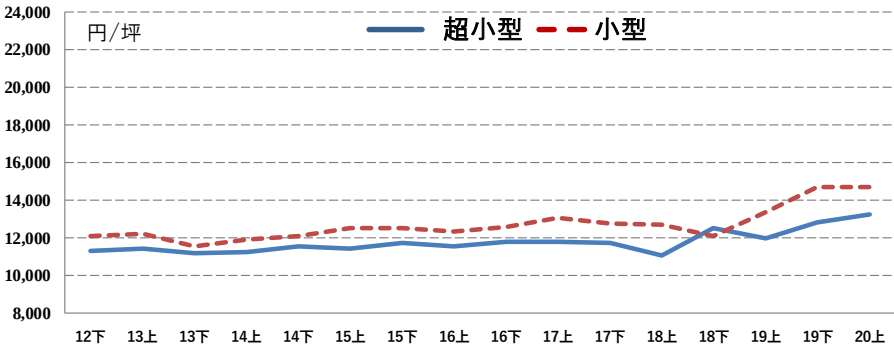
	超小型	小型
20上	9,620 円	9,716 円
前期比	0.0%	+7.3%
(19下)	(9,619円)	(9,059円)
前年比	+6.5%	+7.9%
(19上)	(9,033円)	(9,006円)

「品川・大崎・五反田」「蒲田・大森・大井町」



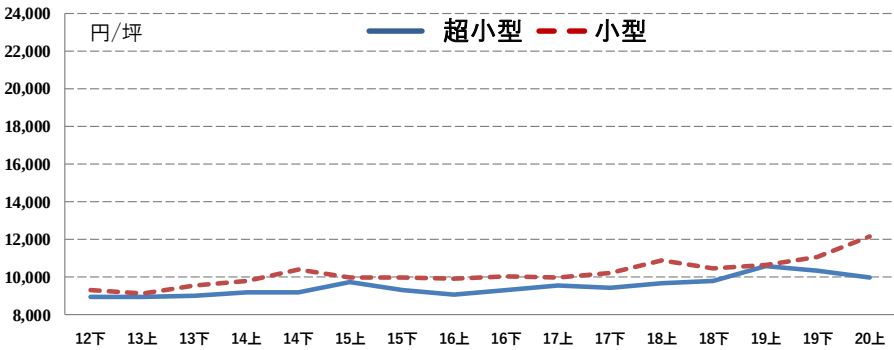
- POINT
- 「品川・大崎・五反田」両タイプともに前年比+10%超。2020年3月開業のJR山手線「高輪ゲートウェイ」駅の影響か。
 - 「蒲田・大森・大井町」の超小型は前期比-3.5%と2期連続でマイナス。小型は前期比+10.1%と2期連続でプラス。
- 新築募集物件

19. 品川・大崎・五反田



	超小型	小型
20上	13,252円	14,725円
前期比 (19下)	+3.5% (12,801円)	+0.2% (14,694円)
前年比 (19上)	+10.9% (11,954円)	+10.3% (13,353円)

