
横浜の

2006年 夏季

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6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7月～2006年6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6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%

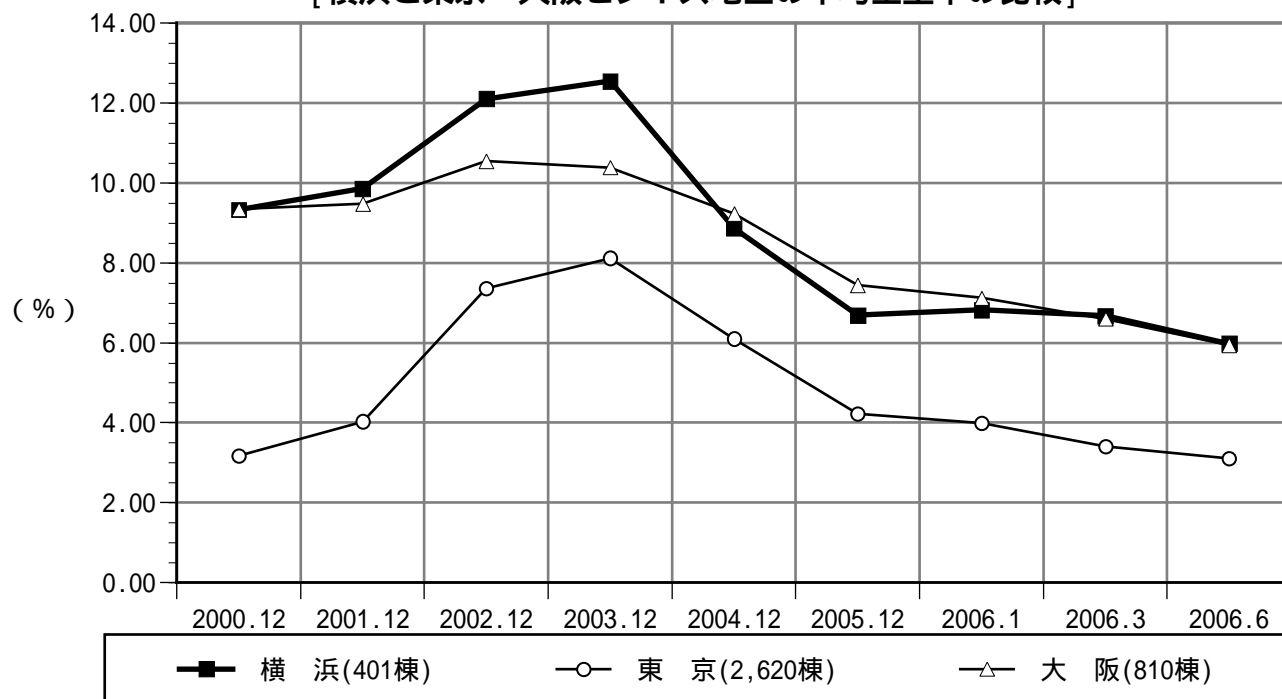
- (4) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積あたりに修正しました。
- (5) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (6) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (7) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 約14年ぶりに平均空室率が5%台に改善。

- 横浜ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は5.98%。前月比0.19ポイント下げた。同空室率が5%台後半に改善したのは約14年ぶり(1992年12月末は5.81%)。景気回復を反映して今年前半もテナント企業の活発な移転の動きが引き続き、この半年間に空室在庫が約3千8百坪減少した。特に関内地区で割安感のある好条件の大型ビルに成約や入居が相次いだ。このため、関内地区の6月末時点の平均空室率が6%台後半にまで改善してきた。これは横浜駅地区で品薄感が強いことや、みなとみらい線の開通で関内地区のアクセスが良くなったことが大きな要因。今年は新規供給の予定がないことから、既存ビルの空室解消がさらに続くと思われる。横浜のオフィスビル市場の回復基調がさらに鮮明になってきた。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の6月末時点の平均空室率は3.10%。前月比0.08ポイント下げた。6月は解約予告などが相次いだため、同空室率の低下は小幅に止まった。都心5区では好条件の大型ビルに品薄感が強まっていることから、成約や入居のペースがやや弱まってきたようだ。ただ、潜在需要は旺盛で引き合いは多い。大阪ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は5.94%。6月は梅田地区や淀屋橋・本町地区、船場地区で空室解消が進み、前月比0.17ポイント下げた。同空室率が5%台に低下したのは8年5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。

