
横浜の

2007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404棟。
（新築ビル1棟、既存ビル403棟）

5. 調査時期

2007年6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7月～2007年6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%

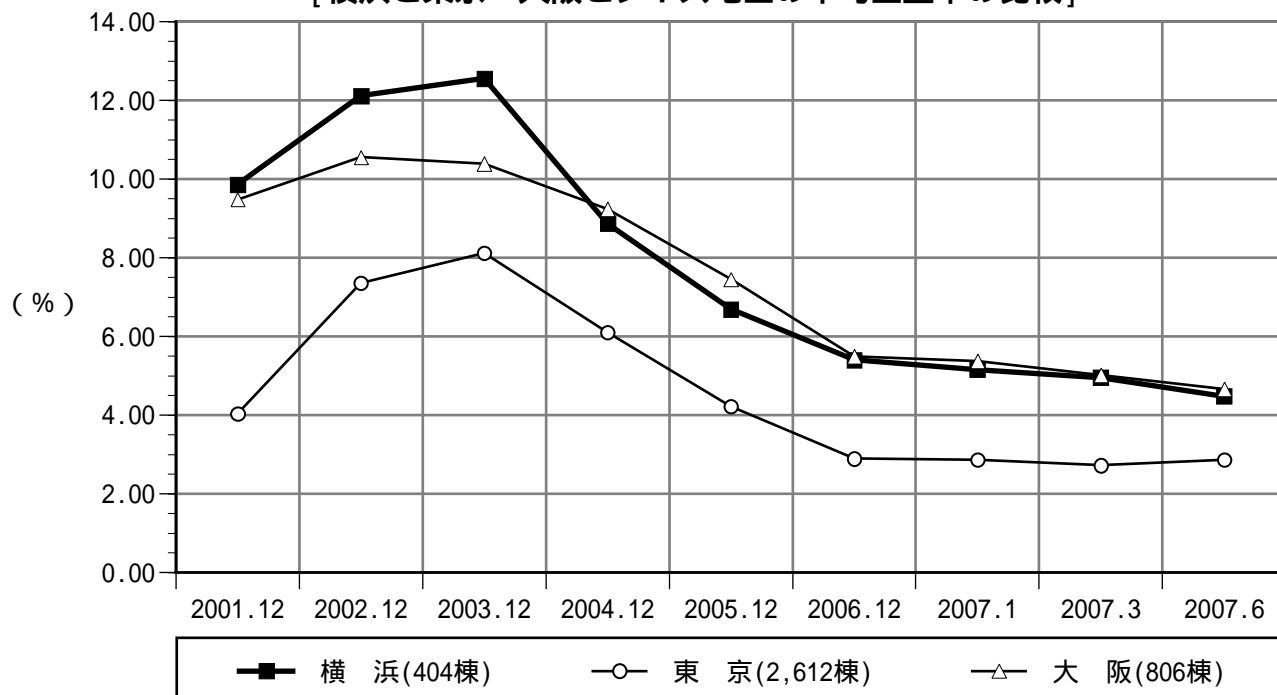
- (4) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積当りに修正しました。
- (5) 平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- (6) 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- (7) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 需要拡大続き、平均空室率が4%台半ばに。

- 横浜ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は4.48%。前年末比0.92ポイント下げた。同空室率は前年12月末から改善しており、7カ月連続で低下した。6月は関内地区や横浜駅地区の好条件の既存ビルに成約や入居が進み、同空室率が前月比0.12ポイント下げた。横浜ビジネス地区の空室在庫は3年前の約半分にまで減少しており、横浜のオフィスビル市場全体に品薄感が出てきた。今年の新規供給量は延床面積約1万1千坪(4棟)あるため、新築ビルに引き合いが強まっている。また、来年は大型供給(延床面積約6万3千坪/6棟、調査時点6月末)が予定されており、テナント企業の注目を集めている。今年後半もオフィス需要の拡大が続くとの見方が強く、横浜ビジネス地区の市況改善がさらに進んできそうだ。
- 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2.87%。前月比0.16ポイント上げた。6月は中央区を除くエリアで新規供給に伴う解約予告などが相次いだため、同空室率が4カ月ぶりに上昇した。大阪ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は4.66%。6月は淀屋橋・本町地区や南森町地区で成約や入居が進んだが、他地区で募集面積が増加したため、前月比0.03ポイント下げたに止まった。

