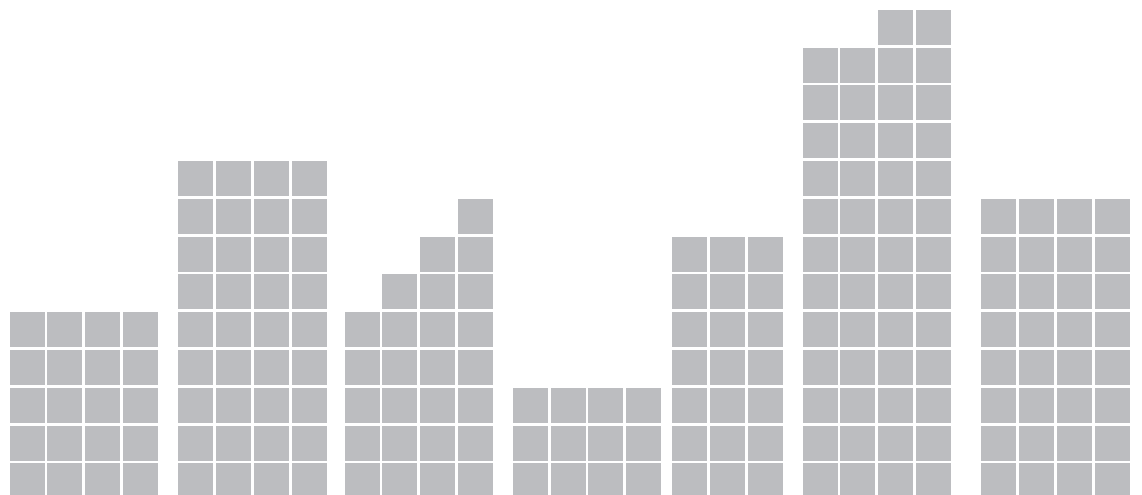


MIKI

オフィスレポート 横浜2017

OFFICE REPORT

YOKOHAMA 2017



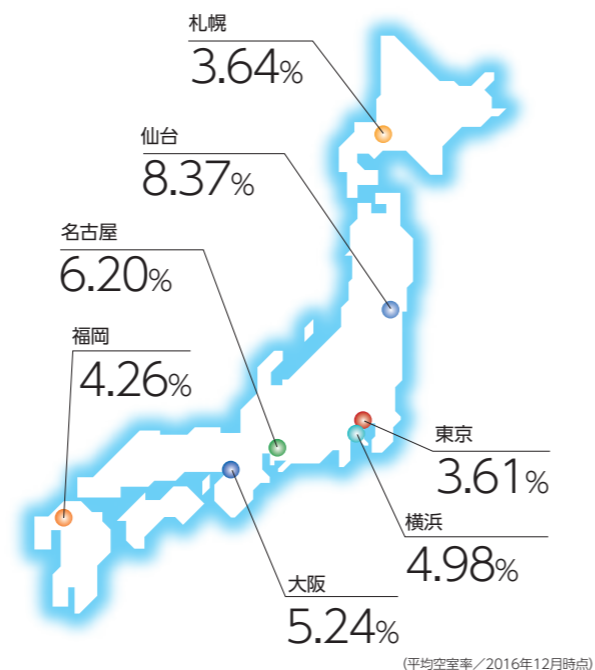
MIKI OFFICE REPORT YOKOHAMA 2017 CONTENTS

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

2016年の全国主要都市のオフィスビル市場では、大型解約の動きが少なくなる中、館内増床や拡張移転など拡張傾向のオフィス需要が見られ、全国のビジネス地区の12月時点の平均空室率が前年同月比で低下しました。東京では新規供給量が前年に比べ増加したものの、新築ビルの成約の動きがおおむね順調に推移したこともあり、同空室率が3%台に低下しました。大阪は新規供給がなく、オフィス需要が堅調に推移したことから、5%台に低下しました。名古屋は郊外や自社ビルからの借り換え移転などの動きも見られ、6%台となりました。札幌や福岡では、2016年も中小規模の成約の動きが続き、札幌は3%台、福岡は4%台に低下しました。横浜は築年数の浅い大型空室に成約が進み、4%台に低下、仙台でも大型解約が少なかったことから、同空室率が8%台まで改善しました。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も平均空室率の低下に伴い、おおむね上昇傾向で推移しました。今後も賃料相場は小幅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3%台に低下

東京ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は3.61%、前年同月比0.42ポイント下げました。2016年は1月から6月にかけて新築ビルの竣工が相次いだため、同空室率は小幅な変動が続いたものの、7月以降は新規供給や大型解約が減少してきたことから、同空室率は7月に3%台に低下しました。新築ビルの成約が順調に推移した一方、品薄感が強まった既存ビルの大型成約の動きが少なくなったこともあり、東京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2万7千坪に止まりました。12月時点の平均賃料は前年同月比4.79% (848円) 上げて18,540円となりました。空室の品薄感は強まっているものの、テナントのコストに対する意識は依然として高く、募集賃料の値上げへの動きが一部で停滞しているため、同賃料は小幅な上昇に止まりました。2017年の新規供給量は延床面積合計約25万坪、28棟の竣工が予定されています。新規供給や既存ビルの空室の減少に伴い、2017年も小規模な成約の動きが堅調に推移するとの見方が多くなっています。(M.T)

大阪 ビジネス地区

オフィス需要が堅調に推移し、平均空室率は5%台に低下

大阪ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は5.24%、前年同月比2.21ポイント下げました。2016年は中小規模の需要が多かったものの、統合や拡張移転、館内増床などオフィスの拡張による成約が続きました。郊外や自社ビルからの借り換え移転などの動きも見られたため、同空室率は8月に2008年9月以来の5%台に低下しました。オフィス需要が堅調に推移し、築年数の浅い大型空室などを中心に成約が進む中、2016年は大型解約の動きが少なかったことや新規供給がなかったこともあり、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4万9千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,051円、前年同月比0.57% (63円) 下げました。年間を通して小幅な下落が続いたものの、一部では募集賃料を見直す動きが始められました。2017年の新規供給量は延床面積合計約5万坪、3棟の竣工が予定されています。いずれのビルもすでに成約が進んでいるため、おおむね高稼働で竣工する見込みです。大型空室が減少していることもあり、これらのビルへの移転に伴う二次空室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

名古屋ビジネス地区の平均空室率は6%台に改善

名古屋ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は6.20%、前年同月比1.14ポイント下げました。2016年は新築ビル2棟が自社使用などで満室稼働となったほか、既存ビルにも拡張移転や館内増床などに伴う拡張傾向の需要による成約が続き、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万7百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,805円、前年同月比0.10% (11円) 上げました。平均空室率の低下に伴い、9月以降は小幅な上昇となり、10月には2015年7月以来の1万8百円台となりました。2017年の新規供給量は延床面積約12万6千坪、名駅地区で大規模ビル2棟が竣工を予定しています。これらのビルはすでに高稼働での竣工が見込まれているほか、引き合いや成約の動きがおおむね順調に進んでいます。大型需要の多い名駅地区では大型空室に品薄感が見られることから、2017年の新築ビルの募集状況やこれらの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。(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%台から3%台に低下

札幌ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は3.64%、前年同月比1.60ポイント下げました。2016年はオフィス拡張に伴う大型成約のほか、中小規模の館内増床や分室の開設、新規進出などによる成約も多く見られたことから、平均空室率が5%台から3%台に低下しました。既存ビルの空室解消が進んだことや、6月に竣工した新築ビル1棟も満室稼働になるなど、年間を通してオフィス需要が活発に見られたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千2百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,263円、前年同月比1.32% (108円) 上げました。募集賃料の上昇は一部のビルやエリアに止まっているため、ビジネス地区全体では小幅な上昇となりました。2017年の新規供給量は延床面積約5千7百坪、1棟が竣工します。同ビルはすでに満室となっており、二次空室についても引き合いや成約が進んでいるため、大型空室の品薄感は2017年も続きそうです。(K.K)

仙台 ビジネス地区

平均空室率が2008年1月以来の8%台に改善

仙台ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は8.37%、前年同月比1.68ポイント下げました。2016年は7月に統合や撤退などに伴う解約の影響で一時的に平均空室率が上昇したものの、館内増床や拡張移転、新規進出などに伴う成約の動きが続いたため、10月には2008年1月以来の8%台まで低下しました。成約の動きがおおむね順調に推移したことや大型解約が少なかったこともあり、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,968円、前年同月比0.50% (45円) 下げました。同賃料は小幅な下落傾向で推移したものの、前年に比べて下げ幅が縮小しました。2017年の新規供給は1棟あり、4月に「野村不動産仙台青葉通ビル(延床面積3,833坪)」が竣工します。同ビルへの移転に伴う二次空室の影響が懸念されているものの、拡張傾向の需要によりこれらのビルに成約が進み、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.M)

横浜 ビジネス地区

平均空室率が5%台を下回る

横浜ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は4.98%、前年同月比2.14ポイント下げました。2016年は新規進出や統合などに伴う大型成約のほか、館内増床や拡張移転による成約なども見られました。2014年に竣工した「横浜アイマークプレイス(延床面積約3万坪)」が満室稼働になるなど、築年数の浅いビルを中心に成約が進み、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,813円、前年同月比2.35% (248円) 上げました。小幅な上昇が続き、9月には2011年4月以来の1万8百円台となりました。2017年の新規供給は1棟あり、7月に「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」が竣工する予定です。みなとみらい21地区以外では新規供給の予定がないことから、大型空室の品薄感が続きそうです。(T.H)

福岡 ビジネス地区

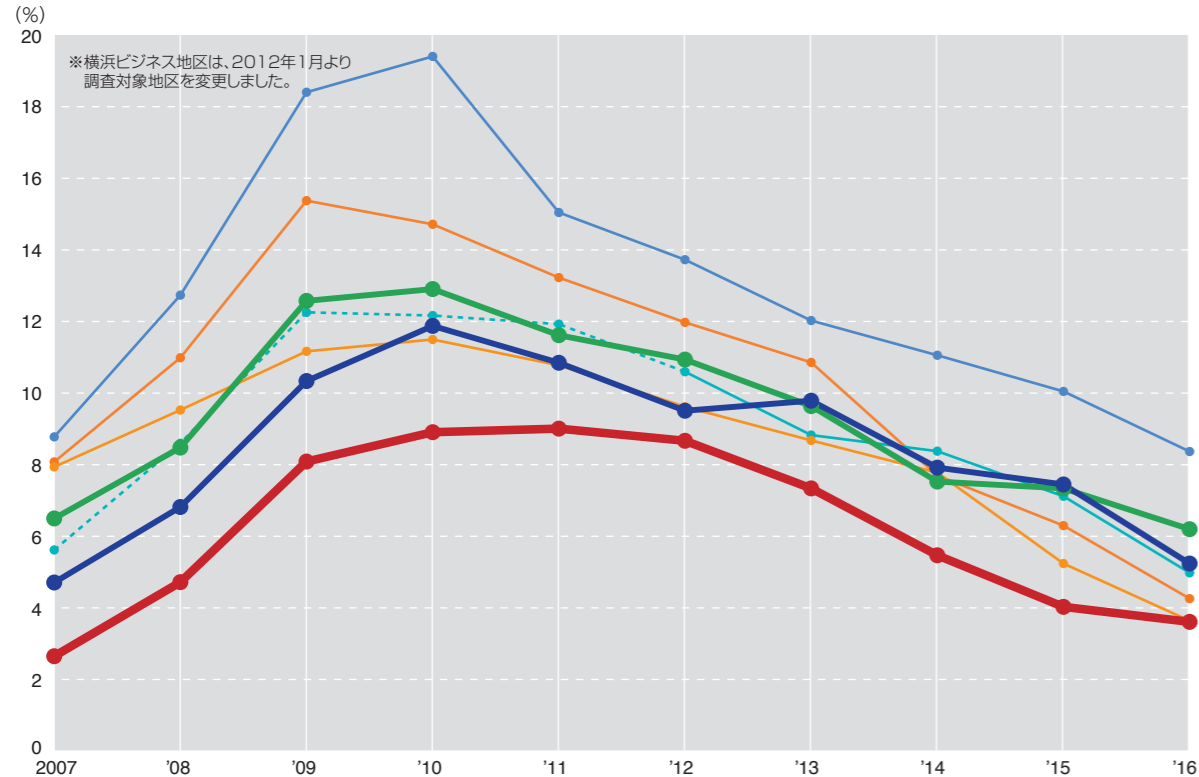
拡張傾向の動きが続き、平均空室率は4%台前半に低下

福岡ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は4.26%、前年同月比2.04ポイント下げました。2016年はオフィスの統合や分室の開設に伴う大型成約が見られたほか、中小規模の拡張移転や館内増床、分室開設などの拡張傾向の成約が続きました。年間を通して解約の動きが少なかったこともあり、同空室率は6%台から4%台前半まで低下しました。2016年4月に新築ビル「JRJP博多ビル(延床面積13,310坪)」が高稼働で竣工し、早期に満室稼働となったことや、既存ビルの成約も順調に推移したため、福岡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月時点の平均賃料は9,267円、前年同月比0.54% (50円) 上昇しました。解約の動きが少なく、新規の空室募集が少なくなっていたこともあり、平均賃料はおおむね横ばいで推移しました。一部の地区や空室の少ないビルでは成約賃料の上昇や募集賃料を見直す動きがあるため、今後の賃料相場の動向が注目されます。(K.H)

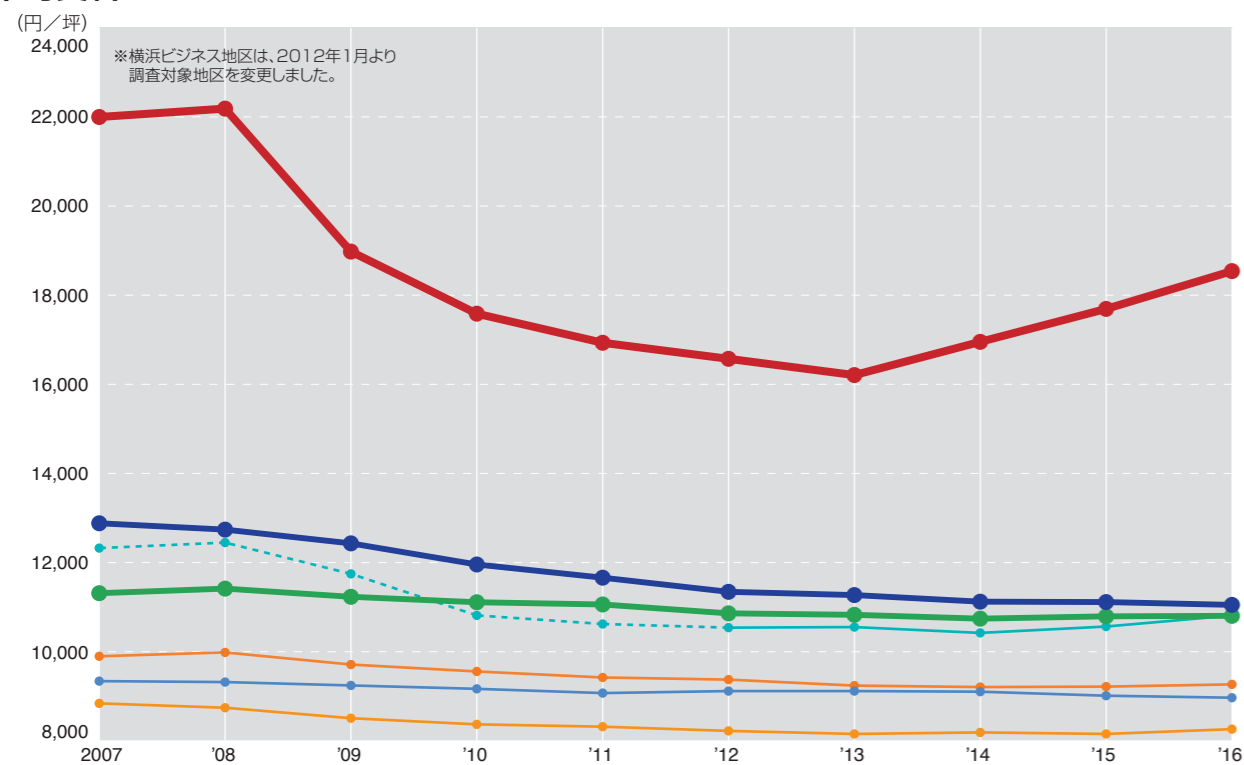
全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

