
横浜の

2005年 冬季

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402棟。
(新築ビル0棟、既存ビル402棟)

5.調査時期

各年12月末の時点

6.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%

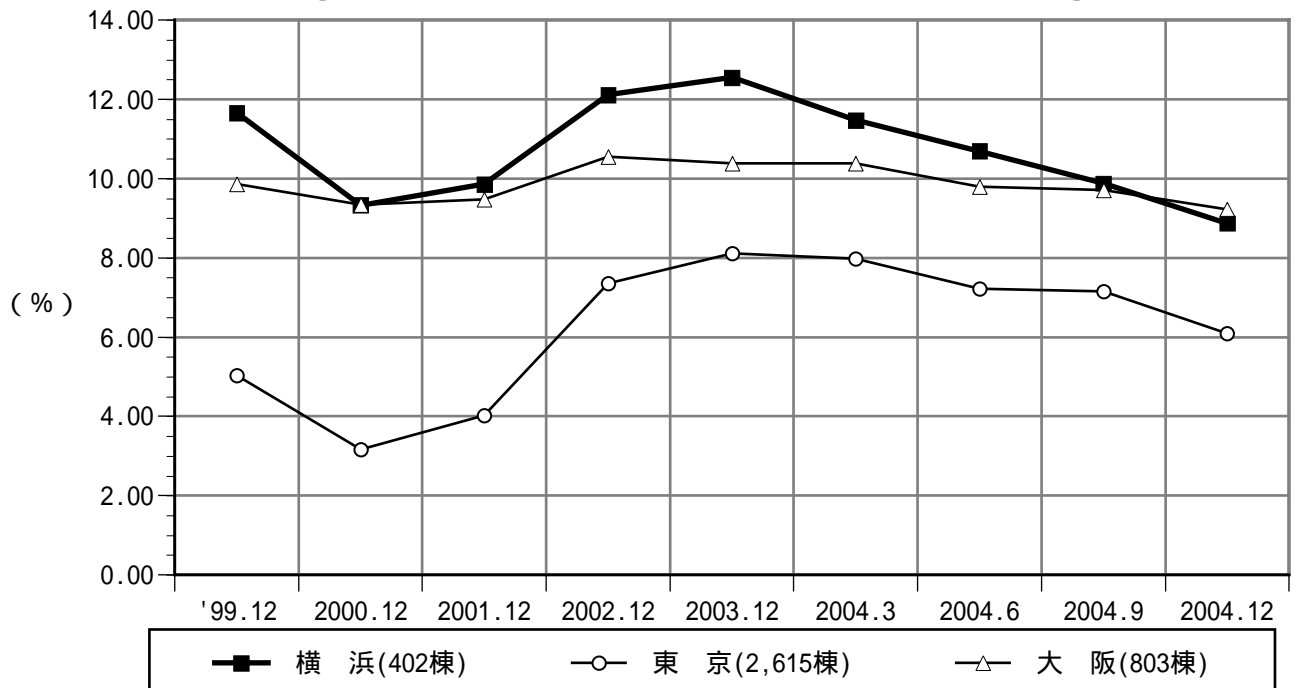
- (4)平均賃料等は坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- (5)面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積当たりに修正しました。
- (6)賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。
- (7)2004年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（1999年～2003年も同様）。
- (8)規模別による分類は、ワンフロア当たりの賃貸面積の大きさを基準に区分しました。
- (9)竣工予定ビルについては募集条件が確定したビルについてのみ集計しました。

横浜ビジネス地区の最新状況

■ オフィス需要増し、平均空室率は8%台後半に改善。

- 横浜ビジネス地区の2004年12月末時点の平均空室率は8.87%。前年同月比3.68ポイント下げた。これは東京などのエリア外からの新規進出やエリア内での借り換え移転、館内増床などでオフィス需要が増加したことが大きな要因となった。2004年は新規供給がなかったことから、この需要拡大で既存ビルの空室在庫がこの1年間に約1万8千坪減少した。特に横浜駅地区ではオフィス需要のほか、駅前業種の需要がおう盛だったため、空室在庫が大幅に減少し、品薄感が出てきた。また、みなとみらい21地区(統計外エリア)でも、東京などから新規進出してくる動きが相次ぎ、募集面積の減少が続いた。2004年は東京都心の市況改善の好影響が、横浜にも波及してきた。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の2004年12月末時点の平均空室率は6.10%。前年同月比2.02ポイント下げた。これは2004年の新規供給量が前年の約半分に減少していたことや、大企業や中堅企業のオフィス需要が堅調だったため。大阪ビジネス地区の2004年12月末時点の平均空室率は9.23%。前年同月比1.16ポイント下げた。2004年は新規供給量が前年の約1.6倍に増加していたが、新築・既存ビルともに募集面積が減少し、同空室率が約2年ぶりに10%を割り込んだ。

