見本

事務所・店舗の賃料を見直すための資料

賃料の根拠資料

〇〇〇〇株式会社 様

資料番号	2026-1112-002
作成日	2026年11月12日
データの時点	2026年10月
貸主	〇〇〇〇株式会社
作成	〇〇〇〇株式会社

比べる期間 2016年6月（今の賃料を決めた月） → 2026年10月（統計の最新）

2016年6月からの変化

オフィス賃料の物価（東京圏）	物価（東京都区部・総合）	固定資産税・都市計画税（この区画の分）	近所の募集の中央値と比べて
+20.7%	+17.1%	+14.5%	14.8% 低い
2016年6月から	2016年6月から	2016年度から	10件・2026年11月の募集

左の3つは2016年6月（今の賃料を決めた頃）から最新までの変化、右の1つは今の賃料と近所の募集との差です。くわしくは2・3枚目。

契約と区画の事実

所在・最寄り駅	〇〇線 〇〇駅 徒歩6分
種別・広さ・築年	事務所ビル 4階の1区画 42.5坪（140.5㎡）・1990年築
今の賃料	坪 13,500円（月 573,750円）。共益費 坪 3,000円は別
契約の形	普通借家・3年（2016年6月1日から）。自動更新の条項あり
敷金（保証金）	賃料の10か月分
賃料を変える定め	「公租公課・経済情勢の変動により協議の上改定できる」。増額しない特約・自動改定の特約はなし
次の更新	2028年6月1日

これまでの経緯



2016年6月に今の賃料を決めてから、賃料を据え置いたままの更新が3回あります。□は貸主が行った修繕・設備の入れ替えです。

この資料の中身

1 近所で募集中の似た区画
2枚目。条件・件数・除いた募集、分布と一覧

2 賃料と物価の動き
3枚目。2016年6月を100とした線と表

3 税・地価
3枚目。賃料を決めた年度からの推移

1 近所で募集中の似た区画

条件：〇〇駅・□□駅・◇◇駅の徒歩10分以内、1986～1994年築、35～50坪の事務所の募集（2026年11月に確認。賃料に共益費は入れていません）

条件に合う募集16件のうち、1階・店舗向き 2件、定期借家 2件、同じビルの重複 1件、フリーレント付き 1件を除いた**10件**と比べています。

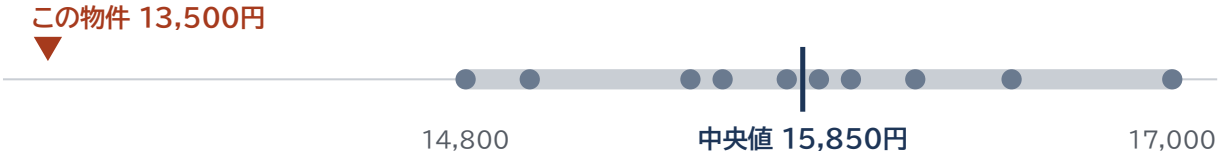


図1　近所の募集の坪単価（円）。点が募集1件、縦の線が真ん中の値（中央値）、▼がこの区画

表1　近所で募集中の似た区画（坪単価の安い順。条件の違いは補正していません）

No.	駅・徒歩	築年	広さ（坪）	賃料（坪・円）	確認日
この区画	〇〇駅 徒歩6分	1990	42.5	13,500	—
1	◇◇ 8分	1986	44.8	14,800	11/08
2	□□ 5分	1987	40.0	15,000	11/08
3	〇〇 4分	1988	38.0	15,500	11/08
4	□□ 10分	1994	47.0	15,600	11/08
5	〇〇 9分	1991	50.3	15,800	11/08
6	◇◇ 6分	1988	41.3	15,900	11/08
7	〇〇 7分	1992	45.2	16,000	11/08
8	〇〇 5分	1990	39.5	16,200	11/08
9	□□ 6分	1989	35.6	16,500	11/08
10	〇〇 3分	1993	42.0	17,000	11/08

出典：不動産情報サイトAに公開されている募集（確認日は表のとおり）

中央値は、安い順に並べた真ん中の2件（15,800円と15,900円）の平均。この区画より坪単価が低い募集は0件。募集は新しく貸すときの賃料で、続いている契約の賃料とは性格が違います。

