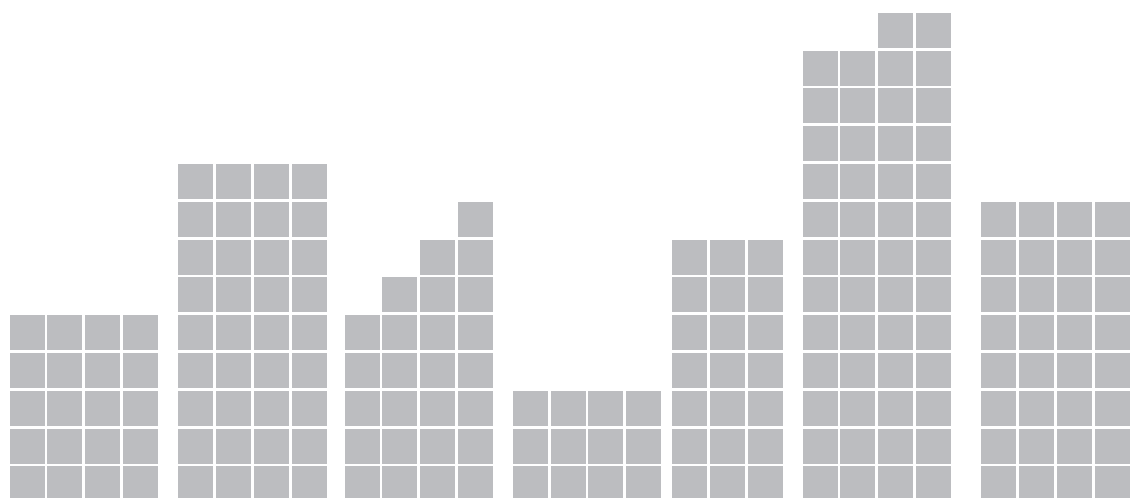


MIKI

オフィスレポート 横浜2020

OFFICE REPORT

YOKOHAMA 2020



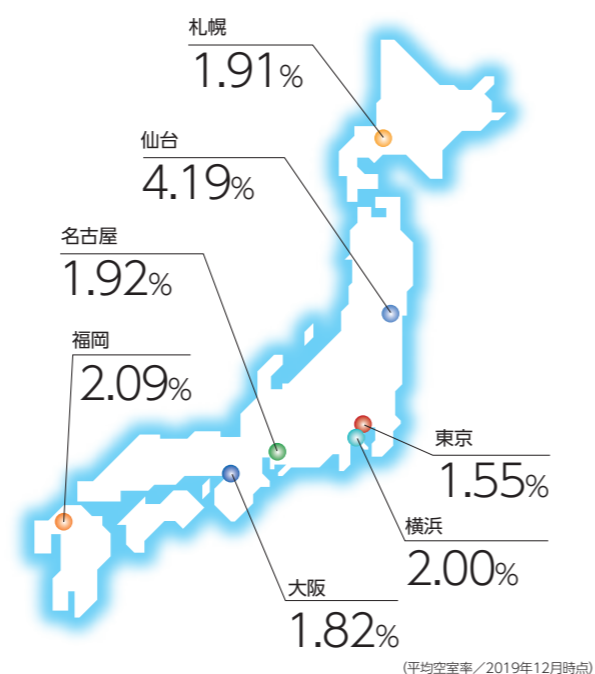
MIKI OFFICE REPORT YOKOHAMA 2020 CONTENTS

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
横浜ビジネス地区 大型ビル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

2019年の全国主要都市のオフィスビル市場では2018年に続き拡張移転や分室の開設、館内増床など拡張傾向のオフィス需要が継続したことに加え、2019年は自社ビルや建替え予定ビルからの移転など二次空室の発生を伴わない事例も多く見られました。新築ビルの需要は旺盛で新規供給のあった都市の多くのビルが満室や高稼働となりました。既存ビルでは大型解約の動きが少なかったこともあり、全国主要都市のビジネス地区で平均空室率が弊社の月次統計開始以降の過去最低を更新し、12月時点では東京・大阪・名古屋・札幌は1%台、横浜・福岡は2%台、仙台は4%台と低い水準となりました。平均賃料は全国的に上昇傾向で推移し、全国のビジネス地区の平均賃料が前年同月比で上昇しました。いずれの都市でも需給の逼迫状況が継続することが予想されていることから、今後も賃料相場の緩やかな上昇が続きそうです。弊社では、全国主要都市のオフィスビル市場の最新データをホームページ(<https://www.e-miki.com>)でご提供しています。本誌とあわせて是非ご活用ください。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は1%台で推移、過去最低を更新

2019年の東京ビジネス地区の平均空室率は1年を通して1%台で推移し、月次統計を開始した2001年12月以降の最低を更新しました。新規供給量が2018年に比べて約15万2千坪減少しましたが、IT企業、コワーキングスペースやシェアオフィスなどの需要が拡大したこともあって、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万3千坪減少しました。平均賃料は2014年1月以降上昇が続いており、12月時点では前年同月比6.31%(1,319円)上げて22,206円となりました。2020年の新規供給量は延床面積合計約53万7千坪、30棟が竣工を予定しています。大量供給で話題となった2003年に次ぐ供給となりますが、約7割のビルで募集面積の5割以上が決定や内定が進んでいます。既存ビルでも二次空室の募集や大型解約の動きが少なくなることが予想されるため、東京ビジネス地区では2020年も需給の逼迫状況が継続しそうです。(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12月時点で過去最低を更新

大阪ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は月次統計を開始した2001年12月以降、最も低い1.82%となりました。2019年は拡張移転や館内増床、分室の開設などの拡張傾向の動きが続いたほか、自社ビルやビジネス地区外からの移転に伴う成約が見られたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万3千坪減少しました。平均賃料は2017年1月以降36カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比3.25%(371円)上げて11,794円となりました。大阪ビジネス地区の2020年の新規供給量は延床面積合計約1万9千坪、2棟が竣工を予定しています。2019年は新規供給がなかったこともあり、これらのビルの成約状況や竣工予定ビルへの移転に伴う二次空室の動向が注目されます。平均賃料については需給の逼迫状況が増しているため、新規募集賃料の上昇だけでなく、継続賃料の増額改定の動きが広がりそうです。(D.O)

名古屋 ビジネス地区

名古屋ビジネス地区の平均空室率が1%台に低下、オフィス不足状況が続く

名古屋ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は1.92%、前年同月比0.80ポイント下げました。2019年は年間を通して平均空室率が低下傾向で推移したため、月次統計を開始して以降最も低い1%台に低下しました。平均空室率の低下に伴って空室の品薄感が強まったこともあり、大型テナントの動きは減少しましたが、拡張傾向のオフィス需要が続いたことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千3百坪減少しました。平均賃料は2018年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比3.73%(416円)上げて11,568円となりました。2020年の新規供給量は延床面積合計約9千坪、3棟が竣工を予定しています。すでに内定や引き合いの動きが進んでいるビルも見られ、満室や高稼働での竣工が見込まれます。オフィス不足の状況が続くと思われるため、賃料相場の上昇基調は更に強まることが予想されます。(H.T)

札幌 ビジネス地区

札幌ビジネス地区の平均空室率は過去最低の1%台に低下

札幌ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は1.91%、前年同月比0.42ポイント下げました。2019年はオフィスの統合や撤退などの解約の影響により、平均空室率が上昇する月も見られたものの、新築ビル3棟がいずれも高稼働で竣工したことや、既存ビルでは自社ビルや郊外からの移転のほか、分室需要や館内増床など拡張傾向の成約の動きが続いたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千2百坪減少し、平均空室率が1%台に低下しました。平均賃料は2018年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比4.42%(387円)上げて9,144円となりました。2020年の新規供給は延床面積合計約8千6百坪、2棟が竣工を予定しています。いずれのビルもすでに内定や引き合いの動きが進んでおり、高稼働での竣工が見込まれています。平均空室率は低い水準で推移すると思われるため、賃料相場の上昇基調が続きそうです。(K.K)

仙台 ビジネス地区

仙台ビジネス地区の平均空室率は4%台で推移

仙台ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は4.19%、前年同月比0.21ポイント下げました。2019年は郊外からの移転や拡張移転のほか、分室の開設などによる成約が見られた一方で、統合や店舗の閉店などに伴う解約の動きもあったため、平均空室率は年間を通して4%台で推移しました。2017年以降は新規供給がなくビジネス地区内に大型空室が少ないこともあり、テナントの動きにやや停滞感があったことから仙台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9百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は9,197円。おおむね上昇傾向で推移し、前年同月比0.97%(88円)上げました。2020年の新規供給は延床面積合計約9千4百坪、3棟が竣工を予定しています。いずれも満室や高稼働での竣工が見込まれていますが、仙台ビジネス地区では3年ぶりの新規供給ということもあり、仙台のオフィスビル市場に活発な動きが見られることが期待されます。(S.M)

横浜 ビジネス地区

横浜ビジネス地区の平均空室率は2%台で推移

横浜ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は2.00%、前年同月比0.55ポイント下げました。2019年は横浜市の新庁舎への移転などに伴う大型解約や大型空室の募集開始の動きがあったこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積の減少は約4千6百坪と2018年の4分の1程度に止まりましたが、平均空室率は月次統計を開始して以降最も低い水準で推移しました。12月時点の平均賃料は11,862円。2017年10月から27カ月連続で上昇し、前年同月比では4.26%(485円)上げました。2020年の新規供給は延床面積約6万坪。供給棟数は2棟あり、いずれも満室での竣工が見込まれています。一方、既存ビルでは横浜市新庁舎移転に伴う解約の動きが続くことが予想されるため平均空室率は小幅な変動で推移しそうです。賃料相場については空室の少ない状況にあることから上昇基調が強まると考えられます。(T.H)

福岡 ビジネス地区

福岡ビジネス地区の平均空室率は1%台から2%台で推移

福岡ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は2.09%、前年同月比0.05ポイント上げました。2019年は分室の開設などの拡張傾向のオフィス需要による成約が続いたほか、建替え予定ビルや自社ビルからの移転に伴う成約も見られたものの、新築ビルの一部で募集面積を残したことや、既存ビルでも縮小や撤退などの解約の動きが出ていたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3百坪増加しました。平均賃料は2017年7月以降30カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比5.74%(573円)上げて10,547円となりました。2020年の新規供給は延床面積合計約1万1千坪(5棟)あり、いずれのビルも高稼働が見込まれています。既存ビルの空室も減少しているため、福岡ビジネス地区のオフィス需給は逼迫した状況が続き、賃料相場の上昇基調が強まることが予想されます。(K.H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

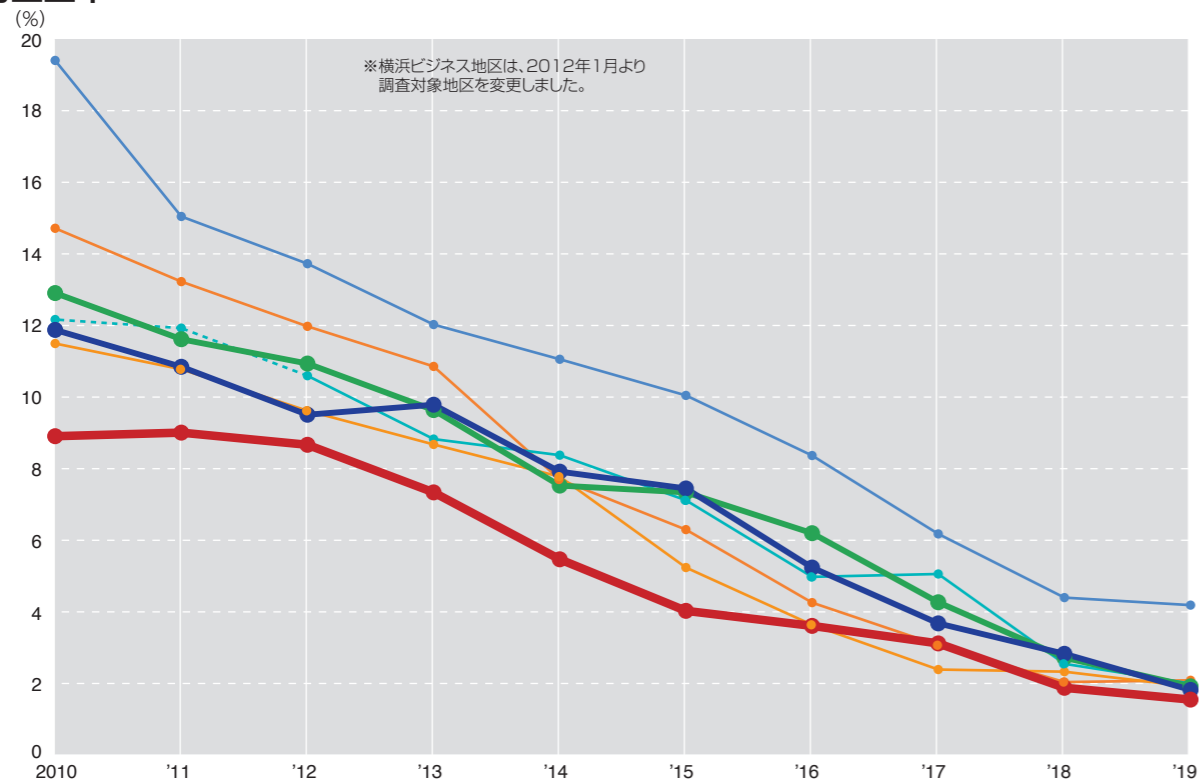
調査対象について 各地域のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。

【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2019年12月時点

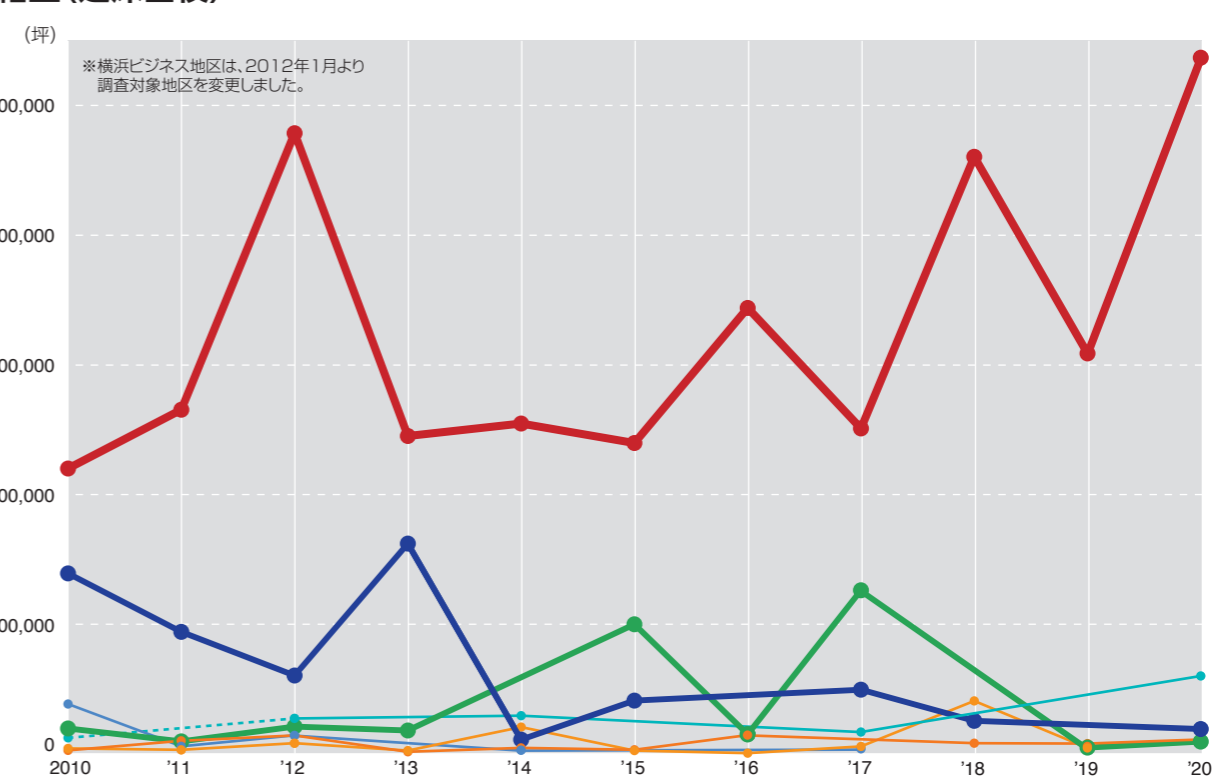
- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,592棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／811棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／470棟

- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／391棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／349棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／415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／587棟

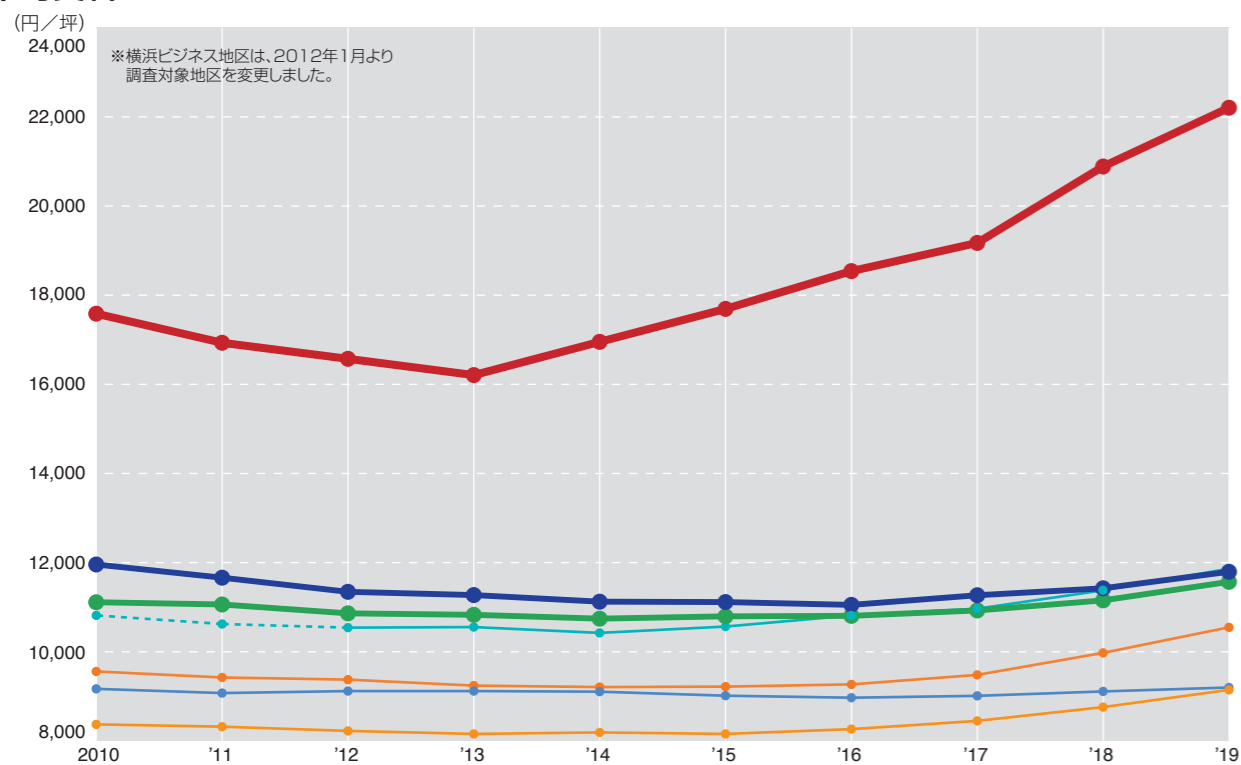
平均空室率



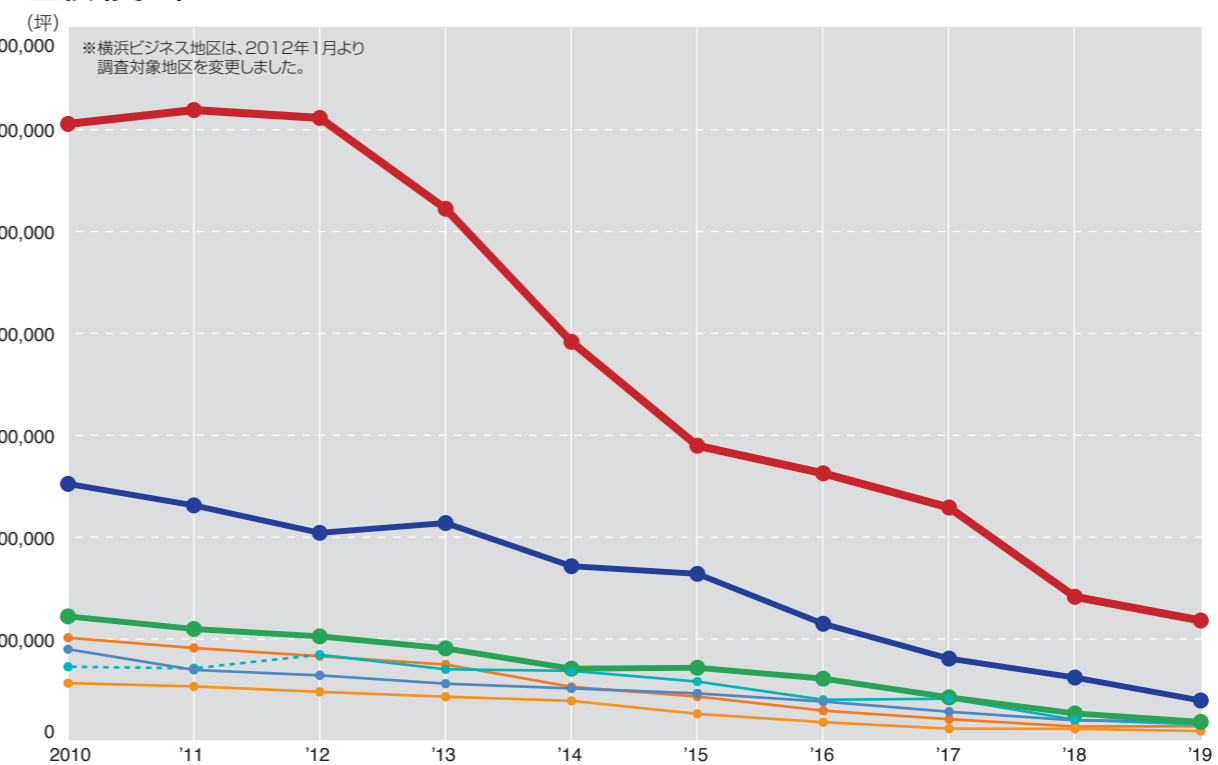
供給量(延床面積)



平均賃料



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。

調査対象ビル数 ■ 横浜ビジネス地区**415棟**。
(新築ビル**0棟**、既存ビル**415棟**)
■ 川崎駅周辺地区(**42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%

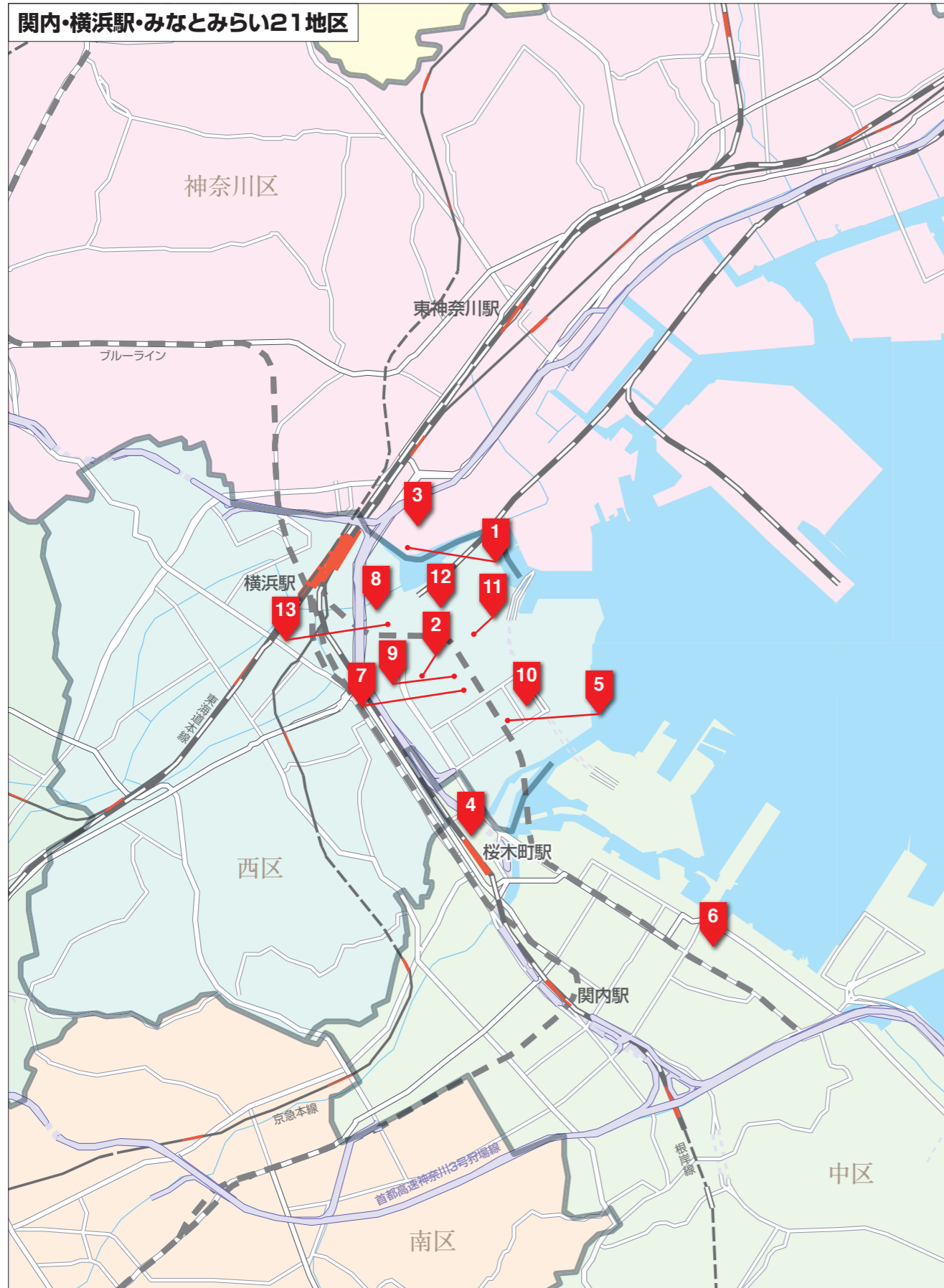
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2019年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2010年～2018年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2020年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2019年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



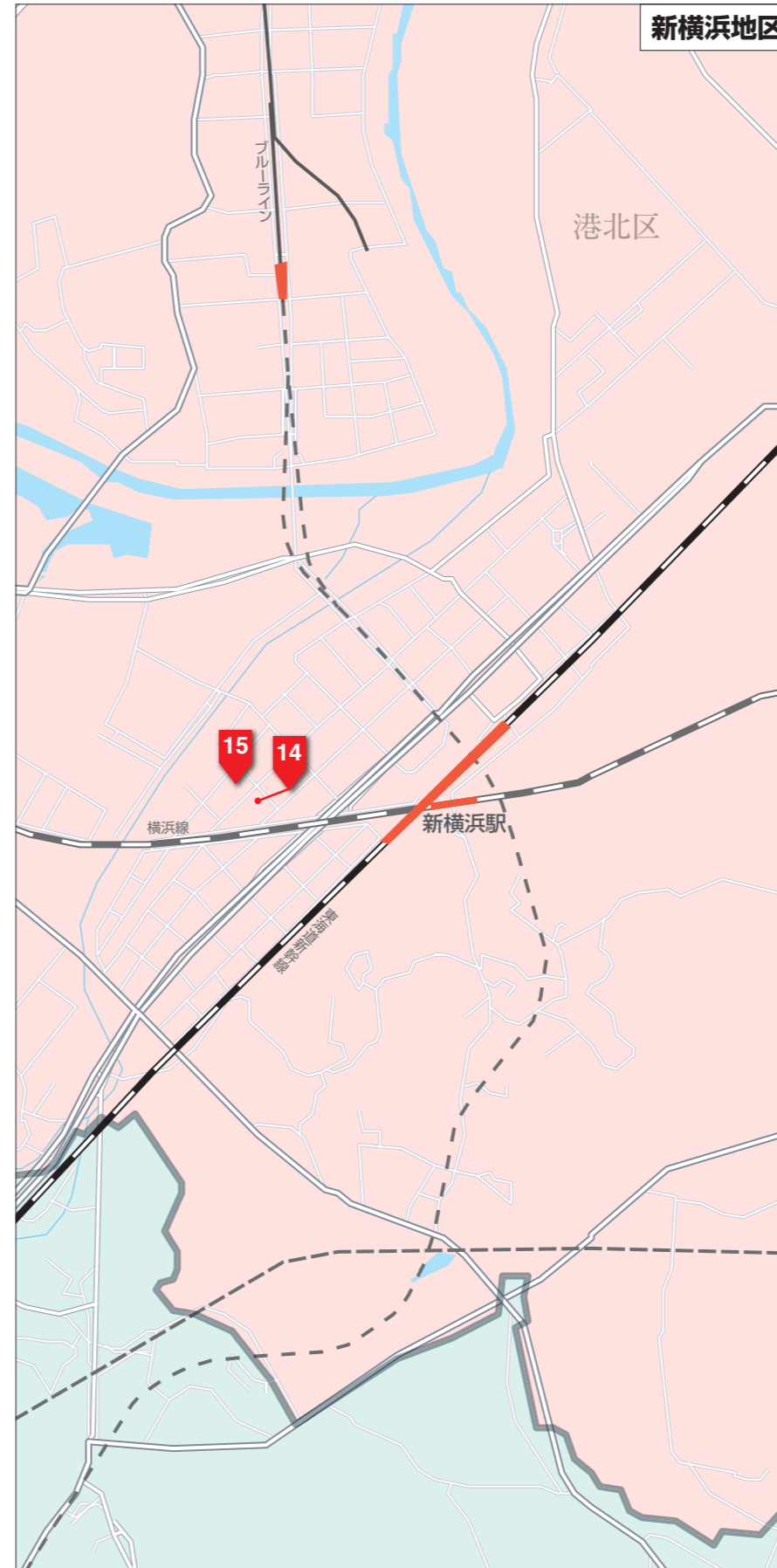
2018年10月撮影

横浜ビジネス地区 大型ビル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。



※横浜ビジネス地区内にある延床面積3,000坪以上、2009年以降竣工および竣工予定ビルの貸事務所ビルを対象としました。



(2020年2月時点)

