

2019年5月15日

お問い合わせ先:

CBRE

マーケティング & コミュニケーション

03-5288-9283

CBREが「横浜みなとみらいオフィスレポート - 研究開発拠点が集積する都市」を発表

## オフィス需要のドライバーは研究開発拠点

### 横浜のオールグレード賃料は今後2年間で10.5%上昇する見込み

CBRE(日本本社:東京都千代田区丸の内)は本日、特別レポート「横浜みなとみらいオフィスレポート - 研究開発拠点が集積する都市」を発表しました。当レポートは研究開発拠点が集積する横浜みなとみらいのオフィスマーケットが注目される要因を分析するとともに、今後のオフィス市況や投資のポテンシャルについて解説しています。

#### ● 2019年第1四半期(Q1)の横浜の空室率は1.6%

好調な企業業績を背景に、横浜オールグレードの空室率は、1年前(2018年Q1)の4.9%から3.3ポイントと、大きく低下しました。

近年は、研究開発拠点が横浜でのオフィス需要のドライバーになっています。企業の研究開発費がリーマンショック以降、増加傾向にある中、成長が期待されるIoT関連のメーカーは、その研究開発拠点を「みなとみらい」に新規開設または移転することを決めています。(Figure1)

Figure 1: 「みなとみらい」に進出を決めた企業

社名	場所	進出形態
野村総合研究所	横浜野村ビル	賃借
資生堂 グローバルイノベーションセンター	56-2街区	取得
京セラ みなとみらいリサーチセンター (仮称)	OCEAN GATE MINATOMIRAI	賃借
村田製作所 みなとみらいイノベーションセンター	47街区	取得
LG Holdings Japan	55-1街区	取得
ソニー イメージング・プロダクツ&ソリューション事業	横浜グランゲート (54街区)	賃借

出所: 各社リリースなどから CBRE 作成

企業が移転を決める主な理由は、次の3つの視点が考えられます。

1) 若手を採用しやすい環境

神奈川県には、技術系人材やミレニアル世代が多く居住しています。そしてCBREのアンケート結果からは、ミレニアル世代は、ワークライフバランスを重視し、通勤にかかる時間を短くしたいと考える人が多いという結果がみられています。企業が横浜に移転することは、そのようなミレニアル世代を採用するという観点からもメリットがあると考えられます。

2) 研究開発拠点に適した大型ビルの供給が続いている

横浜では大型ビルの新規供給が続いています。2019年Q1時点のオフィスビルのストックは38万坪に及びます。そのストックに対する2023年までの新規供給の割合は19%(約7万坪の供給)と、全国で最も高い割合になります。

