
横浜の

2005年 春季

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404棟。
（新築ビル2棟、既存ビル402棟）

5. 調査時期

2005年3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4月～2005年3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3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%

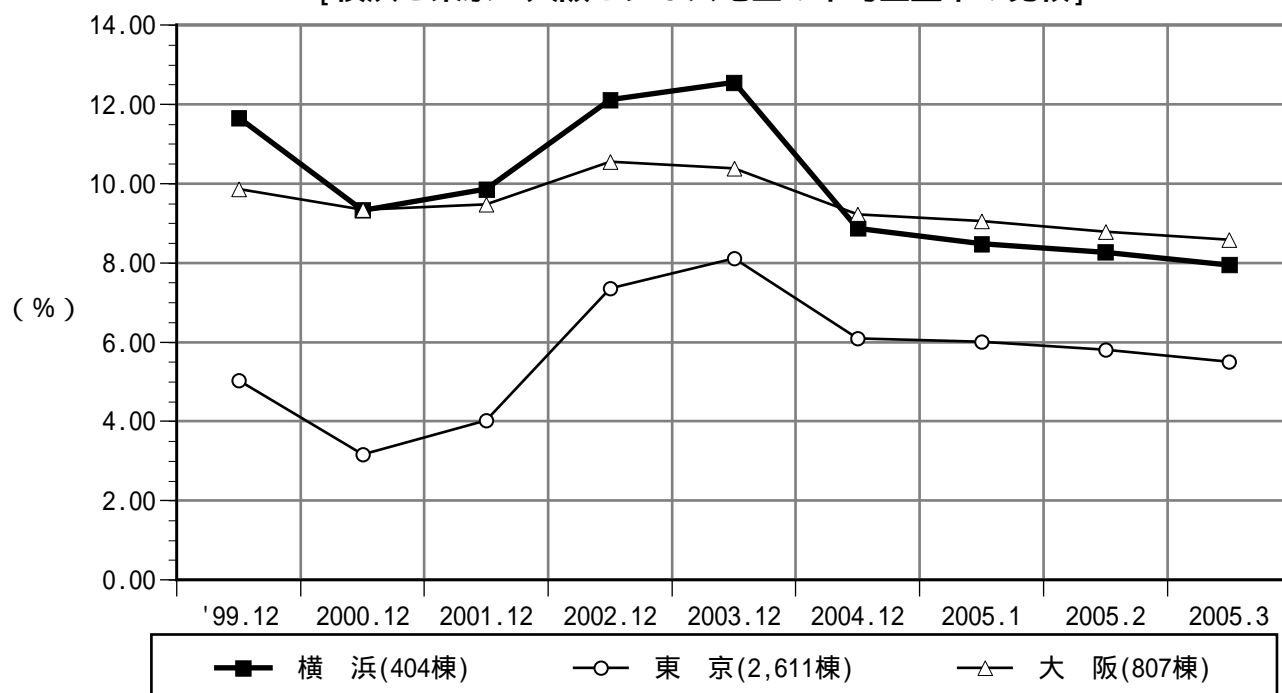
- (4) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積当りに修正しました。
- (5) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (6) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (7) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 需要拡大し、平均空室率は7%台後半に改善。

- 横浜ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は7.95%。前月比0.32ポイント下げ、8%を割り込んだ。同空室率は2003年12月末から16カ月連続で低下しており、オフィスビル市場に明るさが増してきた。1~3月もオフィス需要が拡大し、この3カ月間に募集面積が約4千8百坪減少した。今春の移転動向については、東京などからの本社移転やコールセンターの新規進出、借り換え移転、館内増床などの動きが見られた。3月はエリア外からのオフィス需要や大型移転の動きは少なくなってきたものの、ビジネス地区内の中小規模のテナント企業の需要で成約や入居が進んだ。テナント企業の前向きなオフィス見直しの動きが活発化しているため、今後もさらに需給改善が続く可能性がある。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の3月末時点の平均空室率は5.51%。前月比0.30ポイント下げた。3月は中堅企業の本社移転や統合移転、増床移転、館内増床などの動きが活発で、エリアを問わず大型既存ビルに成約や入居が相次いだ。大阪ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は8.59%。3月は梅田地区や淀屋橋・本町地区、心斎橋・難波地区で既存ビルの募集面積が減少したため、前月比0.19ポイント下げた。

