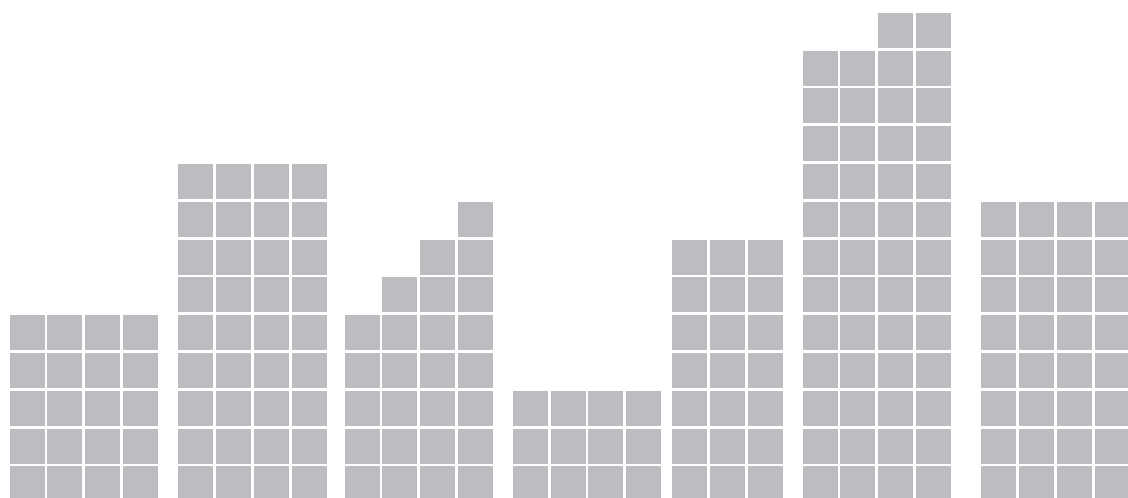


MIKI

オフィスレポート 横浜2018

OFFICE REPORT

YOKOHAMA 2018



# MIKI OFFICE REPORT YOKOHAMA 2018

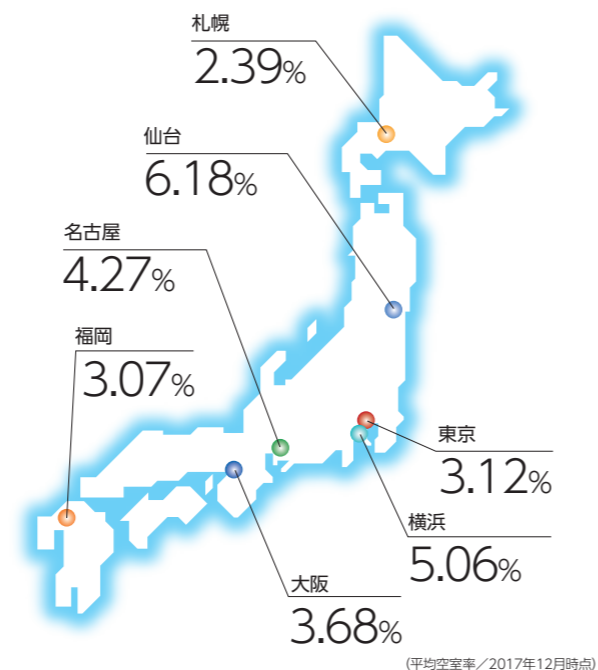
## CONTENTS

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

2017年の全国主要都市のオフィスビル市場ではオフィスの縮小に伴う解約の動きが減少し、館内増床や拡張移転などの成約が多く見られました。東京では新築ビルの成約が順調に推移したこともあり、平均空室率は3%台で推移しました。地方都市ではビルの建替えなどに伴う移転や自社ビルからの移転に伴う成約の動きが続いたことから、札幌の平均空室率は全国のビジネス地区で最も低い2%台、大阪と福岡は3%台、名古屋は4%台、仙台は6%台に低下しました。横浜は7月に竣工した新築ビルに募集面積を残している影響もあり、平均空室率は5%台で推移しました。平均賃料は上げ幅は小さいながらも、全国的に上昇傾向で推移しており、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。主要都市のビジネス地区では空室の減少が続いているため、今後も賃料相場は上昇が続くと見方が多くなっています。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3%台で推移

東京ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.12%、前年同月比0.49ポイント下げました。2017年は拡張傾向の成約の動きが続いたこともあり、前年同月比で平均空室率が低下しました。前年に比べ供給量が減少した新築ビルの成約が順調に推移したことや既存ビルの大型空室にも成約が進んだことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3万4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は19,173円、前年同月比3.41% (633円) 上げました。平均空室率は3%台と低水準で推移しているものの、賃料の動向に大きな変化はなく小幅な上昇に止まりました。2018年の新規供給は延床面積約46万1千坪、31棟が竣工を予定しています。供給量は増加するものですが多くの大規模ビルで成約が進んでいるほか、これらの新築ビルへの移転などで空室が予定される既存ビルでも館内増床などの需要が強いことから、大型空室を中心に品薄感が続くとの見方が多くなっています。(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3%台に低下

大阪ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.68%、前年同月比1.56ポイント下げました。2017年の新規供給は3棟あり、3月に竣工した大規模ビル1棟は満室稼働、その他2棟も高稼働となりました。既存ビルでも自社ビルからの移転やビジネス地区外からの移転に伴う大型成約があったことや館内増床や拡張移転などの成約の動きが続いたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3万4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,267円、前年同月比1.95% (216円) 上げました。1月に平均空室率が5%を下回って以降、平均賃料は12カ月連続で上昇しました。2018年の新規供給は延床面積25,448坪。供給棟数は1棟で9月に「なんばスカイオ」が心斎橋・難波地区に竣工する予定です。同ビルは商業施設などの複合ビルでオフィスの貸室面積は約1万1千坪となる見込みです。心斎橋・難波地区での新規供給は9年ぶりとなることから、同ビルの今後の募集動向に注目が集まっています。(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が4%台に低下

名古屋ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は4.27%、前年同月比1.93ポイント下げました。2017年は大規模新築ビル2棟のうち1棟がほぼ満室稼働となったほか、既存ビルでも拡張移転や館内増床のほか郊外や自社ビル、立退きビルからの移転などに伴う成約が見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,926円、前年同月比1.12% (121円) 上げました。同賃料はおおむね上昇傾向で推移し、12月に2012年9月以来の1万9百円台に戻りました。平均空室率が低い水準にあることから、賃料相場は上昇傾向が続く見込みです。名古屋ビジネス地区では2018年は新規供給の予定がありません。地区を問わず大型空室が減少しているため、2017年に竣工した大規模ビル「グローバルゲート(延床面積47,493坪)」に成約が進むことが期待されています。(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2%台で推移

札幌ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は2.39%、前年同月比1.25ポイント下げました。2017年はコールセンターやIT関連企業を中心としたオフィスの拡張に伴う成約のほか、取壊し予定ビルや自社ビルからの移転需要なども見られたことから、平均空室率は統計を開始して以来最も低い2%台に低下しました。1月に新築ビル1棟が満室で竣工したことや、既存ビルでも成約の動きが堅調に推移したため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約6千4百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,448円、前年同月比2.24% (185円) 上げました。2016年に比べて上げ幅がわずかに拡大し、8月には2010年7月以来7年1カ月ぶりの8千4百円台となりました。2018年の新規供給は延床面積約4万坪、2棟が竣工します。5月に竣工を予定している「さっぽろ創世スクエア(延床面積39,653坪/オフィス貸室約4,600坪)」の成約状況とともに、同ビルへの移転によって空室が予定される既存ビルの募集動向が注目されています。(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8%台から6%台前半に低下

仙台ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は6.18%、前年同月比2.19ポイント下げました。2017年は新築ビルへの移転に伴う大型解約の影響などで3月までは平均空室率が上昇していたものの、4月以降はこれらの空室を中心に拡張傾向の成約のほか、自社ビルや取壊し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平均空室率は9カ月連続で低下し、8%台から6%台前半に改善しました。4月に竣工した「野村不動産仙台青葉通ビル(延床面積3,833坪)」が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、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,010円、前年同月比0.47% (42円) 上げました。上げ幅は小さいながらもおおむね上昇傾向で推移しました。仙台ビジネス地区のオフィスビル市場では拡張傾向のオフィス需要が堅調な中、2018年は新規供給がないこともあり平均空室率の低下が続く見込みです。(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前年同月比、小幅に上昇

横浜ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は5.06%、前年同月比0.08ポイント上げました。2017年は既存ビルに自社ビルへの移転に伴う大型解約の動きがあったものの、同ビルは統合や拡張移転などで成約が進みました。その他の既存ビルにも館内増床や拡張移転に伴う成約のほか、県外やビジネス地区外からの大型移転などの成約が見られたものの、7月に竣工した大規模新築ビルで募集面積を残していることもあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1千坪増加しました。12月時点の平均賃料は10,965円、前年同月比1.41% (152円) 上げました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移しました。横浜ビジネス地区では2018年は新規供給の予定はありません。みなとみらい21地区では大型需要に対応できる築年数の浅いビルがあることから、これらのビルに引き合いが増え、成約の動きが進むことが期待されます。(T. H)

## 福岡 ビジネス地区

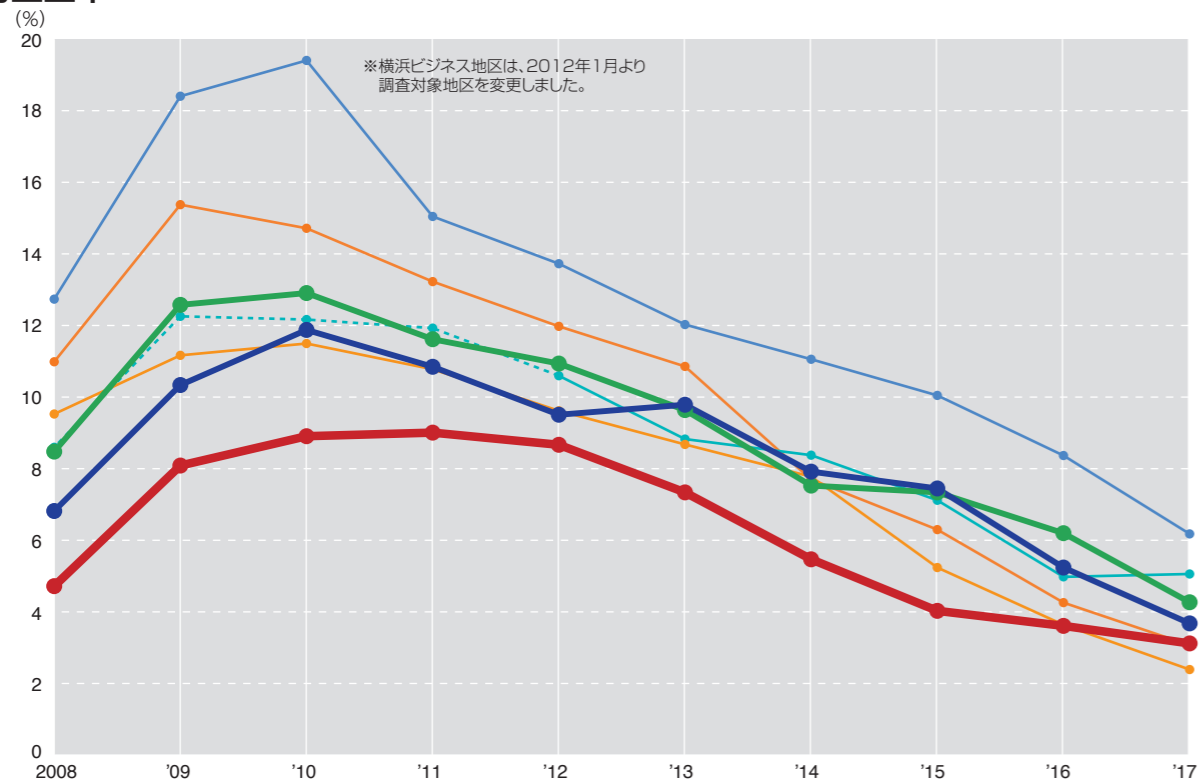
### 平均空室率は3%台で推移、空室の品薄感更に強まる

福岡ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.07%、前年同月比1.19ポイント下げ、年次統計で見ると1992年12月時点の2.52%に次ぐ水準まで低下しました。2017年は建替えビルからの移転や郊外からの移転など二次空室を発生しない成約の動きが多く見られました。分室の開設や拡張移転、新規進出による成約の動きも続いたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千4百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,480円、前年同月比2.30% (213円) 上げました。平均空室率が4%を下回った2月以降は平均賃料の上げ幅がやや拡大し、10月には2012年8月以来5年2カ月ぶりに9千4百円台に戻りました。2018年の新規供給は延床面積約8千2百坪、5棟が竣工を予定しており、一部のビルではすでに引き合いが進んでいます。新築ビルの成約状況やこれらのビルへの移転に伴う既存ビルの空室の動向も注目されています。(K. H)

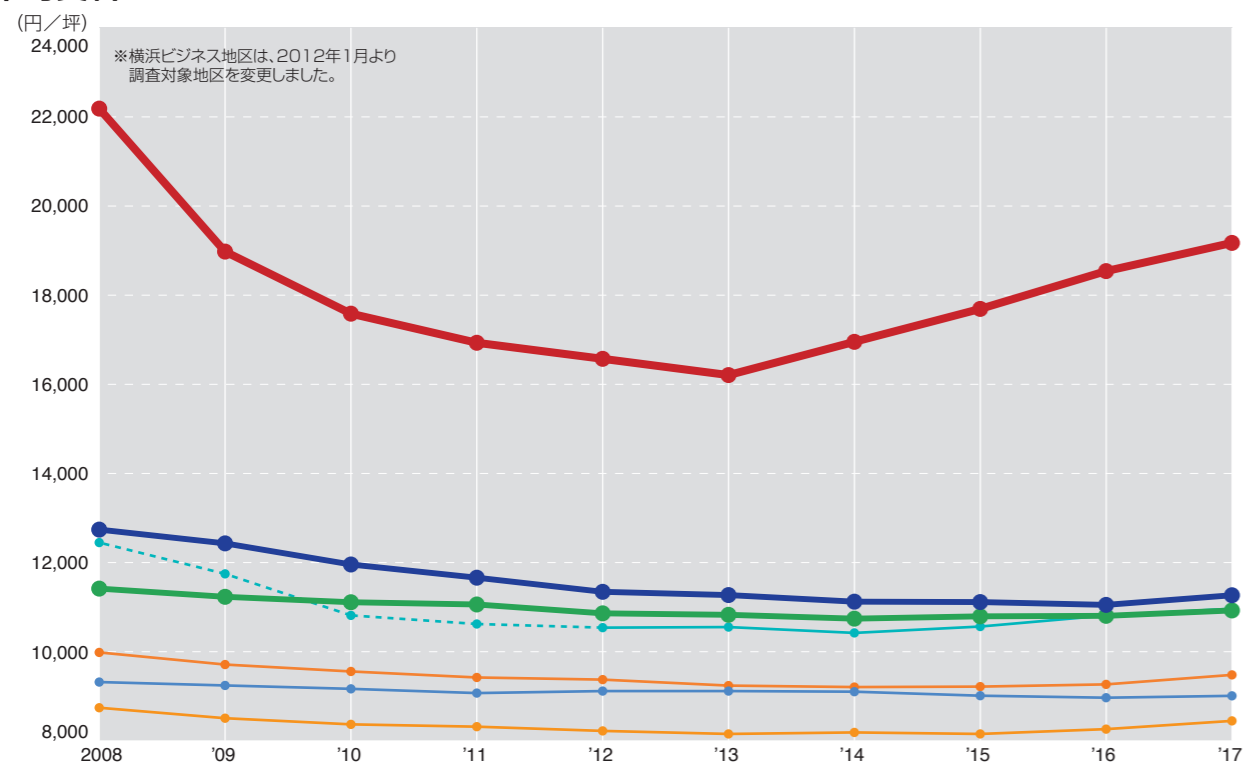
# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

