
横浜の

2004年 秋季

最新オフィスビル市況

MIKI
OFFICE
REPORT

三鬼商事株式会社
横浜支店

(045)662-5221

* (045)662-5224

<http://www.e-miki.com>

データの読み方

1. 貸しビルの状況

横浜ビジネス地区（主要3地区）のテナント入居状況、賃貸条件の動向・規模別および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

2. 地域分類

横浜ビジネス地区……主要3地区（関内地区、横浜駅地区、新横浜地区）

3. 調査対象

横浜ビジネス地区内にある延床面積が500坪以上の主要貸事務所ビル。
建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは除外しました。

4. 調査対象ビル数

延床面積500坪以上の主要貸事務所ビルは403棟。
(新築ビル0棟、既存ビル403棟)

5. 調査時期

2004年9月末時点（1998年～2003年は各年12月末の時点）

6. ビルの区分

- (1) 新築ビル……2004年の数値は2003年10月～2004年9月までに竣工した貸事務所ビル。
1998年～2003年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- (2) 既存ビル……2003年9月以前に竣工した貸事務所ビル。

7. 項目の見方

- (1) 延床面積・空室面積とも単位は全て坪数で表示しました。
- (2) 複合ビルの面積は、オフィス部分のみを集計しました。
- (3) 貸室面積は「延床面積×規模別のレントابل比」としました。

| 規 模 / 延床面積 | レントابل比 |
|--------------|---------|
| 0～1,000坪 | 80% |
| 1,001～2,000坪 | 75% |
| 2,001～3,000坪 | 70% |
| 3,001坪以上 | 65% |

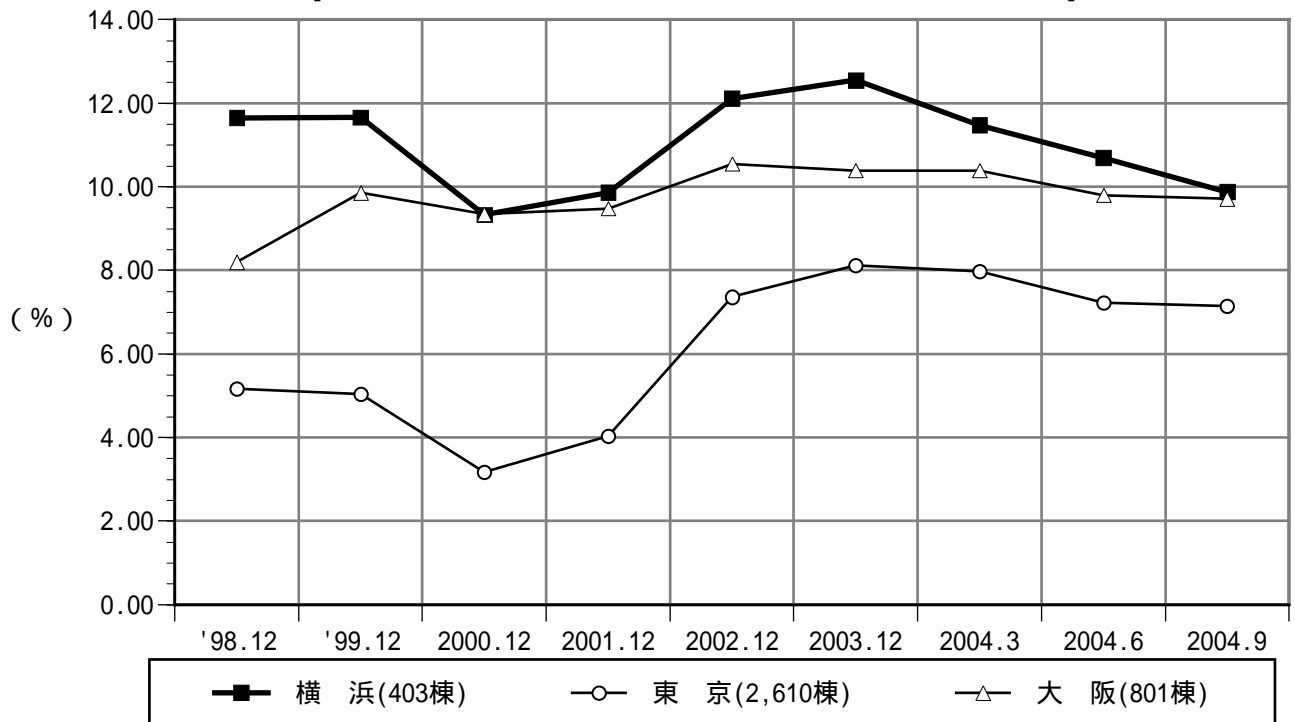
- (4) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積当りに修正しました。
- (5) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (6) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (7) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 横浜ビジネス地区の平均空室率は9%台後半に改善。