[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。

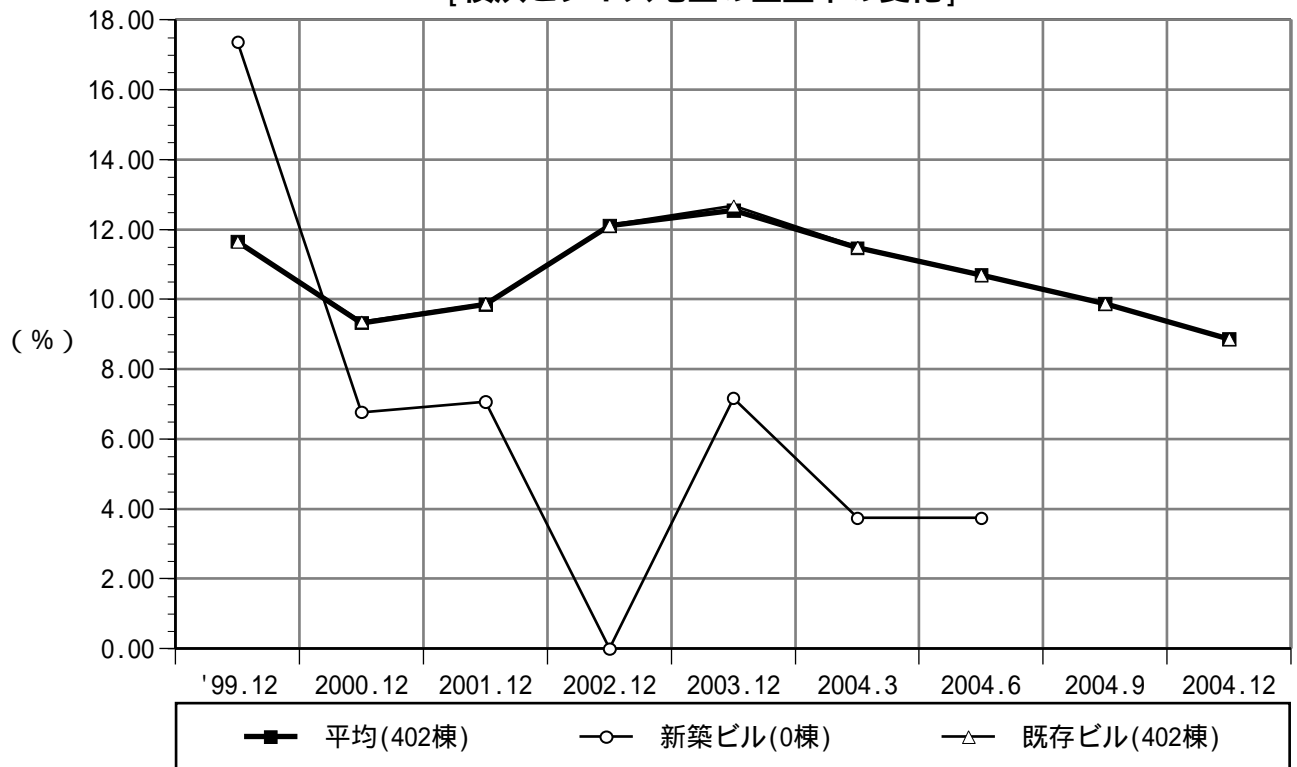
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.3	2004.6	2004.9	2004.12
横浜	11.66	9.33	9.86	12.11	12.55	11.47	10.69	9.88	8.87
東京	5.04	3.17	4.03	7.36	8.12	7.98	7.22	7.15	6.10
大阪	9.86	9.34	9.48	10.55	10.39	10.39	9.80	9.71	9.23

