

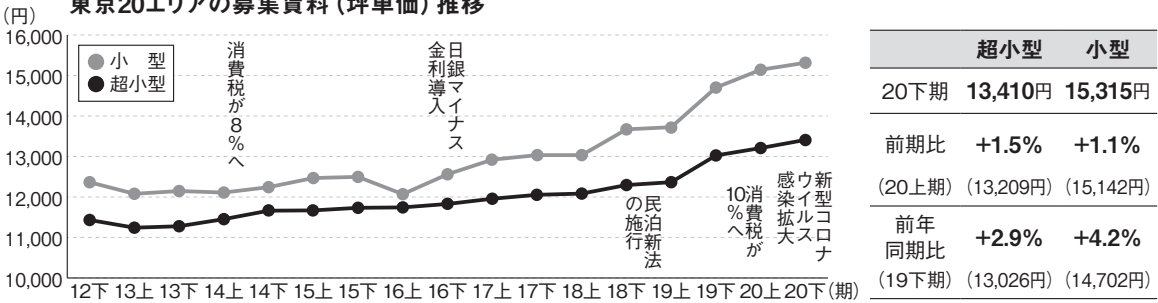
～さまざまなテーマで不動産市場動向の変化や特徴を解説～

小規模オフィスの  
募集賃料動向

# 東京は過去最高値を更新。 一方で上昇率は小幅に

今回は、「小規模オフィス(50坪以下)募集賃料」について、アットホーム(株)の不動産情報ネットワークに登録・公開された物件情報のうち、東京23区内の主要20エリアの動向を紹介します。(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)

東京20エリアの募集賃料(坪単価)推移



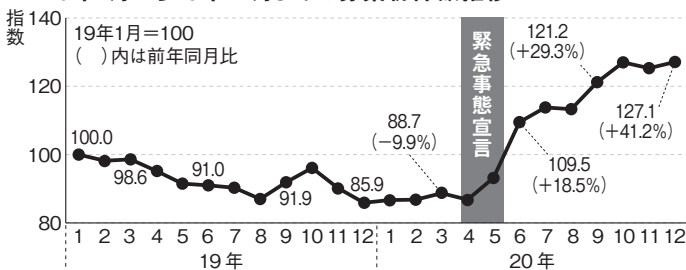
東京の小規模オフィスの募集賃料は、超小型は1万3,410円/坪で前期比1.5%上昇、小型は1万5,315円/坪で同1.1%上昇と両タイプともに2012年下期以降最高値を更新したが、上昇幅は小幅にとどまった。その他主要エリアにおいても大きな賃料変動があったエリアはなかった。

## コロナ禍以降、募集物件数が急増

コロナ禍でオフィス全体の空室率が上昇しているといわれる中で、東京の小規模オフィス(50坪以下)の空室数の動きをアットホーム不動産情報ネットワークに登録・公開された物件数で探ってみた。

(注)5～50坪の貸事務所をまとめて集計(対象は東京20エリア)

19年1月から20年12月までの募集物件数推移



エリア別物件数増加率 上位7エリア

順位	エリア	20年12月 前年同月比
1	恵比寿・目黒・中目黒	+147.3%
2	渋谷	+123.7%
3	新宿	+81.2%
4	原宿・表参道	+58.3%
5	新橋・虎ノ門	+52.5%
6	上野・浅草	+45.6%
7	御茶ノ水・水道橋・飯田橋	+34.1%
東京20エリア 全体		+41.2%

募集物件数は20年4月の緊急事態宣言までは減少傾向にあったが、5月下旬に解除されてから一気に増加しており、同年12月には前年同月比41.2%増となっている。

物件数増加率上位のエリアは、IT企業などに人気の「渋谷」を含む「新宿」から「目黒」にかけての山手線南西部に多い。空室の増加に伴い、賃料を下げてでもテナントを確保したいという動きが顕著になれば、賃料低下につながっていく可能性がある。引き続き注視していく必要がありそうだ。

※レポートの全文は下記サイトの「小規模オフィスレポート」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。<https://www.athomelab.co.jp>