- 横浜ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は9.88%。前年末比2.67ポイント下げた。同空室率は前年12月末から10カ月連続で低下し、2年8カ月ぶりに10%を割り込んだ。これは前年の大企業のリストラに伴う撤退や縮小の動きが止まったことに加え、東京などのエリア外からの新規進出が相次いだことや、エリア内での増床移転、館内増床などの動きが出てきたことが主な要因。エリア別に見ると、横浜駅地区の平均空室率が9月末に6%台後半にまで改善しており、主要3地区で市況改善が最も鮮明になった。また、新横浜地区の平均空室率も9月末に8%台後半にまで低下してきた。一方、関内地区では平均空室率が12%台後半で推移する厳しい市況が続いており、エリア格差が広がった。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の9月末時点の平均空室率は7.15%。前月比0.25ポイント下げた。9月はこの1カ月間で募集面積が約1万5千坪減少した。これは新宿区を除くエリアで大型既存ビルに成約や入居が進んだため。大阪ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は9.71%。前月比0.19ポイント上げた。9月は梅田地区で大型供給が相次いだことや、南森町地区、船場地区などで募集面積が増加した影響で同空室率が上昇した。

[横浜と東京・大阪ビジネス地区の平均空室率の比較]



横浜ビジネス地区の調査対象ビルは延床面積500坪以上の主要貸事務所ビル。東京ビジネス地区は基準階面積100坪以上、大阪ビジネス地区は延床面積1,000坪以上。レントブル比は各地区共通。

