

2020年12月

平均空室率

平均賃料

横浜ビジネス地区

3.85% 前月比

▼ 0.07ポイント

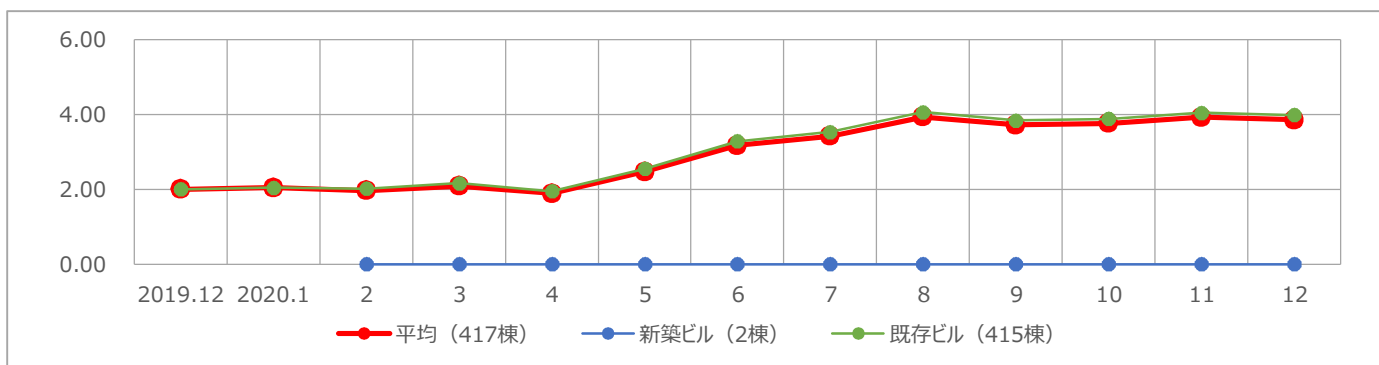
12,271円 前月比

▲ 14円

横浜ビジネス地区の平均空室率は3カ月ぶりに低下

● 横浜ビジネス地区の12月時点の平均空室率は3.85%、前月比0.07ポイント下げました。12月は分室の開設や新規進出などに伴い既存ビルの大型空室に成約が進んだほか、中小規模の成約も見られました。解約の動きが小規模に止まったこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約5百坪減少しました。下げ幅は小さいながらも、平均空室率は3カ月ぶりの低下となりました。● 12月時点の地区別の平均空室率は次のとおりです。関内地区は6.61%、前月比0.07ポイント上げました。集約や撤退に伴う中小規模の解約の動きがあったため、同空室率が上昇しました。横浜駅地区は4.63%、前月比0.46ポイント下げました。大型空室に成約が進んだことや、解約が小規模に止まったこともあり、同空室率が低下しました。新横浜地区は2.85%、前月比0.06ポイント上げました。成約の動きが少なかったことから、同空室率が上昇しました。みなとみらい21地区は1.42%、前月比0.09ポイント上げました。解約は小規模だったものの、成約の動きが見られなかったため、同空室率が上昇しました。