[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。

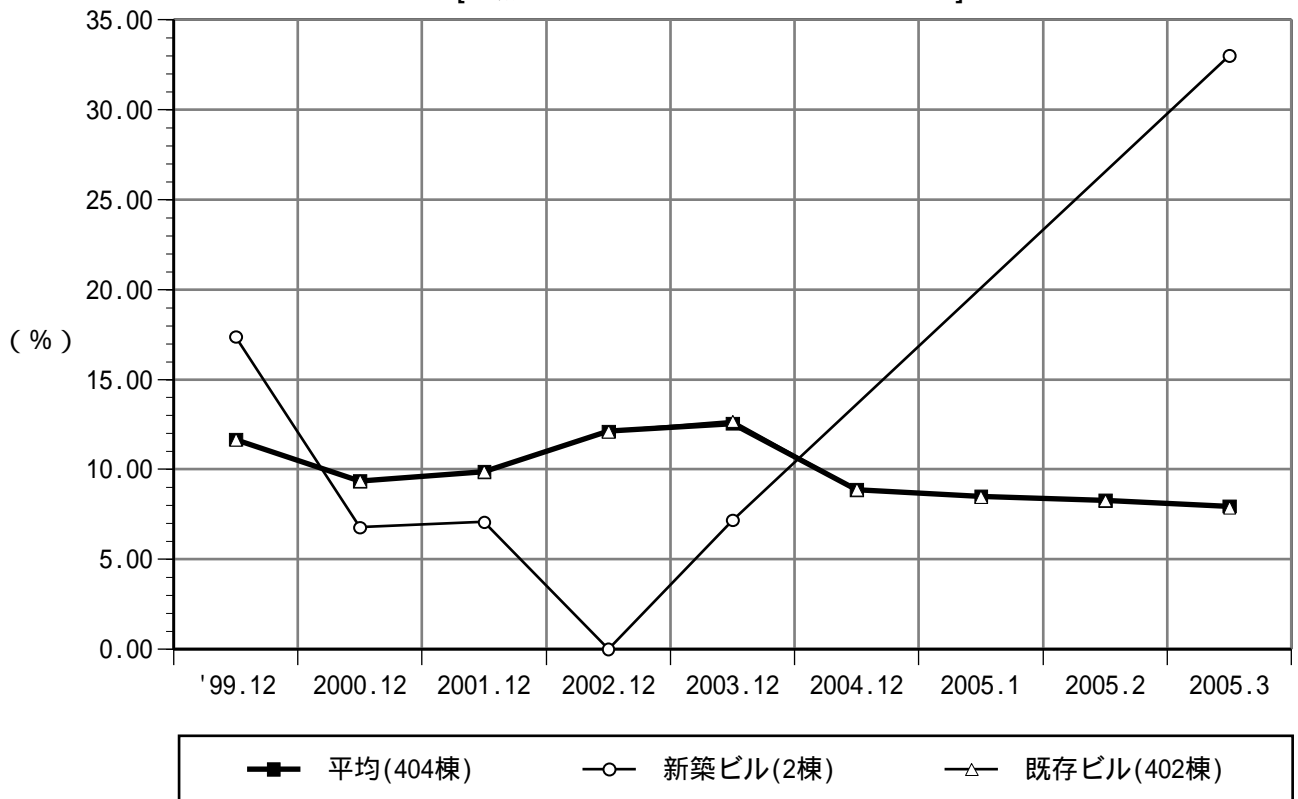
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.1	2005.2	2005.3
横浜	11.66	9.33	9.86	12.11	12.55	8.87	8.48	8.27	7.95
東京	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	6.01	5.81	5.51
大阪	9.86	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	9.06	8.78	8.59

