
横浜の

2007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405棟。
（新築ビル1棟、既存ビル404棟）

5. 調査時期

2007年3月末時点（2001年～2006年は各年12月末の時点）

6. ビルの区分

- (1) 新築ビル……2007年の数値は2006年4月～2007年3月までに竣工した貸事務所ビル。
2001年～2006年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- (2) 既存ビル……2006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%

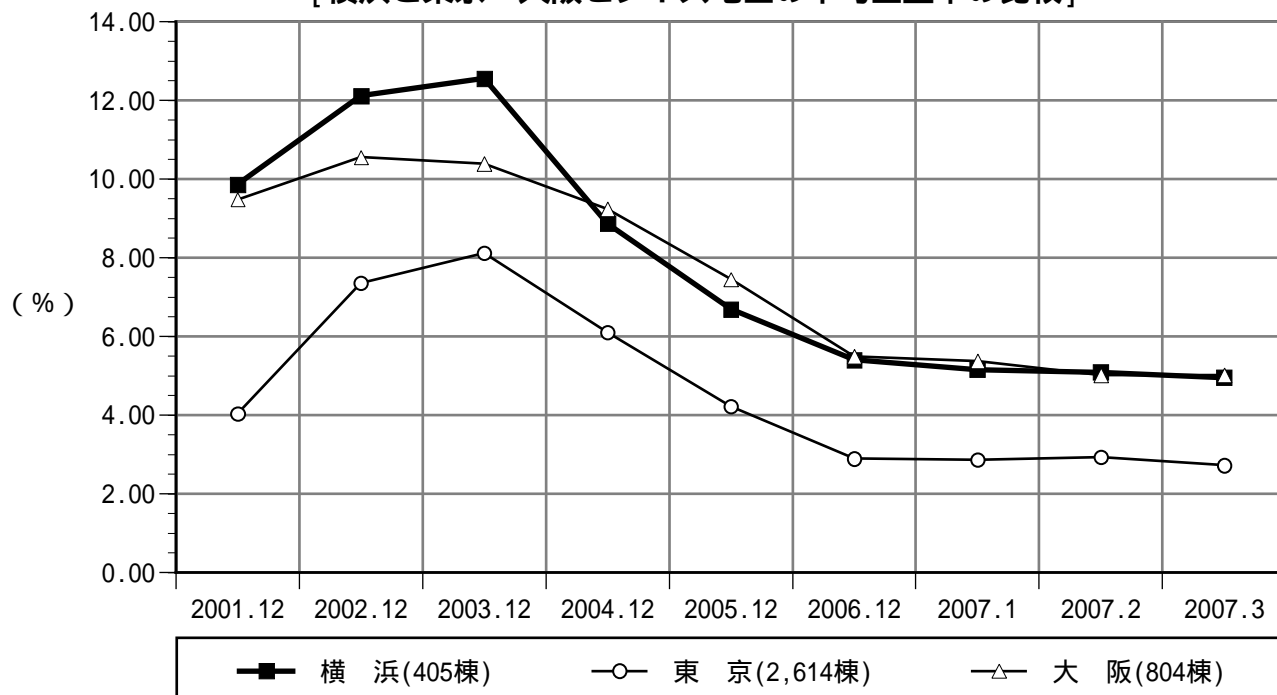
- (4) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積当りに修正しました。
- (5) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (6) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (7) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 需給改善続き、平均空室率が4%台後半に。

- 横浜ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は4.95%。前月比0.14ポイント下げて、5%の大台を割り込んだ。同空室率が4%台となったのは1992年の調査開始以来初めてのこと。1~3月は解約予告などが見られたものの、エリアを問わず好条件のビルに成約や入居が進み、この3カ月間に横浜ビジネス地区の空室面積が約2千坪減少した。新横浜地区では3月に大型ビル1棟が全館満室で竣工し、大きな話題となった。新築ビルのオフィス需要は旺盛で、今秋完成予定の大型ビルの募集状況も順調に推移している。既存ビルについてもエリアを問わず引き合いが強いため、リニューアルビルや設備条件の良いビルに成約や入居が進んでいる。横浜のオフィスビル市場により明るさが増してきたようだ。
- 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2.72%。前月比0.21ポイント下げた。3月は大企業や中堅企業の成約や入居が相次いだため、この1カ月間に都心5区の空室面積が約1万3千坪減少した。大阪ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は5.02%で前月と変わらなかった。3月は既存ビルの空室解消が進んだが、新築ビルの募集面積が増加した。

