2025年8月4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 － 2025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・小型ともに小幅な上昇。超小型では６期連続の上昇となる。**
5～25坪(以下、超小型)は、14,321円/坪　前期比+3.5%
25～50坪(以下、小型)は、16,013円/坪　前期比+1.2%

■ **エリア別では、超小型が15エリア、小型が10エリアで12年下期以降最高値となった。**

＜ 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	20,702 円
2	(2)	原宿・表参道	19,025 円
3	(5)	東京・日本橋・京橋	18,265 円
4	(4)	渋谷	17,882 円
5	(3)	恵比寿・中目黒	17,808 円

小型

順位	(前期)	エリア	賃料/坪
1	(2)	渋谷	23,090 円
2	(4)	原宿・表参道	22,959 円
3	(3)	銀座	21,960 円
4	(1)	東京・日本橋・京橋	21,614 円
5	(5)	恵比寿・中目黒	20,349 円

その他主要エリア

■ **超小型の賃料は、仙台市、名古屋市で前期比プラス。名古屋市では12年下期以降最高値を更新。**

■ **小型の賃料は、横浜市、名古屋市で12年下期以降最高値を更新。**

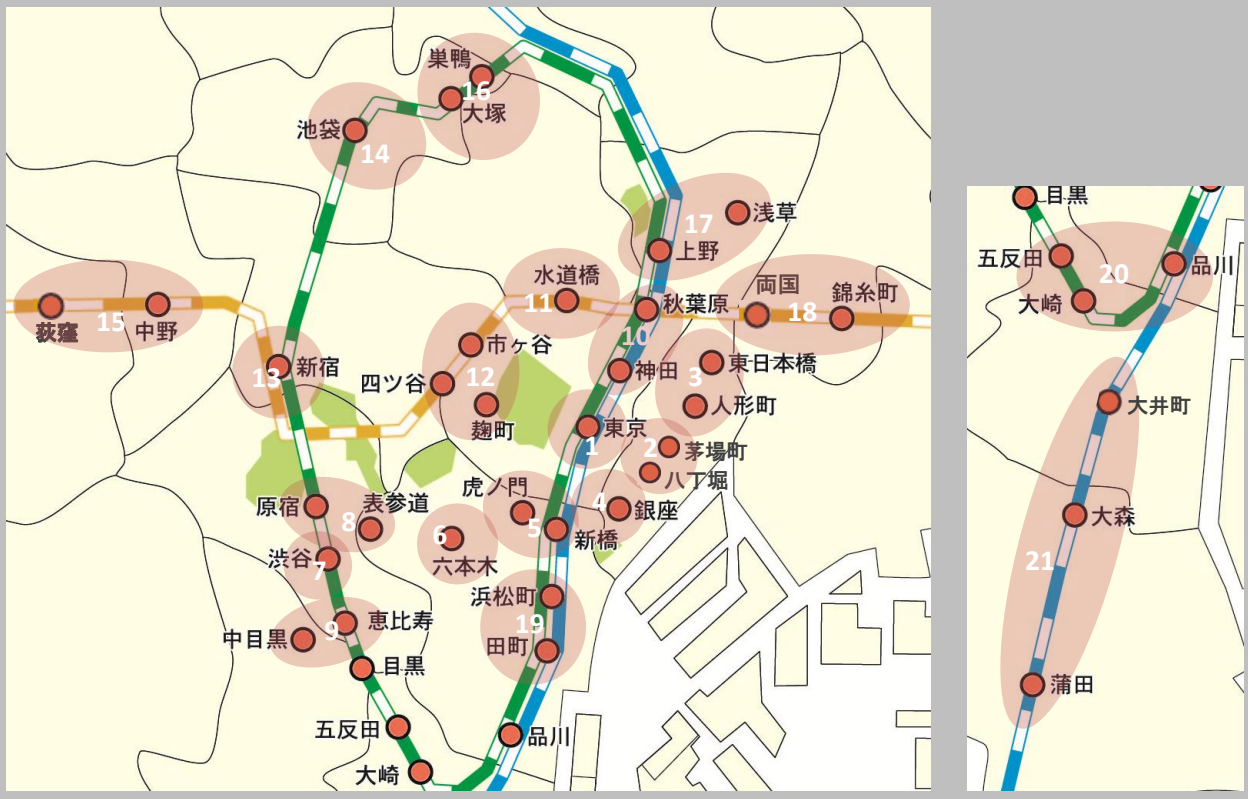
【調査概要】
不動産情報サービスのアットホーム株式会社(本社：東京都大田区　代表取締役社長：鶴森 康史)の不動産情報ネットワークに登録･公開された小規模オフィス(50坪以下) の募集賃料について、アットホームラボ株式会社(東京都千代田区 代表取締役社長：大武 義隆)に調査･分析を委託し、アットホームが公表するものです。

【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）

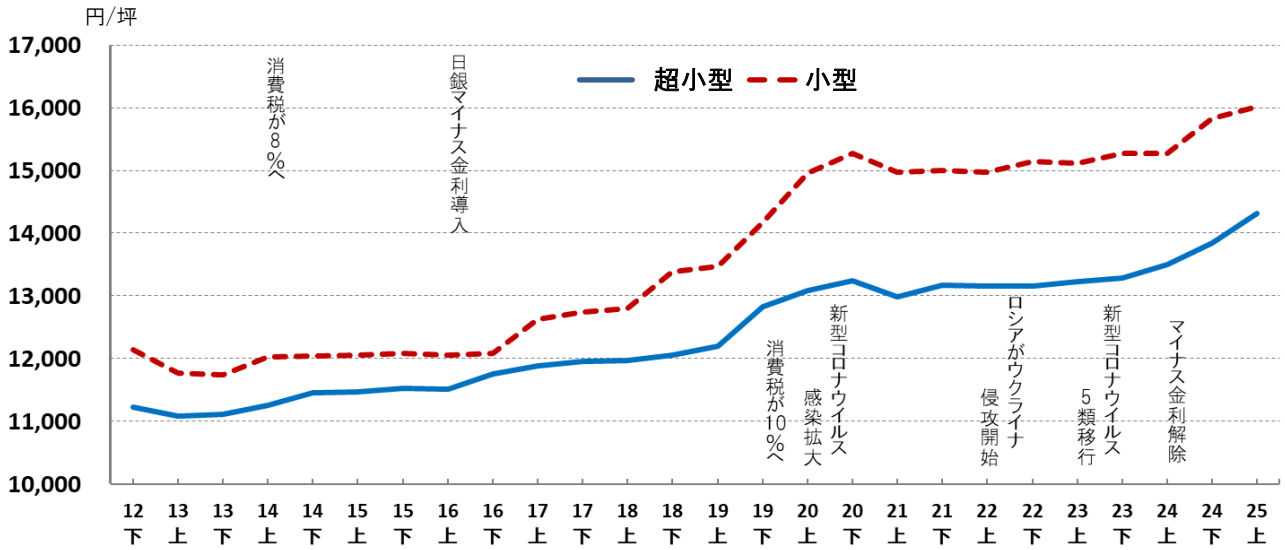
【対象データ】
- アットホーム不動産情報ネットワークに登録･公開された貸事務所(一棟貸、貸店舗は含まない)
- 駅徒歩10分以内の物件
- 上期＝1月～6月、下期＝7月～12月
- 対象期間(6カ月間)内に同一棟で複数募集されている場合は最新の募集情報を採用
- 賃料は共益費等込の坪単価(税抜)
- 対象エリアごとの中央値を採用

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+3.5%(+483円)の14,321円/坪、小型が同+ 1.2 %(+190円)の16,013円/坪となった。

超小型は小幅ながら22年下期から6期連続で上昇。小型は3期連続の上昇となった。

※H は2012年下期以降最高値、Lは同最低値。

	超小型	小型
25上	H 14,321 円	H 16,013 円
前期比	+3.5%	+1.2%
(24下)	(13,838円)	(15,823円)
前年比	+6.1%	+4.9%
(24上)	(13,495円)	(15,272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

