
横浜の

2006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401棟。
(新築ビル2棟、既存ビル399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%

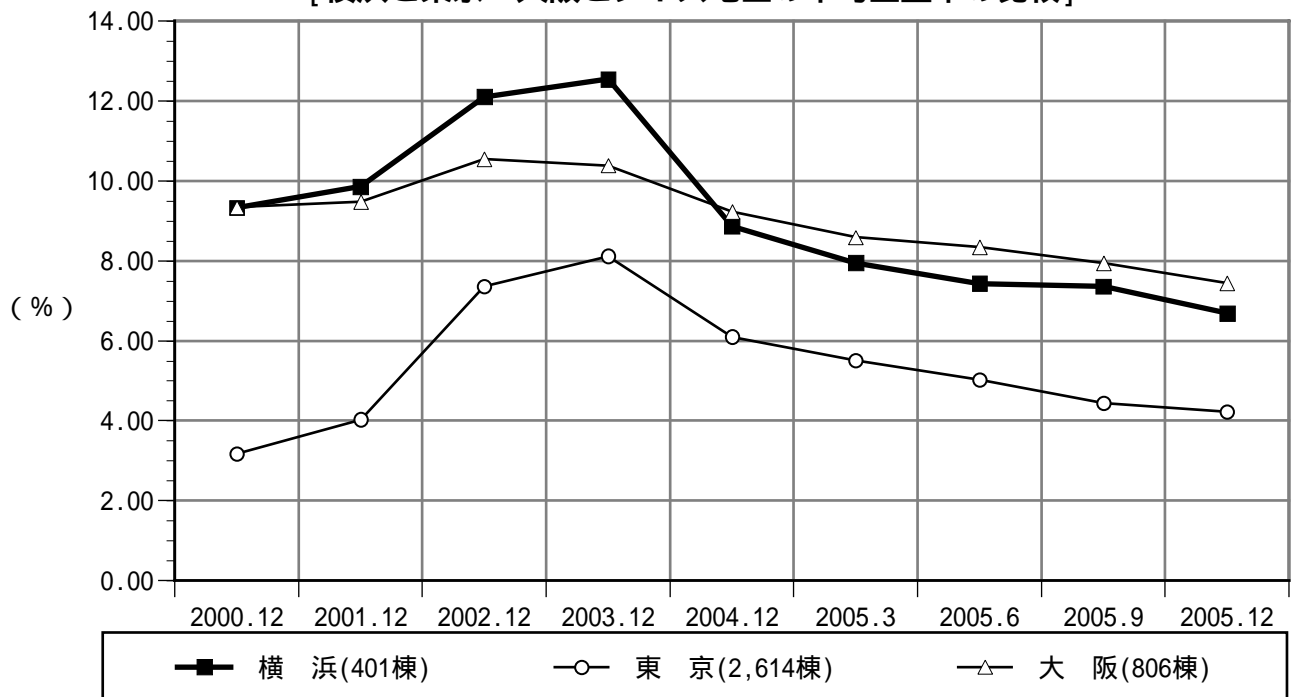
- (4) 平均賃料等は坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- (5) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積当たりに修正しました。
- (6) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。
- (7) 2005年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2000年～2004年も同様）。
- (8) 規模別による分類は、ワンフロア当たりの賃貸面積の大きさを基準に区分しました。
- (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

■ 需要拡大続き、平均空室率は6%台後半に改善。

- 横浜ビジネス地区の2005年12月末時点の平均空室率は6.69%。前年同月比2.18ポイント下げた。これは前年からオフィス需要の拡大が引き続いたことが大きな要因。横浜ビジネス地区の2005年12月末の空室面積は約3万5千坪となり、2年前の約半分にまで減少した。このため、横浜駅地区や新横浜地区では品薄感が強まった。このような状況の中で、関内地区に引き合いが増え、12月末に関内地区の平均空室率が9%を割り込んだ。また、みなとみらい21地区(統計外エリア)でも大幅に募集面積が減少した。2006年は横浜ビジネス地区で新規供給の予定がないため、さらに空室解消が進んでくるとの見方が強まっている。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の2005年12月末時点の平均空室率は4.22%。前年同月比1.88ポイント下げた。2005年も前年に引き続き、中堅企業のオフィス需要が伸びたため、同空室率は7月末に3年5カ月ぶりに5%を割り込んだ。大阪ビジネス地区の2005年12月末時点の平均空室率は7.45%。前年同月比1.78ポイント下げた。これは新築ビルの募集状況が好調だったことや、既存ビルの空室解消が進んだため。同空室率は9月末に6年10カ月ぶりに8%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。

