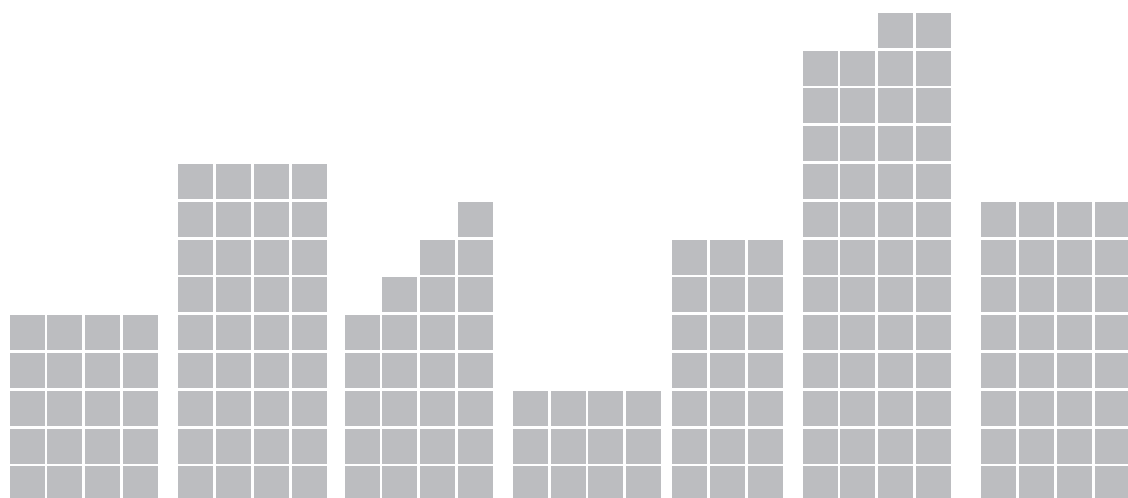


MIKI

オフィスレポート 横浜2025

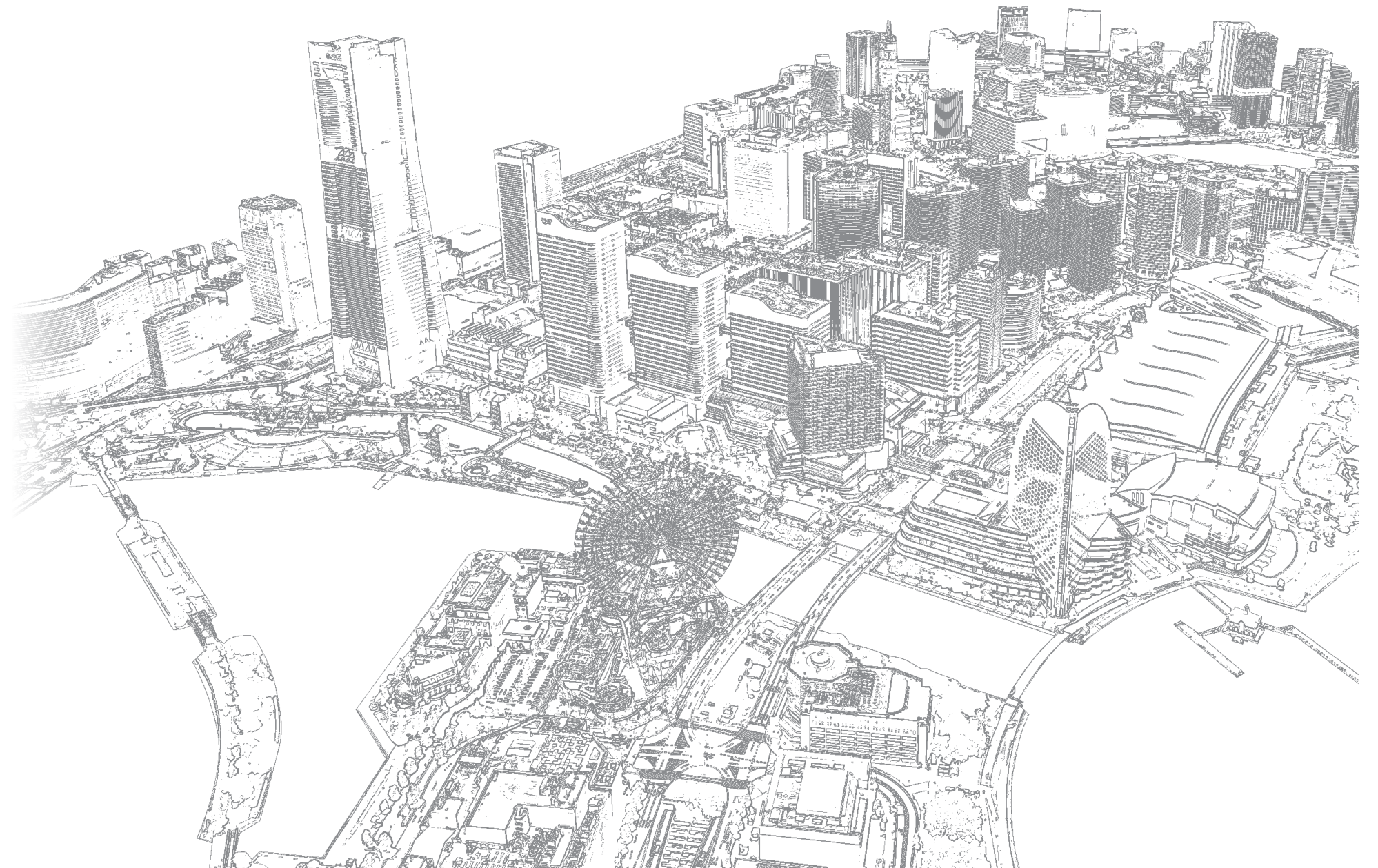
OFFICE REPORT

YOKOHAMA 2025



# MIKI OFFICE REPORT YOKOHAMA 2025 CONTENTS

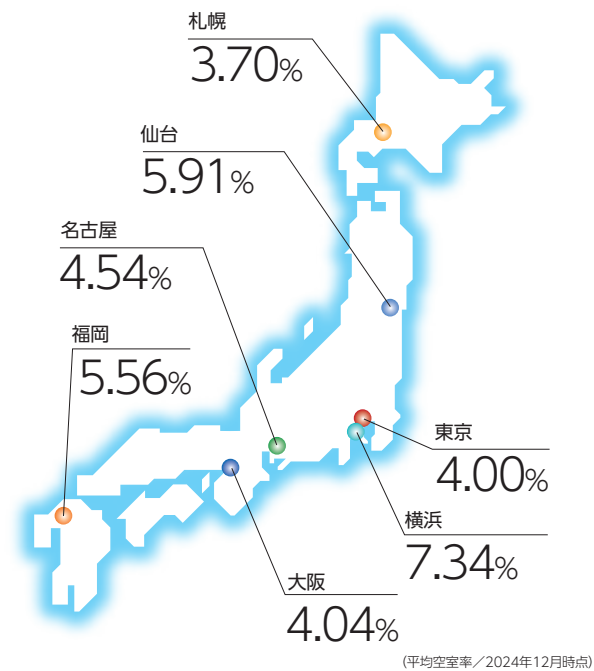
全国主要ビジネス地区の最新状況	3
横浜ビジネス地区 データの読み方	7
横浜ビジネス地区 大型ビルMAP	9
最新・横浜のオフィスビル状況 横浜ビジネス地区①	11
最新・横浜のオフィスビル状況 横浜ビジネス地区②	13
地区別データ 関内地区	15
横浜駅地区	17
新横浜地区	19
みなとみらい21地区	21
川崎駅周辺地区	23
本厚木駅地区	24
企業情報	25





# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2024年の全国主要都市のオフィスビル市場は、オフィスへの出社を促す動きや職場環境の改善などによる需要が高まり、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、大阪が前年比2年連続で低下、名古屋、仙台も前年比で低下しました。一方、2023年からの新規供給の影響により札幌、横浜、福岡の平均空室率は前年比で上昇しました。平均賃料は全国的に上昇傾向で推移したことから、東京は前年比で5年ぶりに上昇、大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡でも前年比の上げ幅が拡大しました。2025年の新規供給量を前年比で見ると、東京は約28万3千坪、札幌も約6千2百坪増加しますが、2024年の新規供給が1990年以降最大規模となった大阪は約16万坪、福岡は約3万8千坪減少します。名古屋でも約1万6千坪、仙台は約2千4百坪、横浜は約2万9千坪の減少となります。2025年のオフィス市場は出社回帰、環境改善、採用力強化などによる需要の活発化が期待されます。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2021年1月以来の4%台に低下

東京ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.00%、前年同月比2.03ポイント下げました。2024年の新規供給量(延床面積)は2023年と比べて約29万5千坪減少しました。約7割のビルが満室や高稼働となったため、12月時点の新築ビルの空室率は前年同月比8.25ポイント低下しました。既存ビルでも大規模ビルを中心とした成約の動きが見られ、空室面積がこの1年間で約11万3千坪減少し、空室率は前年同月比1.52ポイント低下しました。12月時点の平均賃料は20,296円、前年同月比2.77% (548円) 上げて、5年ぶりの上昇となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約44万4千坪(30棟)あり、2024年に比べると棟数は3棟、供給量は約28万3千坪増加します。2025年は大量供給となりますが、すでに内定が進むビルがあることや、オフィス回帰による需要が多く見られるため、東京ビジネス地区の空室率は低下傾向が続くと思われます。(M. T)

## 大阪 ビジネス地区

### 2024年は大規模供給となるも、大阪ビジネス地区の平均空室率は4%台で推移

大阪ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.04%、前年同月比0.06ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約23万3千坪あり、2023年に比べて供給量(延床面積)が約22万1千坪増加する大規模供給となりましたが、竣工した9棟がすべて満室や高稼働となり、既存ビルでも郊外や自社ビルからの移転、拡張移転や館内増床などの成約が多く見られたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千坪の増加に止まりました。12月時点の平均賃料は12,170円、前年同月比1.62% (194円) 上げました。大規模ビルの供給や既存ビルの募集賃料の値上げにより、年間を通して上昇傾向で推移しました。2025年の新規供給は延床面積合計約7万3千坪、6棟が竣工を予定しています。新築ビルへの移転需要が高く、成約が順調に推移する見込みであることから、新規供給によるオフィス市況への影響は少ないと思われます。(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4%台に低下

名古屋ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.54%、前年同月比0.95ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約2万5千坪、6棟が竣工しました。約8割のビルが高稼働となったことや、既存ビルでも拡張傾向の成約やビジネス地区外からの移転の動きも多く見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約9千坪減少しました。平均賃料は2023年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比2.08% (257円) 上げて、12,584円となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約8千7百坪、2棟が竣工を予定しています。2024年に比べて供給量が約1万6千坪、棟数は4棟減少します。竣工予定のビルにはすでに内定や引き合いの動きが進んでいます。オフィス需要が堅調に見られることから、名古屋ビジネス地区の賃料相場の上昇基調が強まることが予想されます。(M. K)

## 札幌 ビジネス地区

### 札幌ビジネス地区の平均空室率は低水準続く

札幌ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は3.70%、前年同月比0.54ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約1万4千坪、8棟が竣工しました。竣工したビルで募集面積を残していることや、既存ビルでも統合や縮小に伴う解約の影響があったため、8月に空室面積は約2万坪を越えましたが、新築・既存を問わず成約が進んだこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千4百坪の増加に止まりました。平均賃料は既存ビルが緩やかな上昇傾向であることや、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4.96% (505円) 上げて10,689円となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約2万坪、4棟が竣工を予定しています。2024年に比べて供給量は約6千2百坪増加しますが、緩やかに成約が進んでいくと思われるため、札幌ビジネス地区のオフィス市況は小幅な変動で推移しそうです。(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5%台に低下

仙台ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は5.91%、前年同月比0.38ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約6千坪、2棟が竣工しました。いずれのビルも成約は進んでいるものの、まだ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1千7百坪の減少に止まりました。平均賃料は既存ビルでは募集賃料を上げる動きが見られたことや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0.98% (91円) 上げて9,393円となりました。2025年の新規供給は「NANT仙台南町(延床面積約3千5百坪)」の1棟が竣工予定です。2025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、市況の改善が続くことが期待されます。(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2015年12月以来の7%台に上昇

横浜ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は7.34%、前年同月比0.55ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約6万3千坪、6棟が竣工しました。新規開設や県外からの移転などによる大型成約の動きが見られたものの、2023年以降に竣工した大規模ビルで空室を残している影響があり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約7千4百坪増加しました。12月時点の平均賃料は12,918円、前年同月比2.28% (288円) 上げました。需要の多さから中小型ビルの賃料も上昇傾向が見られました。2025年の新規供給は延床面積合計約3万4千坪、2棟が竣工予定です。2024年に比べて棟数は4棟、供給量は約2万9千坪減少します。新横浜地区で竣工予定のビルはすでに成約の動きが順調に進んでいます。関内駅前に竣工予定の大規模複合ビルは大きな話題を集めており、今後の動向が注目されています。(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一時4%台に低下も再び5%台に上昇

