

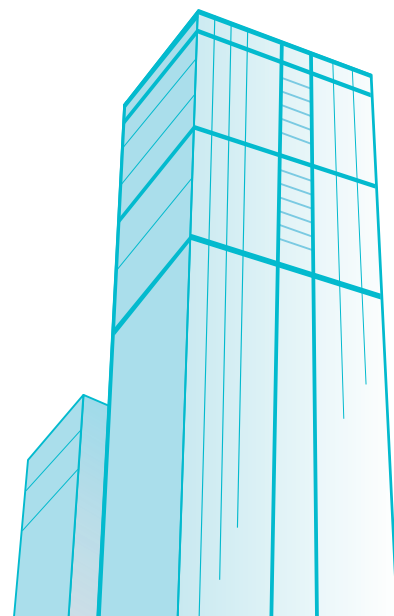
横浜の 最新オフィスビル市況

2016 **12** December

調査月報

YOKOHAMA
OFFICE REPORT

MIKI



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 4 地区
(関内地区、横浜駅地区、新横浜地区、
みなとみらい 2.1 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、426棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2016年 11月の数値は、2015年 12月～2016年 11月までに竣工した貸事務所ビル。 2015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	2015年 11月 以前に竣工した貸事務所ビル。	426棟

調査対象ビル数	新築ビルと既存ビルの合計	426棟
---------	--------------	------

■ 調査対象時期

2016年 11月時点。

2015年 以前は、各年12月時点。

調査月報を読む前に

■ 最新オフィスビル市況・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「-」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。
7. 新築ビルの平均賃料は、本年竣工予定のビルを含んでいます。

2016年12月 横浜ビジネス地区

最新市況

11月
平均空室率 **5.02%** 前月比 **▲ 0.29 ポイント**

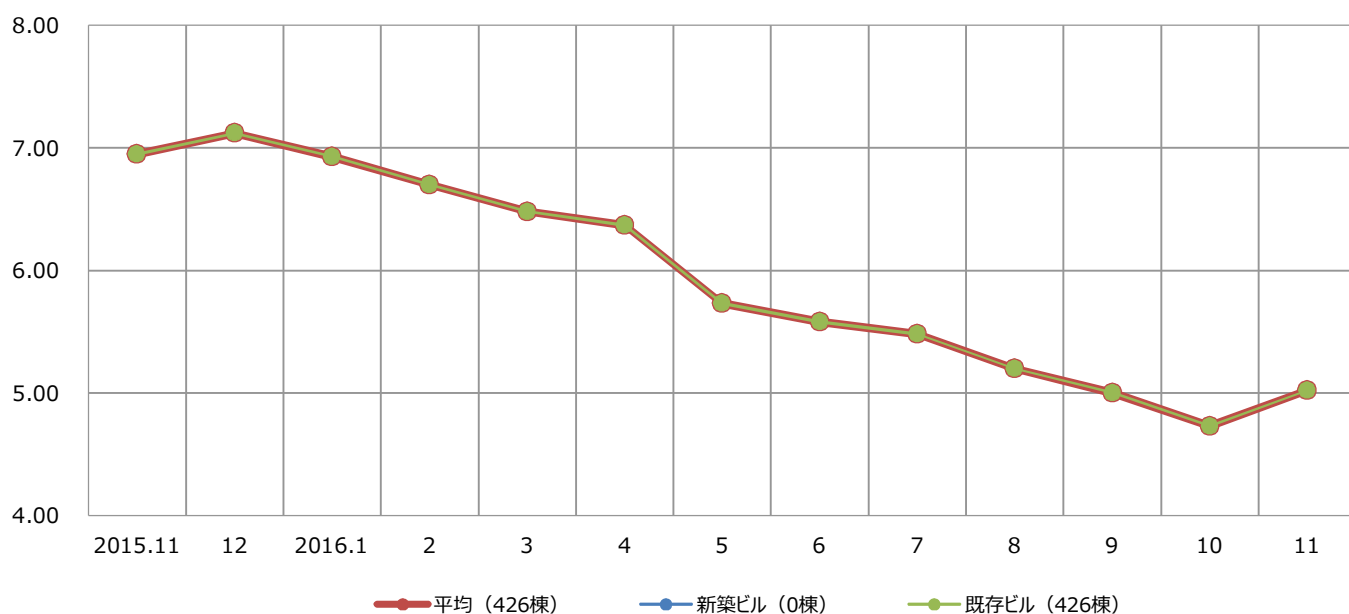
10月 **4.73%** ▼ 0.27 ポイント
9月 **5.00%** ▼ 0.20 ポイント

