



23区主要エリアのオフィス賃料は、 超小型・小型とも過去最高値を更新

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 2025年上期(1月～6月)」から、東京23区内の主要21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。対象期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。
面積：超小型＝5坪以上25坪未満、小型＝25坪以上50坪以下



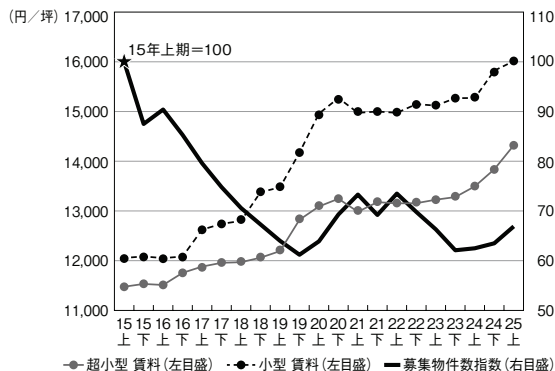
※1：21エリア＝「東京・日本橋・京橋」「茅場町・八丁堀」「東日本橋・人形町」「銀座」「新橋・虎ノ門」「六本木」「渋谷」「原宿・表参道」「恵比寿・中目黒」「神田・秋葉原」「水道橋・御茶ノ水」「市ヶ谷・四ツ谷・麹町」「新宿」「池袋」「中野・荻窪」「大塚・巣鴨」「上野・浅草」「両国・錦糸町」「浜松町・田町」「品川・大崎・五反田」「蒲田・大森・大井町」
当該エリアおよびその他主要エリアの動向を含むレポート全文は、アットホームラボHPの「小規模オフィス(50坪以下)の募集賃料動向 2025年上期(1月～6月)」からご覧いただけます。

超小型の賃料は4期連続、小型は3期連続で最高値を更新

東京21エリアの25年上期の募集賃料(以下、賃料)は、超小型が前期比+3.5%の1万4,321円、小型が同+1.2%の1万6,013円だった。超小型は4期連続、小型は3期連続で12年下期以降の最高値を更新するなど、上昇傾向が続いた。

15年上期を100とする募集物件数指数は、今期66.9となり、3期連続で上昇(図表1)。エリア別の賃料トップは、超小型が銀座の2万702円、小型が渋谷の2万3,090円だった(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
25上	14,321円	16,013円
前期比(24下)	+3.5% (13,838円)	+1.2% (15,823円)
前年比(24上)	+6.1% (13,495円)	+4.9% (15,272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	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

起業・開業に伴うオフィス探しが活発に

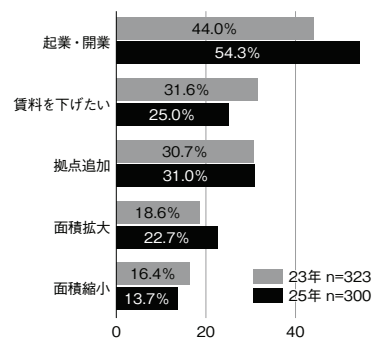
今回は、アットホームが不動産会社に実施したアンケート(※2)を基に、賃貸事業用物件に関する結果を東京23区に絞り、コロナ禍後の影響が色濃かった23年(4～6月)の結果と比較。オフィス探しの変化を調査した。

賃事務所を探している理由(図表3)で最も多かったのは「起業・開業」(54.3%)で、23年比+10.3ポイントと大きく増加。一方、「賃料を下げたい」「面積縮小」は減少した。23年は5類移行後から間もない時期だったためか、固定費削減を目的とした物件探しが多かったが、現在はその動きが落ち着いてみられる。

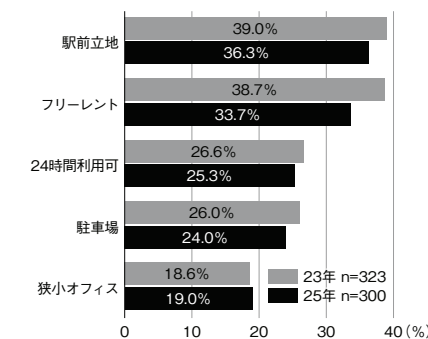
よく求められる条件(図表4)では、「狭小オフィス」のみ増加。これに関する不動産会社からのコメントを見ると、「小さい物件を希望されるお客さまが増えている」「1人利用の事務所や、狭小の物件が人気」「10坪前後でマンションタイプではないオフィスを探している層が多い」など、起業・開業に伴う小規模オフィスに対するニーズの高さがうかがえた。

※2：アットホーム(株)「地場の不動産仲介業における景況感調査(2025年4～6月期)」

図表3 東京23区で賃事務所を探している理由(複数回答)



図表4 東京23区でよく求められる条件(最大3つ)



担当者は
こう見る！



新規法人数は過去最多も、物件の動きは鈍化か

(株)東京商工リサーチによれば、24年の新規法人数は約15.4万社で過去最多を更新(※3)するなど、起業意欲の高さがうかがえる。また、東京21エリアの募集物件数は15年上期と比べ約3割ほど減っているものの、直近1年ほどは増加。これは、固定費を抑えたい借り手と、上昇傾向にある相場に沿う賃料にしたい貸し手とのギャップの拡大によるものではないだろうか。こうした状況が続けば、物件の動きが鈍化し、募集期間の長期化が進むと考えられる。
(アットホームラボ データマーケティング部 津本辰吉)

※3：(株)東京商工リサーチ TSRデータインサイト 2024年「全国新設法人動向」調査

【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。