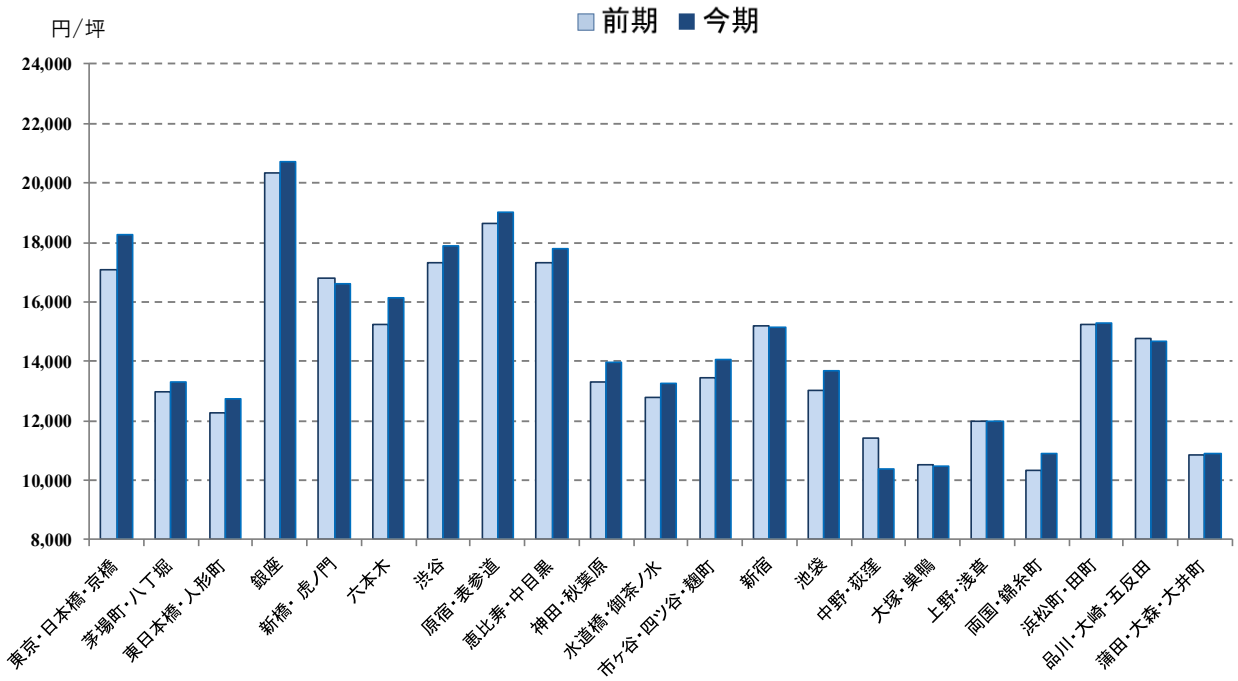
No	エリア	超小型（5～25坪）			小型（25～50坪）		
		25上	前期比（24下）		25上	前期比（24下）	
1	東京・日本橋・京橋	H 18,265 円	+6.8% (17,096円)	↗	21,614 円	-3.3% (22,358円)	→
2	茅場町・八丁堀	H 13,283 円	+2.4% (12,976円)	→	15,249 円	-1.5% (15,487円)	→
3	東日本橋・人形町	H 12,752 円	+4.1% (12,248円)	→	H 13,610 円	+4.1% (13,077円)	→
4	銀座	H 20,702 円	+1.9% (20,314円)	→	21,960 円	0.0% (21,959円)	→
5	新橋・虎ノ門	16,589 円	-1.2% (16,788円)	→	19,117 円	+6.7% (17,924円)	↗
6	六本木	H 16,160 円	+5.9% (15,263円)	↗	H 18,267 円	+12.3% (16,270円)	↑
7	渋谷	H 17,882 円	+3.2% (17,324円)	→	H 23,090 円	+4.6% (22,080円)	→
8	原宿・表参道	H 19,025 円	+2.1% (18,641円)	→	H 22,959 円	+12.0% (20,496円)	↑
9	恵比寿・中目黒	H 17,808 円	+2.8% (17,328円)	→	H 20,349 円	+5.1% (19,362円)	↗
10	神田・秋葉原	H 13,957 円	+5.1% (13,284円)	↗	H 15,991 円	+4.5% (15,308円)	→
11	水道橋・御茶ノ水	H 13,277 円	+4.0% (12,764円)	→	14,399 円	+1.2% (14,226円)	→
12	市ヶ谷・四ツ谷・麹町	H 14,052 円	+4.3% (13,470円)	→	H 16,895 円	+4.5% (16,168円)	→
13	新宿	15,160 円	-0.3% (15,210円)	→	18,026 円	-4.1% (18,804円)	→
14	池袋	H 13,671 円	+4.9% (13,033円)	→	16,570 円	-5.9% (17,610円)	↘
15	中野・荻窪	10,391 円	-9.2% (11,438円)	↘	H 12,469 円	+23.7% (10,076円)	↑
16	大塚・巣鴨	10,482 円	-0.6% (10,544円)	→	11,979 円	-1.5% (12,158円)	→
17	上野・浅草	H 11,979 円	0.0% (11,979円)	→	H 13,222 円	+8.6% (12,174円)	↗
18	両国・錦糸町	H 10,913 円	+5.7% (10,321円)	↗	H 12,203 円	+10.8% (11,010円)	↑
19	浜松町・田町	H 15,272 円	+0.3% (15,224円)	→	15,273 円	0.0% (15,274円)	→
20	品川・大崎・五反田	14,684 円	-0.6% (14,767円)	→	14,974 円	+3.8% (14,420円)	→
21	蒲田・大森・大井町	10,876 円	0.0% (10,871円)	→	12,177 円	0.0% (12,181円)	→

超小型(5～25坪) エリア別比較

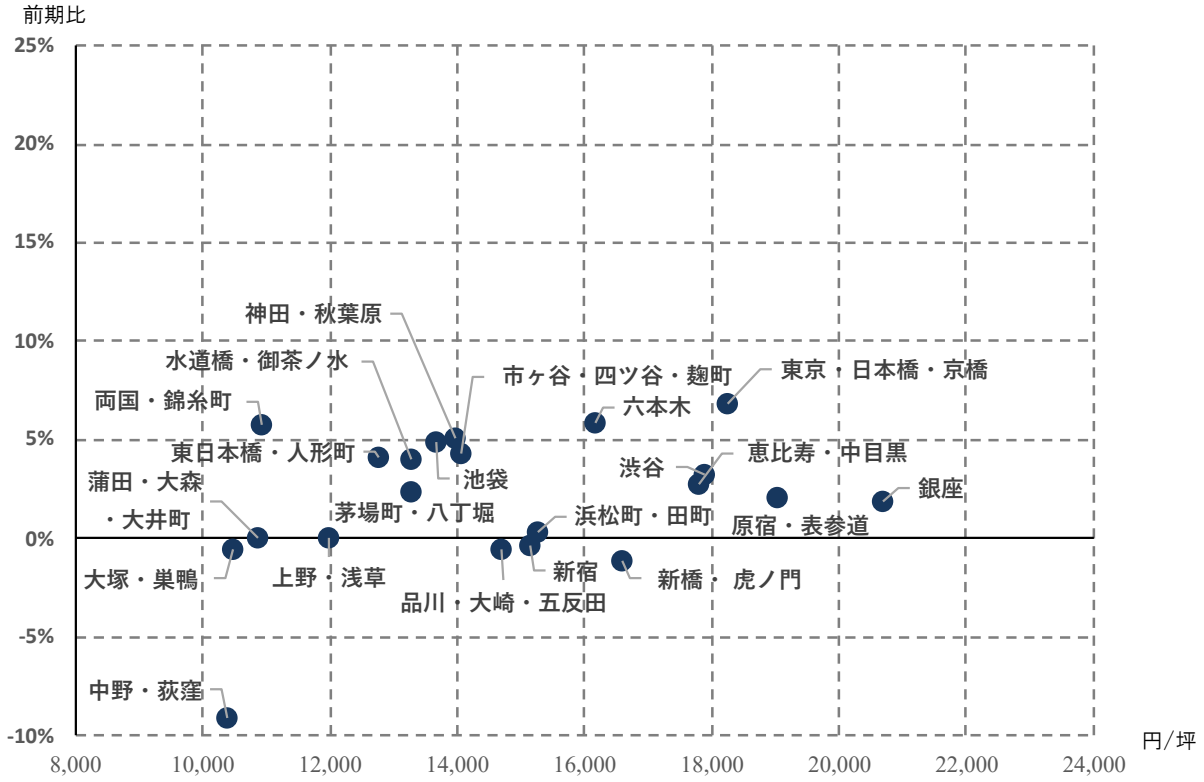
POINT

超小型は、上昇14エリア、下落5エリア、横ばい2エリアとなり、前期比+3.5%の上昇。
前期比±10% を超えたエリアはなく、同± 5 %を超えたのは 5 エリアと全体的に小幅な動き。