【横浜ビジネス地区／空室率の推移】



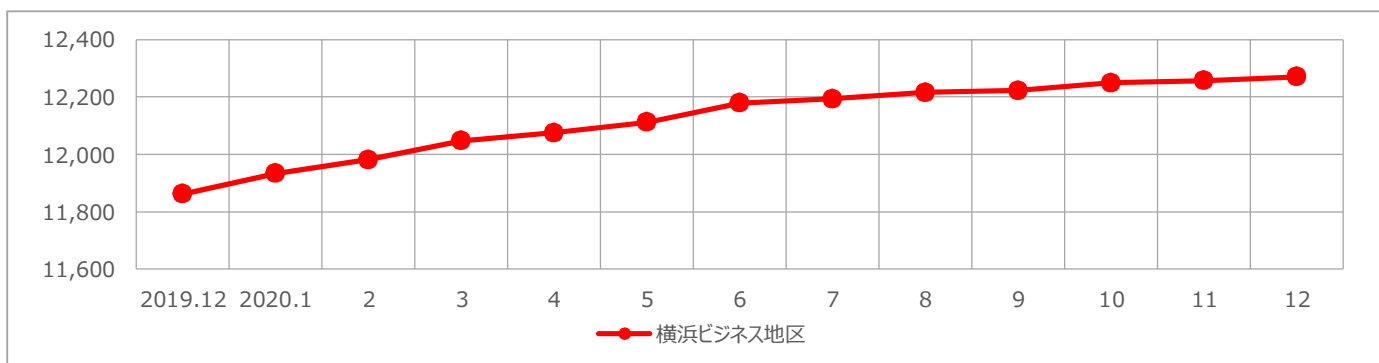
| | 2019.12 | 2020.1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 前月比 | 前年同月比 |
|------|---------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|--------|
| 平均 | 2.00 | 2.04 | 1.97 | 2.09 | 1.89 | 2.47 | 3.17 | 3.42 | 3.93 | 3.72 | 3.76 | 3.92 | 3.85 | ▼ 0.07 | ▲ 1.85 |
| 新築ビル | - | - | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| 既存ビル | 2.00 | 2.04 | 2.02 | 2.16 | 1.95 | 2.55 | 3.28 | 3.53 | 4.06 | 3.84 | 3.88 | 4.04 | 3.98 | ▼ 0.06 | ▲ 1.98 |

(単位：%)

横浜ビジネス地区の平均賃料は39カ月連続で上昇

● 横浜ビジネス地区の12月時点の平均賃料は12,271円。前年同月比3.45% (409円)、前月比0.11% (14円) 上げました。前年同月比では2019年に比べて上げ幅がやや縮小したものの、前月比での上昇は2017年10月以降、39カ月連続となりました。

【横浜ビジネス地区／平均賃料の推移】



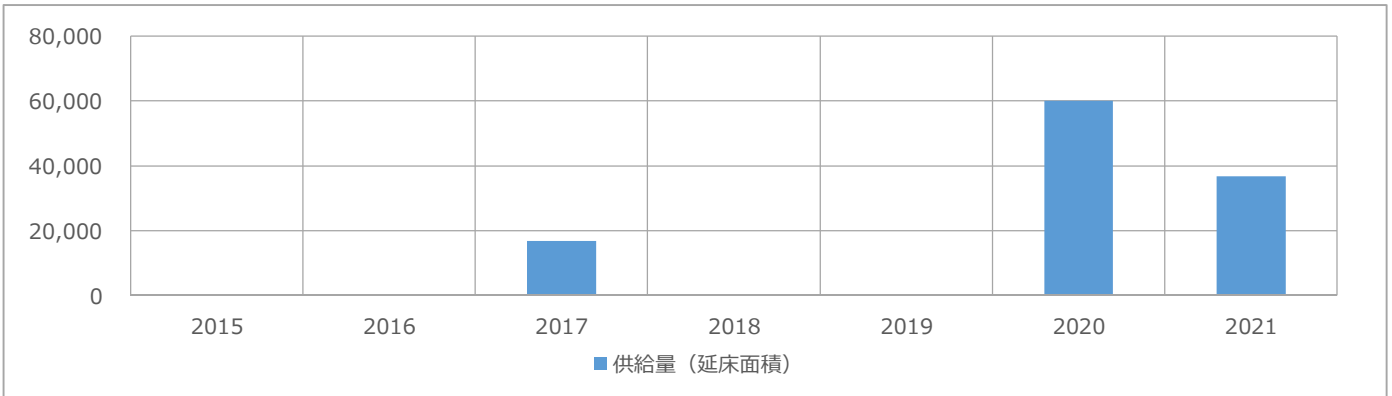
| | 2019.12 | 2020.1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 前月比 | 前年同月比 |
|----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|-------|
| 平均 | 11,862 | 11,934 | 11,982 | 12,048 | 12,075 | 12,112 | 12,179 | 12,193 | 12,216 | 12,223 | 12,249 | 12,257 | 12,271 | ▲ 14 | ▲ 409 |

(単位：円/坪)