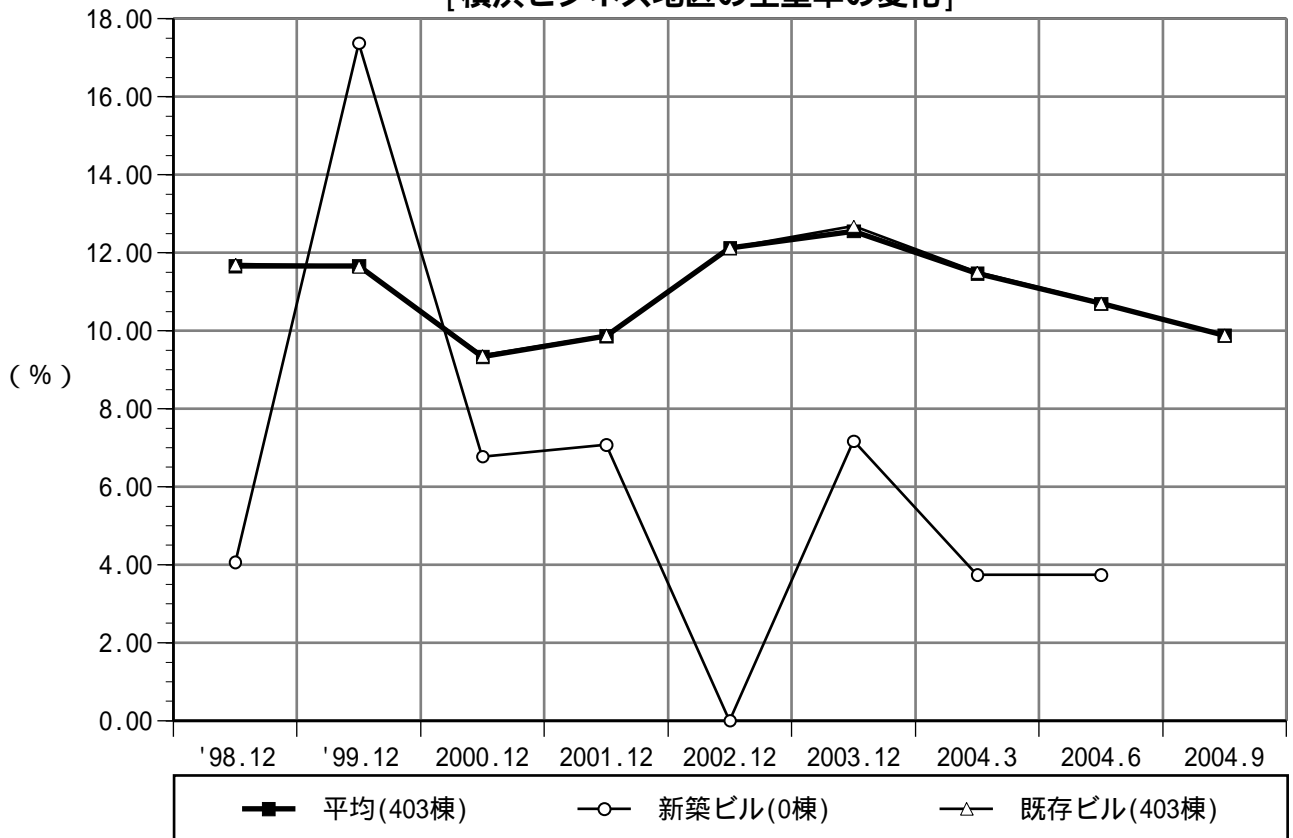
| 空室率(%) | '98.12 | '99.12 | 2000.12 | 2001.12 | 2002.12 | 2003.12 | 2004.3 | 2004.6 | 2004.9 |
|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 横浜 | 11.65 | 11.66 | 9.33 | 9.86 | 12.11 | 12.55 | 11.47 | 10.69 | 9.88 |
| 東京 | 5.17 | 5.04 | 3.17 | 4.03 | 7.36 | 8.12 | 7.98 | 7.22 | 7.15 |
| 大阪 | 8.20 | 9.86 | 9.34 | 9.48 | 10.55 | 10.39 | 10.39 | 9.80 | 9.71 |

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 来年の新規供給は大型ビル1棟の予定。

- 横浜ビジネス地区では年内の新規供給予定が1棟もない。ただ、8月にみなとみらい21地区(統計外エリア)で「みなとみらいビジネススクエア(延床面積8,844坪)」が完成した。みなとみらい21地区では2月にみなとみらい線が開通した好影響で、新築・既存ビルを問わず引き合いが増えている。来年の新規供給は3月に関内地区で完成予定の「仮称/読売横浜山下町ビル(同1,333坪)」1棟だけとなる見込み。
- 既存ビルの空室率は9月末時点で9.88%。前年末比2.80ポイント下げた。割安感のある好条件のビルに成約や入居が進んでいる。9月もエリア外からの新規需要やエリア内での増床移転などが相次ぎ、既存ビルの募集面積がこの1カ月間で約1千2百坪減少した。

[横浜ビジネス地区の空室率の変化]