図表1 エリア別 賃料



図表2 エリア別 賃料と前期比

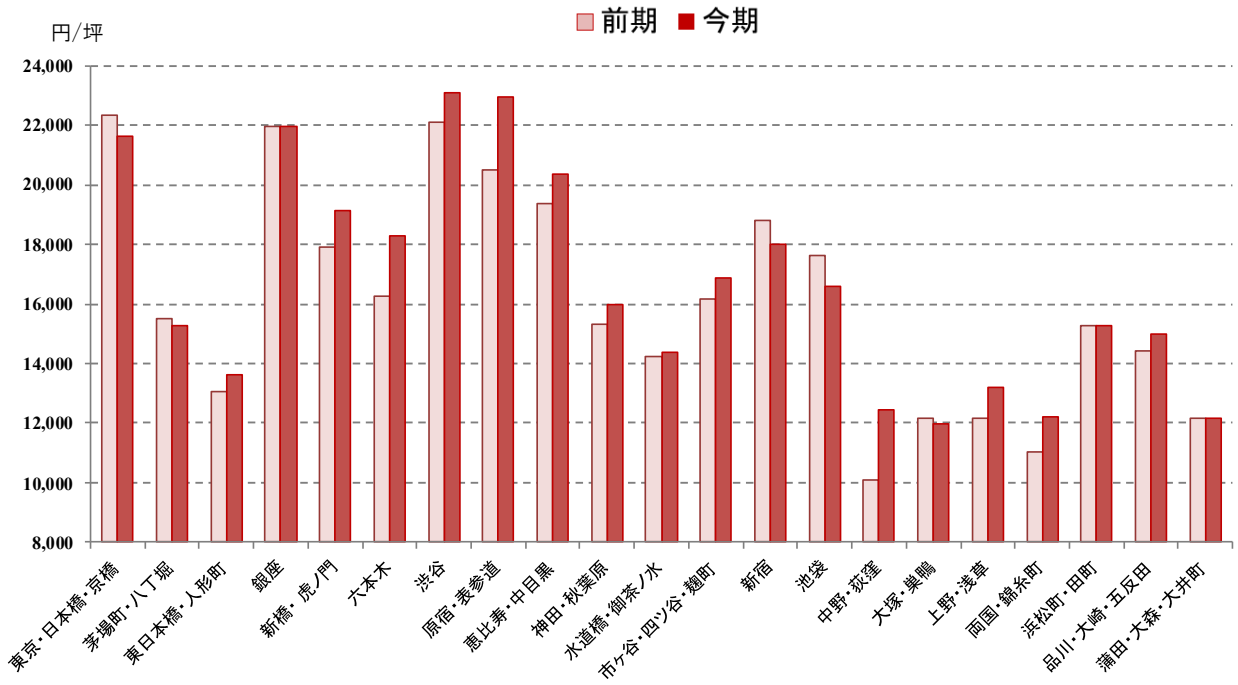


小型(25～50坪) エリア別比較

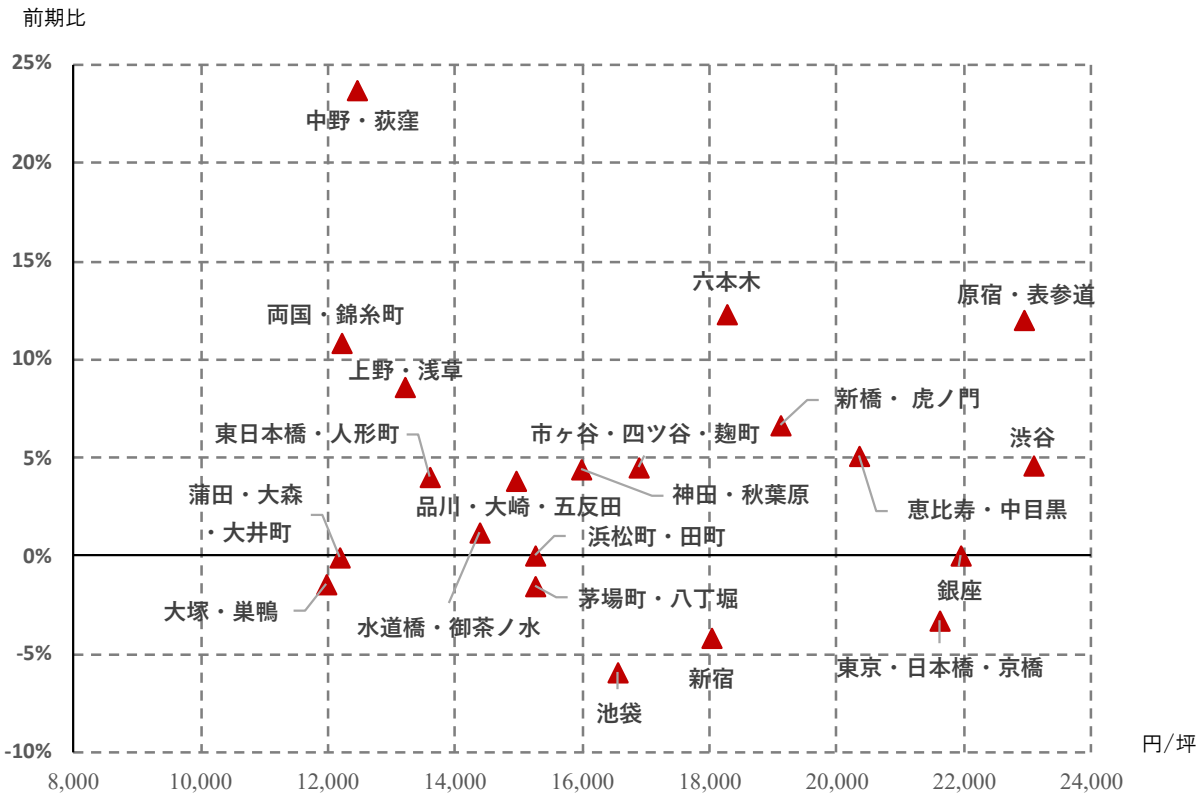
POINT

小型は、上昇13エリア、下落5エリア、横ばい3エリアとなり、前期比+1.2%と小幅ながら上昇。
前期比±10% を超えたのは4エリアで、中でも「中野・荻窪」は前期比+23.7%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

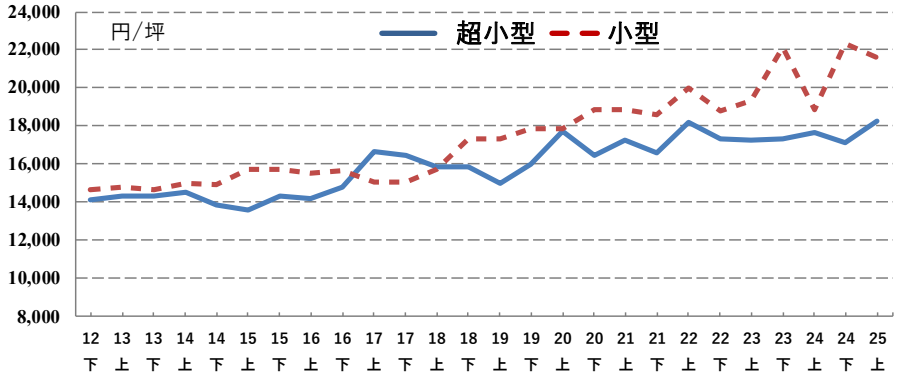
- 「東京･日本橋･京橋」「茅場町･八丁堀」の超小型はいずれも前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。
- 「東日本橋･人形町」は超小型･小型ともに前期比プラス。両タイプともに12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件※

- ENetial日本橋大伝馬町　8階建
  日本橋大伝馬町
- 岡庭ビル　3階建
  日本橋浜町２丁目
- 鈴木ビル　6階建
  日本橋茅場町３丁目

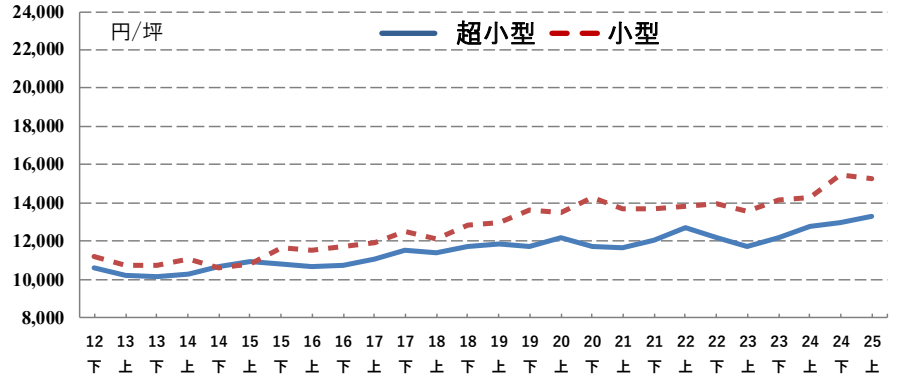
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。

1. 東京･日本橋･京橋



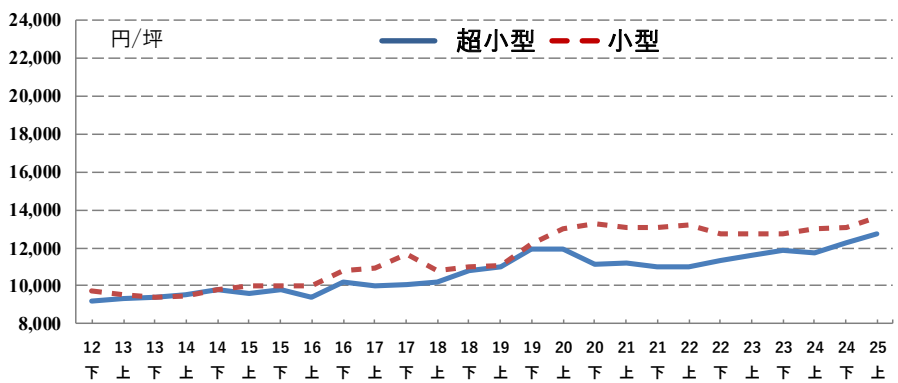
	超小型	小型
25上	H 18,265 円	21,614 円
前期比	+6.8%	-3.3%
(24下)	(17,096円)	(22,358円)
前年比	+3.4%	+14.6%
(24上)	(17,667円)	(18,857円)

2. 茅場町･八丁堀



	超小型	小型
25上	H 13,283 円	15,249 円
前期比	+2.4%	-1.5%
(24下)	(12,976円)	(15,487円)
前年比	+4.0%	+6.8%
(24上)	(12,775円)	(14,275円)

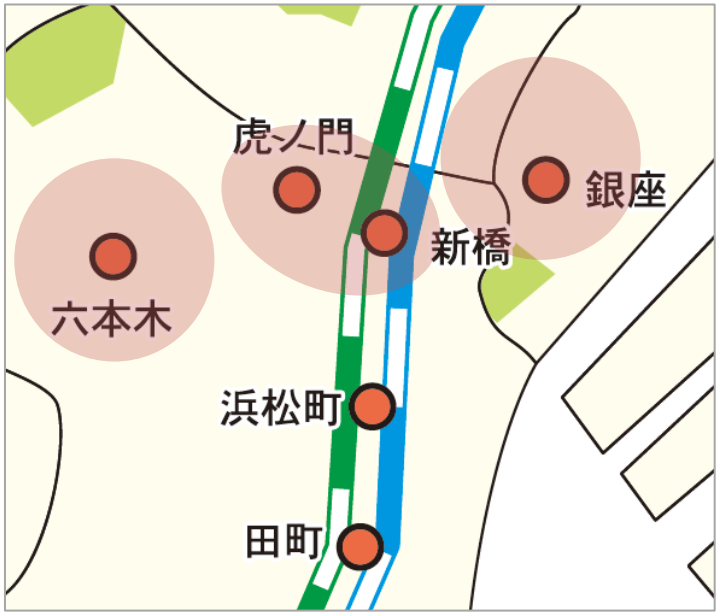
3. 東日本橋･人形町



	超小型	小型
25上	H 12,752 円	H 13,610 円
前期比	+4.1%	+4.1%
(24下)	(12,248円)	(13,077円)
前年比	+8.5%	+4.9%
(24上)	(11,750円)	(12,977円)

