

2026年2月9日

報道関係者各位

発行:アットホーム株式会社  
分析:アットホームラボ株式会社

賃料動向

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) -

東京

- 東京21エリアの小規模オフィス募集賃料(以下、賃料)は、超小型(5～25坪)、小型(25～50坪)ともに前期比上昇。  
超小型は、14,811円/坪(前期比+3.4%)で7期連続、小型は、16,283円/坪(前期比+1.7%)で4期連続の上昇となった。
- エリア別では、超小型が16エリア、小型が10エリアで12年下期以降最高値となった。

< エリア別賃料トップ5 >

超小型

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

その他主要エリア

- 超小型の賃料は、大阪市、福岡市で12年下期以降最高値を更新。
- 小型の賃料は、横浜市、大阪市、福岡市で12年下期以降最高値を更新。

【調査概要】

不動産情報サービスのアットホーム株式会社(本社:東京都大田区 代表取締役社長:鶴森 康史)の不動産情報ネットワークに登録・公開された小規模オフィス(50坪以下)の募集賃料について、アットホームラボ株式会社(東京都千代田区 代表取締役社長:大武 義隆)に調査・分析を委託し、アットホームが公表するものです。

【対象エリア】

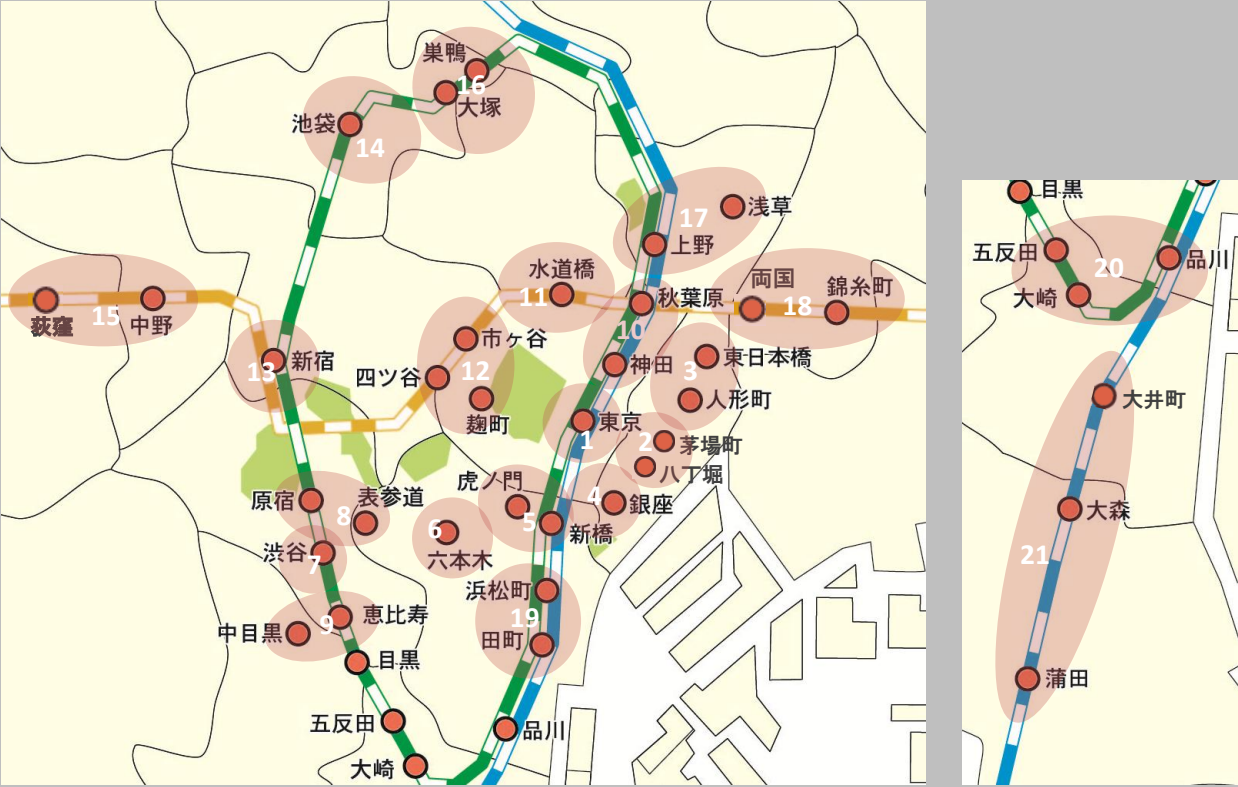
- ・ 東京都:21エリア (詳細はP2～3)
- ・ その他主要エリア:宮城県仙台市、神奈川県横浜市、愛知県名古屋市、大阪府大阪市、福岡県福岡市 (詳細はP13)

【対象データ】

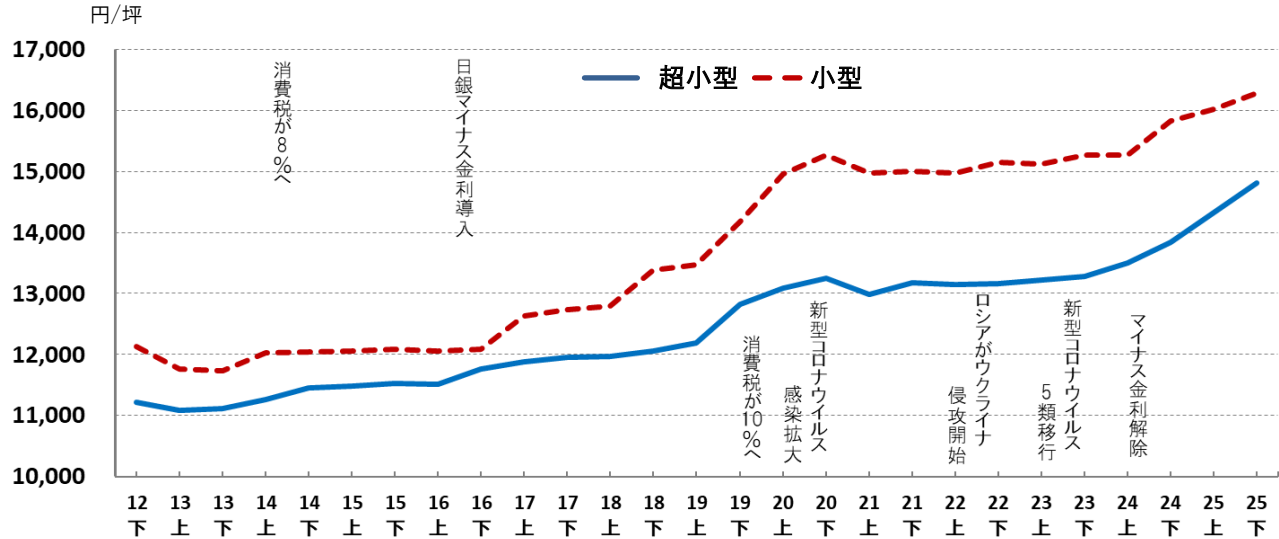
- ・ アットホーム不動産情報ネットワークに登録・公開された貸事務所(一棟貸、貸店舗は含まない)
- ・ 駅徒歩10分以内の物件
- ・ 上期=1月～6月、下期=7月～12月
- ・ 対象期間(6カ月間)内に同一棟で複数募集されている場合は最新の募集情報を採用
- ・ 賃料は共益費等込の坪単価(税抜)
- ・ 対象エリアごとの中央値を採用

本調査では募集面積に応じて 超小型 = 5坪以上～25坪未満、小型 = 25坪以上～50坪以下 と定義しています。

東京エリアマップ



東京21エリアの賃料(坪単価)推移



POINT

東京21エリアの賃料は、超小型が前期比+3.4% (+490円) の14,811円/坪、小型が同+1.7%(+270円) の16,283円/坪となった。

超小型は22年下期から7期連続で上昇。小型は4期連続の上昇となった。

※Hは2012年下期以降最高値、Lは同最低値。

	超小型	小型
25下	H 14,811 円	H 16,283 円
前期比	+3.4%	+1.7%
(25上)	(14,321円)	(16,013円)
前年比	+7.0%	+2.9%
(24下)	(13,838円)	(15,823円)

募集賃料一覧(共益費等込の坪単価)