2004年9月は調査対象となる新築ビルがないため数値はありません。

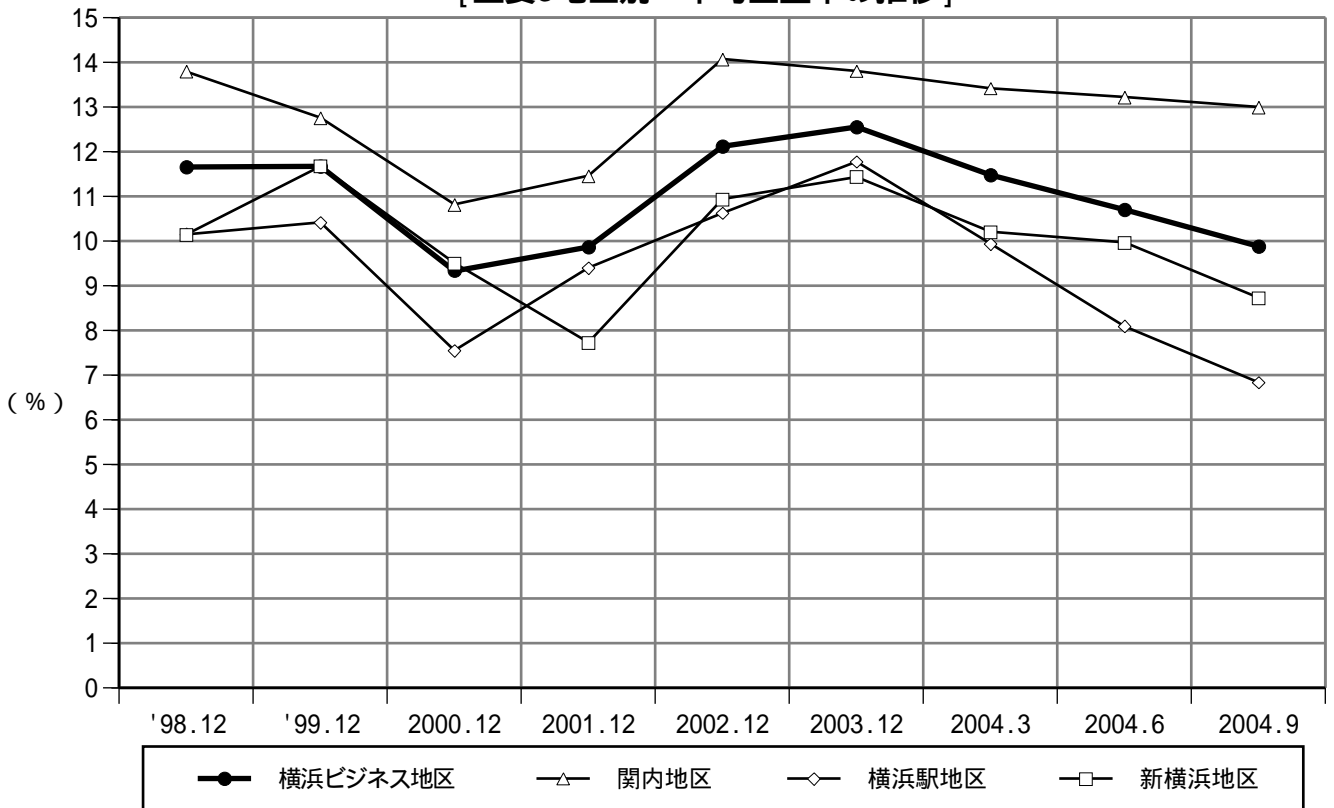
| 空室率(%) | '98.12 | '99.12 | 2000.12 | 2001.12 | 2002.12 | 2003.12 | 2004.3 | 2004.6 | 2004.9 |
|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 平均 | 11.65 | 11.66 | 9.33 | 9.86 | 12.11 | 12.55 | 11.47 | 10.69 | 9.88 |
| 新築ビル | 4.06 | 17.37 | 6.77 | 7.07 | 0.00 | 7.17 | 3.74 | 3.74 | - |
| 既存ビル | 11.70 | 11.65 | 9.36 | 9.88 | 12.12 | 12.68 | 11.50 | 10.71 | 9.88 |

