
横浜の

2007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403棟。
(新築ビル0棟、既存ビル403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%

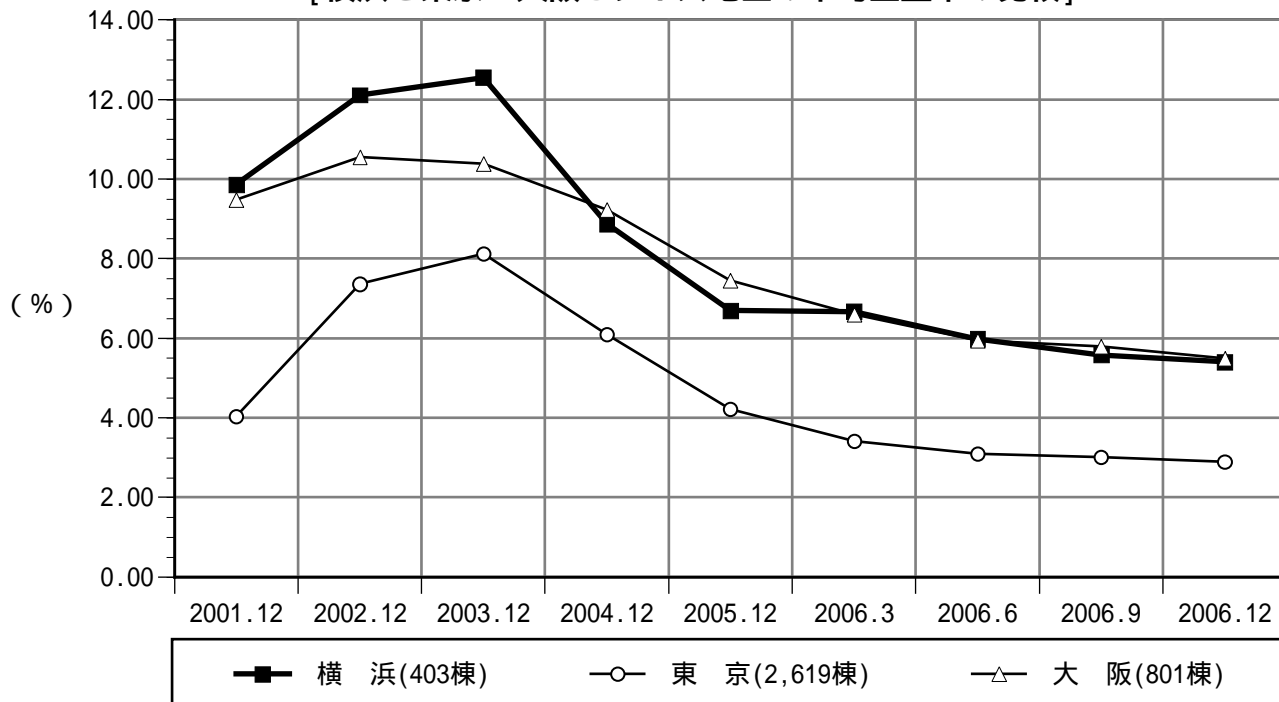
- (4) 平均賃料等は坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- (5) 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積当たりに修正しました。
- (6) 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。
- (7) 2006年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2001年～2005年も同様）。
- (8) 規模別による分類は、ワンフロア当たりの賃貸面積の大きさを基準に区分しました。
- (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5%台半ばに改善。

- 横浜ビジネス地区の2006年12月末時点の平均空室率は5.40%。前年同月比1.29ポイント下げた。2004年からの需要拡大が2006年も続いたため、同年6月末に同空室率が約14年ぶりに6%を割り込んだ。ただ、2006年は新規供給がなかったことや、横浜駅地区と新横浜地区の品薄感を反映して、空室解消のペースが鈍ってきた。このような状況の中で、2006年は関内地区の好条件のビルに入居が進み、同年12月末の関内地区の平均空室率が7%台前半になった。2007年の新規供給量は延床面積約7千坪(供給棟数2棟)が予定されているが、量的には多くないため、大型移転に対応できるビルの品薄感が続きそうだ。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の2006年12月末時点の平均空室率は2.89%。前年同月比1.33ポイント下げた。2004年から需給改善が続いたため、2006年8月末に3%を割り込み、大型ビルのオフィスビル市場が貸し手優位に変化した。大阪ビジネス地区の2006年12月末時点の平均空室率は5.49%。前年同月比1.96ポイント下げた。2006年6月末に同空室率が8年5カ月ぶりに6%を割り込んだが、同年後半は品薄感が出たため、空室解消のペースが弱まった。

