

MIKI

三鬼オフィスレポート 横浜2015

OFFICE REPORT

YOKOHAMA 2015



ごあいさつ

2014年の日本経済は緩やかな回復基調が続き、全国主要都市のオフィスビル市場においても、統合に伴う大型需要や拡張移転、館内増床などのオフィス需要が多く見られ、全国のビジネス地区の平均空室率が前年同月比で低下しました。空室率の低下とともに、賃料相場の下げ幅が縮小しました。大幅な回復には至らなかったものの、一部では小幅な上昇に転じる動きも出始め、賃料相場の動向に注目が集まっています。2015年も景気は緩やかな回復が続くとの見方があるため、企業の前向きなオフィス需要が堅調に推移することを願っています。弊社では、これからも全国主要都市のオフィスビル情報を収集分析し、さらに質の高い情報を皆さまにご提供してまいりたいと存じます。本誌を貴社のビル事業の分析や今後の見通しの参考資料としてご活用いただければ幸いです。今後とも、より一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

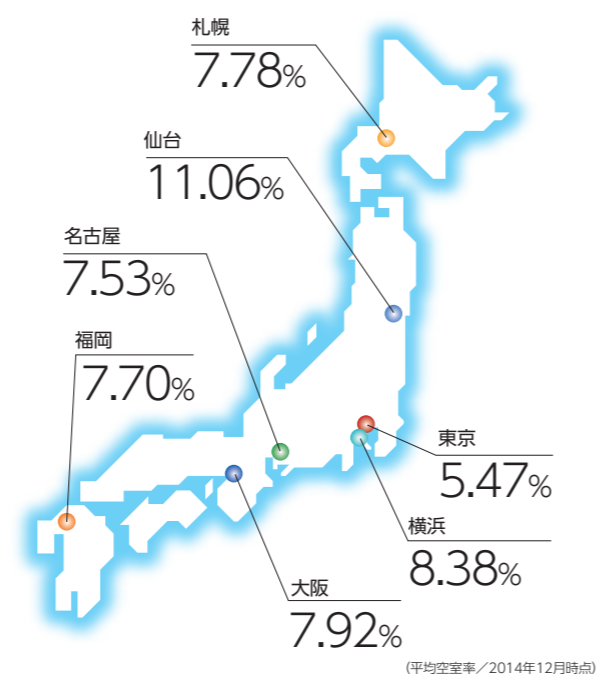
三鬼商事株式会社
代表取締役 飯嶋 清

MIKI OFFICE REPORT YOKOHAMA 2015 CONTENTS

ごあいさつ	1
全国主要ビジネス地区の最新状況	3
横浜ビジネス地区 データの読み方	7
新築・竣工予定ビルMAP	9
最新・横浜のオフィスビル状況 横浜ビジネス地区①	11
最新・横浜のオフィスビル状況 横浜ビジネス地区②	13
地区別データ 関内地区	15
横浜駅地区	17
新横浜地区	19
みなとみらい21地区	21
川崎駅周辺地区	23
本厚木駅地区	24
主な取引先 / 会社概要	25

全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2014年の全国主要都市のオフィスビル市場では、館内増床や拡張移転、自社ビルやビジネス地区外からの借り換え移転など、テナント企業のオフィス需要が活発に見られました。大型解約の動きが少なくなったこともあり、全国のビジネス地区の平均空室率が前年同月比で低下しました。一部のエリアでは新規供給などの影響により同空室率が一時的に上昇する動きがあったものの、東京は5%台、大阪、名古屋、札幌、福岡では7%台に低下しました。大規模ビルの供給の影響が見られた横浜では2013年と変わらず8%台となりました。仙台の平均空室率は依然として高い11%台で推移しているものの、全国主要都市のオフィスビル市場の平均空室率は年間を通して低下傾向が見られました。平均賃料については、既存ビルの賃料相場の底入れ感が強まった東京では小幅な上昇傾向が続きました。その他のビジネス地区でも、空室率の低下に伴って下げ幅が縮小し、上昇に転じる動きも見られました。景気の回復が順調に推移するとの見通しの中で、賃料相場の今後の動向が注目されます。弊社では、全国主要都市のオフィス市場の最新データをホームページでご提供しています。本誌とあわせてご利用ください。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は5%台に低下

東京ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は5.47%。前年同月比1.87ポイント下げました。2014年は統合に伴う大型需要や拡張移転、館内増床などの需要が続き、9月には平均空室率が2009年2月以来の5%台に低下しました。新規供給量が例年並みだったことや、既存ビルにおける大型解約の動きが少なかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約13万坪減少しました。12月時点の平均賃料は16,953円。前年同月比4.60% (746円) 上げました。築年数の浅い好条件の大型空室への引き合いが活発に見られたことから、既存ビルの賃料相場も底入れ感が強まり、ビジネス地区全体の賃料相場は年間を通して小幅な上昇が続きました。2015年の新規供給は延床面積合計約24万坪 (20棟) が竣工を予定しており、既に引き合いや成約が進んでいるビルが見られます。新築ビルへの移転需要は強いことから、募集状況は順調に推移するとの見方が多くあります。(M. T)

大阪 ビジネス地区

大阪ビジネス地区の平均空室率は2009年2月以来の7%台に改善

大阪ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.92%。前年同月比1.87ポイント下げました。2014年は統合に伴う需要や拡張移転、館内増床の動きが続いたほか、自社ビルからの借り換え移転に伴う大型成約も多く見られました。同空室率は年間を通して低下傾向となり、12月に2009年2月以来の7%台まで改善しました。新規供給が大幅に減少したことや、大型解約の動きが少なかったことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4万2千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,123円。賃料相場は小幅な下落が続き、前年同月比では1.31% (148円) 下げました。2015年の新規供給は延床面積合計約4万1千坪 (6棟) が竣工を予定しています。また、大手企業の自社ビル竣工に伴う大型二次空室の発生も見込まれています。大型空室に品薄感が感じられる中、これらのビルの募集動向が注目されています。(D. O)

名古屋 ビジネス地区

旺盛なオフィス需要が続き、平均空室率は7%台に改善

名古屋ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.53%。前年同月比2.11ポイント下げました。2014年は統合に伴う拡張移転や館内増床、自社ビルや郊外からの借り換え移転など、テナント企業の旺盛なオフィス需要が続き、同空室率は10月に2008年10月以来の7%台に改善しました。大型解約の動きが落ち着いたことや新規供給がなかったこともあり、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,742円。前年同月比0.79% (86円) 下げました。募集に際して条件面で柔軟に対応する動きが見られたため、年間を通して小幅な下落が続きました。2015年の新規供給は延床面積合計約10万坪 (3棟) が竣工を予定しています。名古屋のオフィスビル市場では、これまでにない大型供給となるため、テナント企業の活発な動きが期待されています。(H. T)

札幌 ビジネス地区

オフィスビル市場の改善傾向続き、平均空室率は7%台に改善

札幌ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.78%。前年同月比0.90ポイント下げました。2014年は年間を通してコールセンターやIT系企業のオフィス拡張に伴う大型需要が続いたことや、中小規模の拡張移転や館内増床、新規進出の動きも見られたため、同空室率は11月に2008年3月以来の7%台まで改善しました。新築ビルが満室で竣工したことや、既存ビルの成約も進んだことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,189円。前年同月比0.42% (34円) 上げました。賃料相場に底入れ感が始まり、小幅に上昇する動きも見られました。2015年の新規供給は延床面積約2千5百坪 (1棟) が高稼働で竣工する予定です。大型空室の減少により、中小規模の需要が中心になることが予想されるため、市場の改善ペースが緩やかになるとの見方が多くあります。(H. I)

仙台 ビジネス地区

仙台ビジネス地区の平均空室率は小幅な改善続く

仙台ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は11.06%。前年同月比0.97ポイント下げました。2014年は館内増床や拡張移転など中小規模の成約の動きが見られ、同空室率が8月に10%台に改善しました。9月には大型解約や新規供給の影響により、再び11%台に上昇したものの、10月以降は小幅な改善傾向となりました。年間を通して中小規模の移転需要が堅調に推移したため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千6百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,103円。前年同月比0.15% (14円) 下げました。賃料相場には大きな変動が見られず、おおむね横ばいで推移しました。2015年はオフィスビルの新規供給はないものの、行政機関の建物の完成による二次空室の発生が見込まれています。大型テナントの移転需要が少なくなっている中、これらの二次空室の成約状況が市場の動向を左右するポイントになりそうです。(S. M)

横浜 ビジネス地区

新規供給の影響あるも、平均空室率は小幅に低下

横浜ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は8.38%。前年同月比0.45ポイント下げました。2014年は3月に大規模ビル1棟が竣工した影響により、平均空室率が9%台に上昇したものの、4月以降はビジネス地区外からの移転に伴う大型成約や中小規模の館内増床や拡張移転の動きが見られ、同空室率は小幅な低下が続きました。新築ビルに募集面積を残していることや、大型需要が減少したことなどから、横浜ビジネス地区全体でこの1年間に減少した空室面積は約1千5百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は10,422円。前年同月比1.24% (131円) 下げました。募集や誘致に際して条件面で対応する動きが見られたため、賃料相場は小幅な下落が続きました。2015年の新規供給の予定はありません。築年数の浅い大型ビルの空室への引き合いが増え、市場の改善が進むことを期待しています。(T. H)

福岡 ビジネス地区

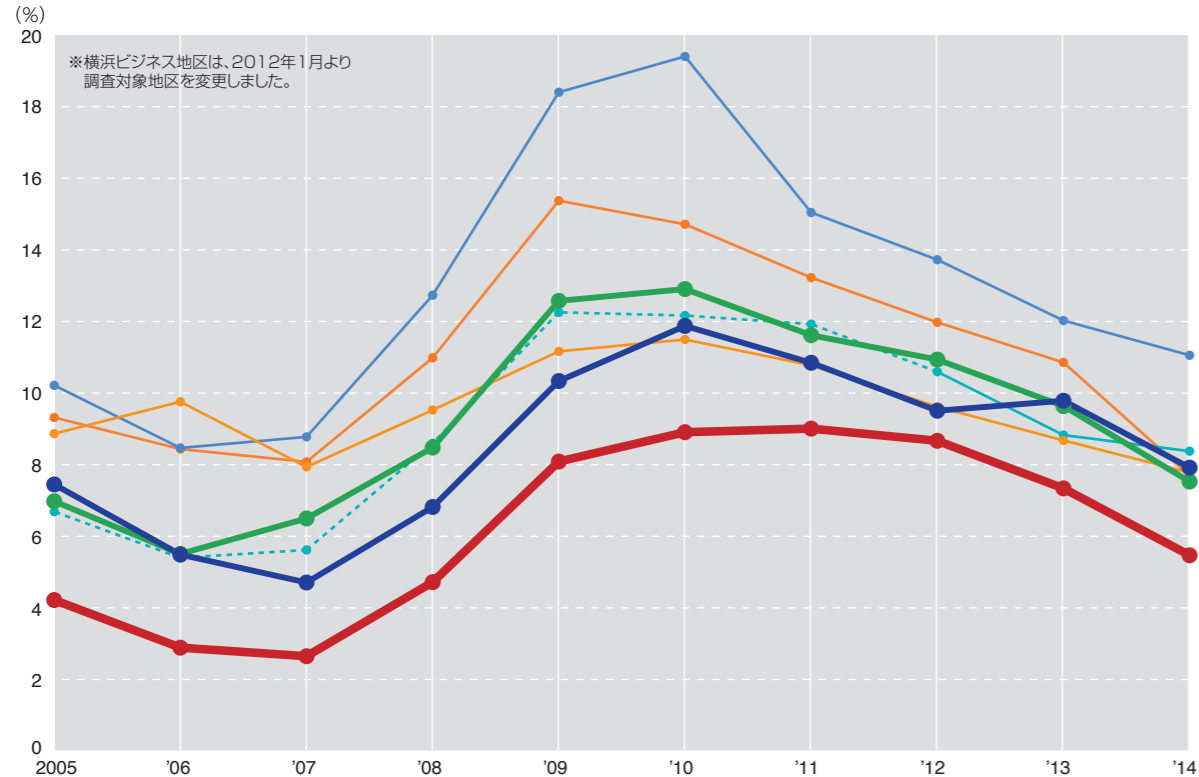
活発なオフィス需要が続き、平均空室率は23カ月連続で低下

福岡ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.70%。前年同月比3.16ポイント下げました。2014年はテナント企業の活発なオフィス需要が続いたため、同空室率は2013年2月以降、23カ月連続で低下し、10月には2007年9月以来の7%台に改善しました。3月に竣工した新築ビルが満室稼働したほか、築年数の浅い大型空室を中心に成約が進んだことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万1千坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,207円。前年同月比0.36% (33円) 下げました。一部で募集賃料を見直す動きが始まったことなどから、平均賃料の下落傾向に歯止めがかかり、賃料相場は年間を通しておおむね横ばいで推移しました。2015年の新規供給は延床面積約3千坪 (1棟) が竣工を予定しています。テナント企業の移転需要は堅調なことから、オフィスビル市場は緩やかな改善が続きそうです。(K. H)

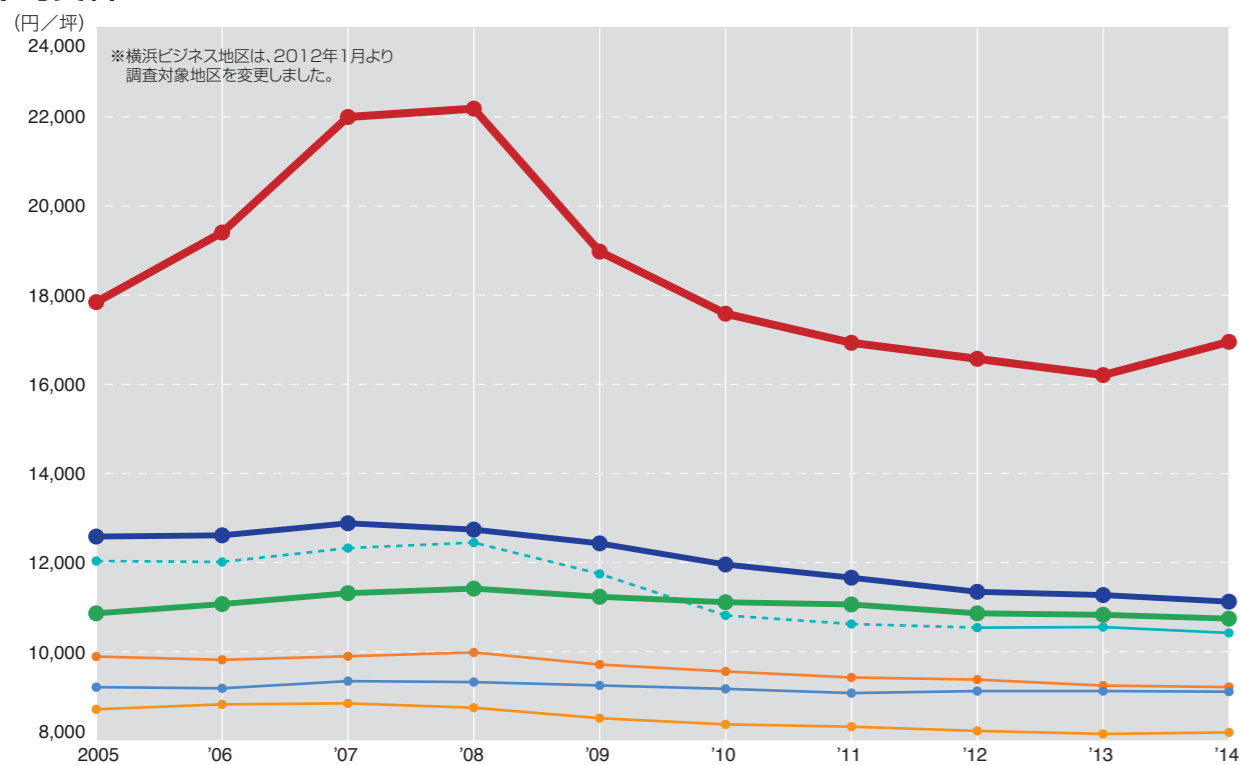
全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

調査対象について 各地域のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。
※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まれておりません。