同じ建物で最近決まった新しい契約：なし（このビルで、ここ3年に新しく決まった契約はありません）

新しく貸すときの募集の動き（参考）

表3　募集の平均・空室率。今の契約の賃料ではなく、新しく借りる人に出されている条件の動きです

統計	決めた頃	最新	変化
三鬼商事 東京ビジネス地区（都心5区）平均賃料 円/坪（月額・共益費を除く）	坪 18,179円 2016年6月	坪 24,245円 2026年10月	+33.4%
三鬼商事 東京ビジネス地区（都心5区）平均空室率 %	4.07% 2016年6月	1.75% 2026年10月	−2.32ポイント

出典：三鬼商事「オフィスマーケットデータ 東京ビジネス地区」

2 事務所の賃料と物価の動き

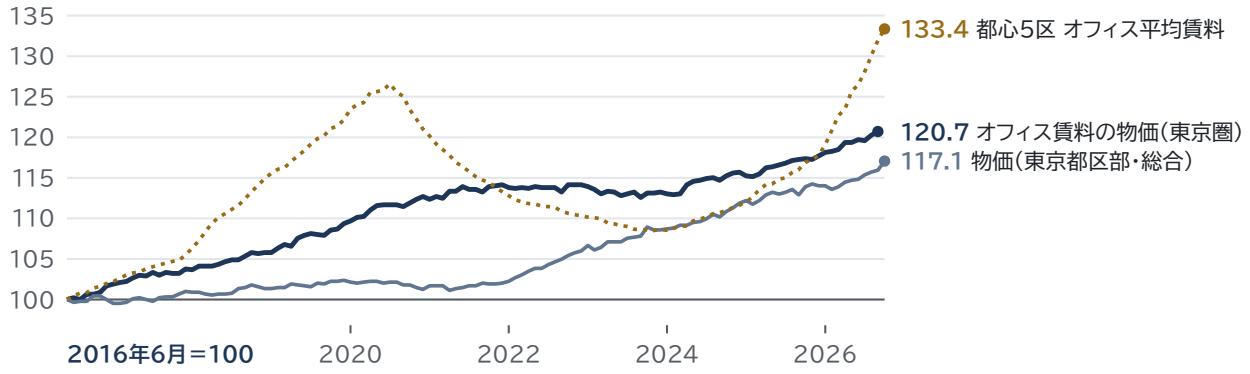


図2　2016年6月を100とした動き(月ごと)。黄土の点線は新しく貸すときの募集で、参考として重ねています。出典は下の表と2枚目の表3のとおり

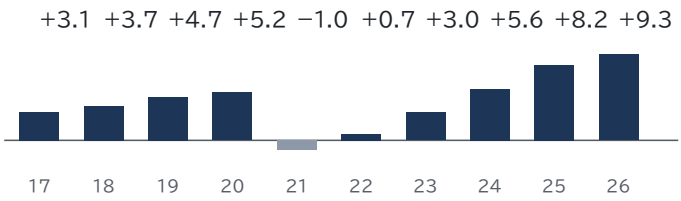
表2　住み続けている人の賃料と物価

統計	決めた頃	最新	変化
企業向けサービス価格指数 事務所賃貸(東京圏)消費税を除く 指数(2020年=100)	89.8 2016年6月	108.4 2026年9月	+20.7%
消費者物価指数 東京都区部 総合 指数(2025年=100)	88.4 2016年6月	103.5 2026年10月	+17.1%

出典:日本銀行「企業向けサービス価格指数」、総務省統計局「消費者物価指数 東京都区部」。変化は当方で計算

3 税・地価

年度	固定資産税・都市計画税(この区画の分)	指数
2016年度 (賃料を決めた年度)	612,000円	100.0
2018年度(評価替え)	640,000円	104.6
2021年度(評価替え)	667,000円	109.0
2024年度(評価替え)	688,000円	112.4
2026年度	701,000円	114.5
2016年度からの変化		+14.5%



東京圏 地価公示(商業地)の対前年変動率(%)。数字は年(1月1日時点)

出典:固定資産税・都市計画税の課税明細書(貸主の手元の書類)。地価:国土交通省「地価公示」(1月1日時点の東京圏の平均)

この資料について

公表されている統計と、近所で公開されている募集、貸主の手元の書類から、事実を並べたものです。不動産の鑑定評価ではなく、適正な賃料の額を示すものでもありません。