20. 蒲田・大森・大井町



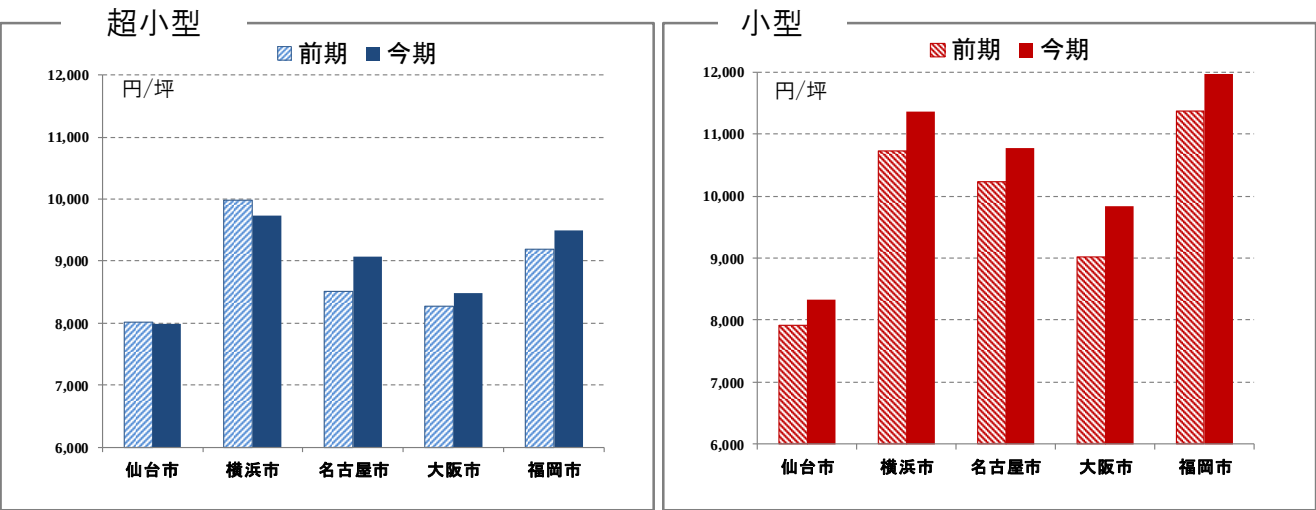
	超小型	小型
20上	10,000円	12,176円
前期比 (19下)	-3.5% (10,360円)	+10.1% (11,060円)
前年比 (19上)	-5.2% (10,553円)	+14.3% (10,657円)

その他主要エリア
 募集賃料一覧(共益費等込の坪単価)

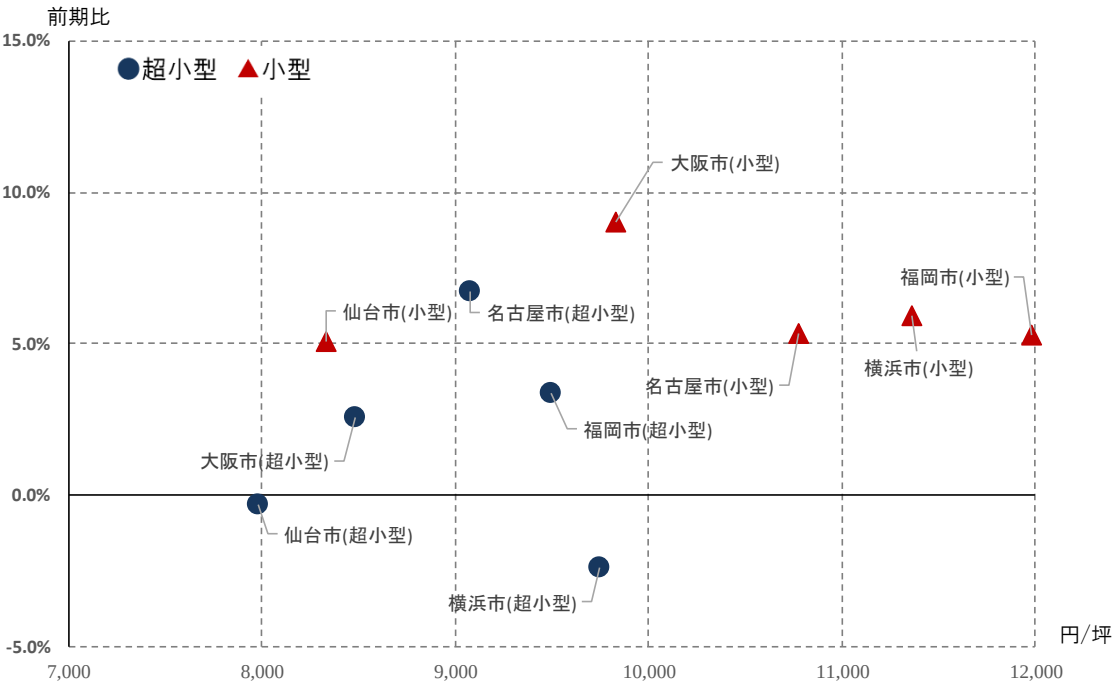
※矢印は前期からの変化率
 ↓ -10.0%以下 ↘ -9.9%～-5.0% → -4.9%～4.9% ↗ 5.0%～9.9% ↑ 10.0%以上

