MIKI オフィスリポート横浜2020 OFFICE REPORT YOKOHAMA 2020



MIKI OFFICE REPORT YOKOHAMA 2020

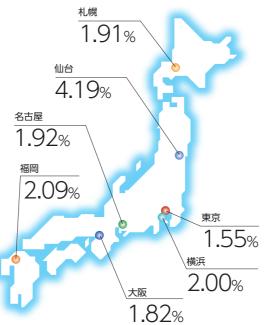
CONTENTS

全国主要ビジネス地区の最新状況	3								
横浜ビジネス地区 データの読み方	7								
横浜ビジネス地区 大型ビルMAP									
最新・横浜のオフィスビル状況 横浜ビジネス地区① ―――									
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									



全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

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



(平均空室率/2019年12月時点)

京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は1%台で推移、過去最低を更新

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

阪 ビジネス地区

大阪ビジネス地区の平均空室率は12月時点で過去最低を更新

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

名古屋 ビジネス地区

名古屋ビジネス地区の平均空室率が1%台に低下、オフィス不足状況が続く

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

ビジネス地区

札幌ビジネス地区の平均空室率は過去最低の1%台に低下

札幌ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は1.91%、前年同月比0.42ポイント下げまし た。2019年はオフィスの統合や撤退などの解約の影響により、平均空室率が上昇する月も見られた ものの、新築ビル3棟がいずれも高稼働で竣工したことや、既存ビルでは自社ビルや郊外からの移転 のほか、分室需要や館内増床など拡張傾向の成約の動きが続いたため、札幌ビジネス地区全体の空 室面積はこの1年間で約2千2百坪減少し、平均空室率が1%台に低下しました。平均賃料は2018年 に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比4.42%(387円)上げて9.144円となりました。 2020年の新規供給は延床面積合計約8千6百坪、2棟が竣工を予定しています。いずれのビルもすで に内定や引き合いの動きが進んでおり、高稼働での竣工が見込まれています。平均空室率は低い水 準で推移すると思われるため、賃料相場の上昇基調が続きそうです。(K.K)

台 ビジネス地区

仙台ビジネス地区の平均空室率は4%台で推移

仙台ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は4.19%、前年同月比0.21ポイント下げまし た。2019年は郊外からの移転や拡張移転のほか、分室の開設などによる成約が見られた一方で、統合 や店舗の閉店などに伴う解約の動きもあったため、平均空室率は年間を通して4%台で推移しました。 2017年以降は新規供給がなくビジネス地区内に大型空室が少ないこともあり、テナントの動きにや や停滞感があったことから仙台ビジネス地区全体でこの1年間に減少した空室面積は約9百坪に止ま りました。12月時点の平均賃料は9,197円。おおむね上昇傾向で推移し、前年同月比0.97%(88円) 上げました。2020年の新規供給は延床面積合計約9千4百坪、3棟が竣工を予定しています。いずれ も満室や高稼働での竣工が見込まれていますが、仙台ビジネス地区では3年ぶりの新規供給というこ ともあり、仙台のオフィスビル市場に活発な動きが見られることが期待されます。(S.M)

ビジネス地区

横浜ビジネス地区の平均空室率は2%台で推移

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

14 ビジネス地区

福岡ビジネス地区の平均空室率は1%台から2%台で推移

福岡ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は2.09%、前年同月比0.05ポイント上げまし た。2019年は分室の開設などの拡張傾向のオフィス需要による成約が続いたほか、建替え予定ビル や自社ビルからの移転に伴う成約も見られたものの、新築ビルの一部で募集面積を残したことや、既 存ビルでも縮小や撤退などの解約の動きが出ていたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積は この1年間で約3百坪増加しました。平均賃料は2017年7月以降30カ月連続で上昇し、12月時点では 前年同月比5.74%(573円)上げて10.547円となりました。2020年の新規供給は延床面積合計約1 万1千坪(5棟)あり、いずれのビルも高稼働が見込まれています。既存ビルの空室も減少しているた め、福岡ビジネス地区のオフィス需給は逼迫した状況が続き、賃料相場の上昇基調が強まることが予 想されます。(K.H)

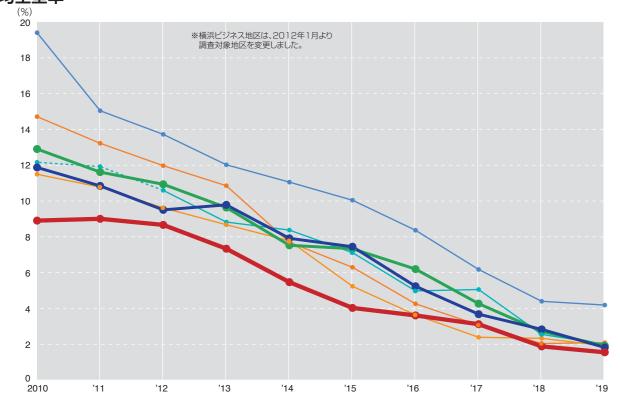
→ 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上/391棟 → 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上/349棟

→ 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上/415棟

--◆- (旧調査 横浜ビジネス地区)

