

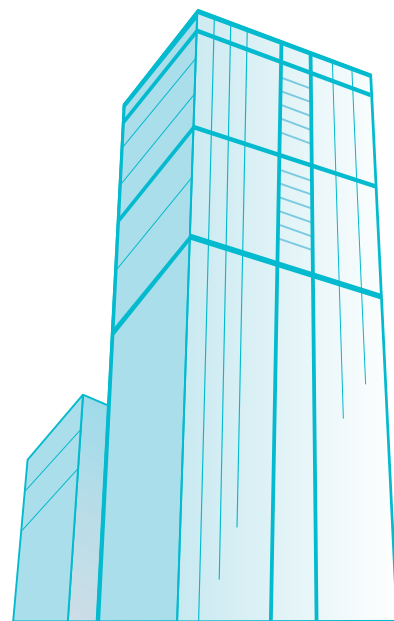
横浜の 最新オフィスビル市況

2012 **01** January

調査月報

YOKOHAMA
OFFICE REPORT

MIIKI



三鬼商事株式会社
横浜支店

Tel. 045-662-5221

Fax. 045-662-5224

<http://www.e-miki.com>

調査月報のデータについて

■ 調査対象地区／横浜

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)

横浜ビジネス地区



■ 調査対象ビル

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調査対象に含みません。

■ 調査対象ビル数

調査対象ビルは、420棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2011年 12月の数値は、2011年 1月～2011年 12月までに竣工した貸事務所ビル。 2010年 以前の数値は、各年1月～12月までに竣工した貸事務所ビル。	0棟
既存ビル	2010年 12月以前に竣工した貸事務所ビル。	420棟

調査対象ビル数	新築ビルと既存ビルの合計	420棟
---------	--------------	------

■ 調査対象時期

2011年 12月末時点。

2010年 以前は、各年12月末時点。

調査月報を読む前に

■ 最新オフィス市況・調査月報

調査月報とは、横浜ビジネス地区のテナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存ビル別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析したものです。

■ データの読み方

1. 面積は、全て坪数で表示しました。
2. 平均賃料は、全て坪単価で表示しました。※共益費は原則含まず。
3. 面積・賃料とも共用負担のあるものは、全て専用面積および専用面積当たりに修正しました。
※共用負担：契約面積に共用部分の面積を含むこと。
※専用面積：事務所として使用できる面積のこと。
4. 賃貸条件は、原則として基準階の新規募集条件を対象としました。
5. 本文表内「一」の表記箇所は、次の状態を表します。
 - ①新築ビルの空室率：ビルの竣工が無い場合。
 - ②新築ビルの平均賃料：ビルの竣工が無い場合、もしくは賃貸条件が公表されていない場合。
6. 新築ビルの空室率は、竣工済のビルを対象としました。