No	エリア	超小型 (5～25坪)		小型 (25～50坪)	
		20上	前期比 (19下)	20上	前期比 (19下)
①	仙台市 (青葉区・宮城野区・若林区)	7,981 円	-0.3% →	8,328 円	+5.1% ↗
②	横浜市 (中区・西区・神奈川区)	9,743 円	-2.4% →	11,365 円	+5.9% ↗
③	名古屋市 (中区・中村区・東区)	9,075 円	+6.7% ↗	10,780 円	+5.4% ↗
④	大阪市 (中央区・西区・北区)	8,484 円	+2.6% →	9,833 円	+9.0% ↗
⑤	福岡市 (博多区・中央区)	9,495 円	+3.4% →	11,981 円	+5.3% ↗

エリア別 賃料



エリア別 賃料と前期比



POINT

【超小型】

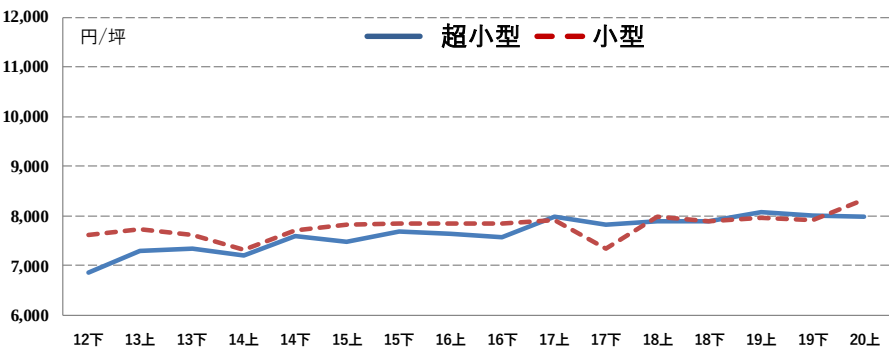
「名古屋市」「大阪市」「福岡市」の3エリアで前期比を上回る。最も上昇したのは「名古屋市」の+6.7%。

【小型】

全5エリアで前期比を上回る。最も上昇したのは「大阪市」の+9.0%。その他4エリアも前期比+5%超となる。

① 仙台市(青葉区・宮城野区・若林区)

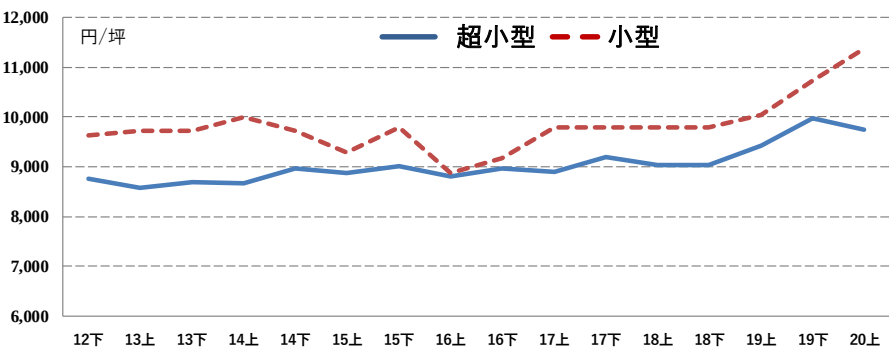
➤ 横ばい傾向が続いていたが、小型で前期比+5.1%の上昇。



	超小型	小型
20上	7,981 円	8,328 円
前期比	-0.3%	+5.1%
(19下)	(8,007円)	(7,926円)
前年比	-1.1%	+4.7%
(19上)	(8,066円)	(7,952円)

② 横浜市(中区・西区・神奈川区)

