

MIKI

三鬼オフィスレポート 横浜2014

OFFICE REPORT

YOKOHAMA 2014



ごあいさつ

2013年は足踏み状態が続いていた日本経済が回復基調に入り、全国主要都市のオフィスビル市場にも改善の兆しが見え始めました。一部の都市を除き、平均空室率が前年同月比で低下し、賃料相場においては全国的に下げ幅が大きく縮小しました。2014年も景気の回復は緩やかに進むと見られているため、企業のオフィス需要も底堅く推移すると思われま

す。全国のオフィスビル市場の着実な改善が続くことが期待されます。
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。

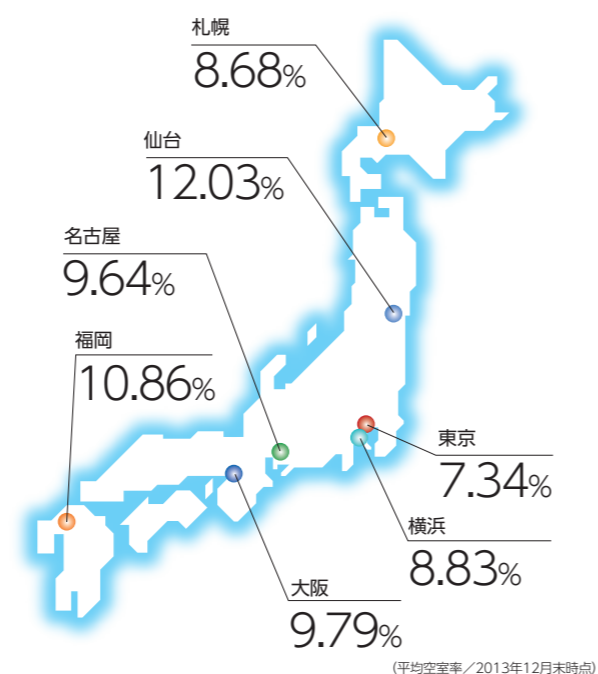
三鬼商事株式会社
代表取締役 飯嶋 清

MIKI OFFICE REPORT YOKOHAMA 2014 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
横浜（エリアデータ）	23
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

2013年の全国主要都市のオフィスビル市場では、集約や館内増床に伴う需要が目立ちました。また、自社ビルから賃貸ビルへの借り換え移転の動きも多く見られ、大規模ビルの竣工が相次いだ大阪を除き、全国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。同空室率は大型解約や新規供給の影響によって一時的に上昇する動きが見られたものの、年間を通してはおおむね改善傾向にあり、東京は7%台、札幌、横浜は8%台、大阪、名古屋は9%台に低下しました。仙台や福岡の平均空室率は依然として10%を超えているものの、全国主要都市のオフィスビル市場に改善の兆しが出始めました。平均賃料については、空室在庫の解消が進んだ一部のビルでは募集賃料を見直す動きも見られたことから、賃料相場の下げ幅は大きく縮小したものの、相場の回復には至りませんでした。ただ、オフィスビル市場においても景気回復への期待感が高まっているため、今後の賃料動向が注目されます。当社では、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7%台に改善

東京ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は7.34%。前年同月比1.33ポイント下げました。2013年は1月から6月にかけて大規模ビルの竣工が相次ぎました。既存ビルにも大型解約の動きがあったため、平均空室率は一進一退で推移しました。7月以降は新規供給が減少し、大型解約の動きが落ち着いたことに加え、新築・既存ビルともに大型テナントの成約の動きが出始めたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間に約8万9千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は16,207円。前年同月比2.20% (365円) 下げました。新築ビルの募集賃料が相場の下支えとなったことや市場が改善傾向にあるため、賃料相場は下落幅が縮小しました。2014年の新規供給は延床面積合計約25万6千坪 (30棟) が竣工を予定しています。これらのビルには既に引き合いや成約が進んでいるビルもあり、今後の募集動向が注目されています。(M.T)

大阪 ビジネス地区

大規模ビル竣工後も平均空室率は9カ月連続で低下

大阪ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.79%。前年同月比0.28ポイント上昇しました。2013年は2月から3月にかけて大規模ビルの竣工が相次ぎ、平均空室率は11%台に上昇しました。4月以降はテナント企業の移転需要は堅調に推移し、同空室率は9カ月連続で低下しました。ただ、新規供給の影響は大きく、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約9千6百坪増加しました。主な移転理由としては、オフィスの統合や集約に伴う需要のほか、自社ビルから賃貸ビルへの借り換え移転の動きが目立ちました。12月末時点の平均賃料は11,271円、前年同月比0.64% (73円) 下げました。わずかに上昇する動きが見られるなど、賃料相場は下落幅は大きく縮小しました。2014年の新規供給は延床面積合計10,952坪、3棟が竣工します。いずれのビルも高稼働で竣工する見込みであるため、2014年はオフィスビル市場への新規供給の影響はほとんどないと思われます。(D.O)

名古屋 ビジネス地区

移転需要が堅調に推移、平均空室率は9%台に改善

名古屋ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.64%。前年同月比1.30ポイント低下しました。同空室率は2009年2月以来の9%台まで改善しました。2013年は大型解約の影響が見られ、平均空室率は一時的に上昇したものの、新築ビルがおおむね高稼働となったことや、既存ビルでも館内増床や統合・集約に伴う大型需要、中小規模の成約の動きが続いたことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約1万2千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,828円、前年同月比0.30% (33円) 下げました。ビジネス地区の平均空室率の改善が進み、年間を通して平均賃料の下げ幅が縮小しました。2014年は新規供給の予定はありません。築年数の浅いビルや好条件の既存ビルへの引き合いが進み、平均空室率の低下が続くとの見方が多くなっています。(H.T)

札幌 ビジネス地区

空室在庫の解消進み、平均空室率が8%台まで改善

札幌ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.68%。前年同月比0.94ポイント下げました。2013年は館内増床や自社ビルからの借り換え移転、IT関連企業の新規需要などの動きが続いたことから、平均空室率は9月に2008年9月以来の8%台に改善しました。4月に竣工した新築ビル1棟は募集面積を残しているものの、割安感のある既存ビルを中心に成約の動きが見られ、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4千8百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,155円、前年同月比0.83% (68円) 下げました。空室在庫の解消が進んだ一部のビルで募集賃料を見直す動きも見られたことから、平均賃料の下げ幅は2012年に比べやや縮小したものの、ビジネス地区全体では緩やかな下落が続きました。2014年は大規模ビル1棟が竣工を予定しています。延床面積2万坪を超える供給となるため、今後の募集動向が注目されています。(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約5年ぶりに13%を下回る

仙台ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は12.03%。前年同月比1.70ポイント低下しました。2013年は中小規模の需要が主流となっていたことから、平均空室率は小幅な低下が続きました。このような状況の中、6月以降は解約の動きが減少し、館内増床や中小規模の新規需要などテナント企業の前向きな需要が増加したことから、同空室率は8月に約5年ぶりに13%台を下回りました。既存ビルに中小規模の成約が進む中、募集面積を残していた大規模複合ビルにも成約の動きがあり、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約8千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,117円となりました。テナント企業の誘致に際して条件面での柔軟な対応が見られる一方、募集賃料を見直す動きが一部で出始めたことから、賃料相場は年間を通して小幅な動きが続き、前年同月比では横ばいとなりました。2014年もテナント企業の前向きな移転需要が見られ、オフィスビル市場の改善が進むことを期待しています。(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改善傾向が続く

横浜ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.83%。前年同月比1.77ポイント低下しました。2013年は11月に大型空室の募集開始の影響が見られ、平均空室率が一時的に上昇したものの、年間を通して館内増床や自社ビル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堅調に推移していたことから、平均空室率の低下が続きました。成約の動きが進む中、2013年は新規供給がなかったことや、大型解約の動きが落ち着いていたこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万5千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,553円となりました。賃料相場は緩やかな下落傾向が続いたものの、平均空室率の改善が進んだため、下げ幅が縮小しました。また、小幅に上昇する月もあったことから、前年同月比では0.12% (13円) 上昇しました。2014年は3月に大規模ビル1棟が竣工する予定です。同ビルにはすでに大型テナントからの引き合いや相談が進んでいるため、募集動向が注目されています。(T.H)

福岡 ビジネス地区

平均空室率は11カ月連続で低下し、10%台に改善

福岡ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は10.86%。前年同月比1.12ポイント低下しました。1月に大型解約の影響により平均空室率が上昇したものの、2月以降はビジネス地区全体で成約の動きが順調に推移し、10月には同空室率が2008年12月以来の10%台に改善しました。テナント企業の移転動向は、館内増床やコールセンターを中心とした新規進出などの動きが目立ちました。2013年はオフィス需要が堅調に推移したことから、築年数の浅いビルを中心に空室在庫の解消が進み、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約8千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,240円。年間を通して小幅な下落が続く、前年同月比では1.43% (134円) 下げました。2014年の新規供給は1棟あり、同ビルは高稼働での竣工が見込まれています。福岡ビジネス地区では大型空室在庫の品薄感がさらに強まりそうです。(K.H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

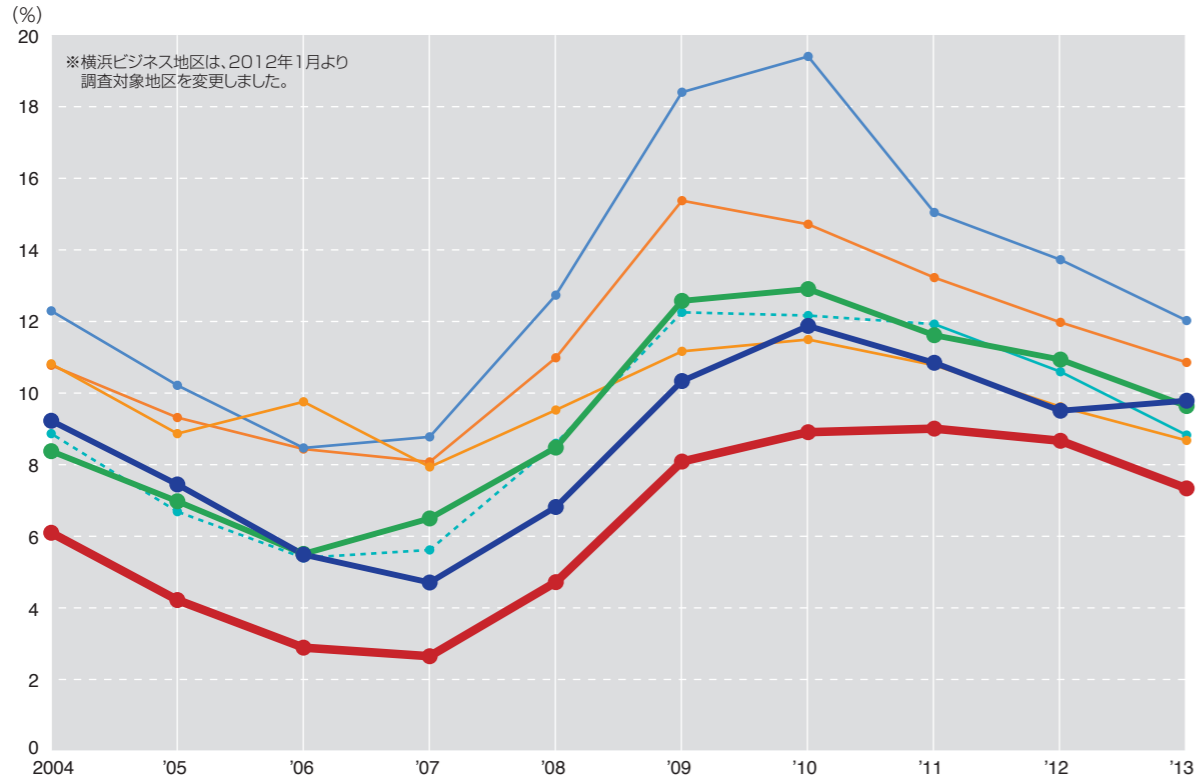
調査対象について

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。

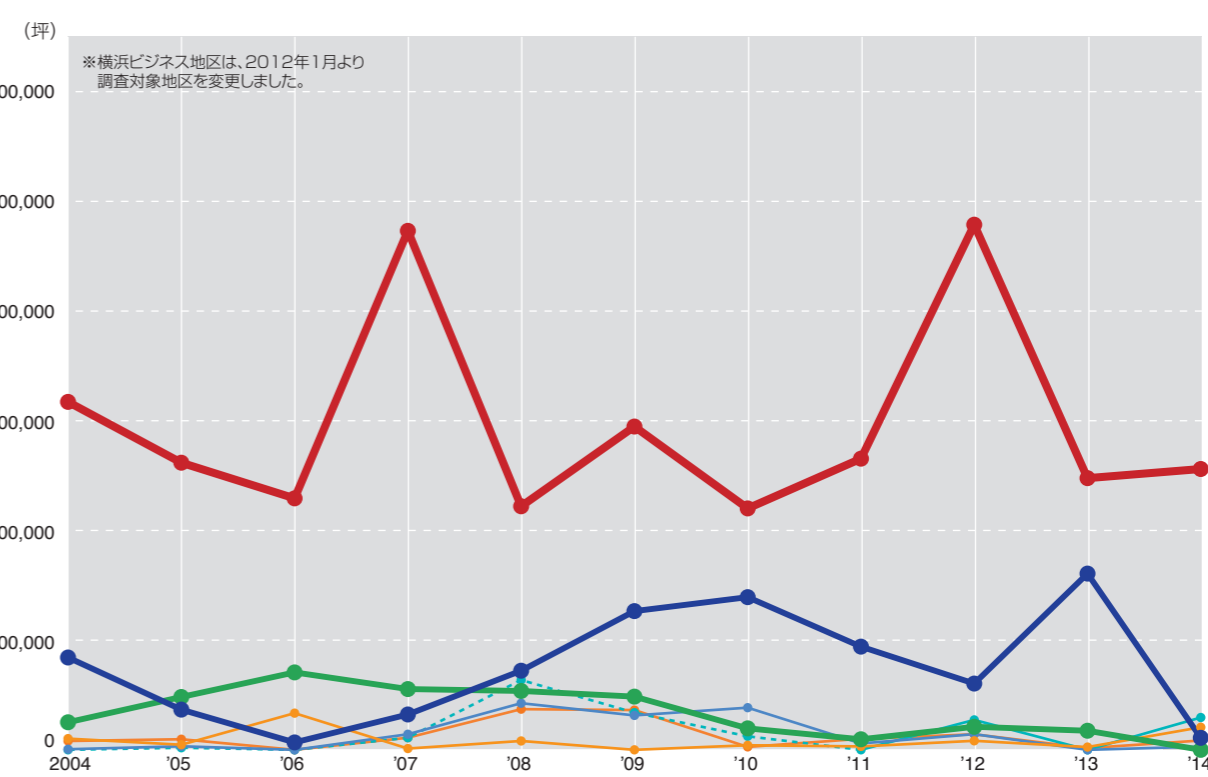
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2013年12月末時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,643棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／833棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／485棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／406棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／355棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／429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