2012年1月

横浜ビジネス地区

最新市況

12月
平均空室率

11.93%

前月比

▼ 0.46 ポイント

11月

12.39%

▲ 0.08 ポイント

10月

12.31%

▲ 0.20 ポイント

平均空室率は11%台後半に改善

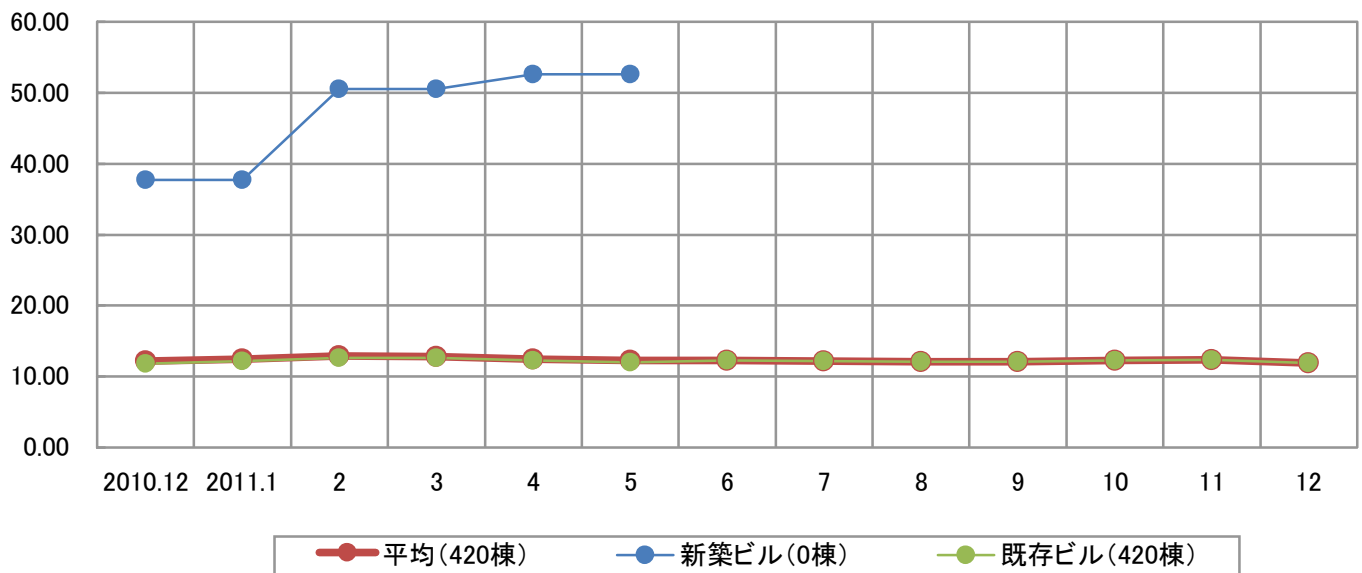
横浜ビジネス地区の12月末時点の平均空室率は11.93%。前月比0.46ポイント下げました。12月は解約の動きが少ない中、館内増床や地区内での借り換え移転などの動きが見られ、全地区で成約が進みました。横浜ビジネス地区全体でこの1カ月間に減少した空室面積は約2千7百坪となり、同空室率は11%台後半まで改善しました。

みなとみらい21地区(統計対象外地区)の12月末時点の平均空室率は9.57%。12月は新築・既存ビルともに成約が進んだため、同空室率は前月比0.80ポイント下げました。

東京ビジネス地区の12月末時点の平均空室率は9.01%。前月比0.11ポイント上げました。12月は大規模ビル1棟が竣工したほか、既存ビルに解約の動きが相次いだため、空室面積が増加しました。大阪ビジネス地区の12月末時点の平均空室率は10.85%。前月比0.42ポイント下げました。築年数の浅い好条件のビルに成約が進みました。

2012年1月末時点集計より横浜ビジネス地区に「みなとみらい21地区」を追加いたします。これにより、横浜ビジネス地区は全4地区(関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区)となりますので、ご了承ください。

【横浜ビジネス地区 空室率】



	2010.12	2011.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年 同月比
平均	12.17	12.48	12.86	12.84	12.48	12.24	12.29	12.20	12.12	12.11	12.31	12.39	11.93	▼ 0.46	▼ 0.24
新築ビル	37.72	37.72	50.54	50.54	52.64	52.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-
既存ビル	11.83	12.15	12.64	12.61	12.23	12.00	12.29	12.20	12.12	12.11	12.31	12.39	11.93	▼ 0.46	▲ 0.10

(単位:%)