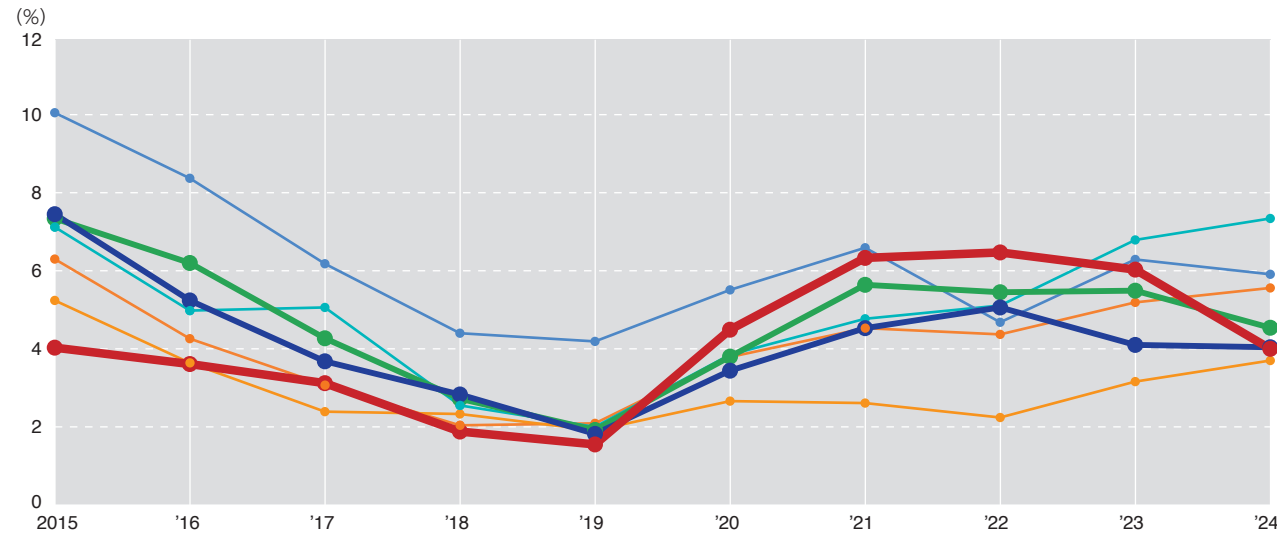
福岡ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は5.56%、前年同月比0.37ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約7万坪(16棟)の大型供給となりました。2023年に比べて棟数は3棟、供給量(延床面積)は約1万9千坪増加し、8割以上のビルが募集面積を残しています。既存ビルでは成約が順調に推移した一方で、集約や撤退などに伴う解約の動きが見られたことや、2023年に竣工したビルが空室を残している影響もあり、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千3百坪増加しました。12月時点の平均賃料は11,871円。前年同月比2.78% (321円) 上げて過去最高値を更新しました。2025年の新規供給は延床面積合計約3万2千坪、8棟が竣工する予定です。2024年と比べて供給量、棟数ともに半数以下に減少します。また、建替えに伴う移転や拡張傾向のオフィス需要が見られることから、オフィス市況の改善が期待されます。(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】2024年12月時点

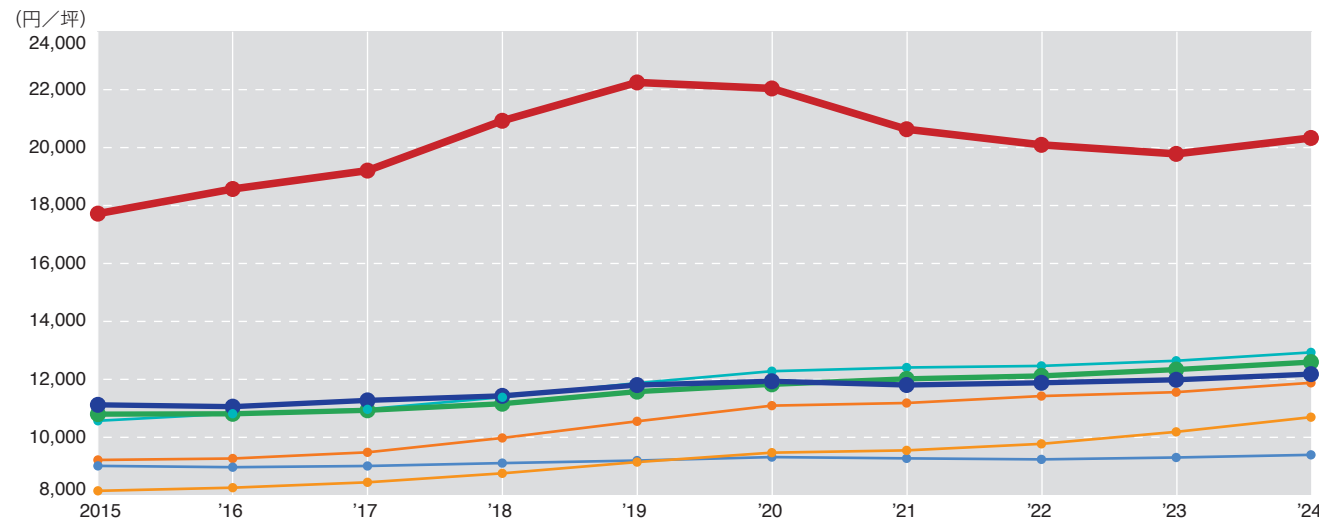
● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,584棟  
 ● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／816棟  
 ● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／482棟

## 平均空室率



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47	6.03	<b>4.00</b>
大阪ビジネス地区	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06	4.10	<b>4.04</b>
名古屋ビジネス地区	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45	5.49	<b>4.54</b>
札幌ビジネス地区	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24	3.16	<b>3.70</b>
仙台ビジネス地区	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68	6.29	<b>5.91</b>
横浜ビジネス地区	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77	5.11	6.79	<b>7.34</b>
福岡ビジネス地区	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53	4.37	5.19	<b>5.56</b>

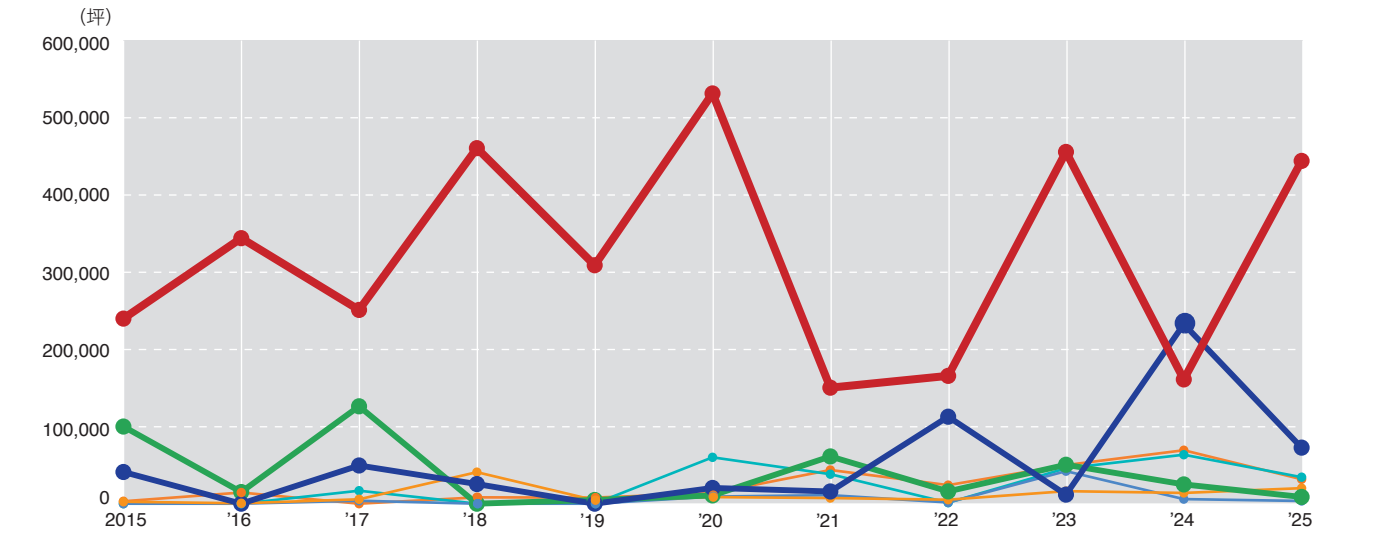
## 平均賃料



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059	19,748	<b>20,296</b>
大阪ビジネス地区	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872	11,976	<b>12,170</b>
名古屋ビジネス地区	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008	12,109	12,327	<b>12,584</b>
札幌ビジネス地区	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	9,547	9,771	10,184	<b>10,689</b>
仙台ビジネス地区	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272	9,237	9,302	<b>9,393</b>
横浜ビジネス地区	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	12,398	12,453	12,630	<b>12,918</b>
福岡ビジネス地区	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	11,177	11,416	11,550	<b>11,871</b>

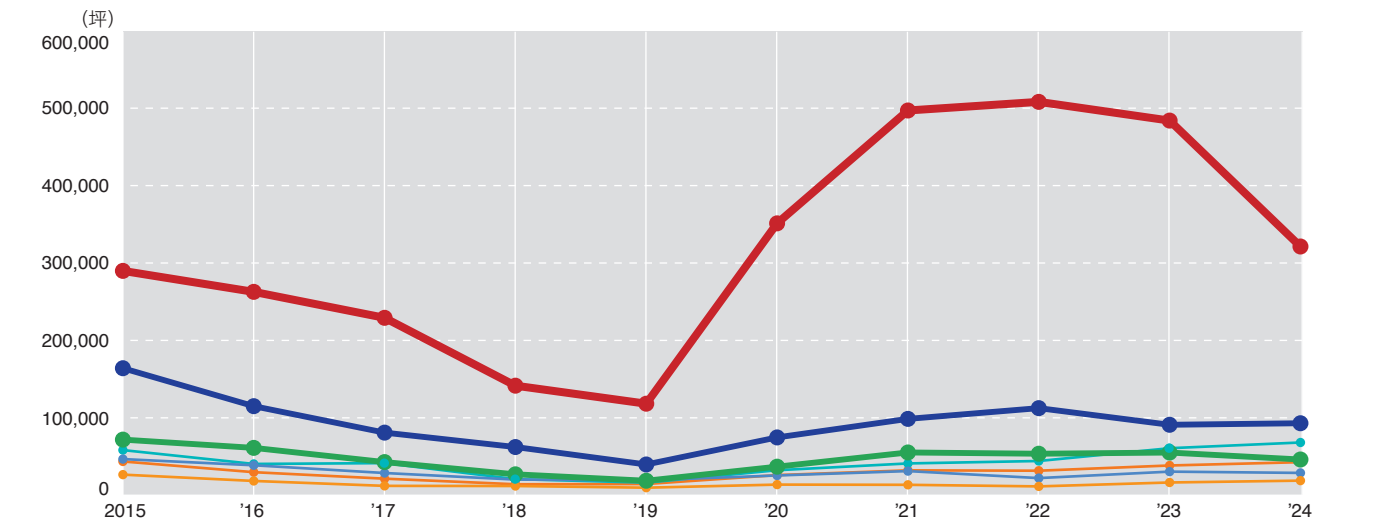
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／403棟  
 ● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／360棟  
 ● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／433棟  
 ● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／637棟

## 供給量(延床面積)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
東京ビジネス地区	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,571	455,615	160,940	<b>443,988</b>
大阪ビジネス地区	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664	11,734	232,609	<b>72,606</b>
名古屋ビジネス地区	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	15,939	50,432	24,958	<b>8,725</b>
札幌ビジネス地区	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	5,154	16,214	13,924	<b>20,090</b>
仙台ビジネス地区	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583	42,127	5,939	<b>3,526</b>
横浜ビジネス地区	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	1,259	45,818	63,437	<b>34,305</b>
福岡ビジネス地区	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	24,017	50,018	69,217	<b>31,623</b>

## 空室面積(貸室)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152	483,980	<b>321,315</b>
大阪ビジネス地区	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521	91,027	<b>93,010</b>
名古屋ビジネス地区	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255	53,627	55,151	<b>46,171</b>
札幌ビジネス地区	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431	16,480	<b>18,877</b>
仙台ビジネス地区	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201	22,165	30,503	<b>28,849</b>
横浜ビジネス地区	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236	60,753	<b>68,141</b>
福岡ビジネス地区	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179	31,696	38,439	<b>42,716</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。

**調査対象ビル数** ■ 横浜ビジネス地区**433棟**。  
（新築ビル**6棟**、既存ビル**427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。
- 2024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（2015年～2023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。
- 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。
- 2024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。