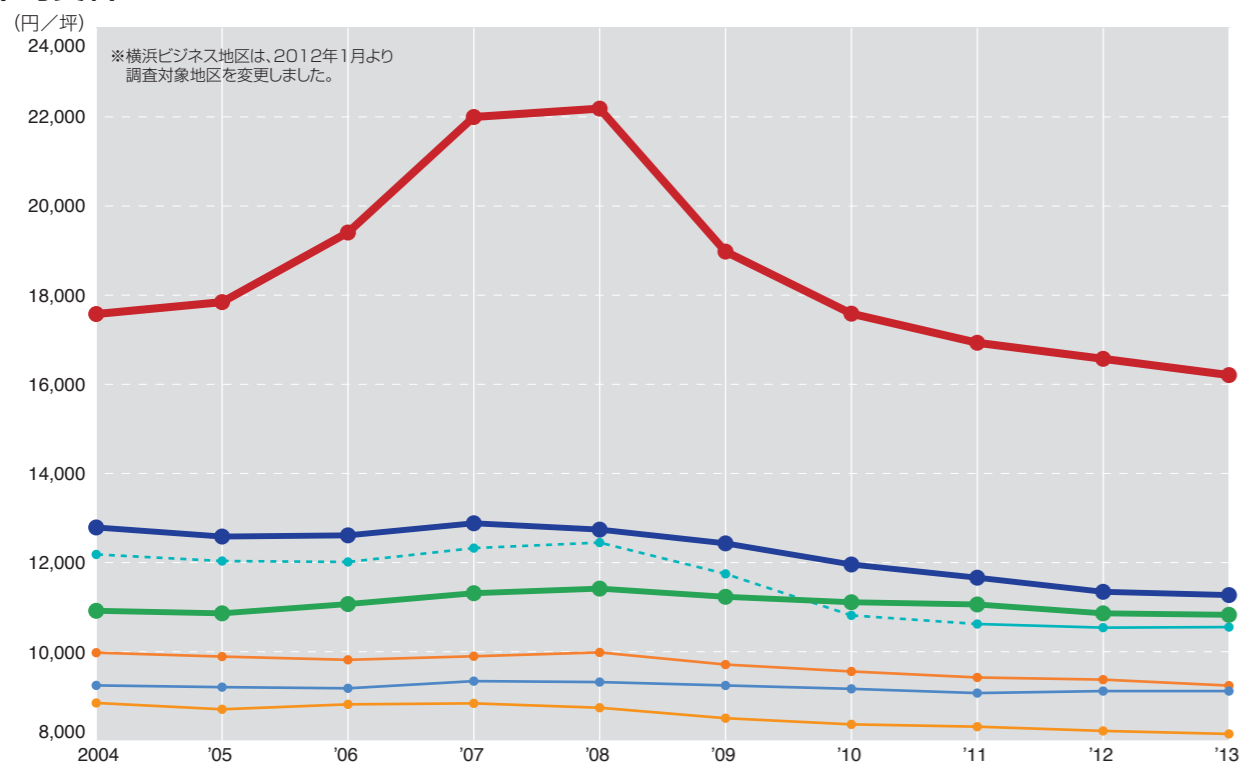
平均空室率



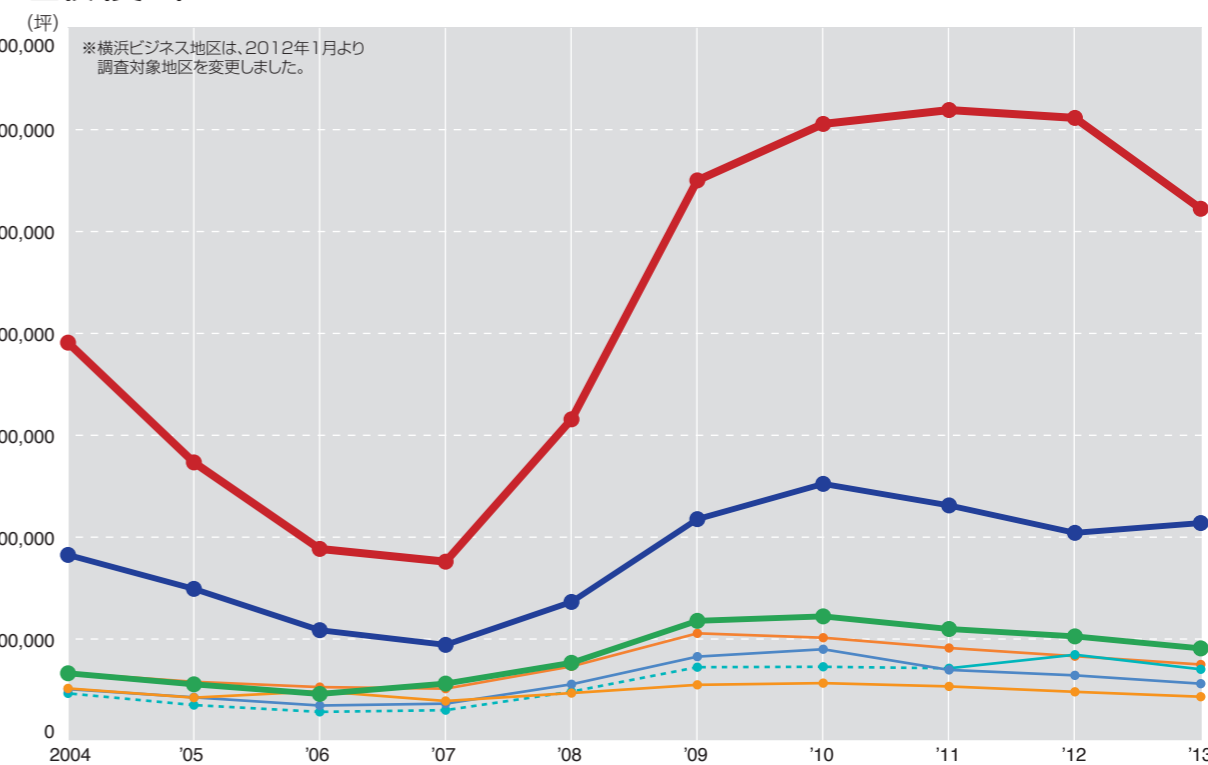
供給量(延床面積)



平均賃料



空室面積(貸室)



データの読み方

貸しビルの状況 横浜ビジネス地区（主要4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。

地域分類 ■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）

調査対象 ■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除外しました。

調査対象ビル数 ■延床面積が500坪以上の主要貸事務所ビルは**429棟**。
（新築ビル**0棟**、既存ビル**429棟**）

調査時期 ■各年12月末の時点

項目の見方 ■延床面積・空室面積とも単位は全て坪数で表示しました。
■貸室面積は「延床面積×規模別のレタブル比」としました。

規模/延床面積	レタブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

■平均賃料等は坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。

■面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）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。

■2013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（2004年～2012年と同様）。

■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。

■2014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。

■2013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。



2013年10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。



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>



- 1 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
- 2 横浜アイマークプレイス**
2014年3月竣工／延床面積：約29,463坪／地上14階
- 3 川崎フロンティアビル**
2012年7月竣工／延床面積：約4,235坪／地上12階・地下1階
- 4 TKS武蔵小杉ビル**
2013年5月竣工／延床面積：約5,375坪／地上11階・地下1階



(2014年2月時点)

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。

2013年の動向

横浜ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.83%。前年同月比1.77ポイント低下しました。2013年は11月に大型空室の募集開始の影響が見られ、平均空室率が一時的に上昇したものの、年間を通して館内増床や自社ビル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堅調に推移していたことから平均空室率の低下が続き、2013年9月には8%台まで改善しました。成約の動きが順調に進む中、2013年は新規供給がなかったことや大型解約の動きが落ち着いていたこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万4千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,553円となりました。賃料相場は緩やかな下落傾向が続いたものの、平均空室率の改善が進んだことから下げ幅が縮小しました。また、小幅に上昇する月もあったため、前年同月比では0.12% (13円) 上昇しました。(T.H)

<平均空室率の推移と動向>

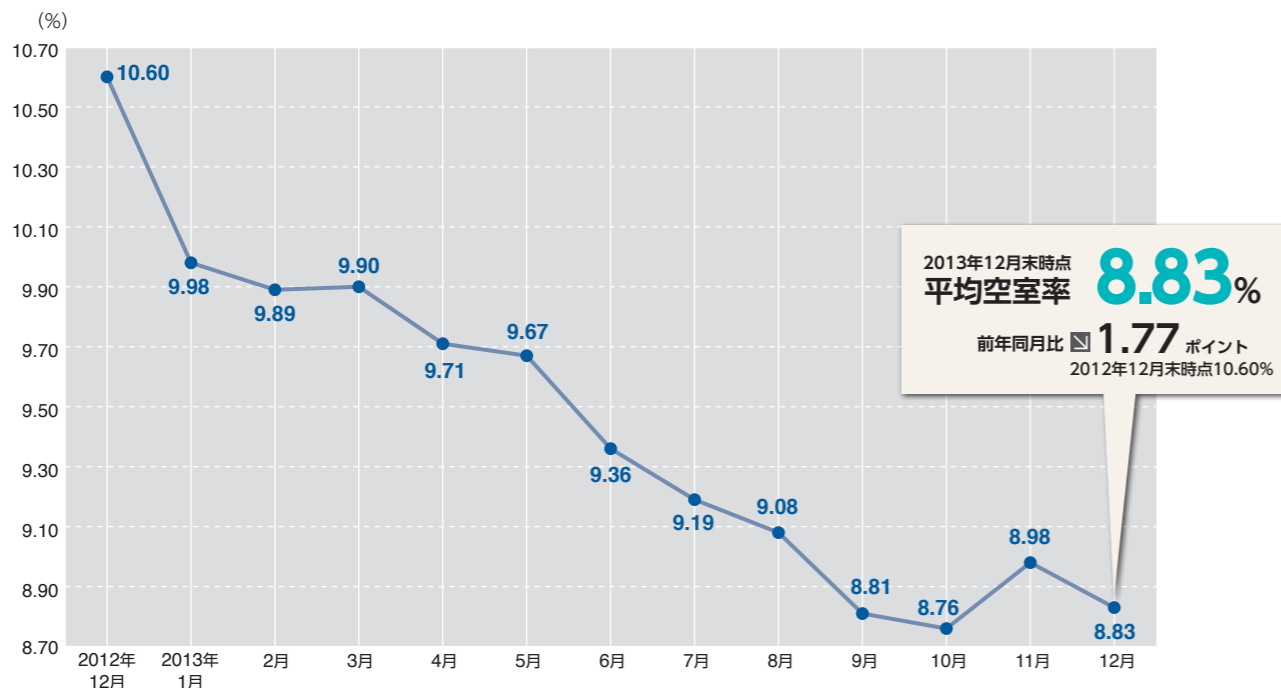
- ▼1月／9.98%、前月比0.62ポイント低下。企業の合併やオフィス統合に伴う需要、館内増床など大型成約の動きが多く見られた。解約の影響も少なく、空室面積が約5千坪減少した。平均賃料は10,538円、前月比0.02% (2円) 下落した。
- ▼2月／9.89%、前月比0.09ポイント低下。平均空室率は3カ月連続で改善。成約・解約ともに大型テナントの動きがなく、落ち着いた市況で推移した。ただ、自社使用や募集中止による募集面積の減少があり、平均空室率は小幅に低下した。平均賃料は10,533円、前月比0.05% (5円) 下落した。
- ▼3月／9.90%、前月比0.01ポイントとわずかに上昇。建て替えに伴う大型需要、一部では拡張移転の動きが見られた。一方で大型解約や再募集、館内縮小の影響があったため、空室面積の増減に大きな変化がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいとなった。平均賃料は10,544円、前月比0.10% (11円) 上昇。
- ▼4月／9.71%、前月比0.19ポイント低下。みなとみらい21地区で自社関連企業の使用による大型需要が見られた。関内地区や横浜駅地区でも成約が進み、空室面積が約1千5百坪減少した。平均賃料は10,518円、前月比0.25% (26円) 下落した。
- ▼5月／9.67%、前月比0.04ポイント低下。新規需要や館内増床などの大型成約の動きが見られたが、集約や自社ビルへの移転に伴う解約の影響があり、平均空室率は小幅な改善となった。平均賃料は10,512円、前月比0.06% (6円) 下落した。
- ▼6月／9.36%、前月比0.31ポイント低下。一部で再募集の動きがあったものの、集約や館内増床など大型成約が相次いだため、空室面積が約2千5百坪減少した。平均空室率は3カ月連続で低下した。平均賃料は10,546円、前月比0.32% (34円) 上昇した。

- ▼7月／9.19%、前月比0.17ポイント低下。解約の影響が少ない中、大型空室の募集中止、館内増床や中小規模の新規需要などが見られた。空室面積は約1千3百坪減少し、平均空室率は4カ月連続の低下となった。平均賃料は10,539円、前月比0.07% (7円) 下落した。
- ▼8月／9.08%、前月比0.11ポイント低下。一部で拡張移転に伴う大型解約の動きがあったものの、募集中止や大型需要が見られたことから、平均空室率が5カ月連続で低下した。平均賃料は10,546円、前月比0.07% (7円) 上昇した。
- ▼9月／8.81%、前月比0.27ポイント低下。館内増床や拡張移転のほか一部では大型需要なども見られたため、空室面積が約2千2百坪減少し、平均空室率が8%台後半まで低下した。市場の改善が進んだことから、平均賃料は10,564円、前月比0.17% (18円) の上昇となった。
- ▼10月／8.76%、前月比0.05ポイント低下。成約・解約ともに大型テナントの動きが少なく、小規模な成約が中心となったため、空室面積の減少は約4百坪に止まった。当月の動きは小幅だったが、平均空室率は7カ月連続で低下した。平均賃料は10,567円、前月比0.03% (3円) 上昇した。
- ▼11月／8.98%、前月比0.22ポイント上昇。平均空室率は8カ月ぶりの上昇となった。拡張移転や館内増床など、成約の動きは多く見られたものの、大型空室の募集開始の影響が大きかったため、空室面積が約1千7百坪増加した。平均賃料は10,543円、前月比0.23% (24円) 下落した。
- ▼12月／8.83%、前月比0.15ポイント低下。統合や集約に伴う解約の影響が出ていたが、自社ビルからの借り換えや拡張移転など、大型成約の動きが見られたため、平均空室率が低下した。平均賃料は10,553円、前月比0.09% (10円) 上昇した。