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。
※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



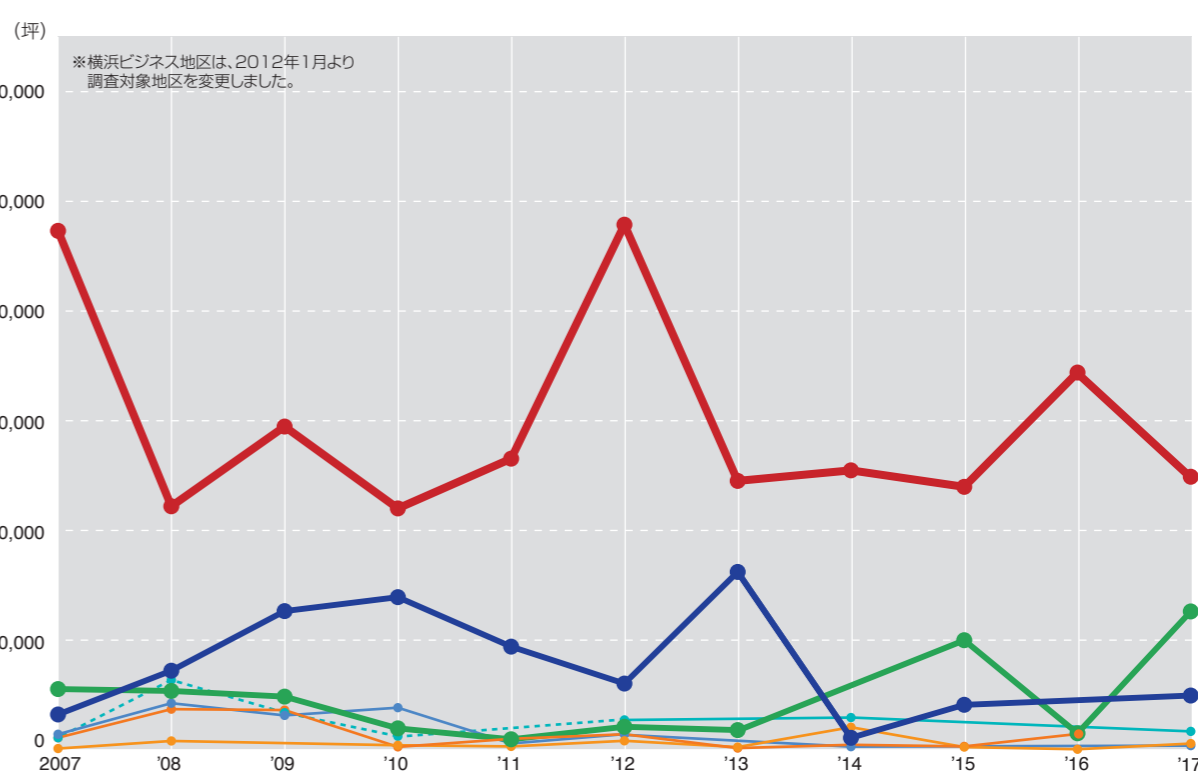
平均賃料



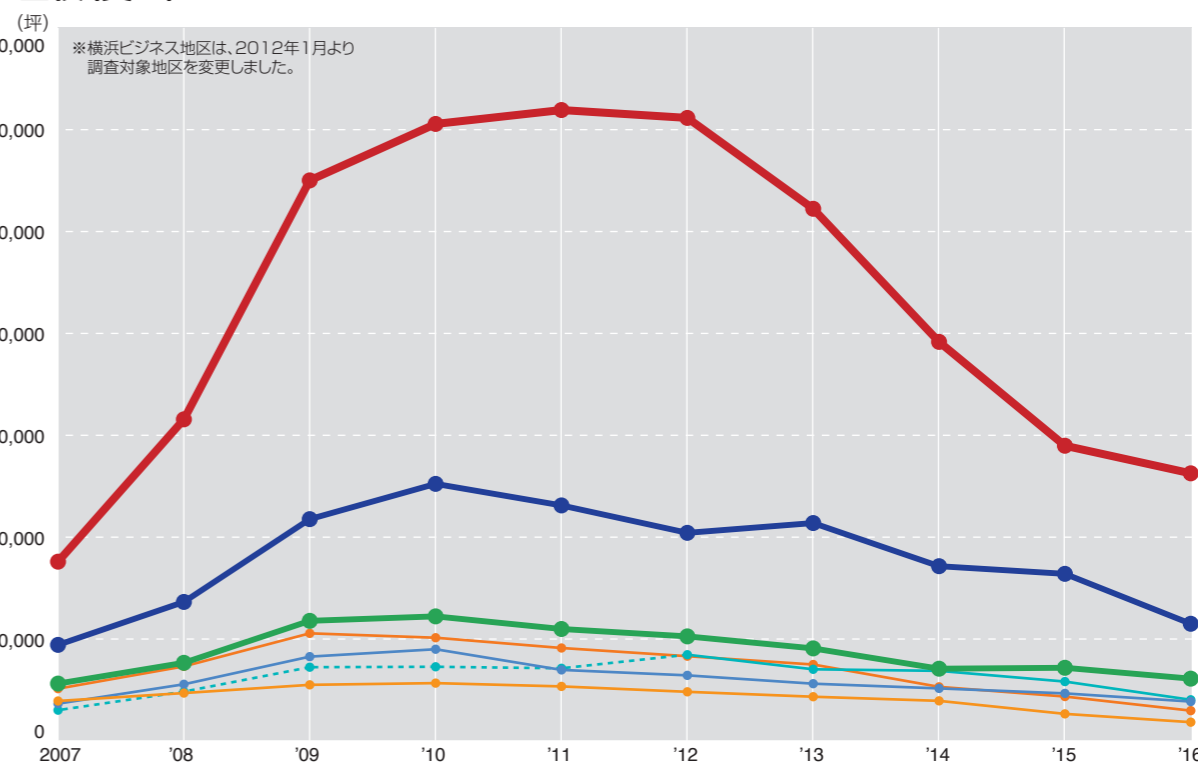
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2016年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上/2,586棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上/829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/398棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上/350棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上/425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

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**425棟**。
(新築ビル**0棟**、既存ビル**425棟**)
- 川崎駅周辺地区(**42棟**)、本厚木駅地区(**50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%

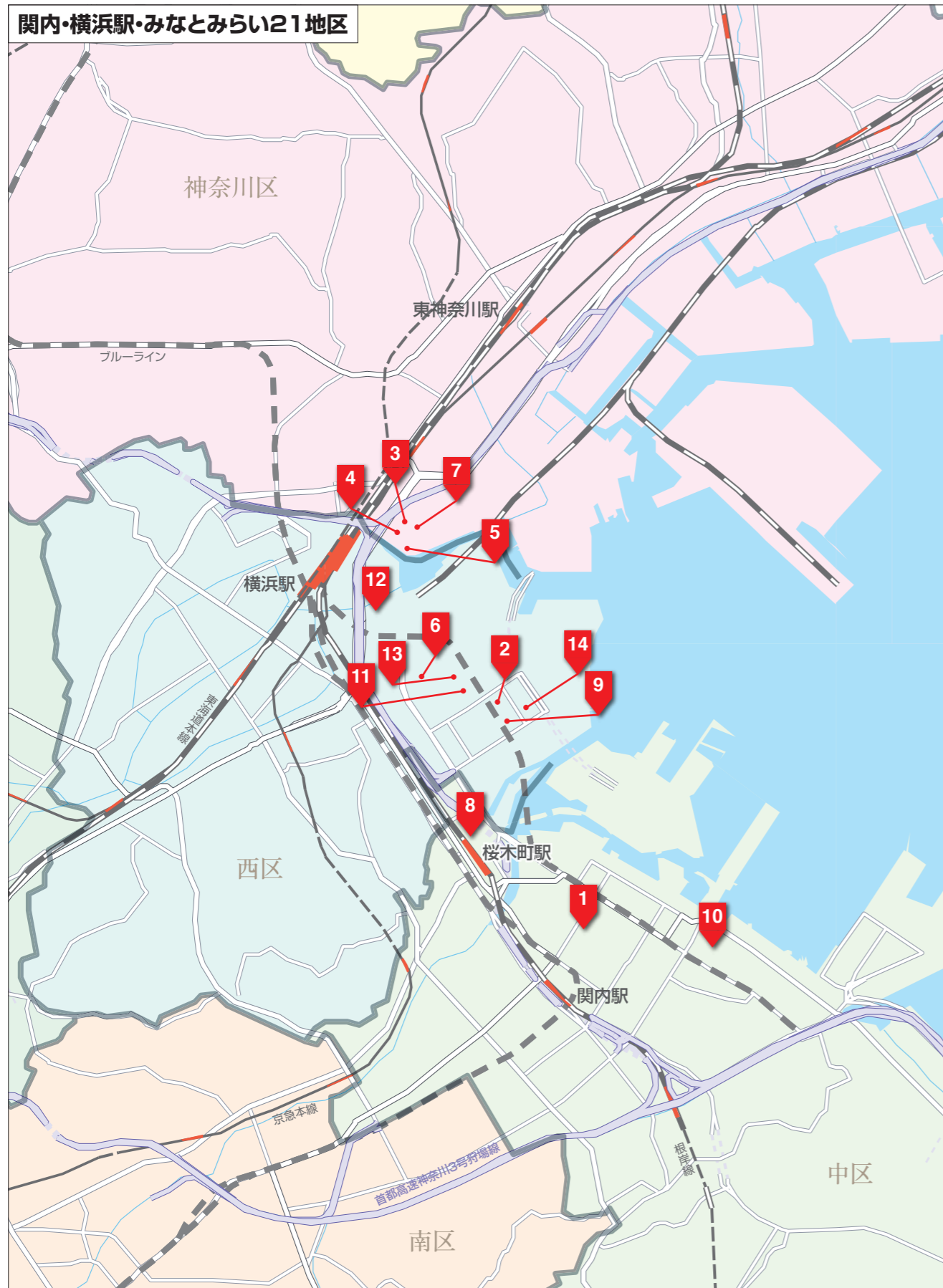
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2016年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2007年~2015年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2017年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2016年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



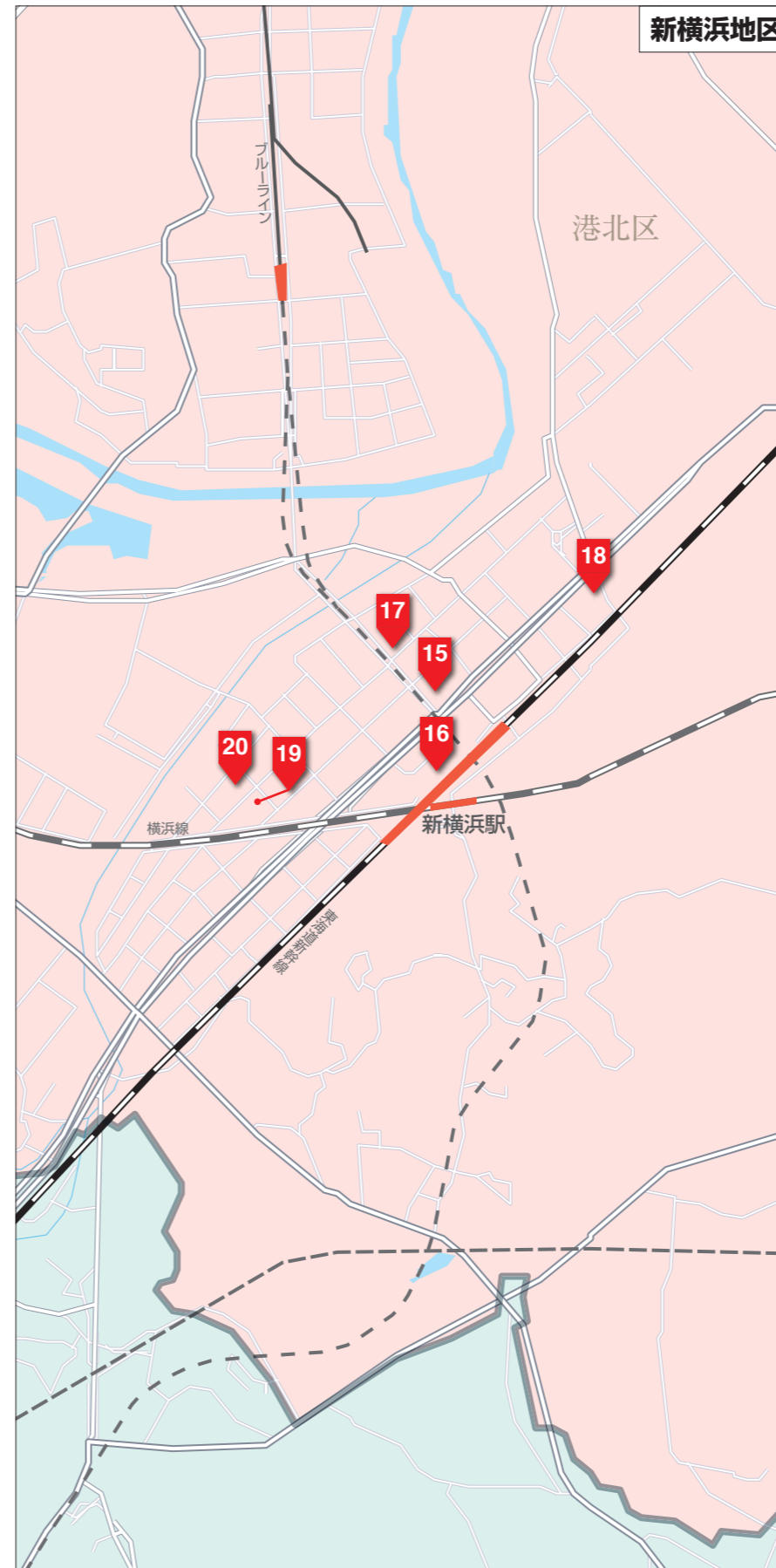
2014年6月撮影

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。



(2017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 OCEAN GATE MINATOMIRAI**
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。

2016年の動向

横浜ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は4.98%、前年同月比2.14ポイント下げました。2016年は1月から5月にかけては大型解約の動きが少ない中、館内増床のほか、新規進出や分室の開設などに伴う大型成約が見られたことから、同空室率が6%台から5%台に低下しました。6月以降は自社ビルへの集約などによる大型解約の影響により、同空室率が一時的に上昇する月もあったものの、2014年に竣工した「横浜アイマークプレイス(延床面積約3万坪)」が満室稼働になるなど、成約の動きが堅調に推移したため、同空室率は4%台まで低下しました。2016年は新規供給がなかったことや築年数の浅いビルを中心に成約が進んだことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,813円、前年同月比2.35%(248円)上げました。平均空室率の低下に伴って、平均賃料は年間を通して小幅な上昇傾向で推移し、9月には2011年4月以来の1万8百円台となりました。(T.H)

