
横浜の

2006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401棟。
(新築ビル0棟、既存ビル401棟)

5. 調査時期

2006年3月末時点（2000年～2005年は各年12月末の時点）

6. ビルの区分

- (1) 新築ビル……2006年の数値は2005年4月～2006年3月までに竣工した貸事務所ビル。
2000年～2005年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- (2) 既存ビル……2005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%

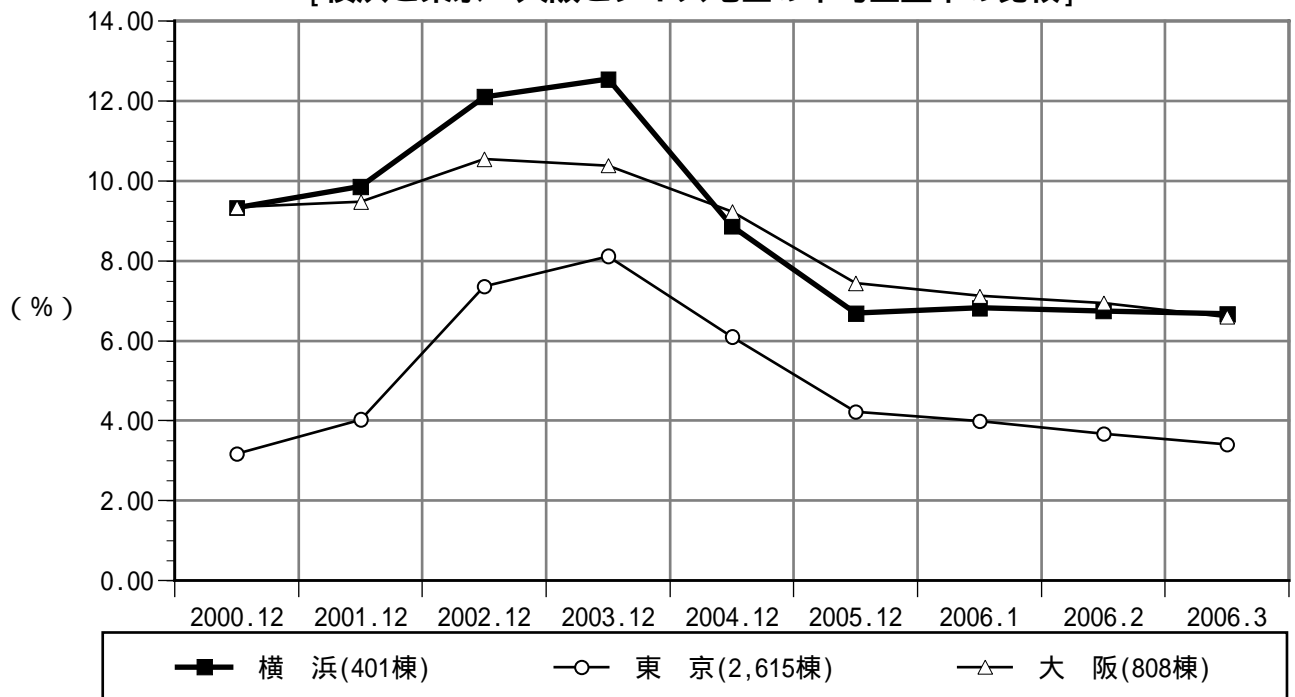
- (4) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積当りに修正しました。
- (5) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (6) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (7) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 1～3月は平均空室率が6%台後半をほぼ横ばい。