※矢印は前期からの変化率。 **H** は2012年下期以降最高値、**L**は同最低値。

↓ -10.0%以下    ↘ -9.9%～-5.0%    → -4.9%～4.9%    ↗ 5.0%～9.9%    ↑ 10.0%以上

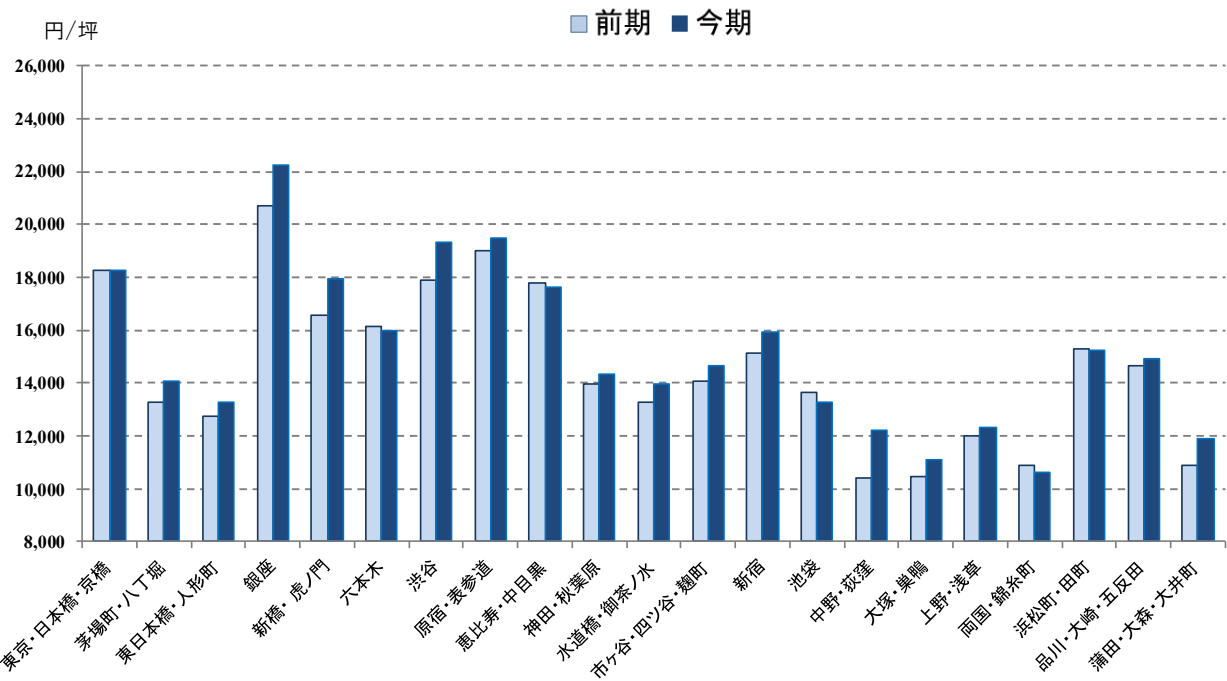
No	エリア	超小型（5～25坪）			小型（25～50坪）		
		25下	前期比 (25上)		25下	前期比 (25上)	
1	東京・日本橋・京橋	<b>H</b> 18,266 円	0.0% (18,265円)	→	<b>H</b> 22,360 円	+3.5% (21,614円)	→
2	茅場町・八丁堀	<b>H</b> 14,083 円	+6.0% (13,283円)	↗	15,473 円	+1.5% (15,249円)	→
3	東日本橋・人形町	<b>H</b> 13,286 円	+4.2% (12,752円)	→	<b>H</b> 14,274 円	+4.9% (13,610円)	→
4	銀座	<b>H</b> 22,272 円	+7.6% (20,702円)	↗	20,264 円	-7.7% (21,960円)	↘
5	新橋・虎ノ門	<b>H</b> 17,970 円	+8.3% (16,589円)	↗	18,644 円	-2.5% (19,117円)	→
6	六本木	15,978 円	-1.1% (16,160円)	→	<b>H</b> 18,792 円	+2.9% (18,267円)	→
7	渋谷	<b>H</b> 19,328 円	+8.1% (17,882円)	↗	<b>H</b> 24,258 円	+5.1% (23,090円)	↗
8	原宿・表参道	<b>H</b> 19,508 円	+2.5% (19,025円)	→	22,351 円	-2.6% (22,959円)	→
9	恵比寿・中目黒	17,608 円	-1.1% (17,808円)	→	<b>H</b> 20,926 円	+2.8% (20,349円)	→
10	神田・秋葉原	<b>H</b> 14,339 円	+2.7% (13,957円)	→	<b>H</b> 16,274 円	+1.8% (15,991円)	→
11	水道橋・御茶ノ水	<b>H</b> 13,973 円	+5.2% (13,277円)	↗	14,726 円	+2.3% (14,399円)	→
12	市ヶ谷・四ツ谷・麹町	<b>H</b> 14,675 円	+4.4% (14,052円)	→	16,820 円	-0.4% (16,895円)	→
13	新宿	<b>H</b> 15,956 円	+5.3% (15,160円)	↗	18,458 円	+2.4% (18,026円)	→
14	池袋	13,281 円	-2.9% (13,671円)	→	17,469 円	+5.4% (16,570円)	↗
15	中野・荻窪	<b>H</b> 12,241 円	+17.8% (10,391円)	↑	<b>H</b> 13,005 円	+4.3% (12,469円)	→
16	大塚・巣鴨	<b>H</b> 11,082 円	+5.7% (10,482円)	↗	<b>H</b> 12,550 円	+4.8% (11,979円)	→
17	上野・浅草	<b>H</b> 12,304 円	+2.7% (11,979円)	→	<b>H</b> 13,276 円	+0.4% (13,222円)	→
18	両国・錦糸町	10,612 円	-2.8% (10,913円)	→	<b>H</b> 12,977 円	+6.3% (12,203円)	↗
19	浜松町・田町	15,224 円	-0.3% (15,272円)	→	15,444 円	+1.1% (15,273円)	→
20	品川・大崎・五反田	<b>H</b> 14,906 円	+1.5% (14,684円)	→	15,173 円	+1.3% (14,974円)	→
21	蒲田・大森・大井町	<b>H</b> 11,922 円	+9.6% (10,876円)	↗	12,121 円	-0.5% (12,177円)	→

超小型(5~25坪) エリア別比較

POINT

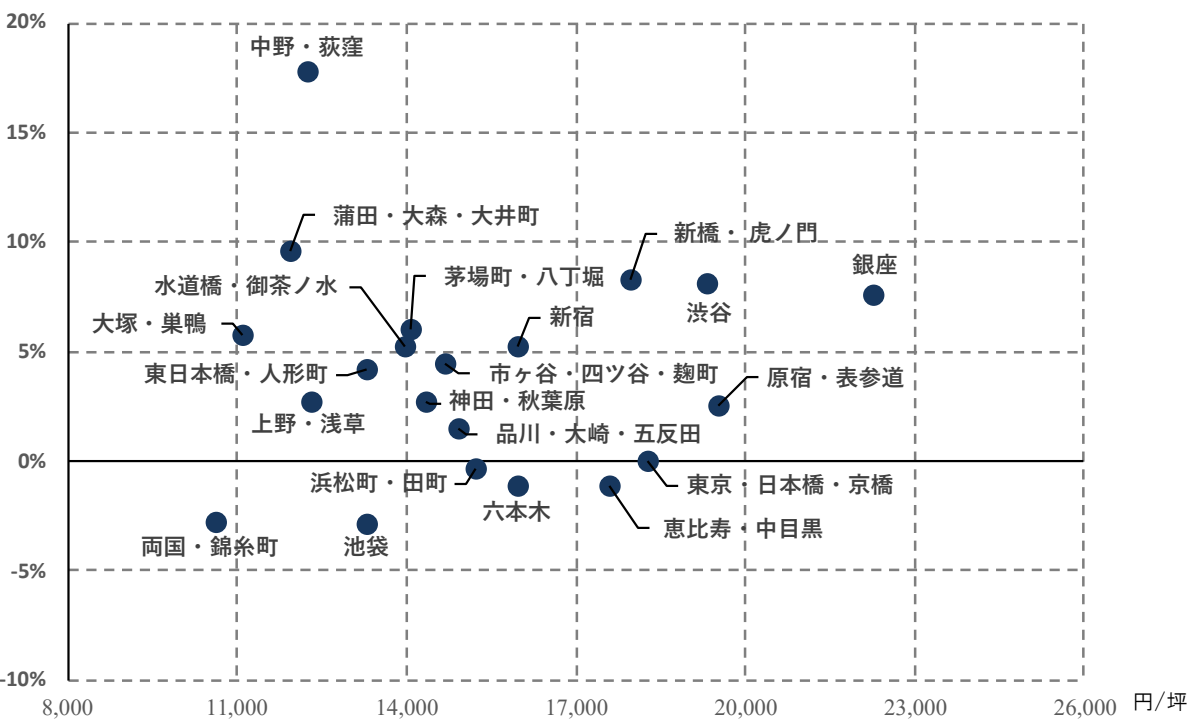
超小型は、上昇15エリア、下落5エリア、横ばい1エリアとなり、前期比+3.4%の上昇。  
「中野・荻窪」で前期比+17.8%と大幅上昇。

