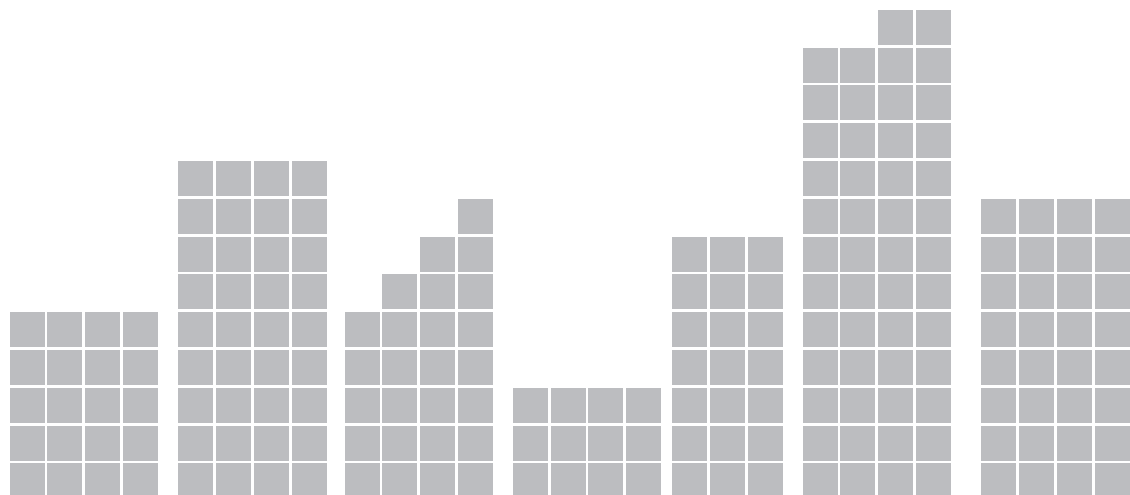


MIKI

オフィスレポート 横浜2024

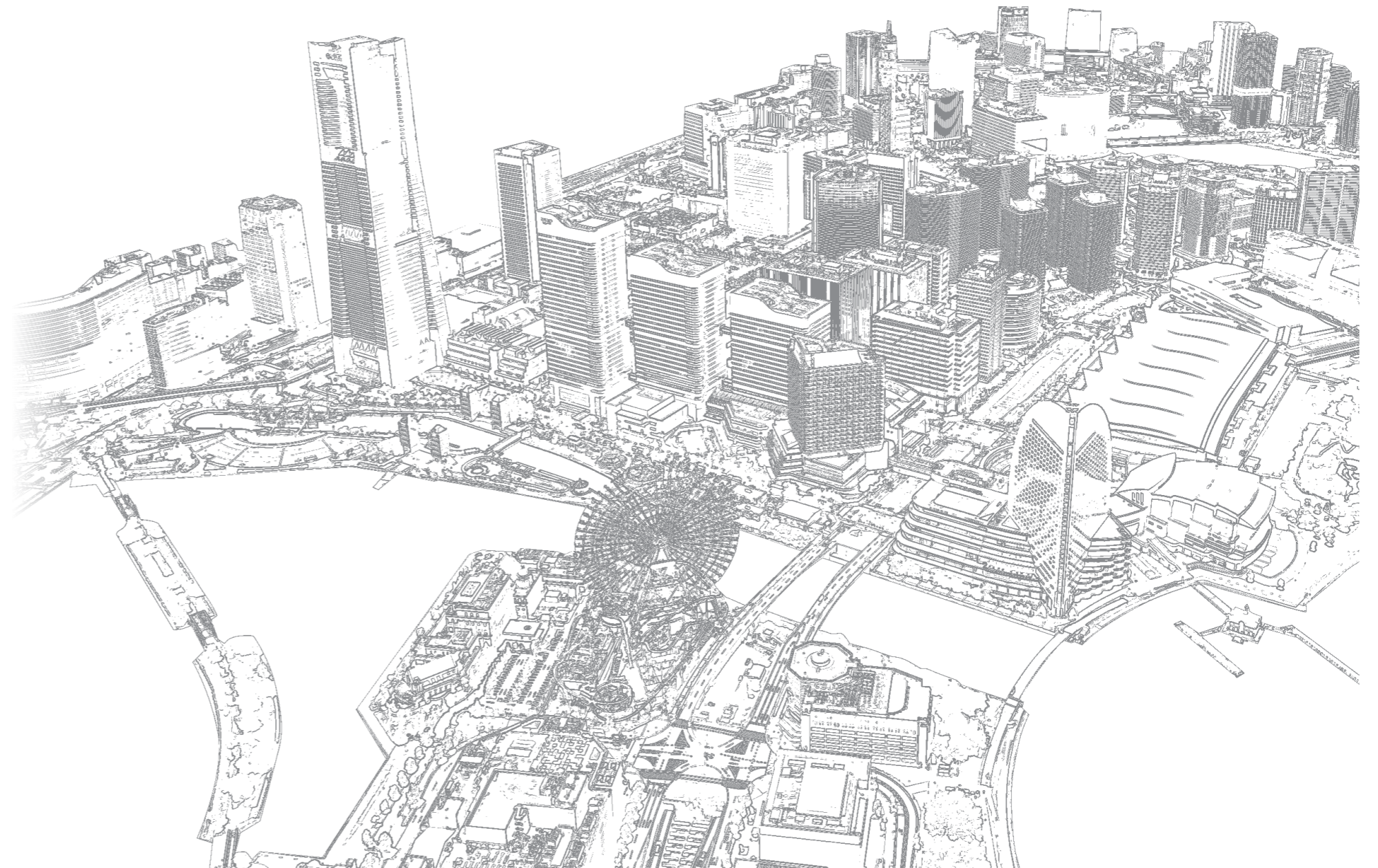
OFFICE REPORT

YOKOHAMA 2024



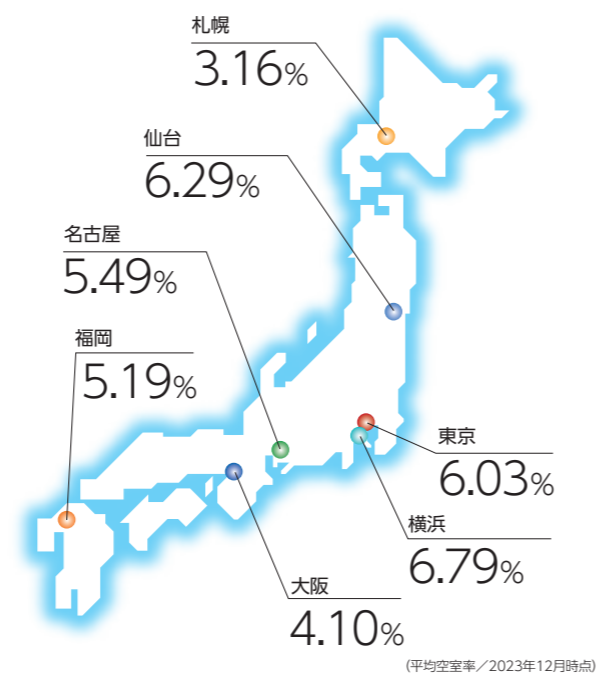
# MIKI OFFICE REPORT YOKOHAMA 2024 CONTENTS

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
企業情報	25



# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2023年の全国主要都市のオフィスビル市場はコロナ禍で低迷していたオフィスビル需要に回復の兆しも見え、立地改善や出社回帰などによる拡張傾向の成約の動きが見られました。平均空室率は東京、大阪が4年ぶりに前年比で低下した一方、新規供給量が2022年に比べて増加した影響から名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡では前年比で上昇しました。平均賃料は東京では前年比で下げましたが、大阪、名古屋、札幌、横浜、福岡では2022年に比べて上昇、仙台では3年ぶりの上昇となりました。2024年の新規供給量は2023年と比べると東京で約22万3千坪、名古屋は約2万5千坪、仙台は約3万6千坪減少します。札幌は約6千坪、横浜は約1万8千坪の増加となります。なかでも、大阪は約22万1千坪、福岡では1万8千坪増加し、1990年以降で最大の供給となる見込みです。2024年のオフィスビル市場は供給量が増加する都市では空室率の上昇が懸念されるものの、オフィス需要の回復傾向が引き続き進むことが期待されています。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下さい。



## 東京 ビジネス地区

### 東京ビジネス地区の平均空室率は6.03%に低下

東京ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は6.03%、前年同月比0.44ポイント下げました。2023年の新規供給量(延床面積)は2022年と比べて約29万坪増加しました。約8割のビルで募集区画を残しましたが大規模ビルがおおむね高稼働したことから、12月時点の新築ビルの空室率は前年同月比3.59ポイントの上昇に止まりました。既存ビルでは統合などに伴う大型成約の動きが見られたため、空室面積がこの1年間で約6万7千坪減少し、空室率は前年同月比0.89ポイント低下しました。平均賃料は12月時点で41カ月ぶりに上昇したものの、前年同月比1.55%(311円)下げて19,748円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約23万3千坪(28棟)あり、2023年に比べると棟数は6棟増加しますが、供給量は約22万3千坪減少します。すでに成約に向けた動きが見られるビルもあるため、新規供給による市況への影響は少ないと思われます。(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4%台に低下

大阪ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は4.10%、前年同月比0.96ポイント下げました。2023年の新規供給は延床面積合計約1万2千坪あり、竣工した2棟が募集面積を残していますが、2022年と比べて供給量(延床面積)が約10万1千坪減少したことや、既存ビルでも建替え予定ビルからの移転や拡張傾向の成約の動きが見られたため、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万1千坪減少しました。平均賃料は空室率の低下に伴い、既存ビルの一部で募集賃料を上げる動きが見られたことなどから、12月時点では前年同月比0.88%(104円)上げた11,976円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約23万3千坪、延床面積1万坪以上の大規模ビル5棟を含めた9棟が竣工する予定です。大阪ビジネス地区では比較可能な1990年以降で最大規模の供給となることから、今後の市況の動向が注視されます。(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は5%台で推移

名古屋ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は5.49%、前年同月比0.04ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約5万坪(5棟)あり、すべてのビルで募集面積を残していますが、既存ビルでは建替え予定ビルからの移転や拡張移転、館内増床などの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1千5百坪の小幅な増加に止まりました。平均賃料は年間を通して上昇傾向で推移したことから、12月時点では前年同月比1.80%(218円)上げて12,327円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約2万5千坪、6棟が竣工を予定しています。2023年に比べると棟数は1棟増加、供給量(延床面積)は約2万5千坪減少します。一部で成約に向けた動きが進んでいますが、2023年に竣工したビルの成約動向や竣工予定ビルへの移転に伴う二次空室などによる市況への影響が注視されます。(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前年同月比で上昇も3%台の低水準

札幌ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は3.16%、前年同月比0.92ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約1万6千坪、5棟が竣工しました。8月以降に竣工したビルで募集面積を残していることや、既存ビルでも撤退や縮小に伴う解約の影響があったため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約5千坪増加しました。平均賃料は新築ビルの募集賃料が高設定だったこともあり、前年同月比4.23%(413円)上げて10,184円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約2万2千坪、10棟が竣工を予定しています。2023年に比べて供給量(延床面積)は約5千7百坪、棟数は5棟増加します。延床面積3千坪以上の一部の大型ビルではすでに引き合いも多く、高稼働での竣工が見込まれています。同1千坪未満の小型ビルの竣工も多いため、札幌ビジネス地区では大型空室の品薄感が継続しそうです。(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2022年1月以来の6%台に上昇

仙台ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は6.29%、前年同月比1.61ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約4万2千坪、6棟が竣工しました。一部が高稼働となっているものの、竣工したビルすべてで募集面積を残していることや、既存ビルの空室解消も大きく進まなかったことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千3百坪増加しました。平均賃料は既存ビルで募集賃料を下げる動きが見られましたが、新築ビルの賃料が高水準だったため、12月時点では前年同月比0.70%(65円)上げて9,302円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約6千坪あり、「T-PLUS仙台(延床面積約4千2百坪)」と「仙台KSビル(同約1千8百坪)」の2棟が竣工予定です。2024年は新規供給の減少に加え、大型空室への引き合いも見られることから、市況の緩やかな改善が期待されます。(Y.T)

## 横浜 ビジネス地区

### 横浜ビジネス地区の平均空室率は2016年4月以来の6%台に上昇

横浜ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は6.79%、前年同月比1.68ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約4万6千坪、2棟が竣工しました。いずれも募集面積を残していることや、既存ビルでも大型空室の募集開始や二次空室の影響があったことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約1万7千坪増加しました。平均賃料は新築ビルの竣工だけでなく、既存ビルの募集賃料の上昇も見られたため、12月時点では前年同月比1.42%(177円)上げて12,630円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約6万3千坪、延床面積1万坪以上の大規模ビル2棟を含めた6棟が竣工を予定しており、2023年に比べて棟数は4棟、供給量(延床面積)は約1万8千坪増加します。2023年の竣工ビルでも空室解消が進んでいないため、横浜ビジネス地区のオフィス市況の今後の動向が注視されます。(T.H)

## 福岡 ビジネス地区

### 福岡ビジネス地区の平均空室率は5%台に上昇

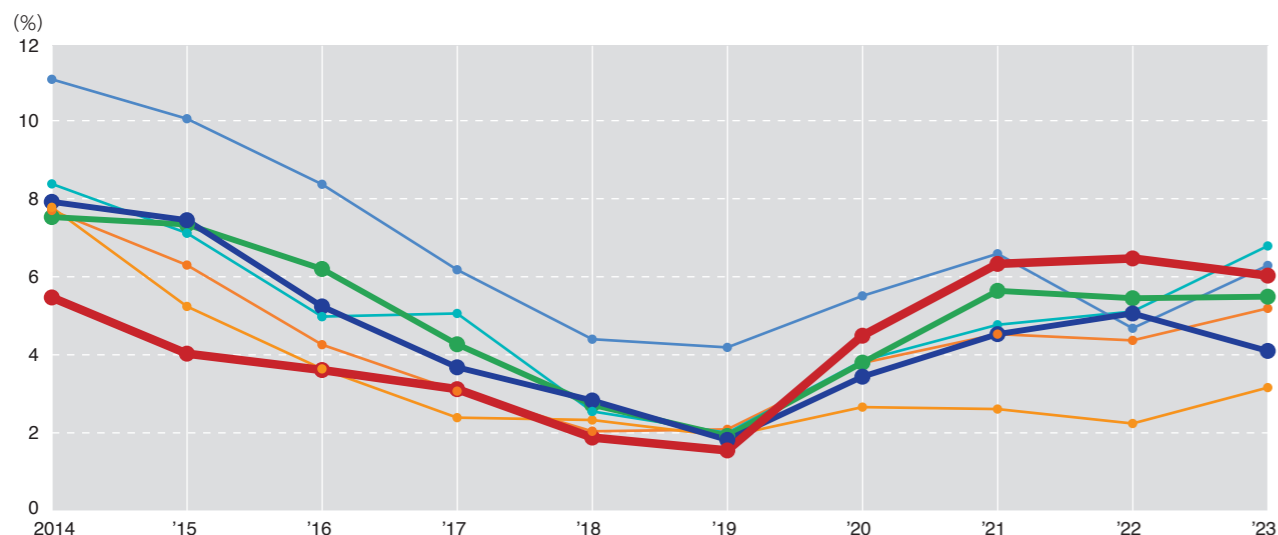
福岡ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は5.19%、前年同月比0.82ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約5万坪、13棟が竣工しました。2022年に比べて棟数は4棟減少しましたが、供給量(延床面積)は約2万6千坪増加し、8割以上のビルで募集面積を残しています。既存ビルでは拡張傾向の成約が見られた一方で、撤退や集約などに伴う解約の動きが出たため、福岡ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約6千7百坪増加しました。12月時点の平均賃料は11,550円、前年同月比1.17%(134円)上げました。平均空室率が一時6%台となったこともあり、2023年は上昇基調がやや弱まりました。2024年の新規供給は延床面積合計約6万8千坪、14棟が竣工する予定です。2023年と比べると棟数は1棟、供給量(延床面積)は約1万8千坪増加します。2023年に続く大型供給となるため、今後の動向が注目されます。(K.H)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2023年12月時点