**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



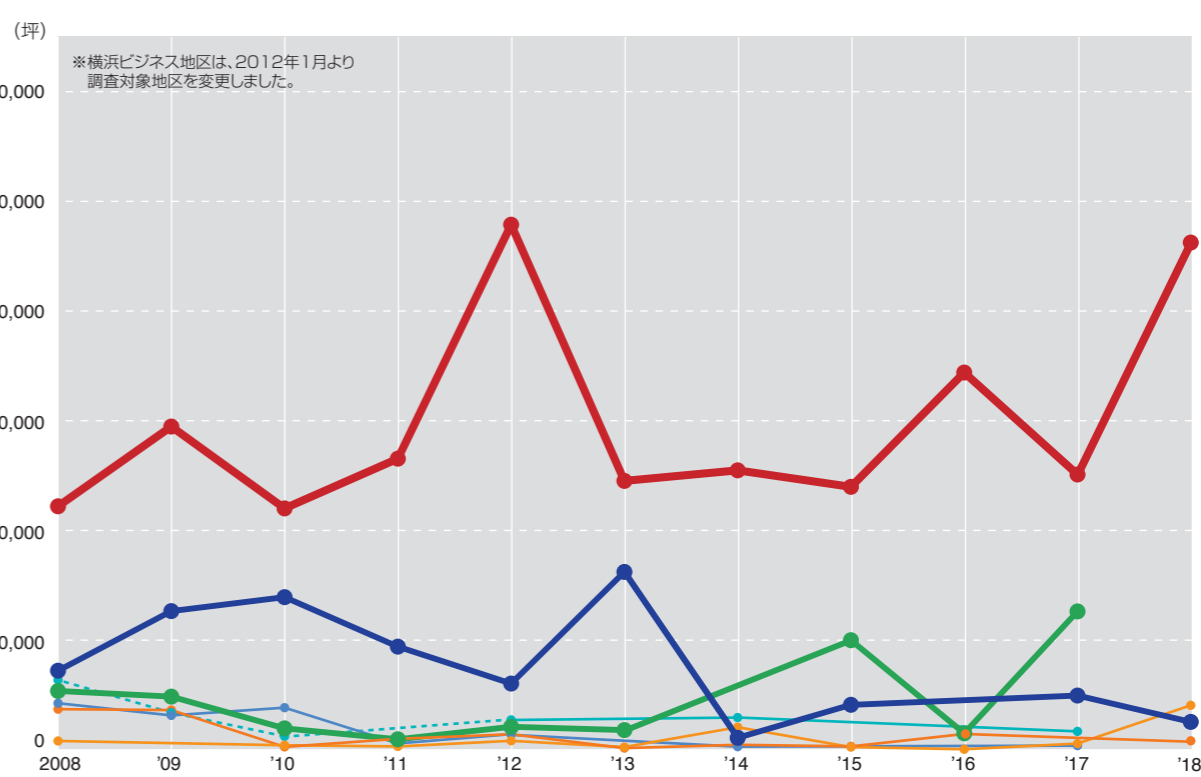
## 平均賃料



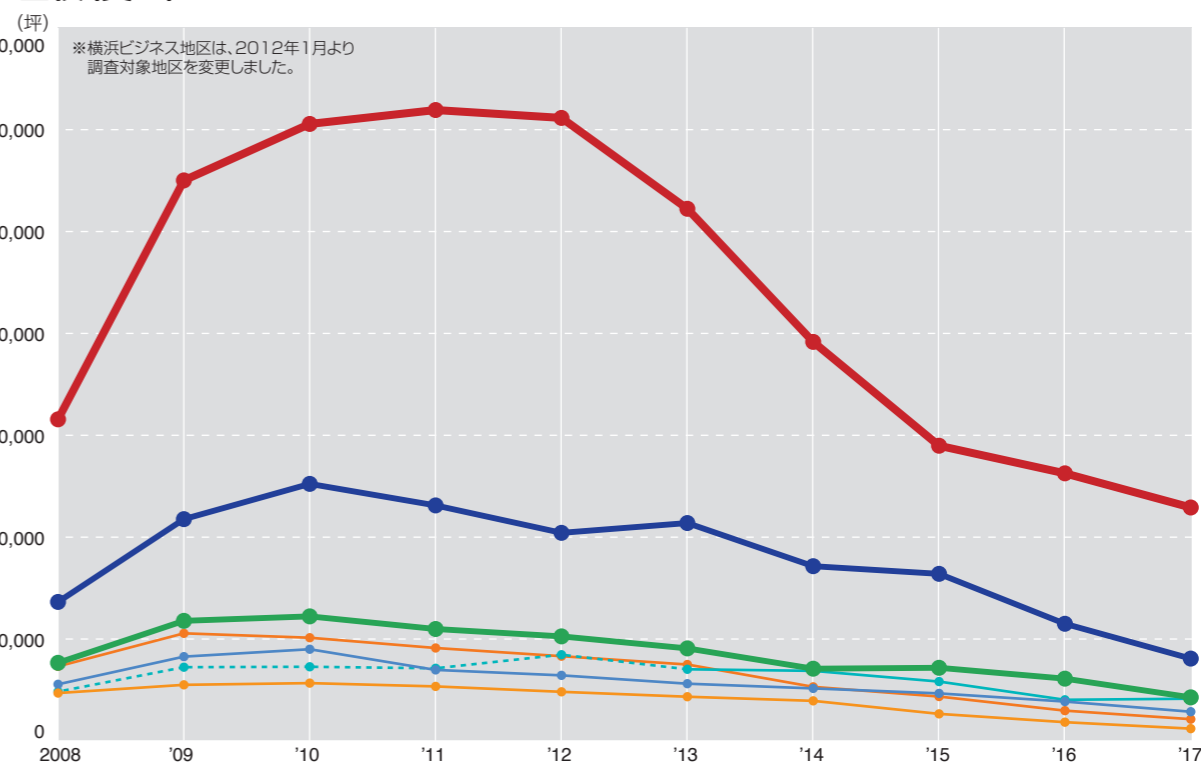
## 【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2017年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,582棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／821棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／479棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／395棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／351棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／424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／584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**424棟**。  
(新築ビル**1棟**、既存ビル**423棟**)
- 川崎駅周辺地区(**42棟**)、本厚木駅地区(**49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%

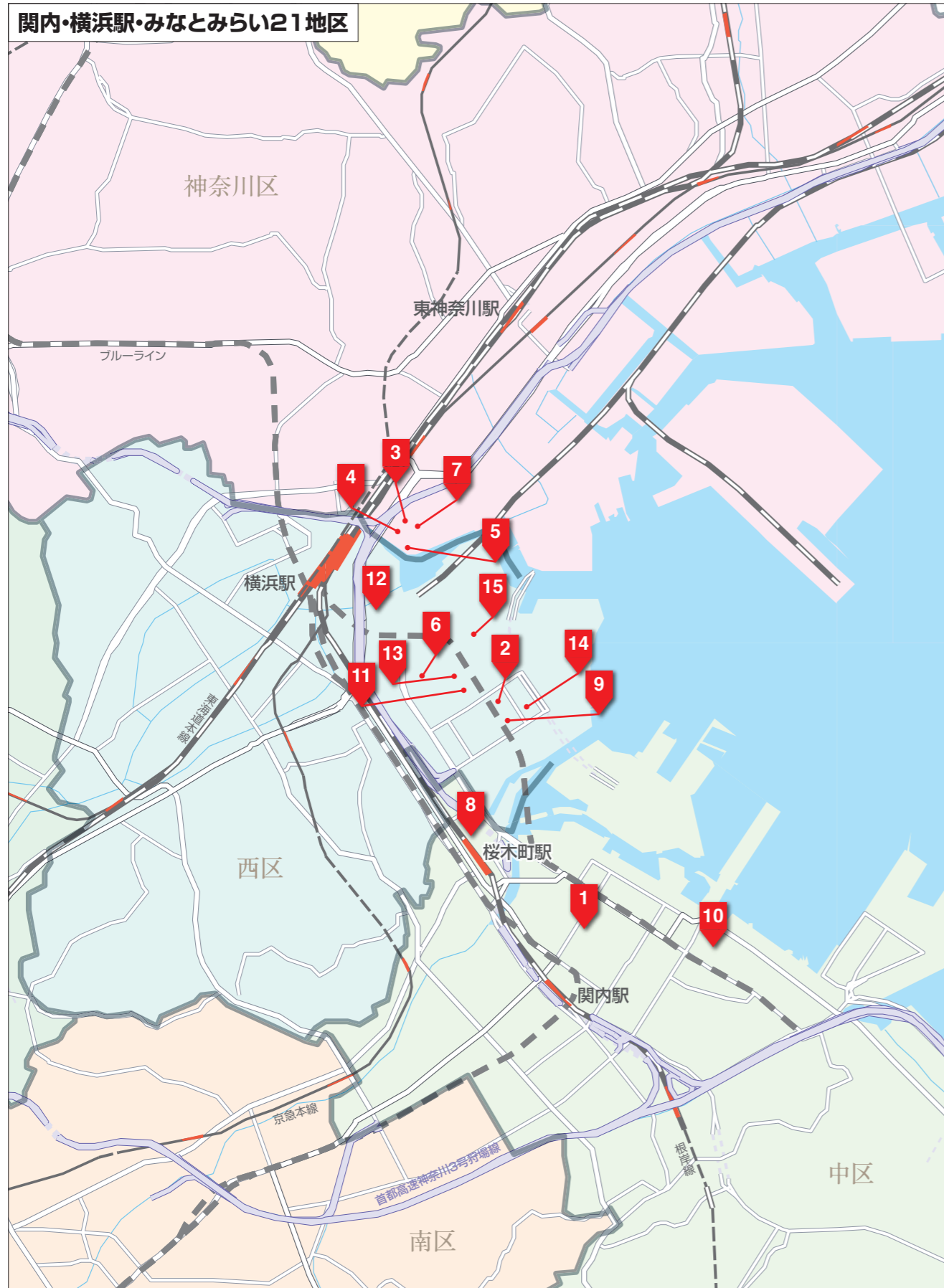
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2017年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2008年~2016年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2018年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2017年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



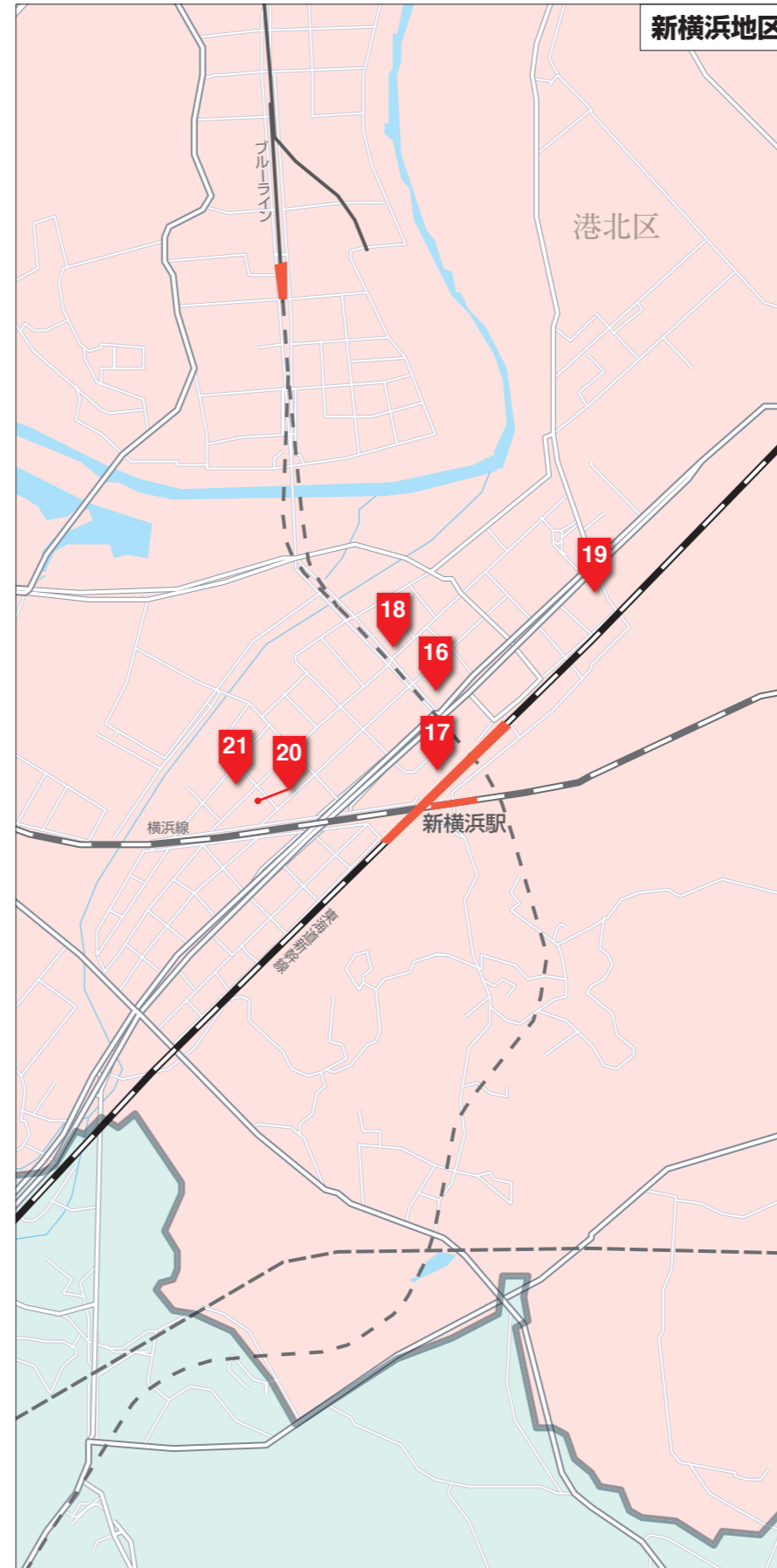
2017年5月撮影

# 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、2007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。



(2018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 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
- 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
- 15 (仮称)MM21-54街区プロジェクト**  
2020年3月竣工/延床面積:約30,249坪/地上18階

## 新横浜地区

- 16 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
- 17 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
- 18 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
- 19 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
- 20 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
- 21 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。

## 2017年の動向

横浜ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は5.06%、前年同月比0.08ポイント上げました。2017年は既存ビルに自社ビルへの移転に伴う大型解約の動きがあったものの、同ビルは統合や拡張移転などで成約が進みました。また、その他の既存ビルにも館内増床や拡張移転、県外や横浜ビジネス地区外からの大型移転に伴う成約の動きが見られました。年間を通して解約の動きが少なかったこともあり既存ビルの空室面積が減少した一方、7月に竣工した大規模新築ビル「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」で募集面積を残していることもあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1千坪増加しました。12月時点の平均賃料は10,965円、前年同月比1.41%(152円)上げました。小幅な下落もあったものの、年間を通しておおむね上昇傾向で推移しました。(T.H)