図表1 エリア別 賃料



図表2 エリア別 賃料と前期比

前期比

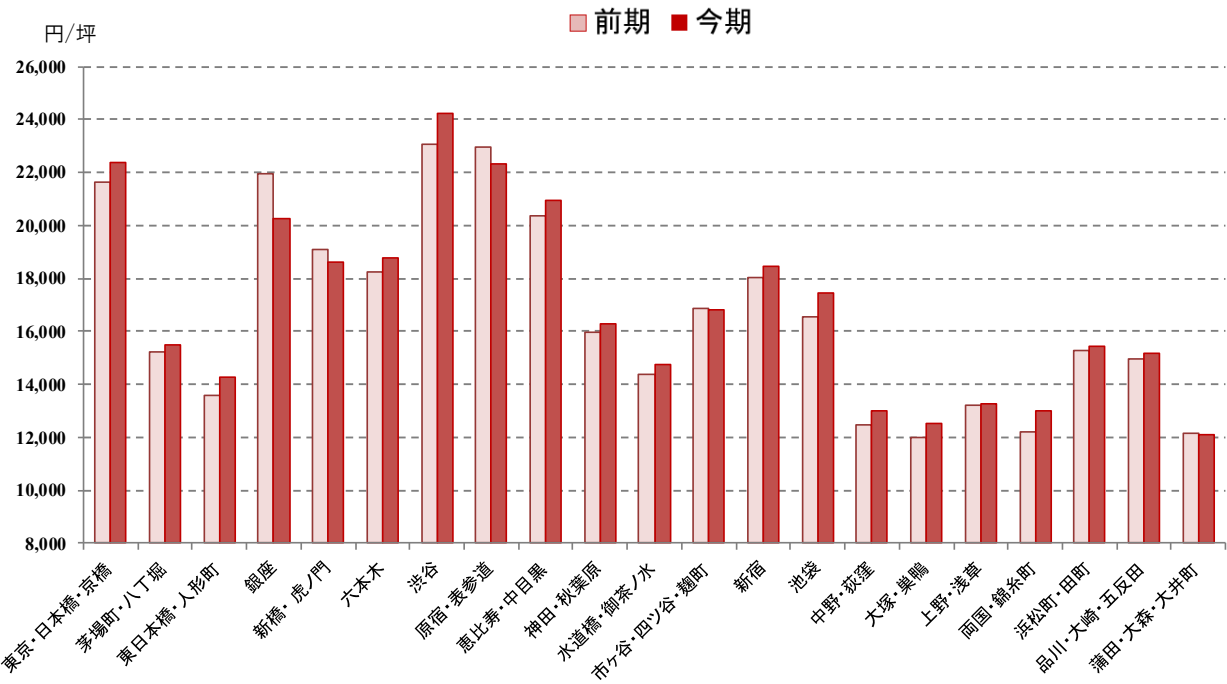


小型(25～50坪) エリア別比較

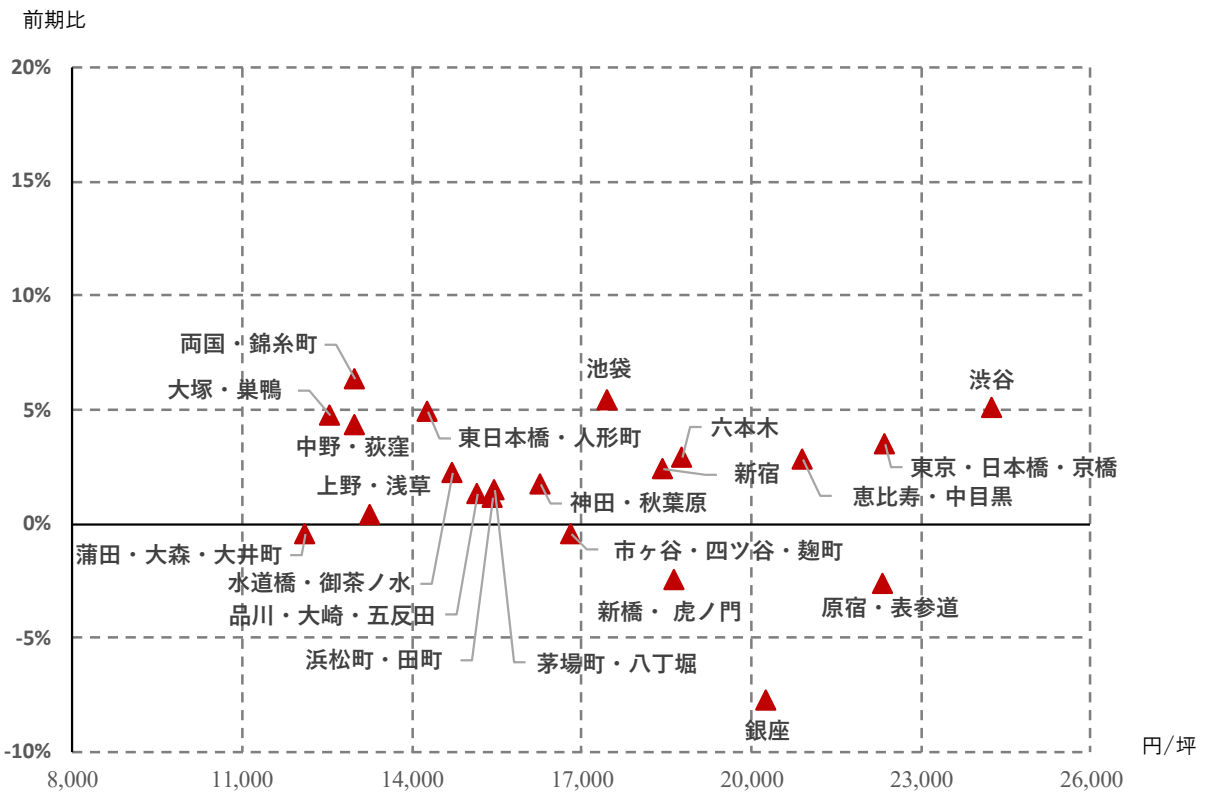
POINT

小型は、上昇16エリア、下落5エリアとなり、前期比+1.7%と小幅ながら上昇。  
前期比±10%を超えたエリアはなく、全体的に小幅な動き。

図表3 エリア別 賃料



図表4 エリア別 賃料と前期比



「東京・日本橋・京橋」「茅場町・八丁堀」「東日本橋・人形町」



POINT

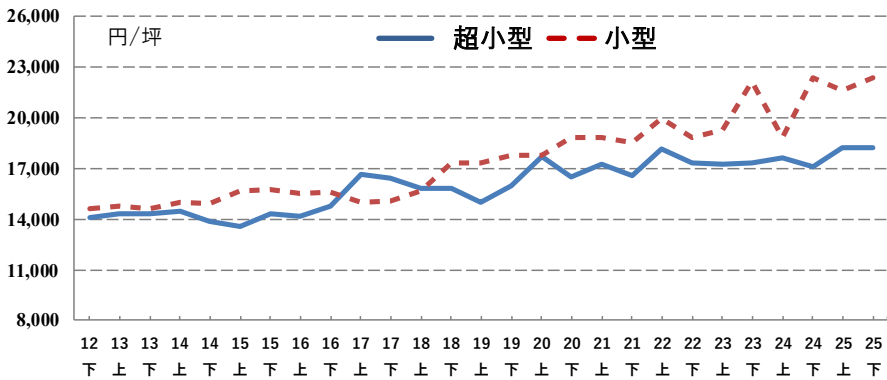
- 「東京・日本橋・京橋」「東日本橋・人形町」は超小型・小型ともに12年下期以降最高値を更新。
- 「茅場町・八丁堀」の超小型は前期比プラスとなり、4期連続で12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件※

- ◆ サークルズ日本橋小伝馬町 8階建  
日本橋小伝馬町

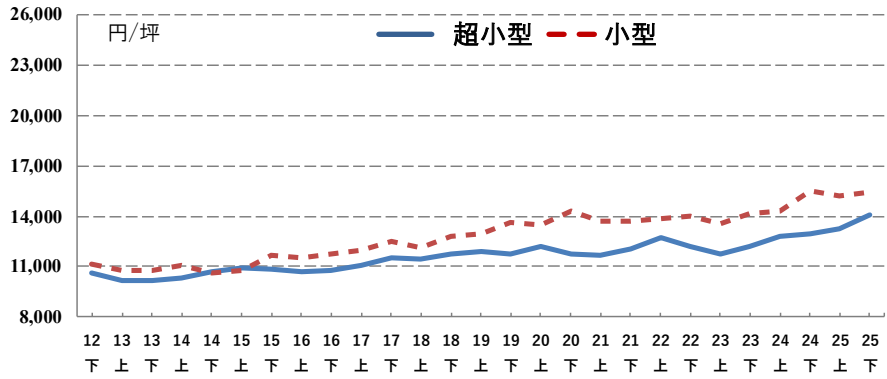
1. 東京・日本橋・京橋

※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。



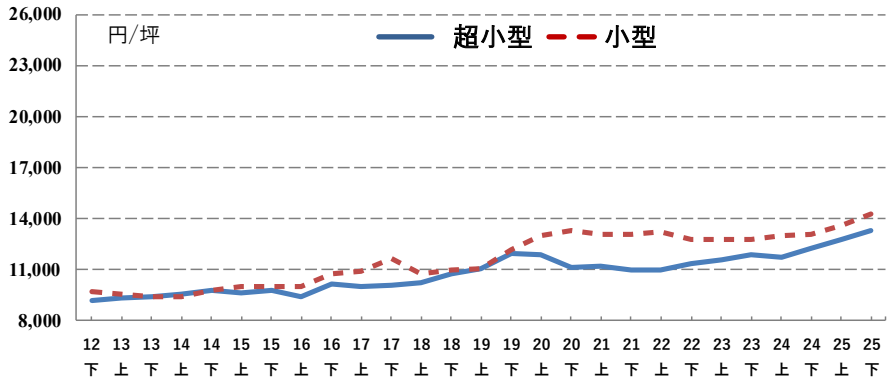
	超小型	小型
25下	H 18,266 円	H 22,360 円
前期比 (25上)	0.0% (18,265円)	+3.5% (21,614円)
前年比 (24下)	+6.8% (17,096円)	0.0% (22,358円)

