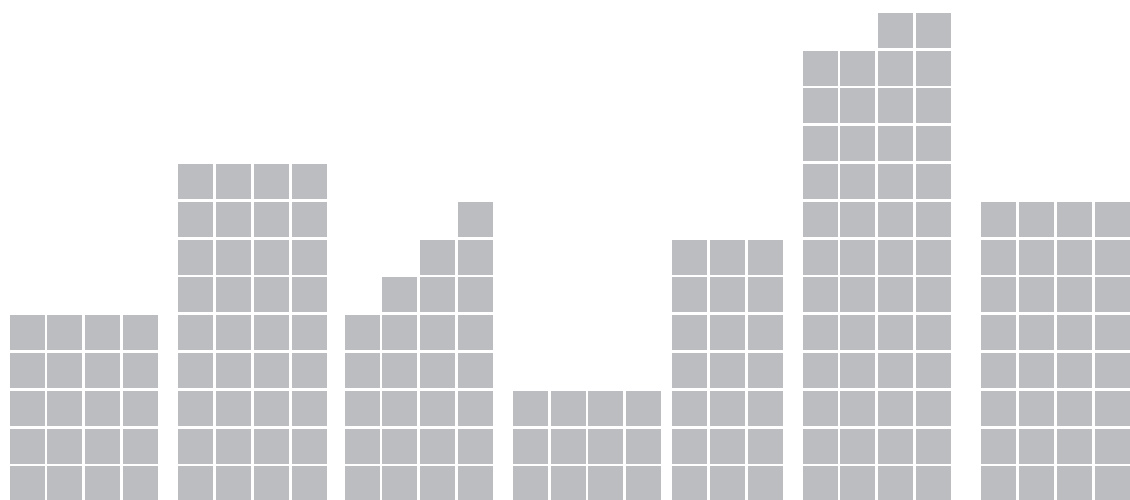


MIKI

オフィスレポート 横浜2016

OFFICE REPORT

YOKOHAMA 2016



## ごあいさつ

2015年のオフィスビル市場は、企業のオフィス需要が堅調に推移したことを受け、全国主要都市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。空室率の低下に伴い、貸室の品薄感が強まってきましたが、賃料相場は小幅な上昇傾向で推移しました。2016年は新規供給の予定がない都市や、供給量が極めて少ない都市がある一方、東京ビジネス地区では新築ビルが大量供給される年になります。今後の景気動向に着目しつつも、テナント企業の前向きなオフィス需要がさらに増えることを期待しています。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利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。

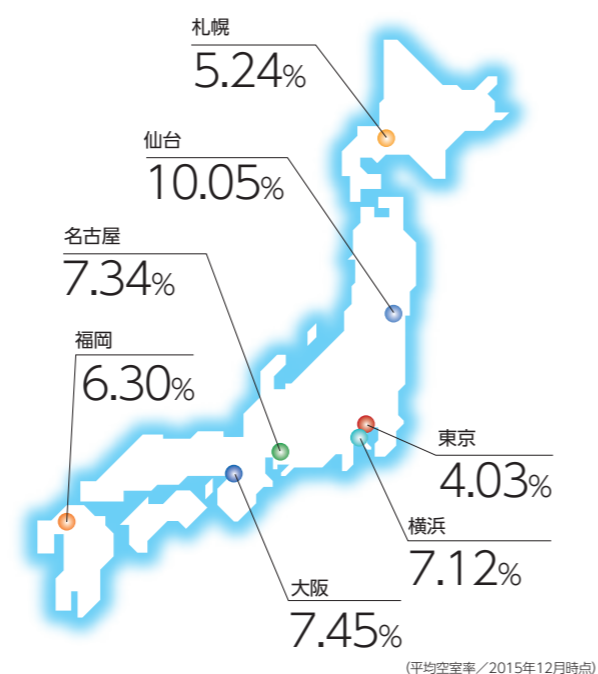
三鬼商事株式会社  
代表取締役 飯嶋 清

## MIKI OFFICE REPORT YOKOHAMA 2016 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
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

2015年の全国主要都市のオフィスビル市場では、テナント企業のオフィス需要が旺盛だったため、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。東京では大型解約が前年以上に少なかったこともあり、同空室率が4%台に低下しました。新規供給や自社ビルの竣工などに伴う大型解約の影響が見られた大阪や名古屋では、同空室率の低下が小幅に止まったため前年と変わらず7%台となりました。新築・既存ビルともに成約の進んだ札幌は5%台、福岡は6%台に低下しました。新規供給がなく、大型テナントの移転の動きが弱まった仙台や横浜では、中小規模の成約が中心となり、仙台は10%台に、横浜は7%台に低下しました。平均賃料については、東京では小幅な上昇が続きました。その他のビジネス地区でも、平均空室率の低下に伴って賃料相場の下げ止まり感が強まったため、わずかに上昇する動きも見られました。全国的に新築や築年数の浅い好条件のビルの空室が減少している一方、一部のビルでは引き続き募集賃料を抑える動きがあるため、賃料相場は小幅な上昇傾向が続きます。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4%台に低下

東京ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は4.03%。前年同月比1.44ポイント下げました。2015年は館内増床や企業の合併、事業所の統合に伴う成約のほか、中小規模の拡張移転の動きも見られたことから、7月には平均空室率が2009年1月以来の4%台に低下しました。旺盛なオフィス需要により、成約の動きが進む中、大型解約が前年以上に少なかったことや新規供給量が前年とほぼ同水準になったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約10万2千坪減少しました。12月時点の平均賃料は17,692円。前年同月比4.36%(739円)上げました。新築ビルや築年数の浅い大型空室の募集状況がおおむね好調に推移していた一方、一部のビルでは募集賃料を抑える動きが見られたため、小幅な上昇が続きました。2016年の新規供給量は延床面積合計約36万坪、30棟の竣工が予定されています。既に満室稼働が予定されているビルや成約が進んでいるビルもあることから、2012年に次ぐ大型供給となる2016年の新築ビルの募集動向が注目されます。(M.T)

## 大阪 ビジネス地区

### 大型解約の影響が解消され、平均空室率は7%台に改善

大阪ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は7.45%。前年同月比0.47ポイント下げました。2015年は自社ビルへの移転や新規供給に伴う大型解約の動きが続き、4月に平均空室率が8%台後半に上昇したものの、統合などの大型成約や拡張移転、館内増床などの成約の動きが見られたことから、平均空室率が7%台半ばに改善しました。2015年に竣工した新築ビルに募集面積を残していることや、大型解約の影響などがあったため、大阪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7千5百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は11,114円。前年同月比0.08%(9円)下げました。平均空室率の改善に伴い、賃料相場の下げ止まり感は徐々に強まっているものの、年間を通しては小幅な変動が続きました。大阪ビジネス地区では2016年の新規供給がありません。築年数の浅い大型空室に品薄感があるため、テナント企業の移転需要の縮小が懸念されています。ただ、中小規模の拡張移転や館内増床の動きが堅調に推移しているため、オフィスビル市場は緩やかな改善が続きます。(D.O)

## 名古屋 ビジネス地区

### 大型供給の影響あるも、平均空室率は前年同月比で低下

名古屋ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は7.34%。前年同月比0.19ポイント下げました。2015年は大型供給となりましたが、大規模ビル2棟はいずれも高稼働で竣工しました。既存ビルではこれらの新規供給に伴う大型解約の影響が大きかったものの、中小規模の館内増床の動きが続いたことや、統合に伴う拡張移転、郊外や自社ビルからの借り換え移転などが多く見られたことから、平均空室率が前年同月比で低下しました。12月時点の平均賃料は10,794円。前年同月比0.48%(52円)上げました。2014年に比べて下げ幅が縮小し、小幅に上昇する動きが見られました。2016年の新規供給量は延床面積約1万5千坪(2棟)となり、いずれも自社使用などで既に満室や高稼働での竣工が予定されています。2016年もテナント企業のオフィス需要が続く、市場の改善が進むことを期待しています。(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5%台に改善

札幌ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は5.24%。前年同月比2.54ポイント下げました。2015年の前半はコールセンターの大型成約の動きが続き、平均空室率が7%台から6%台に低下しました。後半にはIT系企業などの拡張移転のほか、統合に伴う移転や中小規模の新規需要が見られたため、同空室率が5%台で推移しました。新築ビル1棟が満室稼働となったことや、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1万2千坪と大幅に減少しました。12月時点の平均賃料は8,155円。前年同月比0.42%(34円)下げました。一部のビルでテナント誘致にあたって募集賃料を抑える動きがあるため、賃料相場は小幅な下落が続きました。2016年の新規供給量は延床面積約5百坪、1棟が竣工を予定しています。同ビルの規模は小さいものの、オフィス需要の多い駅前通・大通公園地区に立地しているため、募集状況は順調に推移しそうです。大型空室が少ないため、札幌ビジネス地区のオフィスビル市場は緩やかな改善が続きます。(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11%台から10%台に低下

仙台ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は10.05%。前年同月比1.01ポイント下げました。2015年はオフィス以外の需要(モデルルームや店舗など)が多く見られたほか、郊外や自社ビルからの借り換え移転や館内増床、拡張移転、小規模の新規需要などが続いたため、平均空室率が11%台から10%台に低下しました。年間を通して大型テナントの動きは少なかったものの、中小規模の需要が堅調に推移したことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千9百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,013円。前年同月比0.99%(90円)下げました。オフィスビル市場は緩やかな改善傾向が見られましたが、平均空室率は依然として高止まりしているため、賃料相場は弱含みで推移しました。仙台ビジネス地区では2016年も新規供給の予定がありません。オフィス需要は中小規模ながらも、館内増床や拡張移転などテナント企業の前向きな移転の動きが見られるため、平均空室率は緩やかな改善が続きます。(S.M)

## 横浜 ビジネス地区

### 大型テナントの動き減少するも、平均空室率は7%台に改善

横浜ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は7.12%。前年同月比1.26ポイント下げました。2015年は年間を通して成約・解約ともにテナント企業の移転に伴う大型の動きが少なく、館内増床や分室の開設を含めた中小規模の拡張傾向の成約の動きが中心となりました。また、テナントの成約以外の事由における募集面積の減少も多く見られたことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,565円。前年同月比1.37%(143円)上げました。横浜駅地区や新横浜地区、みなとみらい21地区では賃料相場が上昇傾向で推移したことから、ビジネス地区全体の平均賃料も小幅な上昇が続きました。当地区では2016年も新規供給の予定がありません。みなとみらい21地区では築年数の浅いビルや大型需要に対応できる空室があるため、これらのビルに成約が進むことを期待しています。(T.H)

## 福岡 ビジネス地区

### 中小規模の活発なオフィス需要が続く、平均空室率が6%台に低下

福岡ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は6.30%。前年同月比1.40ポイント下げました。2015年は館内増床の動きが多く見られました。また、新規進出や分室の開設、自社ビルや郊外からの移転なども続いたため、平均空室率が7%台から6%台に低下しました。2015年の新規供給は1棟のみで、2月に「長府博多ビジネスセンター(延床面積約3,125坪)」が高稼働で竣工しました。募集状況が順調に推移し、9月に満室稼働となりました。既存ビルでは中小規模のテナントの動きが多くなっていったものの、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年間で約9千5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,217円。前年同月比0.11%(10円)上昇しました。平均空室率の低下が続いたものの、賃料相場には大きな変化が見られませんでした。2016年の新規供給量は延床面積約1万4千坪、2棟が竣工を予定しています。大規模ビル1棟は高稼働での竣工が見込まれています。大型空室が極めて少ない中、同ビルへの移転に伴う二次空室の動向に注目が集まっています。(K.H)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

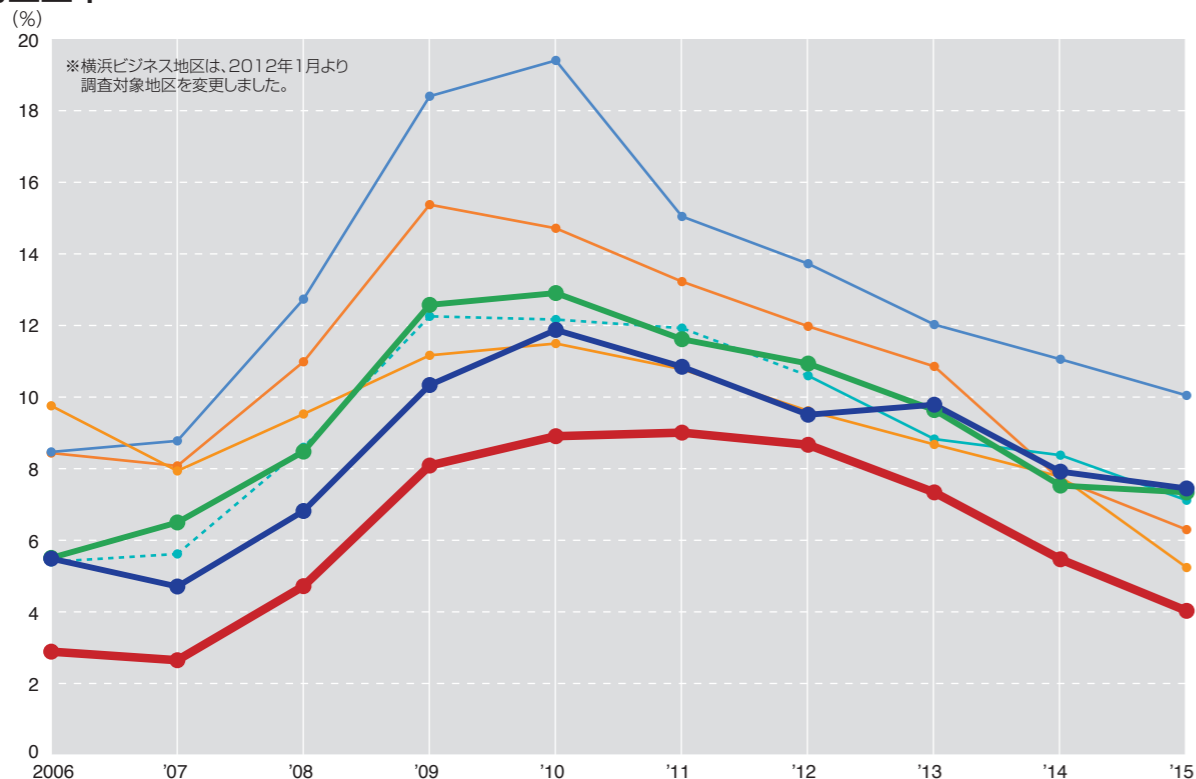
## 調査対象について

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。  
※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。