[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。

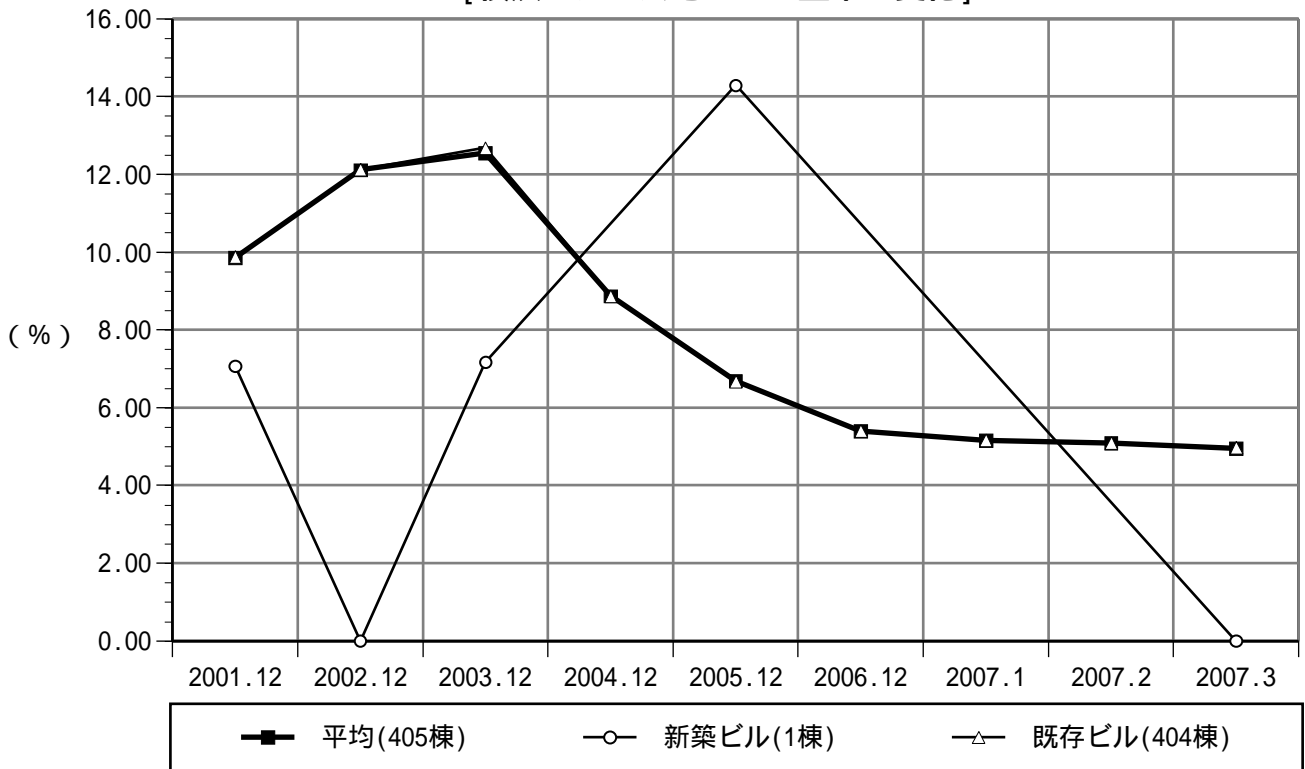
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.1	2007.2	2007.3
横浜	9.86	12.11	12.55	8.87	6.69	5.40	5.16	5.09	4.95
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.87	2.93	2.72
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	5.37	5.02	5.02