### <平均空室率の推移と動向>

**1月▲**／5.09%、前月比0.11ポイント上昇。分室の開設や郊外からの移転などの大型成約があったものの、館内縮小や集約に伴う大型解約の動きも出ていたことから、空室面積が約9百坪増加した。平均賃料は10,825円、前月比0.11%(12円)上昇した。

**2月▲**／5.55%、前月比0.46ポイント上昇。新築ビルへの移転に伴う大型解約や合併、集約などによる解約の影響が見られた。成約の動きが小規模に止まったこともあり、空室面積が約3千8百坪増加した。平均賃料は10,847円、前月比0.20%(22円)上昇した。

**3月▼**／5.27%、前月比0.28ポイント低下。館内増床や新規進出に伴う中小規模の成約のほか、借り換え移転に伴う大型成約の動きが見られた。解約の影響が小さかったこともあり、空室面積が約2千3百坪減少した。平均賃料は10,849円、前月比0.02%(2円)上昇した。

**4月▶**／5.27%、前月比横ばい。統合や拡張移転などに伴う成約の動きが見られたものの、ビジネス地区外への移転による大型解約の影響があったことから、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となった。平均賃料は10,841円、前月比0.07%(8円)下落した。

**5月▼**／5.14%、前月比0.13ポイント低下。館内増床や拡張移転などに伴う中小規模の成約が見られた。解約の影響が少なかったこともあり、空室面積が約1千坪減少した。平均賃料は10,838円、前月比0.03%(3円)下落した。

**6月▼**／5.00%、前月比0.14ポイント低下。館内縮小や集約に伴う大型解約の影響が出ていたものの、拡張移転や館内増床など、拡張傾向の成約の動きが多く見られたことから、空室面積が約1千1百坪減少した。平均賃料は10,846円、前月比0.07%(8円)上昇した。

**7月▲**／5.96%、前月比0.96ポイント上昇。既存ビルの大型空室に成約が進んだものの、大規模新

築ビル1棟「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」が募集面積を残して竣工したため、空室面積が約8千3百坪増加した。平均賃料は10,885円、前月比0.36%(39円)上昇した。

**8月▼**／5.84%、前月比0.12ポイント低下。館内増床や拡張移転などに伴う中小規模の成約が見られた。解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約1千坪減少した。平均賃料は10,921円、前月比0.33%(36円)上昇した。

**9月▼**／5.68%、前月比0.16ポイント低下。集約に伴う大型解約や大型空室の募集開始などの動きが出ていたものの、ビジネス地区外からの大型移転があったことや、中小規模の成約も多く見られたため、空室面積が約1千3百坪減少した。平均賃料は10,917円、前月比0.04%(4円)下落した。

**10月▼**／5.53%、前月比0.15ポイント低下。新築ビルの一部に成約があったほか、既存ビルにもビジネス地区外からの拡張移転などに伴う成約が見られた。解約や募集開始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10,936円、前月比0.17%(19円)上昇した。

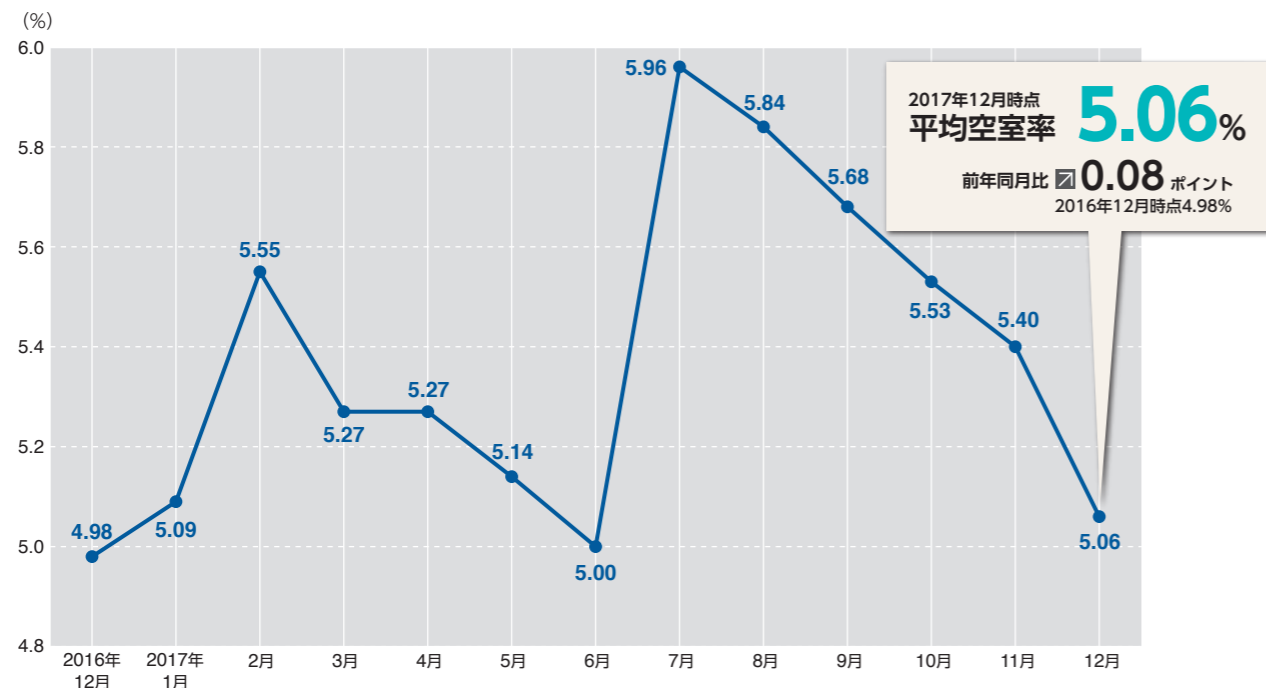
**11月▼**／5.40%、前月比0.13ポイント低下。既存ビルの成約は小規模に止まったものの、新築ビルにビジネス地区外からの統合に伴う大型成約が見られたことから、空室面積が約1千坪減少した。平均賃料は10,946円、前月比0.09%(10円)上昇した。

**12月▼**／5.06%、前月比0.34ポイント低下。みなとみらい21地区の大型空室に県外からの移転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2千8百坪減少した。平均賃料は10,965円、前月比0.17%(19円)上昇した。

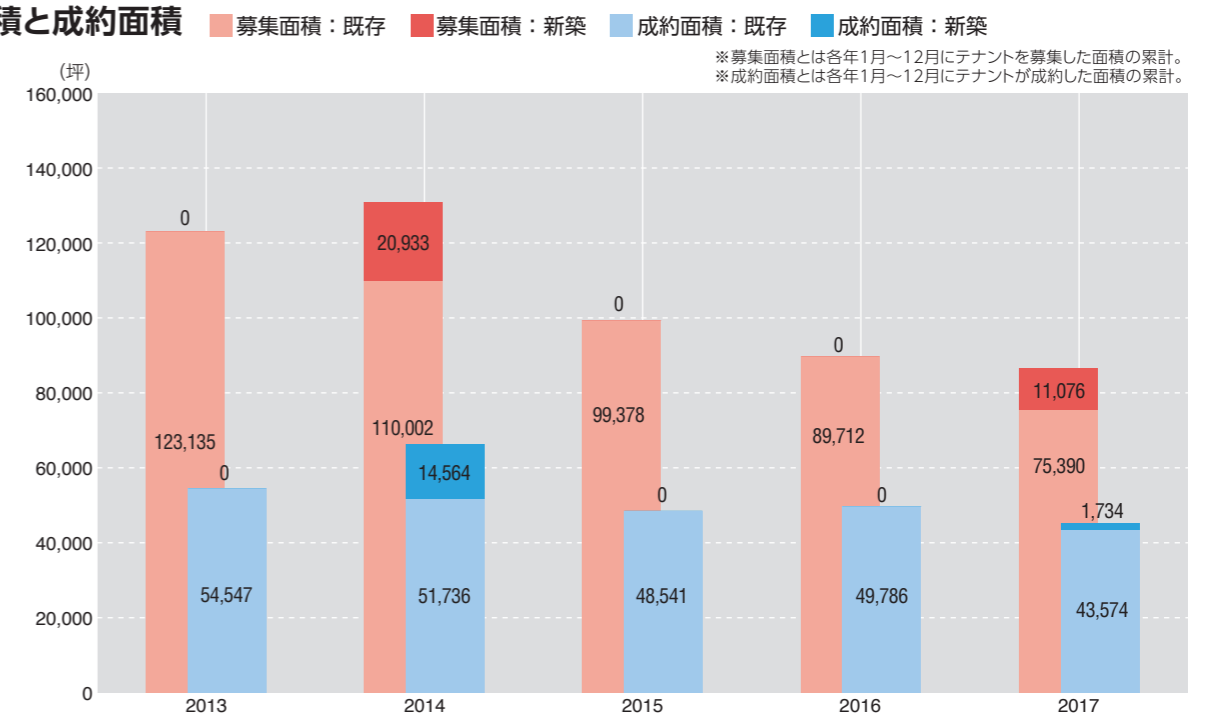
## 今後の状況

横浜ビジネス地区では2018年は新規供給の予定がありません。新横浜地区では2010年以降、関内地区や横浜駅地区では2011年以降は新規供給がない一方で、みなとみらい21地区では大規模ビルが安定して供給されており、2017年7月に竣工した「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」で募集面積を大きく残しているほか、その他の築年数の浅いビルでも大型需要に対応できる空室があるため、県内外からの大型移転などによって成約が進むことが期待されます。賃料相場については、全地区の平均賃料が前年同月比で上昇していることから、2018年も平均空室率の低下に伴って小幅な上昇が続くそうです。(T.H)