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は13カ月連続で改善。

- 横浜ビジネス地区の平均空室率は2003年12月から13カ月連続で改善し、7年ぶりに9%を割り込んだ。これは値ごろ感のある築年数の浅いビルに成約や入居が進んだことが主な要因。そのため、既存ビルの2004年12月末時点の空室率は8.87%となり、前年同月比3.81ポイント下げ、既存ビルの空室在庫が大幅に減少した。このような状況の中で、横浜駅地区や新横浜地区ではまとまった面積を確保できる大型ビルに品薄感が出てきた。
- 2004年は横浜ビジネス地区で新規供給が1棟もなかったため、築年数の浅い好条件のビルに引き合いが集まった。2003年に完成した大型ビル2棟は募集面積を残して竣工したものの、その後の募集が好調で、2004年春に満室や高稼働した。また、みなとみらい21地区(統計外エリア)では2004年8月に完成した「みなとみらいビジネススクエア(延床面積8,844坪)」も募集好調で高稼働した。2005年3月には関内地区で大型ビル1棟が完成を予定しており、その募集状況が注目されている。

[横浜ビジネス地区の空室率の変化]



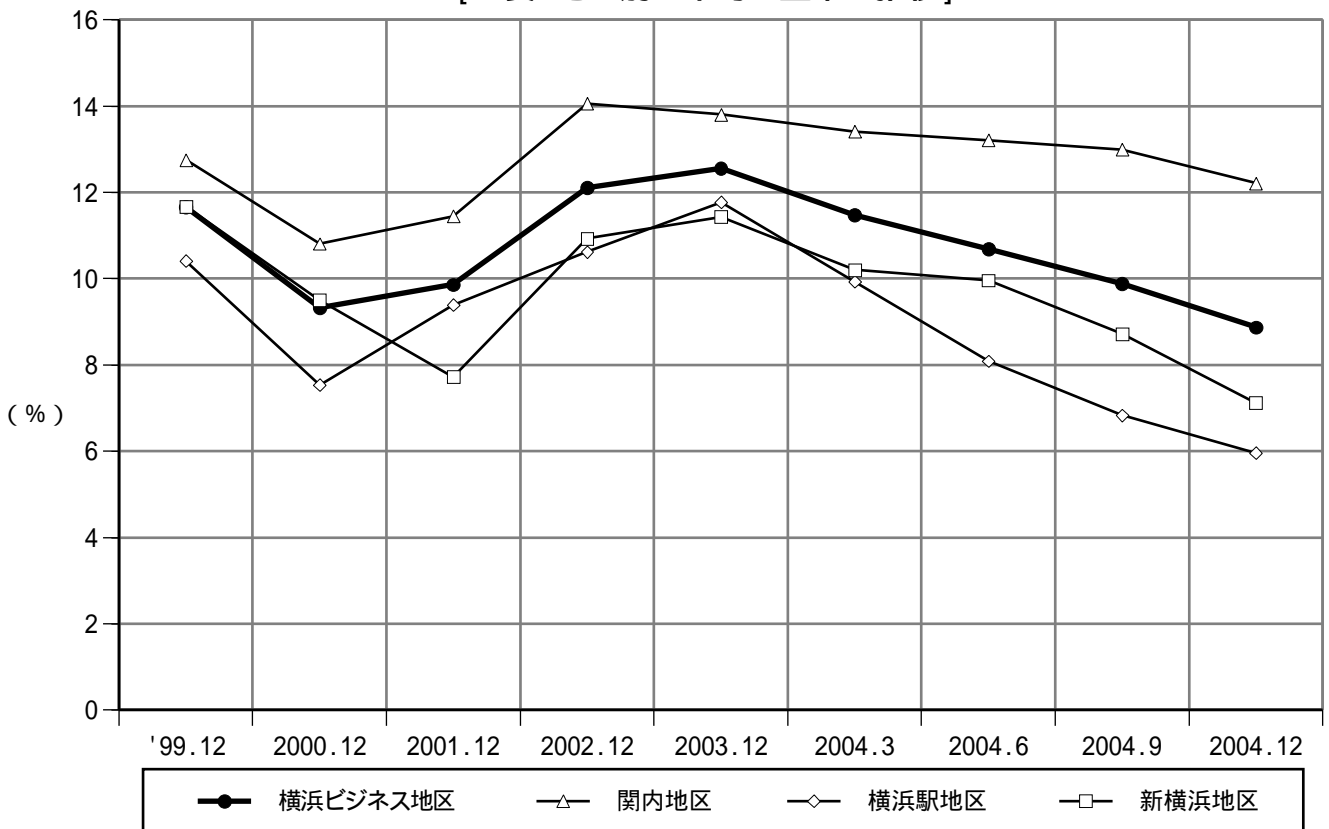
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.3	2004.6	2004.9	2004.12
平均	11.66	9.33	9.86	12.11	12.55	11.47	10.69	9.88	8.87
新築ビル	17.37	6.77	7.07	0.00	7.17	3.74	3.74	-	-
既存ビル	11.65	9.36	9.88	12.12	12.68	11.50	10.71	9.88	8.87