- 横浜ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は6.67%。前月比0.08ポイント下げた。3月は新横浜地区と横浜駅地区で解約予告などの影響が出てきたため、募集面積が両地区で増加したものの、関内地区で成約や入居が進み、同空室率が小幅に低下した。1～3月は横浜ビジネス地区全体では空室在庫の減少傾向がやや弱まった。これは1月に横浜駅地区で解約に伴う大型募集が出てきたことや、2～3月に新横浜地区で大型の解約予告や再募集が始まったことが要因。このため、同空室率は6%台後半をほぼ横ばいで推移した。ただ、テナント企業の前向きな移転の動きは引き続いており、オフィス需要は依然として堅調だ。今年新規供給がないことから、既存ビルの空室解消が進んでくるとの見方が多い。
- 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3.41%。前月比0.26ポイント下げた。3月もテナント企業の成約や入居が相次ぎ、エリアを問わず空室解消が進んだ。都心5区では1月からオフィス需要の拡大が続いており、この3カ月間に空室面積が約5万2千坪減少した。大阪ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は6.60%。3月はエリアを問わず既存ビルに成約や入居が進み、同空室率が前月比0.35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。レンタル比は各地区共通。

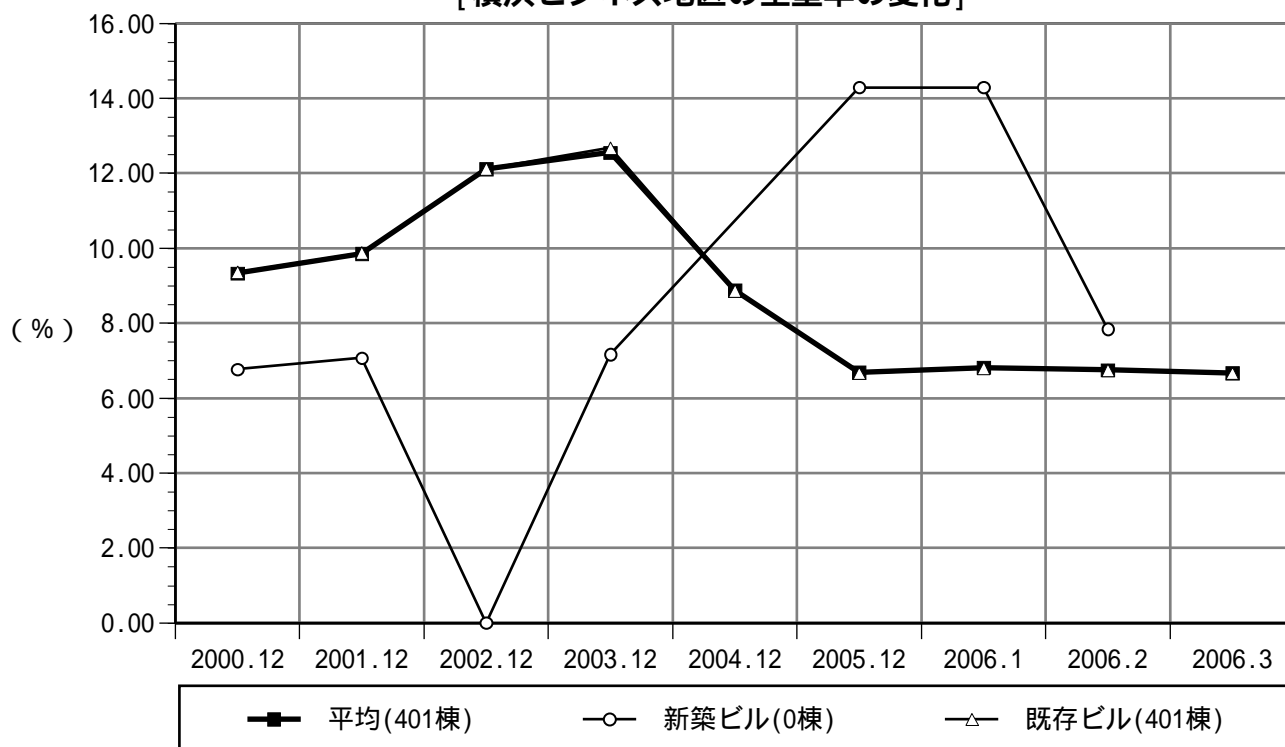
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.1	2006.2	2006.3
横浜	9.33	9.86	12.11	12.55	8.87	6.69	6.82	6.75	6.67
東京	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.99	3.67	3.41
大阪	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	7.12	6.95	6.60

