
横浜の

2005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401棟。
(新築ビル2棟、既存ビル399棟)

5. 調査時期

2005年9月末時点（1999年～2004年は各年12月末の時点）

6. ビルの区分

- (1) 新築ビル……2005年の数値は2004年10月～2005年9月までに竣工した貸事務所ビル。
1999年～2004年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- (2) 既存ビル……2004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×規模別のレントブル比」としました。

規 模 / 延床面積	レントブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

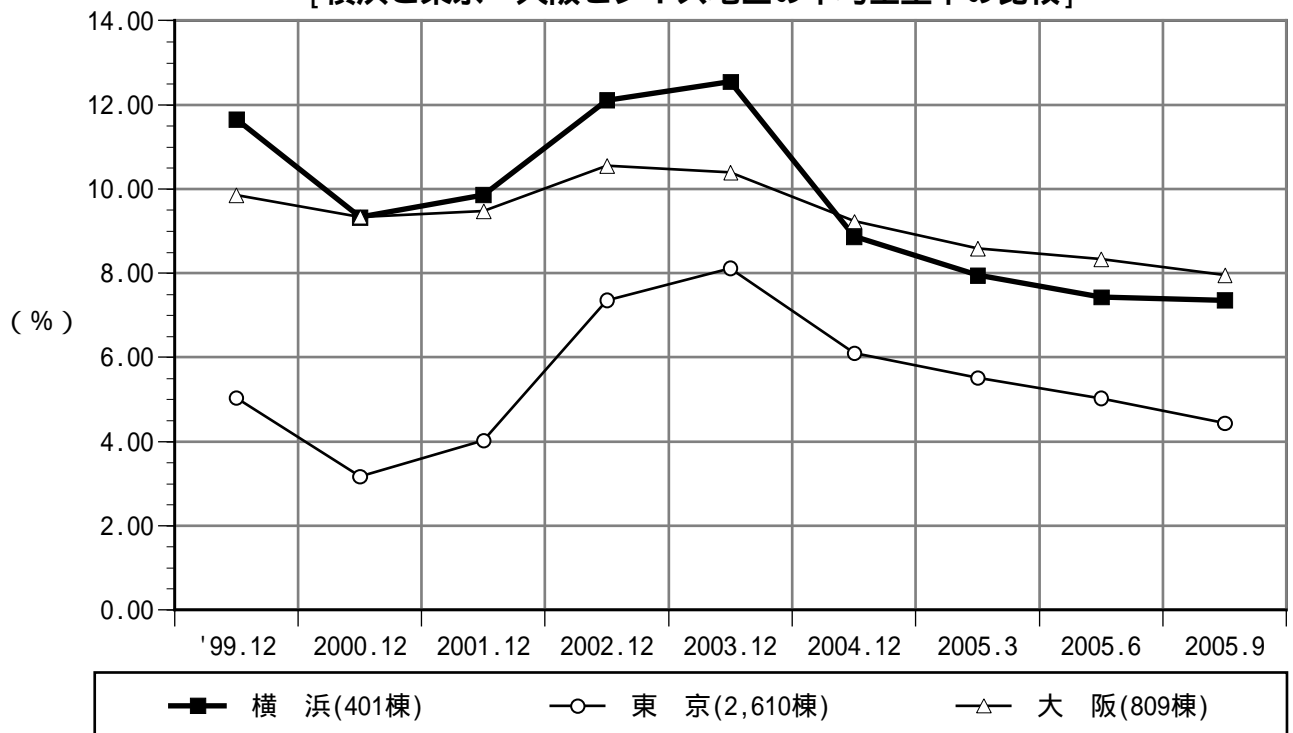
- (4) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積当りに修正しました。
- (5) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (6) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (7) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 1年10カ月ぶりに平均空室率の低下に歯止めかかる。