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%台後半に。

- ・ 関内地区の2004年12月末時点の平均空室率は12.21%。前年同月比1.59ポイント下げた。他地区で品薄感が強まったため、2004年秋ごろから大型需要が見られたほか、中型・小型テナントがエリア外から借り換え移転する動きなどが出てきた。また、同年は商業系テナントやソフトオフィスの需要も目立った。
- ・ 横浜駅地区の2004年12月末時点の平均空室率は5.96%。前年同月比5.81ポイント下げた。2004年は年初からオフィスやコールセンター、駅前業種の需要が相次ぎ、この1年間で募集面積が約1万1千坪減少し、空室在庫が半減した。当地区には依然として引き合いが多いため、品薄感が強まっている。
- ・ 新横浜地区の2004年12月末時点の平均空室率は7.12%。前年同月比4.31ポイント下げた。エリア外からの新規需要やエリア内での借り換え増床、館内増床の動きで、当地区でも大型移転に対応できるビルに品薄感が出てきた。

[主要3地区別 平均空室率の推移]



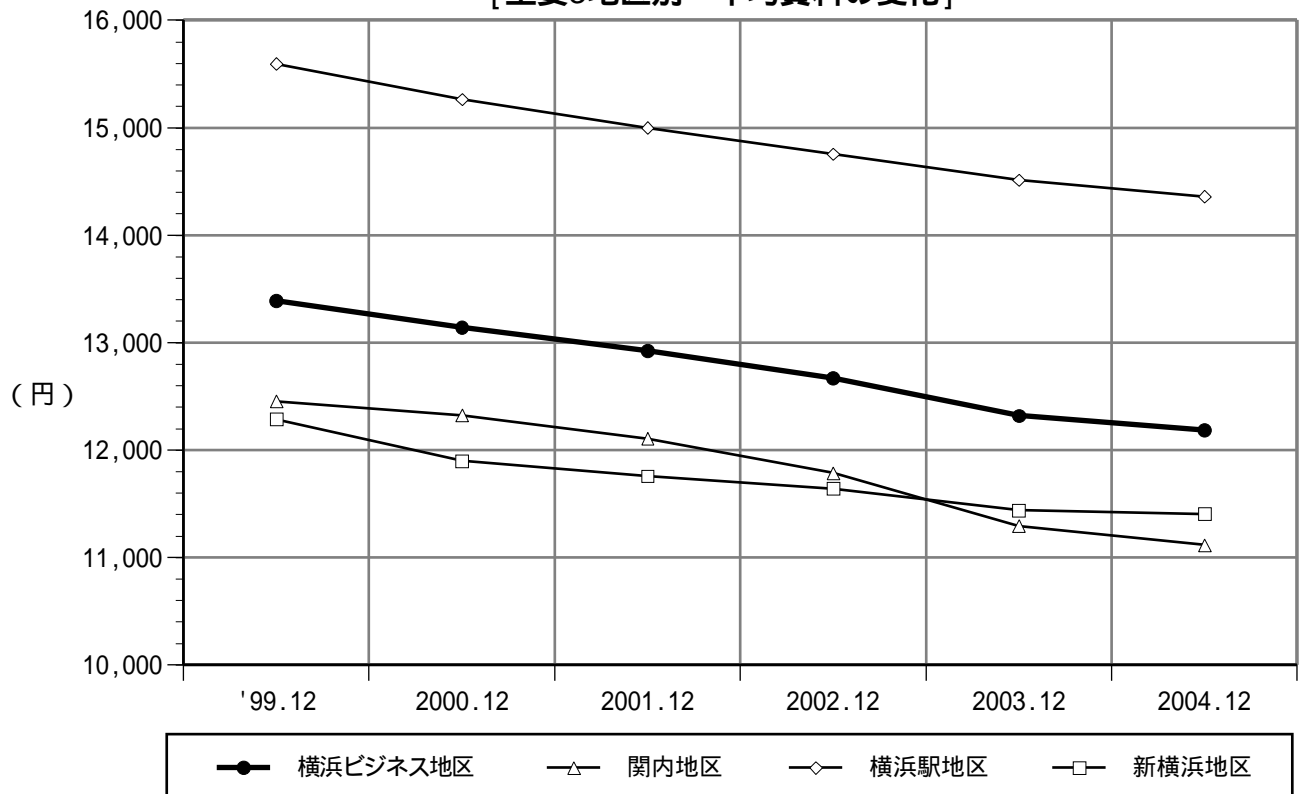
空室率(%)	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.3	2004.6	2004.9	2004.12
横浜ビジネス地区	11.66	9.33	9.86	12.11	12.55	11.47	10.69	9.88	8.87
関内地区	12.75	10.81	11.45	14.06	13.80	13.41	13.21	12.99	12.21
横浜駅地区	10.41	7.54	9.39	10.62	11.77	9.93	8.09	6.83	5.96
新横浜地区	11.67	9.50	7.72	10.93	11.43	10.20	9.96	8.72	7.12