→ 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上/587棟

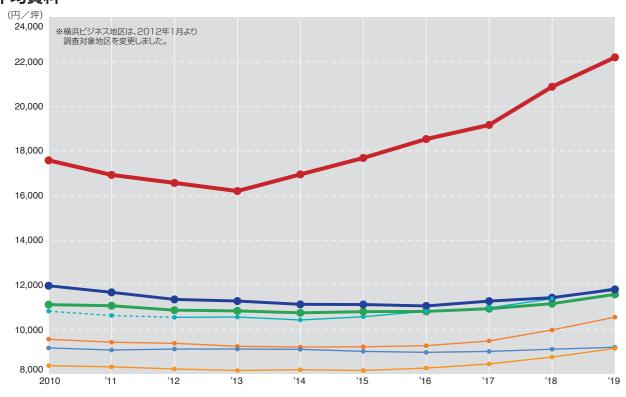
平均空室率

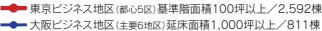


調査対象について 各地域のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

平均賃料

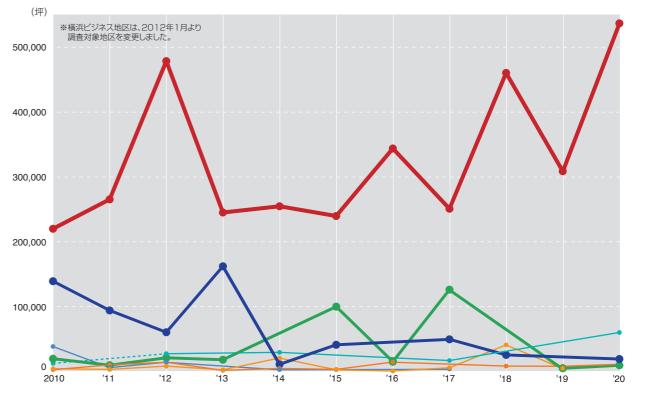




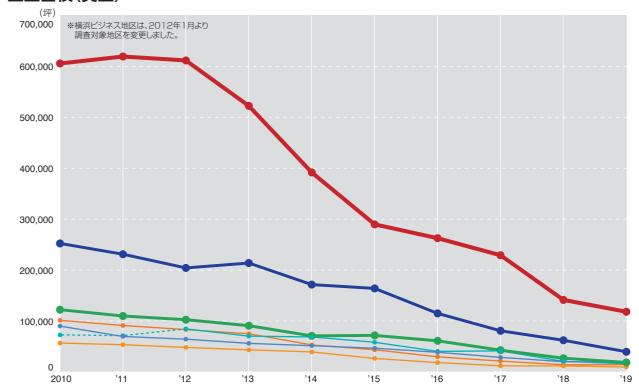
【各地域の調査対象面積/調査対象ビル数】2019年12月時点

━ 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上/470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。

調査対象ビル数 ■横浜ビジネス地区415棟。 (新築ビル**0棟**、既存ビル**415棟**)

■川崎駅周辺地区(42棟)、本厚木駅地区(48棟)

調 査 時 期 ■各年12月時点

- 項目の見方 ■面積は全て坪数で表示しました。
 - ■貸室面積は「延床面積×規模別のレンタブル比」 としました。

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

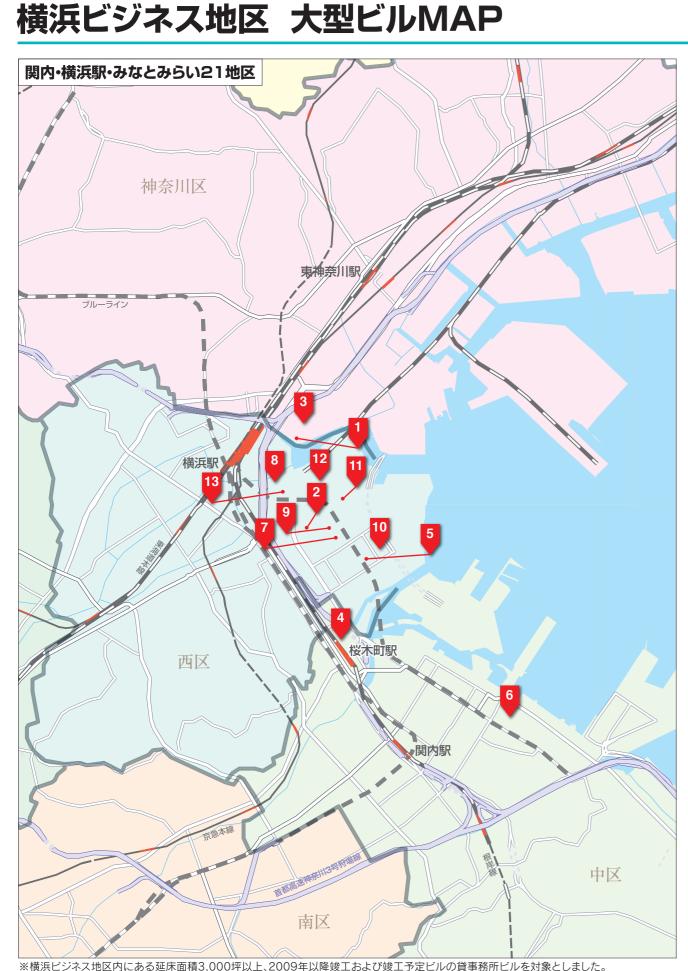
- ■平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費 は原則含まず)。
- ■面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に 共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当たりに修 正しました。
- ■賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を 対象にしました。
- ■2019年1月以降12月までに竣工したビルを新 築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしまし た(2010年~2018年も同様)。
- ■竣工予定ビルについては着工したビルを集計の 対象としました。
- ■2020年の供給量は竣工予定ビルを含んでいま すので、今後数値に変更が発生する可能性があ
- ■2019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

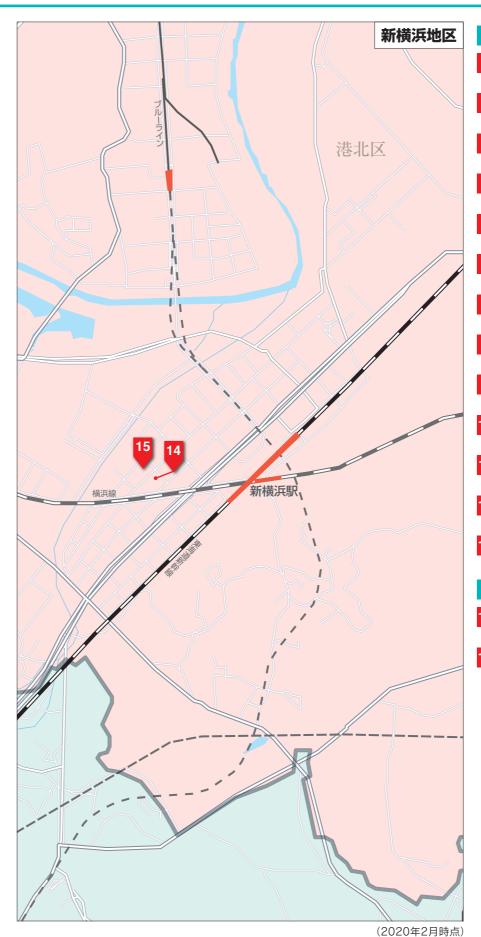




2018年10月撮影

※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。





関内・横浜駅・みなとみらい21地区

- 1 横浜ダイヤビルディング
 - 2009年12月竣工/延床面積:約21,164坪/地上31階·地下2階
- 2 横浜ブルーアベニュー 2009年12月竣工/延床面積:約15,600坪/地上17階·地下2階