2. 茅場町・八丁堀



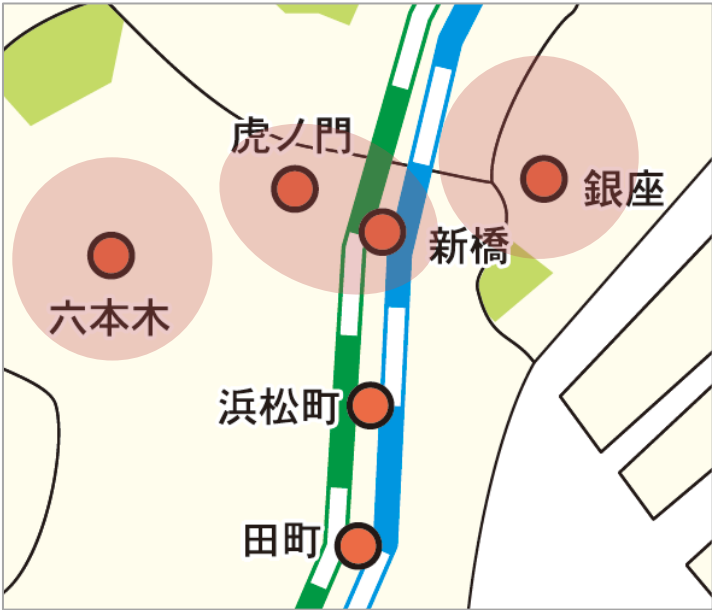
	超小型	小型
25下	H 14,083 円	15,473 円
前期比 (25上)	+6.0% (13,283円)	+1.5% (15,249円)
前年比 (24下)	+8.5% (12,976円)	-0.1% (15,487円)

3. 東日本橋・人形町



	超小型	小型
25下	H 13,286 円	H 14,274 円
前期比 (25上)	+4.2% (12,752円)	+4.9% (13,610円)
前年比 (24下)	+8.5% (12,248円)	+9.2% (13,077円)

「銀座」「新橋・虎ノ門」「六本木」



POINT

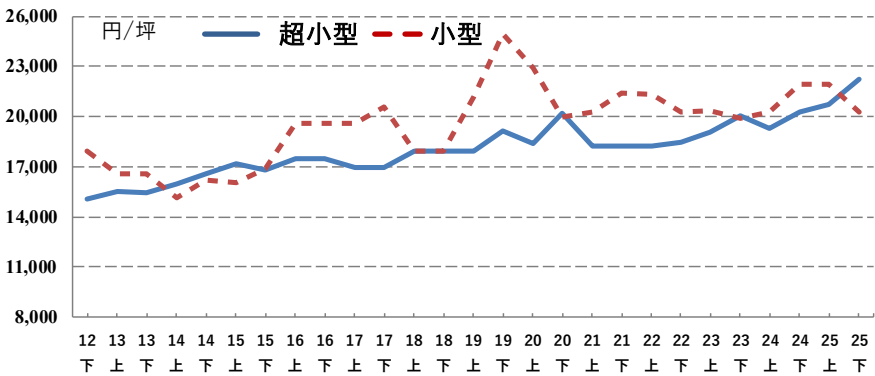
- 「銀座」「新橋・虎ノ門」の超小型は前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。
- 「六本木」の小型は前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件※

該当なし

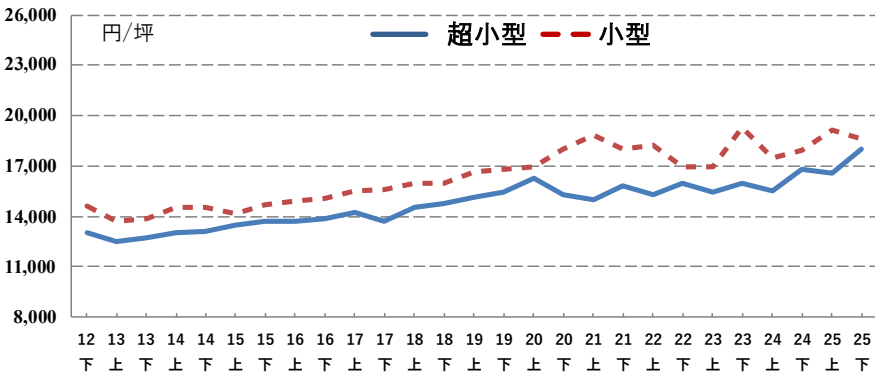
4. 銀座

※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。



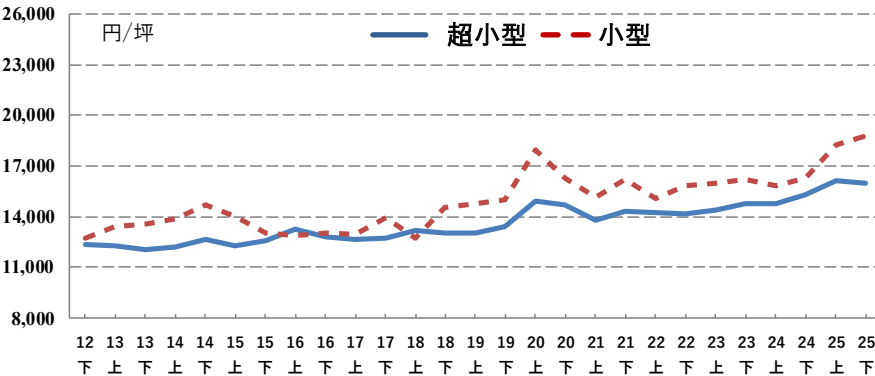
	超小型	小型
25下	<b>H 22,272</b> 円	<b>20,264</b> 円
前期比 (25上)	<b>+7.6%</b> (20,702円)	<b>-7.7%</b> (21,960円)
前年比 (24下)	<b>+9.6%</b> (20,314円)	<b>-7.7%</b> (21,959円)

5. 新橋・虎ノ門



	超小型	小型
25下	<b>H 17,970</b> 円	<b>18,644</b> 円
前期比 (25上)	<b>+8.3%</b> (16,589円)	<b>-2.5%</b> (19,117円)
前年比 (24下)	<b>+7.0%</b> (16,788円)	<b>+4.0%</b> (17,924円)

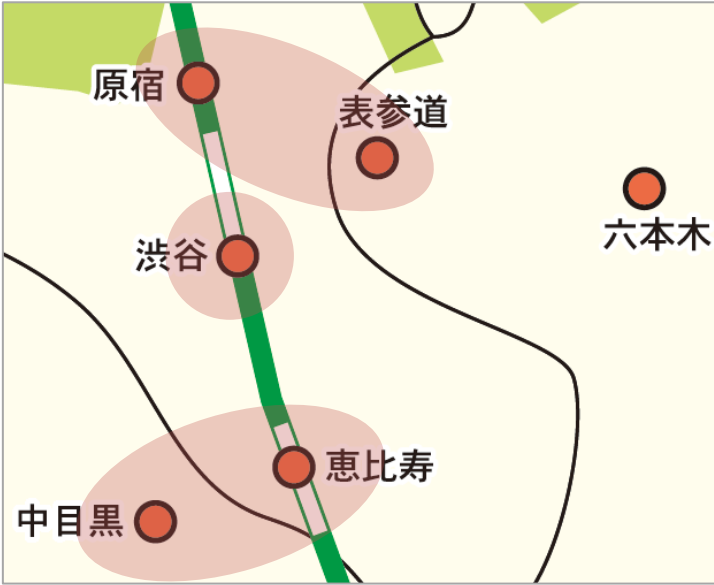
6. 六本木



	超小型	小型
25下	<b>15,978</b> 円	<b>H 18,792</b> 円
前期比 (25上)	<b>-1.1%</b> (16,160円)	<b>+2.9%</b> (18,267円)
前年比 (24下)	<b>+4.7%</b> (15,263円)	<b>+15.5%</b> (16,270円)



「渋谷」「原宿・表参道」「恵比寿・中目黒」



POINT

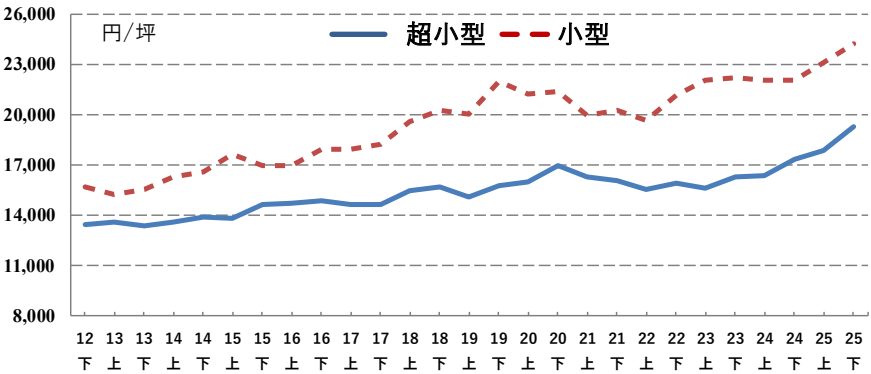
- 「渋谷」は超小型・小型ともに前期比プラス。両タイプともに12年下期以降最高値を更新。
- 「原宿・表参道」は超小型で、「恵比寿・中目黒」は小型で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件※

- ◆ NEWキングビル 10階建  
渋谷2丁目
- ◆ THE CITY 神宮前 3階建  
神宮前3丁目
- ◆ BRUNSWICK表参道 3階建  
神宮前5丁目