横浜ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料の下落傾向は緩やかに。

- 横浜ビジネス地区の2004年12月末時点の平均賃料は12,183円。前年同月比1.10%(136円)下げた。2004年は横浜駅地区や新横浜地区で平均空室率の低下が続いたため、平均賃料の下落傾向は前年に比べて緩やかになってきた。一方、関内地区では平均空室率が高水準で推移していることから、平均賃料の下落傾向が続いた。また、エリアを問わず、募集賃料と成約賃料に格差があるため、賃料相場は依然弱含みしている。
- 2004年12月末時点の平均賃料の下げ率(前年同月比)は、関内地区で1.57%(177円)、横浜駅地区で1.06%(154円)、新横浜地区で0.29%(33円)となった。
- 横浜ビジネス地区では割安感のある好条件のビルが多かったことから、2004年はエリア内外からオフィス需要が相次いだ。しかし、テナント企業の要望には厳しさがあったため、成約ベースでは弱含みが続いた。

[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。

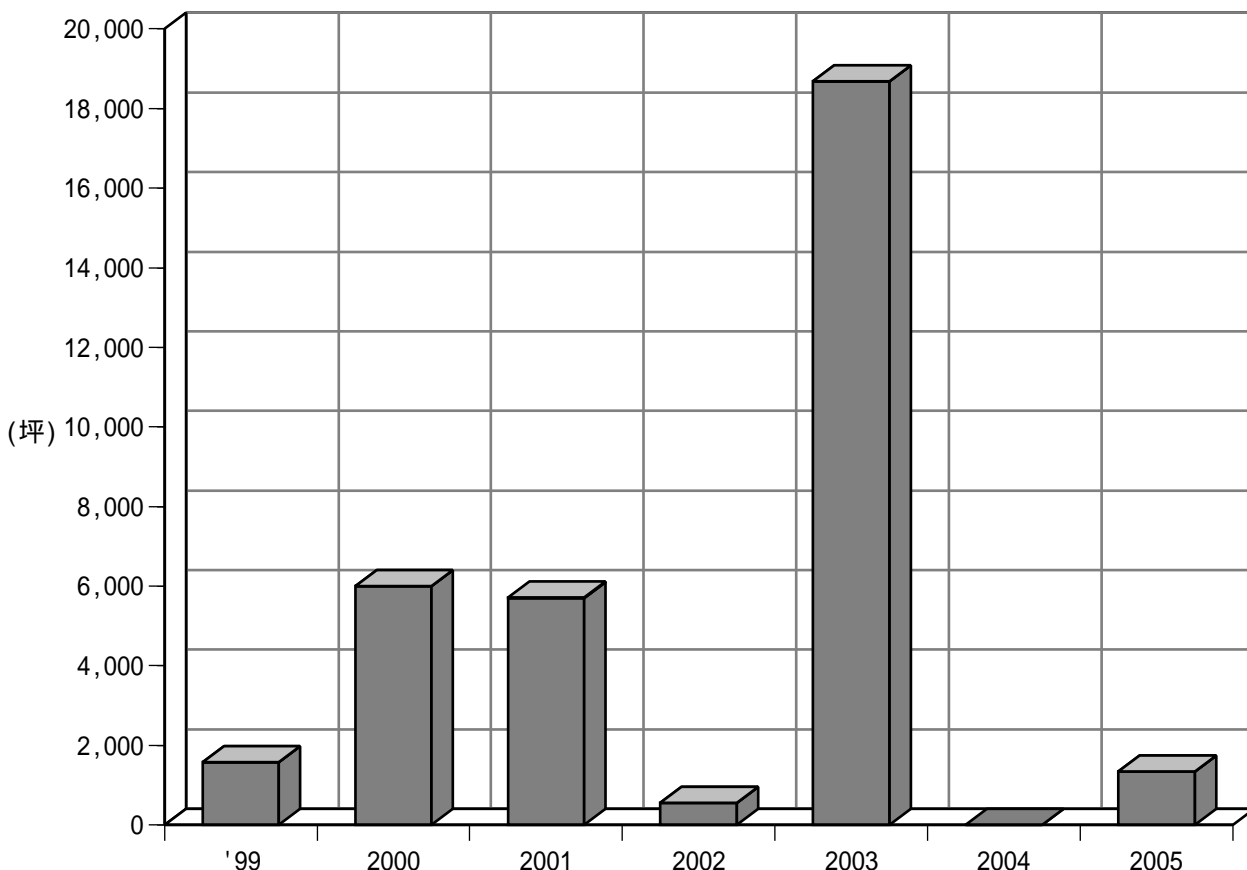
円/坪当り	'99.12	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12