平均空室率(月次) ●平均



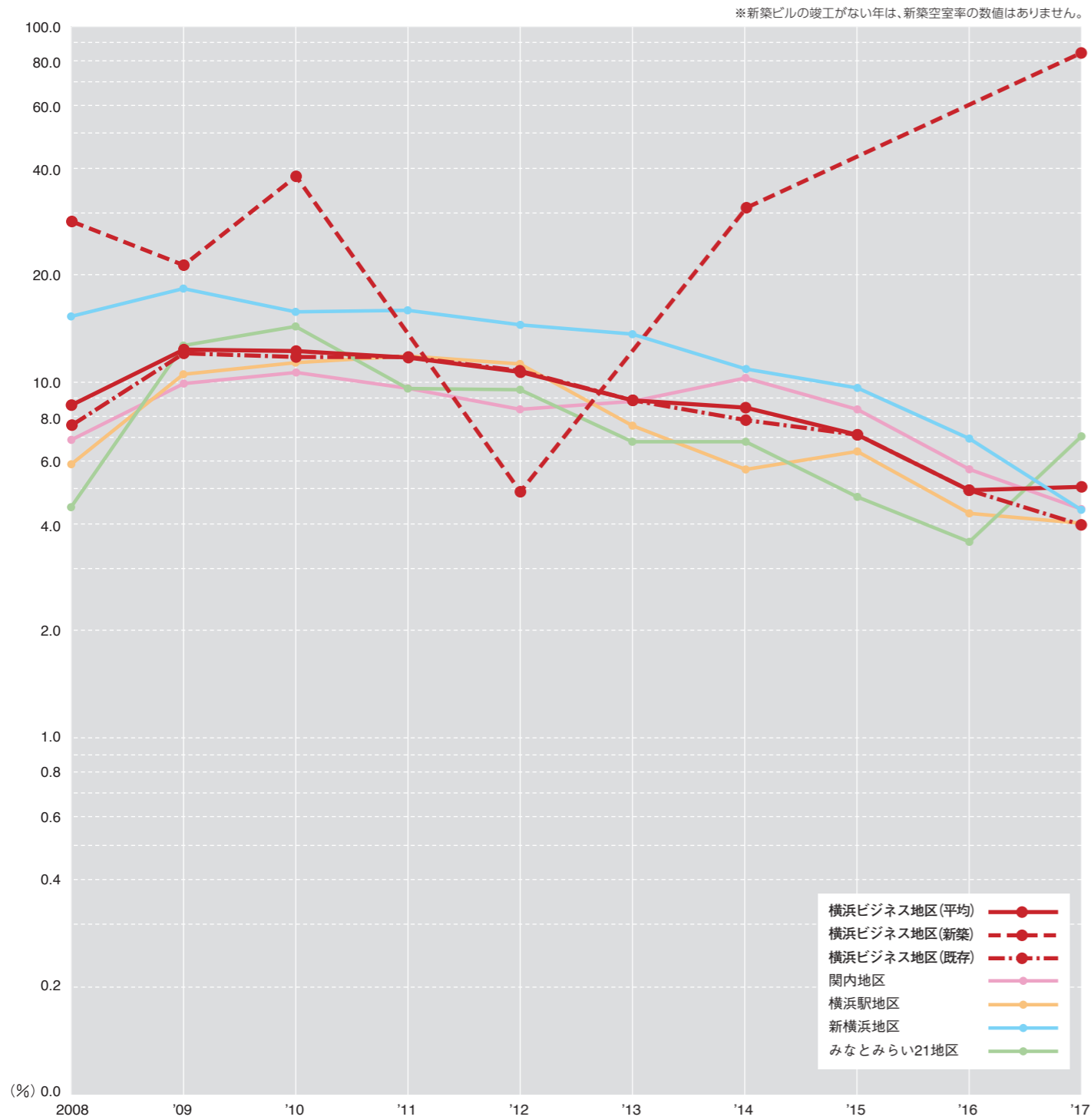
募集面積と成約面積



# 横浜ビジネス地区②

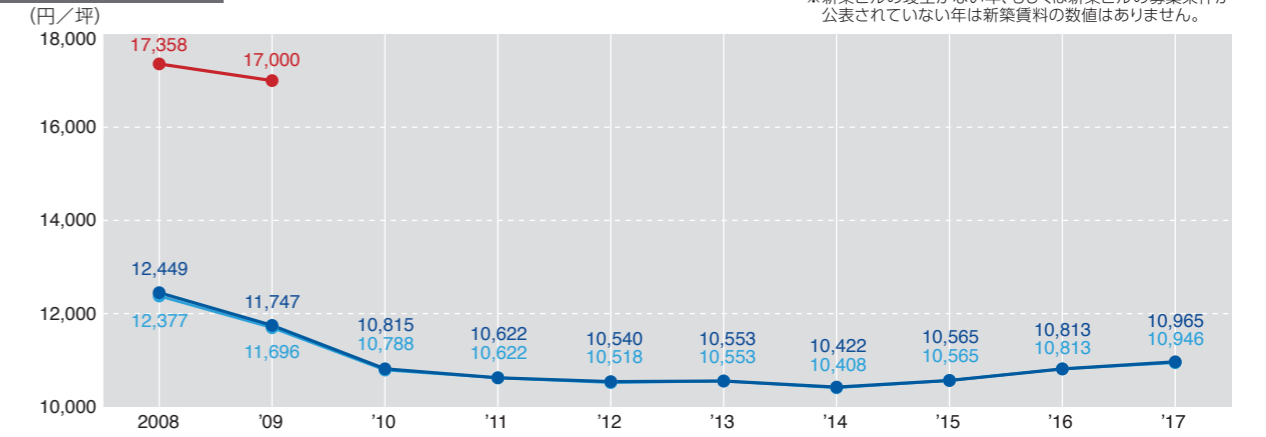
※2012年よりビジネス地区の調査対象地区を変更しました。

## 空室率

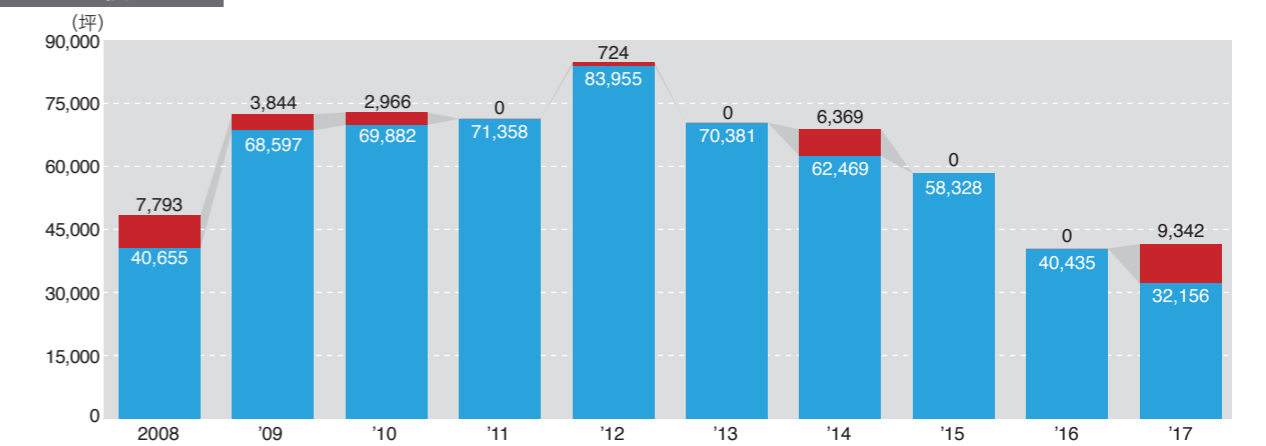


	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	826,763	874,695	887,041	889,199	1,259,312	1,256,469	1,291,818	1,289,718	1,278,298	1,291,032
貸室面積(坪)	563,308	590,691	598,677	598,156	799,233	796,719	821,096	819,569	811,632	819,739
空室面積(坪)	48,448	72,441	72,848	71,358	84,679	70,381	68,838	58,328	40,435	41,498
空室率/平均(%)	8.60	12.26	12.17	11.93	10.60	8.83	8.38	7.12	4.98	5.06
空室率/新築(%)	28.12	21.28	37.72	—	4.91	—	30.43	—	—	84.34
空室率/既存(%)	7.59	11.98	11.83	11.93	10.70	8.83	7.81	7.12	4.98	3.98
空室のあるビル比率(%)	64.48	78.23	78.86	73.57	71.59	69.70	65.51	60.47	53.18	44.58

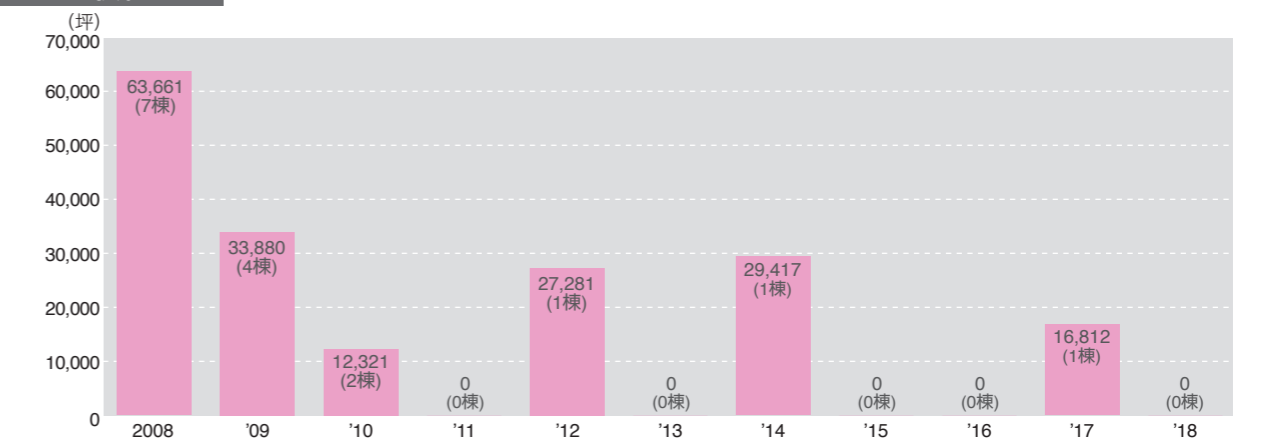
## 平均賃料



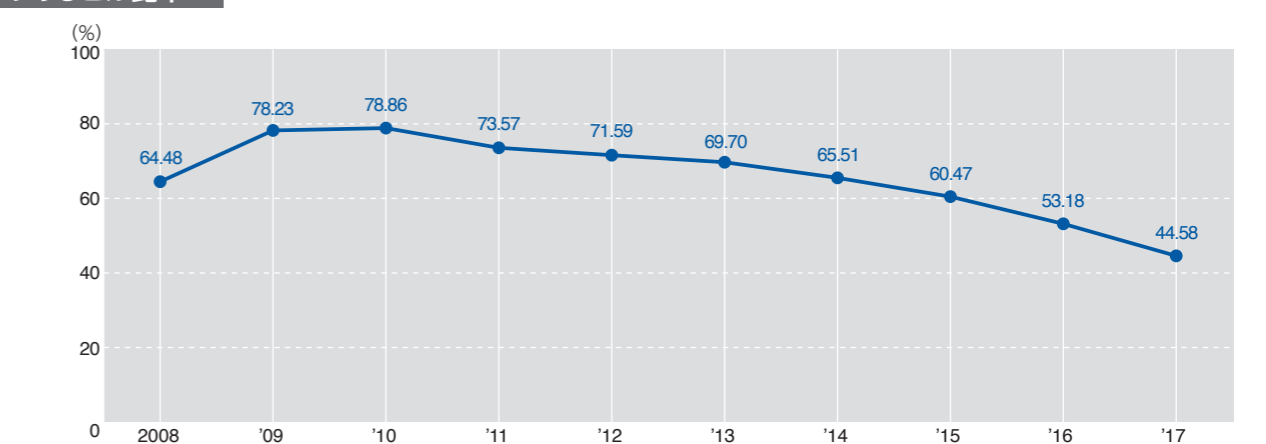
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

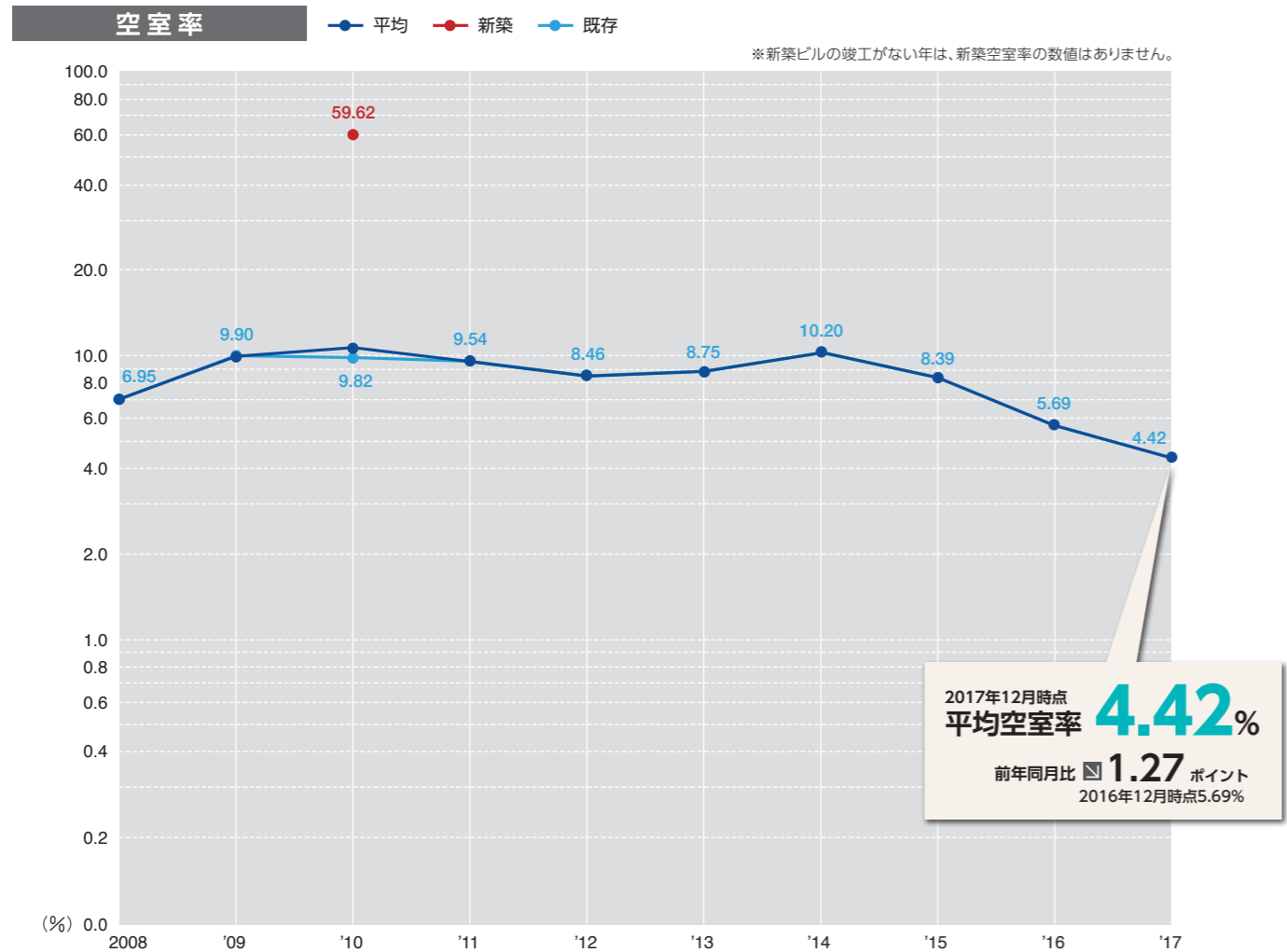




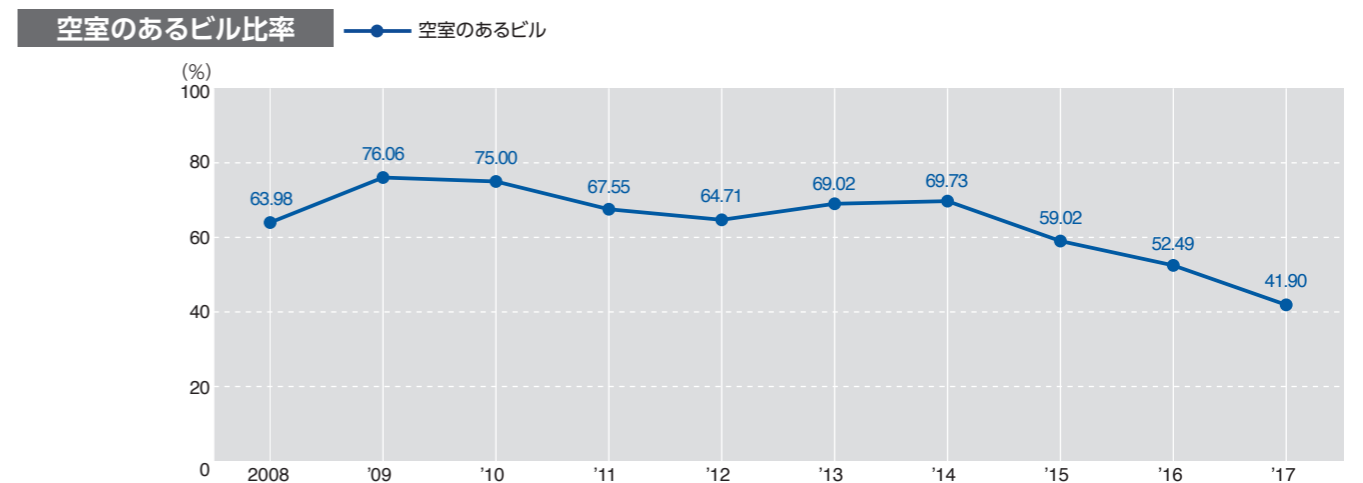
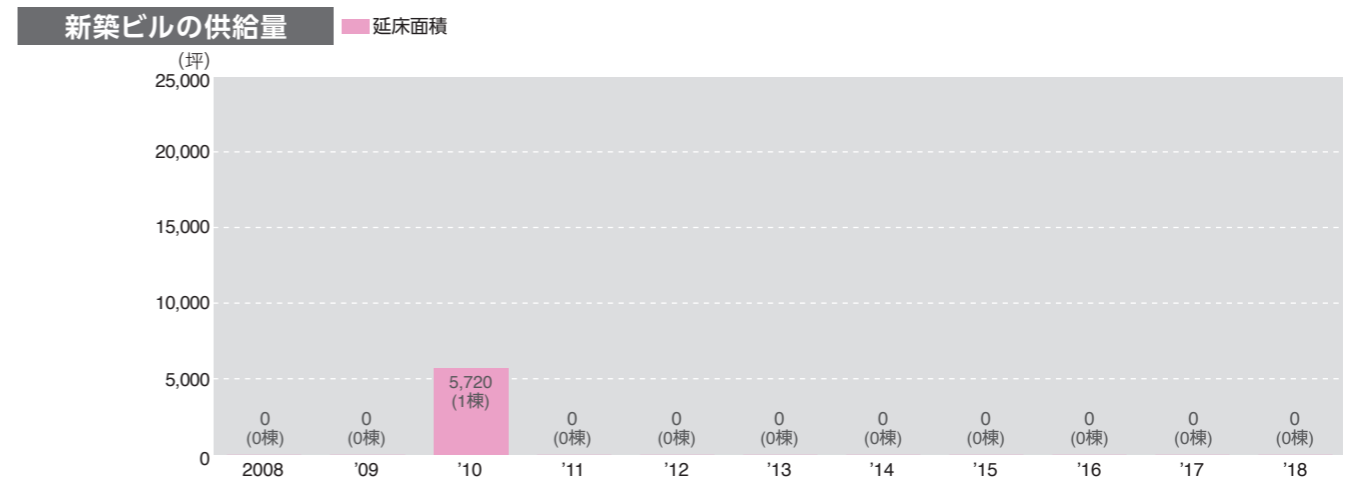
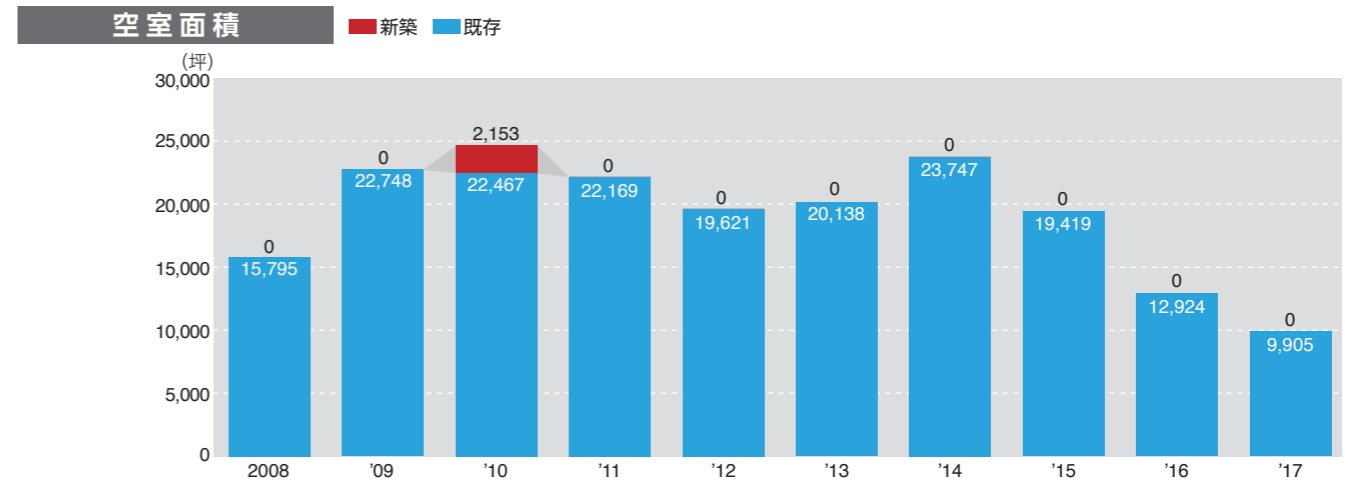
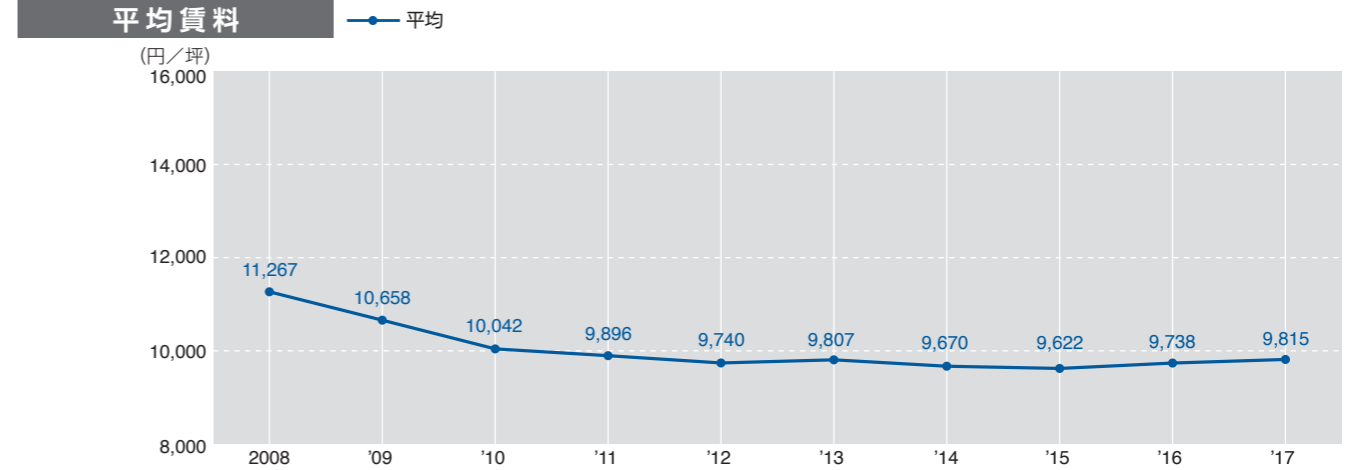
# 関内地区

