

2026年2月9日

報道関係者各位

## 賃料動向

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

## 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。

## &lt; エリア別賃料トップ5 &gt;

## 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】

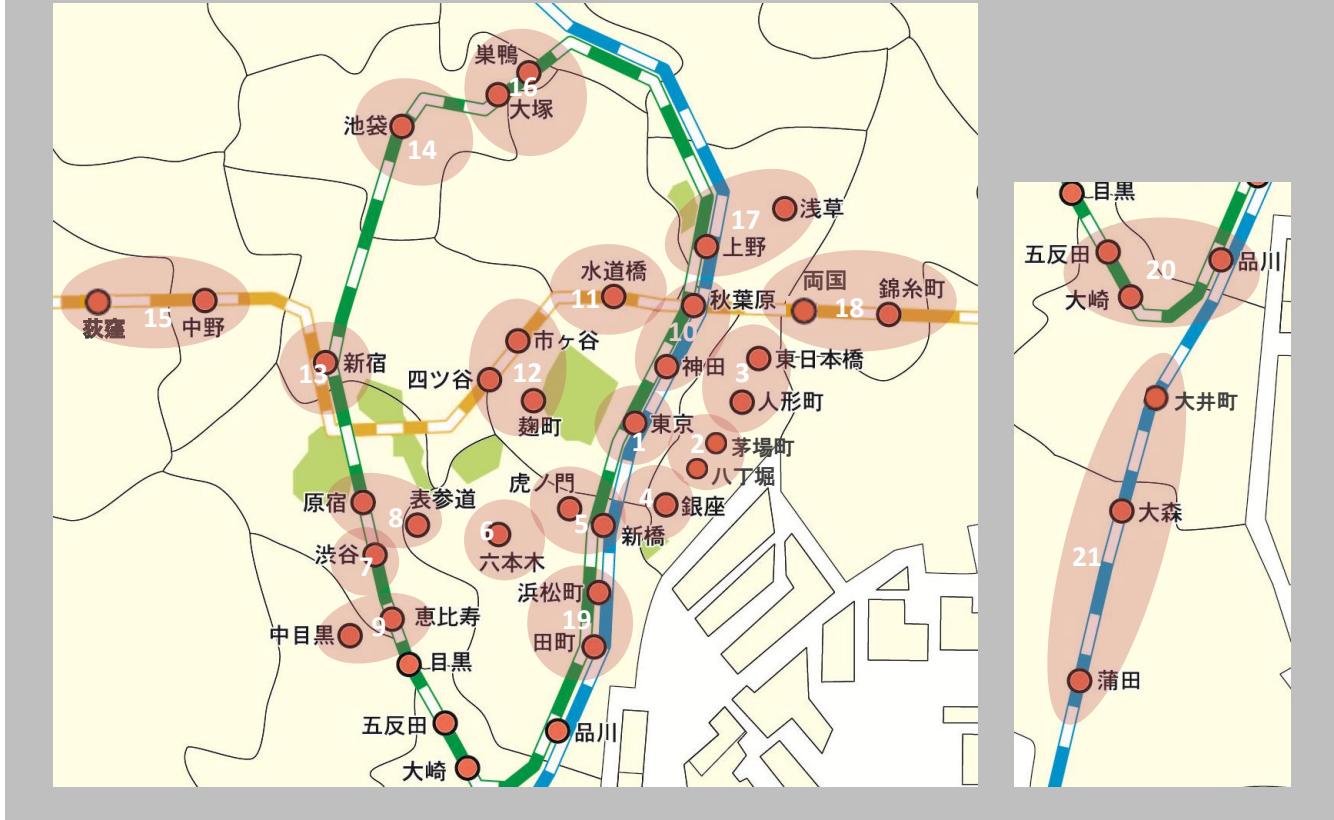
- ・ 東京都:21エリア (詳細はP2~3)
- ・ その他主要エリア:宮城県仙台市、神奈川県横浜市、愛知県名古屋市、大阪府大阪市、福岡県福岡市 (詳細はP13)

## 【対象データ】

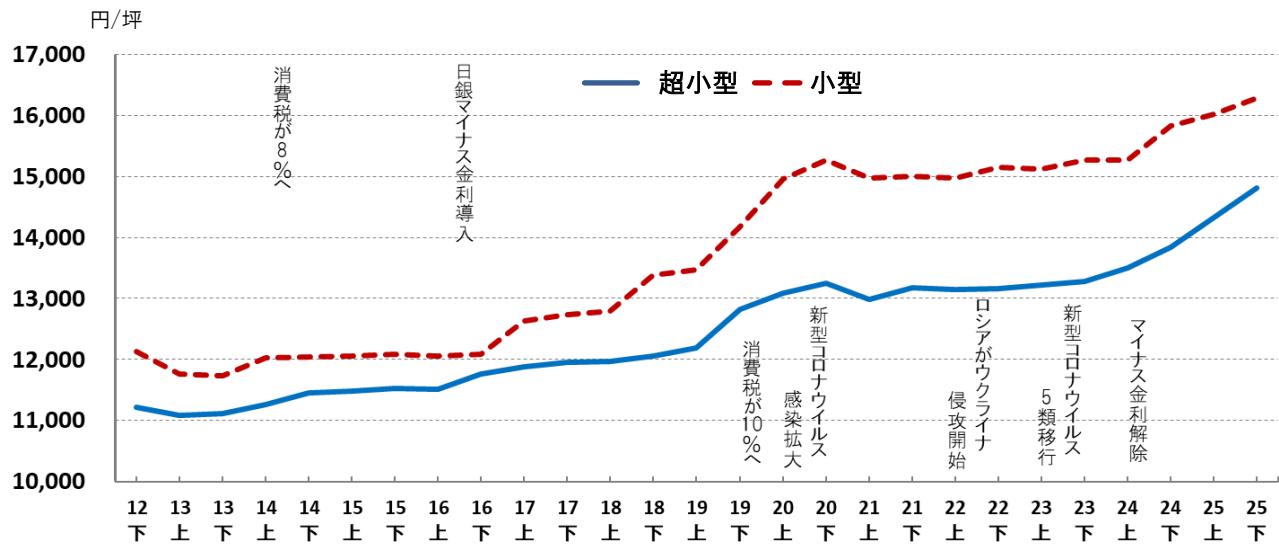
- ・ アットホーム不動産情報ネットワークに登録・公開された貸事務所(一棟貸、貸店舗は含まない)
- ・ 駅徒歩10分以内の物件
- ・ 上期=1月~6月、下期=7月~12月
- ・ 対象期間(6ヶ月間)内に同一棟で複数募集されている場合は最新の募集情報を採用
- ・ 賃料は共益費等込の坪単価(税抜)
- ・ 対象エリアごとの中央値を採用