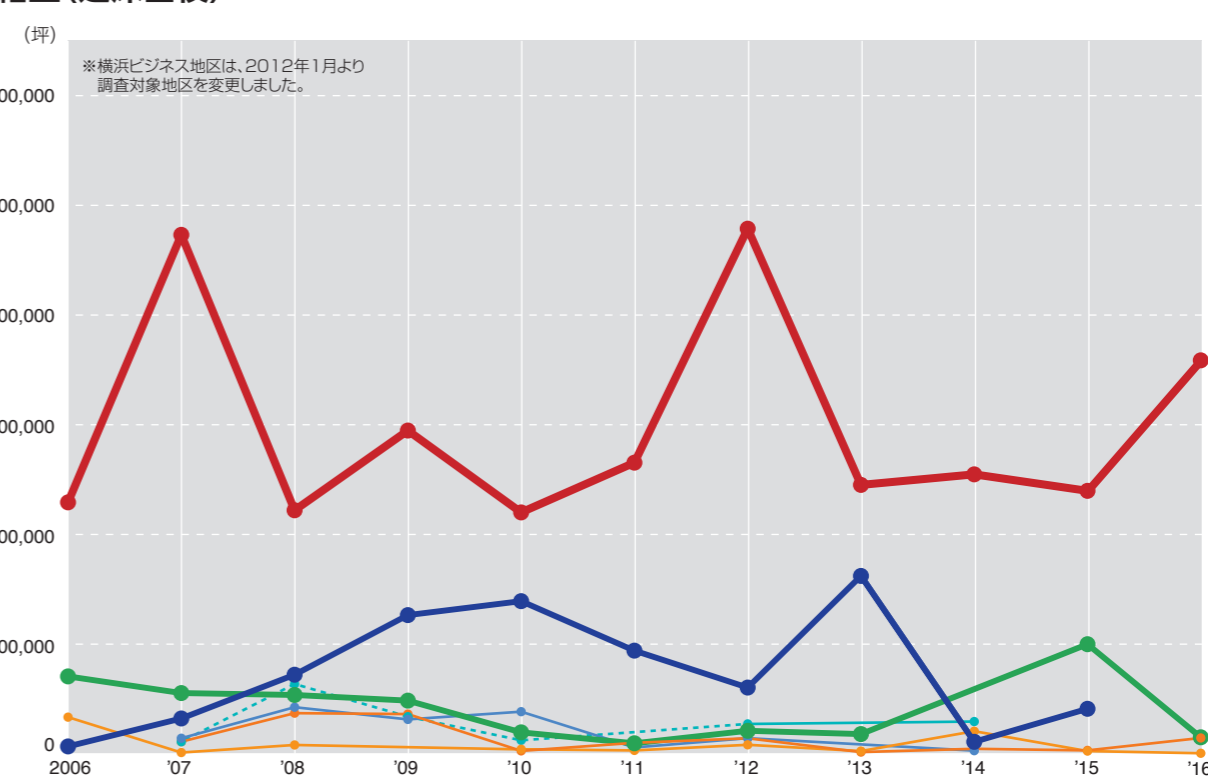
## 【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2015年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,596棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／835棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／483棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／402棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／353棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／430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

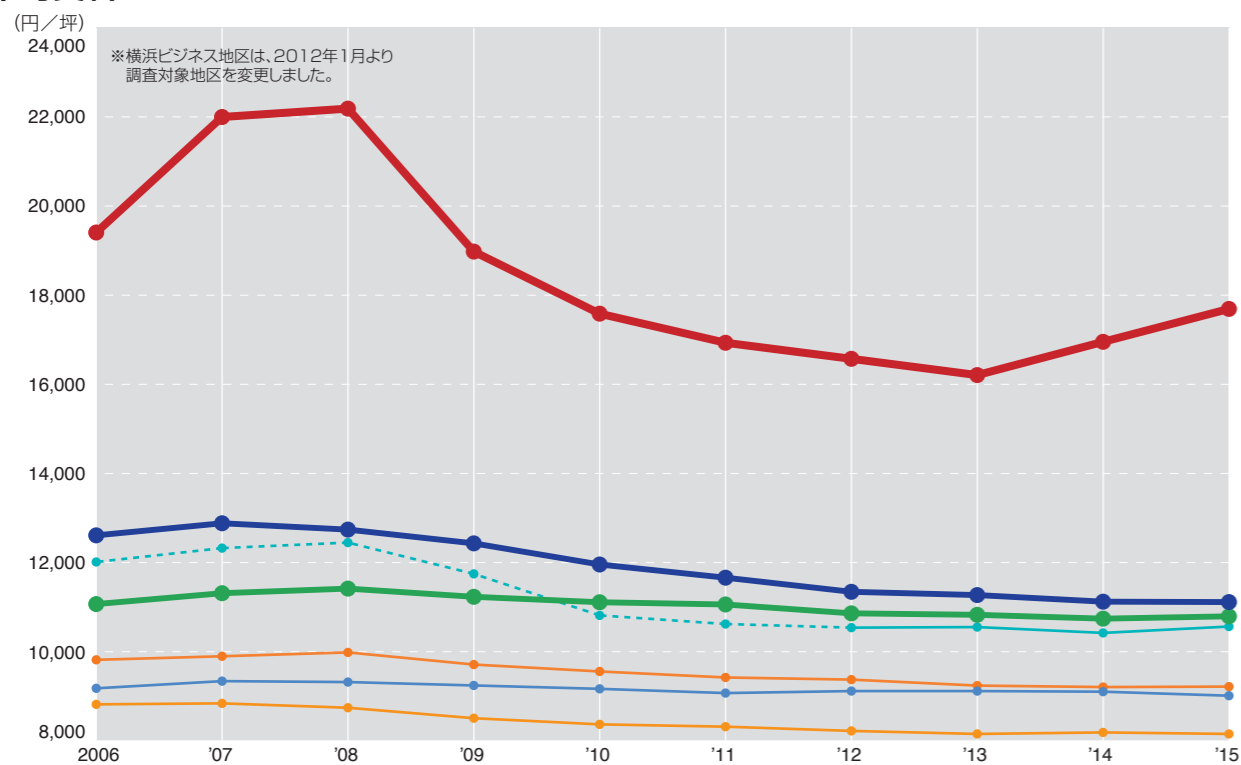
## 平均空室率



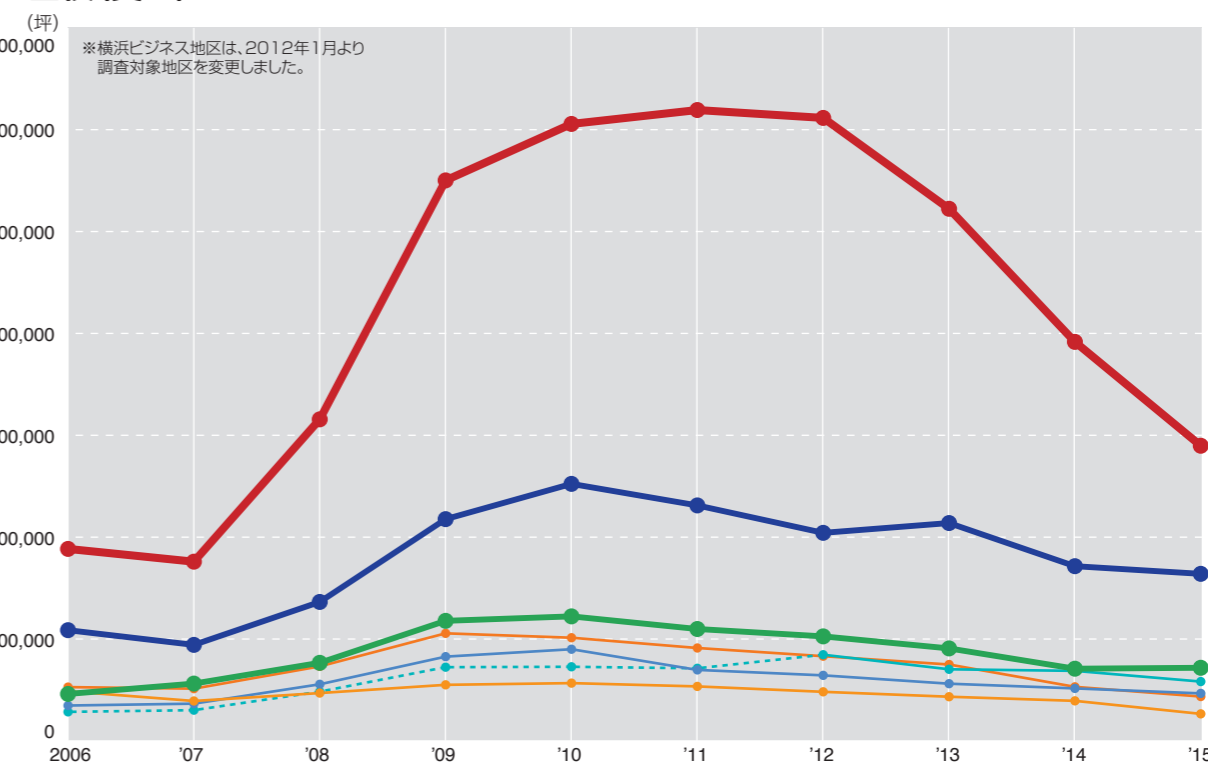
## 供給量(延床面積)



## 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。
- 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ません。

**調査対象ビル数**

- 横浜ビジネス地区**430棟**。  
（新築ビル**0棟**、既存ビル**430棟**）
- 川崎駅周辺地区（**43棟**）、本厚木駅地区（**49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×規模別のレントラブル比」としました。

規模/延床面積	レントラブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

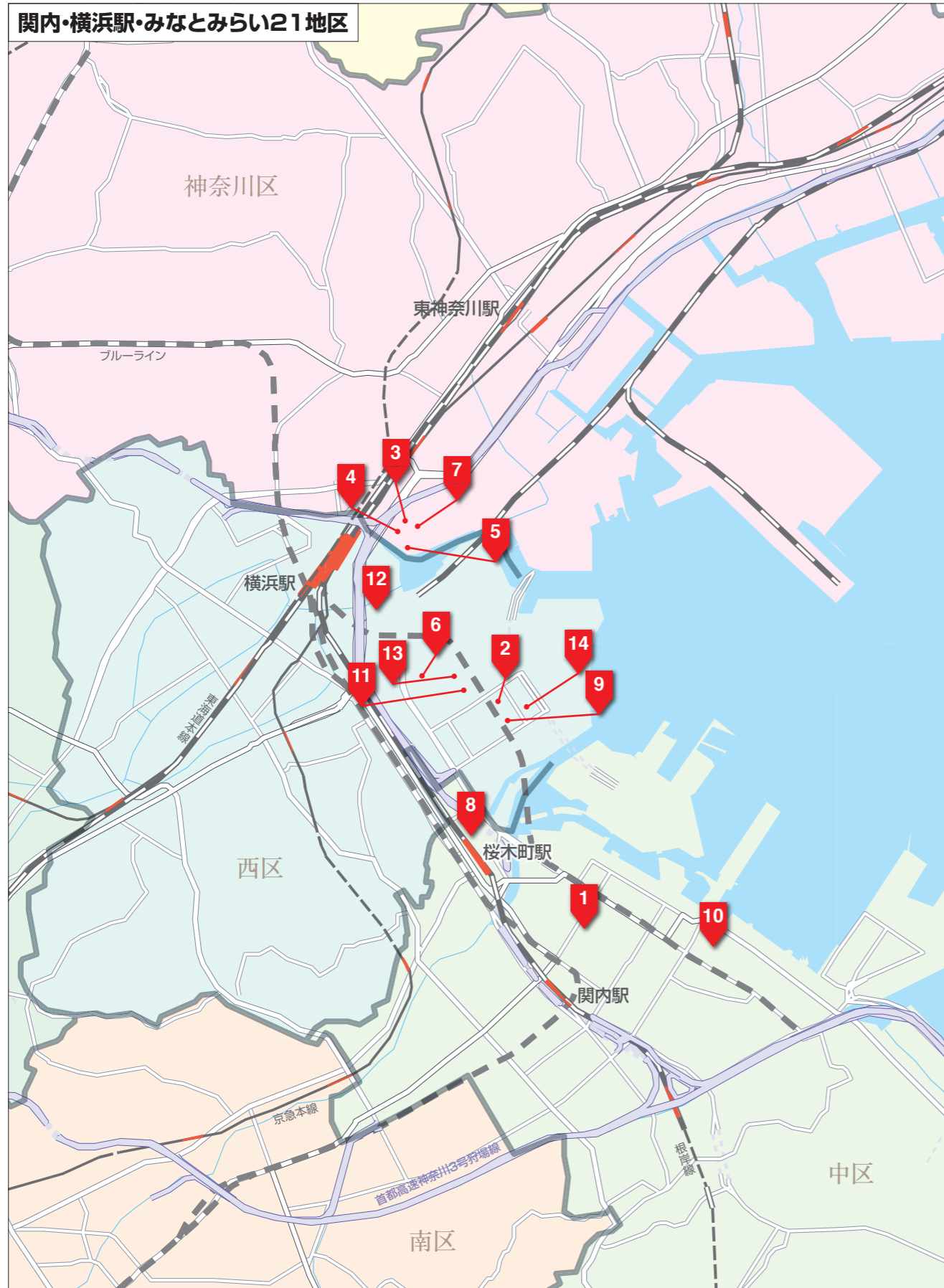
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2015年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2006年～2014年も同様）。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2016年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2015年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



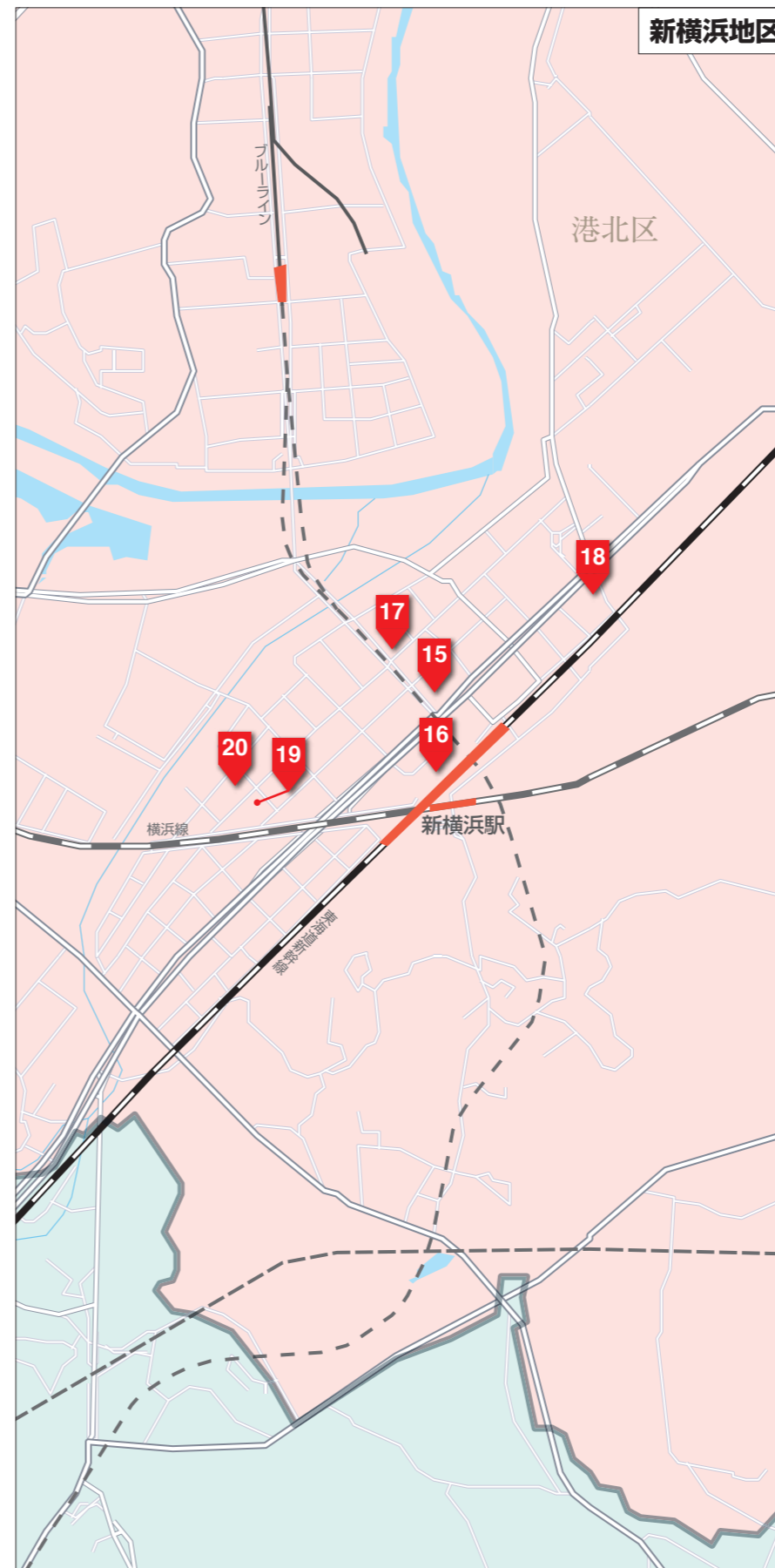
2014年6月撮影

# 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、2006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。



(2016年2月時点)