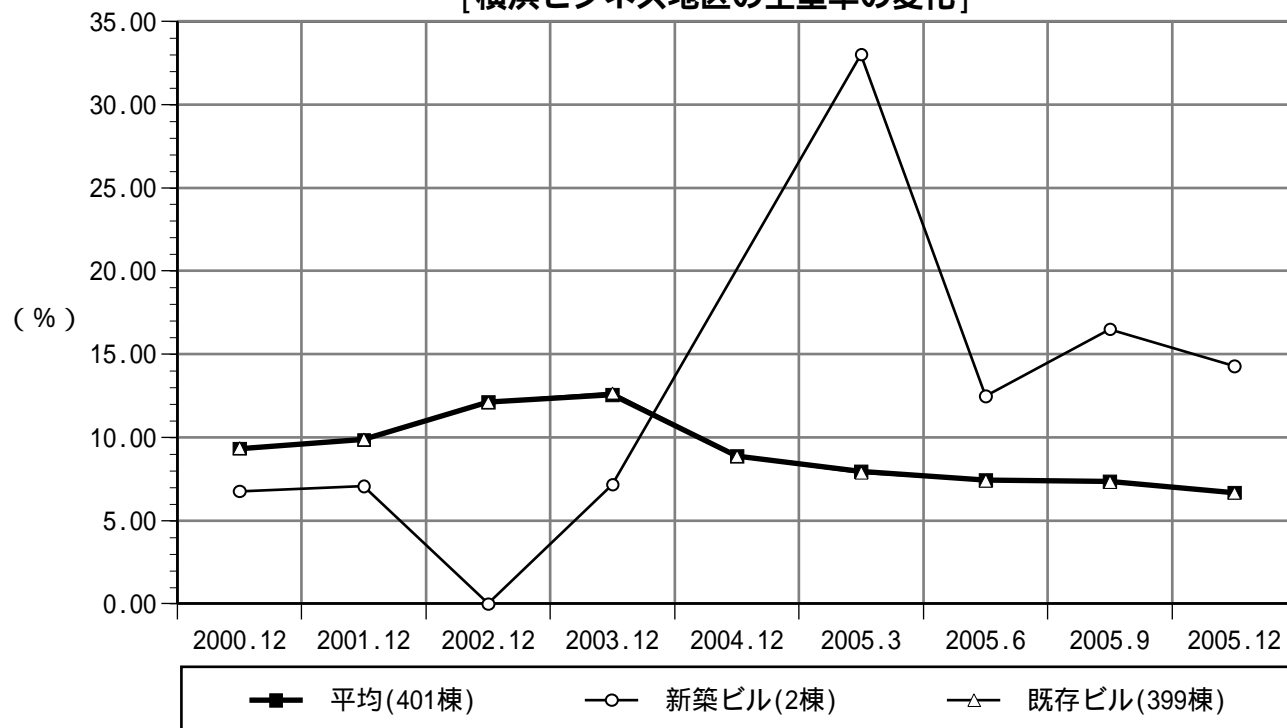
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.3	2005.6	2005.9	2005.12
横浜	9.33	9.86	12.11	12.55	8.87	7.95	7.43	7.36	6.69
東京	3.17	4.03	7.36	8.12	6.10	5.51	5.03	4.44	4.22
大阪	9.34	9.48	10.55	10.39	9.23	8.59	8.34	7.95	7.45