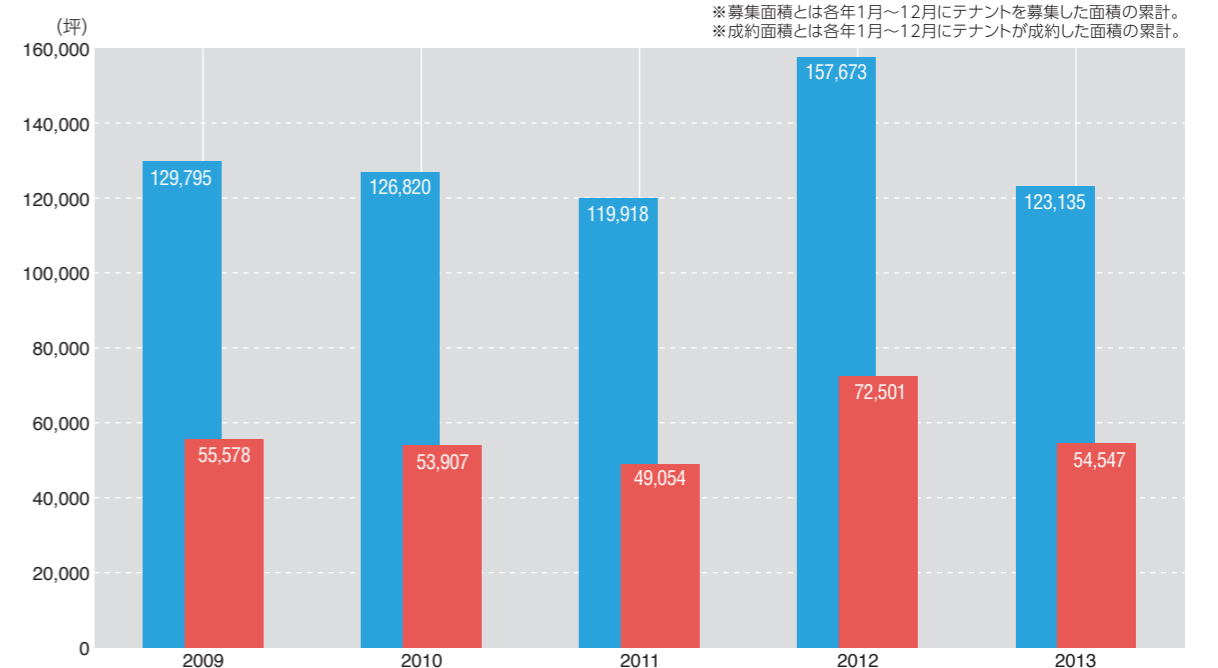
今後の状況

横浜ビジネス地区の2014年の新規供給はみなとみらい21地区で3月に竣工を予定している「横浜アイマークプレイス(延床面積約29,463坪)」1棟となります。同ビルにはすでに大型テナントからの引き合いや相談が進んでいるため、今後の募集動向が注目されているものの、同ビルへの移転に伴う大型二次空室の発生も見込まれており、一時的な平均空室率の上昇が予想されます。ただ、横浜ビジネス地区全体では大型空室在庫に品薄感が見られる地区もあるため、二次空室が発生したビルの募集状況は順調に推移するとの見方が多くなっています。平均賃料については、空室の改善が進んだビルや地区によっては下げ止まり感が始めているものの、ビジネス地区全体の平均賃料が上昇するまでには至らず、おおむね横ばいで推移すると思われます。大規模ビルの竣工は2年ぶりとなることから、テナント企業の動きが活発になり、オフィスビル市場の回復が進むことを期待しています。(T.H)

平均空室率(月次) ●平均



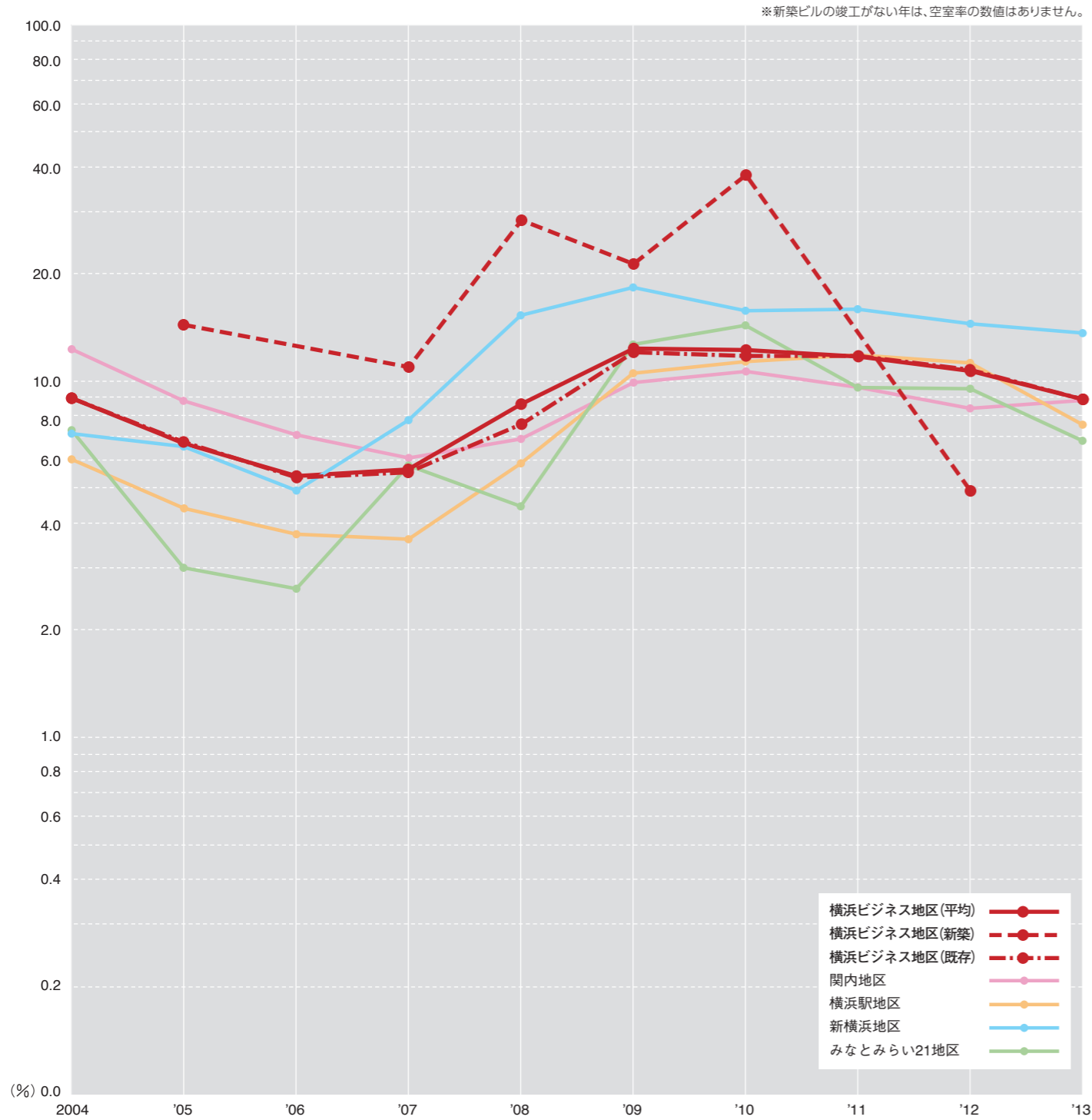
募集面積と成約面積 ■募集面積 ■成約面積



横浜ビジネス地区②

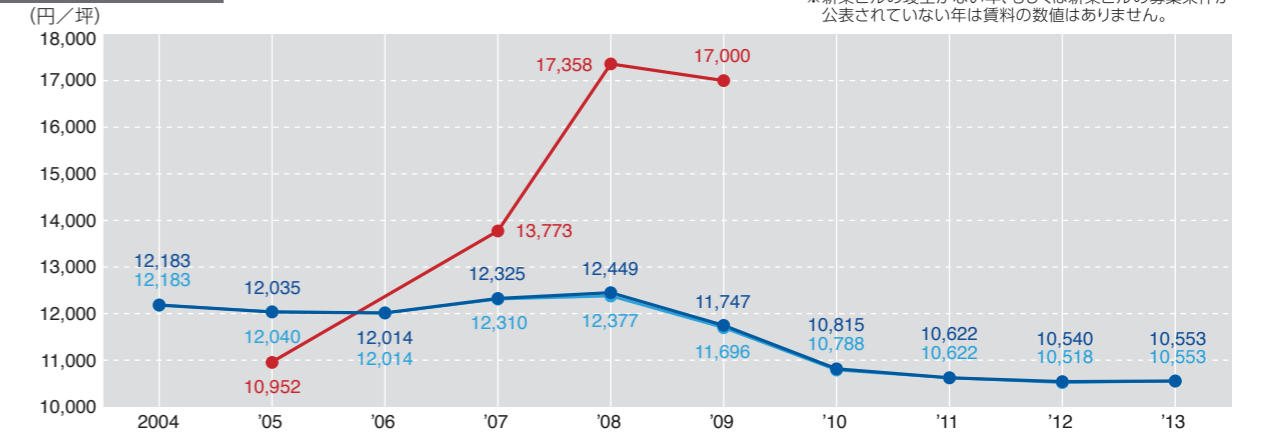
※2012年よりビジネス地区の調査対象地区を変更しました。

空室率

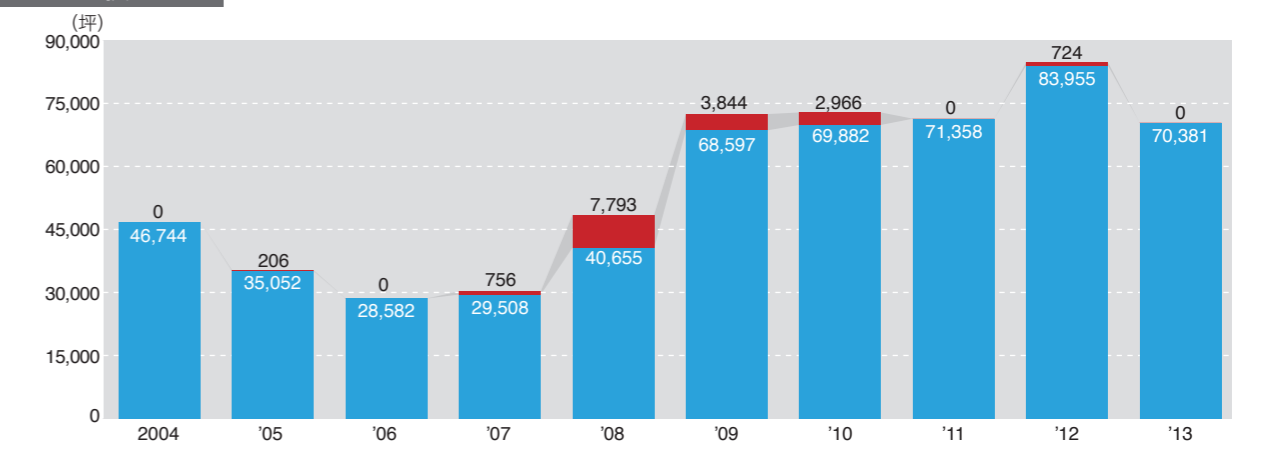


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	744,623	745,456	752,406	766,331	826,763	874,695	887,041	889,199	1,259,312	1,256,469
貸室面積(坪)	526,693	526,905	529,359	538,080	563,308	590,691	598,677	598,156	799,233	796,719
空室面積(坪)	46,744	35,258	28,582	30,264	48,448	72,441	72,848	71,358	84,679	70,381
空室率/平均(%)	8.87	6.69	5.40	5.62	8.60	12.26	12.17	11.93	10.60	8.83
空室率/新築(%)	—	14.29	—	11.02	28.12	21.28	37.72	—	4.91	—
空室率/既存(%)	8.87	6.67	5.40	5.55	7.59	11.98	11.83	11.93	10.70	8.83
空室のあるビル比率(%)	68.66	61.35	53.10	50.86	64.48	78.23	78.86	73.57	71.59	69.70