[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。

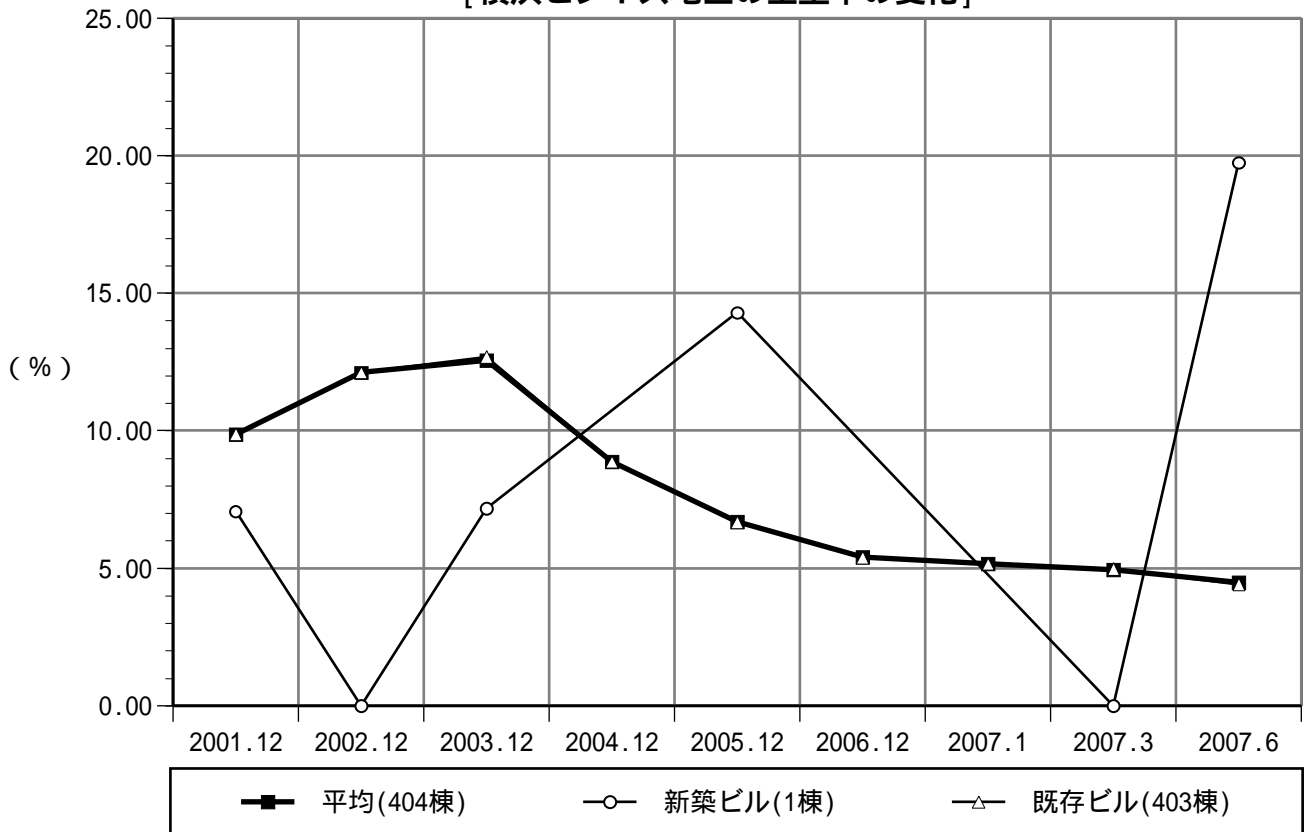
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.1	2007.3	2007.6
横浜	9.86	12.11	12.55	8.87	6.69	5.40	5.16	4.95	4.48
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.87	2.72	2.87
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	5.37	5.02	4.66