3 横浜プラザビル

2010年2月竣工/延床面積:約6,601坪/地上12階·地下1階

4 ヒューリックみなとみらいビル

2010年3月竣工/延床面積:約32,000坪/地上24階·地下1階

5 みなとみらいセンタービル

2010年5月竣工/延床面積:約28,804坪/地上21階·地下2階

6 日土地山下町ビル

2010年6月竣工/延床面積:約5,720坪/地上14階·地下2階

- 7 みなとみらいグランドセントラルタワー 2011年9月竣工/延床面積:約34,618坪/地上26階·地下2階
- 8 横浜三井ビルディング 2012年2月竣工/延床面積:約27,281坪/地上30階·地下2階

9 横浜アイマークプレイス 2014年3月竣工/延床面積:約29,417坪/地上14階

- 10 OCEAN GATE MINATOMIRAL 2017年7月竣工/延床面積:約16,812坪/地上14階
- 11 横浜グランゲート

2020年2月竣工/延床面積:約30,476坪/地上18階

12 JR横浜タワー

2020年3月竣工/延床面積:約29,576坪/地上26階·地下3階

13 横濱ゲートタワー 2021年9月竣工/延床面積:約26,000坪/地上21階·地下1階

新横浜地区

14 Attend on Tower

2009年4月竣工/延床面積:約4,006坪/地上18階·地下1階

15 野村不動産新横浜ビル

2009年10月竣工/延床面積:約7,438坪/地上7階·地下1階

※2012年よりビジネス地区の調査対象地区を変更しました。

2019年の動向

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

<平均空室率の推移と動向>

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

2月 ▶ / 2.34%、前月比横ばい。2月は拡張移転や館内増床などの成約があった一方で、募集開始の動 きや店舗の閉店に伴う解約の動きも出ていたことから、空室面積の増減に大きな変動がなく、平均空室 率は前月比横ばいで推移した。平均賃料は11,404円、前月比0.17%(19円)上昇した。

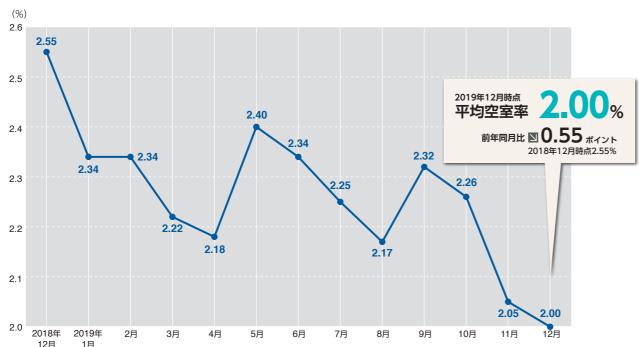
3月▼/2.22%、前月比0.12ポイント低下。3月は館内縮小などの解約の影響も出ていたものの、分室 の開設や拡張移転に伴う大型成約のほか、中小規模の成約も見られたことから、空室面積は約1千坪減 少した。平均賃料は11,461円、前月比0.50%(57円)上昇した。

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

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

6月▼/2.34%、前月比0.06ポイント低下。6月は竣工予定ビルへの移転や集約などに伴う解約の影響 も出ていたものの、ビジネス地区外からの移転などで大型空室に成約が進んだほか、館内増床などの成 約の動きが見られたため、空室面積が約5百坪減少した。平均賃料は11.632円、前月比0.38%(44円) 上昇した。

平均空室率(月次) — 平均



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

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

により、空室面積が約1千2百坪増加した。平均賃料は11,771円、前月比0.32%(38円)上昇した。

10月▼/2.26%、前月比0.06ポイント低下。10月は成約の動きは小規模に止まっていたものの、解約 の影響が少なかったことから、空室面積が約5百坪減少した。平均賃料は11.801円、前月比0.25%

ことや、解約の動きが少なかったことから、空室面積が約1千7百坪減少した。平均賃料は11,823円、前 月比0.19%(22円) ト昇した。

張移転などに伴う成約の動きが見られたことから、空室面積がわずかに減少した。平均賃料は11,862 円、前月比0.33%(39円)上昇した。

横浜ビジネス地区の2020年の新規供給量(延床面積)は60,052坪、供給棟数は2棟あり、2月にみな

11.666円、前月比0.29%(34円)上昇した。

9月▲/2.32%、前月比0.15ポイント上昇。9月は館内縮小や統合に伴う大型解約の動きがあった影響

(30円) ト昇した。 11月▼/2.05%、前月比0.21ポイント低下。11月はみなとみらい21地区の大型空室に成約が進んだ

12月▼/2.00%、前月比0.05ポイント低下。12月は一部で大型解約の動きがあったものの、統合や拡

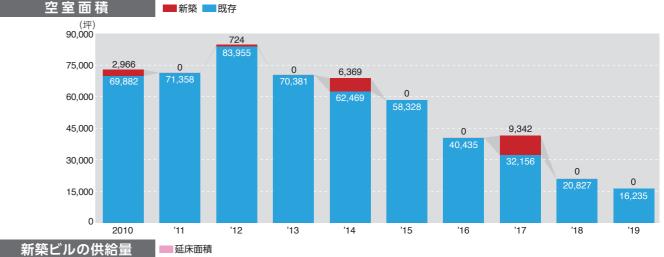
今後の状況

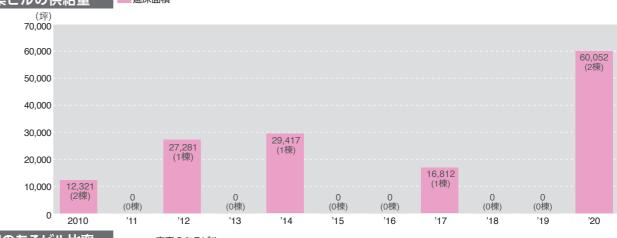
とみらい21地区で「横浜グランゲート(延床面積30.476坪)」、3月に横浜駅地区で「JR横浜タワー(延 床面積29,576坪)」が竣工を予定しています。横浜ビジネス地区では2017年に竣工した「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」以来、3年ぶりの新規供給となりますが、いずれのビル もすでに成約の動きが進んでおり、満室での竣工が見込まれています。一方、既存ビルでは横浜市の 新庁舎への移転に伴う解約の動きが見込まれているため、横浜ビジネス地区の平均空室率は小幅な 変動で推移しそうです。賃料相場については平均空室率が2%と低い水準にあり、空室の少ない状況 が続くことが予想されることから、新規募集賃料の上昇基調が強まりそうです。(T.H)