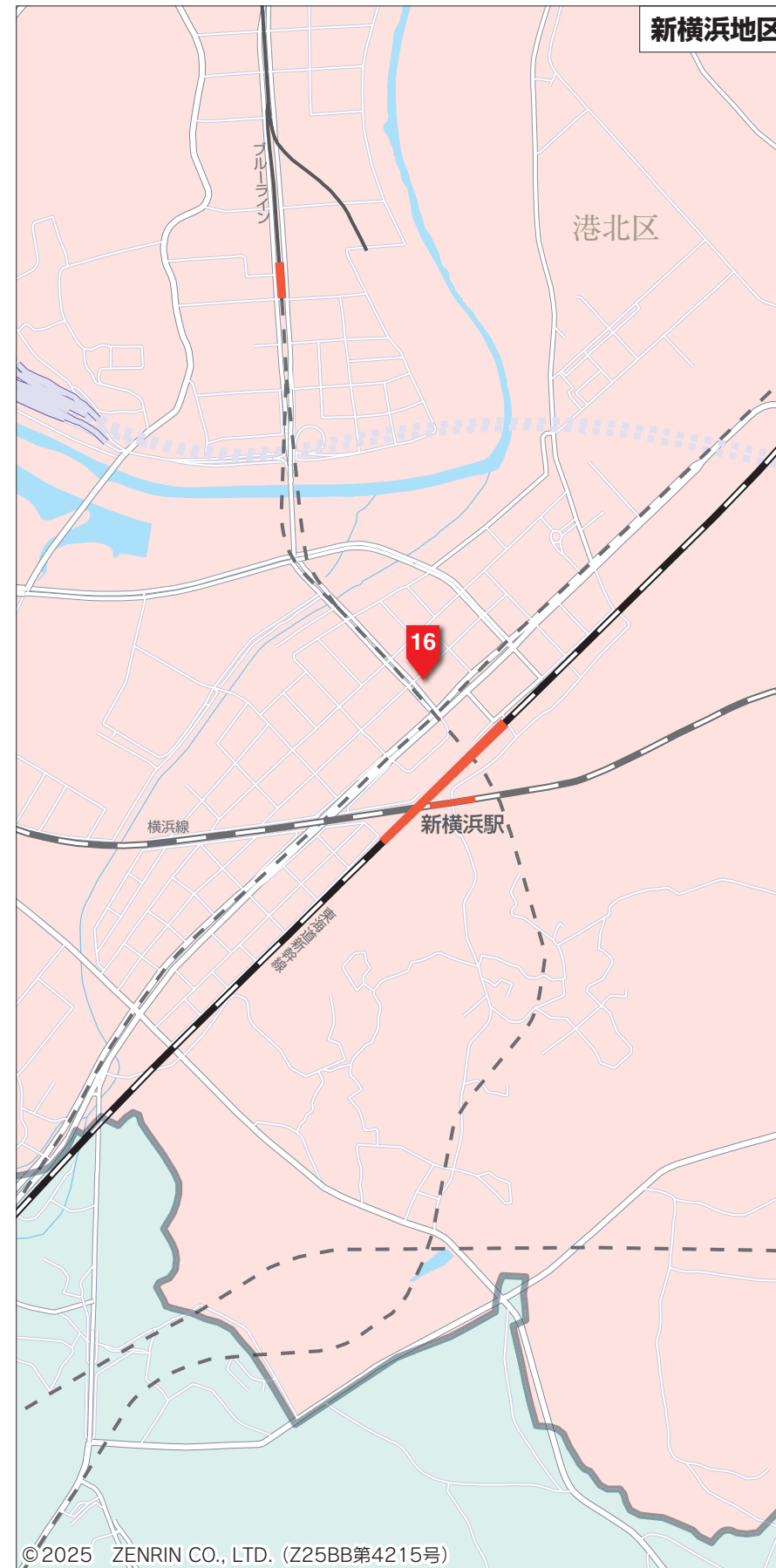
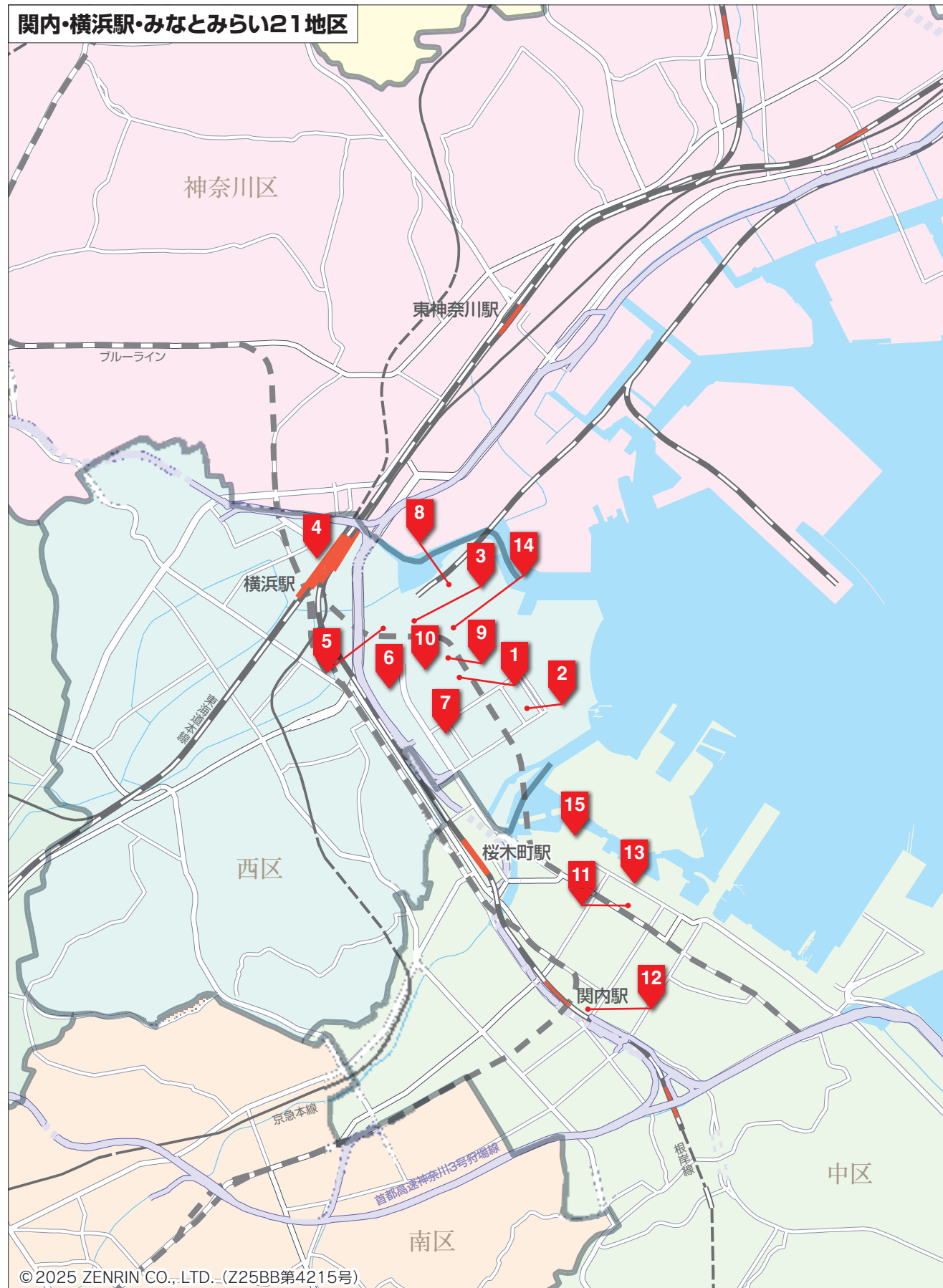


2022年7月撮影



# 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 BASEGATE横浜関内**  
2025年12月竣工/延床面積:約30,331坪/地上33階・地下1階
- 13 (仮称)横浜市中区海岸通計画**  
2027年1月竣工/延床面積:約21,175坪/地上21階・地下1階
- 14 (仮称)みなとみらい中央地区52街区PJ**  
2027年5月竣工/延床面積:約34,454坪/地上29階・地下2階
- 15 (仮称)北仲通北地区B-1地区計画**  
2027年6月竣工/延床面積:約32,986坪/地上6階・地下1階

## 新横浜地区

- 16 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

© 2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25BB第4215号)

※横浜ビジネス地区内にある延床面積3,000坪以上、2014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。

© 2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25BB第4215号)

(2025年2月時点)

# 横浜ビジネス地区①

## 2024年の動向

横浜ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は7.34%、前年同月比0.55ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計63,437坪、6棟が竣工しました。2023年と比べて棟数は4棟、供給量(延床面積)が約1万8千坪増加しました。延床面積1万坪以上の大規模ビル2棟で空室を大きく残していますが、その他のビルが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約1千5百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の動きがあったものの、集約や縮小に伴う解約の影響が大きかったことや、2023年に竣工したビルの大型空室が既存ビルにシフトしたこともあり、この1年間で空室面積が約5千8百坪増加しました。12月時点の平均賃料は12,918円、前年同月比2.28%(288円)上げました。50坪以下のオフィス需要が旺盛に見られ、延床面積3千坪以下の中小型ビルの募集賃料も上昇傾向で推移したため、横浜ビジネス地区全体の賃料相場を引き上げました。(T.H)

### <平均空室率の推移と動向>

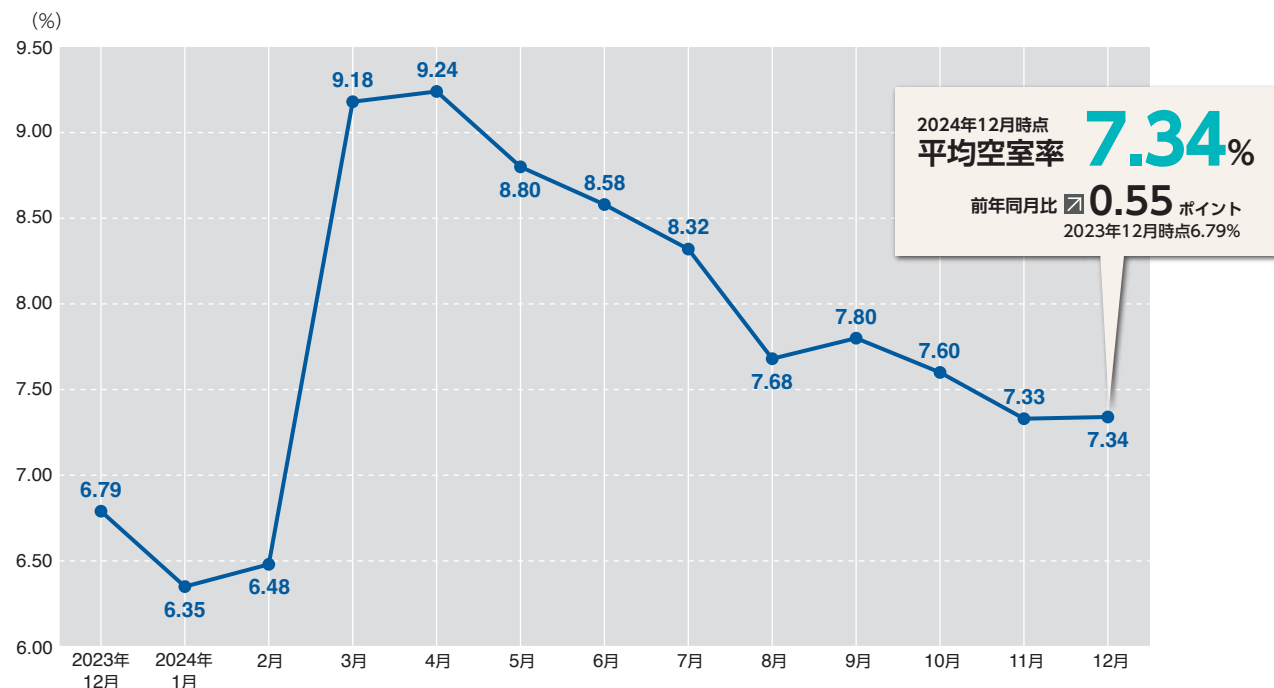
- 1月**▼/6.35%、前月比0.44ポイント低下。1月は新規開設や館内増床により既存ビルの大型空室に成約が進んだことや、解約の影響が小さかったこともあり、空室面積がこの1カ月間に約3千9百坪減少した。1月時点の平均賃料は12,634円、前月比0.03%(4円)上げた。
- 2月**▲/6.48%、前月比0.13ポイント上昇。2月は新築ビル1棟が満室で竣工した一方で、既存ビルでは集約などに伴う大型解約の動きが出ていたことから、空室面積がこの1カ月間で約1千3百坪増加した。2月時点の平均賃料は12,655円、前月比0.17%(21円)上げた。
- 3月**▲/9.18%、前月比2.70ポイント上昇。3月は大規模ビル2棟が竣工したことに加え、既存ビルでも大型解約の動きがあったため、空室面積がこの1カ月間で約2万7千坪増加し、平均空室率が2014年8月以来の9%台に上昇した。3月時点の平均賃料は12,717円、前月比0.49%(62円)上げた。
- 4月**▲/9.24%、前月比0.06ポイント上昇。4月は新築ビル1棟が高稼働で竣工したことや、館内増床などに伴う中小規模の成約が見られたものの、解約の影響が大きかったため、空室面積がこの1カ月間で約8百坪増加した。4月時点の平均賃料は12,765円、前月比0.38%(48円)上げた。
- 5月**▼/8.80%、前月比0.44ポイント低下。5月は新築ビルの成約が進んだほか、既存ビルでも館内増床や新規開設などの成約が見られた。解約の影響が小規模に止まったこともあり、空室面積がこの1カ月間で約4千坪減少した。5月時点の平均賃料は12,779円、前月比0.11%(14円)上げた。
- 6月**▼/8.58%、前月比0.22ポイント低下。6月は集約や館内縮小に伴う解約の動きが出ていたが、既存ビルの大型空室に成約が進んだため、空室面積がこの1カ月間で約2千坪減少した。6月時点の平均賃料は12,822円、前月比0.34%(43円)上げた。