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

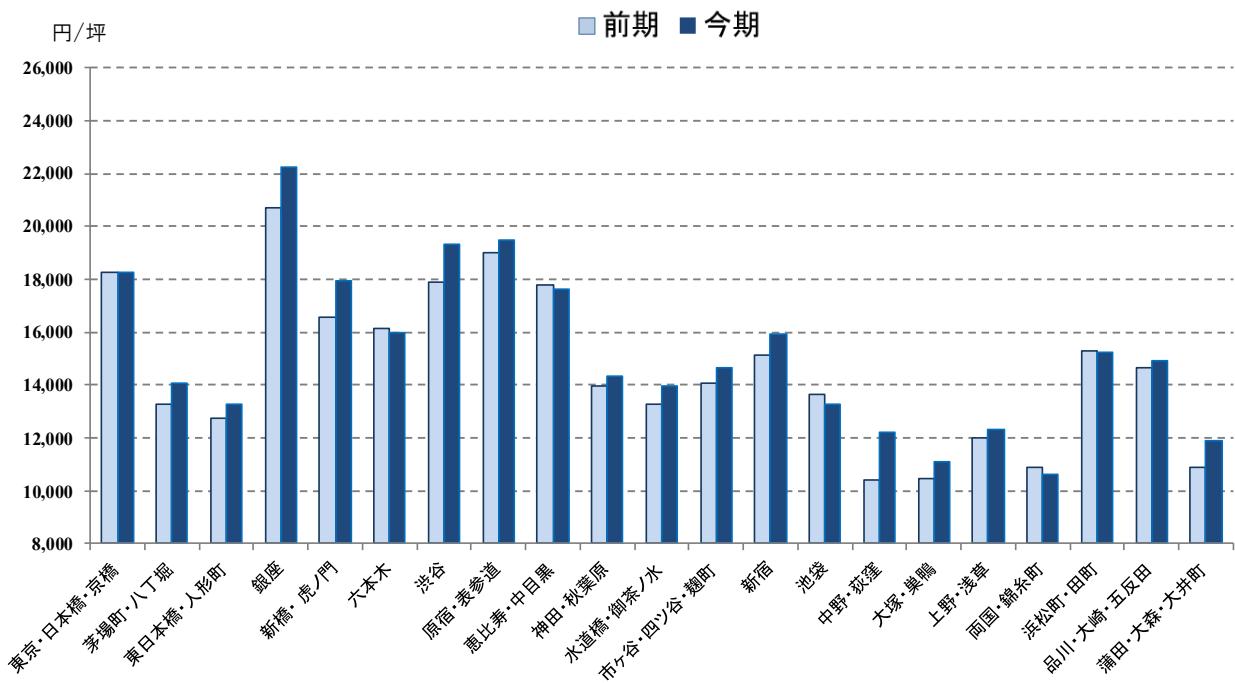
No	エリア	超小型 (5~25坪)		小型 (25~50坪)	
		25下	前期比 (25上)	25下	前期比 (25上)
1	東京・日本橋・京橋	H 18,266 円	0.0% (18,265円)	➡ H 22,360 円	+3.5% (21,614円)
2	茅場町・八丁堀	H 14,083 円	+6.0% (13,283円)	↗ 15,473 円	+1.5% (15,249円)
3	東日本橋・人形町	H 13,286 円	+4.2% (12,752円)	➡ H 14,274 円	+4.9% (13,610円)
4	銀座	H 22,272 円	+7.6% (20,702円)	↘ 20,264 円	-7.7% (21,960円)
5	新橋・虎ノ門	H 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)	➡ H 18,792 円	+2.9% (18,267円)
7	渋谷	H 19,328 円	+8.1% (17,882円)	↗ H 24,258 円	+5.1% (23,090円)
8	原宿・表参道	H 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)	➡ H 20,926 円	+2.8% (20,349円)
10	神田・秋葉原	H 14,339 円	+2.7% (13,957円)	➡ H 16,274 円	+1.8% (15,991円)
11	水道橋・御茶ノ水	H 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	H 14,675 円	+4.4% (14,052円)	↗ 16,820 円	-0.4% (16,895円)
13	新宿	H 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	H 12,241 円	+17.8% (10,391円)	⬆ H 13,005 円	+4.3% (12,469円)
16	大塚・巣鴨	H 11,082 円	+5.7% (10,482円)	↗ H 12,550 円	+4.8% (11,979円)
17	上野・浅草	H 12,304 円	+2.7% (11,979円)	➡ H 13,276 円	+0.4% (13,222円)
18	両国・錦糸町	10,612 円	-2.8% (10,913円)	➡ H 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	H 14,906 円	+1.5% (14,684円)	↗ 15,173 円	+1.3% (14,974円)
21	蒲田・大森・大井町	H 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