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 3月に新横浜地区で完成した大型ビル1棟は満室稼働。

- 2007年の横浜ビジネス地区の新規供給量は延床面積約1万1千坪(4棟)となった。これは3月に大型ビル1棟と中型ビル1棟が調査対象ビルとして新たに加わったため。3月に新横浜地区で完成した「銀洋新横浜ビル(延床面積3,164坪)」は全館満室で竣工した。今後の新規供給については、関内地区で9月に「仮称/JNビル(同5,250坪)」と10月に「仮称/横浜山下町オフィスビル(同887坪)」が完成予定。また、新横浜地区では10月に「日総第16ビル(同1,703坪)」が完成を予定している。みなとみらい21地区(統計外エリア)でも12月に「仮称/MM33 PROJECT(同約15,723坪)」が完成予定で、各ビルの募集状況が大きな話題になっている。
- 既存ビルの3月末時点の空室率は4.97%。前年末比0.43ポイント下げた。テナント企業のオフィスの拡張意欲が強まっており、拡張移転や館内増床の動きが増えている。また、東京などからの新規進出の動きも引き続き見られる。

[横浜ビジネス地区の空室率の変化]



2004年12月、2006年12月～2007年2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。

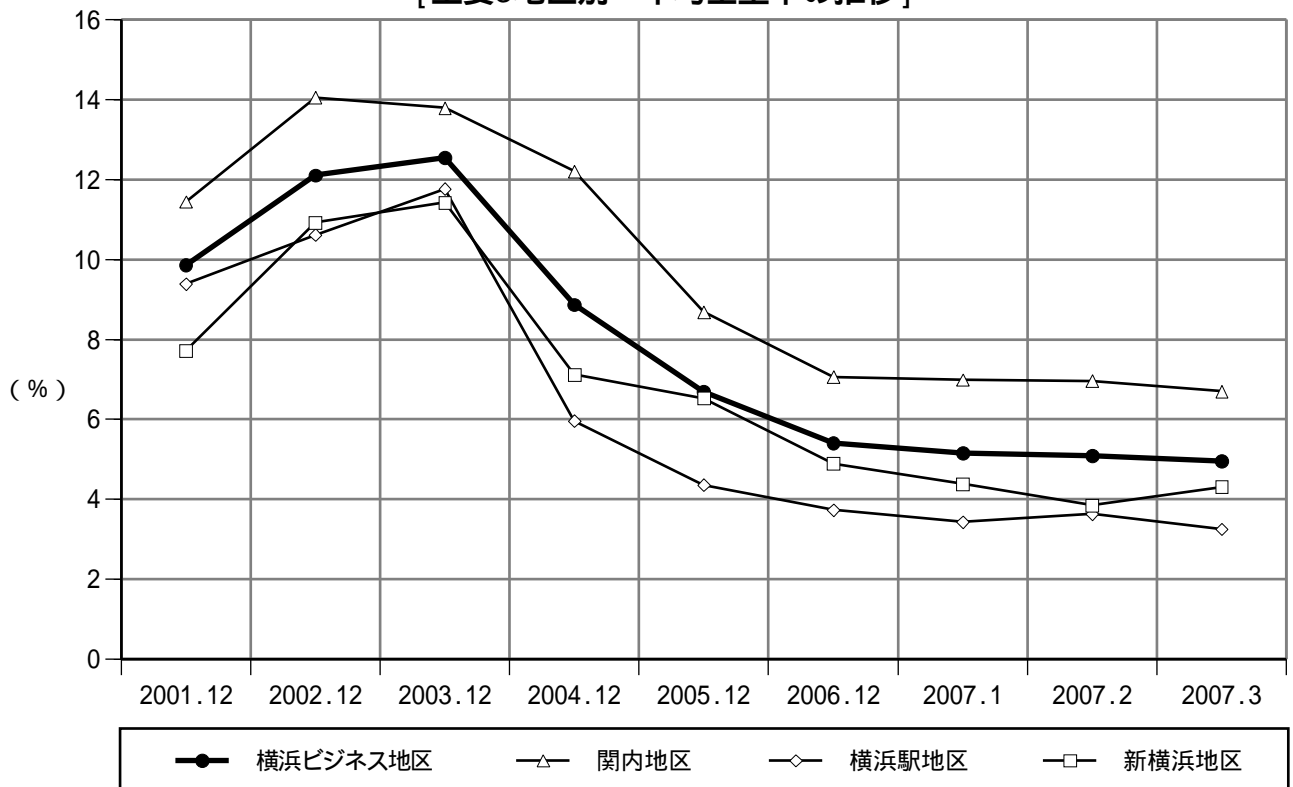
空室率 (%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.1	2007.2	2007.3
平均	9.86	12.11	12.55	8.87	6.69	5.40	5.16	5.09	4.95
新築ビル	7.07	0.00	7.17	-	14.29	-	-	-	0.00
既存ビル	9.88	12.12	12.68	8.87	6.67	5.40	5.16	5.09	4.97