横浜ビジネス地区の最新状況

■前年に関内地区で完成したビル2棟は全館満室。

- 今年は新規供給がないため、3月末時点で竣工1年未満の調査対象ビルは1棟もない。前年3月に関内地区で完成した大型ビル1棟と中型ビル1棟は全館満室となった。横浜ビジネス地区ではここ数年で空室解消が大幅に進み、大型移転に対応できる好条件のビルが少ないため、品薄感が強まっている。来年の新規供給については、3月に新横浜地区で「銀洋新横浜ビル(延床面積3,164坪)」が完成予定。同ビルには早くから引き合いが出てきており、募集状況は順調に推移している。また、12月にはみなとみらい21地区(統計外エリア)で「仮称/MM33PROJECT(同15,950坪)」が完成を予定している。
- 既存ビルの3月末時点の空室率は6.67%。前年末と変わらなかった。好条件のビルに成約や入居が進んでいたものの、大型の解約予告や再募集などが出てきたため、同空室率の低下傾向が弱まり、横ばいで推移した。

[横浜ビジネス地区の空室率の変化]



2004年12月、2006年3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。

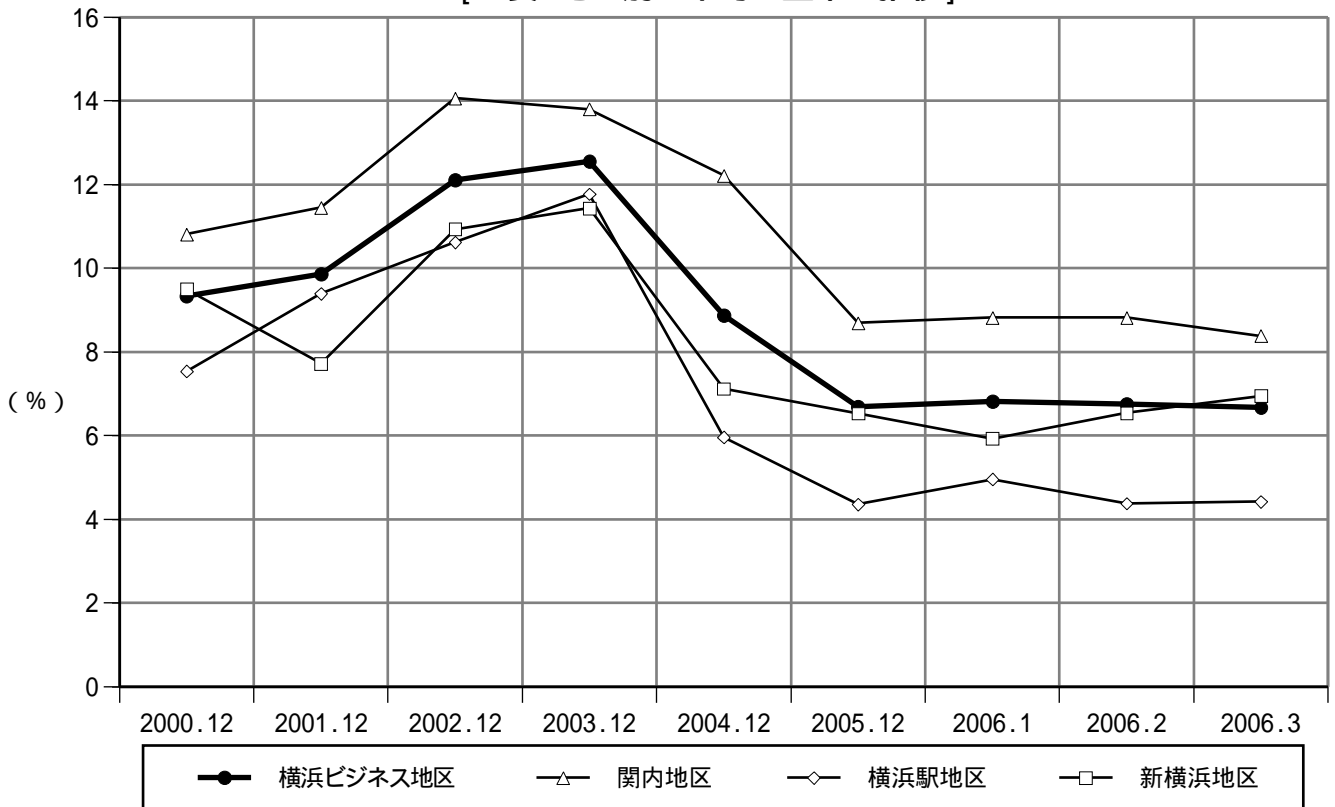
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.1	2006.2	2006.3
平均	9.33	9.86	12.11	12.55	8.87	6.69	6.82	6.75	6.67
新築ビル	6.77	7.07	0.00	7.17	-	14.29	14.29	7.84	-
既存ビル	9.36	9.88	12.12	12.68	8.87	6.67	6.80	6.75	6.67