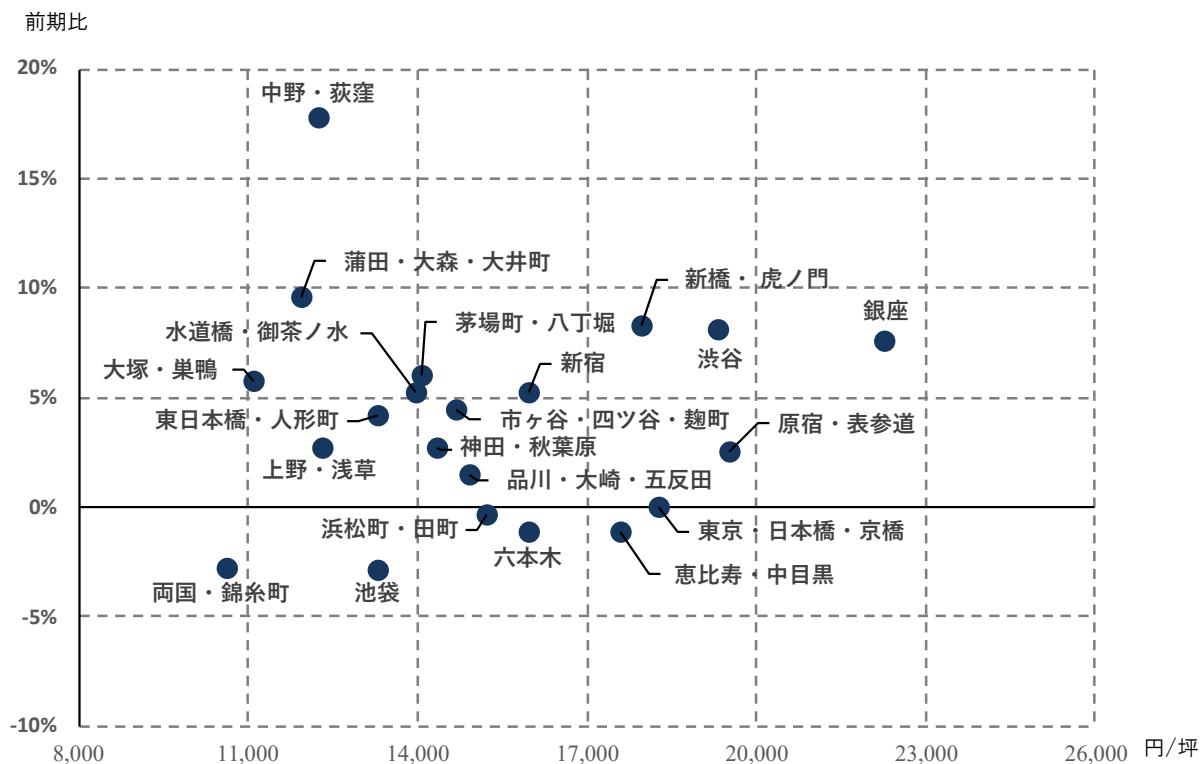
POINT

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



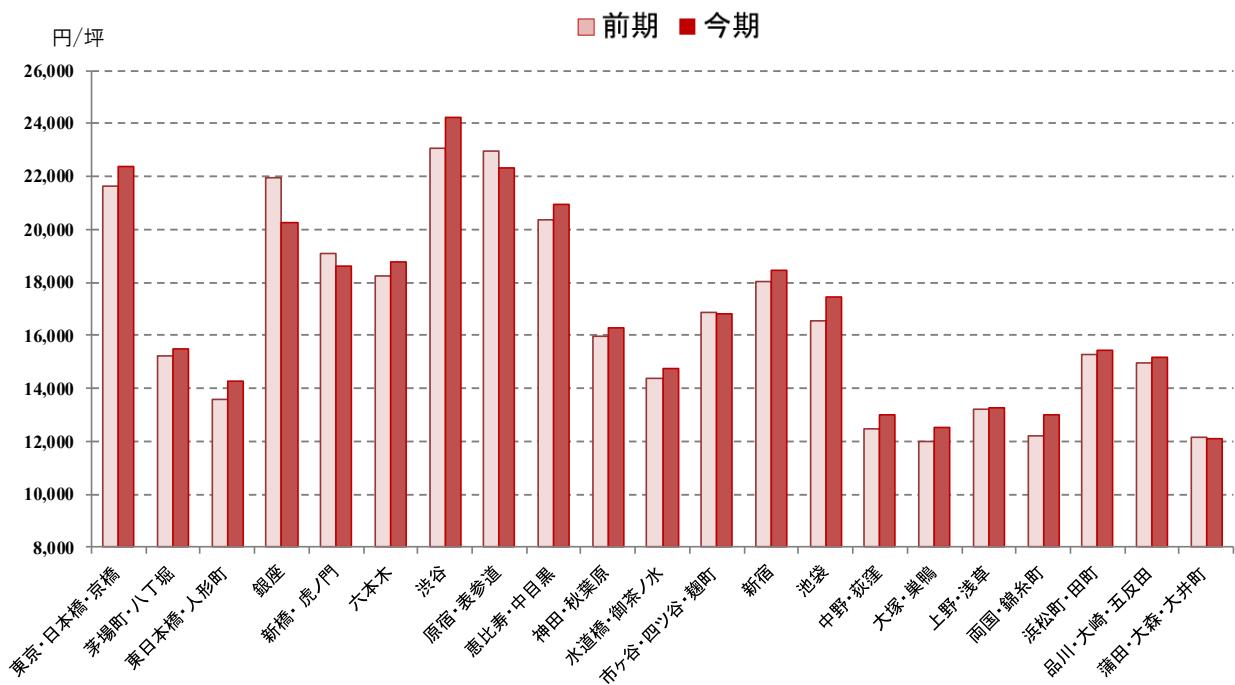
## 小型(25~50坪) エリア別比較

POINT

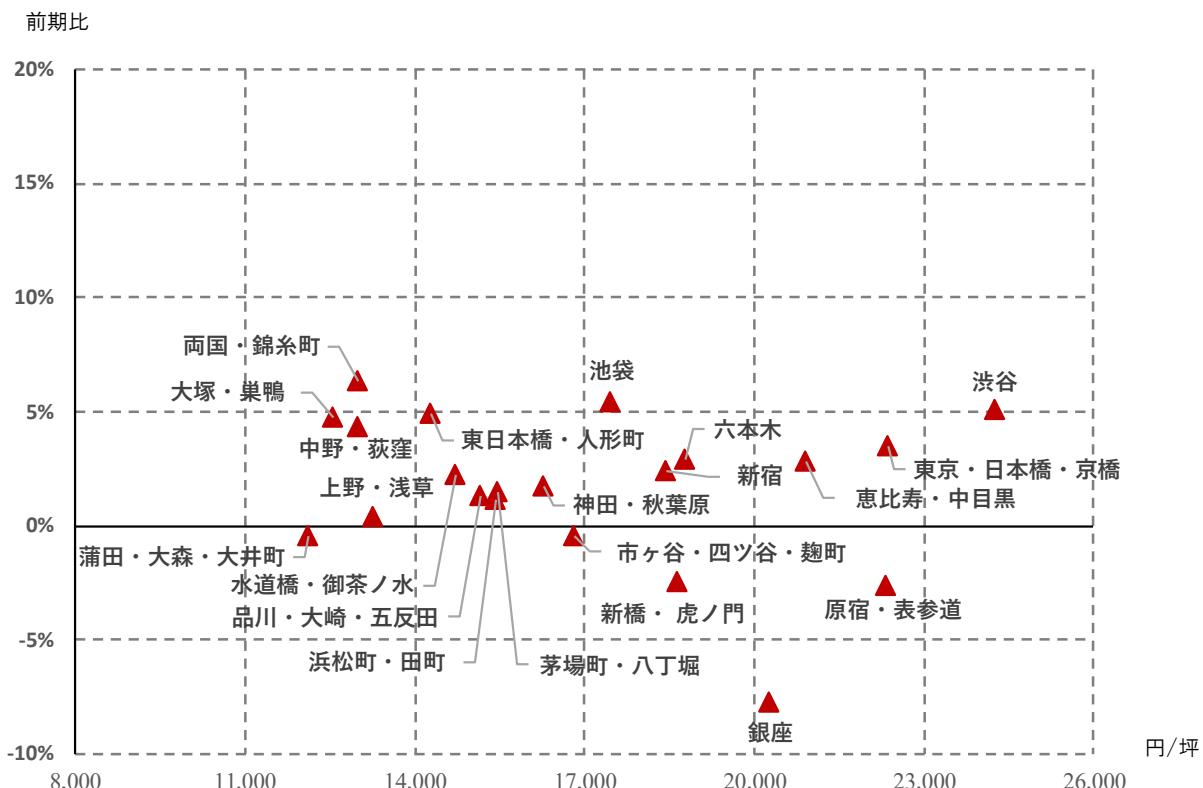
小型は、上昇16エリア、下落5エリアとなり、前期比+1.7%と小幅ながら上昇。

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

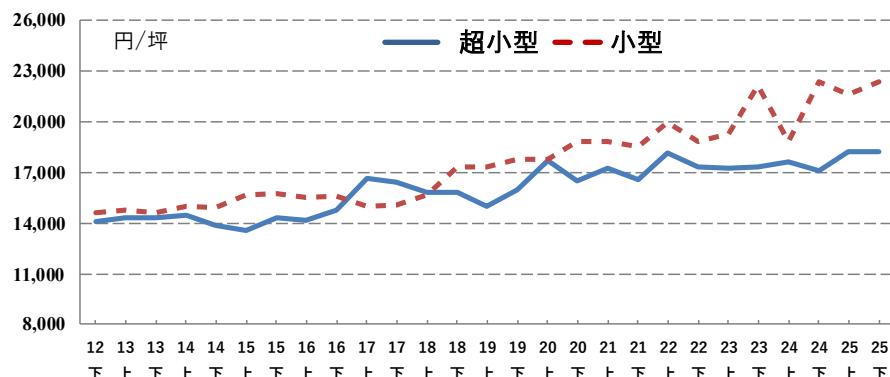
- 「東京・日本橋・京橋」「東日本橋・人形町」は超小型・小型ともに12年下期以降最高値を更新。
- 「茅場町・八丁堀」の超小型は前期比プラスとなり、4期連続で12年下期以降最高値を更新。