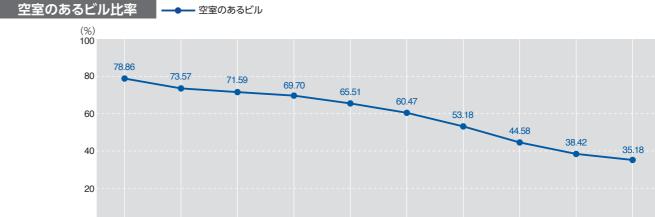
募集面積と成約面積 ■募集面積: 既存 ■募集面積: 新築 ■ 成約面積: 既存 ■ 成約面積: 新築 ※募集面積とは各年1月~12月にテナントを募集した面積の累計。 (坪) 120.000 100,000 80.000 99,378 89,712 75,390 60.000 0 57,693 1,734 49,798 40.000 49.786 48 541 43.574 42 657 20,000 33,357

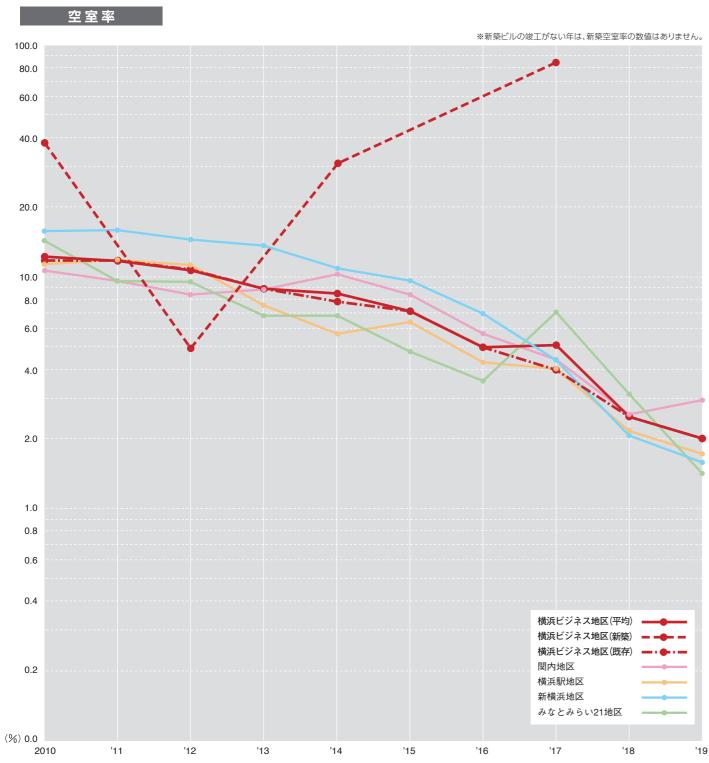
※2012年よりビジネス地区の調査対象地区を変更しました。

2010









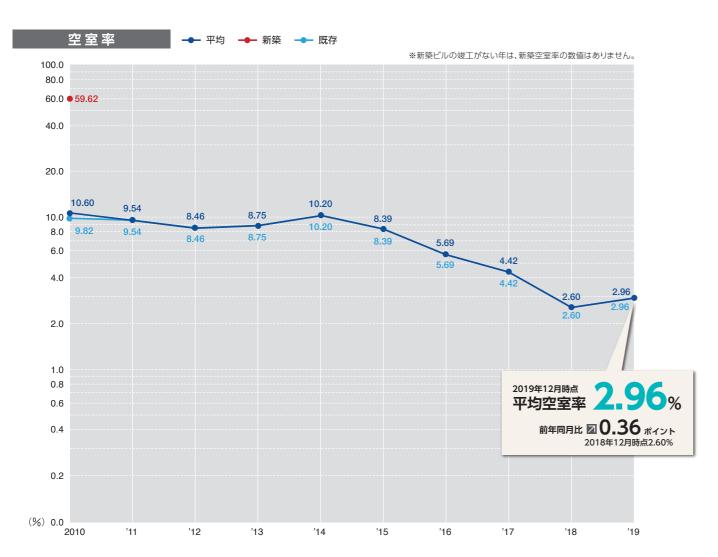
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	887,041	889,199	1,259,312	1,256,469	1,291,818	1,289,718	1,278,298	1,291,032	1,283,959	1,280,443
貸室面積(坪)	598,677	598,156	799,233	796,719	821,096	819,569	811,632	819,739	815,191	812,449
空室面積(坪)	72,848	71,358	84,679	70,381	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235
空室率/平均(%)	12.17	11.93	10.60	8.83	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00
空室率/新築(%)	37.72	_	4.91	_	30.43	_	_	84.34	_	_
空室率/既存(%)	11.83	11.93	10.70	8.83	7.81	7.12	4.98	3.98	2.55	2.00
空室のあるビル比率(%)	78 86	73.57	71 59	69 70	65.51	60 47	53 18	44 58	38 42	35.18