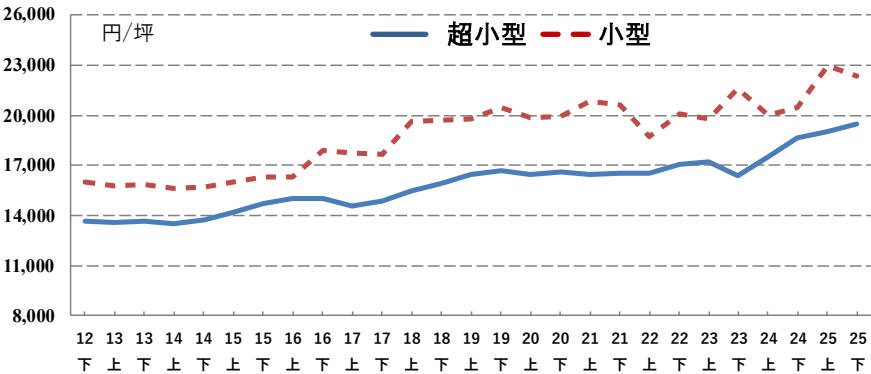
7. 渋谷

※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。



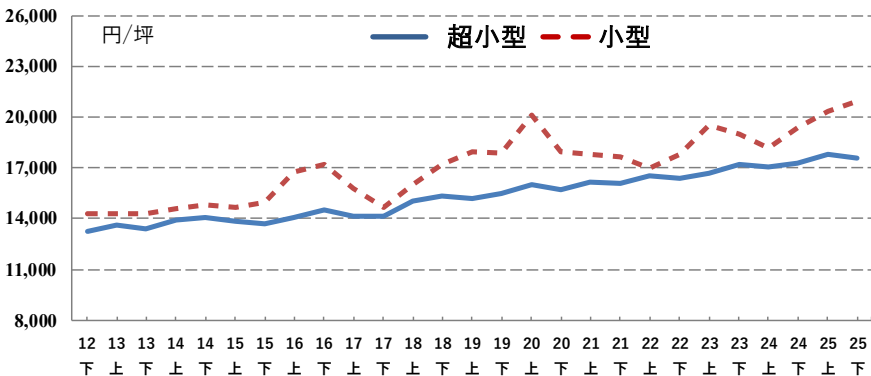
	超小型	小型
25下	<b>H 19,328</b> 円	<b>H 24,258</b> 円
前期比 (25上)	+8.1% (17,882円)	+5.1% (23,090円)
前年比 (24下)	+11.6% (17,324円)	+9.9% (22,080円)

8. 原宿・表参道



	超小型	小型
25下	<b>H 19,508</b> 円	<b>22,351</b> 円
前期比 (25上)	+2.5% (19,025円)	-2.6% (22,959円)
前年比 (24下)	+4.7% (18,641円)	+9.1% (20,496円)

9. 恵比寿・中目黒



	超小型	小型
25下	<b>17,608</b> 円	<b>H 20,926</b> 円
前期比 (25上)	-1.1% (17,808円)	+2.8% (20,349円)
前年比 (24下)	+1.6% (17,328円)	+8.1% (19,362円)



「神田・秋葉原」「水道橋・御茶ノ水」「市ヶ谷・四ツ谷・麹町」



POINT

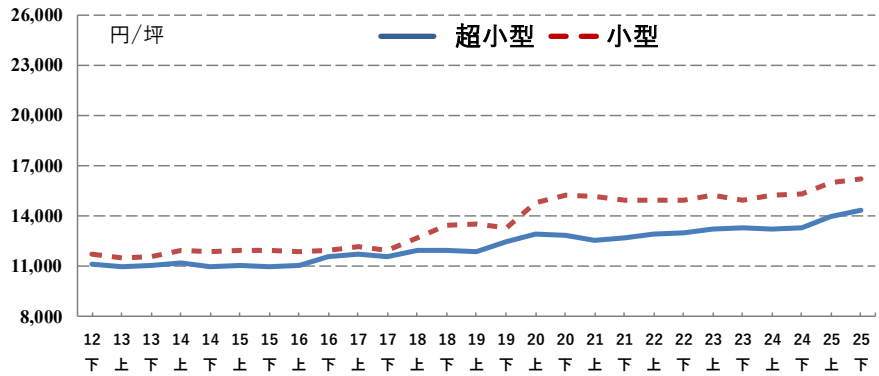
- 「神田・秋葉原」は超小型・小型ともに前期比プラス。両タイプともに12年下期以降最高値を更新。
- 「水道橋・御茶ノ水」「市ヶ谷・四ツ谷・麹町」の超小型は前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件※

- ◆ Sobe.Japan.BLD 5階建  
佐久間町3丁目
- ◆ (仮称)四谷一丁目プロジェクト 12階建  
四谷1丁目

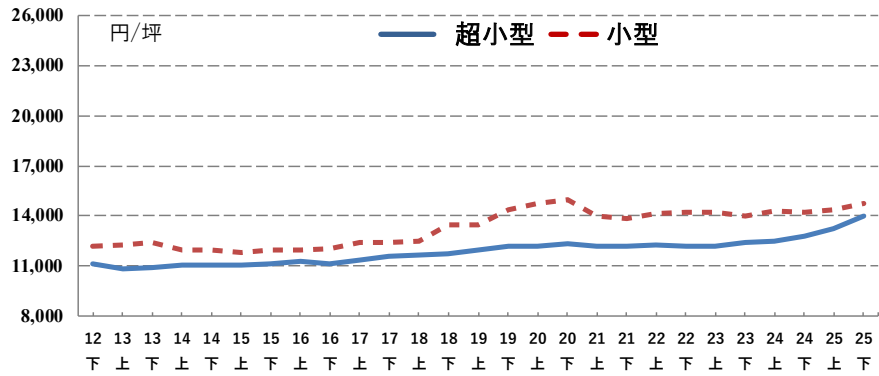
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。

10. 神田・秋葉原



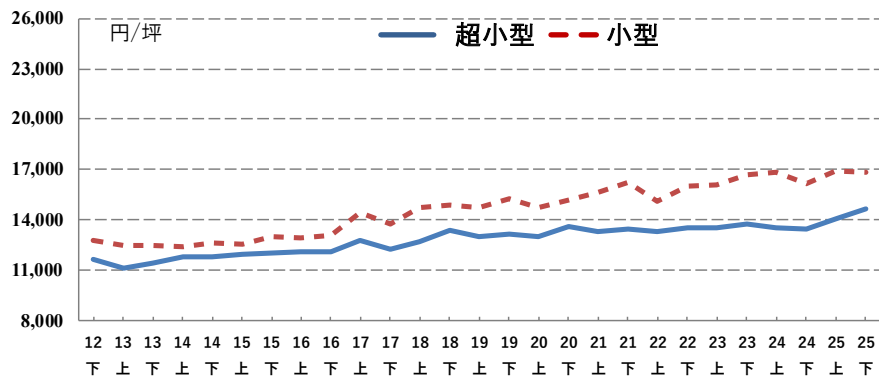
	超小型	小型
25下	H 14,339 円	H 16,274 円
前期比 (25上)	+2.7% (13,957円)	+1.8% (15,991円)
前年比 (24下)	+7.9% (13,284円)	+6.3% (15,308円)

11. 水道橋・御茶ノ水



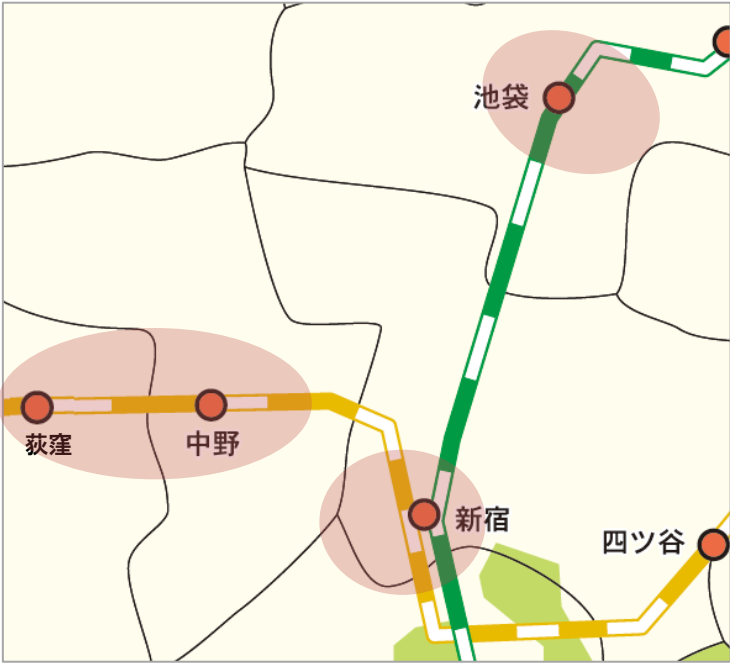
	超小型	小型
25下	H 13,973 円	14,726 円
前期比 (25上)	+5.2% (13,277円)	+2.3% (14,399円)
前年比 (24下)	+9.5% (12,764円)	+3.5% (14,226円)

12. 市ヶ谷・四ツ谷・麹町



	超小型	小型
25下	H 14,675 円	16,820 円
前期比 (25上)	+4.4% (14,052円)	-0.4% (16,895円)
前年比 (24下)	+8.9% (13,470円)	+4.0% (16,168円)

「新宿」「池袋」「中野・荻窪」



POINT

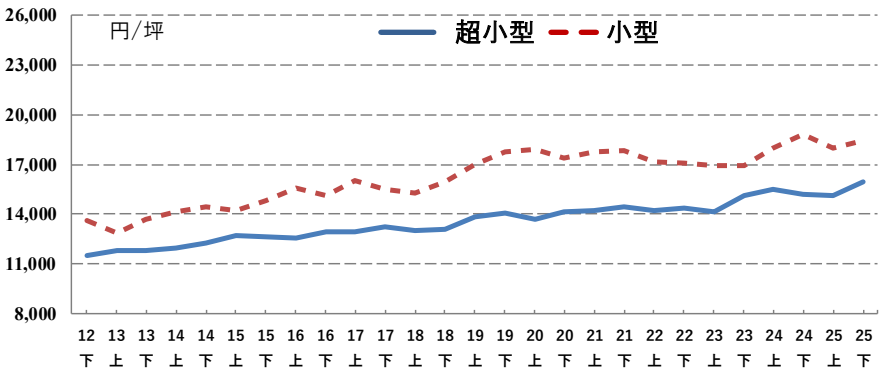
- 「新宿」は超小型で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。
- 「中野・荻窪」は超小型・小型ともに前期比プラス。両タイプともに12年下期以降最高値を更新。また、超小型では前期比+17.8%と、今期の東京21エリアで最大の上昇率。