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 横浜駅地区の平均空室率は6%台後半にまで改善。

- ・ 関内地区の9月末時点の平均空室率は12.99%。前年末比0.81ポイント下げた。エリア内での借り換え移転や館内増床などの動きが出ていたが、他地区と比べると新規需要が少ないため、厳しい市況が続いている。ただ、みなとみらい線の開通の好影響で、オフィスビルの1階に店舗需要が見られるなどの変化の兆しが出てきている。
- ・ 横浜駅地区の9月末時点の平均空室率は6.83%。前年末比4.94ポイント下げた。この改善はエリア外からの新規需要が相次いでいるため。9月も大型需要の内定や、コールセンターの増床移転などが見られた。駅前立地のビルに値ごろ感が出てきたことが市況改善の大きな要因となっている。
- ・ 新横浜地区の9月末時点の平均空室率は8.72%。前年末比2.71ポイント下げた。今年前半にエリア外からの新規需要が出てきたことや、エリア内での借り換え移転や館内増床などの動きが見られたため、同空室率が低下した。当地区ではテナント企業の引き合いが出ているが、大型移転に対応できるビルが少なくなってきた。

[主要3地区別 平均空室率の推移]



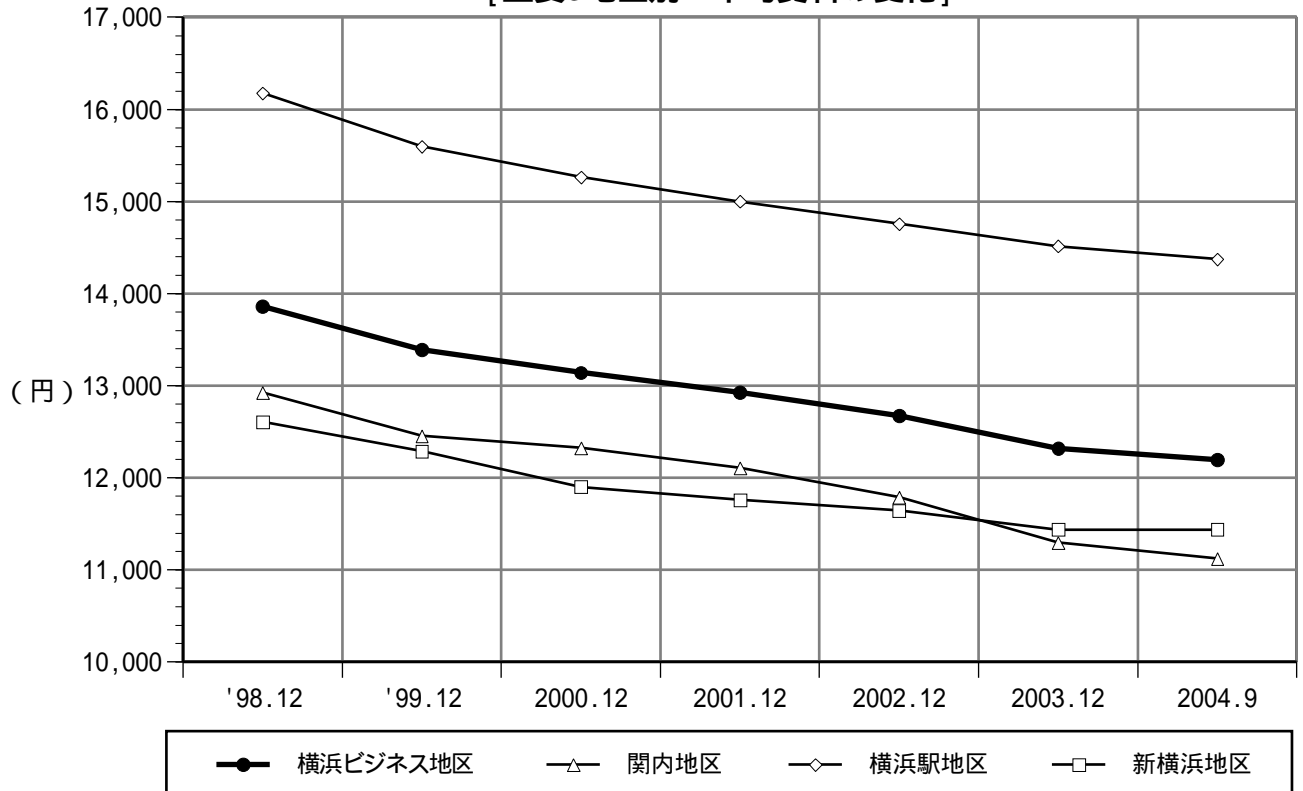
| 空室率(%) | '98.12 | '99.12 | 2000.12 | 2001.12 | 2002.12 | 2003.12 | 2004.3 | 2004.6 | 2004.9 |
|----------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 横浜ビジネス地区 | 11.65 | 11.66 | 9.33 | 9.86 | 12.11 | 12.55 | 11.47 | 10.69 | 9.88 |
| 関内地区 | 13.79 | 12.75 | 10.81 | 11.45 | 14.06 | 13.80 | 13.41 | 13.21 | 12.99 |
| 横浜駅地区 | 10.15 | 10.41 | 7.54 | 9.39 | 10.62 | 11.77 | 9.93 | 8.09 | 6.83 |
| 新横浜地区 | 10.14 | 11.67 | 9.50 | 7.72 | 10.93 | 11.43 | 10.20 | 9.96 | 8.72 |

