

MIKI

オフィスレポート 横浜2019

OFFICE REPORT

YOKOHAMA 2019



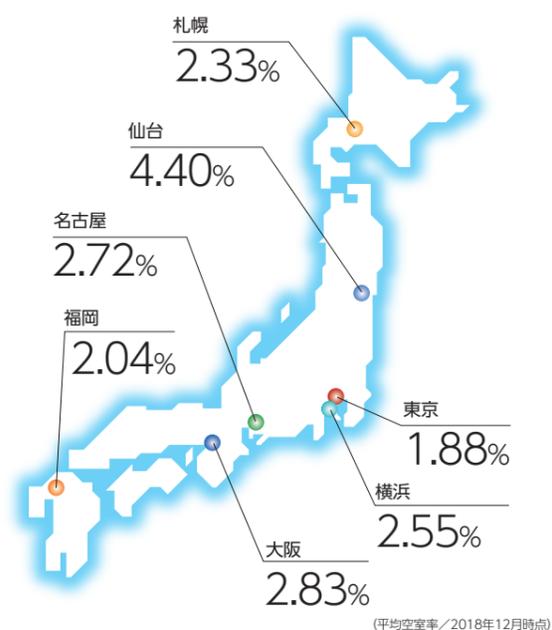
MIKI OFFICE REPORT YOKOHAMA 2019 CONTENTS

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

2018年の全国主要都市のオフィスビル市場では、拡張移転や分室の開設、館内増床などオフィスの拡張に伴う成約の動きが多く見られました。東京では新規供給量が2017年に比べ大幅に増加したものの、新築・既存ビルともに大型成約の動きが見られたことから、平均空室率が1%台に低下しました。地方都市では立退きビルからの移転や自社ビルからの借り換え移転、郊外からの移転などの成約も見られたため、大阪・名古屋・横浜・福岡の平均空室率が2%台、仙台は4%台に低下しました。札幌は年間を通して小幅な変動が続いたものの、2%台と低い水準で推移しました。平均空室率の低下に伴い平均賃料も全国的に上昇傾向で推移したため、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。いずれの都市でも平均空室率が低い水準で推移しているため、今後も募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がることが予想されます。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%台に低下

東京ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は1.88%、前年同月比1.24ポイント下げました。2018年は新規供給量(延床面積)が2017年に比べ約21万坪増加したものの、企業の拡張傾向により需要の伸びが拡大したほか、働き方の多様化に対応した新しい形のオフィスの進出などによる大型成約が見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8万8千坪減少しました。平均賃料は2014年1月以降60カ月連続で上昇し、12月時点の平均賃料は前年同月比8.94%(1,714円)上げて20,887円となりました。2018年は平均空室率が低い水準で推移していたため、平均賃料の上昇基調が強まりました。2019年の新規供給は延床面積約36万1千坪、31棟が竣工を予定しています。延床面積3万坪以上の大規模ビルの半数近くがすでに決定や内定となっていることや、既存ビルの需給も逼迫感があるため、東京ビジネス地区のオフィス市場は品薄感が続くと思われる。(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2%台に低下

大阪ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.83%、前年同月比0.85ポイント下げました。2018年の新規供給は1棟あり、9月に「なんばスカイオ(延床面積25,448坪)」が高稼働で竣工しました。既存ビルでも拡張移転や館内増床、分室の開設などオフィスを拡張する動きが見られました。また、自社ビルや郊外からの移転による成約も多かったため、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万9千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,423円、前年同月比1.38%(156円)上げました。平均空室率が5%を下回った2017年1月以降、24カ月連続で上昇しました。大阪ビジネス地区では2019年は新規供給の予定がありません。大型空室の品薄感が強いことから、館内増床や分室の開設などの小規模な成約の動きが増加し、空室の減少が続くと思われる。賃料相場については募集賃料の上昇基調が強まるだけでなく、継続賃料の増額改定の動きも更に進むことが予想されます。(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4%台から2%台に低下

名古屋ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.72%、前年同月比1.55ポイント下げました。2018年は拡張移転や館内増床、分室の開設など拡張傾向のオフィス需要が続いたことに加えて、郊外からの移転や自社ビルからの移転に伴う二次空室が発生しない成約の動きも多く見られました。新規供給がなかったことや、既存ビルでも大型の解約や募集開始の動きが少なかったため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万6千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,152円、前年同月比2.07%(226円)上げました。平均賃料は年間を通してほぼ上昇傾向で推移しました。名古屋ビジネス地区の2019年の新規供給は1棟あり、9月に「仮称/鹿島伏見ビル(延床面積4,800坪)」がほぼ満室で竣工する予定です。既存ビルの空室も減少していることから大型テナントの動きは少なくなるものの、中小規模の成約によって平均空室率は小幅な低下が続くと思われる。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、新規募集賃料の上昇や継続賃料の増額改定の動きが広がりそうです。(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2%台で推移

札幌ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.33%、前年同月比0.06ポイント下げました。2018年はコールセンターやIT関連企業の拡張に伴う成約が続いたほか、新規進出による大型成約が見られました。立退きビルからの移転や郊外からの移転などで既存ビルの成約が進んだ一方、新築ビル2棟では募集面積をわずかに残しているため、札幌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2百坪に止まりました。平均賃料は2017年10月以降上昇が続き、12月時点では前年同月比3.66%(309円)上げて、8,757円となりました。2019年の新規供給は延床面積約4千5百坪、3棟が竣工を予定しています。いずれのビルもすでに引き合いや成約が進んでおり、高稼働での竣工が見込まれていることから、札幌ビジネス地区の平均空室率は引き続き低下傾向で推移すると思われる。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がることが予想されています。(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%台に低下

仙台ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は4.40%、前年同月比1.78ポイント下げました。2018年の1月から5月は平均空室率が6%台で推移していたものの、6月以降は自社ビルの建替えや立退きビルからの移転など、二次空室が発生しない需要による大型成約の動きが続いたことから、平均空室率が4%台に低下しました。新規供給がなかったことや既存ビルにも成約が進んだため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千5百坪減少しました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、12月時点の平均賃料は9,109円、前年同月比1.10%(99円)上げました。仙台ビジネス地区では2019年も新規供給の予定はありません。既存ビルの大型空室の品薄感が強まる中、2020年に3棟の新築ビルの竣工が予定されているため、これらのビルへの移転に伴う二次空室の動向が注目されそうです。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、引き続き緩やかな上昇傾向で推移すると思われる。(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5%台から2%台に低下

横浜ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.55%、前年同月比2.51ポイント下げました。2018年は館内増床や分室の開設、拡張移転などの成約が見られました。2017年7月に竣工した大規模ビルにも新規進出などによる大型成約が見られました。2018年は新規供給がなかったことや、年間を通して大型の解約や募集開始の動きが少なかったこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万1千坪減少しました。平均賃料の上げ幅が2017年に比べて拡大したことに加えて、2017年10月以降は上昇が続いたことから、12月時点では前年同月比3.76%(412円)上げて11,377円となりました。横浜ビジネス地区では2019年も新規供給の予定がありません。中小規模の拡張移転や新規進出、館内増床の動きが継続しているため、平均空室率は小幅な低下が続くと思われる。賃料相場については募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がるとの見方が多くなっています。(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2%台に低下

福岡ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.04%、前年同月比1.03ポイント下げました。2018年の新規供給量(延床面積)は約8千坪。5棟の新築ビルが竣工し、いずれも満室や高稼働となっています。既存ビルでも館内増床や分室の開設、拡張移転などの成約が続いたほか、立退きビルや自社ビルからの移転に伴う大型成約の動きが見られたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約7千2百坪減少しました。平均賃料は2017年7月以降18カ月連続で上昇し、10月には2009年3月以来の9千9百円台となり、12月時点では前年同月比5.21%(494円)上げて9,974円となりました。2019年の新規供給は延床面積約6千2百坪、4棟が竣工を予定しています。竣工予定ビルでは決定や内定の動きが進んでいることや、既存ビルの空室も品薄感が強まっているため、福岡ビジネス地区全体の空室の逼迫感が強まりそうです。賃料相場は平均空室率の低下に伴って上昇が続くと思われる。(K. H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

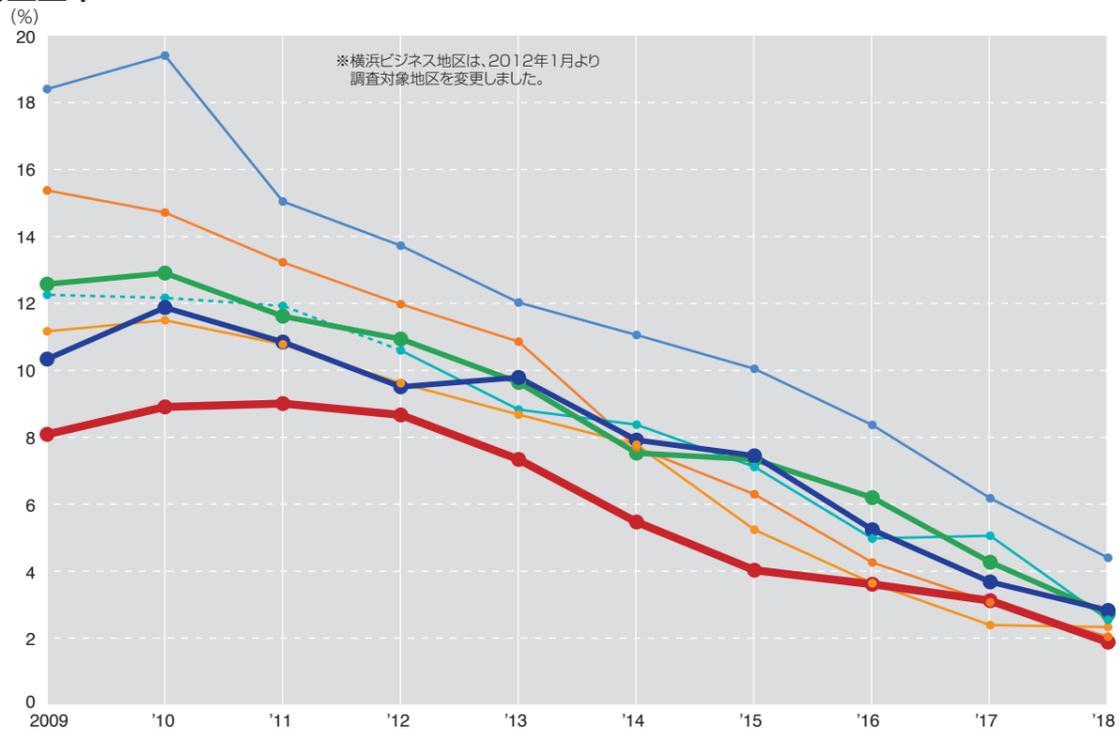
調査対象について

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。

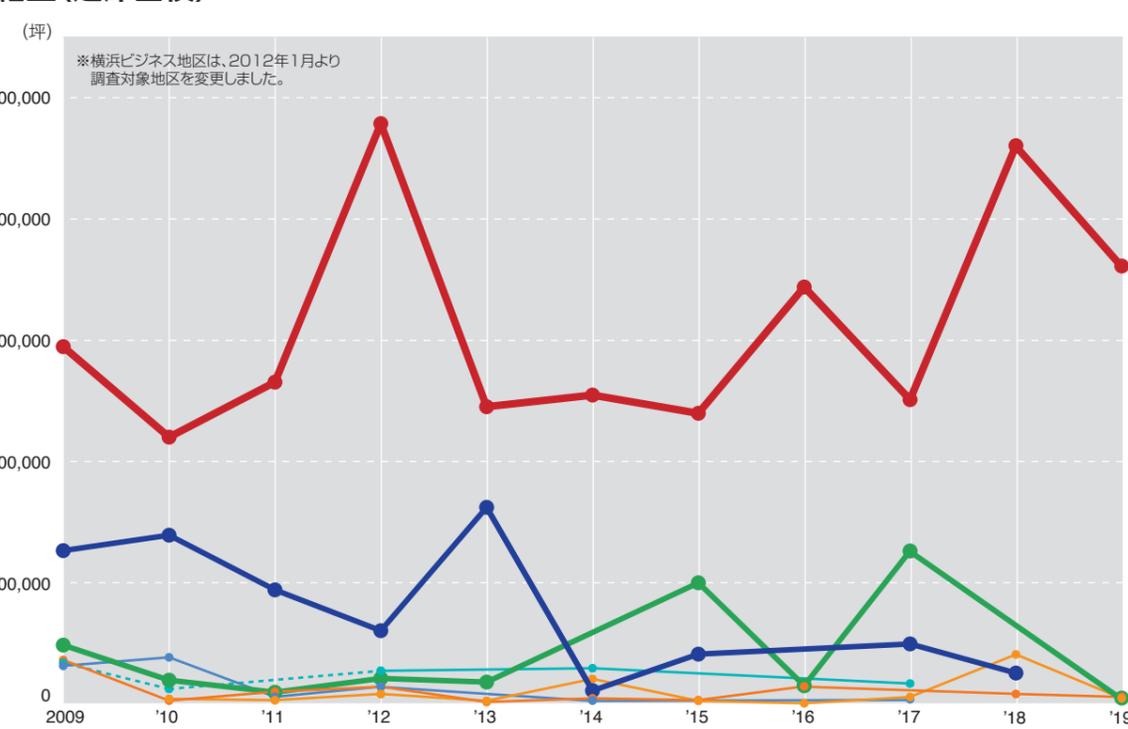
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2018年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,583棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／818棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／473棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／392棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／348棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／419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／583棟