## 関内・横浜駅・みなとみらい21地区

- 1 JNビル**  
2007年9月竣工/延床面積:約5,252坪/地上14階・地下2階
- 2 MMパークビル**  
2007年12月竣工/延床面積:約15,723坪/地上16階・地下1階
- 3 コンカード横浜**  
2008年3月竣工/延床面積:約16,762坪/地上20階・地下1階
- 4 横浜イーストスクエア**  
2008年4月竣工/延床面積:約6,997坪/地上9階・地下1階
- 5 横浜ダイヤビルディング**  
2009年12月竣工/延床面積:約21,165坪/地上31階・地下2階
- 6 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
- 7 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
- 8 TOC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
- 9 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
- 10 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
- 11 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
- 12 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
- 13 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
- 14 (仮称)MM21-32街区オフィス計画**  
2017年7月竣工/延床面積:約16,812坪/地上14階

## 新横浜地区

- 15 銀洋新横浜ビル**  
2007年3月竣工/延床面積:約3,164坪/地上10階・地下2階
- 16 新横浜中央ビル**  
2008年3月竣工/延床面積:約27,224坪/地上19階・地下4階
- 17 LIVMO ライジングビル**  
2008年3月竣工/延床面積:約3,057坪/地上11階・地下1階
- 18 アリーナタワー**  
2008年5月竣工/延床面積:約7,526坪/地上15階・地下1階
- 19 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
- 20 野村不動産新横浜ビル**  
2009年10月竣工/延床面積:約7,435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。

## 2015年の動向

横浜ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は7.12%。前年同月比1.26ポイント下げました。平均空室率は4月に2008年8月(統計対象地区変更前)以来の7%台に低下しました。2015年は年間を通して成約・解約ともにテナント企業の移転に伴う大型の動きが少なく、館内増床や分室の開設を含めた中小規模の拡張傾向の成約の動きが中心となりました。また、テナントの成約以外の事由における募集面積の減少(ビルの売却や建て替え計画による大型空室の募集中止、自社や関連企業の使用に伴う募集面積の減少など)も多く見られたことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,565円、前年同月比1.37%(143円)上げました。関内地区の賃料相場は弱含みで推移していたものの、横浜駅地区や新横浜地区、みなとみらい21地区では上昇傾向が見られたことから、ビジネス地区全体の平均賃料も小幅な上昇が続きました。(T.H)

### <平均空室率の推移と動向>

▼1月/8.09%、前月比0.29ポイント低下。中小規模の成約の動きが見られたほか、一部のビルでは自社使用や建て替え予定に伴う募集面積の減少などがあったため、空室面積が約2千4百坪減少した。平均賃料は10,425円、前月比0.03%(3円)上昇した。

▼2月/8.05%、前月比0.04ポイント低下。新規需要に伴う成約や自社関連企業の使用による募集面積の減少などが見られた。大型解約の動きは落ち着いているものの、一部で集約などに伴う解約の影響があったことから、空室面積の減少が約3百坪に止まった。平均賃料は10,423円、前月比0.02%(2円)下落した。

▼3月/8.06%、前月比0.01ポイント上昇。分室需要や館内増床などの大型成約や中小規模の成約の動きが出ていた一方、集約に伴う大型解約が相次いだため、空室面積の増減に大きな変化が見られなかった。平均賃料は10,415円、前月比0.08%(8円)下落した。

▼4月/7.95%、前月比0.11ポイント下げ、2008年8月(統計対象地区変更前)以来の7%台に改善した。大型空室の再募集などの動きが出ていた一方、自社使用に伴う大型空室の減少があったほか、駅前業種を中心とした中小規模の成約が見られたため、空室面積が約8百坪減少した。平均賃料は10,436円、前月比0.20%(21円)上昇した。

▼5月/7.87%、前月比0.08ポイント低下。大型解約や募集開始の動きが見られたものの、ビジネス地区外からの大型移転や中小規模の館内増床などがあったことから、空室面積が約7百坪減少した。平均賃料は10,471円、前月比0.34%(35円)上昇した。

▼6月/7.68%、前月比0.19ポイント低下。解約の影響が小規模に止まる中、中小規模の拡張移転のほか、ビジネス地区外からの移転や館内増床に伴う大型成約の動きが見られたため、空室面積が約1

千6百坪減少した。平均賃料は10,491円、前月比0.19%(20円)上昇した。

▼7月/7.57%、前月比0.11ポイント低下。拡張移転や館内増床、新規需要などにより成約が進んだ。解約の動きが中小規模に止まっていたこともあり、空室面積が約9百坪減少した。平均賃料は10,507円、前月比0.15%(16円)上昇した。

▼8月/7.34%、前月比0.23ポイント低下。館内増床などに伴う成約が多く見られた。解約の動きがいずれも小規模に止まったこともあり、空室面積が約1千9百坪減少した。平均賃料は10,527円、前月比0.19%(20円)上昇した。

▼9月/7.09%、前月比0.25ポイント低下。解約の影響が小規模に止まる中、館内増床や拡張移転に伴う成約のほか、中小規模の新規需要なども見られたため、空室面積が約2千1百坪減少した。平均賃料は10,519円、前月比0.08%(8円)下落した。

▼10月/7.18%、前月比0.09ポイント上昇。館内増床などの成約が見られたものの、みなとみらい21地区で縮小や統合に伴う大型解約の動きがあったため、空室面積が約7百坪増加した。平均賃料は10,551円、前月比0.30%(32円)上昇した。

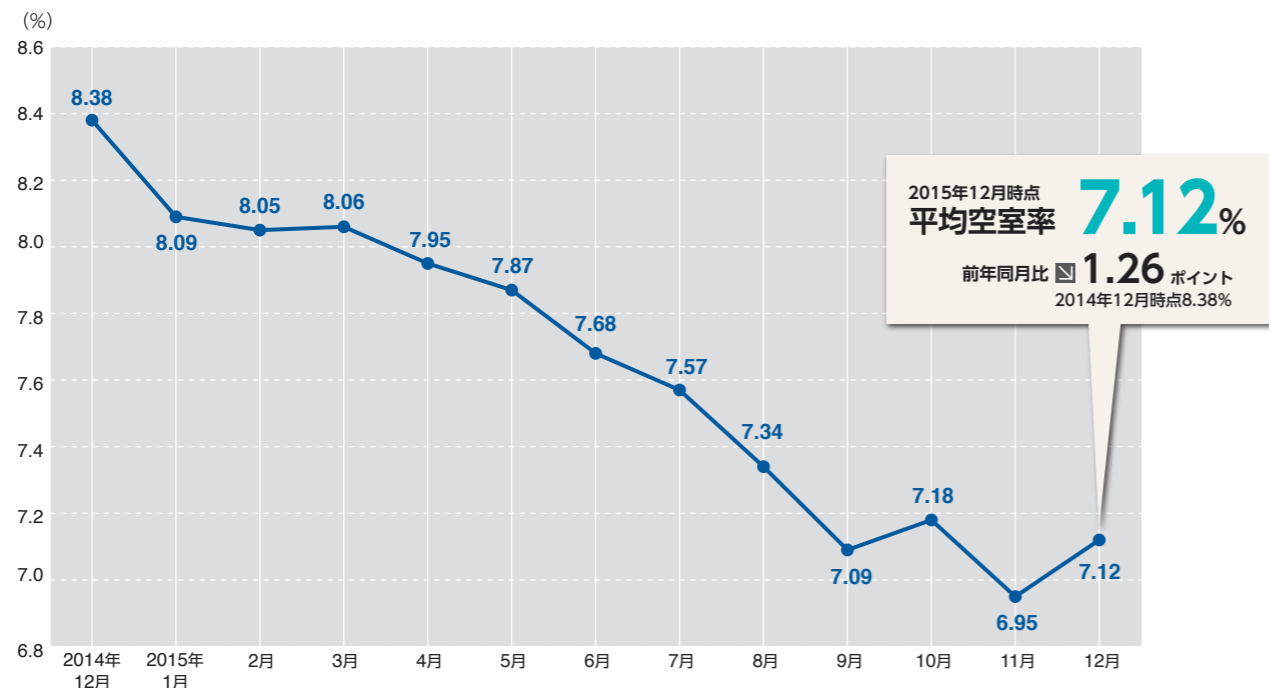
▼11月/6.95%、前月比0.23ポイント低下。解約の影響が極めて少ない中、館内増床に伴う大型成約や中小規模の新規進出などの動きが見られたことから、空室面積が約1千9百坪減少した。平均賃料は10,555円、前月比0.04%(4円)上昇した。

▼12月/7.12%、前月比0.17ポイント上昇。成約の動きが小規模に止まる中、一部で大型空室の募集開始があったことや、中小規模の解約の動きが見られたことから空室面積が約1千3百坪増加した。このため、平均空室率は再び7%台となった。平均賃料は10,565円、前月比0.09%(10円)上昇した。

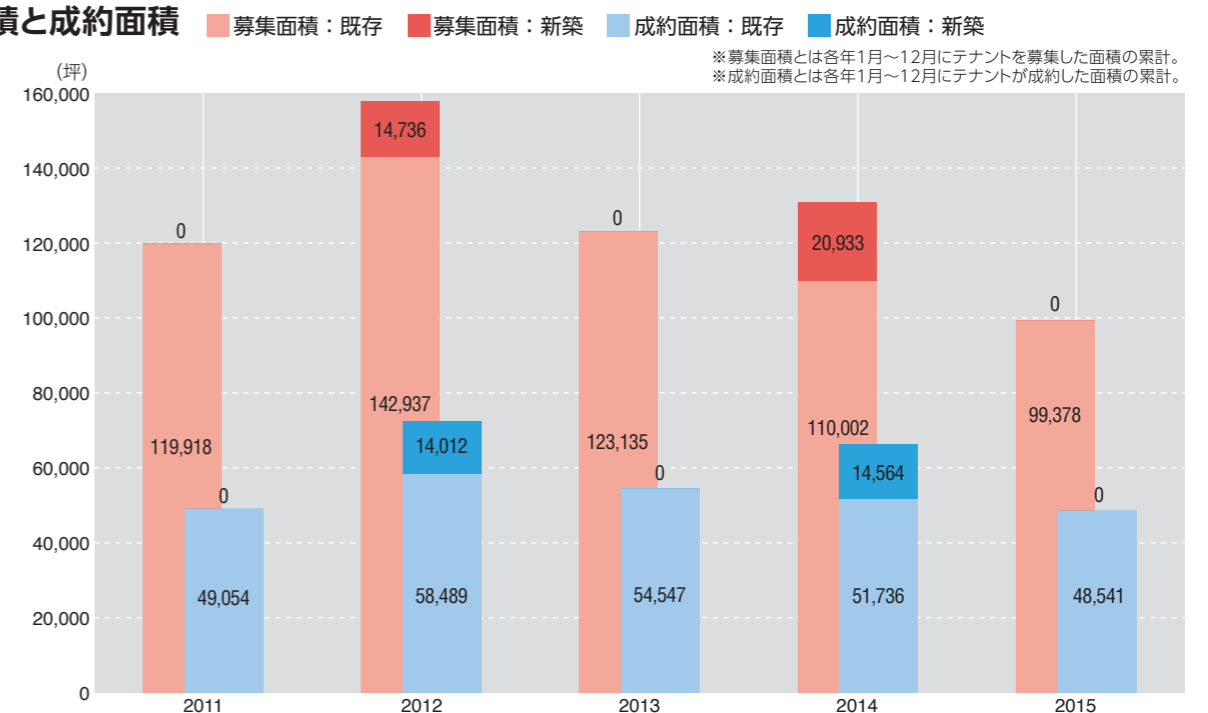
## 今後の状況

横浜ビジネス地区では2016年も新規供給の予定がありません。新横浜地区では2009年以降、関内地区や横浜駅地区では2010年以降の新規供給がなく、両地区で2010年に竣工したビルも空室をわずかに残すのみとなっているため、築年数の浅いビルの空室在庫が極めて少ない状況となっています。一方、みなとみらい21地区ではおおむね安定した新規供給が続いています。2014年に竣工した「横浜アイマークプレイス(延床面積約29,417坪)」は空室在庫を残しているものの、徐々に成約が進んでいます。同地区以外では築年数の浅いビルや大型需要に対応できる空室が少ないことから、2016年は同ビルに大型テナントの移転の動きが見られることが期待されます。賃料相場については、テナントの需要が高いビルの成約が進む一方、空室のあるビルでは依然として募集賃料を抑える動きがあるため、小幅な変動で推移するとの見方が多くなっています。(T.H)

