



オフィス賃料は超小型・小型共に 前年比で3%以上の上昇

今回は、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年下期(7月～12月)」から、東京23区内の主要エリア(※)について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



※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年下期(7月～12月)」からご覧いただけます。

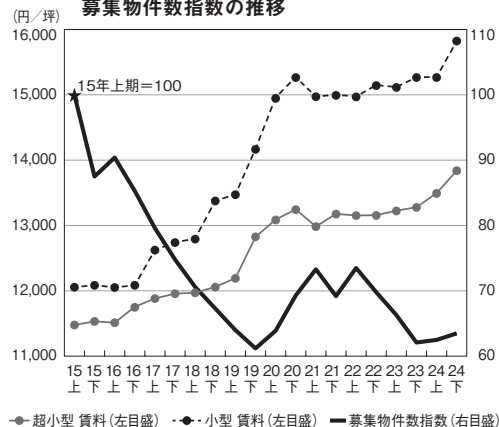
超小型・小型共に前期を上回り、過去最高値を更新

東京主要21エリアの募集賃料(以下、賃料)は、超小型で前期比+2.5%の1万3,838円、小型は同+3.6%の1万5,823円と、共に12年下期以降の最高値を更新した。

また、募集物件数指数(15年上期の募集物件数を100として指数化)は前期の62.5から今期は63.5となり、小幅ながら2期連続で増加(図表1)。

エリア別の賃料のトップは、超小型が銀座の2万314円、小型が東京・日本橋・京橋の2万2,358円となった(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下	13,838円	15,823円
前期比(24上)	+2.5% (13,495円)	+3.6% (15,272円)
前年比(23下)	+4.2% (13,280円)	+3.6% (15,269円)

図表2 超小型・小型の
賃料上位5エリア

〈超小型〉			
順位	前期	エリア	賃料/坪
1	1	銀座	20,314円
2	3	原宿・表参道	18,641円
3	4	恵比寿・中目黒	17,328円
4	5	渋谷	17,324円
5	2	東京・日本橋・京橋	17,096円

〈小型〉			
順位	前期	エリア	賃料/坪
1	4	東京・日本橋・京橋	22,358円
2	1	渋谷	22,080円
3	2	銀座	21,959円
4	3	原宿・表参道	20,496円
5	5	恵比寿・中目黒	19,362円

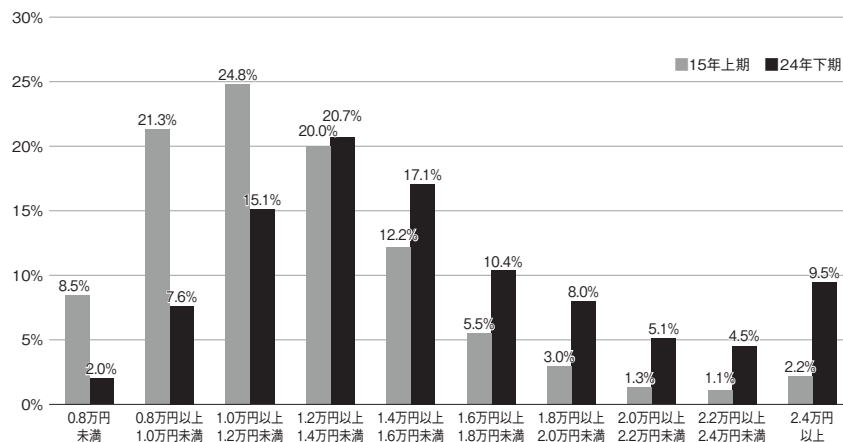
10年前と比べ高賃料帯の募集物件が大幅に増加

21年ごろから横ばいが続いていたオフィス賃料は、24年に入り再び上昇している。そこで今回は、15年上期と24年下期の賃料帯別割合から募集物件(空室)数の傾向を見てみた。図表3は、賃料帯ごとの募集物件数を帯グラフで表したものである。

15年上期では「1.0万円以上1.2万円未満」の賃料帯が最多となり、それ以上の賃料帯になると割合が段階的に減少する。24年下期でも分布の傾向は似ているが、最も多い賃料帯が「1.2万円以上1.4万円未満」、全体の分布も右側(高賃料帯)へと移行。特に、「2.4万円以上」の割合は2.2%から9.5%と、約4倍に増加している。

募集物件数自体は15年比で約4割減っているが、低賃料帯の割合が減少したため、高賃料帯の割合が相対的に増加している。こうした変化を受けて、募集物件の賃料水準が一層押し上げられたとみられる。

図表3 賃料帯別の募集物件数の割合(50坪以下合算)



担当者は
こう見る!



固定費削減で市場に残り続ける高賃料のオフィス

ここ数年は物価高の影響で小規模オフィスの賃料も上昇傾向にある。そのため、主な借り手である中小企業や新興企業は賃料などの固定費を抑えようと、手頃な賃料のオフィスを求めるようになった。一方、高賃料のオフィスは借り手が限られることから、市場に滞留しやすい。その結果、需要と供給のギャップが拡大し、高賃料帯の割合が相対的に増えているようだ。手頃な賃料のオフィスは流通量も少ないため、今後もこの流れが続く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)

〔アットホームラボ株式会社〕

不動産市況に関する分析・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。