横浜ビジネス地区の平均空室率が再び5%台に上昇

● 横浜ビジネス地区の11月時点の平均空室率は5.02%、前月比0.29ポイント上げました。11月は成約の動きが小規模に止まる中、自社ビルへの移転に伴う大型解約や募集開始の影響などが見られたことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約2千3百坪増加し、平均空室率は再び5%台に上昇しました。

● 地区別の平均空室率を見ると、関内地区は5.59%、前月比0.02ポイント上げました。中小規模の成約が見られたものの、大型空室の募集開始の動きがあったため、同空室率が小幅に上昇しました。横浜駅地区は4.39%、前月比0.48ポイント上げました。大型空室の募集や館内縮小などに伴う解約の影響により、同空室率が上昇しました。新横浜地区は7.17%、前月比0.12ポイント下げました。成約は小規模に止まったものの、解約の動きが少なかったことから、同空室率が低下しました。みなとみらい21地区は3.58%、前月比0.65ポイント上げました。自社ビルへの移転に伴う大型解約の動きがあったため、同空室率が上昇しました。

【横浜ビジネス地区 空室率】



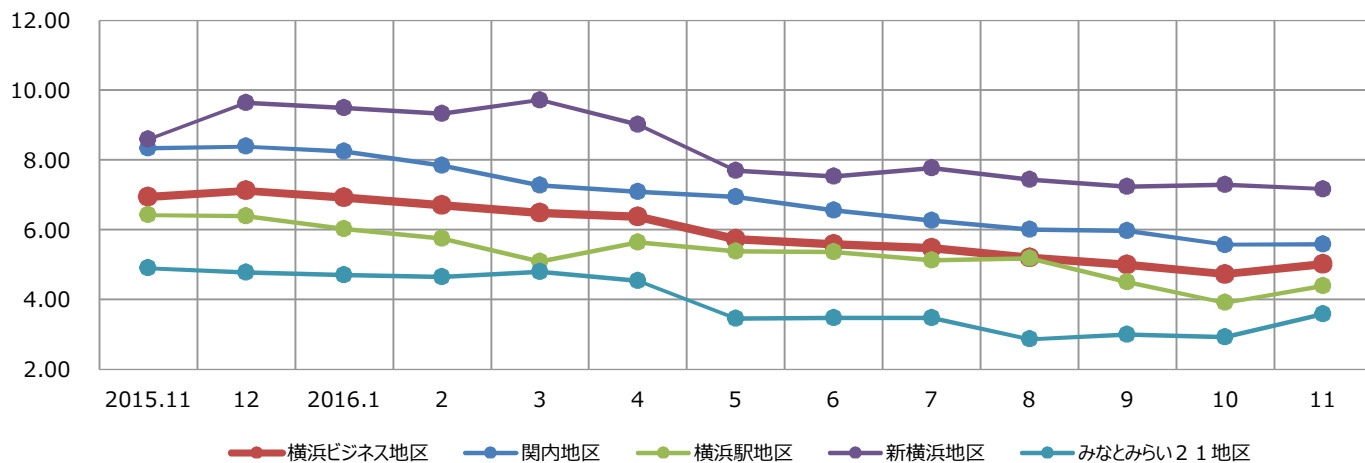
	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
平均	6.95	7.12	6.93	6.70	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	▲ 0.29	▼ 1.93
新築ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
既存ビル	6.95	7.12	6.93	6.70	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	▲ 0.29	▼ 1.93

(単位：%)