平均空室率(月次) —●— 平均



募集面積と成約面積

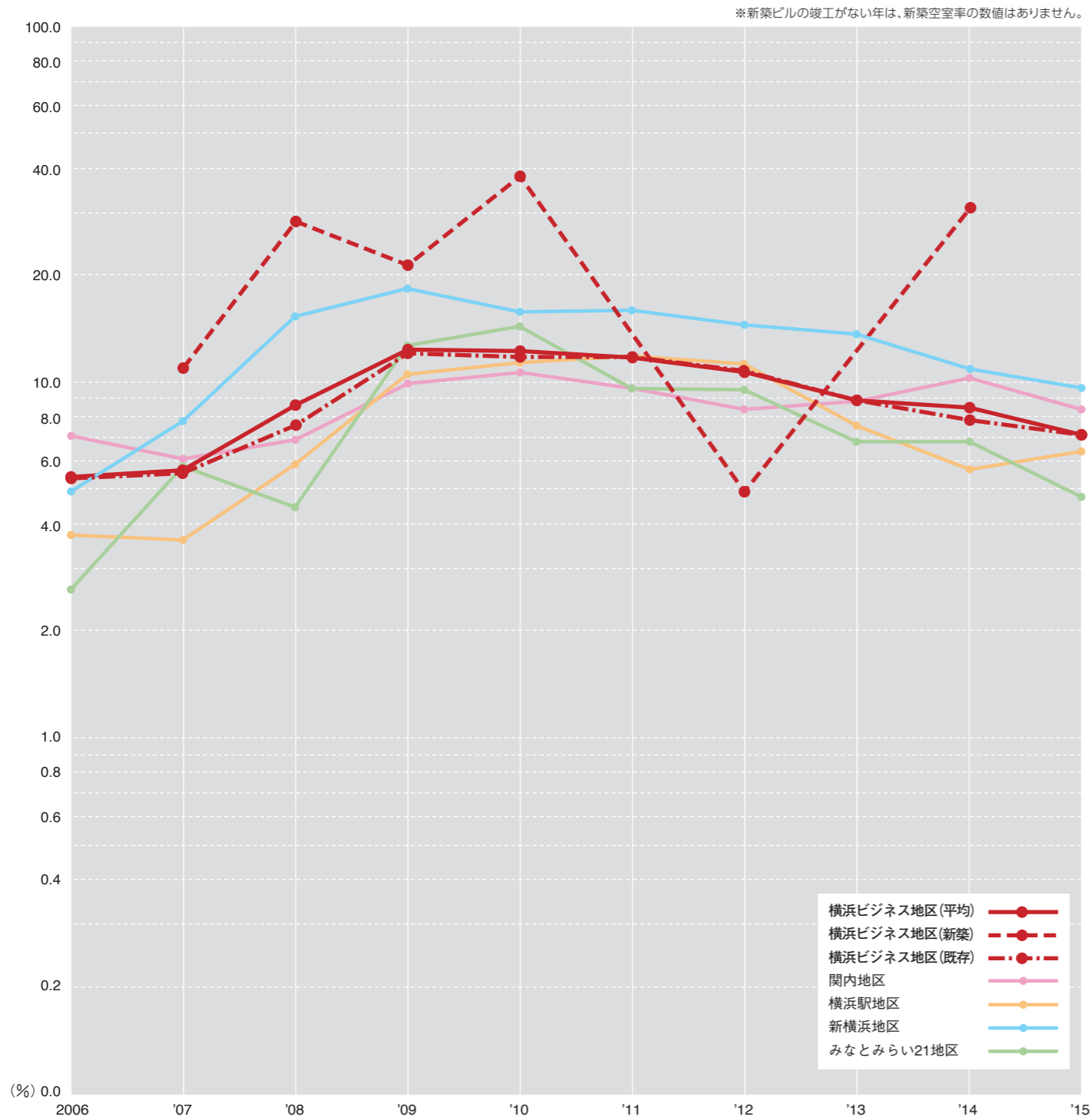


※募集面積とは各年1月～12月にテナントを募集した面積の累計。  
 ※成約面積とは各年1月～12月にテナントが成約した面積の累計。

# 横浜ビジネス地区②

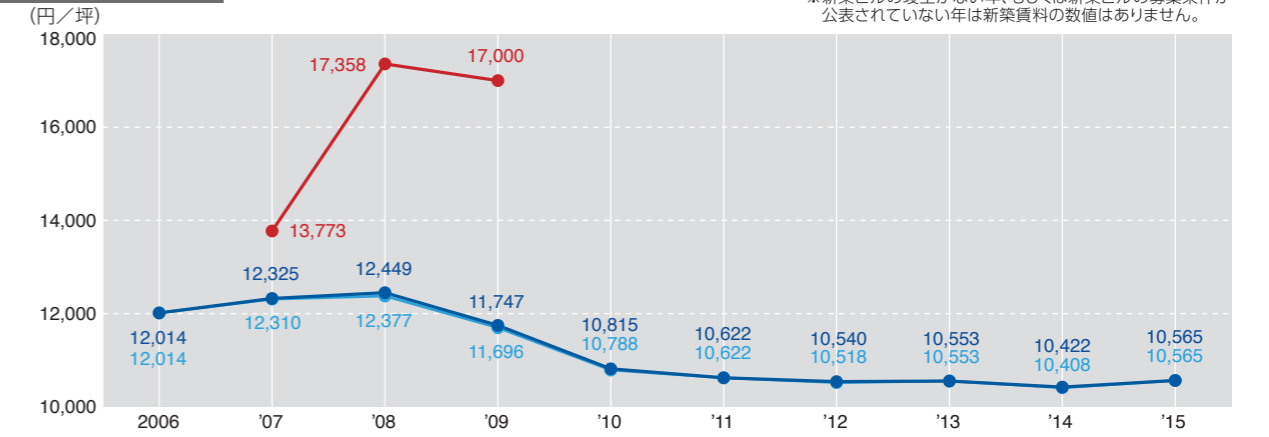
※2012年よりビジネス地区の調査対象地区を変更しました。

## 空室率

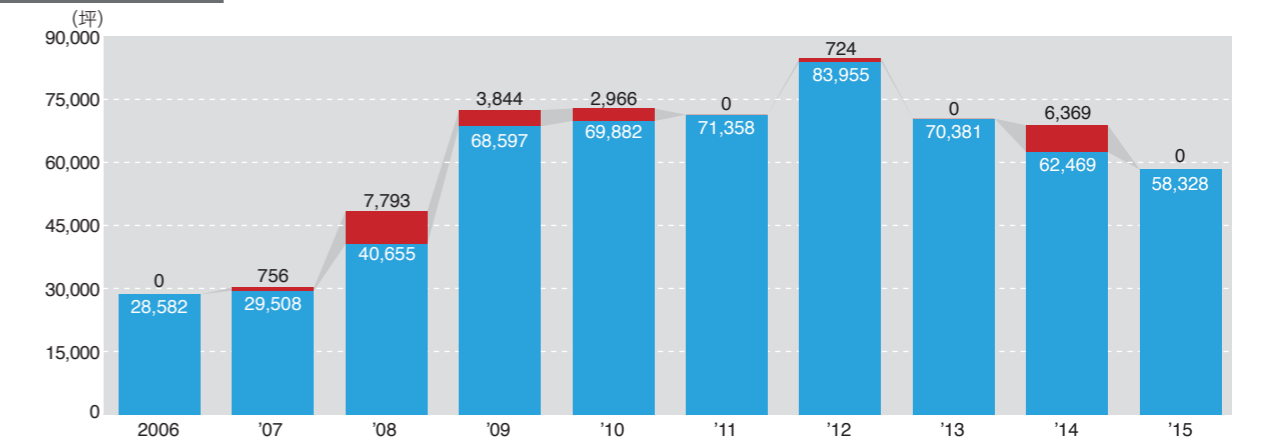


	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	752,406	766,331	826,763	874,695	887,041	889,199	1,259,312	1,256,469	1,291,818	<b>1,289,718</b>
貸室面積(坪)	529,359	538,080	563,308	590,691	598,677	598,156	799,233	796,719	821,096	<b>819,569</b>
空室面積(坪)	28,582	30,264	48,448	72,441	72,848	71,358	84,679	70,381	68,838	<b>58,328</b>
空室率/平均(%)	5.40	5.62	8.60	12.26	12.17	11.93	10.60	8.83	8.38	<b>7.12</b>
空室率/新築(%)	—	11.02	28.12	21.28	37.72	—	4.91	—	30.43	—
空室率/既存(%)	5.40	5.55	7.59	11.98	11.83	11.93	10.70	8.83	7.81	<b>7.12</b>
空室のあるビル比率(%)	53.10	50.86	64.48	78.23	78.86	73.57	71.59	69.70	65.51	<b>60.47</b>

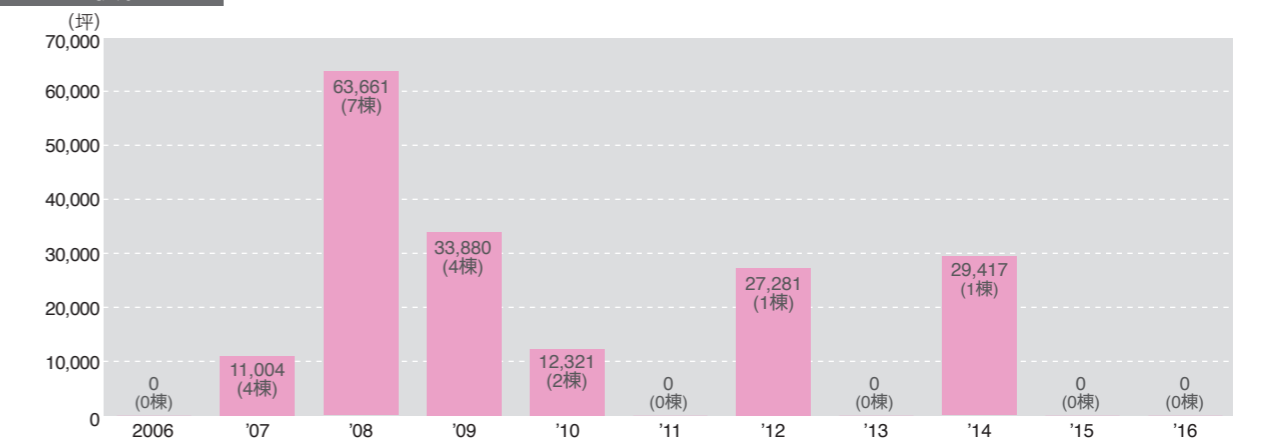
## 平均賃料



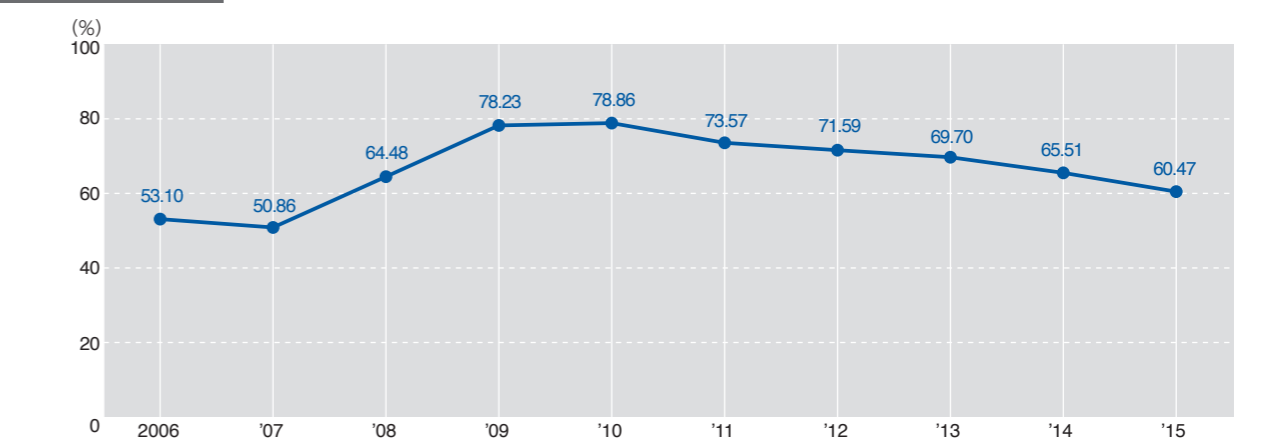
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