[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。レンタル比は各地区共通。

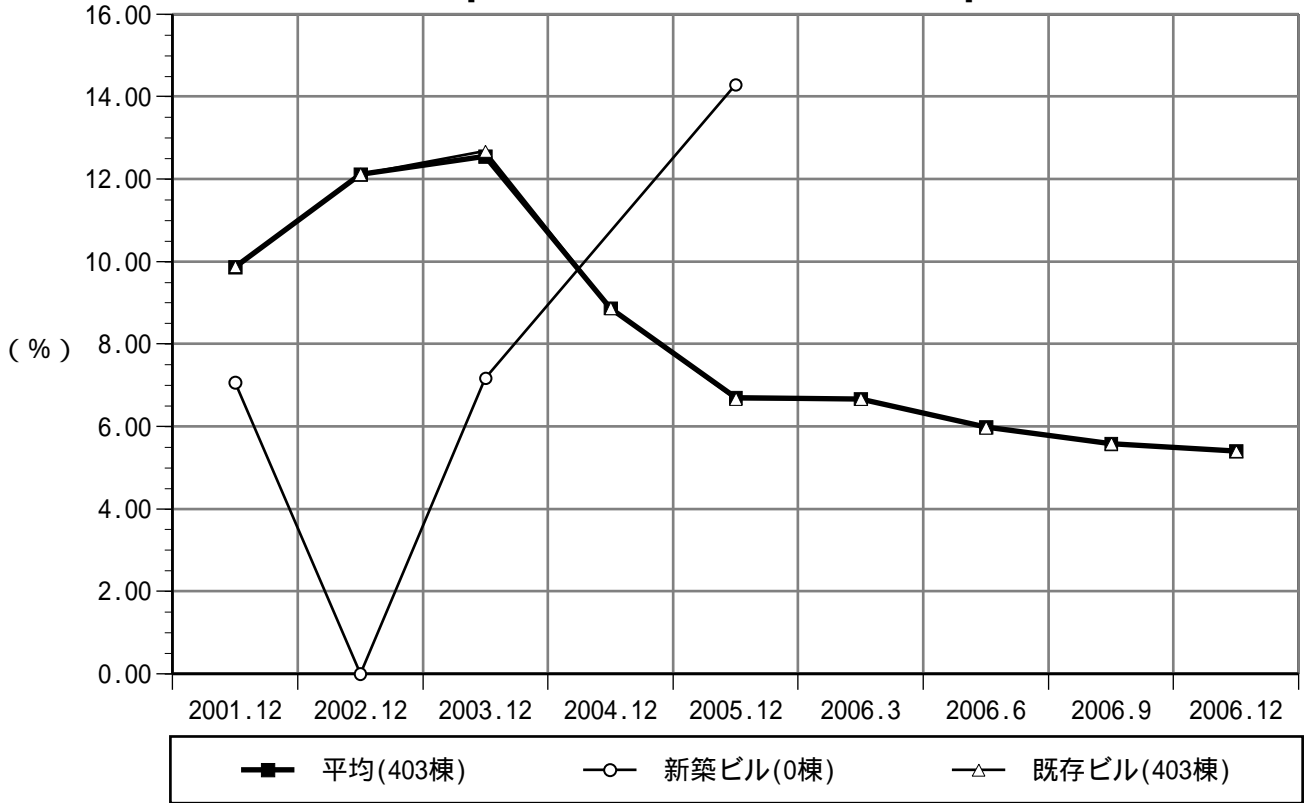
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.3	2006.6	2006.9	2006.12
横浜	9.86	12.11	12.55	8.87	6.69	6.67	5.98	5.58	5.40
東京	4.03	7.36	8.12	6.10	4.22	3.41	3.10	3.01	2.89
大阪	9.48	10.55	10.39	9.23	7.45	6.60	5.94	5.79	5.49