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 2004年に比べて、平均空室率の低下傾向は緩やかに。

- 横浜ビジネス地区の平均空室率は2003年12月末から2005年8月末まで連続で低下した。2005年9月は同空室率が1年10カ月ぶりに上昇したが、10月にはエリアを問わず成約や入居が進んだため、再び低下した。ただ、2004年に比べると同空室率の低下傾向が弱まってきたようだ。これは横浜駅地区や新横浜地区で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が要因と思われる。
- 新築ビルの2005年12月末時点の空室率は14.29%。3月に関内地区で新築ビル2棟が完成した。その内、大型ビル1棟は全館満室。中型ビル1棟は募集面積を残したが、高稼働している。横浜ビジネス地区では2006年は新規供給の予定がないため、築年数の浅いビルに品薄感が出ている。
- 既存ビルの2005年12月末時点の空室率は6.67%。前年同月比2.20ポイント下げた。2005年は横浜駅地区や新横浜地区に品薄感が強まったため、関内地区の割安感のある好条件のビルに引き合いが増えてきた。

[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。

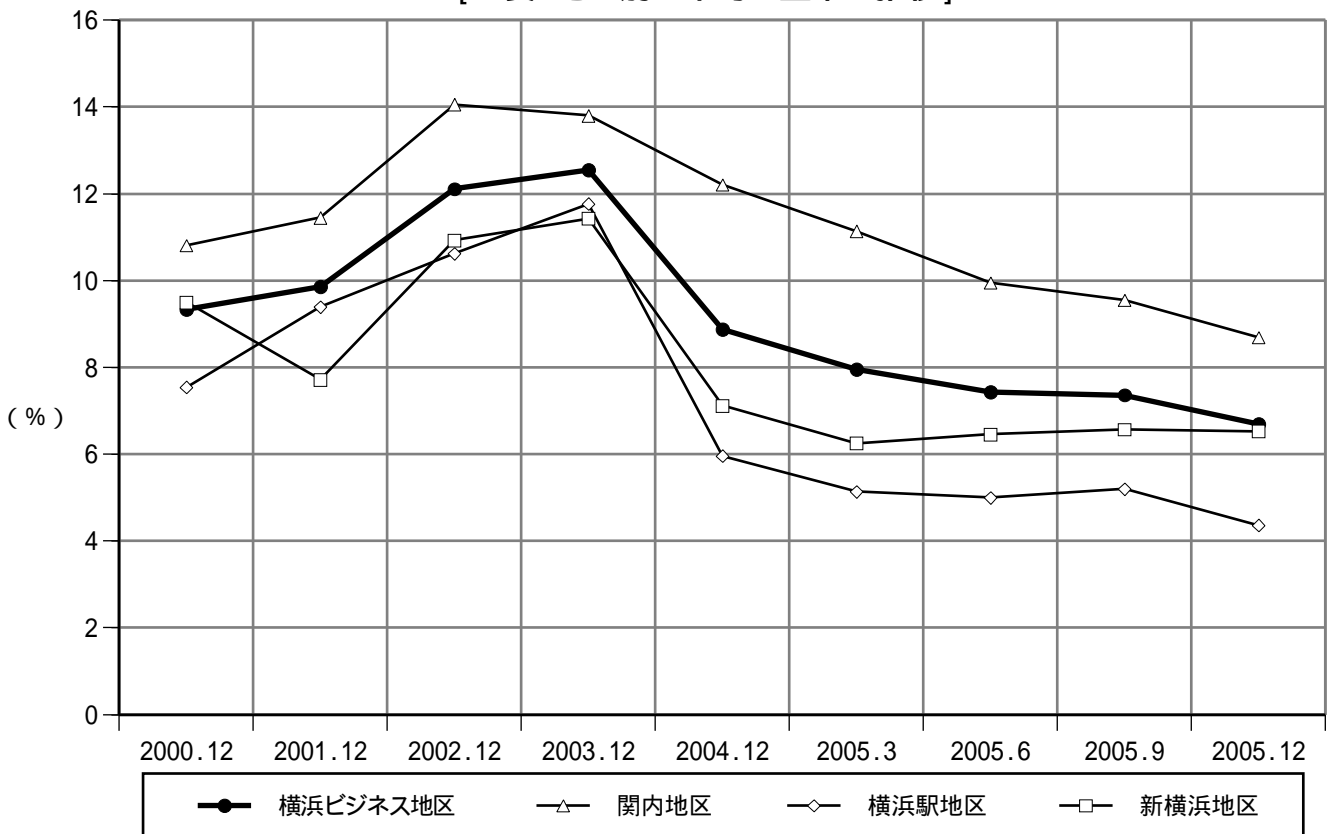
空室率 (%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.3	2005.6	2005.9	2005.12
平均	9.33	9.86	12.11	12.55	8.87	7.95	7.43	7.36	6.69
新築ビル	6.77	7.07	0.00	7.17	-	33.01	12.48	16.50	14.29
既存ビル	9.36	9.88	12.12	12.68	8.87	7.88	7.42	7.33	6.67