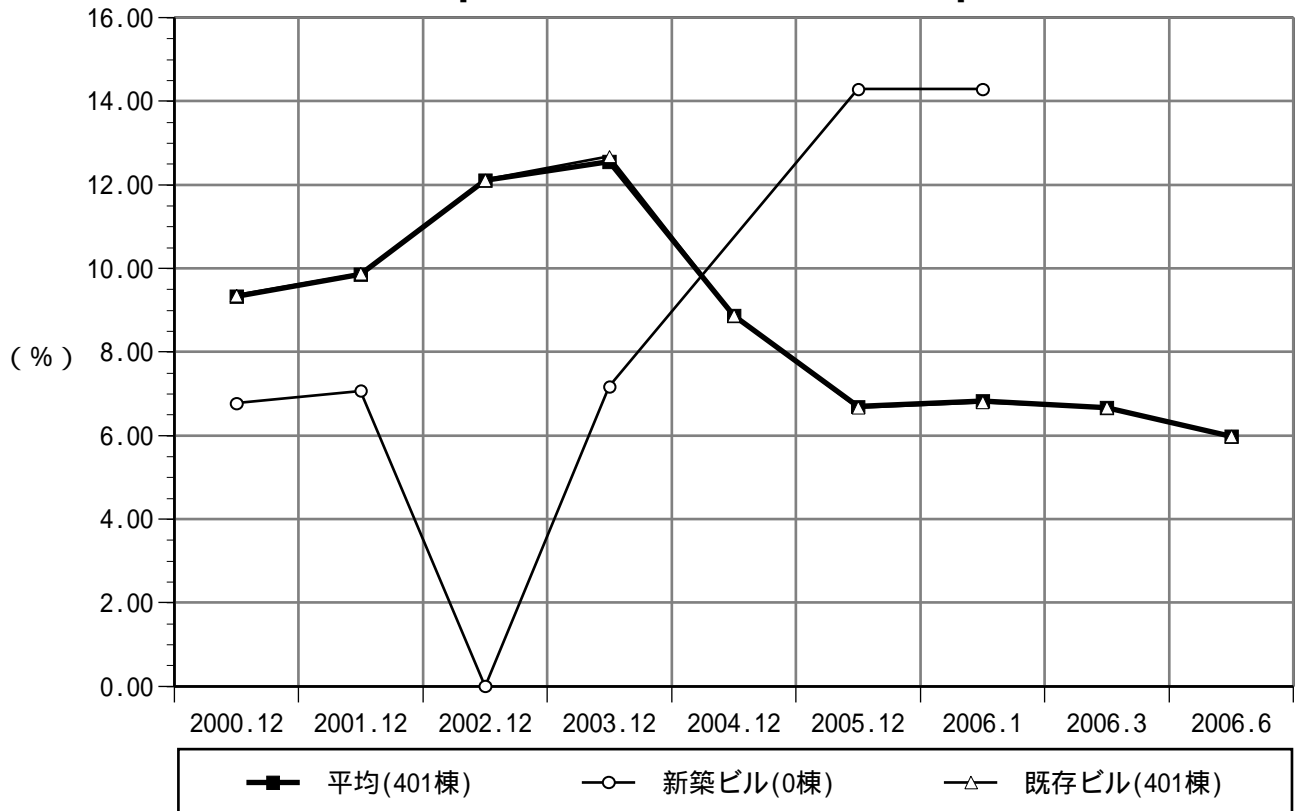
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.1	2006.3	2006.6
横浜	9.33	9.86	12.11	12.55	8.87	6.69	6.82	6.67	5.98
東京	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.99	3.41	3.10
大阪	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	7.12	6.60	5.94