## 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

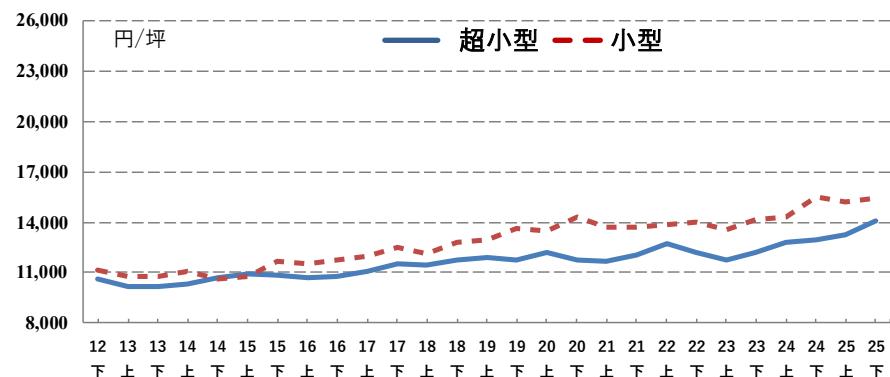
## 1. 東京・日本橋・京橋

※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。



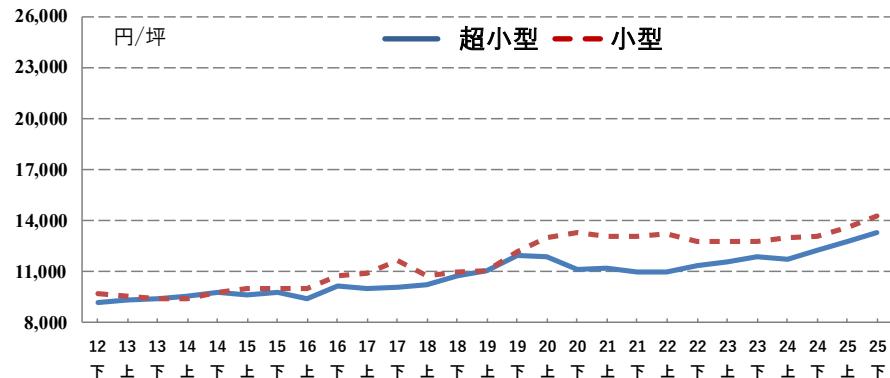
	超小型	小型
25下	H 18,266 円	H 22,360 円
前期比	0.0%	+3.5%
(25上)	(18,265円)	(21,614円)
前年比	+6.8%	0.0%
(24下)	(17,096円)	(22,358円)

## 2. 茅場町・八丁堀



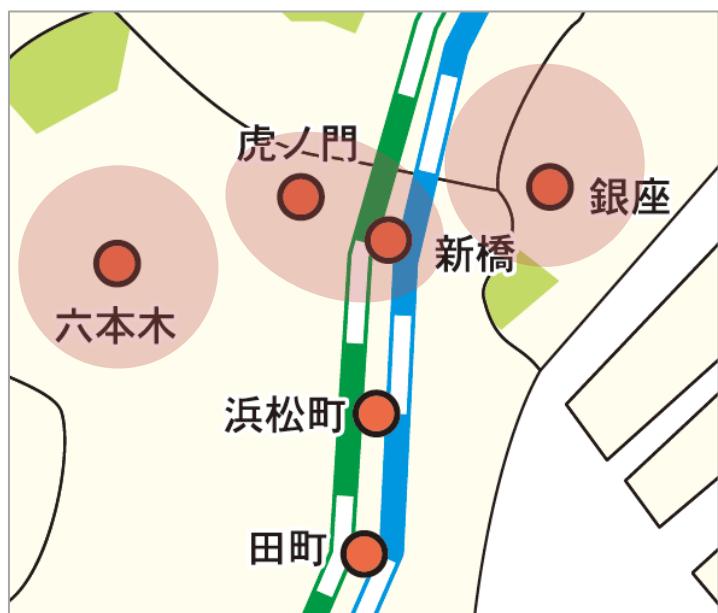
	超小型	小型
25下	H 14,083 円	15,473 円
前期比	+6.0%	+1.5%
(25上)	(13,283円)	(15,249円)
前年比	+8.5%	-0.1%
(24下)	(12,976円)	(15,487円)

## 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	+4.2%	+4.9%
(25上)	(12,752円)	(13,610円)
前年比	+8.5%	+9.2%
(24下)	(12,248円)	(13,077円)

## 「銀座」「新橋・虎ノ門」「六本木」



## POINT

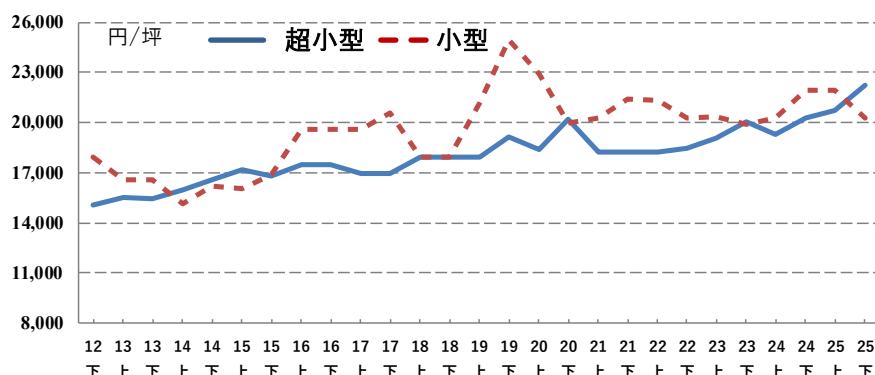
- 「銀座」「新橋・虎ノ門」の超小型は前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。
- 「六本木」の小型は前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。

## ■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。



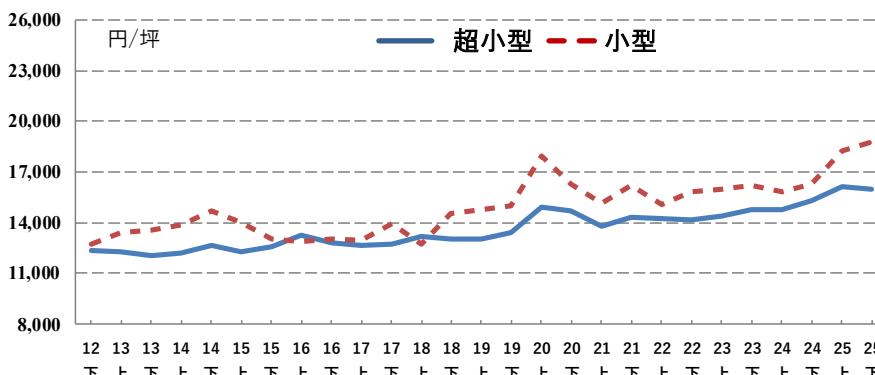
	超小型	小型
25下	<b>H 22,272 円</b>	<b>20,264 円</b>
前期比	+7.6%	-7.7%
(25上)	(20,702円)	(21,960円)
前年比	+9.6%	-7.7%
(24下)	(20,314円)	(21,959円)

## 5. 新橋・虎ノ門



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

## 6. 六本木



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

## 「渋谷」「原宿・表参道」「恵比寿・中目黒」



## POINT

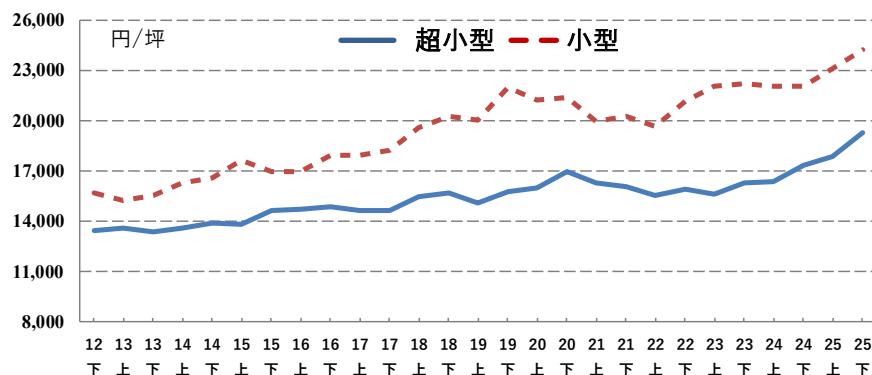
- 「渋谷」は超小型・小型ともに前期比プラス。両タイプともに12年下期以降最高値を更新。
- 「原宿・表参道」は超小型で、「恵比寿・中目黒」は小型で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。