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 年内完成予定の大型ビルの募集状況は好調。

- 新築ビルの6月末時点の空室率は19.75%。今春完成した大型ビル1棟から募集が出てきたため、同空室率が一時的に上昇した。新築ビルのオフィス需要は依然として旺盛で、大型ビルへの引き合いが強まっており、募集状況は好調だ。来年も大型供給が予定されているが、この供給についてもすでに内定や成約の動きが出てきている。
- 既存ビルの6月末時点の空室率は4.42%。前年末比0.98ポイント下げた。前年末と比べるとすべてのエリアで空室在庫が減少した。特に関内地区では好条件のビルに成約や入居が相次いだため、最も空室在庫が減少したエリアとなった。横浜駅地区については品薄感が強い中でも引き合いが多く、空室解消が進んだ。このような状況の中で、まとまった面積を確保できる好条件のビルがさらに減少してきた。

[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1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。

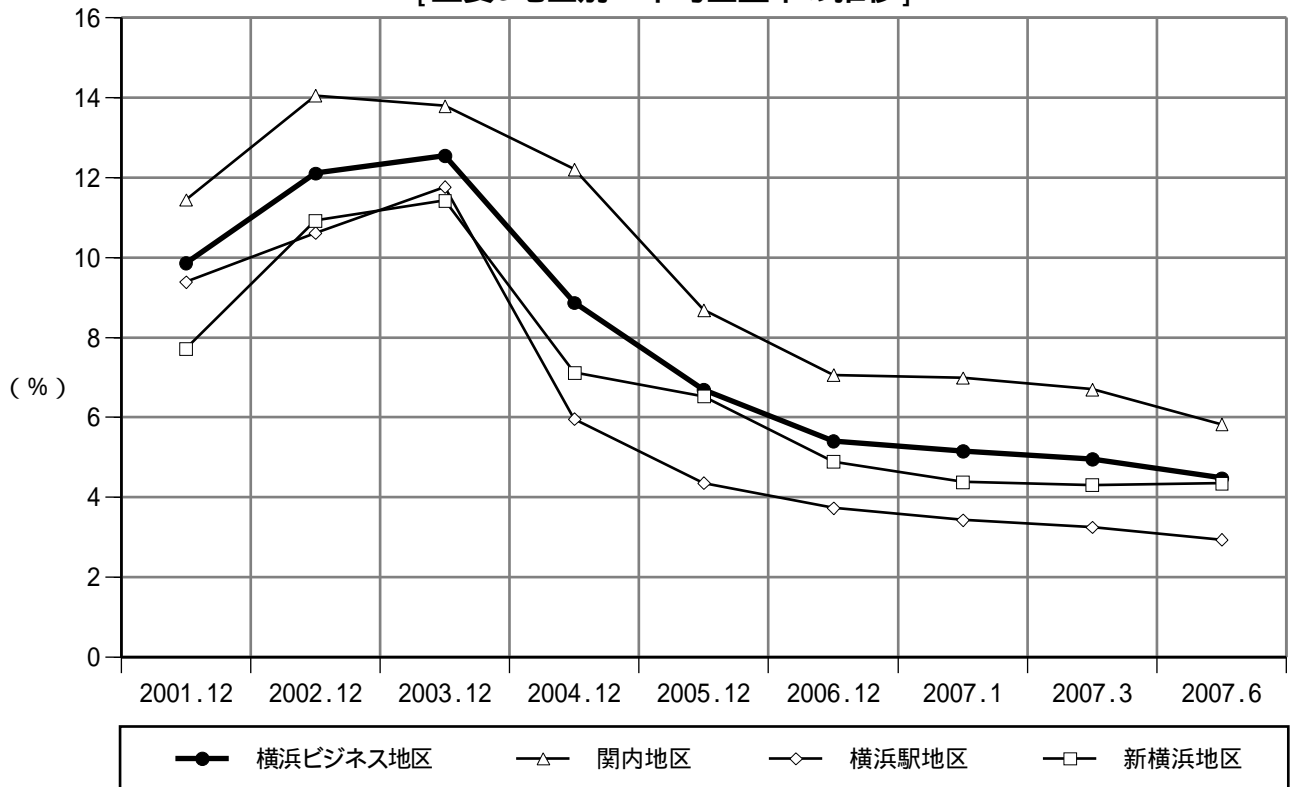
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.1	2007.3	2007.6
平均	9.86	12.11	12.55	8.87	6.69	5.40	5.16	4.95	4.48
新築ビル	7.07	0.00	7.17	-	14.29	-	-	0.00	19.75
既存ビル	9.88	12.12	12.68	8.87	6.67	5.40	5.16	4.97	4.42

