

2024年12月

平均空室率

平均賃料

横浜ビジネス地区

7.34% 前月比

▲ 0.01ポイント

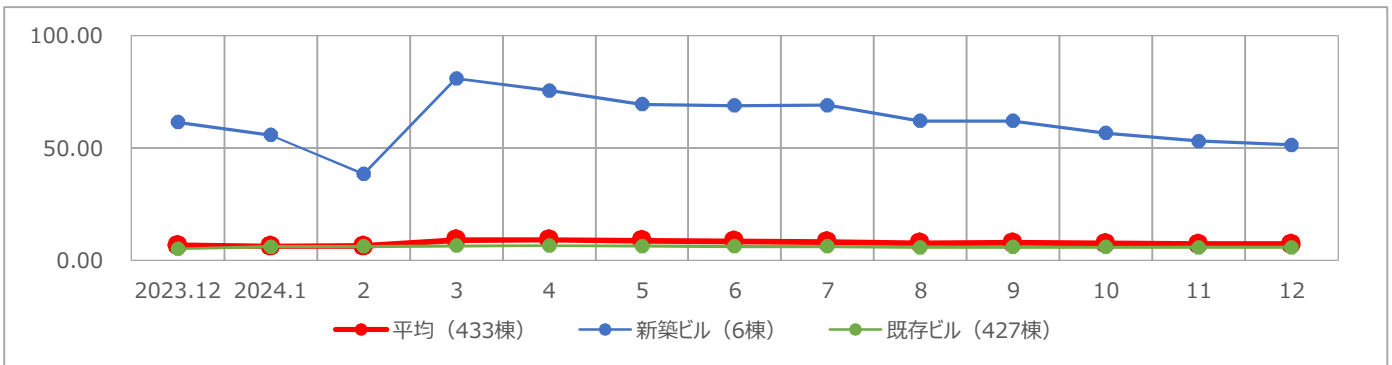
12,918円 前月比

▲ 34円

### 12月の平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移

● 横浜ビジネス地区の12月時点の平均空室率は7.34%、前月比0.01ポイント上げました。12月は成約の動きが少なかった一方で、解約の影響も中小規模に止まったことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で大きな増減がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移しました。● 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4.09%、前月比0.09ポイント上げました。縮小に伴う解約の影響があり、同空室率が上昇しました。横浜駅地区は3.53%、前月比0.04ポイント下げました。募集開始や店舗の閉鎖による解約の影響が見られましたが、一部で募集中止の動きがあったことなどから、同空室率が小幅に低下しました。新横浜地区は6.02%、前月比0.13ポイント上げました。解約の影響は小さかったものの、成約の動きが進まなかったため、同空室率が上昇しました。みなとみらい21地区は12.65%、前月比0.07ポイント下げました。成約は他地区からの拡張移転に伴う小規模な動きに止まったものの、解約がなかったことから、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】



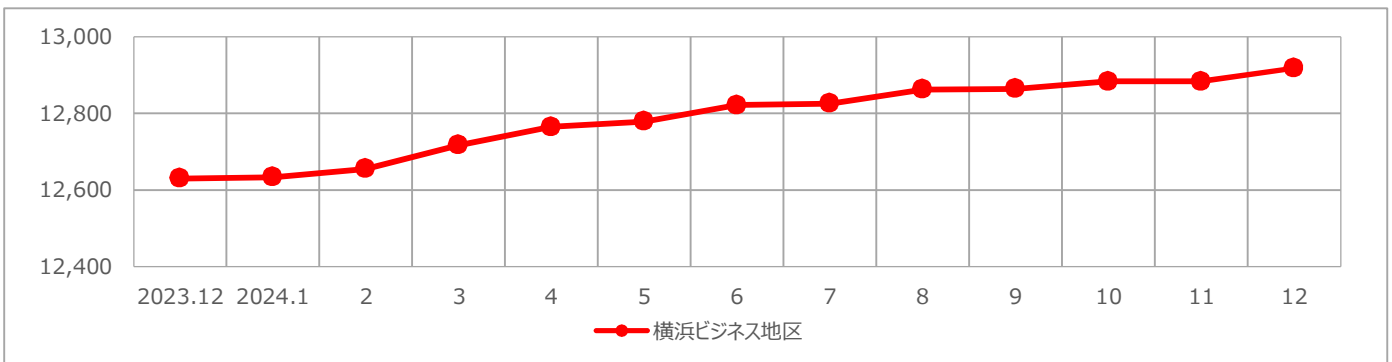
	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	6.79	6.35	6.48	9.18	9.24	8.80	8.58	8.32	7.68	7.80	7.60	7.33	7.34	▲ 0.01	▲ 0.55
新築ビル	61.47	55.79	38.43	80.98	75.59	69.57	68.97	69.01	62.04	62.04	56.74	53.12	51.41	▼ 1.71	▼ 10.06
既存ビル	5.32	6.10	6.26	6.62	6.71	6.49	6.23	6.28	5.86	5.98	5.95	5.80	5.82	▲ 0.02	▲ 0.50