## 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

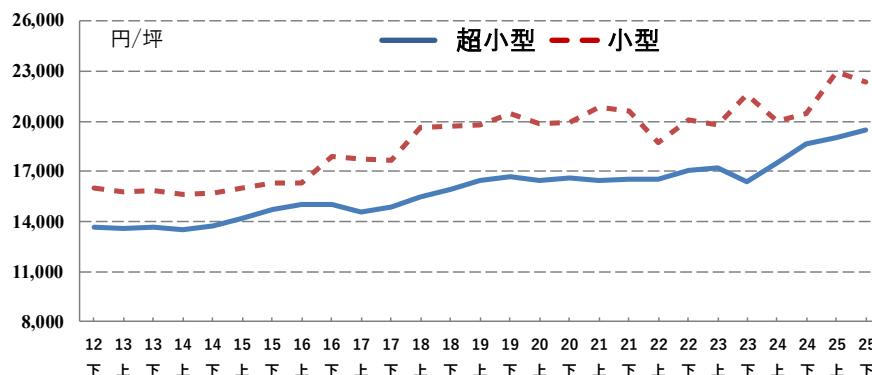
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。

## 7. 渋谷



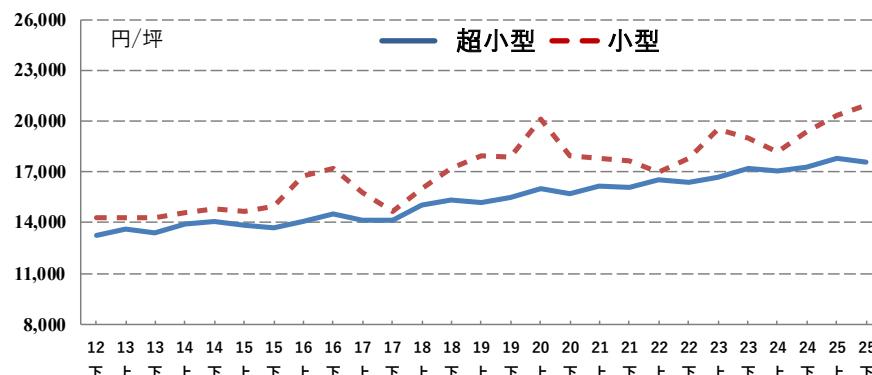
	超小型	小型
25下	H 19,328 円	H 24,258 円
前期比	+8.1%	+5.1%
(25上)	(17,882円)	(23,090円)
前年比	+11.6%	+9.9%
(24下)	(17,324円)	(22,080円)

## 8. 原宿・表参道



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

## 9. 恵比寿・中目黒



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

## 「神田・秋葉原」「水道橋・御茶ノ水」「市ヶ谷・四ツ谷・麹町」



## POINT

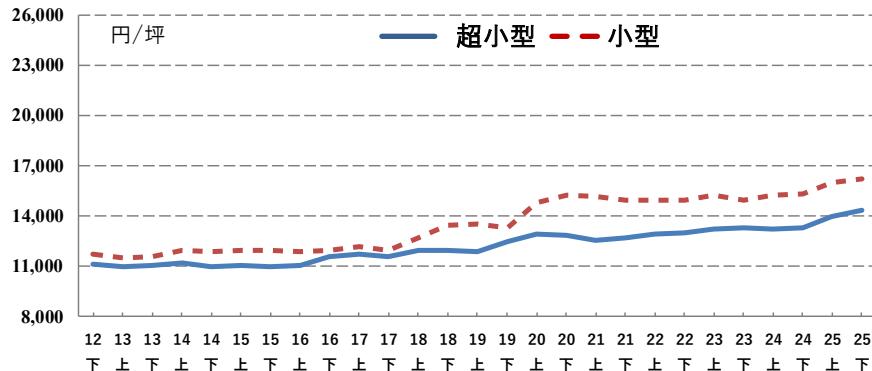
- 「神田・秋葉原」は超小型・小型ともに前期比プラス。両タイプともに12年下期以降最高値を更新。
- 「水道橋・御茶ノ水」「市ヶ谷・四ツ谷・麹町」の超小型は前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。

## 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

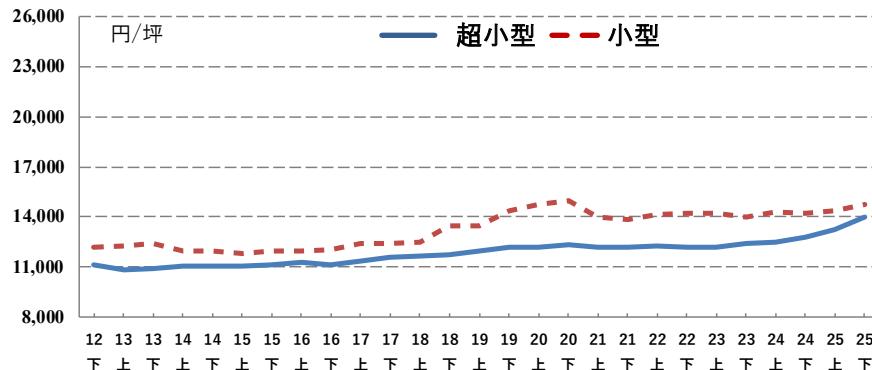
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。

## 10. 神田・秋葉原



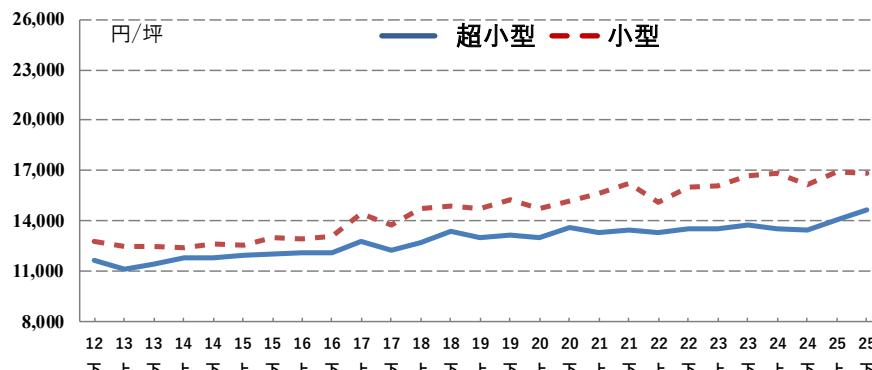
	超小型	小型
25下	<b>H 14,339 円</b>	<b>H 16,274 円</b>
前期比	+2.7%	+1.8%
(25上)	(13,957円)	(15,991円)
前年比	+7.9%	+6.3%
(24下)	(13,284円)	(15,308円)