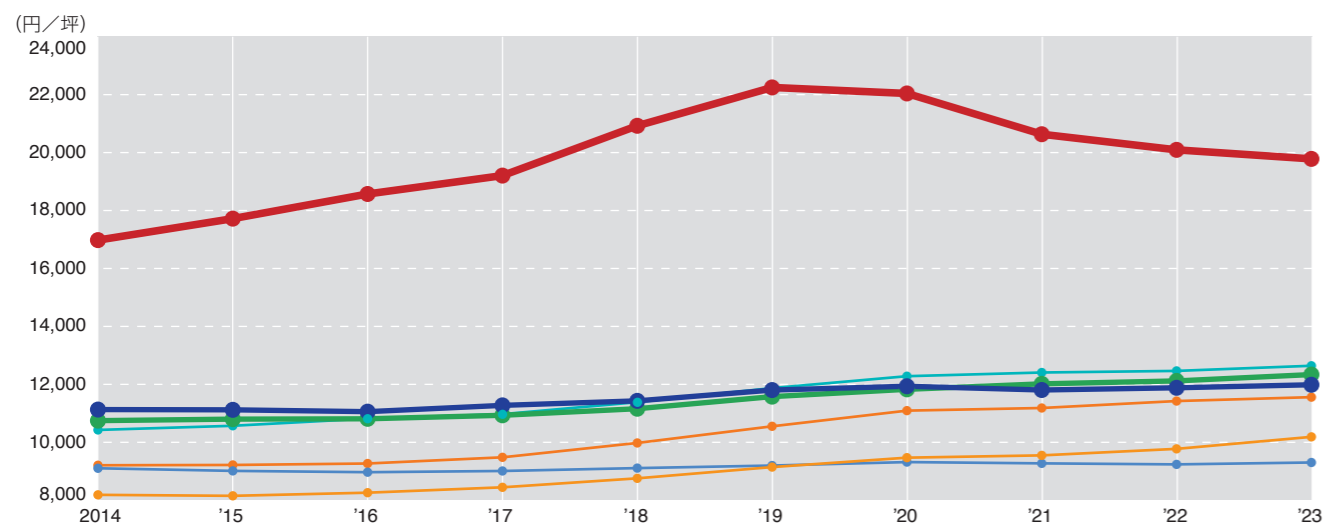
● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,585棟  
● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／808棟  
● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／479棟

## 平均空室率



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京ビジネス地区	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47	<b>6.03</b>
大阪ビジネス地区	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06	<b>4.10</b>
名古屋ビジネス地区	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45	<b>5.49</b>
札幌ビジネス地区	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24	<b>3.16</b>
仙台ビジネス地区	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68	<b>6.29</b>
横浜ビジネス地区	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77	5.11	<b>6.79</b>
福岡ビジネス地区	7.70	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53	4.37	<b>5.19</b>

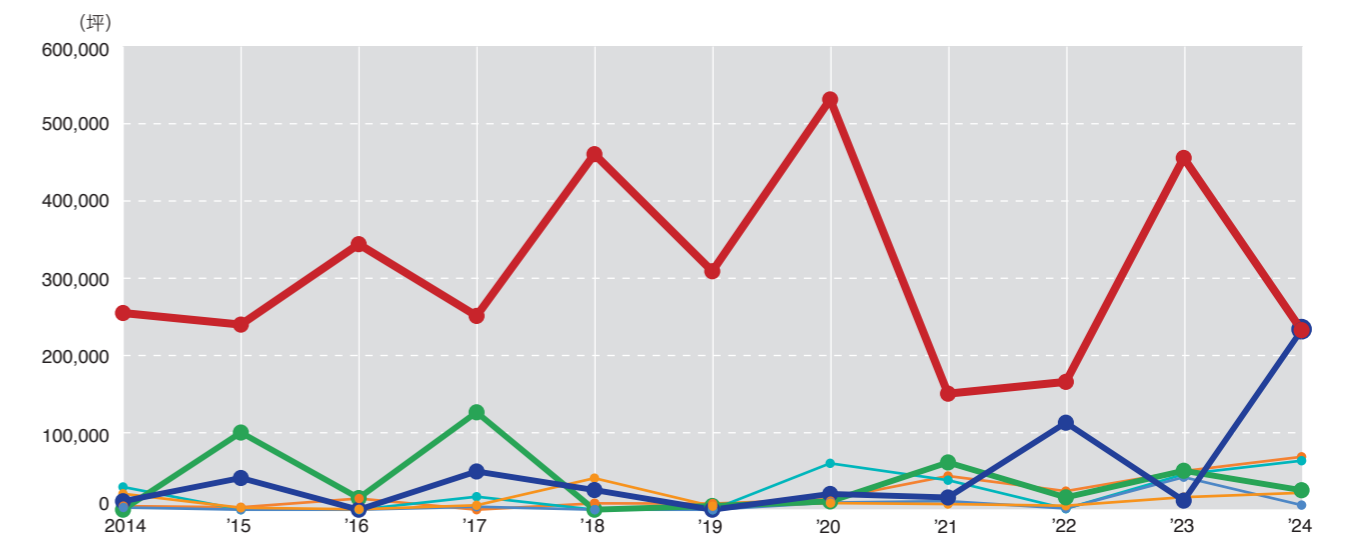
## 平均賃料



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京ビジネス地区	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059	<b>19,748</b>
大阪ビジネス地区	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872	<b>11,976</b>
名古屋ビジネス地区	10,742	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008	12,109	<b>12,327</b>
札幌ビジネス地区	8,189	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	9,547	9,771	<b>10,184</b>
仙台ビジネス地区	9,103	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272	9,237	<b>9,302</b>
横浜ビジネス地区	10,422	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	12,398	12,453	<b>12,630</b>
福岡ビジネス地区	9,207	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	11,177	11,416	<b>11,550</b>

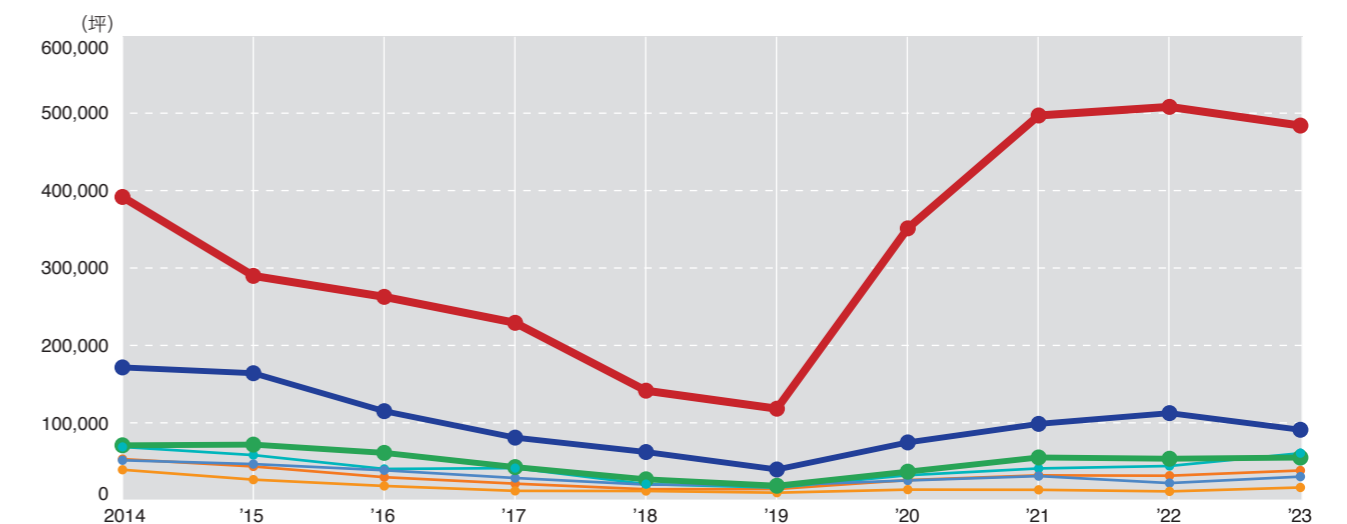
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／401棟  
● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／360棟  
● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／425棟  
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／622棟

## 供給量(延床面積)



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	254,748	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,571	455,615	<b>232,539</b>
大阪ビジネス地区	10,952	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664	11,734	<b>232,609</b>
名古屋ビジネス地区	0	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	15,939	50,432	<b>25,216</b>
札幌ビジネス地区	20,629	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	5,154	16,214	<b>21,876</b>
仙台ビジネス地区	2,862	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583	42,121	<b>5,939</b>
横浜ビジネス地区	29,417	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	1,259	45,818	<b>63,437</b>
福岡ビジネス地区	4,588	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	24,017	50,018	<b>68,460</b>

## 空室面積(貸室)



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京ビジネス地区	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152	<b>483,980</b>
大阪ビジネス地区	171,584	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521	<b>91,027</b>
名古屋ビジネス地区	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255	53,627	<b>55,151</b>
札幌ビジネス地区	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431	<b>16,480</b>
仙台ビジネス地区	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201	22,165	<b>30,503</b>
横浜ビジネス地区	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236	<b>60,753</b>
福岡ビジネス地区	53,156	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179	31,696	<b>38,439</b>

## 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。

**調査対象ビル数** ■ 横浜ビジネス地区**425棟**。  
（新築ビル**2棟**、既存ビル**423棟**）  
■ 川崎駅周辺地区（**43棟**）、本厚木駅地区（**46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%

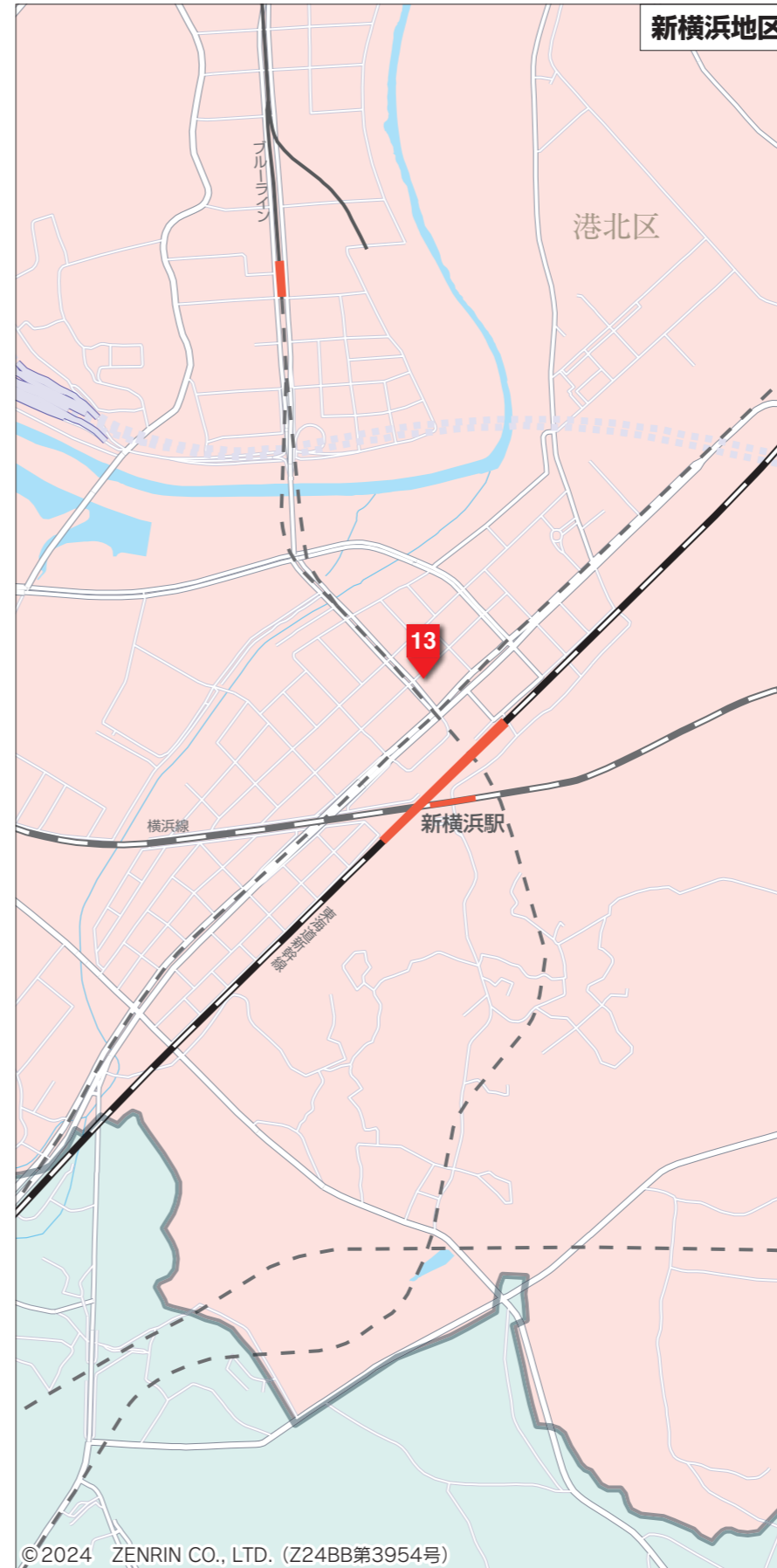
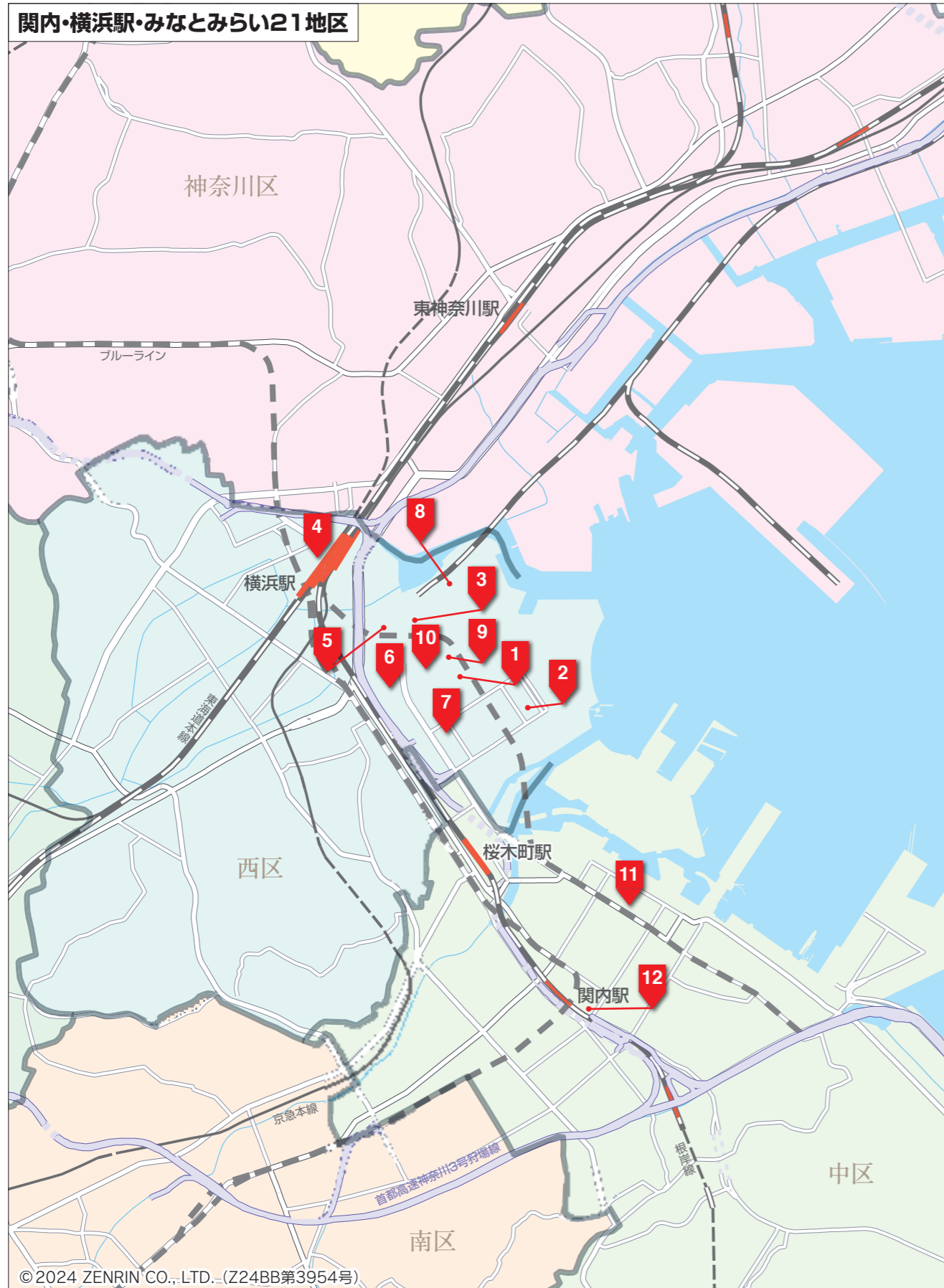
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2023年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2014年～2022年も同様）。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2024年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2023年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2022年7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。