関内・横浜駅・みなとみらい21地区

- 1 横浜ダイヤビルディング**
2009年12月竣工/延床面積:約21,164坪/地上31階・地下2階
- 2 横浜ブルーアベニュー**
2009年12月竣工/延床面積:約15,600坪/地上17階・地下2階
- 3 横浜プラザビル**
2010年2月竣工/延床面積:約6,601坪/地上12階・地下1階
- 4 ヒューリックみなとみらいビル**
2010年3月竣工/延床面積:約32,000坪/地上24階・地下1階
- 5 みなとみらいセンタービル**
2010年5月竣工/延床面積:約28,804坪/地上21階・地下2階
- 6 日土地山下町ビル**
2010年6月竣工/延床面積:約5,720坪/地上14階・地下2階
- 7 みなとみらいグランドセントラルタワー**
2011年9月竣工/延床面積:約34,618坪/地上26階・地下2階
- 8 横浜三井ビルディング**
2012年2月竣工/延床面積:約27,281坪/地上30階・地下2階
- 9 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
- 10 OCEAN GATE MINATOMIRAI**
2017年7月竣工/延床面積:約16,812坪/地上14階
- 11 横浜グランゲート**
2020年2月竣工/延床面積:約30,476坪/地上18階
- 12 JR横浜タワー**
2020年3月竣工/延床面積:約29,576坪/地上26階・地下3階
- 13 横浜ゲートタワー**
2021年9月竣工/延床面積:約26,000坪/地上21階・地下1階

新横浜地区

- 14 Attend on Tower**
2009年4月竣工/延床面積:約4,006坪/地上18階・地下1階
- 15 野村不動産新横浜ビル**
2009年10月竣工/延床面積:約7,438坪/地上7階・地下1階

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。

2019年の動向

横浜ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は2.00%、前年同月比0.55ポイント下げました。2019年は横浜市外からの移転や新規進出のほか、館内増床や拡張移転に伴う大型成約が見られた一方、横浜市の新庁舎への移転や館内縮小による大型解約、大型空室の募集開始の影響もあったことから、この1年間で減少した横浜ビジネス地区全体の空室面積は約4千6百坪に止まりました。空室面積の減少は2018年(約2万1千坪)の約4分の1程度に止まったものの、平均空室率は月次統計を開始した2001年12月以降最も低い水準で推移しました。12月時点の平均賃料は11,862円、前年同月比4.26%(485円)上げました。横浜ビジネス地区の平均賃料は2017年10月以降、27カ月連続で上昇しました。平均空室率が2%台と低い水準で推移したことから、平均賃料の1年間の上げ幅も2018年の412円に比べて73円増しました。(T.H)

<平均空室率の推移と動向>

1月▼/2.34%、前月比0.21ポイント低下。1月は館内増床や分室の開設、拡張移転などに伴う成約が見られました。解約の動きが小規模に止まったこともあり、空室面積が約1千8百坪減少した。平均賃料は11,385円、前月比0.07%(8円)上昇した。

2月▶/2.34%、前月比横ばい。2月は拡張移転や館内増床などの成約があった一方で、募集開始の動きや店舗の閉店に伴う解約の動き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、平均空室率は前月比横ばいで推移した。平均賃料は11,404円、前月比0.17%(19円)上昇した。

3月▼/2.22%、前月比0.12ポイント低下。3月は館内縮小などの解約の影響も出ていたものの、分室の開設や拡張移転に伴う大型成約のほか、中小規模の成約も見られたことから、空室面積は約1千坪減少した。平均賃料は11,461円、前月比0.50%(57円)上昇した。

4月▼/2.18%、前月比0.04ポイント低下。4月は拡張移転や館内増床などの成約が見られたものの、一部で集約に伴う大型解約の動きがあったため、空室面積の減少が約4百坪に止まった。平均賃料は11,545円、前月比0.73%(84円)上昇した。

5月▲/2.40%、前月比0.22ポイント上昇。5月は新規開設や拡張移転など中小規模の成約の動きがあったものの、横浜市新庁舎移転に伴う大型空室の募集が一部で開始されたことから、空室面積が約1千7百坪増加した。平均賃料は11,588円、前月比0.37%(43円)上昇した。

6月▼/2.34%、前月比0.06ポイント低下。6月は竣工予定ビルへの移転や集約などに伴う解約の影響も出ていたものの、ビジネス地区外からの移転などで大型空室に成約が進んだほか、館内増床などの成約の動きが見られたため、空室面積が約5百坪減少した。平均賃料は11,632円、前月比0.38%(44円)上昇した。

7月▼/2.25%、前月比0.09ポイント低下。7月は大型空室の募集開始の影響があったものの、館内増床や拡張移転などに伴う成約の動きが見られたことから、空室面積が約7百坪減少した。平均賃料は11,666円、前月比0.29%(34円)上昇した。

8月▼/2.17%、前月比0.08ポイント低下。8月は中小規模の解約の動きがあったものの、分室の開設や拡張移転などに伴う成約が見られたことから、空室面積が約7百坪減少した。平均賃料は11,733円、前月比0.57%(67円)上昇した。

9月▲/2.32%、前月比0.15ポイント上昇。9月は館内縮小や統合に伴う大型解約の動きがあった影響により、空室面積が約1千2百坪増加した。平均賃料は11,771円、前月比0.32%(38円)上昇した。

10月▼/2.26%、前月比0.06ポイント低下。10月は成約の動きは小規模に止まっていたものの、解約の影響が少なかったことから、空室面積が約5百坪減少した。平均賃料は11,801円、前月比0.25%(30円)上昇した。

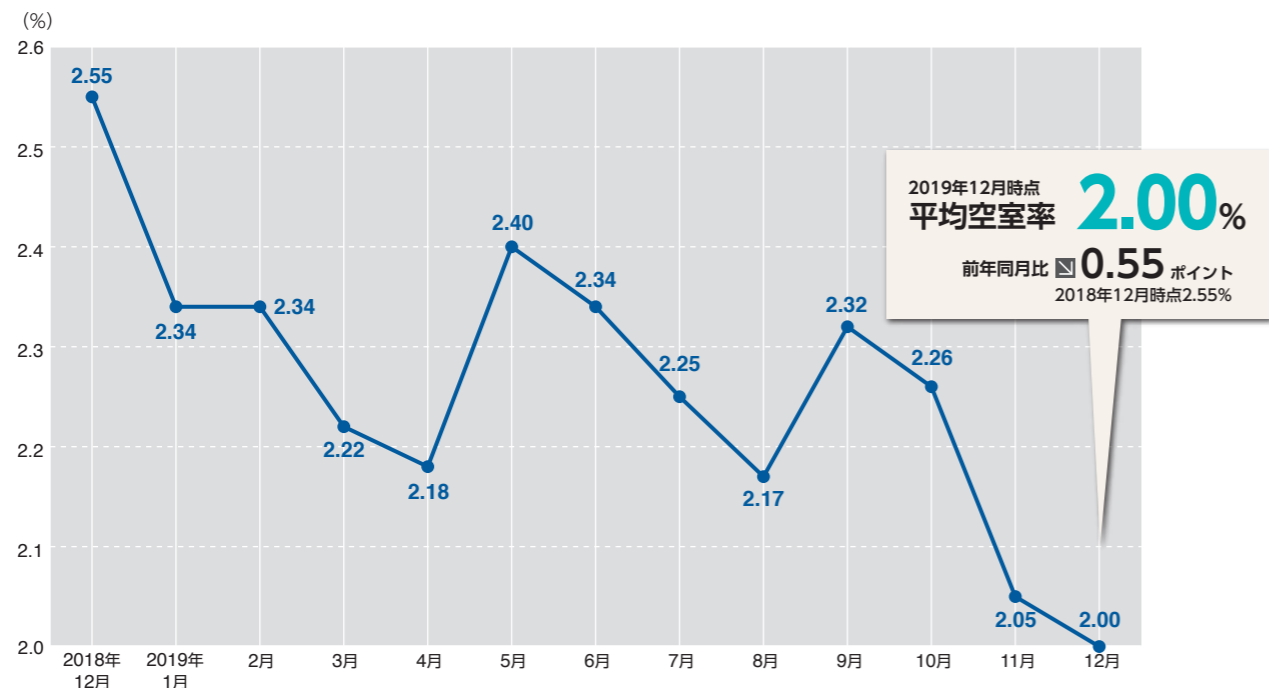
11月▼/2.05%、前月比0.21ポイント低下。11月はみなとみらい21地区の大型空室に成約が進んだことや、解約の動きが少なかったことから、空室面積が約1千7百坪減少した。平均賃料は11,823円、前月比0.19%(22円)上昇した。

12月▼/2.00%、前月比0.05ポイント低下。12月は一部で大型解約の動きがあったものの、統合や拡張移転などに伴う成約の動きが見られたことから、空室面積がわずかに減少した。平均賃料は11,862円、前月比0.33%(39円)上昇した。

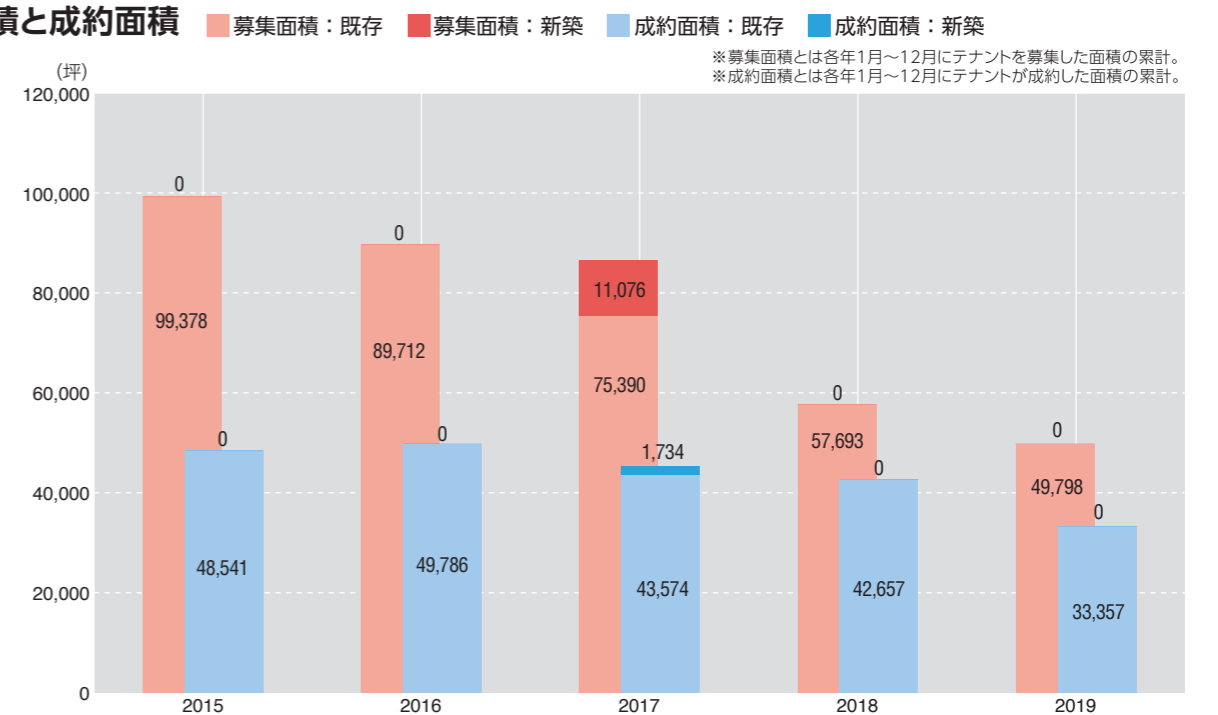
今後の状況

横浜ビジネス地区の2020年の新規供給量(延床面積)は60,052坪、供給棟数は2棟あり、2月にみなとみらい21地区で「横浜グランゲート(延床面積30,476坪)」、3月に横浜駅地区で「JR横浜タワー(延床面積29,576坪)」が竣工を予定しています。横浜ビジネス地区では2017年に竣工した「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」以来、3年ぶりの新規供給となりますが、いずれのビルもすでに成約の動きが進んでおり、満室での竣工が見込まれています。一方、既存ビルでは横浜市の新庁舎への移転に伴う解約の動きが見込まれているため、横浜ビジネス地区の平均空室率は小幅な変動で推移しそうです。賃料相場については平均空室率が2%と低い水準にあり、空室の少ない状況が続くことが予想されることから、新規募集賃料の上昇基調が強まりそうです。(T.H)