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 関内地区の平均空室率が約14年ぶりに5%台に改善。

- ・ 関内地区の6月末時点の平均空室率は5.83%。前年末比1.23ポイント下げた。1～2月は同空室率がほぼ横ばいで推移したものの、3～6月は好条件のビルに成約や入居が進んだため、同空室率の低下傾向が強まった。この好影響で、同空室率が約14年ぶりに5%台に改善した。
- ・ 横浜駅地区の6月末時点の平均空室率は2.94%。前年末比0.79ポイント下げた。今年前半は解約予告の影響が一部でてきたものの、テナント企業のオフィスの拡張意欲が高く、館内増床などの動きが多く見られ、空室解消が進んだ。また、東京からの新規需要やソフトオフィス需要も出てきた。当地区では品薄感が強い中でも引き合いが多く、同空室率が6月末に3%を割り込んだ。
- ・ 新横浜地区の6月末時点の平均空室率は4.35%。前年末比0.54ポイント下げた。今年前半は新規供給に伴う影響などが見られたが、エリア外からの新規需要や入居テナントの館内増床の動きなどで同空室率が低下した。

[主要3地区別 平均空室率の推移]



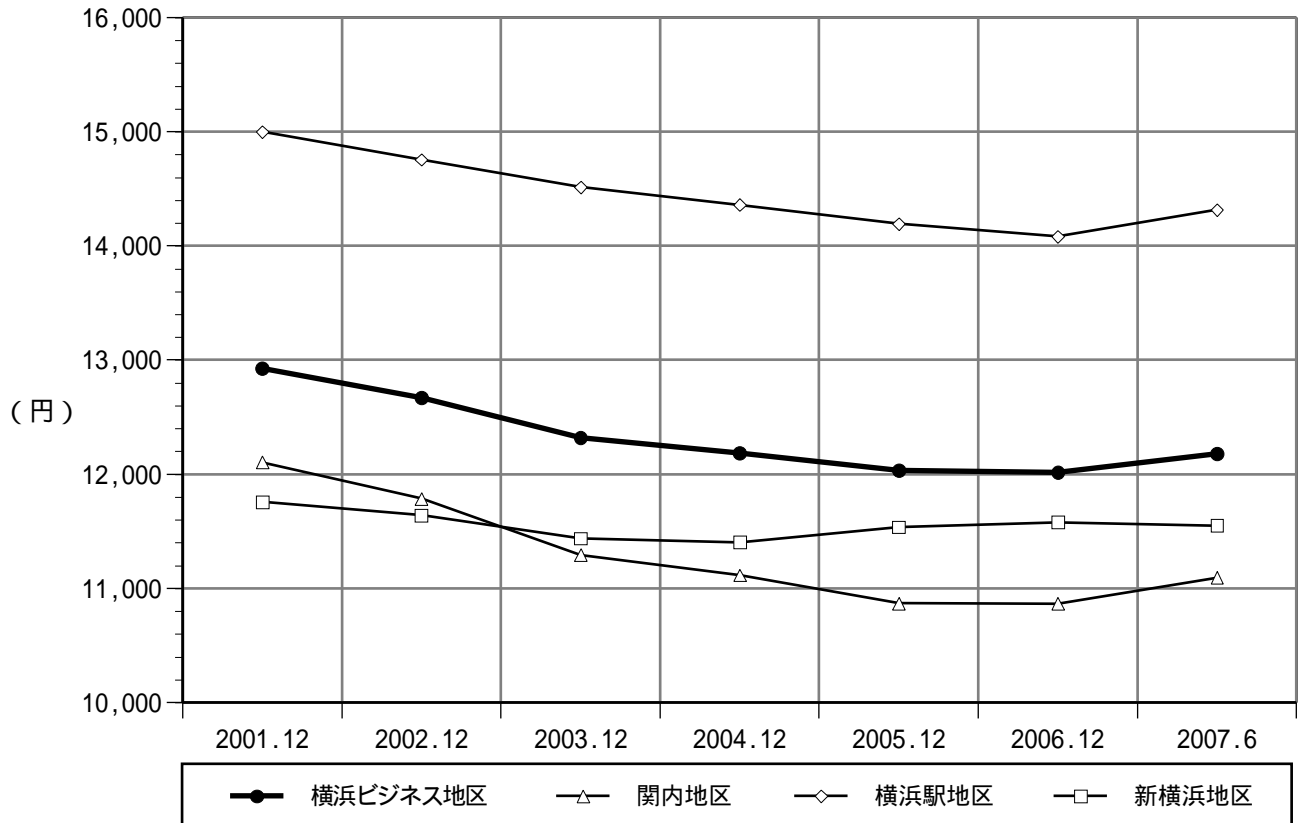
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.1	2007.3	2007.6
横浜ビジネス地区	9.86	12.11	12.55	8.87	6.69	5.40	5.16	4.95	4.48
関内地区	11.45	14.06	13.80	12.21	8.69	7.06	6.99	6.70	5.83
横浜駅地区	9.39	10.62	11.77	5.96	4.36	3.73	3.43	3.25	2.94
新横浜地区	7.72	10.93	11.43	7.12	6.53	4.89	4.38	4.31	4.35