13

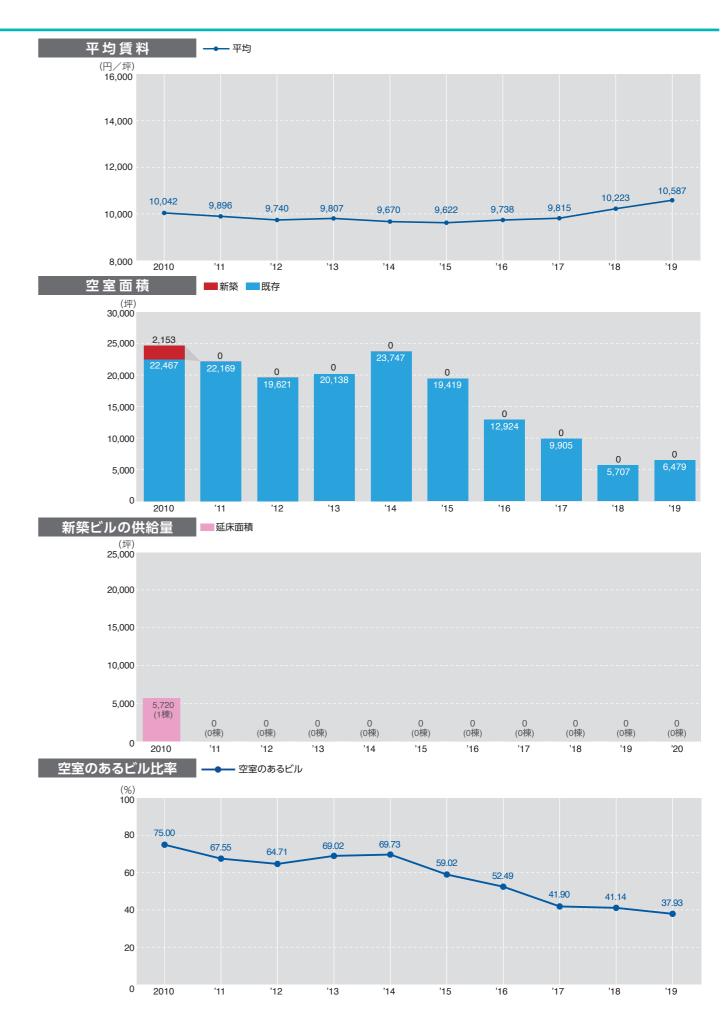
. .

関内地区

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



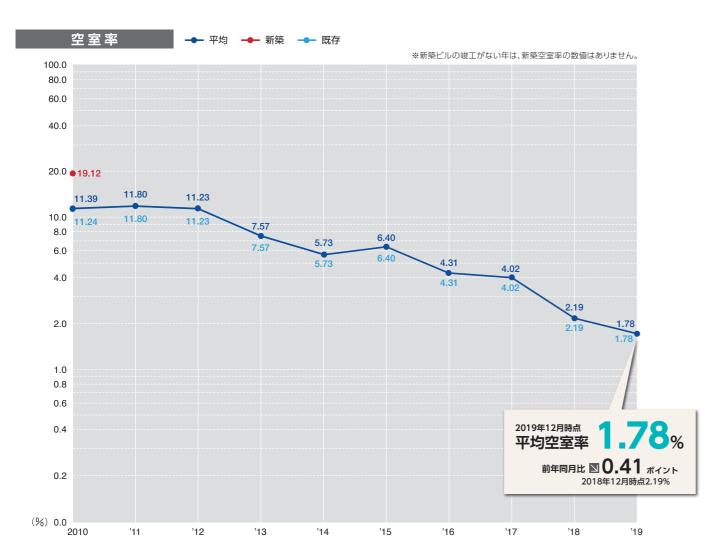
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	328,185	328,490	327,937	325,567	329,613	327,857	321,099	316,857	309,740	309,160
貸室面積(坪)	232,290	232,390	231,949	230,101	232,858	231,512	227,000	224,031	219,171	218,707
空室面積(坪)	24,620	22,169	19,621	20,138	23,747	19,419	12,924	9,905	5,707	6,479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



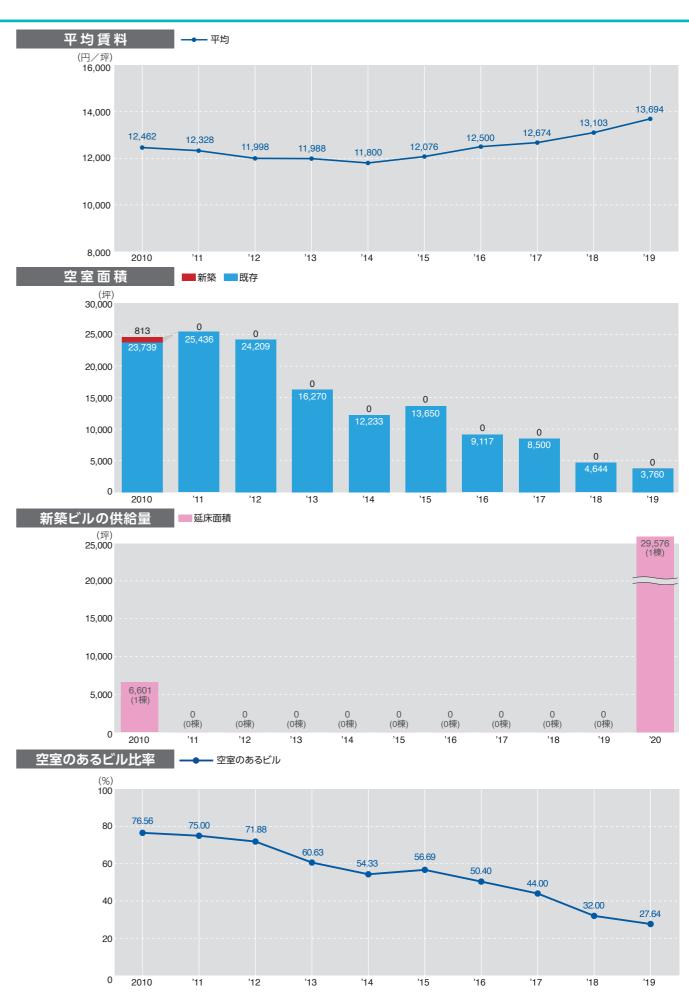
15

横浜駅地区

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



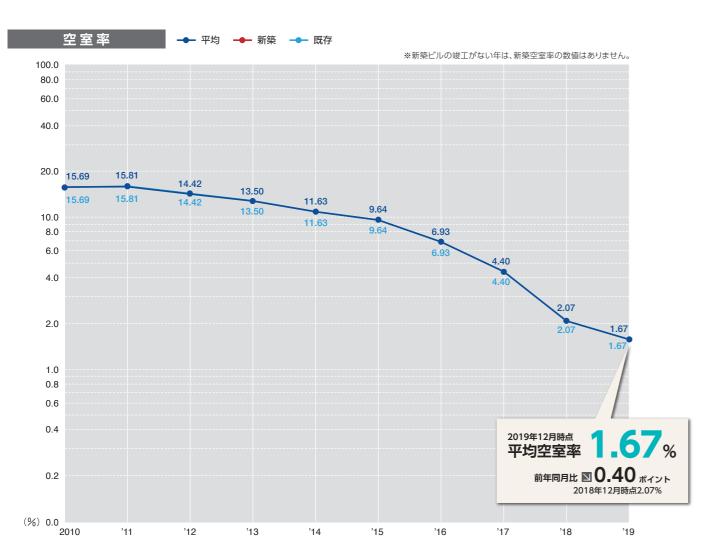
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	322,446	325,251	349,928	349,455	348,429	348,085	345,678	345,842	346,536	345,018
貸室面積(坪)	215,523	215,523	215,523	214,857	213,622	213,441	211,595	211,595	212,438	211,224
空室面積(坪)	24,552	25,436	24,209	16,270	12,233	13,650	9,117	8,500	4,644	3,760
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