新築募集物件※

- ◆ 3S Bldg. 7階建  
西新宿7丁目
- ◆ KI-335 5階建  
中野3丁目

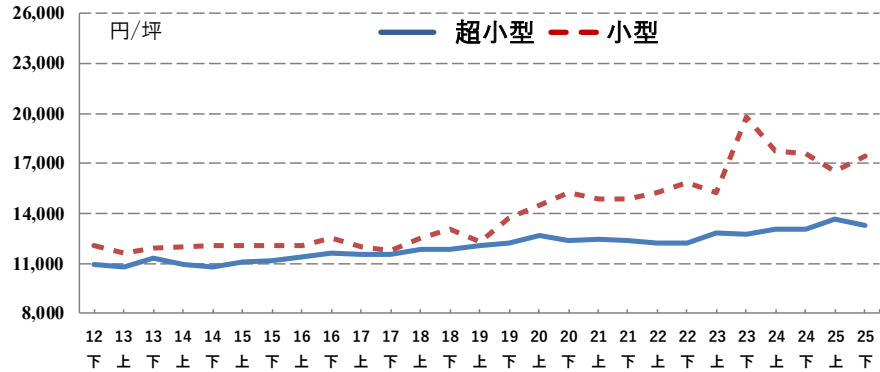
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。

13. 新宿



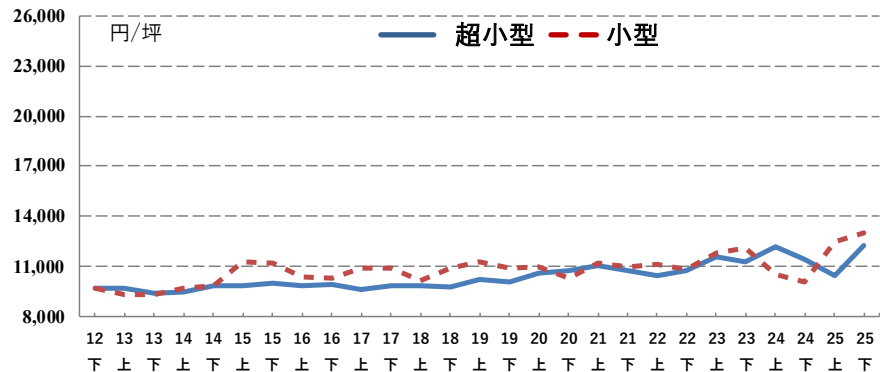
	超小型	小型
25下	<b>H 15,956</b> 円	<b>18,458</b> 円
前期比	+5.3%	+2.4%
(25上)	(15,160円)	(18,026円)
前年比	+4.9%	-1.8%
(24下)	(15,210円)	(18,804円)

14. 池袋



	超小型	小型
25下	<b>13,281</b> 円	<b>17,469</b> 円
前期比	-2.9%	+5.4%
(25上)	(13,671円)	(16,570円)
前年比	+1.9%	-0.8%
(24下)	(13,033円)	(17,610円)

15. 中野・荻窪



	超小型	小型
25下	<b>H 12,241</b> 円	<b>H 13,005</b> 円
前期比	+17.8%	+4.3%
(25上)	(10,391円)	(12,469円)
前年比	+7.0%	+29.1%
(24下)	(11,438円)	(10,076円)

「大塚・巣鴨」「上野・浅草」「両国・錦糸町」



POINT

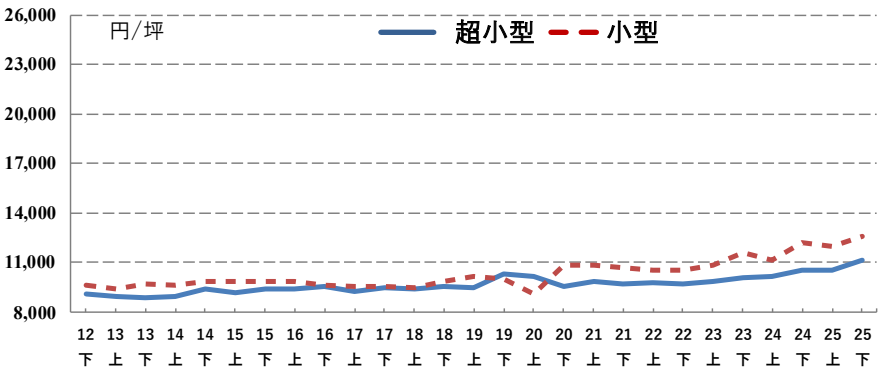
- 「大塚・巣鴨」「上野・浅草」は超小型・小型ともに前期比プラス。12年下期以降最高値を更新。
- 「両国・錦糸町」は小型で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件※

該当なし

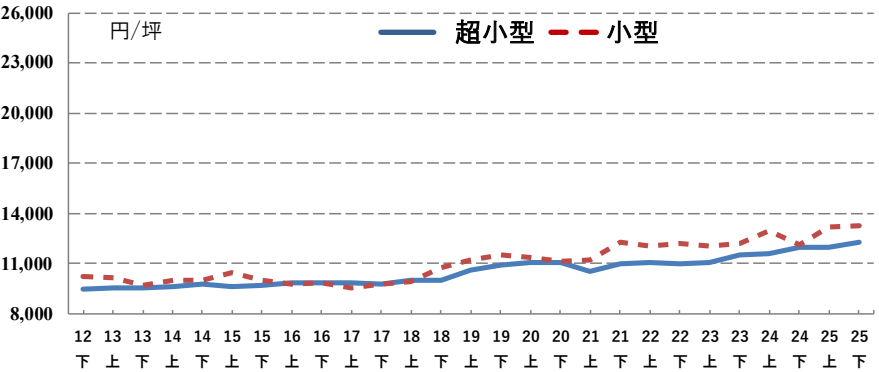
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。

16. 大塚・巣鴨



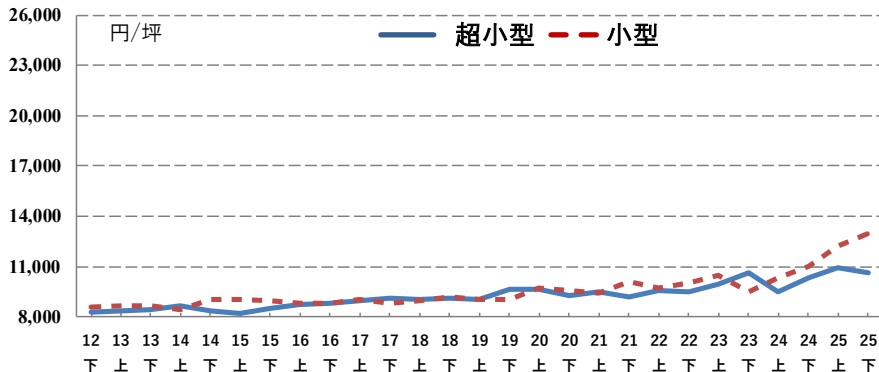
	超小型	小型
25下	H 11,082 円	H 12,550 円
前期比	+5.7%	+4.8%
(25上)	(10,482円)	(11,979円)
前年比	+5.1%	+3.2%
(24下)	(10,544円)	(12,158円)

17. 上野・浅草



	超小型	小型
25下	H 12,304 円	H 13,276 円
前期比	+2.7%	+0.4%
(25上)	(11,979円)	(13,222円)
前年比	+2.7%	+9.1%
(24下)	(11,979円)	(12,174円)

18. 両国・錦糸町



	超小型	小型
25下	10,612 円	H 12,977 円
前期比	-2.8%	+6.3%
(25上)	(10,913円)	(12,203円)
前年比	+2.8%	+17.9%
(24下)	(10,321円)	(11,010円)

「浜松町・田町」「品川・大崎・五反田」「蒲田・大森・大井町」



POINT

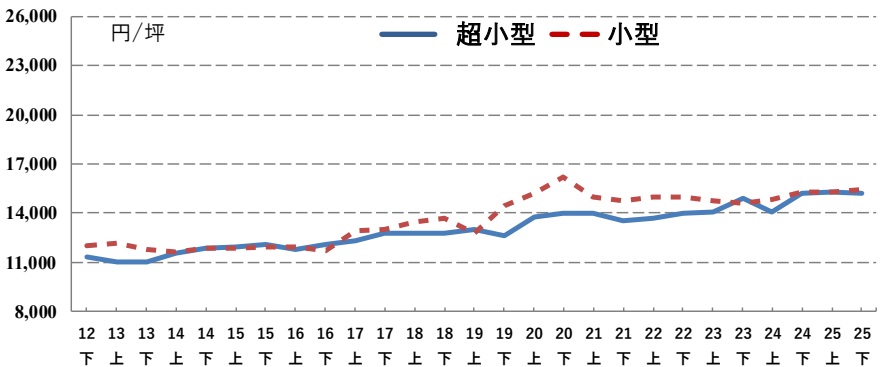
➤ 「品川・大崎・五反田」「蒲田・大森・大井町」は超小型で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。