<平均空室率の推移と動向>

1月▼/6.93%、前月比0.19ポイント低下。館内増床や拡張移転などに伴う成約が多く見られた。解約や募集開始の動きが小規模だったこともあり、空室面積が約1千6百坪減少した。テナントのオフィス需要が増加傾向になってきているため、平均空室率の低下が続くそう。平均賃料は10,605円、前月比0.38%(40円)上昇した。

2月▼/6.70%、前月比0.23ポイント低下。館内増床の動きが続いたほか、分室需要や新規開設に伴う大型成約も見られた。大型解約や再募集の動きが落ち着いていたこともあり、空室面積が約1千9百坪減少した。平均賃料は10,628円、前月比0.22%(23円)上昇した。

3月▼/6.48%、前月比0.22ポイント低下。解約や再募集の影響があったものの、統合に伴う大型需要によって築年数の浅いビルに成約が進んだほか、館内増床などに伴う大型成約の動きも見られたことから、空室面積は約1千8百坪減少した。平均賃料は10,649円、前月比0.20%(21円)上昇した。

4月▼/6.37%、前月比0.11ポイント低下。新規需要や借り換え移転に伴う大型成約や中小規模の成約の動きが見られた。この借り換え移転に伴う解約の影響も出ていたものの、空室面積が約9百坪減少した。平均賃料は10,674円、前月比0.23%(25円)上昇した。

5月▼/5.73%、前月比0.64ポイント低下。ビジネス地区外からの大型移転のほか、分室の開設や館内増床などに伴う成約が見られた。解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約5千3百坪減少した。平均賃料は10,700円、前月比0.24%(26円)上昇した。

6月▼/5.58%、前月比0.15ポイント低下。成約の動きが少なく、いずれも小規模の需要による成約に止まった。ただ、解約の動きも少なかったことから、空室面積は約1千2百坪減少した。平均賃料は

10,731円、前月比0.29%(31円)上昇した。

7月▼/5.48%、前月比0.10ポイント低下。一部で自社ビルへの集約に伴う大型解約の動きが出ていたものの、館内増床や新規進出による成約が見られたため、空室面積が約9百坪減少した。平均賃料は10,764円、前月比0.31%(33円)上昇した。

8月▼/5.20%、前月比0.28ポイント低下。館内縮小に伴う解約や再募集などの動きが出ていたものの、築年数の浅い大型空室に成約が進んだことや、館内増床や拡張移転に伴う成約も見られたことから、空室面積が約2千3百坪減少した。平均賃料は10,788円、前月比0.22%(24円)上昇した。

9月▼/5.00%、前月比0.20ポイント低下。大型空室に成約が進んだほか、館内増床や拡張移転などに伴う成約の動きが見られた。解約が少なかったこともあり、空室面積が約1千8百坪減少した。平均賃料は10,809円、前月比0.19%(21円)上昇した。

10月▼/4.73%、前月比0.27ポイント低下。統合や新規需要に伴う大型成約があったほか、自社ビルからの借り換えや分室の開設などによる成約の動きが見られた。大型解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約2千2百坪減少した。平均賃料は10,837円、前月比0.26%(28円)上昇した。

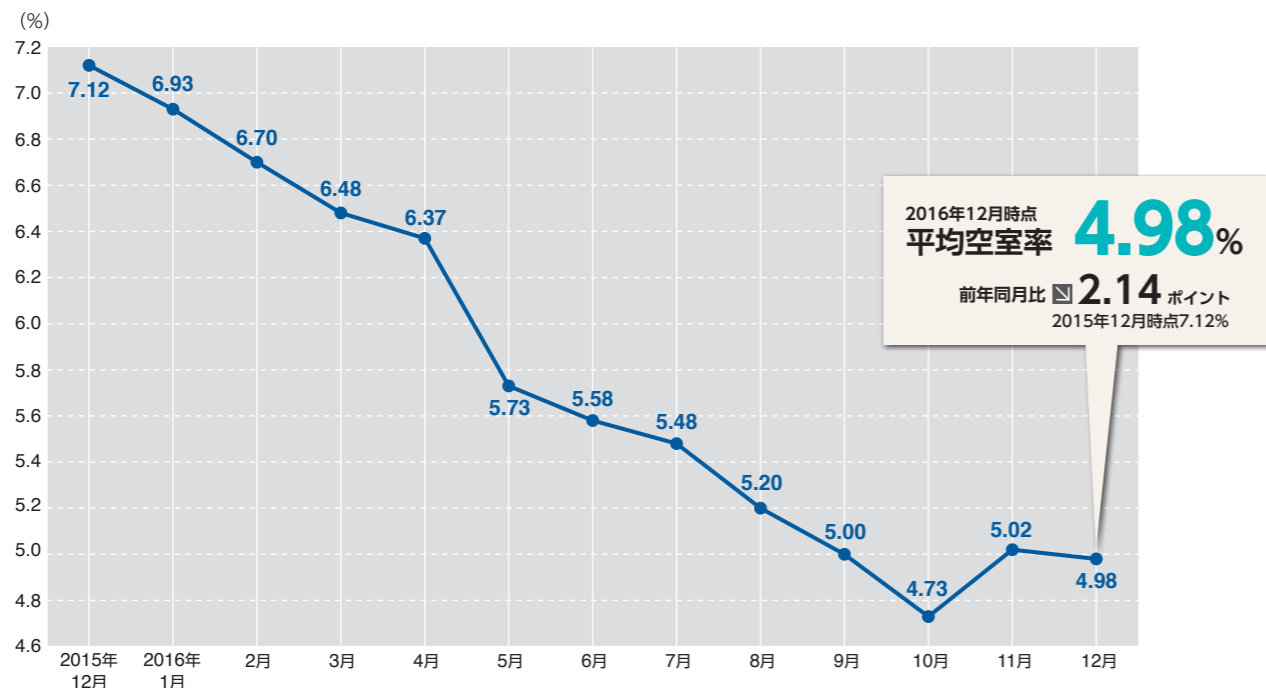
11月▲/5.02%、前月比0.29ポイント上昇。成約の動きが小規模に止まる中、自社ビルへの移転に伴う大型解約や大型空室の募集開始などの影響があったことから、空室面積が約2千3百坪増加し、10カ月連続で低下していた平均空室率が上昇した。平均賃料は10,824円、前月比0.12%(13円)下落した。

12月▼/4.98%、前月比0.04ポイント低下。館内増床などに伴う成約の動きが見られたものの、いずれも小規模な成約に止まった。ただ、解約の影響も少なかったことから、空室面積がわずかに減少し同空室率が小幅に低下した。平均賃料は10,813円、前月比0.10%(11円)下落した。

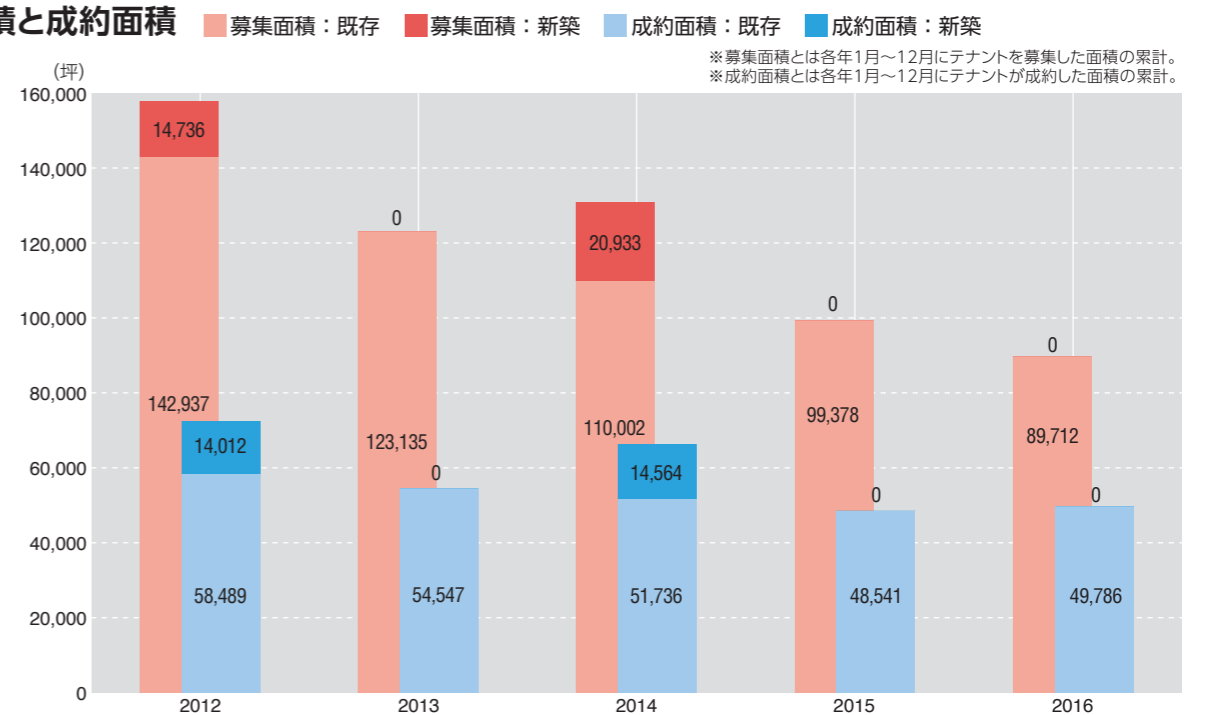
今後の状況

横浜ビジネス地区の2017年の新規供給は1棟あり、みなとみらい21地区で7月に大規模ビル「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」が竣工する予定です。横浜ビジネス地区では、みなとみらい21地区で安定した新規供給が続いている一方、新横浜地区では2010年以降、関内地区や横浜駅地区では2011年以降の新規供給がないため、これらの地区では大型空室が極めて少ない状況になっています。このような状況の中、横浜駅前地区では自社ビル竣工に伴う大型二次空室の発生が見込まれています。2017年に竣工する大規模ビルの募集動向とこの二次空室の状況が横浜ビジネス地区のオフィスビル市場で大きな注目を集めています。賃料相場については2016年同様、小幅な上昇傾向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