横浜ビジネス地区の平均賃料

■ 関内地区の平均賃料がようやく底入れ。

- 横浜ビジネス地区の6月末時点の平均賃料は12,180円。前年同月比1.72%(206円)上げた。また、前年末比でも1.38%(166円)上げた。これは新築ビルの供給が好影響したことや、満室や高稼働した既存ビルが増えてきたことが大きな要因となった。関内地区では平均空室率がまだ5%を割り込んでいないものの、満室や高稼働した好条件のビルの募集賃料の見直しが進んだため、平均賃料がようやく底入れした。ただ、ビルの二極化が鮮明になっており、募集条件で柔軟に対応するビルも多く見られる。
- 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2.60%(281円)、横浜駅地区が1.22%(173円)、新横浜地区が0.87%(100円)上げた。

[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。

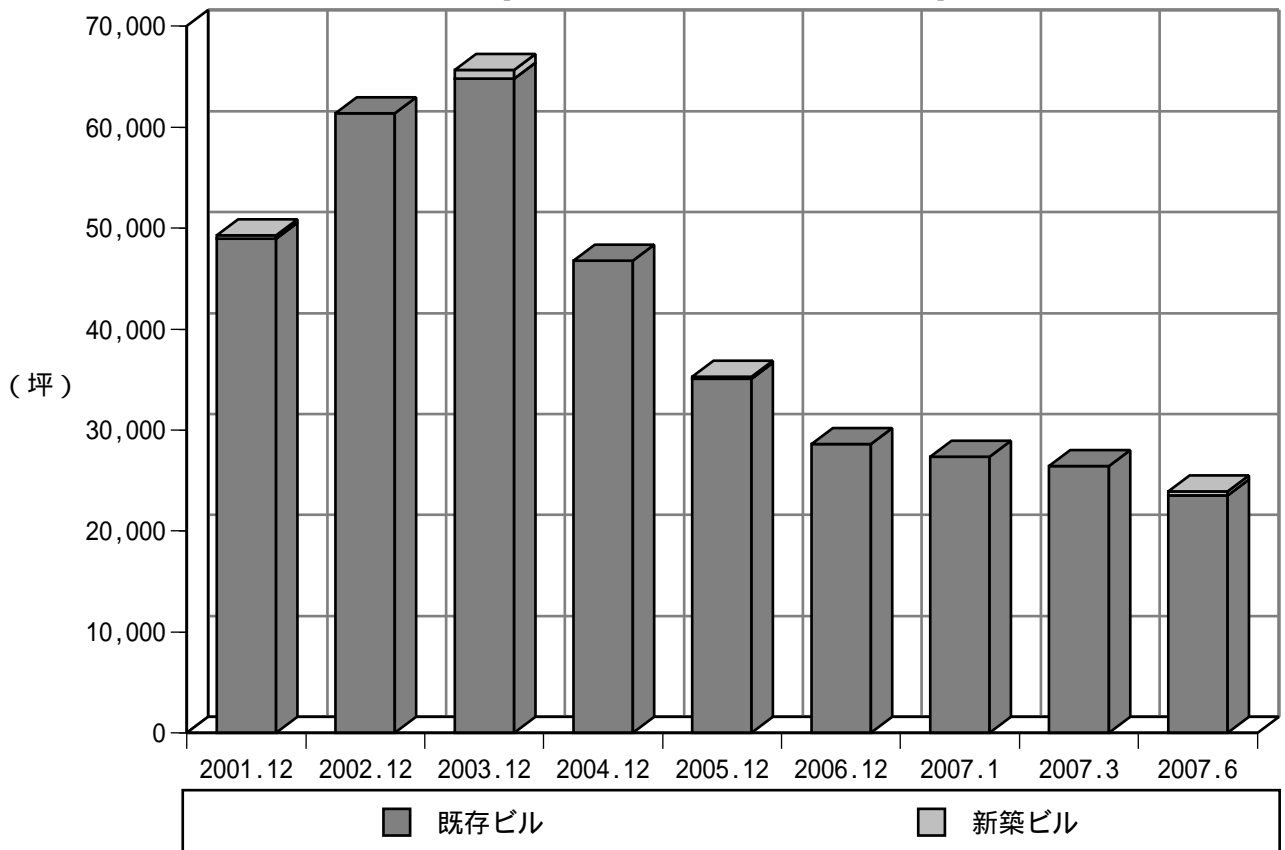
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.6
横浜ビジネス地区	12,925	12,671	12,319	12,183	12,035	12,014	12,180
関内地区	12,106	11,786	11,293	11,116	10,869	10,866	11,095
横浜駅地区	14,999	14,755	14,513	14,359	14,192	14,081	14,316