2012年1月

横浜ビジネス地区

地区別平均空室率

1 2月は全地区で平均空室率が低下

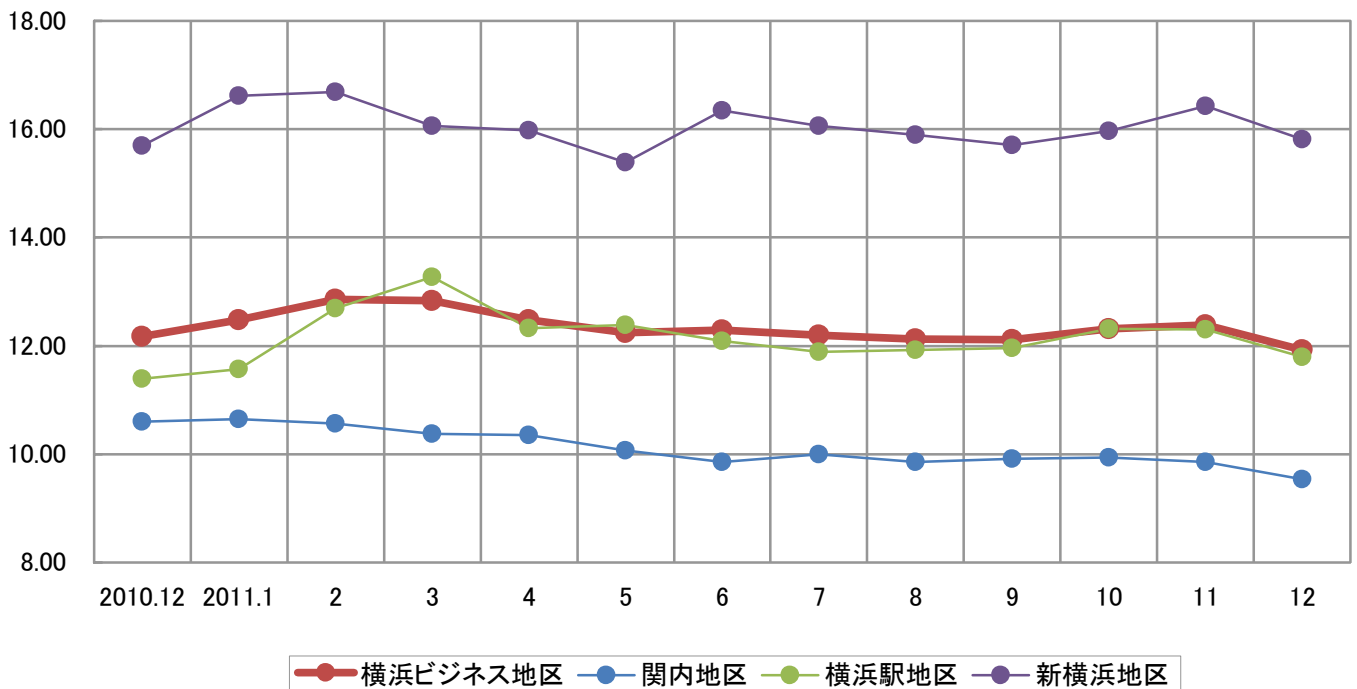
関内地区の12月末時点の平均空室率は9.54%。12月は築年数の浅いビルに館内増床の動きなどが見られたため、同空室率は前月比0.31ポイント下げて、9%台半ばに改善しました。

横浜駅地区の12月末時点の平均空室率は11.80%。前月比0.50ポイント下げました。12月は解約の動きが少ない中、築年数の浅いビルへの大型需要やオフィス集約に伴う移転の動きなどが見られました。このため、同空室率は再び11%台後半に低下しました。

新横浜地区の12月末時点の平均空室率は15.81%。前月比0.62ポイント下げました。12月は地区内での拡張移転の動きや中小規模の成約のほか、地区外からの大型移転の動きが見られ、同空室率が低下しました。

2012年1月末時点集計より横浜ビジネス地区に「みなとみらい21地区」を追加いたします。これにより、横浜ビジネス地区は全4地区（関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区）となりますので、ご了承ください。

【横浜ビジネス地区 地区別平均空室率】



	2010.12	2011.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
横浜ビジネス地区	12.17	12.48	12.86	12.84	12.48	12.24	12.29	12.20	12.12	12.11	12.31	12.39	11.93	▼ 0.46	▼ 0.24
関内地区	10.60	10.65	10.56	10.37	10.35	10.07	9.85	10.00	9.85	9.91	9.94	9.85	9.54	▼ 0.31	▼ 1.06
横浜駅地区	11.39	11.57	12.69	13.27	12.33	12.39	12.09	11.89	11.93	11.96	12.31	12.30	11.80	▼ 0.50	▲ 0.41
新横浜地区	15.69	16.62	16.69	16.06	15.98	15.39	16.35	16.06	15.90	15.71	15.97	16.43	15.81	▼ 0.62	▲ 0.12