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率の低下傾向は緩やかに。

- 横浜ビジネス地区の2006年12月末時点の平均空室率は5%台半ばにまで改善した。同空室率は2006年前半に低下傾向を強め、6月末に約14年ぶりに6%を割り込んだ。ただ、同年後半は新規供給がなかったことや、横浜駅地区や新横浜地区に品薄感が出てきたため、同空室率の低下傾向が弱まった。
- 横浜ビジネス地区の2004～2006年の新規供給量は延床面積約1千9百坪(供給棟数2棟)に止まり、2006年は特に新築ビルの不足感が強まった。このような状況の中で、2007年春に完成予定の大型ビルは募集好調で、竣工前に全館満室を決めた。
- 既存ビルの2006年12月末時点の空室率は5.40%。前年同月比1.27ポイント下げた。2006年は横浜駅地区や新横浜地区に品薄感が出ていたため、関内地区のリニューアルビルや築年数の浅いビルに成約や入居が相次いだ。

[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。

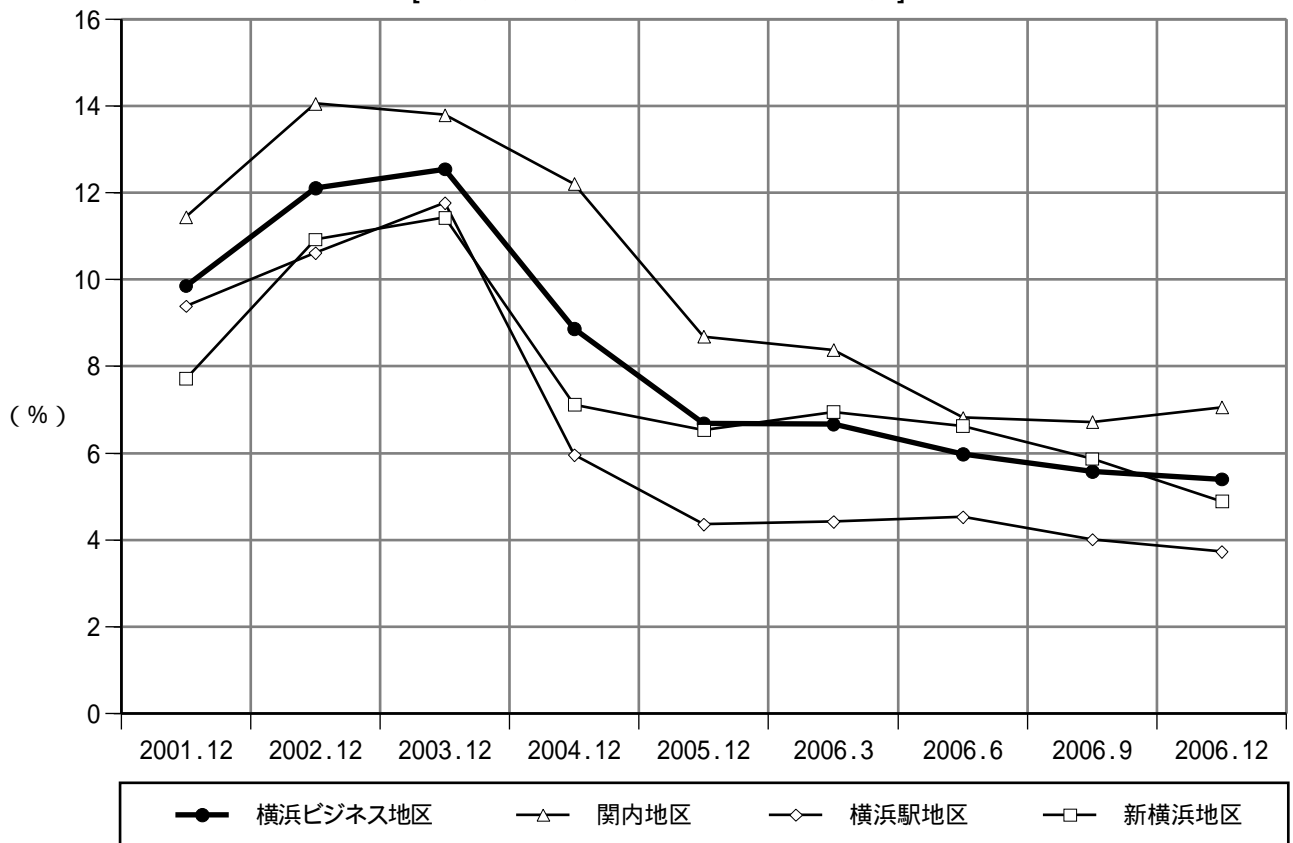
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.3	2006.6	2006.9	2006.12
平均	9.86	12.11	12.55	8.87	6.69	6.67	5.98	5.58	5.40
新築ビル	7.07	0.00	7.17	-	14.29	-	-	-	-
既存ビル	9.88	12.12	12.68	8.87	6.67	6.67	5.98	5.58	5.40