横浜ビジネス地区の平均賃料

■ 誘致競争厳しく、賃料相場の弱含み続く。

- 横浜ビジネス地区の平均賃料は9月末時点で12,194円。前年同月比1.67%(207円)下げた。また、前年末比でも1.01%(125円)下げた。横浜駅地区の9月末時点の平均空室率は6%台後半にまで改善してきた。これは値ごろ感のある好条件のビルに成約や入居が進んできたからだ。駅前立地の好条件のビルでも値ごろ感がないと引き合いが弱まるため、募集賃料の見直しを図るビルはまだ多い。一方、関内地区の平均賃料は弱含みが鮮明で、新横浜地区との格差が小幅に広がった。ただ、成約賃料ベースではエリア格差が縮まっている。
- 主要3地区の9月末時点の平均賃料の下げ率(前年同月比)は関内地区が2.92%(334円)と最も下げた。また、横浜駅地区で1.03%(150円)、新横浜地区で0.18%(21円)下げた。

[主要3地区別 平均賃料の変化]



賃賃条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

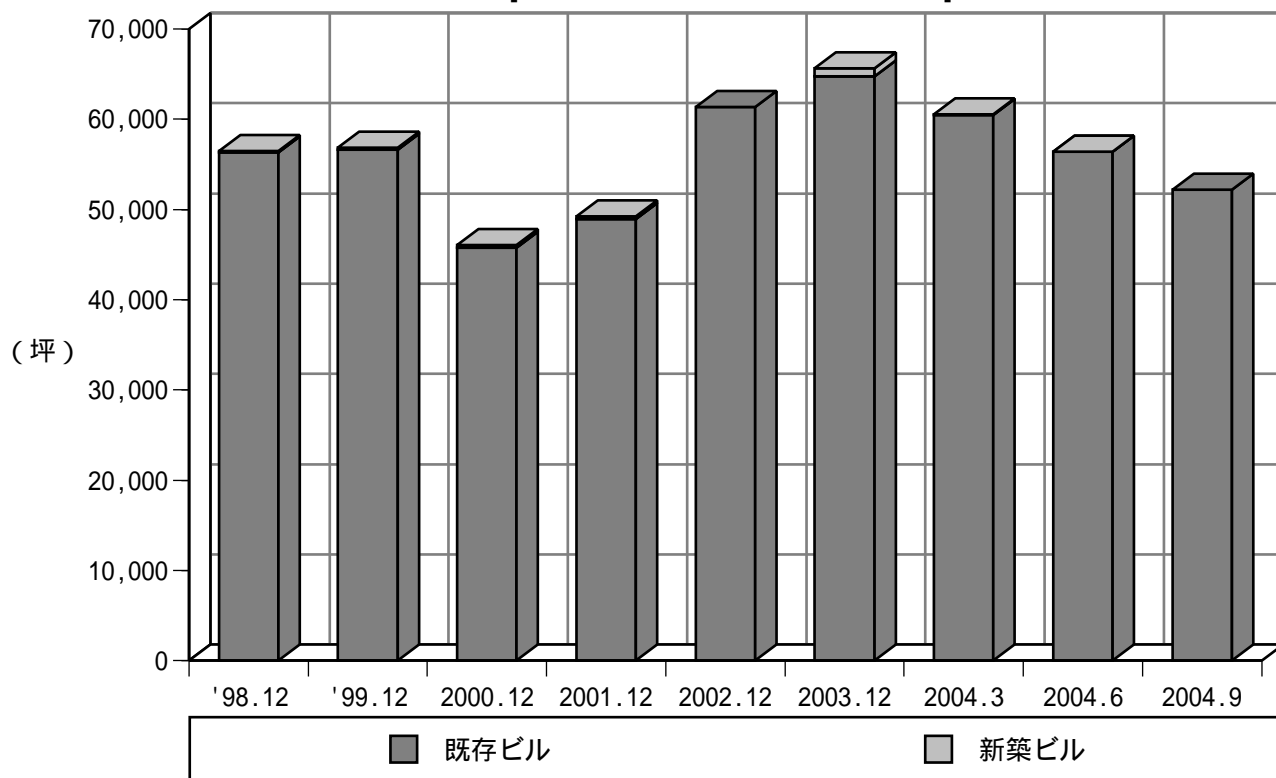
| 円/坪当り | '98.12 | '99.12 | 2000.12 | 2001.12 | 2002.12 | 2003.12 | 2004.9 |
|----------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 横浜ビジネス地区 | 13,858 | 13,390 | 13,140 | 12,925 | 12,671 | 12,319 | 12,194 |
| 関内地区 | 12,922 | 12,453 | 12,322 | 12,106 | 11,786 | 11,293 | 11,121 |
| 横浜駅地区 | 16,174 | 15,596 | 15,264 | 14,999 | 14,755 | 14,513 | 14,372 |
| 新横浜地区 | 12,605 | 12,285 | 11,898 | 11,756 | 11,641 | 11,437 | 11,436 |