(単位：%)

### 2023年2月以降、平均賃料は上昇傾向で推移

● 横浜ビジネス地区の12月時点の平均賃料は12,918円、前月比0.26% (34円) 上げました。平均賃料は2024年も年間を通して上昇傾向で推移し、前年同月比では2.28% (288円) の上昇となりました。

【横浜ビジネス地区／平均賃料の推移】



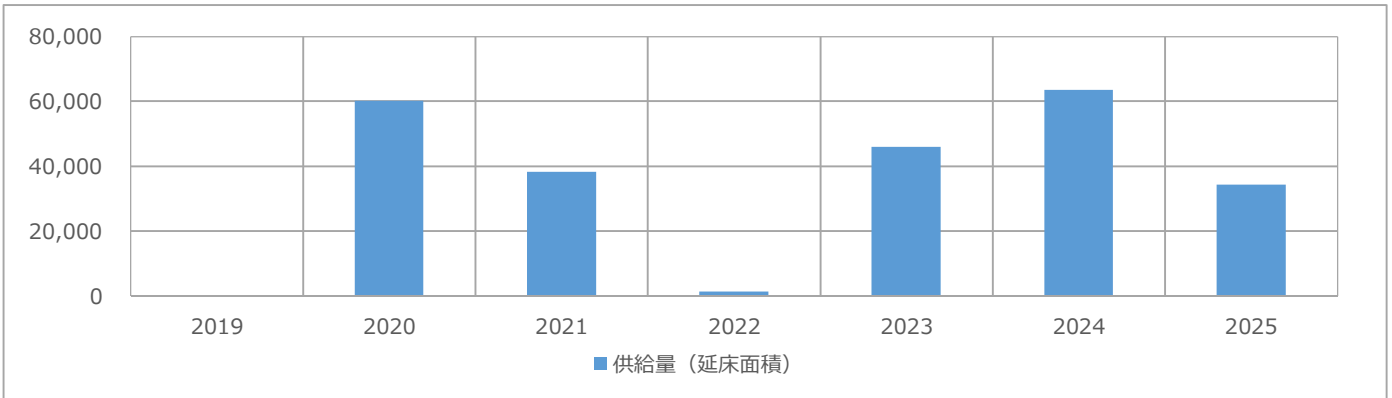
	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	12,630	12,634	12,655	12,717	12,765	12,779	12,822	12,826	12,863	12,864	12,884	12,884	12,918	▲ 34	▲ 288

(単位：円/坪)

### 2025年の新規供給量は約3万4千坪、2棟が竣工予定

● 横浜ビジネス地区の2025年の新規供給量（延床面積）は34,305坪、2棟が竣工を予定しています。2024年と比べて供給量は約2万9千坪、棟数は4棟減少します。● 竣工予定のビルを地区別で見ると、関内地区では横浜市旧市庁舎街区活用事業として再開発され、オフィス・商業・ホテルが一体となった大規模複合ビル「BASEGATE横浜関内（延床面積30,331坪）」が、12月に竣工予定となっています。エリア最大級のフロア面積となるハイグレードオフィスの竣工に注目が集まっています。新横浜地区では9月に「SUITE新横浜ビル（同3,974坪）」が竣工予定です。すでに成約や引き合いの動きが進んでいるため、おおむね高稼働での竣工が見込まれています。