平均空室率(月次) ● 平均



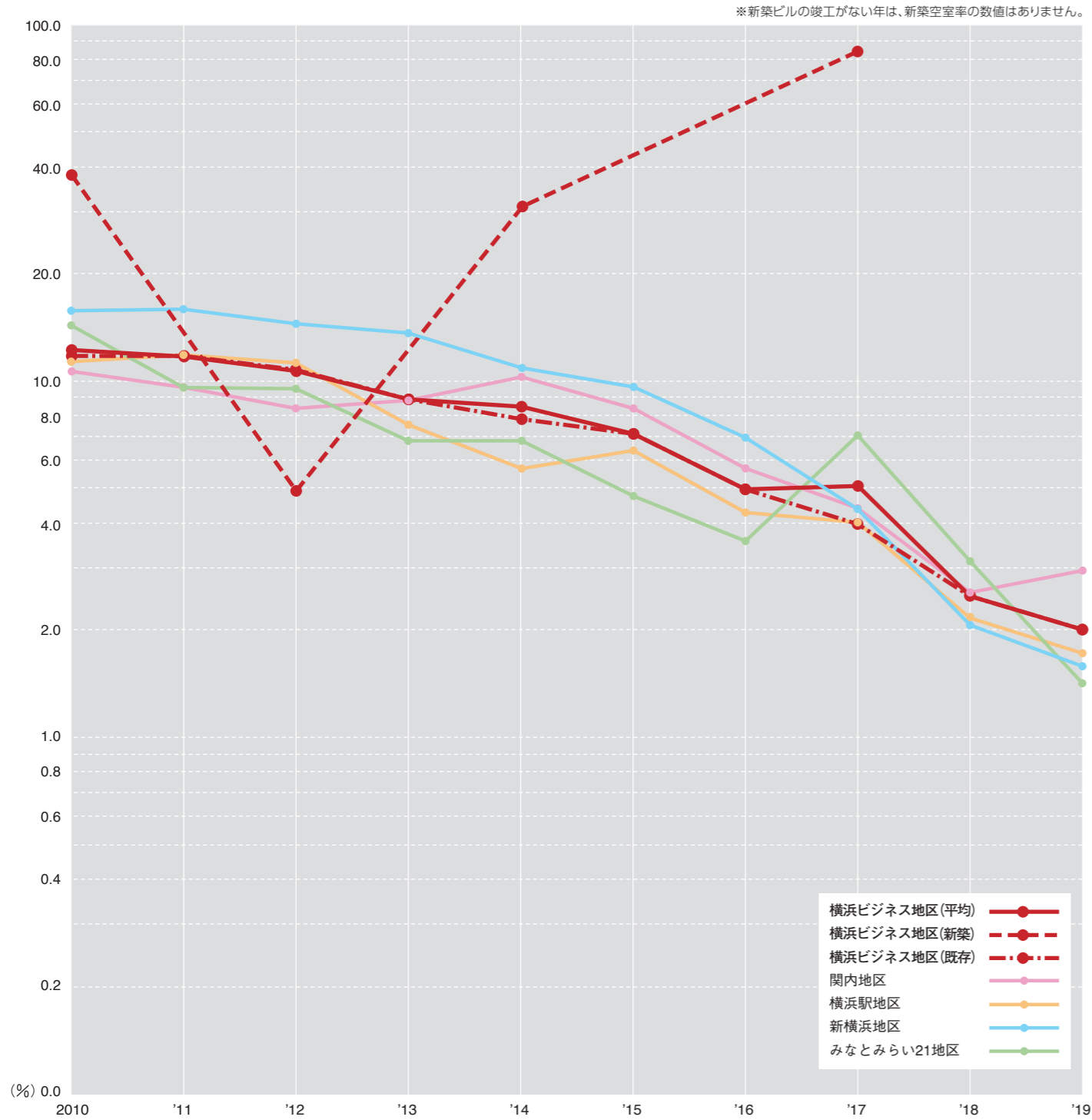
募集面積と成約面積



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。

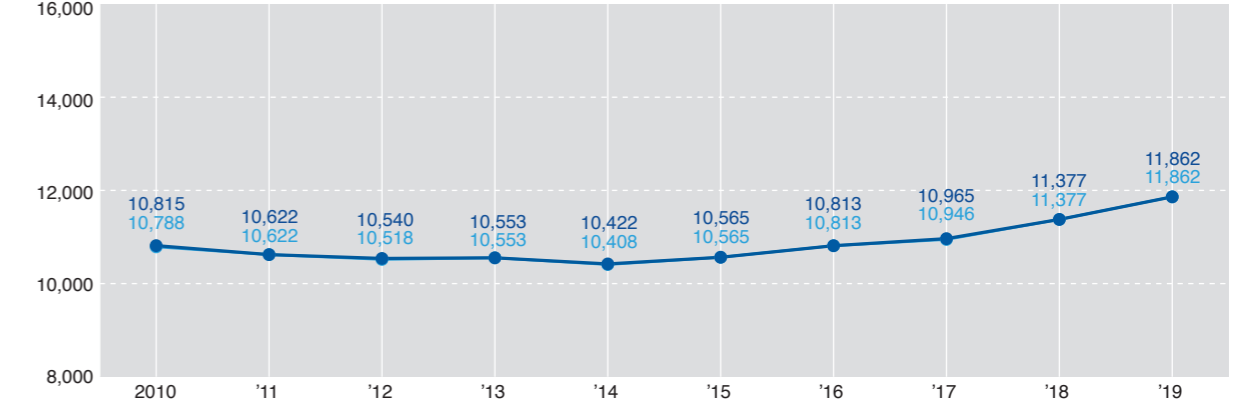
空室率



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	887,041	889,199	1,259,312	1,256,469	1,291,818	1,289,718	1,278,298	1,291,032	1,283,959	1,280,443
貸室面積(坪)	598,677	598,156	799,233	796,719	821,096	819,569	811,632	819,739	815,191	812,449
空室面積(坪)	72,848	71,358	84,679	70,381	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235
空室率/平均(%)	12.17	11.93	10.60	8.83	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00
空室率/新築(%)	37.72	—	4.91	—	30.43	—	—	84.34	—	—
空室率/既存(%)	11.83	11.93	10.70	8.83	7.81	7.12	4.98	3.98	2.55	2.00
空室のあるビル比率(%)	78.86	73.57	71.59	69.70	65.51	60.47	53.18	44.58	38.42	35.18

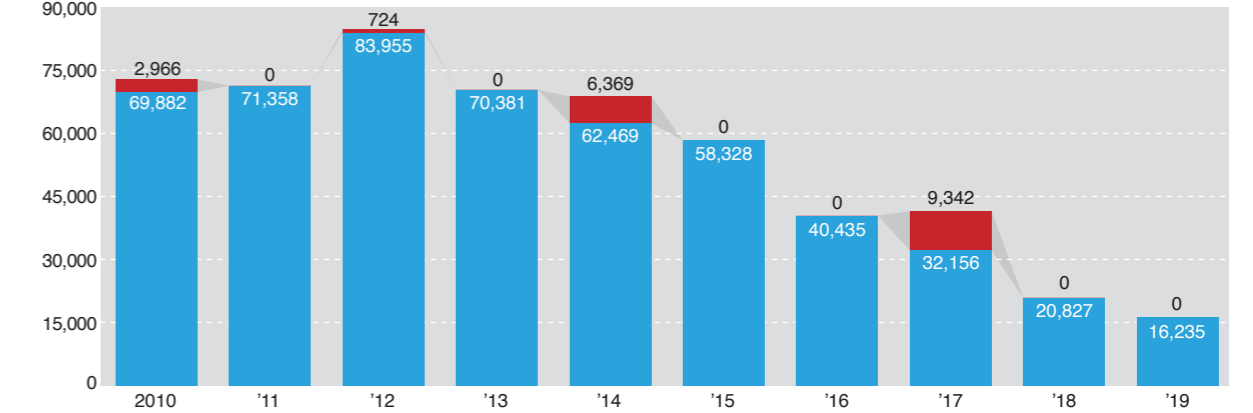
平均賃料

(円/坪)



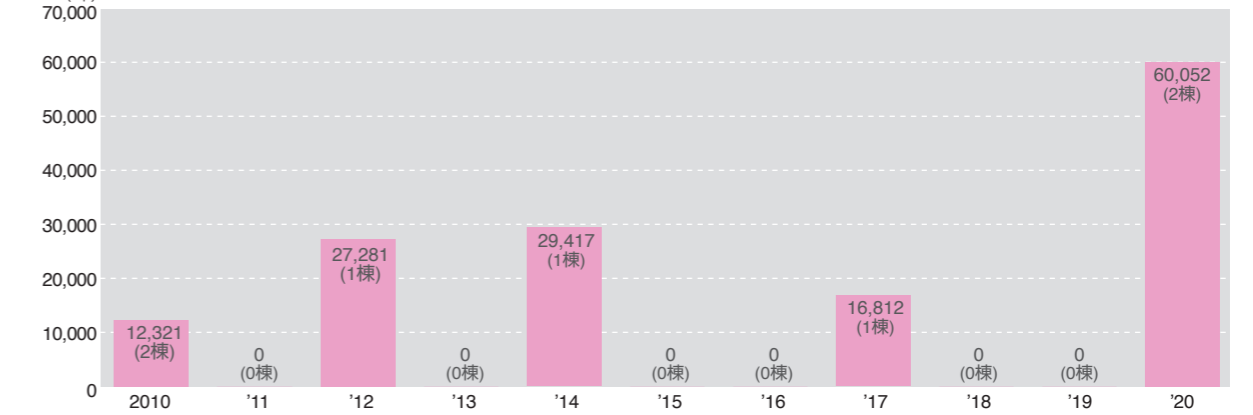
空室面積

(坪)



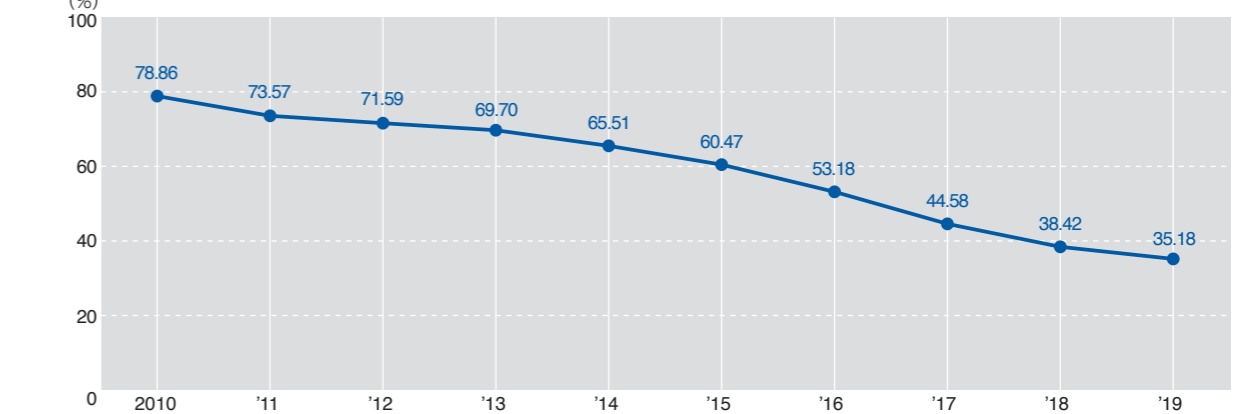
新築ビルの供給量

(坪)



空室のあるビル比率

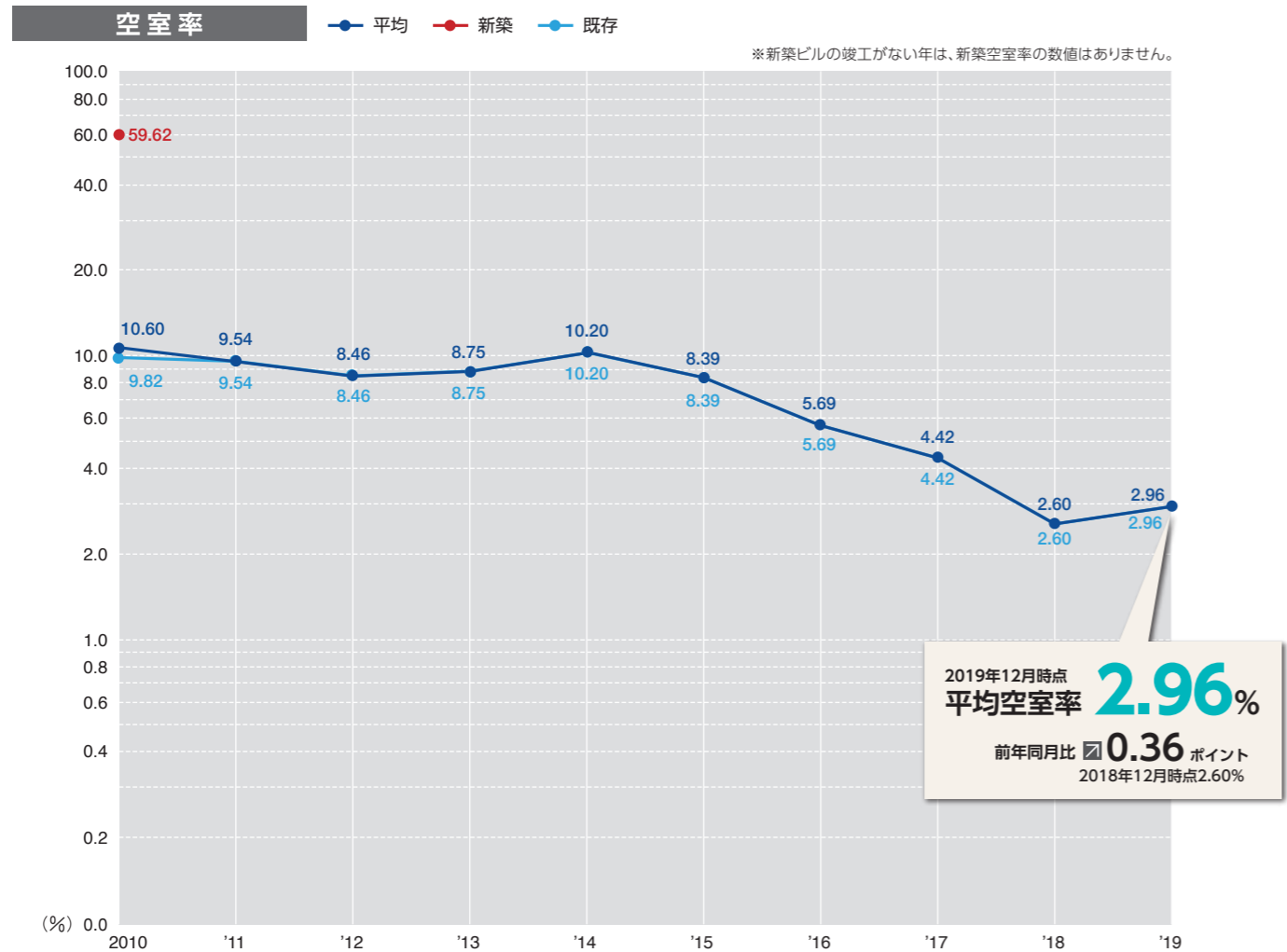
(%)