## 関内・横浜駅・みなとみらい21地区

- 1 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
- 2 OCEAN GATE MINATOMIRAI**  
2017年7月竣工/延床面積:約16,812坪/地上14階
- 3 横浜グランゲート**  
2020年2月竣工/延床面積:約30,476坪/地上18階
- 4 JR横浜タワー**  
2020年3月竣工/延床面積:約29,576坪/地上26階・地下3階
- 5 横浜ゲートタワー**  
2021年10月竣工/延床面積:約26,000坪/地上21階・地下1階
- 6 LG Yokohama Innovation Center**  
2021年11月竣工/延床面積:約10,869坪/地上16階・地下2階
- 7 横浜コネクトスクエア**  
2023年1月竣工/延床面積:約36,822坪/地上28階・地下1階
- 8 Kタワー横浜**  
2023年7月竣工/延床面積:約8,996坪/地上21階
- 9 横浜シンフォステージ イーストタワー**  
2024年3月竣工/延床面積:約20,070坪/地上16階・地下1階
- 10 横浜シンフォステージ ウェストタワー**  
2024年3月竣工/延床面積:約35,245坪/地上30階・地下1階
- 11 大同生命横浜ビル**  
2024年4月竣工/延床面積:約3,570坪/地上13階・地下1階
- 12 (仮称)横浜市旧市庁舎街区**  
2025年12月竣工/延床面積:約30,331坪/地上33階・地下1階

## 新横浜地区

- 13 SUITE新横浜ビル**  
2025年9月竣工/延床面積:約3,974坪/地上14階・地下1階

© 2024 ZENRIN CO., LTD. (Z24BB第3954号)

※横浜ビジネス地区内にある延床面積3,000坪以上、2013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。

© 2024 ZENRIN CO., LTD. (Z24BB第3954号)

(2024年2月時点)

# 横浜ビジネス地区①

## 2023年の動向

横浜ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は6.79%、前年同月比1.68ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計45,818坪(2棟)あり、2022年と棟数は変わらなかったものの、供給量(延床面積)が約4万5千坪増加しました。竣工した2棟が募集面積を残していることから、新築ビルの空室面積は前年比約1万3千坪増加しました。既存ビルでは館内増床や拡張移転などの成約が見られましたが、大型空室の募集開始や新築ビルへの移転による二次空室の影響に加えて、縮小に伴う解約の動きもあったため、既存ビルの空室面積はこの1年間で約3千1百坪増加しました。12月時点の平均賃料は前年同月比1.42%(177円)上げて12,630円となりました。新築ビルの竣工や既存ビルの募集賃料も小幅な上昇が続いたため、2022年に比べて上げ幅が拡大しました。(T.H)

### <平均空室率の推移と動向>

**1月▲**／6.63%。前月比1.52ポイント上げて、2016年4月以来の6%台に上昇した。1月は館内増床や拡張移転に伴う大型成約の動きが見られたものの、新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したほか、同ビルへの移転に伴う大型解約の影響があったため、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1万4千坪増加した。1月時点の平均賃料は12,436円、前月比0.14%(17円)下げた。

**2月▼**／6.46%、前月比0.17ポイント低下。2月は新築ビルに成約が進んだことや、既存ビルでも中小規模の成約が見られた。大型解約の動きが一部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1千5百坪減少した。2月時点の平均賃料は12,447円、前月比0.09%(11円)上げた。

**3月▼**／6.40%、前月比0.06ポイント低下。3月は一部で大型解約の動きが出ていたものの、拡張移転などに伴う成約が見られたことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約6百坪減少した。3月時点の平均賃料は12,453円、前月比0.05%(6円)上げた。

**4月▲**／6.73%、前月比0.33ポイント上昇。4月は竣工1年未満の新築ビルに成約の動きが見られたが、大型空室の新規募集や縮小に伴う解約の影響などがあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約3千4百坪増加した。4月時点の平均賃料は12,517円、前月比0.51%(64円)上げた。

**5月▼**／6.67%、前月比0.06ポイント低下。5月は撤退や館内縮小による解約の影響があったものの、館内増床などに伴う成約の動きが見られたため、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約6百坪減少した。5月時点の平均賃料は12,534円、前月比0.14%(17円)上げた。

**6月▼**／6.55%、前月比0.12ポイント低下。6月は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ため、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1千坪減少した。6月時点の平均賃料は12,540円、前月比0.05%(6円)上げた。

**7月▲**／6.81%、前月比0.26ポイント上昇。7月は新築ビル1棟が約5割の空室を残して竣工したことや、

既存ビルでも大型空室の募集の動きがあったため、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約2千6百坪増加した。7月時点の平均賃料は12,571円、前月比0.25%(31円)上げた。

**8月▲**／6.83%、前月比0.02ポイント上昇。8月は成約、解約ともに大きな動きがなかったため、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で大きな増減が見られず、平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移した。8月時点の平均賃料は12,586円、前月比0.12%(15円)上げた。

**9月▲**／6.92%、前月比0.09ポイント上昇。9月は成約の動きが多く見られたものの、館内縮小などに伴う解約の影響が大きかったことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約8百坪増加した。9月時点の平均賃料は12,611円、前月比0.20%(25円)上げた。

**10月▲**／6.93%、前月比0.01ポイント上昇。10月は館内増床などによる成約が見られた一方で、自社ビルへの移転や縮小に伴う解約の動きも出ていたことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ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となった。10月時点の平均賃料は12,615円、前月比0.03%(4円)上げた。

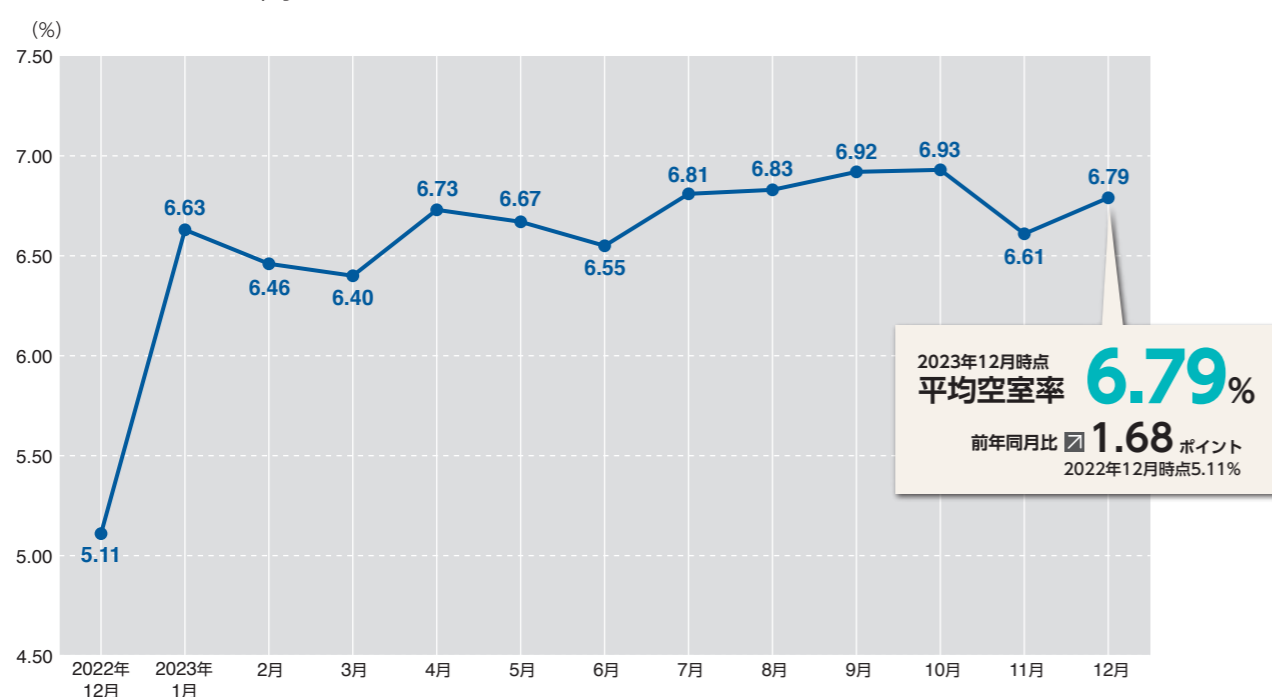
**11月▼**／6.61%、前月比0.32ポイント低下。11月は竣工1年未満の新築ビルに大型成約が見られたことや、既存ビルでも新規開設などに伴う成約の動きが進んだため、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約2千8百坪減少した。11月時点の平均賃料は12,618円、前月比0.02%(3円)上げた。

**12月▲**／6.79%、前月比0.18ポイント上昇。12月は分室の開設に伴う大型成約が一部で見られたが、その他の成約が小規模に止まった。このような状況の中で、新築ビルや竣工予定ビルへの移転による大型解約の動きがあったため、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1千6百坪増加した。12月時点の平均賃料は12,630円、前月比0.10%(12円)上げた。

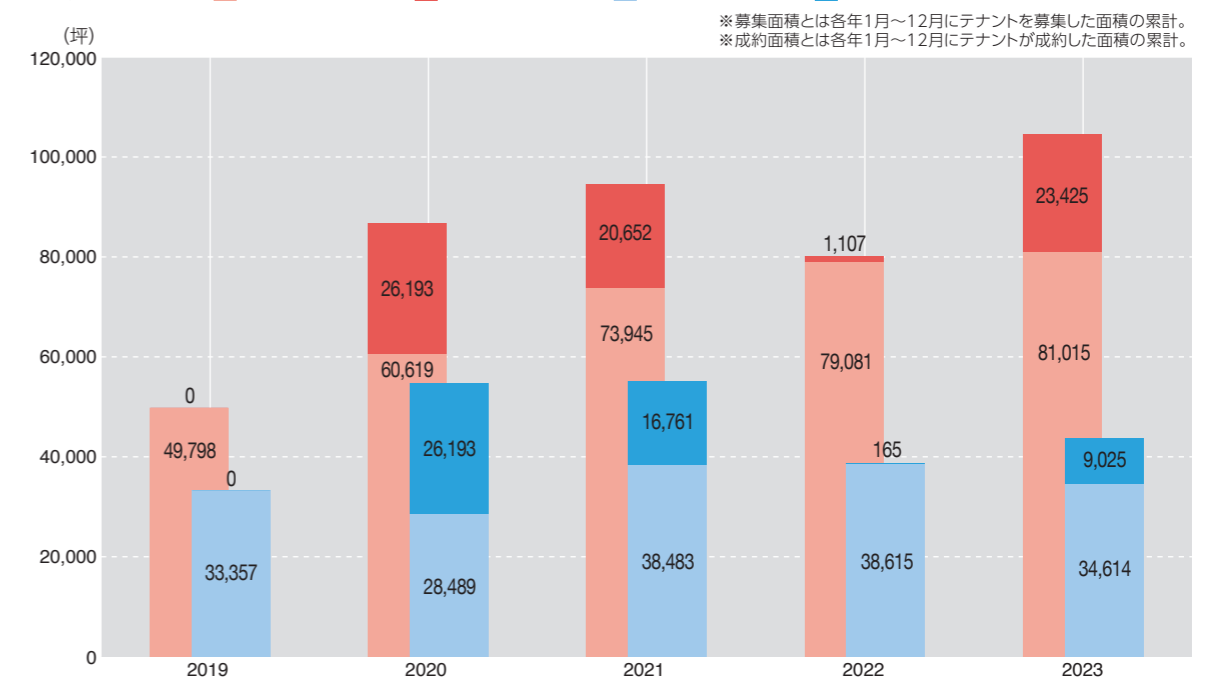
## 今後の状況

横浜ビジネス地区の2024年の新規供給は延床面積合計63,437坪、6棟が竣工する予定です。2023年に比べて棟数は4棟、供給量(延床面積)が17,619坪増加します。竣工予定のビルを地区別で見ると、関内地区は2年ぶりの新規供給となる「大同生命横浜ビル(同3,570坪)」が4月に竣工予定のほか、6月に「吉田町PJ(同793坪)」が竣工する予定です。横浜駅地区でも3年ぶりの新規供給となる「トレノ横浜ビル(同1,255坪)」が11月の竣工予定です。新横浜地区では2009年以降の新規供給があり、2月に「仮称/新横浜PJ(同2,504坪)」が竣工予定となっています。みなとみらい21地区は2024年も延床面積1万坪以上の大規模ビルの供給が続きます。3月に「横浜シンフォステージ イーストタワー(同20,070坪)」、「横浜シンフォステージ ウェストタワー(同35,245坪)」の2棟が竣工予定です。2023年に竣工したビルにも募集面積を残していることもあり、横浜ビジネス地区ではテナント誘致活動の厳しさが強まりそうです。(T.H)

