

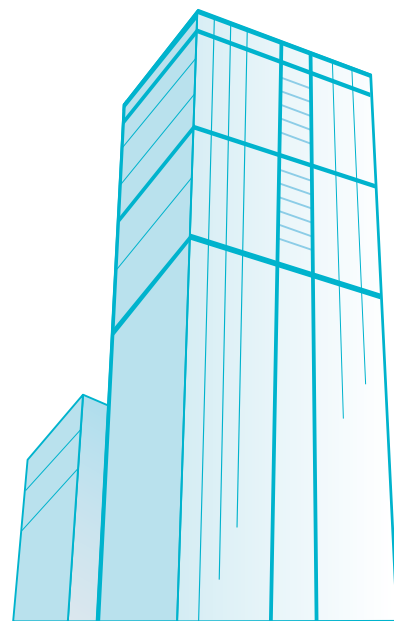
横浜の 最新オフィスビル市況

2017 **05** May

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 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 4月 の数値は、 2016年 5月 ～ 2017年 4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 4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 4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あ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5月 横浜ビジネス地区

最新市況

4月
平均空室率 **5.27%** 前月比 **0.00 ポイント**

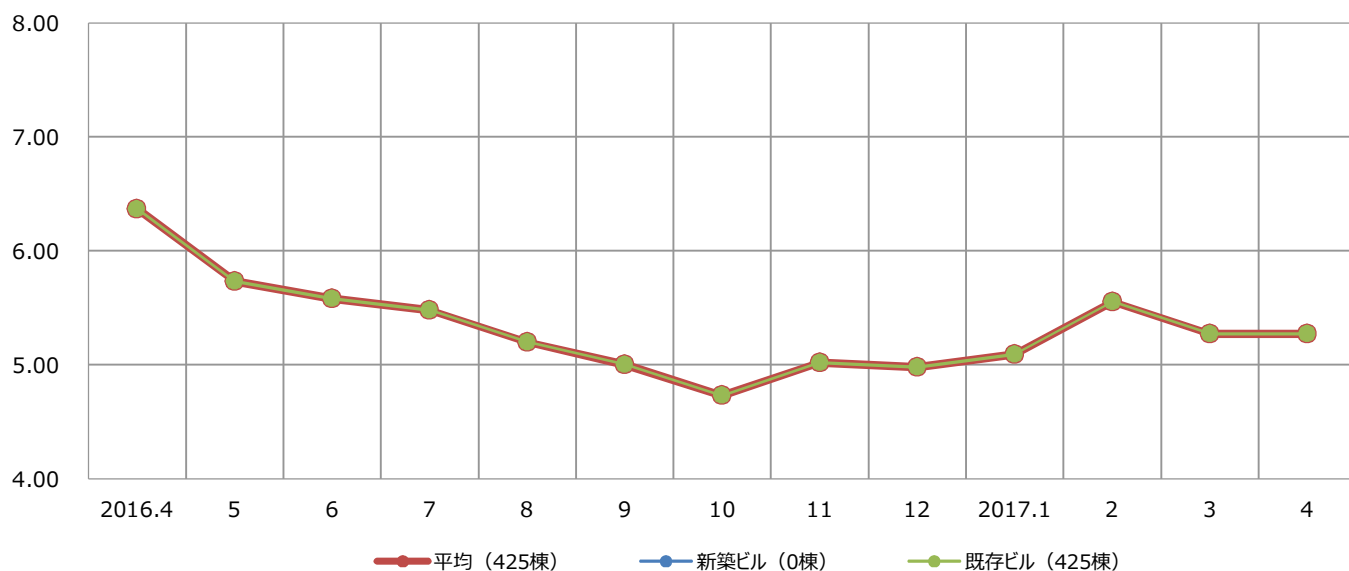
3月 **5.27%** ▼ **0.28 ポイント**
2月 **5.55%** ▲ **0.46 ポイント**

