

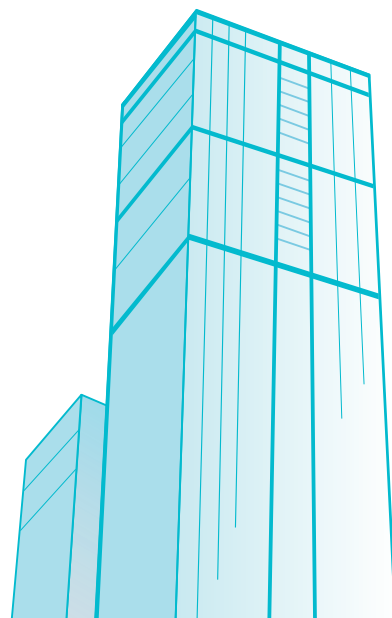
横浜の 最新オフィスビル市況

2017 **04** April

調査月報

YOKOHAMA
OFFICE REPORT

M
M
K
I



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、425棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2017年 3月 の数値は、 2016年 4月 ～ 2017年 3月 までに竣工した貸事務所ビル。 2016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	2016年 3月 以前に竣工した貸事務所ビル。	425棟

調査対象ビル数	新築ビルと既存ビルの合計	425棟
---------	--------------	------

■ 調査対象時期

2017年 3月時点。

2016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。

2017年4月 横浜ビジネス地区

最新市況

3月
平均空室率 **5.27%** 前月比 **▼ 0.28 ポイント**

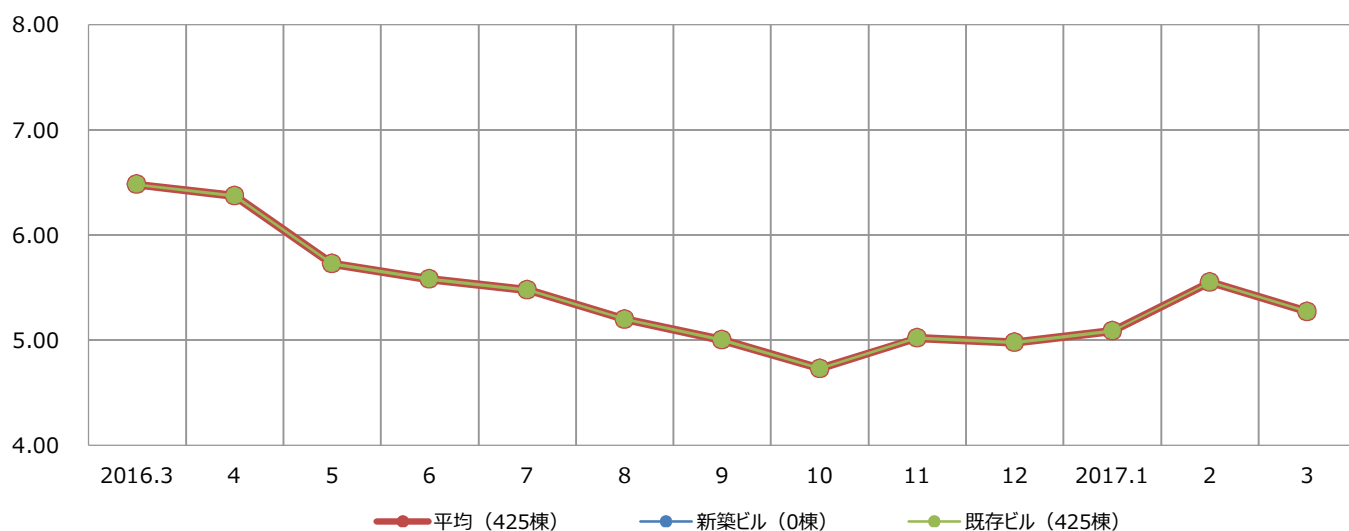
2月 **5.55%** ▲ 0.46 ポイント
1月 **5.09%** ▲ 0.11 ポイント