- 7月**▼/8.32%、前月比0.26ポイント低下。7月は館内増床や新規開設などに伴う成約のほか、既存ビルの大型空室で募集中止の動きが見られた。解約の影響が小規模に止まったこともあり、空室面積がこの1カ月間で約2千4百坪減少した。7月時点の平均賃料は12,826円、前月比0.03%(4円)上げた。
- 8月**▼/7.68%、前月比0.64ポイント低下。8月は新築ビルや自社ビルへの移転に伴う解約の動きが出ていた一方で、ビジネス地区外や県外からの移転で既存ビルの大型空室に成約が進んだほか、竣工1年未満の新築ビルにも成約が見られたため、空室面積がこの1カ月間で約6千坪減少した。8月時点の平均賃料は12,863円、前月比0.29%(37円)上げた。
- 9月**▲/7.80%、前月比0.12ポイント上昇。9月は館内増床や新規開設などにより、既存ビルの大型空室に成約が進んだが、館内縮小に伴う解約の影響が大きく、空室面積がこの1カ月間で約1千1百坪増加した。9月時点の平均賃料は12,864円、前月比0.01%(1円)上げた。
- 10月**▼/7.60%、前月比0.20ポイント低下。10月は解約や募集開始の影響が大きかったものの、竣工1年未満の新築ビルや既存ビルに大型成約の動きが見られたことから、空室面積がこの1カ月間で約1千8百坪減少した。10月時点の平均賃料は12,884円、前月比0.16%(20円)上げた。
- 11月**▼/7.33%、前月比0.27ポイント低下。11月は一部で大型解約の動きが出ていたが、竣工1年未満の新築ビルに成約が見られたことや、既存ビルでも拡張移転や館内増床などの成約があり、空室面積がこの1カ月間で約2千5百坪減少した。11月時点の平均賃料は12,884円、前月比横ばいで推移した。
- 12月**▲/7.34%、前月比0.01ポイント上昇。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、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で推移した。12月時点の平均賃料は12,918円、前月比0.26%(34円)上げた。

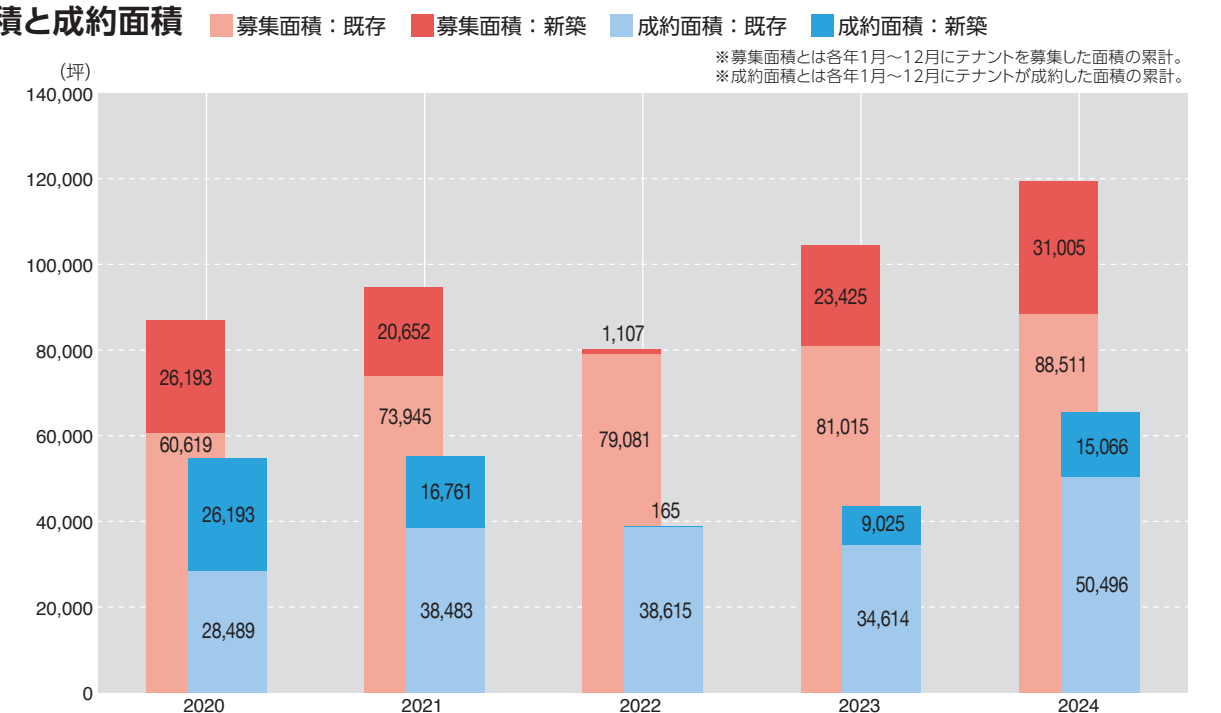
## 今後の状況

横浜ビジネス地区の2025年の新規供給は延床面積合計34,305坪、2棟が竣工予定です。2024年に比べて棟数は4棟、供給量(延床面積)が29,132坪減少します。関内地区で12月に竣工を予定している「BASEGATE横浜関内(同30,331坪)」は関内駅前の旧横浜市庁舎跡地に竣工します。駅前という好立地に加え、下層階に大型商業エリアが併設されていることもあり、大きな注目を集めています。新横浜地区では9月に「SUITE新横浜ビル(同3,974坪)」が竣工する予定です。市場と比較して賃料は高額ではあるものの、引き合いは順調で高稼働での竣工が見込まれています。横浜ビジネス地区では人材確保のために好立地、高グレードビルへの移転を検討するテナントが多く見られるため、新築、既存ビルともに成約の動きが進むことが期待されます。(T.H)

平均空室率(月次) ● 平均



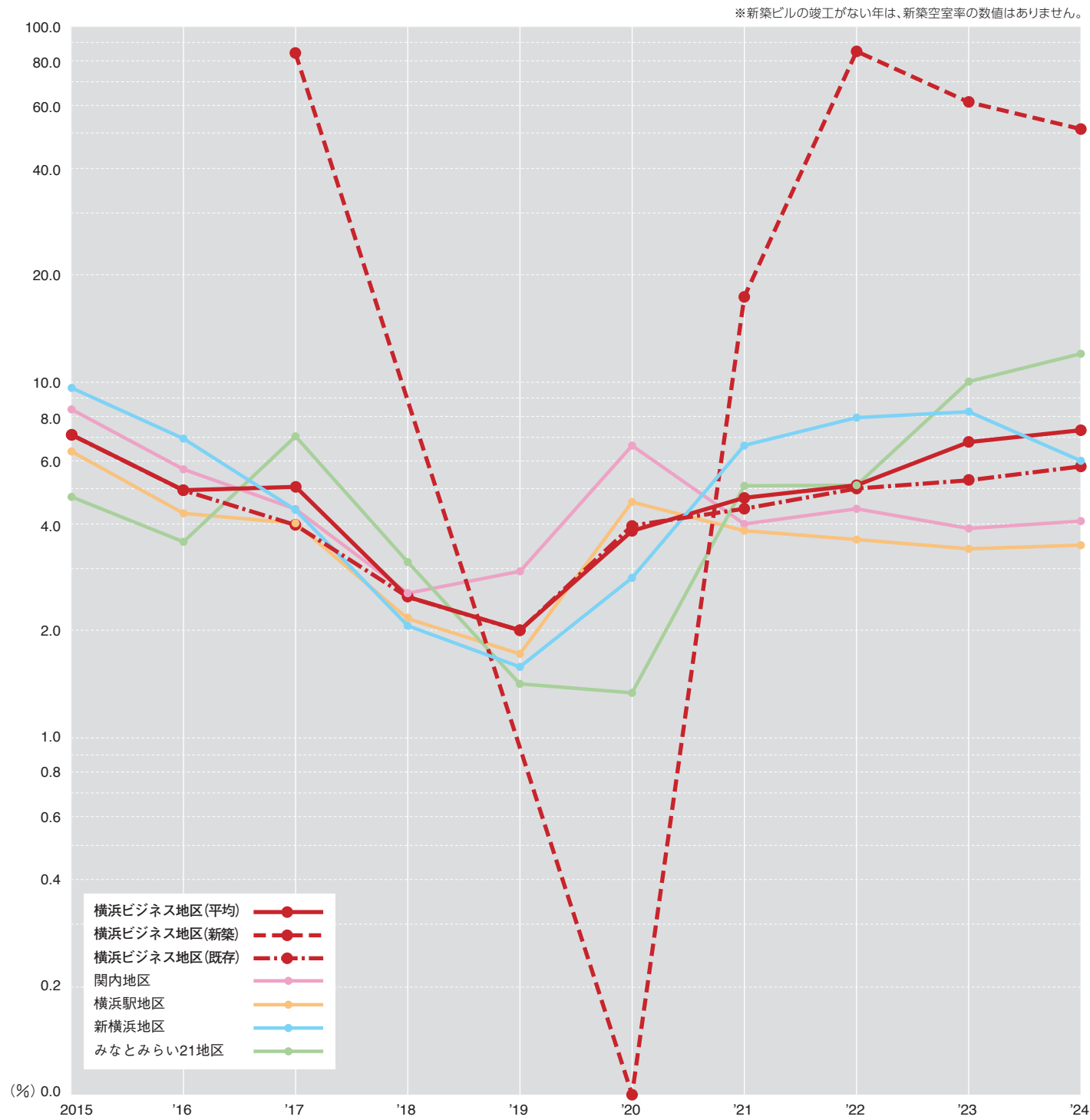
募集面積と成約面積





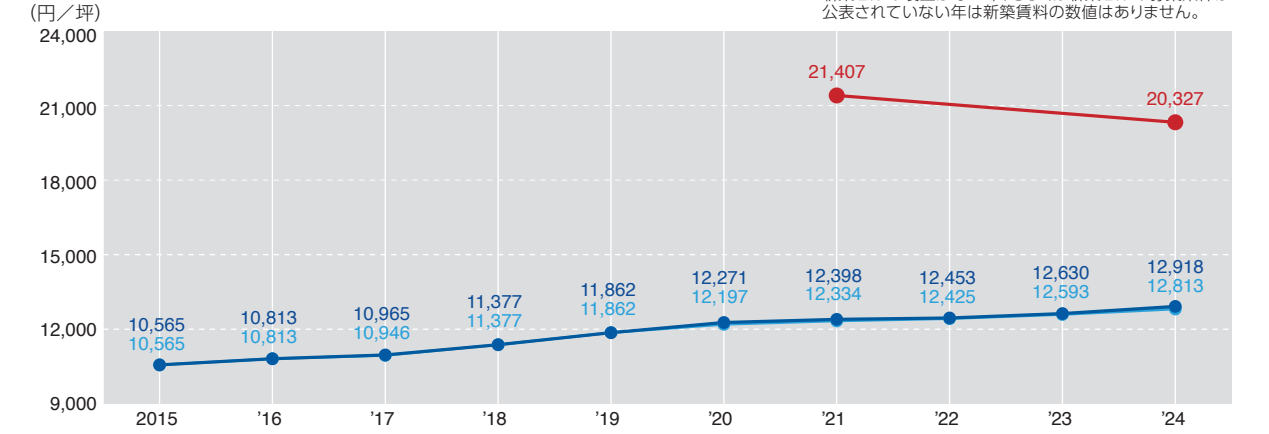
# 横浜ビジネス地区②

## 空室率

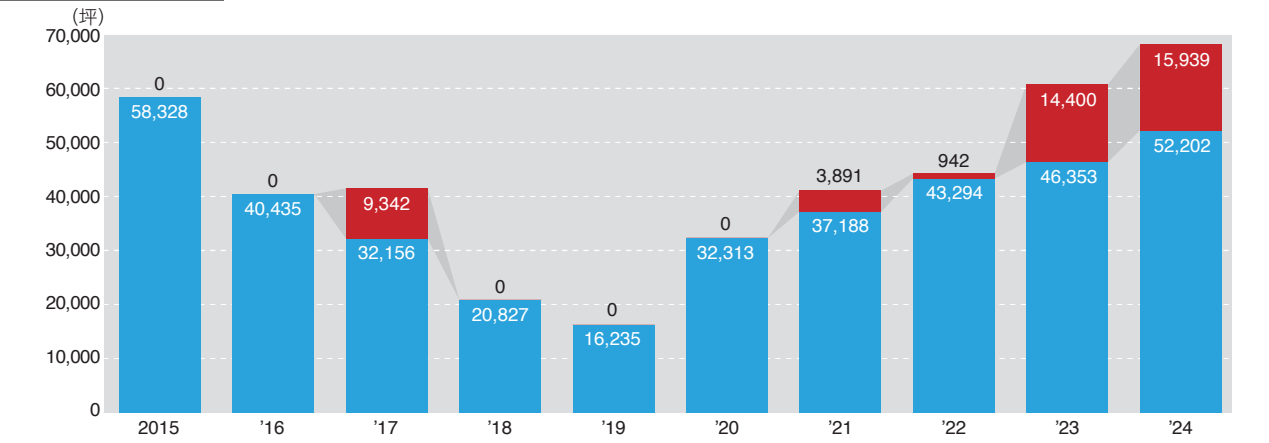


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	430	425	424	419	415	417	421	423	425	433
延床面積(坪)	1,289,718	1,278,298	1,291,032	1,283,959	1,280,443	1,340,461	1,380,588	1,396,825	1,456,119	1,522,138
貸室面積(坪)	819,569	811,632	819,739	815,191	812,449	838,642	860,553	866,140	895,155	928,065
空室面積(坪)	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236	60,753	68,141
空室率/平均(%)	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77	5.11	6.79	7.34
空室率/新築(%)	-	-	84.34	-	-	0.00	18.84	85.09	61.47	51.41
空室率/既存(%)	7.12	4.98	3.98	2.55	2.00	3.98	4.43	5.00	5.32	5.82