平均空室率は前月比横ばい

● 横浜ビジネス地区の4月時点の平均空室率は前月と変わらず5.27%。4月は統合や拡張移転などに伴う成約の動きが見られたものの、ビジネス地区外への移転による大型解約の影響があったことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で大きな増減がなく、同空室率は前月比横ばいで推移しました。4月時点の平均賃料は10,841円、前月比0.07%（8円）下げ、4カ月ぶりに小幅な下落となりました。

● 地区別の平均空室率を見ると、関内地区は5.56%、前月比0.20ポイント下げました。大型空室の募集中止のほか、拡張移転などに伴う成約の動きが見られ、同空室率が低下しました。横浜駅地区は5.40%、前月比0.01ポイント下げました。成約・解約ともに動きが少なかったため、同空室率は前月比ほぼ横ばいで推移しました。新横浜地区は6.06%、前月比0.33ポイント下げました。拡張移転や他地区からの借り換え移転などがあり、同空室率が低下しました。みなとみらい21地区は4.32%、前月比0.43ポイント上げました。ビジネス地区外への移転に伴う大型解約の影響により、同空室率が上昇しました。

【横浜ビジネス地区 空室率】



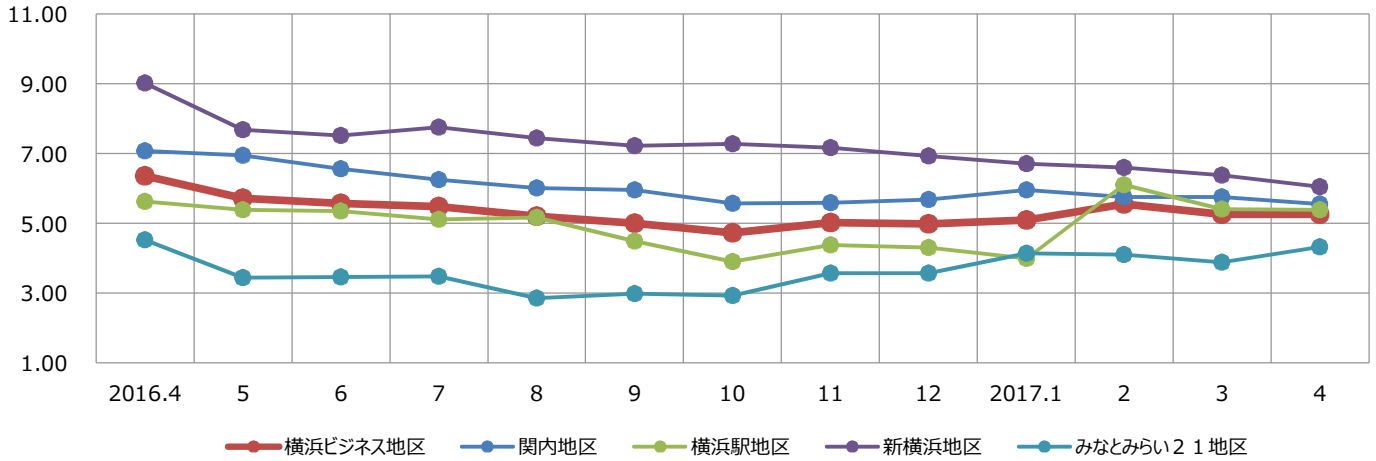
	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年 同月比
平均	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	5.27	0.00	▼ 1.10
新築ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
既存ビル	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	5.27	0.00	▼ 1.10

(単位：%)