## 2017年の動向 および今後の状況

関内地区の2017年12月時点の平均空室率は4.42%、前年同月比1.27ポイント下げました。2017年は1月に大型解約の影響により平均空室率が上昇したものの、2月以降は解約や募集開始の影響が少なくなる中、他地区からの拡張移転や館内増床などの成約や大型空室の募集中止の動きもあったことから、関内地区の空室面積はこの1年間で約3千坪減少し、平均空室率は統計を開始して以来最も低い4%台に低下しました。12月時点の平均賃料は9,815円。平均空室率の低下に伴って上げ幅が2016年に比べてわずかに拡大したものの、小幅な下落の動きも見られたため、前年同月比では0.79%(77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2.85ポイント下げて2.91%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.21ポイント下げて5.32%、小型ビル(同5百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.58ポイント下げて5.35%となりました。2017年もすべての規模の平均空室率が低下しました。関内地区では小規模な新規進出や館内増床、拡張移転の需要が堅調に見られる中、2018年も新規供給の予定がないこともあり、平均空室率は小幅な低下が続きそうです。(T.S)



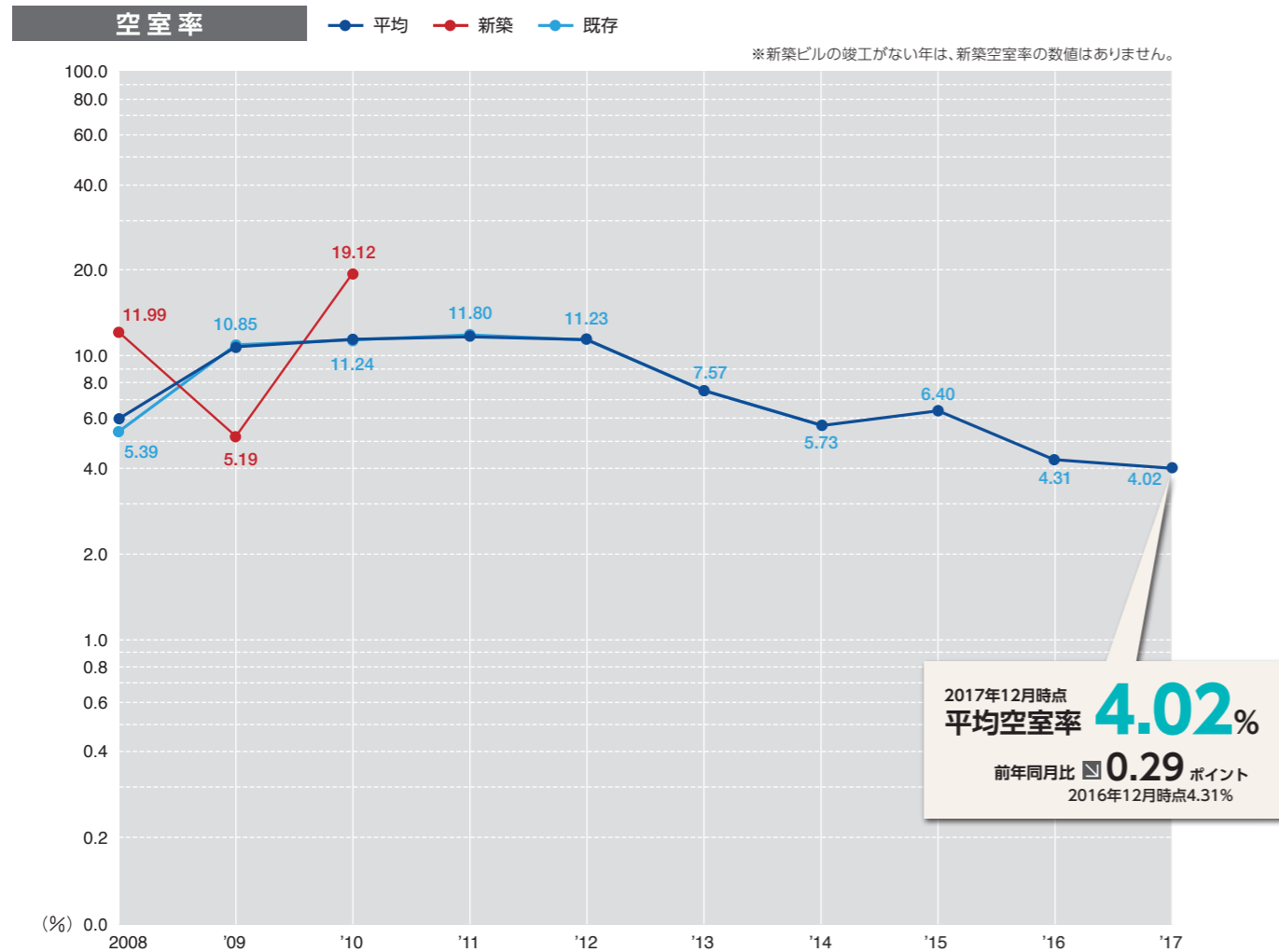
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	320,844	324,108	328,185	328,490	327,937	325,567	329,613	327,857	321,099	316,857
貸室面積(坪)	227,409	229,753	232,290	232,390	231,949	230,101	232,858	231,512	227,000	224,031
空室面積(坪)	15,795	22,748	24,620	22,169	19,621	20,138	23,747	19,419	12,924	9,905
空室率/平均(%)	6.95	9.90	10.60	9.54	8.46	8.75	10.20	8.39	5.69	4.42
空室のあるビル比率(%)	63.98	76.06	75.00	67.55	64.71	69.02	69.73	59.02	52.49	41.90



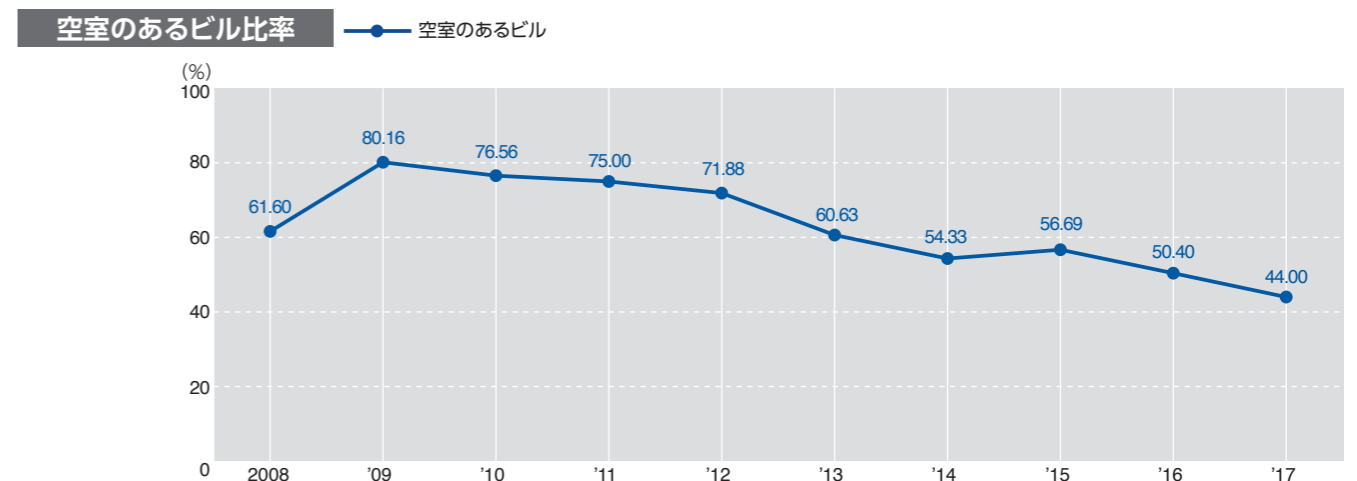
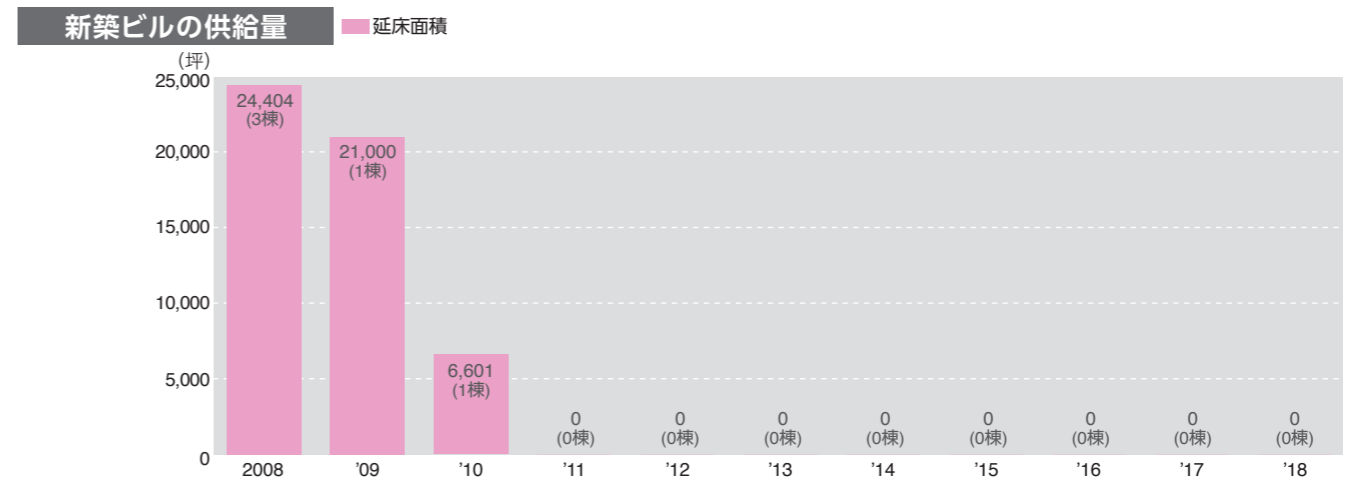
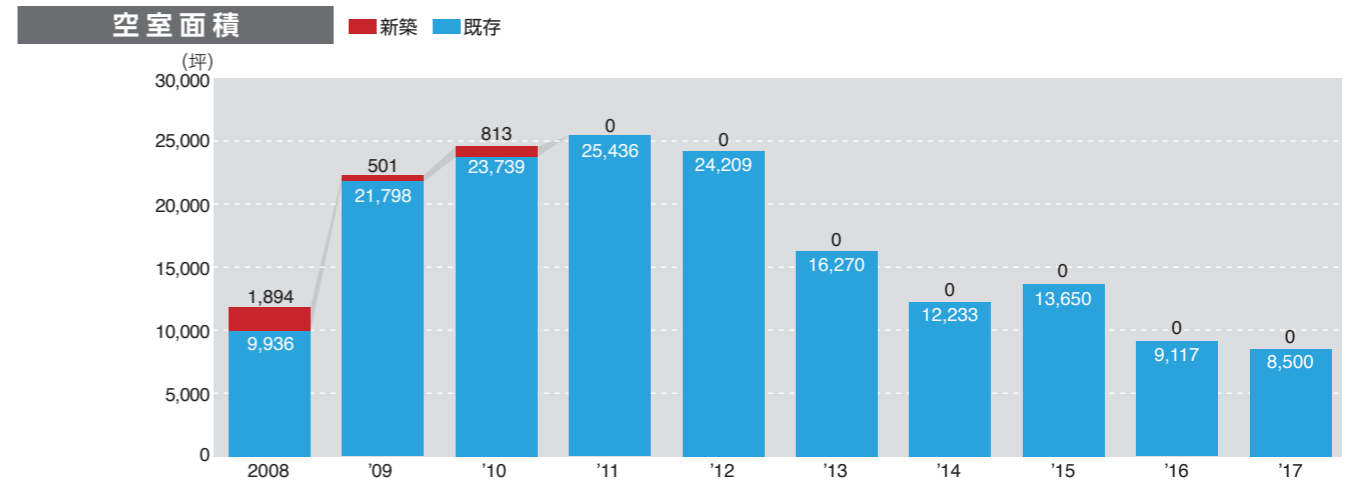
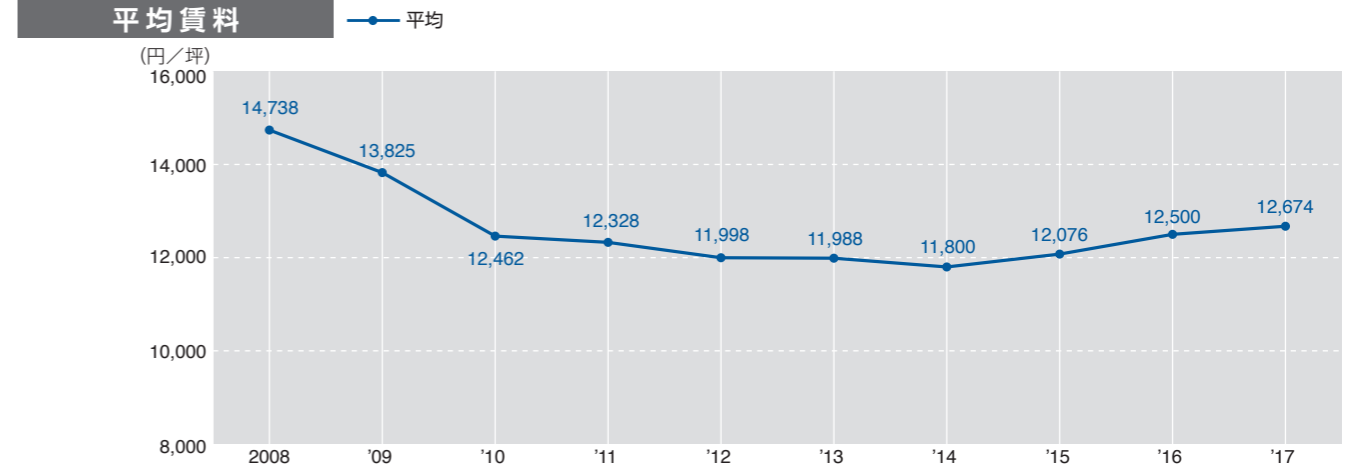
# 横浜駅地区