平均空室率



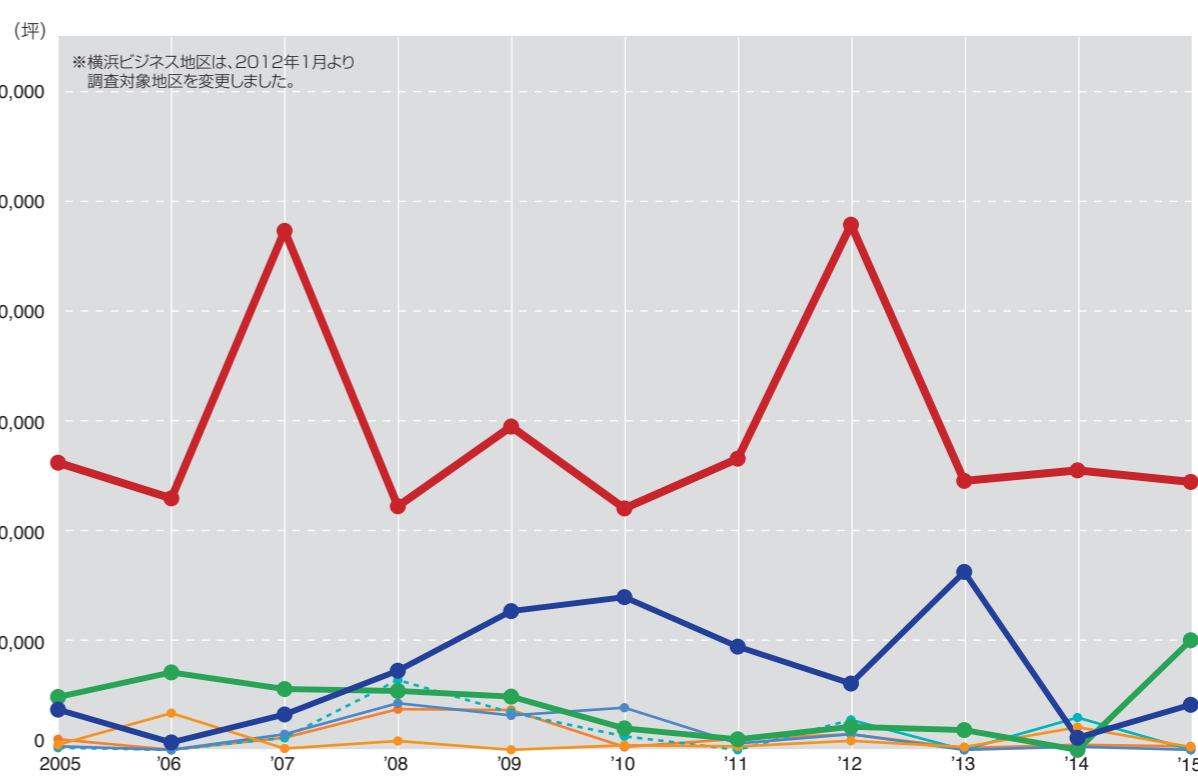
平均賃料



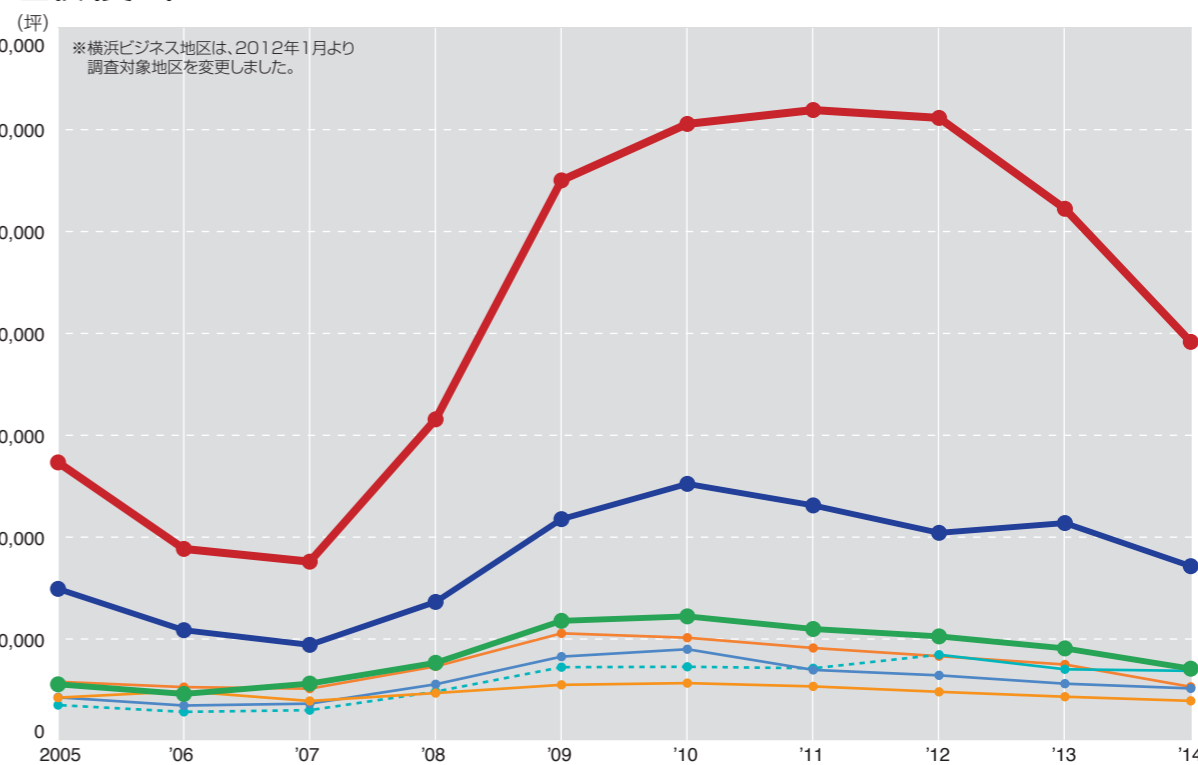
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2014年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,627棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／828棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／484棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／401棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／354棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／432棟 (旧調査 横浜ビジネス地区)
- 福岡ビジネス地区(主要6地区) 延床面積100坪以上／585棟

供給量(延床面積)



空室面積(貸室)



データの読み方

テナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・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。

調査対象地区

- 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21地区）
- 横浜ビジネス地区外…川崎駅周辺地区、本厚木駅地区

調査対象

- 調査対象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

- 横浜ビジネス地区**432棟**。
（新築ビル**1棟**、既存ビル**431棟**）
- 川崎駅周辺地区（**45棟**）、本厚木駅地区（**48棟**）

調査時期 ■ 各年12月時点

項目の見方

- 面積は全て坪数で表示しました。
- 貸室面積は「延床面積×規模別のレンタル比」としました。

規模/延床面積	レンタル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

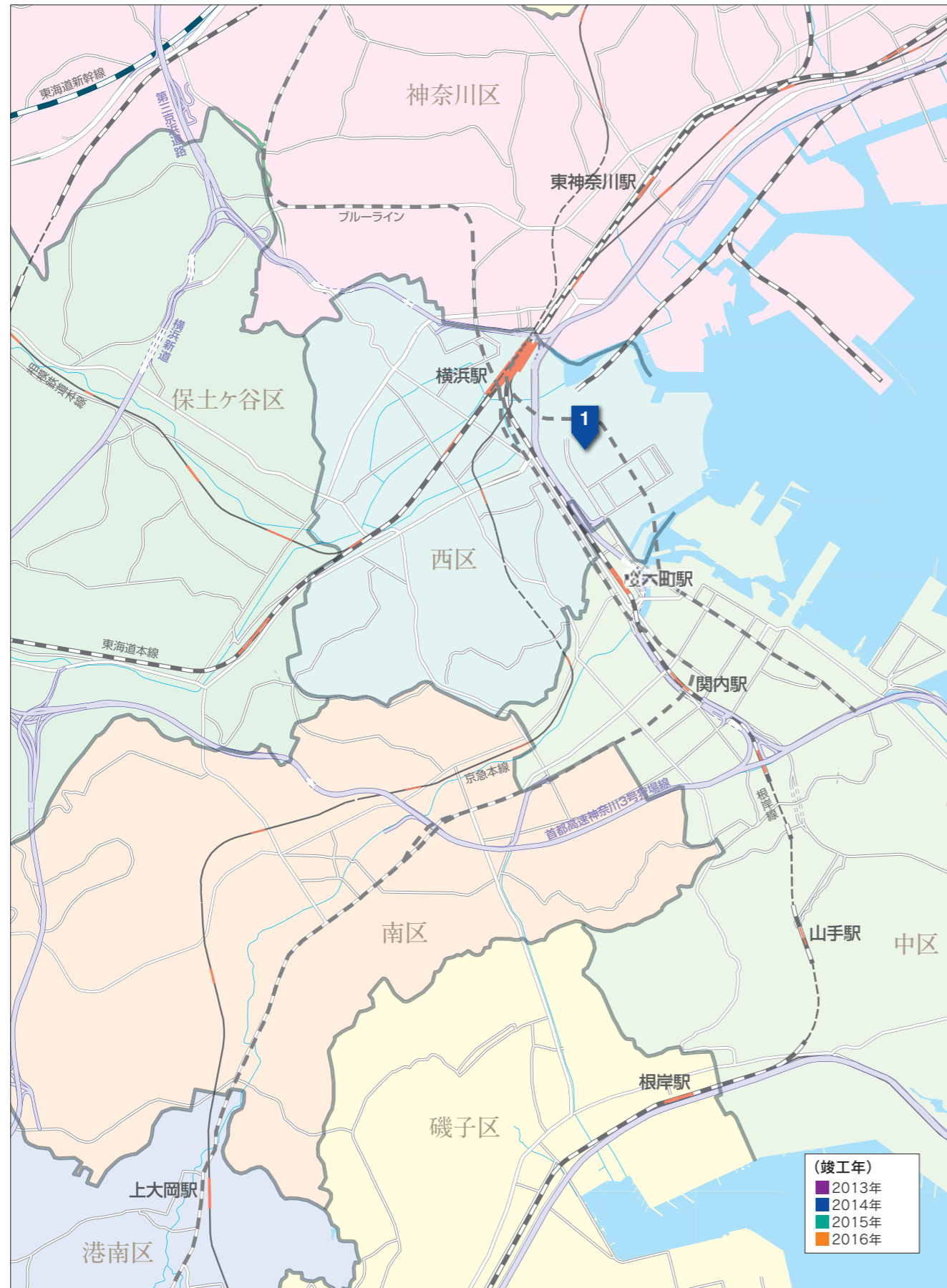
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2014年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2005年～2013年も同様）。
- 竣工予定ビルについては募集条件が確定したビルについてのみ集計しました。
- 2015年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2014年以前の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。



2014年6月撮影

新築・竣工予定ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



1 横浜アイマークプレイス
2014年3月竣工/延床面積:約29,417坪/地上14階

2 TKS武蔵小杉ビル
2013年5月竣工/延床面積:約4,868坪/地上11階・地下1階

ホームページから掲載物件の詳細がご覧いただけます。<http://www.e-miki.com>

※当マップにはホームページに掲載のないビルが含まれている場合があります。

横浜ビジネス地区①

※2012年よりビジネス地区の調査対象地区を変更しました。

2014年の動向

横浜ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は8.38%。前年同月比0.45ポイント下げました。2014年は3月に大規模ビル1棟「横浜アイマークプレイス(延床面積約29,417坪)」が竣工した影響により、平均空室率が9%台に上昇したものの、4月以降はビジネス地区外からの移転に伴う大型成約があったことや、中小規模の館内増床や拡張移転などの動きが見られたため、平均空室率は小幅な低下が続きました。ただ、新築ビルに募集面積を大きく残しているほか、大型テナントの移転需要の減少や自社ビルや他地区への移転に伴う解約の影響があったことから、横浜ビジネス地区全体でこの1年間に減少した空室面積は約1千5百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は10,422円。前年同月比1.24%(131円)下げました。中小規模の移転需要が中心だったため、割安感のある好条件のビルへの引き合いが多くなり、募集や誘致に際して条件面で対応する動きが見られたことから、賃料相場は年間を通して小幅な下落が続きました。(T.H)

<平均空室率の推移と動向>

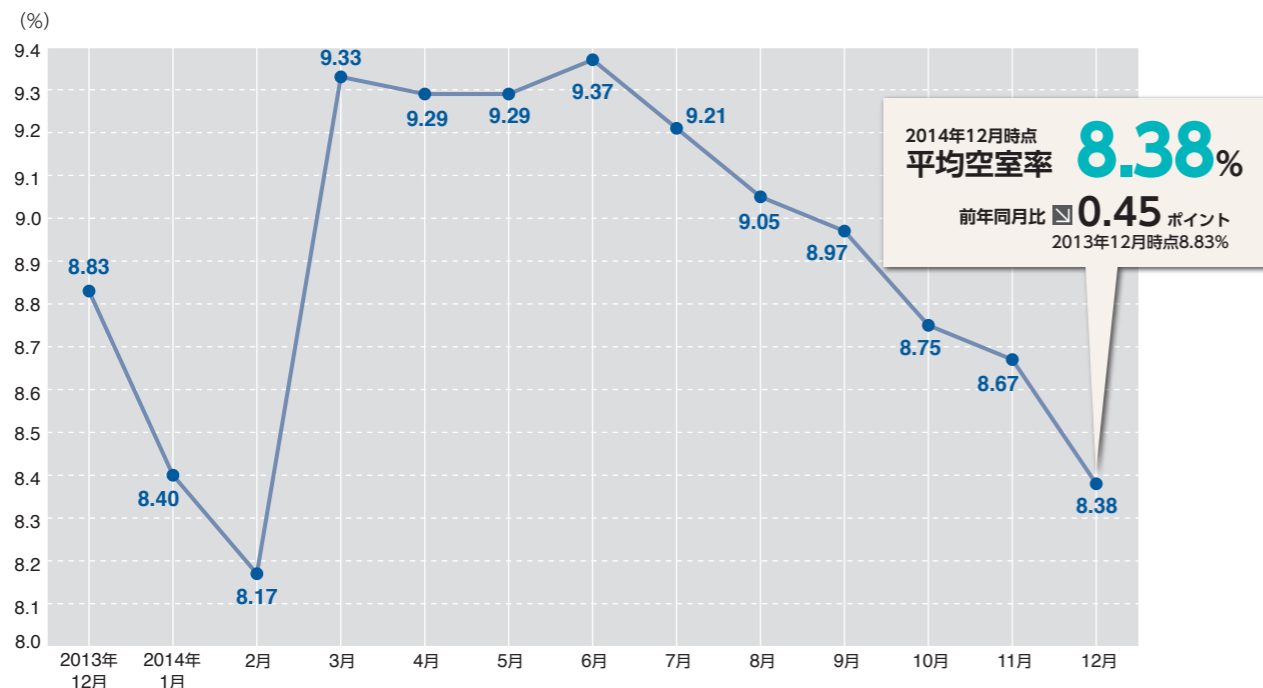
- ▼1月/8.40%、前月比0.43ポイント低下。解約の影響が少ない中、ビジネス地区外からの移転に伴う大型成約や拡張移転、館内増床などの動きが多く見られたことから、空室面積が3千4百坪減少した。平均賃料は10,533円、前月比0.19%(20円)下落した。
- ▼2月/8.17%、前月比0.23ポイント低下。モデルルームなどの大型解約があったものの、自社関連企業の使用に伴う大型空室の減少やビジネス地区外からの移転、合併などに伴う大型成約の動きが見られ、空室面積が約1千7百坪減少した。平均賃料は10,539円、前月比0.06%(6円)上昇した。
- ▼3月/9.33%、前月比1.16ポイント上昇。みなとみらい21地区で大規模ビル1棟「横浜アイマークプレイス(延床面積約29,417坪)」が竣工した。既存ビルでも新築ビルや自社ビル、地区外への移転に伴う大型解約の動きがあったため、空室面積が約1万1千坪増加した。平均賃料は10,513円、前月比0.25%(26円)下落した。
- ▼4月/9.29%、前月比0.04ポイント低下。成約・解約ともに大型テナントの動きが見られなかったため、空室面積の増減に大きな変化がなく、平均空室率は小幅な低下に止まった。平均賃料は10,518円、前月比0.05%(5円)上昇した。
- ▼5月/9.29%、前月比横ばい。統合や拡張移転、館内増床などで成約が進んだ一方、地区外への移転に伴う大型解約や再募集も相次ぐなど、テナント企業の活発な動きが見られた。ただ、空室面積には大きな増減がなく、平均空室率は前月比横ばいで推移した。平均賃料は10,505円、前月比0.12%(13円)下落した。
- ▼6月/9.37%、前月比0.08ポイント上昇。移転需要が低調でビジネス地区全体で成約の動きが減少した。このような状況の中、大型解約や募集開始の影響が見られたため、空室面積が約7百坪増加した。平均賃料は10,491円、前月比0.13%(14円)下落した。