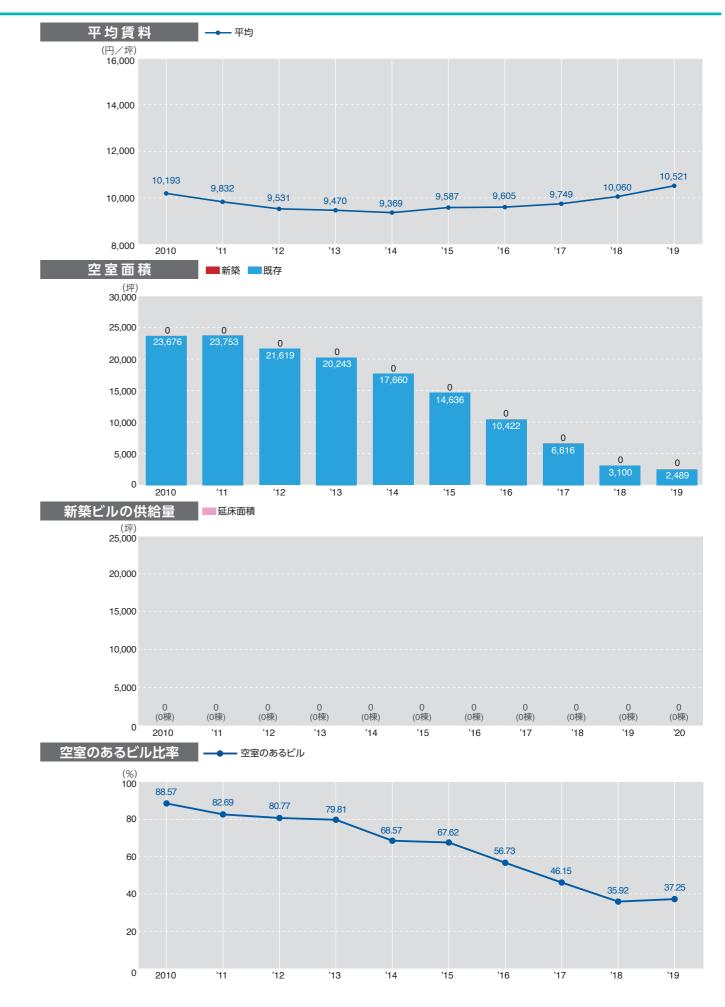
17

2019年の動向 および今後の状況

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



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



平均賃料 (円/坪) 30,000 25,000 20,000 18,373 18,098

15,391

15.398

15 680

新築ビルの供給量

15,268

延床面積

15.391

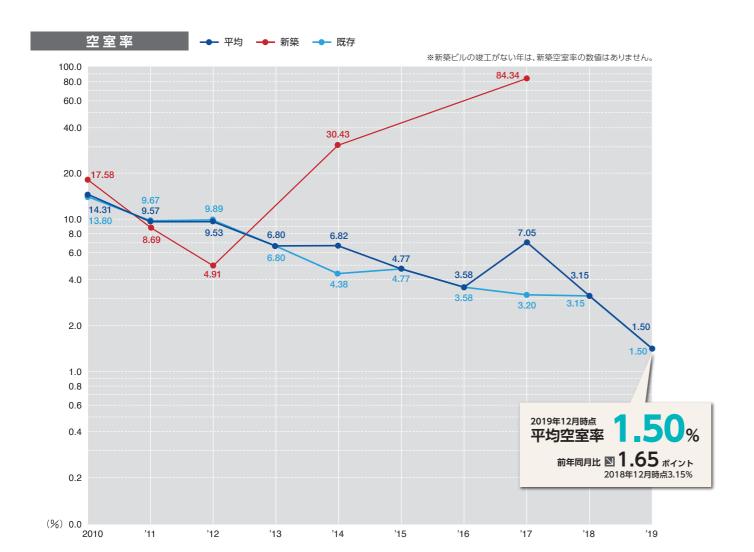
15,000 10,000 2010 '17 空室面和 (坪) 30,000 25,000 20,000 15,000 10,000 5,000

(坪) 25,000 20,000 16,812 (1棟) 15,000 10,000 5.000 (0棟) (0棟) (0棟) (0棟) (0棟) 2010 '13 '15 '19 空室のあるビル比率 ── 空室のあるビル

(%) 100 100.00 92.86 75.00 80 85.71 60 60.00 60.00 50.00 20 2010

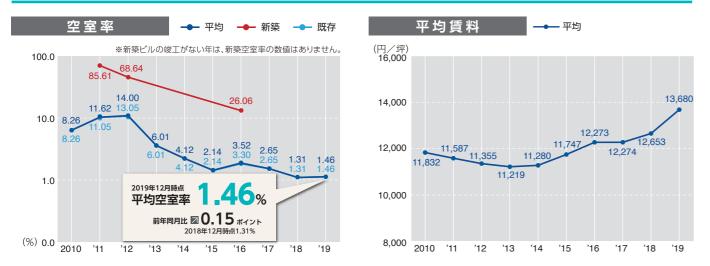
2019年の動向 および今後の状況

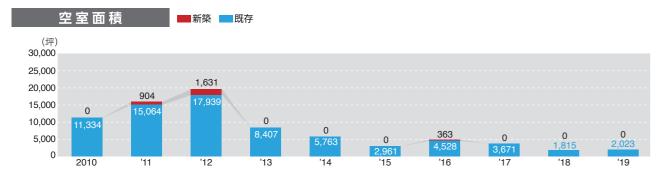
みなとみらい21地区の2019年12月時点の平均空室率は1.50%、前年同月比1.65ポイント下げまし た。2019年は縮小に伴う大型解約の動きがあったものの、横浜ビジネス内の他地区や横浜市外からの 移転のほか、分室の開設や館内増床による大型成約が見られたため、2017年7月に竣工した「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」が満室稼働となるなど、みなとみらい21地区の空室面 積はこの1年間で約3千9百坪減少しました。平均賃料は2014年6月以降、上昇または横ばいが続き、 12月時点の平均賃料は前年同月比6.32%(1,200円)上げて20,198円となりました。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