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 来年春に完成予定の大型ビル1棟の募集状況は好調。

- 来年3月に新横浜地区で「銀洋新横浜ビル(延床面積3,164坪)」が完成を予定している。新築ビルのオフィス需要は旺盛で、同ビルの募集状況は好調に推移しており、内定や成約が進んでいる。今年是新規供給が予定されていないため、6月末時点で竣工1年未満の統計対象ビルはない。
- 既存ビルの6月末時点の空室率は5.98%。前年末比0.69ポイント下げた。今年前半は関内地区の好条件のビルに成約や入居が相次いだ。また、横浜駅地区や新横浜地区でもテナント企業の移転の動きが活発だったものの、好条件のビルに品薄感が強まっていたため、この半年間で見ると空室面積を減らすまでには至らなかった。このような状況の中で、入居テナントの館内増床などの動きがエリアを問わず見られた。

[横浜ビジネス地区の空室率の変化]



2004年12月、2006年3月以降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。

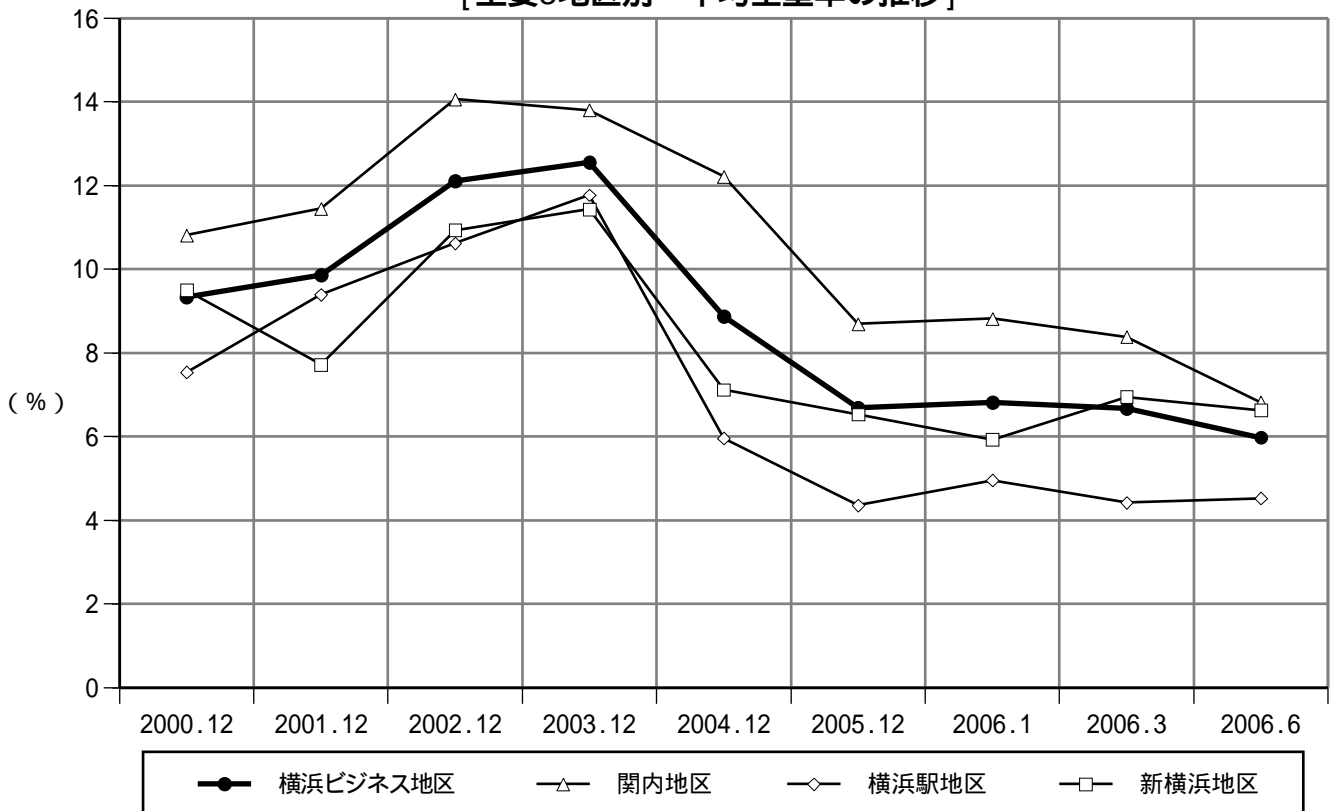
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.1	2006.3	2006.6
平均	9.33	9.86	12.11	12.55	8.87	6.69	6.82	6.67	5.98
新築ビル	6.77	7.07	0.00	7.17	-	14.29	14.29	-	-
既存ビル	9.36	9.88	12.12	12.68	8.87	6.67	6.80	6.67	5.98