- ▼7月/9.21%、前月比0.16ポイント低下。大型空室の募集開始の動きがあったが、ビジネス地区全体では解約の動きが少なく、館内増床や拡張移転などの成約の動きが多く見られたため、空室面積が約1千4百坪減少した。平均賃料は10,495円、前月比0.04%(4円)上昇した。
- ▼8月/9.05%、前月比0.16ポイント低下。解約の動きが少ない中、統合や拡張移転、館内増床などの需要により成約が進んだことから、空室面積が約1千4百坪減少した。平均賃料は10,493円、前月比0.02%(2円)下落した。
- ▼9月/8.97%、前月比0.08ポイント下げ、7カ月ぶりに8%台に改善した。自社ビルなどへの集約に伴う解約や再募集の動きがあった一方、ビジネス地区外からの借り換え移転などの大型成約も見られたため、空室面積が約6百坪減少した。平均賃料は10,471円、前月比0.21%(22円)下落した。
- ▼10月/8.75%、前月比0.22ポイント低下。集約や中小規模のオフィス縮小に伴う解約の影響が出ていたものの、拡張移転や館内増床などによる大型成約の動きが見られたことから、空室面積が約1千8百坪減少した。平均賃料は10,456円、前月比0.14%(15円)下落した。
- ▼11月/8.67%、前月比0.08ポイント低下。再募集や撤退に伴う中小規模の解約の動きがあった一方、新規需要や館内増床などの成約が見られたため、空室面積が約6百坪減少した。平均賃料は10,439円、前月比0.16%(17円)下落した。
- ▼12月/8.38%、前月比0.29ポイント低下。平均空室率は6カ月連続の低下となった。自社ビルの竣工に伴う大型解約の動きが見られたが、新築ビルに他地区からの移転需要などで成約が進んだことから、空室面積が約2千3百坪減少した。平均賃料は10,422円、前月比0.16%(17円)下落した。

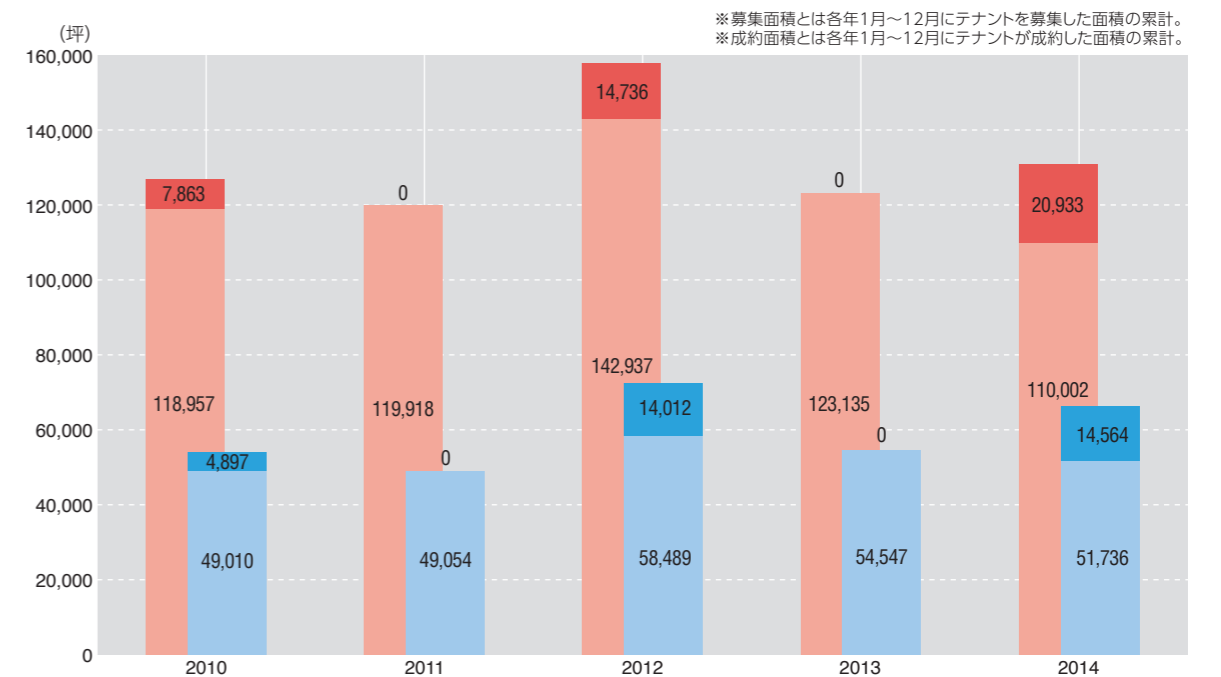
今後の状況

横浜ビジネス地区では2015年は新規供給の予定はありません。2014年にみなとみらい21地区で竣工した大規模ビル「横浜アイマークプレイス(延床面積約29,417坪)」は12月に他地区からの移転に伴う大型需要が見られました。同ビルは募集面積を残しているものの、2015年は新規供給がないことや、築年数の浅いビルの大型空室に品薄感が強まっているため、今後の募集動向が注目されています。賃料相場については、空室率が改善した地区では上昇傾向に転じる動きが見られるものの、その他の地区では依然として下落傾向が続いているため、横浜ビジネス地区全体ではおおむね横ばいで推移するとの見方が多くなっています。東京ビジネス地区においても好条件の大型空室に品薄感が見られることから、他地区からの移転需要が増え、横浜のオフィスビル市場の改善が進むことを期待しています。(T.H)

平均空室率(月次) ●平均



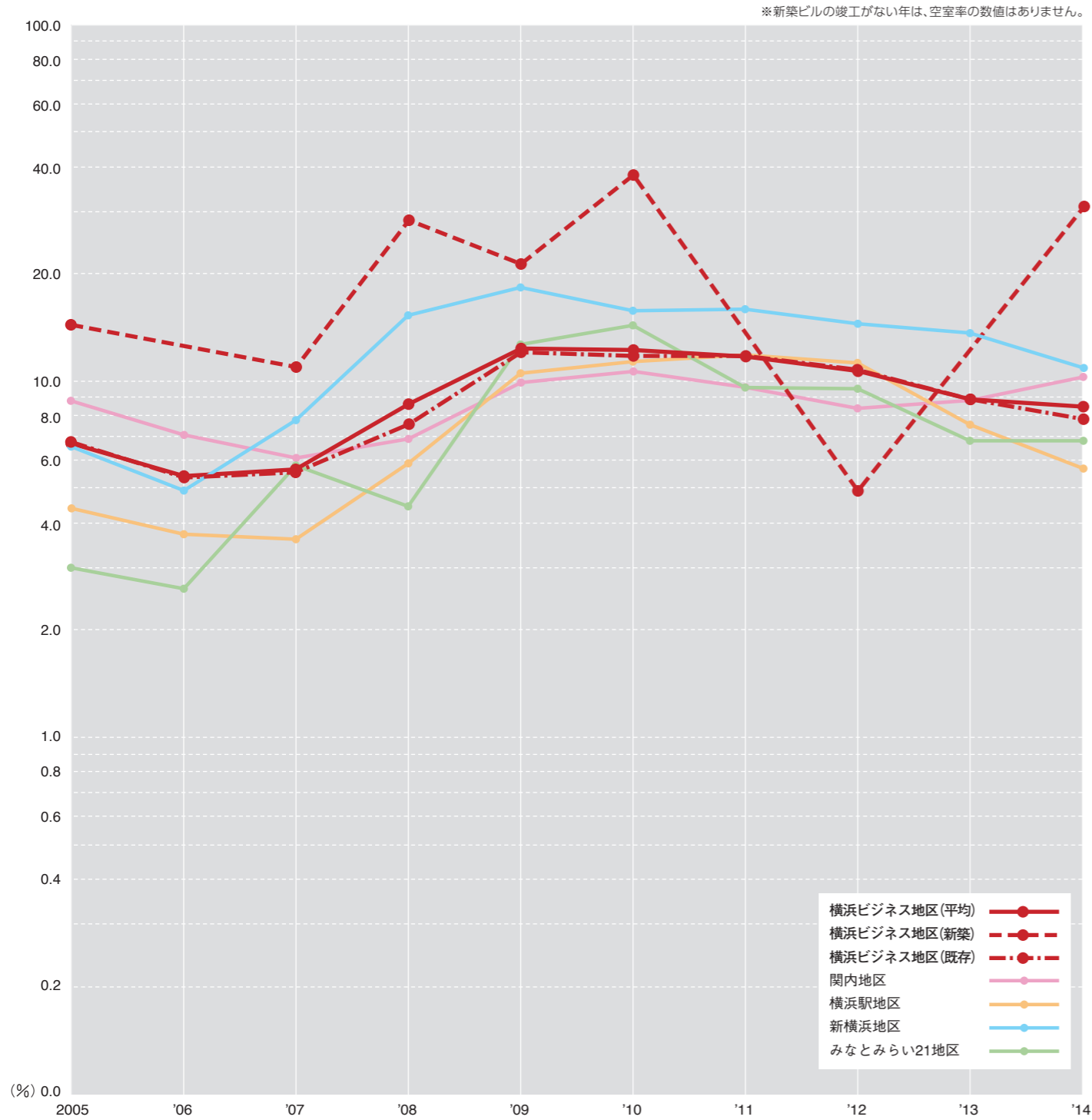
募集面積と成約面積



横浜ビジネス地区②

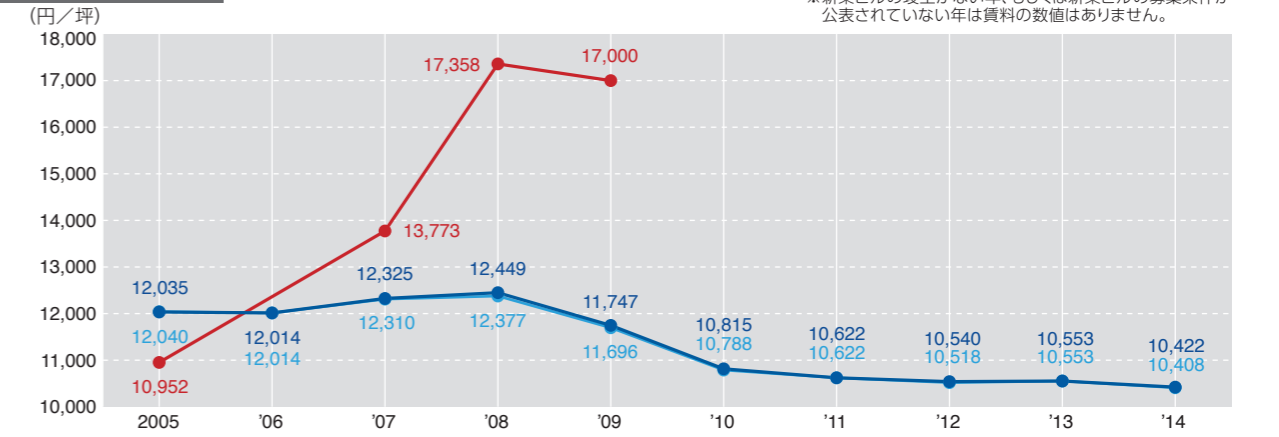
※2012年よりビジネス地区の調査対象地区を変更しました。

空室率

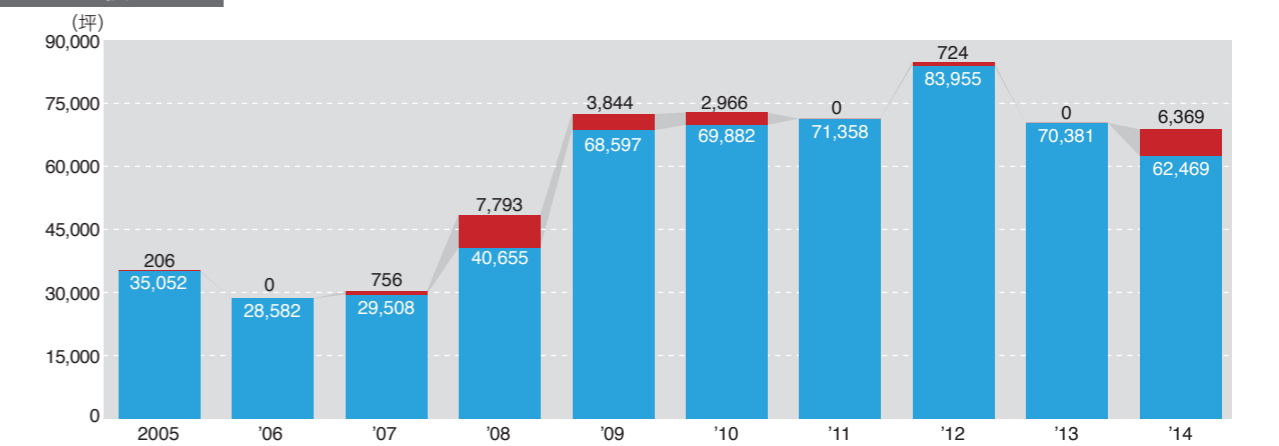


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	745,456	752,406	766,331	826,763	874,695	887,041	889,199	1,259,312	1,256,469	1,291,818
貸室面積(坪)	526,905	529,359	538,080	563,308	590,691	598,677	598,156	799,233	796,719	821,096
空室面積(坪)	35,258	28,582	30,264	48,448	72,441	72,848	71,358	84,679	70,381	68,838
空室率/平均(%)	6.69	5.40	5.62	8.60	12.26	12.17	11.93	10.60	8.83	8.38
空室率/新築(%)	14.29	—	11.02	28.12	21.28	37.72	—	4.91	—	30.43
空室率/既存(%)	6.67	5.40	5.55	7.59	11.98	11.83	11.93	10.70	8.83	7.81
空室のあるビル比率(%)	61.35	53.10	50.86	64.48	78.23	78.86	73.57	71.59	69.70	65.51