## 平均空室率(月次)

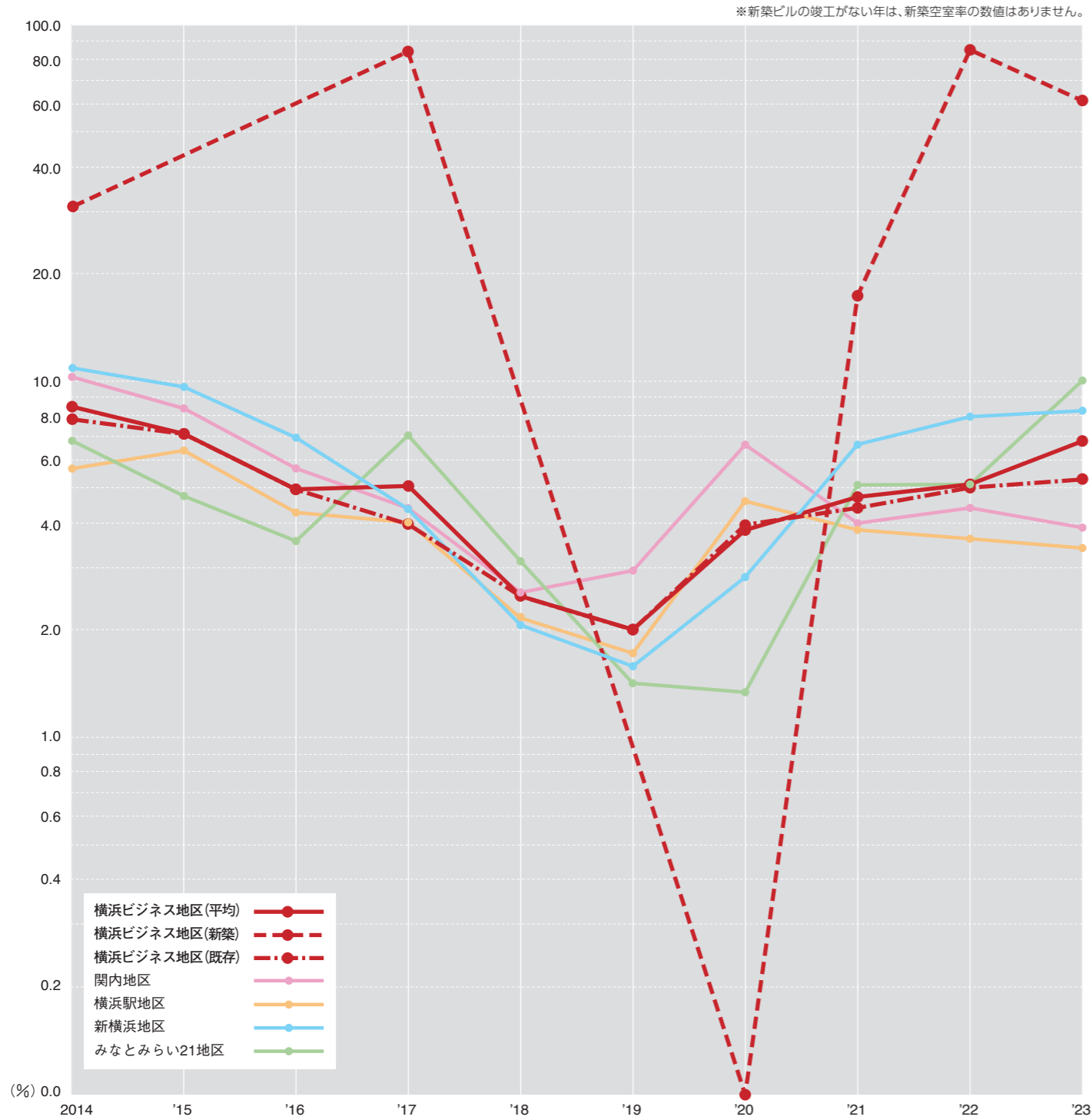


## 募集面積と成約面積



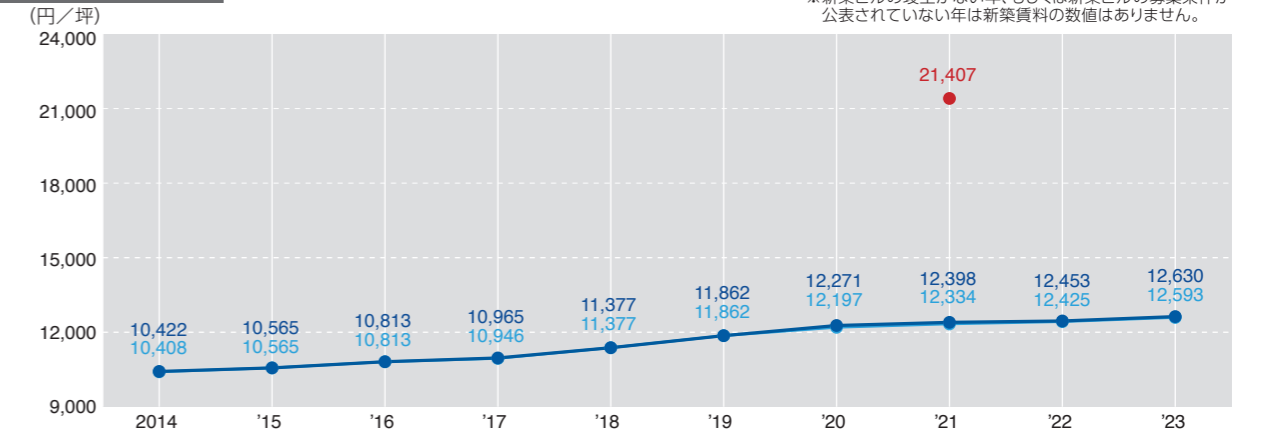
# 横浜ビジネス地区②

## 空室率

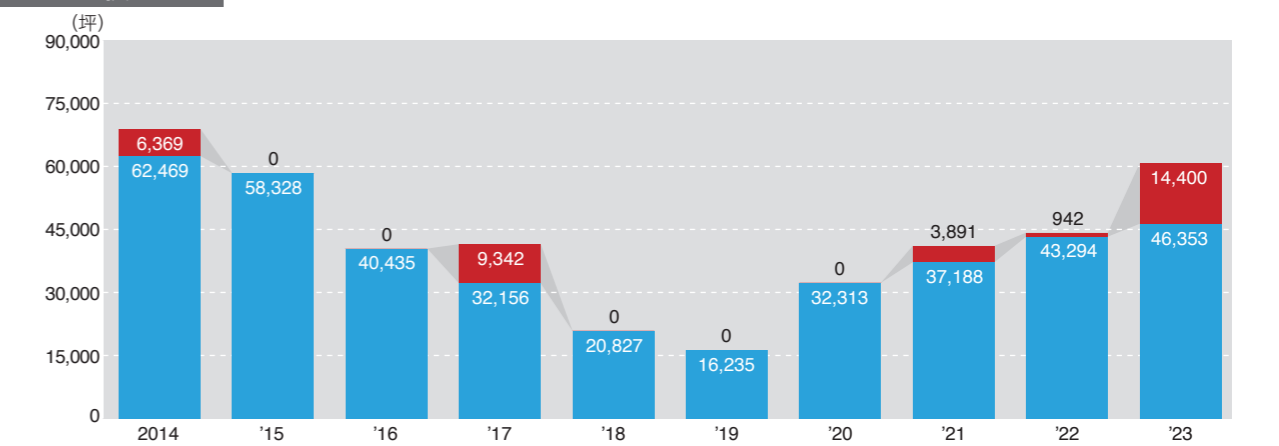


	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	1,291,818	1,289,718	1,278,298	1,291,032	1,283,959	1,280,443	1,340,461	1,380,588	1,396,825	1,456,119
貸室面積(坪)	821,096	819,569	811,632	819,739	815,191	812,449	838,642	860,553	866,140	895,155
空室面積(坪)	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236	60,753
空室率/平均(%)	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77	5.11	6.79
空室率/新築(%)	30.43	—	—	84.34	—	—	0.00	18.84	85.09	61.47
空室率/既存(%)	7.81	7.12	4.98	3.98	2.55	2.00	3.98	4.43	5.00	5.32
空室のあるビル比率(%)	65.51	60.47	53.18	44.58	38.42	35.18	47.96	48.46	50.35	48.00

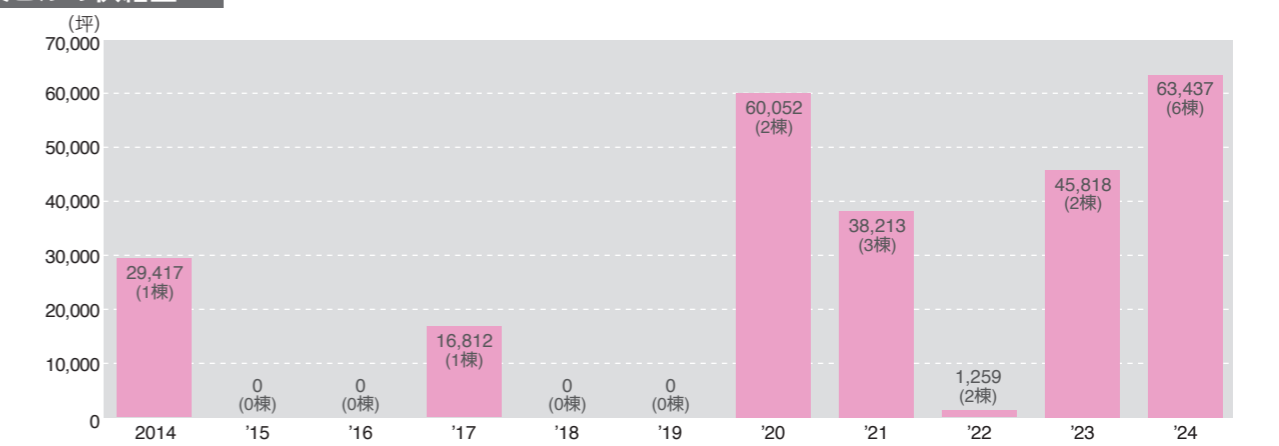
## 平均賃料



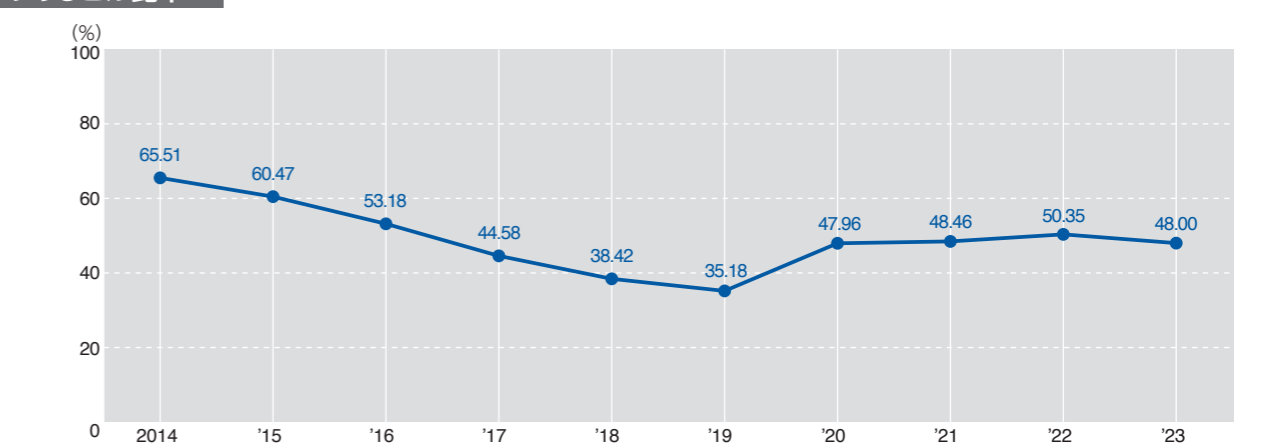
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