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 関内地区の平均空室率は8%台前半に改善。

- ・ 関内地区の3月末時点の平均空室率は8.38%。前年末比0.31ポイント下げた。これは3月に東京からの借り換え需要がリニューアルビルに出てきたほか、地区内外からの借り換え移転や拡張移転が見られたことが主な要因。この1カ月間に募集面積が約1千坪減少した。横浜駅地区や新横浜地区に品薄感が出てきたことや、当地区に割安感があるため、引き合いが徐々に増えてきている。
- ・ 横浜駅地区の3月末時点の平均空室率は4.42%。前年末比0.06ポイント上げた。これは1月に大型の解約予告が出てきたため。しかし、2月に新規需要や館内増床の動きが見られたことから、同空室率の上昇は小幅に止まった。当地区には品薄感があるものの、ソフトオフィス需要が旺盛で依然として引き合いは多い。
- ・ 新横浜地区の3月末時点の平均空室率は6.95%。前年末比0.42ポイント上げた。1月に新規進出や増床移転の動きで募集面積が減少したものの、2～3月に大型の解約予告や募集再開などが見られ、同空室率が上昇した。

[主要3地区別 平均空室率の推移]



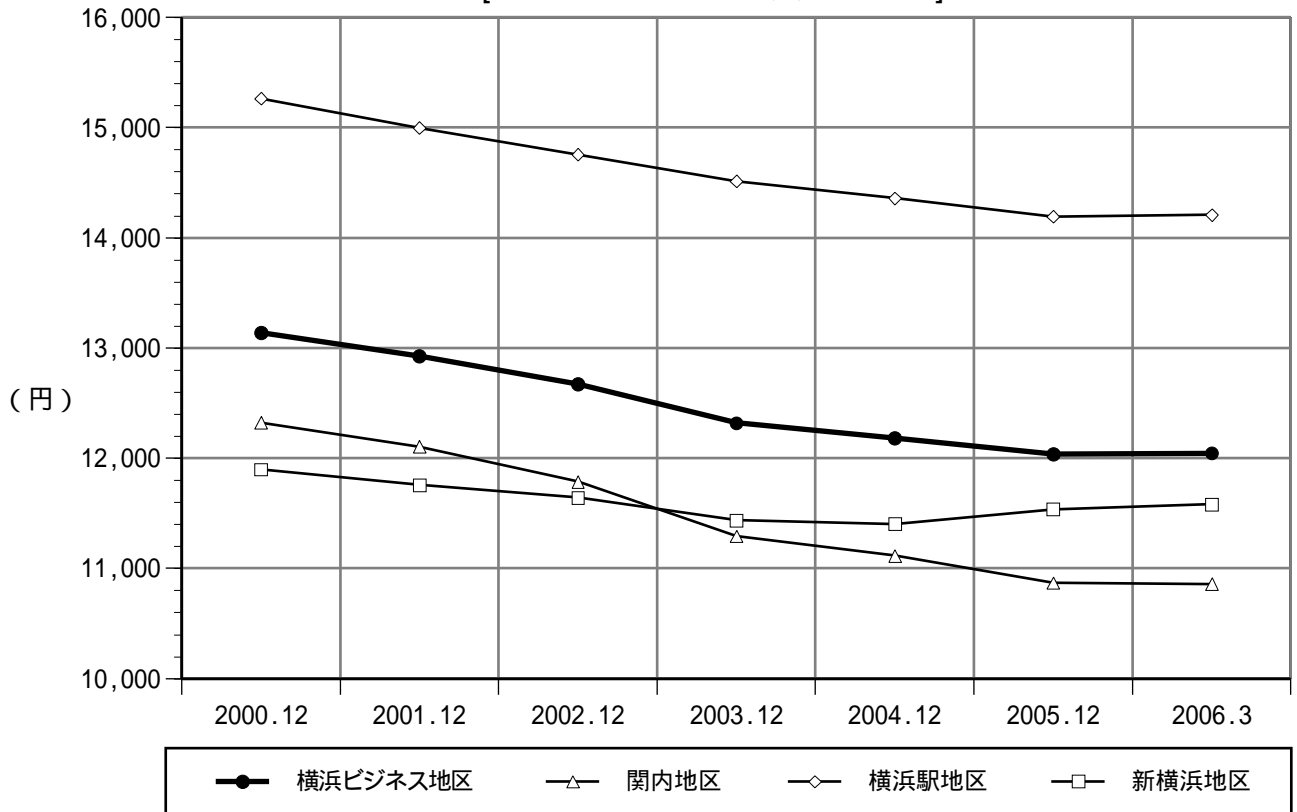
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.1	2006.2	2006.3
横浜ビジネス地区	9.33	9.86	12.11	12.55	8.87	6.69	6.82	6.75	6.67
関内地区	10.81	11.45	14.06	13.80	12.21	8.69	8.82	8.82	8.38
横浜駅地区	7.54	9.39	10.62	11.77	5.96	4.36	4.96	4.38	4.42
新横浜地区	9.50	7.72	10.93	11.43	7.12	6.53	5.93	6.54	6.95