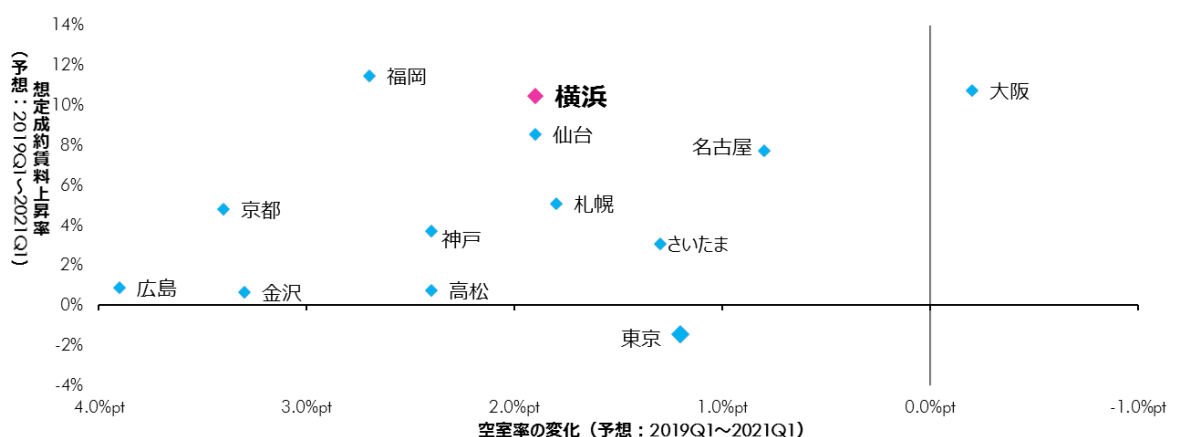
3) 東京と比較して、コストメリットが高い

オールグレードオフィスで比較すると、横浜の賃料は東京の賃料を約7,000円/坪下回っています。そのほか、自治体からの助成金、税軽減優遇措置などインセンティブが存在することも企業が移転を決める要因の一つとなっています。

● 横浜は魅力的な投資マーケットに - 横浜オールグレード賃料は今後2年間では10.5%の上昇を予想

横浜オールグレード賃料は、2018年Q1から2019年Q1の1年間で4.6%上昇しました。2019年Q1から2021年Q1の2年間では10.5%の上昇と、全国でも高い上昇率が予想されます。投資家にとっては、今後も賃料のアップサイドが見込める魅力的なマーケットと考えられます。(Figure2)

Figure 2: 今後2年間のオールグレード都市別賃料と空室率の予想



出所: CBRE、Q1 2019

CBRE リサーチ シニアディレクター鈴木孝一は、次のように述べています。「労働人口の減少の影響により、労働需給が逼迫するなか、技術系人材を確保しようとする企業が横浜でオフィスを構える動きが拡大しつつある。横浜みなとみらいは、企業の受け皿となる大型ビルの新規供給が続くことに加えて、東京と比較して賃料が割安であるため、IoT関連の研究開発拠点として魅力的なマーケットになっていくだろう。」

詳しい内容は、本日発刊の「横浜みなとみらいオフィスレポート - 研究開発拠点が集積する都市」をご覧ください。

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/office-reports>

#### ▼関連レポート

【2019年4月23日発表】ジャパンオフィスマーケットビュー 2019年第1四半期

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/201910>

【2018年9月27日発表】ジャパンメジャーレポート - コワーキングオフィス

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/201890>

#### CBRE日本法人について

CBRE日本法人は、不動産賃貸・売買仲介サービスにとどまらず、各種アドバイザー機能やファシリティマネジメント(FM)などの18の幅広いサービスラインを全国規模で展開する法人向け不動産のトータル・ソリューション・プロバイダーです。CBREの前身となった生駒商事が1970年に設立されて以来、半世紀近くにわたり、日本における不動産の専門家として、全国10拠点で地域に根ざしたサービスを展開してきました。企業にとって必要不可欠な「ビジネスインフラ」として認められる不動産アドバイザー&サービス企業を目指して、国内約1,100名を超えるプロフェッショナルが、最適かつ的確な不動産ソリューションを中立的な立場で提供いたします。詳細につきましては日本国内ホームページ [www.cbre.co.jp](http://www.cbre.co.jp) をご覧ください。

公式Twitterアカウント @cbrejapan

#### CBRE グループについて

CBRE グループ(NYSE:CBRE)は、「フォーチュン 500」や「S&P 500」にランクされ、ロサンゼルスを本拠とする世界最大の事業用不動産サービスおよび投資顧問会社です(2018年の売上ベース)。全世界で90,000人を超える従業員、約480カ所以上の拠点(系列会社および提携先は除く)を有し、投資家、オキュパイヤーに対し、幅広いサービスを提供しています。不動産売買・賃貸借の取引業務、プロパティマネジメント、ファシリティマネジメント、プロジェクトマネジメント、事業用不動産ローン、不動産鑑定評価、不動産開発サービス、不動産投資マネジメント、戦略的コンサルティングを主要業務としています。

※免責事項：本文書は貴社の責任と判断で利用いただくものであり、弊社は、貴社又は第三者が本文書に基づいて行われた検討、判断、意思決定及びその結果について法律構成・請求原因の如何を問わず一切の責任を負わないものとします。