新築募集物件※

- ◆ N C O 浜松町 11階建  
浜松町1丁目
- ◆ CADRE tamachi 8階建  
芝浦3丁目

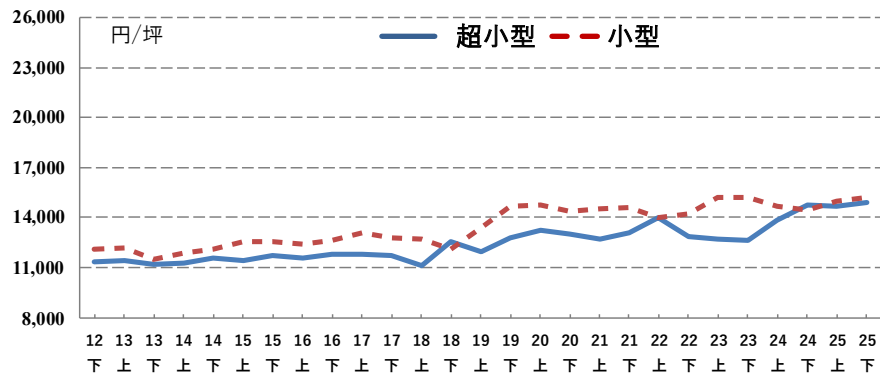
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。

19. 浜松町・田町



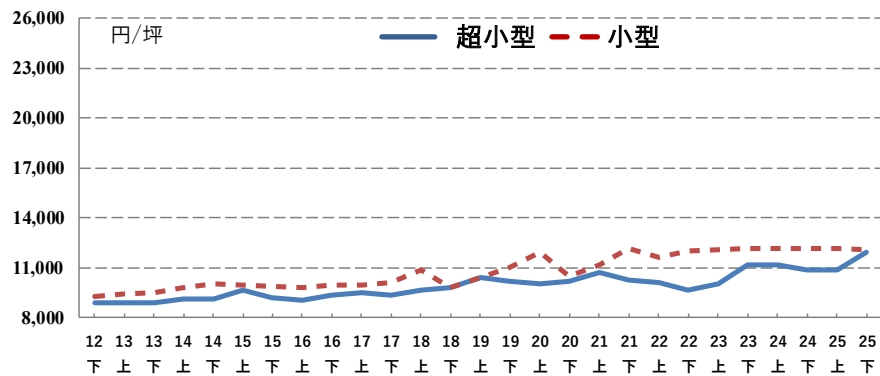
	超小型	小型
25下	15,224 円	15,444 円
前期比 (25上)	-0.3%	+1.1%
前年比 (24下)	0.0%	+1.1%

20. 品川・大崎・五反田



	超小型	小型
25下	H 14,906 円	15,173 円
前期比 (25上)	+1.5%	+1.3%
前年比 (24下)	+0.9%	+5.2%

21. 蒲田・大森・大井町



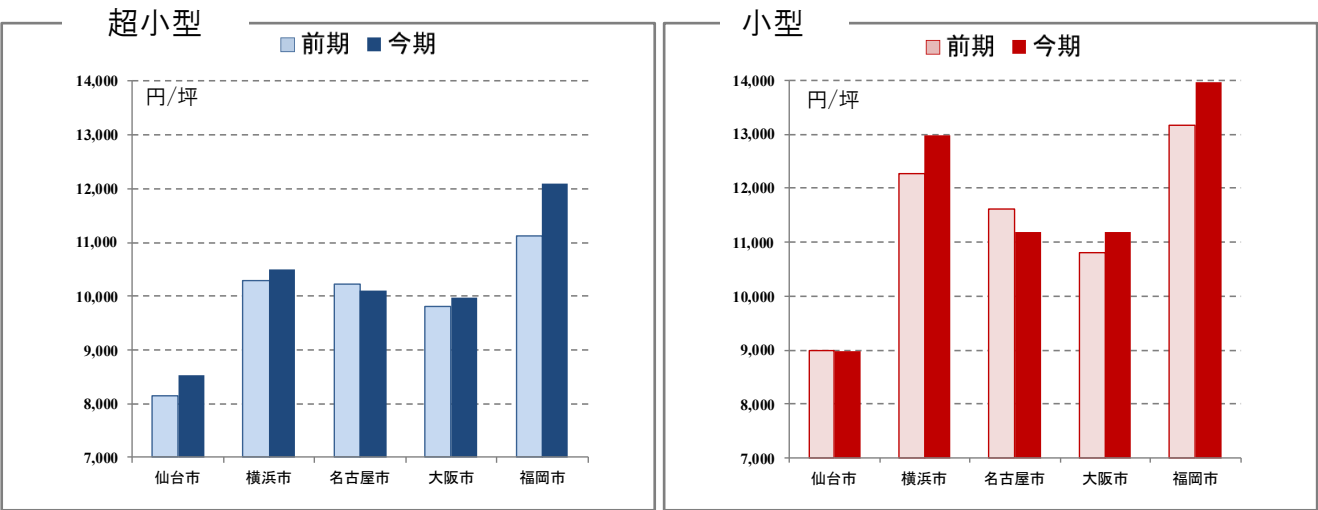
	超小型	小型
25下	H 11,922 円	12,121 円
前期比 (25上)	+9.6%	-0.5%
前年比 (24下)	+9.7%	-0.5%

その他主要エリア  
 募集賃料一覧

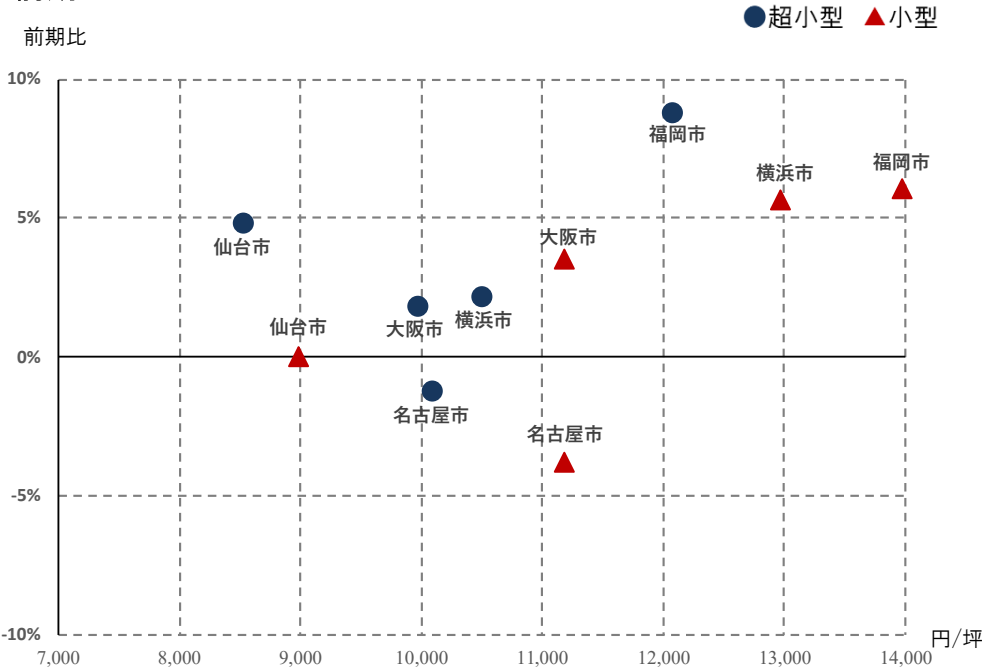
※矢印は前期からの変化率。 **H** は2012年下期以降最高値、 **L** は同最低値。  
 ↓ -10.0%以下    ↘ -9.9%～-5.0%    → -4.9%～4.9%    ↗ 5.0%～9.9%    ↑ 10.0%以上

No	エリア	超小型（5～25坪）		小型（25～50坪）	
		25下	前期比（25上）	25下	前期比（25上）
①	仙台市 （青葉区・宮城野区・若林区）	8,539 円	+4.8% (8,148円) →	8,984 円	0.0% (8,983円) →
②	横浜市 （中区・西区・神奈川区）	10,503 円	+2.2% (10,281円) →	<b>H</b> 12,975 円	+5.7% (12,278円) ↗
③	名古屋市 （中区・中村区・東区）	10,096 円	-1.2% (10,223円) →	11,180 円	-3.8% (11,623円) →
④	大阪市 （中央区・西区・北区）	<b>H</b> 9,983 円	+1.8% (9,808円) →	<b>H</b> 11,181 円	+3.5% (10,802円) →
⑤	福岡市 （博多区・中央区）	<b>H</b> 12,088 円	+8.8% (11,114円) ↗	<b>H</b> 13,975 円	+6.1% (13,176円) ↗

エリア別 賃料



エリア別 賃料と前期比



POINT

【超小型】

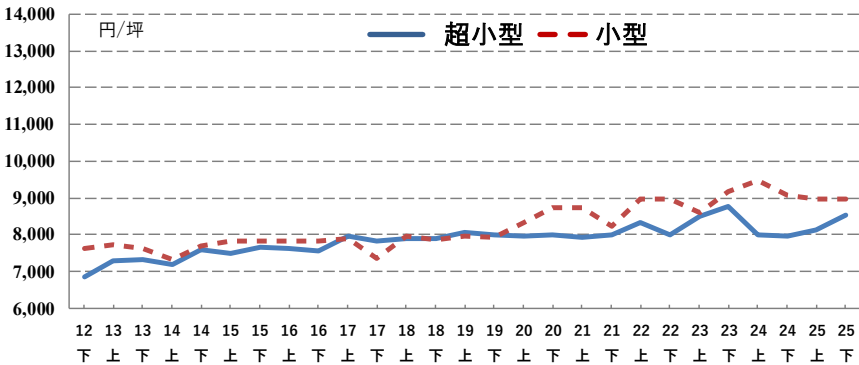
超小型の賃料は、仙台市、横浜市、大阪市、福岡市で前期比プラス。大阪市、福岡市では12年下期以降最高値を更新。