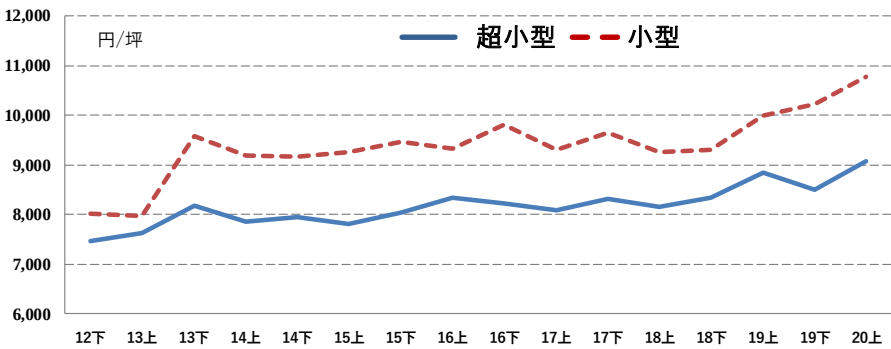
➤ 超小型は前期比-2.4%、小型は同+5.9%と上昇。



	超小型	小型
20上	9,743 円	11,365 円
前期比	-2.4%	+5.9%
(19下)	(9,983円)	(10,730円)
前年比	+3.3%	+13.2%
(19上)	(9,435円)	(10,042円)

③名古屋市(中区・中村区・東区)

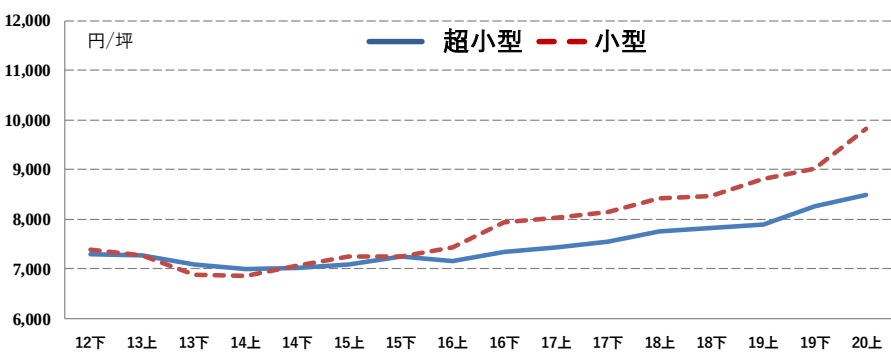
➤ 両タイプともに前期比+5%超の上昇。



	超小型	小型
20上	9,075円	10,780円
前期比 (19下)	+6.7% (8,503円)	+5.4% (10,232円)
前年比 (19上)	+2.7% (8,833円)	+7.8% (9,996円)

④ 大阪市(中央区・西区・北区)

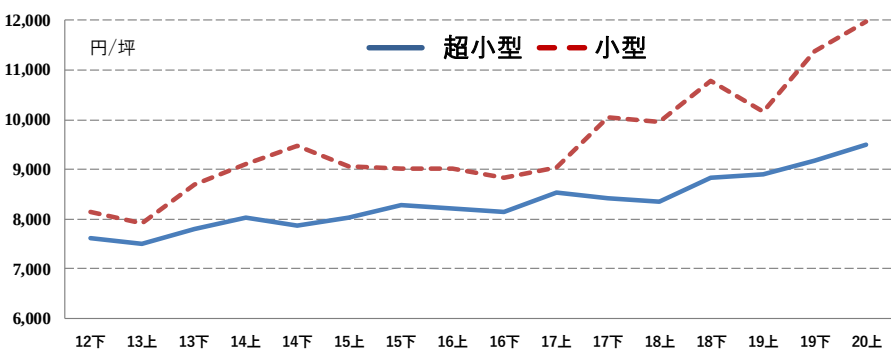
➤ 両タイプともに上昇傾向が継続。小型の前期比+9.0%は、その他主要エリアで最も大きな上昇幅。



	超小型	小型
20上	8,484円	9,833円
前期比 (19下)	+2.6% (8,271円)	+9.0% (9,017円)
前年比 (19上)	+7.4% (7,896円)	+11.5% (8,820円)

⑤ 福岡市(博多区・中央区)

➤ 両タイプともに上昇傾向が継続。小型の賃料(11.981円/坪)はその他主要エリアのトップ。



	超小型	小型
20上	9,495円	11,981円
前期比 (19下)	+3.4% (9,185円)	+5.3% (11,379円)
前年比 (19上)	+6.7% (8,900円)	+18.0% (10,152円)