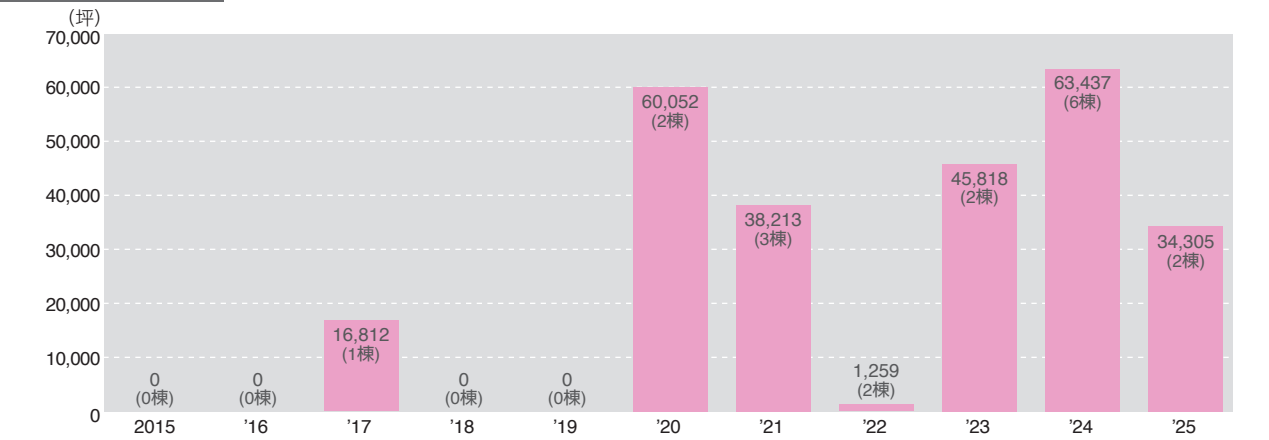
## 平均賃料



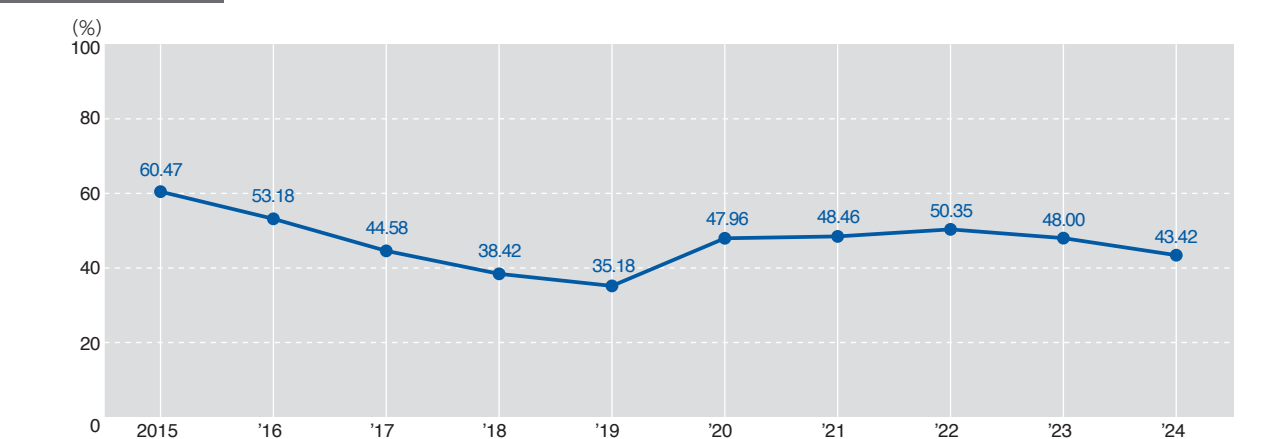
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

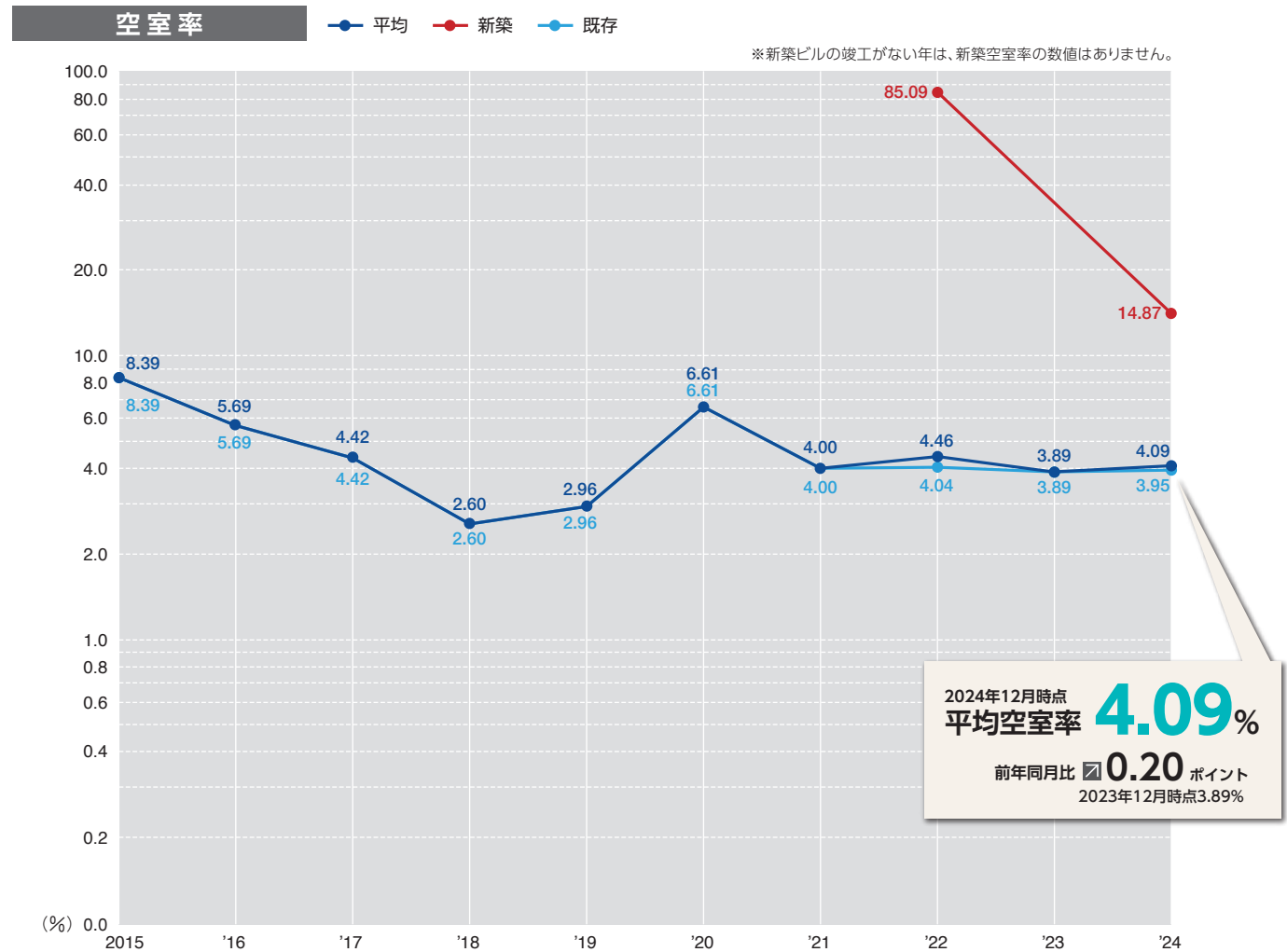




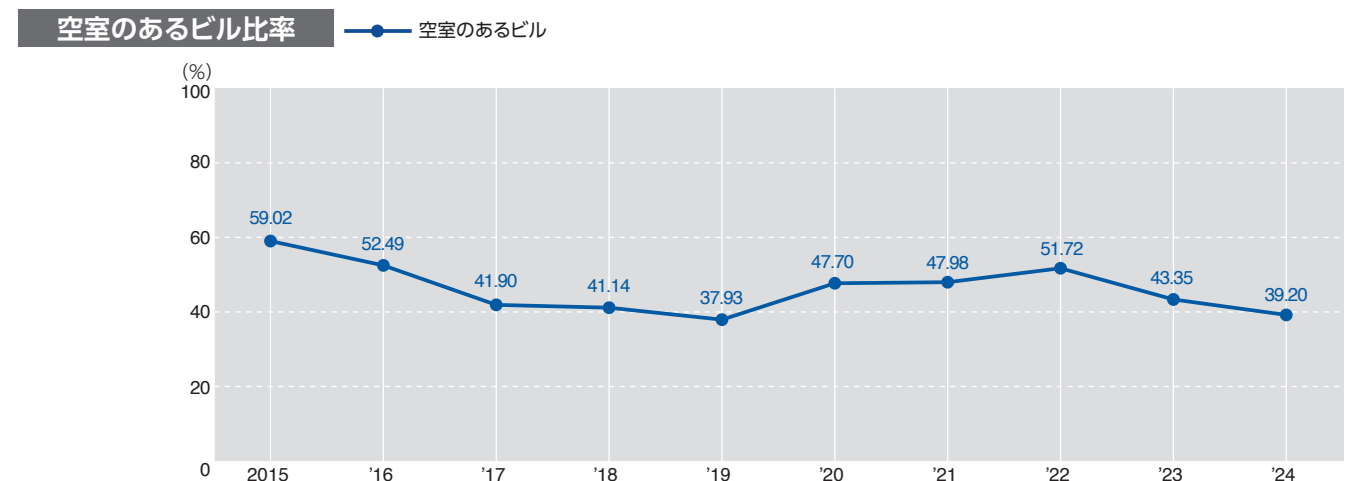
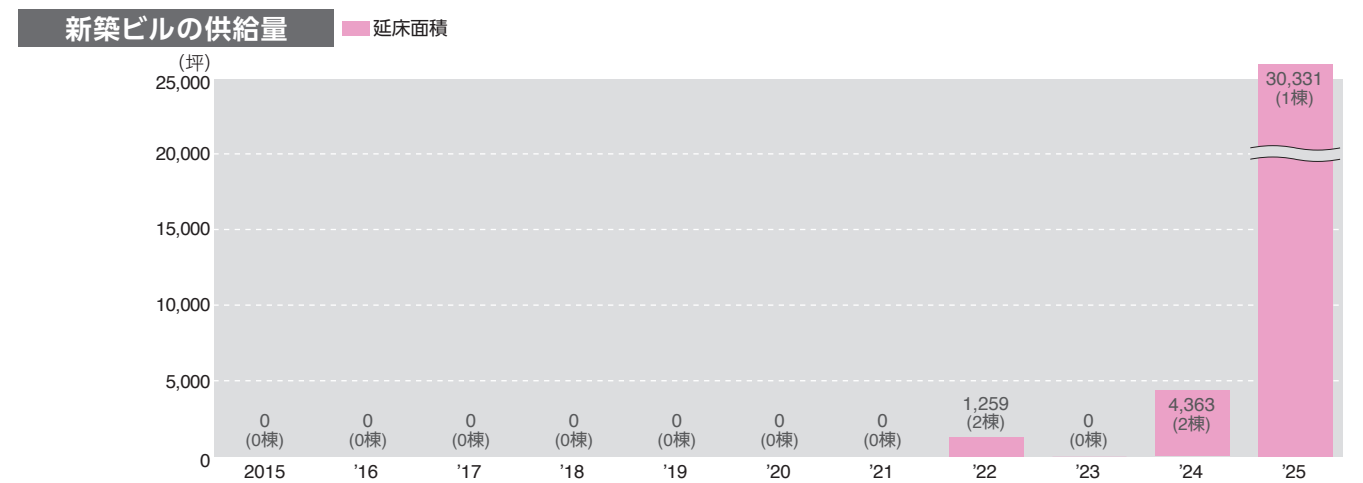
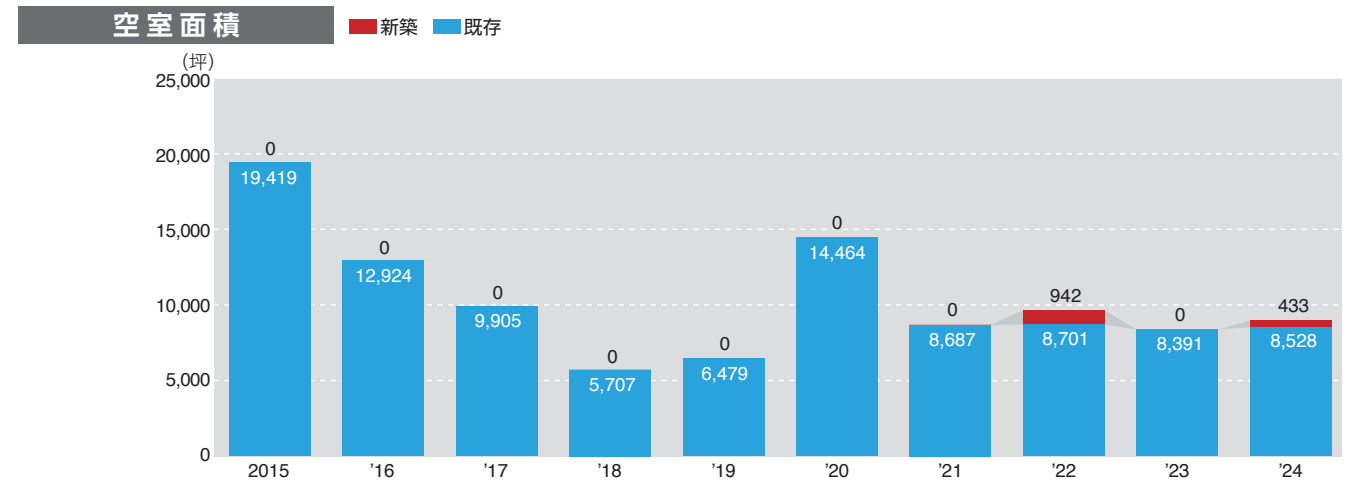
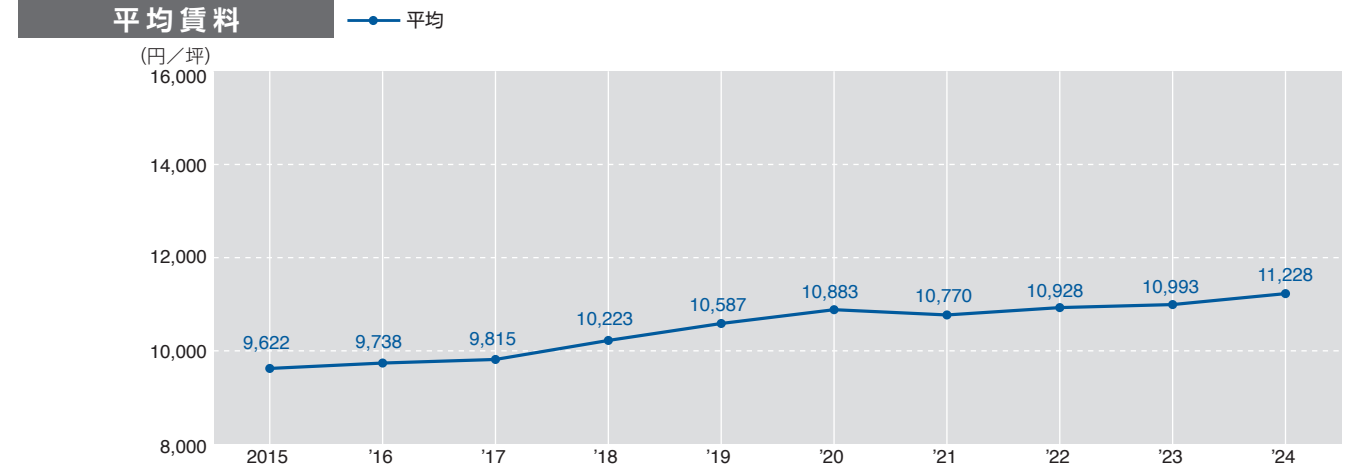
# 関内地区