横浜ビジネス地区の平均空室率が3カ月ぶりに低下

● 横浜ビジネス地区の3月時点の平均空室率は5.27%、前月比0.28ポイント下げました。3月は館内増床や新規進出に伴う中小規模の成約のほか、借り換え移転に伴う大型成約の動きが見られました。解約の影響が小さかったこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約2千3百坪減少しました。3月時点の平均賃料は10,849円、前月比0.02%（2円）上げました。上げ幅は小さいものの、同賃料は3カ月連続の上昇となりました。

● 地区別の平均空室率を見ると、関内地区は5.76%。中小規模の成約があったものの、オフィス縮小に伴う移転などの解約の影響も出ていたことから、空室面積の増減に大きな変動がなく、同空室率は前月比横ばいで推移しました。横浜駅地区は5.41%、前月比0.70ポイント下げました。解約の動きが少ない中、館内増床に伴う大型成約などが見られたため、同空室率が低下しました。新横浜地区は6.39%、前月比0.22ポイント下げました。館内増床の動きが多く見られました。解約の動きが少なかったこともあり、同空室率が低下しました。みなとみらい21地区は3.89%、前月比0.21ポイント下げました。他地区からの大型移転の動きがあったことから、同空室率が低下しました。

【横浜ビジネス地区 空室率】



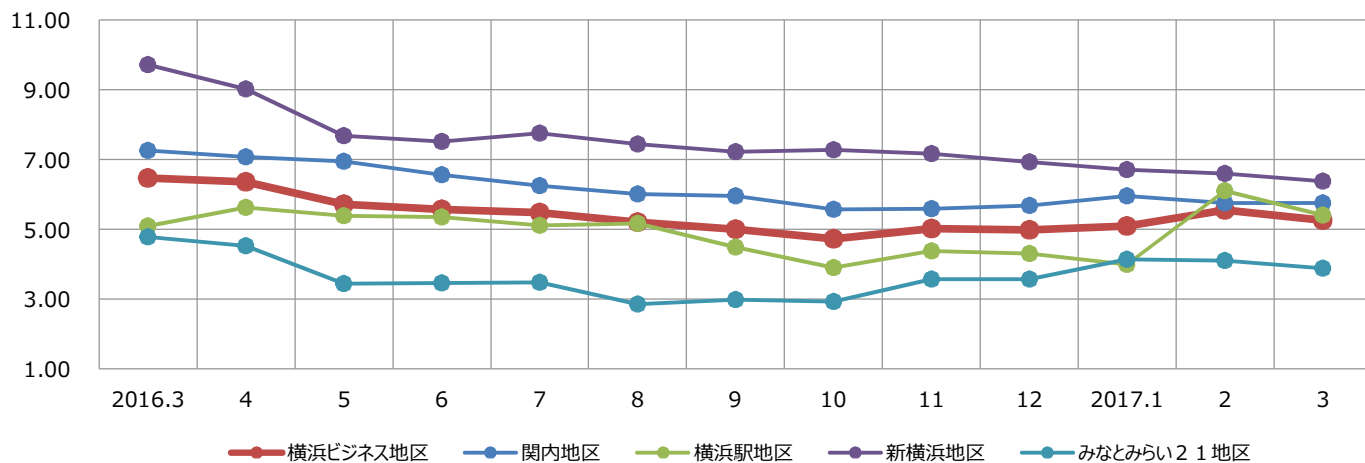
	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年 同月比
平均	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	▼ 0.28	▼ 1.21
新築ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
既存ビル	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	▼ 0.28	▼ 1.21

(単位: %)