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 関内地区の平均空室率は6%台後半に低下。

- ・ 関内地区の3月末時点の平均空室率は6.70%。前年末比0.36ポイント下げた。1月に同空室率が7%を割り込み、2~3月も低下傾向が続いた。好条件のビルに借り換え需要や館内増床が多く見られたほか、東京などからの新規進出の動きも引き続いた。他地区で品薄感が強まっているため、当地区の空室解消がさらに進みそうだ。
- ・ 横浜駅地区の3月末時点の平均空室率は3.25%。前年末比0.48ポイント下げた。品薄感が強い中でも、オフィスや店舗を探すテナント企業は多い。3月は中小規模の成約や入居が相次ぎ、募集面積がさらに減少した。このような状況の中で、好立地の大型ビルなどでは募集賃料を見直す動きが出てきた。
- ・ 新横浜地区の3月末時点の平均空室率は4.31%。前年末比0.58ポイント下げた。1~2月に新規需要や館内増床の動きが見られ、同空室率が一時4%を割り込んだ。3月は来年の移転に向けた大型テナントからの解約予告が出てきたため、同空室率が上昇した。

[主要3地区別 平均空室率の推移]



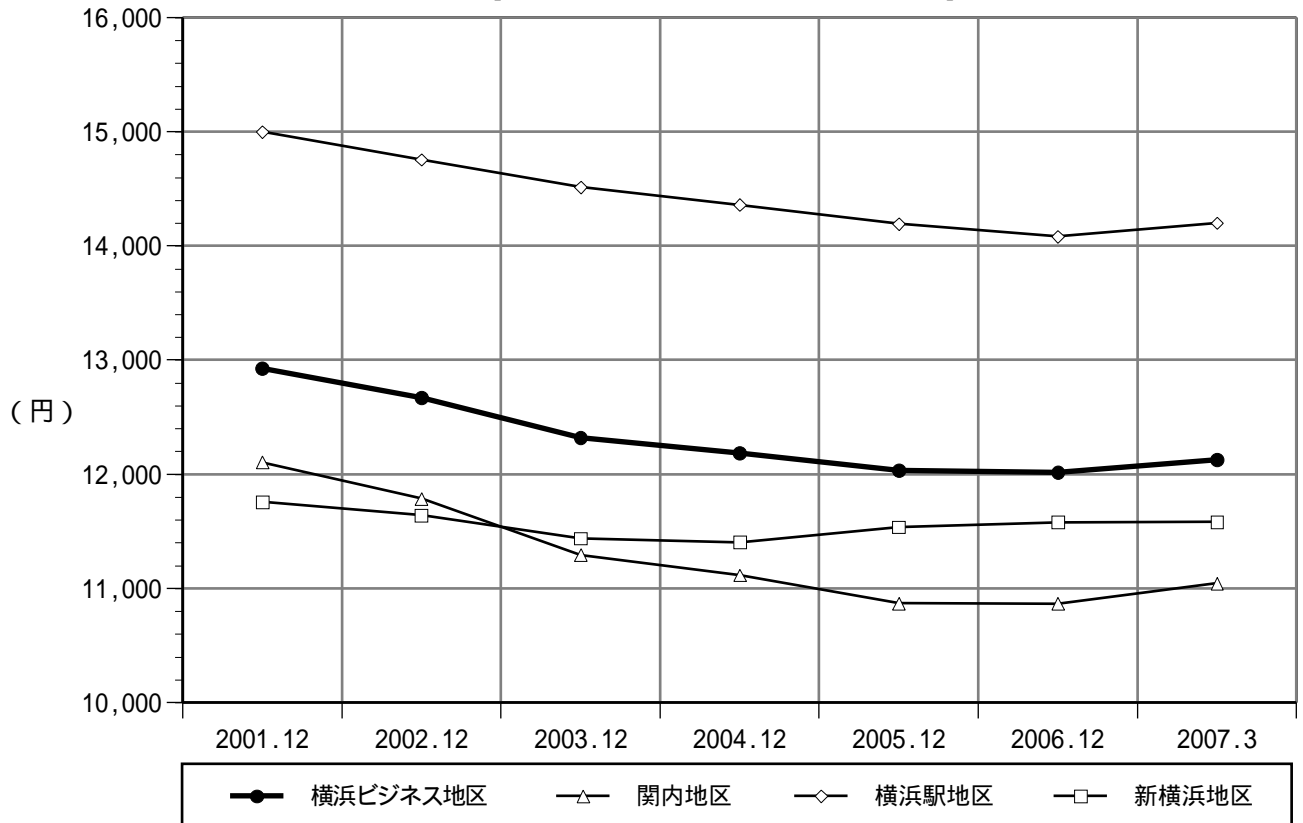
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.1	2007.2	2007.3
