

2021年12月

平均空室率

平均賃料

横浜ビジネス地区

4.77% 前月比

▼ 0.15ポイント

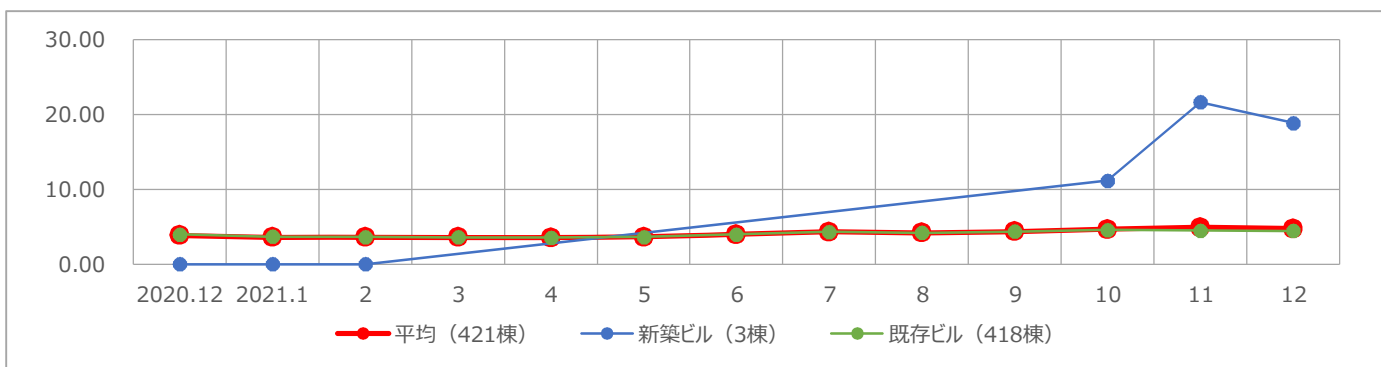
12,398円 前月比

▼ 8円

横浜ビジネス地区の平均空室率が4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4.77%、前月比0.15ポイント下げました。12月は新築ビルと既存ビルで自社使用に伴う募集面積の減少や拡張移転などの中小規模の成約が見られました。解約の影響が小さかったこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約1千3百坪減少し、平均空室率が4カ月ぶりに低下しました。● 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4.00%、前月比0.14ポイント下げました。他地区からの移転や拡張移転などの成約が見られ、同空室率が低下しました。横浜駅地区は3.85%、前月比0.42ポイント下げました。自社使用に伴う募集面積の減少や中小規模の成約が見られました。解約の動きが少なかったこともあり、同空室率が低下しました。新横浜地区は6.61%、前月比0.11ポイント上げました。撤退などによる解約の影響があり、同空室率が上昇しました。みなとみらい21地区は5.10%、前月比0.09ポイント下げました。新築ビルで自社使用による募集面積の減少があったため、同空室率が低下しました。