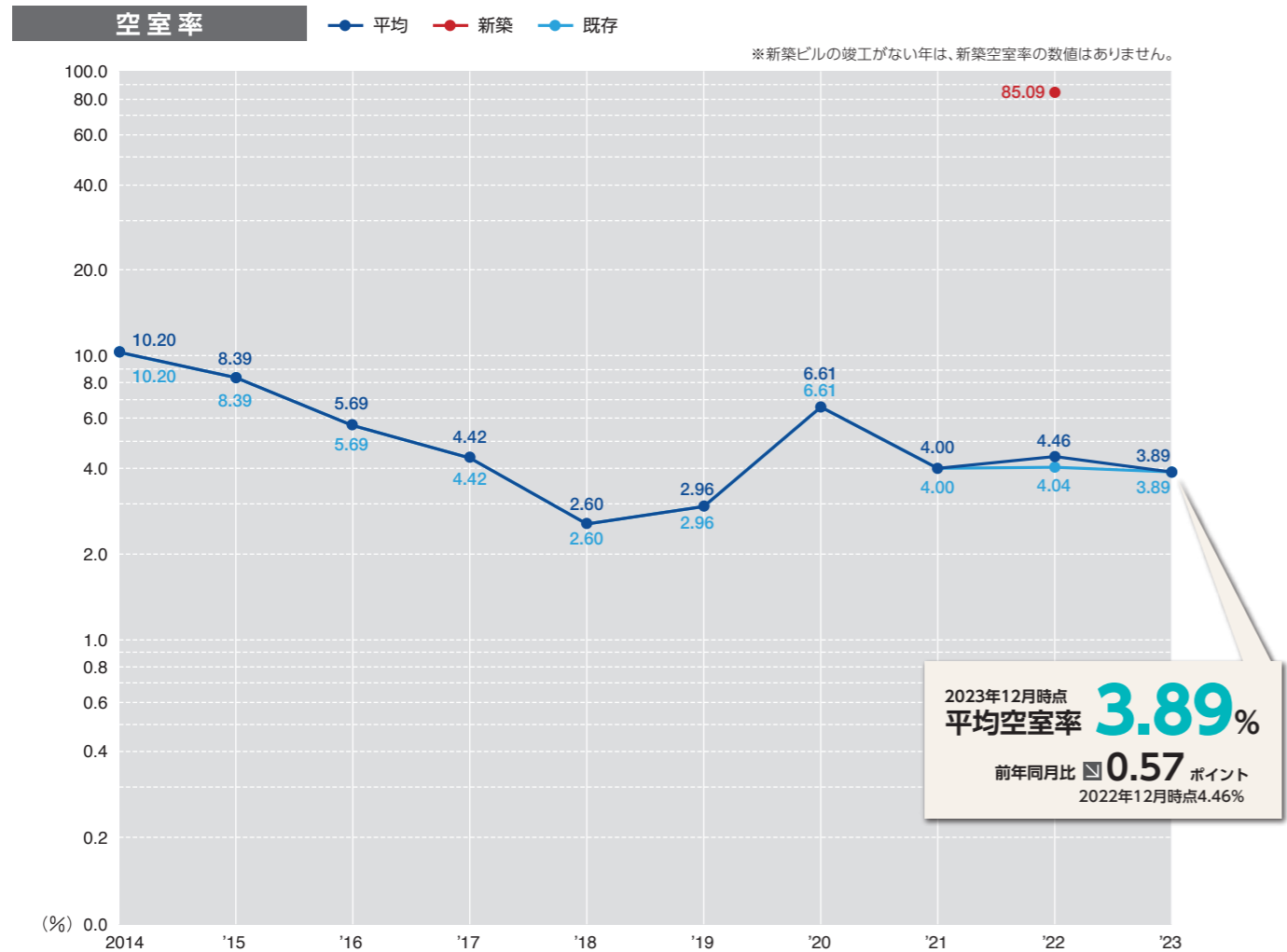




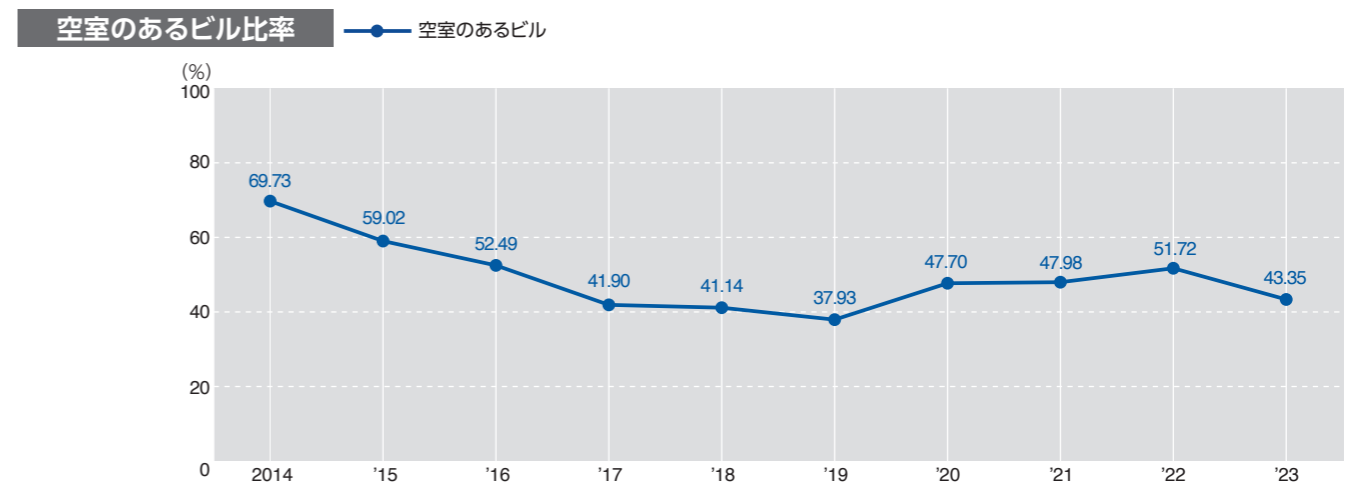
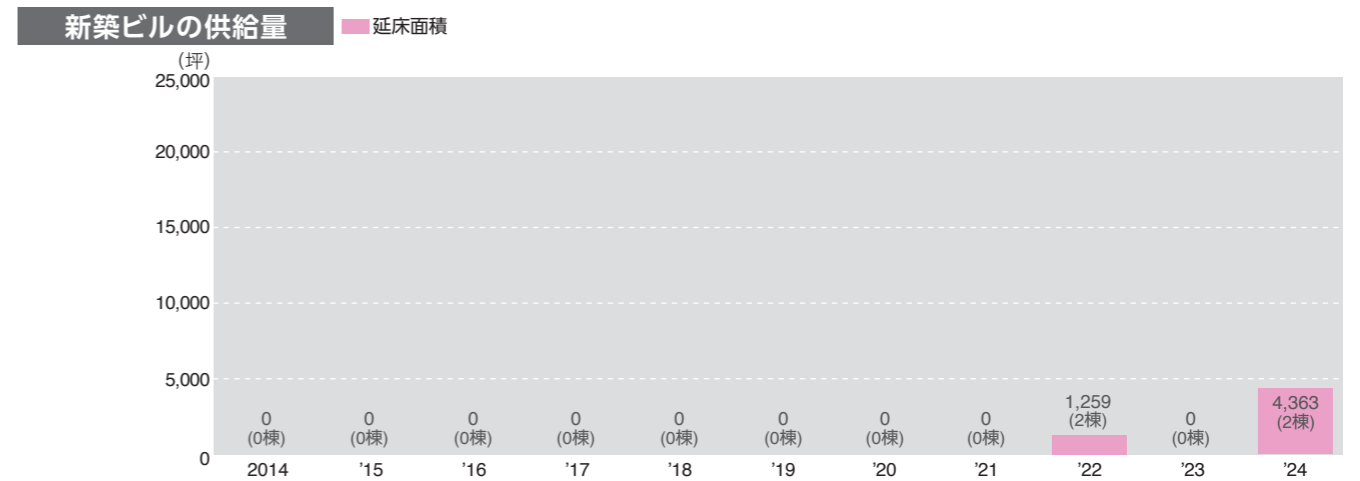
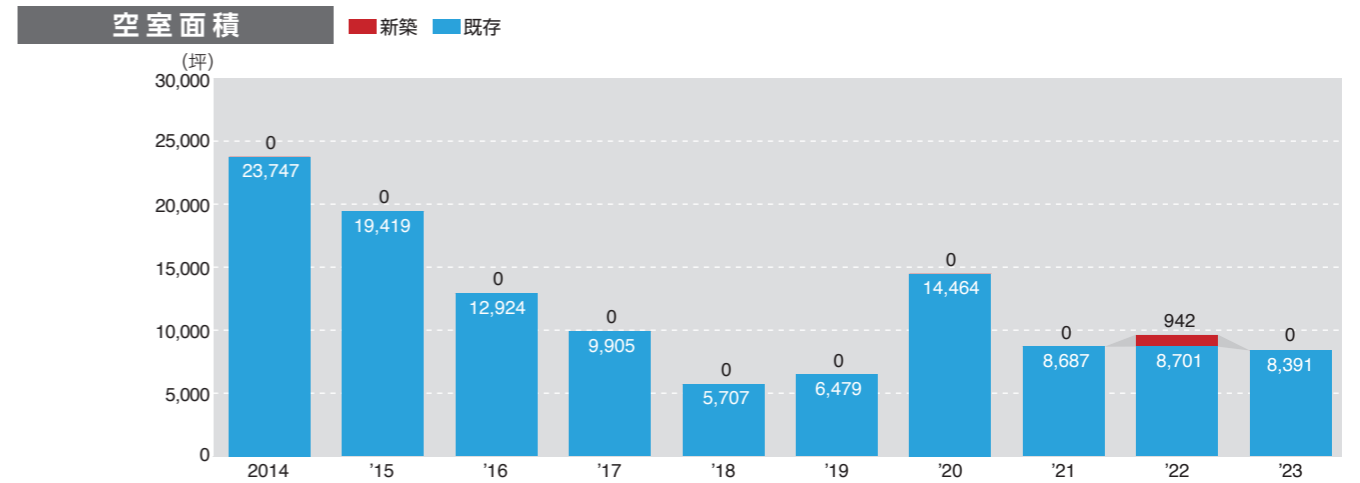
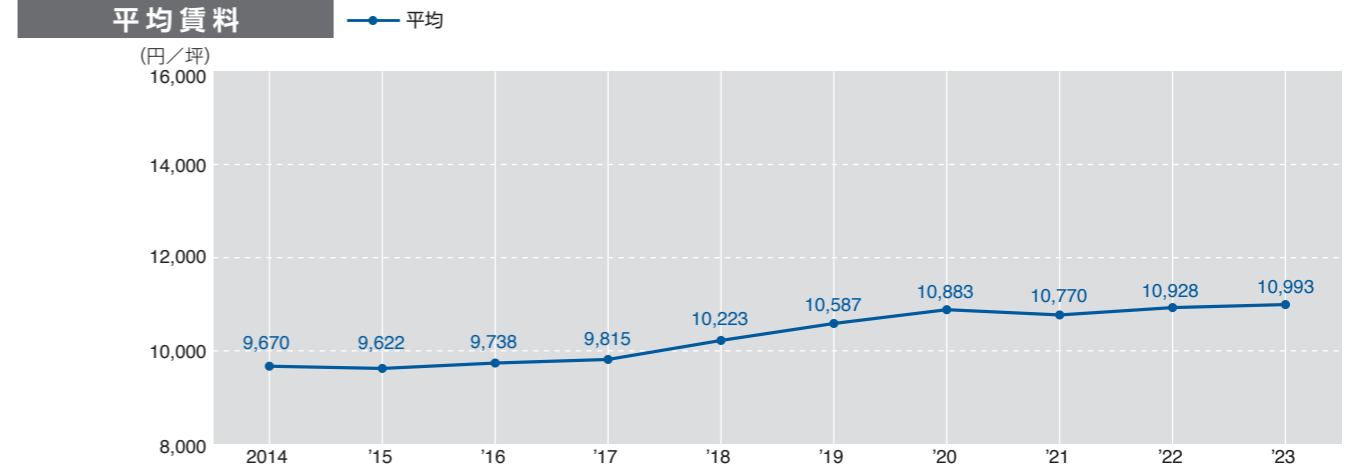
# 関内地区

## 2023年の動向 および今後の状況

関内地区の2023年12月時点の平均空室率は3.89%、前年同月比0.57ポイント下げました。2023年は大型空室の募集開始や竣工予定のビルへの移転に伴う解約の影響があったものの、拡張移転や館内増床などの成約の動きが見られたことから、関内地区の空室面積がこの1年間で約1千3百坪減少しました。平均賃料は2022年に比べて上げ幅が縮小しましたが、年間を通しておおむね上昇傾向で推移したため、12月時点の平均賃料は10,993円と前年同月比0.59% (65円) 上げました。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1.04ポイント下げて2.78%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.65ポイント上げて4.70%、小型ビル(同5百坪以上1千坪未満)は前年同月比2.22ポイント下げて4.23%となりました。2024年の新規供給は延床面積合計4,363坪あり、4月に「大同生命横浜ビル(延床面積3,570坪)」、6月に「吉田町PJ(同793坪)」の2棟が竣工予定です。新築ビルへの移転に伴う解約の影響も見込まれますが、関内地区では14年ぶりの大型ビルの竣工ということもあり、同ビルに対するテナント企業の注目度は高く、すでに成約に向けた動きが進んでいるため、新規供給による市況への影響は小規模に止まると考えられます。(S.O)



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	329,613	327,857	321,099	316,857	309,740	309,160	309,160	306,981	305,164	304,208
貸室面積(坪)	232,858	231,512	227,000	224,031	219,171	218,707	218,707	217,182	216,290	215,525
空室面積(坪)	23,747	19,419	12,924	9,905	5,707	6,479	14,464	8,687	9,643	8,391
空室率/平均(%)	10.20	8.39	5.69	4.42	2.60	2.96	6.61	4.00	4.46	3.89
空室のあるビル比率(%)	69.73	59.02	52.49	41.90	41.14	37.93	47.70	47.98	51.72	43.35

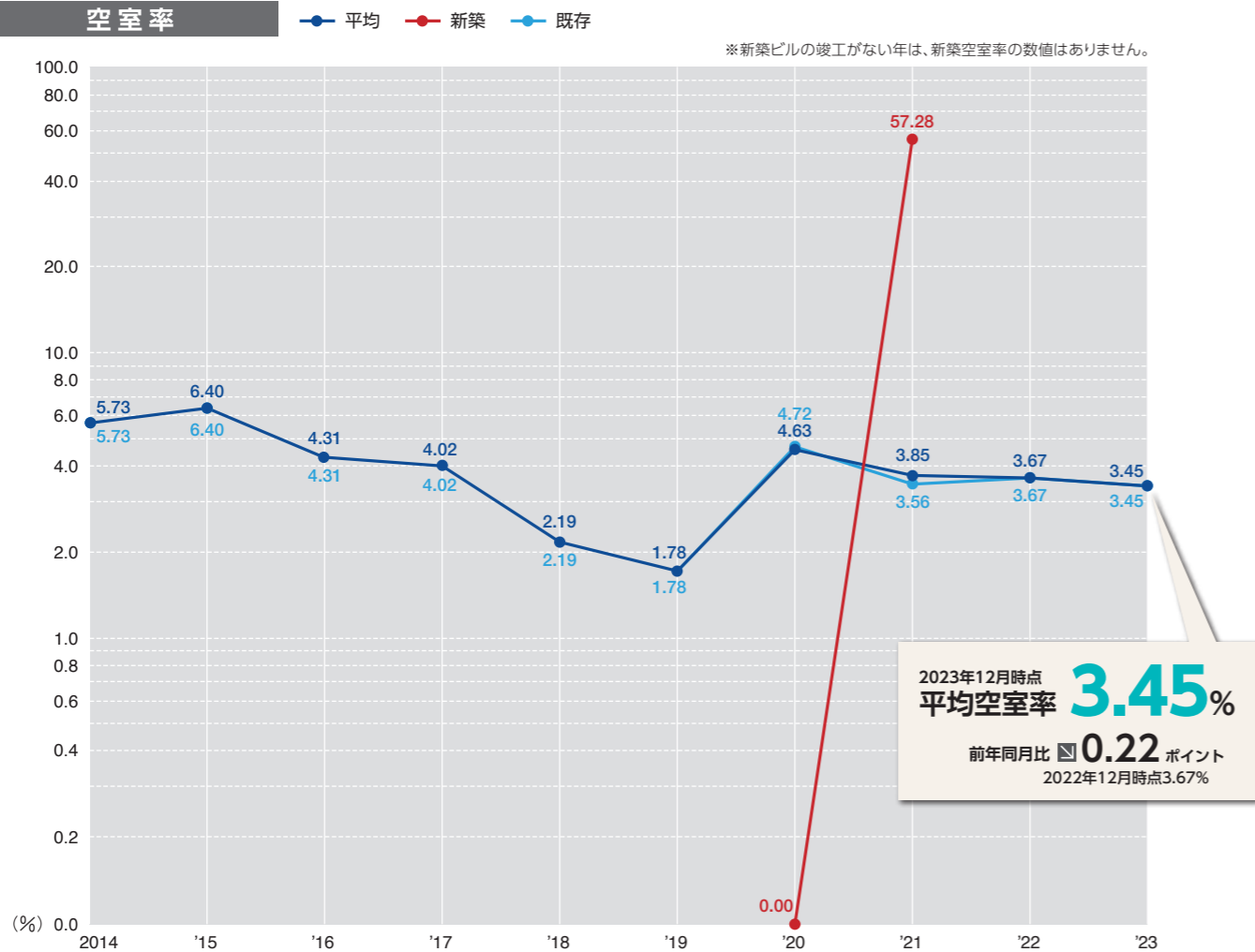


# 横浜駅地区

## 2023年の動向 および今後の状況

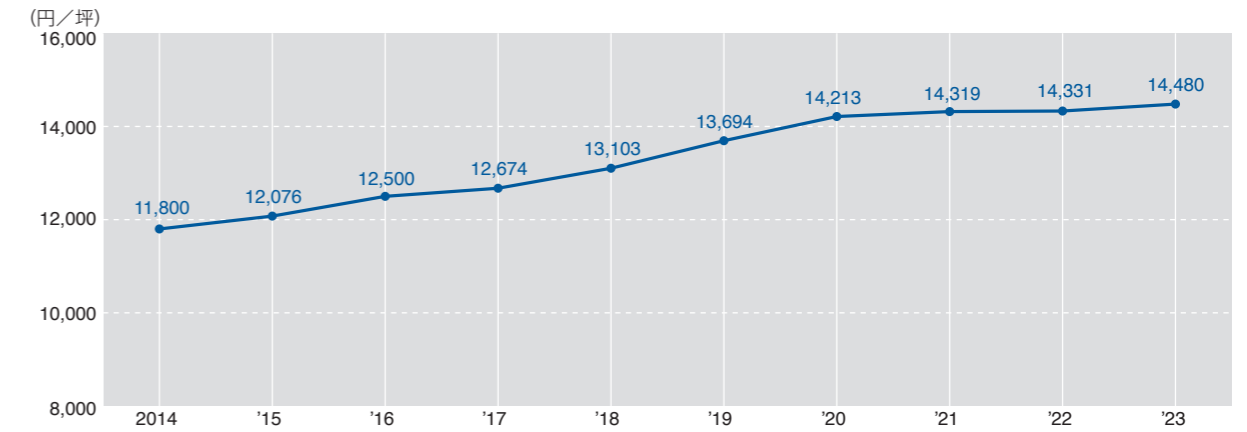
横浜駅地区の2023年12月時点の平均空室率は3.45%。前年同月比0.22ポイント下げて横浜ビジネス地区内で最も平均空室率が低下しました。2023年は撤退や館内縮小に伴う解約の動きも出ていましたが、他地区からの移転や拡張移転のほか、館内増床などの成約が見られたため、横浜駅地区の空室面積はこの1年間で約5百坪減少しました。平均空室率が低い水準で推移していたことから、平均賃料は2022年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比1.04%（149円）上げて、14,480円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル（延床面積3千坪以上）は前年同月比0.43ポイント下げて2.96%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比0.06ポイント上げて4.82%、小型ビル（同5百坪以上1千坪未満）は前年同月比0.14ポイント上げて2.42%となりました。2024年の新規供給は1棟あり、11月に「トレッズ横浜ビル（延床面積1,255坪）」が竣工予定となっています。横浜駅地区では築年数の浅いビルの空室が少ないことから、3年ぶりの新規供給となる同ビルには多くの引き合いが期待されます。このため、平均空室率は小幅な低下傾向が続きそうです。（T.S）

### 空室率

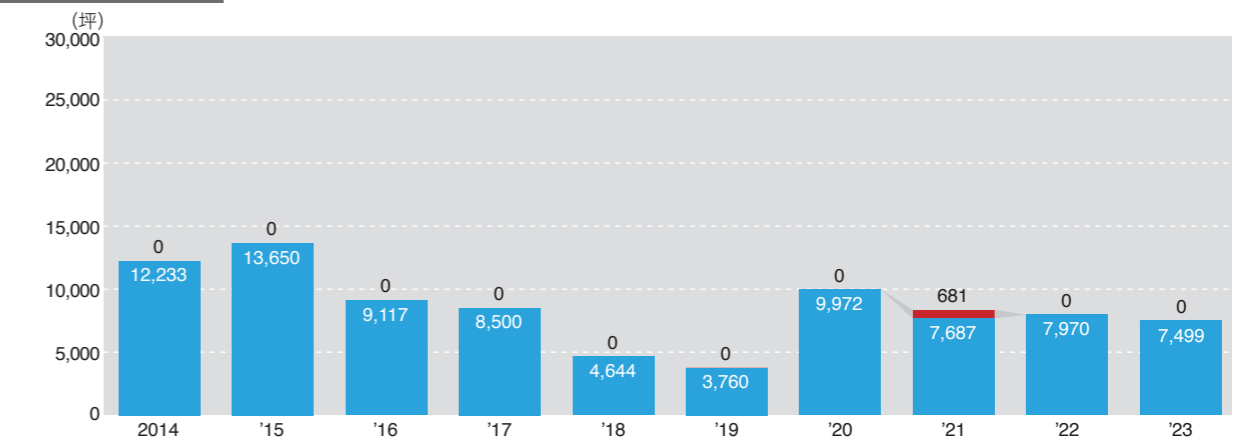


	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	348,429	348,085	345,678	345,842	346,536	345,018	374,594	376,512	376,512	376,512
貸室面積(坪)	213,622	213,441	211,595	211,595	212,438	211,224	215,469	217,155	217,155	217,155
空室面積(坪)	12,233	13,650	9,117	8,500	4,644	3,760	9,972	8,368	7,970	7,499
空室率／平均(%)	5.73	6.40	4.31	4.02	2.19	1.78	4.63	3.85	3.67	3.45
空室のあるビル比率(%)	54.33	56.69	50.40	44.00	32.00	27.64	44.35	42.06	42.86	46.03