## 2024年の動向 および今後の状況

関内地区の2024年12月時点の平均空室率は4.09%、前年同月比0.20ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計4,363坪、2棟が竣工しました。4月に竣工した「大同生命横浜ビル(延床面積3,570坪)」は高稼働している一方で、6月に竣工した「タクエー吉田町ビル(同793坪)」で募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積が前年比約4百坪増加しました。既存ビルは再開発に伴う大型空室の募集中止のほか、拡張移転や館内増床などの成約が見られたものの、他地区への移転や自社ビルへの集約による解約の影響も大きかったことから、空室面積がこの1年間で約1百坪増加しました。12月時点の平均賃料は11,228円、前年同月比2.14%(235円)上げました。関内地区ではビルのグレードを問わず賃料が上昇傾向となっています。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1.06ポイント上げて3.84%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.46ポイント下げて4.24%、小型ビル(同5百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.02ポイント上げて4.25%となりました。2025年の新規供給は12月に竣工予定の「BASEGATE横浜関内(延床面積30,331坪)」1棟です。関内地区としては統計開始以降、最大規模のビルの供給に注目が集まっています。空室の長期化も懸念されていますが、東京や他地区からの大型テナントの移転ニーズの高まりが期待されます。(Y.O)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	183	181	179	175	174	174	173	174	173	176
延床面積(坪)	327,857	321,099	316,857	309,740	309,160	309,160	306,981	305,164	304,208	309,291
貸室面積(坪)	231,512	227,000	224,031	219,171	218,707	218,707	217,182	216,290	215,525	218,944
空室面積(坪)	19,419	12,924	9,905	5,707	6,479	14,464	8,687	9,643	8,391	8,961
空室率/平均(%)	8.39	5.69	4.42	2.60	2.96	6.61	4.00	4.46	3.89	4.09

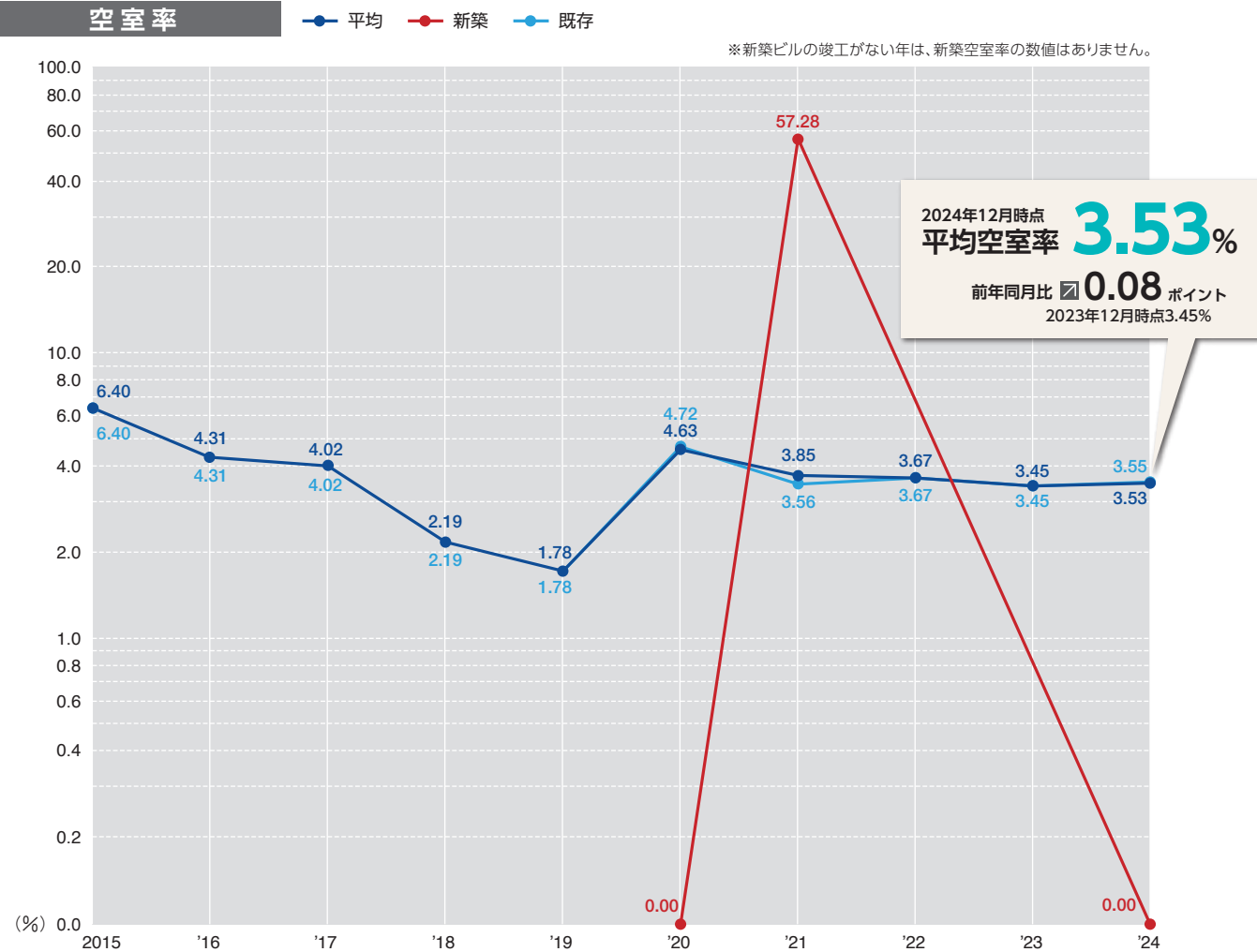


# 横浜駅地区

## 2024年の動向 および今後の状況

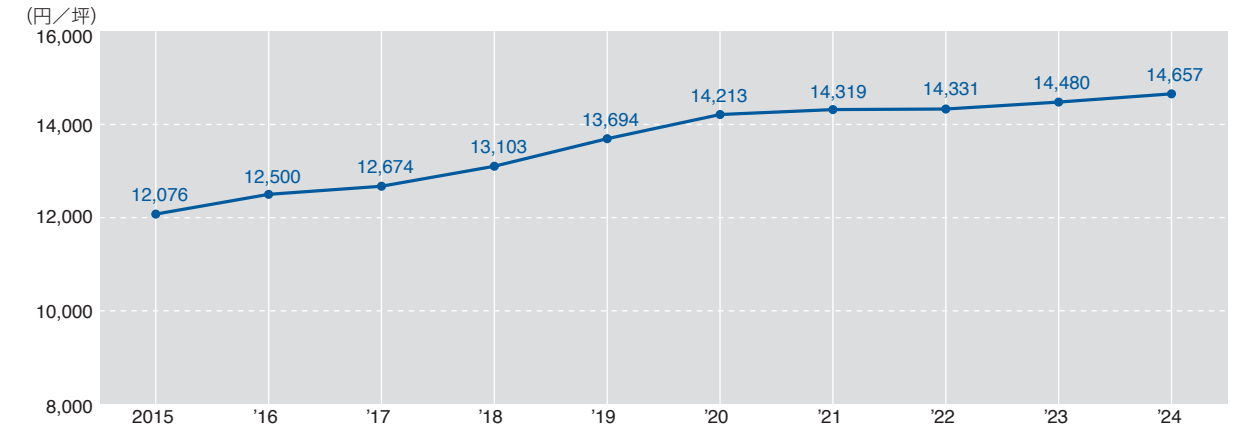
横浜駅地区の2024年12月時点の平均空室率は3.53%、前年同月比0.08ポイント上げました。2024年は1棟の新規供給があり、12月に「トレゾ横浜ビル(延床面積1,255坪)」が満室で竣工しました。既存ビルは自社使用による募集面積の減少のほか、拡張移転や館内増床などの成約があった一方で、他地区への移転や集約に伴う大型解約の動きも出ていたことから、横浜駅地区の空室面積はこの1年間で約2百坪と小幅に増加しました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、12月時点では前年同月比1.22%(177円)上げて、14,657円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.85ポイント上げて3.81%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.48ポイント下げて3.34%、小型ビル(同5百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.22ポイント上げて2.64%となりました。横浜駅地区では2025年の新規供給予定はありませんが、大型空室の選択肢が広がったことでオフィスの拡張や採用強化のための需要増加が期待されます。(T.S)

### 空室率

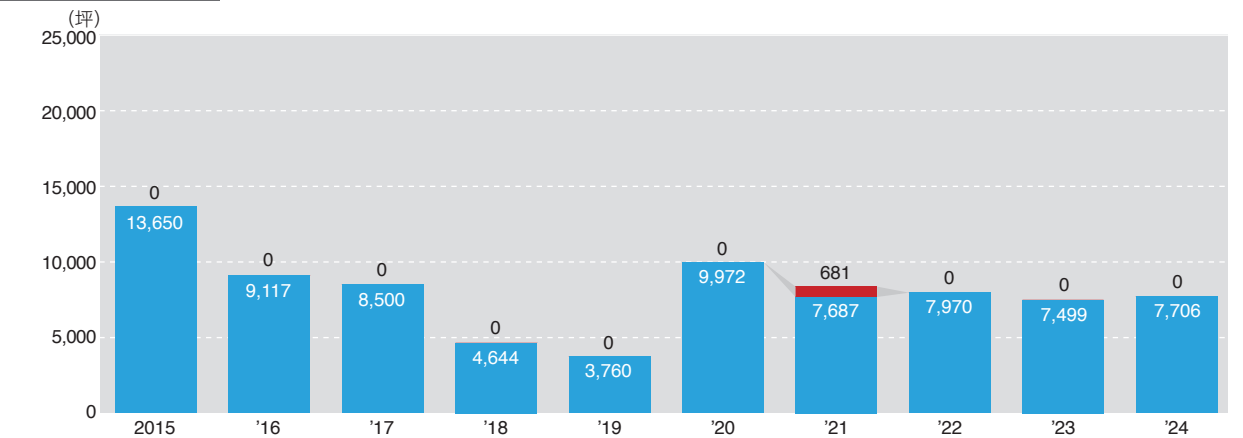


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	127	125	125	125	123	124	126	126	126	127
延床面積(坪)	348,085	345,678	345,842	346,536	345,018	374,594	376,512	376,512	376,512	377,767
貸室面積(坪)	213,441	211,595	211,595	212,438	211,224	215,469	217,155	217,155	217,155	218,105
空室面積(坪)	13,650	9,117	8,500	4,644	3,760	9,972	8,368	7,970	7,499	7,706
空室率/平均 (%)	6.40	4.31	4.02	2.19	1.78	4.63	3.85	3.67	3.45	3.53