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%台後半に改善。

- 関内地区の2005年12月末時点の平均空室率は8.69%。前年同月比3.52ポイント下げた。同空室率は6月末に12年ぶりに10%を割り込み、12月末には8%台後半に改善した。2005年は前年に比べて引き合いが増え、大型需要や借り換え需要が出てきた。また、館内増床の動きも見られ、この1年間で募集面積が約8千坪減少した。
- 横浜駅地区の2005年12月末時点の平均空室率は4.36%。前年同月比1.60ポイント下げた。2004年は大型需要が相次ぎ、募集面積が半減した。2005年も引き合いが多く、成約や入居が進んだため、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。
- 新横浜地区の2005年12月末時点の平均空室率は6.53%。前年同月比0.59ポイント下げた。春に大企業の統合に伴う大型解約が見られたものの、館内増床や中型テナントの進出などで空室解消が続いた。横浜駅地区と同様、当地区でも大型移転に対応できるビルに品薄感が強い。

[主要3地区別 平均空室率の推移]



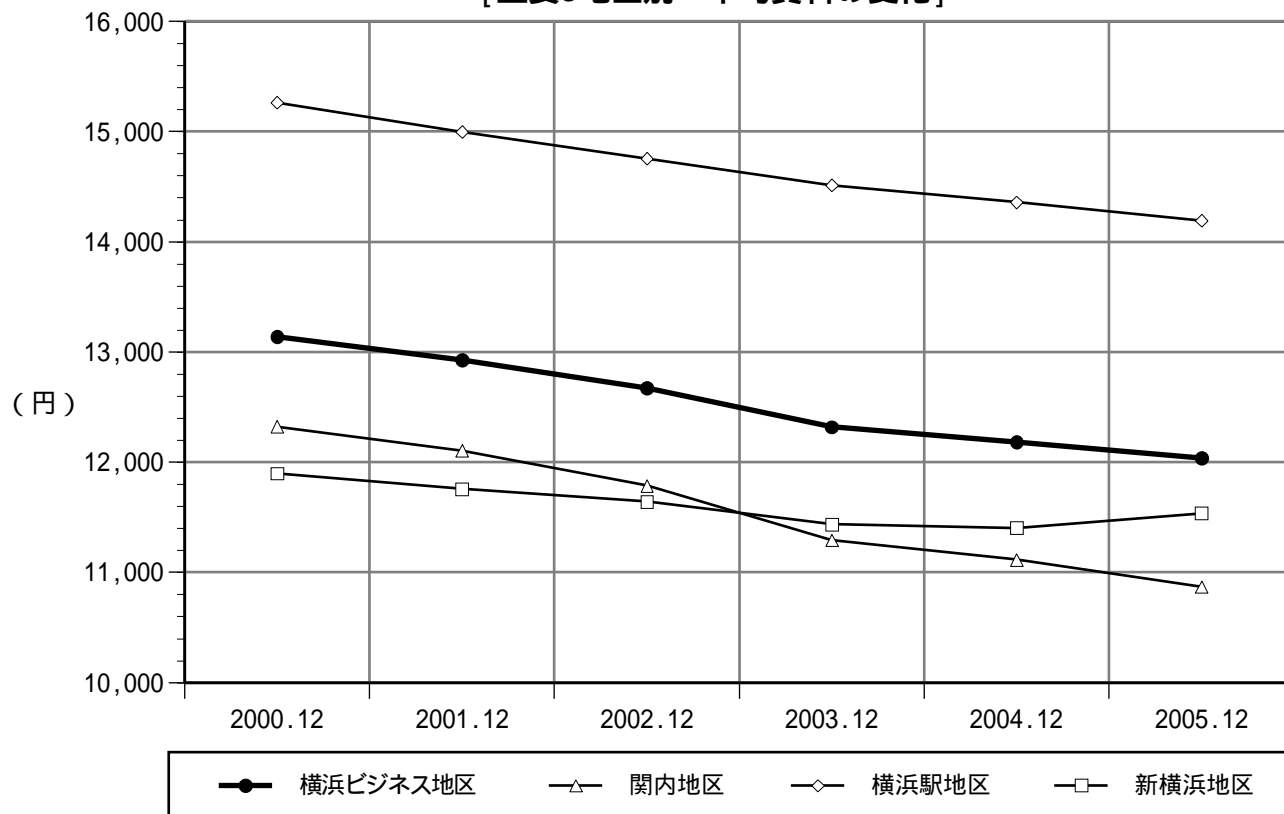
空室率(%)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.3	2005.6	2005.9	2005.12
横浜ビジネス地区	9.33	9.86	12.11	12.55	8.87	7.95	7.43	7.36	6.69
関内地区	10.81	11.45	14.06	13.80	12.21	11.14	9.95	9.55	8.69
横浜駅地区	7.54	9.39	10.62	11.77	5.96	5.14	5.00	5.20	4.36
新横浜地区	9.50	7.72	10.93	11.43	7.12	6.25	6.46	6.57	6.53