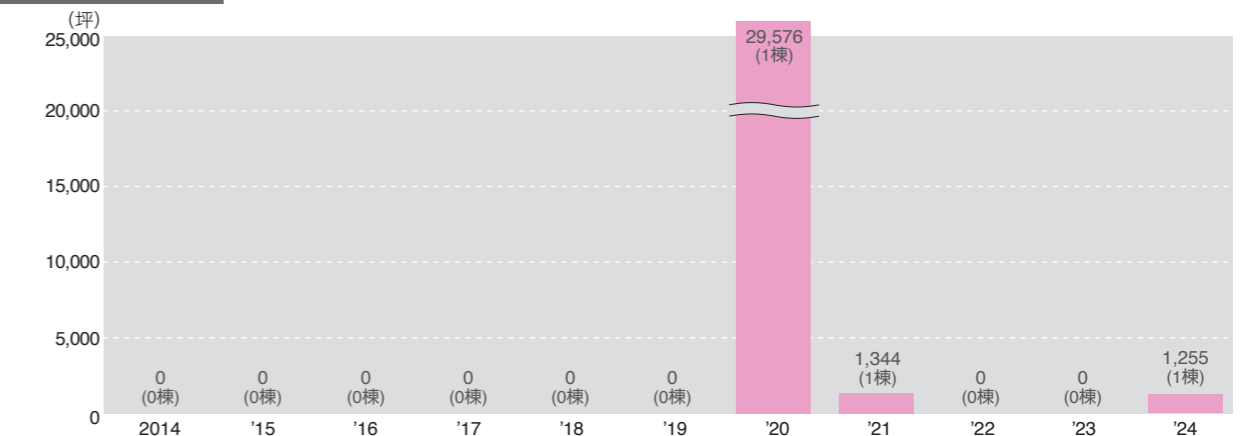
### 平均賃料



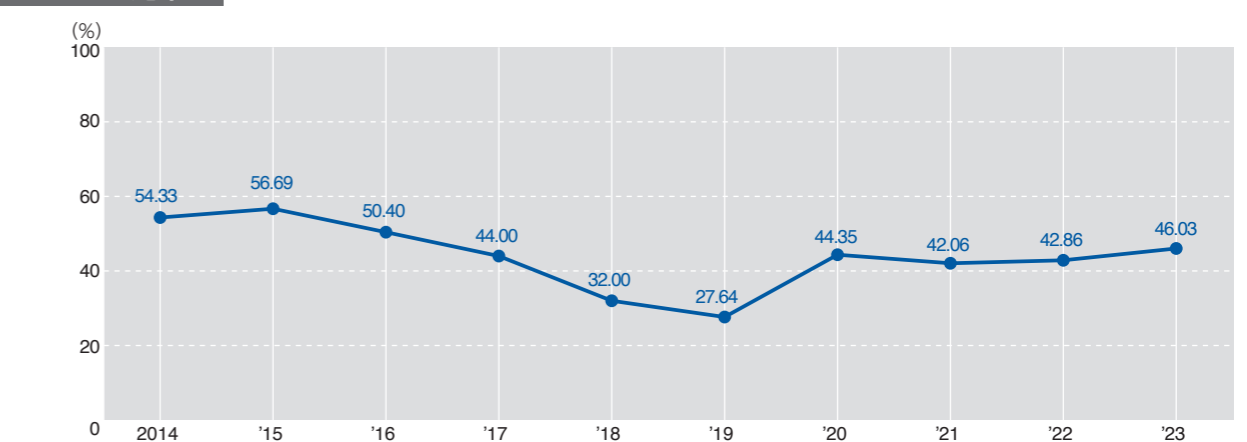
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



### 空室のあるビル比率

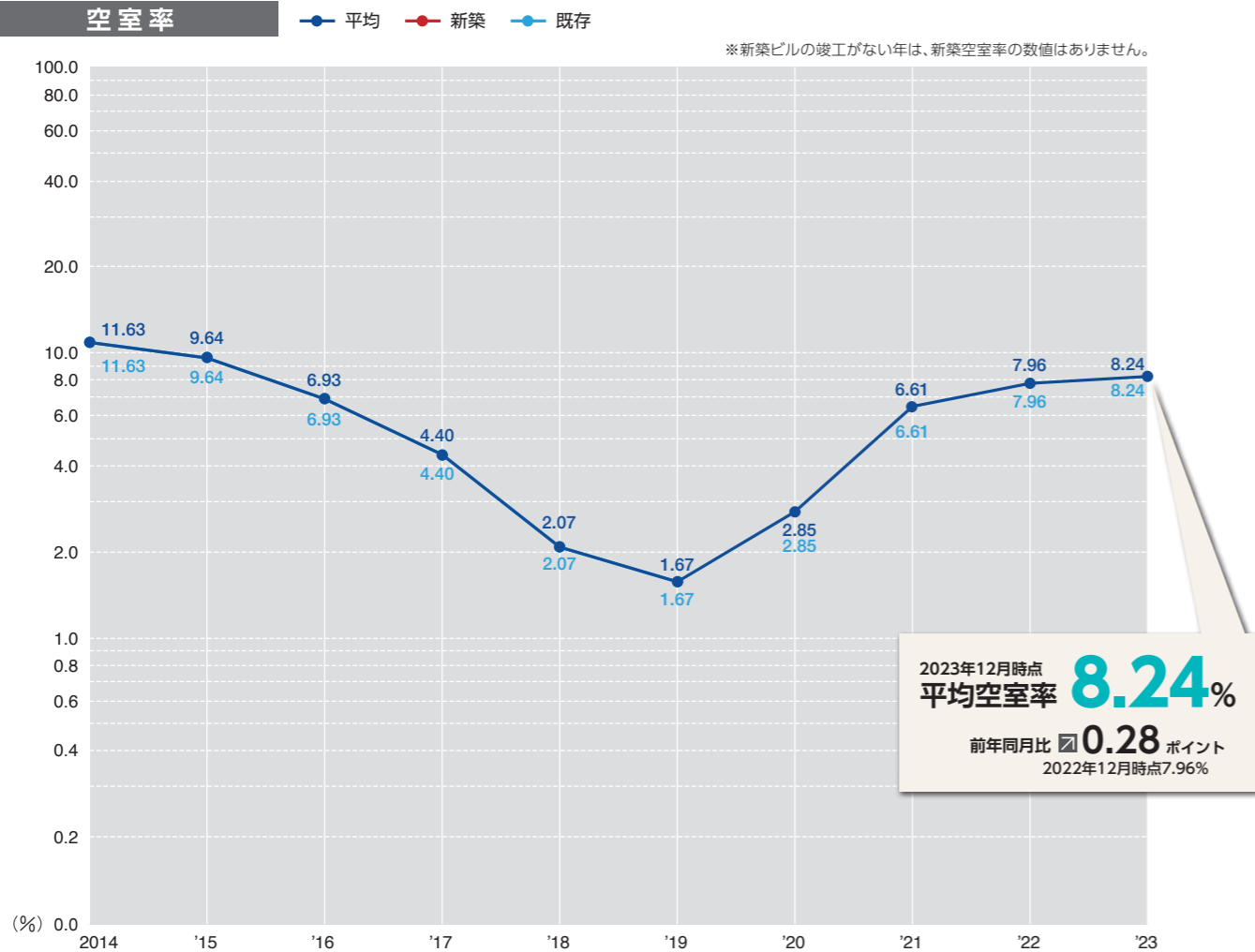


# 新横浜地区

## 2023年の動向 および今後の状況

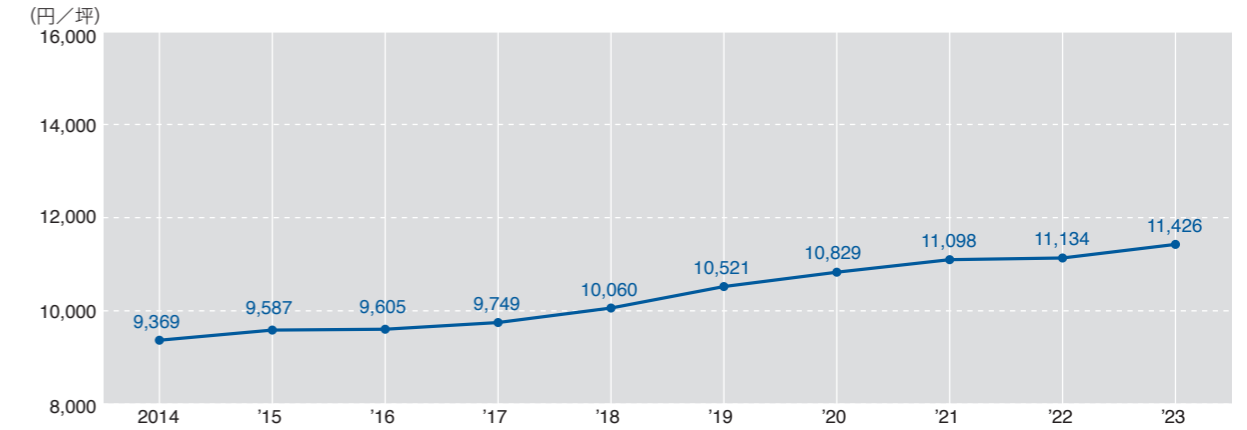
新横浜地区の2023年12月時点の平均空室率は8.24%、前年同月比0.28ポイント上げました。2023年は館内増床や新規開設などの成約が見られた一方で、他地区への移転や縮小に伴う解約に加えて、募集開始の動きも出ていたことから、新横浜地区の空室面積がこの1年間で約4百坪増加しました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向が続いたため、12月時点では前年同月比2.62% (292円) 上げて11,426円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.93ポイント上げて15.00%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.01ポイント下げて3.21%、小型ビル(同5百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.09ポイント下げて3.48%となりました。2023年は解約などの影響が見られた大型ビルの空室率が15%台に上昇しました。2024年の新規供給は1棟あり、2月に「仮称/新横浜PJ(延床面積2,504坪)」が竣工する予定ですが、同ビルはビジネス地区外からの移転による入居テナントが決定しているため、新規供給の影響はないものの、新横浜地区から他地区への移転の動きが続いていることもあり、今後の市況動向が注視されます。(Y.O)

### 空室率

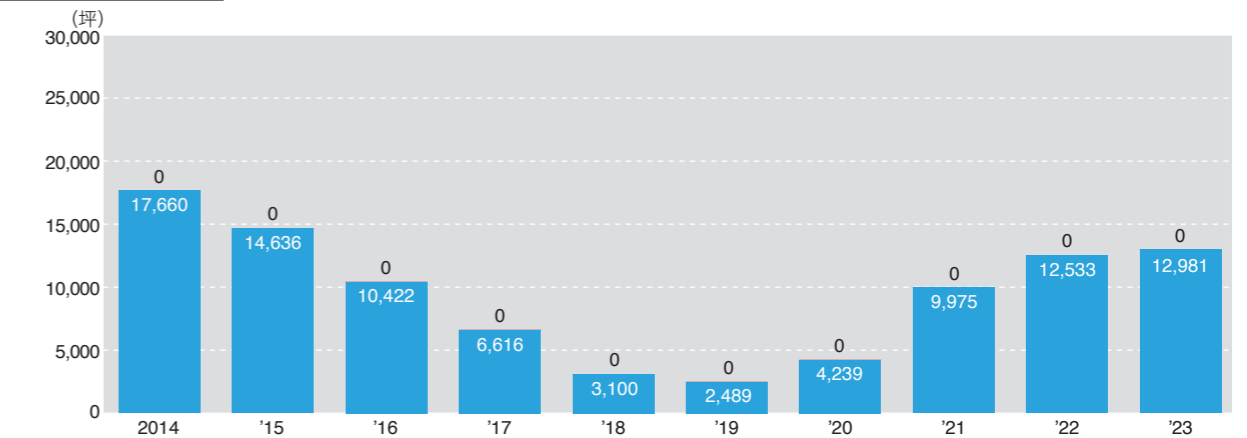


	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	236,437	236,437	234,182	234,182	233,532	232,114	232,114	235,633	253,687	253,687
貸室面積(坪)	151,881	151,881	150,302	150,302	149,771	148,707	148,707	150,994	157,473	157,473
空室面積(坪)	17,660	14,636	10,422	6,616	3,100	2,489	4,239	9,975	12,533	12,981
空室率/平均(%)	11.63	9.64	6.93	4.40	2.07	1.67	2.85	6.61	7.96	8.24
空室のあるビル比率(%)	68.57	67.62	56.73	46.15	35.92	37.25	50.98	50.49	50.00	50.00

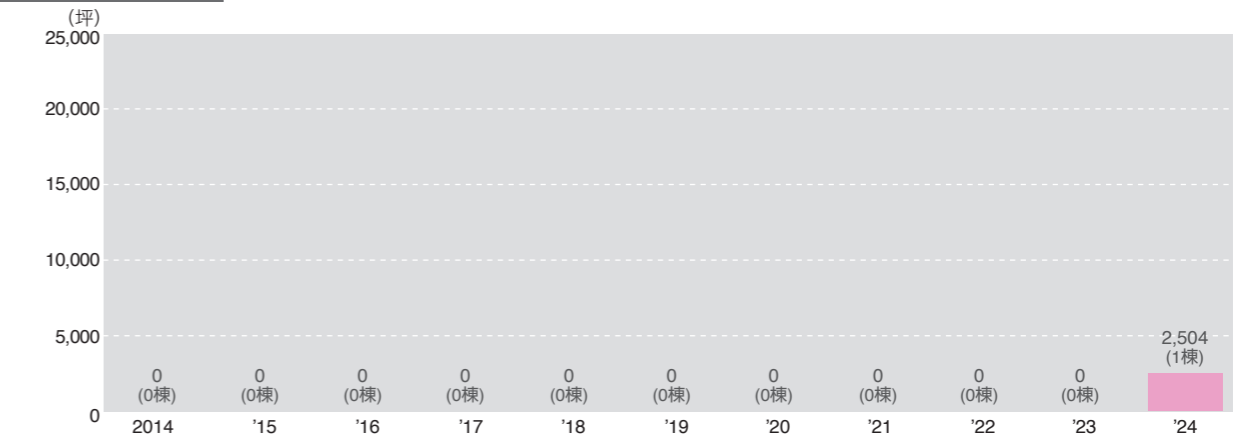
### 平均賃料



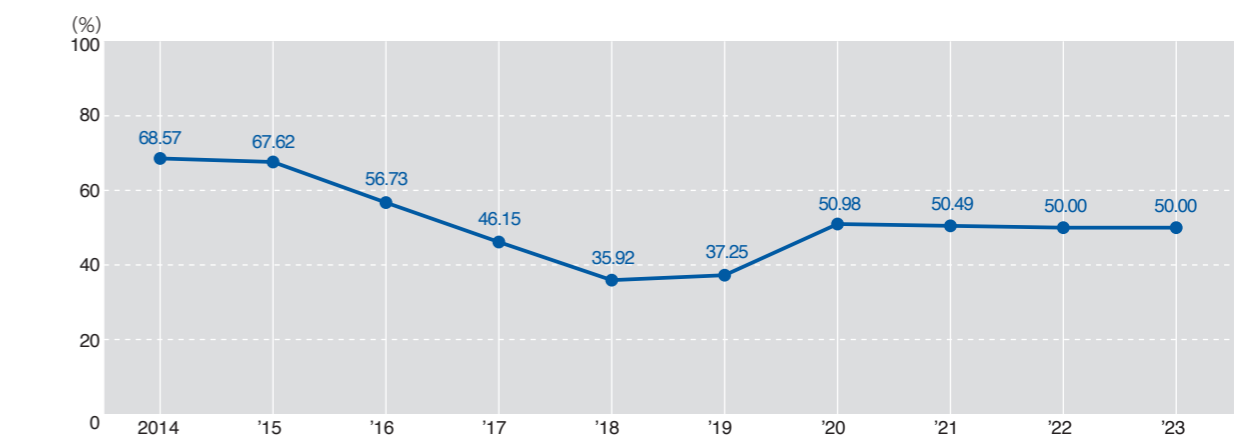
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