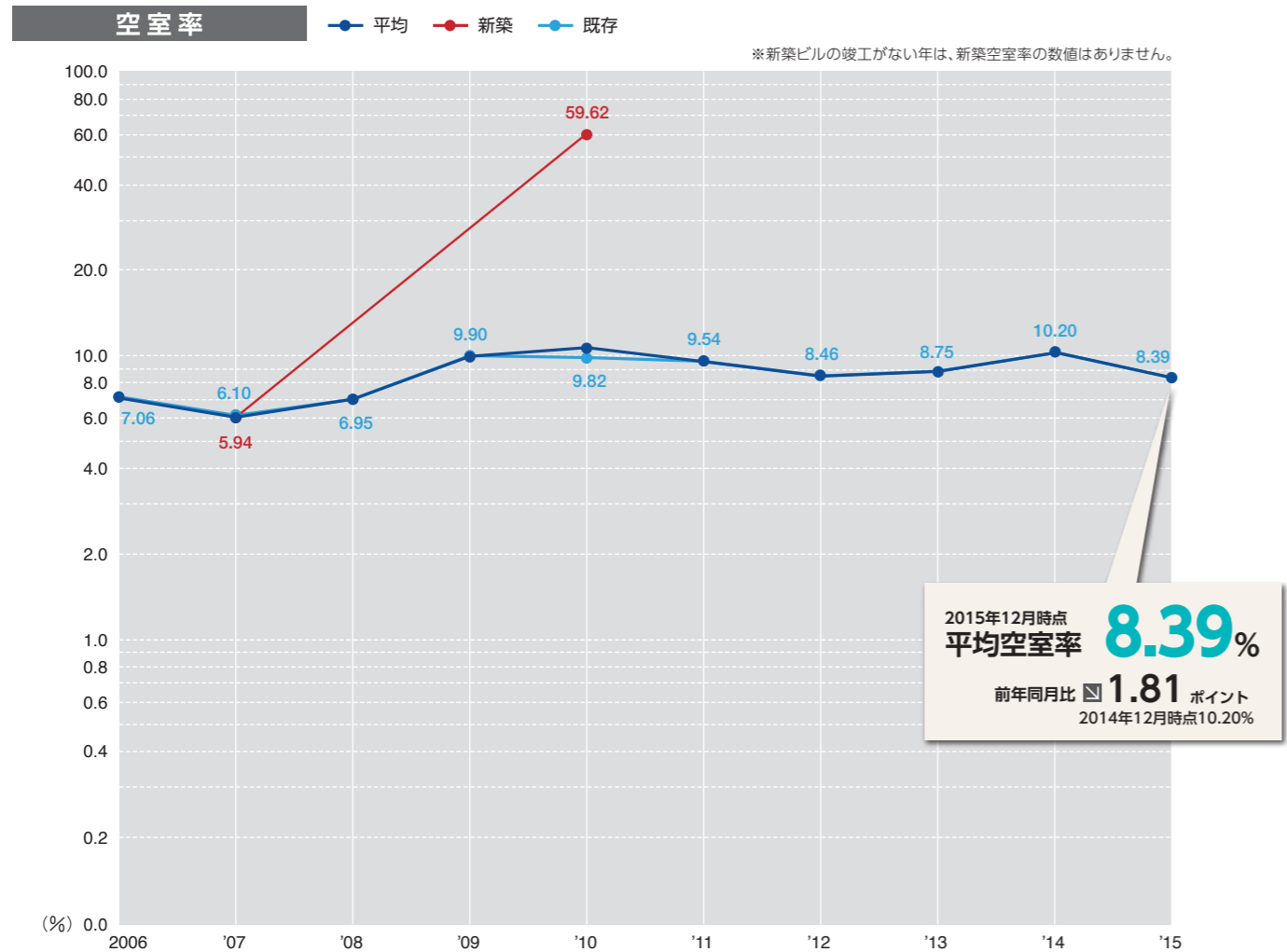




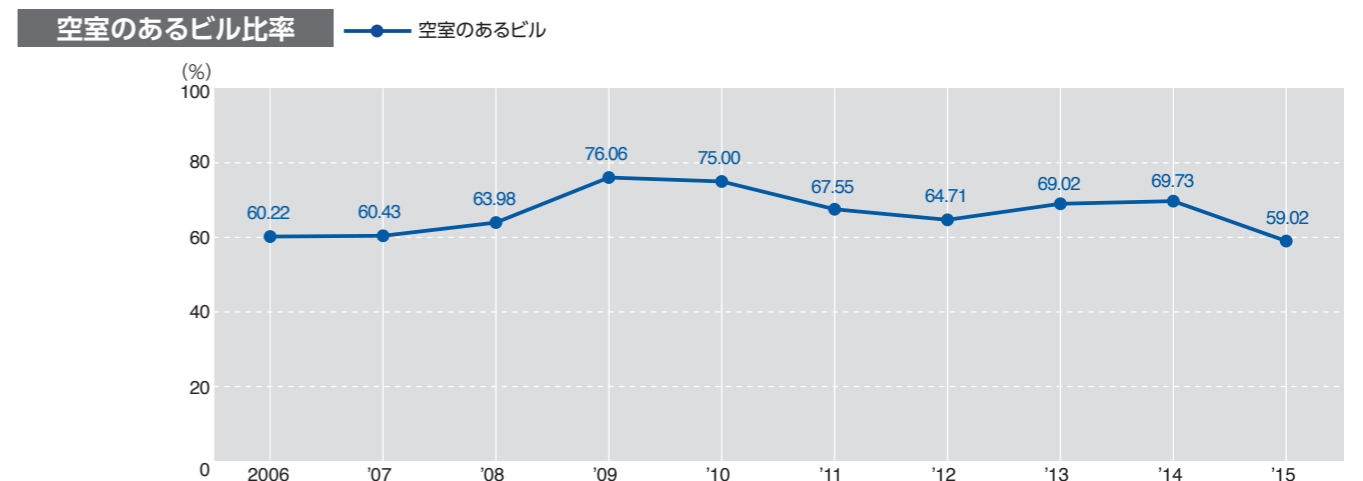
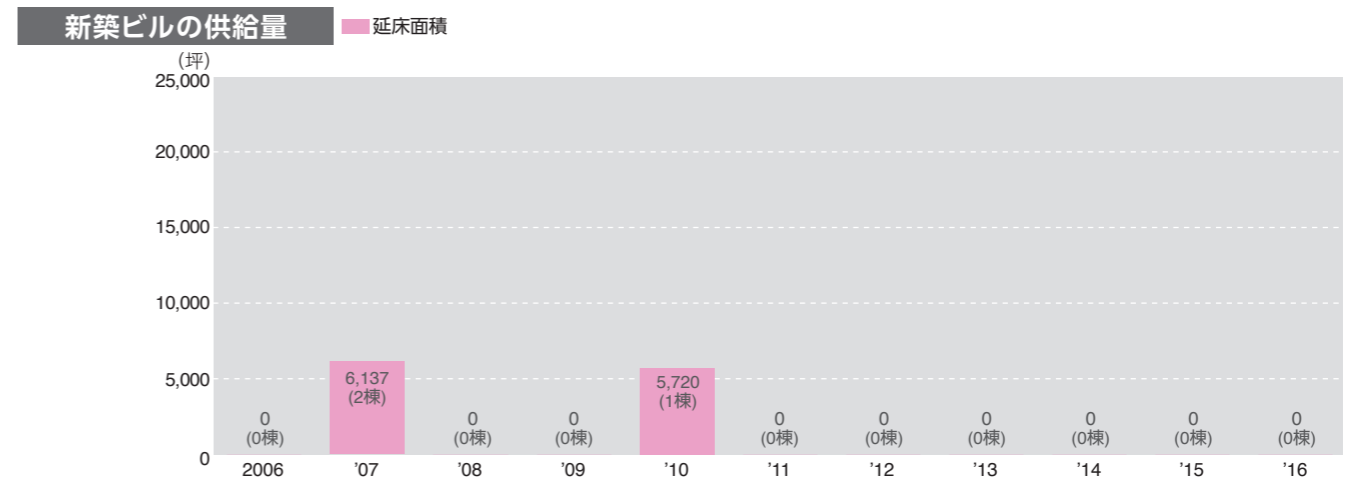
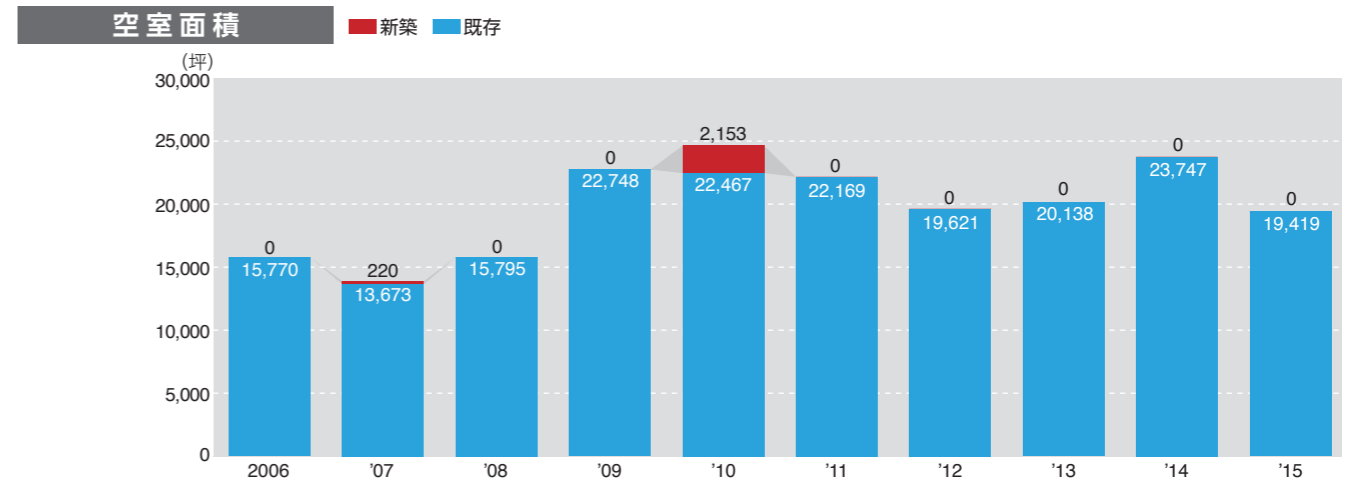
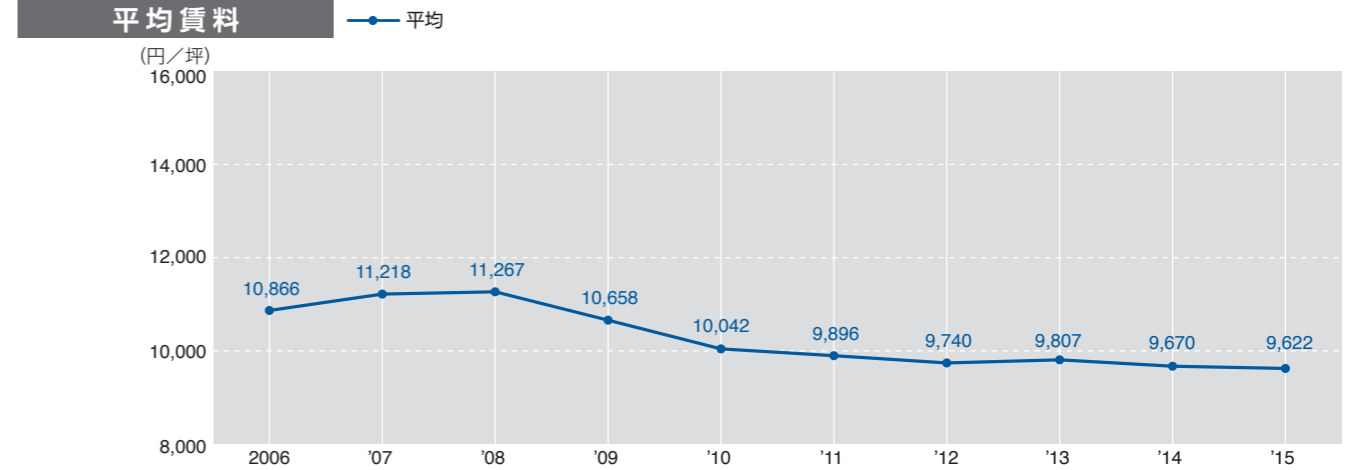
# 関内地区

## 2015年の動向 および今後の状況

関内地区の2015年12月時点の平均空室率は8.39%。前年同月比1.81ポイント下げました。2015年は大型テナントのオフィス需要が少ない中、自社ビルや他地区からの借り換え移転のほか、館内増床や拡張移転などに伴う中小規模の成約の動きが見られました。一部で自社ビルへの集約に伴う解約の影響が出ていたものの、建て替えや自社使用によって大型空室が募集中止となったこともあり、関内地区全体の空室面積はこの1年間で約4千3百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,622円。前年同月比0.50% (48円) 下げました。小幅に上昇する動きも見られたものの、横浜ビジネス地区内で唯一、前年同月比で平均賃料が下落しました。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2.54ポイント下げて8.79%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.71ポイント下げて7.98%、小型ビル(同5百坪以上1千坪未満)は前年同月比2.85ポイント下げて8.51%となりました。関内地区では2016年も新規供給がありません。このような状況の中、ビルの取り壊しによる募集面積の減少や、この取壊しに伴う移転需要などによって空室面積が徐々に減少すると思われます。テナント企業のオフィス需要が増え、市場の改善が見られることが期待されます。(Y.K)



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	314,174	321,348	320,844	324,108	328,185	328,490	327,937	325,567	329,613	327,857
貸室面積(坪)	223,521	227,812	227,409	229,753	232,290	232,390	231,949	230,101	232,858	231,512
空室面積(坪)	15,770	13,893	15,795	22,748	24,620	22,169	19,621	20,138	23,747	19,419
空室率/平均 (%)	7.06	6.10	6.95	9.90	10.60	9.54	8.46	8.75	10.20	8.39
空室のあるビル比率 (%)	60.22	60.43	63.98	76.06	75.00	67.55	64.71	69.02	69.73	59.02

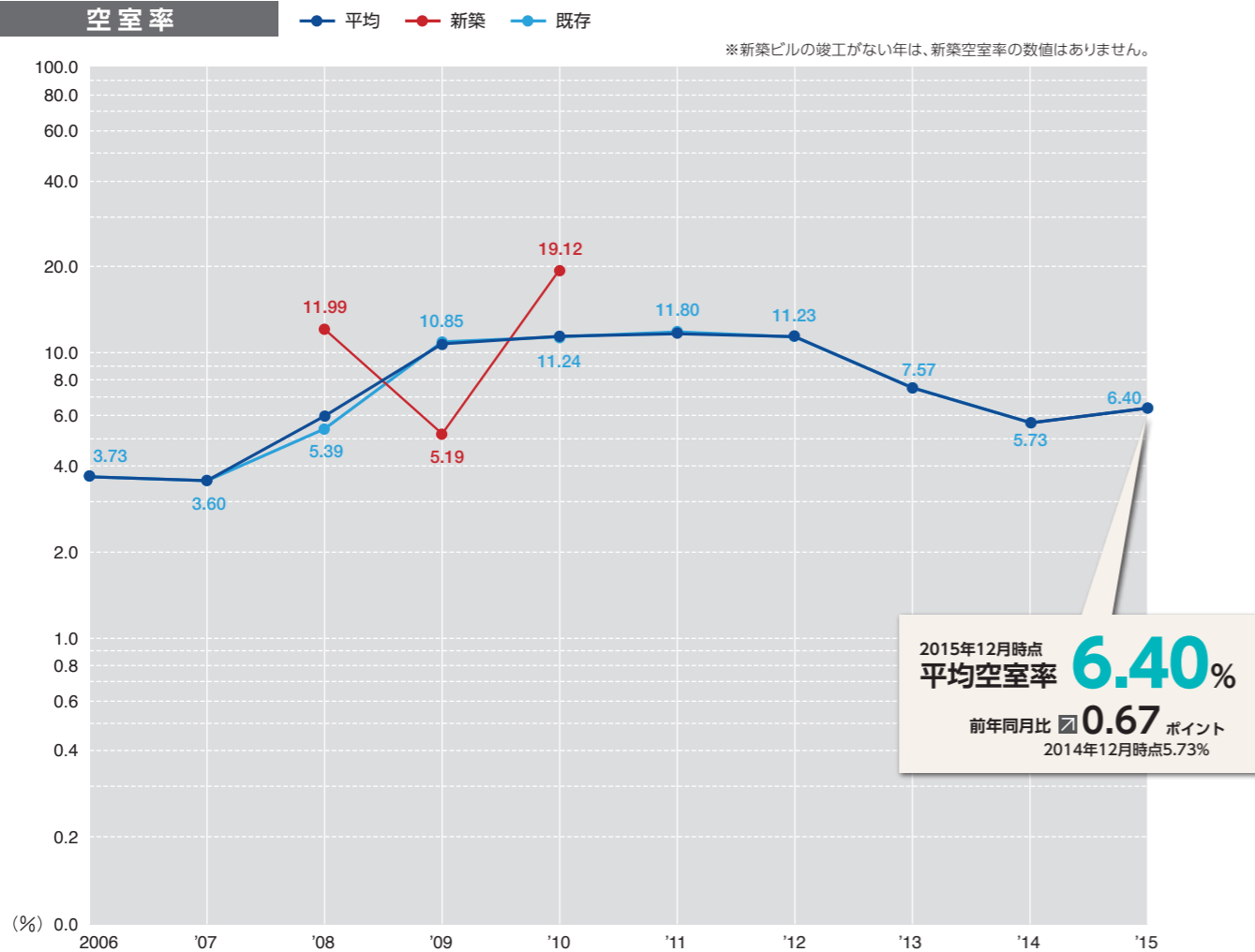


# 横浜駅地区

## 2015年の動向 および今後の状況

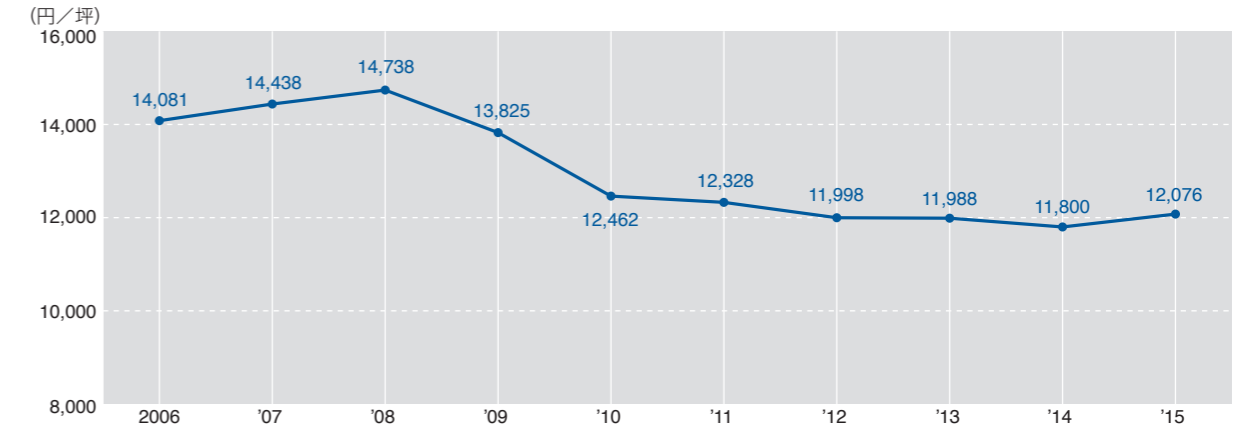
横浜駅地区の2015年12月時点の平均空室率は6.40%。前年同月比0.67ポイント上げて、横浜ビジネス地区内で唯一、前年同月比で平均空室率が上昇しました。2015年はテナント企業のオフィス移転の需要が少なく、成約の多くが中小規模の館内増床に止まりました。このような状況の中、集約に伴う大型解約の動きが見られたほか、大型空室の募集開始などの影響もあったことから、横浜駅地区全体の空室面積がこの1年間で約1千4百坪増加しました。12月時点の平均賃料は12,076円。前年同月比2.34% (276円) 上げました。館内増床などで空室が徐々に減少した一部のビルで募集賃料を見直す動きが出始めたため、賃料相場は小幅な上昇が続きました。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2.11ポイント上げて6.67%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.32ポイント下げて6.34%、小型ビル(同5百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.09ポイント下げて5.27%となりました。横浜駅地区では2016年も新規供給の予定がありません。当地区では2011年以降は新規供給がないため、築年数の浅い好条件ビルの大型空室にやや品薄感が始めているようですが、中小規模のオフィス需要により、市場は緩やかな改善が続くとの見方が多くなっています。(K.N)

### 空室率

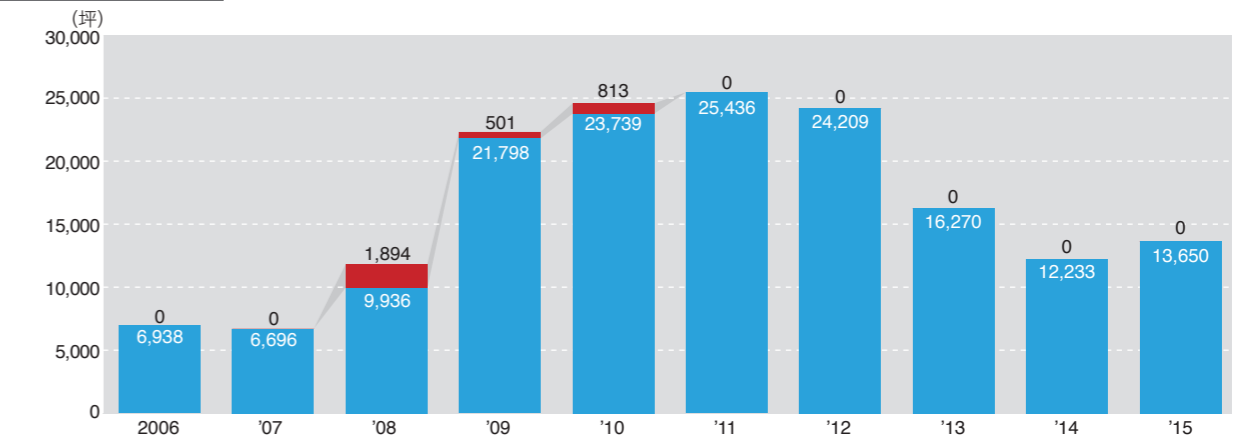


	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	270,196	270,196	292,608	314,827	322,446	325,251	349,928	349,455	348,429	348,085
貸室面積(坪)	185,769	185,769	200,069	210,605	215,523	215,523	215,523	214,857	213,622	213,441
空室面積(坪)	6,938	6,696	11,830	22,299	24,552	25,436	24,209	16,270	12,233	13,650
空室率/平均(%)	3.73	3.60	5.91	10.59	11.39	11.80	11.23	7.57	5.73	6.40
空室のあるビル比率(%)	46.34	34.96	61.60	80.16	76.56	75.00	71.88	60.63	54.33	56.69