東京

「銀座」「新橋･虎ノ門」「六本木」



POINT

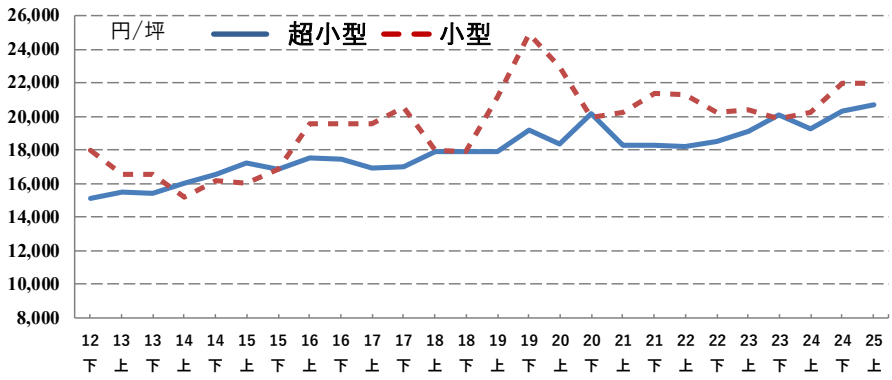
- 「銀座」の超小型は前期比プラスとなり、 12年下期以降最高値を2期連続で更新。
- 「六本木」は超小型･小型ともに前期比プラス。両タイプともに12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件※

- ◆ THE V－CITY 新橋　14階建
  西新橋１丁目
- ◆ SHIBA SANGYO BLDG　5階建
  新橋４丁目
- ◆ THE V－CITY 麻布十番CENTRE　9階建
  麻布十番１丁目

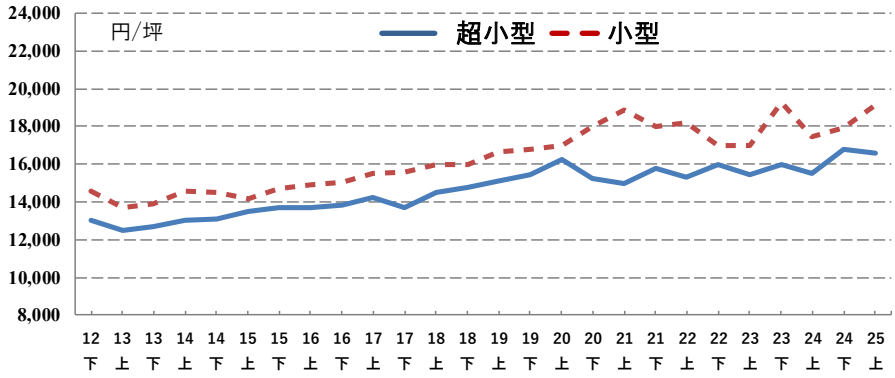
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。

4. 銀座



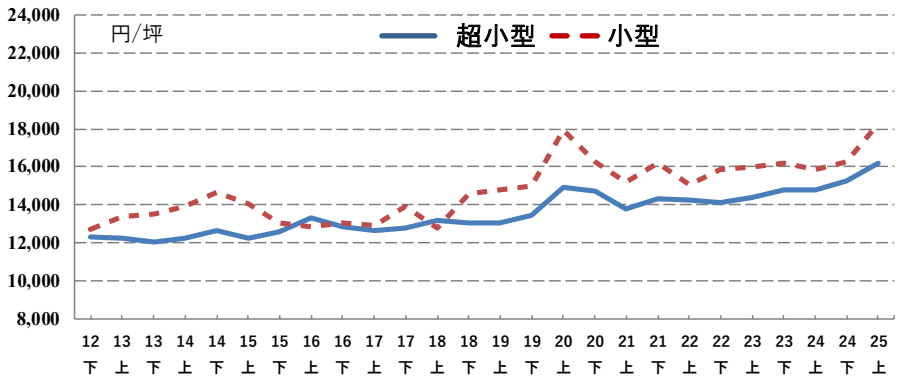
	超小型	小型
25上	H 20,702 円	21,960 円
前期比	+1.9%	0.0%
(24下)	(20,314円)	(21,959円)
前年比	+7.4%	+8.4%
(24上)	(19,269円)	(20,265円)

5. 新橋･虎ノ門



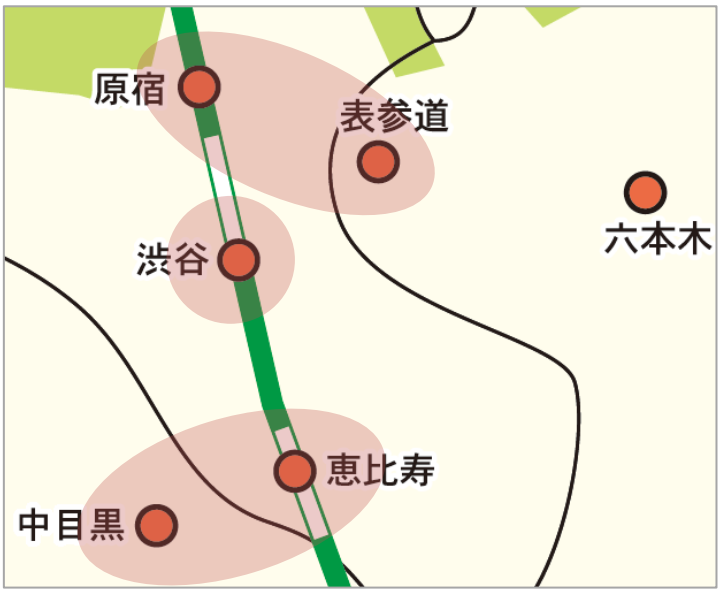
	超小型	小型
25上	16,589 円	19,117 円
前期比	-1.2%	+6.7%
(24下)	(16,788円)	(17,924円)
前年比	+7.1%	+9.5%
(24上)	(15,492円)	(17,466円)

6. 六本木



	超小型	小型
25上	H 16,160 円	H 18,267 円
前期比	+5.9%	+12.3%
(24下)	(15,263円)	(16,270円)
前年比	+9.4%	+15.1%
(24上)	(14,765円)	(15,865円)

「渋谷」「原宿･表参道」「恵比寿･中目黒」



POINT

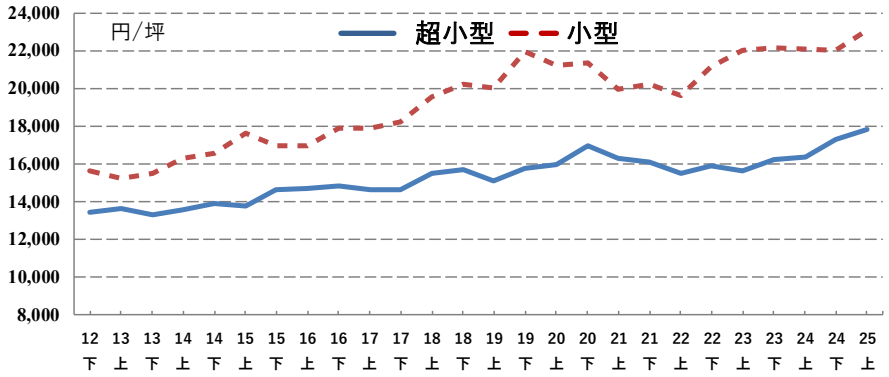
- 「渋谷」「原宿･表参道」「恵比寿･中目黒」は超小型･小型ともに前期比プラス。両タイプともに12年下期以降最高値を更新。「原宿･表参道」の超小型は3期連続の更新となる。

新築募集物件※

- ◆ ReRaiMa渋谷道玄坂　11階建
  道玄坂１丁目
- ◆ WOLVES VALLEY　3階建
  神宮前３丁目
- ◆ robot home 中目黒　5階建
  上目黒２丁目

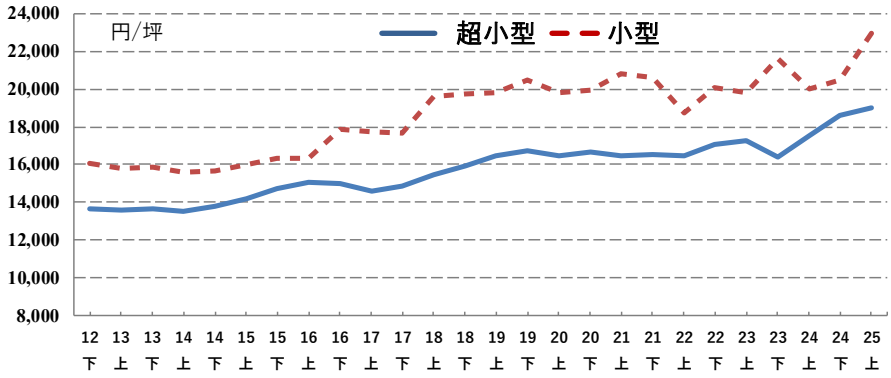
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。