(単位: %)

2012年1月

横浜ビジネス地区

地区別平均賃料

地区を問わず、平均賃料の弱含み続く

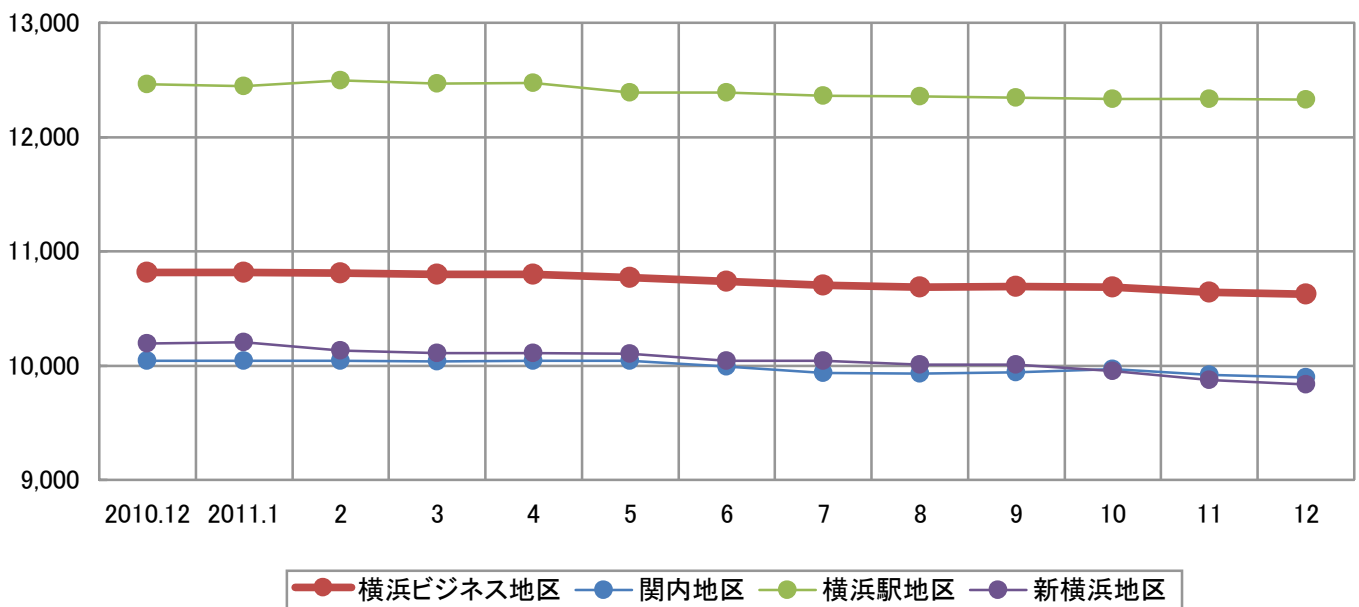
横浜ビジネス地区の12月末時点の平均賃料は10,622円。前年同月比1.78%（193円）下げました。前月比では0.20%（21円）下げました。横浜ビジネス地区の平均空室率は前年同月比で低下したものの、依然として高水準で推移していることから、テナント誘致競争には厳しさを感じられます。このため、横浜のオフィスビル市場では地区を問わず平均賃料の弱含みが続いています。

12月末時点の地区別の平均賃料を前年同月比で見ると、新横浜地区が3.54%（361円）と横浜ビジネス地区内で最も下げました。次いで、関内地区が1.45%（146円）、横浜駅地区が1.08%（134円）下げました。

12月末時点の地区別の平均賃料を前月比で見ると、関内地区が0.23%（23円）下げて9,896円、横浜駅地区は0.03%（4円）下げて12,328円、新横浜地区は0.44%（43円）下げて9,832円となりました。

2012年1月末時点集計より横浜ビジネス地区に「みなとみらい21地区」を追加いたします。これにより、横浜ビジネス地区は全4地区（関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区）となりますので、ご了承ください。