【横浜ビジネス地区／新規供給量】



◆ 2025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。

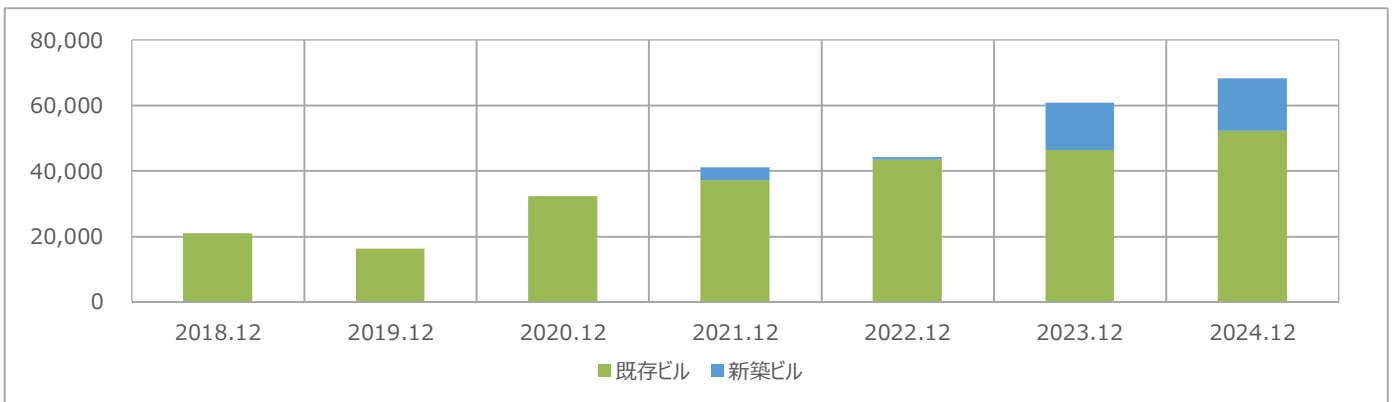
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	前年比
供給量（延床面積）	0	60,052	38,213	1,259	45,818	63,437	34,305	▼ 29,132
供給棟数	0	2	3	2	2	6	2	▼ 4

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

### 2024年は横浜ビジネス地区の空室面積が約7千4百坪増加

● 横浜ビジネス地区の2024年12月時点の空室面積は68,141坪、前年比7,388坪増加しました。2024年は大規模ビル2棟を含めた約6万3千坪の新規供給があり、供給量（延床面積）が前年に比べて約1万8千坪増加しました。大規模ビルは空室を残していますが、その他の大型ビルや中型ビルは満室や高稼働となったことから、新築ビルの空室面積は前年比1,539坪の増加に止まりました。既存ビルではビジネス地区外や県外からの移転のほか、新規開設などによる大型成約が見られたものの、集約や縮小に伴う大型解約の動きや、2023年に竣工したビルの空室が既存ビルの区分にシフトした影響もあり、空室面積が前年比5,849坪増加しました。横浜ビジネス地区では2025年も関内地区で大規模複合ビルの竣工が予定されていることもあり、今後の成約動向が注目されています。

【横浜ビジネス地区／空室面積】



	2018.12	2019.12	2020.12	2021.12	2022.12	2023.12	2024.12	前年比
新築ビル	0	0	0	3,891	942	14,400	15,939	▲ 1,539
既存ビル	20,827	16,235	32,313	37,188	43,294	46,353	52,202	▲ 5,849
合計	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236	60,753	68,141	▲ 7,388

(単位：坪)

2024年12月	平均空室率	平均賃料
横浜ビジネス地区	7.34% 前月比 ▲ 0.01ポイント	12,918円 前月比 ▲ 34円
関内地区	4.09% 前月比 ▲ 0.09ポイント	11,228円 前月比 ▼ 20円
横浜駅地区	3.53% 前月比 ▼ 0.04ポイント	14,657円 前月比 ▲ 78円
新横浜地区	6.02% 前月比 ▲ 0.13ポイント	11,823円 前月比 ▲ 60円
みなとみらい2.1地区	12.65% 前月比 ▼ 0.07ポイント	20,938円 前月比 ▼ 1円