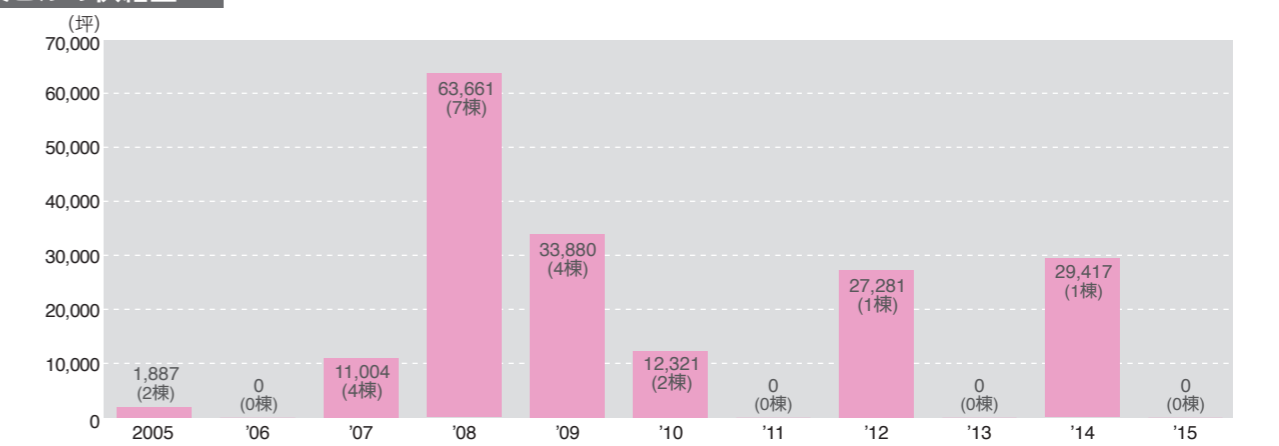
平均賃料



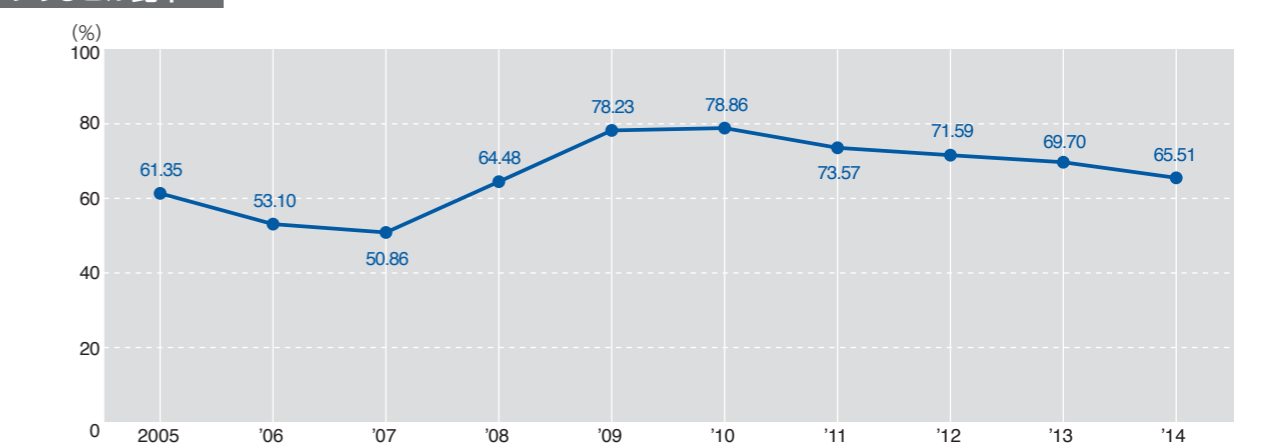
空室面積



新築ビルの供給量



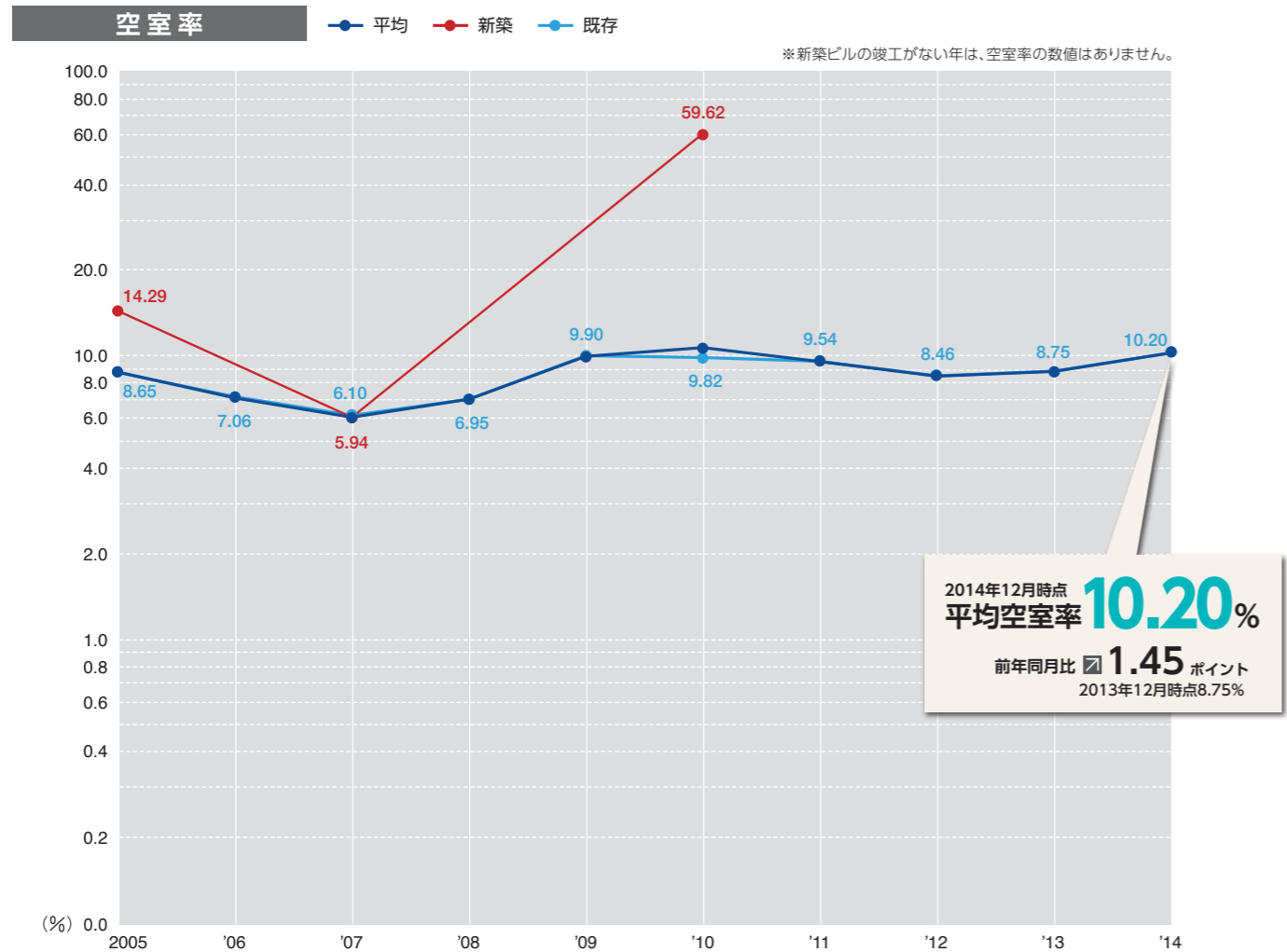
空室のあるビル比率



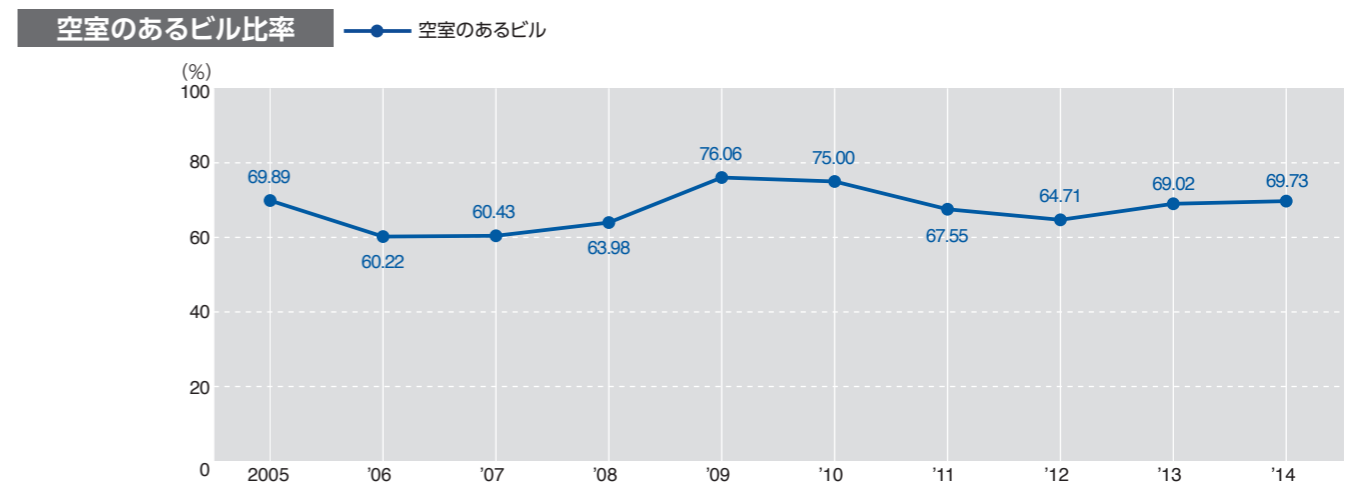
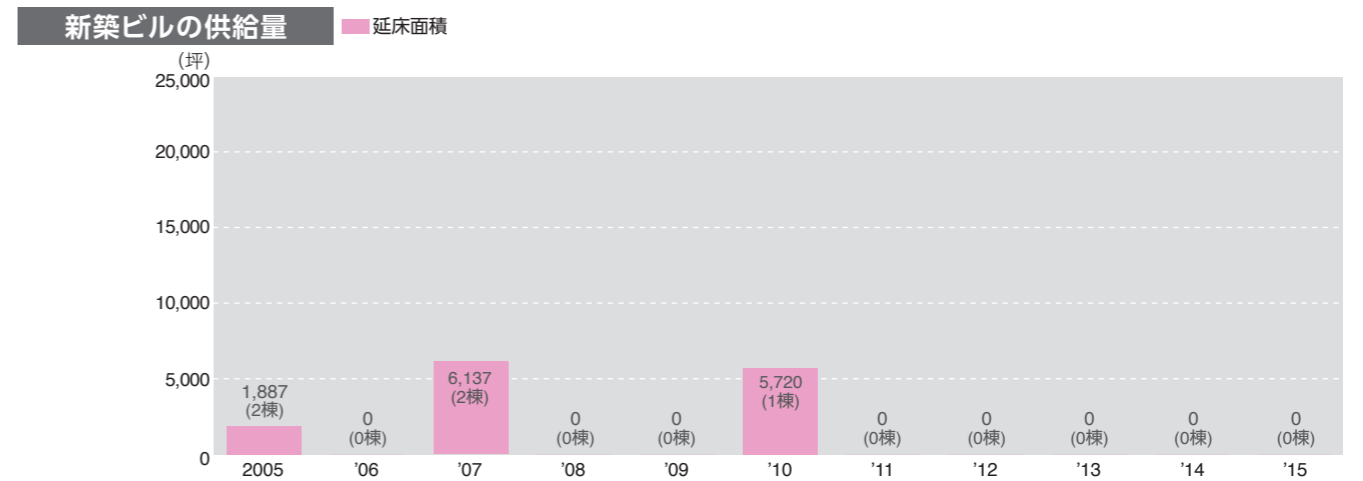
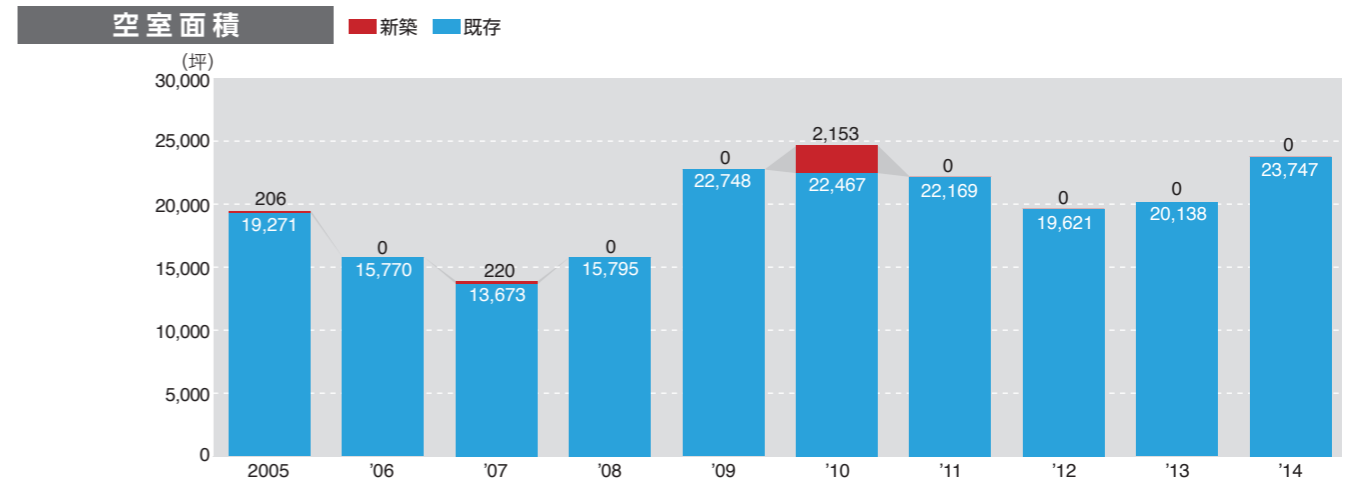
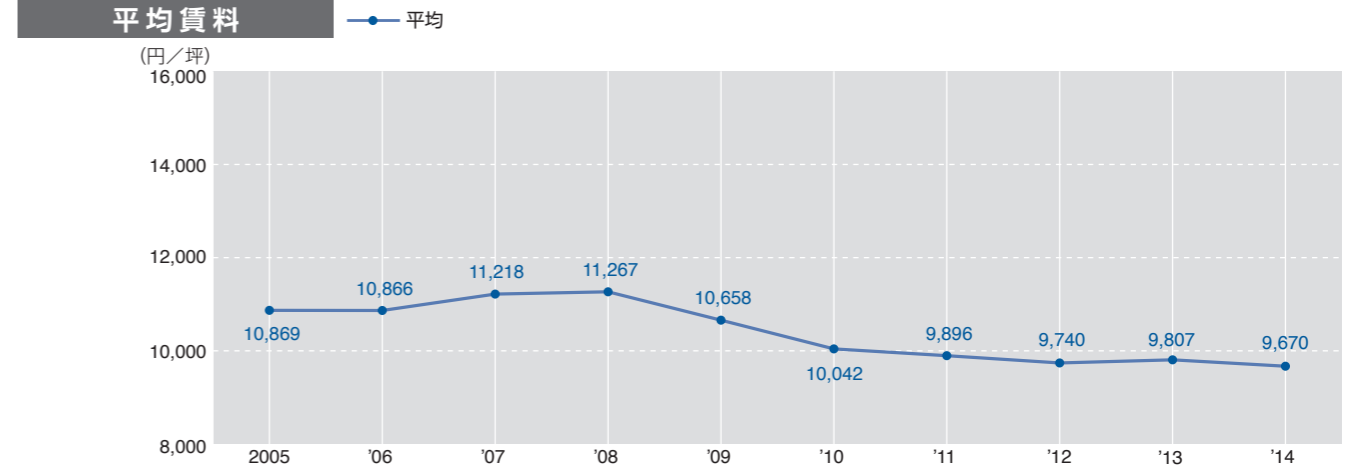
関内地区

2014年の動向 および今後の状況

関内地区の2014年12月時点の平均空室率は10.20%。前年同月比1.45ポイント上げました。2014年は、館内増床や地区内での借り換え移転など中小規模のオフィス需要が見られたものの、他地区への移転や自社ビルの竣工に伴う解約の影響が大きかったことや、大型空室の募集開始の動きがあったことなどから、空室在庫の解消が進まず、関内地区の空室面積はこの1年間で約3千6百坪増加しました。12月時点の平均賃料は9,670円。前年同月比1.40%（137円）下げました。年間を通してテナント企業の大型需要が少なく、また、解約の影響も大きく出ていたことから、賃料相場は小幅な下落傾向で推移しました。関内地区では2015年も新規供給がありません。みなとみらい21地区や横浜駅地区など、地区外への移転の動きが見られるため、今後も既存ビル間のテナント誘致競争は厳しい状況が続くとの見方が多くなっています。中小規模の移転需要の獲得と条件等での対応が空室在庫を解消する大きな決め手となりそうです。(E.O)