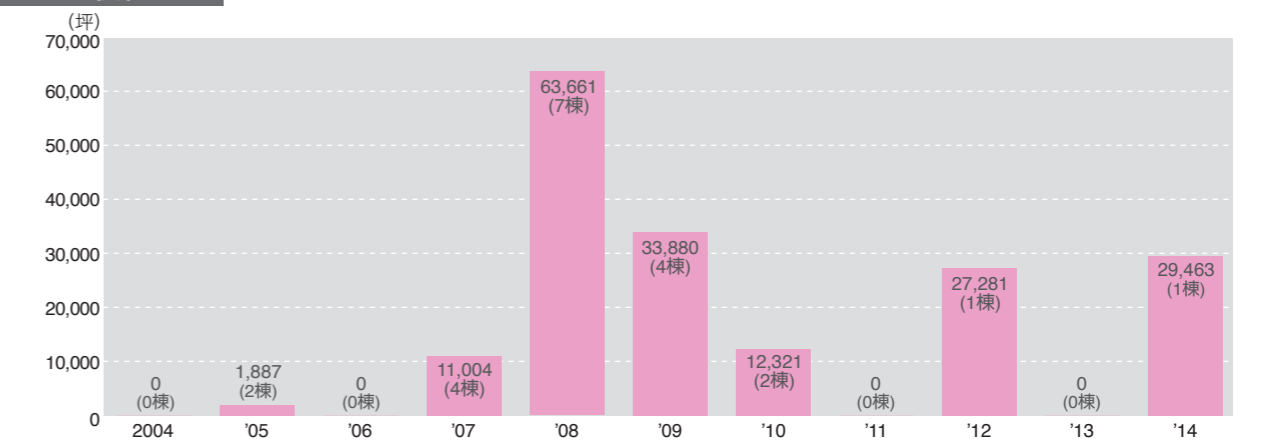
平均賃料



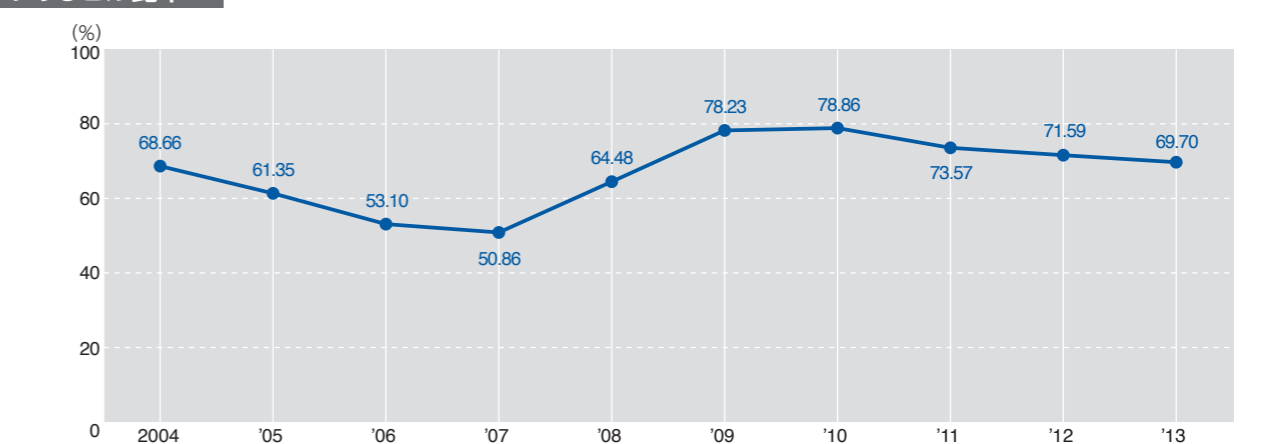
空室面積



新築ビルの供給量



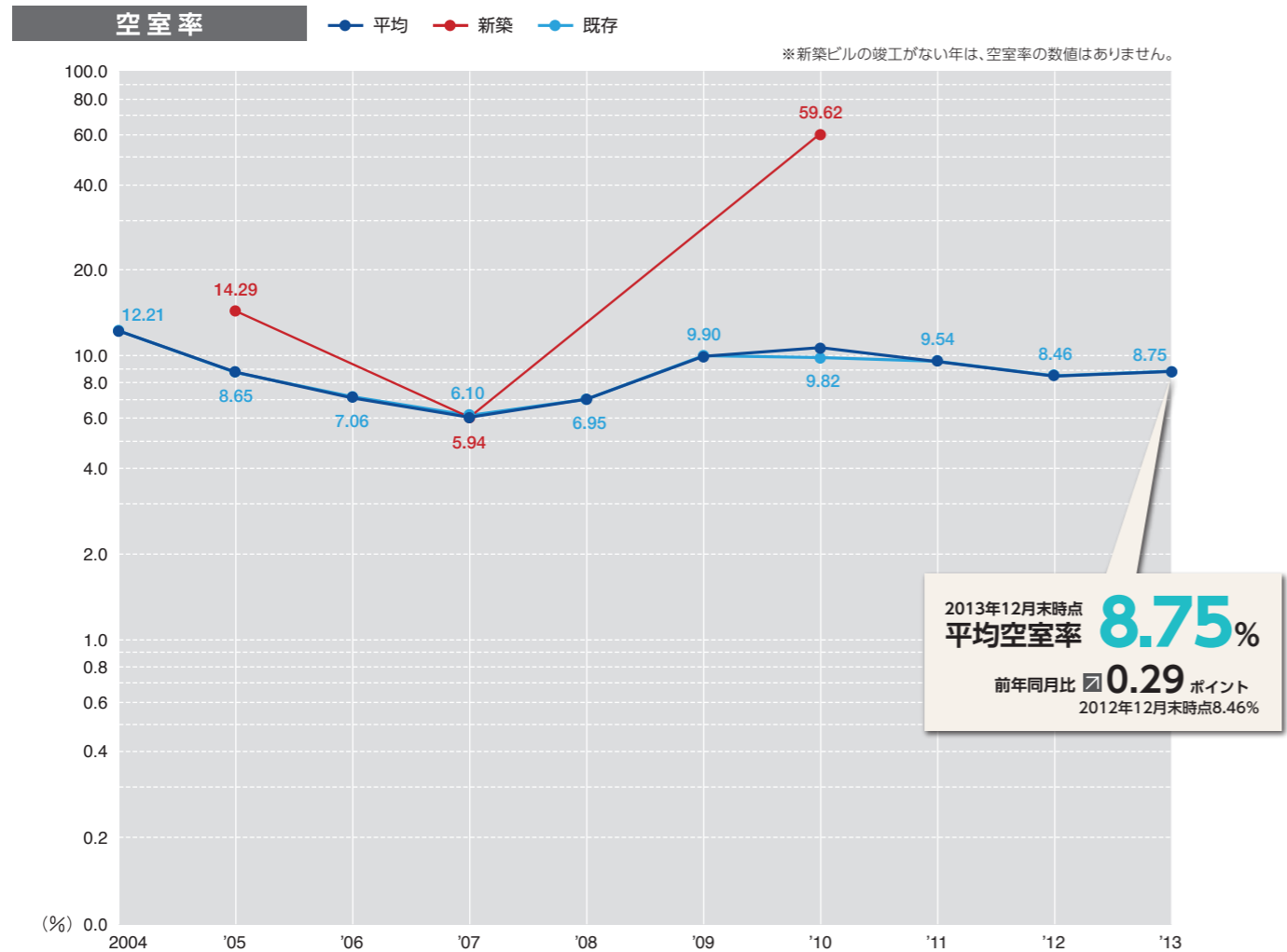
空室のあるビル比率



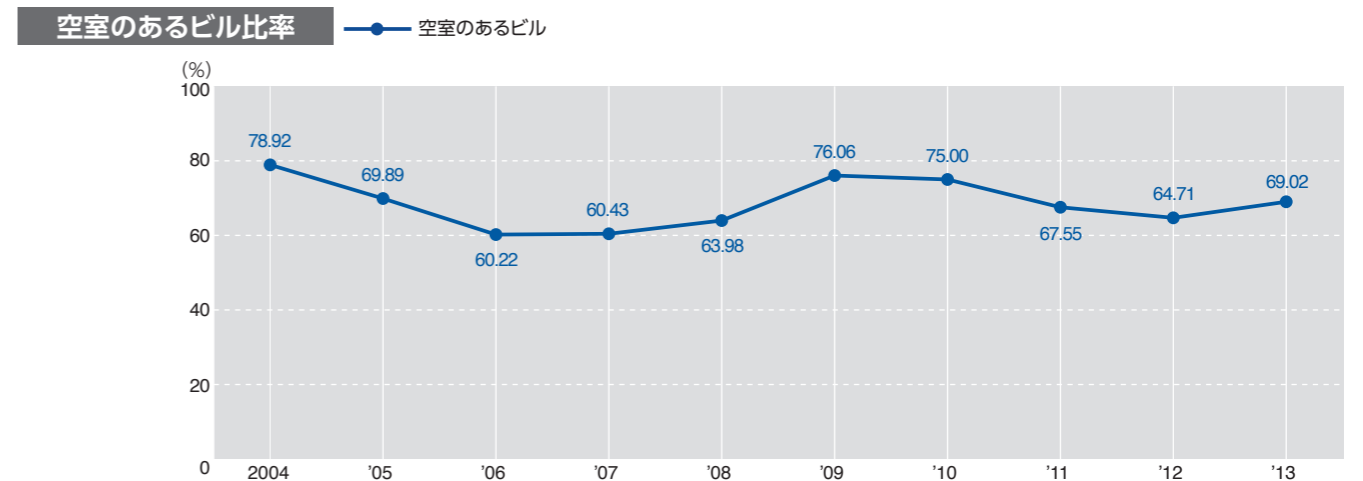
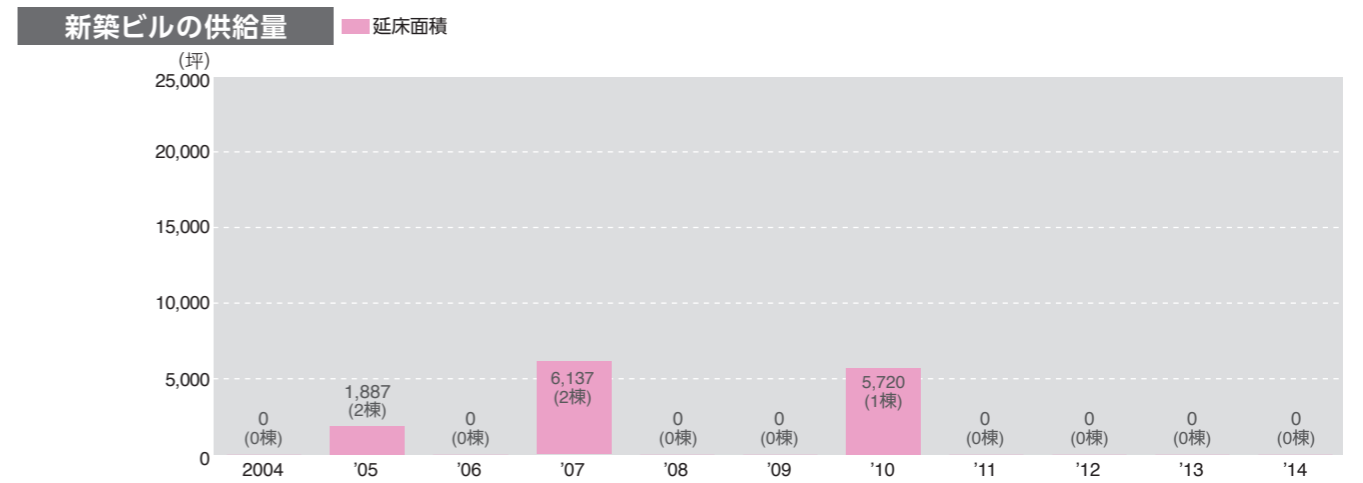
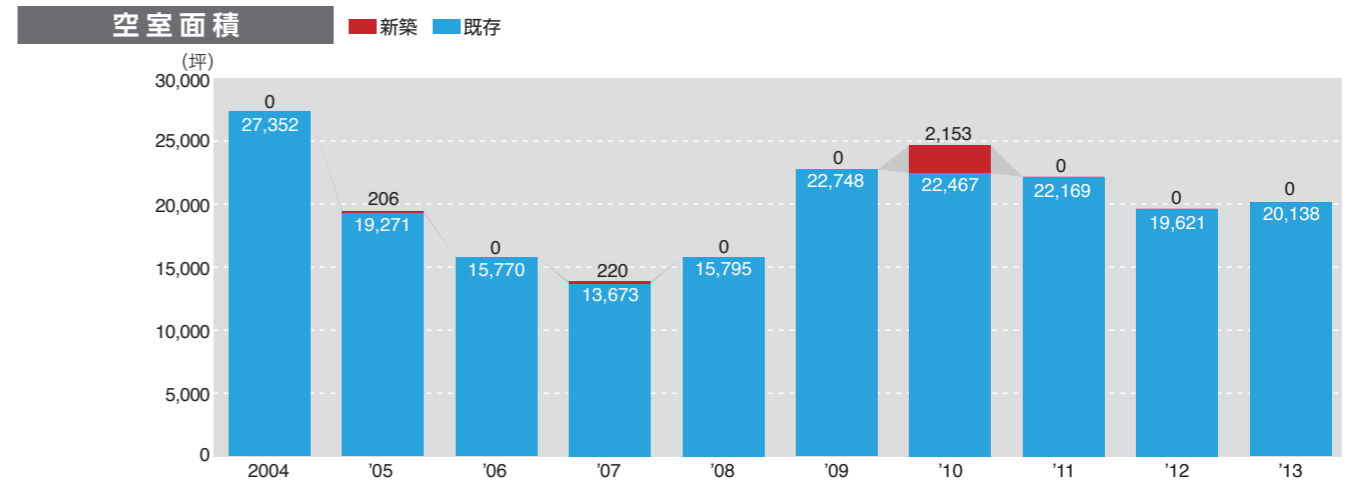
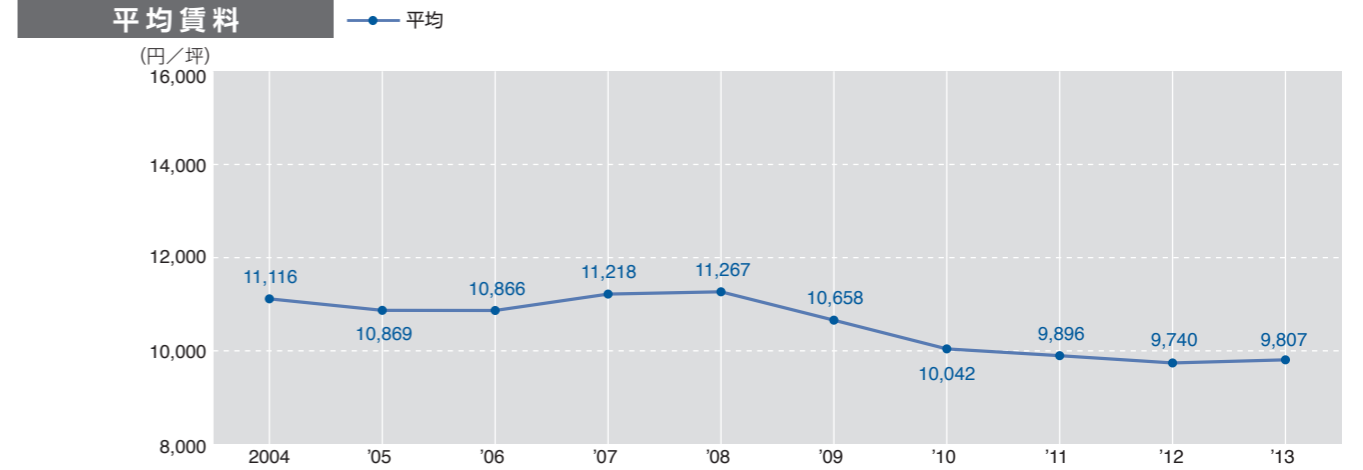
関内地区

2013年の動向 および今後の状況

関内地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.75%。前年同月比0.29ポイント上げました。2013年は他地区への移転や集約などに伴う大型解約の影響が出ていた一方、拡張移転や一部で自社ビルの建て替えによる大型需要があったほか、中小規模の成約の動きが見られるなど、当地区のオフィスビル市場は一進一退の状況で推移しました。ただ、10月以降は解約の動きが落ち着いたことから、関内地区でこの1年間に増加した空室面積は約5百坪に止まりました。12月末時点の平均賃料は9,807円、前年同月比0.69% (67円) 上昇しました。一部のビルでは募集開始に際して賃料を見直す動きが出始めていたことから、横浜ビジネス地区内で唯一、平均賃料が前年同月比で上昇しました。ただ、割安感のある好条件のビルにはテナント企業の引き合いが多くあり、成約も進むことから、関内地区全体の賃料相場はこれから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。当地区では2014年の新規供給の予定はないものの、他地区で竣工を予定している大規模ビルへの移転に伴う大型解約の影響も見込まれているため、これらのビルの募集動向が注目されます。(K.N)