横浜ビジネス地区の最新状況

■ 新横浜地区の平均空室率は4%台後半に改善。

- ・ 関内地区の2006年12月末時点の平均空室率は7.06%。前年同月比1.63ポイント下げた。2006年も前年に引き続き空室解消が進み、この1年間に募集面積が約3千7百坪減少した。このため、好条件の大型ビルの多くが満室や高稼働してきた。
- ・ 横浜駅地区の2006年12月末時点の平均空室率は3.73%。前年同月比0.63ポイント下げた。駅前立地を希望するテナント企業の需要は旺盛で、2006年は品薄感がさらに強まった。2007年も当地区では新規供給の予定がないため、ビルの不足感が続きそうだ。
- ・ 新横浜地区の2006年12月末時点の平均空室率は4.89%。前年同月比1.64ポイント下げた。統廃合に伴う解約予告や自社ビルに移転したテナント企業が見られたため、同空室率が一時上昇したものの、外資系企業や大手メーカーなどのオフィス需要が底堅く、同空室率は再び低下傾向を強めた。

[主要3地区別 平均空室率の推移]



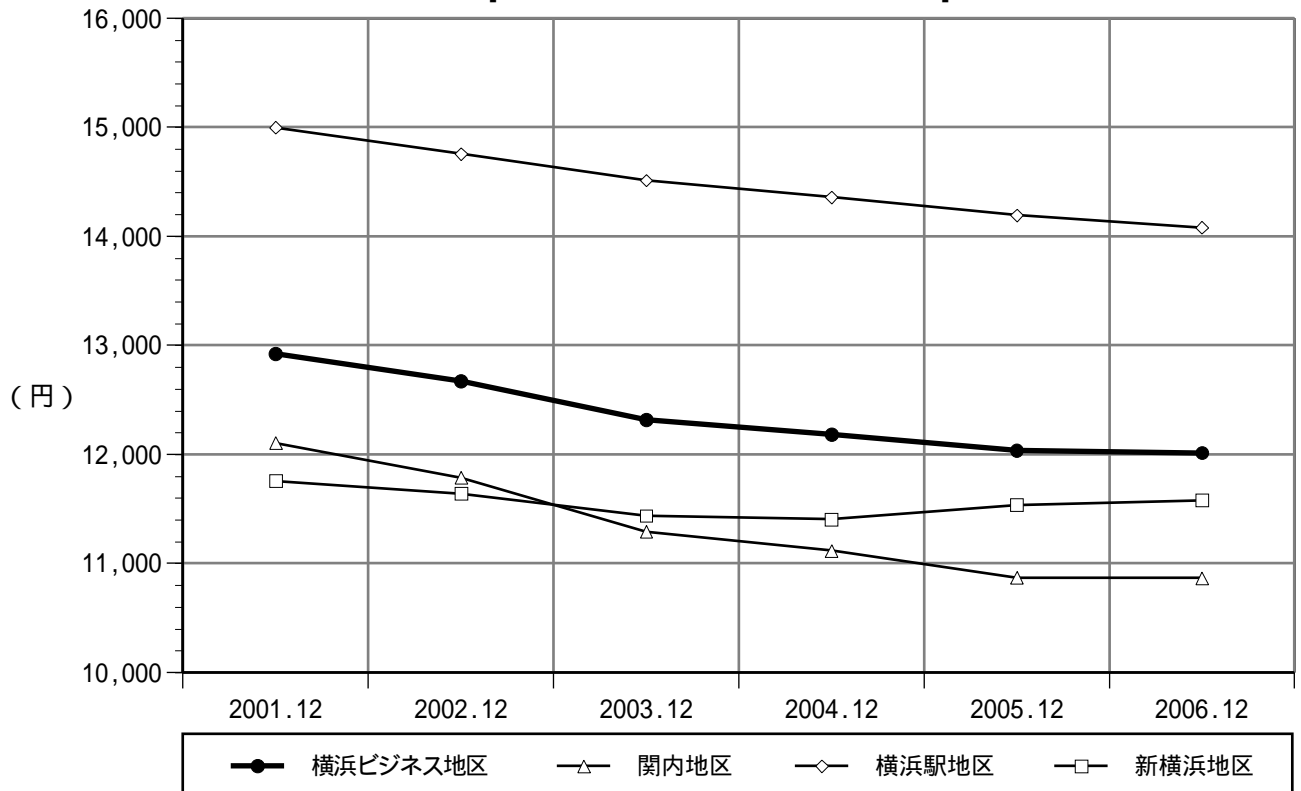
空室率(%)	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.3	2006.6	2006.9	2006.12
横浜ビジネス地区	9.86	12.11	12.55	8.87	6.69	6.67	5.98	5.58	5.40
関内地区	11.45	14.06	13.80	12.21	8.69	8.38	6.82	6.72	7.06
横浜駅地区	9.39	10.62	11.77	5.96	4.36	4.42	4.53	4.01	3.73
新横浜地区	7.72	10.93	11.43	7.12	6.53	6.95	6.63	5.87	4.89