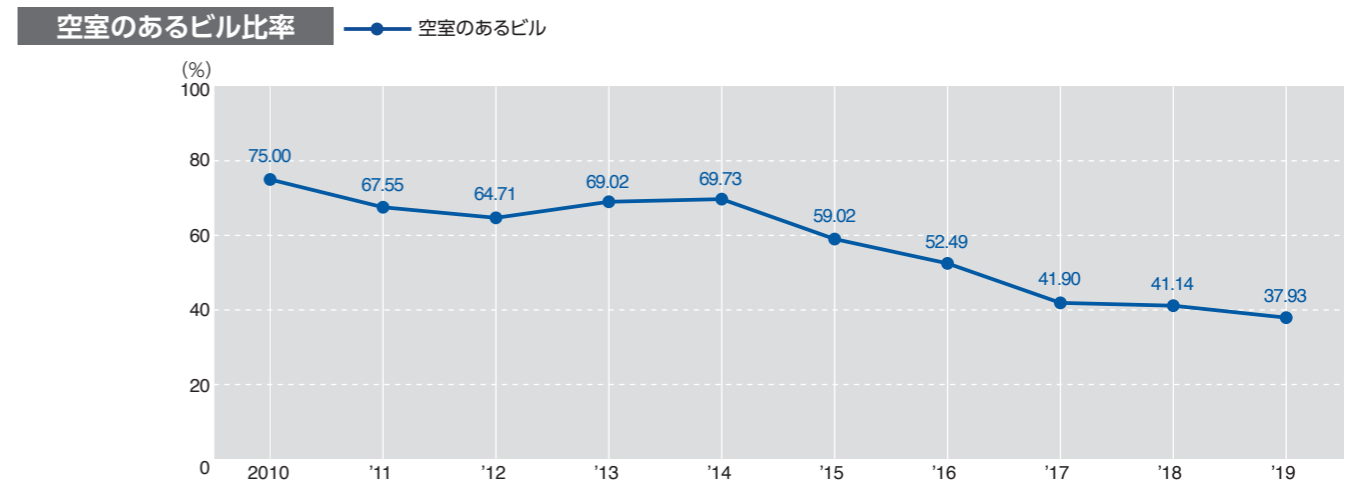
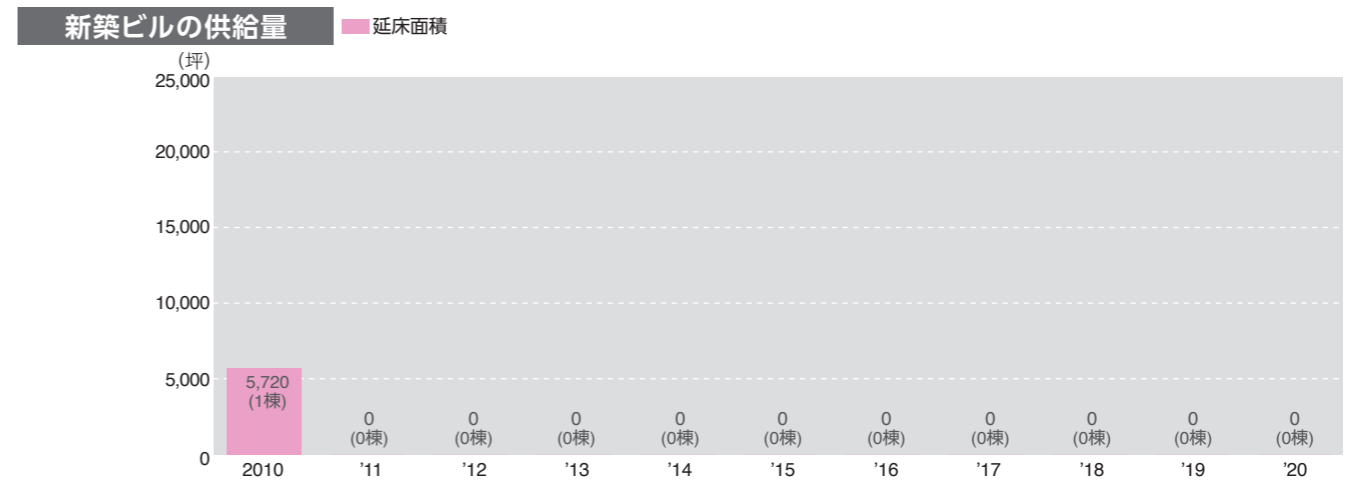
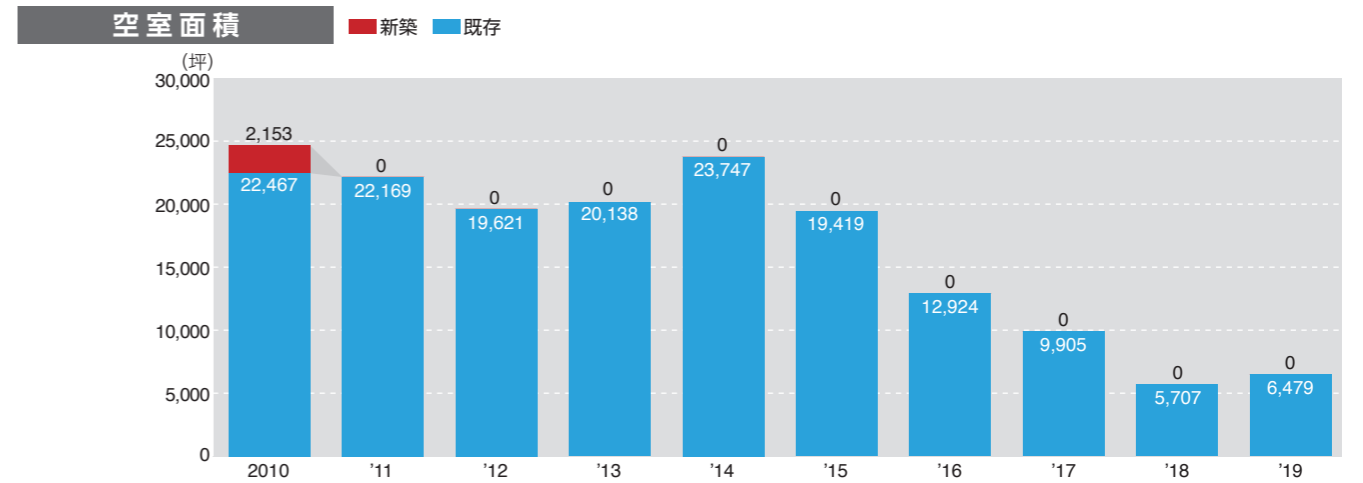
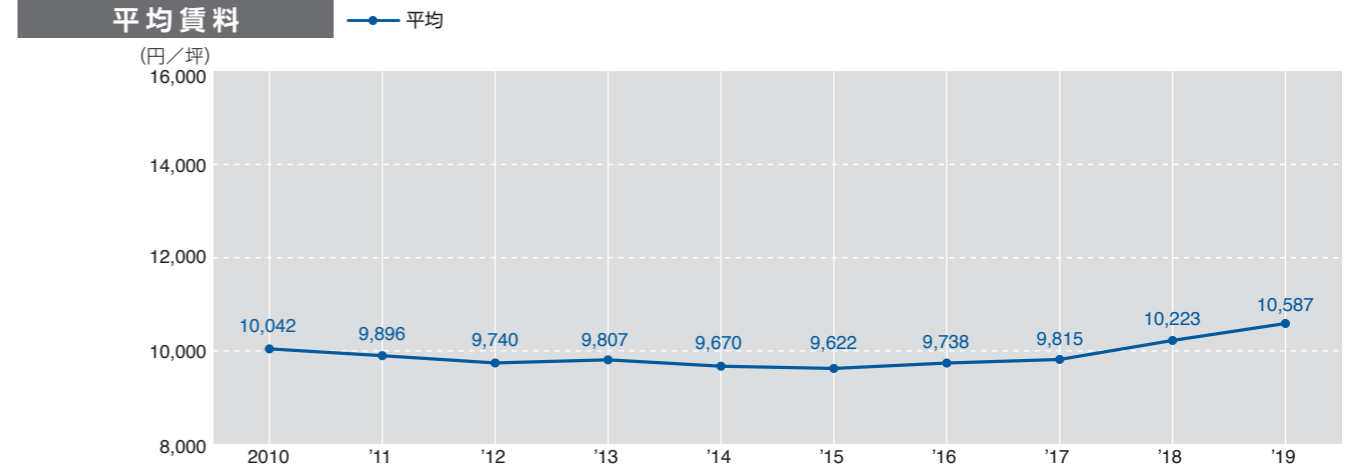
関内地区

2019年の動向 および今後の状況

関内地区の2019年12月時点の平均空室率は2.96%、前年同月比0.36ポイント上げました。2019年は横浜市の新庁舎への移転のほか、他地区への移転に伴う大型解約の影響があったものの、拡張移転や館内増床などの成約の動きが見られたことから、関内地区でこの1年間に増加した空室面積は約8百坪に止まりました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、9月には2010年3月以来の1万5百円台となり、12月時点では前年同月比3.56%(364円)上げて10,587円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比1.73ポイント上げて3.39%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.75ポイント下げて2.31%、小型ビル(同5百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.17ポイント上げて3.56%となりました。大型解約の影響があった大型ビルの平均空室率が前年末の1%台から3%台に上昇しました。関内地区では2020年も新規供給はありませんが、2020年春に完成を予定している横浜市新庁舎への移転に伴う二次空室の募集の動きが見込まれることもあり、平均空室率は小幅な変動で推移しそうです。(K.N)



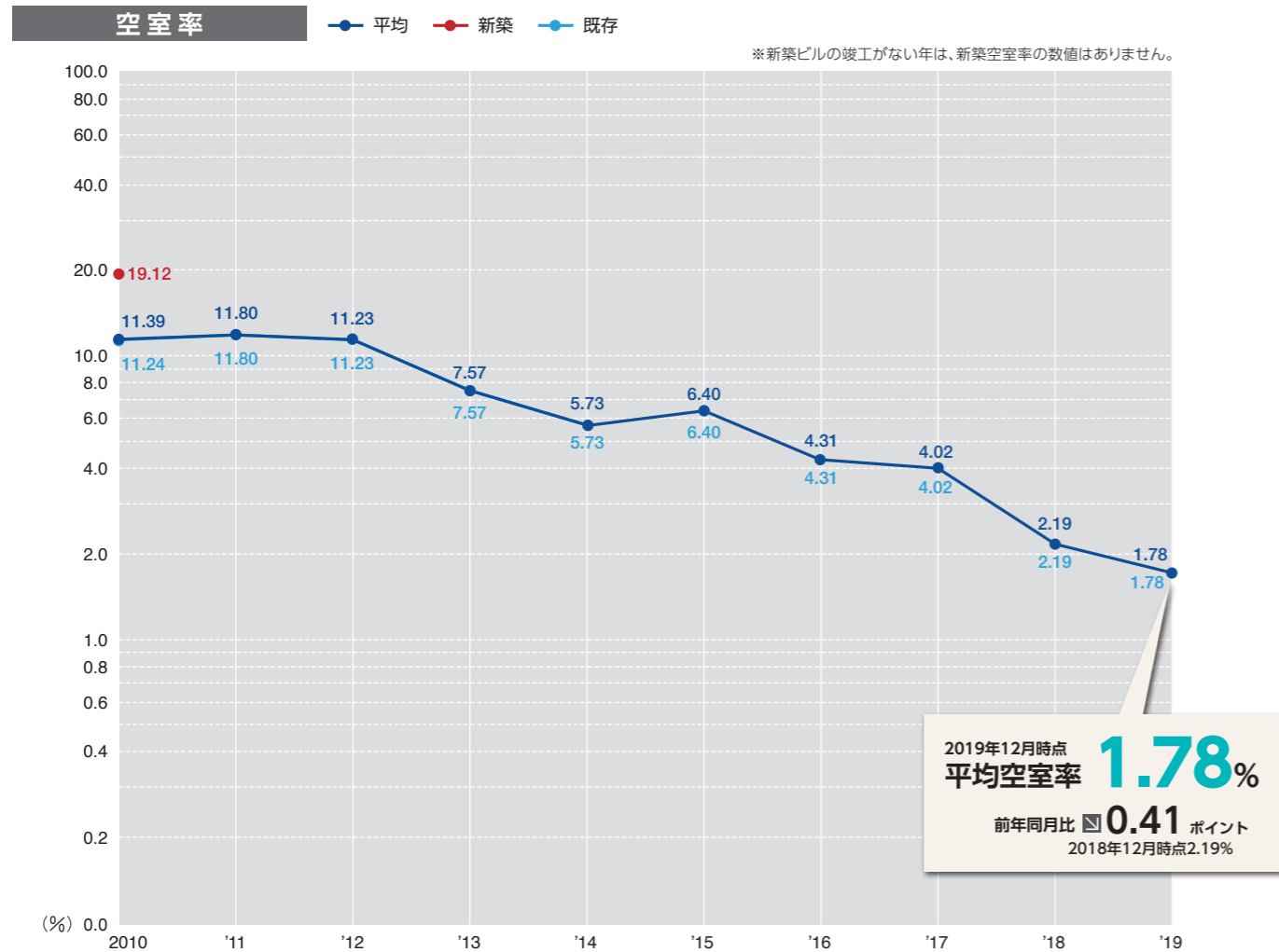
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	328,185	328,490	327,937	325,567	329,613	327,857	321,099	316,857	309,740	309,160
貸室面積(坪)	232,290	232,390	231,949	230,101	232,858	231,512	227,000	224,031	219,171	218,707
空室面積(坪)	24,620	22,169	19,621	20,138	23,747	19,419	12,924	9,905	5,707	6,479
空室率/平均(%)	10.60	9.54	8.46	8.75	10.20	8.39	5.69	4.42	2.60	2.96
空室のあるビル比率(%)	75.00	67.55	64.71	69.02	69.73	59.02	52.49	41.90	41.14	37.93



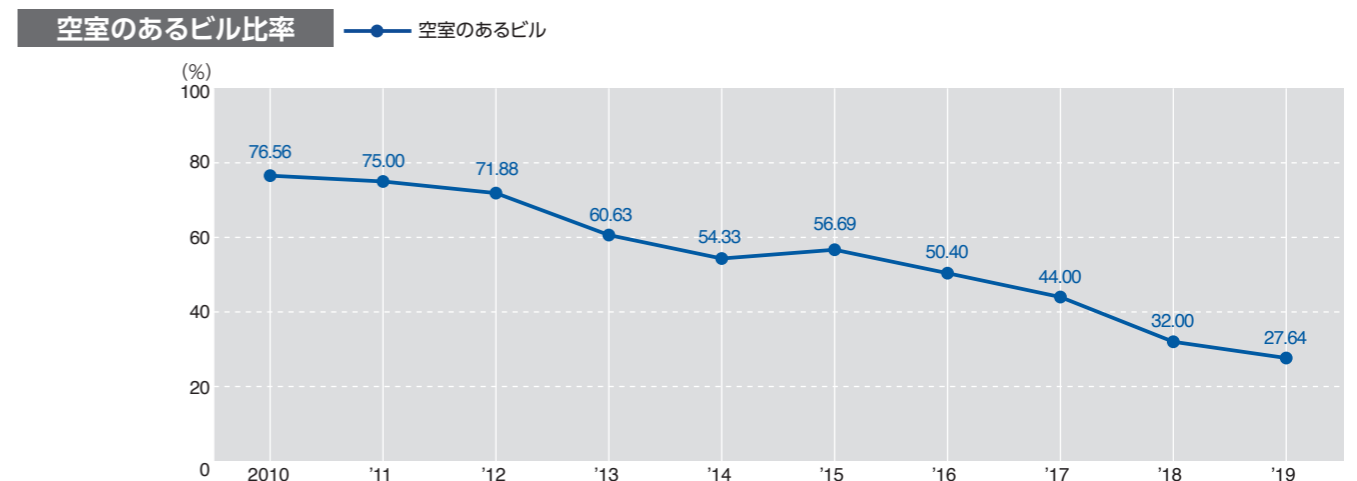
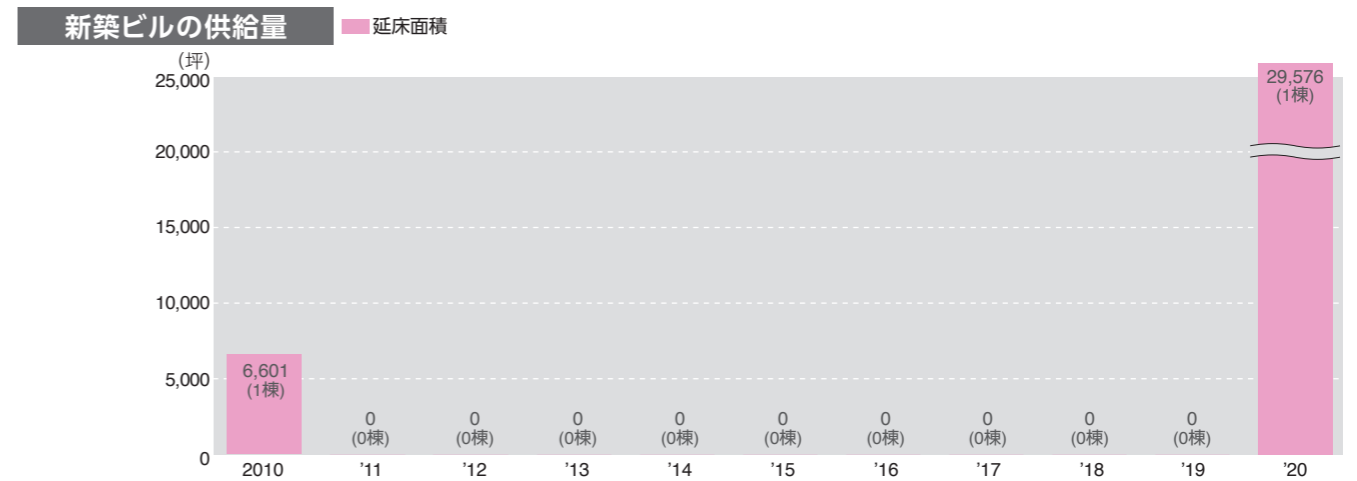
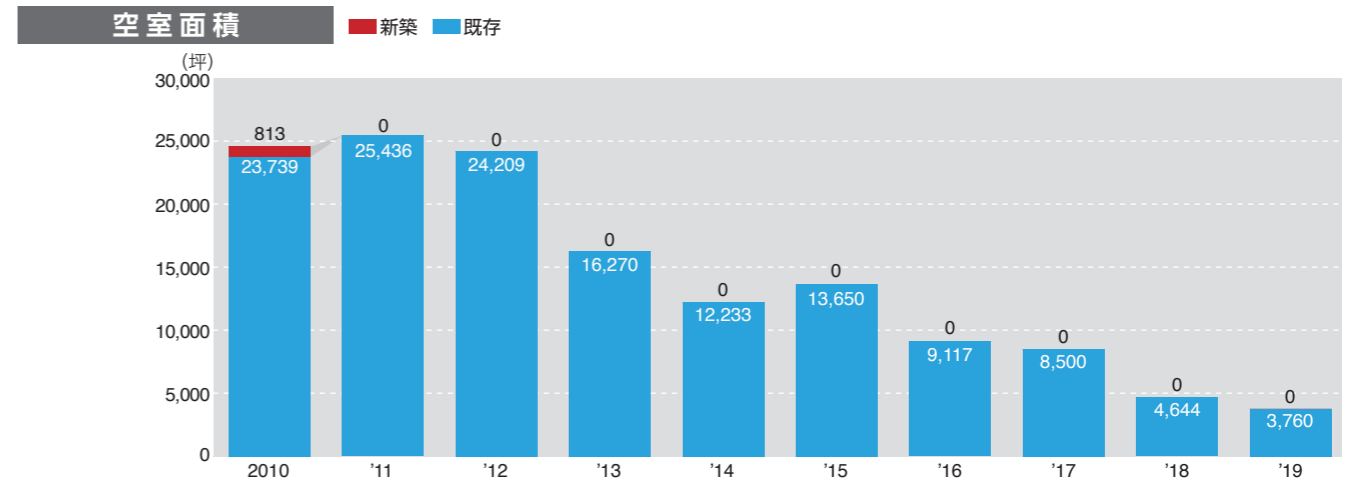
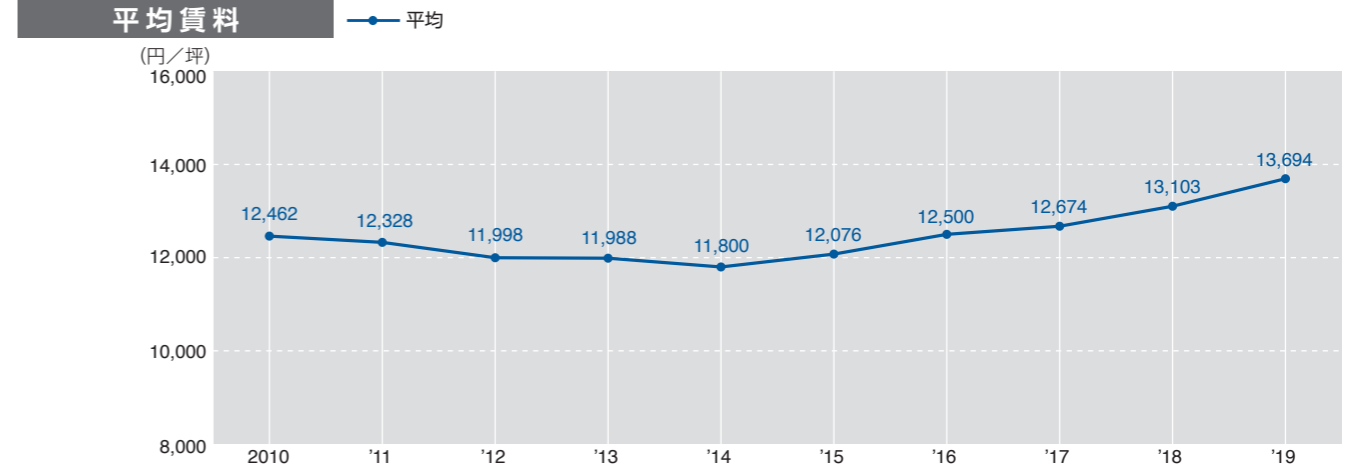
横浜駅地区