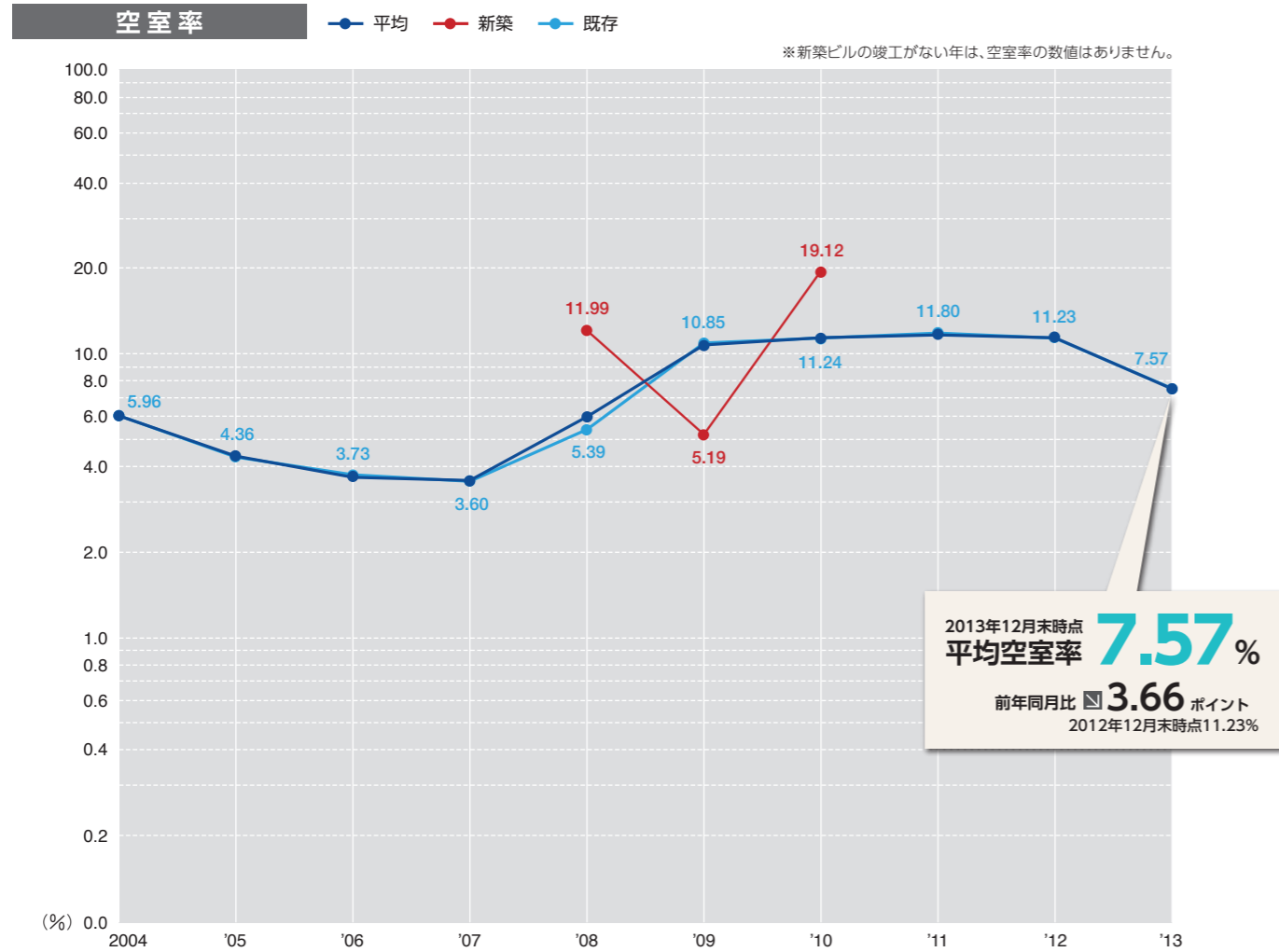
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	314,804	314,984	314,174	321,348	320,844	324,108	328,185	328,490	327,937	325,567
貸室面積(坪)	223,938	224,100	223,521	227,812	227,409	229,753	232,290	232,390	231,949	230,101
空室面積(坪)	27,352	19,477	15,770	13,893	15,795	22,748	24,620	22,169	19,621	20,138
空室率/平均(%)	12.21	8.69	7.06	6.10	6.95	9.90	10.60	9.54	8.46	8.75
空室のあるビル比率(%)	78.92	69.89	60.22	60.43	63.98	76.06	75.00	67.55	64.71	69.02



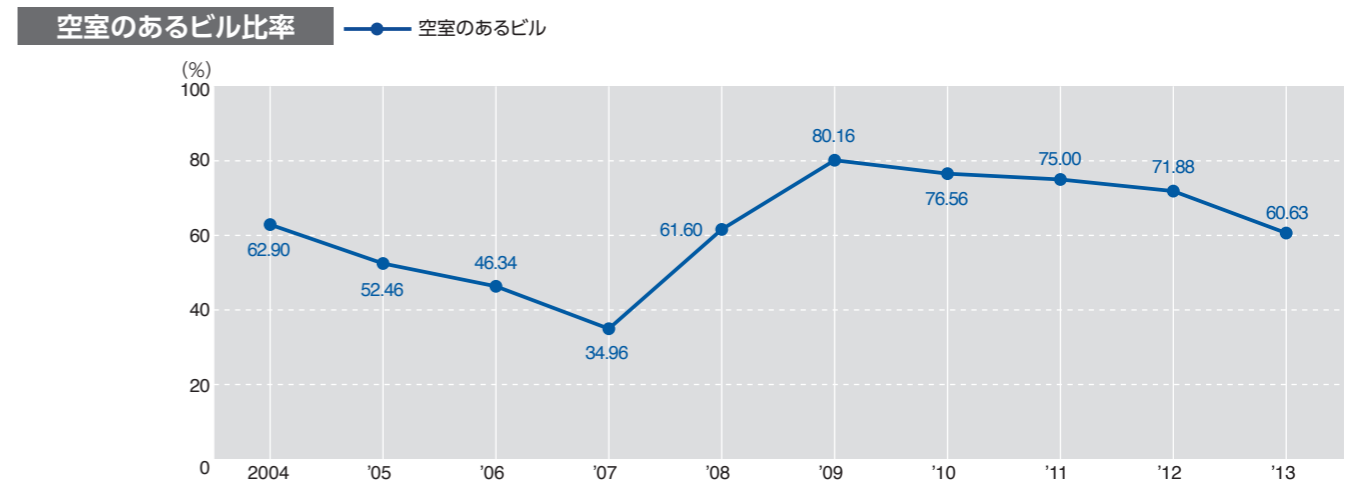
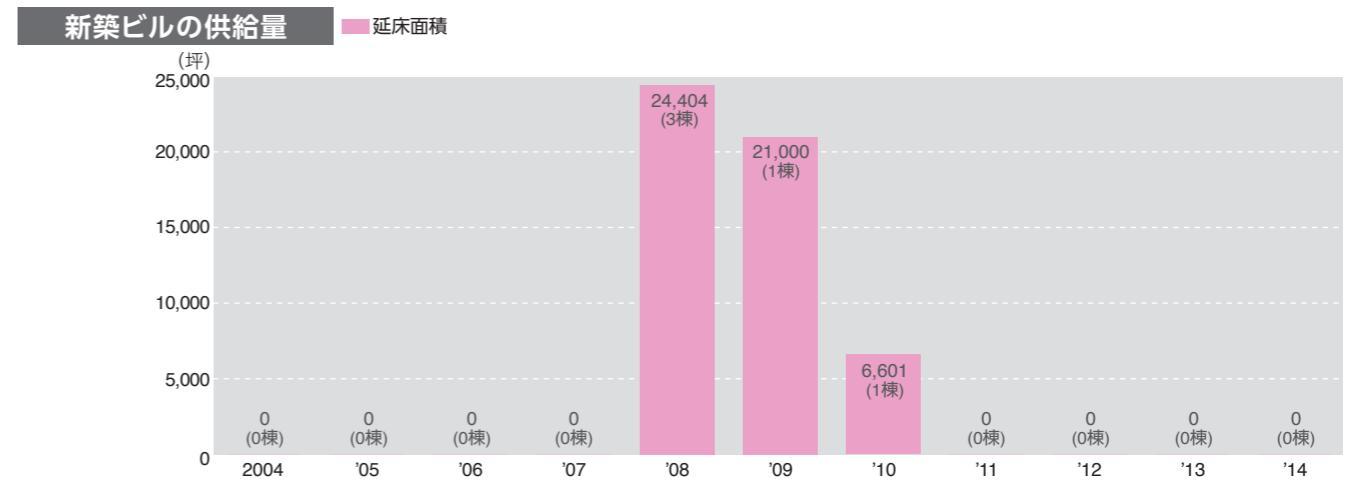
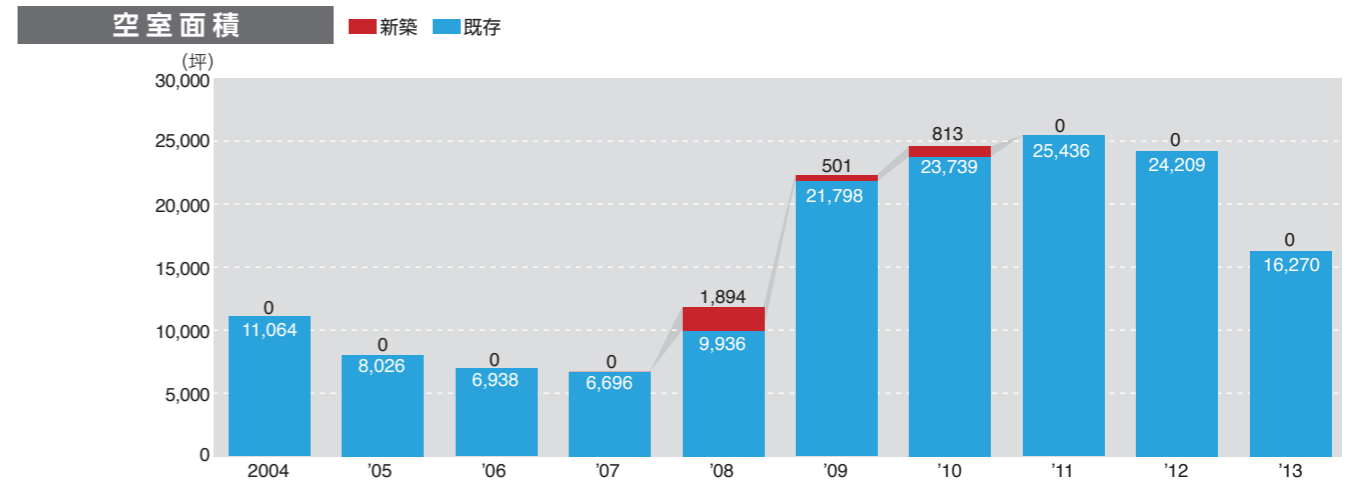
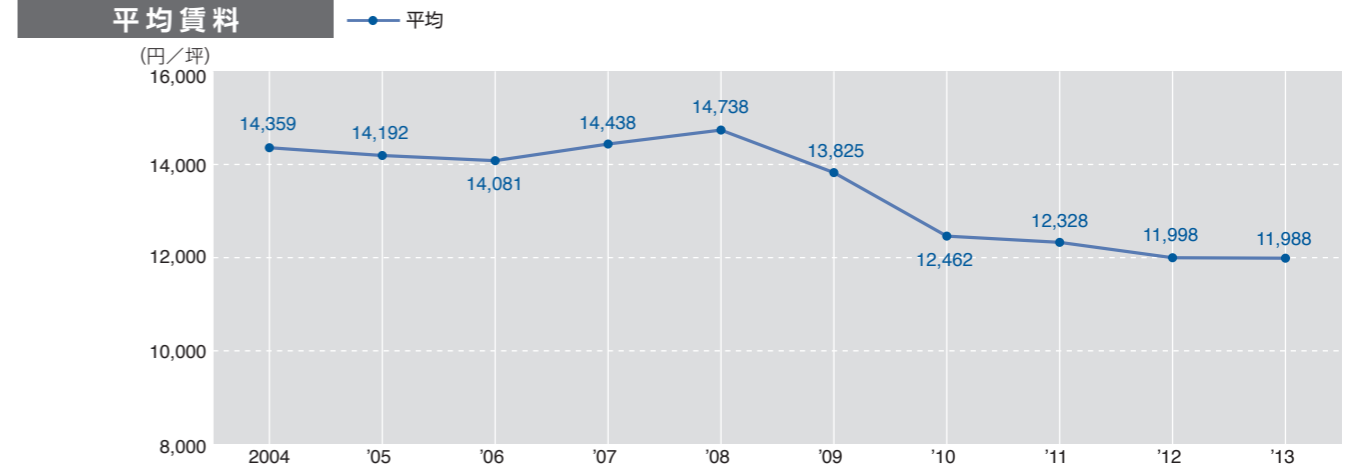
横浜駅地区

2013年の動向 および今後の状況

横浜駅地区の2013年12月末時点の平均空室率は7.57%。前年同月比3.66ポイント下げ、横浜ビジネス地区内で最も平均空室率が低下しました。2013年は当地区の主要テナントである駅前業種の動きが2012年に比べて増加しました。主な移転動向を見ると、館内増床や新規需要、中小規模の成約が年間を通して続いたほか、大型成約の動きも見られました。テナント企業の需要が堅調に推移したことから、9月には平均空室率が4年5カ月ぶりに7%台に改善しました。他地区への移転に伴う大型解約の動きが一部で見られたものの、全体的に解約の影響が少なくなったこともあり、横浜駅地区の空室面積はこの1年間に約8千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は11,988円となりました。横浜駅地区全体では小幅な下落が続いているものの、テナントからの引き合いが強まった好立地のビルでは募集賃料を見直す動きも出始めたことから、平均賃料は前年同月比0.08%（10円）の下落に止まりました。2014年は新規供給の予定はありませんが、他地区で竣工を予定している大規模ビルへの移転に伴う大型空室の発生が見込まれています。この影響による平均空室率の上昇が懸念されるものの、景気は回復基調にあることから、駅前業種の需要が伸び、オフィスビル市場の改善が続くことを願っています。(K.N)