2017年5月 横浜ビジネス地区

地区別最新市況

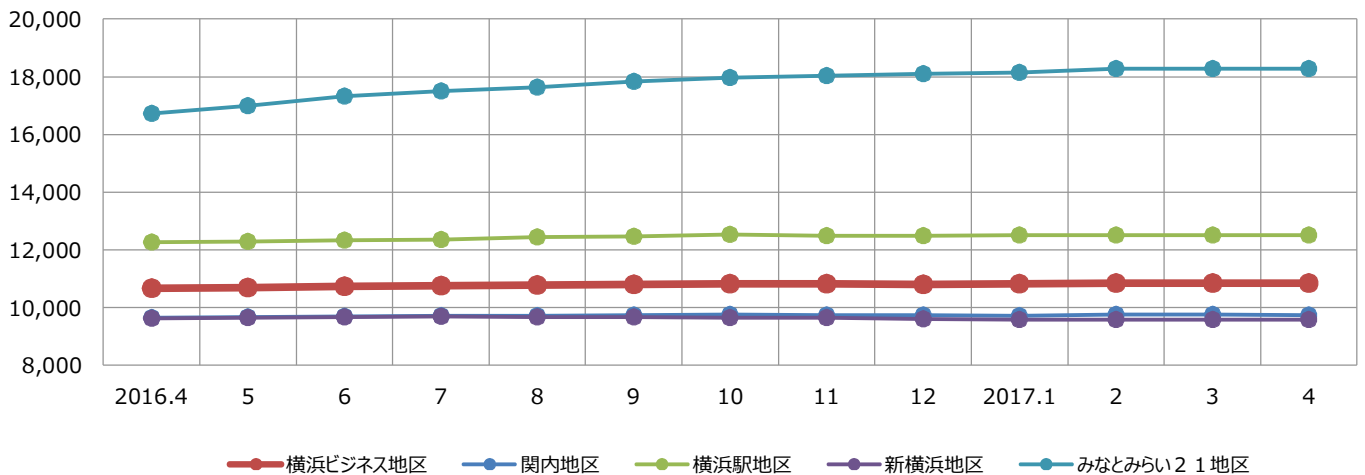
【横浜ビジネス地区 平均空室率】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
横浜ビジネス地区	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	5.27	0.00	▼ 1.10
関内地区	7.09	6.95	6.56	6.26	6.01	5.97	5.57	5.59	5.69	5.97	5.76	5.76	5.56	▼ 0.20	▼ 1.53
横浜駅地区	5.64	5.39	5.36	5.12	5.18	4.50	3.91	4.39	4.31	3.99	6.11	5.41	5.40	▼ 0.01	▼ 0.24
新横浜地区	9.02	7.69	7.53	7.76	7.44	7.23	7.29	7.17	6.93	6.72	6.61	6.39	6.06	▼ 0.33	▼ 2.96
みなとみらい2.1地区	4.53	3.45	3.47	3.48	2.86	2.99	2.93	3.58	3.58	4.14	4.10	3.89	4.32	▲ 0.43	▼ 0.21

(単位: %)

【横浜ビジネス地区 平均賃料】



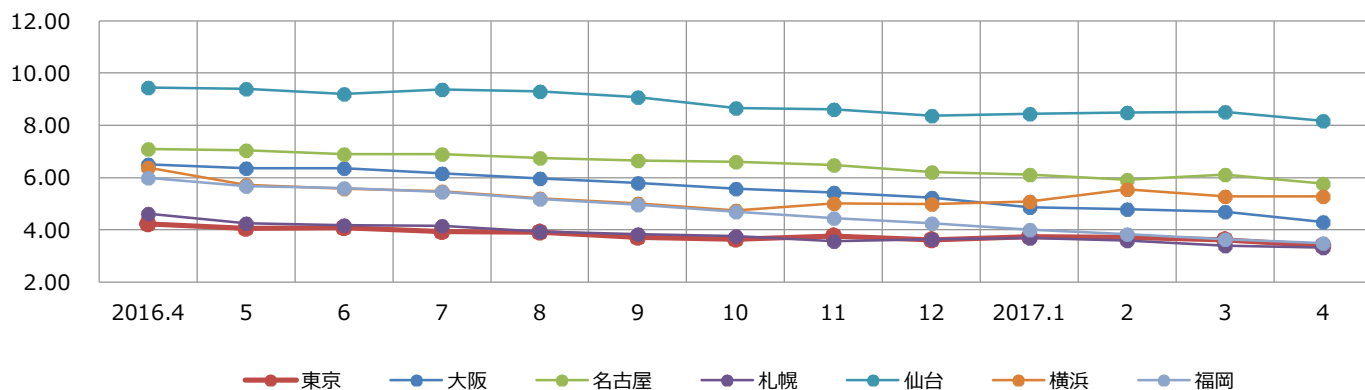
	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
横浜ビジネス地区	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	10,847	10,849	10,841	▼ 8	▲ 167
関内地区	9,659	9,673	9,691	9,722	9,718	9,739	9,756	9,751	9,738	9,729	9,770	9,771	9,746	▼ 25	▲ 87
横浜駅地区	12,275	12,292	12,333	12,365	12,438	12,467	12,535	12,491	12,500	12,504	12,504	12,513	12,521	▲ 8	▲ 246
新横浜地区	9,634	9,655	9,669	9,686	9,683	9,678	9,657	9,657	9,605	9,588	9,588	9,584	9,584	0	▼ 50
みなとみらい2.1地区	16,722	16,988	17,322	17,498	17,631	17,831	17,965	18,031	18,098	18,154	18,279	18,279	18,279	0	▲ 1,557