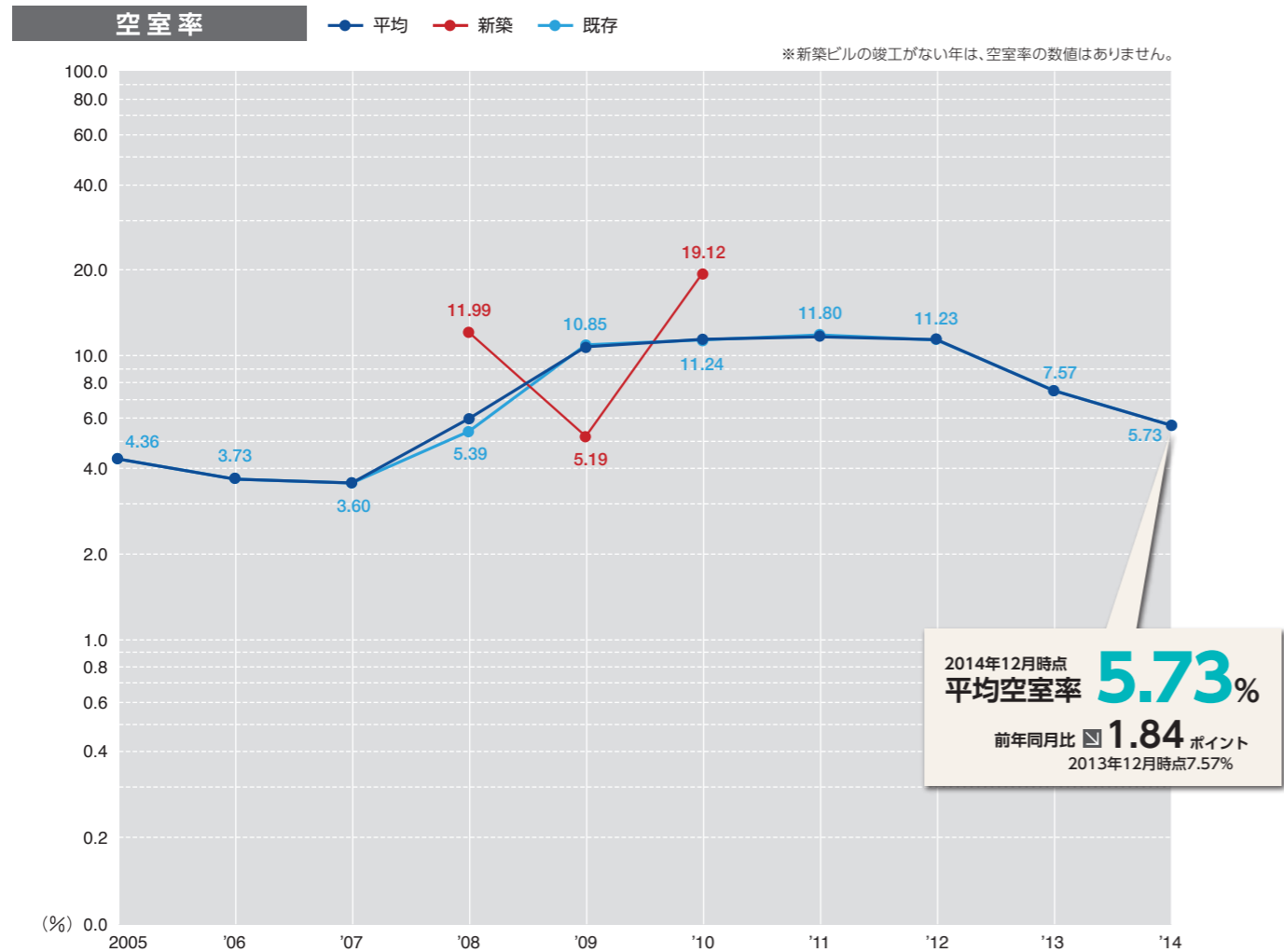
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	314,984	314,174	321,348	320,844	324,108	328,185	328,490	327,937	325,567	329,613
貸室面積(坪)	224,100	223,521	227,812	227,409	229,753	232,290	232,390	231,949	230,101	232,858
空室面積(坪)	19,477	15,770	13,893	15,795	22,748	24,620	22,169	19,621	20,138	23,747
空室率/平均(%)	8.69	7.06	6.10	6.95	9.90	10.60	9.54	8.46	8.75	10.20
空室のあるビル比率(%)	69.89	60.22	60.43	63.98	76.06	75.00	67.55	64.71	69.02	69.73



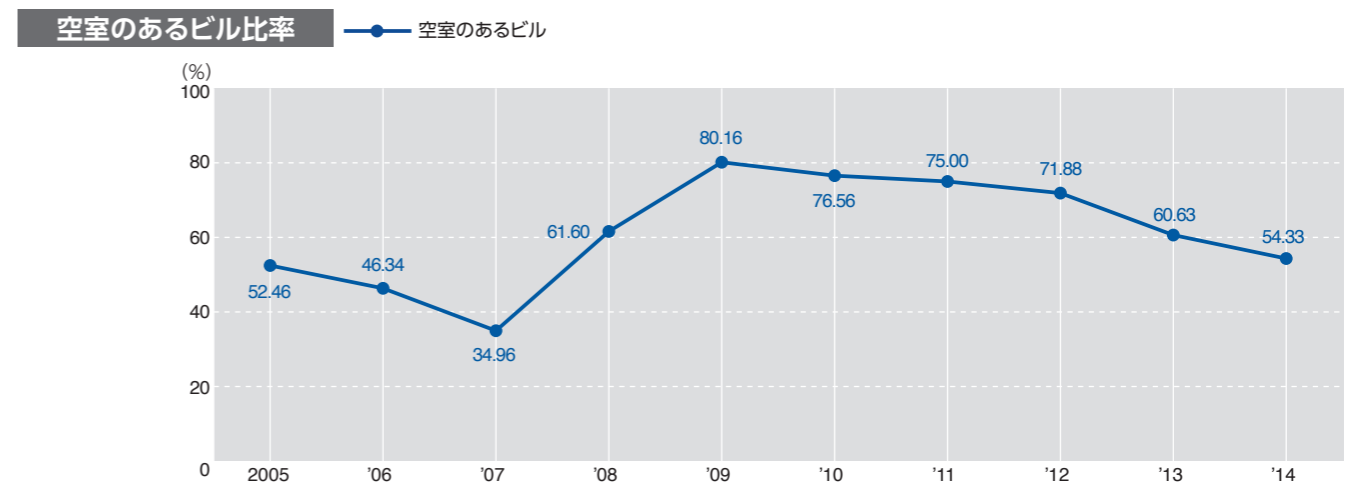
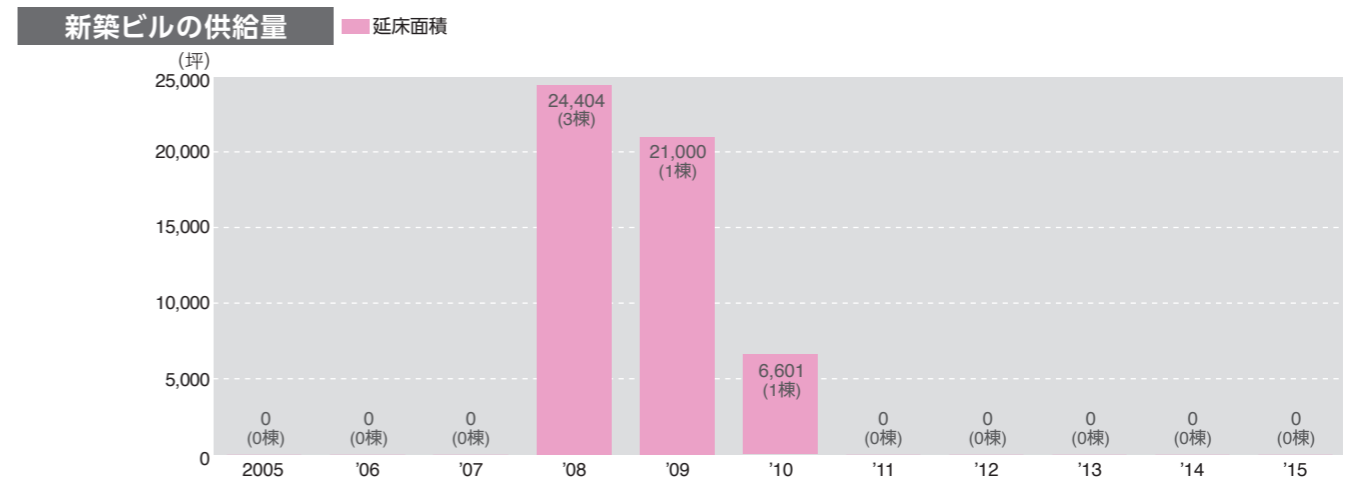
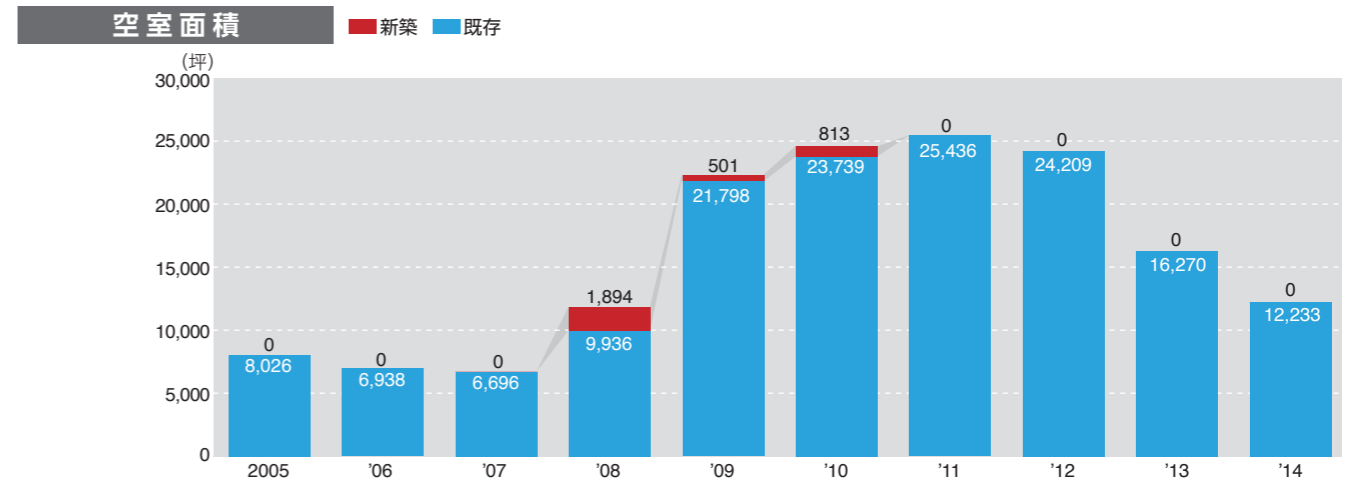
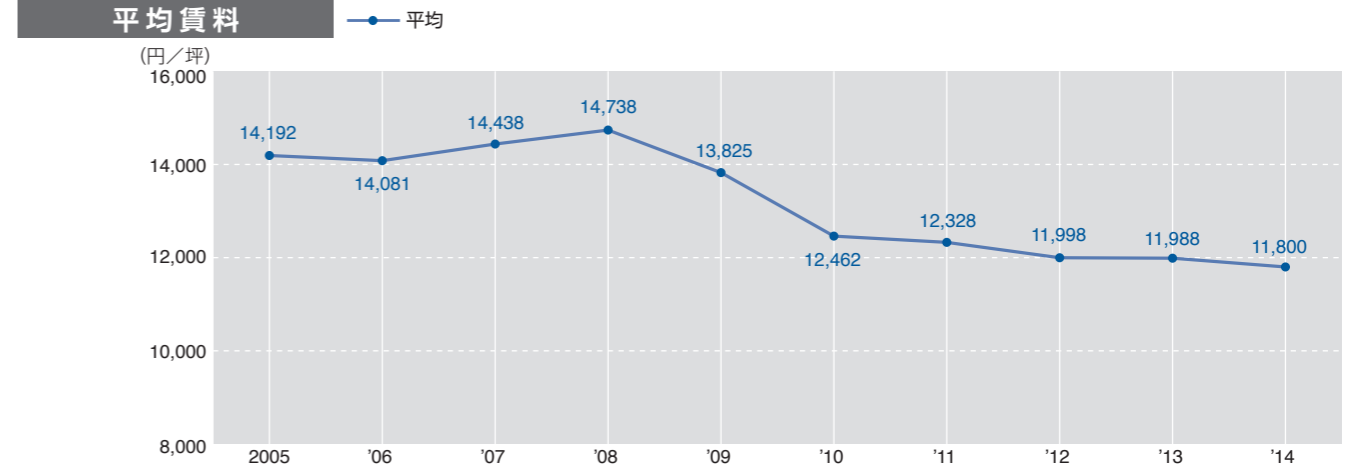
横浜駅地区

2014年の動向 および今後の状況

横浜駅地区の2014年12月時点の平均空室率は5.73%。前年同月比1.84ポイント下げました。2014年は他地区や自社ビルへの移転に伴う解約や大型空室の募集開始の影響が出ていたものの、合併や統合に伴う大型需要が見られたことや、拡張移転や館内増床などによる成約の動きがあったことから、平均空室率は年間を通しておおむね改善傾向で推移し、11月には2009年1月以来の5%台まで低下しました。2014年は大型解約の動きが少なかったこともあり、横浜駅地区の空室面積はこの1年間で約4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,800円。年間を通して賃料相場は小幅な低下が続き、前年同月比では1.57%（188円）下落しました。駅前業種からの引き合いなどにより成約が進んでいる一部のビルでは募集賃料や成約賃料を見直す動きが見られることや、空室在庫の品薄感も出始めていることから、横浜駅地区の賃料相場の下落傾向に歯止めがかかるとの見方も多くなっています。2015年は新規供給の予定がありません。テナント企業の移転需要は堅調に推移しているため、横浜駅地区のオフィスビル市場は改善が続きそうです。(K.N)



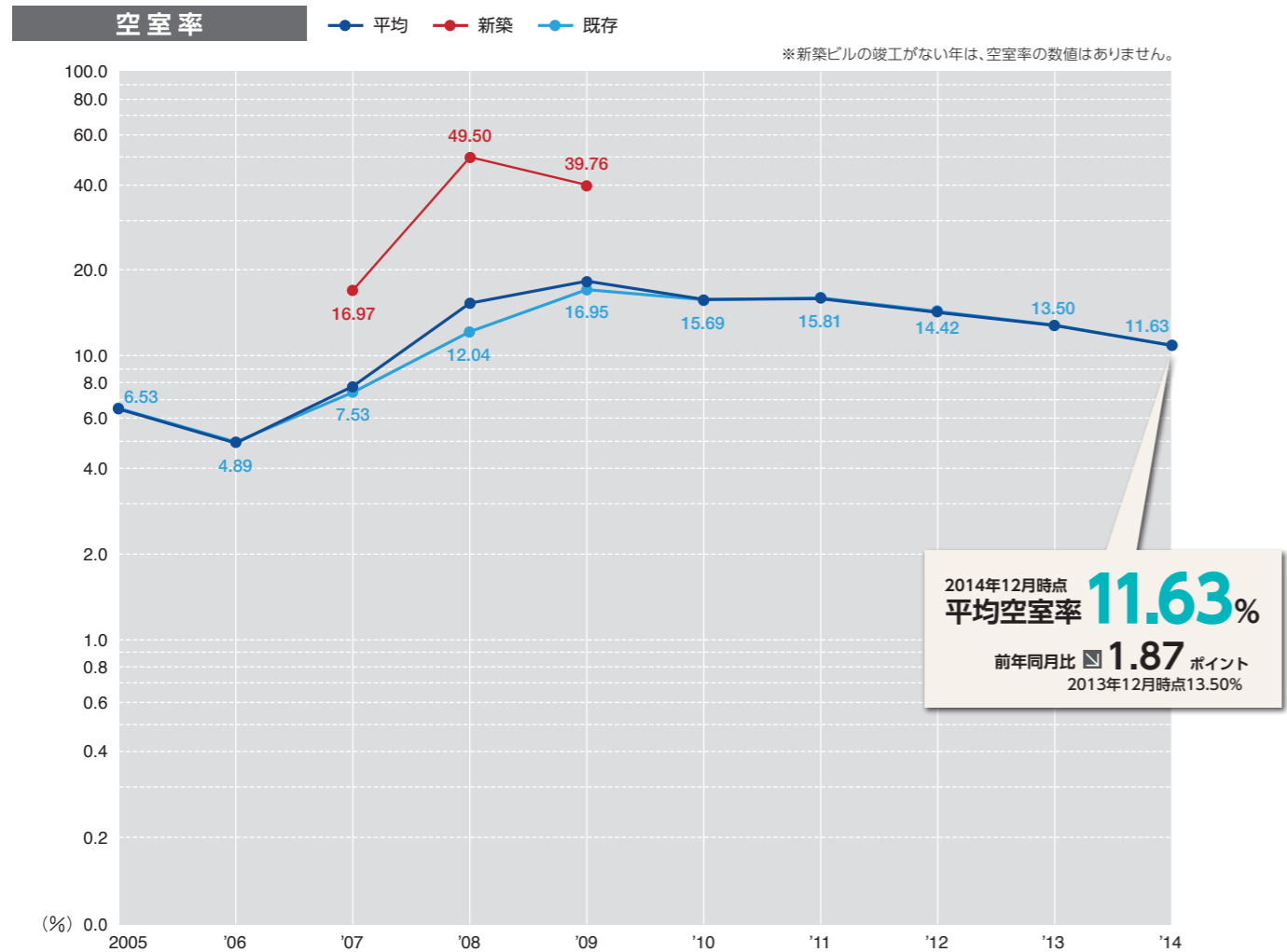
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	264,207	270,196	270,196	292,608	314,827	322,446	325,251	349,928	349,455	348,429
貸室面積(坪)	184,064	185,769	185,769	200,069	210,605	215,523	215,523	215,523	214,857	213,622
空室面積(坪)	8,026	6,938	6,696	11,830	22,299	24,552	25,436	24,209	16,270	12,233
空室率/平均(%)	4.36	3.73	3.60	5.91	10.59	11.39	11.80	11.23	7.57	5.73
空室のあるビル比率(%)	52.46	46.34	34.96	61.60	80.16	76.56	75.00	71.88	60.63	54.33