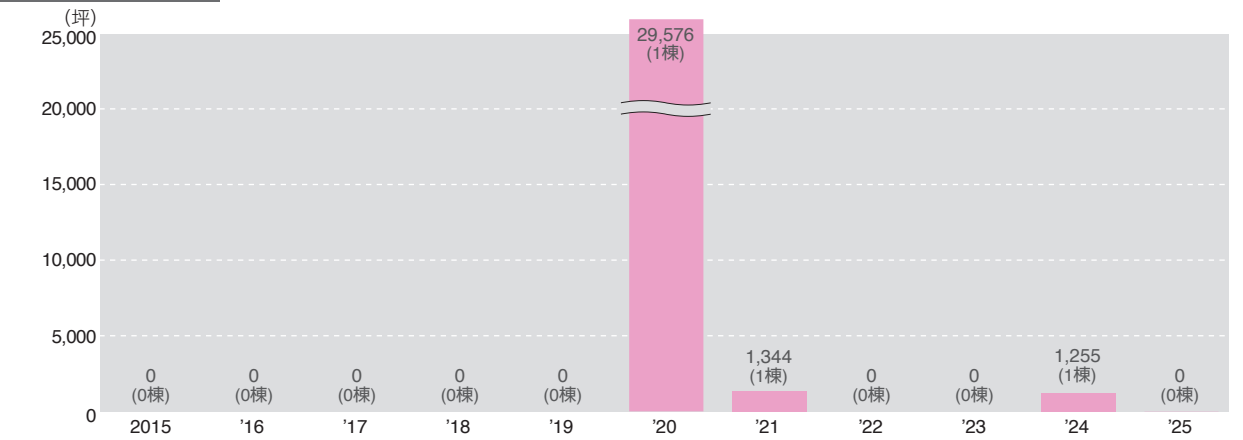
### 平均賃料



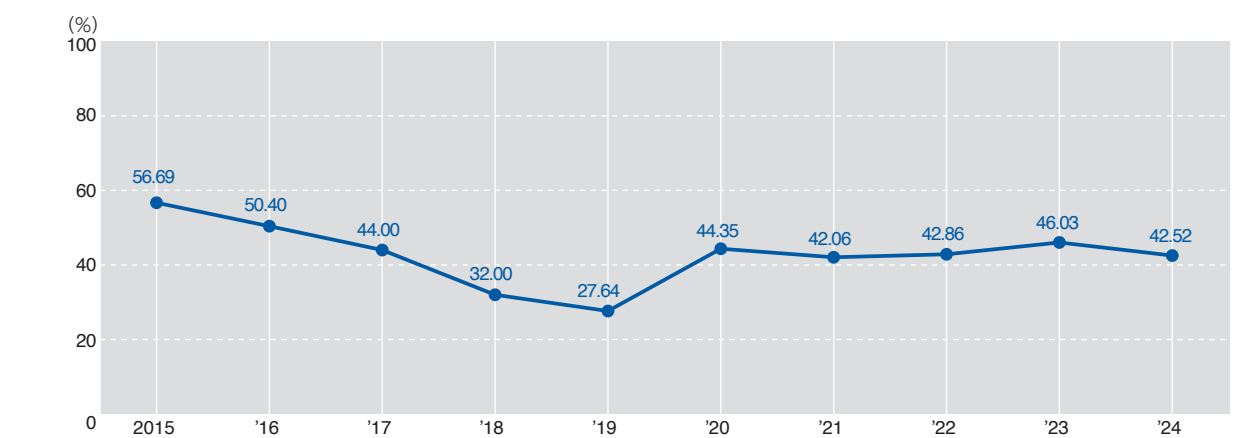
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



### 空室のあるビル比率

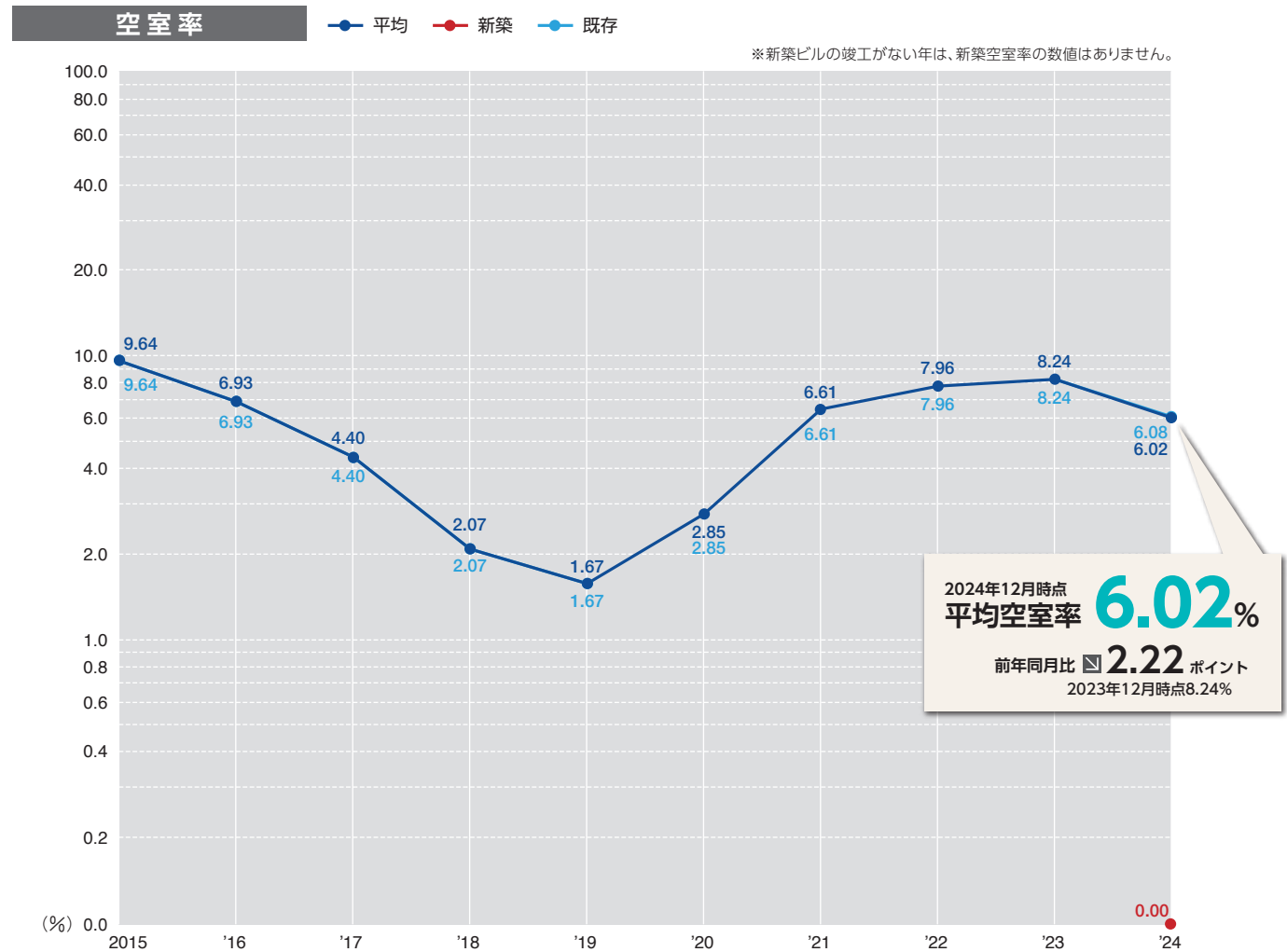




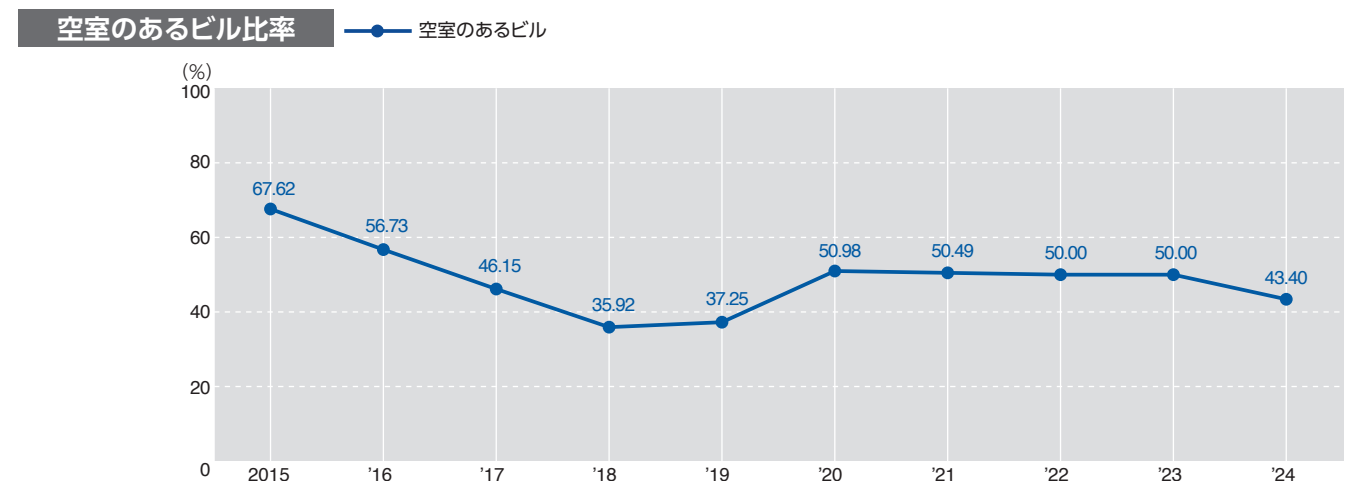
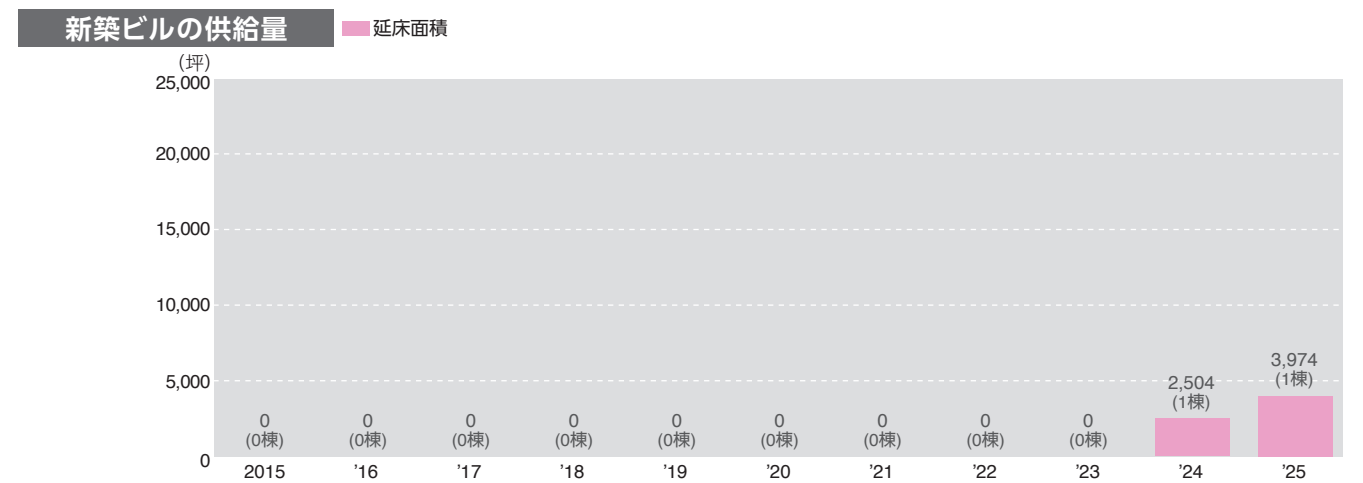
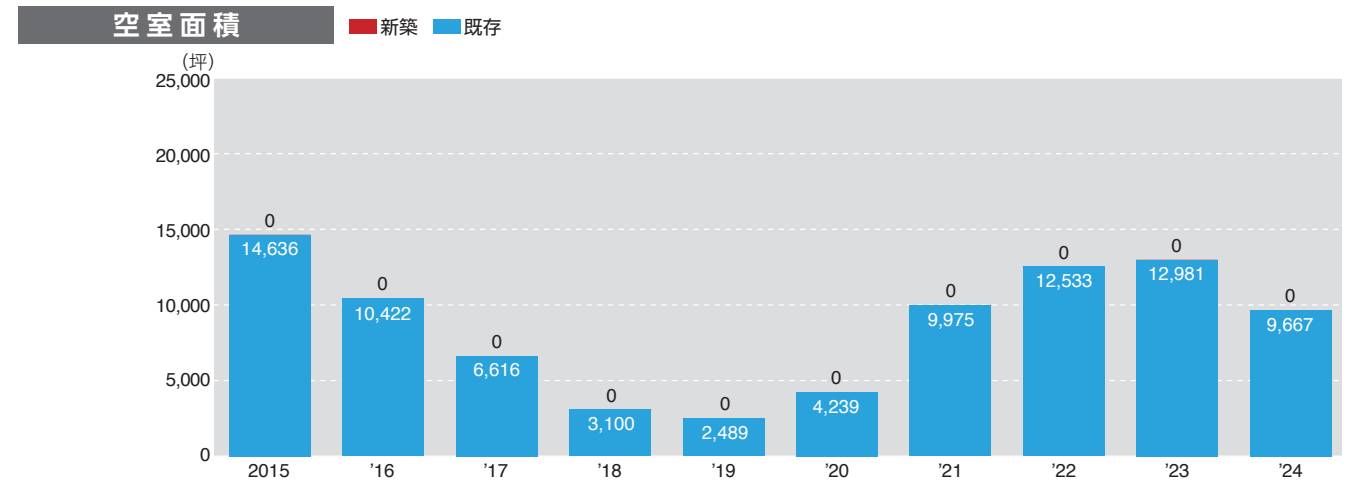
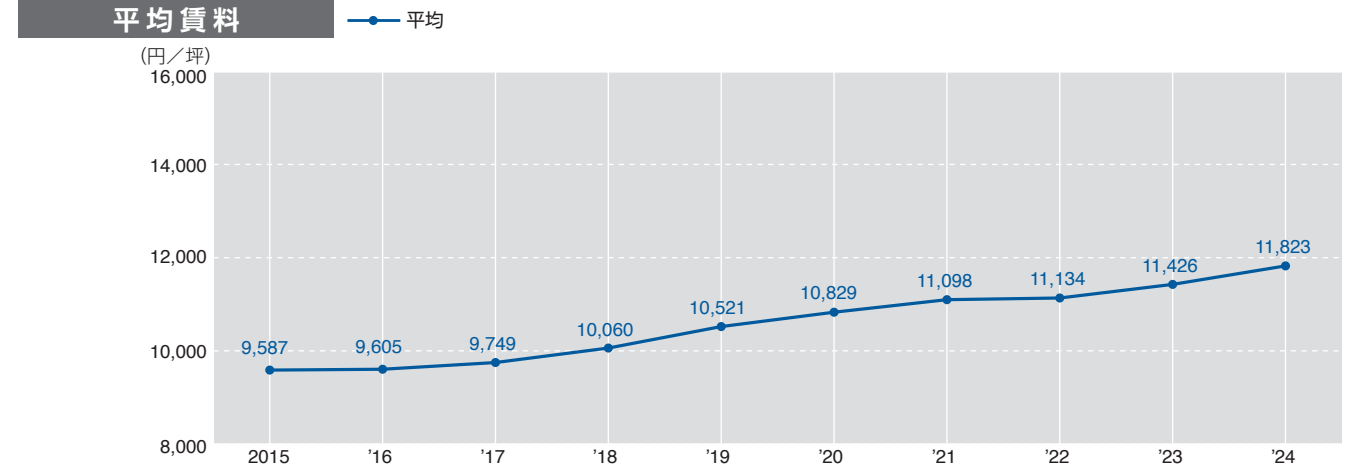
# 新横浜地区