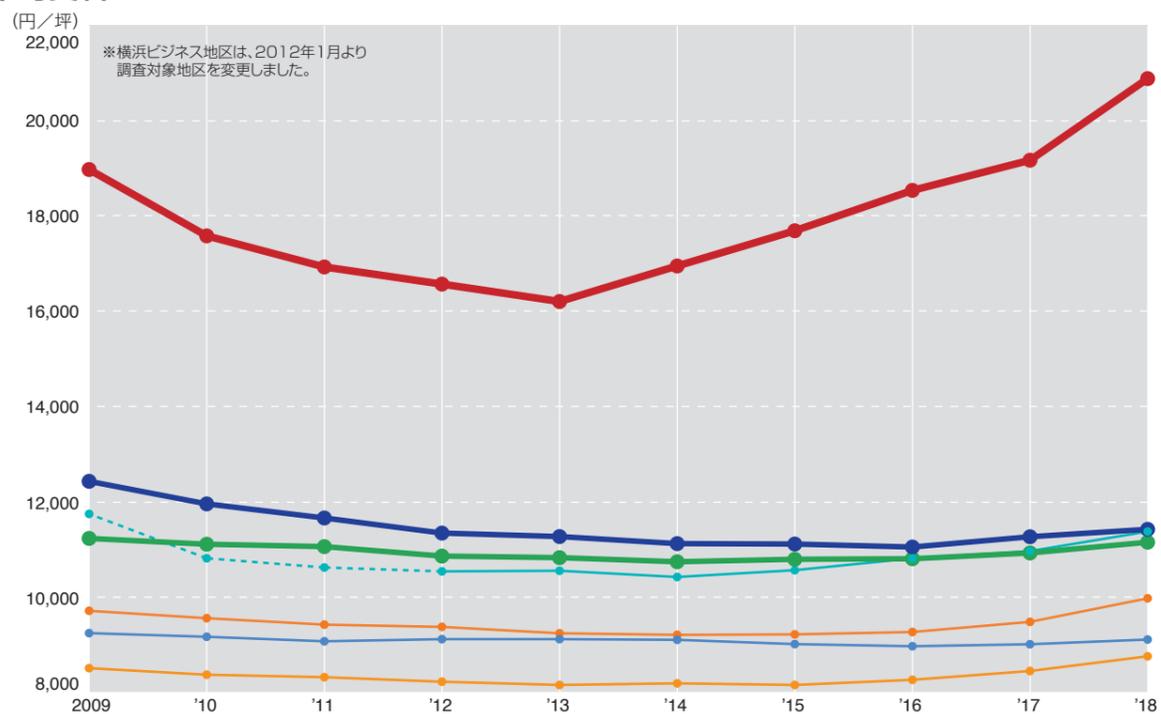
平均空室率



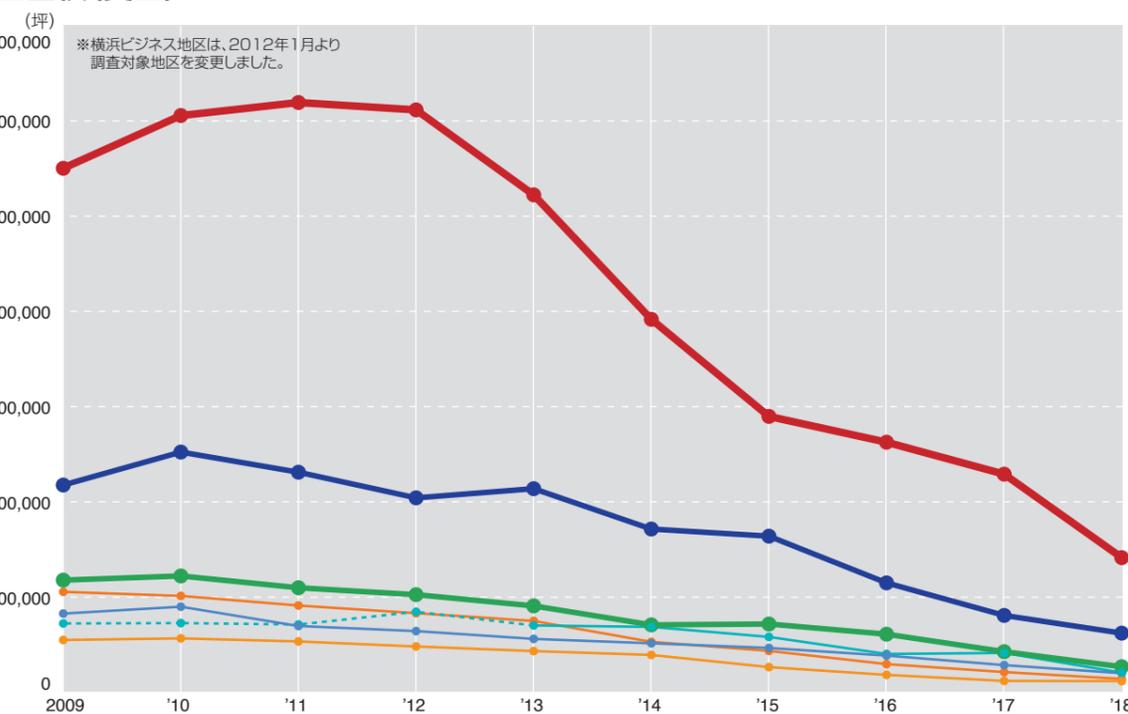
供給量(延床面積)



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**419棟**。
(新築ビル**0棟**、既存ビル**419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%

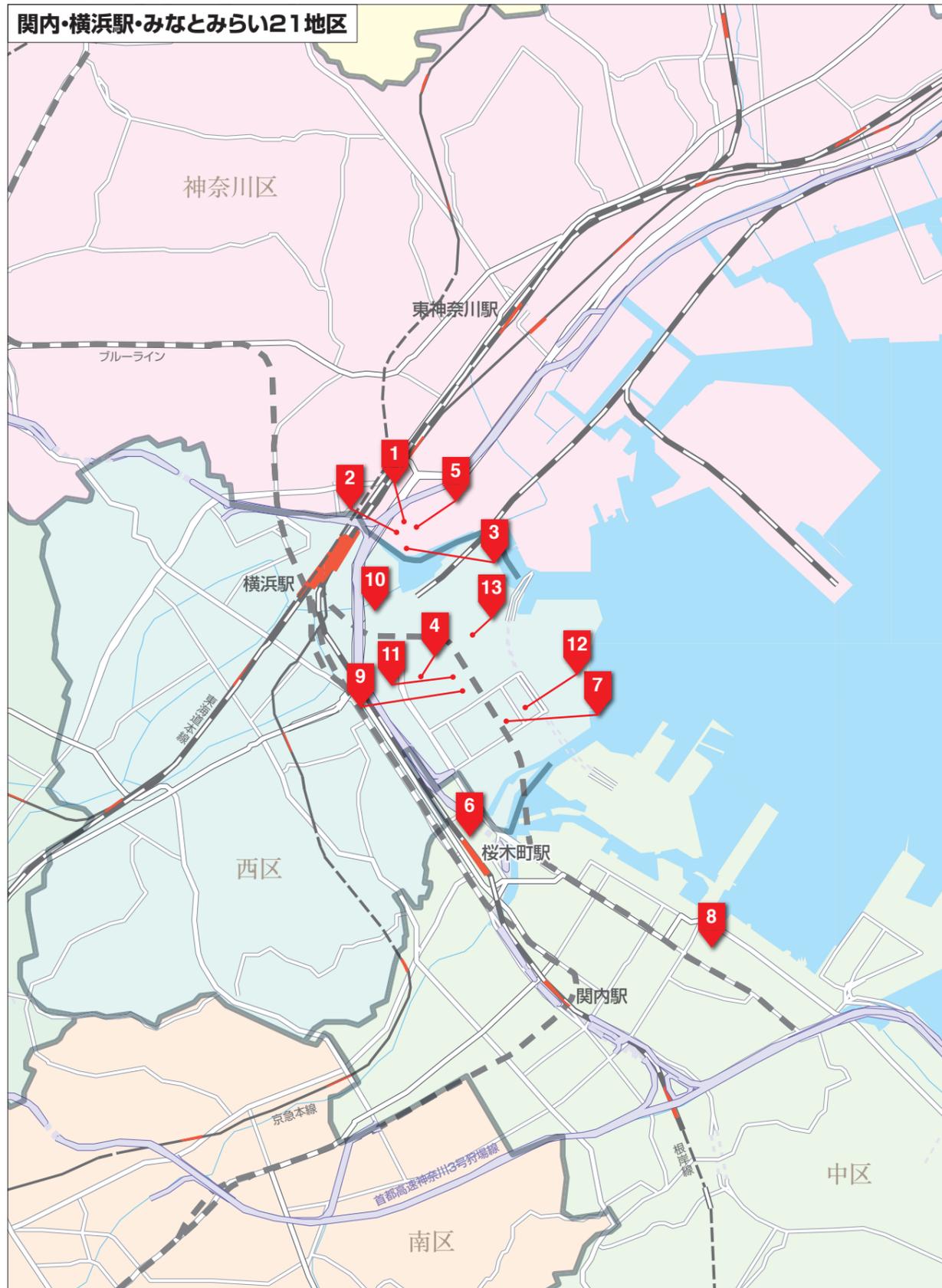
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2018年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2009年～2017年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2019年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2018年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



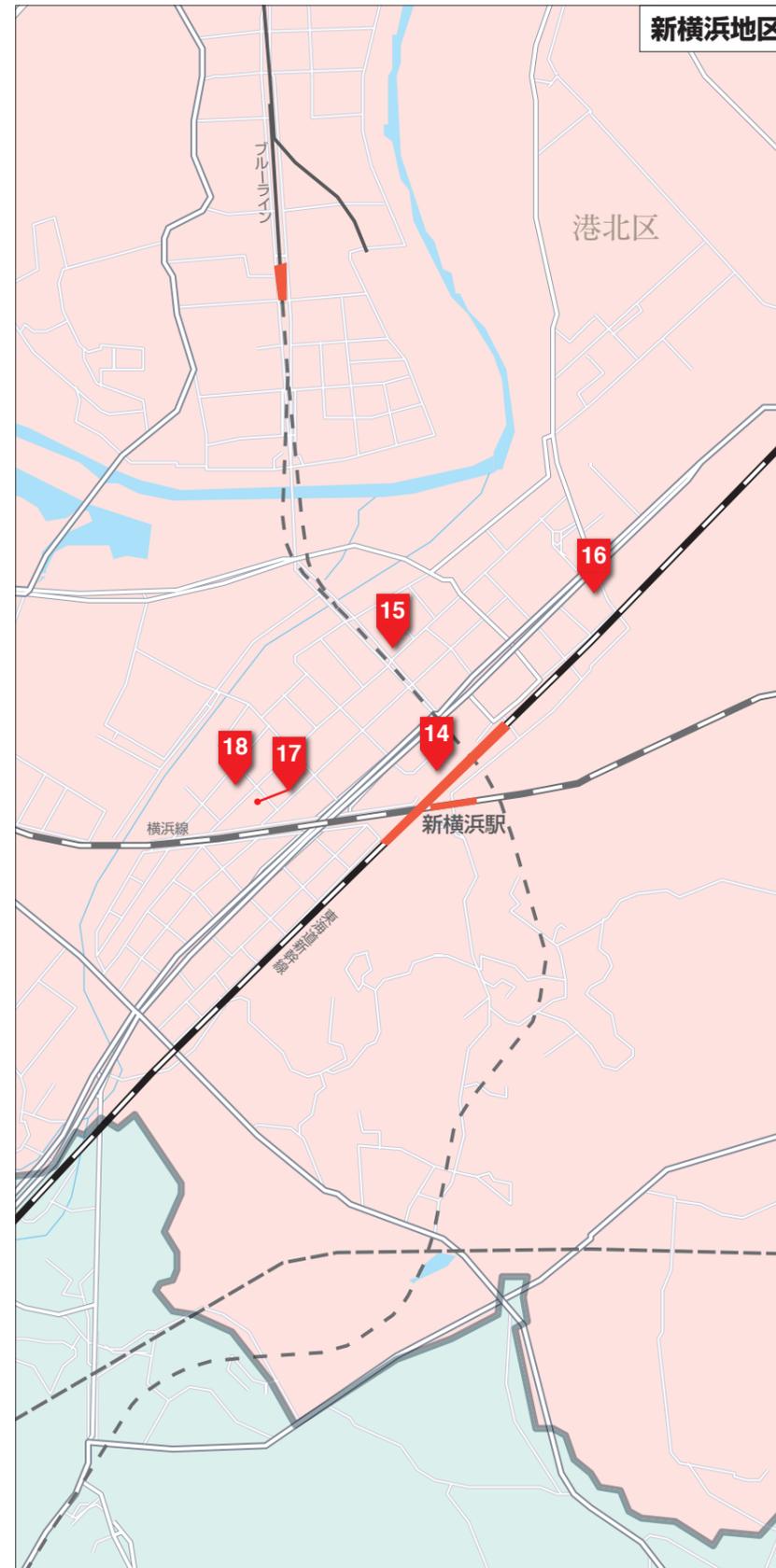
2018年10月撮影

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、2008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。



(2019年2月時点)

関内・横浜駅・みなとみらい21地区

- 1 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
- 2 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
- 3 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
- 4 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
- 5 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
- 6 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
- 7 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
- 8 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
- 9 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
- 10 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
- 11 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
- 12 OCEAN GATE MINATOMIRAI**
2017年7月竣工/延床面積:約16,812坪/地上14階
- 13 (仮称)横浜グランゲート**
2020年3月竣工/延床面積:約30,498坪/地上18階

新横浜地区

- 14 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
- 15 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
- 16 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
- 17 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
- 18 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。

2018年の動向

横浜ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.55%、前年同月比2.51ポイント下げました。2018年は館内増床や分室の開設、拡張移転などの成約が見られました。また、2017年7月に竣工した「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」にも新規進出などによる大型成約が見られました。2018年は新規供給がなかったことや、年間を通して大型の解約や募集開始の動きが少なかったこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万1千坪減少し、平均空室率が5%台から2%台に低下しました。12月時点の平均賃料は11,377円、前年同月比3.76%(412円)上げました。平均賃料の上げ幅が2017年に比べて拡大したことに加え、平均空室率の低下に伴って2017年10月以降は上昇が続いたことから、平均賃料は11月には2010年9月以来8年2カ月ぶりの1万1千3百円台となりました。(T.H)

<平均空室率の推移と動向>

1月▲／5.09%、前月比0.03ポイント上昇。新規開設や館内増床などの成約が見られた一方で、館内縮小に伴う解約や大型空室の募集開始の動きも出ていたことから、空室面積がわずかに増加したため、平均空室率が小幅に上昇した。平均賃料は10,990円、前月比0.23%(25円)上げて、4カ月連続の上昇となった。

2月▶／5.09%、前月比横ばい。大型空室の募集開始や縮小に伴う解約の影響も出ていたものの、拡張移転や館内増床などの中小規模の成約の動きがあったことから、空室面積に大きな増減がなく、平均空室率が前月比横ばいで推移した。平均賃料は11,035円、前月比0.41%(45円)上げて、2010年10月以来の1万1千円台となった。

3月▼／4.72%、前月比0.37ポイント低下。新規進出や分室の開設、拡張移転などに伴う大型成約が見られた。解約の動きが中小規模に止まったこともあり、空室面積が約3千坪減少し、平均空室率が15カ月ぶりに4%台に低下した。平均賃料は11,061円、前月比0.24%(26円)上昇した。