## 2017年の動向 および今後の状況

横浜駅地区の2017年12月時点の平均空室率は4.02%、前年同月比0.29ポイント下げました。2017年は2月に自社ビルへの移転に伴う大型解約の動きがあり、平均空室率が6%台に上昇したものの、3月以降は同ビルの大型空室に統合や拡張移転に伴う成約があったことや、その他の既存ビルにも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6百坪減少し、平均空室率が4%台に低下しました。12月時点の平均賃料は12,674円。年間を通しておおむね上昇傾向で推移したため、前年同月比1.39% (174円) 上昇しました。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0.39ポイント上げて4.23%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.96ポイント下げて3.56%、小型ビル(同5百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.89ポイント下げて4.12%となりました。2017年は小型ビルの平均空室率が大幅に低下しました。横浜駅地区では2018年も新規供給の予定がありません。規模を問わず空室の品薄感が強まっていることから、当地区のオフィスビル市場は小幅な改善傾向で推移するとの見方が多くなっています。(S.N)



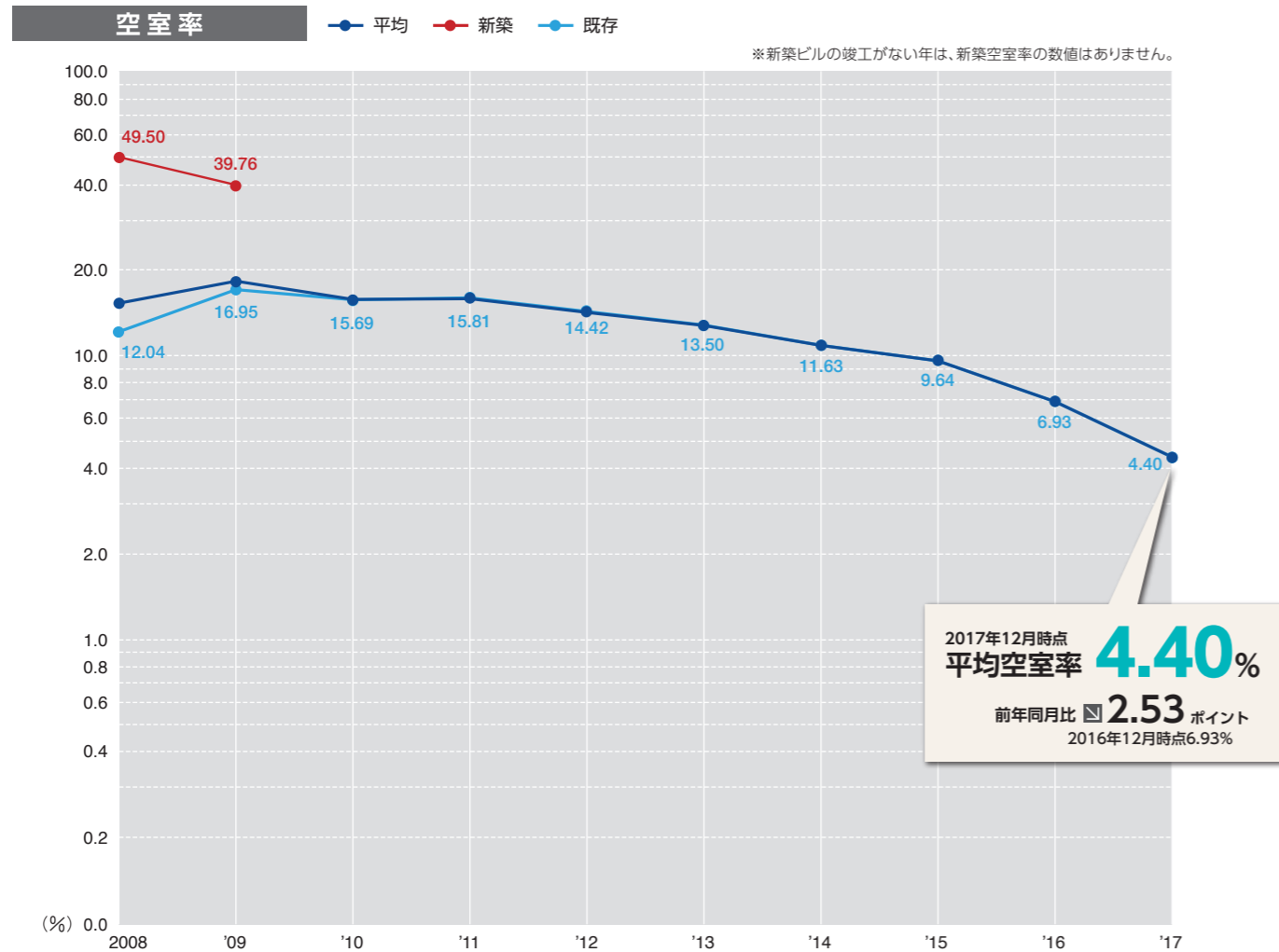
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	292,608	314,827	322,446	325,251	349,928	349,455	348,429	348,085	345,678	345,842
貸室面積(坪)	200,069	210,605	215,523	215,523	215,523	214,857	213,622	213,441	211,595	211,595
空室面積(坪)	11,830	22,299	24,552	25,436	24,209	16,270	12,233	13,650	9,117	8,500
空室率/平均(%)	5.91	10.59	11.39	11.80	11.23	7.57	5.73	6.40	4.31	4.02
空室のあるビル比率(%)	61.60	80.16	76.56	75.00	71.88	60.63	54.33	56.69	50.40	44.00



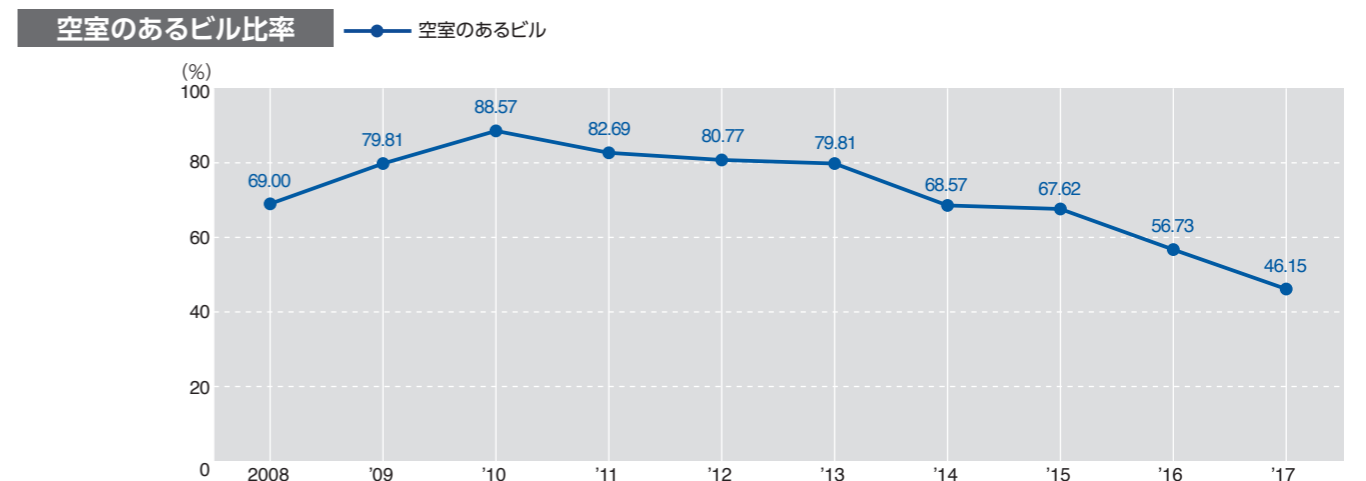
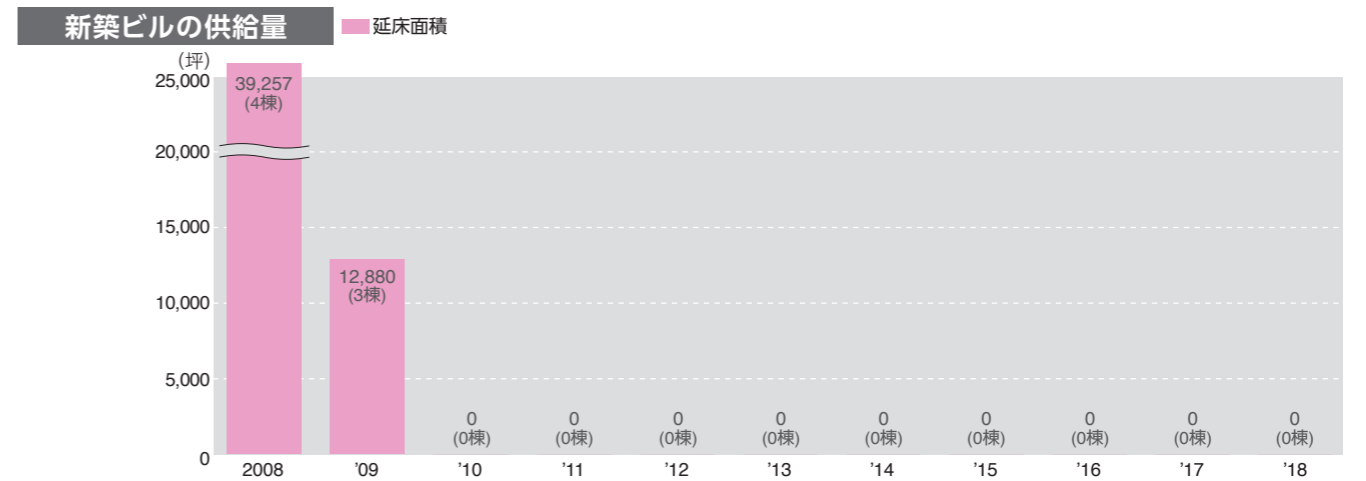
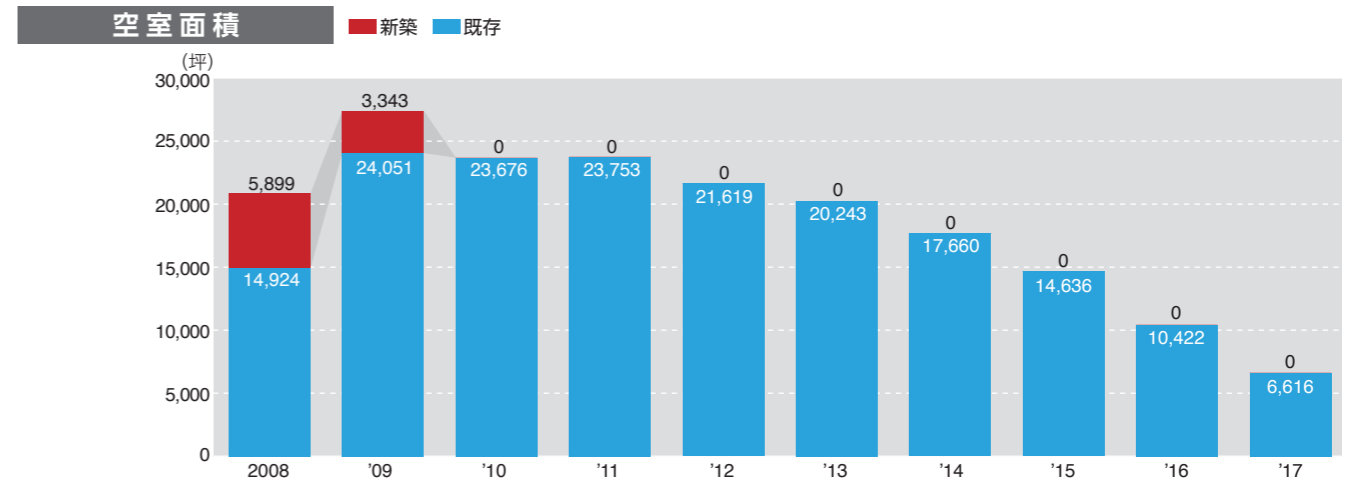
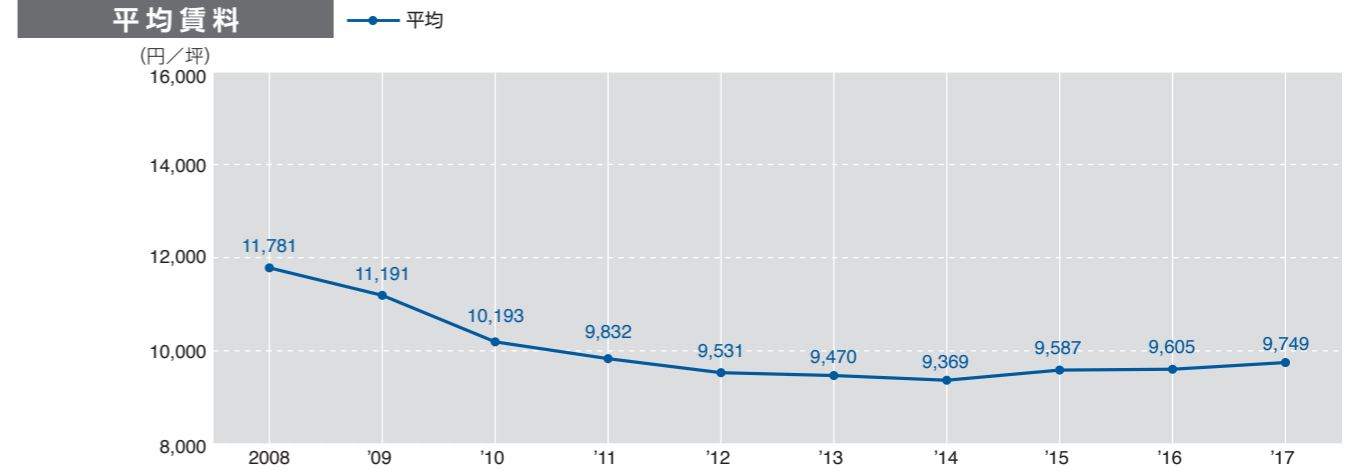
# 新横浜地区