新横浜地区	11,756	11,641	11,437	11,404	11,537	11,579	11,549

横浜ビジネス地区の空室面積

■今年前半に減少した空室面積は約4千7百坪に。

- 横浜ビジネス地区の6月末時点の空室面積は23,912坪。前年末比4,670坪減少した。今年前半もオフィス需要の拡大が続き、エリアを問わず空室解消が進んだ。関内地区では好条件のビルに引き合いが多く見られ、成約や入居が相次いだため、主要3地区で最も空室在庫が減少した。また、品薄感が強い横浜駅地区でもオフィス需要が旺盛で、同空室率が3%を割り込んだ。新横浜地区では新規供給の影響が見られたものの、新規需要や館内増床などの動きで同空室率が4%台前半に低下した。横浜のオフィスビル市場では今年の新規供給量が延床面積約1万1千坪(4棟)あるが、今年後半にはさらに品薄感が強まってきそうだ。
- 横浜ビジネス地区の2008年の新規供給量は延床面積約6万3千坪(6棟)が予定されている。東京都心部や横浜市内ではまとまった面積を確保できる大型ビルに品薄感が強いいため、この大型供給が待望されている。

[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	2007.3	2007.6
新築ビル	271	0	890	0	206	0	0	0	406
既存ビル	48,982	61,340	64,784	46,744	35,052	28,582	27,388	26,403	23,506
合計	49,253	61,340	65,674	46,744	35,258	28,582	27,388	26,403	23,912