4月▼／4.63%、前月比0.09ポイント低下。館内増床や新規開設などに伴う成約が見られた一方で、館内縮小による解約や募集開始の動きも出ていたため、空室面積は約8百坪の減少に止まった。平均賃料は11,083円、前月比0.20%(22円)上昇した。

5月▼／4.46%、前月比0.17ポイント低下。募集開始や解約の影響も出ていたものの、分室の開設に伴う大型成約や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1千4百坪減少した。平均賃料は11,122円、前月比0.35%(39円)上昇した。

6月▼／3.76%、前月比0.70ポイント低下。2017年7月に竣工した新築ビル「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」に新規進出に伴う大型成約があったほか、既存ビルにも拡張移転

などの成約が見られた。解約や募集開始の動きが小規模だったこともあり、空室面積は約5千8百坪減少し、平均空室率が3%台まで低下した。平均賃料は11,149円、前月比0.24%(27円)上昇した。

7月▼／3.64%、前月比0.12ポイント低下。小規模な解約や募集開始の動きも出ていたものの、館内増床や拡張移転などの成約が見られたことから、空室面積が約1千坪減少し、平均空室率は5カ月連続で低下した。平均賃料は11,155円、前月比0.05%(6円)上昇した。

8月▲／3.66%、前月比0.02ポイント上昇。みなとみらい21地区で大型解約の動きがあったものの、その他の地区では館内増床などに伴う成約が見られたため、空室面積はわずかな増加に止まった。平均賃料は11,178円、前月比0.21%(23円)上昇した。

9月▼／3.15%、前月比0.51ポイント低下。みなとみらい21地区の大型空室に成約が進んだほか、その他の地区の解約が小規模に止まっていたことから、空室面積が約4千2百坪減少した。平均賃料は11,240円、前月比0.55%(62円)上昇した。平均賃料は2017年10月以降12カ月連続の上昇となった。

10月▼／3.04%、前月比0.11ポイント低下。成約の動きは中小規模に止まっていたものの、解約や募集開始の影響が少なかったため、空室面積が約9百坪減少した。平均賃料は11,286円、前月比0.41%(46円)上昇した。

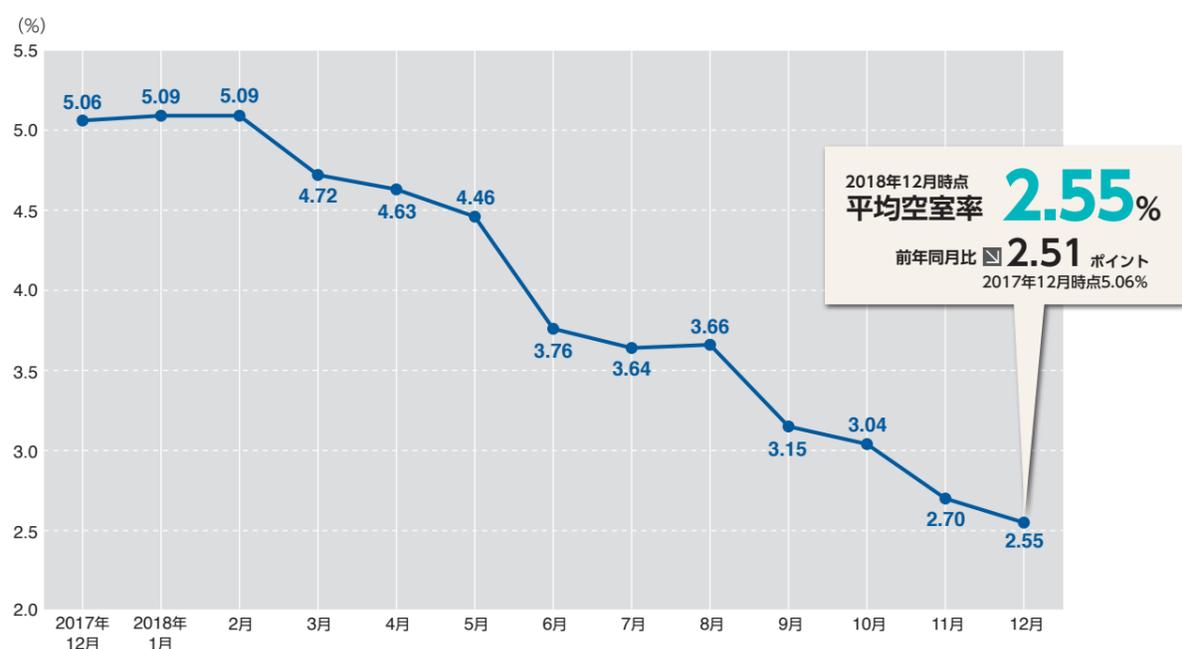
11月▼／2.70%、前月比0.34ポイント低下。県外からの移転などに伴う大型成約の動きが見られたことから、空室面積が約2千9百坪減少し、平均空室率は2%台に低下した。平均賃料は11,350円、前月比0.57%(64円)上げて、2010年9月以来8年2カ月ぶりの1万1千3百円台となった。

12月▼／2.55%、前月比0.15ポイント低下。統合に伴う大型成約のほか、中小規模の新規進出や館内増床などの成約も見られた。解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約1千2百坪減少した。平均賃料は11,377円、前月比0.24%(27円)上昇した。

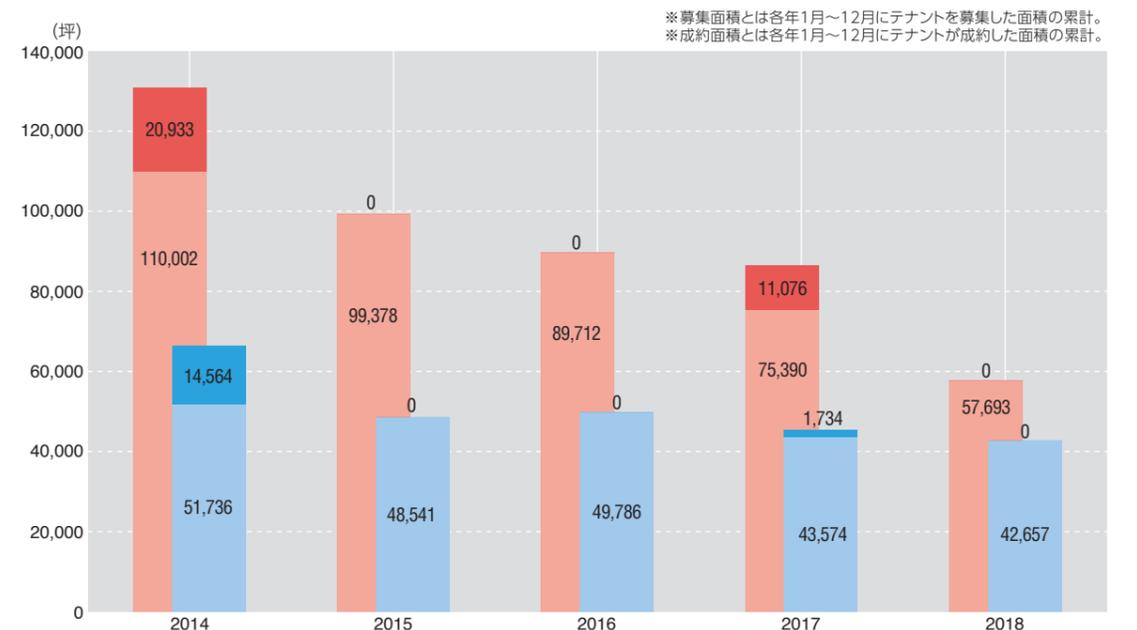
今後の状況

横浜ビジネス地区では2018年に続き、2019年も新規供給の予定がありません。平均空室率が2%台半ばまで低下し、ビジネス地区全体で大型需要に対応できる空室が減少したため、2019年は大型テナントの動きが少なくなることが予想されますが、中小規模の拡張移転や新規進出、館内増床の動きは継続しているため、平均空室率は小幅な低下が続くと思われます。このような状況の中、好条件の既存ビルでは、解約後の空室も募集前の段階でテナント企業からの引き合いがあるなど、横浜ビジネス地区のオフィスの需給の逼迫感は更に強まりそうです。賃料相場についても、平均空室率の低下に伴って新規募集賃料の上昇や継続賃料の上昇改定の動きが広がるとの見方が多くなっています。(T.H)

平均空室率(月次)



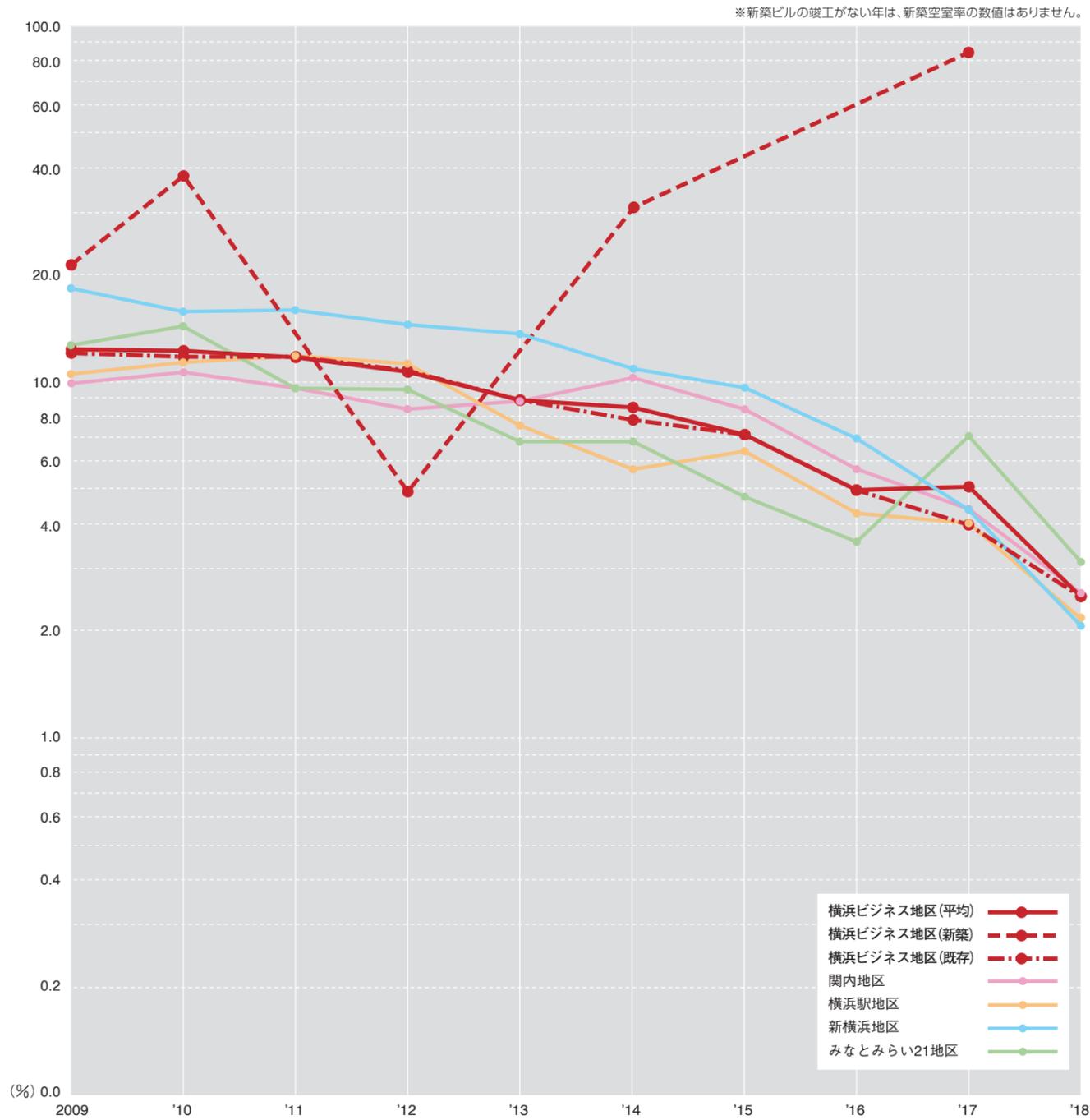
募集面積と成約面積



横浜ビジネス地区②

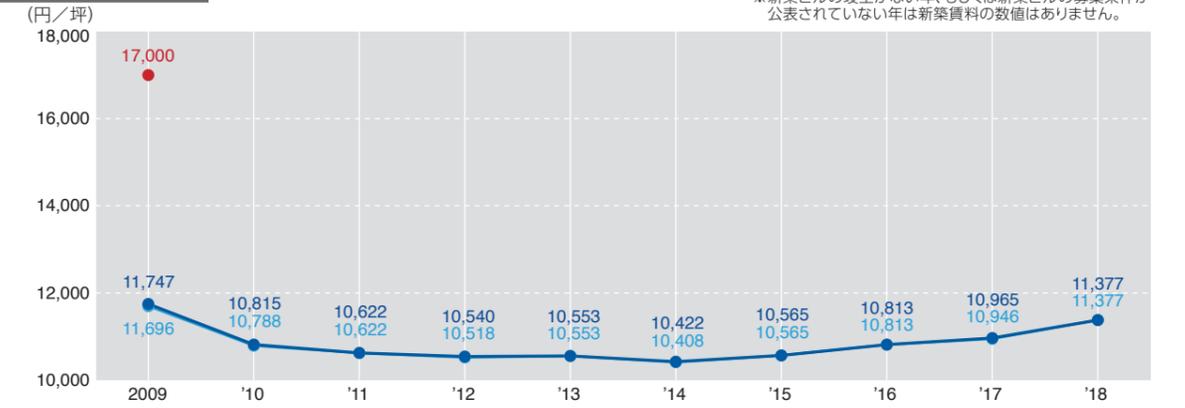
※2012年よりビジネス地区の調査対象地区を変更しました。

空室率

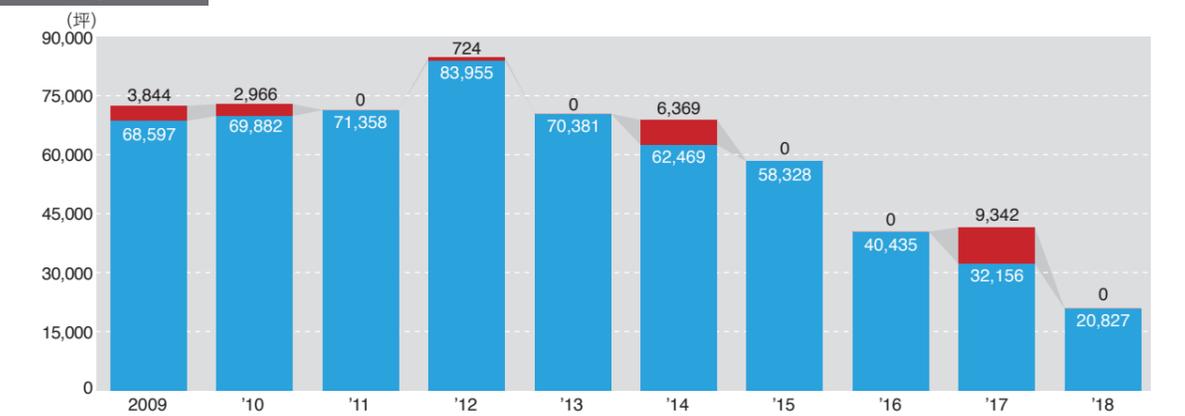


	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	874,695	887,041	889,199	1,259,312	1,256,469	1,291,818	1,289,718	1,278,298	1,291,032	1,283,959
貸室面積(坪)	590,691	598,677	598,156	799,233	796,719	821,096	819,569	811,632	819,739	815,191
空室面積(坪)	72,441	72,848	71,358	84,679	70,381	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827
空室率/平均(%)	12.26	12.17	11.93	10.60	8.83	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55
空室率/新築(%)	21.28	37.72	—	4.91	—	30.43	—	—	84.34	—
空室率/既存(%)	11.98	11.83	11.93	10.70	8.83	7.81	7.12	4.98	3.98	2.55
空室のあるビル比率(%)	78.23	78.86	73.57	71.59	69.70	65.51	60.47	53.18	44.58	38.42