横浜ビジネス地区の平均賃料

■ 平均賃料の低下傾向は緩やかに。

- 横浜ビジネス地区の2006年12月末時点の平均賃料は12,014円。前年同月比0.17%(21円)下げた。2006年は需給改善が進んだため、平均賃料の低下傾向が緩やかになってきた。横浜駅地区や新横浜地区では満室や高稼働している好条件のビルの募集賃料が底入れしてきた。また、関内地区でも平均空室率が7%台前半に低下したことから、平均賃料が横ばいで推移しており、底入れの兆しが見えてきた。ただ、エリアを問わずビルの二極化が鮮明で、賃料相場が本格的に改善してくるまでには至っていない。
- 地区別の2006年12月末時点の平均賃料を前年同月比で見ると、関内地区が0.03%(3円)、横浜駅地区が0.78%(111円)下げた。一方、新横浜地区では0.36%(42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。

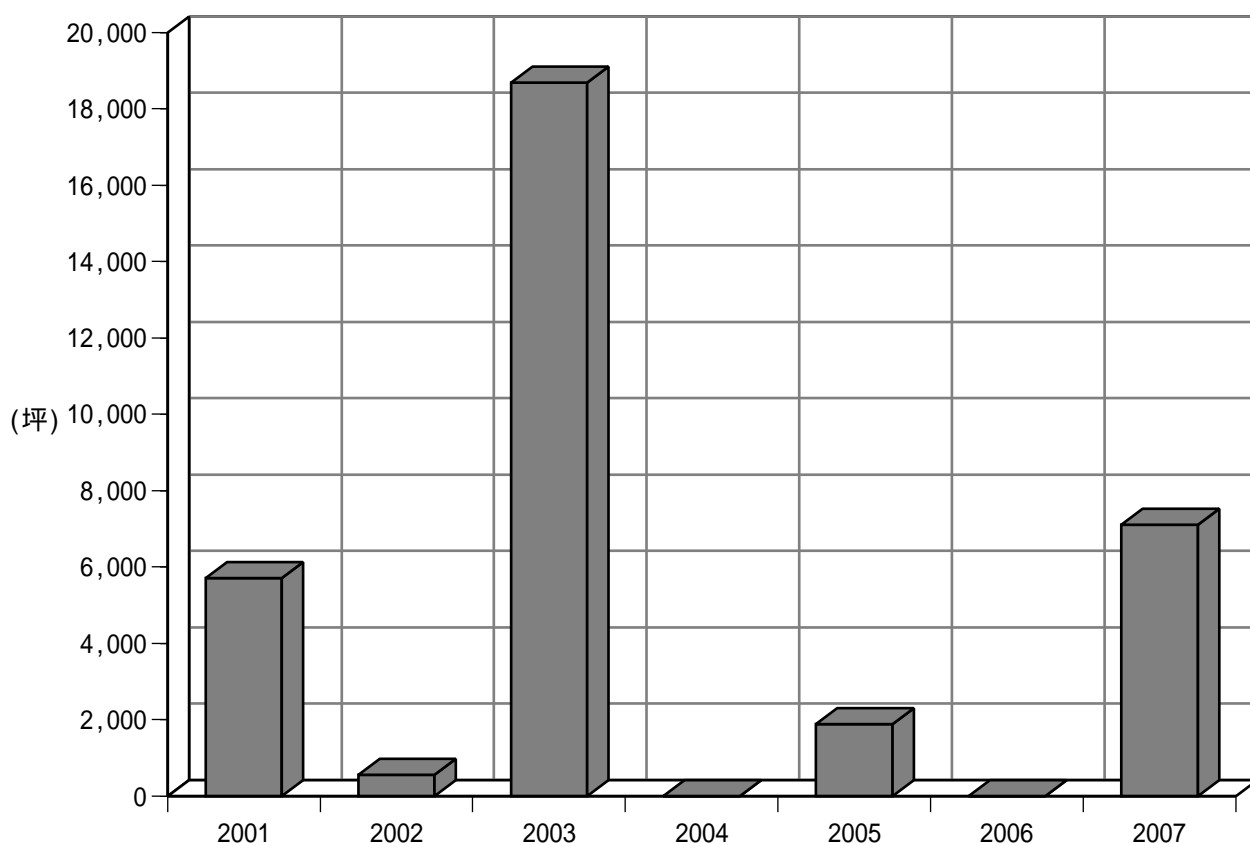
円/坪当り	2001.12	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12
横浜ビジネス地区	12,925	12,671	12,319	12,183	12,035	12,014
関内地区	12,106	11,786	11,293	11,116	10,869	10,866
横浜駅地区	14,999	14,755	14,513	14,359	14,192	14,081
新横浜地区	11,756	11,641	11,437	11,404	11,537	11,579

横浜ビジネス地区の供給量

■ 2007年の新規供給量は延床面積約7千坪。

- 2007年の横浜ビジネス地区の新規供給量は延床面積7,104坪(供給棟数2棟)となる。新横浜地区では3月に「銀洋新横浜ビル(延床面積3,164坪)」が完成を予定している。同ビルは募集好調で、竣工前から全館満室が見込まれている。関内地区では9月に「仮称/城南建設関内ビル(同3,940坪)」が完成予定。
- みなとみらい21地区(統計外エリア)では、2007年12月に「仮称/MM33 PROJECT(延床面積約15,723坪)」が完成を予定しており、今後の募集動向が大きな話題になってきそうだ。なお、みなとみらい21地区の2006年12月末の平均空室率は前年同月比0.37ポイント下げて2.60%となった。
- 横浜のオフィスビル市場では、大型移転に対応できる好条件のビルに品薄感があるため、これらの大規模ビルや大型ビルの完成が待望されている。

[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2006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