【横浜ビジネス地区 地区別平均賃料】



	2010.12	2011.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
横浜ビジネス地区	10,815	10,815	10,812	10,796	10,801	10,773	10,735	10,703	10,689	10,691	10,685	10,643	10,622	▼21	▼193
関内地区	10,042	10,044	10,044	10,037	10,044	10,044	9,992	9,937	9,929	9,942	9,969	9,919	9,896	▼23	▼146
横浜駅地区	12,462	12,448	12,495	12,469	12,472	12,391	12,391	12,364	12,356	12,344	12,333	12,332	12,328	▼4	▼134
新横浜地区	10,193	10,205	10,130	10,111	10,111	10,101	10,042	10,042	10,010	10,010	9,952	9,875	9,832	▼43	▼361

(単位:円/坪当たり)

2012年1月

横浜ビジネス地区

新規供給量

みなとみらい21地区で大規模ビル1棟が竣工予定

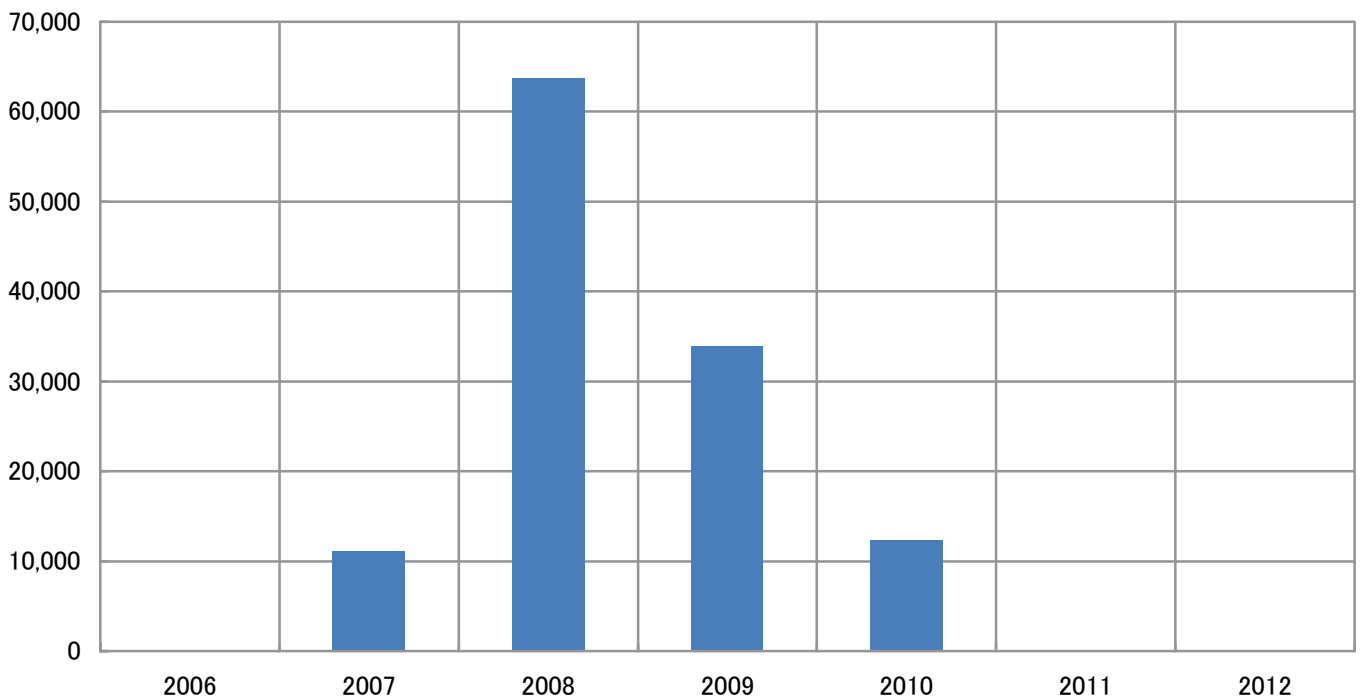
横浜ビジネス地区では、昨年に続き2012年も新規供給の予定はありません。このような状況の中、2008年から2010年に竣工したビルの一部に空室面積を残しているビルがあるため、これらのビルの募集動向が注目されます。