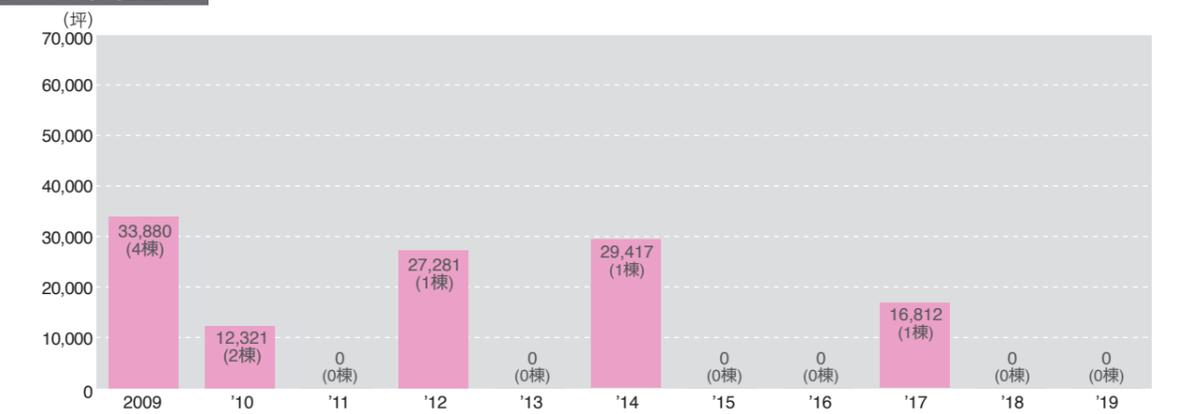
平均賃料



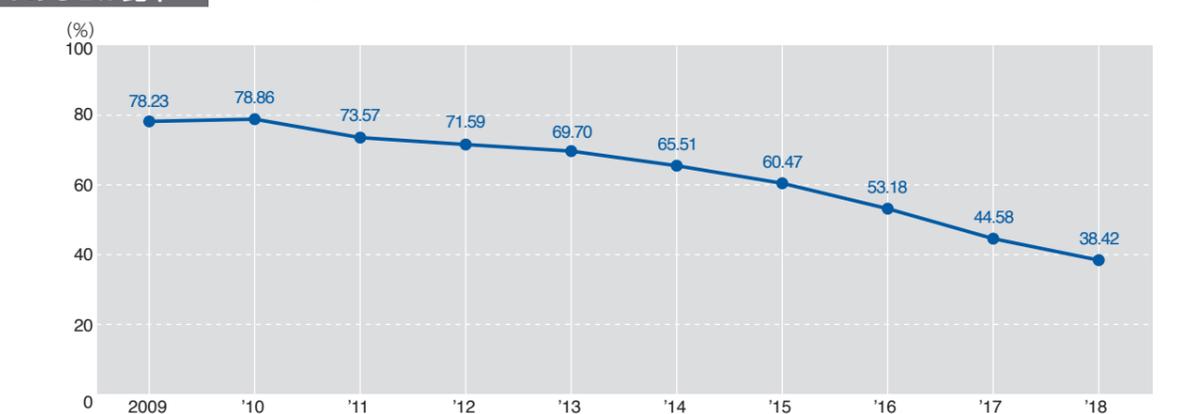
空室面積



新築ビルの供給量



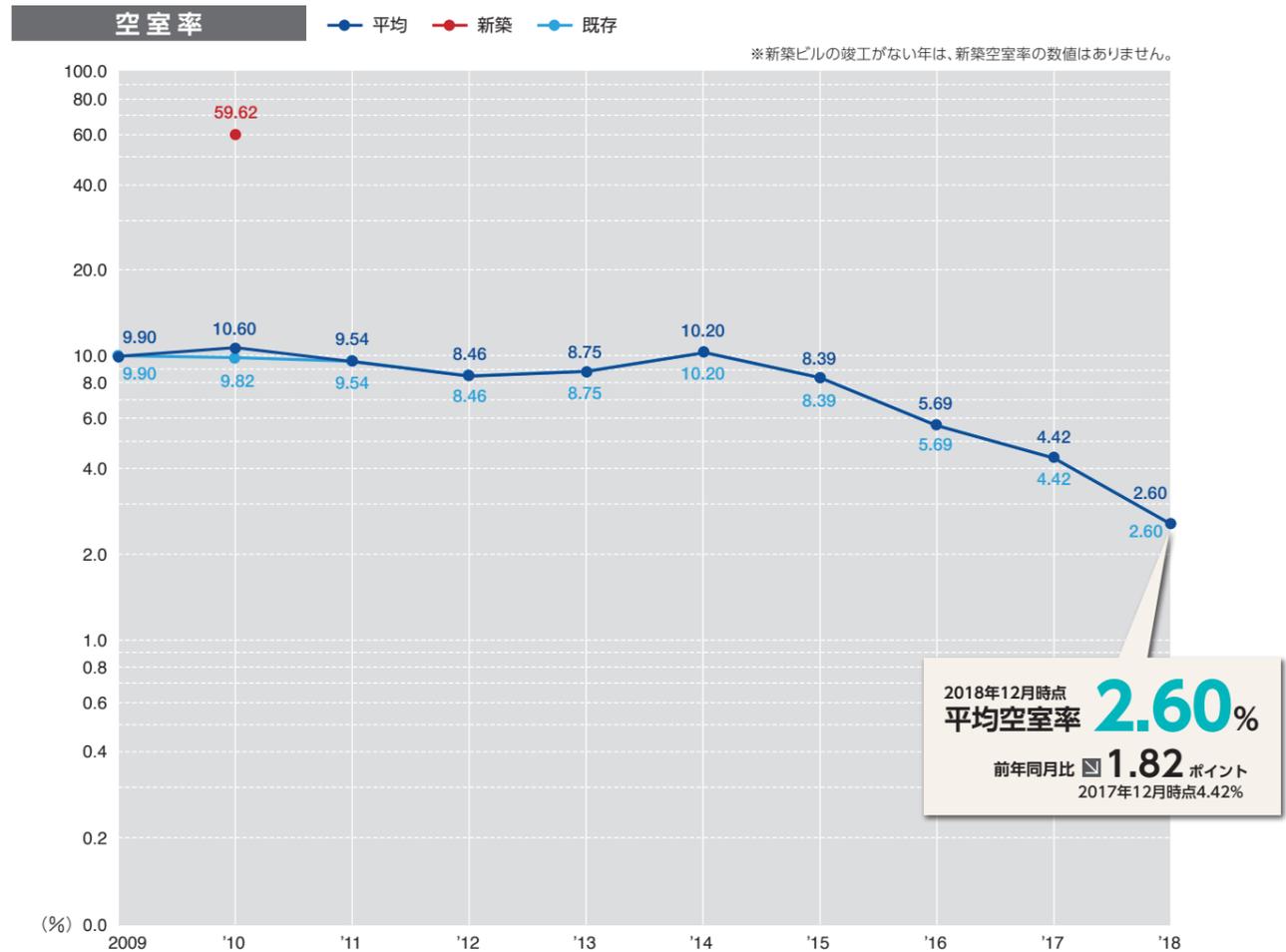
空室のあるビル比率



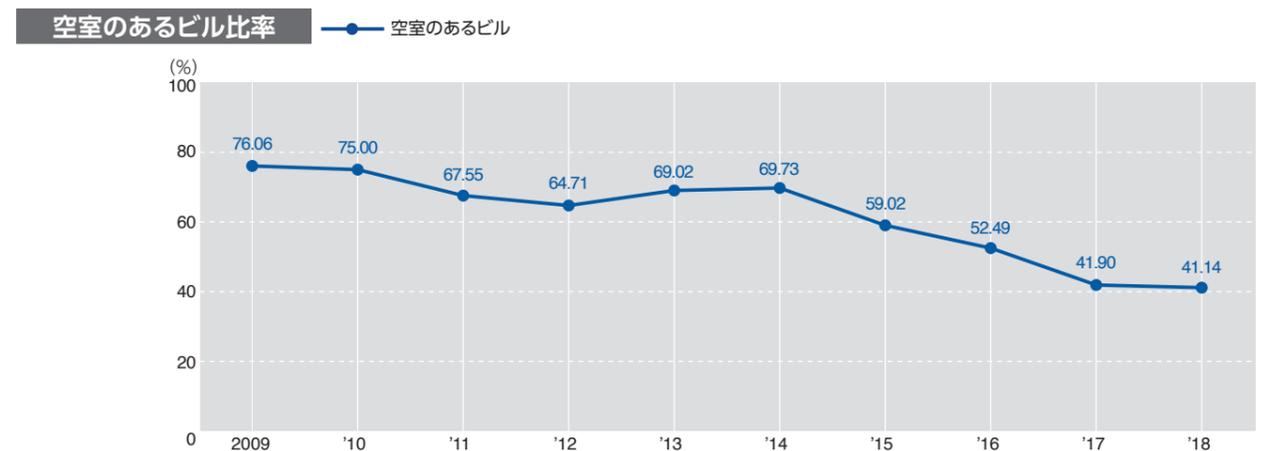
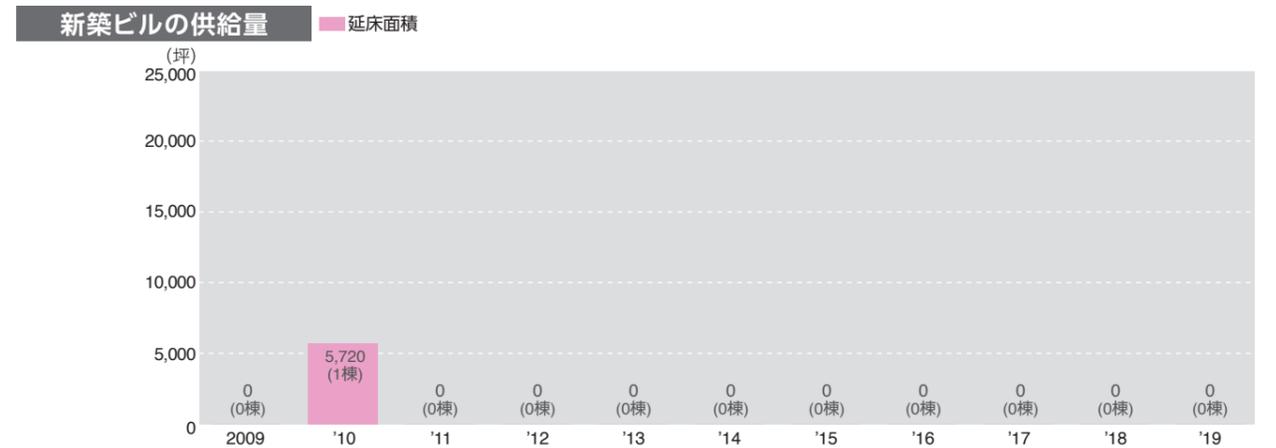
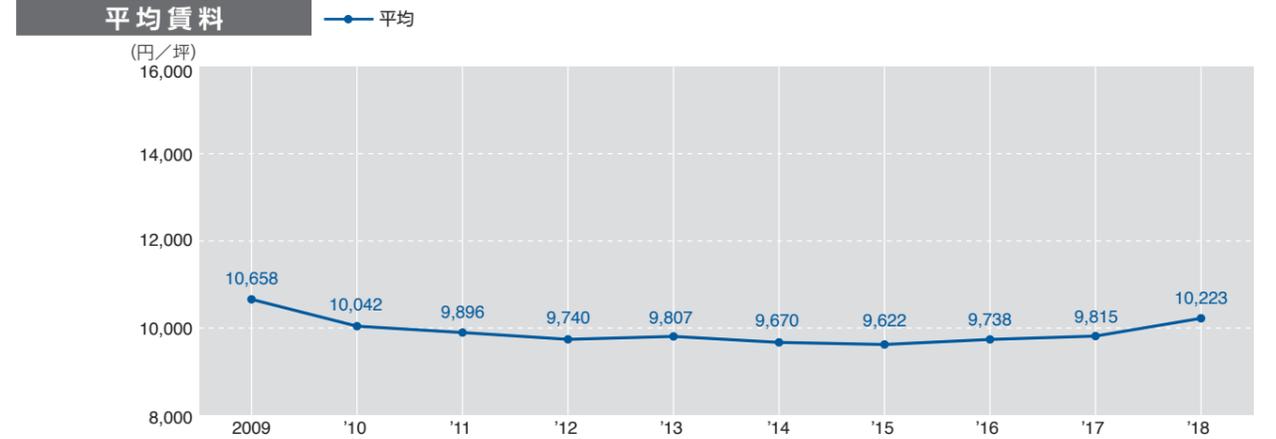
関内地区

