



小規模オフィスで募集物件が減少

アットホーム様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※の動向を調査した結果を紹介する。（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年下期（7～12月）」からご覧いただけます。

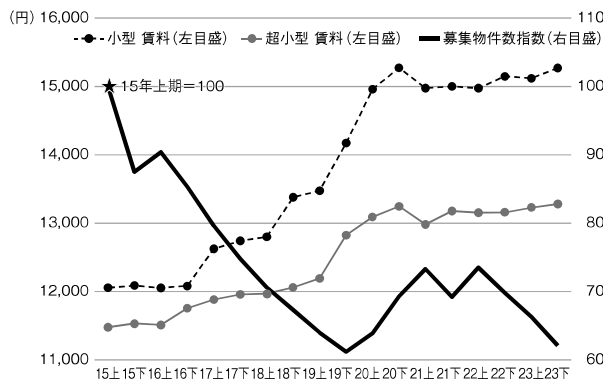


募集物件数指数は3期連続で下落

東京主要エリアの募集賃料（以下、賃料）は、超小型で前期比+0.4%の1万3,280円、小型が同+1.0%の1万5,269円と横ばいで推移した。また、募集物件数指数（2015年上期を100として指数化）は今期62.1と3期連続で下落（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2万82円、小型は渋谷の2万2,186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下	13,280円	15,269円
前期比 (23上)	+0.4% (13,227円)	+1.0% (15,119円)
前年比 (22下)	+0.9% (13,157円)	+0.8% (15,149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	20,082円
2	2	東京・日本橋・京橋	17,324円
3	4	恵比寿・中目黒	17,252円
4	3	原宿・表参道	16,386円
5	5	渋谷	16,260円

(小型)

順位	前期	エリア	賃料/坪
1	1	渋谷	22,186円
2	5	東京・日本橋・京橋	22,163円
3	3	原宿・表参道	21,607円
4	2	銀座	19,892円
5	10	池袋	19,816円

コロナ禍での小規模オフィスの募集物件数増加は限定的

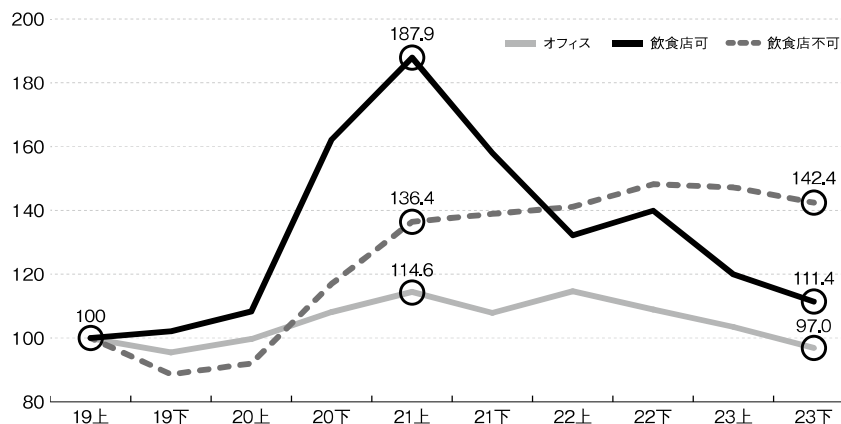
東京で事業用として貸し出されている小規模オフィス物件（以下、オフィス）と、小規模店舗の飲食店可物件（以下、飲食店可）、飲食店不可物件（以下、飲食店不可）の募集物件数がコロナ禍前後でどのように変化しているかを募集物件数指数で比較してみた（図表3）。

事業用の物件は20年のコロナ禍以降物件数が増加。その中でも店舗用物件、特に飲食店可が大幅に増加しており、19年上期を100とした指数で見ると、21年上期に187.9と、19年上期の2倍近い指数となった。同様に、オフィスも21年上期に最大値となったが、指数は114.6と15%程度の増加にとどまった。23年下期には、どちらもほぼコロナ禍前の水準に落ち着いている。

オフィスに関しては、コロナ禍を機に本格的に広まった在宅勤務などの影響とみられる募集物件数の増加はあったものの、来客が減ったことによる閉店や撤退のため空き物件が急増した店舗用物件と比較すると、影響は限定的だったようだ。

※上期・下期は小規模オフィス：上期=1～6月、下期=7～12月、小規模店舗：上期=10～3月、下期=4～9月

図表3 小規模オフィス、飲食店可・不可の募集物件数指数の推移（19年上期=100）



担当者は
こう見る！



今後は二次空室の募集が本格化する可能性も

2023年はオフィスの大量供給による空室増が懸念されていたが、基本的に大規模物件の供給が主だったためか、小規模オフィス需要は堅調だった。コロナの5類移行で出社人数が増えたことやサテライトオフィスのニーズが高まったことの影響で、移転や増床・拠点追加などの動きがあったためとみられる。ただし、23年竣工のビルへ移転したテナントの二次空室の募集が、今後本格化する可能性があることには注意が必要だ。

（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。