2019年の動向 および今後の状況

横浜駅地区の2019年12月時点の平均空室率は1.78%、前年同月比0.41ポイント下げました。2019年は竣工予定ビルへの移転や縮小に伴う大型解約の動きがあったものの、拡張移転や分室の開設、館内増床などの成約が見られたことから、横浜駅地区の空室面積はこの1年間で約9百坪減少しました。平均賃料は2017年6月以降31カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比4.51% (591円) 上げて13,694円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.20ポイント上げて1.95%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.20ポイント下げて0.95%、小型ビル(同5百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.25ポイント下げて3.06%となりました。2019年は中型ビルの平均空室率が1%台を割り込み、小型ビルも3%台に低下するなど空室が極めて少ない状況となりました。横浜駅地区の2020年の新規供給は1棟あり、3月に「JR横浜タワー(延床面積29,576坪)」が竣工する予定です。10年ぶりの新規供給となる同ビルの募集状況は好調で、すでに成約の動きが進んでいるため満室での竣工が見込まれています。既存ビルの空室も減少していることから、賃料相場は高止まりで推移しそうです。(S.T)



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	322,446	325,251	349,928	349,455	348,429	348,085	345,678	345,842	346,536	345,018
貸室面積(坪)	215,523	215,523	215,523	214,857	213,622	213,441	211,595	211,595	212,438	211,224
空室面積(坪)	24,552	25,436	24,209	16,270	12,233	13,650	9,117	8,500	4,644	3,760
空室率/平均(%)	11.39	11.80	11.23	7.57	5.73	6.40	4.31	4.02	2.19	1.78
空室のあるビル比率(%)	76.56	75.00	71.88	60.63	54.33	56.69	50.40	44.00	32.00	27.64

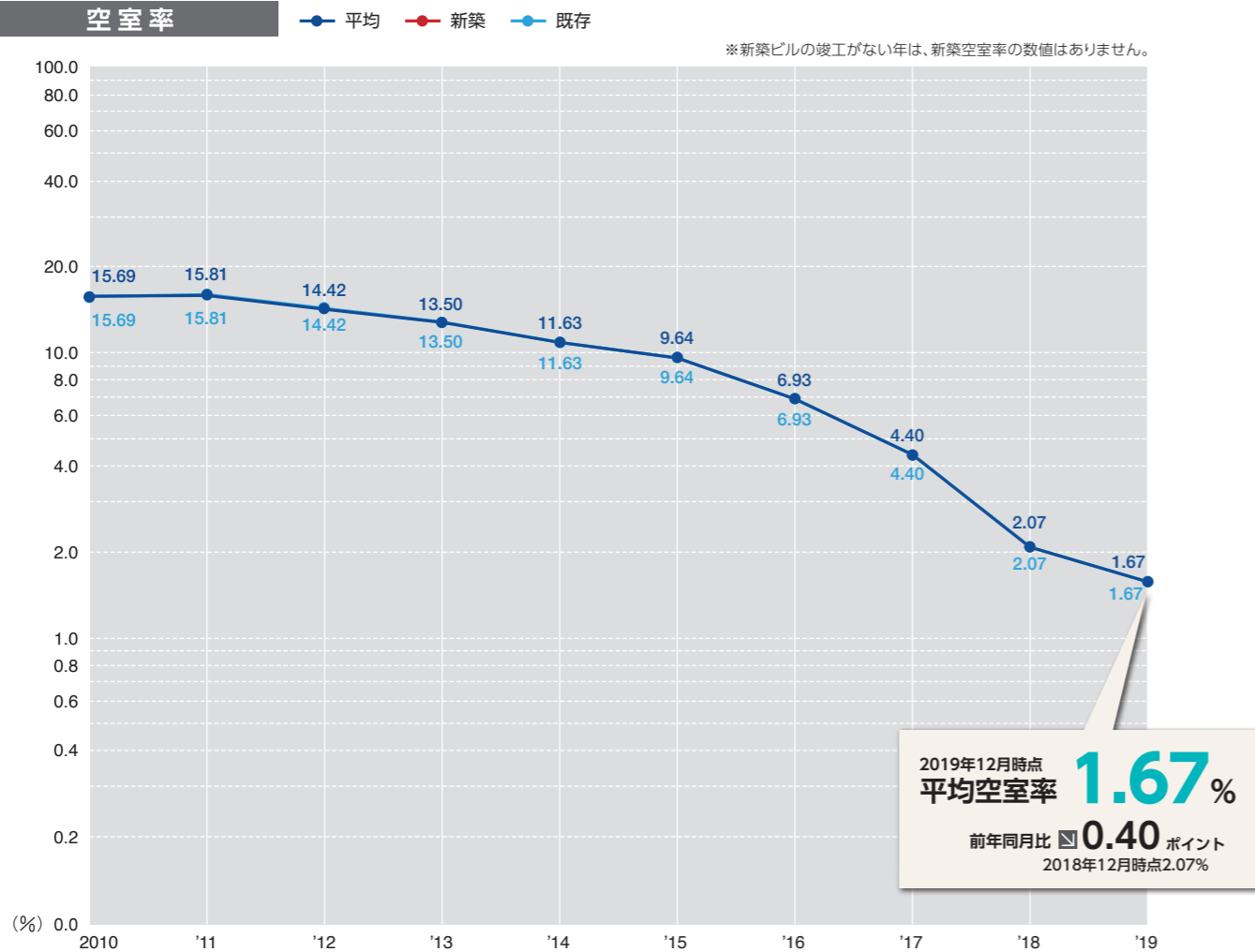


新横浜地区

2019年の動向 および今後の状況

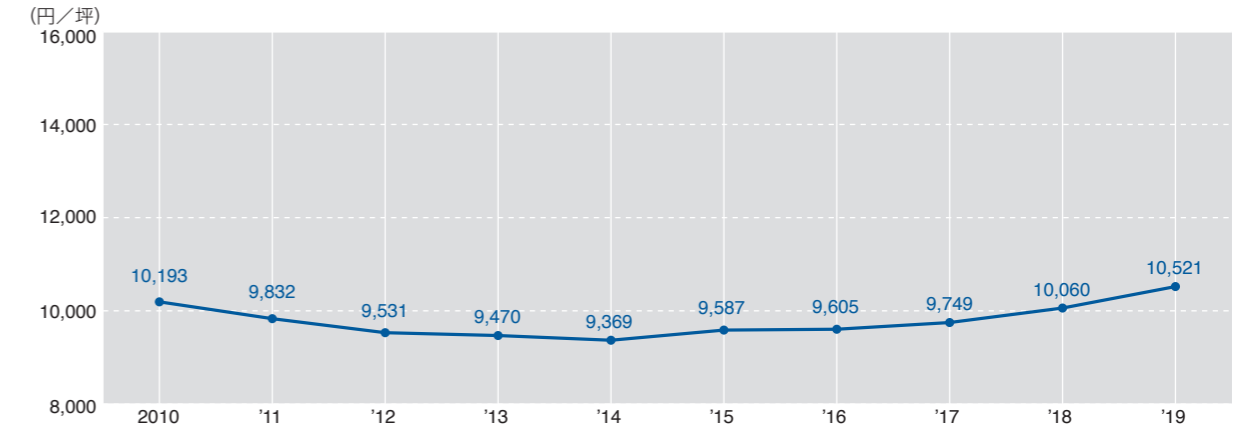
新横浜地区の2019年12月時点の平均空室率は1.67%、前年同月比0.40ポイント下げました。2019年は館内縮小などの解約の影響も出ていましたが、他地区からの移転や分室の開設に伴う成約の動きが見られたことから、新横浜地区の空室面積はこの1年間で約6百坪減少しました。大型需要に対応できる空室が限られているため大型成約の動きが少なく、空室面積の減少が小幅に止まりました。平均賃料は2018年3月以降22カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比4.58%（461円）上げて10,521円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル（延床面積3千坪以上）は前年同月比0.02ポイント下げて0.69%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比0.34ポイント下げて1.95%、小型ビル（同5百坪以上1千坪未満）は前年同月比2.14ポイント下げて4.06%となりました。2019年はすべての規模で平均空室率を下げて、大型ビルは1%以下で推移、中型ビルは1%台、小型ビルは4%台に低下しました。規模を問わず需給の逼迫感が強まる中、新横浜地区では2020年も新規供給がないため平均空室率は小幅な変動での推移となり、平均賃料は緩やかな上昇が続きそうです。（T.U）

空室率

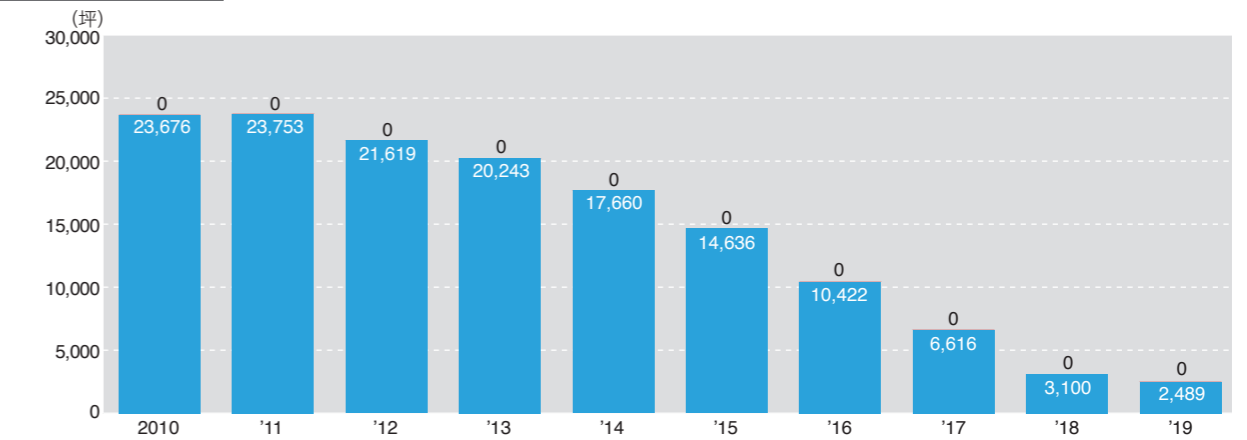


	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	236,410	235,458	233,524	233,524	236,437	236,437	234,182	234,182	233,532	232,114
貸室面積(坪)	150,864	150,243	149,959	149,959	151,881	151,881	150,302	150,302	149,771	148,707
空室面積(坪)	23,676	23,753	21,619	20,243	17,660	14,636	10,422	6,616	3,100	2,489
空室率/平均(%)	15.69	15.81	14.42	13.50	11.63	9.64	6.93	4.40	2.07	1.67
空室のあるビル比率(%)	88.57	82.69	80.77	79.81	68.57	67.62	56.73	46.15	35.92	37.25