- 横浜ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は7.36%。前月比0.16ポイント上げた。同空室率は2003年12月末から低下を続けていたが、1年10カ月ぶりに歯止めがかかった。9月は関内地区で撤退の動きが見られたほか、横浜駅地区では解約予告が出てきた。また、新横浜地区でも募集面積が小幅に増加した。横浜ビジネス地区では前年から好条件のリニューアルビルや築年数の浅いビルに成約が相次いだ影響で、大型移転に対応できる空室が減少してきた。そのため、前年に比べて空室解消のスピードが緩やかになってきた。ただ、テナント企業のオフィス需要は堅調で、この上昇は一時的なものと思われる。また、来年は新規供給の予定がないことから、今後も需給改善が続くとの見方が多い。
- 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4.44%。前月比0.13ポイント下げた。9月は大型既存ビルの募集面積が大幅に減少した。また、中型ビル・小型ビルのオフィスビル市場でも需給改善が進んでいる。大阪ビジネス地区の9月末時点の平均空室率は7.95%。前月比0.40ポイント下げた。9月は新築・既存ビルを問わず成約や入居が進み、募集面積が大幅に減少した。同空室率が8%を割り込んだのは6年10カ月ぶり。

[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。レントラブル比は各地区共通。

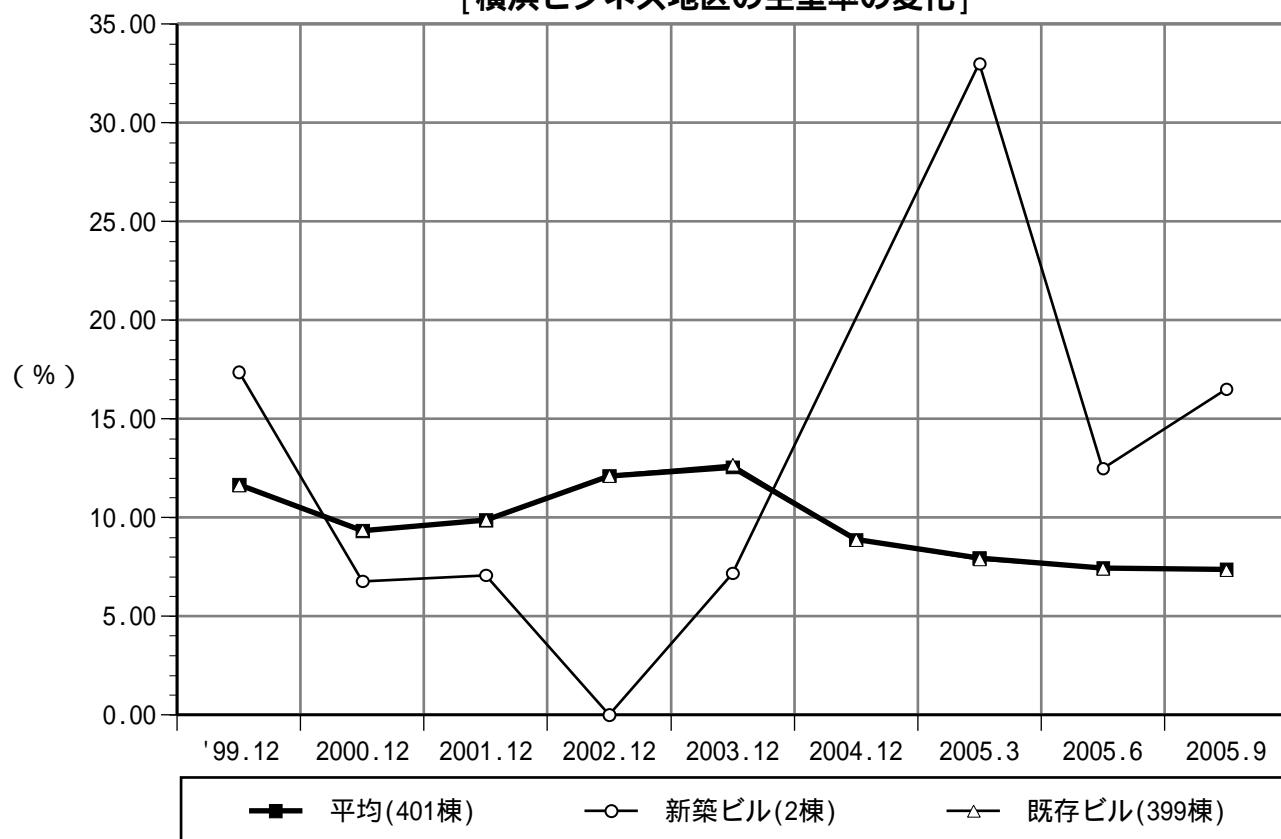
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.3	2005.6	2005.9
横浜	11.66	9.33	9.86	12.11	12.55	8.87	7.95	7.43	7.36
東京	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	5.51	5.03	4.44
大阪	9.86	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	8.59	8.34	7.95