横浜ビジネス地区	13,390	13,140	12,925	12,671	12,319	12,183
関内地区	12,453	12,322	12,106	11,786	11,293	11,116
横浜駅地区	15,596	15,264	14,999	14,755	14,513	14,359
新横浜地区	12,285	11,898	11,756	11,641	11,437	11,404

横浜ビジネス地区の供給量

■ 関内地区で2005年春に大型ビル1棟が完成予定。

- 横浜ビジネス地区の2005年の新規供給は、関内地区で3月に完成予定の「仮称/読売横浜山下町ビル(延床面積1,333坪)」1棟だけで、新規供給量は多くない。このため、2005年も既存ビルの空室解消がさらに進みそうだ。横浜駅地区や新横浜地区の既存ビルではまとまった面積を確保できる大型ビルに品薄感が出てきたことや、みなとみらい21地区(統計外エリア)でも2004年に空室解消が続いたことから、今後は関内地区の築年数の浅い大型ビルに引き合いが増えてくると期待されている。
- このような状況の中で、今後は大型既存ビルで館内調整を進める動きが見られそうだ。また、リニューアルビルが高稼働してきたため、築年数の経ったビルでも改修を進める動きが増えてくると思われる。

[横浜ビジネス地区 新築ビルの年間供給量(延床面積)]