7. 渋谷



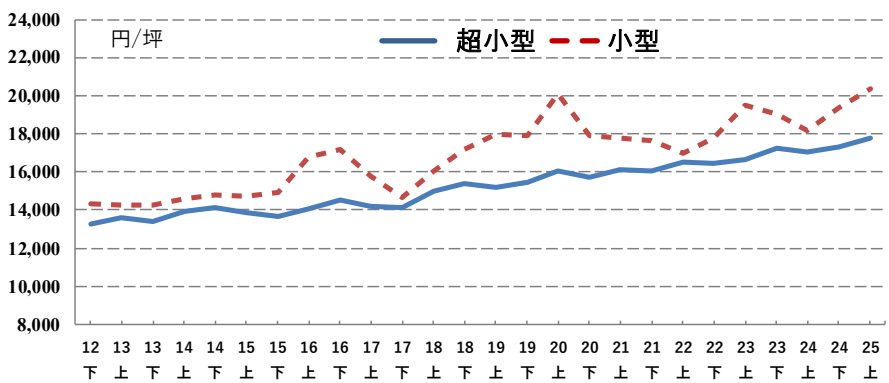
	超小型	小型
25上	H 17,882 円	H 23,090 円
前期比	+3.2%	+4.6%
(24下)	(17,324円)	(22,080円)
前年比	+9.2%	+4.5%
(24上)	(16,368円)	(22,090円)

8. 原宿･表参道



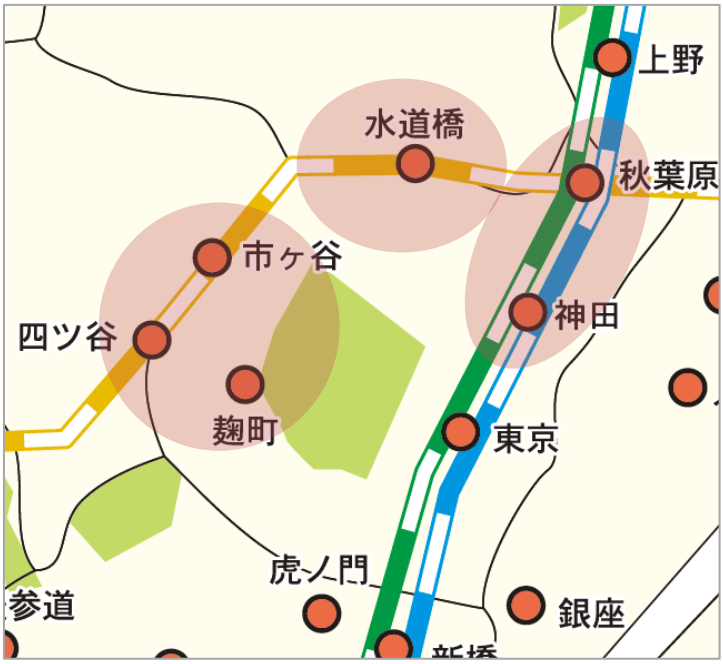
	超小型	小型
25上	H 19,025 円	H 22,959 円
前期比	+2.1%	+12.0%
(24下)	(18,641円)	(20,496円)
前年比	+8.6%	+14.8%
(24上)	(17,511円)	(19,994円)

9. 恵比寿･中目黒



	超小型	小型
25上	H 17,808 円	H 20,349 円
前期比	+2.8%	+5.1%
(24下)	(17,328円)	(19,362円)
前年比	+4.5%	+11.8%
(24上)	(17,046円)	(18,194円)

「神田･秋葉原」「水道橋･御茶ノ水」「市ヶ谷･四ツ谷･麹町」



POINT

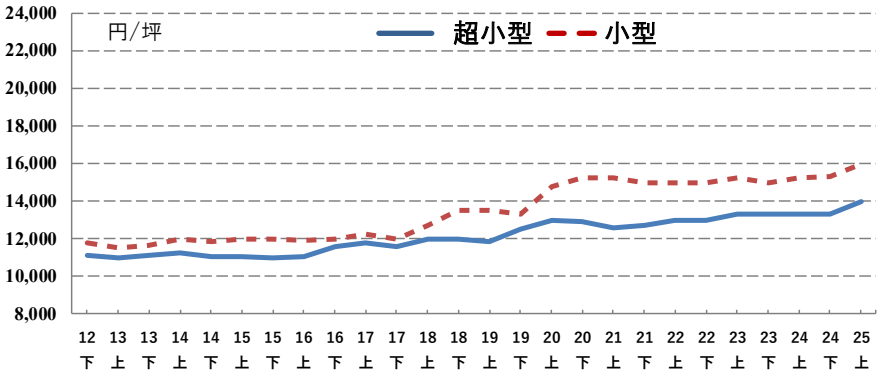
- 「神田･秋葉原」「市ヶ谷･四ツ谷･麹町」は超小型･小型ともに前期比プラス。両タイプともに12年下期以降最高値を更新。
- 「水道橋･御茶ノ水」は超小型で前期比プラスとなり、 12年下期以降最高値を4期連続で更新。

新築募集物件※

- ◆ BW富士見ビル　4階建
  富士見２丁目
- ◆ HARVEY神田司町　5階建
  神田司町２丁目
- ◆ 東京中央ビル　9階建
  飯田橋４丁目

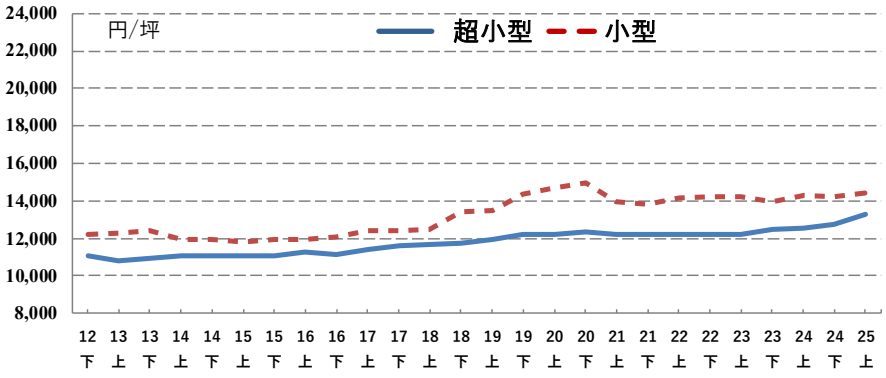
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。

10. 神田･秋葉原



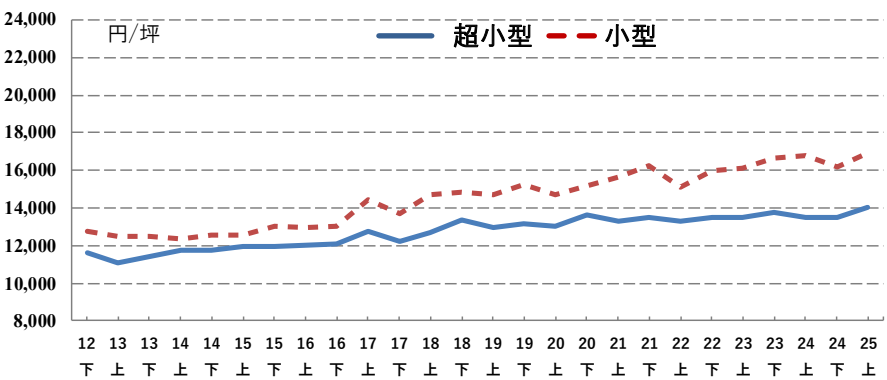
	超小型	小型
25上	H 13,957 円	H 15,991 円
前期比	+5.1%	+4.5%
(24下)	(13,284円)	(15,308円)
前年比	+5.1%	+4.7%
(24上)	(13,278円)	(15,270円)

11. 水道橋･御茶ノ水



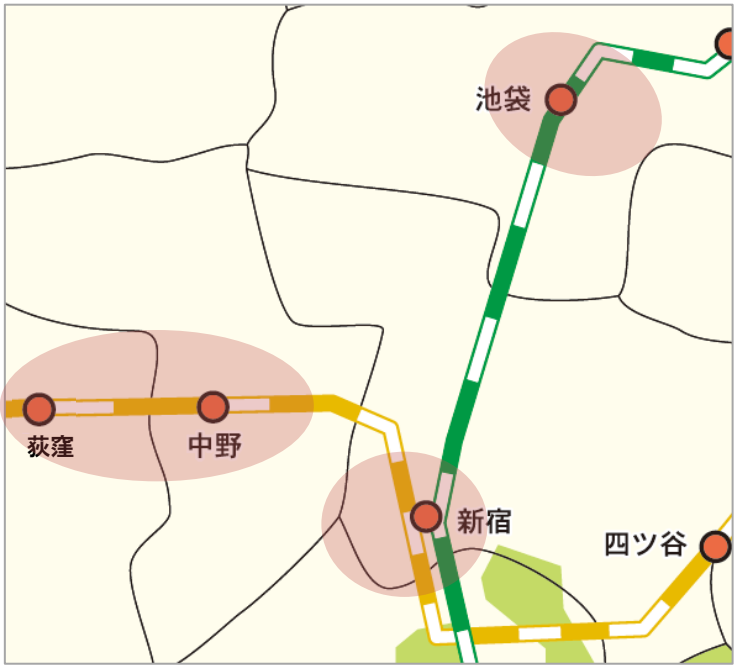
	超小型	小型
25上	H 13,277 円	14,399 円
前期比	+4.0%	+1.2%
(24下)	(12,764円)	(14,226円)
前年比	+6.1%	+0.9%
(24上)	(12,517円)	(14,274円)