2018年の動向 および今後の状況

関内地区の2018年12月時点の平均空室率は2.60%、前年同月比1.82ポイント下げました。2018年は1月に他地区への移転に伴う大型解約の影響で平均空室率が上昇したものの、2月以降は分室の開設や立退きビルからの移転、郊外や自社ビルからの移転などに伴う大型成約が見られたことや、解約の動きが少なくなったこともあり、関内地区の空室面積はこの1年間で約4千2百坪減少し、平均空室率は統計を開始して以来の最低を更新しました。12月時点の平均賃料は10,223円、前年同月比4.16%（408円）上げました。平均空室率の低下に伴って平均賃料の上昇基調も強まり、11月には2010年10月以来8年1カ月ぶりの1万2百円台に戻りました。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1.25ポイント下げて1.66%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比2.26ポイント下げて3.06%、小型ビル（同5百坪以上1千坪未満）は前年同月比1.96ポイント下げて3.39%となりました。2018年もすべての規模の平均空室率が低下しました。関内地区では2019年も新規供給がないものの、2020年に竣工予定の横浜市新庁舎への移転に伴う二次空室の動向が注目されます。（T.S）



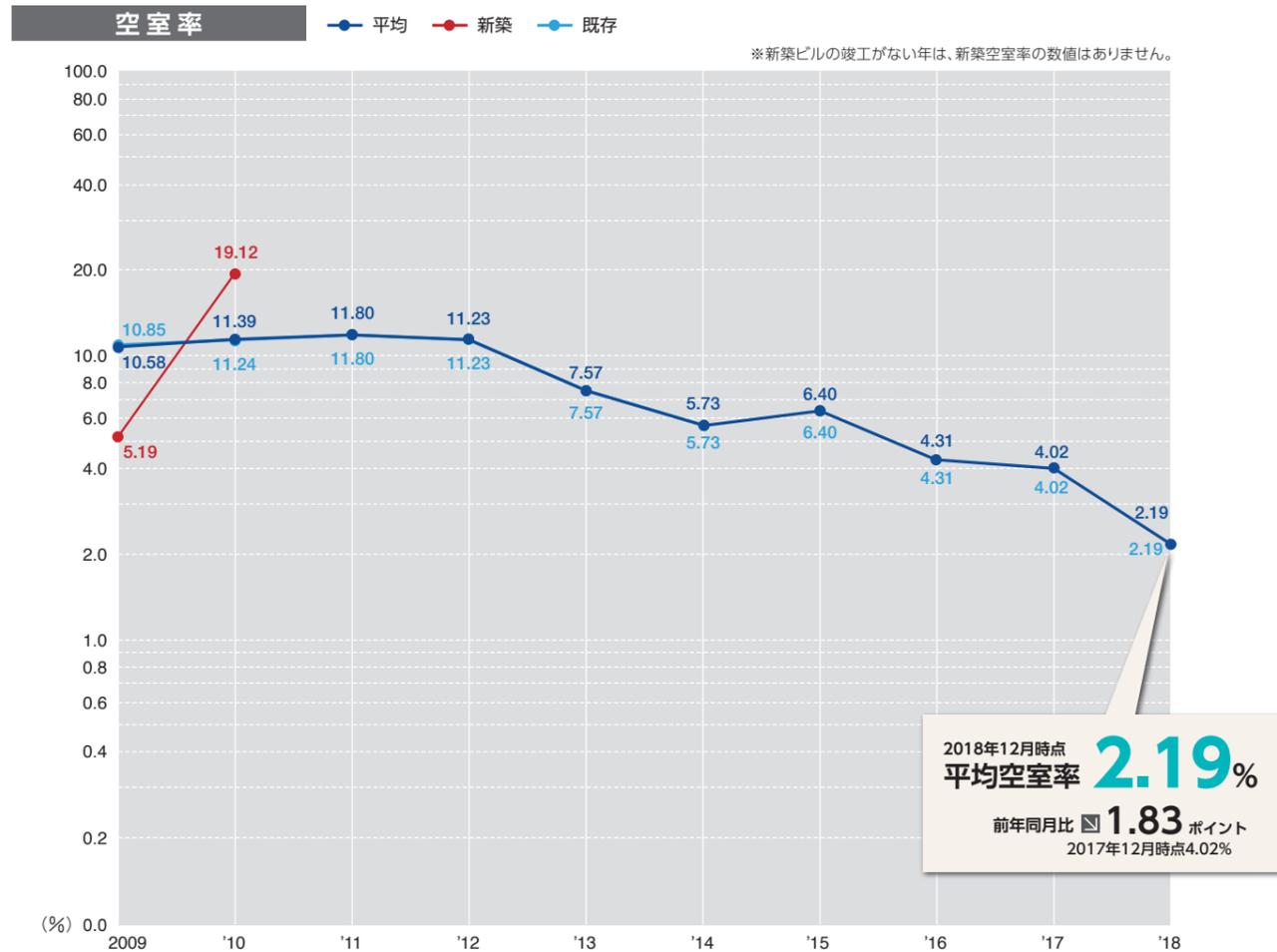
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	324,108	328,185	328,490	327,937	325,567	329,613	327,857	321,099	316,857	309,740
貸室面積(坪)	229,753	232,290	232,390	231,949	230,101	232,858	231,512	227,000	224,031	219,171
空室面積(坪)	22,748	24,620	22,169	19,621	20,138	23,747	19,419	12,924	9,905	5,707
空室率／平均(%)	9.90	10.60	9.54	8.46	8.75	10.20	8.39	5.69	4.42	2.60
空室のあるビル比率(%)	76.06	75.00	67.55	64.71	69.02	69.73	59.02	52.49	41.90	41.14



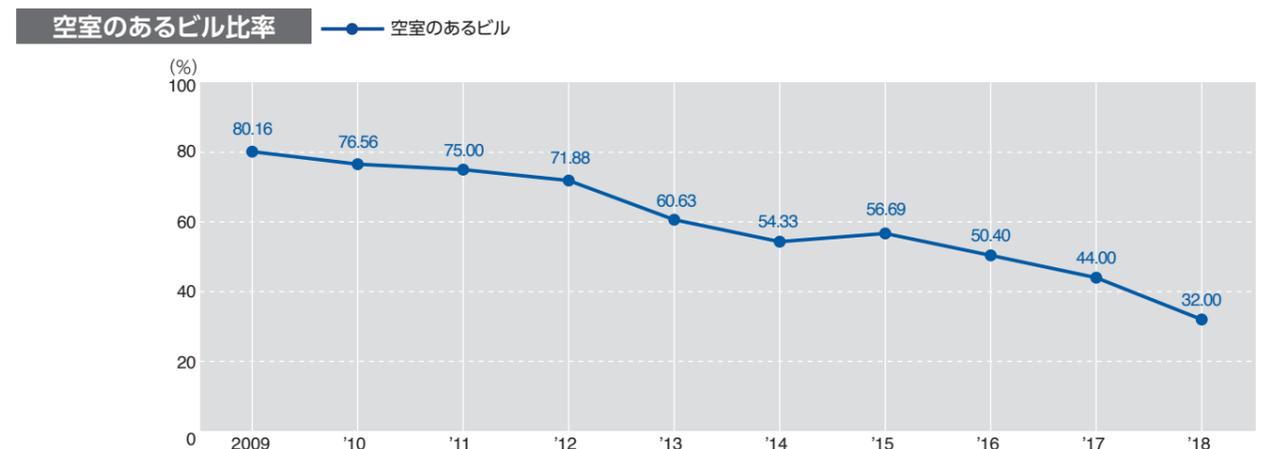
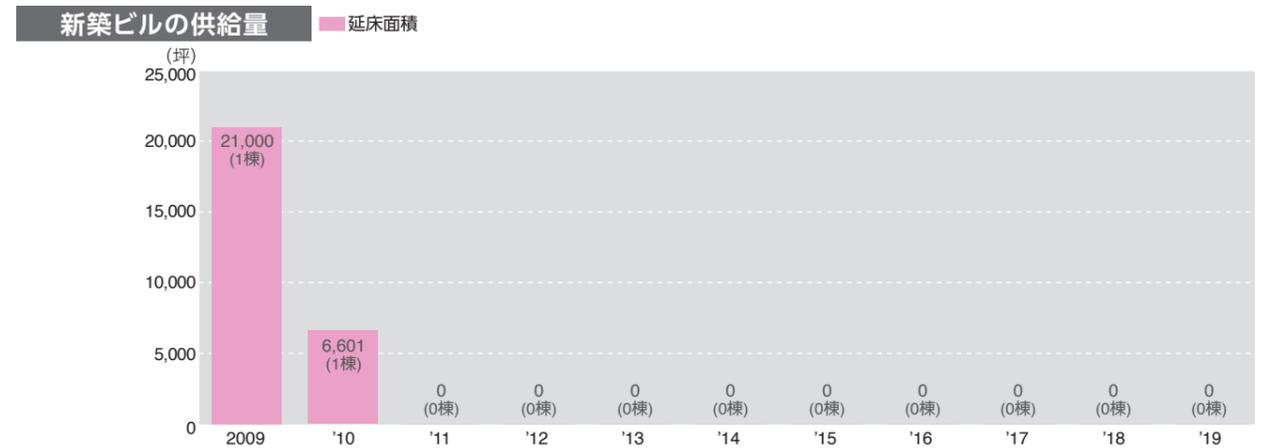
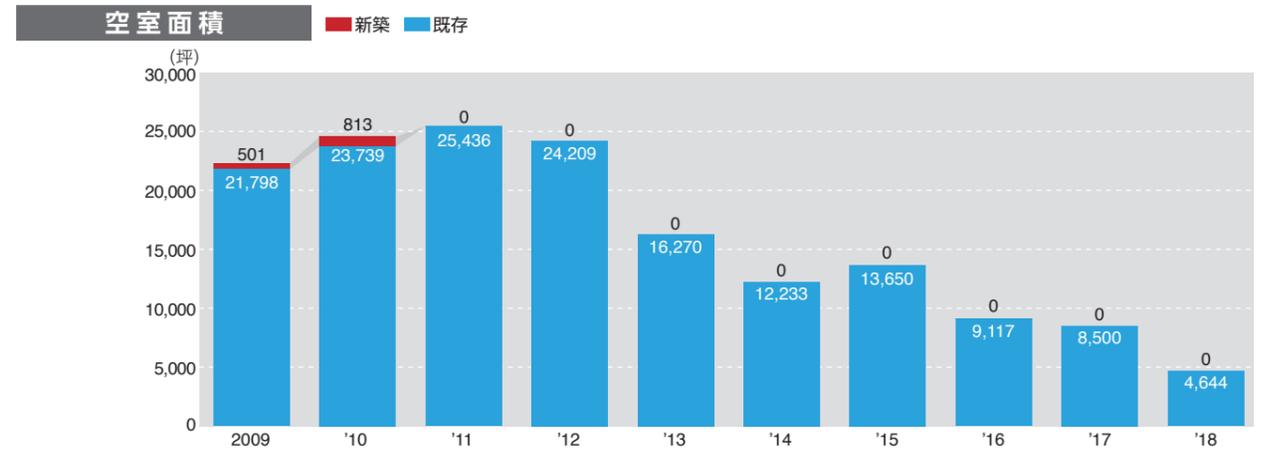
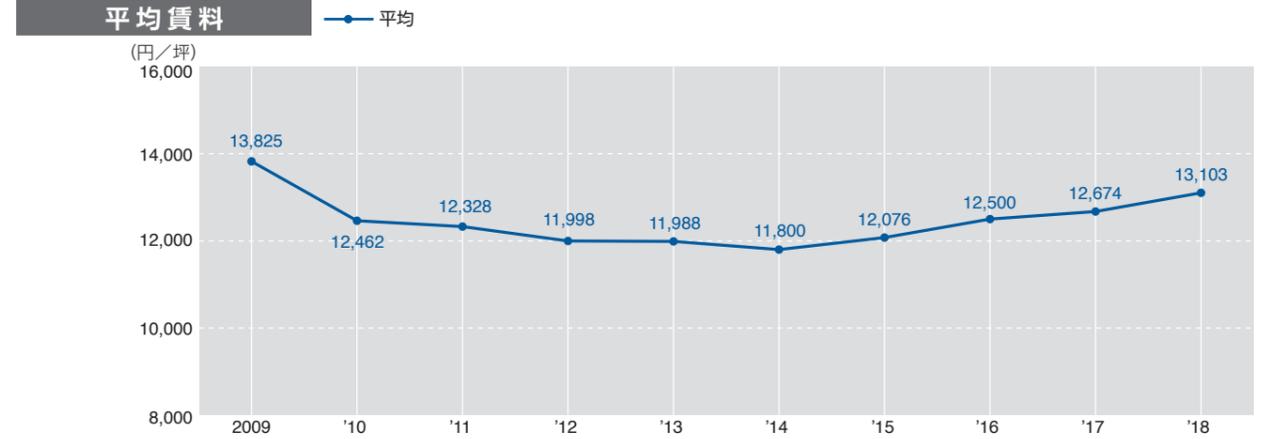
横浜駅地区

2018年の動向 および今後の状況

横浜駅地区の2018年12月時点の平均空室率は2.19%、前年同月比1.83ポイント下げました。2018年は事務所への用途変更による大型募集が開始された影響があり、2月に空室率が4%台に上昇したものの、3月以降は新規進出や他地区や県外からの移転、館内増床などに伴う大型成約の動きが続いたことから、横浜駅地区の空室面積はこの1年間で約3千9百坪減少し、平均空室率は2%前半に低下しました。12月時点の平均賃料は13,103円。2017年6月以降は横ばいや上昇が続き、前年同月比では3.38% (429円) 上げました。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2.48ポイント下げて1.75%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.41ポイント下げて2.15%、小型ビル(同5百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.19ポイント上げて4.31%となりました。小型ビルで平均空室率を小幅に上げたものの、全ての規模の空室率が低い水準で推移しています。横浜駅地区では2019年も新規供給の予定がないため、空室の解消が進むと思われます。賃料相場についても空室の減少とともに上昇基調が強まることが予想されます。(S.T)