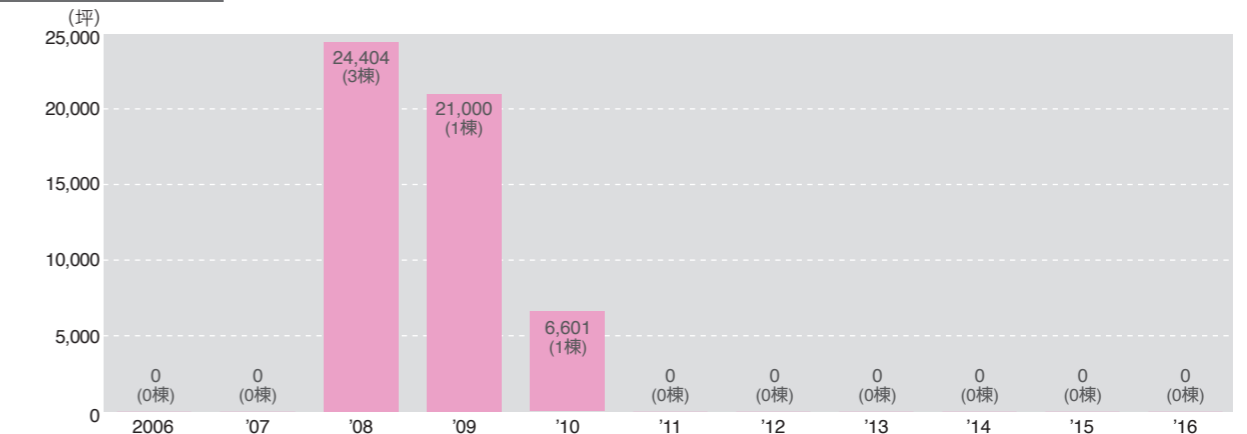
### 平均賃料



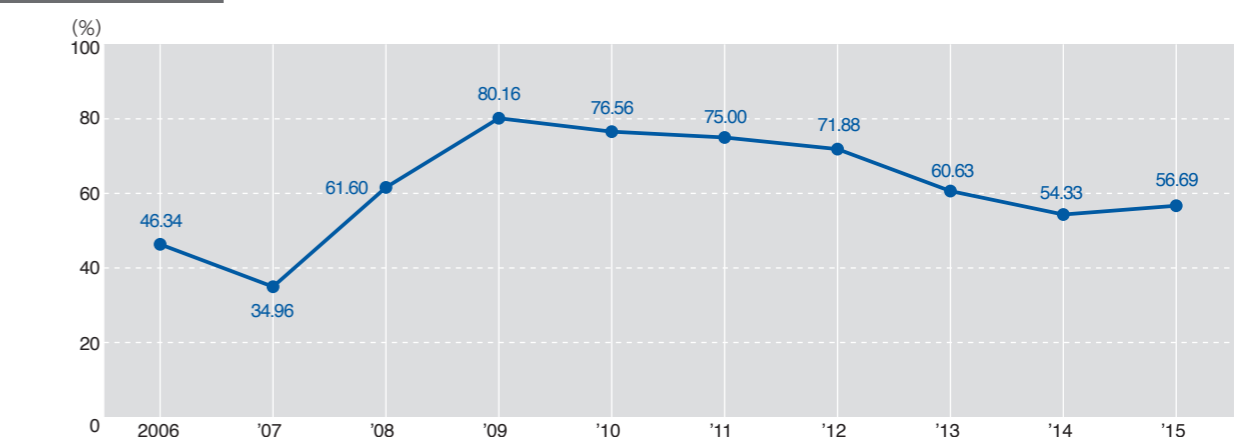
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



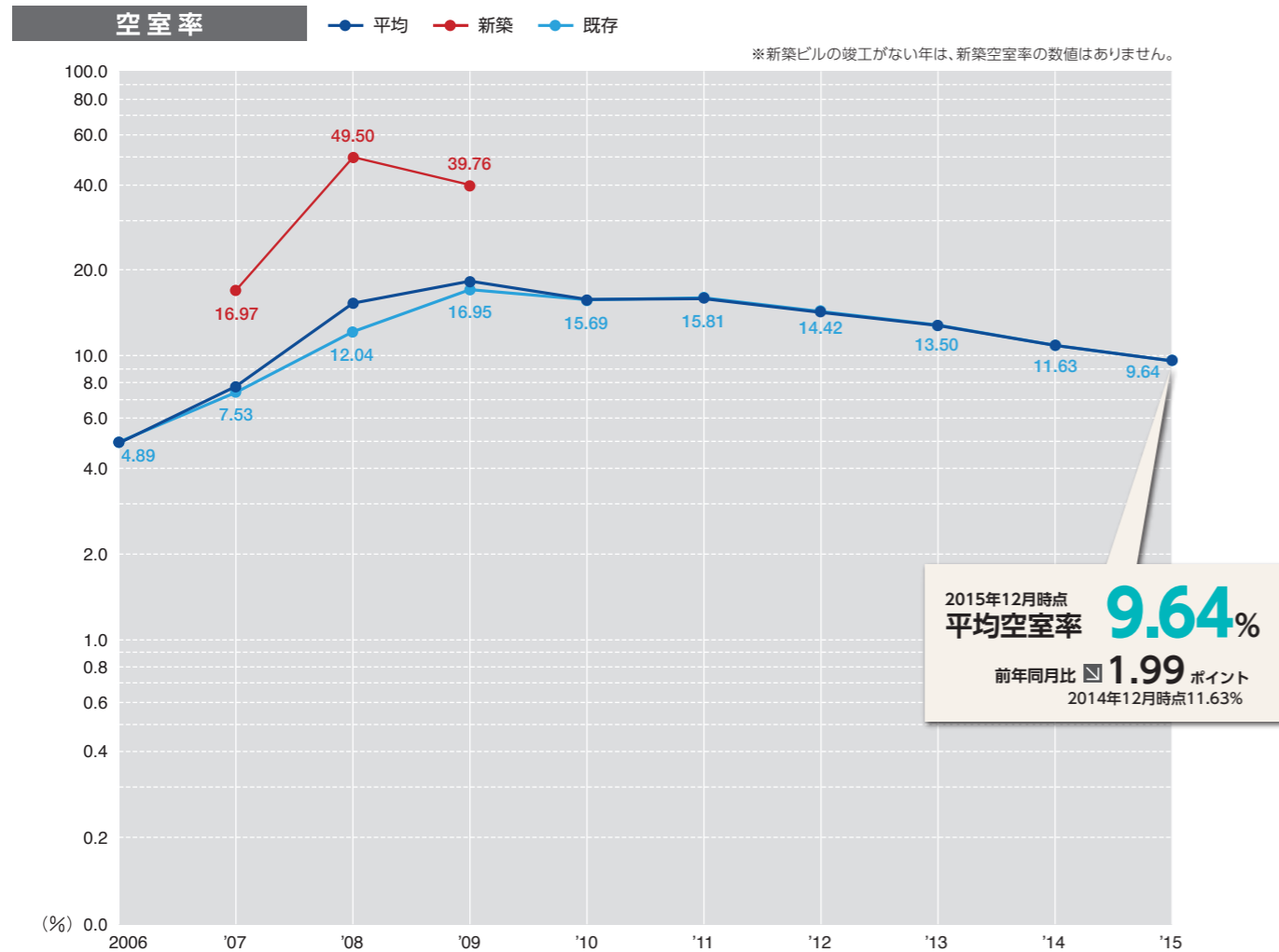
### 空室のあるビル比率



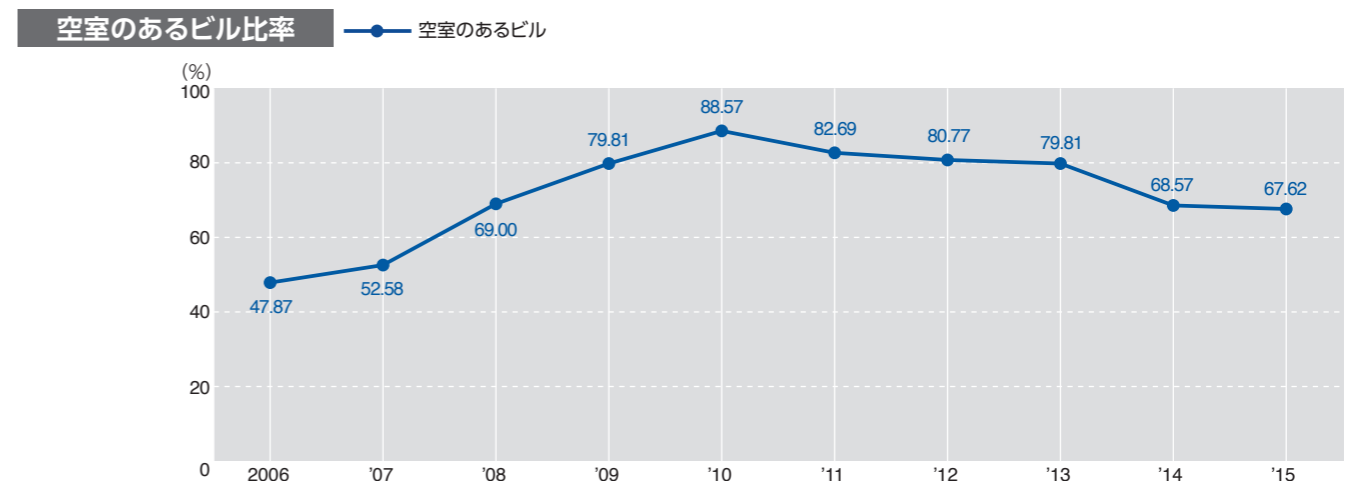
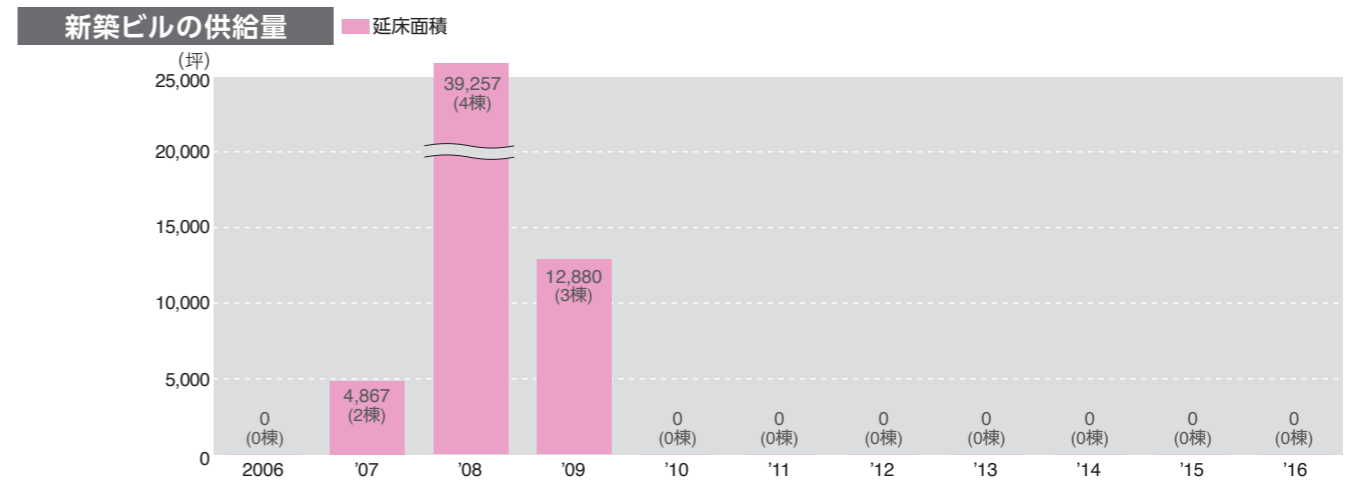
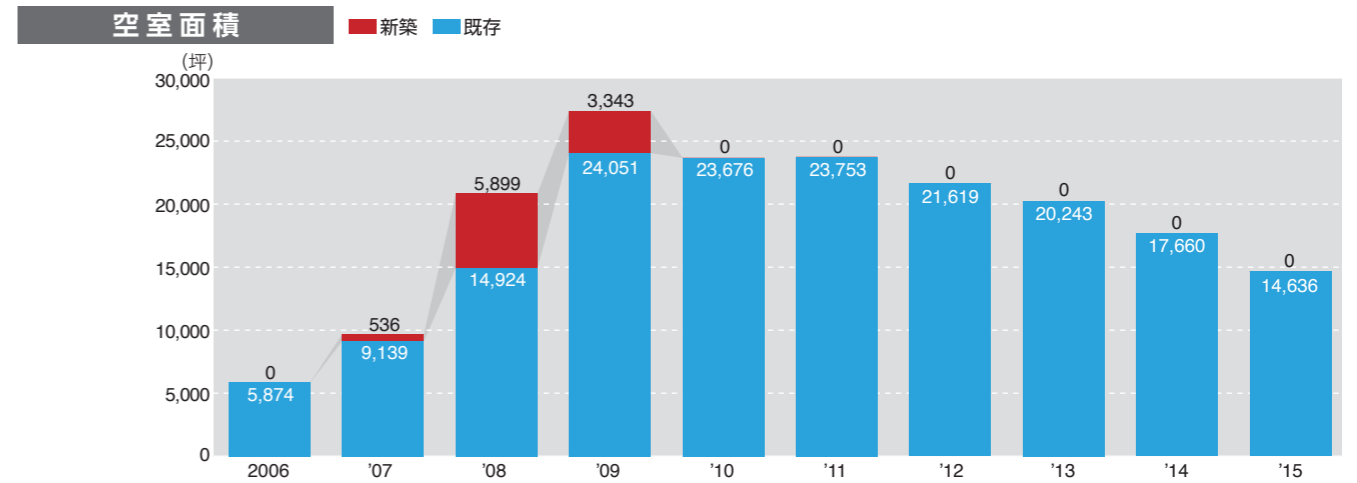
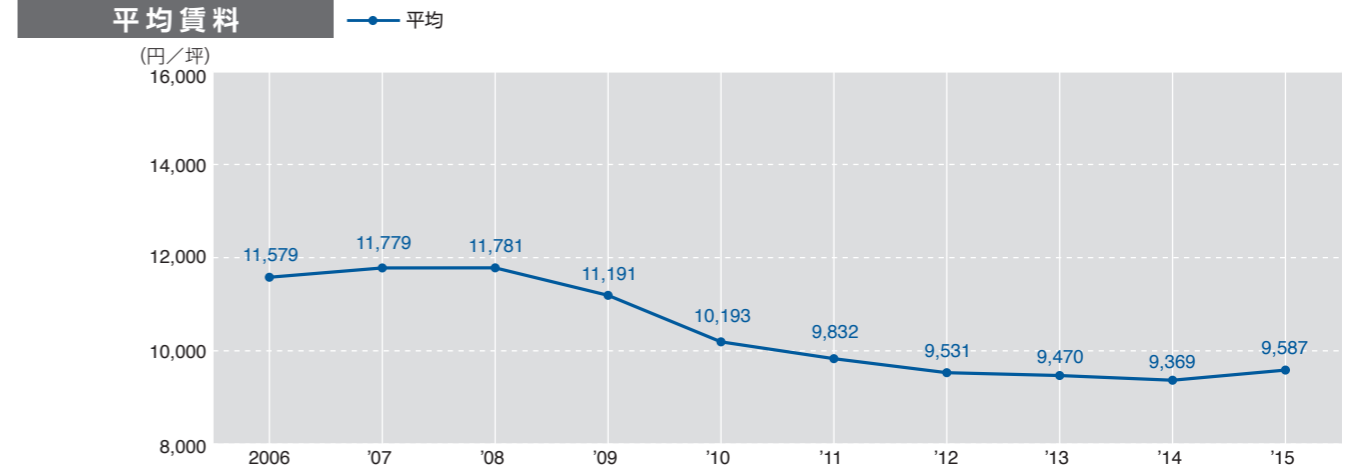
# 新横浜地区