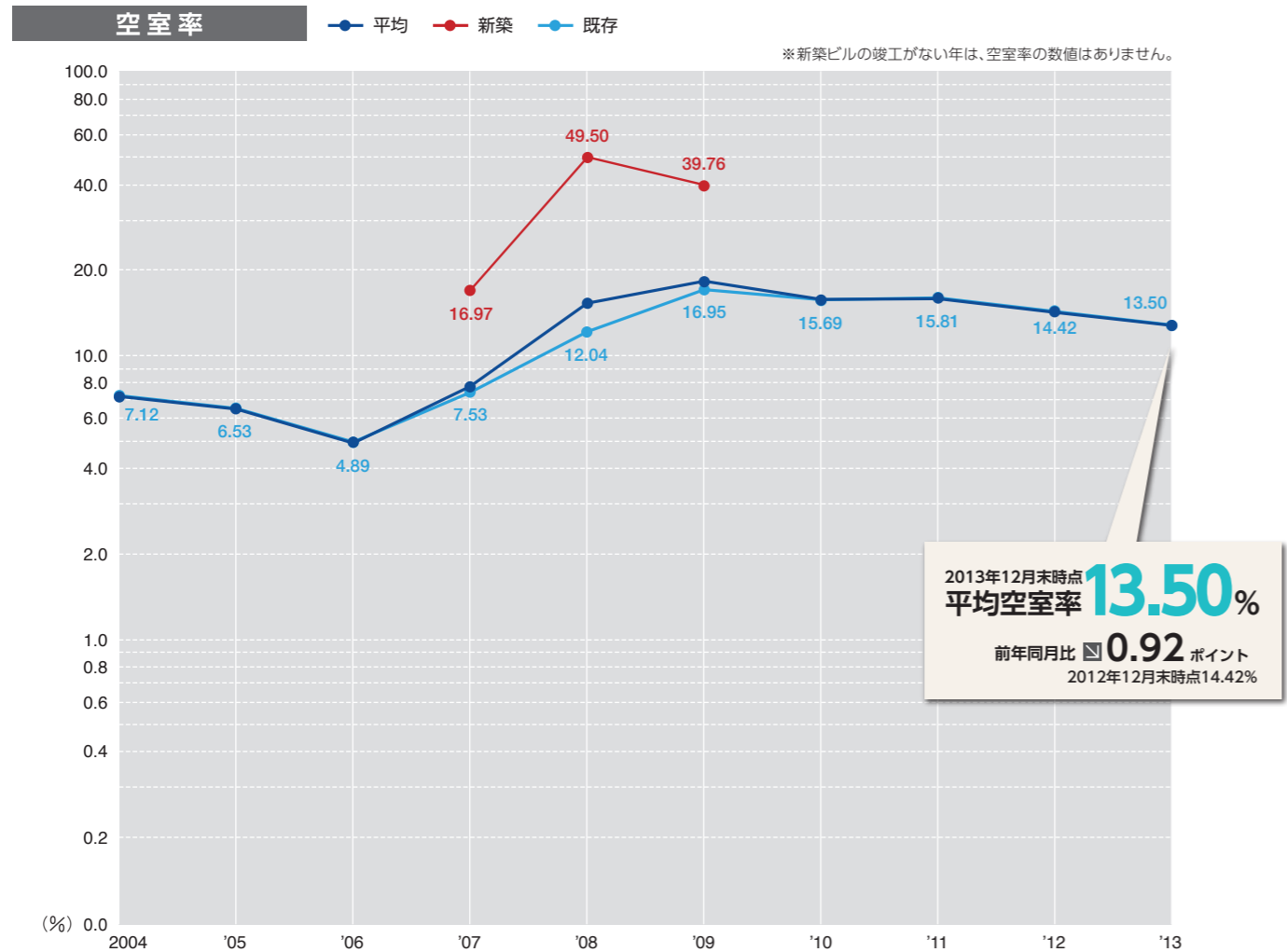
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	266,425	264,207	270,196	270,196	292,608	314,827	322,446	325,251	349,928	349,455
貸室面積(坪)	185,757	184,064	185,769	185,769	200,069	210,605	215,523	215,523	215,523	214,857
空室面積(坪)	11,064	8,026	6,938	6,696	11,830	22,299	24,552	25,436	24,209	16,270
空室率/平均(%)	5.96	4.36	3.73	3.60	5.91	10.59	11.39	11.80	11.23	7.57
空室のあるビル比率(%)	62.90	52.46	46.34	34.96	61.60	80.16	76.56	75.00	71.88	60.63



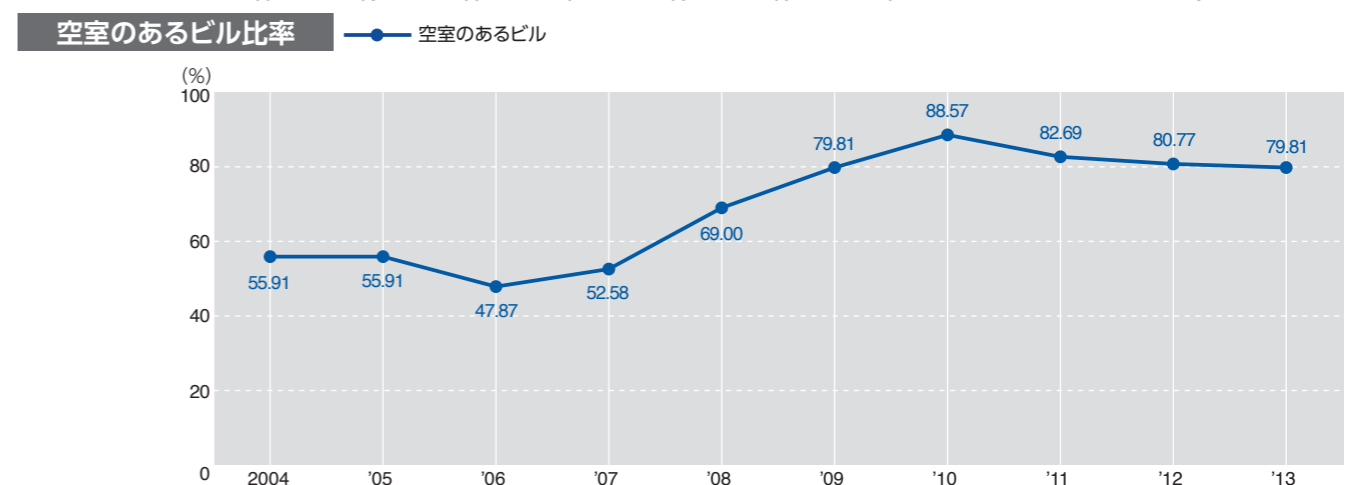
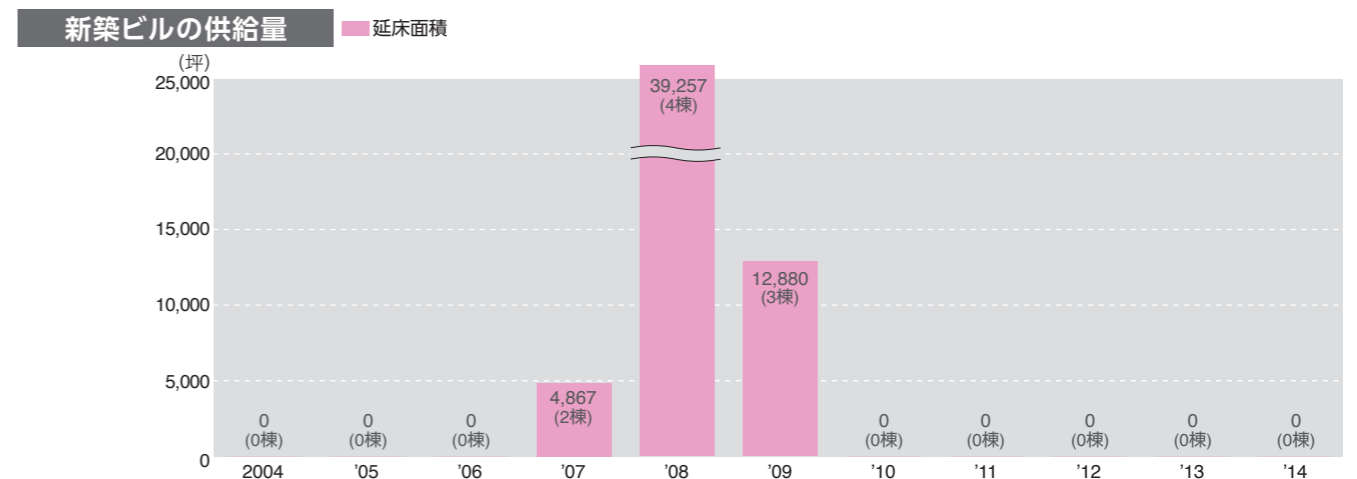
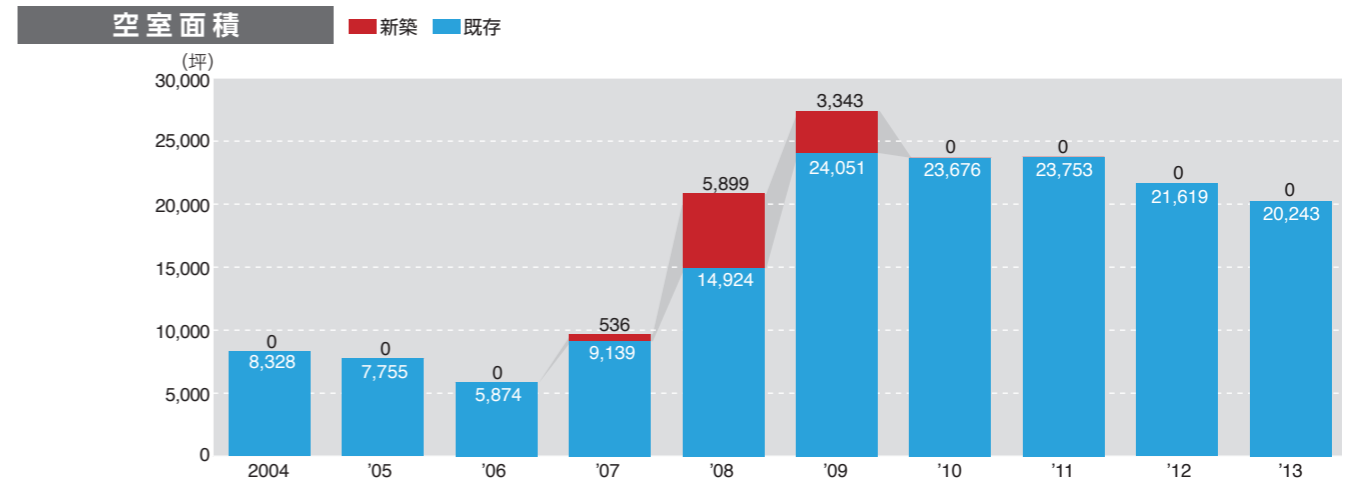
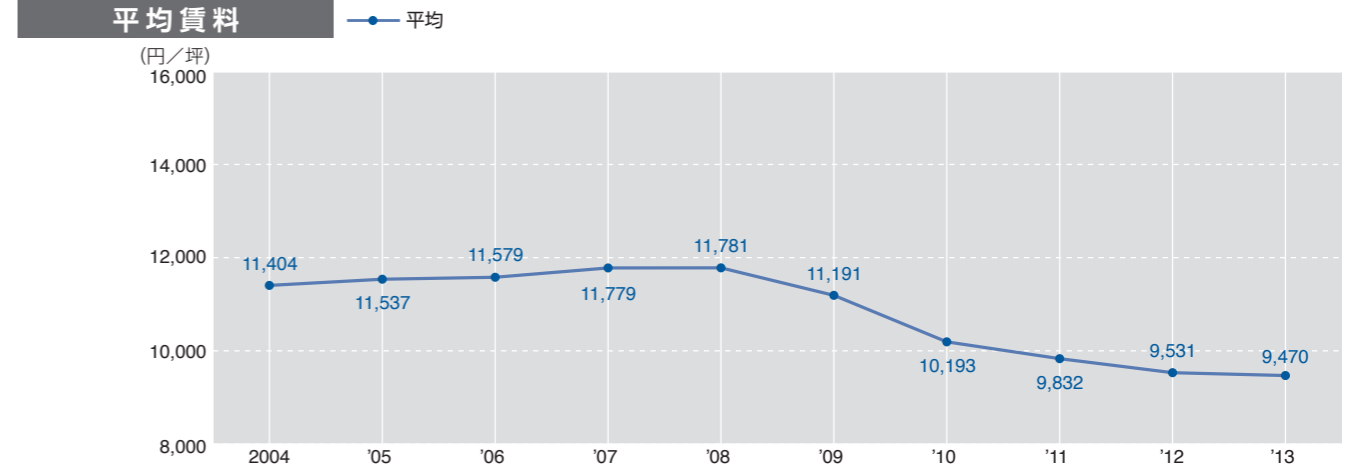
新横浜地区

2013年の動向 および今後の状況

新横浜地区の2013年12月末時点の平均空室率は13.50%。前年同月比0.92ポイント下げました。2013年は他地区への集約に伴う大型解約の影響により、平均空室率が一時14%台に上昇したものの、8月から9月にかけては解約の動きが少なくなったことから、同空室率は13%台を下回りました。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などの成約の動きが続いたため、新横浜地区の空室面積はこの1年間に約1千4百坪減少しました。空室在庫の解消は緩やかに進んでいるものの、地区内での移転の動きが多いことから、市場の大幅な改善には至りませんでした。12月末時点の平均賃料は9,470円となりました。賃料相場の下げ幅が縮小し、おおむね横ばいで推移する中、条件面での柔軟な対応により空室在庫を解消する動きも見られたことから、前年同月比では0.64% (61円) 下げました。当地区では2010年以降は新規供給がなく、大型需要に対応できるビルが少ない状況が続いていましたが、2014年は既存ビルに大型解約の動きが見込まれています。これらのビルへの引き合いが増え、新横浜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。(S. T)



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	163,394	166,265	168,036	174,787	213,311	235,760	236,410	235,458	233,524	233,524
貸室面積(坪)	116,998	118,741	120,069	124,499	135,830	150,333	150,864	150,243	149,959	149,959
空室面積(坪)	8,328	7,755	5,874	9,675	20,823	27,394	23,676	23,753	21,619	20,243
空室率/平均(%)	7.12	6.53	4.89	7.77	15.33	18.22	15.69	15.81	14.42	13.50
空室のあるビル比率(%)	55.91	55.91	47.87	52.58	69.00	79.81	88.57	82.69	80.77	79.81