横浜ビジネス地区の最新状況

■3月に関内地区で完成した大型ビルは高稼働。

- 新築ビルの3月末時点の空室率は33.01%。前年はオフィスビルの新規供給が止まったが、今年は3月に関内地区で「読売横浜ビル(延床面積1,333坪)」と「馬車道 450(同554坪)」が完成した。横浜ビジネス地区ではこれから年内は新規供給の予定がないため、築年数の浅い大型ビルやリニューアルビルの空室解消がさらに進んでくると思われる。
- 既存ビルの3月末時点の空室率は7.88%。前年末比0.99ポイント下げた。横浜駅地区や新横浜地区では築年数の浅い大型ビルに成約や入居が相次いだため、まとまった面積を確保できるビルが少なくなってきた。このような状況の中で、今春は関内地区の好条件の大型ビルにエリア外からの本社移転などが見られた。需要低迷が続いた関内地区のオフィスビル市場にも需要回復の兆しが出てきたようだ。

[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。

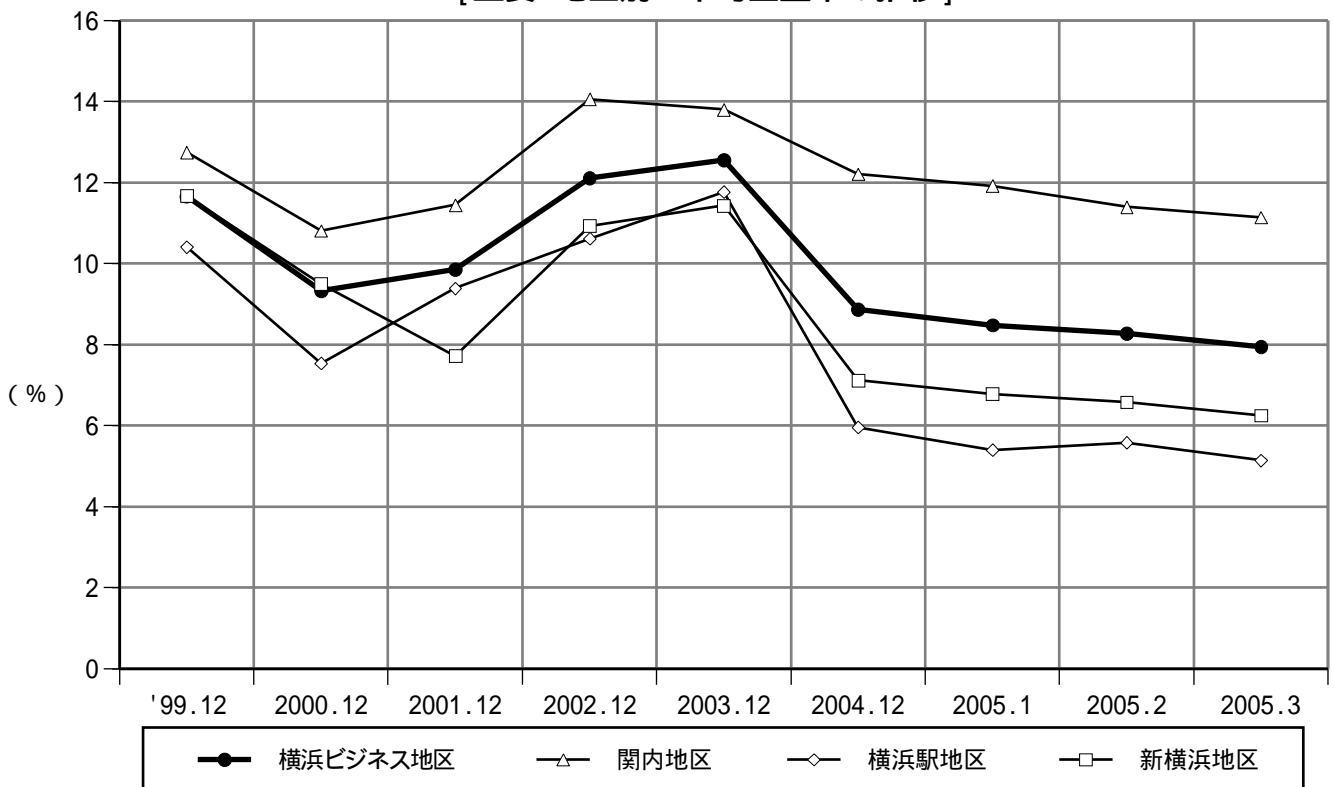
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.1	2005.2	2005.3
平均	11.66	9.33	9.86	12.11	12.55	8.87	8.48	8.27	7.95
新築ビル	17.37	6.77	7.07	0.00	7.17	-	-	-	33.01
既存ビル	11.65	9.36	9.88	12.12	12.68	8.87	8.48	8.27	7.88