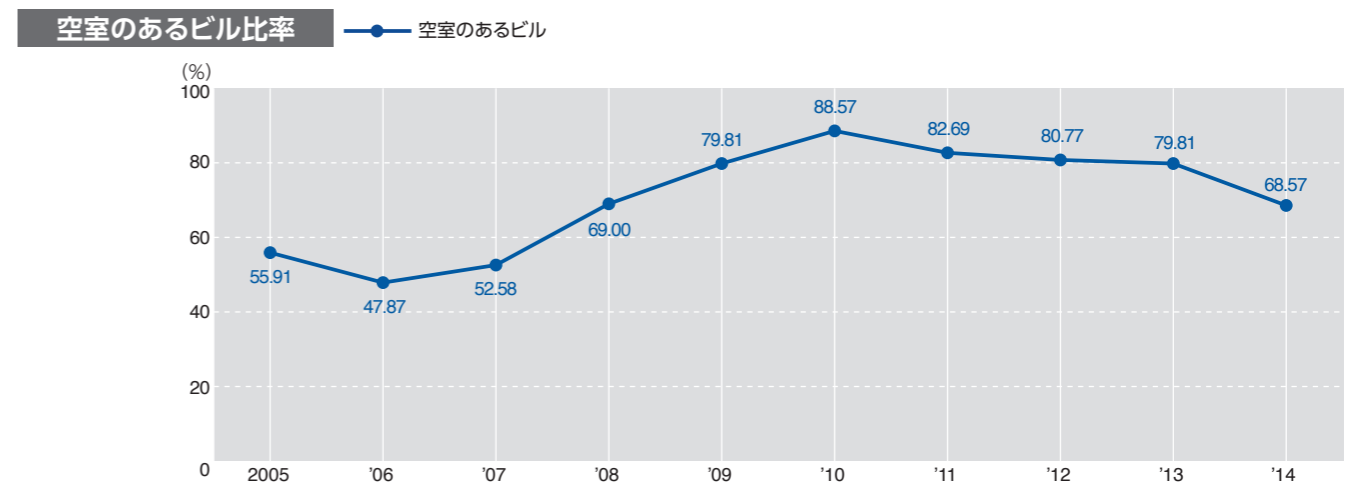
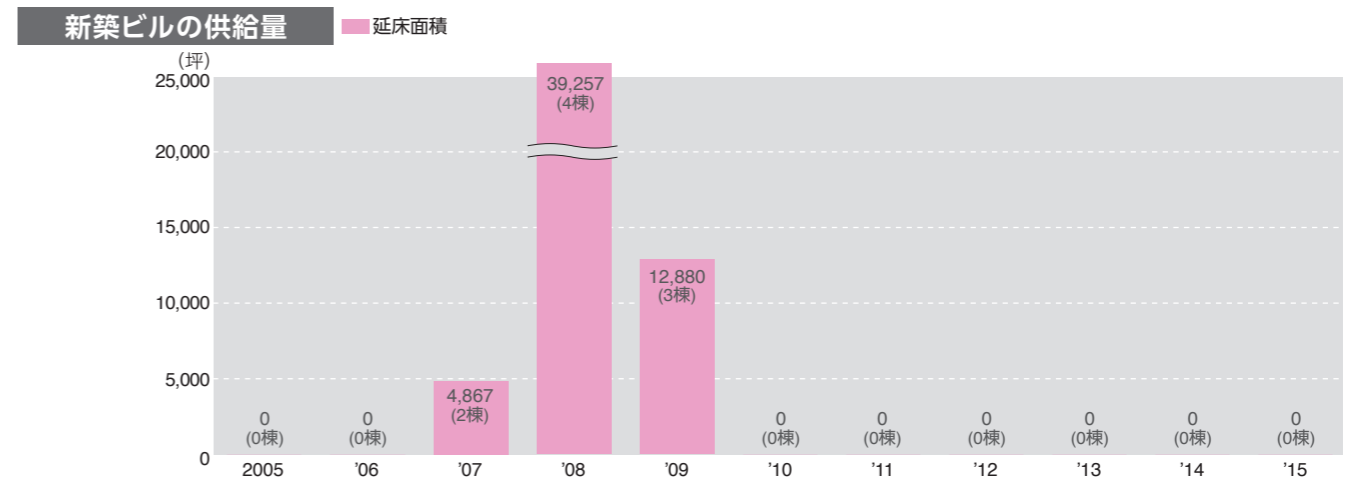
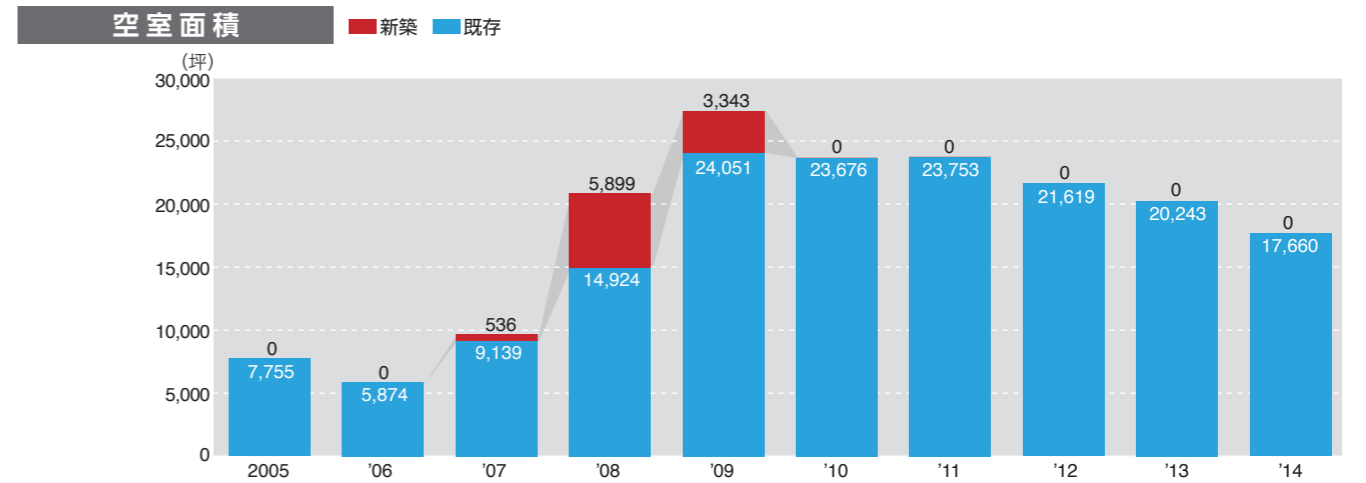
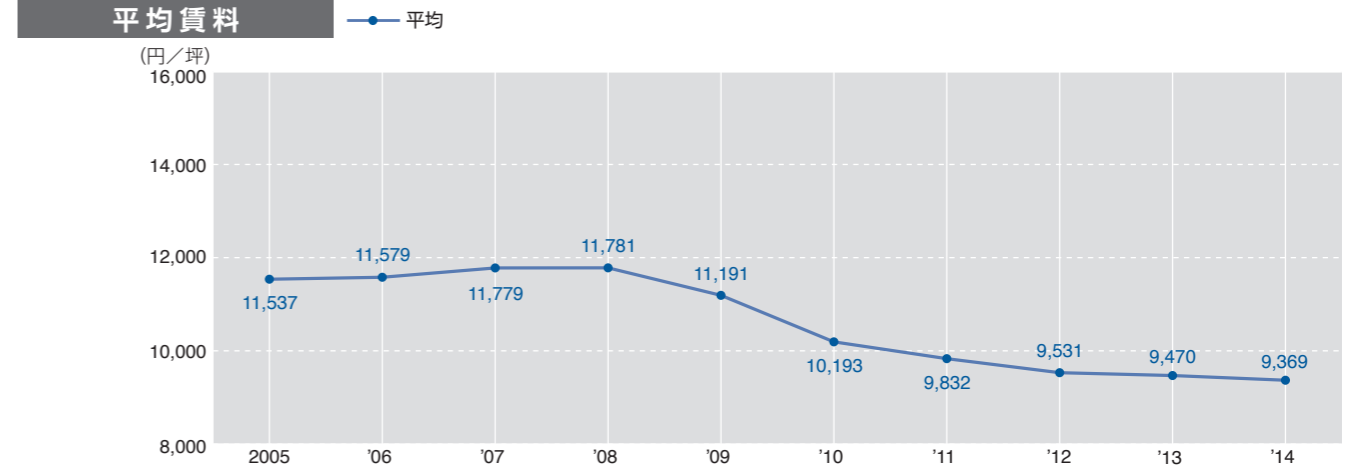
新横浜地区

2014年の動向 および今後の状況

新横浜地区の2014年12月時点の平均空室率は11.63%。前年同月比1.87ポイント下げました。2014年はテナント企業の需要の規模を問わず、拡張移転や館内増床、他地区からの借り換え移転などの成約の動きが続いたため、同空室率はおおむね改善傾向となり10月には2008年5月以来、7年5カ月ぶりに11%台を下回りました。11月から12月にかけて自社ビルへの集約などに伴う解約の影響が見られたことから、同空室率は再び11%台に上昇しました。ただ、年間を通して解約の動きが少なかったこともあり、新横浜地区の空室面積はこの1年間に約2千6百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,369円。前年同月比1.07%(101円)下げました。空室在庫の解消は進んだものの、当地区の平均空室率は11%台で高止まりしているため、賃料相場は弱含みで推移しています。新横浜地区では2015年に新規供給の予定はないものの、大型空室の募集開始などが見込まれています。中小規模のオフィス需要は安定していることから、これらのビルに引き合いが増え、当地区のオフィスビル市場の改善が進むことを期待しています。(T.S)



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	166,265	168,036	174,787	213,311	235,760	236,410	235,458	233,524	233,524	236,437
貸室面積(坪)	118,741	120,069	124,499	135,830	150,333	150,864	150,243	149,959	149,959	151,881
空室面積(坪)	7,755	5,874	9,675	20,823	27,394	23,676	23,753	21,619	20,243	17,660
空室率/平均(%)	6.53	4.89	7.77	15.33	18.22	15.69	15.81	14.42	13.50	11.63
空室のあるビル比率(%)	55.91	47.87	52.58	69.00	79.81	88.57	82.69	80.77	79.81	68.57