横浜ビジネス地区の平均賃料

■ 新横浜地区の平均賃料は底入れ。

- 横浜ビジネス地区の2005年12月末時点の平均賃料は12,035円。前年同月比1.21% (148円)下げた。2005年は横浜駅地区や新横浜地区で品薄感が強まったため、前年に比べて賃料相場の下落傾向が緩やかになってきた。新横浜地区については平均賃料が小幅に上昇した。一方、関内地区については引き合いが多いものの、テナント誘致競争に厳しさがあることから、賃料相場が依然弱含みしている。
- 2005年12月末時点の平均賃料の下げ率を前年同月比で見ると、関内地区が2.22% (247円)、横浜駅地区が1.16% (167円)下げた。一方、新横浜地区では1.17% (133円)上げた。横浜ビジネス地区ではエリアを問わず好条件のビルに成約や入居が進んでいるが、ビルの二極化も鮮明になっており、賃料相場が改善してくるまでには至っていない。

[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。

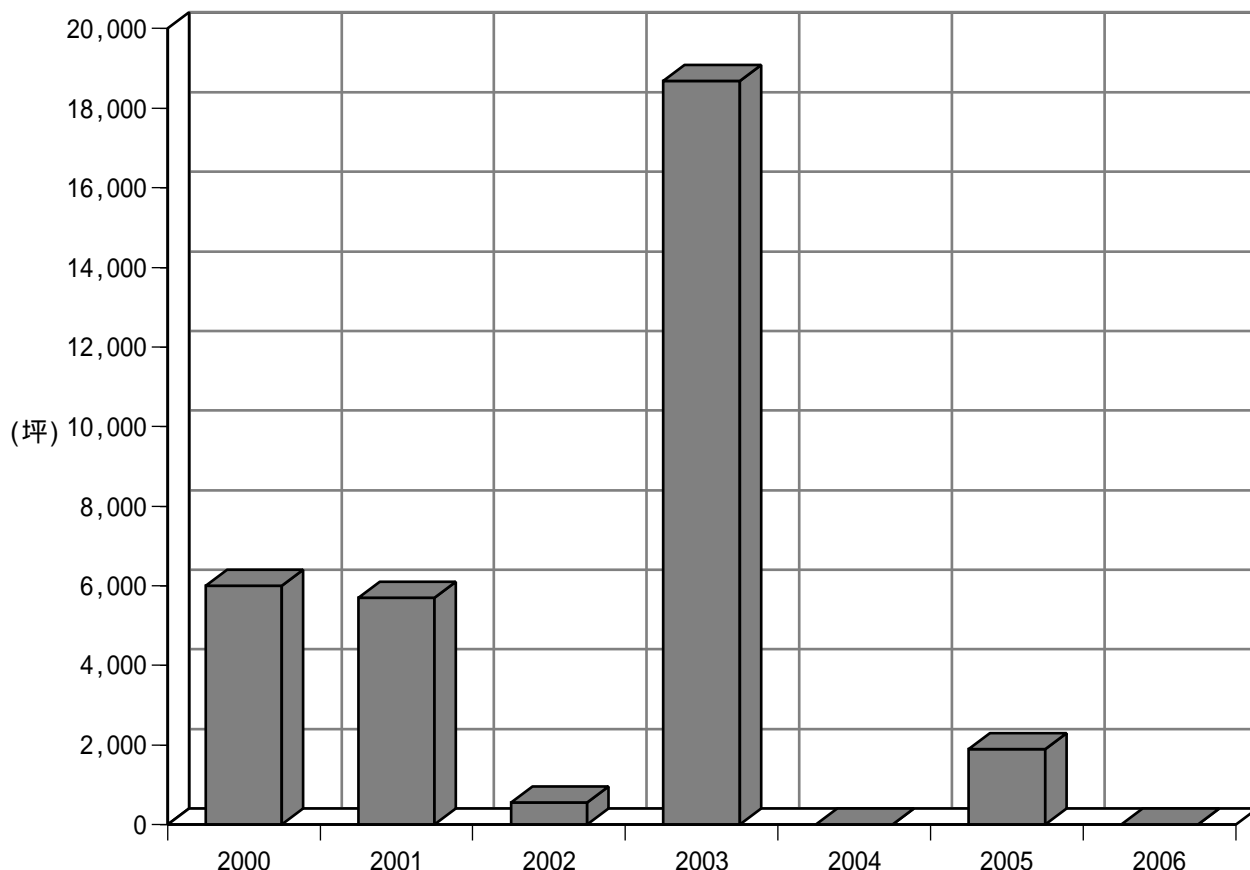
円/坪当り	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12
横浜ビジネス地区	13,140	12,925	12,671	12,319	12,183	12,035
関内地区	12,322	12,106	11,786	11,293	11,116	10,869
横浜駅地区	15,264	14,999	14,755	14,513	14,359	14,192
新横浜地区	11,898	11,756	11,641	11,437	11,404	11,537

横浜ビジネス地区の供給量

■2006年も品薄感のあるオフィスビル市場に。

- 横浜ビジネス地区では2004年から新規供給量が大幅に減少していることや、ここ2年の空室面積の減少で、品薄感のあるオフィスビル市場に変化してきた。2006年も新築ビルの供給が1棟も予定されていないため、築年数の浅い大型ビルに品薄感が強まりそうだ。横浜ビジネス地区での今後の供給予定は、現時点では新横浜地区で2007年春に完成予定の「仮称/銀洋新横浜ビル(延床面積3,164坪)」と2008年春に完成予定の「仮称/JR東海新横浜駅ビル(同27,224坪)」の2棟となっている。
- みなとみらい21地区(統計外エリア)でも、ここ2年で大幅に空室解消が進んだため、多くのビルが満室や高稼働している。2007年12月に「仮称/MM33PROJECT(延床面積15,950坪)」が完成予定で、これからテナント企業の注目を集めそうだ。

[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2005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