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 関内地区の平均空室率が6%台後半に改善。

- 関内地区の6月末時点の平均空室率は6.82%。前年末比1.87ポイント下げた。1月は募集面積が小幅に増加したものの、3~6月はエリア内の拡張移転やリニューアルに伴う借り換え需要、ソフトオフィス需要などが相次いだ。また、館内増床の動きも目立ち、この4カ月間に空室面積が約4千5百坪減少した。テナント企業の引き合いは依然として多いため、同空室率がさらに低下すると期待されている。
- 横浜駅地区の6月末時点の平均空室率は4.53%。前年末比0.17ポイント上げた。1月に大型解約が相次ぎ、同空室率が一時的に上昇したが、2月と4月にコールセンター需要や館内増床などの動きが見られた。5~6月は大型解約などが出てきたため、募集面積が増加した。しかし、引き合いが多く品薄感が強いオフィスビル市場になっている。
- 新横浜地区の6月末時点の平均空室率は6.63%。前年末比0.10ポイント上げた。今年前半に自社ビル移転や統廃合に伴う解約などが見られ、同空室率が上昇した。ただ、当地区への引き合いは多く、この上昇は一時的なものと思われる。

[主要3地区別 平均空室率の推移]



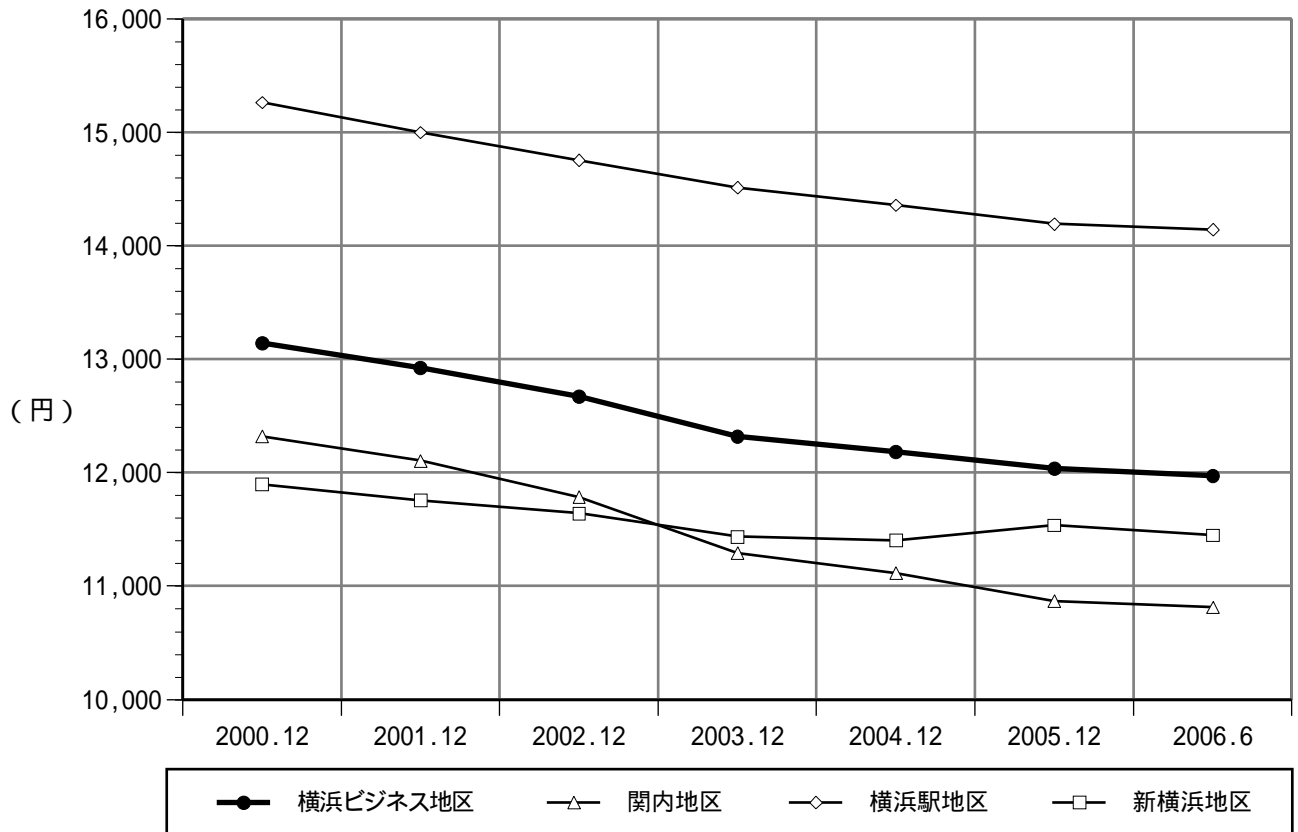
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.1	2006.3	2006.6
横浜ビジネス地区	9.33	9.86	12.11	12.55	8.87	6.69	6.82	6.67	5.98
関内地区	10.81	11.45	14.06	13.80	12.21	8.69	8.82	8.38	6.82
横浜駅地区	7.54	9.39	10.62	11.77	5.96	4.36	4.96	4.42	4.53
新横浜地区	9.50	7.72	10.93	11.43	7.12	6.53	5.93	6.95	6.63