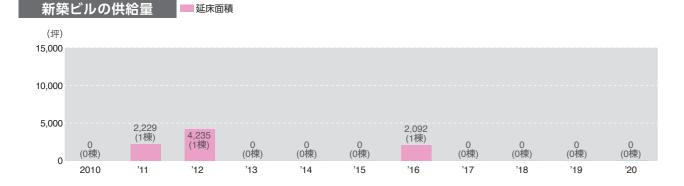


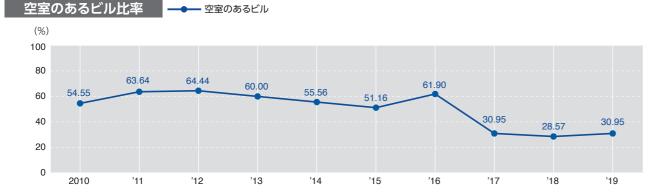
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	268,115	319,815	347,923	347,923	377,339	377,339	377,339	394,151	394,151	394,151
貸室面積(坪)	155,784	185,526	201,802	201,802	222,735	222,735	222,735	233,811	233,811	233,811
空室面積(坪)	22,285	17,754	19,230	13,730	15,198	10,623	7,972	16,477	7,376	3,507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

川崎駅周辺地区





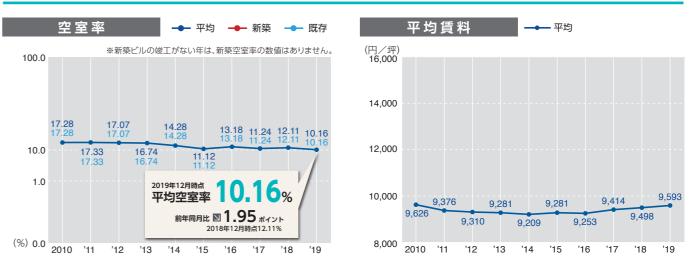


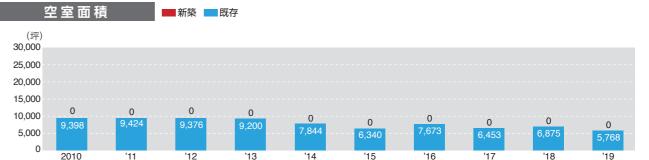


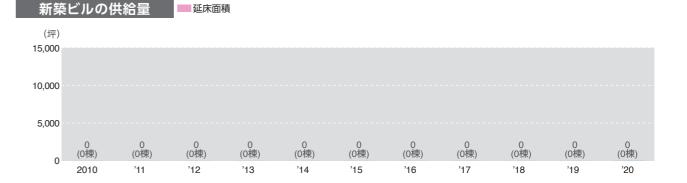
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	205,895	206,971	211,208	211,208	211,208	209,182	210,194	210,194	210,194	210,194
貸室面積(坪)	137,231	137,423	139,799	139,799	139,799	138,246	138,775	138,775	138,775	138,775
空室面積(坪)	11,334	15,968	19,570	8,407	5,763	2,961	4,891	3,671	1,815	2,023
空室率/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

地区別データ

本厚木駅地区









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

商	号	三鬼商事株式会社
本社所	f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

TEL(03)3272-1411代) 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 185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 国土交通大臣(14)第629号

所属団体 公益社団法人全日本不動産協会 公益社団法人不動産保証協会 一般社団法人ニューオフィス推進協会

日本貸しビル流通協会

ホームページ https://www.e-miki.com

会社概要

※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 アイエスエフネット あいおいニッセイ同和損害保険 アイヴィジット アイリスオーヤマ あおぞら銀行 アクサ生命保険 アグレックス アサヒ飲料 旭化成 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 味の素コミュニケーションズ 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 安藤ハザマ FCC 飯野海運 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 インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク WeWork ウィルオブ・ワーク ウェルビー ウチダエスコ ウチダシステムズ

内田洋行

Tイブル

エーザイ

江崎グリコ

SMRC信託銀行

SMRC日興証券

SGフィルダー

NEC

SCSKサービスウェア

NFCネッツエスアイ

NTTタウンページ

NTTデータ

NTTドコモ

NTT两日本

NTT東日本

NITT都市開発

NFCファシリティーズ

NTTコミュニケーションズ

NTT都市開発ビルサービス

NTTファシリティーズ

ENEOSフロンティア

MXモバイリング

オークラヤ不動産

大林新星和不動産

エン・ジャパン

王子不動産

大塚商会

大塚製薬

大原学園

大林組

MS&ADビジネスサポート

永和不動産

AIG損害保険

ANIAファミルリティーズ

エイジェック

Tイチ·アイ·Tス

主な取引先

鹿島建設 カネボウ化粧品 兼松 兼松エレクトロニクス 紙与産業 カルチュア・コンビニエンス・クラブ カルビー 関西電力 関電工 関電不動産開発 かんぽ生命保険 岸本Tステート キッセイ薬品工業 キヤノンシステムアンドサポート キヤノンマーケティングジャパン 九州雷力 共栄火災海上保険 京ヤラ 共同施設 京都きもの友禅 共立メンテナンス 杏林製薬 ギリアド・サイエンシズ キリンビール キリンビバレッジ 近畿日本ツーリスト 近鉄エクスプレス 熊谷組 KUMON 栗田工業 クレディセゾン クレフ くろがね丁作所 クロノス グンゼ 京王電鉄 京王不動産 KDDI KDDITボルバ 京阪袖ビルディング ケネディクス・プロパティ・マネジメント 建設技術研究所 公共建物 厚牛労働省 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