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 新規供給少なく、横浜駅地区で品薄感強まる。

- 新築ビルの空室率は9月末時点で16.50%。今年の新規供給は2棟。3月に関内地区で竣工した「読売横浜ビル(延床面積1,333坪)」は全館満室。同月に関内地区で竣工した「馬車道450(同554坪)」は募集面積を残している。横浜ビジネス地区では来年は新規供給の予定がないため、大型移転に対応できるビルに品薄感が強まっている。
- 既存ビルの空室率は9月末時点で7.33%。前年末比1.54ポイント下げた。新規供給が少ないため、値ごろ感のある築年数の浅い大型ビルやリニューアルビルに引き合いが強まっている。横浜駅地区では募集面積が大幅に減少した影響で、まとまった面積を確保できるビルが残り少なくなってきた。また、新横浜地区についても品薄感が出てきている。

[横浜ビジネス地区の空室率の変化]



2004年9月から2005年2月まで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。

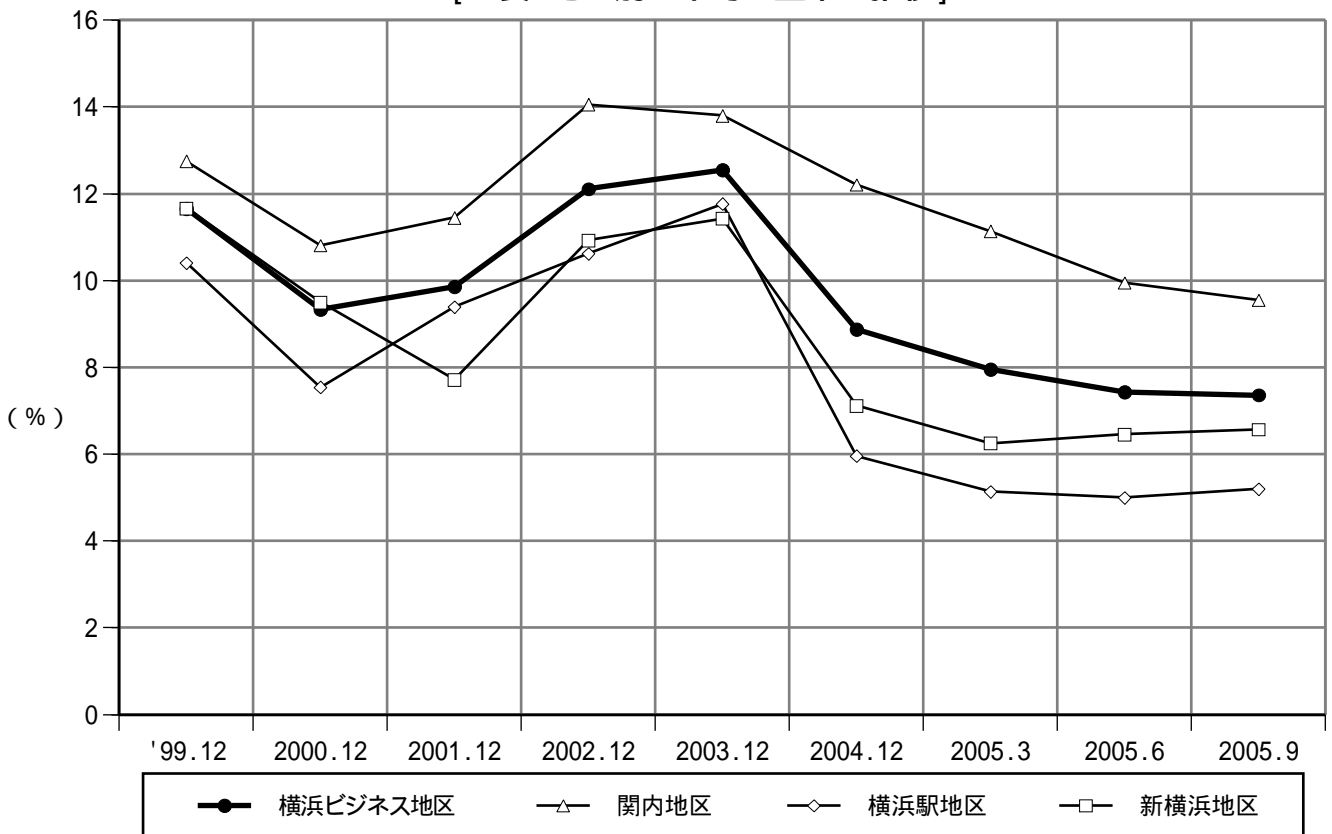
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.3	2005.6	2005.9
平均	11.66	9.33	9.86	12.11	12.55	8.87	7.95	7.43	7.36
新築ビル	17.37	6.77	7.07	0.00	7.17	-	33.01	12.48	16.50
既存ビル	11.65	9.36	9.88	12.12	12.68	8.87	7.88	7.42	7.33