横浜ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料の緩やかな下げ続く。

- 横浜ビジネス地区の平均賃料は6月末時点で11,974円。前年同月比0.57%(69円)下げた。また、前年末比でも0.51%(61円)下げ、緩やかな下落が続いた。エリア別で見ても前年同月比、前年末比ともに全エリアで小幅な下げとなった。これはテナント企業のオフィスコストへの要望が依然厳しいことや、募集競争の激化でビルの二極化が鮮明になっていることが要因。そのため、賃料相場が改善するまでには至っていない。ただ、満室や高稼働している好立地で設備条件の整った大型ビルについては、底入れ感が出てきている。
- 6月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、関内地区が0.93%(102円)、横浜駅地区が0.27%(38円)、新横浜地区が0.15%(17円)下げた。

[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。

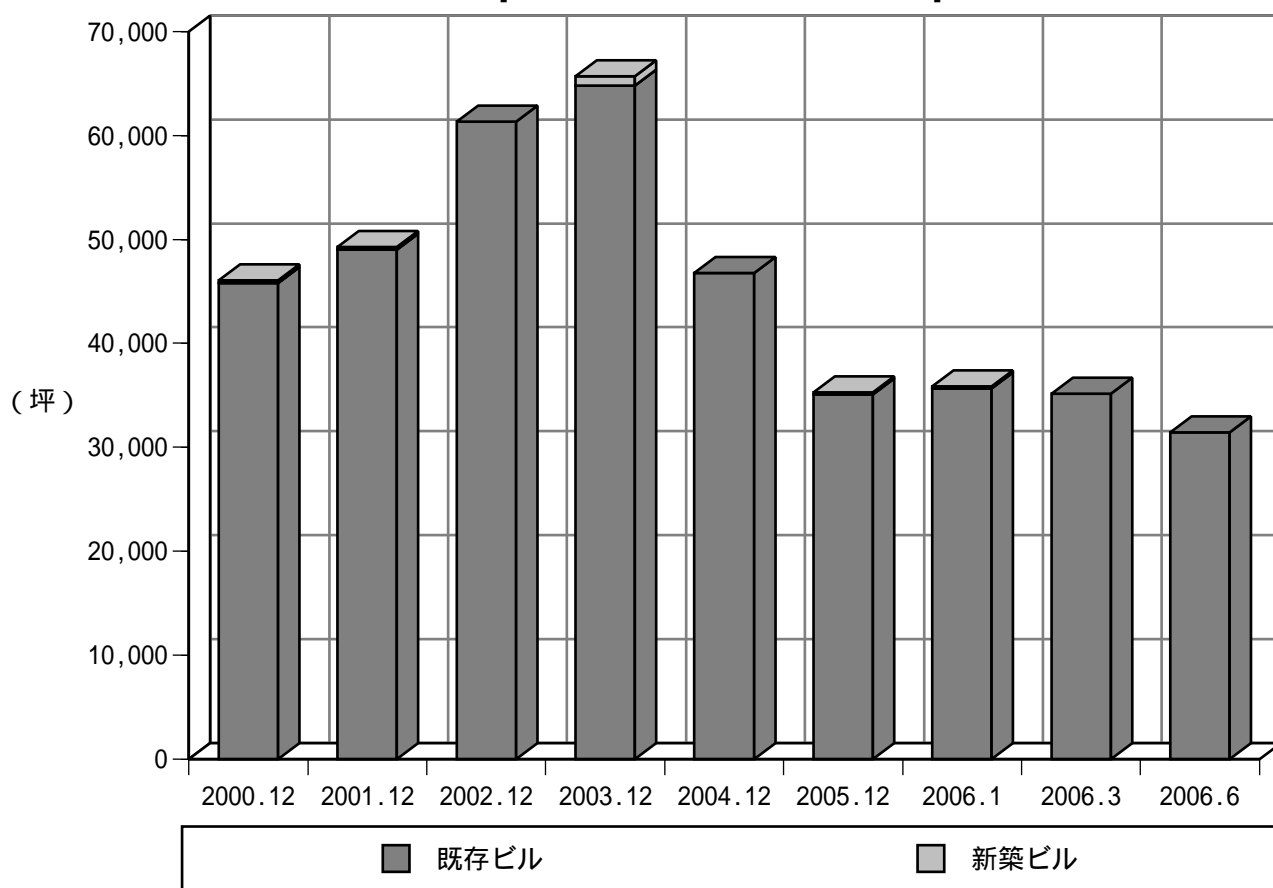
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.6
横浜ビジネス地区	13,140	12,925	12,671	12,319	12,183	12,035	11,974
関内地区	12,322	12,106	11,786	11,293	11,116	10,869	10,814
横浜駅地区	15,264	14,999	14,755	14,513	14,359	14,192	14,143