【横浜ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2023.12	2024.1	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	6.79	6.35	6.48	9.18	9.24	8.80	8.58	8.32	7.68	7.80	7.60	7.33	7.34	▲ 0.01	▲ 0.55
関内地区	3.89	4.05	4.25	3.74	3.71	3.54	3.50	3.46	3.88	3.99	4.14	4.00	4.09	▲ 0.09	▲ 0.20
横浜駅地区	3.45	3.45	3.64	3.77	3.63	3.66	3.51	3.47	3.92	3.89	3.78	3.57	3.53	▼ 0.04	▲ 0.08
新横浜地区	8.24	8.01	8.15	7.67	8.49	7.94	7.93	7.85	6.75	6.00	6.13	5.89	6.02	▲ 0.13	▼ 2.22
みなとみらい2.1地区	10.45	9.19	9.22	17.03	16.95	16.08	15.59	14.96	13.13	13.77	13.11	12.72	12.65	▼ 0.07	▲ 2.20

(単位：%)

【横浜ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2023.12	2024.1	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	12,630	12,634	12,655	12,717	12,765	12,779	12,822	12,826	12,863	12,864	12,884	12,884	12,918	▲ 34	▲ 288
関内地区	10,993	10,987	10,988	11,057	11,180	11,188	11,207	11,216	11,223	11,206	11,241	11,248	11,228	▼ 20	▲ 235
横浜駅地区	14,480	14,467	14,462	14,504	14,487	14,479	14,499	14,503	14,536	14,543	14,584	14,579	14,657	▲ 78	▲ 177
新横浜地区	11,426	11,466	11,538	11,550	11,580	11,576	11,703	11,701	11,786	11,782	11,767	11,763	11,823	▲ 60	▲ 397
みなとみらい2.1地区	20,603	20,602	20,737	20,467	20,466	20,715	20,756	20,755	20,817	20,941	20,940	20,939	20,938	▼ 1	▲ 335

(単位：円/坪)

【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	6.03	5.83	5.86	5.47	5.38	5.48	5.15	5.00	4.76	4.61	4.48	4.16	4.00	▼ 0.16	▼ 2.03
大阪	4.10	4.36	4.35	4.77	4.47	4.38	4.23	4.35	4.19	4.29	3.96	4.21	4.04	▼ 0.17	▼ 0.06
名古屋	5.49	5.65	5.62	5.69	5.54	5.63	5.61	5.31	5.25	5.04	4.84	4.79	4.54	▼ 0.25	▼ 0.95
札幌	3.16	3.32	3.20	3.00	2.95	3.24	3.16	3.29	3.92	4.08	4.23	3.87	3.70	▼ 0.17	▲ 0.54
仙台	6.29	6.48	6.79	6.69	6.48	6.54	6.34	6.05	6.22	6.16	5.91	6.02	5.91	▼ 0.11	▼ 0.38
横浜	6.79	6.35	6.48	9.18	9.24	8.80	8.58	8.32	7.68	7.80	7.60	7.33	7.34	▲ 0.01	▲ 0.55
福岡	5.19	5.46	5.27	5.39	5.43	5.43	5.35	5.36	5.15	5.14	5.08	4.77	5.56	▲ 0.79	▲ 0.37

(単位：%)

【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	19,748	19,730	19,776	19,820	19,825	19,944	19,979	20,034	20,103	20,126	20,178	20,243	20,296	▲ 53	▲ 548
大阪	11,976	11,962	11,990	12,017	12,061	12,097	12,119	12,129	12,136	12,132	12,137	12,158	12,170	▲ 12	▲ 194
名古屋	12,327	12,373	12,383	12,399	12,416	12,437	12,439	12,467	12,497	12,531	12,551	12,579	12,584	▲ 5	▲ 257
札幌	10,184	10,256	10,305	10,327	10,373	10,418	10,441	10,465	10,579	10,604	10,633	10,685	10,689	▲ 4	▲ 505
仙台	9,302	9,328	9,347	9,343	9,356	9,361	9,367	9,375	9,377	9,379	9,395	9,400	9,393	▼ 7	▲ 91
横浜	12,630	12,634	12,655	12,717	12,765	12,779	12,822	12,826	12,863	12,864	12,884	12,884	12,918	▲ 34	▲ 288
福岡	11,550	11,582	11,581	11,621	11,648	11,673	11,697	11,728	11,743	11,769	11,782	11,812	11,871	▲ 59	▲ 321

(単位：円/坪)