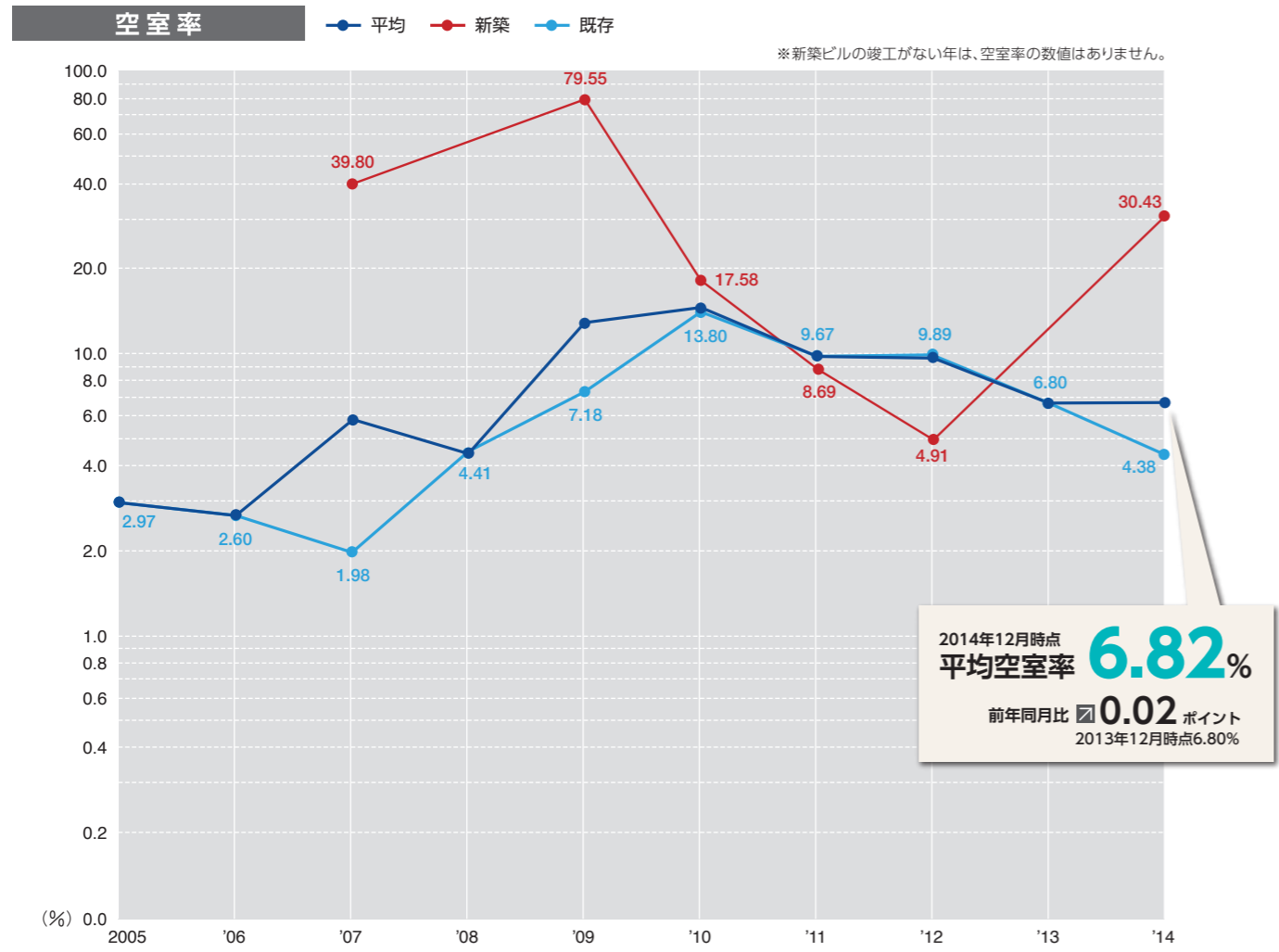


みなとみらい21地区

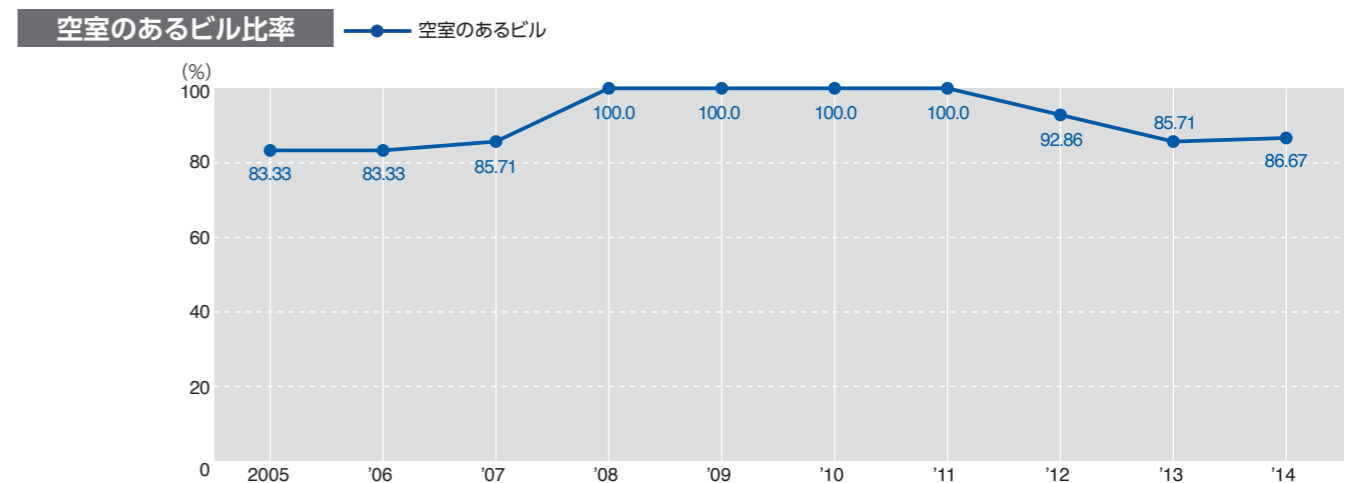
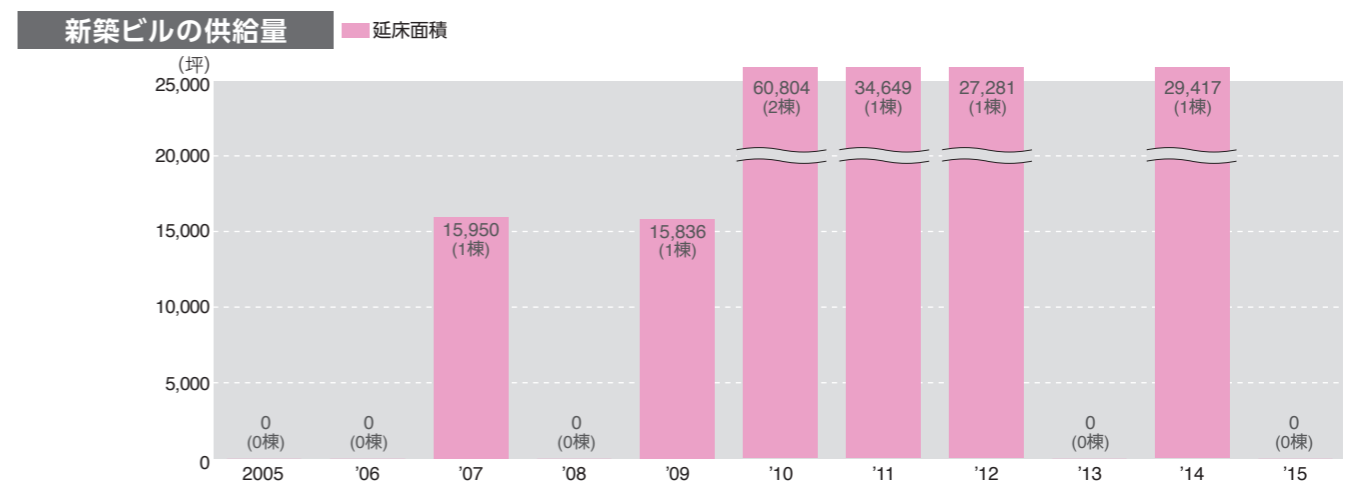
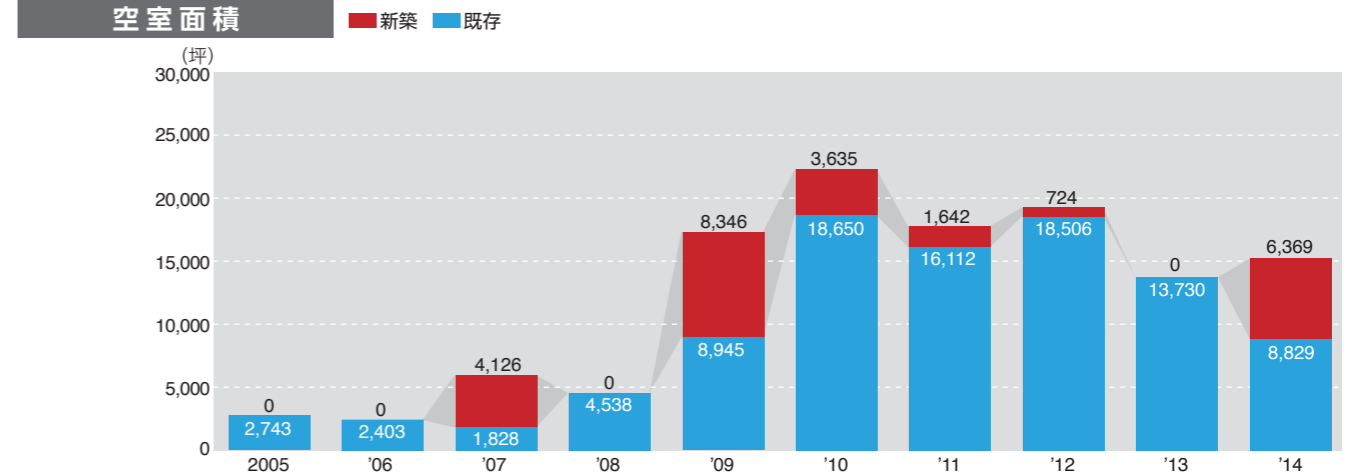
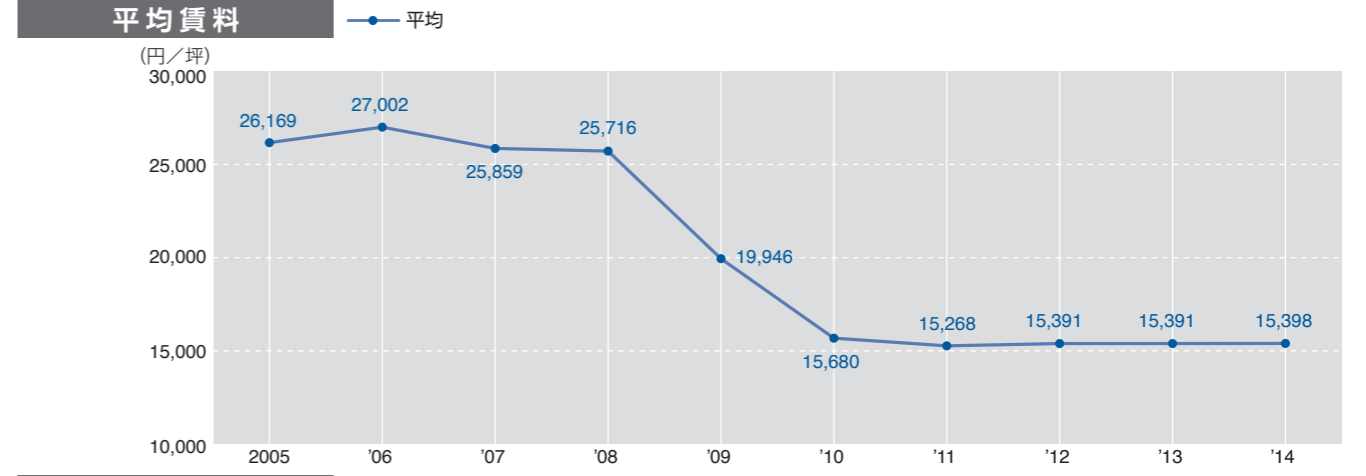
※2012年よりビジネス地区の調査対象地区に追加しました。

2014年の動向 および今後の状況

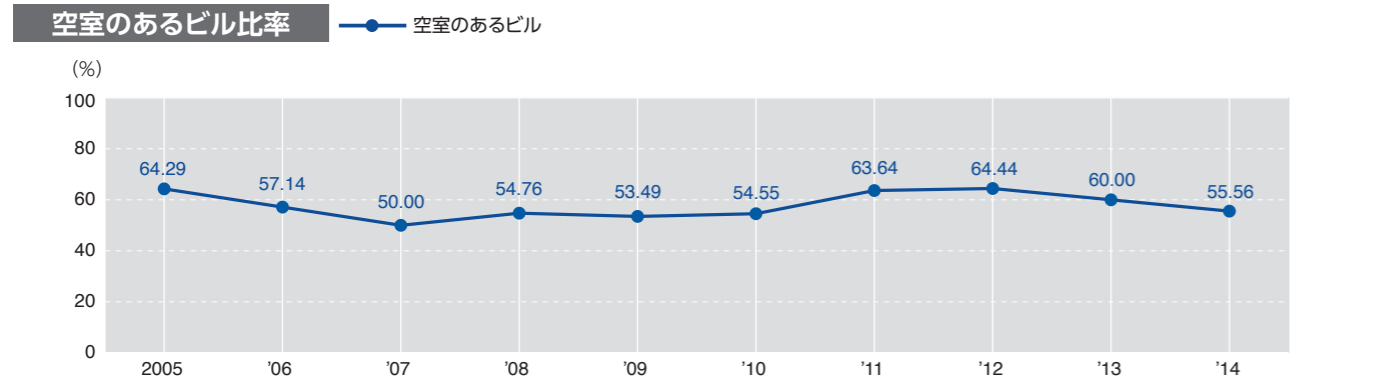
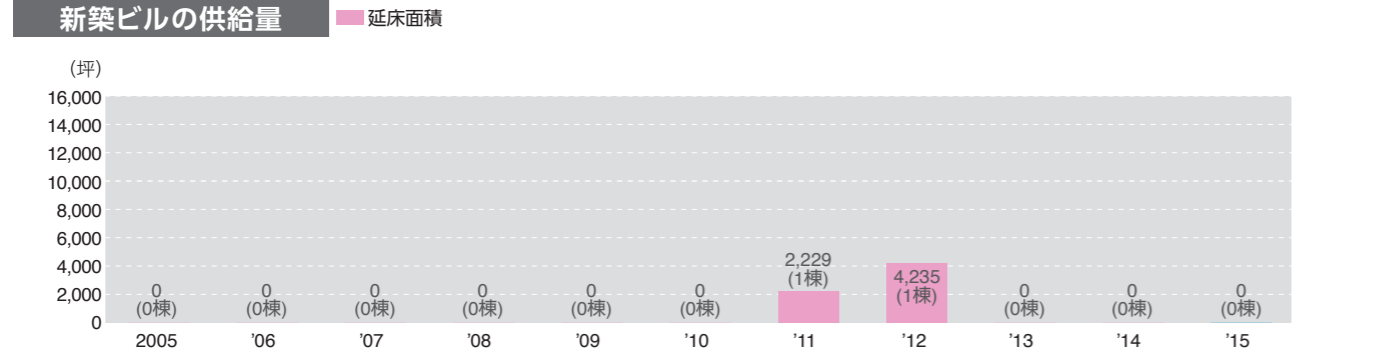
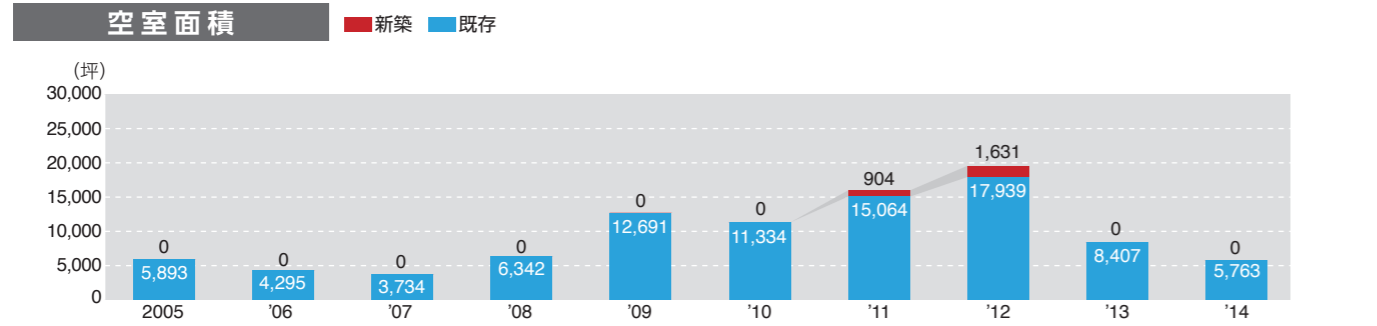
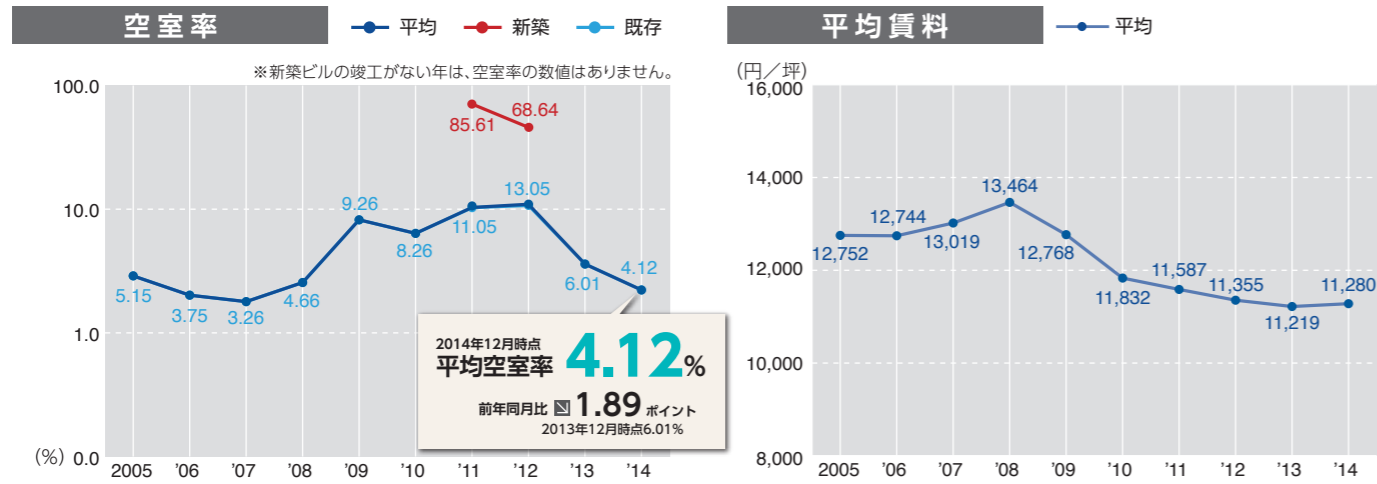
みなとみらい21地区の2014年12月時点の平均空室率は6.82%。前年同月比0.02ポイント上げました。2014年は3月に「横浜アイマークプレイス(延床面積約29,417坪)」が竣工し、平均空室率が9%台まで上昇したものの、4月以降は横浜ビジネス地区外からの移転の動きが続いたことや、拡張や立地改善、BCP対策等を目的としたオフィス需要に伴う大型成約の動きも見られたことから、同空室率は12月に6%台まで改善しました。新規供給の影響は大きかったものの、大型解約が減少したことや成約の動きが順調に推移したことから、みなとみらい21地区でこの1年間に増加した空室面積は約1千5百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は15,398円。前年同月比0.05%(7円)上げました。上げ幅は小さいものの、前年同月比では横浜ビジネス地区内で唯一の上昇となったため、当地区の賃料相場の今後の動向が注目されています。みなとみらい21地区では2015年の新規供給予定はありません。ビジネス地区全体で大型需要に対応できるビルが減少していることから、当地区の大型空室に引き合いが強まり、市場の改善が進むことを期待しています。(S.T)



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	142,208	142,208	158,158	158,158	207,547	268,115	319,815	347,923	347,923	377,339
貸室面積(坪)	92,435	92,435	102,802	102,802	135,102	155,784	185,526	201,802	201,802	222,735
空室面積(坪)	2,743	2,403	5,954	4,538	17,291	22,285	17,754	19,230	13,730	15,198
空室率/平均(%)	2.97	2.60	5.79	4.41	12.80	14.31	9.57	9.53	6.80	6.82
空室のあるビル比率(%)	83.33	83.33	85.71	100.00	100.00	100.00	100.00	92.86	85.71	86.67