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 関内地区の平均空室率が9%台半ばに低下。

- 関内地区の9月末時点の平均空室率は9.55%。前年末比2.66ポイント下げた。同空室率は6月末に12年ぶりに10%を割り込んだ。横浜駅地区で品薄感が強まっているため、当地区への引き合いが増えてきた。また、前年にみなとみらい線が開通して、当地区へのアクセスが良くなったことも、成約や入居が進んだ大きな要因となった。
- 横浜駅地区の9月末時点の平均空室率は5.20%。前年末比0.76ポイント下げた。当地区では募集面積が大幅に減少したため、大型移転の動きが落ち着いてきた。9月は解約予告の影響で同空室率が小幅に上昇したが、当地区を希望するテナント企業は依然多く、空室が出てもすぐに引き合いが強まるケースが見られる。
- 新横浜地区の9月末時点の平均空室率は6.57%。前年末比0.55ポイント下げた。当地区では空室が出て、館内増床などで埋まるケースが多く、大型移転に対応できるビルが少なくなっている。

[主要3地区別 平均空室率の推移]



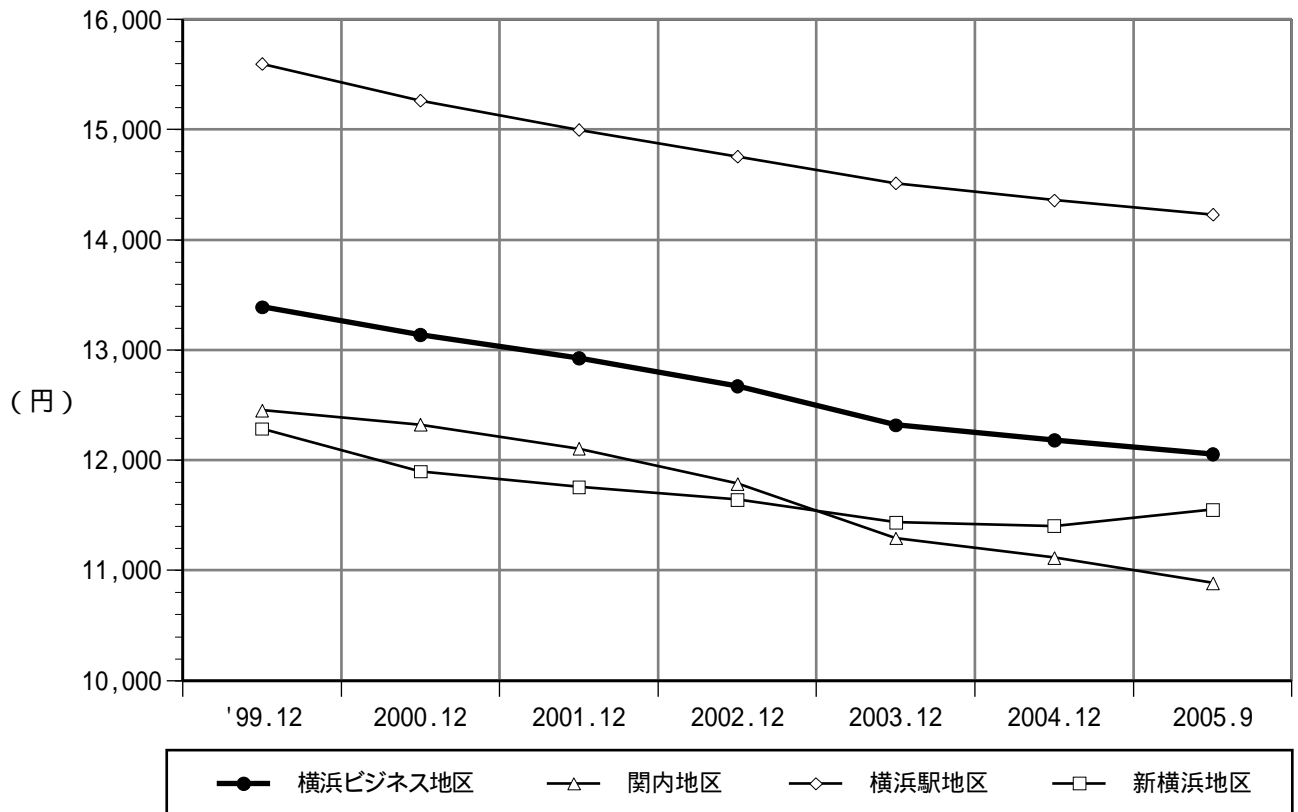
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.3	2005.6	2005.9