横浜ビジネス地区	9.86	12.11	12.55	8.87	6.69	5.40	5.16	5.09	4.95
関内地区	11.45	14.06	13.80	12.21	8.69	7.06	6.99	6.96	6.70
横浜駅地区	9.39	10.62	11.77	5.96	4.36	3.73	3.43	3.63	3.25
新横浜地区	7.72	10.93	11.43	7.12	6.53	4.89	4.38	3.85	4.31

横浜ビジネス地区の平均賃料

■ 関内地区の平均賃料に底入れの兆し。

- 横浜ビジネス地区の3月末時点の平均賃料は12,126円。前年同月比0.66%(80円)上げた。また、前年末比でも0.93%(112円)上げた。これは好条件の大型ビルなどが高稼働してきたため、募集賃料を見直す動きが出てきたことや、今年の新築ビルの募集賃料が堅調なことが好影響した。横浜ビジネス地区の平均空室率が5%を割り込んだことから、賃料相場が緩やかに改善してくるとの見方が多くなってきた。ただ、ビルの二極化が鮮明になっており、テナント企業の要望に柔軟に対応するケースも依然として見られる。
- 3月末時点の平均賃料を前年末比で見ると、関内地区が1.64%(178円)、横浜駅地区が0.85%(119円)、新横浜地区が0.03%(3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。