【小型】

小型の賃料は、横浜市、大阪市、福岡市で前期比プラス。いずれも12年下期以降最高値を更新。

① 仙台市(青葉区・宮城野区・若林区)

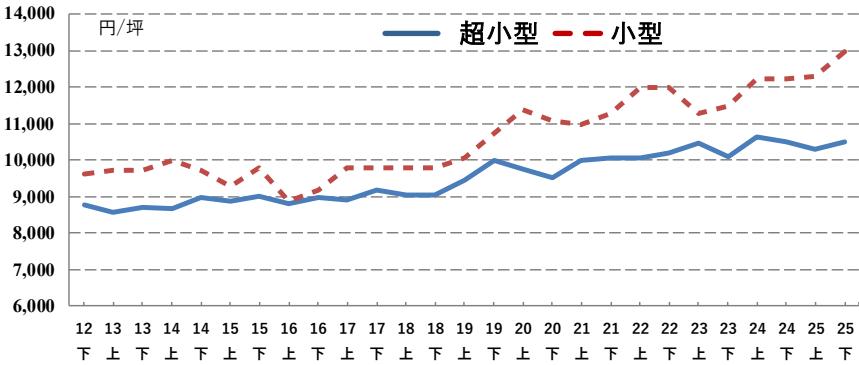
➤ 超小型は前期比2期連続で上昇し、過去最高を記録した23年下期に次ぐ水準に。



	超小型	小型
25下	8,539 円	8,984 円
前期比	+4.8%	0.0%
(25上)	(8,148円)	(8,983円)
前年比	+7.0%	-1.0%
(24下)	(7,982円)	(9,075円)

② 横浜市(中区・西区・神奈川区)

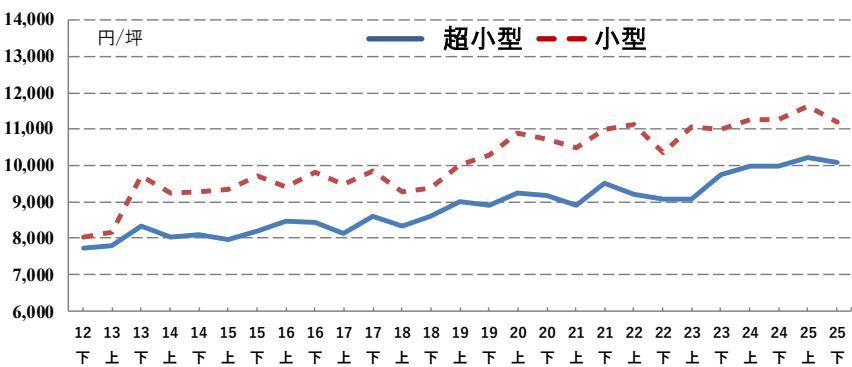
➤ 超小型・小型ともに前期比プラス。小型では12年下期以降最高値を2期連続で更新。



	超小型	小型
25下	10,503 円	<b>H</b> 12,975 円
前期比	+2.2%	+5.7%
(25上)	(10,281円)	(12,278円)
前年比	0.0%	+6.2%
(24下)	(10,503円)	(12,218円)

③名古屋市(中区・中村区・東区)

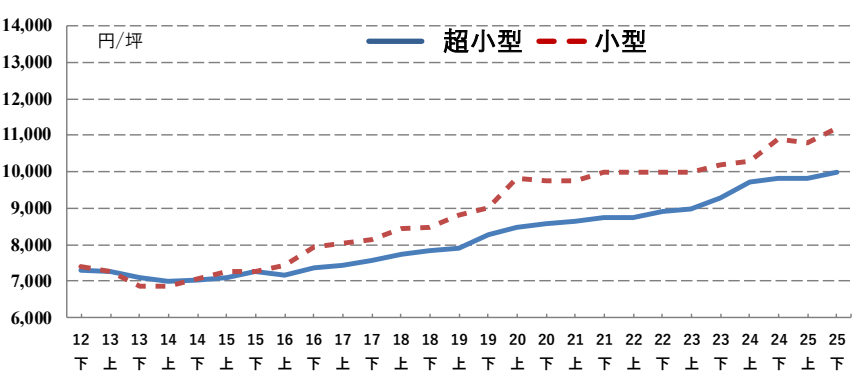
➤ 超小型・小型いずれも前期比マイナスとなる。



	超小型	小型
25下	10,096 円	11,180 円
前期比 (25上)	-1.2% (10,223円)	-3.8% (11,623円)
前年比 (24下)	+1.1% (9,983円)	-0.9% (11,280円)

④ 大阪市(中央区・西区・北区)

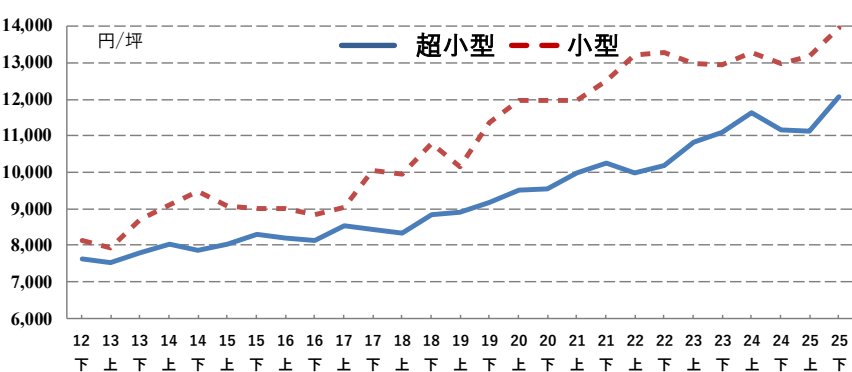
➤ 超小型・小型ともに前期比プラス。いずれも12年下期以降最高値を更新。



	超小型	小型
25下	H 9,983 円	H 11,181 円
前期比 (25上)	+1.8% (9,808円)	+3.5% (10,802円)
前年比 (24下)	+1.6% (9,828円)	+2.7% (10,888円)

⑤ 福岡市(博多区・中央区)

➤ 超小型・小型ともに前期比プラス。いずれも12年下期以降最高値を更新。



	超小型	小型
25下	H 12,088 円	H 13,975 円
前期比 (25上)	+8.8% (11,114円)	+6.1% (13,176円)
前年比 (24下)	+8.5% (11,145円)	+7.7% (12,976円)



#### 【アットホーム株式会社について】

■ 名称	アットホーム株式会社 (At Home Co.,Ltd.)
■ 創業	1967年12月
■ 資本金	1億円
■ 従業員数	1,817名 (2026年1月末現在)
■ 代表取締役社長	鶴森 康史
■ 本社所在地	東京都大田区西六郷4-34-12
■ 事業内容	1.不動産会社間情報流通サービス 2.消費者向け不動産情報サービス 3.不動産業務支援サービス
■ 会社案内	<a href="https://www.athome.co.jp/corporate/">https://www.athome.co.jp/corporate/</a>

#### 【アットホームラボ株式会社について】

■ 名称	アットホームラボ株式会社 (At Home Lab Co.,Ltd.)
■ 創業	2019年5月
■ 資本金	3,000万円
■ 従業員数	12名 (2026年1月末現在)
■ 代表取締役社長	大武 義隆
■ 所在地	東京都千代田区内幸町1-3-2 内幸町東急ビル
■ 事業内容	1.人工知能領域に関する研究、開発、販売、管理 2.コンピューターシステム、ソフトウェア、およびサービスの企画、開発、販売 3.不動産市場動向の調査、分析 4.不動産に関する新たな広告および検索手法などの調査、研究
■ 会社案内	<a href="https://www.athomelab.co.jp">https://www.athomelab.co.jp</a>

#### ◆引用・転載時のクレジット記載のお願い◆

本リリース内容の転載にあたりましては、「アットホーム調べ」という表記をお使いいただきますようお願い申し上げます。

#### 【本件に関する報道関係者さまからのお問合せ先】

アットホーム株式会社 PR事務局 担当:山元・江崎  
TEL:03-5413-2411 E-mail:athome@bil.jp

#### 【本リリース・データ利用に関するお問合せ先】

アットホーム株式会社 マーケティングコミュニケーション部 広報担当:佐々木・西嶋  
TEL:03-3580-7504 E-mail:contact@athome.co.jp

#### 【調査内容に関するお問合せ先】

アットホームラボ株式会社 データマーケティング部 担当:磐前(いわさき)・津本  
TEL:03-6479-0540 E-mail:daihyo@athomelab.co.jp

この調査はアットホーム株式会社がアットホームラボ株式会社に分析を委託したものです。  
アットホーム(株)およびアットホームラボ(株)は本資料に掲載された情報について、その正確性、有用性等を保証するものではなく、利用者が損害を被った場合も一切責任を負いません。また、事前に通知をすることなく本資料の更新、追加、変更、削除、もしくは改廃等を行うことがあります。