横浜ビジネス地区	11.66	9.33	9.86	12.11	12.55	8.87	7.95	7.43	7.36
関内地区	12.75	10.81	11.45	14.06	13.80	12.21	11.14	9.95	9.55
横浜駅地区	10.41	7.54	9.39	10.62	11.77	5.96	5.14	5.00	5.20
新横浜地区	11.67	9.50	7.72	10.93	11.43	7.12	6.25	6.46	6.57

横浜ビジネス地区の平均賃料

■ 横浜駅地区や新横浜地区では底入れの兆し。

- 横浜ビジネス地区の平均賃料は9月末時点で12,057円。前年同月比1.12%(137円)下げた。ただ、6月末比では0.12%(14円)上げた。これは横浜駅地区や新横浜地区の好条件のビルの募集賃料が下げ止まってきたことが大きな要因。6月末比で見ると、横浜駅地区で0.34%(48円)、新横浜地区で0.75%(86円)上げており、底入れの兆しが見えてきた。一方、関内地区では前年同月比2.12%(236円)、6月末比でも0.28%(31円)下げており、賃料相場の弱含みが続いている。
- 関内地区では以前に比べて引き合いが増えてきたものの、募集競争には厳しさが感じられる。そのため、募集賃料で対応するケースもまだ多く見られる。また、新旧ビルの二極化も鮮明になっており、リニューアルを検討しているビルもある。

[主要3地区別 平均賃料の変化]