12. 市ヶ谷･四ツ谷･麹町



	超小型	小型
25上	H 14,052 円	H 16,895 円
前期比	+4.3%	+4.5%
(24下)	(13,470円)	(16,168円)
前年比	+3.9%	+0.5%
(24上)	(13,527円)	(16,810円)

「新宿」「池袋」「中野･荻窪」



POINT

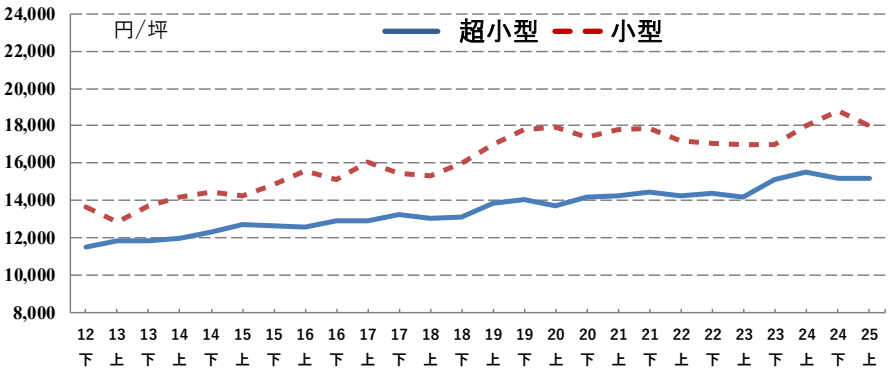
- 「池袋」は超小型で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を3期連続で更新。
- 「中野･荻窪」は小型で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件※

- ◆ 新宿東栄ビル　12階建
  新宿３丁目
- ◆ 丸十ビル　5階建
  池袋２丁目

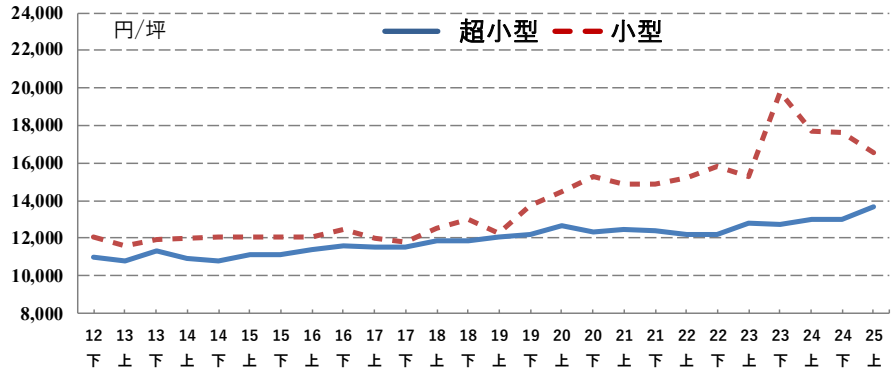
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。

13. 新宿



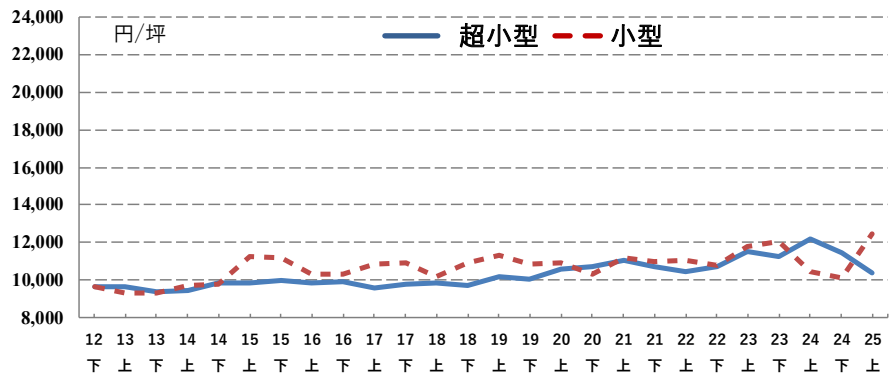
	超小型	小型
25上	15,160 円	18,026 円
前期比	-0.3%	-4.1%
(24下)	(15,210円)	(18,804円)
前年比	-2.2%	+0.3%
(24上)	(15,508円)	(17,966円)

14. 池袋



	超小型	小型
25上	H 13,671 円	16,570 円
前期比	+4.9%	-5.9%
(24下)	(13,033円)	(17,610円)
前年比	+5.0%	-6.5%
(24上)	(13,026円)	(17,726円)

15. 中野･荻窪



	超小型	小型
25上	10,391 円	H 12,469 円
前期比	-9.2%	+23.7%
(24下)	(11,438円)	(10,076円)
前年比	-14.8%	+19.1%
(24上)	(12,192円)	(10,467円)

「大塚･巣鴨」「上野･浅草」「両国･錦糸町」

POINT

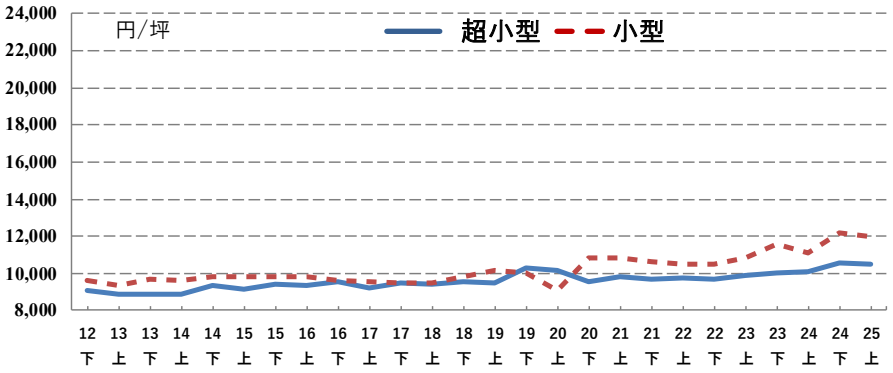
- 「上野･浅草」の超小型は前期から横ばい、小型は前期比プラスとなり、両タイプともに12年下期以降最高値を更新。
- 「両国･錦糸町」は超小型･小型ともに前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件※

- ◆ 清光ビル　4階建
  上野６丁目
- ◆ AD－C浅草雷門　9階建
  雷門２丁目

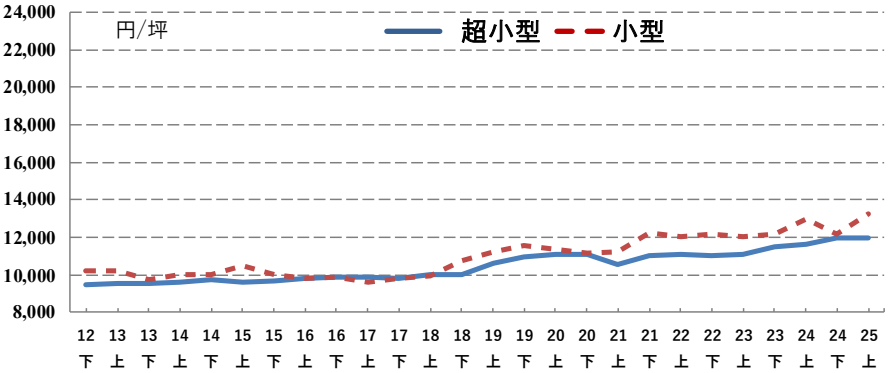
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。

16. 大塚･巣鴨



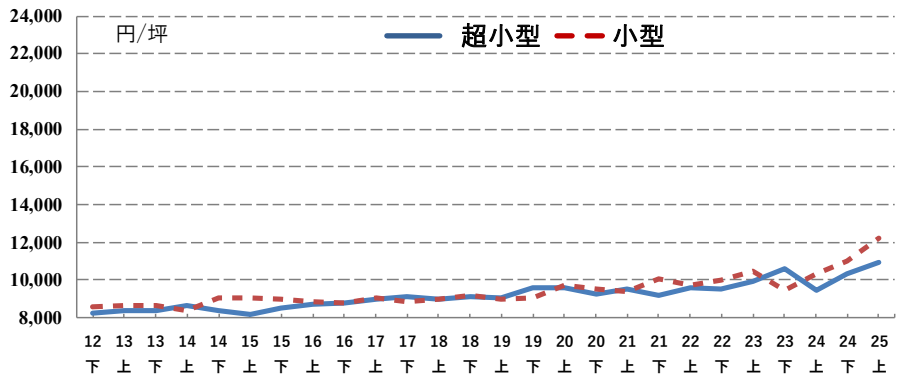
	超小型	小型
25上	10,482 円	11,979 円
前期比	-0.6%	-1.5%
(24下)	(10,544円)	(12,158円)
前年比	+3.8%	+7.8%
(24上)	(10,096円)	(11,109円)