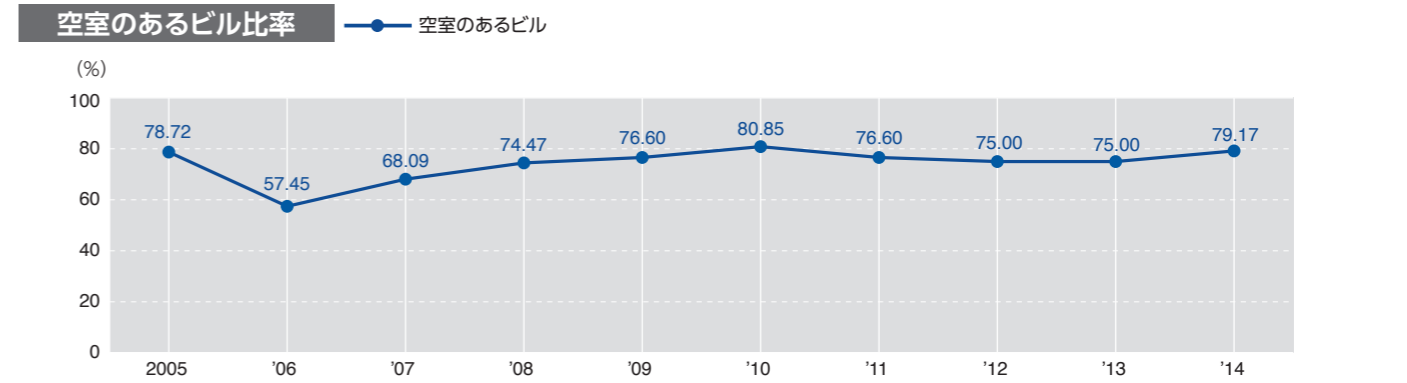
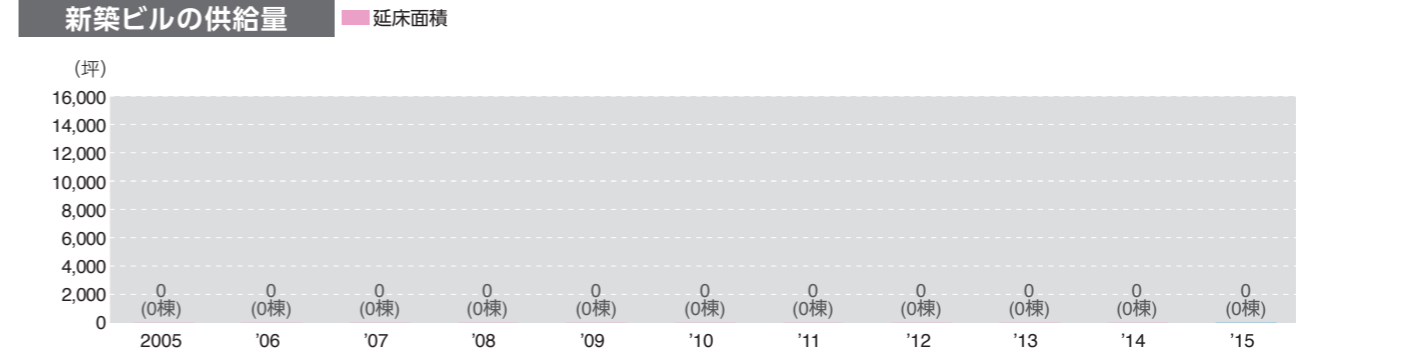
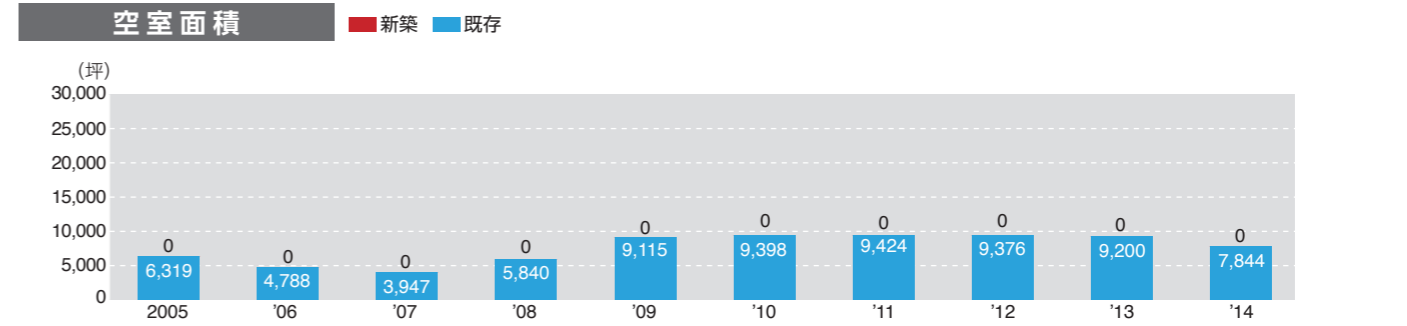
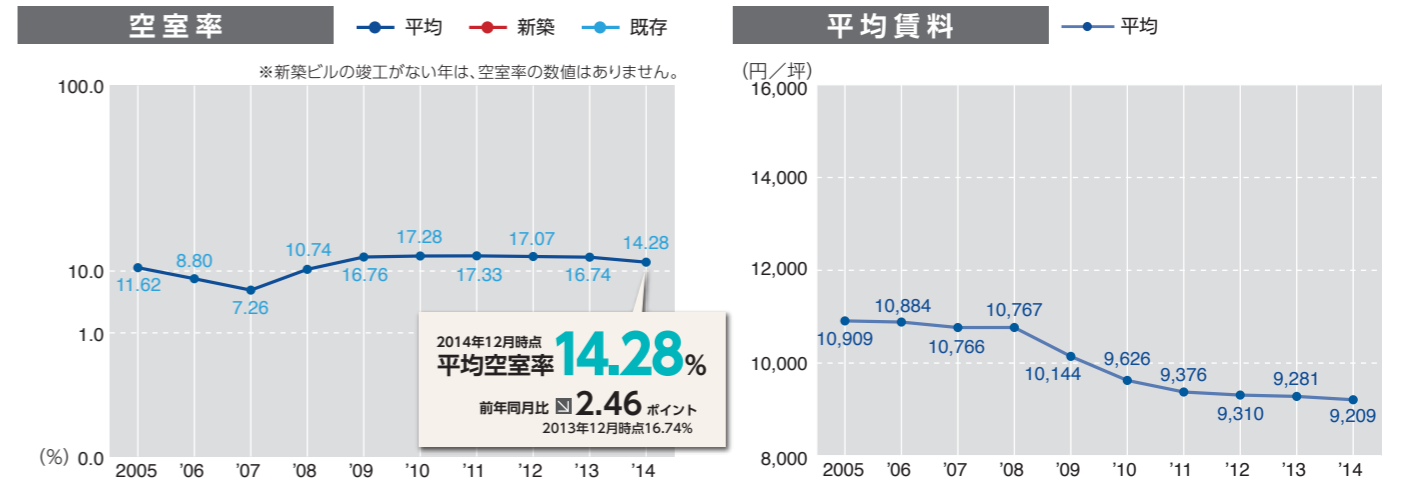


川崎駅周辺地区



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	170,651	170,651	170,651	204,276	205,355	205,895	206,971	211,208	211,208	211,208
貸室面積(坪)	114,467	114,467	114,467	136,194	137,003	137,231	137,423	139,799	139,799	139,799
空室面積(坪)	5,893	4,295	3,734	6,342	12,691	11,334	15,968	19,570	8,407	5,763
空室率/平均(%)	5.15	3.75	3.26	4.66	9.26	8.26	11.62	14.00	6.01	4.12
空室のあるビル比率(%)	64.29	57.14	50.00	54.76	53.49	54.55	63.64	64.44	60.00	55.56

本厚木駅地区



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	76,307	76,307	76,307	76,307	76,307	76,307	76,307	79,842	79,842	79,842
貸室面積(坪)	54,394	54,394	54,394	54,394	54,394	54,394	54,394	54,942	54,942	54,942
空室面積(坪)	6,319	4,788	3,947	5,840	9,115	9,398	9,424	9,376	9,200	7,844
空室率/平均(%)	11.62	8.80	7.26	10.74	16.76	17.28	17.33	17.07	16.74	14.28
空室のあるビル比率(%)	78.72	57.45	68.09	74.47	76.60	80.85	76.60	75.00	75.00	79.17

会社概要

商号	三鬼商事株式会社
本社所在地	〒 104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 常和八重洲ビル7F <p>TEL(03)3272-1411代</p>
設立	昭和40年12月15日
資本金	84,000,000円(払込済)
代表者	飯嶋 清
従業員数	190名
事業内容	全国主要都市のオフィスビル・倉庫・店舗等の仲介ならびに企画コンサルタント
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 <p>国土交通大臣(13)第629号</p>
所属団体	公益社団法人 全日本不動産協会 <p>公益社団法人 不動産保証協会</p> <p>一般社団法人 ニューオフィス推進協議会</p> <p>日本貸しビル流通協会</p>
定期刊行物	<ul style="list-style-type: none">MIKI OFFICE REPORT 最新オフィスビル市況 オフィスレポート Officepress メールマガジン WEBマガジン KEY-PRESS
ホームページ	http://www.e-miki.com

全国ネットワーク

京橋	〒 104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 常和八重洲ビル7F <p>TEL(03)3275-1611</p>
新橋	〒 105-0003 東京都港区西新橋1-2-9 日比谷セントラルビル8F <p>TEL(03)3580-0171</p>
神田	〒 101-0041 東京都千代田区神田須田町1-28 フォーラス神田5F <p>TEL(03)3253-4061</p>
新宿	〒 163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル38F <p>TEL(03)3348-2741</p>
札幌	〒 060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2 札幌センタービル19F <p>TEL(011)231-5481</p>
仙台	〒 980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 三井生命仙台本町ビル19F <p>TEL(022)262-3251</p>
横浜	〒 231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 日石横浜ビル11F <p>TEL(045)662-5221</p>
名古屋	〒 450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1 名古屋国際センタービル12F <p>TEL(052)586-2691</p>
大阪	〒 541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 御堂筋ダイヤビル10F <p>TEL(06)6252-8821</p>
福岡	〒 812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 NOF博多駅前ビル3F <p>TEL(092)471-0861</p>

<p>貸しビル事業をお考えの企業様には、ビル計画の資料作成などのサポートをさせていただきます。詳細については、下記までお問い合わせください。</p>
<p>三鬼商事株式会社 お客様サービス室</p> <p>0120-38-8107</p> <p>月曜～金曜(祝祭日を除く)9:00～17:00</p>

本誌のご利用にあたって
本誌の作成にあたり信頼性の高い情報提供が行えるよう細心の注意を払っておりますが、弊社は、本誌のデータを貴社のご判断でご利用いただいた結果の一切につきましては責任を負うものではありません。

日本駐車場開発
日本通運
日本テクノ
日本土地建物
日本年金機構
日本ファイナンシャル・プランナーズ協会
日本不動産研究所
日本プロパティ・ソリューションズ
日本郵政
日本旅行
ネオキャリア
ネットワンシステムズ
ノイエス
野村総合研究所
野村不動産
野村不動産アーバンネット
パートナーエージェント
パリエル薬品
はごろもフーズ
パスコ
長谷工コーポレーション
パナソ
パナソニック
ハリファックス・アソシエイツ
ハリマビステム
阪急交通社
阪急電鉄
阪急阪神ビルマネジメント
阪神電気鉄道
BMS
光通信
ピクチャーエンタテインメント
日立アーバンインベストメント
日立アーバンサポート
日立キャピタル
日立金属
日立システムズ
日立情報通信エンジニアリング
日立製作所
日立ソリューションズ
日立ハイテクノロジーズ
日立メディコ
日之出産業
日之出水道機器
ヒューマンアカデミー
ヒューマンリソシア
ビルネット
ファイザー
ファミリーマート
VSN
フィリップスエレクトロニクスジャパン
フォーラムエンジニアリング
福岡銀行
富国生命保険
富士火災海上保険
富士ゼロックス
フジタ
富士通
富士通エフ・アイ・ピー
富士通パーソナルズ
物産不動産
プラス
ブルデンシャル生命保険
平和不動産
ベネッセコーポレーション
ベルシステム24
ほけんの窓口グループ
マイラン製薬
前澤工業
前田建設工業
前田不動産
マスマニチュアル生命保険
松井建設
マッケン・ジャパン
松村組

(2015年2月時点)

太平洋セメント
ダイオオフィスシステム
太陽生命保険
大和証券
大和ハウス工業
大和プロパティ
高木証券
高島屋
竹中工務店
田島ルーフィング
TAC
田辺三菱製薬
中央不動産
中外製薬
中電不動産
中部経済新聞社
辻・本郷税理士法人
都築電気
TIS
ディーケーピー
テーオーシー
電通フークス
テンプスタッフ
東海東京証券
東急建設
東急コミュニティー
東急不動産
東京アカデミー
東京海上日動あんしん生命保険
東京海上日動火災保険
東京海上日動ファシリティーズ
新日鉄興和不動産
シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ
スターバックス コーヒー ジャパン
スヴェンソン
住商ビルマネージメント
住友商事
住友生命保険
住友倉庫
住友不動産
住友不動産販売
住友林業
駿河台学園
セイコーエプソン
セイコーホールディングス
清和クリエイト
清和綜合建物
積水化学工業
積水ハウス
積水メディカル
セコム
セブノイレブン・ジャパン
ゼンリン
綜合警備保障
総合ビルマネジメント
双日
綜通
ソニー生命保険
ソフトバンクBB
ソフトバンクモバイル
損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険
第一生命保険
第一ビルディング
大栄不動産
ダイエー
大王製紙
大京
大京リアルド
大栄建設
大成建設
大成有楽不動産
大成ユーレック
大同生命保険
大日本印刷
ダイビル

五洋建設
サーベイリサーチセンター
サイトサポート・インスティテュート
ザイマックス
ザイマックスプロパティズ
佐川急便
サッポロビール
サッポロ不動産開発
サノフィ
サンケイビル
三交不動産
サントリーフーズ
サントリーホールディングス
JR九州
JR東海
JR西日本
JR東日本
JR東日本ビルディング
JFEエンジニアリング
JFE商事
JFEスチール
JTBメディアリテーリング
JCB
七十七銀行
シティバンク銀行
ジブラルタ生命保険
清水建設
ジャックス
ジョーンズ ラング ラサール
新生銀行
新生ホームサービス
新日鉄興和不動産
シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ
スターバックス コーヒー ジャパン
スヴェンソン
住商ビルマネージメント
住友商事
住友生命保険
住友倉庫
住友不動産
住友不動産販売
住友林業
駿河台学園
セイコーエプソン
セイコーホールディングス
清和クリエイト
清和綜合建物
積水化学工業
積水ハウス
積水メディカル
セコム
セブノイレブン・ジャパン
ゼンリン
綜合警備保障
総合ビルマネジメント
双日
綜通
ソニー生命保険
ソフトバンクBB
ソフトバンクモバイル
損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険
第一生命保険
第一ビルディング
大栄不動産
ダイエー
大王製紙
大京
大京リアルド
大栄建設
大成建設
大成有楽不動産
大成ユーレック
大同生命保険
大日本印刷
ダイビル

大塚商会
大塚製薬
大林組
大原学園
岡村製作所
沖電気カスタマアドテック
小田急電鉄
小田急不動産
オムロン
オムロン パーソネル
オムロン フィールドエンジニアリング
オリエントコーポレーション
オリックス
オリックス・ファシリティーズ
オリックス不動産
オリックス不動産投資顧問
花王
花王カスタマーマーケティング
花王ビジネスアソシエ
科研製薬
カシオ計算機
鹿島建設
カネボウ化粧品
兼松
兼松エレクトロニクス
紙と産業
カルチュア・コンビニエンス・クラブ
カルビー
カルピス
関電工
関電不動産
かんぼ生命保険
岸本エステート
ケンセイ薬品工業
キャンシシステムアンドサポート
キャンノンマーケティングジャパン
共栄火災海上保険
ぎょうせい
共同施設
京都きもの友禅
共立メンテナンス
杏林製薬
キリンビール
キンピラレッジ
近畿日本ソーリスト
銀泉
近鉄エクスプレス
熊谷組
KUMON
クラン工業品
栗田工業
クレディ・スイス証券
クレディセゾン
クレフ
くろがね工作所
グンゼ
京王電鉄
京王不動産
KDDI
KDDIエポルバ
京阪神ビルディング
建設技術研究所
公共建物
厚生労働省
高齢・障害・求職者雇用支援機構
国際紙/パルパ商事
国際興業
国土交通省
コクヨ
コクヨエンジニアリング&テクノロジー
互光建物管理
コスモスイニシア
コスモ石油
コニカミノルタビジネスソリューションズ
コネクシオ

主な取引先

※法人格は省略させていただきました。(50音順)

アートネイチャー
IHJ
アイエスエフネット
アイヴィジット
アイリスオーヤマ
アインファーマシーズ
あおぞら銀行
アワサ生命保険
アグレックス
アサヒ飲料
旭化成
旭化成建材
旭化成ファーマ
朝日生命保険
アサヒビール
アサヒファシリティズ
朝日不動産管理
アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド
味の素コミュニケーションズ
あずさ監査法人
アステラス製薬
アストモスエネルギー
アストラゼネカ
アディダスジャパン
アデコ
アフラック
荒井商店
安藤・間
ECC
飯野海運
イオンプロダクトファイナンス
イオンリテール
イチケン
出光興産
伊藤忠アーバンコミュニティ
伊藤忠紙/パルパ
伊藤忠商事
伊藤忠食品
伊藤忠テクノソリューションズ
伊藤忠都市開発
イトーキ
イナバインターナショナル
井上特殊鋼
ウエディングパーク
ウチダエスコ
ウチダシステムズ
内田洋行
エイジェック
エイチ・アイ・エス
エイブル
永和不動産
ANAファシリティーズ
ANAホールディングス
エーザイ
江崎グリコ
SMBCフレンド証券
SGフィルダー
NREG東芝不動産
NEC
NECファシリティーズ
NTTコミュニケーションズ
NTTデータ
NTT都市開発
NTT都市開発西日本BS
NTT都市開発ビルサービス
NTT都市開発北海道
NTT西日本
NTT西日本アセット・プランニング
NTT東日本
NTTファシリティーズ
MID都市開発
MS&ADビジネスサポート
イン・ジャパン
王子不動産
オークラヤ不動産



信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

横浜支店

〒231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8
TEL(045)662-5221 FAX(045)662-5224

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