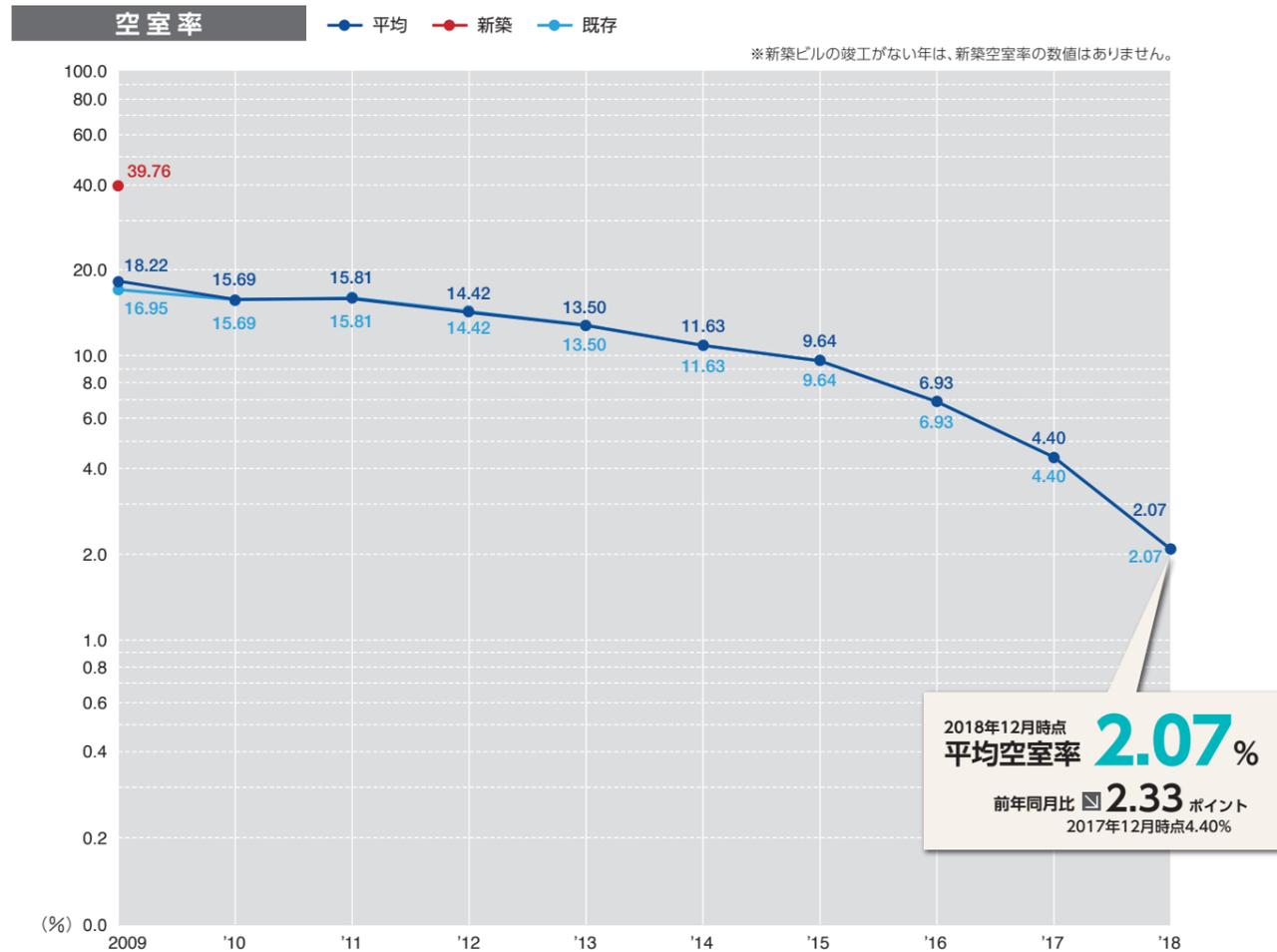
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	314,827	322,446	325,251	349,928	349,455	348,429	348,085	345,678	345,842	346,536
貸室面積(坪)	210,605	215,523	215,523	215,523	214,857	213,622	213,441	211,595	211,595	212,438
空室面積(坪)	22,299	24,552	25,436	24,209	16,270	12,233	13,650	9,117	8,500	4,644
空室率/平均(%)	10.59	11.39	11.80	11.23	7.57	5.73	6.40	4.31	4.02	2.19
空室のあるビル比率(%)	80.16	76.56	75.00	71.88	60.63	54.33	56.69	50.40	44.00	32.00



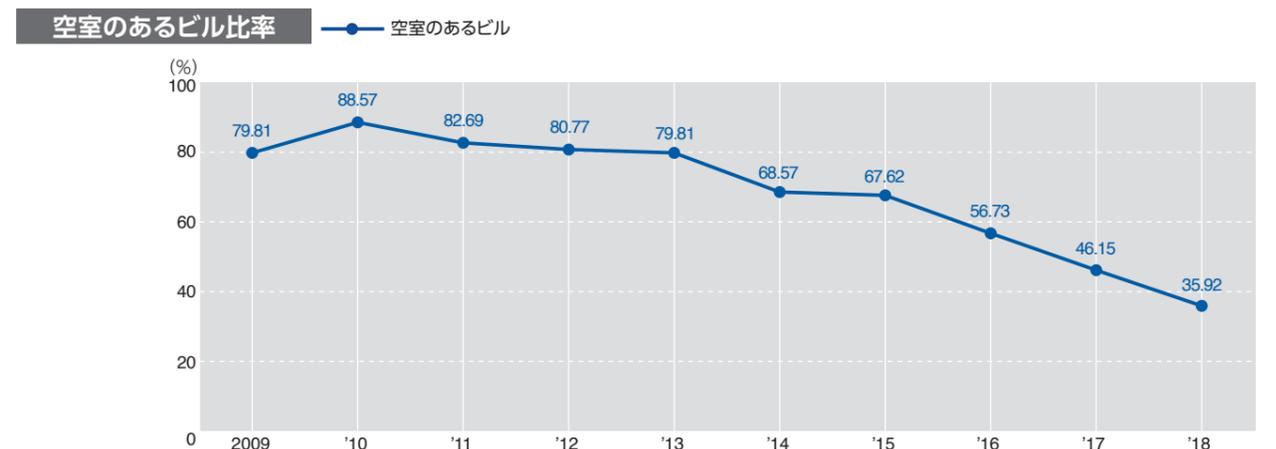
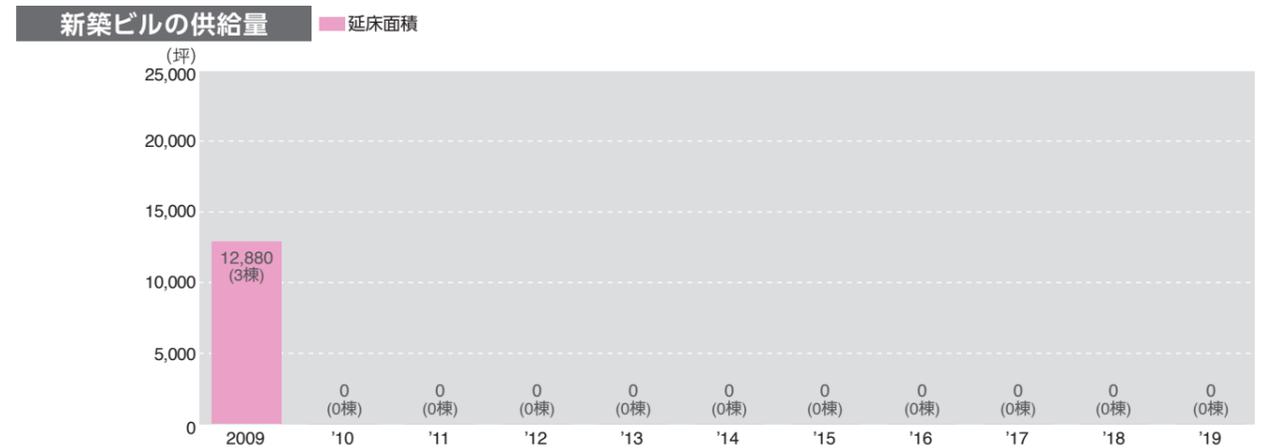
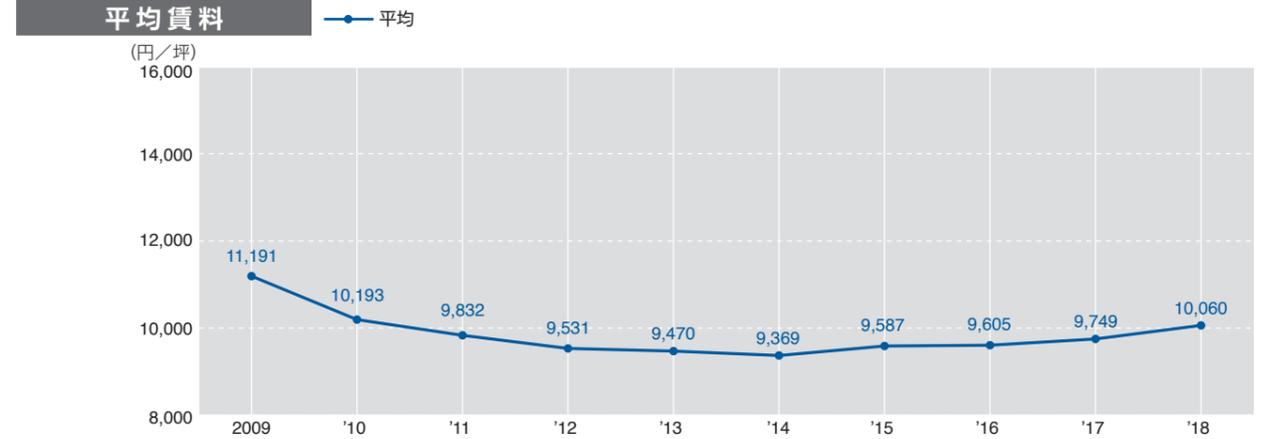
新横浜地区

2018年の動向 および今後の状況

新横浜地区の2018年12月時点の平均空室率は2.07%。前年同月比2.33ポイント下げました。2018年は他地区への移転などによる大型解約の影響も出ていたものの、それらの空室を中心に館内増床や分室の開設に伴う大型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3千5百坪減少し、平均空室率は4%台から2%台に低下しました。12月時点の平均賃料は10,060円、前年同月比3.19% (311円) 上げました。平均空室率は横浜ビジネス地区内で最も低下したものの、平均賃料は他地区に比べて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1.01ポイント下げて0.71%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比3.44ポイント下げて2.29%、小型ビル(同5百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.67ポイント下げて6.20%となりました。2018年は大型ビル、中型ビルの平均空室率が低下しました。中でも大型ビルの平均空室率は1%台を下回り、需給の逼迫感が強まっています。このような状況の中、新横浜地区では2019年も新規供給の予定がないため、大型テナントの動きが少なくなることが予想されることから、平均空室率は小幅な変動で推移しそうです。(S.O)



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	235,760	236,410	235,458	233,524	233,524	236,437	236,437	234,182	234,182	233,532
貸室面積(坪)	150,333	150,864	150,243	149,959	149,959	151,881	151,881	150,302	150,302	149,771
空室面積(坪)	27,394	23,676	23,753	21,619	20,243	17,660	14,636	10,422	6,616	3,100
空室率/平均(%)	18.22	15.69	15.81	14.42	13.50	11.63	9.64	6.93	4.40	2.07
空室のあるビル比率(%)	79.81	88.57	82.69	80.77	79.81	68.57	67.62	56.73	46.15	35.92