みなとみらい21地区（統計対象外地区）の2012年の新規供給量は延床面積27,281坪。大規模ビル1棟が竣工を予定しており、高稼働での竣工が見込まれています。同地区では新築ビルへの需要は堅調なため、2011年に竣工したビルもほぼ満室となっています。

横浜ビジネス地区では新規供給の予定がない中、テナント企業からの引き合いや相談が多く見られる地区があるほか、みなとみらい21地区（統計対象外地区）の新築ビルの募集状況も順調に推移していることから、空室在庫の解消は緩やかに進むとの見方が多くなっています。

2012年1月末時点集計より横浜ビジネス地区に「みなとみらい21地区」を追加いたします。これにより、横浜ビジネス地区は全4地区（関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区）となりますので、ご了承ください。

【横浜ビジネス地区 新規供給量(延床面積)】



◆2012年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。

◆過去の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	前年比
横浜ビジネス地区	0	11,004	63,661	33,880	12,321	0	0	0
	0	4	7	4	2	0	0	0

上段:坪数 / 下段:棟数 (単位:坪)

2012年1月

横浜ビジネス地区

空室面積

新規供給が止まり、空室面積の増加傾向に歯止めかかる

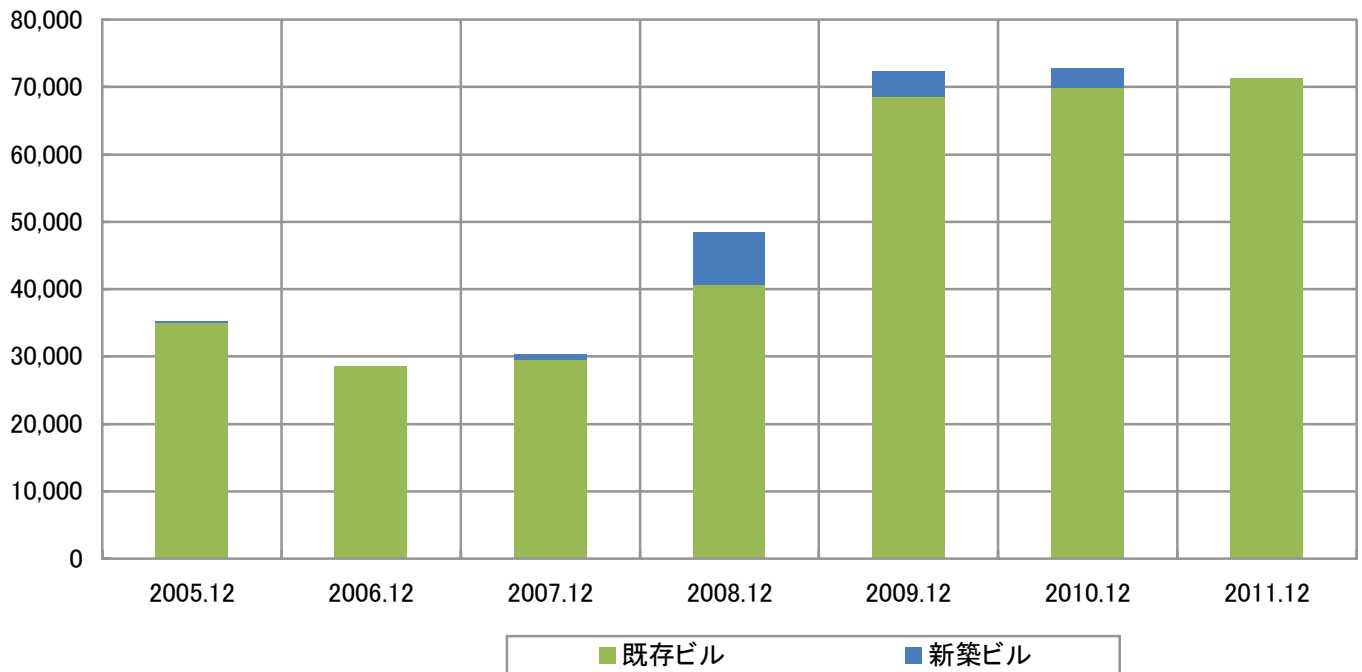
横浜ビジネス地区の12月末時点の空室面積は71,358坪。前年同月比1,490坪減少し、2007年から続いていた空室面積の増加傾向によようやく歯止めがかかりました。これは、2011年に横浜ビジネス地区で新規供給がなかったことに加え、築年数の浅い好条件のビルに成約の動きが進んだことが要因となりました。