調査時点は2004年12月末。竣工予定ビルを含んでいますので、今後延床面積に若干の変更が出る場合があります。
複合ビルはオフィス部分のみ

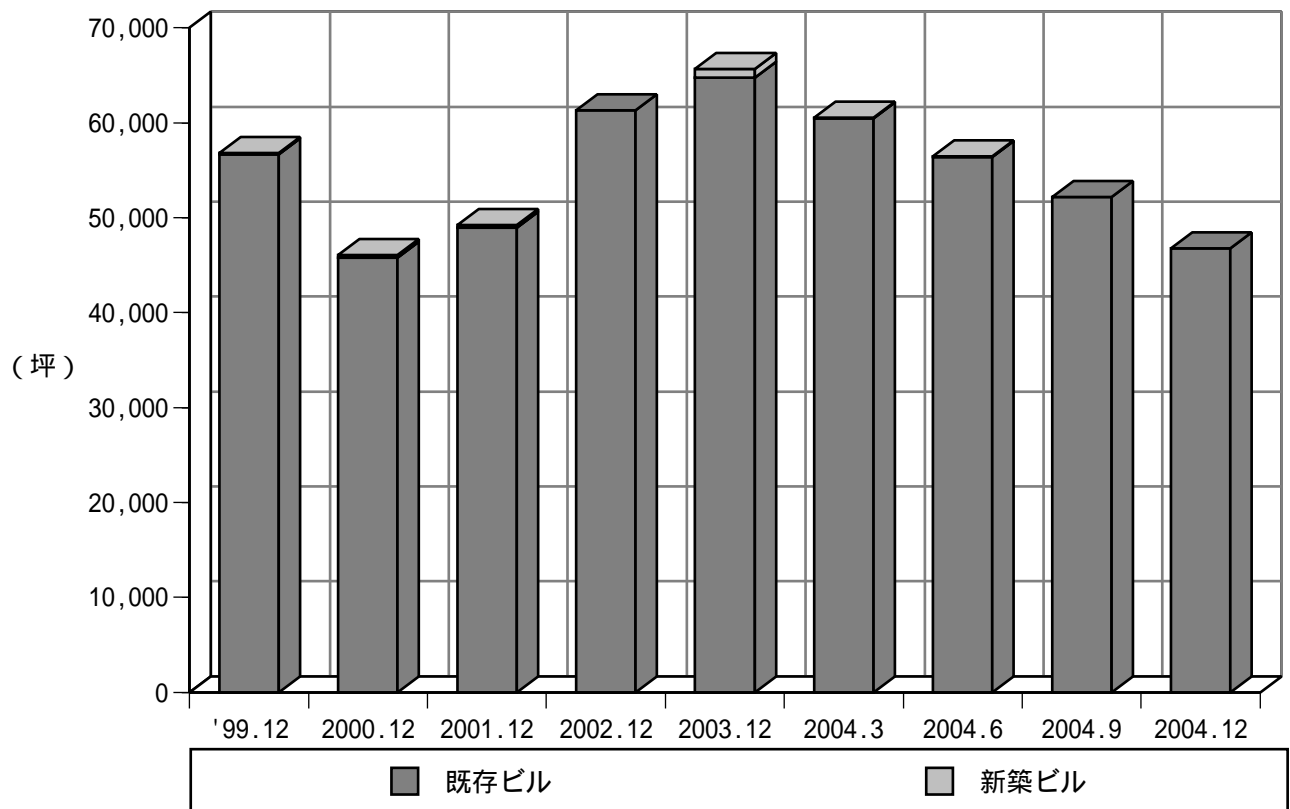
延床面積/坪	'99	2000	2001	2002	2003	2004	2005
供給量	1,569	6,003	5,705	554	18,677	0	1,333
棟数	1	3	2	1	3	0	1

横浜ビジネス地区の空室面積

■この1年間に空室在庫が約1万9千坪減少。

- 横浜ビジネス地区の2004年12月末時点の空室面積は46,744坪。前年同月比で18,930坪減少した。2004年は年初からテナント企業の活発な移転の動きが出てきた。同年は新規供給がなかったことから、好条件の既存ビルに引き合いが多く見られた。横浜駅地区ではエリア外からのオフィス需要やコールセンター需要、駅前業種の需要がおう盛で募集面積が半減し、まとまった面積を確保できる大型ビルに品薄感が強まった。また、新横浜地区でもエリア内外からオフィス需要が相次いだため、募集面積が減少した。このような状況の中で、関内地区についても中型・小型テナントのオフィス需要のほか、ソフトオフィス需要などの引き合いが出てきた。
- 2004年2月にみなとみらい線が開業したことで、みなとみらい21地区(統計外エリア)の募集面積も大幅に減少してきた。また、横浜ビジネス地区にもこの好影響が出てきている。東京都心とのアクセスが良くなったことで、2005年も割安感のある横浜ビジネス地区に移転してくるテナント企業の動きが続きそうだ。

[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	2004.3	2004.6	2004.9	2004.12
新築ビル	204	279	271	0	890	68	68	0	0
既存ビル	56,650	45,771	48,982	61,340	64,784	60,507	56,376	52,164	46,744
合計	56,854	46,050	49,253	61,340	65,674	60,575	56,444	52,164	46,744