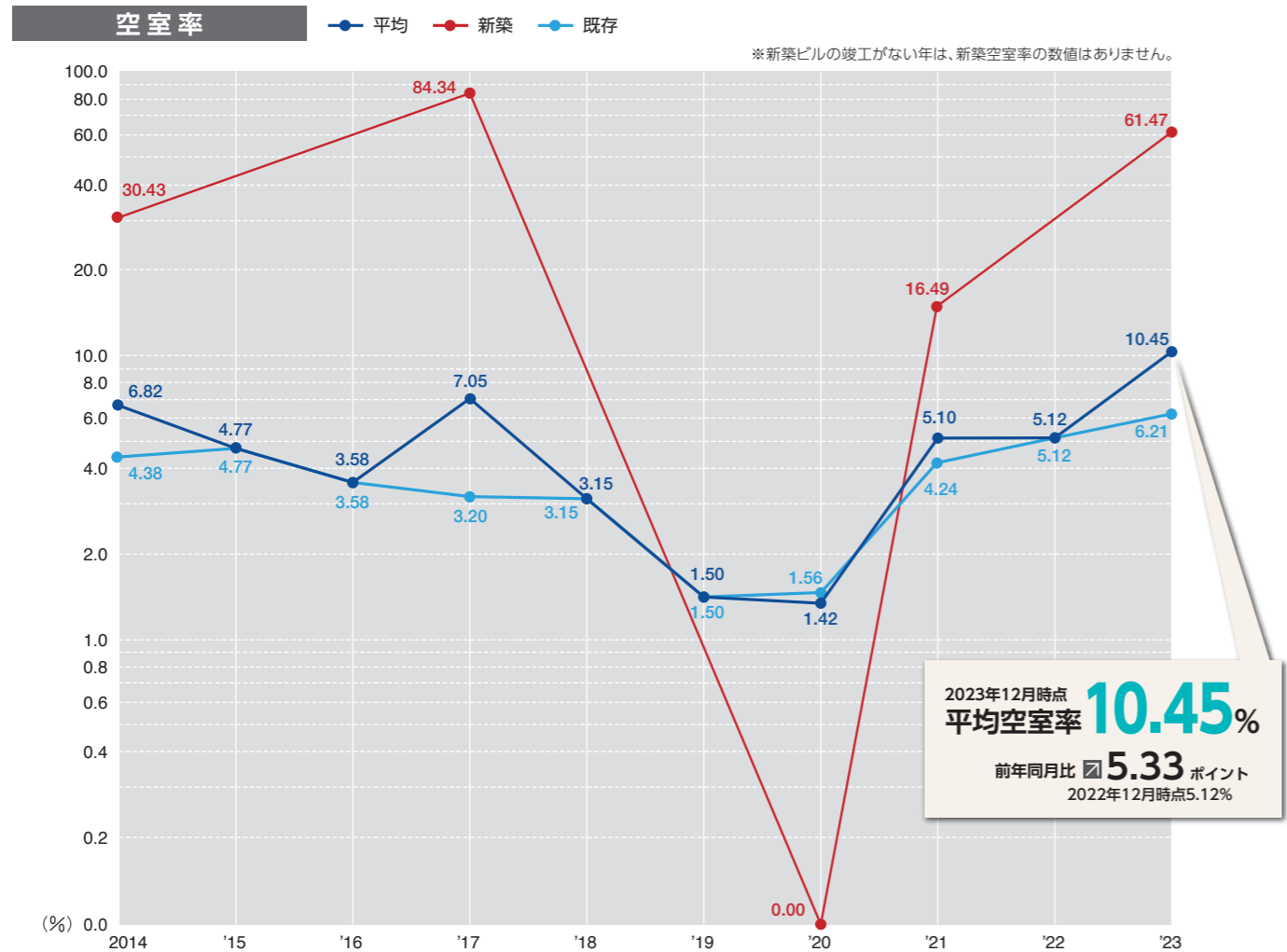
### 空室のあるビル比率



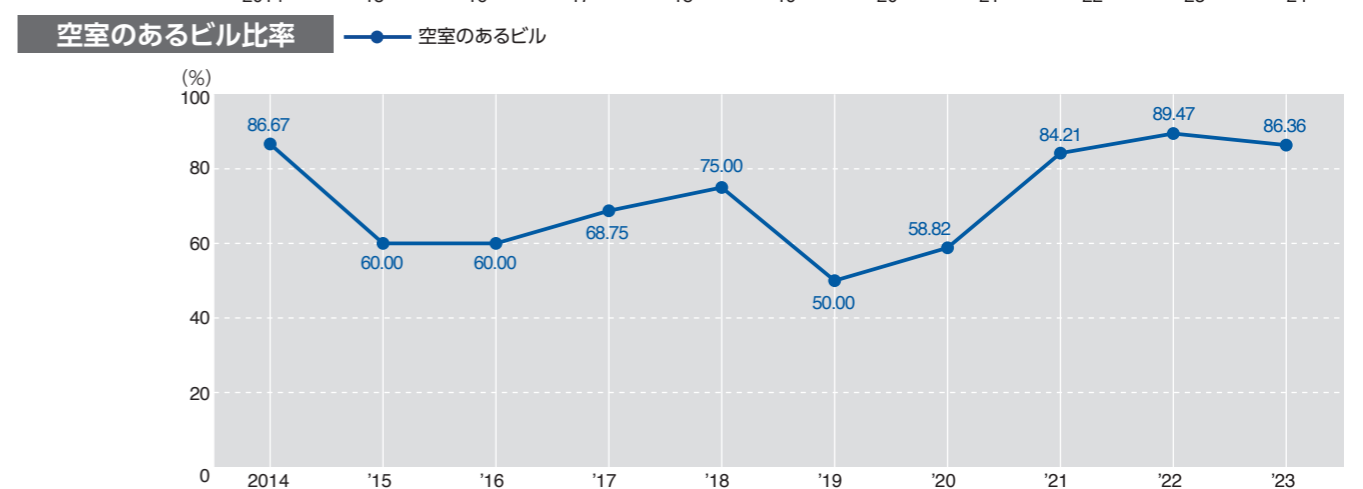
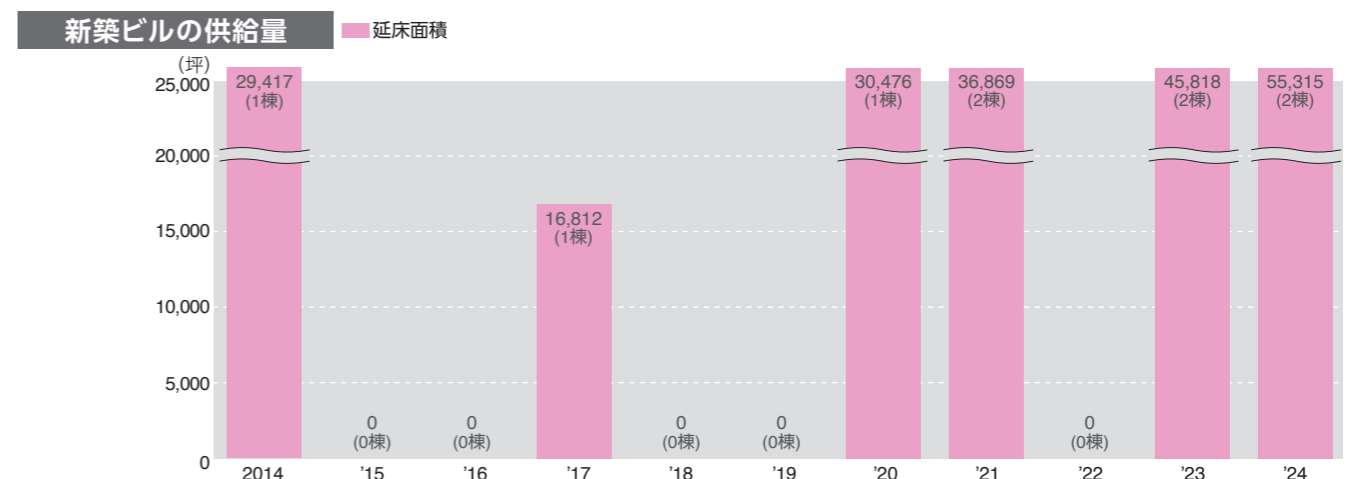
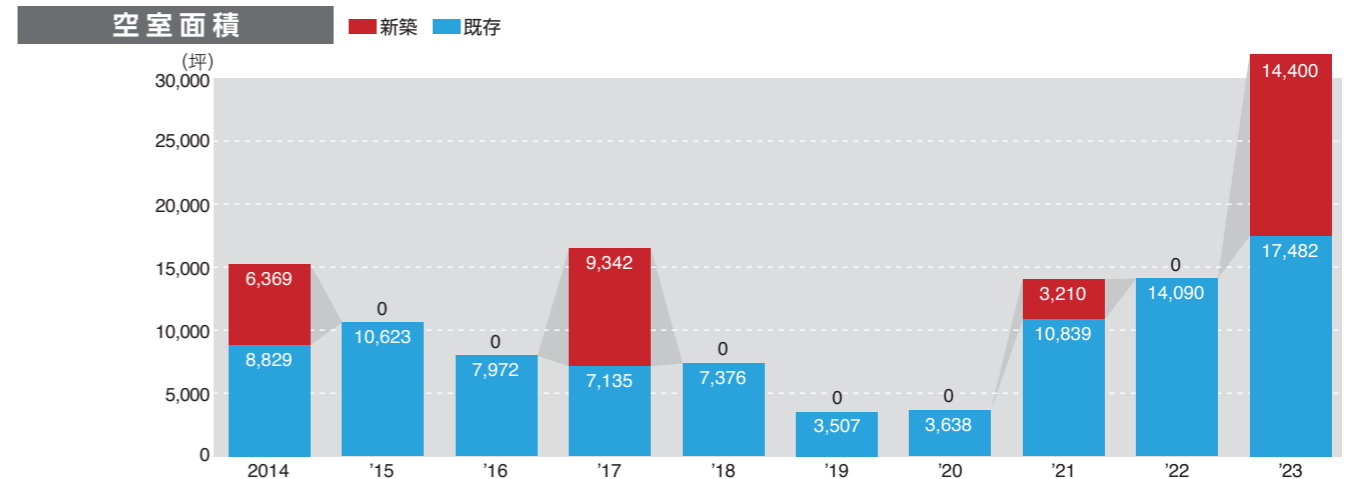
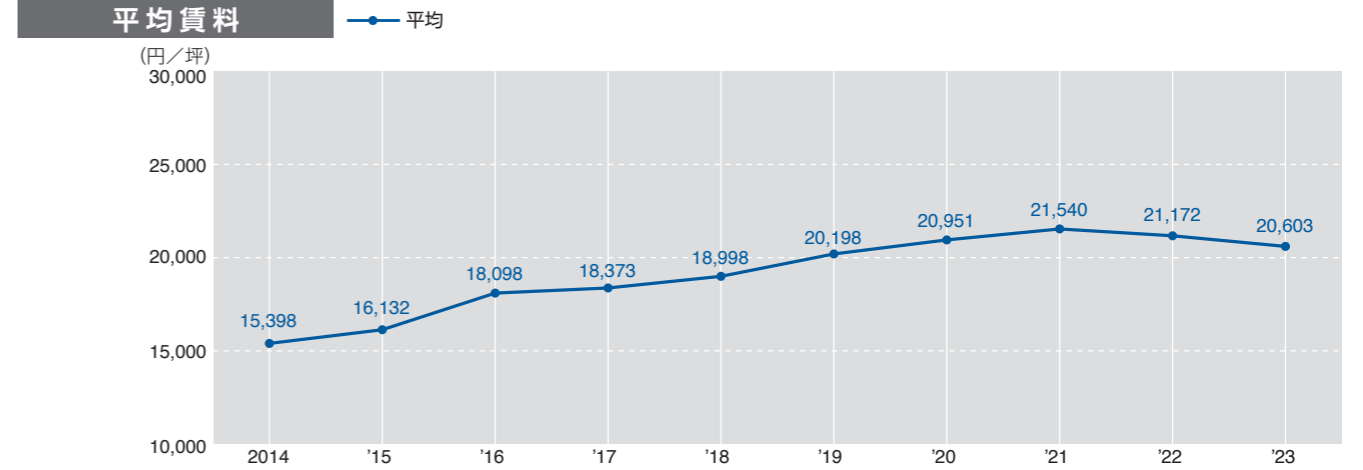
# みなとみらい21地区

## 2023年の動向 および今後の状況

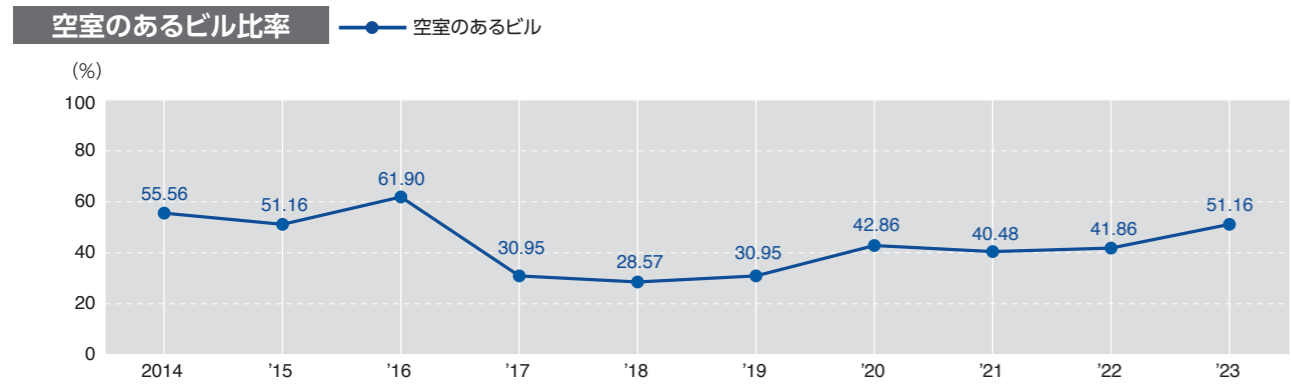
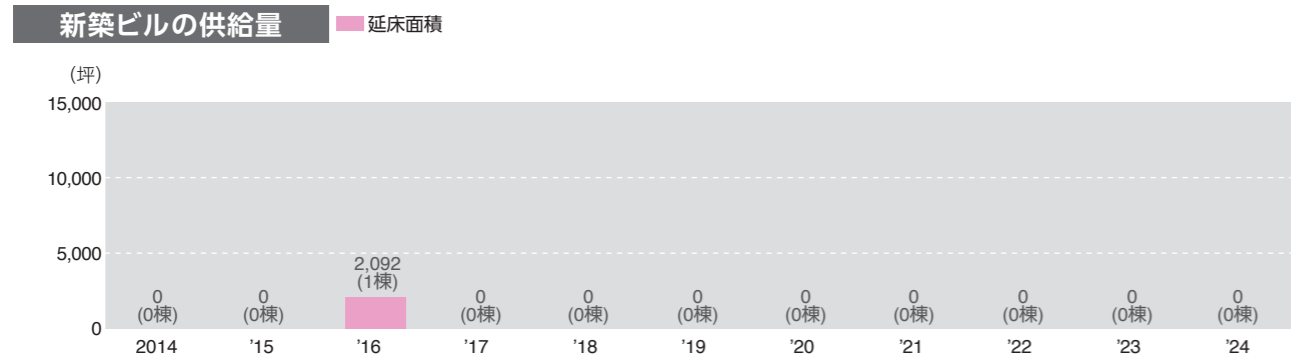
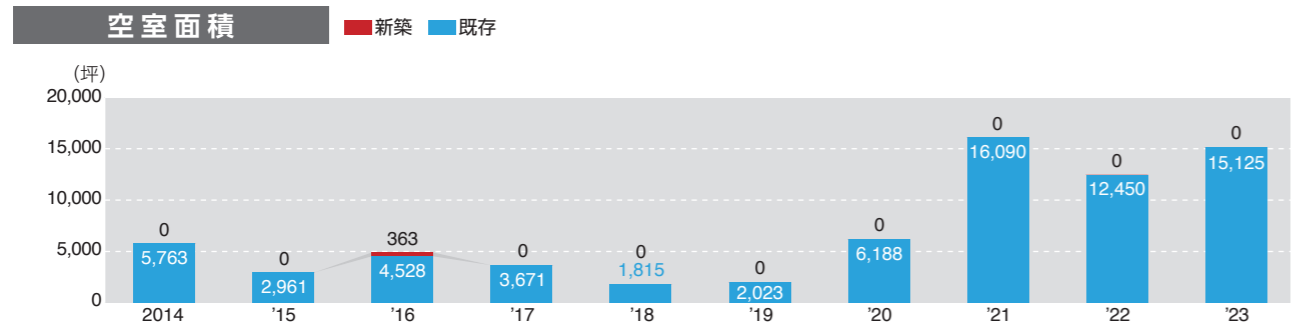
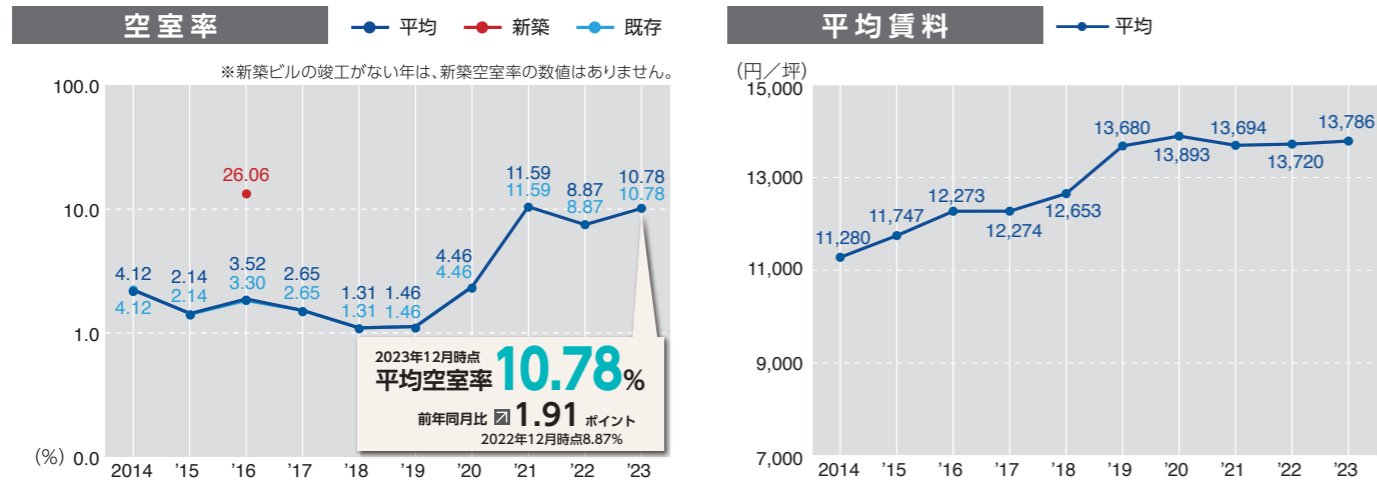
みなとみらい21地区の2023年12月時点の平均空室率は10.45%。前年同月比5.33ポイント上げて、横浜ビジネス地区内で最も平均空室率が上昇しました。2023年の新規供給は延床面積合計45,818坪(2棟)あり、12月時点でいずれも募集面積を残しているため、新築ビルの空室率は61.47%と高止まりました。既存ビルでは他地区からの移転や館内増床など中規模の成約が見られましたが、大型空室の募集開始や館内縮小の動きも出ていたことから、空室面積がこの1年間で約3千4百坪増加し、12月時点の空室率は前年同月比1.09ポイント上昇しました。平均賃料は空室率の上昇によって一部で募集賃料を下げる動きが見られたため、12月時点では前年同月比2.69%(569円)下げて20,603円となりました。2023年は横浜ビジネス地区で唯一、前年同月比で平均賃料を下げました。2024年の新規供給は延床面積合計55,315坪、2棟が竣工予定となっています。2023年と比べて供給量(延床面積)が約9千5百坪増加することもあり、オフィス市況への影響が懸念されますが、他地区や県外などからの大型移転の動きも出ていることから、これからの成約の動きが期待されます。(H.I)



