



小規模オフィス市場が活況か？ 募集物件数が2期連続で減少

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」から、東京23区内の主要エリア(※)の動向について紹介する。(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 2023年上期(1月～6月)」からご覧いただけます。

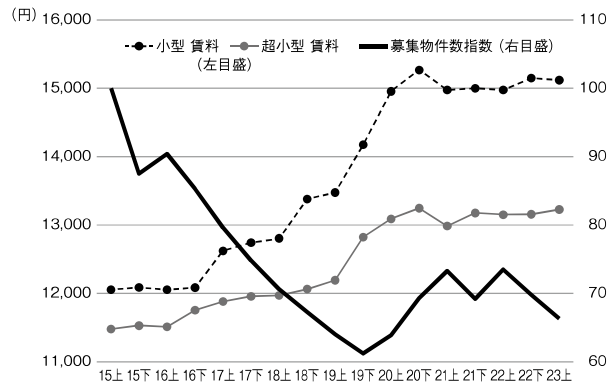


超小型・小型ともに募集賃料は21年下期から横ばいで推移

東京主要エリアの1坪当たりの募集賃料(以下、賃料)は、超小型で前期比0.5%上昇の1万3,227円、小型が同0.2%低下の1万5,119円と、おおむね横ばいでの推移となった。

また、2015年上期を100とした募集物件数指数の推移は、23年上期は66.3と2期連続で下落。成約増に伴い募集物件数が減少していることが要因と見られ、市場の活況ぶりが伺える(図表1)。エリア別の賃料上位を見てみると、超小型は銀座の1万9,101円、小型は渋谷の2万2,044円がトップ(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



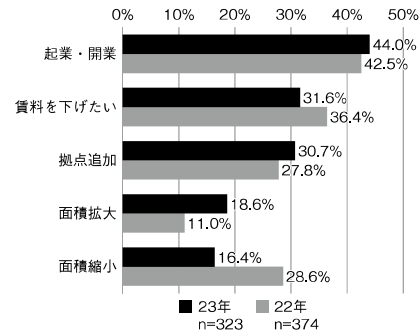
	超小型	小型
23上	13,227円	15,119円
前期比(22下)	+0.5% (13,157円)	-0.2% (15,149円)
前年比	+0.6%	+1.0%

図表2 超小型・小型の賃料上位5エリア

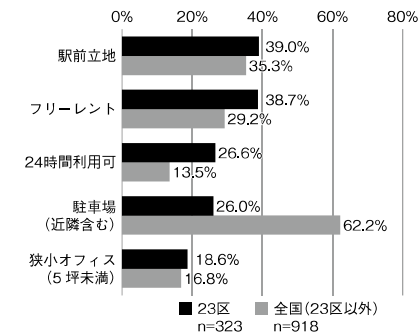
順位	前期	エリア	賃料/坪
1	1	銀座	19,101円
2	2	東京・日本橋・京橋	17,268円
3	3	原宿・表参道	17,243円
4	4	恵比寿・中目黒	16,673円
5	6	渋谷	15,617円

順位	前期	エリア	賃料/坪
1	1	渋谷	22,044円
2	2	銀座	20,364円
3	3	原宿・表参道	19,786円
4	5	恵比寿・中目黒	19,546円
5	4	東京・日本橋・京橋	19,315円

図表3 東京23区でオフィスを探す理由(複数回答可)



図表4 借り手が求める条件(東京23区とそれ以外のエリア、複数回答可)



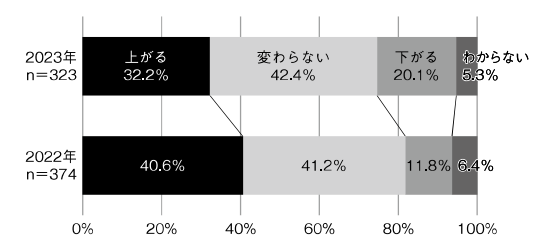
積極的な理由でのオフィス探しが増加

アットホームが「地場の不動産仲介業における景況感調査(2023年4～6月期)」に関連して実施した賃貸事業用物件に関する調査によると、23区でオフィスを探す理由は「賃料を下げたい」「面積縮小」などの消極的な理由が前年より減少し、「拠点追加」「面積拡大」などの積極的な理由が増加した(図表3)。

オフィス探しの際に借り手が求める条件について聞くと、23区は「駅前立地」、次いで「フリーレント」と立地の良さや、初期費用面での希望が強い。また「24時間利用可」は、23区以外の倍近くになった。一方、23区以外では「駐車場」が圧倒的に高く、求められる条件に違いがみられた(図表4)。

今後の空室率予想を見てみると、最多は「変わらない」42.4%だが、「下がる」が前年から8.3ポイント上昇し、「上がる」も約8ポイント減少。空室率の改善を見込む傾向が強くなった(図表5)。

図表5 東京23区の今後の空室率予想



担当者は
こう見る!



23区以外では「駐車場」がオフィス賃貸のカギに

オフィス探しの理由は「面積拡大」「拠点追加」が増加しており、新型コロナウイルス感染症の5類移行後の出勤率の回復に伴うオフィス回帰や、サテライトオフィス導入などの動きが背景にありそうだ。募集物件数も成約数の増加により2期連続で減少しており、市場は活況とみられる。また、よく求められる条件として、23区以外の「駐車場」は62.2%と突出している。

オフィス探しの際に、従業員や来客用に複数台の駐車スペースがあることを優先するなど、の声もあり、エリアごとの特徴も見られる結果となった。

(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達したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