## 2017年の動向 および今後の状況

新横浜地区の2017年12月時点の平均空室率は4.40%、前年同月比2.53ポイント下げました。2017年は館内増床や拡張移転、ビジネス地区外や他地区からの移転に伴う大型成約の動きが多く見られ、9月には平均空室率が2007年9月以来の4%台に低下しました。年間を通して拡張傾向の成約が続く中、大型解約の動きがほとんど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3千8百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,749円、前年同月比1.50%（144円）上げました。平均賃料は横ばいや小幅な上昇傾向で推移しました。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1.71ポイント下げて1.72%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比3.53ポイント下げて5.73%、小型ビル（同5百坪以上1千坪未満）は前年同月比0.70ポイント下げて7.87%となりました。2017年も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2018年も新規供給の予定はありません。大型空室には品薄感が始めているものの、中小規模の空室は比較的多く、また同規模の需要も多いことから、当地区の平均空室率は緩やかな低下が続きそうです。（S.O）



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	213,311	235,760	236,410	235,458	233,524	233,524	236,437	236,437	234,182	234,182
貸室面積(坪)	135,830	150,333	150,864	150,243	149,959	149,959	151,881	151,881	150,302	150,302
空室面積(坪)	20,823	27,394	23,676	23,753	21,619	20,243	17,660	14,636	10,422	6,616
空室率/平均(%)	15.33	18.22	15.69	15.81	14.42	13.50	11.63	9.64	6.93	4.40
空室のあるビル比率(%)	69.00	79.81	88.57	82.69	80.77	79.81	68.57	67.62	56.73	46.15

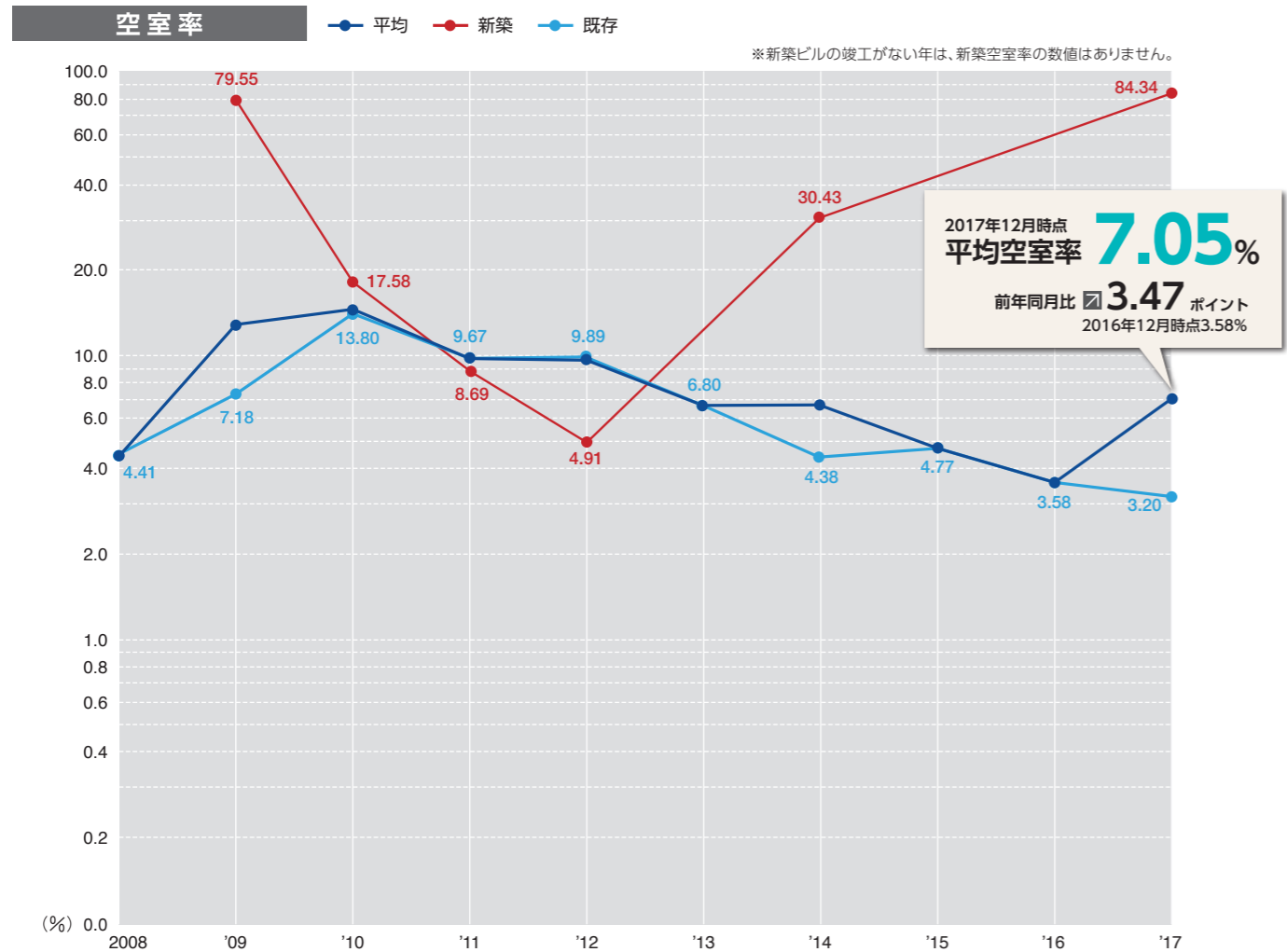


# みなとみらい21地区

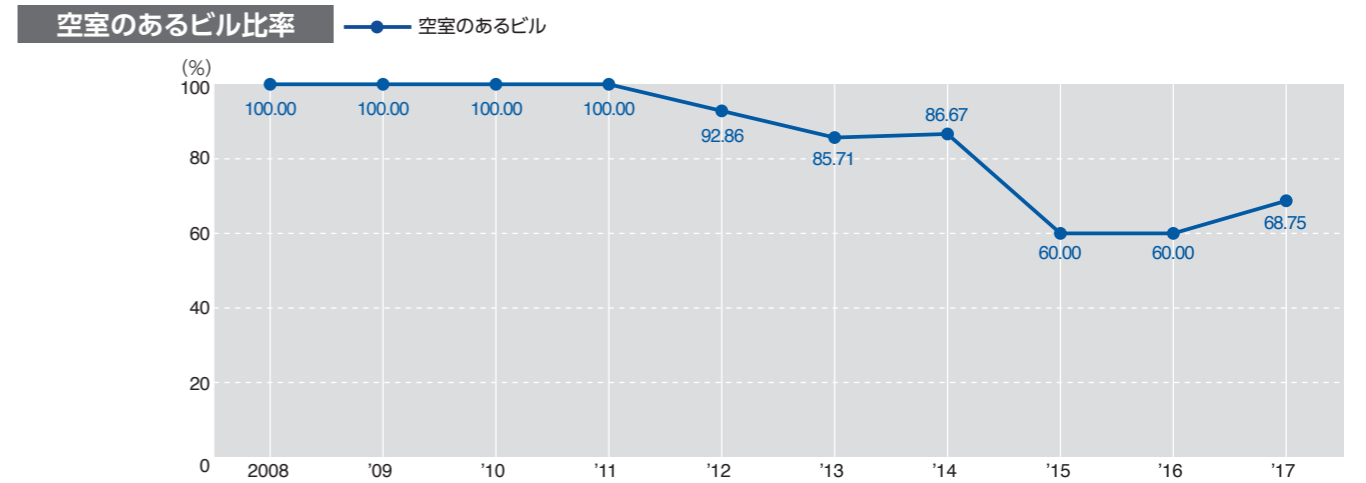
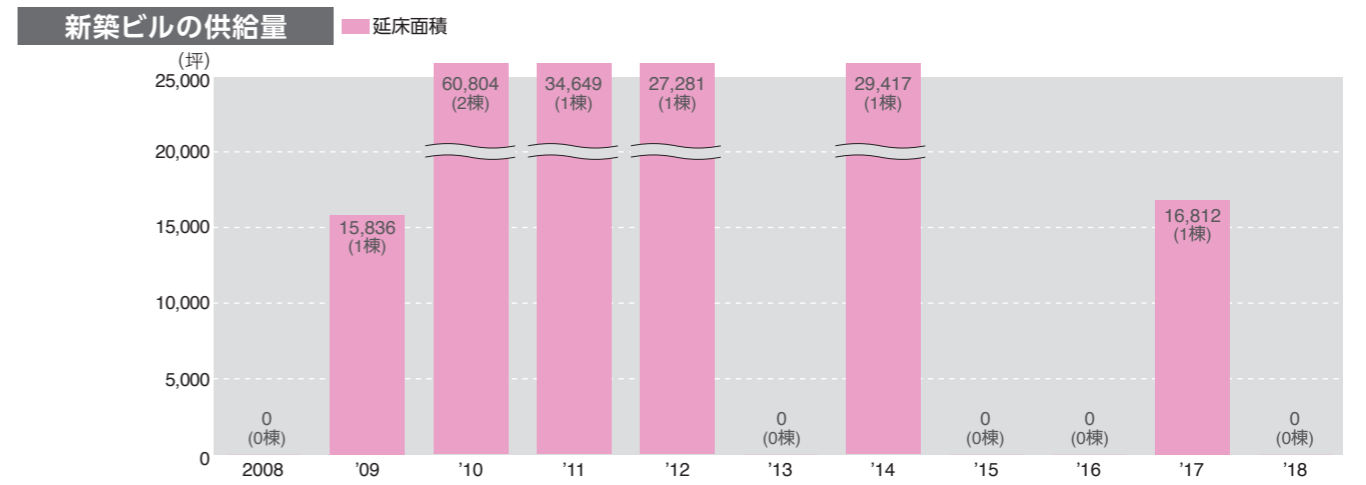
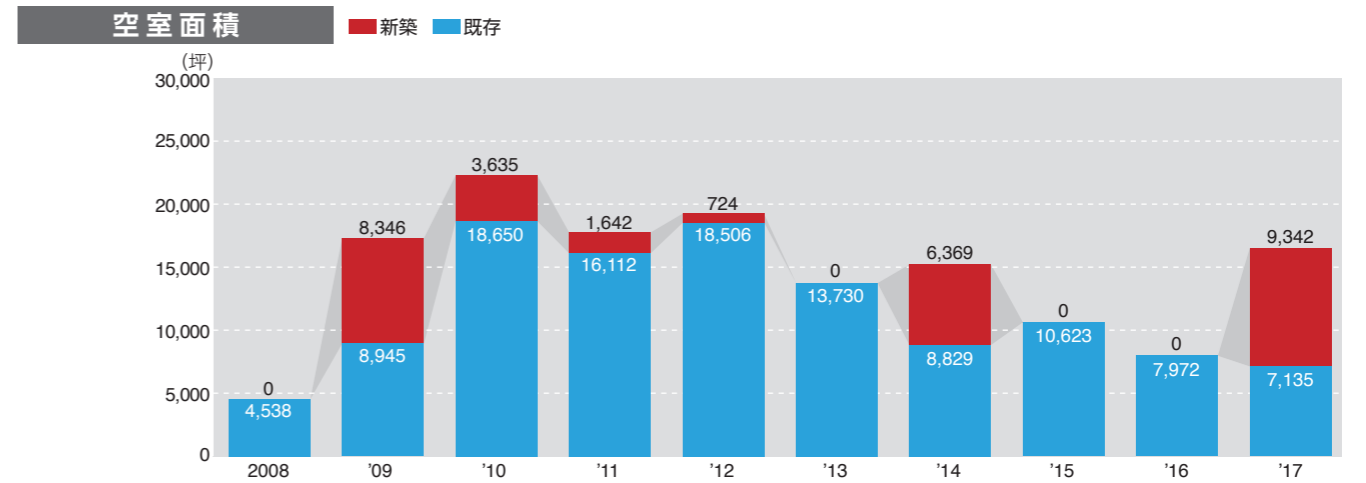
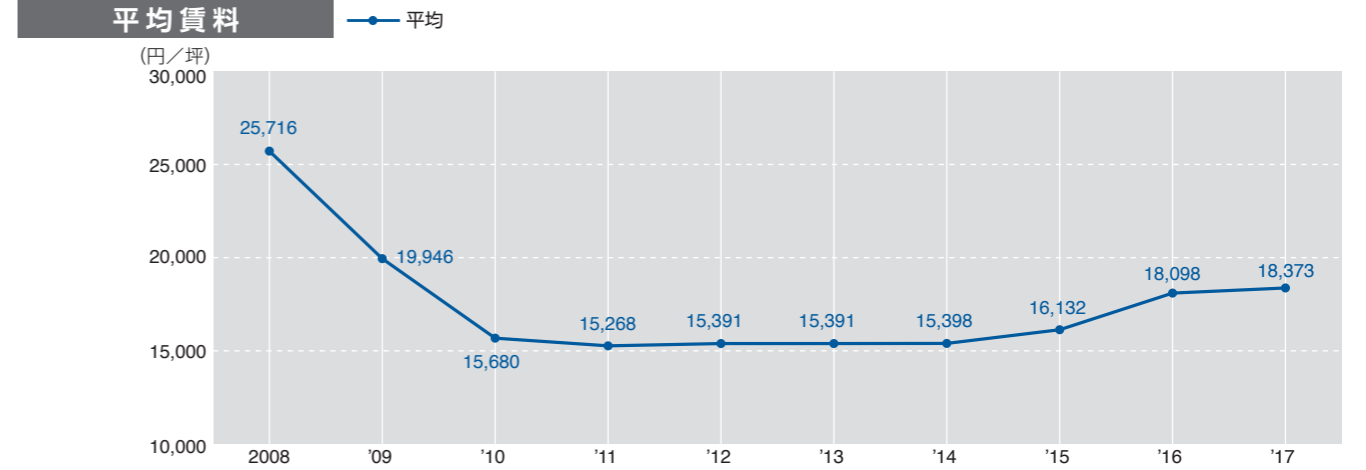
※2012年よりビジネス地区の調査対象地区に追加しました。