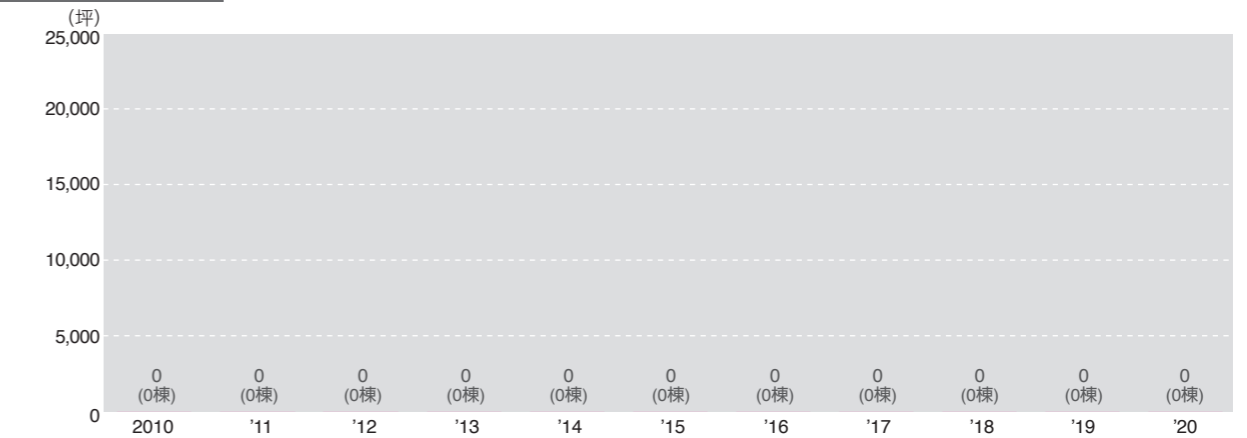
平均賃料



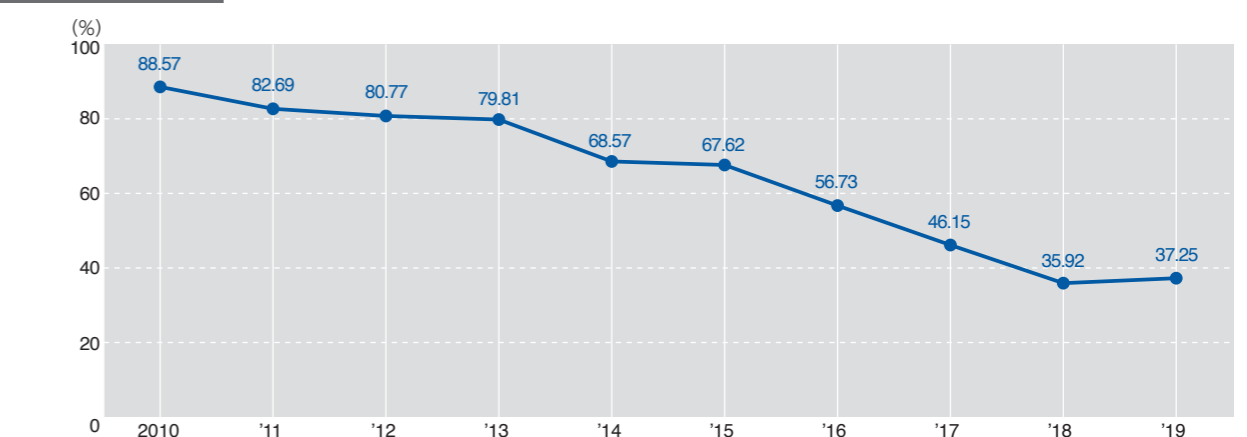
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率



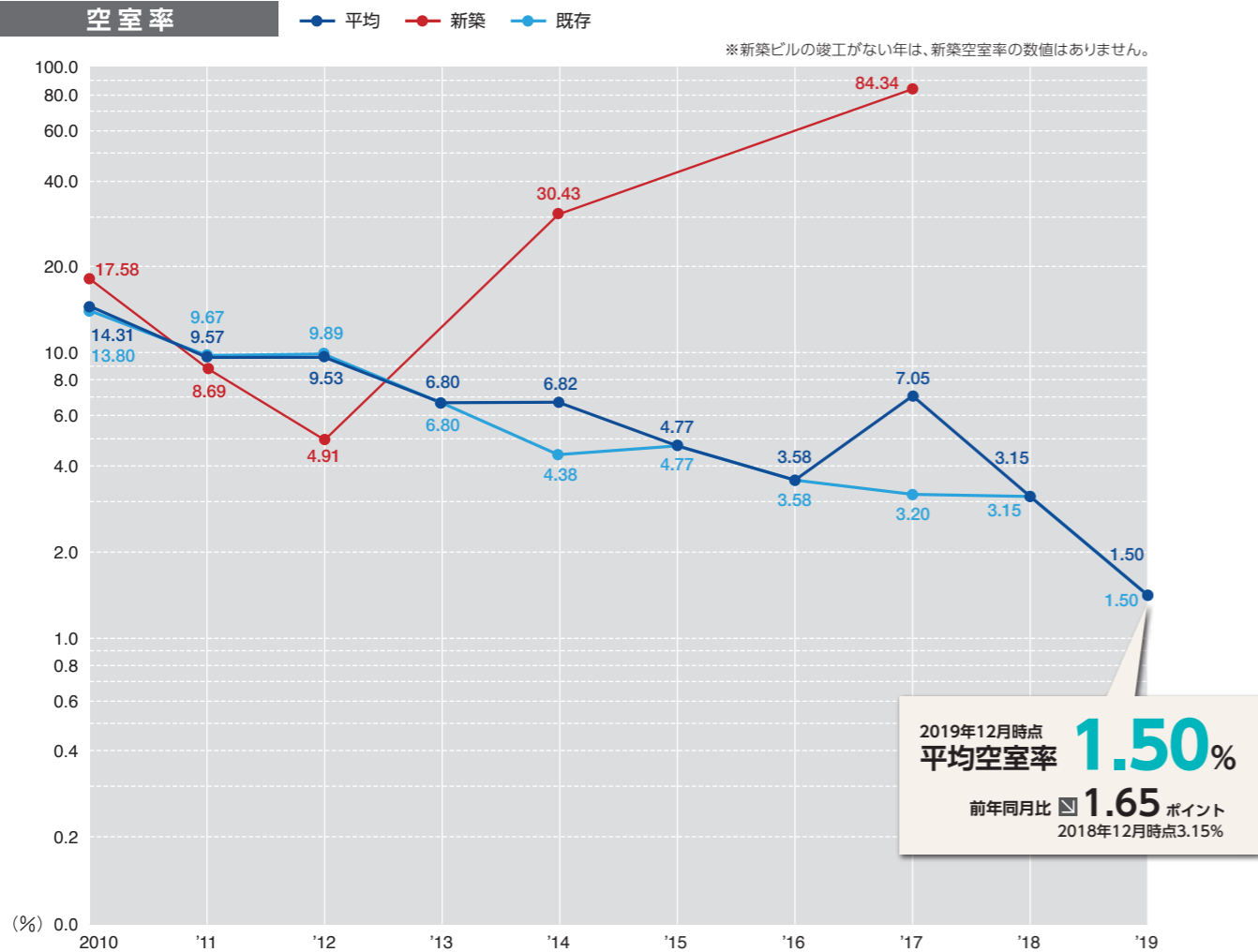
みなとみらい21地区

※2012年よりビジネス地区の調査対象地区に追加しました。

2019年の動向 および今後の状況

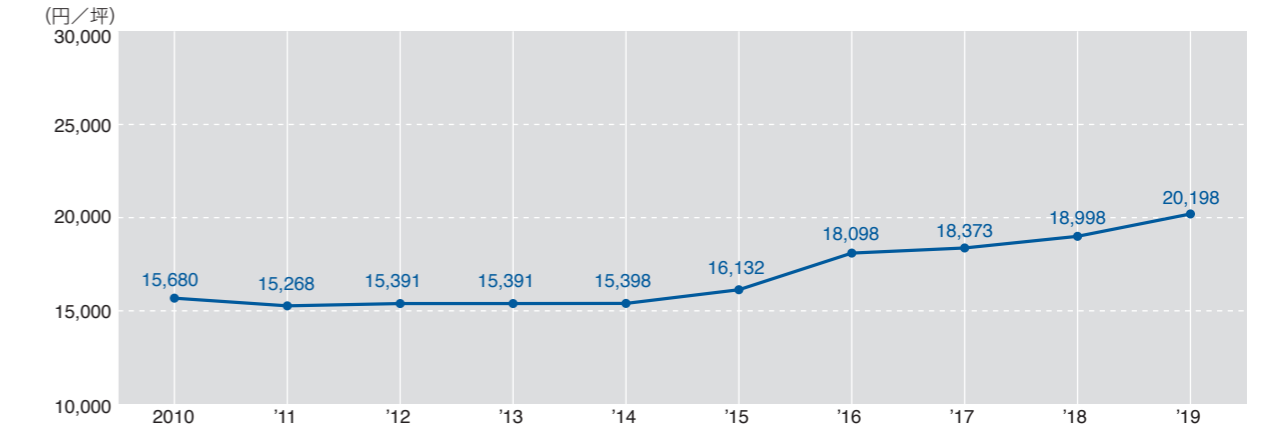
みなとみらい21地区の2019年12月時点の平均空室率は1.50%、前年同月比1.65ポイント下げました。2019年は縮小に伴う大型解約の動きがあったものの、横浜ビジネス内の他地区や横浜市外からの移転のほか、分室の開設や館内増床による大型成約が見られたため、2017年7月に竣工した「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」が満室稼働となるなど、みなとみらい21地区の空室面積はこの1年間で約3千9百坪減少しました。平均賃料は2014年6月以降、上昇または横ばいが続き、12月時点の平均賃料は前年同月比6.32%(1,200円)上げて20,198円となりました。みなとみらい21地区の2020年の新規供給は1棟あり、2月に「横浜グランゲート(延床面積30,476坪)」が竣工する予定です。同ビルはすでに満室での竣工が予定されていますが、そのほかにも企業の自社ビルやホテル、ホールなどの商業施設のオープンも予定されており、みなとみらい21地区全体の賑わいが増しそうです。一方、オフィスビル市場は既存ビルの空室が減少していることから、需給の逼迫感が一層強まり、賃料相場の上昇が続きそうです。(E.O.)

空室率

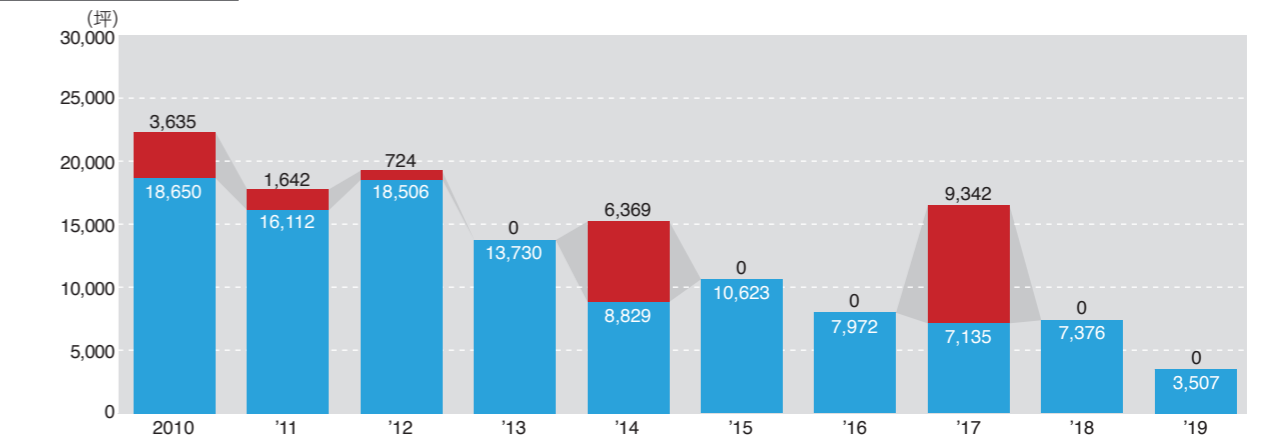


	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	268,115	319,815	347,923	347,923	377,339	377,339	377,339	394,151	394,151	394,151
貸室面積(坪)	155,784	185,526	201,802	201,802	222,735	222,735	222,735	233,811	233,811	233,811
空室面積(坪)	22,285	17,754	19,230	13,730	15,198	10,623	7,972	16,477	7,376	3,507
空室率/平均(%)	14.31	9.57	9.53	6.80	6.82	4.77	3.58	7.05	3.15	1.50
空室のあるビル比率(%)	100.00	100.00	92.86	85.71	86.67	60.00	60.00	68.75	75.00	50.00