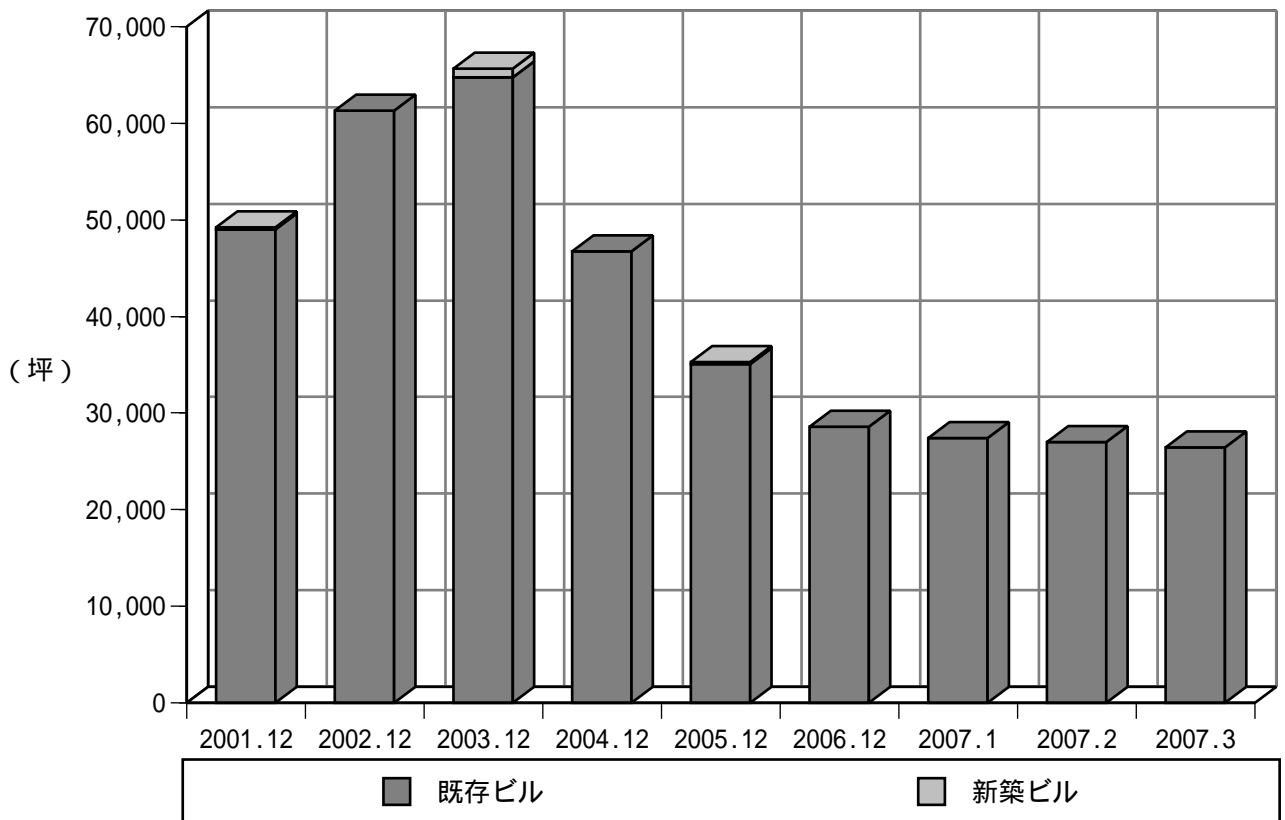
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.3
横浜ビジネス地区	12,925	12,671	12,319	12,183	12,035	12,014	12,126
関内地区	12,106	11,786	11,293	11,116	10,869	10,866	11,044
横浜駅地区	14,999	14,755	14,513	14,359	14,192	14,081	14,200
新横浜地区	11,756	11,641	11,437	11,404	11,537	11,579	11,582

横浜ビジネス地区の空室面積

■ この3カ月間に空室在庫が約2千坪減少。

- 横浜ビジネス地区の3月末時点の空室面積は26,403坪。前年末比2,179坪減少した。横浜駅地区や新横浜地区では空室率が5%を割り込んでいるため、大型移転に対応できる好条件のビルに品薄感が強い。このような状況の中で、新横浜地区で3月に完成した大型ビルは前年から募集状況が好調で、竣工時に満室稼働した。今年は新規供給量が4年ぶりに延床面積1万坪を超えるが、新築ビルのオフィス需要が旺盛なことや、オフィスビル市場に品薄感があるため、これから竣工する3棟の募集状況も順調に推移すると思われる。既存ビルについても、リニューアルビルや割安感のある好条件のビルには引き合いが多く見られることから、この空室在庫の減少傾向はまだ続きそうだ。
- 横浜ビジネス地区の平均空室率が5%の大台を割り込んだため、エリアを問わず市況に明るさが見えてきた。テナント企業の前向きな移転の動きがさらに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)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.1	2007.2	2007.3
新築ビル	271	0	890	0	206	0	0	0	0
既存ビル	48,982	61,340	64,784	46,744	35,052	28,582	27,388	27,005	26,403
合計	49,253	61,340	65,674	46,744	35,258	28,582	27,388	27,005	26,403