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。

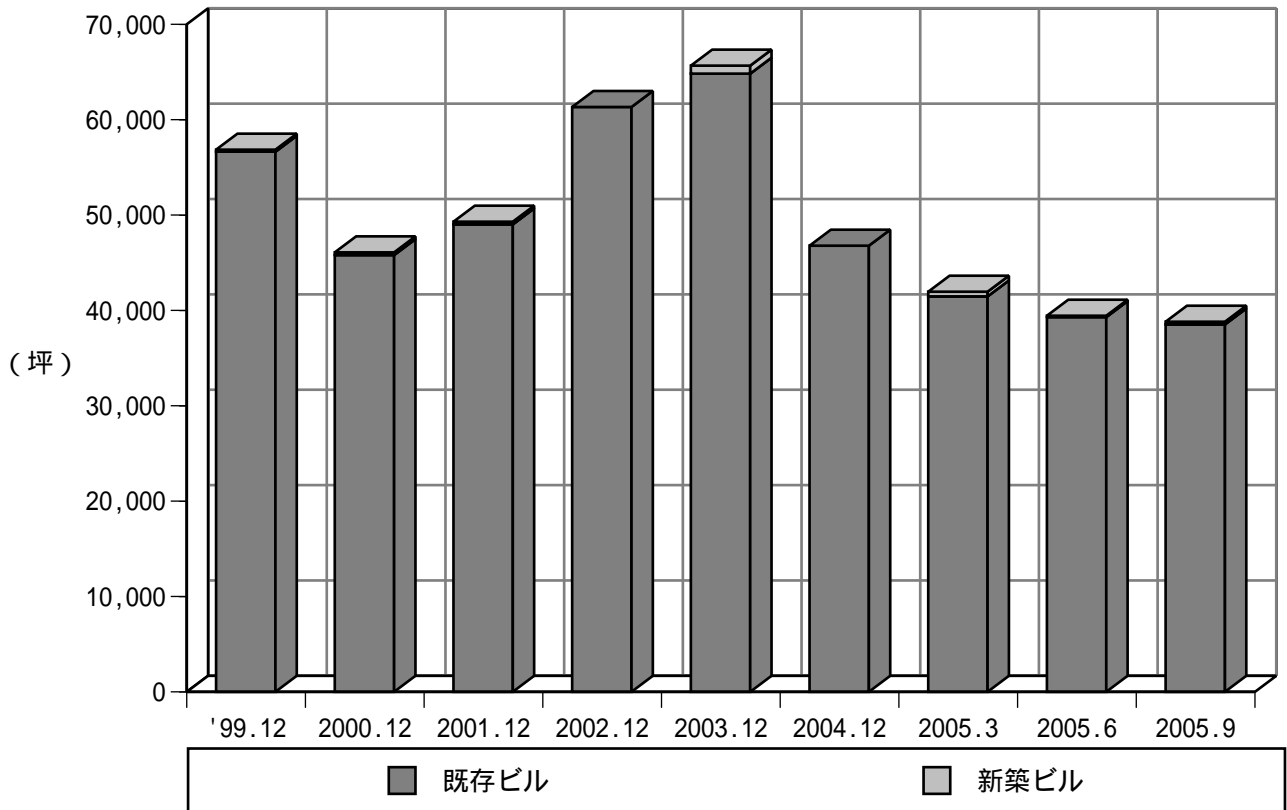
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.9
横浜ビジネス地区	13,390	13,140	12,925	12,671	12,319	12,183	12,057
関内地区	12,453	12,322	12,106	11,786	11,293	11,116	10,885
横浜駅地区	15,596	15,264	14,999	14,755	14,513	14,359	14,229
新横浜地区	12,285	11,898	11,756	11,641	11,437	11,404	11,552

横浜ビジネス地区の空室面積

■ 前年末比で減少した空室面積は約8千坪。

- 横浜ビジネス地区の9月末時点の空室面積は38,770坪。前年末比で7,974坪減少した。しかし、6月末比では約7百坪の減少に止まっており、ここに来て空室解消のスピードが緩やかになってきた。これは横浜駅地区や新横浜地区の募集面積が大幅に減少した影響で、大型移転の動きが落ち着いてきたことが大きな要因。ただ、テナント企業のオフィス需要は堅調なため、関内地区では割安感のある好条件の既存ビルに成約や入居の動きが見られる。来年は新規供給の予定がないことから、関内地区の空室解消が進みそうだ。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の9月末時点の大型ビルの平均空室率が4%台前半に改善してきた。また、中型ビル・小型ビルのオフィスビル市場でも需給改善が進んでいる。横浜ビジネス地区やみなとみらい21地区(統計外エリア)でもテナント企業の引き合いが活発で、オフィスビル市場に明るさが増してきた。これから来春にかけて、さらにオフィス需要が伸びてくることを期待したい。

[横浜ビジネス地区の空室面積]



空室面積(坪)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.3	2005.6	2005.9
新築ビル	204	279	271	0	890	0	476	180	238
既存ビル	56,650	45,771	48,982	61,340	64,784	46,744	41,488	39,268	38,532
合計	56,854	46,050	49,253	61,340	65,674	46,744	41,964	39,448	38,770