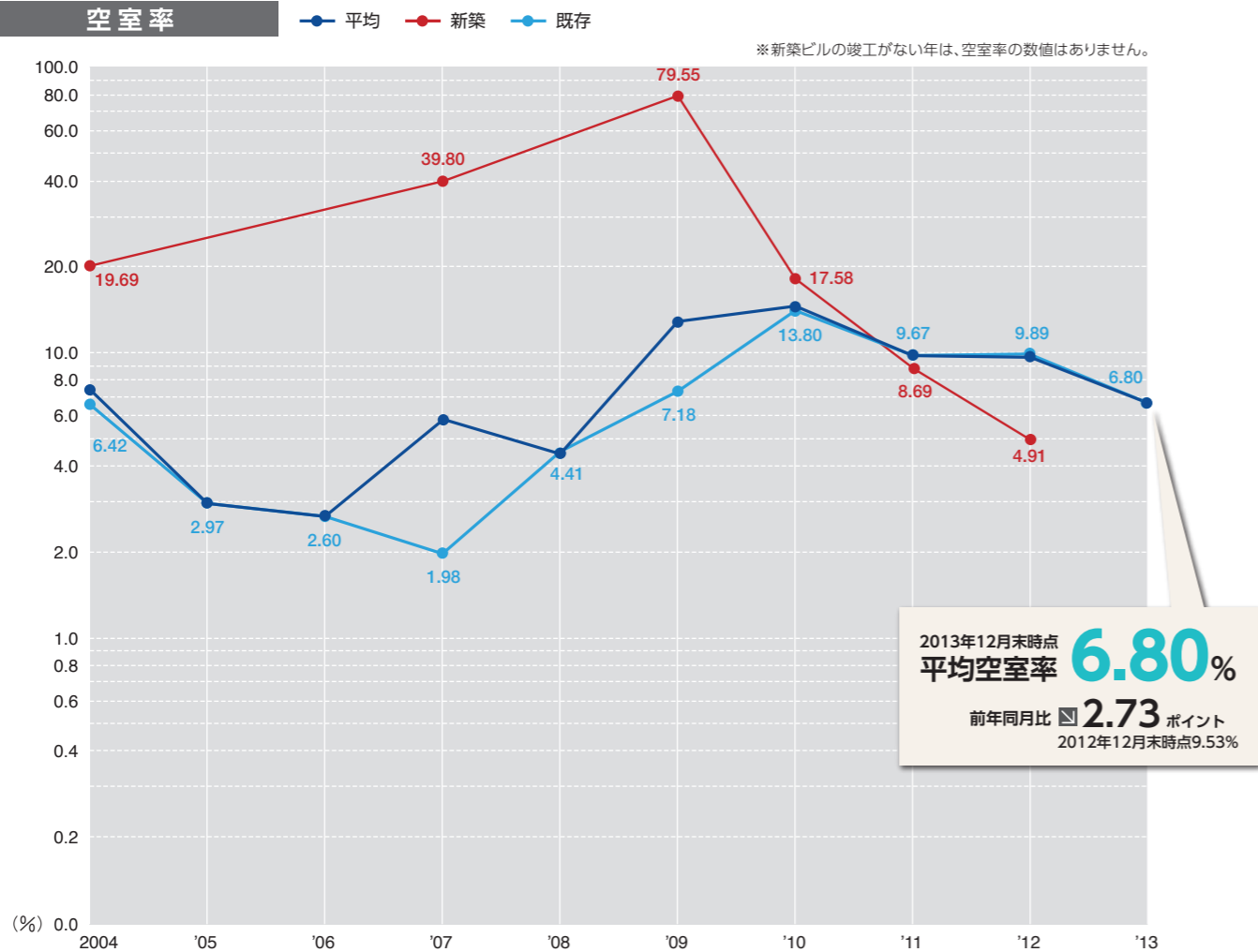
みなとみらい21地区

※2012年よりビジネス地区の調査対象地区に追加しました。

2013年の動向 および今後の状況

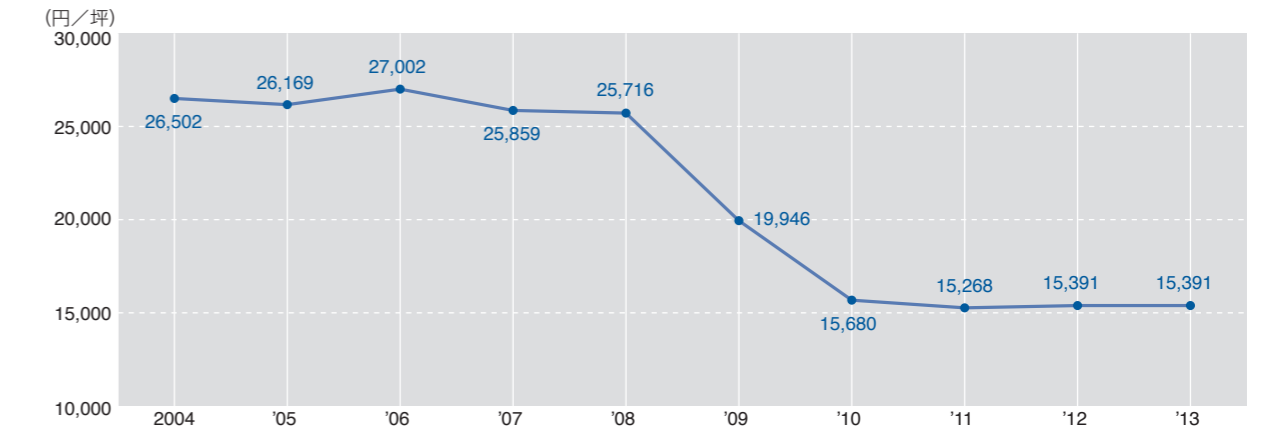
みなとみらい21地区の2013年12月末時点の平均空室率は6.80%。前年同月比2.73ポイント下げました。2013年は一部で募集開始の動きが見られたほかは、大型解約の影響がほとんどありませんでした。このような状況の中、他地区からの移転や館内増床などの成約の動きがあったことから、当地区のオフィスビル市場は改善傾向が続きました。また、2013年は新規供給がなかったこともあり、みなとみらい21地区の空室面積はこの1年間に5千5百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は15,391円。年間を通して賃料相場の変動はなく、前年同月比で横ばいとなりました。2014年は大規模ビル1棟「横浜アイマークプレイス(延床面積約29,463坪)」が3月に竣工を予定しています。同ビルにはすでに大型テナントからの引き合いや相談が進んでいるため、今後の募集動向が注目されます。横浜ビジネス地区全体においても、2012年2月に竣工した「横浜三井ビルディング(延床面積約27,281坪)」以来の大規模ビルの竣工となることから、ビジネス地区全体のテナント企業のオフィス需要が活発になり、市場の改善が進むことが期待されています。(E.O)

空室率

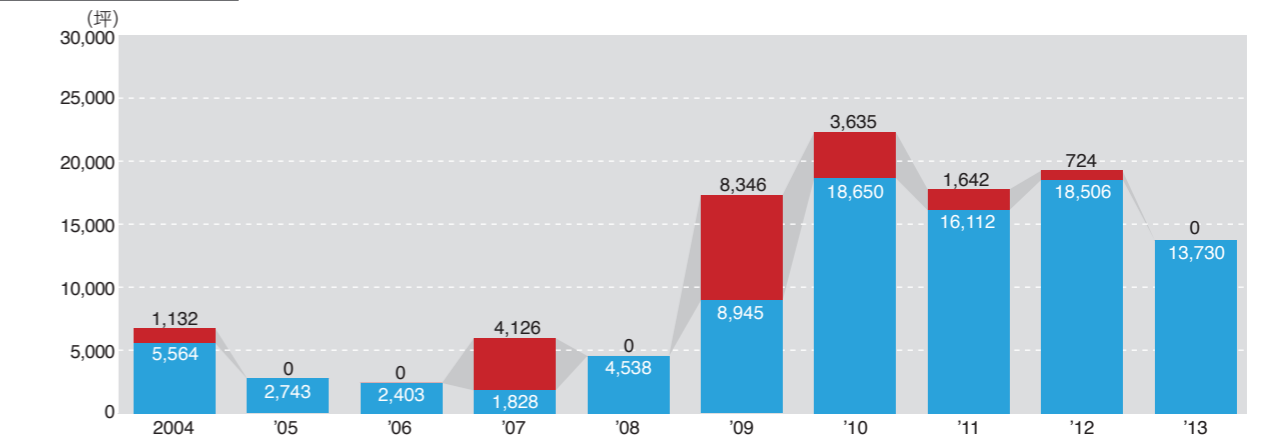


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	142,208	142,208	142,208	158,158	158,158	207,547	268,115	319,815	347,923	347,923
貸室面積(坪)	92,435	92,435	92,435	102,802	102,802	135,102	155,784	185,526	201,802	201,802
空室面積(坪)	6,696	2,743	2,403	5,954	4,538	17,291	22,285	17,754	19,230	13,730
空室率/平均(%)	7.24	2.97	2.60	5.79	4.41	12.80	14.31	9.57	9.53	6.80
空室のあるビル比率(%)	83.33	83.33	83.33	85.71	100.00	100.00	100.00	100.00	92.86	85.71

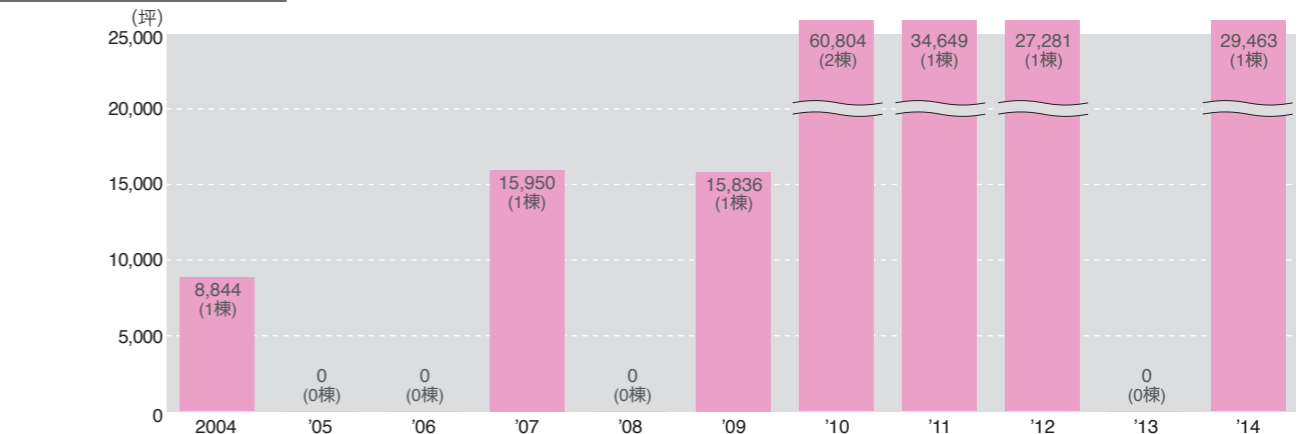
平均賃料



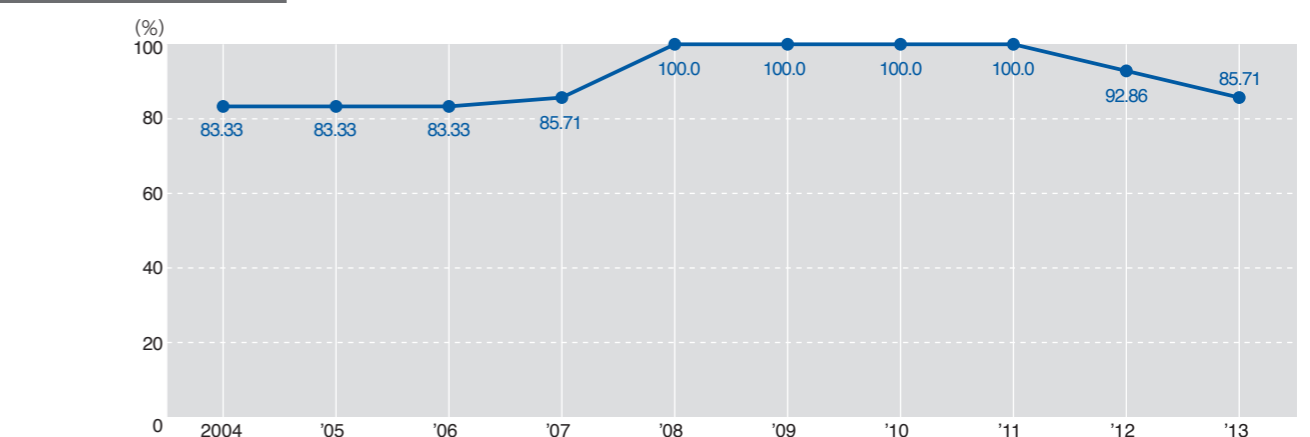
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

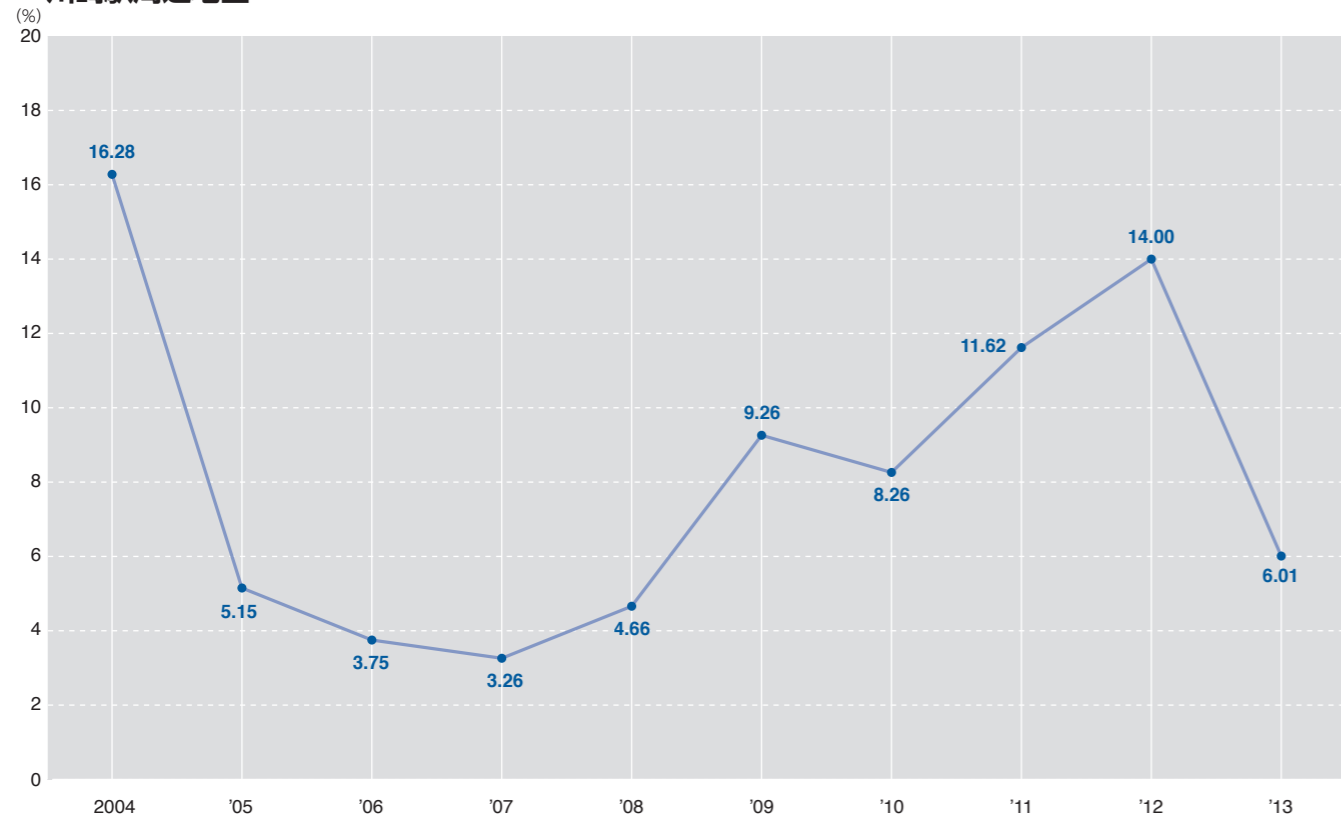


横浜 [エリアデータ]