## 2015年の動向 および今後の状況

新横浜地区の2015年12月時点の平均空室率は9.64%。前年同月比1.99ポイント下げました。2015年は中小規模の館内増床や新規進出などの成約の動きが続いたほか、県外からの移転に伴う大型成約が見られ、平均空室率が9月に8%台まで改善したものの、12月は大型空室の募集開始の動きがあったため、同空室率が9%台に上昇しました。ただ、年間を通しては大型解約の動きが少ない中、中小規模のオフィス需要によって大型空室に成約が進んだことから、新横浜地区全体の空室面積はこの1年間で約3千坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,587円。前年同月比2.33%（218円）上げました。賃料相場は下げ止まり感が強まり、小幅な上昇傾向で推移しました。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3.54ポイント上げて7.23%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比6.07ポイント下げて10.75%、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13.05%となりました。新横浜地区では2016年も新規供給の予定はありませんが、既存ビルの一部で大型空室の募集が開始されるなど、他地区に比べて大型需要に対応できる空室が多いことから、これらのビルに成約が進み、当地区のオフィスビル市場の改善が続くことを期待しています。（S.T）



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	168,036	174,787	213,311	235,760	236,410	235,458	233,524	233,524	236,437	<b>236,437</b>
貸室面積(坪)	120,069	124,499	135,830	150,333	150,864	150,243	149,959	149,959	151,881	<b>151,881</b>
空室面積(坪)	5,874	9,675	20,823	27,394	23,676	23,753	21,619	20,243	17,660	<b>14,636</b>
空室率/平均(%)	4.89	7.77	15.33	18.22	15.69	15.81	14.42	13.50	11.63	<b>9.64</b>
空室のあるビル比率(%)	47.87	52.58	69.00	79.81	88.57	82.69	80.77	79.81	68.57	<b>67.62</b>

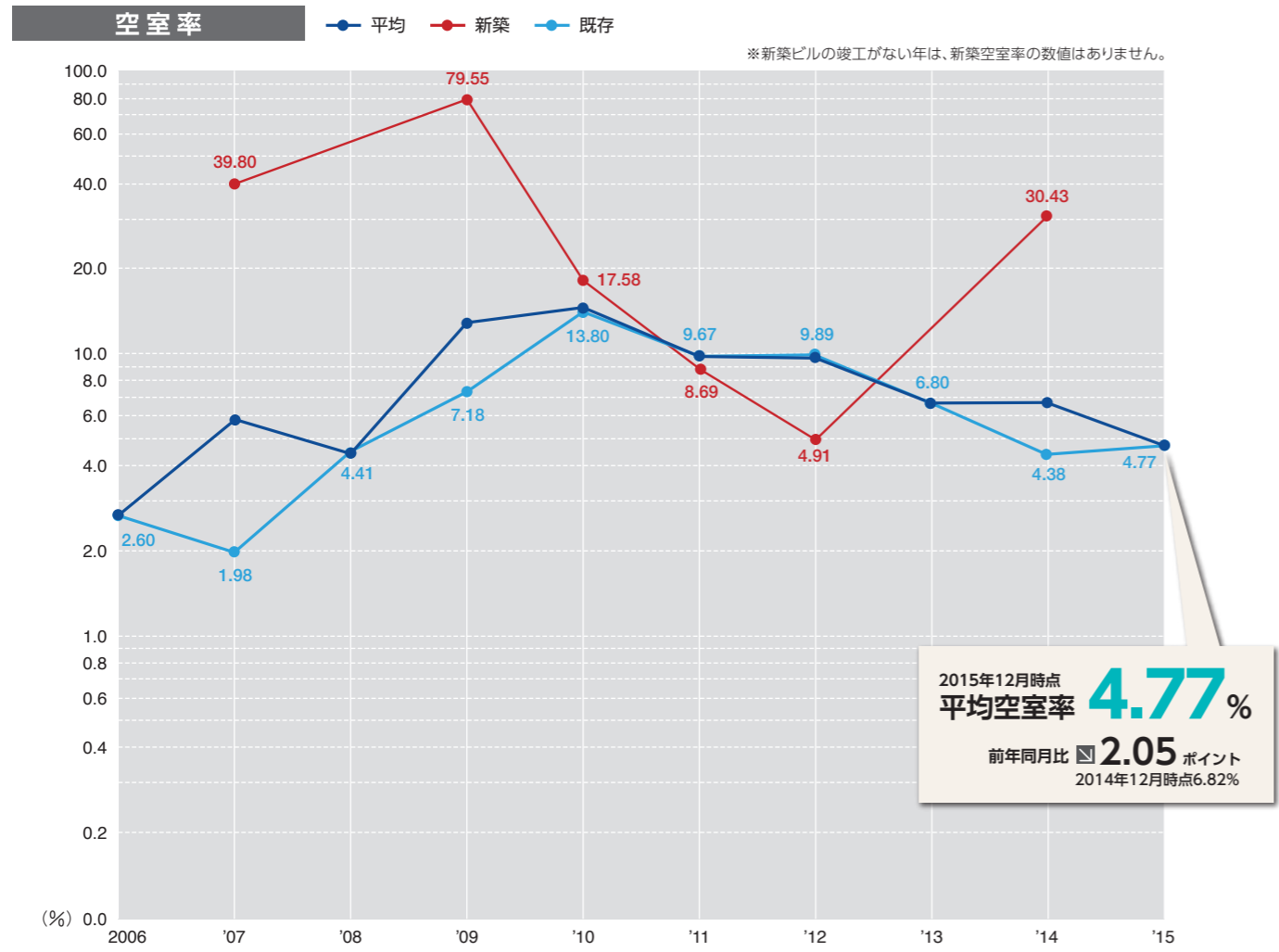


# みなとみらい21地区

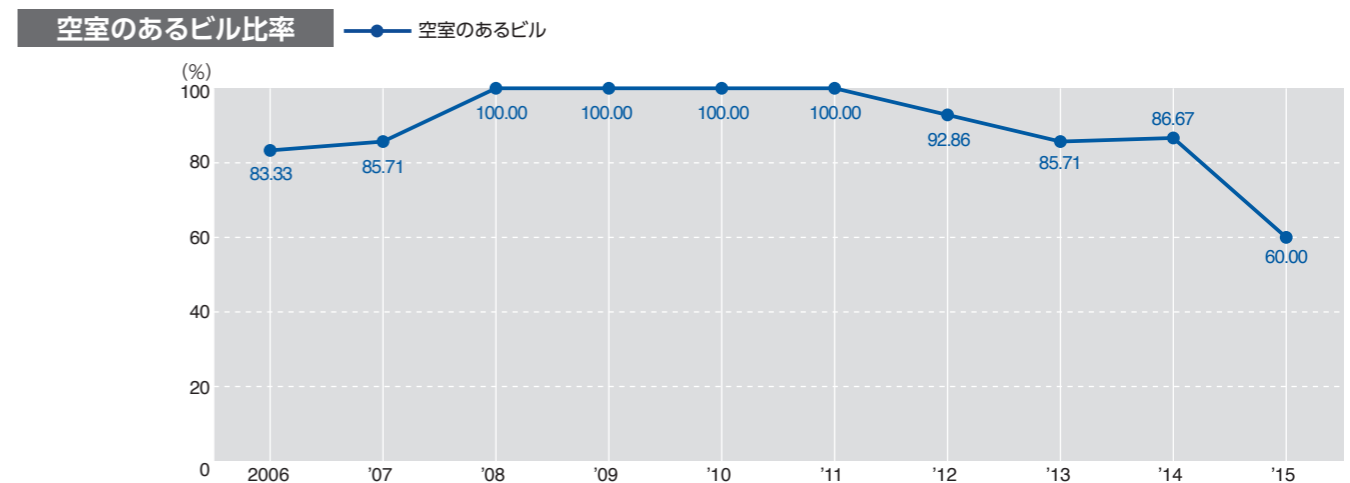
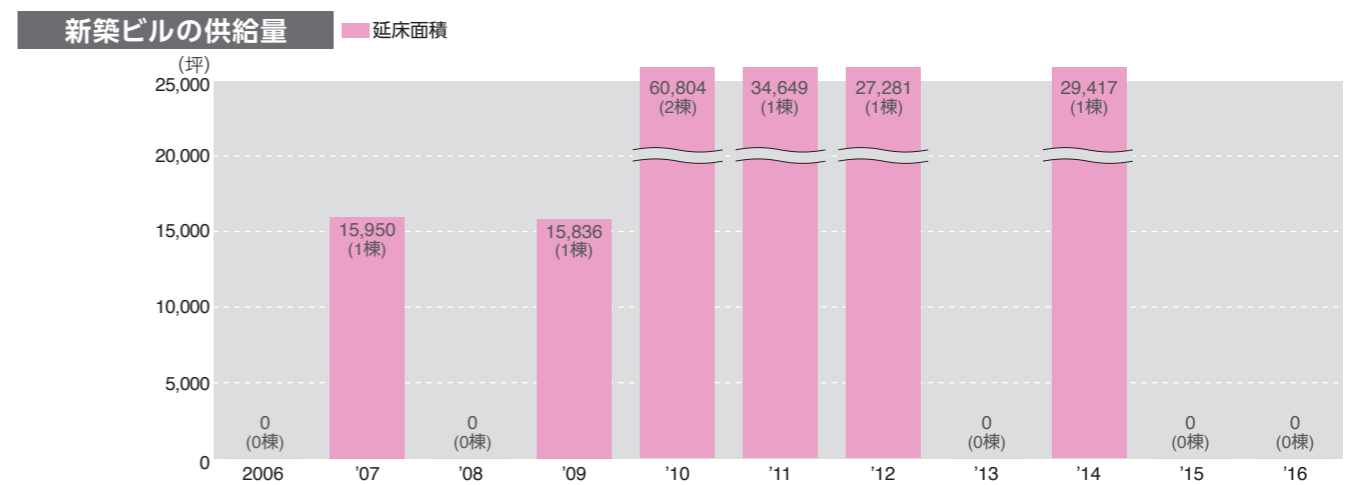
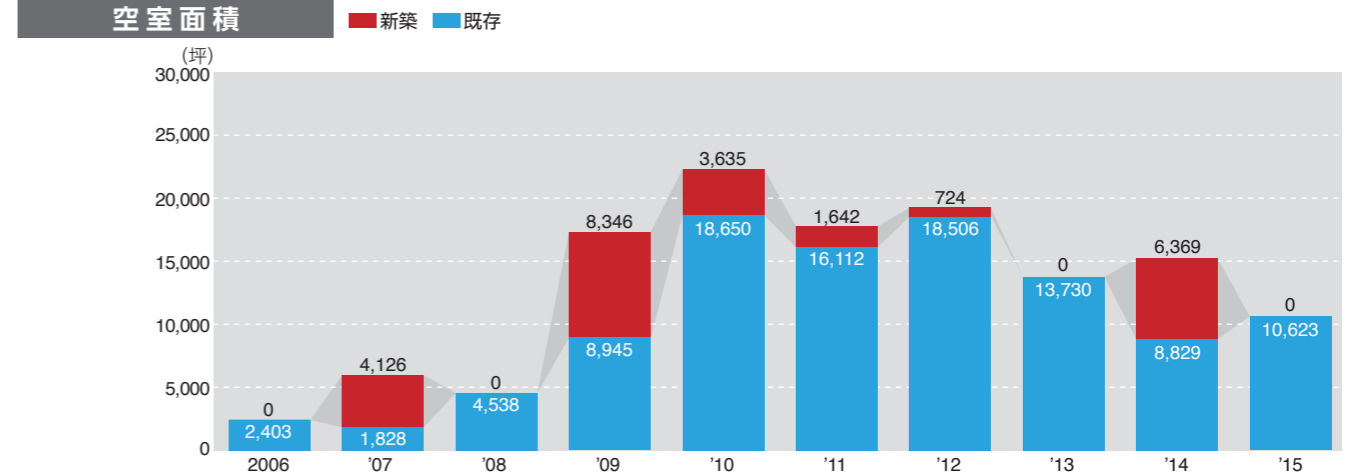
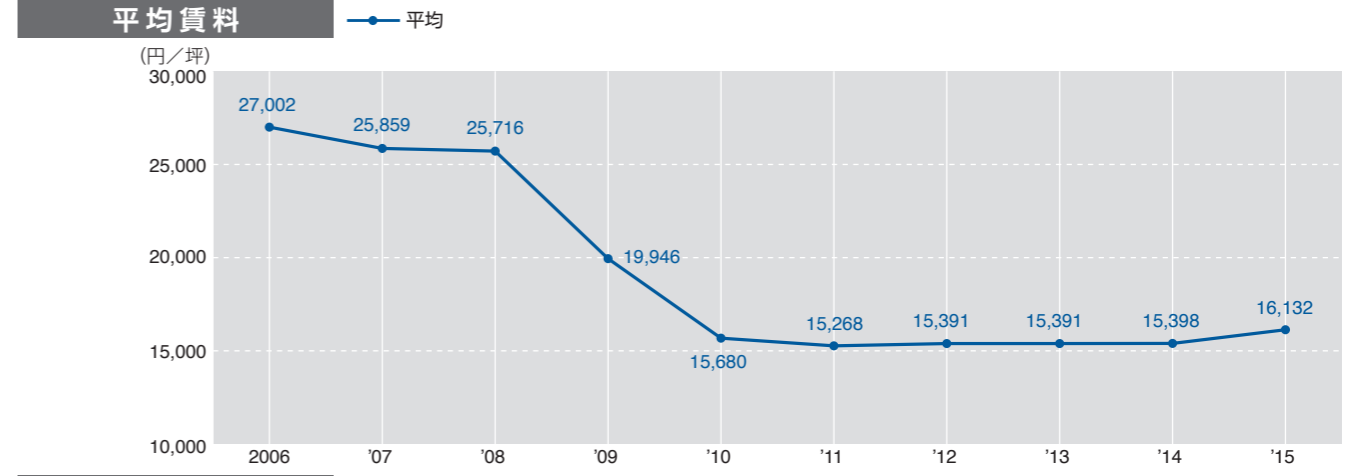
※2012年よりビジネス地区の調査対象地区に追加しました。