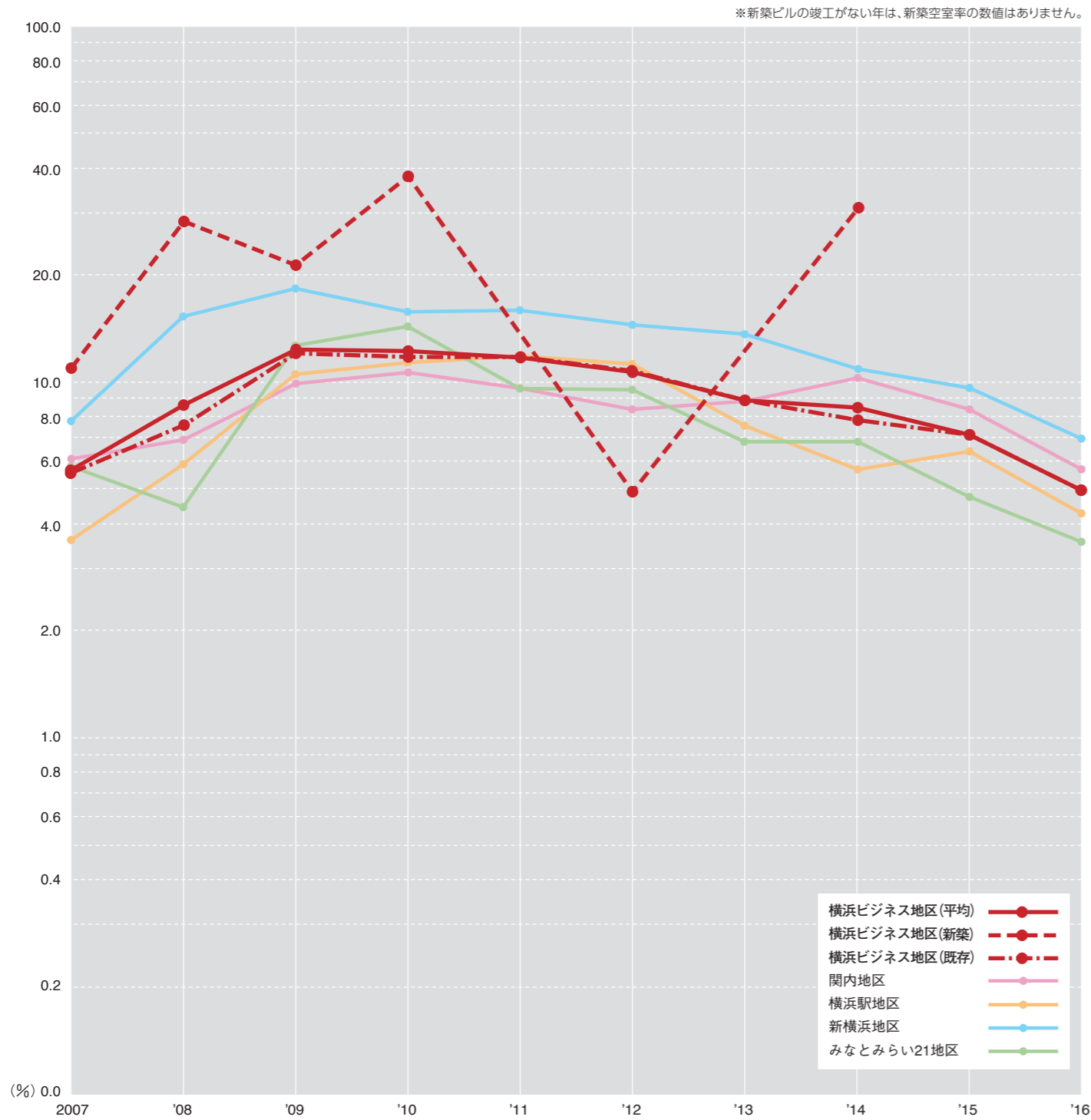
募集面積と成約面積



横浜ビジネス地区②

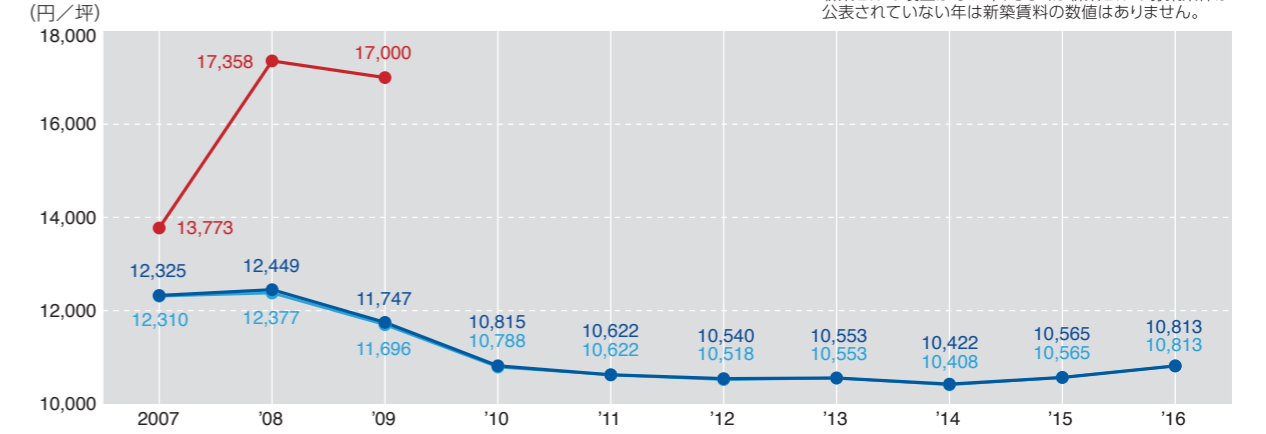
※2012年よりビジネス地区の調査対象地区を変更しました。

空室率

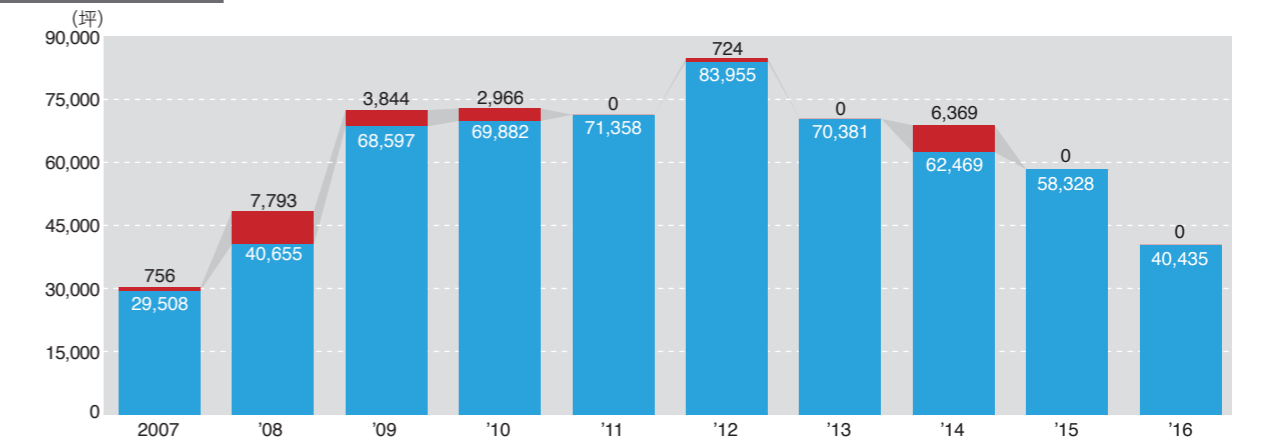


	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	766,331	826,763	874,695	887,041	889,199	1,259,312	1,256,469	1,291,818	1,289,718	1,278,298
貸室面積(坪)	538,080	563,308	590,691	598,677	598,156	799,233	796,719	821,096	819,569	811,632
空室面積(坪)	30,264	48,448	72,441	72,848	71,358	84,679	70,381	68,838	58,328	40,435
空室率/平均(%)	5.62	8.60	12.26	12.17	11.93	10.60	8.83	8.38	7.12	4.98
空室率/新築(%)	11.02	28.12	21.28	37.72	—	4.91	—	30.43	—	—
空室率/既存(%)	5.55	7.59	11.98	11.83	11.93	10.70	8.83	7.81	7.12	4.98
空室のあるビル比率(%)	50.86	64.48	78.23	78.86	73.57	71.59	69.70	65.51	60.47	53.18

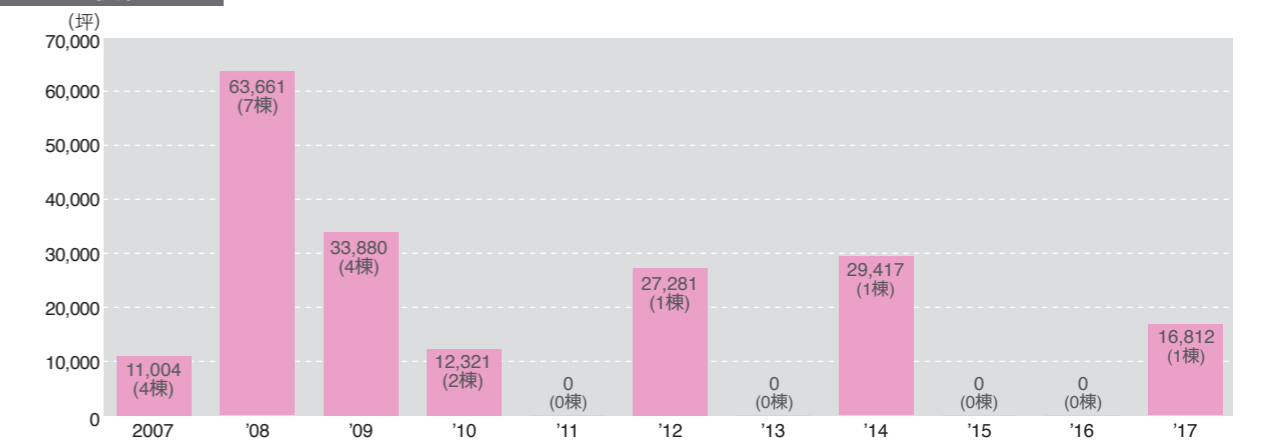
平均賃料



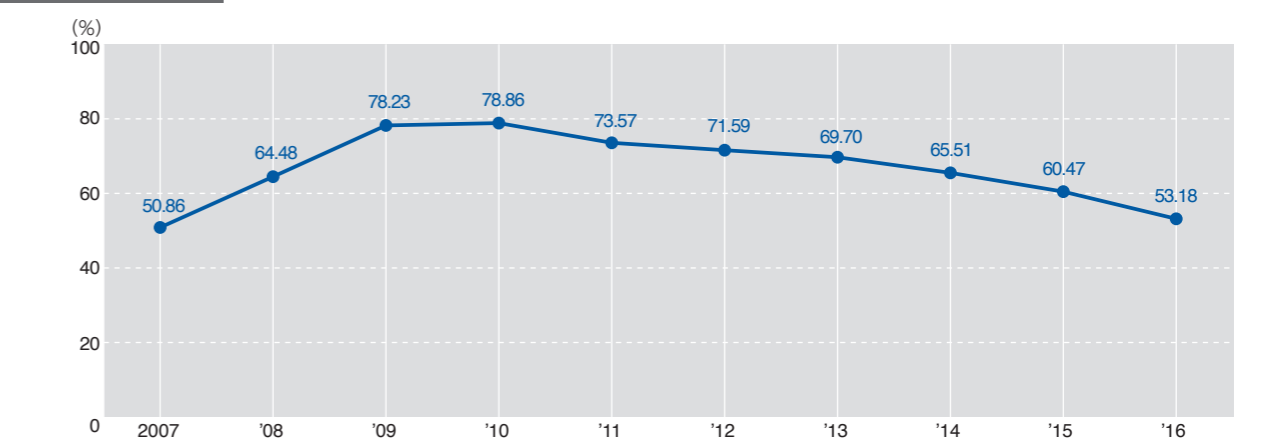
空室面積



新築ビルの供給量



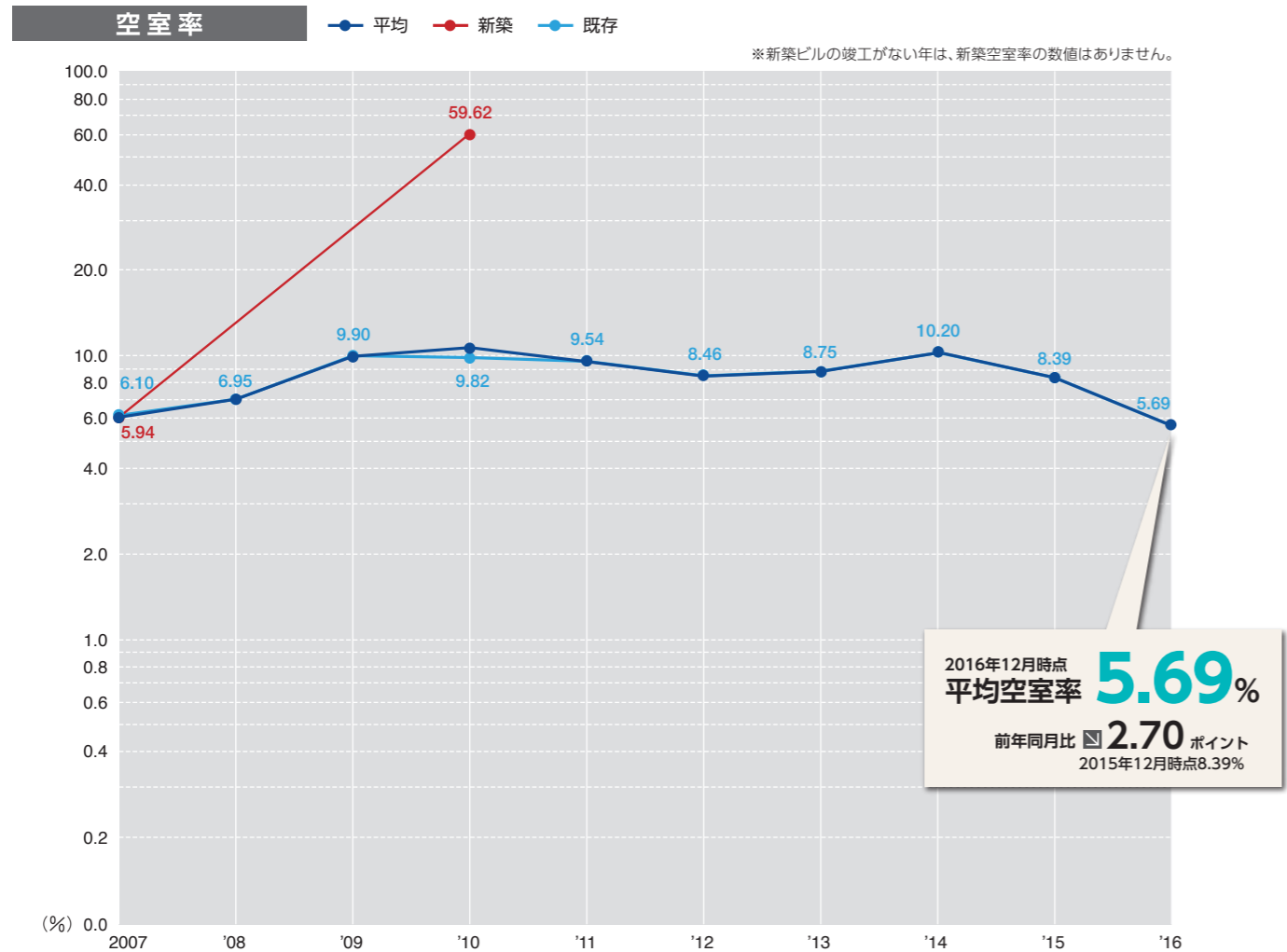
空室のあるビル比率



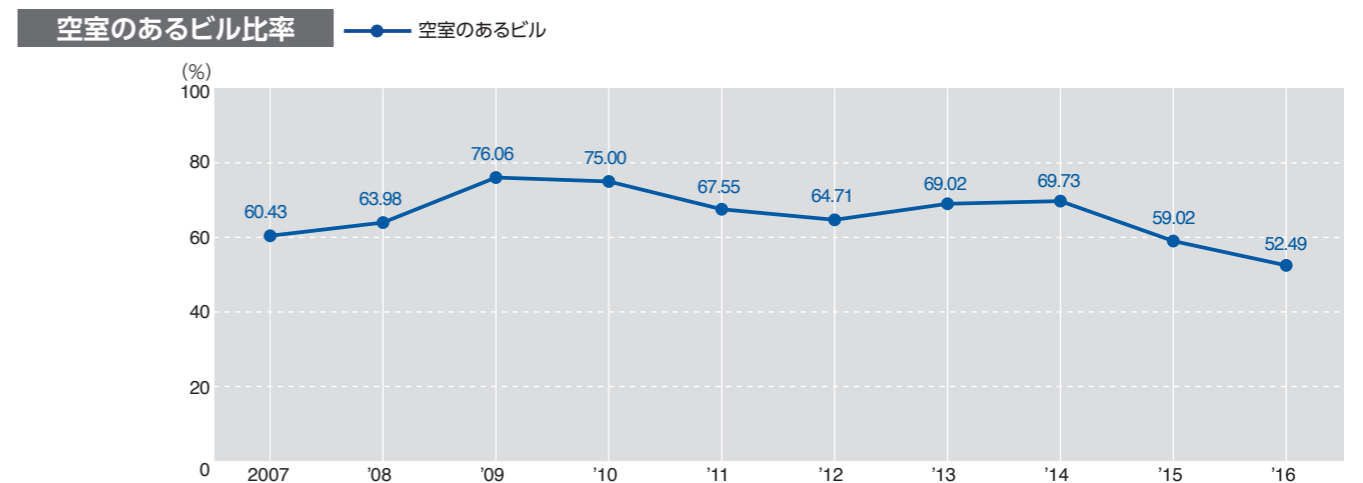
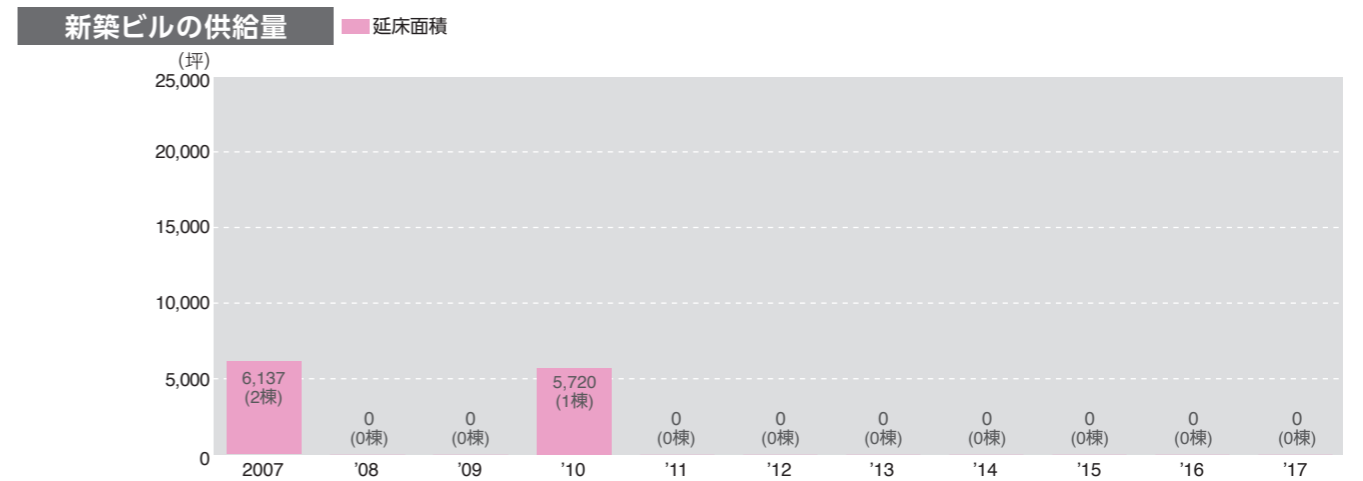
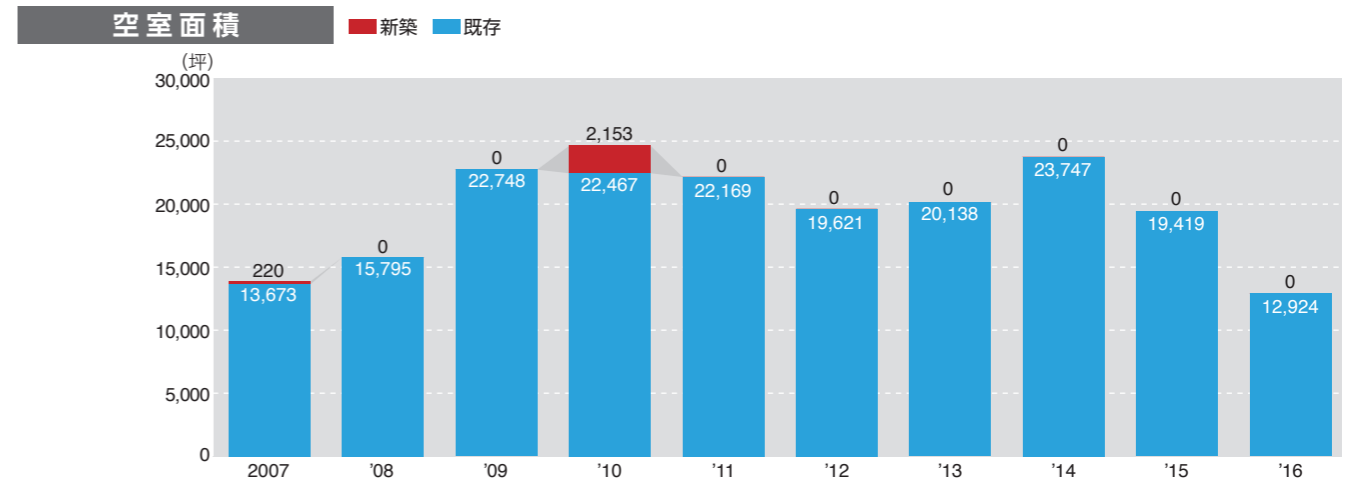
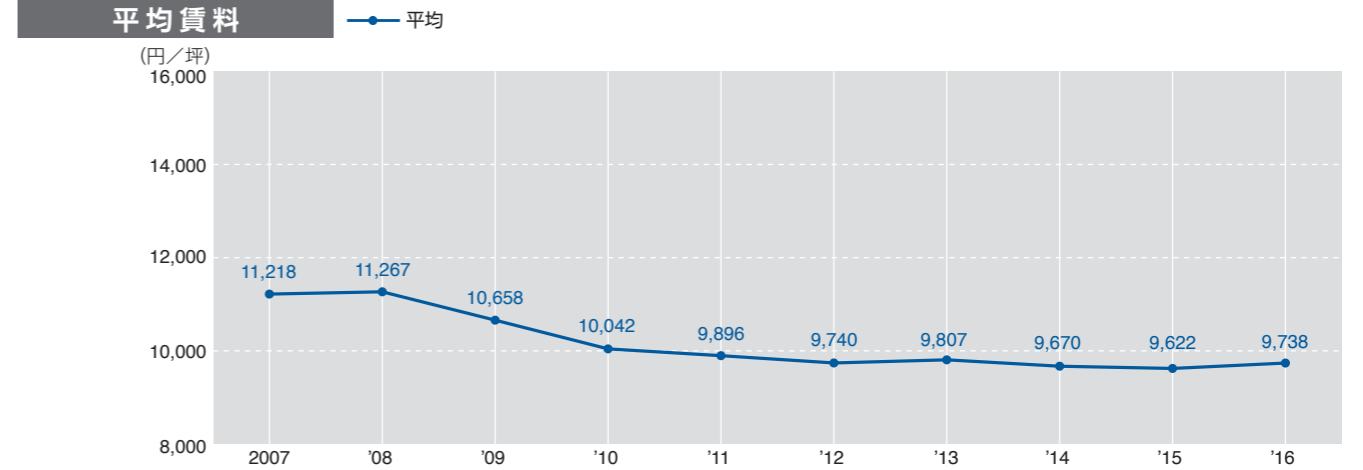
関東地区