2021年はみなとみらい21地区で約3万7千坪の新規供給

● 横浜ビジネス地区の2021年の新規供給量（延床面積）は36,869坪、2棟の竣工が予定されています。2020年と供給棟数は変わらないものの、供給量（延床面積）は23,183坪減少します。2棟はいずれもみなとみらい21地区にあり、9月に「横浜ゲートタワー（延床面積26,000坪）」と、11月に「仮称／LG Yokohama Innovation Center（延床面積10,869坪）」が竣工を予定しています。みなとみらい21地区は2020年竣工の「横浜グランゲート（延床面積30,476坪）」が満室稼働となっていることや、コロナ禍の影響による大型解約の動きもなかったことから、大型区画の需給は逼迫している状況です。このような状況の中、2021年竣工予定の2棟、「横浜ゲートタワー」はすでに大型成約の動きがあり、また、「LG Yokohama Innovation Center」は自社使用の部分があることから募集面積は総貸室面積の約半分程度となる予定です。新築ビルの需要は高いこともあり、引き合いや成約の動きが順調に推移することが期待されます。

【横浜ビジネス地区／新規供給量】



- ◆ 2021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。
- ◆ 過去年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。

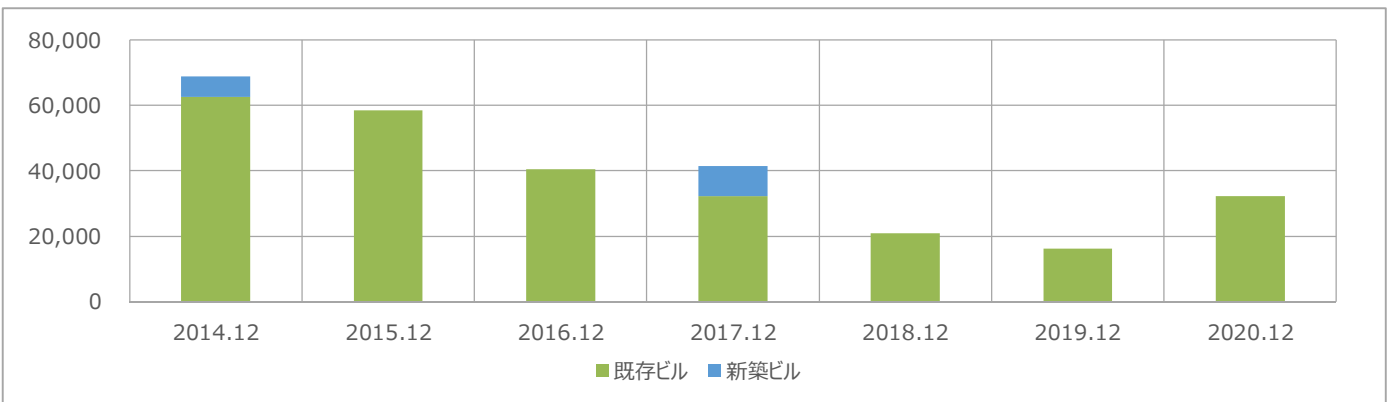
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 前年比 |
|-----------|------|------|--------|------|------|--------|--------|----------|
| 供給量（延床面積） | 0 | 0 | 16,812 | 0 | 0 | 60,052 | 36,869 | ▼ 23,183 |
| 供給棟数 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 |

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

横浜ビジネス地区の空室面積が約1万6千坪増加

● 横浜ビジネス地区全体の2020年12月時点の空室面積は32,313坪。前年比16,078坪増加しました。3年ぶりの新規供給となった新築ビル2棟は竣工前から成約が進んでいたこともあり、満室で竣工しました。既存ビルでは新築ビルへの移転に伴う二次空室やコロナ禍の影響による解約の影響は少なかったものの、横浜市新庁舎完成に関連した大型解約や大型空室の募集開始の動きが出ていることから、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約1万6千坪増加しました。横浜ビジネス地区は2020年はコロナ禍の影響による大型解約の動きは多くありませんでしたが、成約に向けたテナントの動きは停滞した状況が続いているため、2021年はテナント企業のオフィス需要の動向が注視されます。