17. 上野･浅草



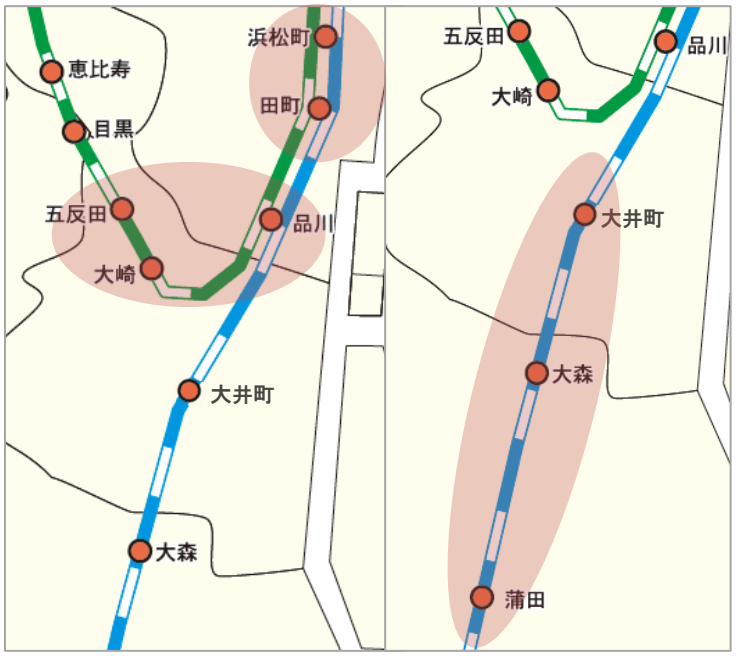
	超小型	小型
25上	H 11,979 円	H 13,222 円
前期比	0.0%	+8.6%
(24下)	(11,979円)	(12,174円)
前年比	+3.0%	+1.7%
(24上)	(11,627円)	(12,998円)

18. 両国･錦糸町



	超小型	小型
25上	H 10,913 円	H 12,203 円
前期比	+5.7%	+10.8%
(24下)	(10,321円)	(11,010円)
前年比	+15.0%	+18.1%
(24上)	(9,489円)	(10,335円)

「浜松町･田町」「品川･大崎･五反田」「蒲田･大森･大井町」



POINT

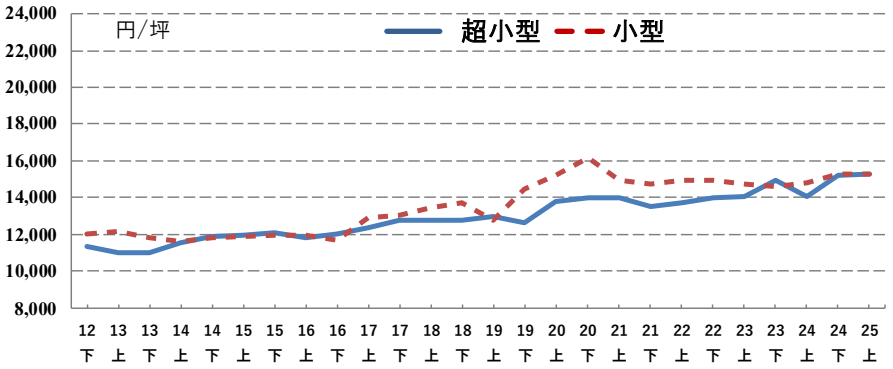
- 「浜松町･田町」は超小型で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を2期連続で更新。
- 「蒲田･大森･大井町」は超小型･小型ともに前期比横ばい。

新築募集物件※

- ◆ The glow Mita　12階建
  三田３丁目
- ◆ NCO浜松町　11階建
  浜松町１丁目
- ◆ 大森北PJ　9階建
  大森北１丁目

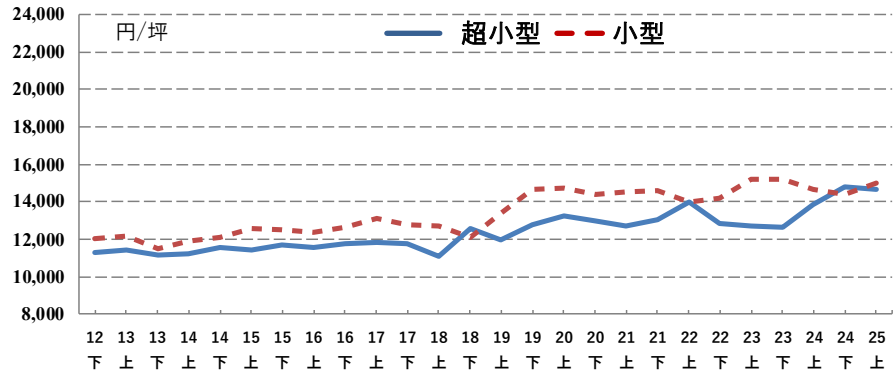
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。

19. 浜松町･田町



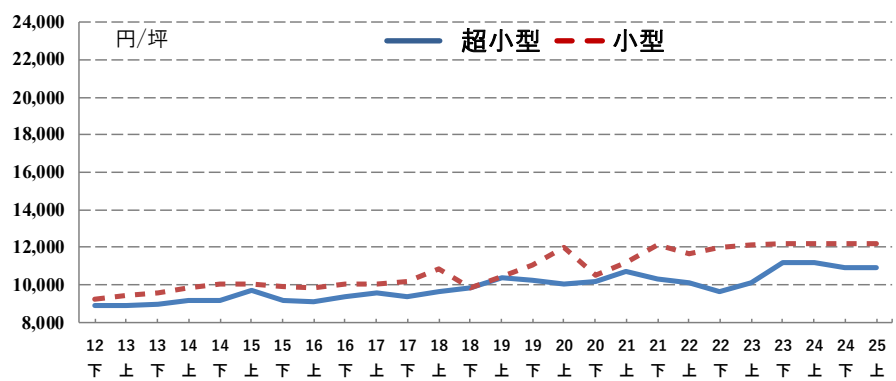
	超小型	小型
25上	H 15,272 円	15,273 円
前期比	+0.3%	0.0%
(24下)	(15,224円)	(15,274円)
前年比	+8.5%	+3.1%
(24上)	(14,078円)	(14,809円)

20. 品川･大崎･五反田



	超小型	小型
25上	14,684 円	14,974 円
前期比	-0.6%	+3.8%
(24下)	(14,767円)	(14,420円)
前年比	+6.2%	+2.2%
(24上)	(13,833円)	(14,652円)

21. 蒲田･大森･大井町



	超小型	小型
25上	10,876 円	12,177 円
前期比	0.0%	0.0%
(24下)	(10,871円)	(12,181円)
前年比	-2.9%	0.0%
(24上)	(11,198円)	(12,179円)