2016年の動向 および今後の状況

関東地区の2016年12月時点の平均空室率は5.69%、前年同月比2.70ポイント下げました。2016年は年間を通して平均空室率が改善傾向で推移したため、9月には2008年5月以来8年4カ月ぶりに同空室率が5%台に低下しました。小規模な成約の動きが堅調に推移する中、拡張移転や館内増床、新規進出などに伴う大型成約も見られたことから、関東地区全体の空室面積はこの1年間で約6千5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,738円、前年同月比1.21%（116円）上げました。平均空室率は低下していたものの、賃料相場は小幅な上昇に止まりました。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3.03ポイント下げて5.76%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比2.45ポイント下げて5.53%、小型ビル（同5百坪以上1千坪未満）は前年同月比2.58ポイント下げて5.93%となりました。いずれの規模も平均空室率が大きく改善しました。関東地区では2017年も新規供給の予定はありません。既存ビルの大型空室も少ないことから、オフィスビル市場の大幅な改善は見込まれないものの、おおむね改善傾向で推移すると思われます。（S.N）



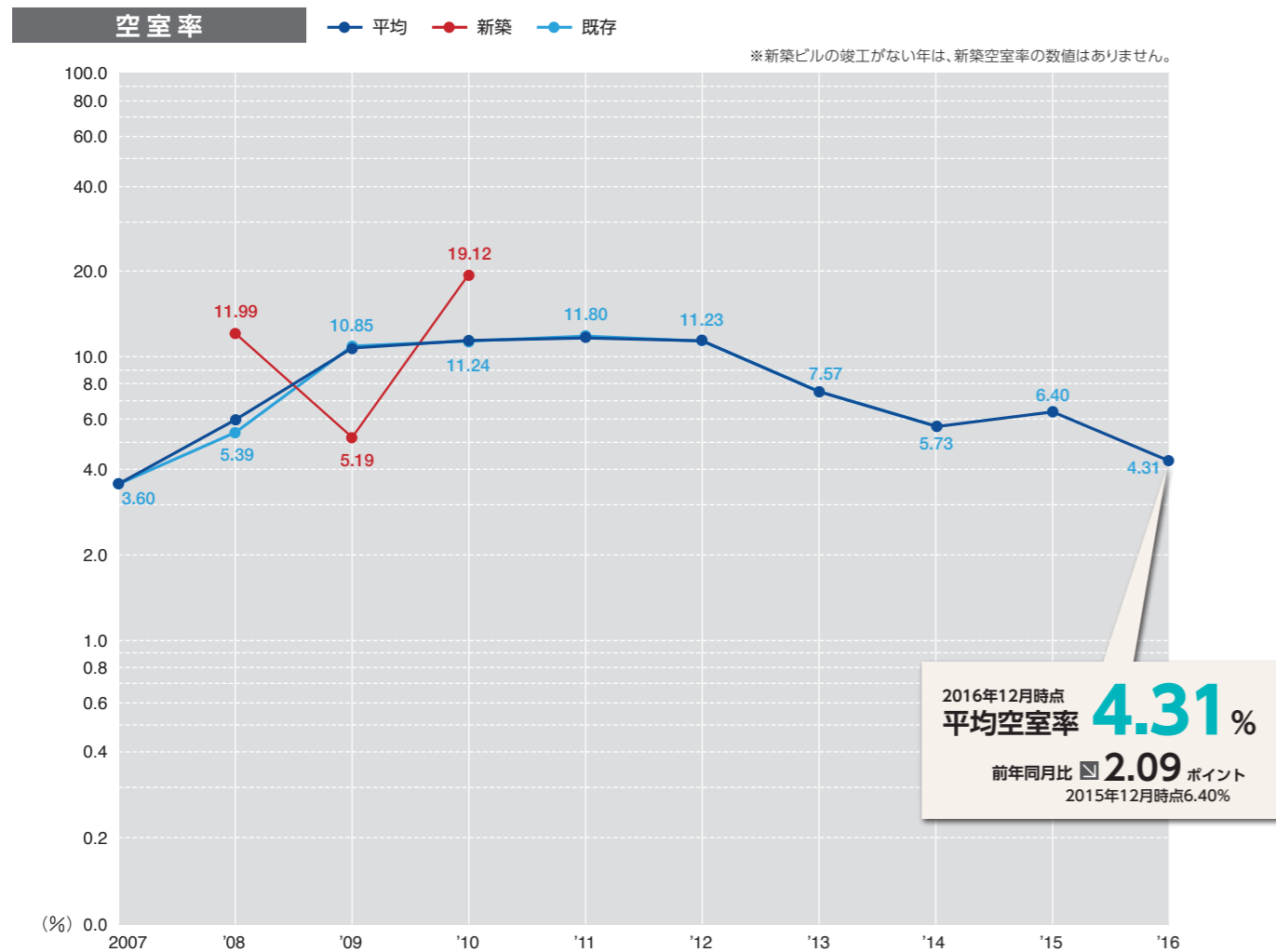
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	321,348	320,844	324,108	328,185	328,490	327,937	325,567	329,613	327,857	321,099
貸室面積(坪)	227,812	227,409	229,753	232,290	232,390	231,949	230,101	232,858	231,512	227,000
空室面積(坪)	13,893	15,795	22,748	24,620	22,169	19,621	20,138	23,747	19,419	12,924
空室率/平均(%)	6.10	6.95	9.90	10.60	9.54	8.46	8.75	10.20	8.39	5.69
空室のあるビル比率(%)	60.43	63.98	76.06	75.00	67.55	64.71	69.02	69.73	59.02	52.49



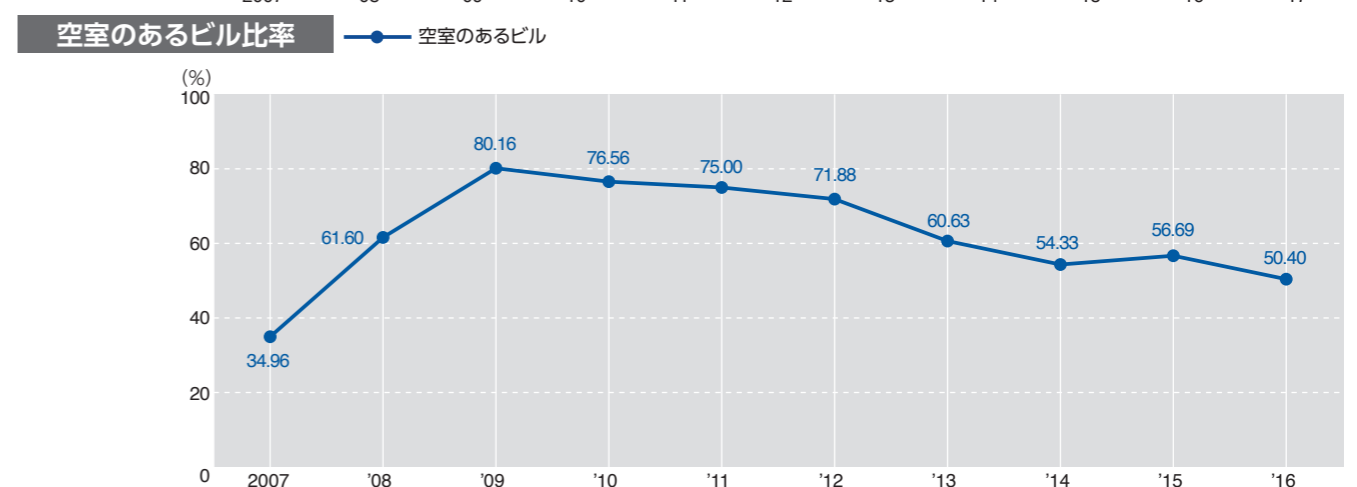
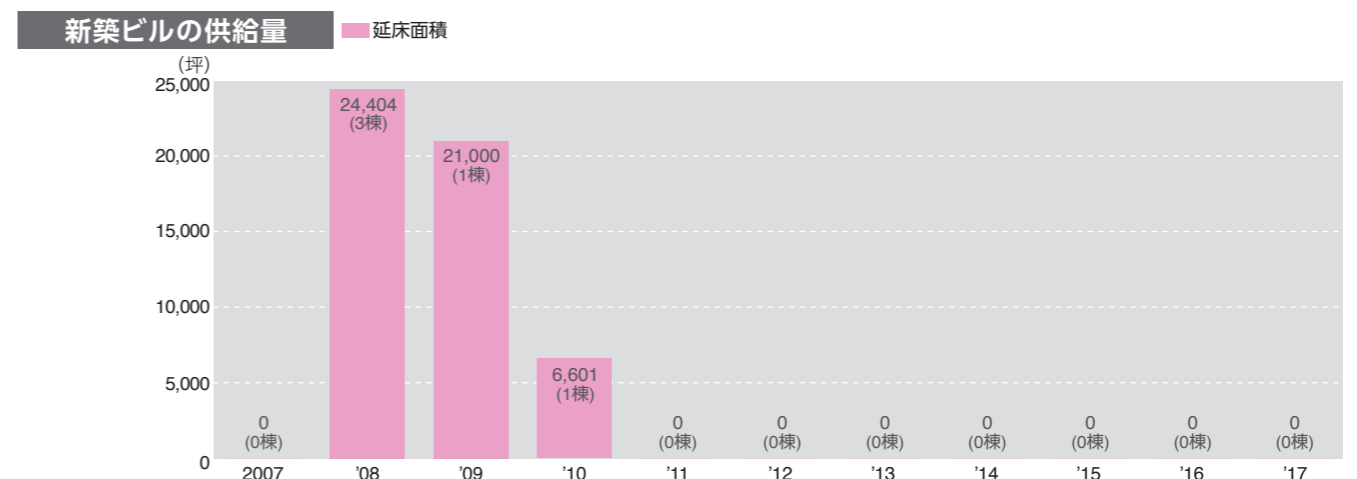
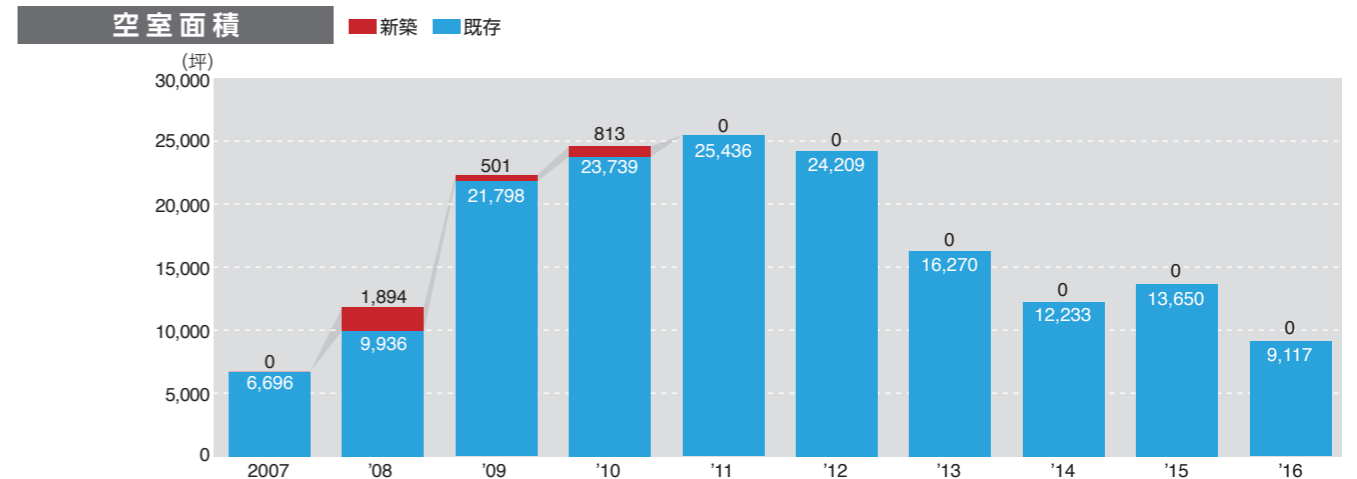
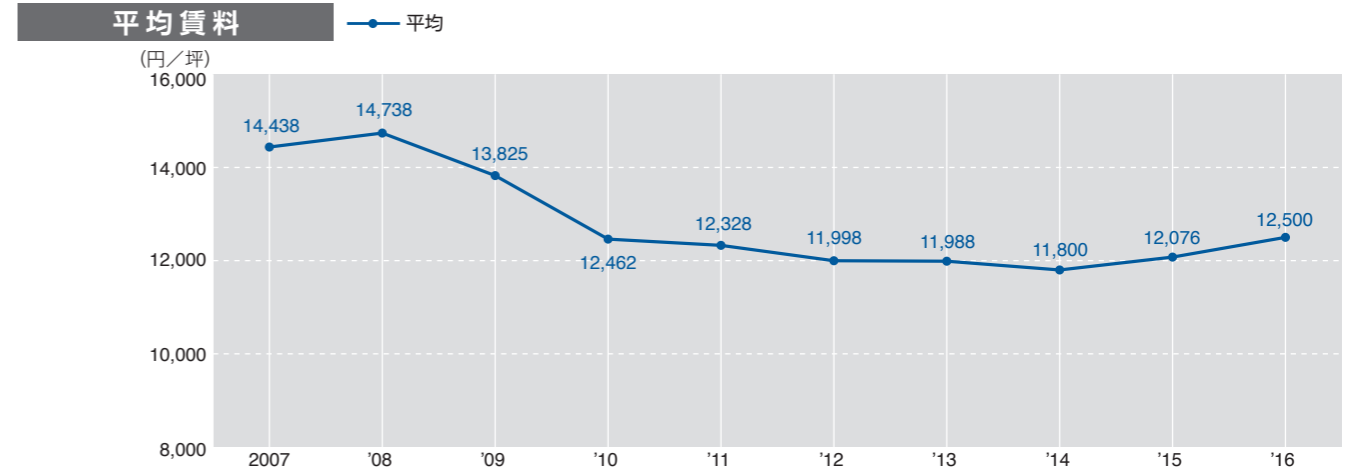
横浜駅地区