【横浜ビジネス地区／空室面積】



| | 2014.12 | 2015.12 | 2016.12 | 2017.12 | 2018.12 | 2019.12 | 2020.12 | 前年比 |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| 新築ビル | 6,369 | 0 | 0 | 9,342 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 既存ビル | 62,469 | 58,328 | 40,435 | 32,156 | 20,827 | 16,235 | 32,313 | ▲ 16,078 |
| 合計 | 68,838 | 58,328 | 40,435 | 41,498 | 20,827 | 16,235 | 32,313 | ▲ 16,078 |

(単位：坪)

2020年12月

平均空室率

平均賃料

| 地区 | 平均空室率 | 前月比 | 平均賃料 | 前月比 |
|-------------|-------|------------|---------|-------|
| 横浜ビジネス地区 | 3.85% | ▼ 0.07ポイント | 12,271円 | ▲ 14円 |
| 関内地区 | 6.61% | ▲ 0.07ポイント | 10,883円 | ▼ 13円 |
| 横浜駅地区 | 4.63% | ▼ 0.46ポイント | 14,213円 | ▲ 48円 |
| 新横浜地区 | 2.85% | ▲ 0.06ポイント | 10,829円 | ▲ 19円 |
| みなとみらい2.1地区 | 1.42% | ▲ 0.09ポイント | 20,951円 | 0円 |

【横浜ビジネス地区/地区別平均空室率】

| | 2019.12 | 2020.1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 前月比 | 前年同月比 |
|-------------|---------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|--------|
| 横浜ビジネス地区 | 2.00 | 2.04 | 1.97 | 2.09 | 1.89 | 2.47 | 3.17 | 3.42 | 3.93 | 3.72 | 3.76 | 3.92 | 3.85 | ▼ 0.07 | ▲ 1.85 |
| 関内地区 | 2.96 | 3.12 | 3.33 | 3.51 | 3.18 | 4.89 | 4.99 | 5.70 | 7.49 | 6.72 | 6.55 | 6.54 | 6.61 | ▲ 0.07 | ▲ 3.65 |
| 横浜駅地区 | 1.78 | 1.80 | 1.76 | 1.79 | 1.84 | 2.08 | 4.44 | 4.72 | 5.02 | 5.05 | 4.93 | 5.09 | 4.63 | ▼ 0.46 | ▲ 2.85 |
| 新横浜地区 | 1.67 | 1.79 | 1.85 | 1.92 | 1.78 | 2.12 | 2.48 | 2.68 | 2.68 | 2.54 | 2.72 | 2.79 | 2.85 | ▲ 0.06 | ▲ 1.18 |
| みなとみらい2.1地区 | 1.50 | 1.40 | 1.05 | 1.24 | 0.89 | 0.93 | 0.95 | 0.81 | 0.72 | 0.73 | 0.99 | 1.33 | 1.42 | ▲ 0.09 | ▼ 0.08 |

(単位: %)

【横浜ビジネス地区/地区別平均賃料】

| | 2019.12 | 2020.1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 前月比 | 前年同月比 |
|-------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|-------|
| 横浜ビジネス地区 | 11,862 | 11,934 | 11,982 | 12,048 | 12,075 | 12,112 | 12,179 | 12,193 | 12,216 | 12,223 | 12,249 | 12,257 | 12,271 | ▲ 14 | ▲ 409 |
| 関内地区 | 10,587 | 10,587 | 10,623 | 10,667 | 10,694 | 10,763 | 10,864 | 10,896 | 10,936 | 10,941 | 10,934 | 10,896 | 10,883 | ▼ 13 | ▲ 296 |
| 横浜駅地区 | 13,694 | 13,877 | 13,901 | 13,987 | 13,987 | 14,028 | 14,094 | 14,106 | 14,120 | 14,120 | 14,121 | 14,165 | 14,213 | ▲ 48 | ▲ 519 |
| 新横浜地区 | 10,521 | 10,494 | 10,549 | 10,584 | 10,646 | 10,643 | 10,659 | 10,649 | 10,659 | 10,659 | 10,775 | 10,810 | 10,829 | ▲ 19 | ▲ 308 |
| みなとみらい2.1地区 | 20,198 | 20,186 | 20,480 | 20,833 | 20,833 | 20,775 | 20,775 | 20,775 | 20,775 | 20,892 | 20,892 | 20,951 | 20,951 | 0 | ▲ 753 |