2017年4月 横浜ビジネス地区

地区別最新市況

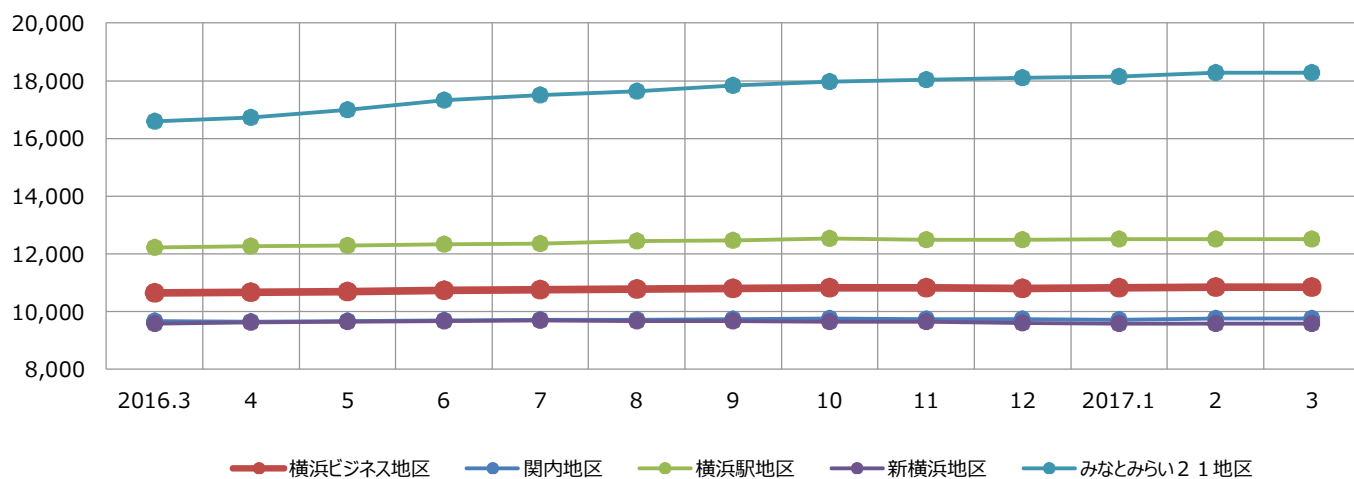
【横浜ビジネス地区 平均空室率】



	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年 同月比
横浜ビジネス地区	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	▼ 0.28	▼ 1.21
関内地区	7.27	7.09	6.95	6.56	6.26	6.01	5.97	5.57	5.59	5.69	5.97	5.76	5.76	0.00	▼ 1.51
横浜駅地区	5.09	5.64	5.39	5.36	5.12	5.18	4.50	3.91	4.39	4.31	3.99	6.11	5.41	▼ 0.70	▲ 0.32
新横浜地区	9.72	9.02	7.69	7.53	7.76	7.44	7.23	7.29	7.17	6.93	6.72	6.61	6.39	▼ 0.22	▼ 3.33
みなとみらい2.1地区	4.79	4.53	3.45	3.47	3.48	2.86	2.99	2.93	3.58	3.58	4.14	4.10	3.89	▼ 0.21	▼ 0.90

(単位：%)

【横浜ビジネス地区 平均賃料】



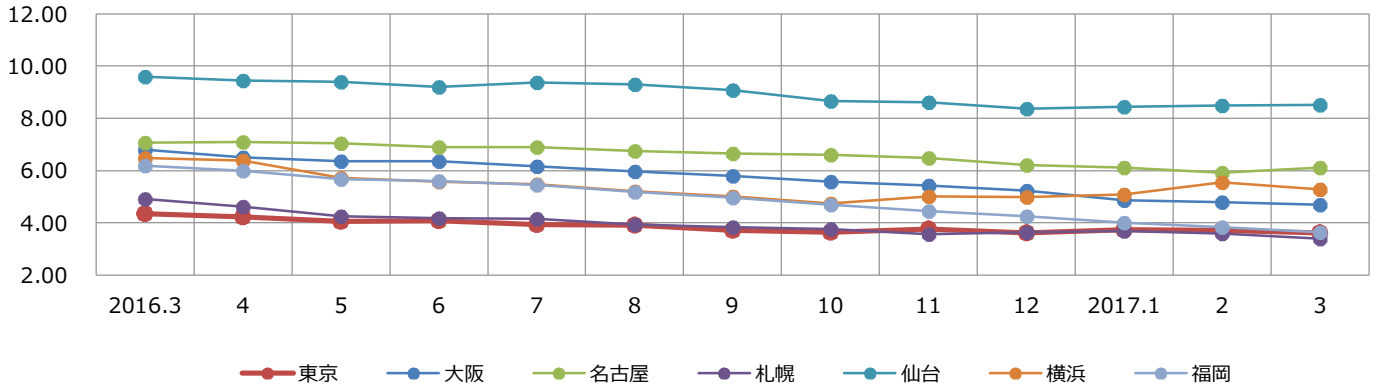
	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年 同月比
横浜ビジネス地区	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	10,847	10,849	▲ 2	▲ 200
関内地区	9,665	9,659	9,673	9,691	9,722	9,718	9,739	9,756	9,751	9,738	9,729	9,770	9,771	▲ 1	▲ 106
横浜駅地区	12,229	12,275	12,292	12,333	12,365	12,438	12,467	12,535	12,491	12,500	12,504	12,504	12,513	▲ 9	▲ 284
新横浜地区	9,595	9,634	9,655	9,669	9,686	9,683	9,678	9,657	9,657	9,605	9,588	9,588	9,584	▼ 4	▼ 11
みなとみらい2.1地区	16,588	16,722	16,988	17,322	17,498	17,631	17,831	17,965	18,031	18,098	18,154	18,279	18,279	0	▲ 1,691