2016年の動向 および今後の状況

横浜駅地区の2016年12月時点の平均空室率は4.31%、前年同月比2.09ポイント下げました。4月に他地区への移転に伴う大型解約があり上昇したものの、5月以降はおおむね改善傾向となり、10月には2008年3月以来の3%台まで低下しました。11月は大型空室の募集開始の動きが相次いだため、同空室率が再び4%台となりました。大型解約や募集開始の影響があった一方で館内増床や新規進出の動きが多く見られたことから、横浜駅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12,500円、前年同月比3.51% (424円) 上げました。駅近にある好立地のビルや築年数の浅いビルで募集賃料を上げる動きが見られたため、賃料相場は年間を通して上昇傾向で推移しました。12月時点の規模別の平均賃料を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比2.83ポイント下げて3.84%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.82ポイント下げて4.52%、小型ビル(同5百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.74ポイント上げて6.01%となりました。横浜駅地区では2017年も新規供給の予定はないものの、他地区への移転に伴う大型二次空室が予定されているため、この二次空室の募集動向が注目されています。(Y.K)



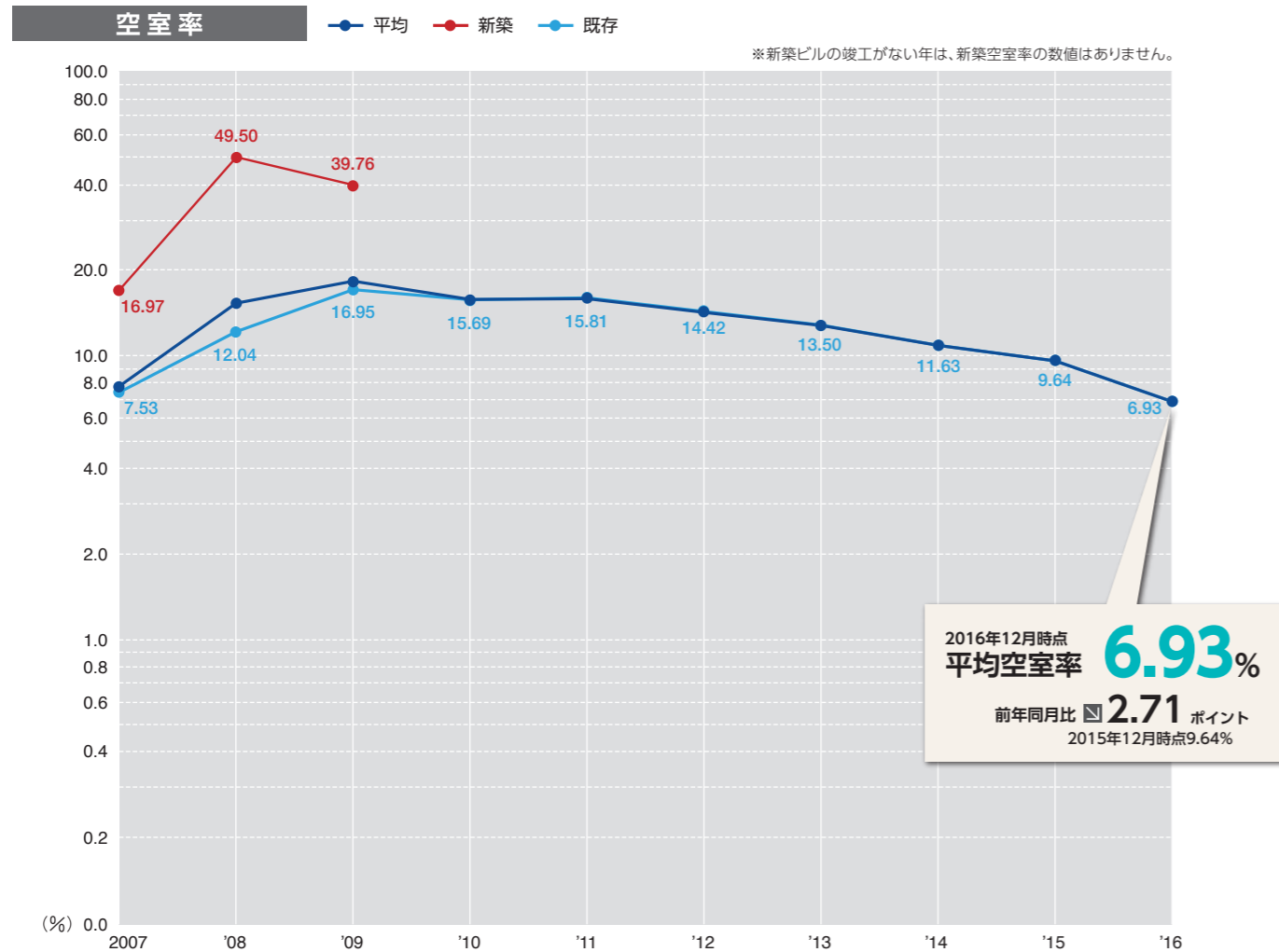
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	270,196	292,608	314,827	322,446	325,251	349,928	349,455	348,429	348,085	345,678
貸室面積(坪)	185,769	200,069	210,605	215,523	215,523	215,523	214,857	213,622	213,441	211,595
空室面積(坪)	6,696	11,830	22,299	24,552	25,436	24,209	16,270	12,233	13,650	9,117
空室率/平均(%)	3.60	5.91	10.59	11.39	11.80	11.23	7.57	5.73	6.40	4.31
空室のあるビル比率(%)	34.96	61.60	80.16	76.56	75.00	71.88	60.63	54.33	56.69	50.40



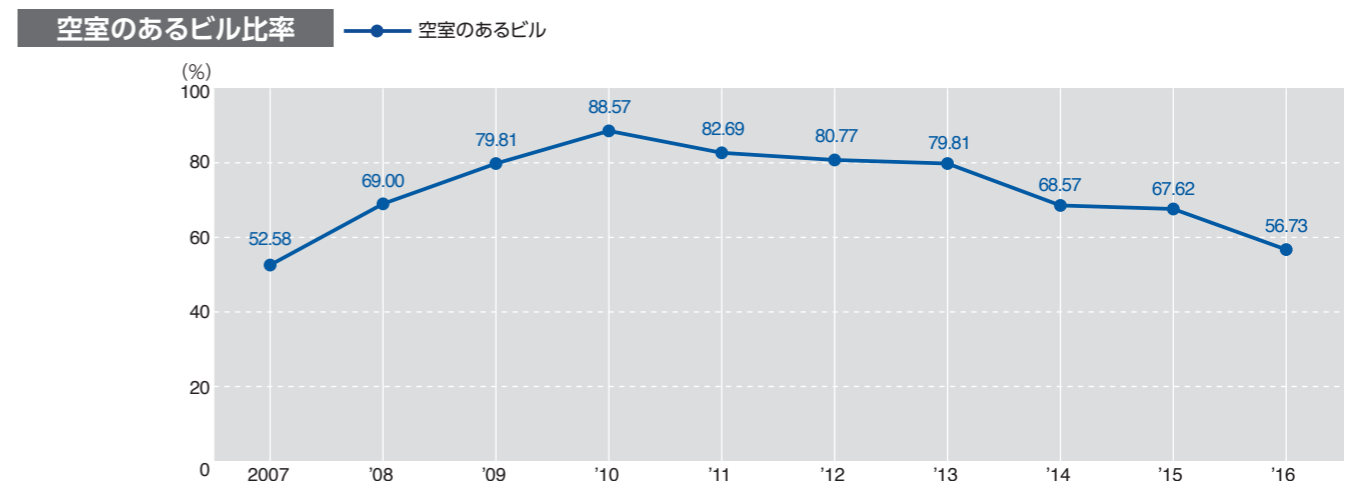
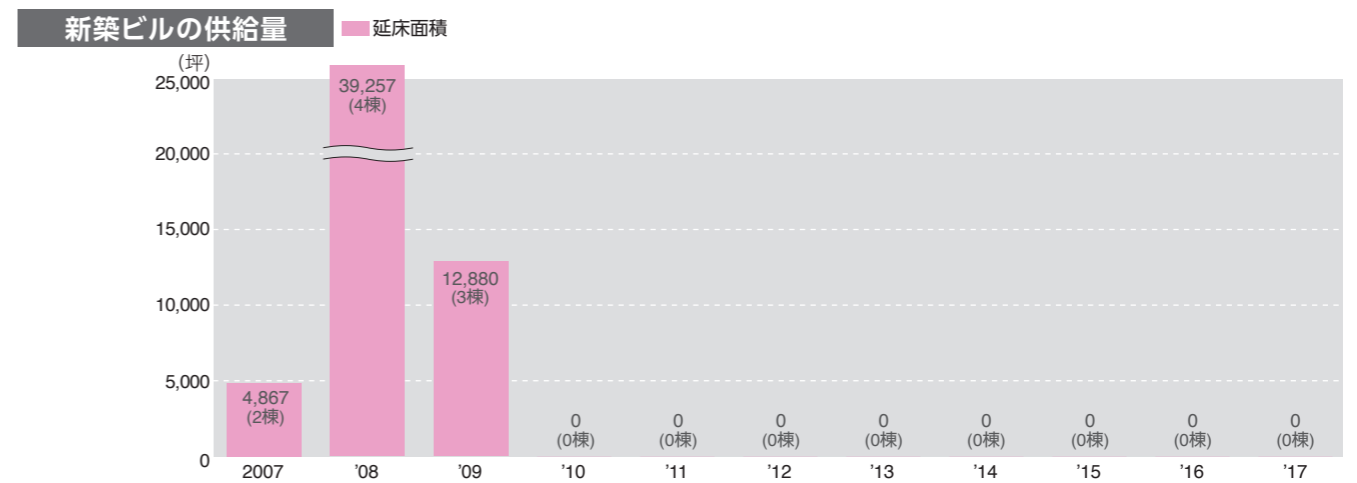
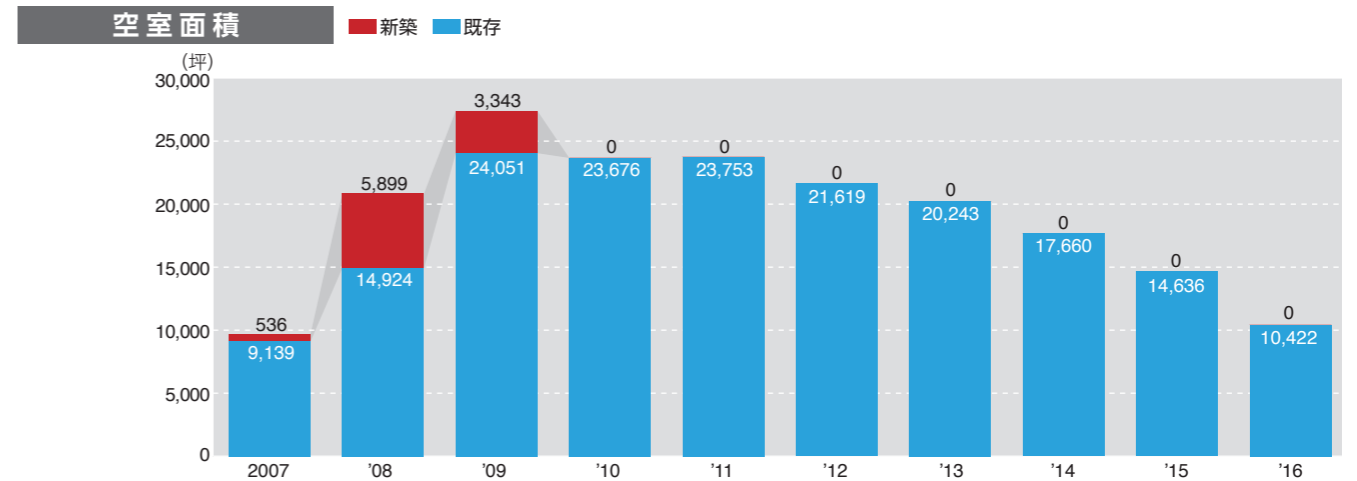
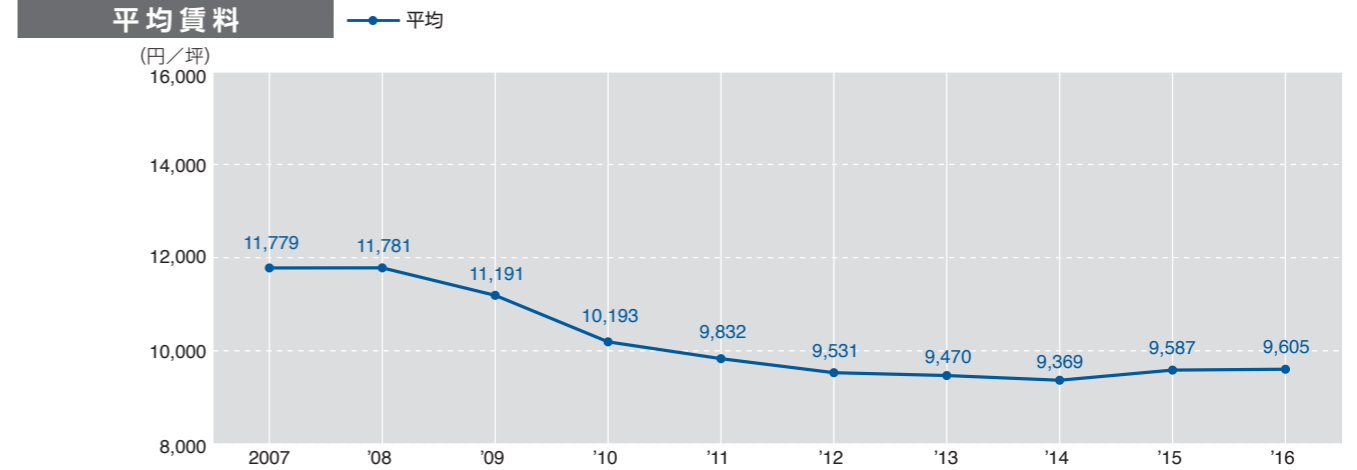
新横浜地区