みなとみらい21地区(統計対象外地区)の12月末時点の空室面積は17,754坪。前年同月比4,531坪減少しました。2011年に竣工したビルに大型需要が見られ高稼働となったほか、地区内での移転や館内増床の動きが見られたことが要因となりました。

川崎駅周辺地区(統計対象外地区)では、横浜ビジネス地区内の新規供給や東京への移転に伴う解約の影響による空室在庫の増加が懸念されています。ただ、大型需要に対応できる値ごろ感のあるビルが多く見られることから、同地区の今後の募集動向が注目されています。

2012年1月末時点集計より横浜ビジネス地区に「みなとみらい21地区」を追加いたします。これにより、横浜ビジネス地区は全4地区(関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、みなとみらい21地区)となりますので、ご了承ください。

【横浜ビジネス地区 空室面積】



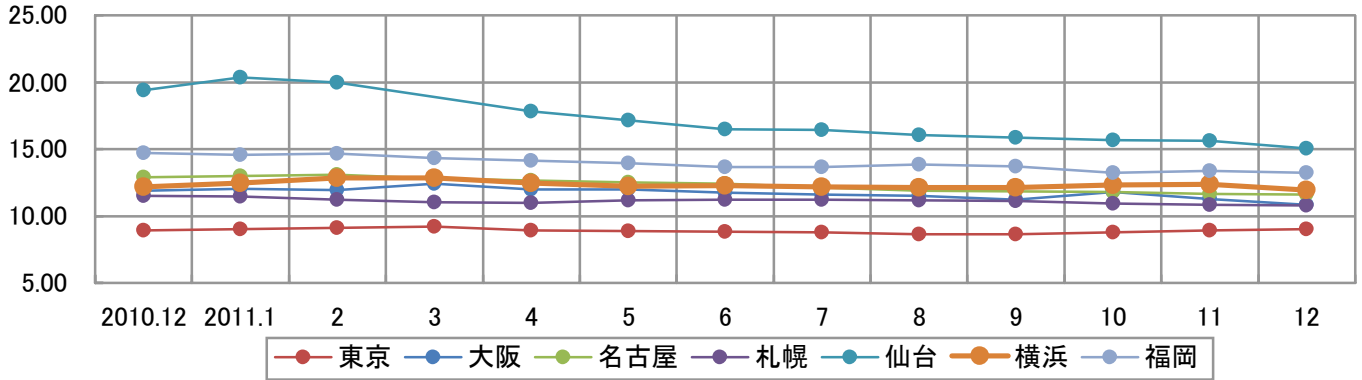
	2005.12	2006.12	2007.12	2008.12	2009.12	2010.12	2011.12	前年同月比
新築ビル	206	0	756	7,793	3,844	2,966	0	▼ 2,966
既存ビル	35,052	28,582	29,508	40,655	68,597	69,882	71,358	▲ 1,476
合計	35,258	28,582	30,264	48,448	72,441	72,848	71,358	▼ 1,490

(単位:坪)