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5%台前半に低下。

- ・ 関内地区の3月末時点の平均空室率は11.14%。前年末比1.07ポイント下げた。1~3月はエリア外からの大型需要や中小規模の借り換え需要、館内増床の動きが出てきたため、空室解消が続いた。また、各種学校や店舗、ショールームなどの需要も見られた。横浜駅地区や新横浜地区では好条件のオフィスビルに空室が少なくなっており、これから当地区のリニューアルビルなどに引き合いが増えてくると期待している。
- ・ 横浜駅地区の3月末時点の平均空室率は5.14%。前年末比0.82ポイント下げた。当地区ではオフィスやコールセンター、ソフトオフィス、店舗、各種学校の需要がおう盛だったため、この1年間で募集面積が約半分に減少した。このため、好条件の大型ビルでまとまった面積を確保できるビルが少なくなってきた。すでに館内増床できない入居テナントが、近隣のビルで分室対応したケースも見られる。
- ・ 新横浜地区の3月末時点の平均空室率は6.25%。前年末比0.87ポイント下げた。当地区では移転の動きが少ないものの、入居テナントの館内増床などで募集面積が減少を続けている。

[主要3地区別 平均空室率の推移]



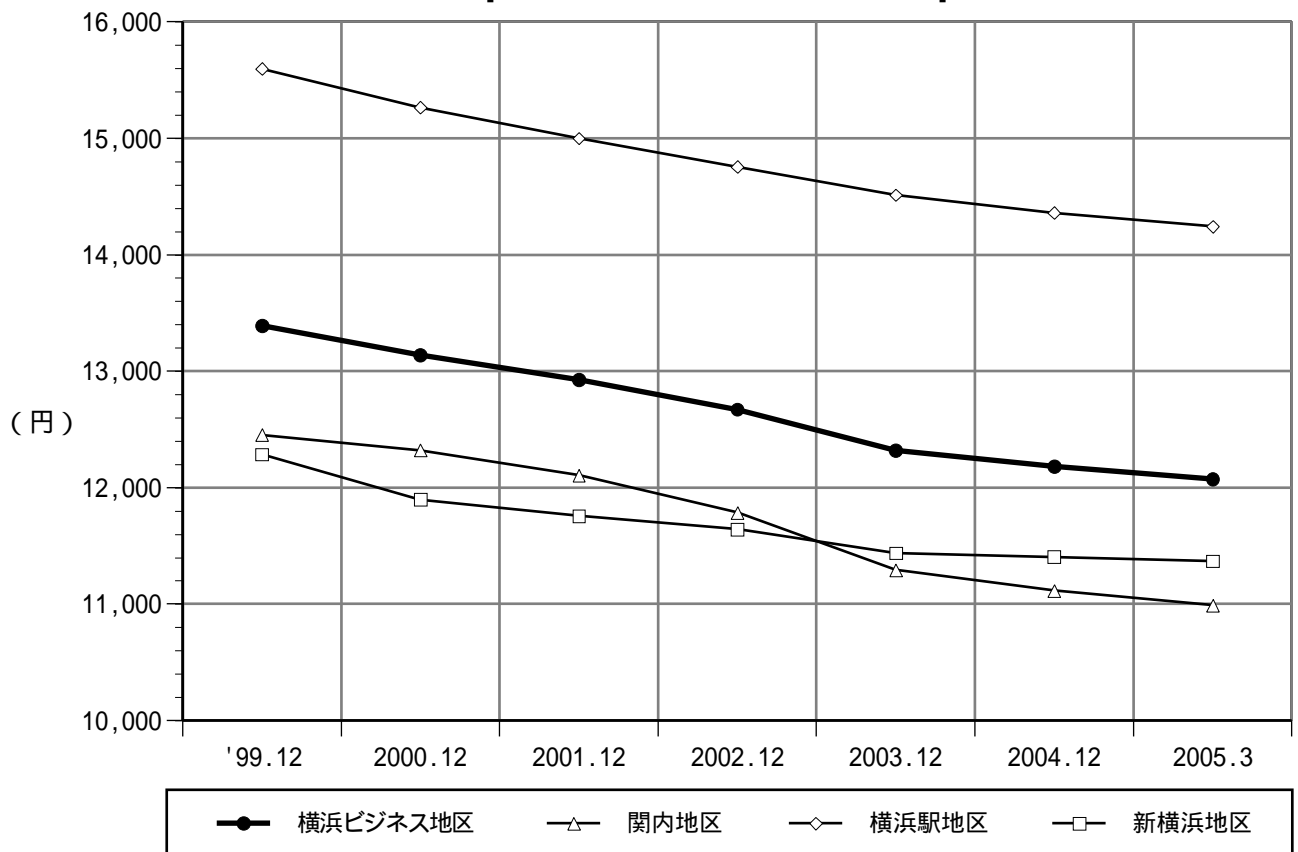
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.1	2005.2	2005.3
横浜ビジネス地区	11.66	9.33	9.86	12.11	12.55	8.87	8.48	8.27	7.95
関内地区	12.75	10.81	11.45	14.06	13.80	12.21	11.92	11.40	11.14
横浜駅地区	10.41	7.54	9.39	10.62	11.77	5.96	5.40	5.58	5.14
新横浜地区	11.67	9.50	7.72	10.93	11.43	7.12	6.78	6.58	6.25