(単位: 円/坪当たり)

2017年5月 全国ビジネス地区

最新市況

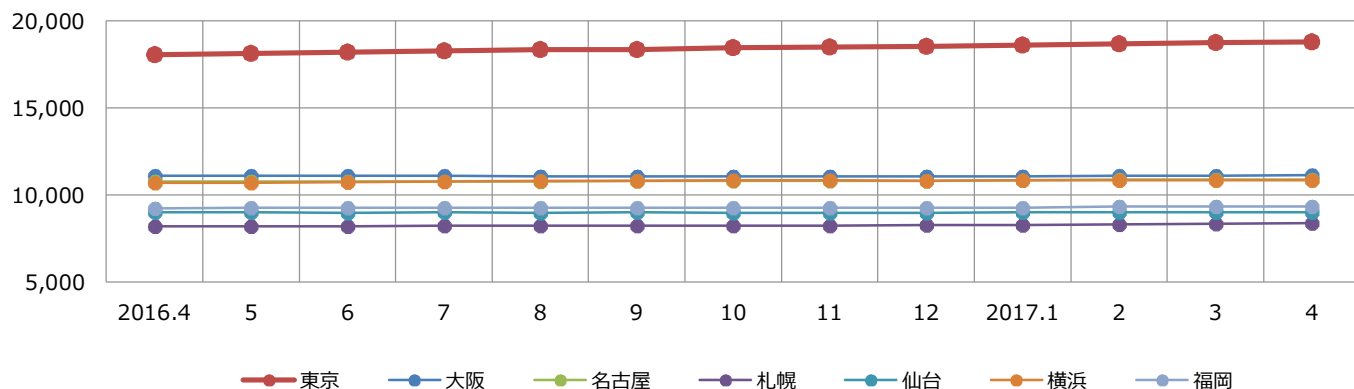
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
東京	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	▼ 0.21	▼ 0.84
大阪	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	4.30	▼ 0.38	▼ 2.21
名古屋	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	5.91	6.10	5.77	▼ 0.33	▼ 1.33
札幌	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	▼ 0.07	▼ 1.29
仙台	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	8.16	▼ 0.35	▼ 1.29
横浜	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	5.27	0.00	▼ 1.10
福岡	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	3.49	▼ 0.15	▼ 2.51

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
東京	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	18,774	▲ 44	▲ 713
大阪	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	11,104	11,107	11,124	▲ 17	▲ 29
名古屋	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	10,860	10,869	10,876	▲ 7	▲ 106
札幌	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	8,300	8,329	8,355	▲ 26	▲ 163
仙台	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	8,989	8,988	8,993	▲ 5	▼ 16
横浜	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	10,847	10,849	10,841	▼ 8	▲ 167
福岡	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	9,315	9,327	9,333	▲ 6	▲ 119

(単位：円/坪当たり)