2016年12月 横浜ビジネス地区

地区別最新市況

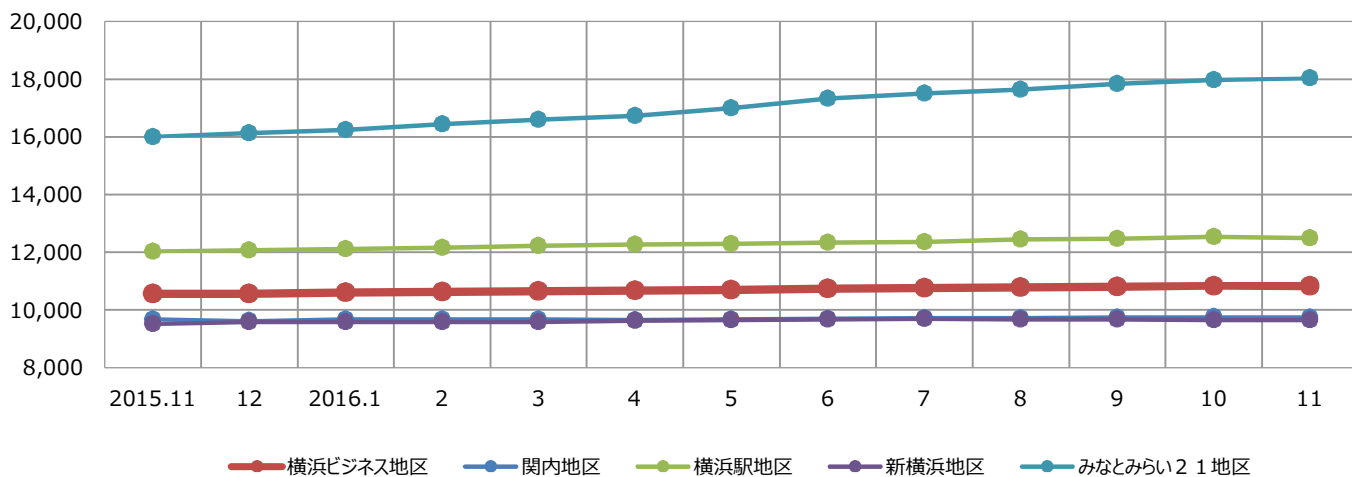
【横浜ビジネス地区 平均空室率】



	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年 同月比
横浜ビジネス地区	6.95	7.12	6.93	6.70	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	▲ 0.29	▼ 1.93
関内地区	8.33	8.39	8.25	7.85	7.27	7.09	6.95	6.56	6.26	6.01	5.97	5.57	5.59	▲ 0.02	▼ 2.74
横浜駅地区	6.42	6.40	6.02	5.75	5.09	5.64	5.39	5.36	5.12	5.18	4.50	3.91	4.39	▲ 0.48	▼ 2.03
新横浜地区	8.60	9.64	9.49	9.32	9.72	9.02	7.69	7.53	7.76	7.44	7.23	7.29	7.17	▼ 0.12	▼ 1.43
みなとみらい21地区	4.90	4.77	4.70	4.65	4.79	4.53	3.45	3.47	3.48	2.86	2.99	2.93	3.58	▲ 0.65	▼ 1.32

(単位：%)

【横浜ビジネス地区 平均賃料】



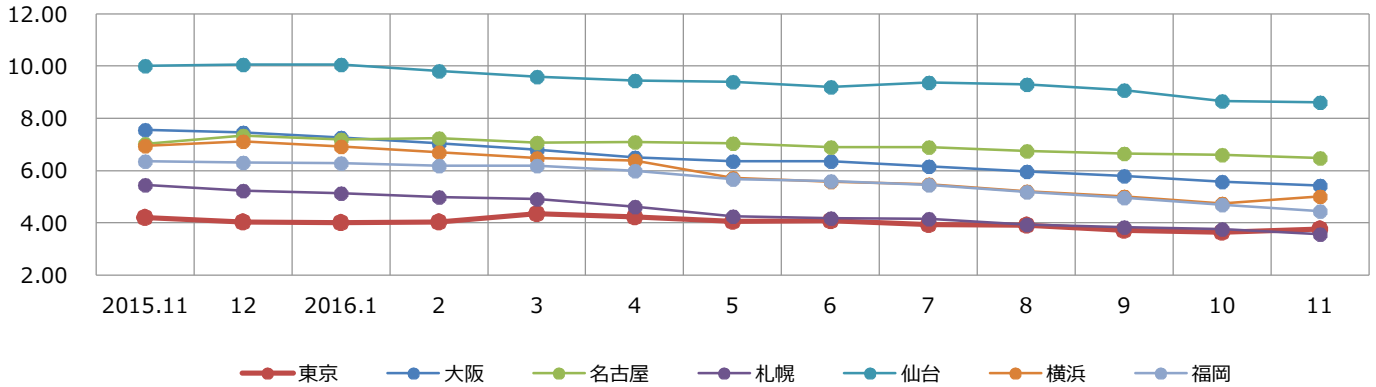
	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年 同月比
横浜ビジネス地区	10,555	10,565	10,605	10,628	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	▼ 13	▲ 269
関内地区	9,669	9,622	9,680	9,680	9,665	9,659	9,673	9,691	9,722	9,718	9,739	9,756	9,751	▼ 5	▲ 82
横浜駅地区	12,036	12,076	12,108	12,155	12,229	12,275	12,292	12,333	12,365	12,438	12,467	12,535	12,491	▼ 44	▲ 455
新横浜地区	9,515	9,587	9,586	9,594	9,595	9,634	9,655	9,669	9,686	9,683	9,678	9,657	9,657	0	▲ 142
みなとみらい21地区	15,998	16,132	16,242	16,442	16,588	16,722	16,988	17,322	17,498	17,631	17,831	17,965	18,031	▲ 66	▲ 2,033