【横浜ビジネス地区／空室率の推移】



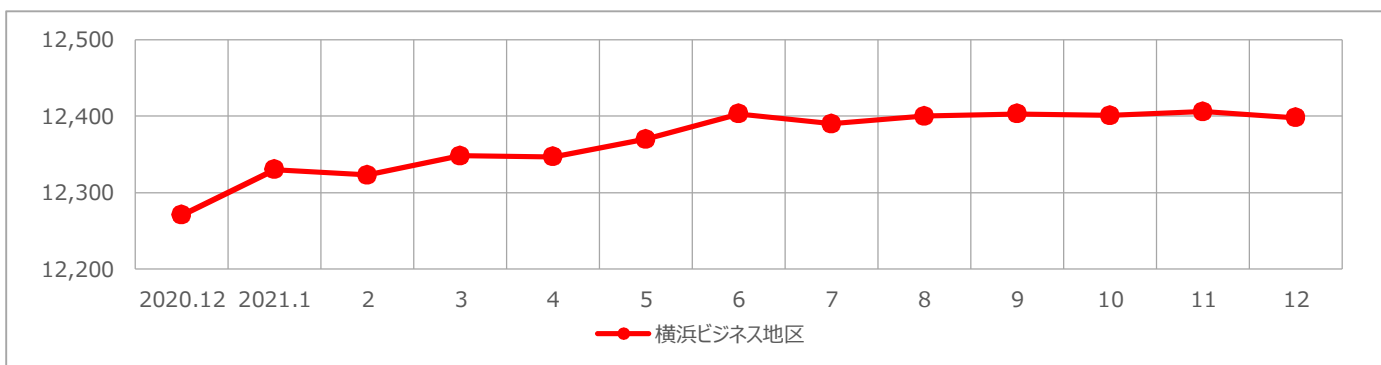
	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	3.85	3.58	3.60	3.58	3.55	3.63	3.99	4.34	4.21	4.38	4.68	4.92	4.77	▼ 0.15	▲ 0.92
新築ビル	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-	11.16	21.62	18.84	▼ 2.78	▲ 18.84
既存ビル	3.98	3.70	3.62	3.58	3.55	3.63	3.99	4.34	4.21	4.38	4.57	4.51	4.43	▼ 0.08	▲ 0.45

(単位：%)

横浜ビジネス地区の12月の平均賃料は小幅に下落

● 横浜ビジネス地区の12月時点の平均賃料は12,398円、前月比0.06% (8円) 下げました。2021年は小幅な下落も見られましたが、前年同月比では1.03% (127円) 上がりました。

【横浜ビジネス地区／平均賃料の推移】



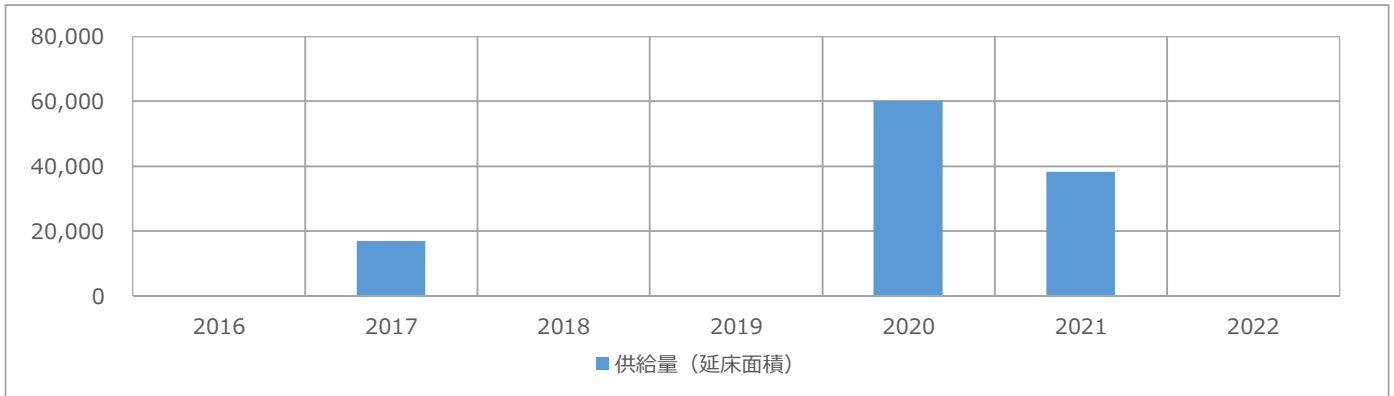
	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	12,271	12,330	12,323	12,348	12,347	12,370	12,403	12,390	12,400	12,403	12,401	12,406	12,398	▼ 8	▲ 127

(単位：円/坪)

