



高コストエリアで問い合わせ率アップ。 オフィス選別は立地重視から“賃料”重視に

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-2025年下期(7月～12月)-」から、東京23区内の主要エリア(※)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

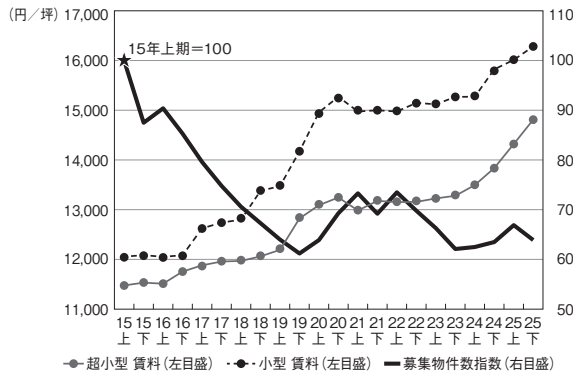
※「東京・日本橋・京橋」、「茅場町・八丁堀」、「東日本橋・人形町」、「銀座」、「新橋・虎ノ門」、「六本木」、「渋谷」、「原宿・表参道」、「恵比寿・中目黒」、「神田・秋葉原」、「水道橋・御茶ノ水」、「市ヶ谷・四ツ谷・麹町」、「新宿」、「池袋」、「中野・荻窪」、「大塚・巣鴨」、「上野・浅草」、「両国・錦糸町」、「浜松町・田町」、「品川・大崎・五反田」、「蒲田・大森・大井町」の21エリア

超小型で5期、小型で4期連続の過去最高値を更新

東京主要21エリアの募集賃料の坪単価(以下、賃料)は上昇が続き、超小型は前期比+3.4%の1万4,811円と5期連続、小型は同+1.7%の1万6,283円と4期連続で、12年下期以降の最高値を更新した。また、15年上期を100とする募集物件数指数は63.9と、4期ぶりに下落した(図表1)。

エリア別の賃料トップは、超小型が銀座の2万2,272円、小型が渋谷の2万4,258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下	14,811円	16,283円
前期比(25上)	+3.4%(14,321円)	+1.7%(16,013円)
前年比(24下)	+7.0%(13,838円)	+2.9%(15,823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	22,272円
2	2	原宿・表参道	19,508円
3	4	渋谷	19,328円
4	3	東京・日本橋・京橋	18,266円
5	6	新橋・虎ノ門	17,970円

〈小型〉

順位	前期	エリア	賃料/坪
1	1	渋谷	24,258円
2	4	東京・日本橋・京橋	22,360円
3	2	原宿・表参道	22,351円
4	5	恵比寿・中目黒	20,926円
5	3	銀座	20,264円

23区外周部を中心に低賃料帯の物件への問い合わせ率が上昇

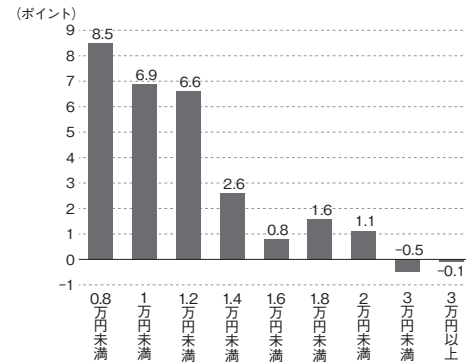
東京23区の主要エリアの賃料が過去最高を記録する中、23区の賃料帯別・区ごとの問い合わせ率(=問い合わせのあった物件数/募集されている物件数×100)から需要の傾向を調査した。なお、ここでは足元の動向を把握するため、26年1～2月のデータを用いる。

賃料帯別の問い合わせ率を23年1～2月と比較すると、問い合わせ率が最も上昇したのは8,000円未満で、8.5ポイント上昇。賃料帯が1万2,000円未満までは上昇幅が大きく、2万円を境に低下に転じている(図表3)。

次に、区ごとの問い合わせ率が高い順に並べ、数値が近い区同士を5つにグループ分けしたところ(図表4)、最も高いのは葛飾区。同区を含め、千葉県・埼玉県に隣接するエリアはおおむね高水準だった。一方、図表2で賃料上位に入っているような都心6区(図表4で問い合わせ率が1の区)の問い合わせ率は低かった。

小規模オフィスの募集物件数の多くは都心部に集中しているため、エリアによる物件数の差には留意が必要だが、低賃料物件が比較的多いエリアでの問い合わせ率が高い傾向が見られた。

図表3 賃料帯別問い合わせ率の変動



図表4 区ごとの問い合わせ率



担当者はこう見る!



働き方や環境の変化で、立地よりもコストを重視

小規模オフィスの主な顧客である中小企業は、ネットで完結する業態の増加に加え、オンライン会議の普及やレンタル会議室の利用が進んできている。その結果、オフィスの立地を従来ほど重視しなくても、業務が成り立つケースも増えてきた。さらに、賃料に加え諸費用の高騰などもあり、立地よりもコストパフォーマンスを重視する動きが強まっている。こうした変化が、問い合わせ率の傾向にも表れているのではないだろうか。

(アットホームラボ(株) データマーケティング部 津本辰吉)

※東京都(21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、以下の二次元コードを読み取り「小規模オフィス(50坪以下)の募集賃料動向-2025年下期(7月～12月)-」からご覧いただけます。

[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。