横浜ビジネス地区の平均賃料

■ 募集賃料の見直し続き、平均賃料は依然弱含み。

- 横浜ビジネス地区の平均賃料は3月末時点で12,075円。前年同月比1.49%(183円)下げた。また、前年末比でも0.89%(108円)下げており、弱含みが続いている。オフィス需要が伸びてきたものの、テナント誘致競争には依然として厳しさが感じられる。好条件が揃わないビルでは、募集賃料の見直しを進めるケースがまだ多い。一方、好条件の揃った一部のビルでは引き合いが強いため、募集賃料が底入れしたケースもあり、賃料相場が二極化する傾向が見られる。
- 主要3地区の3月末時点の平均賃料の下げ率(前年同月比)は、関内地区が1.93%(216円)と最も下げた。また、横浜駅地区で1.51%(218円)、新横浜地区で0.51%(58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。

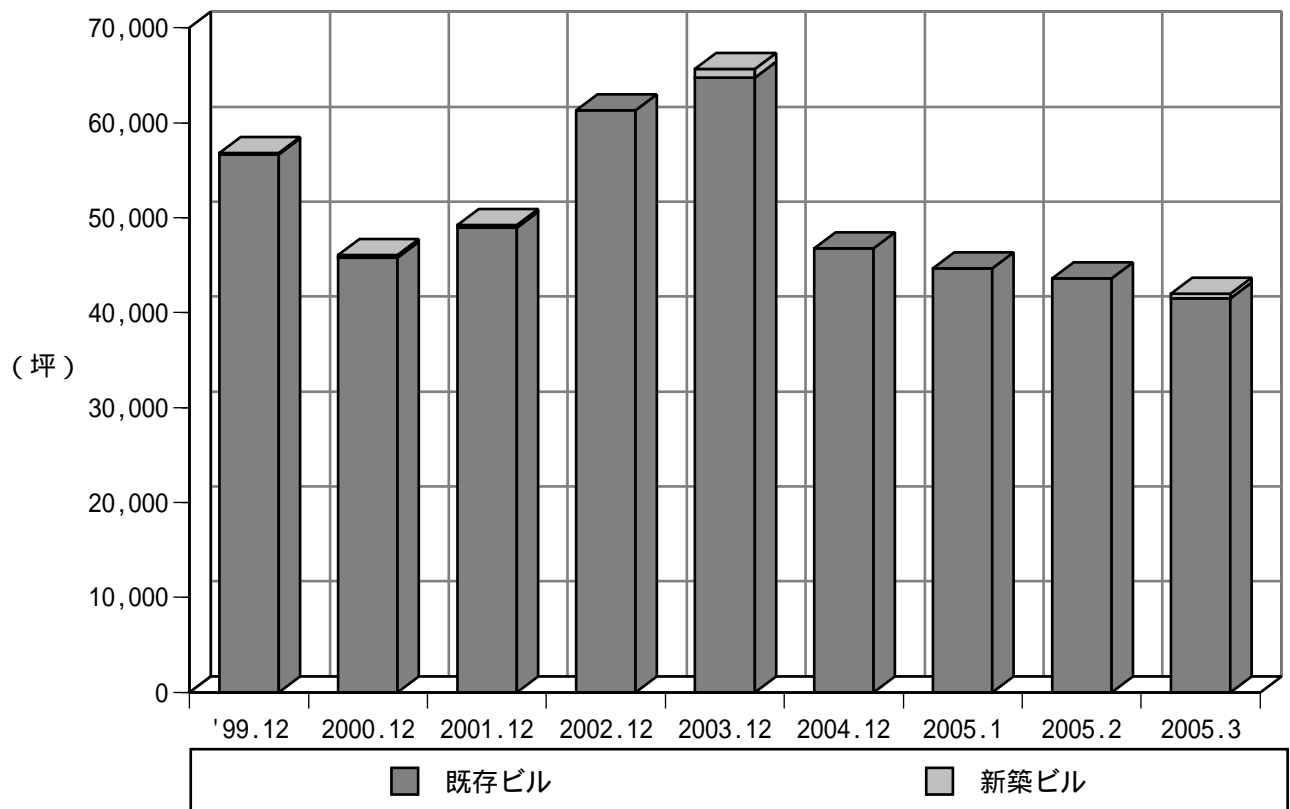
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.3
横浜ビジネス地区	13,390	13,140	12,925	12,671	12,319	12,183	12,075
関内地区	12,453	12,322	12,106	11,786	11,293	11,116	10,989
横浜駅地区	15,596	15,264	14,999	14,755	14,513	14,359	14,241
新横浜地区	12,285	11,898	11,756	11,641	11,437	11,404	11,369

