



小規模オフィスの募集物件数指数、4期ぶりに増加

アットホーム(株)が半期ごとに公表している「小規模オフィス(50坪以下)の募集賃料動向 2024上期(1月～6月)」から、東京23区内の主要エリア(※1)の動向を調査した結果を紹介する。

調査概要

募集賃料：共益費等込みの坪単価(税抜き)の中央値
面積：超小型=5坪以上25坪未満、小型=25坪以上50坪以下



※1 対象エリアおよびその他主要エリアの動向を含むレポート全文は、アットホームラボHPの「小規模オフィス(50坪以下)の募集賃料動向 2024上期(1月～6月)」からご覧いただけます。

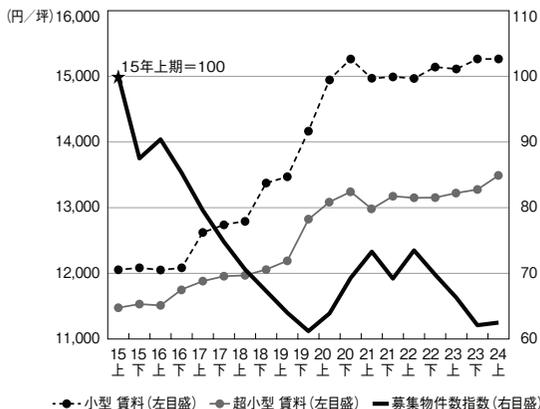
超小型の募集賃料は前期から1.6%上昇。15年上期以降で最高値に

東京主要エリアの募集賃料(以下、賃料)は、超小型で前期比+1.6%の1万3,495円とわずかに上昇し、15年上期以降で最高値を記録した。小型は同0.0%の1万5,272円と横ばいで推移している。

また、募集物件数指数(15年上期を100として指数化)も前期の62.1から今期は62.5となり、4期ぶりに増加へと転じた(図表1)。

エリア別の賃料のトップは、超小型が銀座の1万9,269円、小型が渋谷の2万2,090円(図表2)。

図表1 東京主要21エリアの賃料と募集物件数指数の推移



	超小型	小型
24上	13,495円	15,272円
前期比(23下)	+1.6%(13,280円)	0.0%(15,269円)
前年比(23上)	+2.0%(13,227円)	+1.0%(15,119円)

図表2 超小型・小型の賃料上位5エリア

順位	前期	エリア	賃料/坪
1	1	銀座	19,269円
2	2	東京・日本橋・京橋	17,667円
3	4	原宿・表参道	17,511円
4	3	恵比寿・中目黒	17,046円
5	5	渋谷	16,368円

〈小型〉

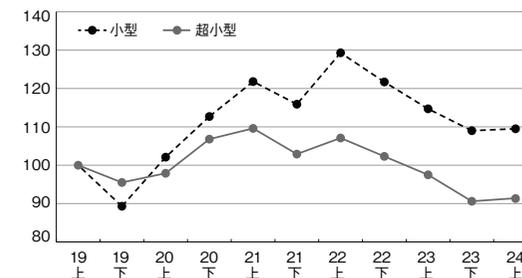
順位	前期	エリア	賃料/坪
1	1	渋谷	22,090円
2	4	銀座	20,265円
3	3	原宿・表参道	19,994円
4	2	東京・日本橋・京橋	18,857円
5	7	恵比寿・中目黒	18,194円

起業や拠点追加などポジティブな理由でのオフィス探しが増加

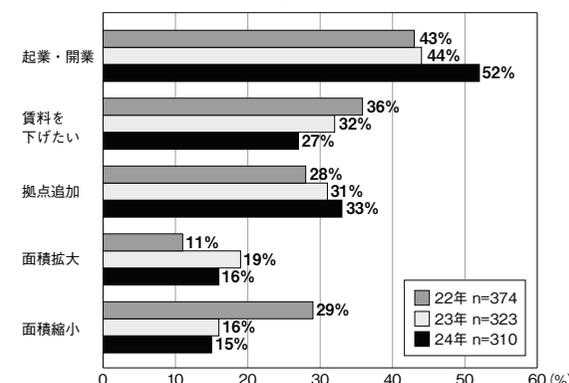
コロナ禍前後の募集物件数(以下、物件数)の変化を見るため、コロナ禍前である19年上期の超小型と小型の物件数をそれぞれ100として指数化。その推移を見たところ(図表3)、両タイプとも22年上期から減少傾向にあったが、今期は横ばいとなった。また、23年上期には超小型がコロナ禍前の水準を下回るなど、物件の在庫(空室)が減少している様子がうかがえる。

オフィスを探している理由について、アットホームが行なっている「地域の不動産仲業における景況感調査(2024年4～6月期)」の貸店舗・貸事務所に関する調査を見ると、前年と比較して「起業・開業」「拠点追加」などのポジティブな要因が増加。一方で「賃料を下げたい」「面積縮小」などのネガティブな理由は減少していることが分かった(図表4)。

図表3 募集物件数指数推移(19年上期=100)



図表4 東京23区でオフィスを探している理由



担当者はこう見る!



既存企業の倒産が増加し、物件数は横ばいに

20年上期からのコロナ禍の影響で一時的に起業数が減少し、物件数が増加していた。しかし、22年上期以降は起業の動きが活発化したことでスタートアップに向いている超小型のオフィスニーズが高まり、物件数の減少が続いたと考えられる。

今期の物件数が横ばいとなったのは、ゼロゼロ融資の返済や人件費・物価高などの影響で既存企業の倒産が増した(※2)ことによって、空室が増加したためとみられる。当面の物件数は、起業数と倒産数が相互に影響し、横ばいで推移するのではないだろうか。

(アットホームラボ データマーケティング部 津本辰吉)

※2 (株)東京商工リサーチ「全国企業倒産状況」など

[アットホームラボ株式会社]

不動産市場に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