## 11. 水道橋・御茶ノ水



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

## 12. 市ヶ谷・四ツ谷・麹町



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

## 「新宿」「池袋」「中野・荻窪」



## POINT

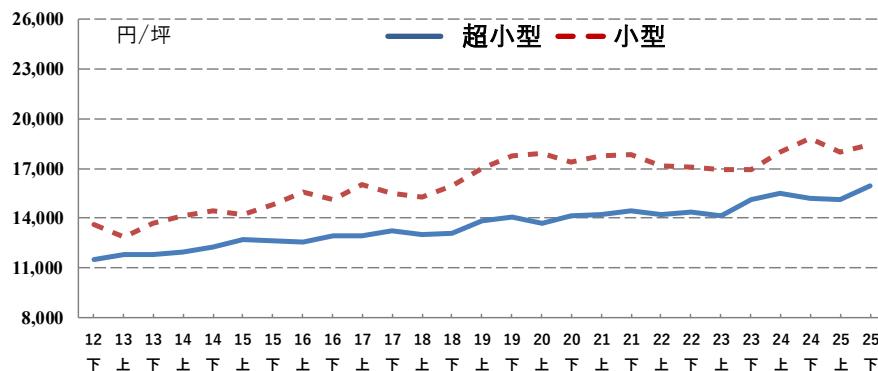
- 「新宿」は超小型で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。
- 「中野・荻窪」は超小型・小型ともに前期比プラス。両タイプとともに12年下期以降最高値を更新。また、超小型では前期比+17.8%と、今期の東京21エリアで最大の上昇率。

## 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

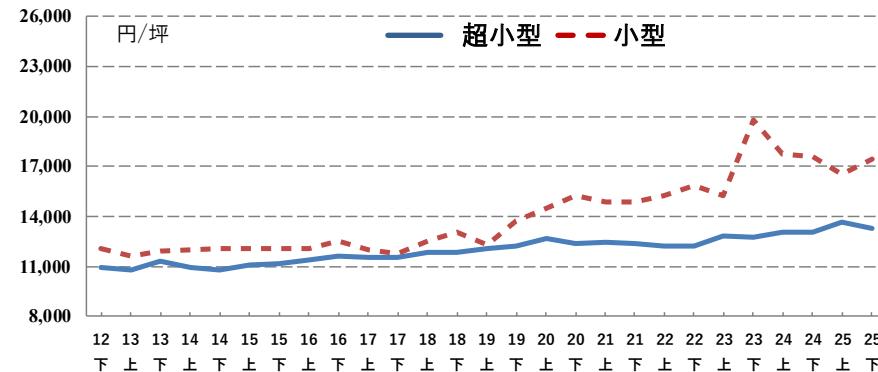
※今期募集された、築後1年以内の小規模オフィスの主な事例。

## 13. 新宿



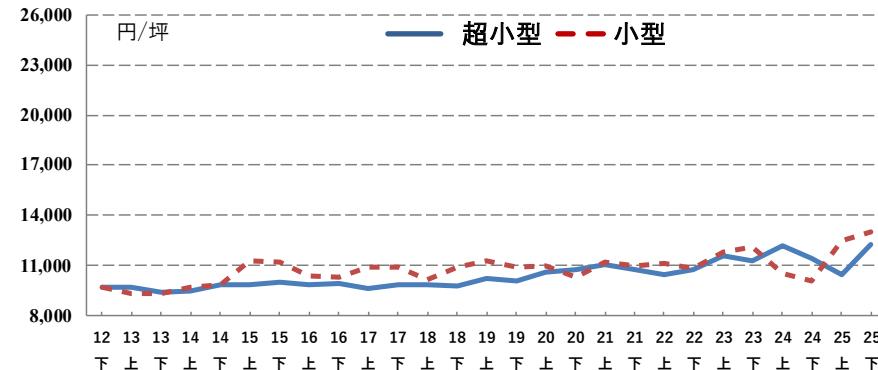
	超小型	小型
25下	<b>H 15,956 円</b>	<b>18,458 円</b>
前期比	+5.3%	+2.4%
(25上)	(15,160円)	(18,026円)
前年比	+4.9%	-1.8%
(24下)	(15,210円)	(18,804円)

## 14. 池袋



	超小型	小型
25下	<b>13,281 円</b>	<b>17,469 円</b>
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 円</b>	<b>H 13,005 円</b>
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

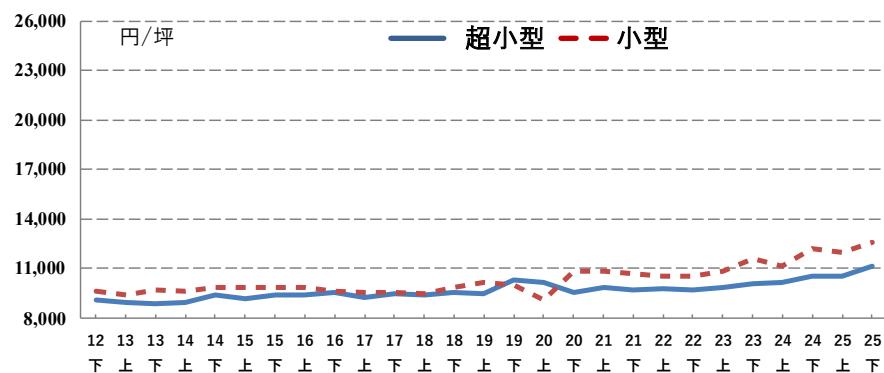
- 「大塚・巣鴨」「上野・浅草」は超小型・小型ともに前期比プラス。12年下期以降最高値を更新。
- 「両国・錦糸町」は小型で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。

## 新築募集物件※

該当なし

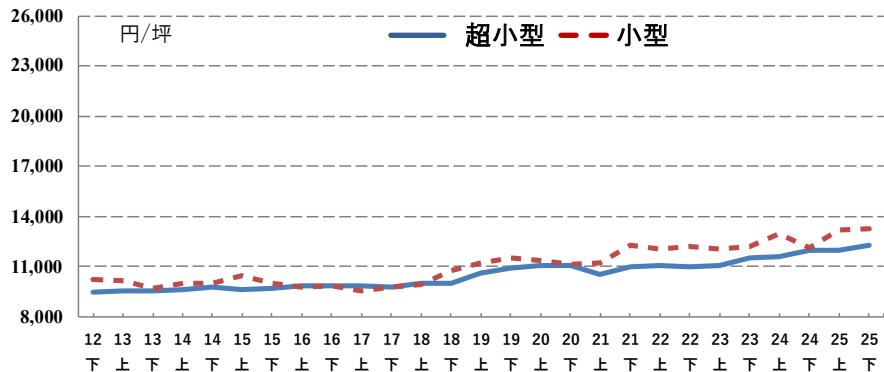
## 16. 大塚・巣鴨

※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。



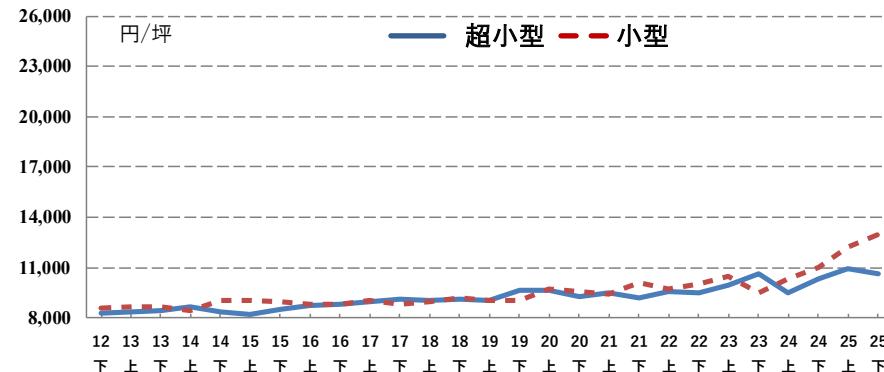
	超小型	小型
25下	<b>H 11,082 円</b>	<b>H 12,550 円</b>
前期比	+5.7%	+4.8%
(25上)	(10,482円)	(11,979円)
前年比	+5.1%	+3.2%
(24下)	(10,544円)	(12,158円)