横浜ビジネス地区の空室面積

■ この3カ月間に減少した空室面積は約4千8百坪。

- 横浜ビジネス地区の3月末時点の空室面積は41,964坪。前年末比で4,780坪減少した。1～3月もテナント企業の移転の動きが活発で、値ごろ感のある好条件のビルの空室解消が続いた。移転動向については、オフィスの拡張に伴う借り換え移転などの動きが出てきており、館内増床する入居テナントも多く見られた。横浜ビジネス地区では大型移転に対応できるオフィスビルに空室が少なくなってきたことから、大企業の統合・集約などの動きは減少してきた。一方、中型・小型テナントの借り換え移転や館内増床、分室などの動きが増えてきた。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の3月末時点の平均空室率が5%台半ばに低下してきた。都心5区では大企業の統合や集約の動きが落ち着いてきたが、中堅企業のオフィス見直しの動きが活発化しており、需給改善が続いている。横浜ビジネス地区でもエリア内のテナント企業の借り換え需要が伸びてきた。今後もこの需給改善が続くことを期待したい。

[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	2005.1	2005.2	2005.3
新築ビル	204	279	271	0	890	0	0	0	476
既存ビル	56,650	45,771	48,982	61,340	64,784	46,744	44,660	43,576	41,488
合計	56,854	46,050	49,253	61,340	65,674	46,744	44,660	43,576	41,964