2016年の動向 および今後の状況

新横浜地区の2016年12月時点の平均空室率は6.93%、前年同月比2.71ポイント下げました。2016年はオフィスコスト削減に伴う他地区からの大型移転の動きがあったことや、中小規模の拡張移転、館内増床などの成約も見られました。年間を通して大型解約の動きがなかったこともあり、新横浜地区全体の空室面積はこの1年間で約4千2百坪減少し、平均空室率が9%台から6%台に低下しました。12月時点の平均賃料は9,605円。2月から7月にかけて小幅に上昇していたものの、8月以降は下落傾向となったため、前年同月比では0.19%（18円）の上昇に止まりました。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3.80ポイント下げて3.43%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比1.49ポイント下げて9.26%、小型ビル（同5百坪以上1千坪未満）は前年同月比4.48ポイント下げて8.57%となりました。2016年はすべての規模で平均空室率が低下しました。新横浜地区では2017年も新規供給の予定はありません。オフィスビル市場が悪化する要因も特にないため、平均空室率の改善が続き、賃料相場の上昇が予想されます。（T.U）



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	174,787	213,311	235,760	236,410	235,458	233,524	233,524	236,437	236,437	234,182
貸室面積(坪)	124,499	135,830	150,333	150,864	150,243	149,959	149,959	151,881	151,881	150,302
空室面積(坪)	9,675	20,823	27,394	23,676	23,753	21,619	20,243	17,660	14,636	10,422
空室率/平均(%)	7.77	15.33	18.22	15.69	15.81	14.42	13.50	11.63	9.64	6.93
空室のあるビル比率(%)	52.58	69.00	79.81	88.57	82.69	80.77	79.81	68.57	67.62	56.73

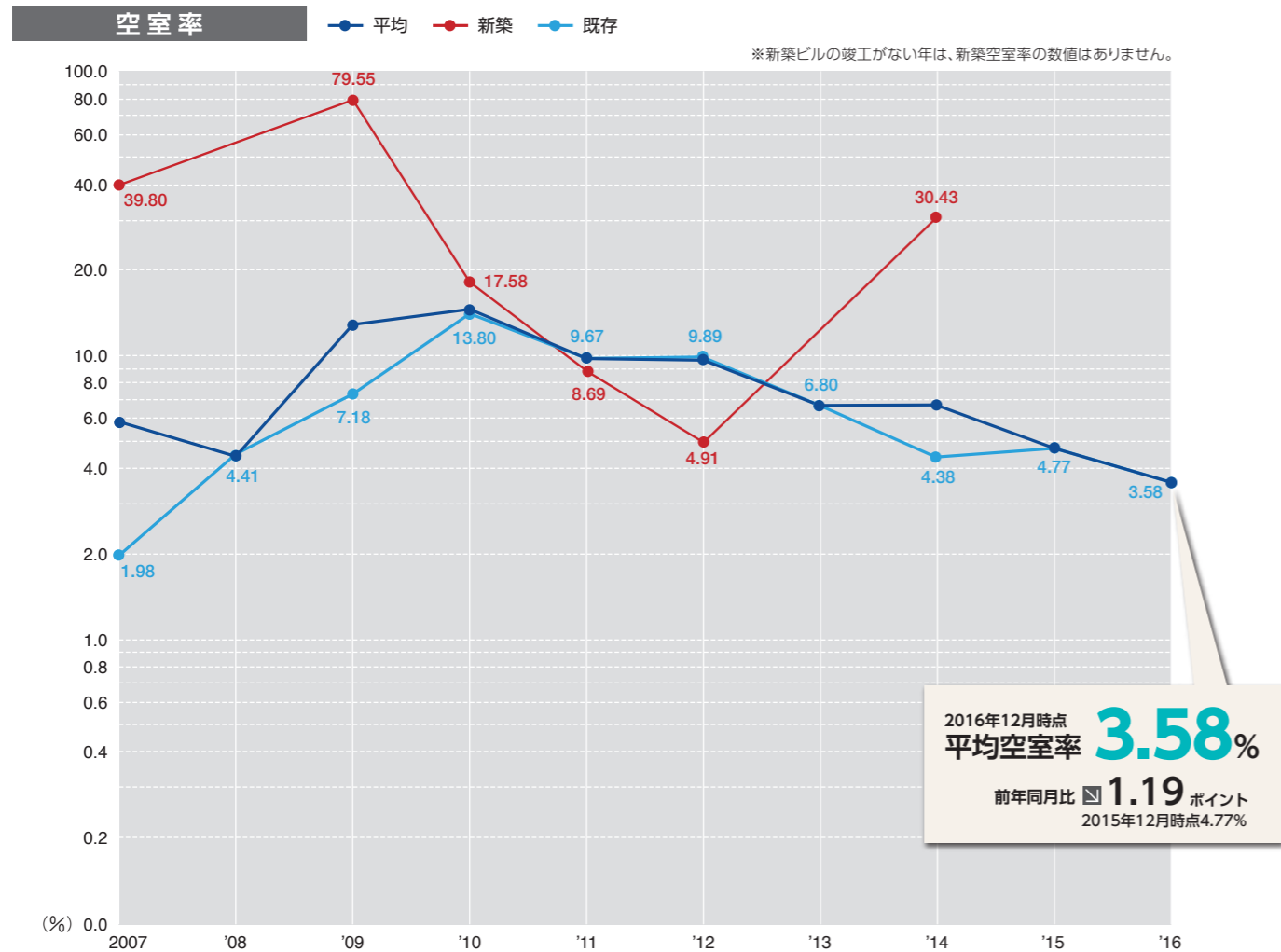


みなとみらい21地区

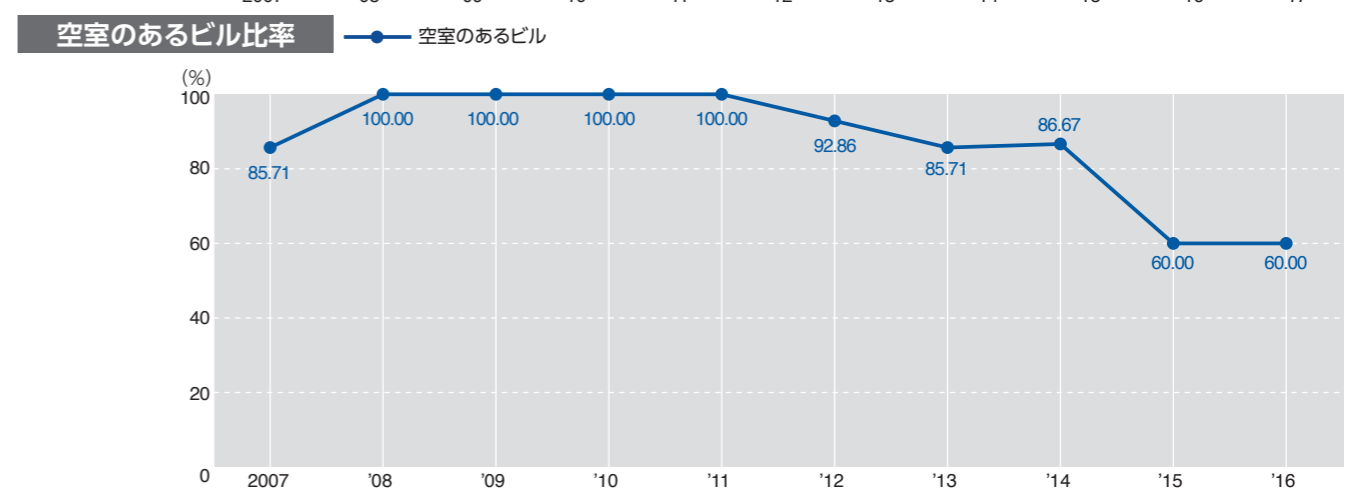
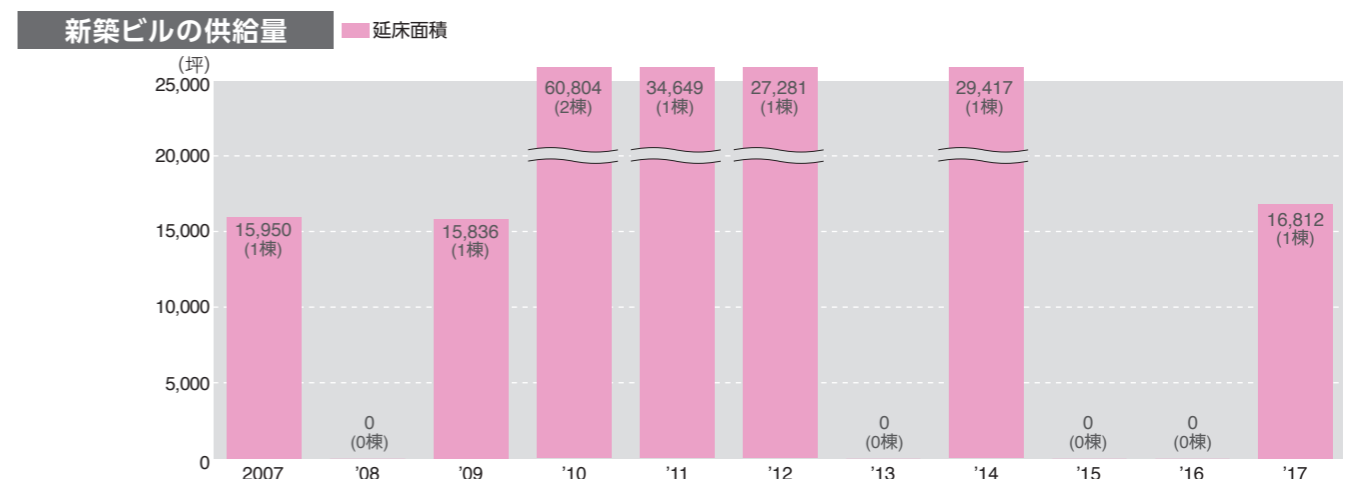
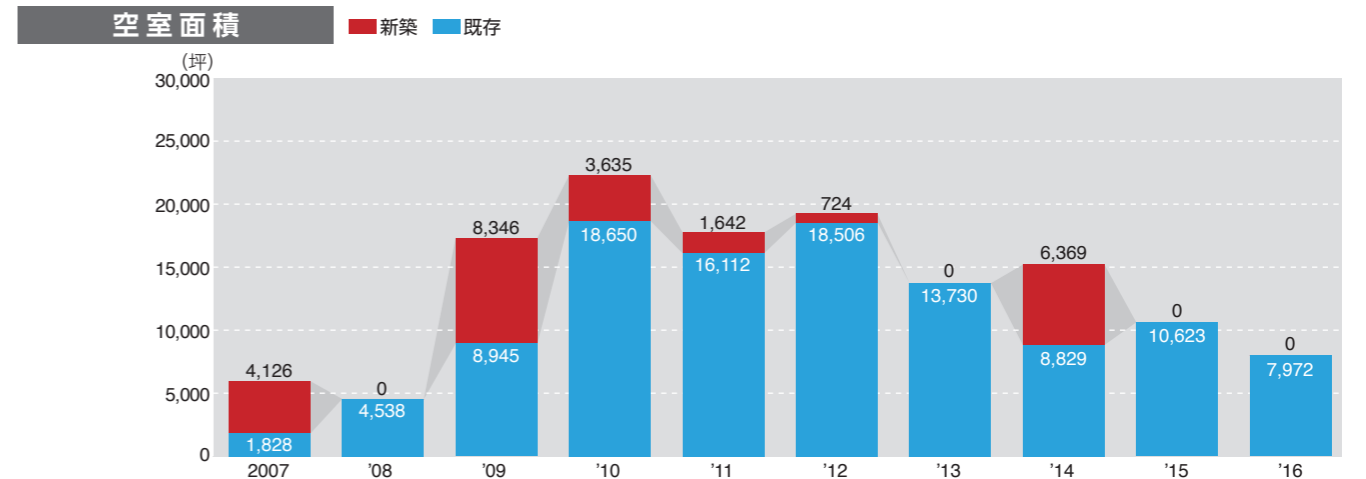
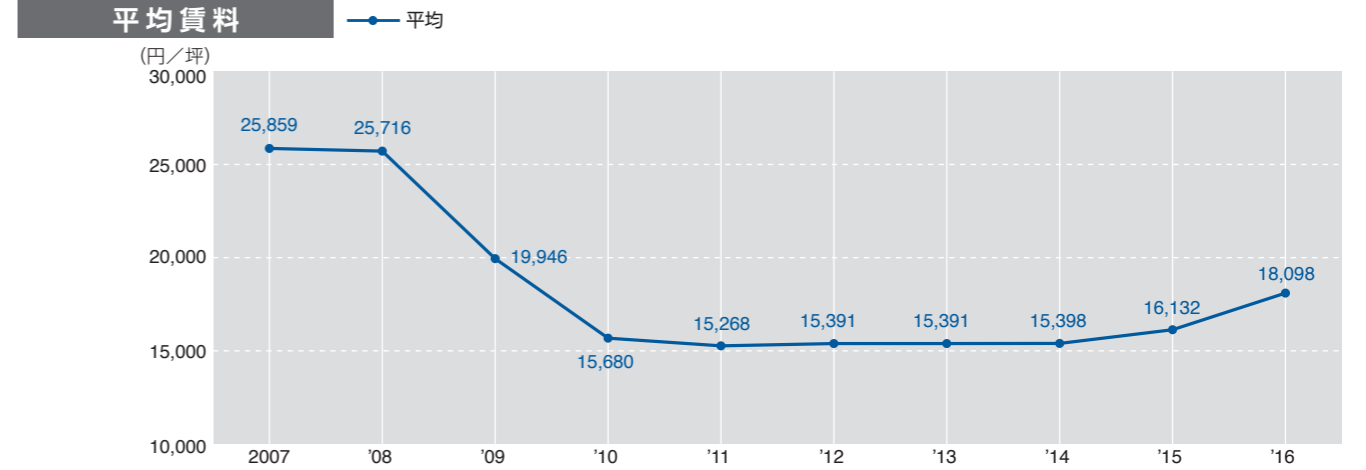
※2012年よりビジネス地区の調査対象地区に追加しました。