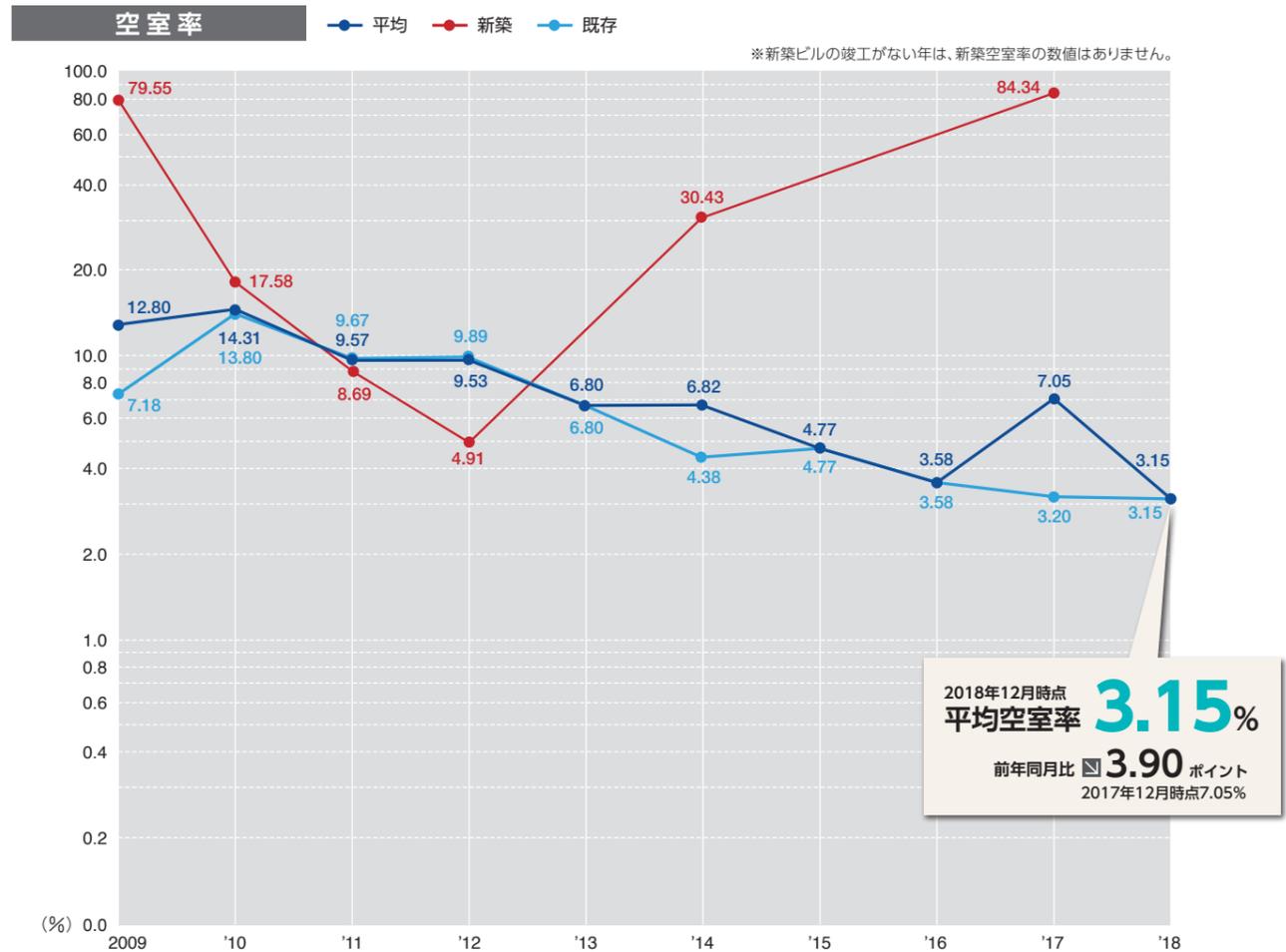


みなとみらい21地区

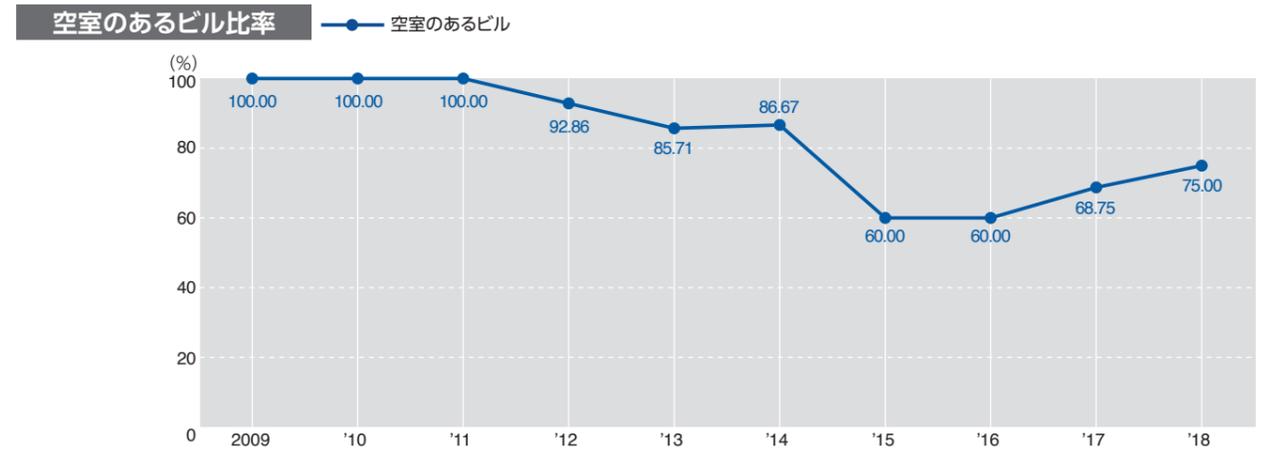
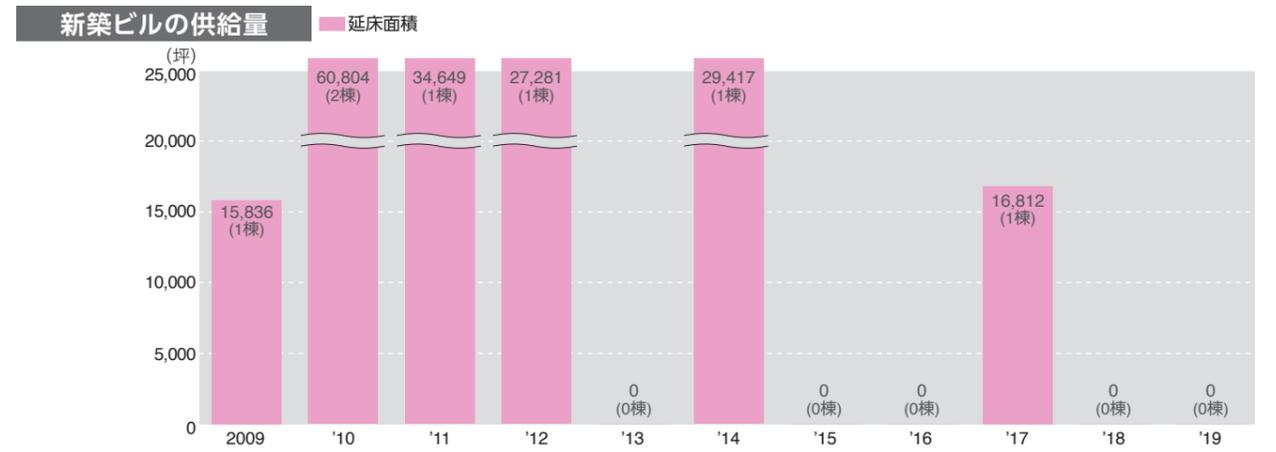
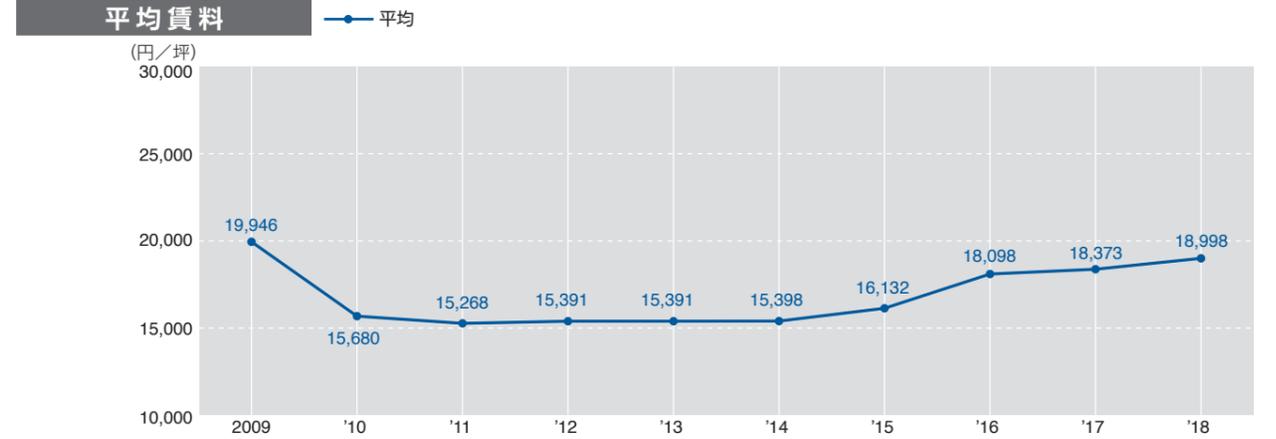
※2012年よりビジネス地区の調査対象地区に追加しました。

2018年の動向 および今後の状況

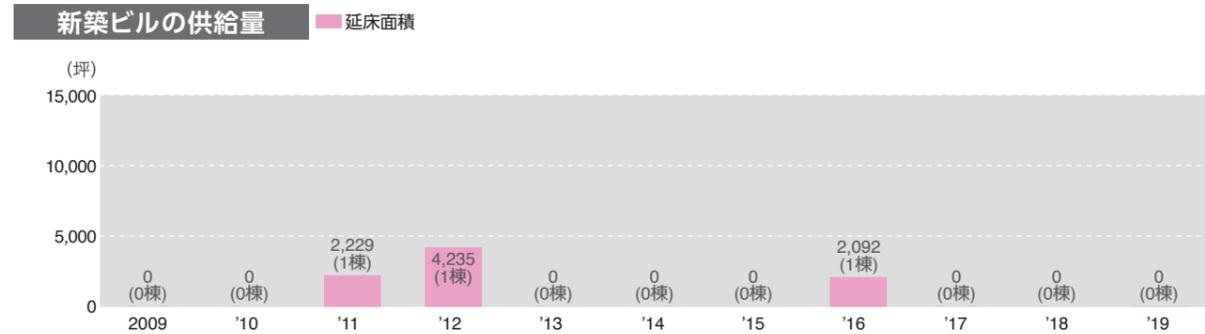
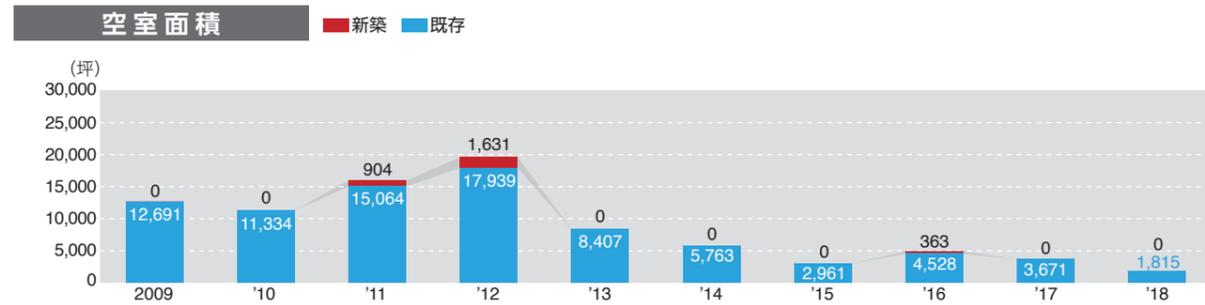
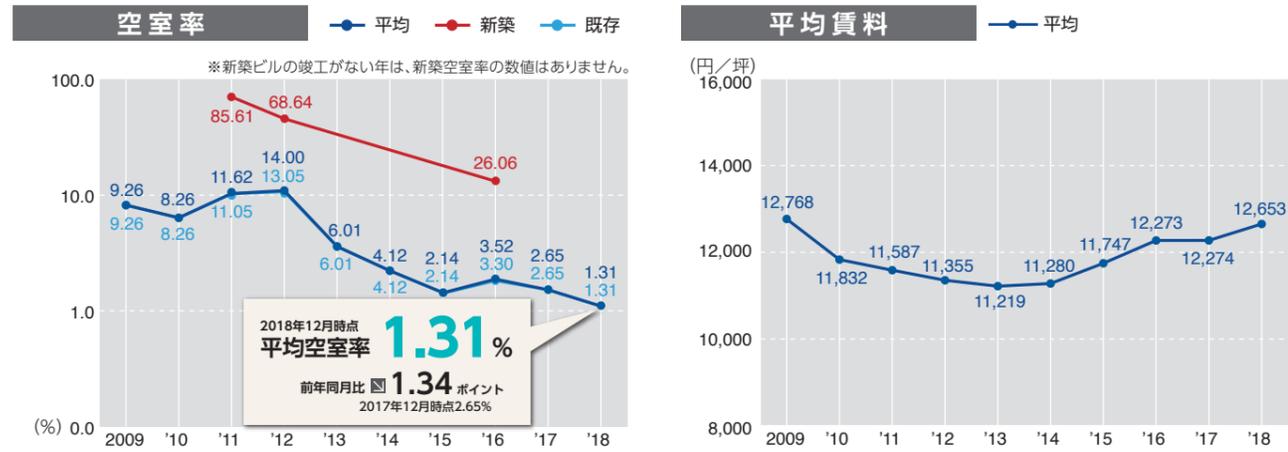
みなとみらい21地区の2018年12月時点の平均空室率は3.15%、前年同月比3.90ポイント下げました。2018年は大型解約の動きが一部に止まったことや、募集面積を残していた大規模ビル「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」をはじめ、その他の既存ビルの大型空室に成約が進んだことから、みなとみらい21地区の空室面積はこの1年間で約9千1百坪減少し、平均空室率が7%台から3%台に低下しました。テナント企業の主な動きとしては、コワーキングスペースや貸し会議室の新規開設、県外を含めた他地区からの借り換え移転のほか、館内増床や分室の開設などが見られました。12月時点の平均賃料は18,998円。新規空室の募集の動きが少ないこともあり、平均賃料の推移に大きな変化は見られなかったものの、前年同月比では3.40%(625円)上昇しました。平均空室率の低下に伴って継続賃料の増額改定の動きも広がっているようです。みなとみらい21地区では2019年は新規供給の予定はありませんが、横浜ビジネス地区の他地区に比べると大型需要に対応できる空室もあるため、それらの空室に引き続き成約の動きが進むことが期待されます。(S.N)



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	207,547	268,115	319,815	347,923	347,923	377,339	377,339	377,339	394,151	394,151
貸室面積(坪)	135,102	155,784	185,526	201,802	201,802	222,735	222,735	222,735	233,811	233,811
空室面積(坪)	17,291	22,285	17,754	19,230	13,730	15,198	10,623	7,972	16,477	7,376
空室率/平均(%)	12.80	14.31	9.57	9.53	6.80	6.82	4.77	3.58	7.05	3.15
空室のあるビル比率(%)	100.00	100.00	100.00	92.86	85.71	86.67	60.00	60.00	68.75	75.00