## 2017年の動向 および今後の状況

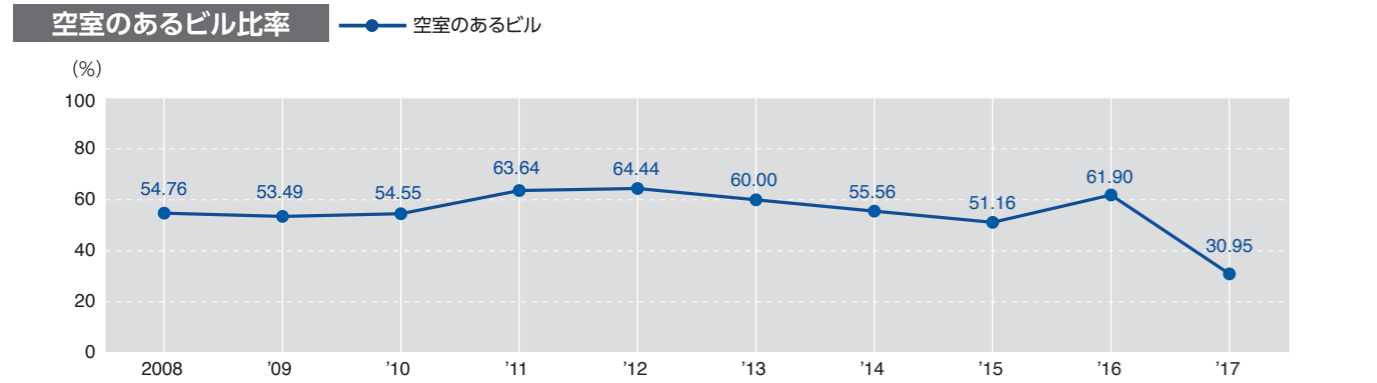
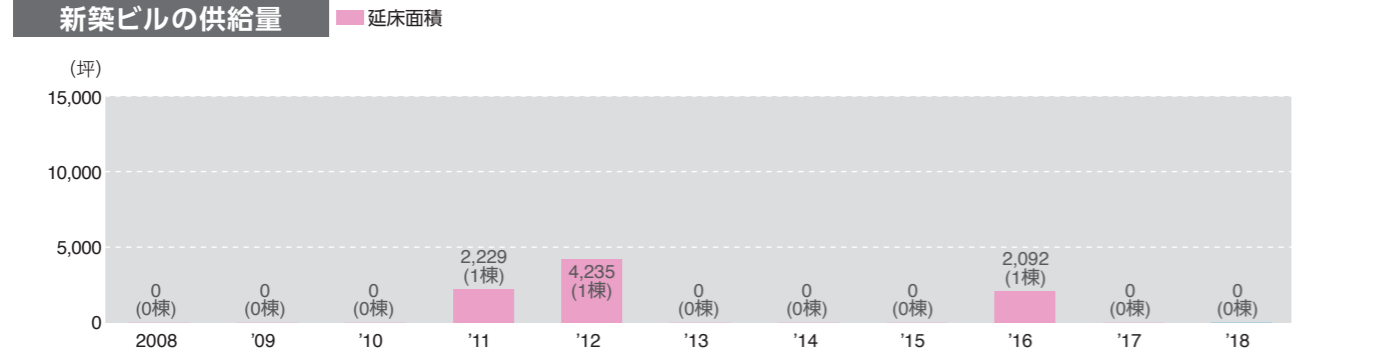
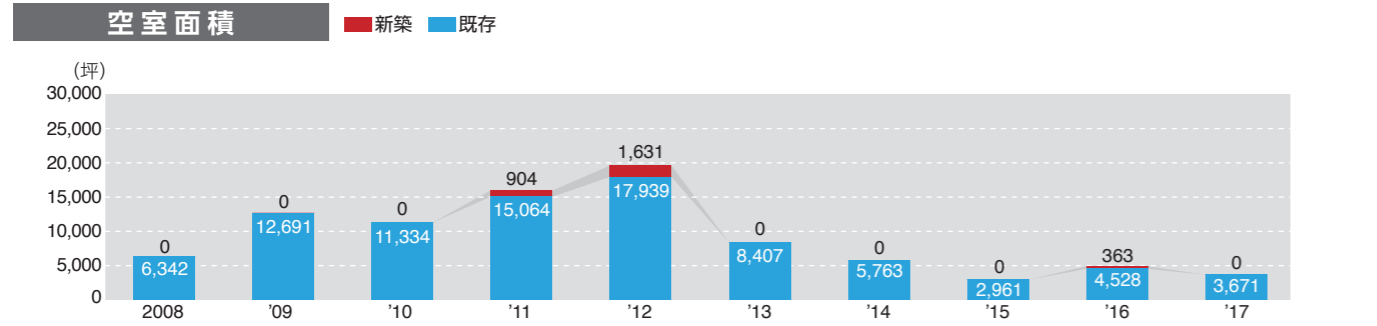
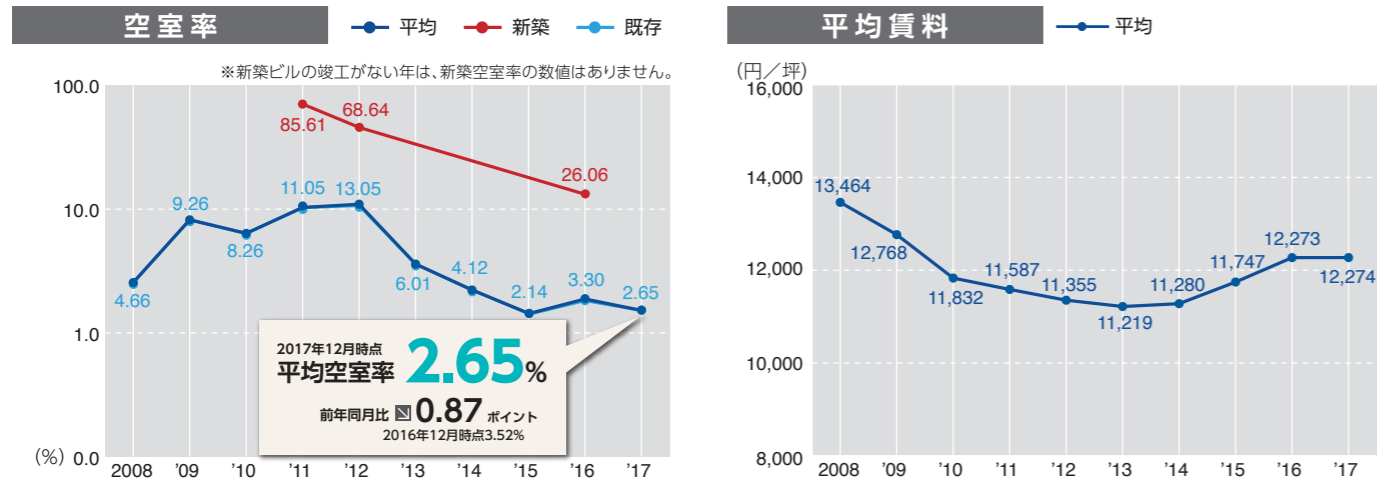
みなとみらい21地区の2017年12月時点の平均空室率は7.05%、前年同月比3.47ポイント上げました。2017年は自社ビルへの移転に伴う大型解約があったものの、同ビルに県外からの大型移転の動きがあったほか、その他の大型空室にも他地区やビジネス地区外からの拡張移転や館内増床に伴う成約が見られました。築年数の浅い既存ビルに成約が進んだ一方、7月に竣工した大規模新築ビル「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」に募集面積を残していることもあり、みなとみらい21地区の空室面積はこの1年間で約8千5百坪増加し、平均空室率が4%台から7%台に上昇しました。12月時点の平均賃料は18,373円、前年同月比1.52%(275円)上げました。1月から5月は小幅な上昇の動きがあったものの、6月以降は横ばいで推移しました。みなとみらい21地区では2018年は新規供給の予定はありません。横浜ビジネス地区の他地区ではここ数年の新規供給がなく築年数の浅いビルや大型空室の品薄感が強まっているため、「OCEAN GATE MINATOMIRAI」を始めとした大型空室に成約の動きが進むことが期待されます。(K.N)



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	158,158	207,547	268,115	319,815	347,923	347,923	377,339	377,339	377,339	394,151
貸室面積(坪)	102,802	135,102	155,784	185,526	201,802	201,802	222,735	222,735	222,735	233,811
空室面積(坪)	4,538	17,291	22,285	17,754	19,230	13,730	15,198	10,623	7,972	16,477
空室率/平均(%)	4.41	12.80	14.31	9.57	9.53	6.80	6.82	4.77	3.58	7.05
空室のあるビル比率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00	92.86	85.71	86.67	60.00	60.00	68.75

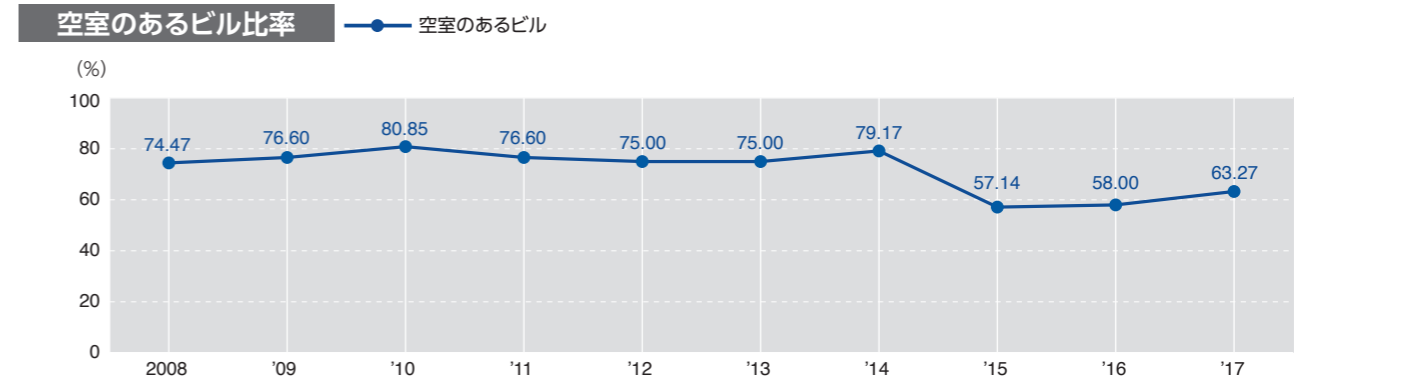
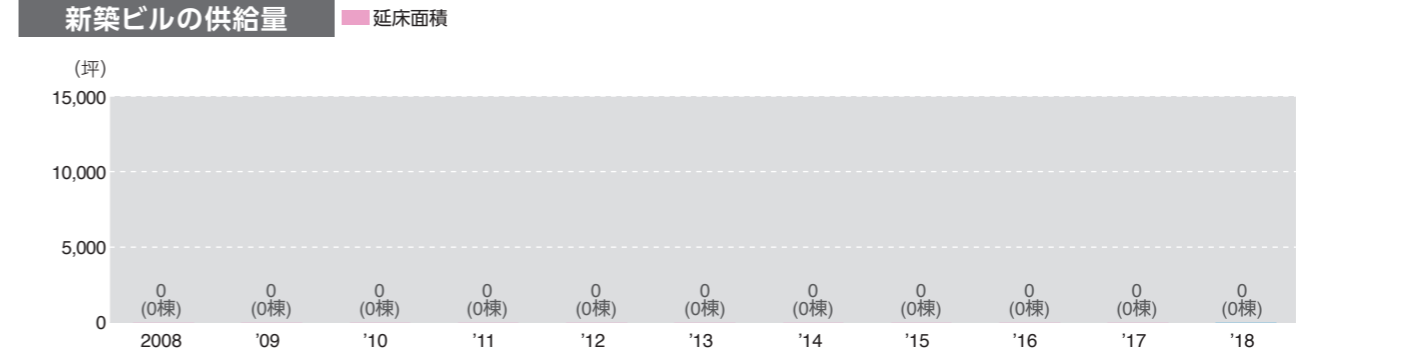
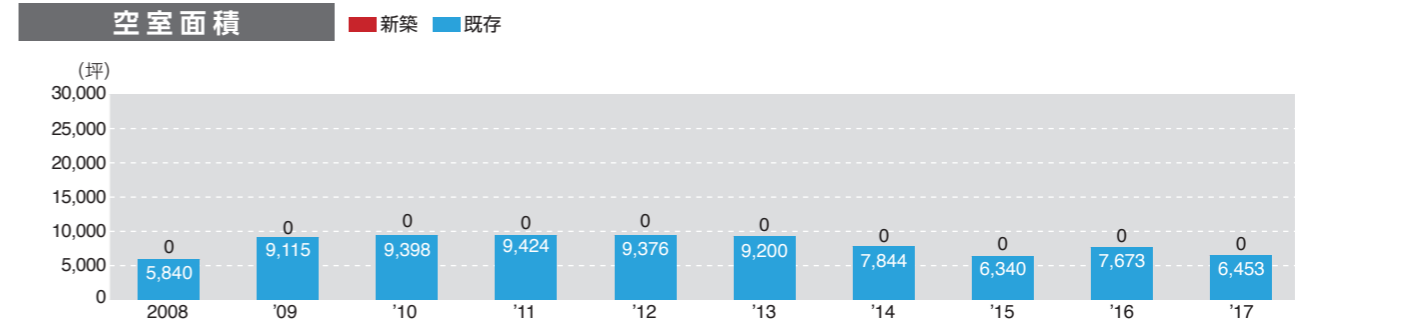
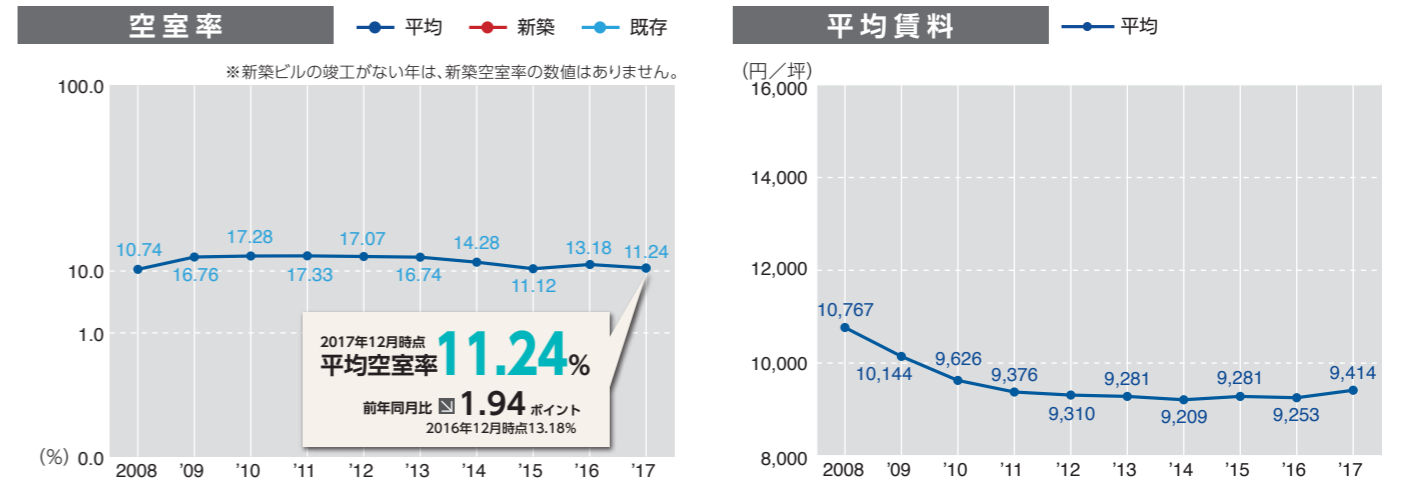


# 川崎駅周辺地区



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	204,276	205,355	205,895	206,971	211,208	211,208	211,208	209,182	210,194	210,194
貸室面積(坪)	136,194	137,003	137,231	137,423	139,799	139,799	139,799	138,246	138,775	138,775
空室面積(坪)	6,342	12,691	11,334	15,968	19,570	8,407	5,763	2,961	4,891	3,671
空室率/平均(%)	4.66	9.26	8.26	11.62	14.00	6.01	4.12	2.14	3.52	2.65
空室のあるビル比率(%)	54.76	53.49	54.55	63.64	64.44	60.00	55.56	51.16	61.90	30.95

# 本厚木駅地区



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	76,307	76,307	76,307	76,307	79,842	79,842	79,842	82,783	84,391	83,396
貸室面積(坪)	54,394	54,394	54,394	54,394	54,942	54,942	54,942	57,001	58,230	57,434
空室面積(坪)	5,840	9,115	9,398	9,424	9,376	9,200	7,844	6,340	7,673	6,453
空室率/平均(%)	10.74	16.76	17.28	17.33	17.07	16.74	14.28	11.12	13.18	11.24
空室のあるビル比率(%)	74.47	76.60	80.85	76.60	75.00	75.00	79.17	57.14	58.00	63.27





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>