互光建物管理

コスモ石油

コネクシオ

ザイマックス

サイリス

佐川急便

サノフィ

=機丁業

サンケイビル

サッポロビール

サッポロ不動産開発

サヴィルズ・ジャパン

五洋建設

コスモスイニシア

コニカミノルタジャパン

サーブコープジャパン

ザイマックスアルファ

サーベイリサーチセンター

コクヨ

オカムラ

オムロン

オリックス

科研製薬

カシオ計算機

オリックス不動産

小田急電鉄

小田急不動産

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・ファシリティーズ

オリックス・アセットマネジメント

二交不動産 サントリーホールディングス IR東海 JR两日本 JR東日本 JR東日本ビルディング JR北海道 JX不動産 JFEエンジニアリング JFE商事 IFFスチール JTBメディアリテーリング JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント JR九州 七十七銀行 ジブラルタ生命保険 清水建設 ジャックス ジャパーアス 商工組合中央金庫 商船三井興産 松竹 ジョーンズ ラング ラサール 新生銀行 新生ホームサービス 新菱丁業 スクウェア・エニックス スターツコーポレートサービス スターバックス コーヒー ジャパン 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 セイコーエプソン ヤイコーホールディングス 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 セブンーイレブン・ジャパン ゼンリン 綜合警備保障 総合資格 双日 綜通 ソニー生命保険 ソフトバンク ソラスト 損害保険ジャパン日本興亜 第一生命保険 第一ビルディング 大学不動産 大干製紙 大京 大樹生命保険 大末建設 大成建設 大星ビル管理 大成有楽不動産 大成ユーレック

大東建託

大同生命保険

太平洋セメント

太陽生命保険

大和ハウス工業

大和プロパティ

田島ルーフィング

ダイヤオフィスシステム

大日本印刷

ダイビル

大和証券

髙島屋

TAC

竹中工務店

田辺三菱製薬

千歳興産

中外製薬 中雷不動産 中部経済新聞社 中部電力 辻·本郷税理士法人 都築雷気 TIS ティーケーピー テーオーシー デンソー 電通テック 電通ワークス 東海東京証券 東急 東急建設 東急コミュニティー 東急不動産 東急リバブル 東京アカデミー 東京海上日動あんしん生命保険 東京海上日動火災保険 東京海 トロ動ファシリティーズ 東京ガス不動産 東京スター銀行 東京建物 **東京建物不動産販売** 車京雷力ホールディングス 東京都 東芝 東芝ITサービス 東雷不動産 東宝 東北雷力 東洋紡不動産 東和不動産 トーヤイ 戸田建設 凸版印刷 トッパン・フォームズ 飛鳥建設 トヨタ自動車 トランスコスモス 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 西松建設 ニチイ学館 日建設計 日産白動車 日清食品 日水コン ニッセイ・ウェルス生命保険 口涌不動産 口斜囲和不動産 日鉄物産 日鉄物産システム建築 日東紡

日本アイ・ビー・エム

日本経済新聞社

日本ケミファ

日本航空

日本オーチス・エレベータ

日本産業カウンセラー協会

日本ファイナンシャル・プランナーズ協会

日本プロパティ・ソリューションズ

日本司法支援センター

日本政策投資銀行

日本駐車場開発

日本生命保険

日本土地建物

日本年金機構

日本不動産研究所

日本貿易振興機構

日本通運

日本郵政

日本FRI

日本管財

中央不動産

野村不動産 野村不動産パートナーズ 野村不動産ビルディング パートナーエージェント バイエル薬品 ハウスメイトパートナーズ 長谷エコーポレーション バックスグループ パナソニック ハリマビステム 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 P&Gプレステージ BMS P-.:/-.T-ヒートロック工業 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 日之出水道機器 ヒューマンアカデミー ヒューリック ビルネット ファミリーマート VSN 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 プラス ブリヂストン 古河機械金属 フルキャスト プ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 ベルシステム24 ほけんの窓口グループ 北海道雷力 ボルテックス ホンダ マイナビ 前田建設工業 前田不動産 松井建設 マックスコム 松村組 松屋フーズホールディングス マニュライフ生命保険 丸紅リアルエステートマネジメント

マンパワーグループ

三井住友海上火災保険

みずほ銀行

みずほ証券

みずほ信託銀行

二井住方銀行

三井住友建設

日本郵便

口木旅行

ノイTス

ネオキャリア

日木ライフライン

日本和装ホールディングス

ネットワンシステムズ

ノーベルファーマ

野村総合研究所

三菱UFJ信託銀行 = 菱UFI不動産販売 三菱UFJモルガン・スタンルー証券 =菱UF |リース 御幸ビルディング 室町クリエイト 室町建物 明治安田生命保険 明治安田ビルマネジメント 名鉄観光サービス 名鉄不動産 メットライフ生命保険 メディカル・プリンシプル社 メニコン メルカリ メンバーズ 毛髪クリニックリーブ21 森トラスト 森ビル モルガン・スタンレー・キャピタル ヤクルト本社 安田不動産 山崎製パン ヤマト運輸 UR都市機構 郵船不動産 ユニゾ不動産 ユニ・チャーム ユニバーサルエンターテインメント 夢真ホールディングス 構近銀行 横浜市 ライオン事務器 ライフプラザパートナーズ 楽天カード 楽天損害保険 ランドビジネス リージャスグループ リオ・コンサルティング HXII リクルートホールディングス リコージャパン りそな銀行 LITALICO りらいあコミュニケーションズ リリカラ レインズインターナショナル レオパレス21 レジデンス・ビルディングマネジメント レナウン レンドリース・ジャパン ローソン ワールド わかもと製薬 ワキタ

=井住友信託銀行

三井物産都市開発

三井不動産リアルティ

三菱地所ハウスネット

三菱地所レジデンス

三菱オートリース

三菱地所設計

三井物産

三井不動産

=菱地所

三菱商事

三菱倉庫

=菱雷機

=菱UFJ銀行

三井住友トラスト不動産

三井住友ファイナンス&リース

三井不動産ビルマネジメント

三菱地所プロパティマネジメント

= 菱雷機ビルテクノサービス

=菱雷機ライフサービス

三菱地所リアルエステートサービス

三井住友トラスト・パナソニックファイナンス

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1-25-1 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

〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 NMF博多駅前ビル3階

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いております。 詳細については、下記までお問い合わせください。

三鬼商事株式会社 お客様サービス室 0120-38-8127

9:00~17:00(土日祝日除く)

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。

(2020年2月時点)

25

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