2022年は横浜ビジネス地区で新規供給予定なし

- 横浜ビジネス地区では2022年は新規供給の予定はありません。

【横浜ビジネス地区／新規供給量】



- ◆ 2022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。

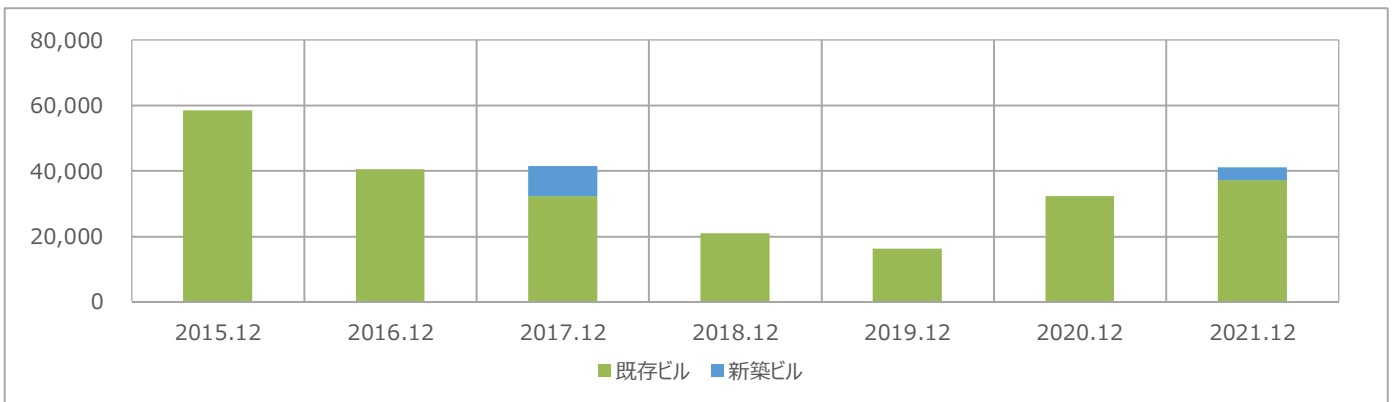
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	前年比
供給量 (延床面積)	0	16,812	0	0	60,052	38,213	0	▼ 38,213
供給棟数	0	1	0	0	2	3	0	▼ 3

上段：坪数 (単位：坪) / 下段：棟数

2021年は横浜ビジネス地区の空室面積が約8千9百坪増加

- 横浜ビジネス地区の2021年12月時点の空室面積は41,079坪、前年比8,766坪増加しました。2021年に竣工した3棟のビルで募集区画を残しているため、新築ビルの空室面積が前年比で約3千9百坪増加しました。既存ビルでは2020年に比べて解約の動きは減少したものの、グループ企業の集約に伴う大型解約があったことから、この1年間で空室面積が約4千9百坪増加しました。横浜ビジネス地区では2022年は新規供給の予定がありません。また、グループ企業の集約の動きが一段落したことや、中小規模のオフィス需要は堅調なことから、横浜ビジネス地区のオフィス市場は小幅な変動で推移しそうです。

【横浜ビジネス地区／空室面積】



	2015.12	2016.12	2017.12	2018.12	2019.12	2020.12	2021.12	前年比
新築ビル	0	0	9,342	0	0	0	3,891	▲ 3,891
既存ビル	58,328	40,435	32,156	20,827	16,235	32,313	37,188	▲ 4,875
合計	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	▲ 8,766

(単位：坪)

	平均空室率		平均賃料	
横浜ビジネス地区	4.77%	前月比 ▼ 0.15ポイント	12,398円	前月比 ▼ 8円
関内地区	4.00%	前月比 ▼ 0.14ポイント	10,770円	前月比 ▼ 6円
横浜駅地区	3.85%	前月比 ▼ 0.42ポイント	14,319円	前月比 ▼ 17円
新横浜地区	6.61%	前月比 ▲ 0.11ポイント	11,098円	前月比 0円
みなとみらい2.1地区	5.10%	前月比 ▼ 0.09ポイント	21,540円	前月比 ▼ 106円