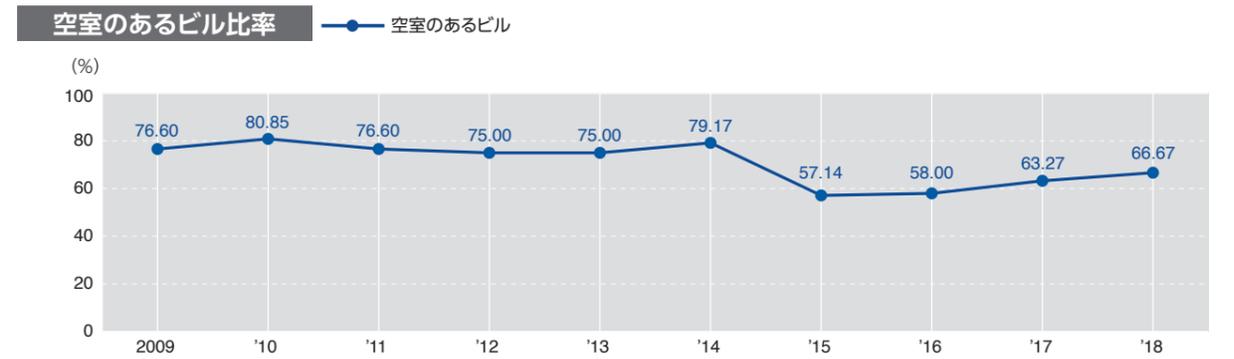
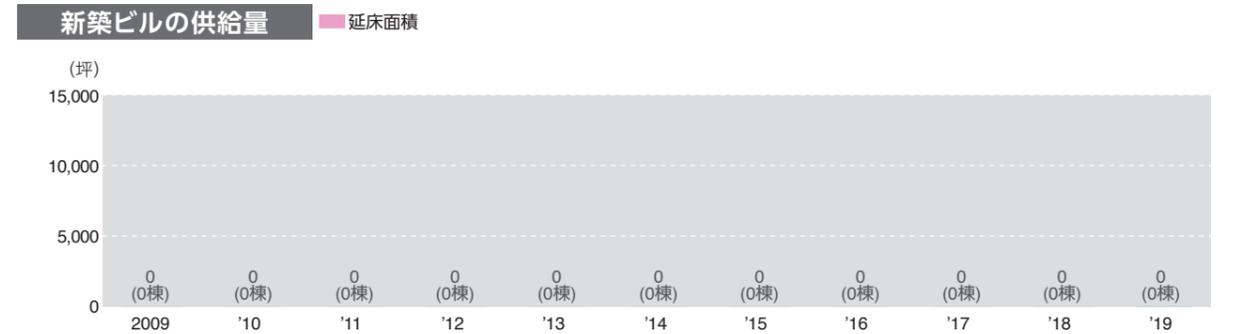
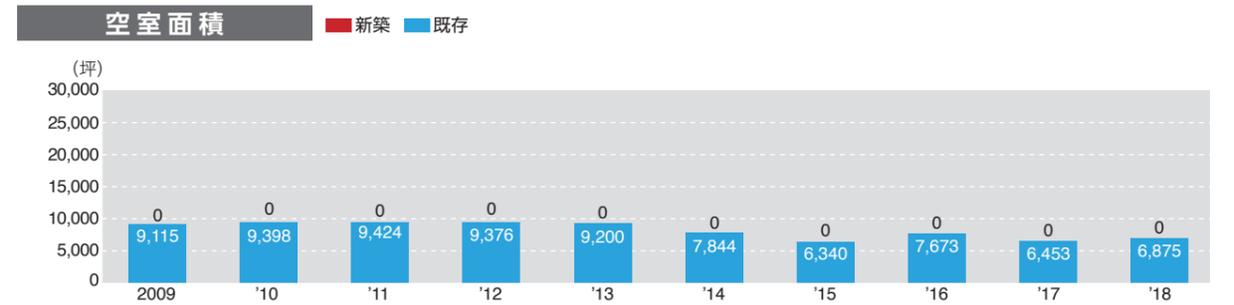
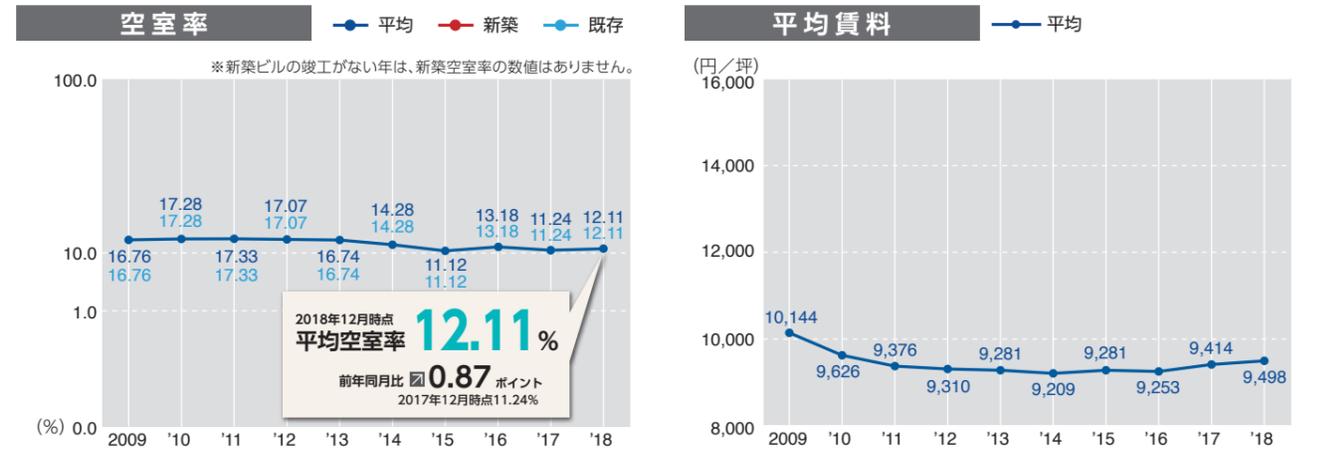


川崎駅周辺地区



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	205,355	205,895	206,971	211,208	211,208	211,208	209,182	210,194	210,194	210,194
貸室面積(坪)	137,003	137,231	137,423	139,799	139,799	139,799	138,246	138,775	138,775	138,775
空室面積(坪)	12,691	11,334	15,968	19,570	8,407	5,763	2,961	4,891	3,671	1,815
空室率/平均(%)	9.26	8.26	11.62	14.00	6.01	4.12	2.14	3.52	2.65	1.31
空室のあるビル比率(%)	53.49	54.55	63.64	64.44	60.00	55.56	51.16	61.90	30.95	28.57

本厚木駅地区



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	76,307	76,307	76,307	79,842	79,842	79,842	82,783	84,391	83,396	82,559
貸室面積(坪)	54,394	54,394	54,394	54,942	54,942	54,942	57,001	58,230	57,434	56,764
空室面積(坪)	9,115	9,398	9,424	9,376	9,200	7,844	6,340	7,673	6,453	6,875
空室率/平均(%)	16.76	17.28	17.33	17.07	16.74	14.28	11.12	13.18	11.24	12.11
空室のあるビル比率(%)	76.60	80.85	76.60	75.00	75.00	79.17	57.14	58.00	63.27	66.67

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	大林組	サノフィ	ダイヤオフィスシステム	日本通運	みずほ証券
IHI	大林新星和不動産	サヴィルズ・ジャパン	太陽生命保険	日本土地建物	みずほ信託銀行
アイエスエフネット	大原学園	三機工業	大和証券	日本年金機構	三井住友海上火災保険
あいおいニッセイ同和損害保険	オカムラ	サンケイビル	大和ハウス工業	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	三井住友銀行
アイヴィジット	沖電気カスタマアドテック	三交不動産	大和プロパティ	日本不動産研究所	三井住友建設
アイリスオーヤマ	小田急電鉄	サントリーフーズ	高木証券	日本プロパティ・ソリューションズ	三井住友信託銀行
あおぞら銀行	小田急不動産	サントリーホールディングス	高島屋	日本貿易振興機構	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
アクサ生命保険	オムロン	JR九州	竹中工務店	日本郵政	三井住友トラスト不動産
アクセンチュア	オムロン　フィールドエンジニアリング	JR東海	田島ルーフィング	日本郵便	三井住友ファイナンス&リース
アグレックス	オリエントコーポレーション	JR西日本	TAC	日本ライフライン	三井物産
アサヒ飲料	オリックス	JR東日本	田辺三菱製薬	日本旅行	三井物産都市開発
旭化成	オリックス・アセットマネジメント	JR東日本ビルディング	千歳興産	日本和装ホールディングス	三井不動産
旭化成ファーマ	オリックス・ファシリティーズ	JR北海道	中央不動産	ネオキャリア	三井不動産ビルマネジメント
朝日生命保険	オリックス不動産	JX不動産	中外製薬	ネットワンシステムズ	三井不動産リアルティ
アサヒビール	花王	JFEエンジニアリング	中電不動産	ノイエス	三菱オートリース
アサヒファシリティズ	科研製薬	JFE商事	中部経済新聞社	ノーベルファーマ	三菱地所
朝日不動産管理	カシオ計算機	JFEスチール	辻・本郷税理士法人	野村総合研究所	三菱地所設計
味の素コミュニケーションズ	鹿島建設	JTBメディアリテーリング	都築電気	野村不動産	三菱地所ハウスネット
あずさ監査法人	カネボウ化粧品	JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント	TIS	野村不動産パートナーズ	三菱地所プロパティマネジメント
アステラス製薬	兼松	JCB	ティーケーピー	パートナーエージェント	三菱地所リアルエステートサービス
アストモスエネルギー	兼松エレクトロニクス	JCB	テーオーシー	バイエル薬品	三菱地所レジデンス
アストラゼネカ	紙与産業	JCB	電通テック	ハウスメイドパートナーズ	三菱商事
アディダスジャパン	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	JCB	電通ワークス	パスコ	三菱倉庫
アデコ	カルビー	JCB	東海東京証券	長谷工コーポレーション	三菱電機
アフラック	関電工	JCB	東急建設	パソナ	三菱電機ビルテクノサービス
荒井商店	関電不動産開発	JCB	東急コミュニティー	バックスグループ	三菱電機ライフサービス
安藤・間	かんぼ生命保険	JCB	東急不動産	パナソニック	三菱UFJ銀行
ECC	岸本エステート	JCB	東急リハビリ	ハリマビシステム	三菱UFJ信託銀行
飯野海運	キッセイ薬品工業	JCB	東京アカデミー	阪急交通社	三菱UFJ不動産販売
イオンプロダクトファイナンス	キャンونسシステムアンドサポート	JCB	東京海上日動あんしん生命保険	阪急電鉄	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
イオクリテール	キャンオンマーケティングジャパン	JCB	東京海上日動火災保険	阪急阪神ビルマネジメント	三菱UFJリース
イチケン	共栄火災海上保険	JCB	東京海上日動ファシリティーズ	阪神電気鉄道	御幸ビルディング
出光興産	京セラ	JCB	東京ガス都市開発	P&Gプレステージ	室町クリエイト
伊藤忠アーバンコミュニティ	共同施設	JCB	東京急行電鉄	BMS	室町建物
伊藤忠商事	京都市もの友禅	JCB	東京スター銀行	ピー・シー・イー	明治安田生命保険
伊藤忠食品	共立メンテナンス	JCB	東京建物	ヒートロック工業	明治安田ビルマネジメント
伊藤忠テクノソリューションズ	杏林製薬	JCB	東京建物不動産販売	日立アーバンインベストメント	名鉄観光サービス
伊藤忠都市開発	ギリアド・サイエンス	JCB	東京電力ホールディングス	日立アーバンサポート	名鉄不動産
イトーキ	キリンビール	JCB	東京都	日立キャピタル	メットライフ生命保険
イナバインターナショナル	キリンビバレッジ	JCB	東芝	日立金属	メディカル・プリンシプル社
井上特殊鋼	近畿日本ツーリスト	JCB	東芝ITサービス	日立システムズ	メニコン
インバコグループ/リアルエステートアジア/シフィク/イン	銀座	JCB	東芝不動産	日立情報通信エンジニアリング	メルカリ
WeWork	近鉄エクスプレス	JCB	東宝	日立製作所	メンバーズ
ウェルビー	熊谷組	JCB	東洋紡不動産	日立ソリューションズ	毛髪クリニック/リーブ21
ウチダエスコ	KUMON	JCB	東和不動産	日立ハイテクノロジーズ	森トラスト
ウチダシステムズ	栗田工業	JCB	トーセイ	日之出水道機器	森ビル
内田洋行	クレディセゾン	JCB	トーマツ	ヒューマンアカデミー	モルガン・スタンレー・キャピタル
エイジエック	クレフ	JCB	戸田建設	ヒュールック	ヤクルト本社
エイチ・アイ・エス	くろがね工作所	JCB	積水化学工業	ビルネット	安田不動産
エイブル	クロノス	JCB	積水ハウス	ファミリーマート	ヤマト運輸
永和不動産	グンゼ	JCB	積水メディカル	VSN	UR都市機構
AIG損害保険	京王電鉄	JCB	積和不動産	フォーラムエンジニアリング	郵船不動産
ANAファシリティーズ	京王不動産	JCB	セコム	福岡銀行	ユニソ不動産
エーザイ	KDDI	JCB	セブナーイレブン・ジャパン	富国生命保険	ユニ・チャーム
江崎グリコ	KDDIエポルバ	JCB	セントメディア	富士ゼロックス	ユニバーサルエンターテインメント
SMBC信託銀行	KDDIエポルバ	JCB	ゼンリン	フジタ	夢真ホールディングス
SMBC日興証券	京阪神ビルディング	JCB	総合警備保障	富士通	横浜銀行
SCSKサービスウェア	ケネディクス・プロパティ・マネジメント	JCB	総合資格	富士通エフ・アイ・ピー	横浜市
SGフィルダー	建設技術研究所	JCB	双日	富士通/パーソナルズ	ライオン事務器
NREG東芝不動産	建設技術研究所	JCB	綜通	プラス	ライフプラザパートナーズ
NEC	厚生労働省	JCB	ソニー生命保険	古河機械金属	楽天カード
NECネットエスアイ	高齢・障害・求職者雇用支援機構	JCB	ソフトバンク	フルキャスト	楽天損害保険
NECファシリティーズ	国際紙/バルブ商事	JCB	ソフトバンクグループ	プルデンシャル生命保険	ランドビジネス
国際興業	国際興業	JCB	損害保険ジャパン日本興亜	平和不動産	リージャスグループ
NTTコミュニケーションズ	国土交通省	JCB	損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険	ベネッセコーポレーション	リオ・コンサルティング
NTTタウンページ	国土交通省	JCB	第一生命保険	リクルートホールディングス	リクルートホールディングス
NTTデータ	国土交通省	JCB	第一ビルディング	リコー・ジャパン	リコー・ジャパン
NTTドコモ	国土交通省	JCB	大栄不動産	リそな銀行	リそな銀行
NTT都市開発	国土交通省	JCB	大王製紙	LITALICO	LITALICO
NTT都市開発ビルサービス	国土交通省	JCB	大京	りらいあコミュニケーションズ	りらいあコミュニケーションズ
NTT西日本	国土交通省	JCB	大樹生命保険	リリカラ	リリカラ
NTT東日本	国土交通省	JCB	大成建設	レインズインターナショナル	レインズインターナショナル
NTTファシリティーズ	国土交通省	JCB	大里ビル管理	レオパレス21	レオパレス21
ENEOSフロンティア	国土交通省	JCB	大成有楽不動産	レジデンス・ビルディングマネジメント	レジデンス・ビルディングマネジメント
MS&ADビジネスサポート	国土交通省	JCB	大成ユーレック	レナウン	レナウン
MXモバイリング	国土交通省	JCB	大同生命保険	レンドリース・ジャパン	レンドリース・ジャパン
エン・ジャパン	国土交通省	JCB	大日本印刷	ローソン	ローソン
王子不動産	国土交通省	JCB	ダイビル	ワールド	ワールド
オーフウラヤ不動産	国土交通省	JCB	太平洋セメント	わかもと製菓	わかもと製菓
大塚商会	国土交通省	JCB		ワキタ	ワキタ
大塚製薬	国土交通省	JCB			

(2019年2月時点)

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 ユニゾ八重洲ビル7階 <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	180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(14)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会</p> <p>日本貸しビル流通協会</p>
ホームページ	http://www.e-miki.com

全国ネットワーク

京橋支店	〒 104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 ユニゾ八重洲ビル7階
新橋支店	〒 105-0003 東京都港区西新橋1-2-9 日比谷セントラルビル8階
神田支店	〒 101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16 ヒューリック神田ビル4階
新宿支店	〒 163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-11 新宿センタービル38階
札幌支店	〒 060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2 札幌センタービル19階
仙台支店	〒 980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 大樹生命仙台本町ビル19階
横浜支店	〒 231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 日石横浜ビル11階
名古屋支店	〒 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12階
大阪支店	〒 541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 御堂筋ダイワビル10階
福岡支店	〒 812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 NMF博多駅前ビル3階

<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>0120-38-8127</p> <p>9:00～17:00(土日祝日除く)</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。

全国

最新状況

データの読み方

大型ビルMAP

近畿ビジネス

地区

関東地区

横浜地区

新横浜地区

みなとみらい地区

川崎高津地区

本厚木地区

主な取引先



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>