## 2015年の動向 および今後の状況

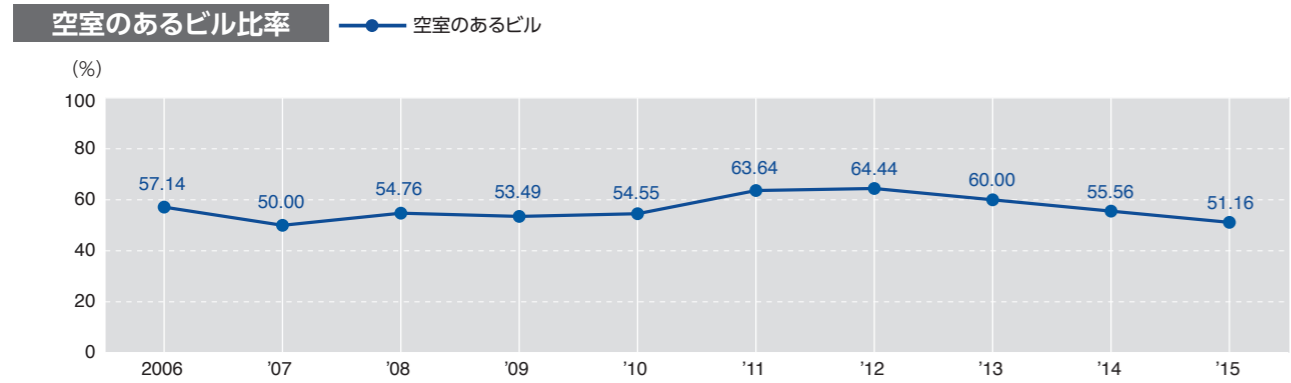
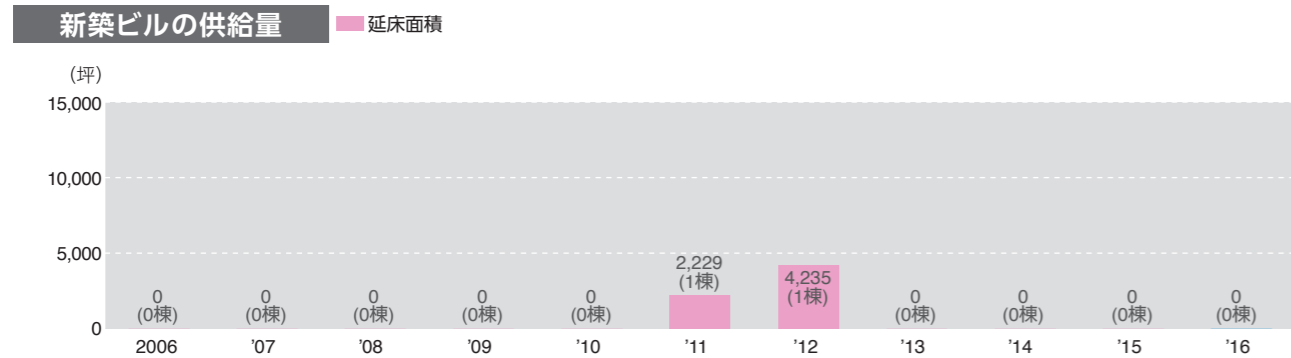
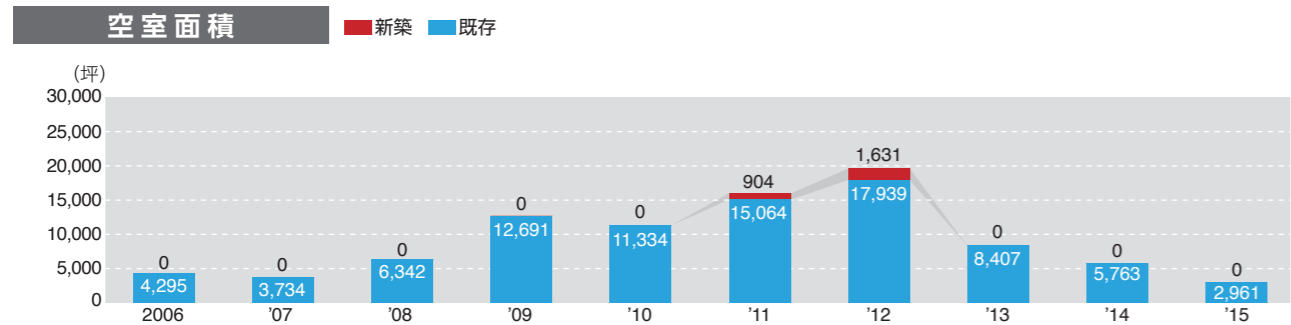
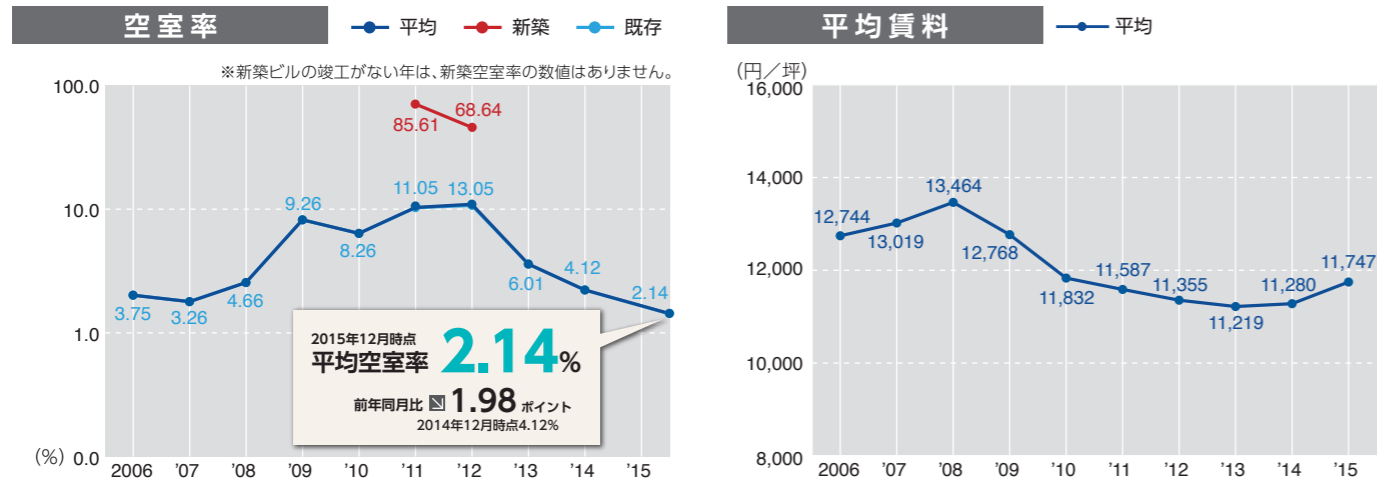
みなとみらい21地区の2015年12月時点の平均空室率は4.77%。前年同月比2.05ポイント下げました。2015年はテナント企業の移転の動きが少なかったものの、新規供給がなかったことや、大型解約の影響が少なかったことから、平均空室率が6%台から4%台に低下しました。主なテナントの動向を見ると、一部で集約などに伴う解約の動きが見られた一方、2014年に竣工した「横浜アイマークプレイス(延床面積約29,417坪)」に自社ビルからの借り換え移転に伴う大型成約があったほか、中小規模の館内増床や新規進出などによる成約も見られたため、みなとみらい21地区全体の空室面積はこの1年間で約4千5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は16,132円。前年同月比4.77%(734円)上げました。大規模ビルが多い当地区では、平均空室率の低下や入居が進んだことによる募集賃料の見直しの動きが開始したこと、横浜ビジネス地区内で最も平均賃料が上昇しました。みなとみらい21地区では2016年も新規供給の予定がありません。ただ、2009年以降は安定的な新規供給があったため、テナント企業の大型需要に対応できる築年数の浅いビルが他地区に比べて多いことから、これらのビルに成約が進むことが期待されています。(K.N)



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	142,208	158,158	158,158	207,547	268,115	319,815	347,923	347,923	377,339	377,339
貸室面積(坪)	92,435	102,802	102,802	135,102	155,784	185,526	201,802	201,802	222,735	222,735
空室面積(坪)	2,403	5,954	4,538	17,291	22,285	17,754	19,230	13,730	15,198	10,623
空室率/平均(%)	2.60	5.79	4.41	12.80	14.31	9.57	9.53	6.80	6.82	4.77
空室のあるビル比率(%)	83.33	85.71	100.00	100.00	100.00	100.00	92.86	85.71	86.67	60.00

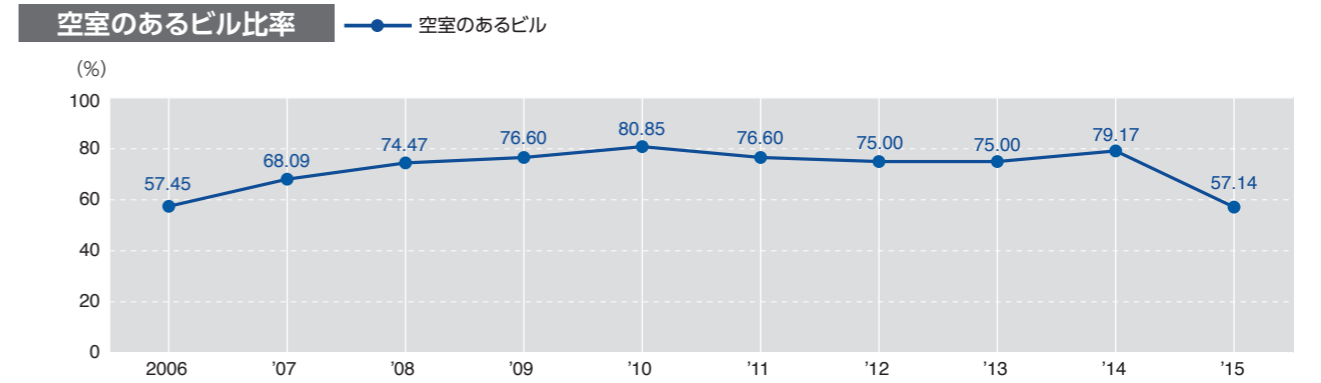
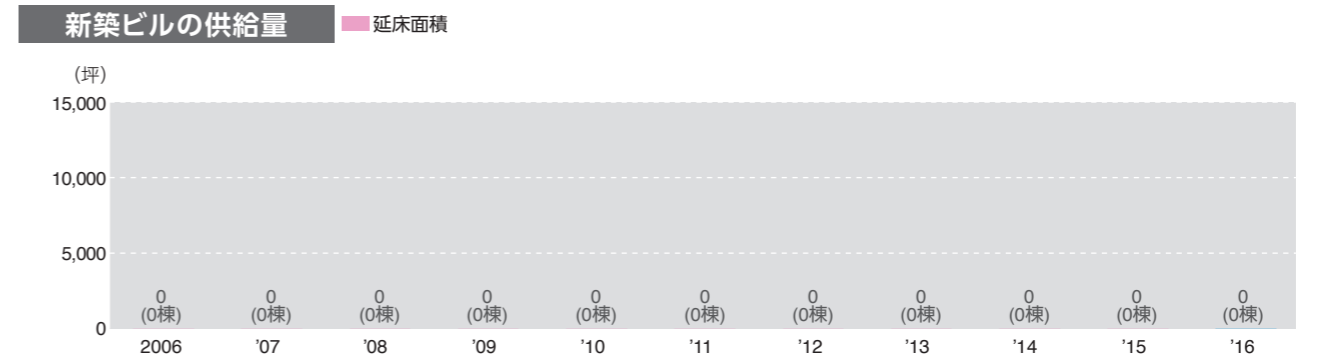
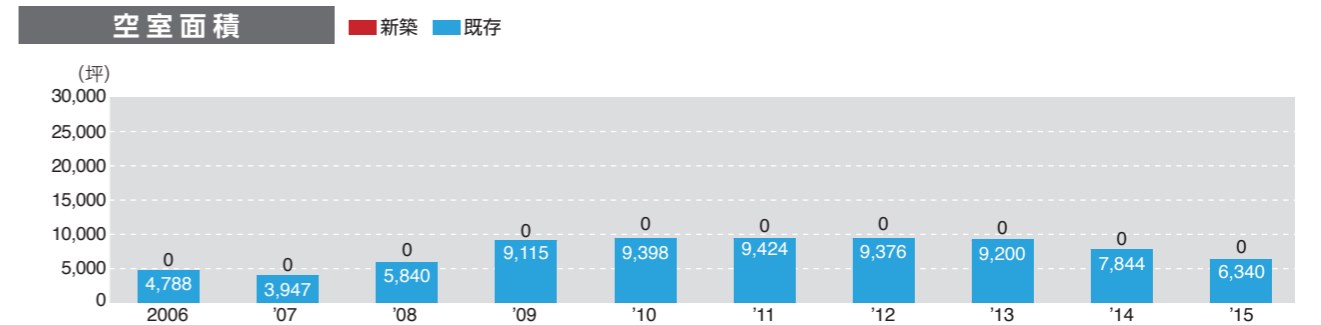
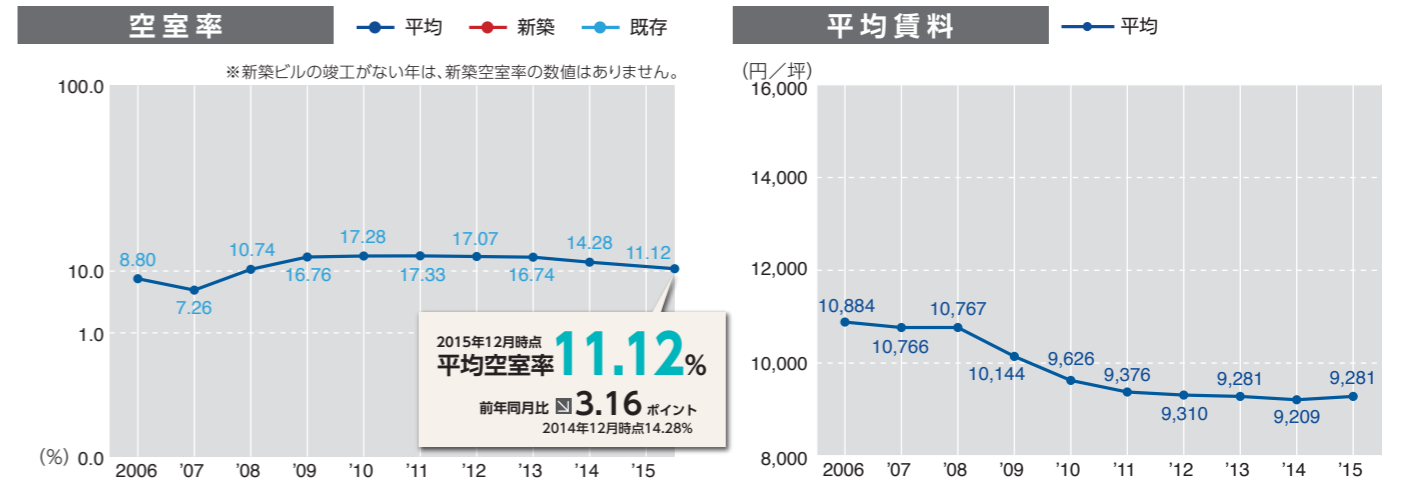


# 川崎駅周辺地区



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	170,651	170,651	204,276	205,355	205,895	206,971	211,208	211,208	211,208	<b>209,182</b>
貸室面積(坪)	114,467	114,467	136,194	137,003	137,231	137,423	139,799	139,799	139,799	<b>138,246</b>
空室面積(坪)	4,295	3,734	6,342	12,691	11,334	15,968	19,570	8,407	5,763	<b>2,961</b>
空室率/平均(%)	3.75	3.26	4.66	9.26	8.26	11.62	14.00	6.01	4.12	<b>2.14</b>
空室のあるビル比率(%)	57.14	50.00	54.76	53.49	54.55	63.64	64.44	60.00	55.56	<b>51.16</b>

# 本厚木駅地区



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	76,307	76,307	76,307	76,307	76,307	76,307	79,842	79,842	79,842	<b>82,783</b>
貸室面積(坪)	54,394	54,394	54,394	54,394	54,394	54,394	54,942	54,942	54,942	<b>57,001</b>
空室面積(坪)	4,788	3,947	5,840	9,115	9,398	9,424	9,376	9,200	7,844	<b>6,340</b>
空室率/平均(%)	8.80	7.26	10.74	16.76	17.28	17.33	17.07	16.74	14.28	<b>11.12</b>
空室のあるビル比率(%)	57.45	68.09	74.47	76.60	80.85	76.60	75.00	75.00	79.17	<b>57.14</b>