## 17. 上野・浅草



	超小型	小型
25下	<b>H 12,304 円</b>	<b>H 13,276 円</b>
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	<b>10,612 円</b>	<b>H 12,977 円</b>
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

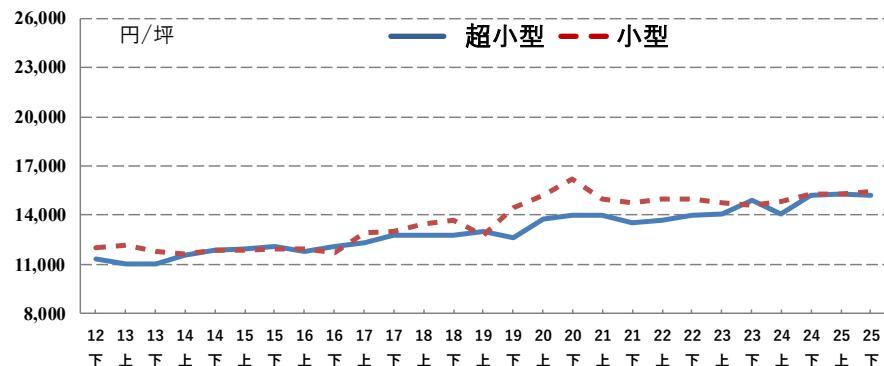
「品川・大崎・五反田」「蒲田・大森・大井町」は超小型で前期比プラスとなり、12年下期以降最高値を更新。

## 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

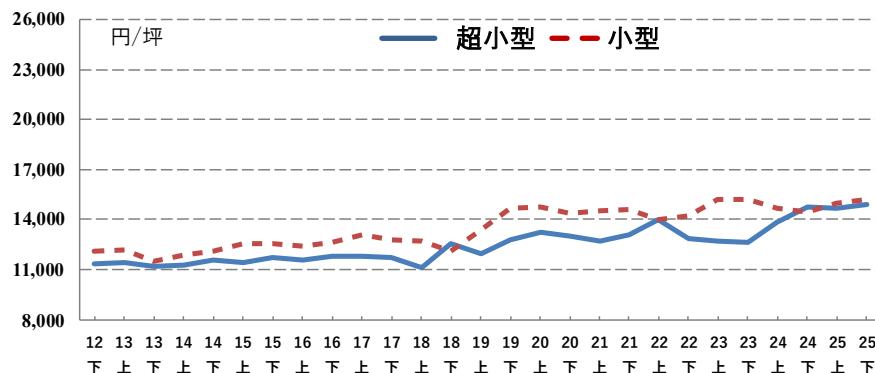
※今期募集された、築後1年内の小規模オフィスの主な事例。

## 19. 浜松町・田町



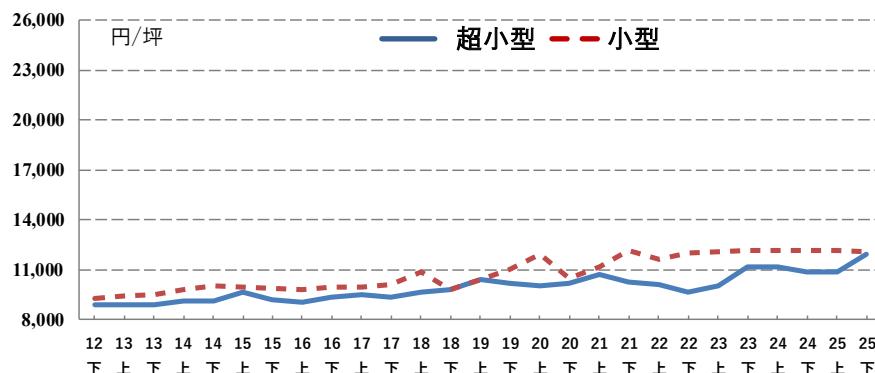
	超小型	小型
25下	15,224 円	15,444 円
前期比	-0.3%	+1.1%
(25上)	(15,272円)	(15,273円)
前年比	0.0%	+1.1%
(24下)	(15,224円)	(15,274円)

## 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	+1.5%	+1.3%
(25上)	(14,684円)	(14,974円)
前年比	+0.9%	+5.2%
(24下)	(14,767円)	(14,420円)

## 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	+9.6%	-0.5%
(25上)	(10,876円)	(12,177円)
前年比	+9.7%	-0.5%
(24下)	(10,871円)	(12,181円)