2016年の動向 および今後の状況

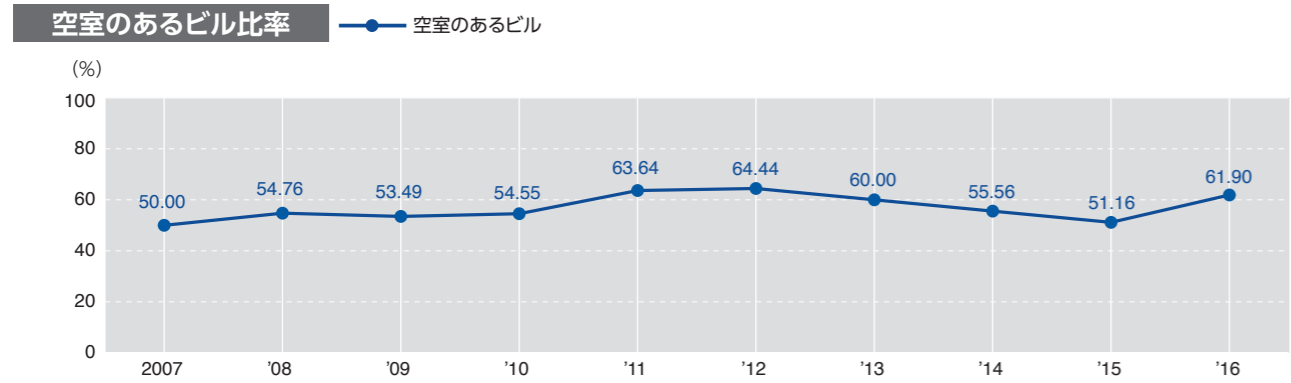
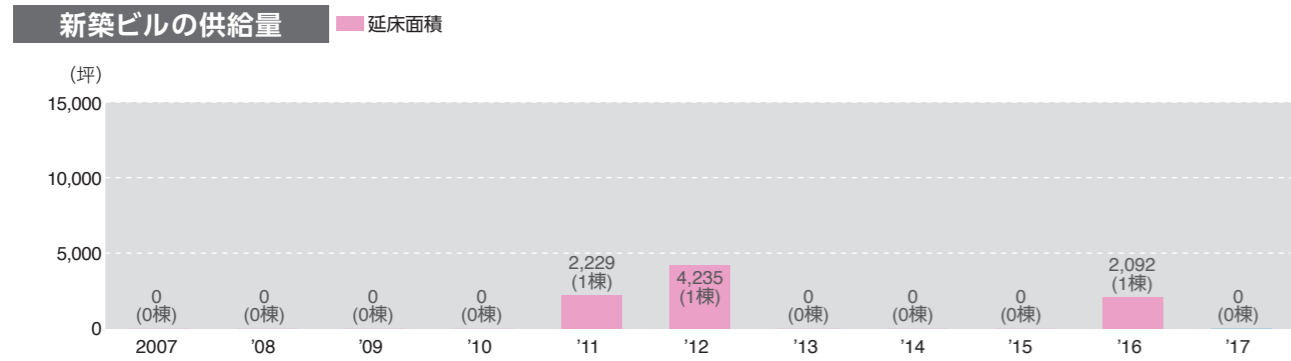
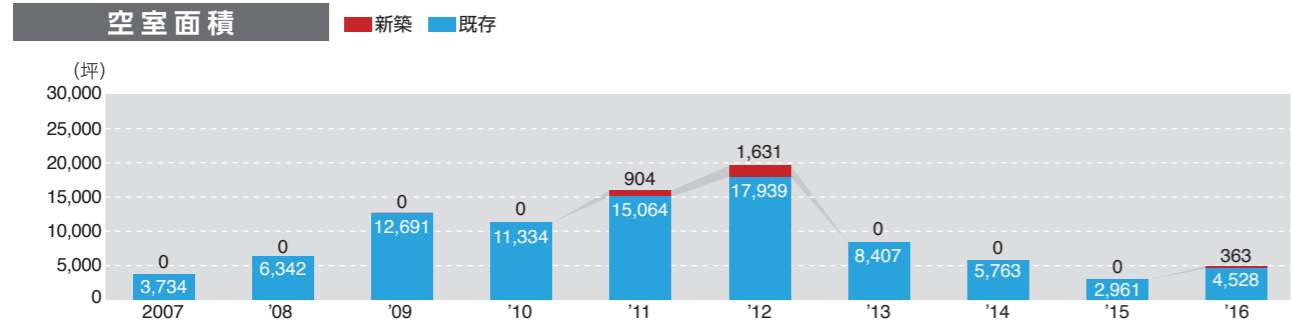
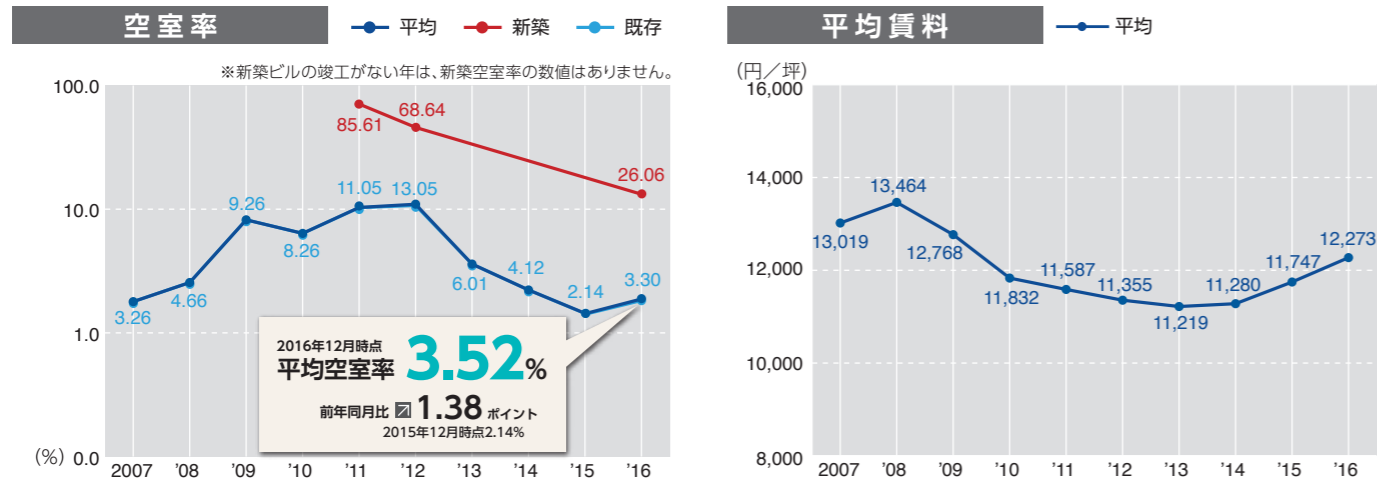
みなとみらい21地区の2016年12月時点の平均空室率は3.58%、前年同月比1.19ポイント下げました。2016年は他地区への移転に伴う大型解約の動きが一部で見られたものの、年間を通して解約の動きが極めて少ない年となりました。一方、成約については新規進出などによる大型需要が見られ、2014年に竣工した大規模ビル「横浜アイマークプレイス(延床面積約3万坪)」に成約が進み、同ビルが8月に満室稼働となりました。その他の成約は小規模に止まっていたものの、みなとみらい21地区全体の空室面積はこの1年間で約2千7百坪減少しました。12月時点の平均賃料は18,098円。年間を通して上昇傾向となったことから、前年同月比では12.19%(1,966円)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地区の2017年の新規供給は1棟あり、「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」が7月に竣工する予定です。横浜ビジネス地区の他地区では新規供給がなく、大型空室も少なくなっているため、同ビルへの引き合いや成約の動きが進むことが期待されます。(S.T)



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	158,158	158,158	207,547	268,115	319,815	347,923	347,923	377,339	377,339	377,339
貸室面積(坪)	102,802	102,802	135,102	155,784	185,526	201,802	201,802	222,735	222,735	222,735
空室面積(坪)	5,954	4,538	17,291	22,285	17,754	19,230	13,730	15,198	10,623	7,972
空室率/平均(%)	5.79	4.41	12.80	14.31	9.57	9.53	6.80	6.82	4.77	3.58
空室のあるビル比率(%)	85.71	100.00	100.00	100.00	100.00	92.86	85.71	86.67	60.00	60.00

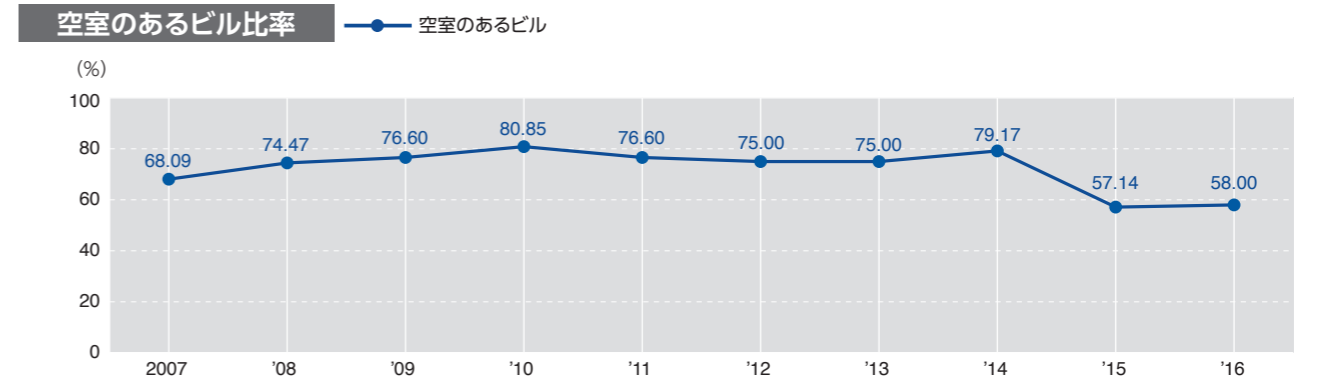
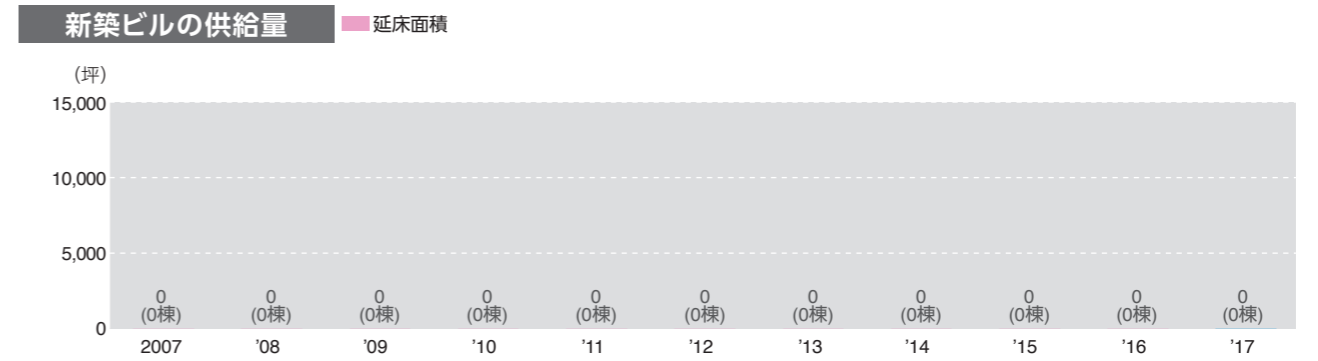
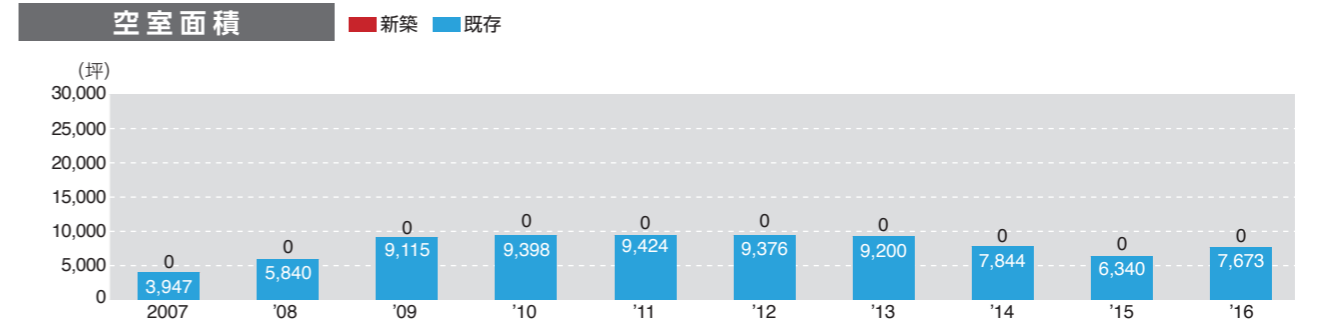
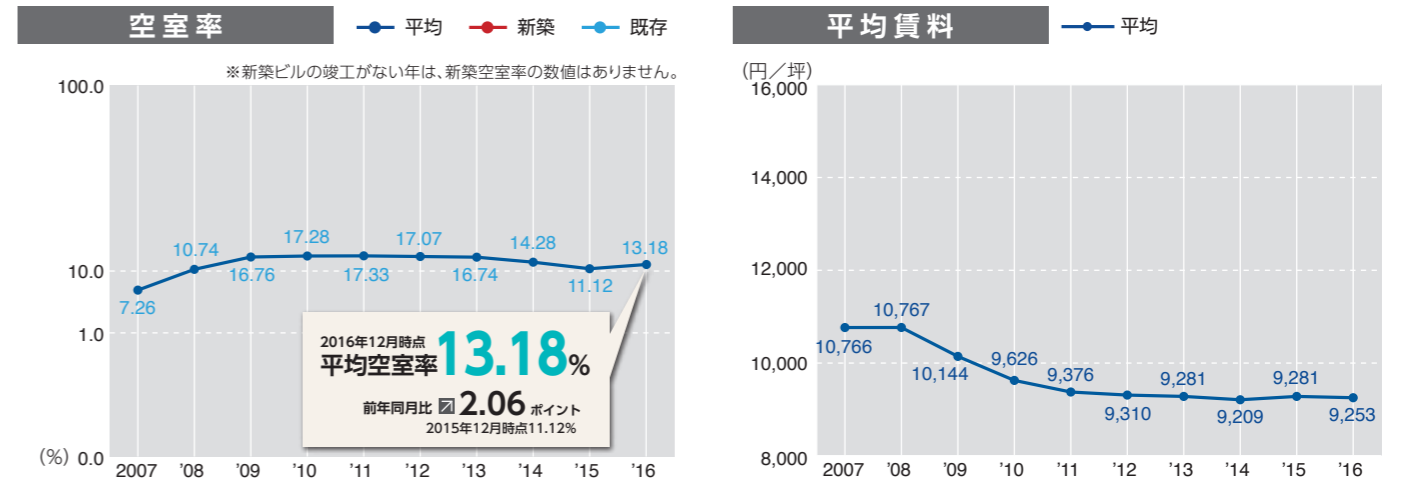


川崎駅周辺地区



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	170,651	204,276	205,355	205,895	206,971	211,208	211,208	211,208	209,182	210,194
貸室面積(坪)	114,467	136,194	137,003	137,231	137,423	139,799	139,799	139,799	138,246	138,775
空室面積(坪)	3,734	6,342	12,691	11,334	15,968	19,570	8,407	5,763	2,961	4,891
空室率/平均(%)	3.26	4.66	9.26	8.26	11.62	14.00	6.01	4.12	2.14	3.52
空室のあるビル比率(%)	50.00	54.76	53.49	54.55	63.64	64.44	60.00	55.56	51.16	61.90

本厚木駅地区



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	76,307	76,307	76,307	76,307	76,307	79,842	79,842	79,842	82,783	84,391
貸室面積(坪)	54,394	54,394	54,394	54,394	54,394	54,942	54,942	54,942	57,001	58,230
空室面積(坪)	3,947	5,840	9,115	9,398	9,424	9,376	9,200	7,844	6,340	7,673
空室率/平均(%)	7.26	10.74	16.76	17.28	17.33	17.07	16.74	14.28	11.12	13.18
空室のあるビル比率(%)	68.09	74.47	76.60	80.85	76.60	75.00	75.00	79.17	57.14	58.00



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>