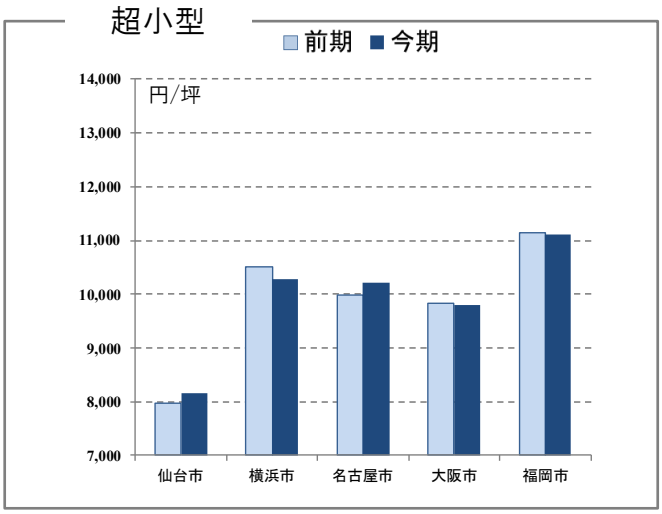
その他主要エリア
募集賃料一覧

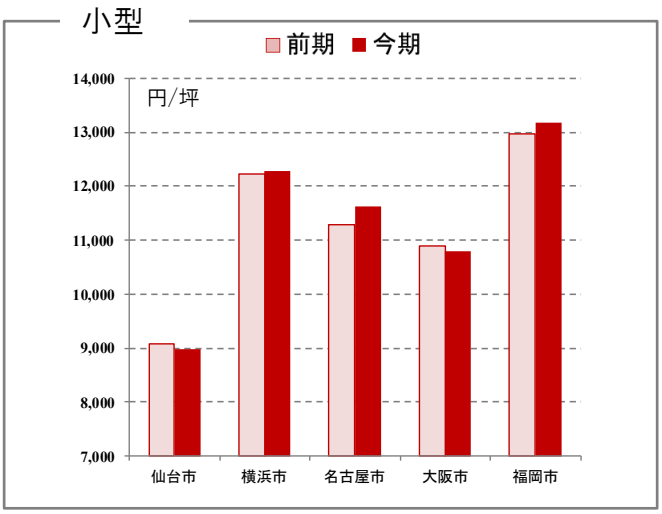
※矢印は前期からの変化率。　H は2012年下期以降最高値、Lは同最低値。

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

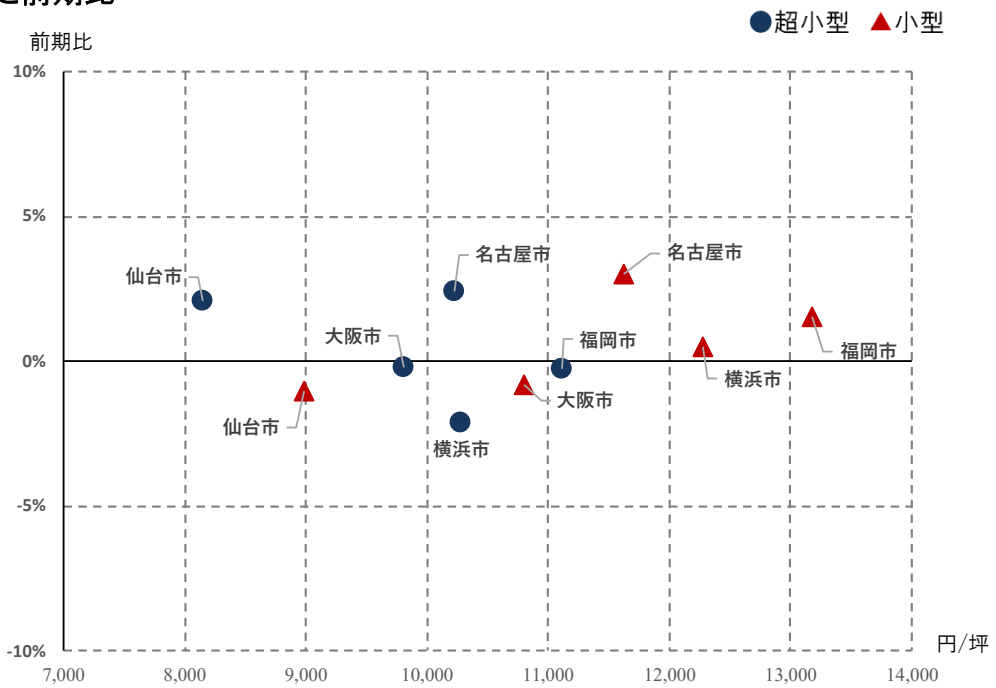
No	エリア	超小型（5～25坪） 25上	超小型（5～25坪） 前期比（24下）	小型（25～50坪） 25上	小型（25～50坪） 前期比（24下）
①	仙台市（青葉区・宮城野区・若林区）	8,148 円	+2.1%（7,982円） →	8,983 円	-1.0%（9,075円） →
②	横浜市（中区・西区・神奈川区）	10,281 円	-2.1%（10,503円） →	H 12,278 円	+0.5%（12,218円） →
③	名古屋市（中区・中村区・東区）	H 10,223 円	+2.4%（9,983円） →	H 11,623 円	+3.0%（11,280円） →
④	大阪市（中央区・西区・北区）	9,808 円	-0.2%（9,828円） →	10,802 円	-0.8%（10,888円） →
⑤	福岡市（博多区・中央区）	11,114 円	-0.3%（11,145円） →	13,176 円	+1.5%（12,976円） →

エリア別　賃料





エリア別　賃料と前期比



POINT

【超小型】

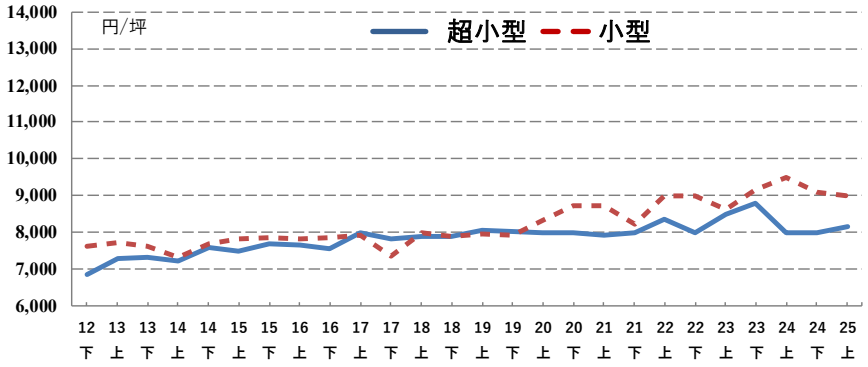
超小型の賃料は、仙台市、名古屋市で前期比プラス。名古屋市は12年下期以降最高値を４期連続で更新。

【小型】

小型の賃料は、横浜市、名古屋市、福岡市で前期比プラス。横浜市と名古屋市で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)

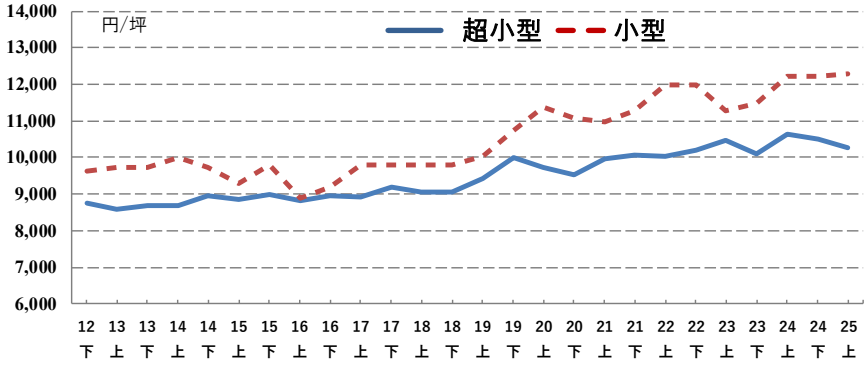
➢ 小型は前期比2期連続でマイナス。



	超小型	小型
25上	8,148 円	8,983 円
前期比	+2.1%	-1.0%
(24下)	(7,982円)	(9,075円)
前年比	+2.0%	-5.2%
(24上)	(7,987円)	(9,476円)

② 横浜市(中区･西区･神奈川区)

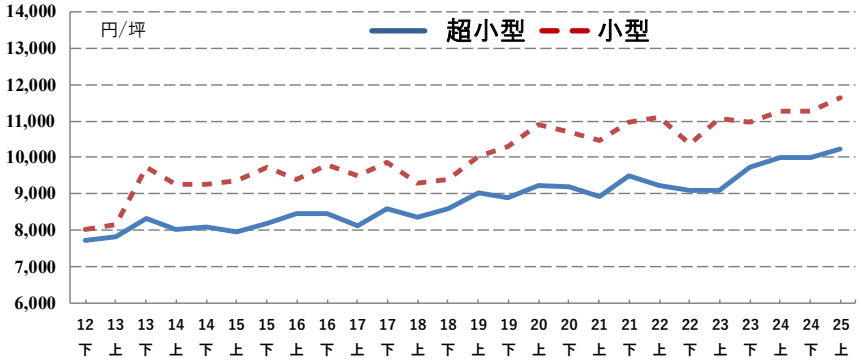
➢ 小型で前期比プラスとなり、 12年下期以降最高値を更新。



	超小型	小型
25上	10,281 円	H 12,278 円
前期比	-2.1%	+0.5%
(24下)	(10,503円)	(12,218円)
前年比	-3.4%	+0.5%
(24上)	(10,642円)	(12,218円)

③名古屋市(中区･中村区･東区)

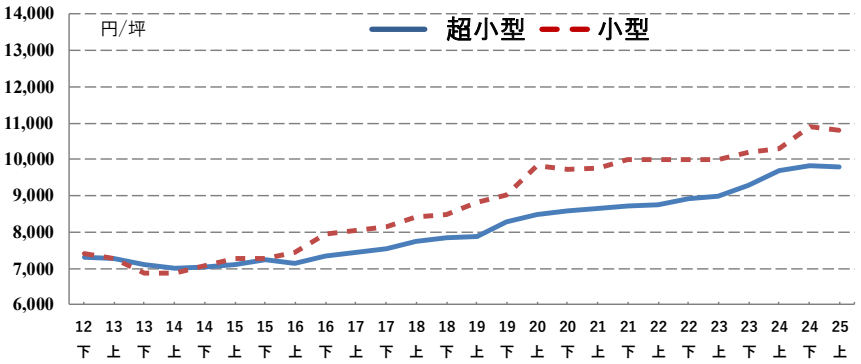
➢ 超小型･小型ともに前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。



	超小型	小型
25上	H 10,223 円	H 11,623 円
前期比	+2.4%	+3.0%
(24下)	(9,983円)	(11,280円)
前年比	+2.4%	+3.0%
(24上)	(9,982円)	(11,280円)

④ 大阪市(中央区･西区･北区)

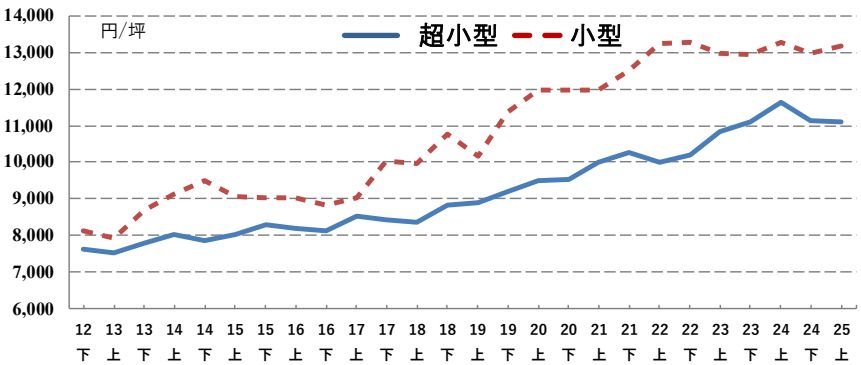
➢ 超小型・小型ともに前期比マイナス。超小型は18期ぶりの前期比下落となった。



	超小型	小型
25上	9,808 円	10,802 円
前期比	-0.2%	-0.8%
(24下)	(9,828円)	(10,888円)
前年比	+1.1%	+5.1%
(24上)	(9,706円)	(10,282円)

⑤ 福岡市(博多区･中央区)

➢ 超小型は24年上期をピークに2期連続でマイナス。



	超小型	小型
25上	11,114 円	13,176 円
前期比	-0.3%	+1.5%
(24下)	(11,145円)	(12,976円)
前年比	-4.6%	-0.8%
(24上)	(11,648円)	(13,276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	1,821名（2025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	13名（2025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。