(単位: 円/坪)

【全国ビジネス地区/平均空室率】

| | 2019.12 | 2020.1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 前月比 | 前年同月比 |
|-----|---------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|--------|
| 東京 | 1.55 | 1.53 | 1.49 | 1.50 | 1.56 | 1.64 | 1.97 | 2.77 | 3.07 | 3.43 | 3.93 | 4.33 | 4.49 | ▲ 0.16 | ▲ 2.94 |
| 大阪 | 1.82 | 1.96 | 1.94 | 2.00 | 2.00 | 2.18 | 2.46 | 2.71 | 2.78 | 2.96 | 3.14 | 3.33 | 3.44 | ▲ 0.11 | ▲ 1.62 |
| 名古屋 | 1.92 | 1.91 | 2.21 | 2.27 | 2.26 | 2.50 | 2.83 | 2.91 | 3.01 | 3.05 | 3.39 | 3.67 | 3.80 | ▲ 0.13 | ▲ 1.88 |
| 札幌 | 1.91 | 1.78 | 1.62 | 1.58 | 1.80 | 1.94 | 2.03 | 2.28 | 2.34 | 2.25 | 2.38 | 2.60 | 2.66 | ▲ 0.06 | ▲ 0.75 |
| 仙台 | 4.19 | 4.49 | 4.42 | 4.60 | 4.57 | 4.64 | 5.13 | 5.42 | 5.63 | 5.18 | 5.10 | 5.27 | 5.51 | ▲ 0.24 | ▲ 1.32 |
| 横浜 | 2.00 | 2.04 | 1.97 | 2.09 | 1.89 | 2.47 | 3.17 | 3.42 | 3.93 | 3.72 | 3.76 | 3.92 | 3.85 | ▼ 0.07 | ▲ 1.85 |
| 福岡 | 2.09 | 2.01 | 2.29 | 2.20 | 2.26 | 2.35 | 2.64 | 2.87 | 2.91 | 3.15 | 3.40 | 3.58 | 3.79 | ▲ 0.21 | ▲ 1.70 |

(単位: %)

【全国ビジネス地区/平均賃料】

| | 2019.12 | 2020.1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 前月比 | 前年同月比 |
|-----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| 東京 | 22,206 | 22,448 | 22,548 | 22,594 | 22,820 | 22,836 | 22,880 | 23,014 | 22,822 | 22,733 | 22,434 | 22,223 | 21,999 | ▼ 224 | ▼ 207 |
| 大阪 | 11,794 | 11,856 | 11,907 | 11,957 | 11,947 | 11,957 | 12,026 | 11,988 | 12,006 | 11,944 | 11,928 | 11,913 | 11,925 | ▲ 12 | ▲ 131 |
| 名古屋 | 11,568 | 11,717 | 11,756 | 11,789 | 11,827 | 11,856 | 11,853 | 11,876 | 11,886 | 11,852 | 11,836 | 11,810 | 11,819 | ▲ 9 | ▲ 251 |
| 札幌 | 9,144 | 9,244 | 9,280 | 9,306 | 9,336 | 9,340 | 9,364 | 9,385 | 9,400 | 9,413 | 9,430 | 9,452 | 9,468 | ▲ 16 | ▲ 324 |
| 仙台 | 9,197 | 9,267 | 9,287 | 9,313 | 9,316 | 9,316 | 9,336 | 9,339 | 9,345 | 9,343 | 9,337 | 9,329 | 9,316 | ▼ 13 | ▲ 119 |
| 横浜 | 11,862 | 11,934 | 11,982 | 12,048 | 12,075 | 12,112 | 12,179 | 12,193 | 12,216 | 12,223 | 12,249 | 12,257 | 12,271 | ▲ 14 | ▲ 409 |
| 福岡 | 10,547 | 10,658 | 10,737 | 10,827 | 10,843 | 10,892 | 10,973 | 10,998 | 11,016 | 11,018 | 11,028 | 11,071 | 11,086 | ▲ 15 | ▲ 539 |

(単位: 円/坪)