(単位：円/坪当たり)

2017年4月 全国ビジネス地区

最新市況

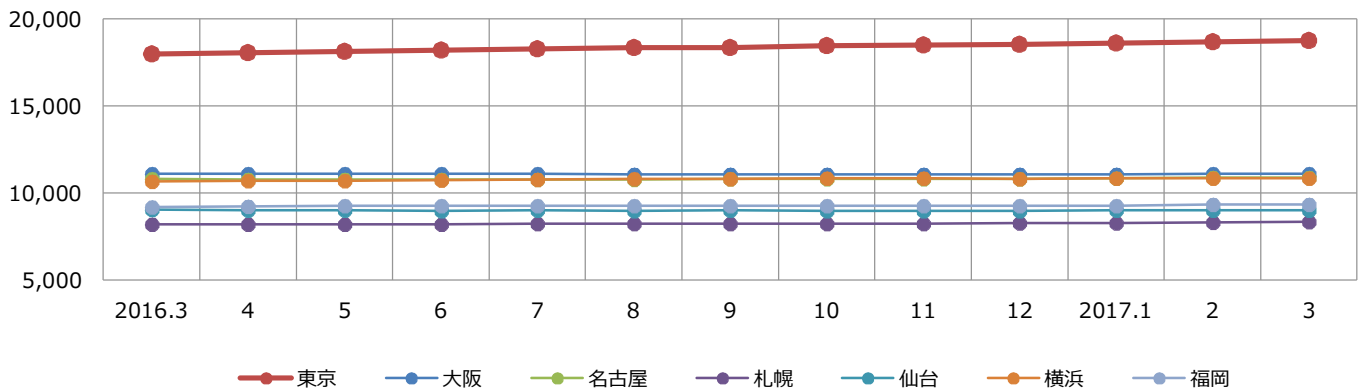
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
東京	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	▼ 0.10	▼ 0.74
大阪	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	▼ 0.10	▼ 2.12
名古屋	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	5.91	6.10	▲ 0.19	▼ 0.97
札幌	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	▼ 0.20	▼ 1.52
仙台	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	▲ 0.01	▼ 1.08
横浜	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	▼ 0.28	▼ 1.21
福岡	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	▼ 0.20	▼ 2.54

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
東京	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	▲ 75	▲ 757
大阪	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	11,104	11,107	▲ 3	▲ 6
名古屋	10,793	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	10,860	10,869	▲ 9	▲ 76
札幌	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	8,300	8,329	▲ 29	▲ 130
仙台	9,021	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	8,989	8,988	▼ 1	▼ 33
横浜	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	10,847	10,849	▲ 2	▲ 200
福岡	9,197	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	9,315	9,327	▲ 12	▲ 130

(単位：円/坪当たり)