【横浜ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2020.12	2021.1	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	3.85	3.58	3.60	3.58	3.55	3.63	3.99	4.34	4.21	4.38	4.68	4.92	4.77	▼ 0.15	▲ 0.92
関内地区	6.61	5.23	5.15	5.38	5.24	5.10	4.83	4.54	4.47	3.75	3.83	4.14	4.00	▼ 0.14	▼ 2.61
横浜駅地区	4.63	4.35	4.17	3.99	3.70	3.81	4.14	4.14	3.86	4.47	4.67	4.27	3.85	▼ 0.42	▼ 0.78
新横浜地区	2.85	2.98	3.22	3.27	3.49	3.63	3.84	5.55	5.81	6.40	6.95	6.50	6.61	▲ 0.11	▲ 3.76
みなとみらい2.1地区	1.42	1.88	2.01	1.89	2.02	2.23	3.23	3.63	3.35	3.66	4.09	5.19	5.10	▼ 0.09	▲ 3.68

(単位：%)

【横浜ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2020.12	2021.1	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	12,271	12,330	12,323	12,348	12,347	12,370	12,403	12,390	12,400	12,403	12,401	12,406	12,398	▼ 8	▲ 127
関内地区	10,883	10,865	10,839	10,879	10,865	10,857	10,847	10,841	10,806	10,804	10,775	10,776	10,770	▼ 6	▼ 113
横浜駅地区	14,213	14,233	14,242	14,242	14,242	14,292	14,273	14,332	14,360	14,360	14,352	14,336	14,319	▼ 17	▲ 106
新横浜地区	10,829	10,907	10,914	10,933	10,953	11,059	11,065	11,056	11,049	11,030	11,059	11,098	11,098	0	▲ 269
みなとみらい2.1地区	20,951	20,956	20,956	20,956	20,956	20,956	21,435	21,435	21,540	21,540	21,646	21,646	21,540	▼ 106	▲ 589

(単位：円/坪)

【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	4.49	4.82	5.24	5.42	5.65	5.90	6.19	6.28	6.31	6.43	6.47	6.35	6.33	▼ 0.02	▲ 1.84
大阪	3.44	3.54	3.74	3.91	4.01	3.99	4.24	4.15	4.27	4.33	4.45	4.50	4.53	▲ 0.03	▲ 1.09
名古屋	3.80	3.78	3.97	4.01	4.04	4.04	4.15	4.21	4.18	4.92	5.39	5.66	5.64	▼ 0.02	▲ 1.84
札幌	2.66	2.74	2.76	2.72	2.78	2.63	2.99	2.84	3.07	2.89	2.80	2.55	2.61	▲ 0.06	▼ 0.05
仙台	5.51	5.96	6.29	6.56	6.27	6.33	6.62	6.76	6.68	6.51	6.30	6.19	6.59	▲ 0.40	▲ 1.08
横浜	3.85	3.58	3.60	3.58	3.55	3.63	3.99	4.34	4.21	4.38	4.68	4.92	4.77	▼ 0.15	▲ 0.92
福岡	3.79	3.87	4.00	4.02	4.47	4.41	4.40	4.37	4.53	4.55	4.66	4.71	4.53	▼ 0.18	▲ 0.74

(単位：%)

【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	21,999	21,846	21,662	21,541	21,415	21,249	21,160	21,045	20,932	20,858	20,804	20,686	20,596	▼ 90	▼ 1,403
大阪	11,925	11,922	11,920	11,917	11,848	11,859	11,874	11,871	11,824	11,818	11,805	11,803	11,796	▼ 7	▼ 129
名古屋	11,819	11,903	11,894	11,884	11,887	11,919	11,926	11,939	11,949	11,958	12,015	12,008	12,008	0	▲ 189
札幌	9,468	9,549	9,534	9,527	9,521	9,527	9,529	9,529	9,538	9,533	9,538	9,542	9,547	▲ 5	▲ 79
仙台	9,316	9,360	9,349	9,342	9,342	9,339	9,332	9,321	9,316	9,299	9,281	9,272	9,272	0	▼ 44
横浜	12,271	12,330	12,323	12,348	12,347	12,370	12,403	12,390	12,400	12,403	12,401	12,406	12,398	▼ 8	▲ 127
福岡	11,086	11,075	11,092	11,094	11,106	11,090	11,117	11,133	11,139	11,155	11,166	11,174	11,177	▲ 3	▲ 91

(単位：円/坪)