横浜ビジネス地区の平均賃料

■ 新横浜地区の平均賃料に底入れの兆し。

- 横浜ビジネス地区の平均賃料は3月末時点で12,046円。前年同月比0.24%(29円)下げた。一方、前年末比では0.09%(11円)上げており、下げ止まりの兆しが出てきた。これは新横浜地区の平均賃料が前年同月比、前年末比で上げたことが大きな要因。横浜駅地区の平均賃料も前年末比、前月比では下げ止まっている。一方、関内地区では依然として弱含みが続いており、エリア格差が出てきた。また、エリアを問わずビルの二極化も鮮明になっている。テナント企業のオフィスコストについての要望にも厳しさがあるため、賃料相場が本格的に改善してくるまでにはまだ時間がかかるとの見方が多い。
- 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1.17%(129円)、横浜駅地区が0.23%(33円)下げた。一方、新横浜地区では1.87%(213円)上げた。

[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。

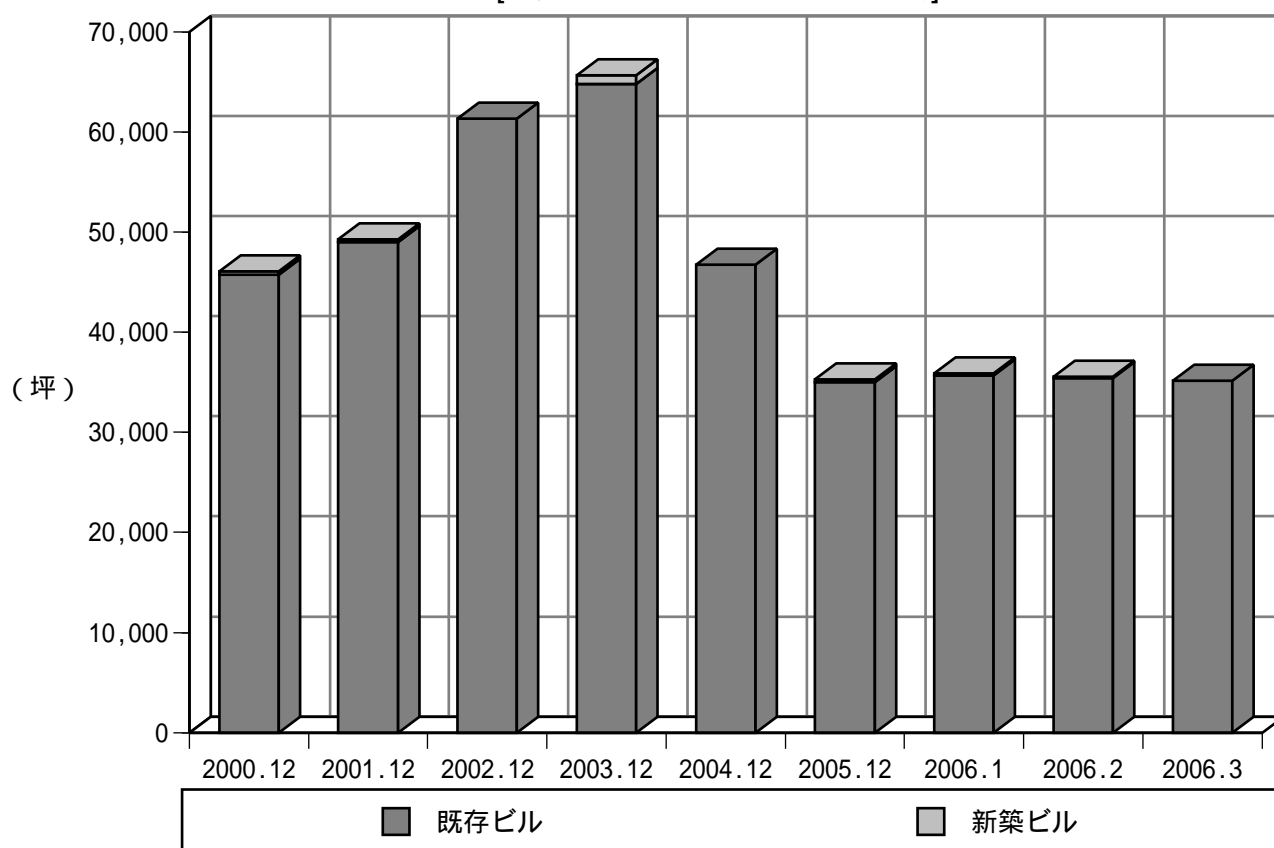
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.3
横浜ビジネス地区	13,140	12,925	12,671	12,319	12,183	12,035	12,046
関内地区	12,322	12,106	11,786	11,293	11,116	10,869	10,860
横浜駅地区	15,264	14,999	14,755	14,513	14,359	14,192	14,208