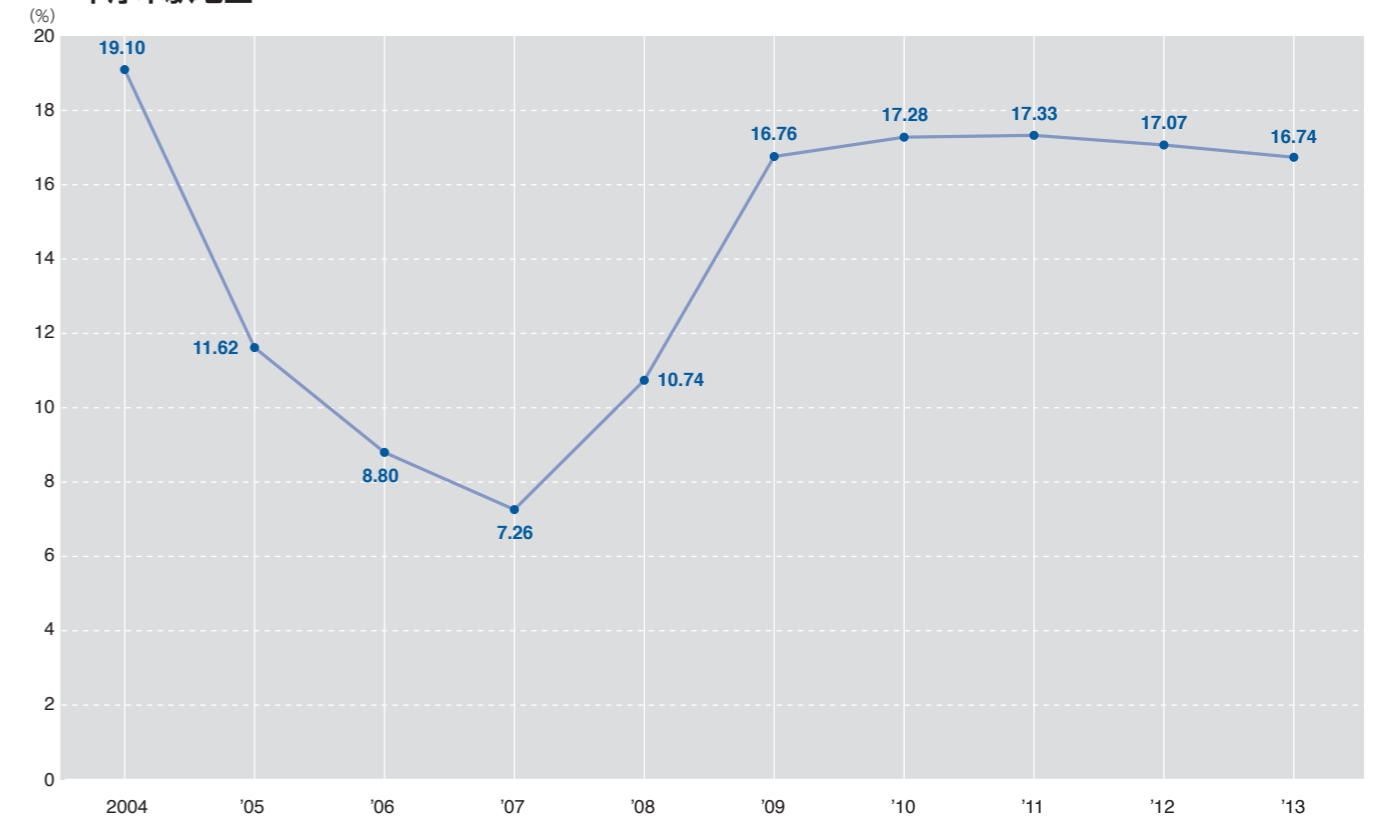
平均空室率

平均

川崎駅周辺地区



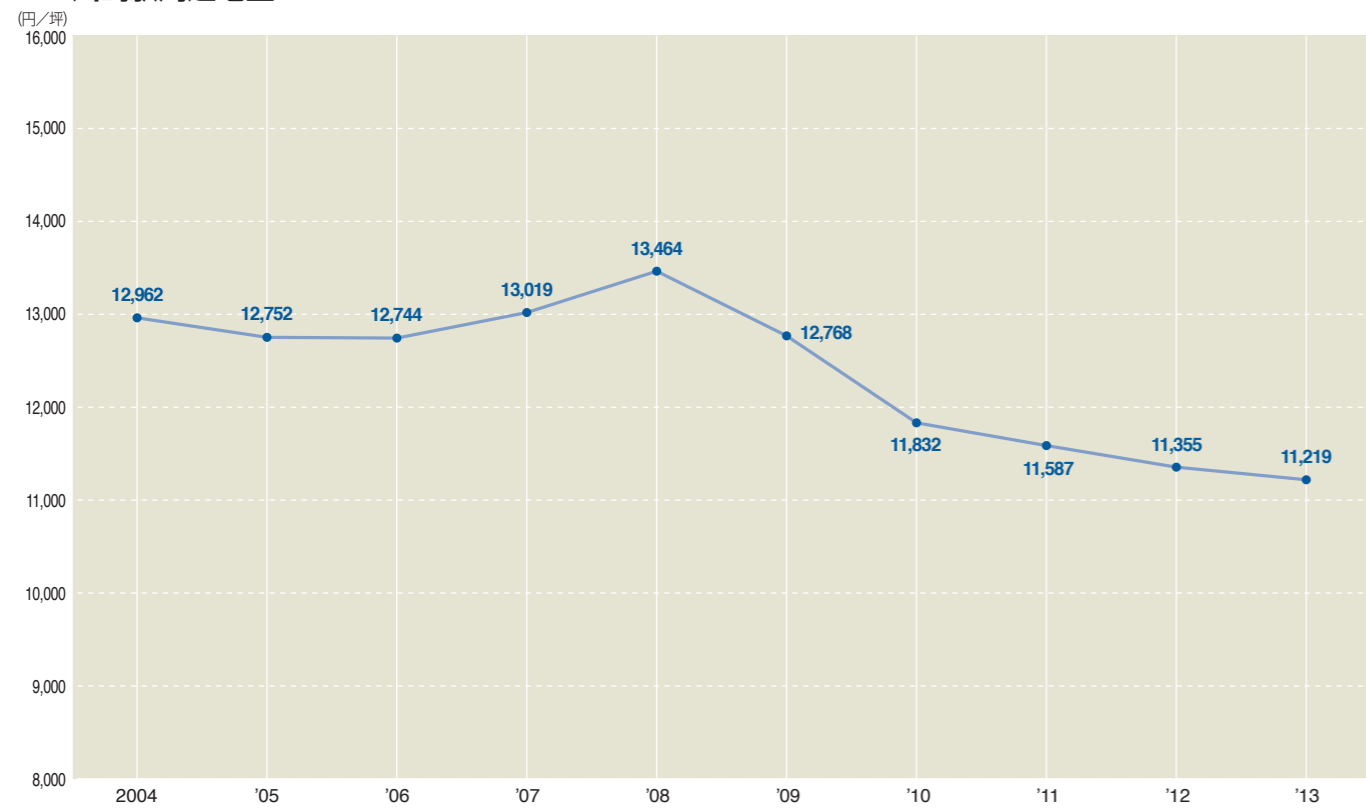
本厚木駅地区



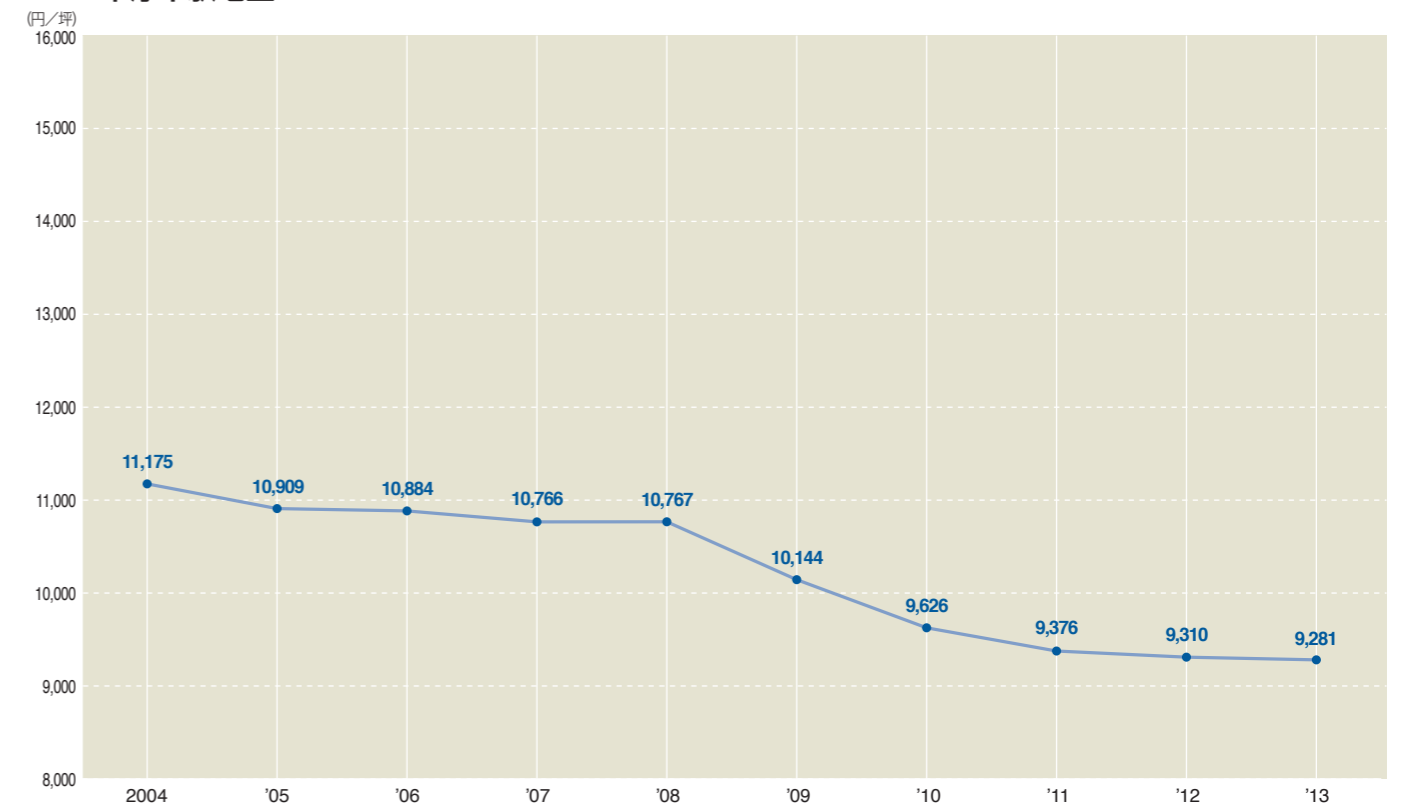
平均賃料

平均

川崎駅周辺地区



本厚木駅地区



会社概要

商号	三鬼商事株式会社
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
社員数	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 <p>ならびに企画コンサルタント</p>
ホームページ	http://www.e-miki.com
定期刊行物	● MIKI OFFICE REPORT <p>● 最新オフィスビル市況</p> <p>● オフィスリポート</p> <p>● Officepress</p> <p>● メールマガジン</p>
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>

全国ネットワーク

本社・支店所在地	
本 社	〒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>
調査室	〒104-0031 東京都中央区京橋2-4-12
支 店	
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 御堂筋ダイワビル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。 <p>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></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。

日本通運
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
野村リビングサポート
バイエル薬品
ハイパー
はごろもフーズ
パيسコ
長谷工コーポレーション
長谷工ライブネット
パソナ
パナソニック
ハリファックス・アソシエイツ
ハリマビシステム
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
ア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
ペルシステム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・ジャパン
松村組
松屋フーズ

(2014年2月時点)

大丸松坂屋百貨店
ダイヤオフィスシステム
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
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
都築電気
TIS
ティーケーピー
テーオーシー
電通ワークス
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
東京海上日動あしん生命保険
東京海上日動火災保険
東京海上日動フアシリディーズ
東京海上不動産投資顧問
東京ガス都市開発
東京建物
東京建物不動産販売
東芝
東芝ITサービス
東芝情報機器
東宝不動産
東洋紡不動産
東和不動産
トーマツ
戸田建設
凸版印刷
飛島建設
トヨタ自動車
トランスコスモス
長岡不動産
永谷園
ナカノフドー建設
ナラサキ産業
西日本新聞社
西日本鉄道
日建設計
日清食品
日新建物
日水コン
ニッセン
日通不動産
日鉄住金興産
日鉄住金物産
日東紡
日本アイ・ビー・エム
日本ERI
日本オーチス・エレベータ
日本管財
日本経済新聞社
日本ケミファ
日本航空
日本産業カウンセラー協会
日本GE
日本司法支援センター
日本新薬
日本生命保険
日本駐車場開発

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
サンケイリビング新聞社
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
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
新興サービス
新生銀行
新豊和不動産
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
セブンイレブン・ジャパン
ゼンリン
総合警備保障
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
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
大木建設
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
太平洋セメント

大塚製薬
大林組
大林不動産
大原学園
岡村製作所
冲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
カナボウ化粧品
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
カルピス
関電工
関電不動産
かんぼ生命保険
岸本エステート
キッセイ薬品工業
キャンシステムアンドサポート
キャ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
キリンビバレッジ
近畿日本ツーリスト
銀泉
近鉄エクスプレス
熊谷組
KUMON
クラシエ薬品
栗田工業
クレディ・スイス証券
ANAホールディングス
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エボルバ
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
国際紙パルプ商事
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
五洋建設

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
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
イオンフィナンシャルサービス
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
伊藤忠紙パルプ
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
ウチダエスコ
ウチダシステムズ
内田洋行
エイジエック
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
NREG東芝不動産
NEC
NECファシリティーズ
NKS.Jひまわり生命保険
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BS
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
エン・ジャパン
王子不動産
オークラヤ不動産
大塚商会



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>