(単位：円/坪当たり)

2016年12月 全国ビジネス地区

最新市況

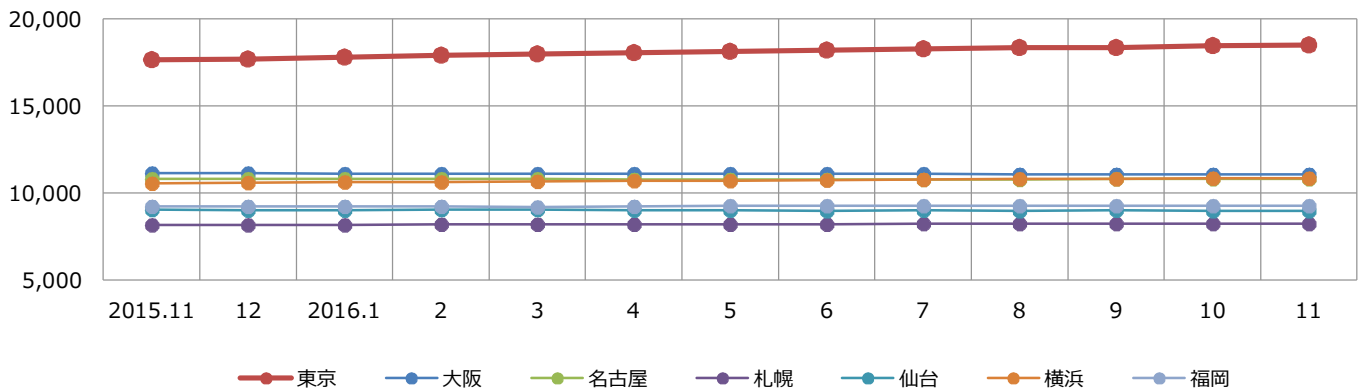
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
東京	4.19	4.03	4.01	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	▲ 0.11	▼ 0.44
大阪	7.55	7.45	7.27	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	▼ 0.15	▼ 2.13
名古屋	7.03	7.34	7.18	7.25	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	▼ 0.12	▼ 0.56
札幌	5.45	5.24	5.14	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	▼ 0.20	▼ 1.88
仙台	10.00	10.05	10.05	9.81	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	▼ 0.05	▼ 1.38
横浜	6.95	7.12	6.93	6.70	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	▲ 0.29	▼ 1.93
福岡	6.35	6.30	6.29	6.19	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	▼ 0.25	▼ 1.91

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
東京	17,637	17,692	17,790	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	▲ 41	▲ 839
大阪	11,116	11,114	11,111	11,094	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	▼ 6	▼ 61
名古屋	10,796	10,794	10,796	10,787	10,793	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	▲ 1	▲ 6
札幌	8,156	8,155	8,164	8,197	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	▼ 4	▲ 82
仙台	9,017	9,013	9,002	9,020	9,021	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	▼ 5	▼ 48
横浜	10,555	10,565	10,605	10,628	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	▼ 13	▲ 269
福岡	9,222	9,217	9,208	9,206	9,197	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	▲ 2	▲ 40

(単位：円/坪当たり)