新横浜地区	11,898	11,756	11,641	11,437	11,404	11,537	11,582

横浜ビジネス地区の空室面積

■ 1～3月は空室在庫の減少傾向、弱まる。

- 横浜ビジネス地区の3月末時点の空室面積は35,126坪。前年末比で132坪減少するに止まった。1～3月はテナント企業の移転の動きは活発だったものの、大型解約や募集再開の影響で空室在庫の減少傾向が弱まった。テナント企業の前向きな移転の動きは前年から引き続いており、リニューアルビルや好条件のビルに成約や入居が進んでいる。横浜駅地区や新横浜地区では空室在庫がここ数年で大幅に減少していることから、好条件の大型ビルに品薄感が出てきた。このような状況の中で、関内地区に引き合いが増え、割安感のある好条件のビルの空室面積が減少している。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の3月末時点の平均空室率が3%台前半に改善してきた。都心5区ではオフィス需要の拡大傾向が続いており、1～3月に空室面積が約5万2千坪も減少した。この好影響が横浜ビジネス地区にもこれから波及してくることを期待している。

[横浜ビジネス地区の空室面積]



空室面積(坪)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.1	2006.2	2006.3
新築ビル	279	271	0	890	0	206	206	113	0
既存ビル	45,771	48,982	61,340	64,784	46,744	35,052	35,678	35,415	35,126
合計	46,050	49,253	61,340	65,674	46,744	35,258	35,884	35,528	35,126