横浜ビジネス地区の空室面積

■ オフィス需要相次ぎ、空室在庫の減少続く。

- 横浜ビジネス地区の9月末時点の空室面積は52,164坪。前年末比で13,510坪減少した。また、7～9月の3カ月間でもエリア外からの新規需要が相次いだ影響で、空室面積が約4千3百坪減少している。9月は横浜駅地区でIT関連企業の新規需要やコールセンターの増床移転などが、値ごろ感のある好条件のビルに出てきたため、横浜ビジネス地区の平均空室率が10カ月連続で低下した。同空室率が10%を割り込んだのは2年8カ月ぶりで、市況改善が一気に進んできた。ただ、関内地区については平均空室率が依然12%台と高水準で推移しており、エリアの二極化が鮮明になっている。
- 東京ビジネス地区(都心5区)では中堅企業の借り換え移転が活発化しており、平均空室率が7%台前半に改善してきた。横浜ではみなとみらい線の開通の好影響で、みなとみらい21地区(統計外エリア)にも引き合いが増えてきた。横浜ビジネス地区では来年の新規供給が1棟に止まる予定のため、今年同様に既存ビル間でのテナント誘致競争が続くそう。テナント企業の要望に柔軟に対応することが、空室解消の決め手になっている。

[横浜ビジネス地区の空室面積]



| 空室面積(坪) | '98.12 | '99.12 | 2000.12 | 2001.12 | 2002.12 | 2003.12 | 2004.3 | 2004.6 | 2004.9 |
|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 新築ビル | 119 | 204 | 279 | 271 | 0 | 890 | 68 | 68 | 0 |
| 既存ビル | 56,335 | 56,650 | 45,771 | 48,982 | 61,340 | 64,784 | 60,507 | 56,376 | 52,164 |
| 合計 | 56,454 | 56,854 | 46,050 | 49,253 | 61,340 | 65,674 | 60,575 | 56,444 | 52,164 |