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	377,339	377,339	377,339	394,151	394,151	394,151	424,593	461,462	461,462	521,712
貸室面積(坪)	222,735	222,735	222,735	233,811	233,811	233,811	255,759	275,222	275,222	305,002
空室面積(坪)	15,198	10,623	7,972	16,477	7,376	3,507	3,638	14,049	14,090	31,882
空室率/平均(%)	6.82	4.77	3.58	7.05	3.15	1.50	1.42	5.10	5.12	10.45
空室のあるビル比率(%)	86.67	60.00	60.00	68.75	75.00	50.00	58.82	84.21	89.47	86.36

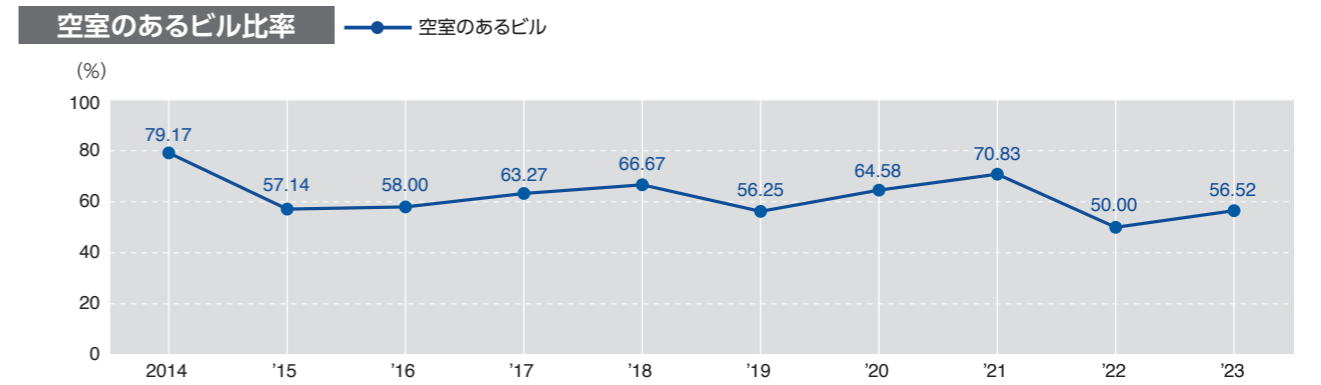
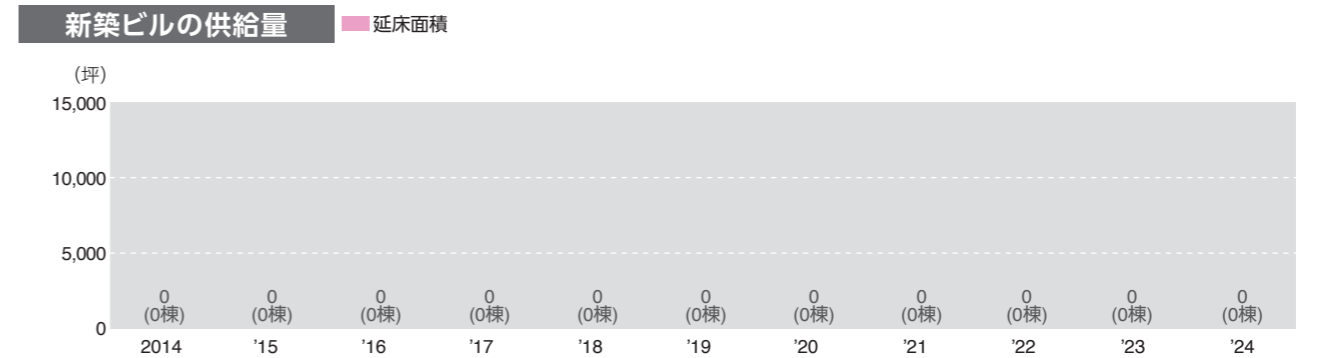
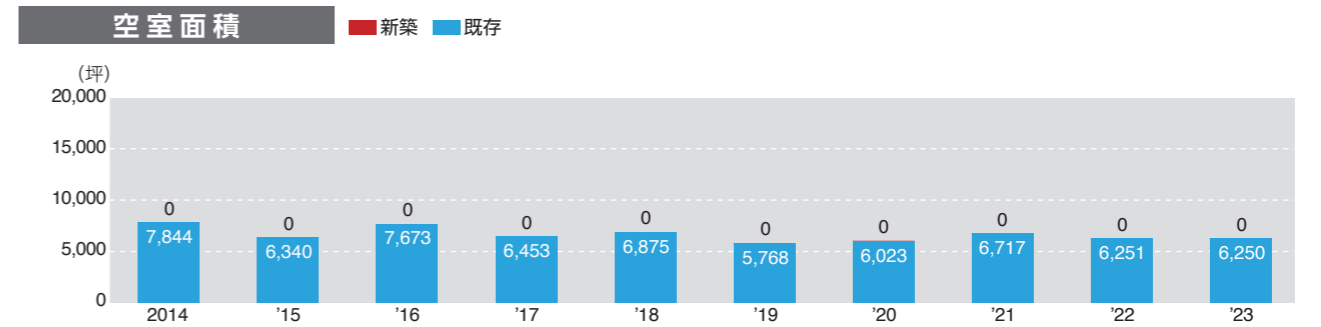
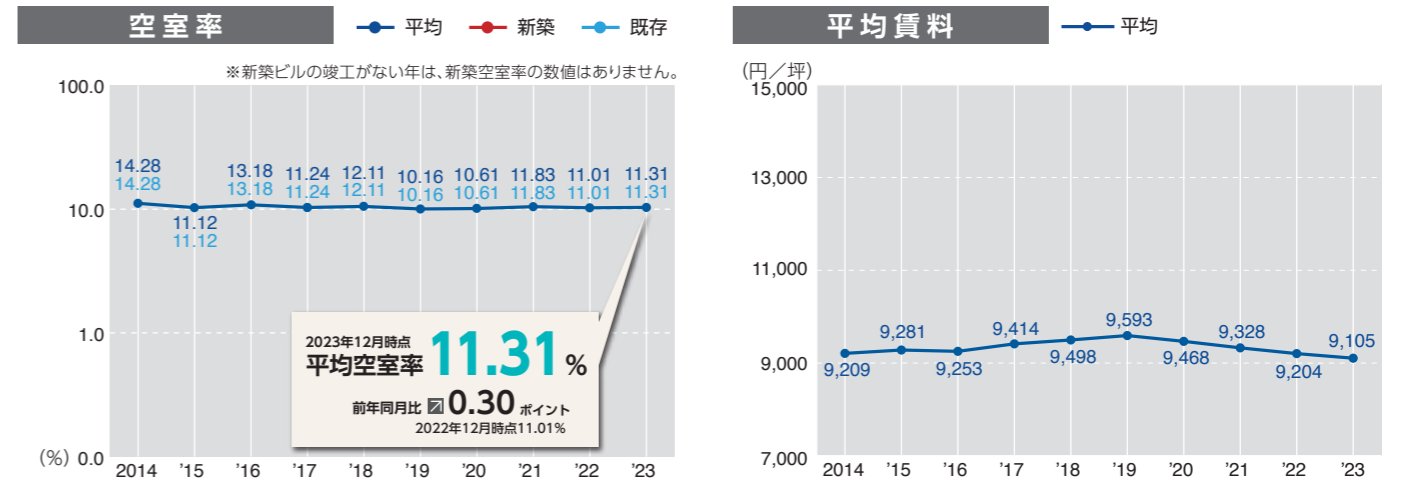


# 川崎駅周辺地区



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	211,208	209,182	210,194	210,194	210,194	210,194	210,194	210,194	212,438	212,438
貸室面積(坪)	139,799	138,246	138,775	138,775	138,775	138,775	138,775	138,775	140,325	140,325
空室面積(坪)	5,763	2,961	4,891	3,671	1,815	2,023	6,188	16,090	12,450	15,125
空室率／平均(%)	4.12	2.14	3.52	2.65	1.31	1.46	4.46	11.59	8.87	10.78
空室のあるビル比率(%)	55.56	51.16	61.90	30.95	28.57	30.95	42.86	40.48	41.86	51.16

# 本厚木駅地区



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	79,842	82,783	84,391	83,396	82,559	82,559	82,559	82,559	82,559	80,594
貸室面積(坪)	54,942	57,001	58,230	57,434	56,764	56,764	56,764	56,764	56,764	55,257
空室面積(坪)	7,844	6,340	7,673	6,453	6,875	5,768	6,023	6,717	6,251	6,250
空室率／平均(%)	14.28	11.12	13.18	11.24	12.11	10.16	10.61	11.83	11.01	11.31
空室のあるビル比率(%)	79.17	57.14	58.00	63.27	66.67	56.25	64.58	70.83	50.00	56.52

# 効果的なリーシング戦略でテナントを誘致。 安定したオフィスビル経営をサポートいたします。

三鬼商事は、1965年の創立以来、情報力と人間力で、全国で約8万を超えるリーシング実績を培ってまいりました。今後は、働き方の多様化に伴い、さらなる情報分析とマーケティングに基づいたリーシング戦略がテナント誘致の鍵に全国に広がる三鬼商事のネットワークと、タイムリーかつ充実した市況情報の分析を強みとして、貴社とテナント様との

なることは間違いありません。  
ベストマッチングに貢献いたします。

## 賃貸ビル事業計画

市場の特性や賃貸条件の傾向、テナント需要や動向を調査。市場分析結果をわかりやすくご報告いたします。

### 市場特性調査

立地環境等の周辺特性を調査、分析把握

### 賃貸条件傾向分析

事業計画の募集条件を市場調査データから集計分析

### テナント需要調査

- ・周辺賃貸ビル状況およびテナント動向の市場調査分析
- ・プレリーシング活動

基本計画の立案や入居が想定されるテナントの業種、規模、賃貸条件等を検討し、収支経営計画の策定をお手伝いいたします。

### テナント企画

入居の考えられるテナントの業種・規模の検討および貸室の検討企画をサポートいたします。

### 事業計画

事業スケジュールの検討、賃貸条件・入居率の検討、ビル収支経営計画作りをサポートいたします。

### 市場分析



### テナント募集



### プランニング



インターネットによる集客や販促物を活用した直接的な営業活動等、最も効果的な方法でテナントへのアプローチをおこない、高い成約率を実現いたします。

### テナント仲介業務

全国ネットワークを駆使してテナントの移転情報をいち早くキャッチし、仲介をおこないます。

### オーナー代行業務

テナント募集活動および賃貸借契約締結までの業務を代行いたします。

### パンフレット作成

テナント募集のためのパンフレット等の作成についてご相談を承ります。

### 販促活動

テナント成約に向けて、ホームページやメールマガジン等を活用した販促活動をおこないます。

## 会社概要

商号	三鬼商事株式会社
本社所在地	〒104-0031 東京都中央区京橋3-1-1
代表番号	03-3272-1411
設立	1965年12月15日
資本金	8,400万円
代表者	飯嶋 清
事業内容	全国主要都市のオフィスビル・店舗・ショールーム等の仲介ならびに企画コンサルタント
従業員数	185名
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 国土交通大臣(15)第629号
所属団体	公益社団法人 全日本不動産協会 公益社団法人 不動産保証協会 一般社団法人 ニューオフィス推進協会 日本貸ビル流通協会
ホームページ	<a href="https://www.miki-shoji.co.jp">https://www.miki-shoji.co.jp</a>

## 全国ネットワーク

京橋支店	〒104-0031 東京都中央区京橋3-1-1	Tel. 03-3275-1611
新橋支店	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9	Tel. 03-3580-0171
神田支店	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16	Tel. 03-3253-4061
新宿支店	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1	Tel. 03-3348-2741
札幌支店	〒060-0005 北海道札幌市中央区北五条西6-2-2	Tel. 011-231-5481
仙台支店	〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町1-1-1	Tel. 022-262-3251
横浜支店	〒231-0062 神奈川県横浜市中区桜木町1-1-8	Tel. 045-662-5221
名古屋支店	〒450-0001 愛知県名古屋市中村区那古野1-47-1	Tel. 052-586-2691
大阪支店	〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町3-6-8	Tel. 06-6252-8821
福岡支店	〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前1-15-20	Tel. 092-471-0861
調査室	〒104-0031 東京都中央区京橋2-8-1	

貸しビル事業をお考えの企業様には、ビル計画の資料作成などのサポートをさせていただいております。  
詳細については、下記までお問い合わせください。

三鬼商事株式会社 お客様サービス室(東京)  
**0120-38-8127**  
9:00~17:00(土日祝日除く)

### ●本書のご利用にあたって

本誌の作成にあたり信頼性の高い情報提供が行えるよう細心の注意を払っておりますが、弊社は、本誌のデータを貴社のご判断でご利用いただいた結果の一切につきましては責任を負うものではありません。  
©三鬼商事株式会社



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 <https://www.miki-shoji.co.jp>