新横浜地区	11,898	11,756	11,641	11,437	11,404	11,537	11,449

横浜ビジネス地区の空室面積

■この半年間に減少した空室面積は約3千8百坪。

- 横浜ビジネス地区の6月末時点の空室面積は31,453坪。前年末比で3,805坪減少した。今年前半もオフィス需要が伸び、エリアを問わずテナント企業の移転の動きが目立った。特に関内地区では築年数の比較的浅いビルやリニューアルビルに成約や入居が相次いだ。関内地区では他地区に比べて割安感があるため、エリア外からの借り換え需要も見られた。一方、横浜駅地区や新横浜地区では引き合いが多かったものの、好条件のビルに品薄感が強く、成約や入居のペースがやや鈍ってきた。ただ、今年には新規供給がないことから、今年後半も既存ビルの空室解消が進むとの見方が多い。
- 横浜ビジネス地区の平均空室率が約14年ぶりに5%台後半に改善した。市況低迷が続いていた関内地区にもようやく明るさが広がっており、横浜のオフィスビル市場に活気が出てきた。景気回復が持続し、さらに市況改善が進む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	2006.3	2006.6
新築ビル	279	271	0	890	0	206	206	0	0
既存ビル	45,771	48,982	61,340	64,784	46,744	35,052	35,678	35,126	31,453
合計	46,050	49,253	61,340	65,674	46,744	35,258	35,884	35,126	31,453