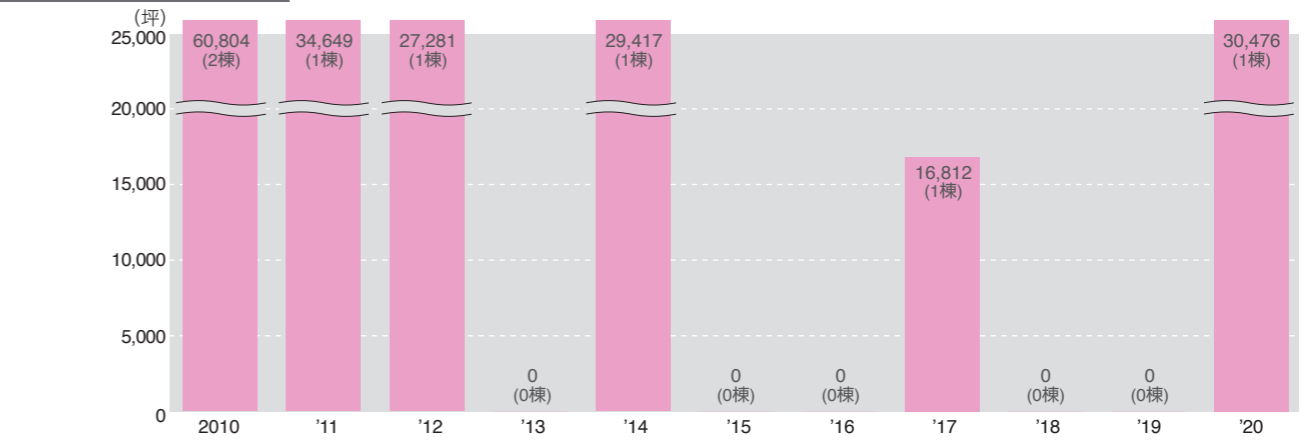
平均賃料



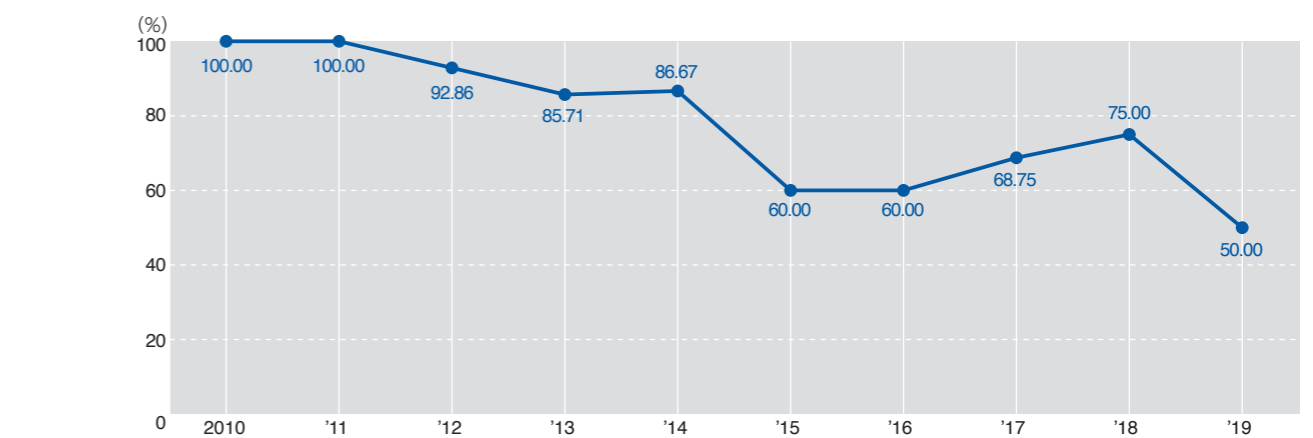
空室面積



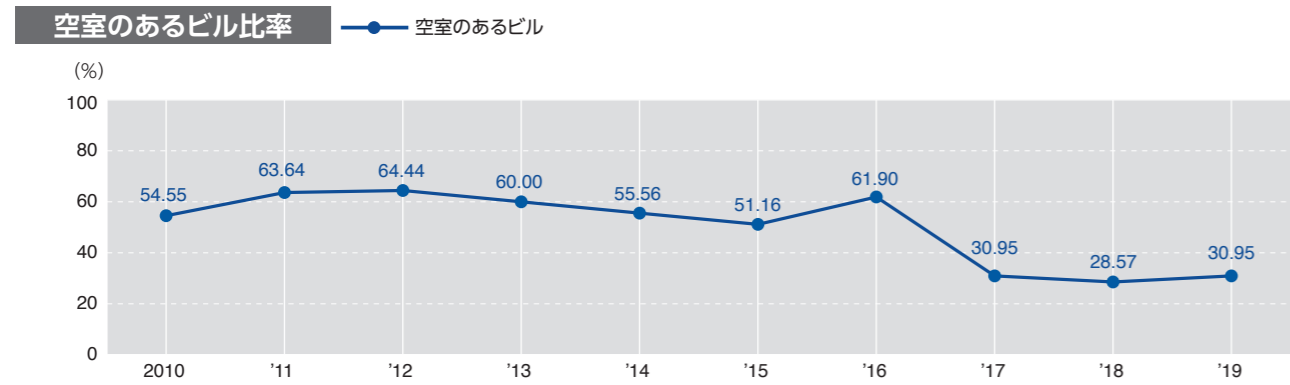
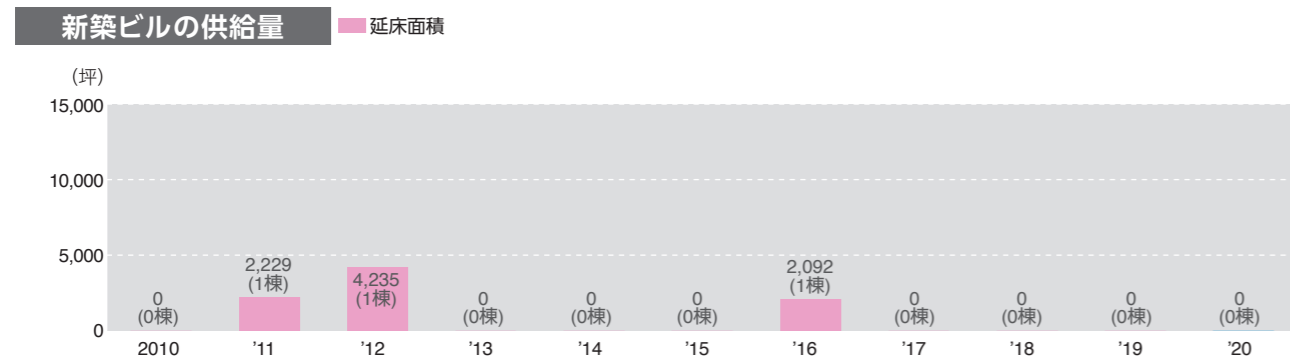
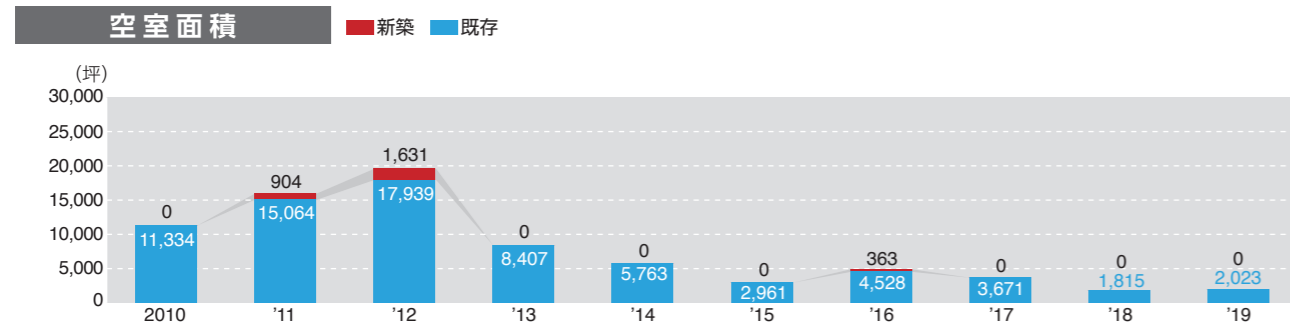
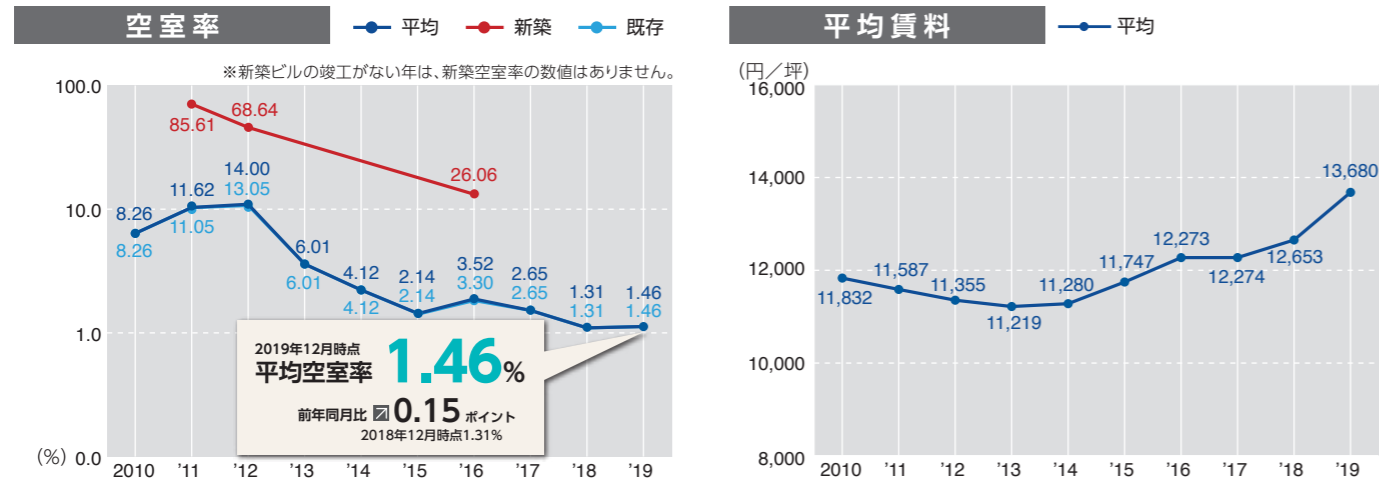
新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

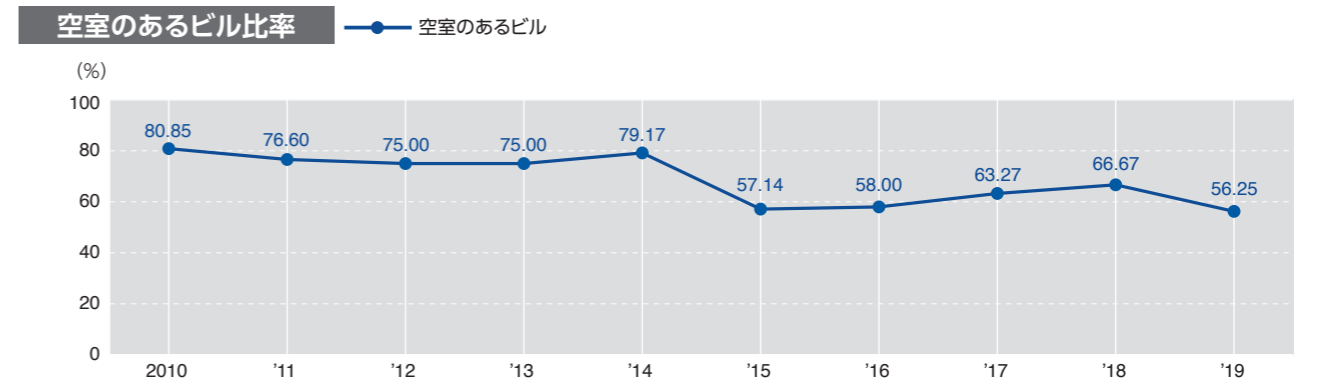
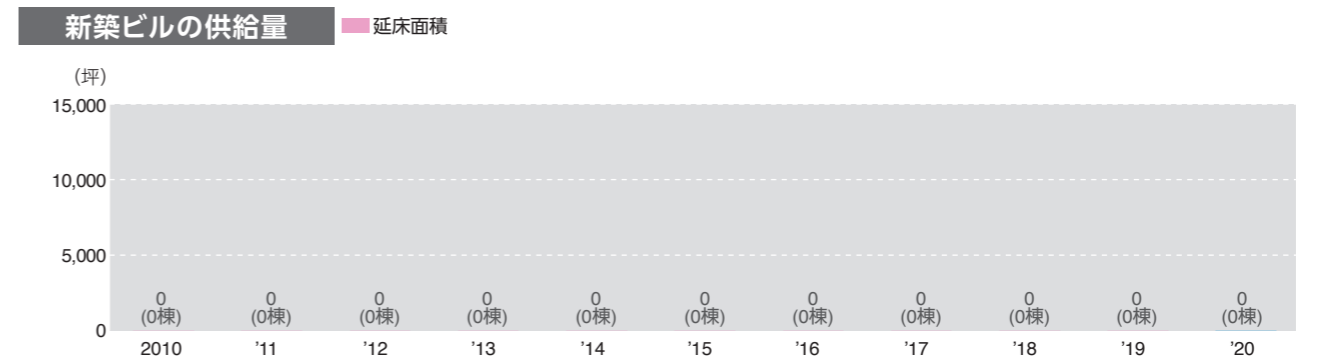
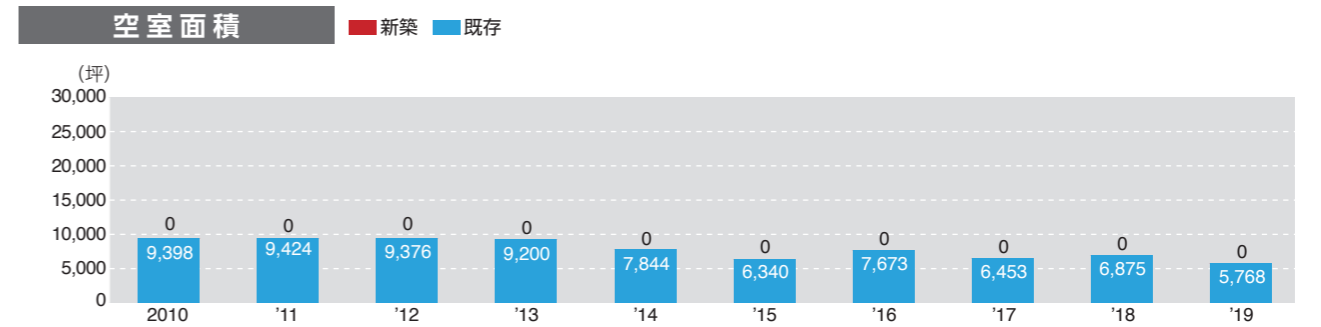
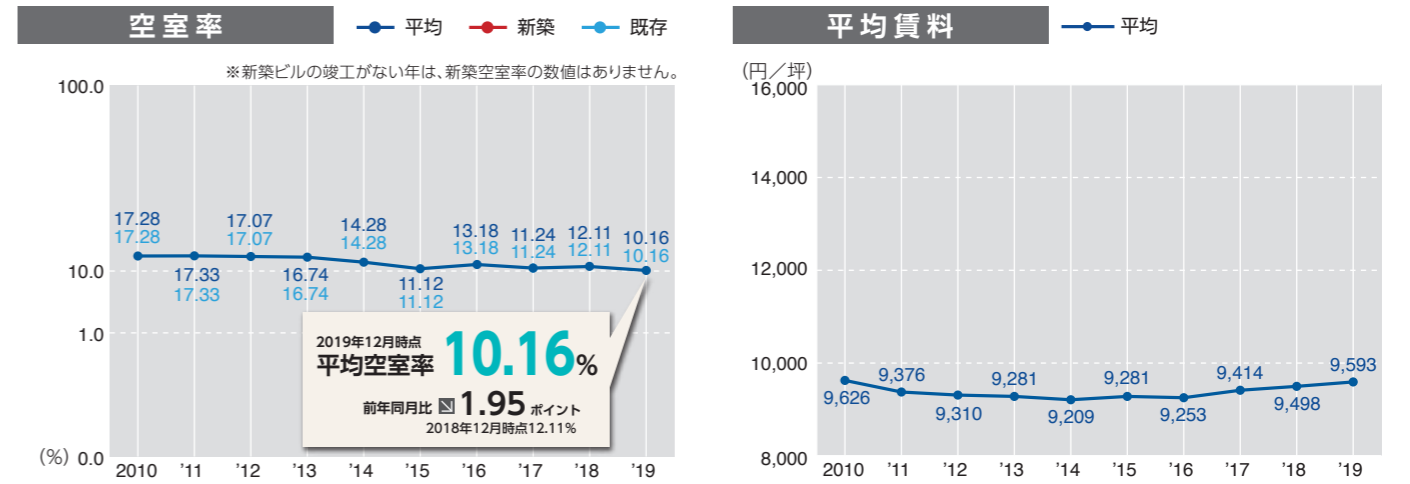


川崎駅周辺地区



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	205,895	206,971	211,208	211,208	211,208	209,182	210,194	210,194	210,194	210,194
貸室面積(坪)	137,231	137,423	139,799	139,799	139,799	138,246	138,775	138,775	138,775	138,775
空室面積(坪)	11,334	15,968	19,570	8,407	5,763	2,961	4,891	3,671	1,815	2,023
空室率／平均(%)	8.26	11.62	14.00	6.01	4.12	2.14	3.52	2.65	1.31	1.46
空室のあるビル比率(%)	54.55	63.64	64.44	60.00	55.56	51.16	61.90	30.95	28.57	30.95

本厚木駅地区



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	76,307	76,307	79,842	79,842	79,842	82,783	84,391	83,396	82,559	82,559
貸室面積(坪)	54,394	54,394	54,942	54,942	54,942	57,001	58,230	57,434	56,764	56,764
空室面積(坪)	9,398	9,424	9,376	9,200	7,844	6,340	7,673	6,453	6,875	5,768
空室率／平均(%)	17.28	17.33	17.07	16.74	14.28	11.12	13.18	11.24	12.11	10.16
空室のあるビル比率(%)	80.85	76.60	75.00	75.00	79.17	57.14	58.00	63.27	66.67	56.25