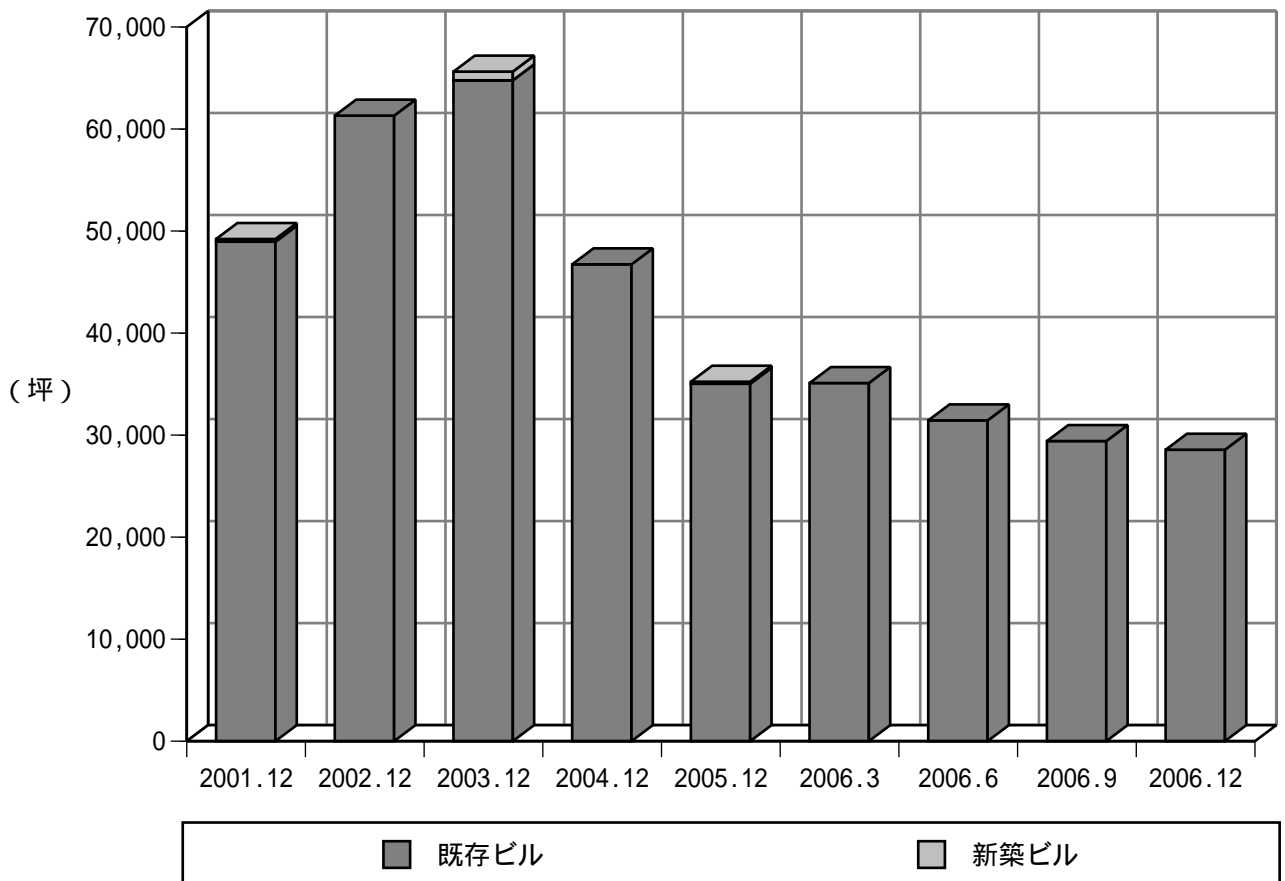
延床面積/坪	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
供給量	5,705	554	18,677	0	1,887	0	7,104
棟数	2	1	3	0	2	0	2

横浜ビジネス地区の空室面積

■ 2006年は前年に比べて空室解消のペースが緩やかに。

- 横浜ビジネス地区の2006年12月末時点の空室面積は28,582坪。前年同月比6,676坪減少した。2006年は新規供給がなかったことや、ここ数年で好条件のビルの募集面積が大幅に減少したため、2006年は空室解消のペースが緩やかになった。ただ、景気回復を反映して、テナント企業のオフィスの拡張意欲は強く、横浜駅地区では分室対応などの動きも見られた。また、関内地区では他地区に比べて好条件のビルに空室が残っていたため、2006年は引き合いが強まり、リニューアルビルや築年数の浅いビルの空室解消が目立った。2007年は新規供給が予定されているものの、横浜のオフィスビル市場では大型ビルの不足感が続きそうだ。
- 横浜ビジネス地区ではここ3年の需給改善で、オフィスビル市場に明るさが増してきた。ただ、ビルの二極化が鮮明になっているため、賃料相場が回復するまでには至っていない。2007年は市況の回復基調が本格化してくることを期待したい。

[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	2006.3	2006.6	2006.9	2006.12
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	35,126	31,453	29,456	28,582
合計	49,253	61,340	65,674	46,744	35,258	35,126	31,453	29,456	28,582