2012年1月
全国ビジネス地区

最新市況

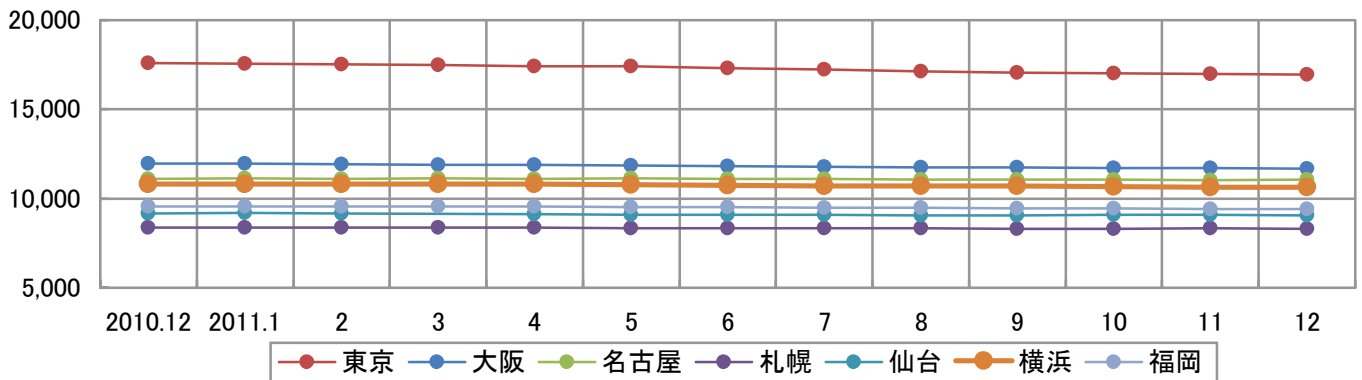
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2010.12	2011.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	8.91	9.04	9.10	9.19	8.92	8.88	8.81	8.76	8.65	8.64	8.78	8.90	9.01	▲ 0.11	▲ 0.10
大阪	11.88	12.02	11.93	12.40	11.98	12.00	11.76	11.62	11.49	11.24	11.78	11.27	10.85	▼ 0.42	▼ 1.03
名古屋	12.91	12.97	13.11	12.82	12.66	12.51	12.41	12.14	11.91	11.84	11.80	11.65	11.62	▼ 0.03	▼ 1.29
札幌	11.50	11.48	11.21	11.02	10.98	11.16	11.22	11.24	11.18	11.12	10.92	10.83	10.78	▼ 0.05	▼ 0.72
仙台	19.41	20.37	20.00	-	17.80	17.14	16.50	16.42	16.05	15.87	15.68	15.64	15.05	▼ 0.59	▼ 4.36
横浜	12.17	12.48	12.86	12.84	12.48	12.24	12.29	12.20	12.12	12.11	12.31	12.39	11.93	▼ 0.46	▼ 0.24
福岡	14.72	14.59	14.65	14.32	14.13	13.95	13.66	13.66	13.83	13.73	13.24	13.35	13.23	▼ 0.12	▼ 1.49

(単位: %)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2010.12	2011.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	17,585	17,548	17,512	17,495	17,419	17,400	17,292	17,225	17,136	17,056	17,011	16,973	16,932	▼ 41	▼ 653
大阪	11,957	11,971	11,942	11,904	11,902	11,852	11,818	11,768	11,762	11,754	11,707	11,705	11,661	▼ 44	▼ 296
名古屋	11,110	11,138	11,115	11,122	11,113	11,124	11,116	11,100	11,077	11,061	11,060	11,045	11,060	▲ 15	▼ 50
札幌	8,370	8,371	8,375	8,366	8,360	8,350	8,333	8,331	8,327	8,312	8,318	8,327	8,318	▼ 9	▼ 52
仙台	9,167	9,206	9,149	-	9,115	9,074	9,092	9,079	9,070	9,069	9,082	9,078	9,072	▼ 6	▼ 95
横浜	10,815	10,815	10,812	10,796	10,801	10,773	10,735	10,703	10,689	10,691	10,685	10,643	10,622	▼ 21	▼ 193
福岡	9,557	9,571	9,551	9,542	9,551	9,527	9,519	9,479	9,469	9,455	9,443	9,425	9,422	▼ 3	▼ 135

(単位: 円/坪当たり)