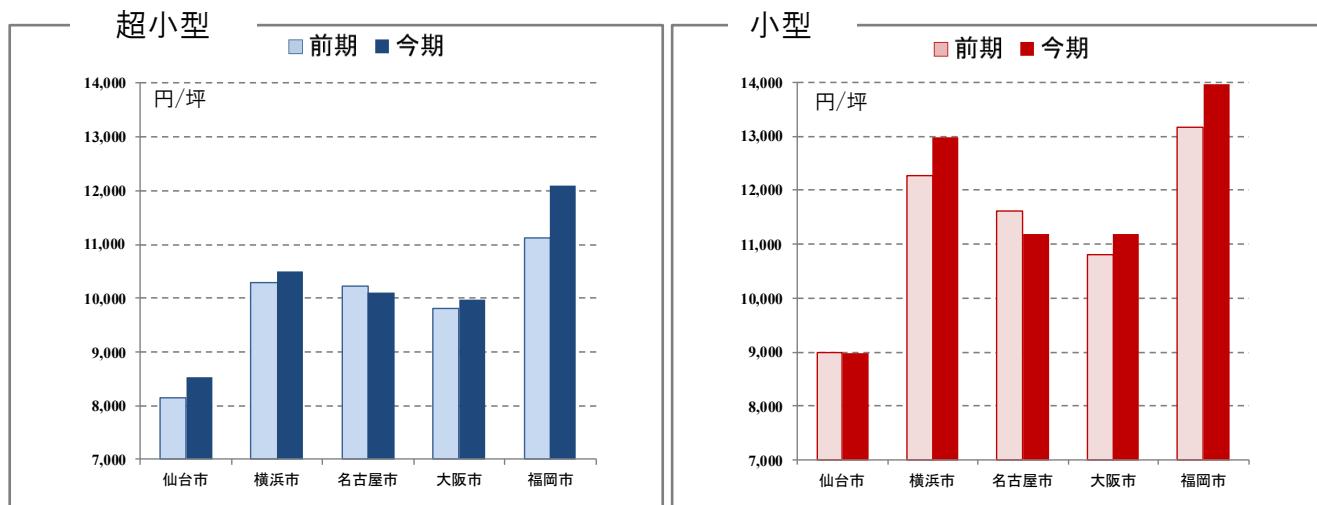
## その他主要エリア 募集賃料一覧

※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。

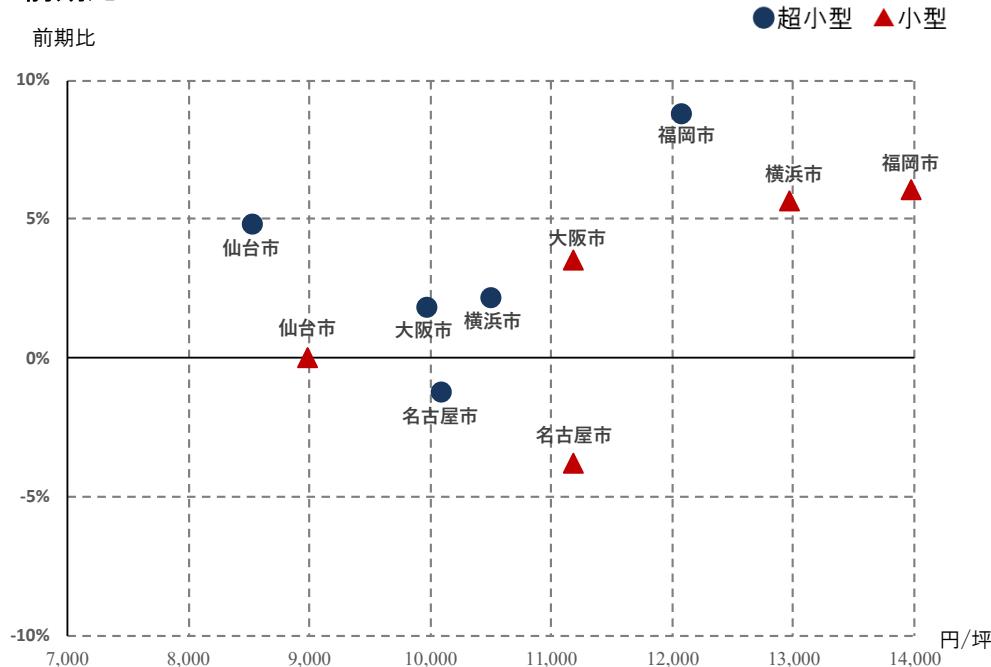
⬇ -10.0%以下 ⬇ -9.9%~ -5.0% ⬇ -4.9%~4.9% ⬇ 5.0%~9.9% ⬆ 10.0%以上

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) ⬇	H 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)	H 9,983 円	+1.8% (9,808円) ⬇	H 11,181 円	+3.5% (10,802円) ⬇
⑤	福岡市 (博多区・中央区)	H 12,088 円	+8.8% (11,114円) ⬇	H 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】

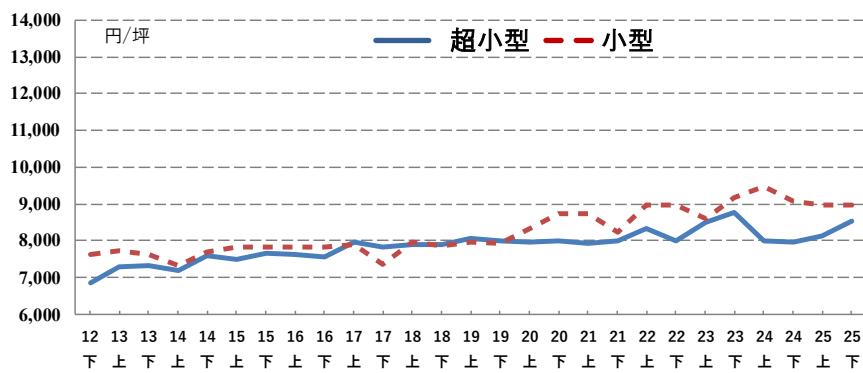
超小型の賃料は、仙台市、横浜市、大阪市、福岡市で前期比プラス。大阪市、福岡市では12年下期以降最高値を更新。

### 【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)

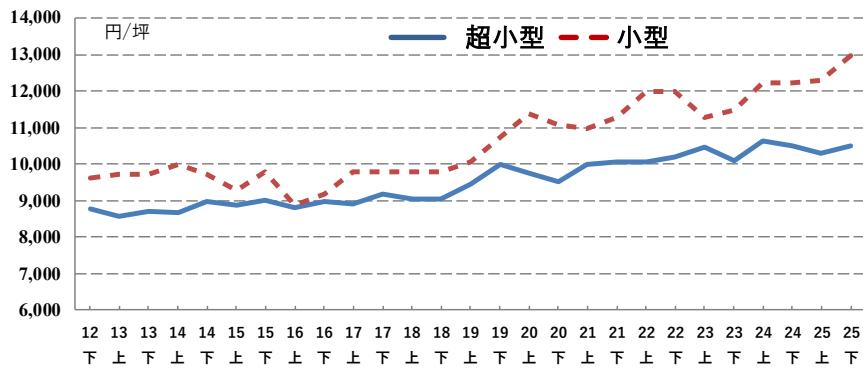
➤ 超小型は前期比2期連続で上昇し、過去最高を記録した23年下期に次ぐ水準に。



	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	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)

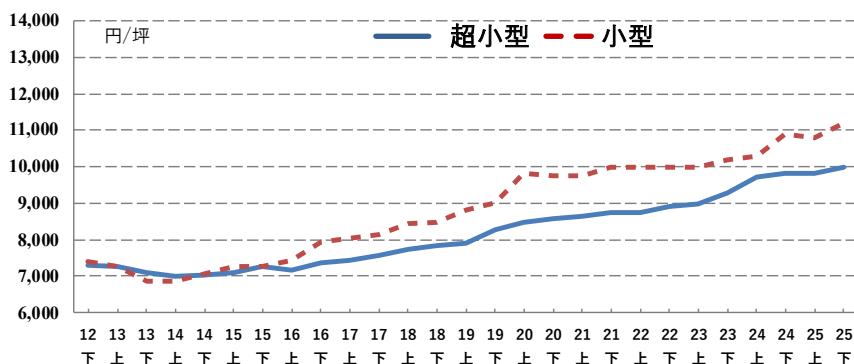
➤ 超小型・小型いずれも前期比マイナスとなる。



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

### ④ 大阪市(中央区・西区・北区)

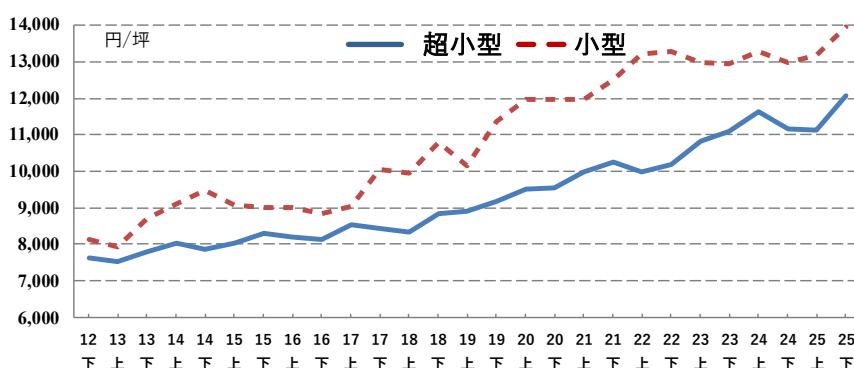
➤ 超小型・小型ともに前期比プラス。 いずれも12年下期以降最高値を更新。



	超小型	小型
25下	H 9,983 円	H 11,181 円
前期比	+1.8%	+3.5%
(25上)	(9,808円)	(10,802円)
前年比	+1.6%	+2.7%
(24下)	(9,828円)	(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	+8.8%	+6.1%
(25上)	(11,114円)	(13,176円)
前年比	+8.5%	+7.7%
(24下)	(11,145円)	(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。