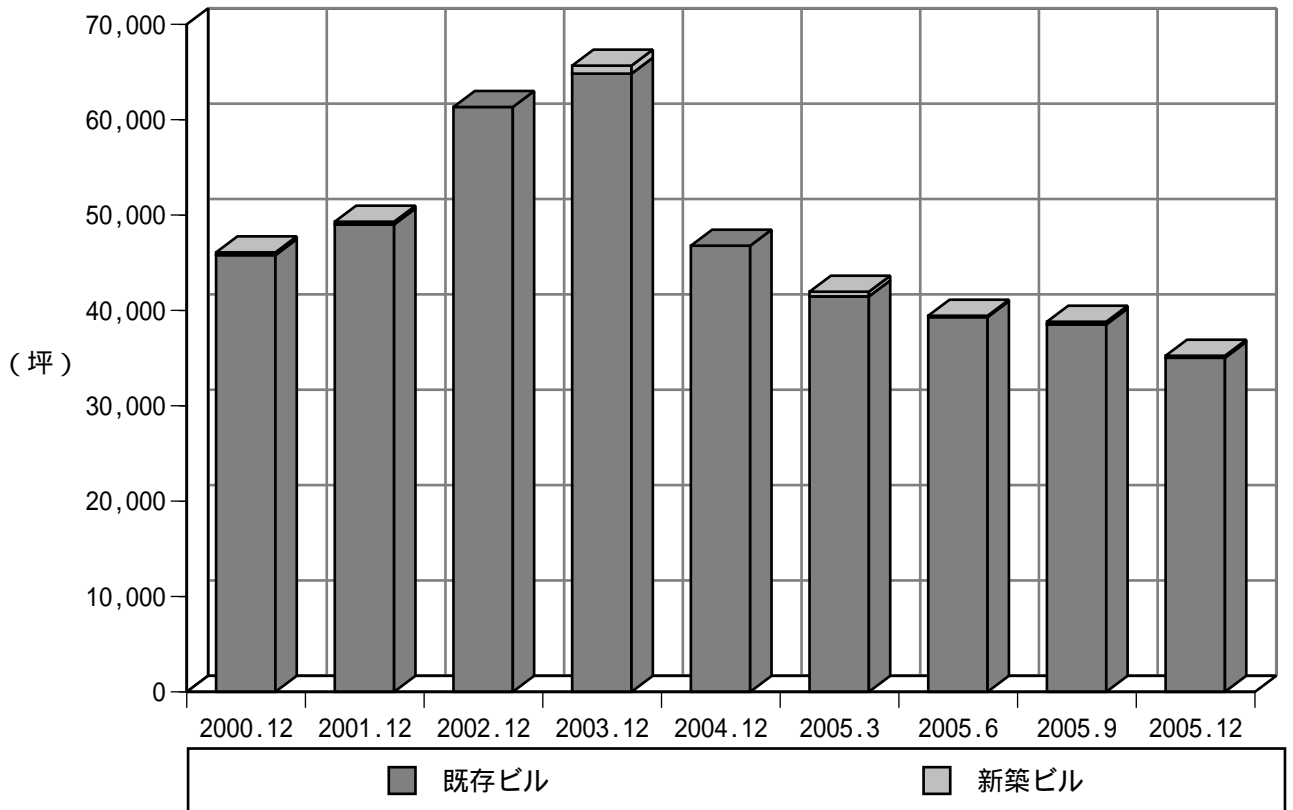
延床面積/坪	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
供給量	6,003	5,705	554	18,677	0	1,887	0
棟数	3	2	1	3	0	2	0

横浜ビジネス地区の空室面積

■ 2004年に比べて、空室面積の減少傾向が緩やかに。

- 横浜ビジネス地区の2005年12月末時点の空室面積は35,258坪。前年同月比11,486坪減少した。2005年は新規供給量が減少していたことや、前年に好条件の大型ビルの空室解消が大幅に進んだため、オフィスビル市場に品薄感が出てきた。このような状況の中で、2005年は関内地区でエリア外からの大型需要や、ビジネス地区内での借り換え需要が増えてきた。この好影響で、関内地区の平均空室率が12月末に9%を割り込んだ。賃料相場についても、横浜駅地区や新横浜地区の好条件の揃った大型ビルでは募集賃料が底入れしてきた。ただ、ビルの二極化も鮮明になっており、オフィスビル市況に明暗が見られる。
- 東京ビジネス地区(都心5区)では2005年12月末時点の平均空室率が4%台前半にまで改善してきた。これは大企業や中堅企業のオフィス需要が堅調なことが要因。景気回復を追い風に、全国主要ビジネス地区のオフィスビル市場にも明るさが増してきた。横浜ビジネス地区でも今後も市況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)	2000.12	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.3	2005.6	2005.9	2005.12
新築ビル	279	271	0	890	0	476	180	238	206
既存ビル	45,771	48,982	61,340	64,784	46,744	41,488	39,268	38,532	35,052
合計	46,050	49,253	61,340	65,674	46,744	41,964	39,448	38,770	35,258