## 2024年の動向 および今後の状況

新横浜地区の2024年12月時点の平均空室率は6.02%。前年同月比2.22ポイント下げて、2024年は横浜ビジネス地区で唯一、前年同月比で空室率が低下しました。2024年は1棟の新規供給があり、2月に「ヒューリック新横浜2丁目ビル(延床面積2,504坪)」が満室で竣工しました。既存ビルは館内増床や新規開設などの成約が見られたことや、大型解約の動きも少なかったため、空室面積がこの1年間で約3千3百坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,823円、前年同月比3.47%(397円)上げました。平均空室率の低さもあり、ビジネス地区内で賃料の上げ幅が最も拡大しました。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5.41ポイント下げて9.59%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.34ポイント上げて3.55%、小型ビル(同5百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.48ポイント下げて3.00%となりました。2025年も新規供給が1棟あり、9月に「SUITE新横浜ビル(延床面積3,974坪)」が竣工予定です。同ビルは引き合いも多く、すでに成約が進むなど募集状況は順調ですが、既存ビルでは解約の予兆もあることから、空室率は横ばいから小幅な上昇傾向で推移しそうです。(H.I)



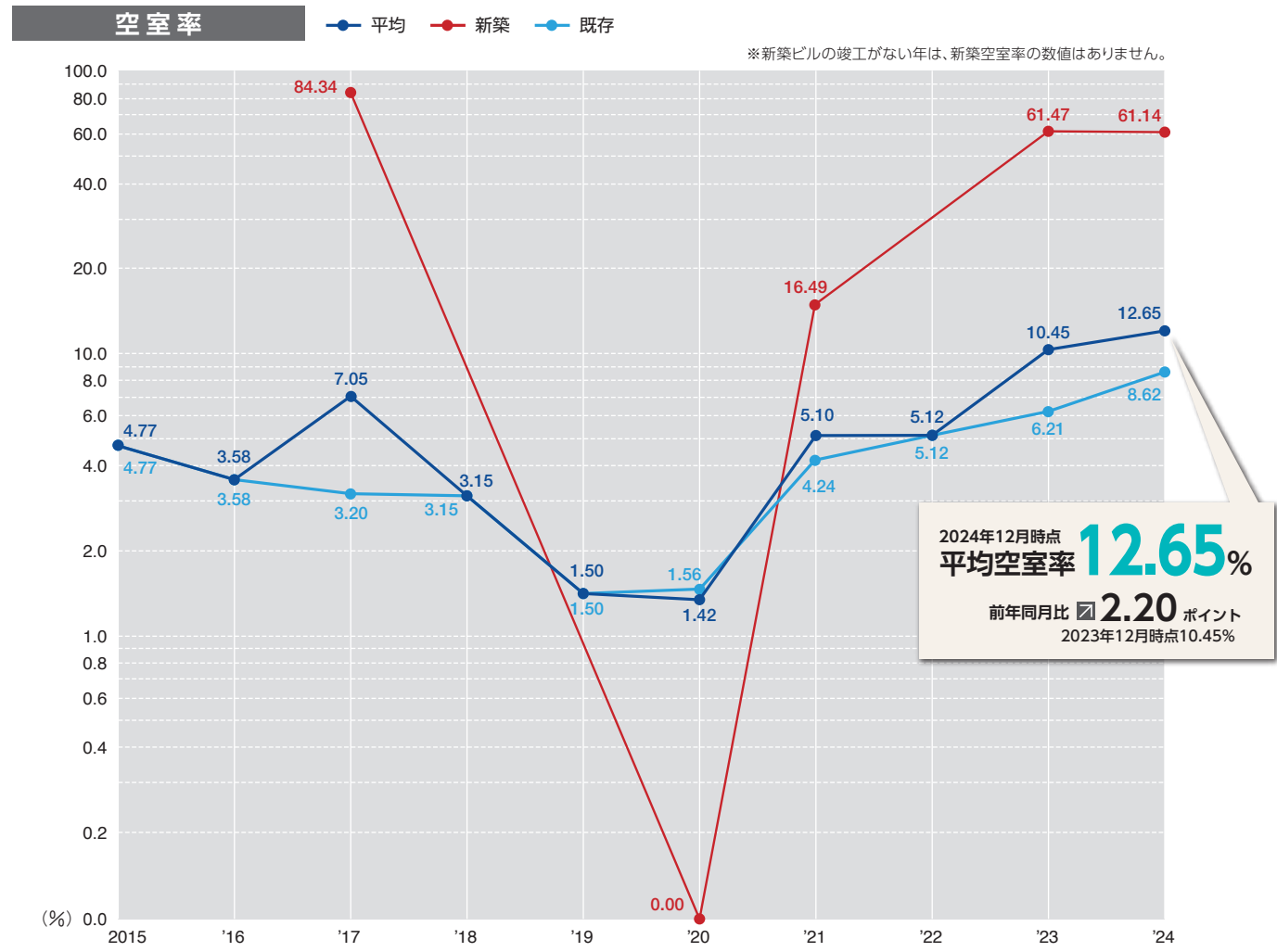
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	105	104	104	103	102	102	103	104	104	106
延床面積(坪)	236,437	234,182	234,182	233,532	232,114	232,114	235,633	253,687	253,687	258,053
貸室面積(坪)	151,881	150,302	150,302	149,771	148,707	148,707	150,994	157,473	157,473	160,651
空室面積(坪)	14,636	10,422	6,616	3,100	2,489	4,239	9,975	12,533	12,981	9,667
空室率/平均 (%)	9.64	6.93	4.40	2.07	1.67	2.85	6.61	7.96	8.24	6.02



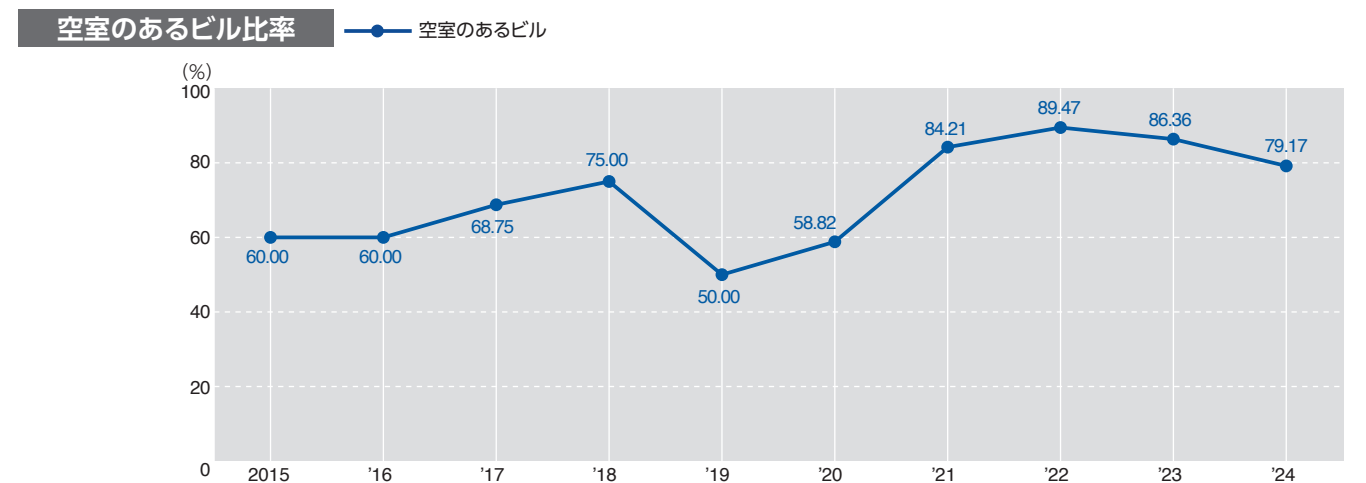
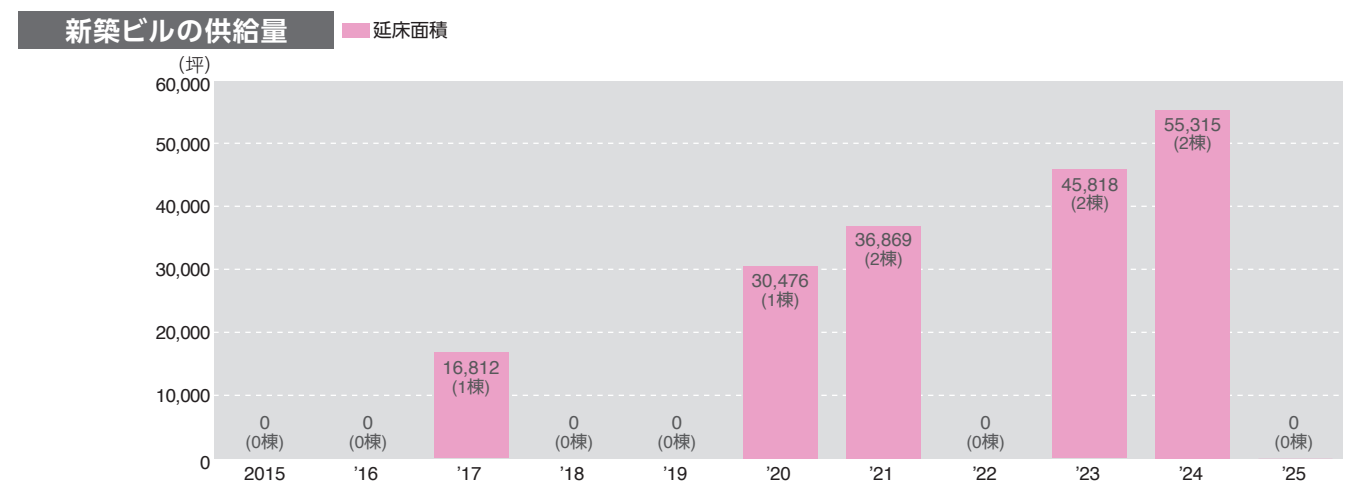
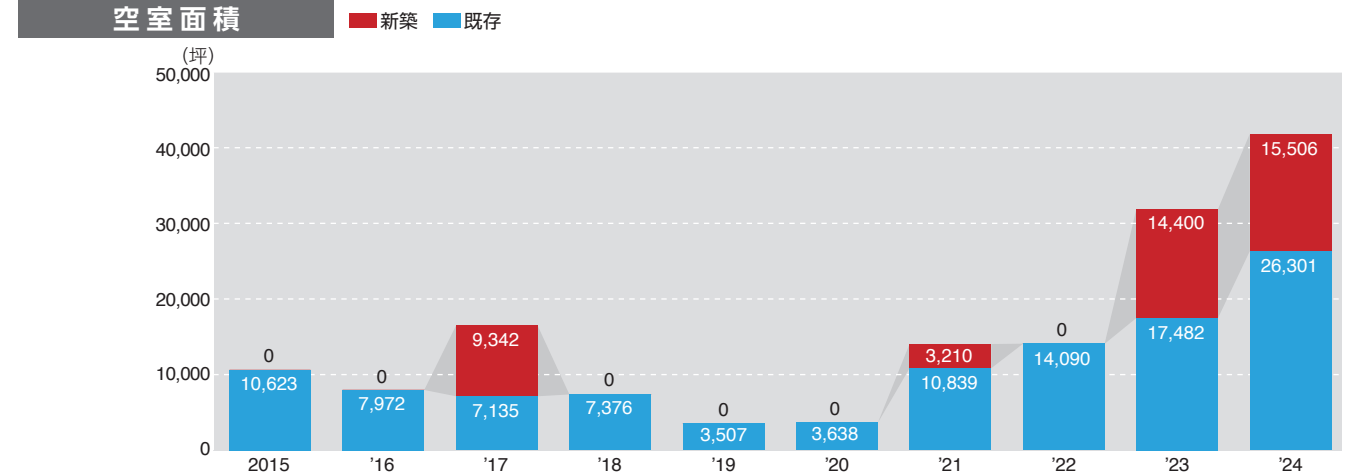
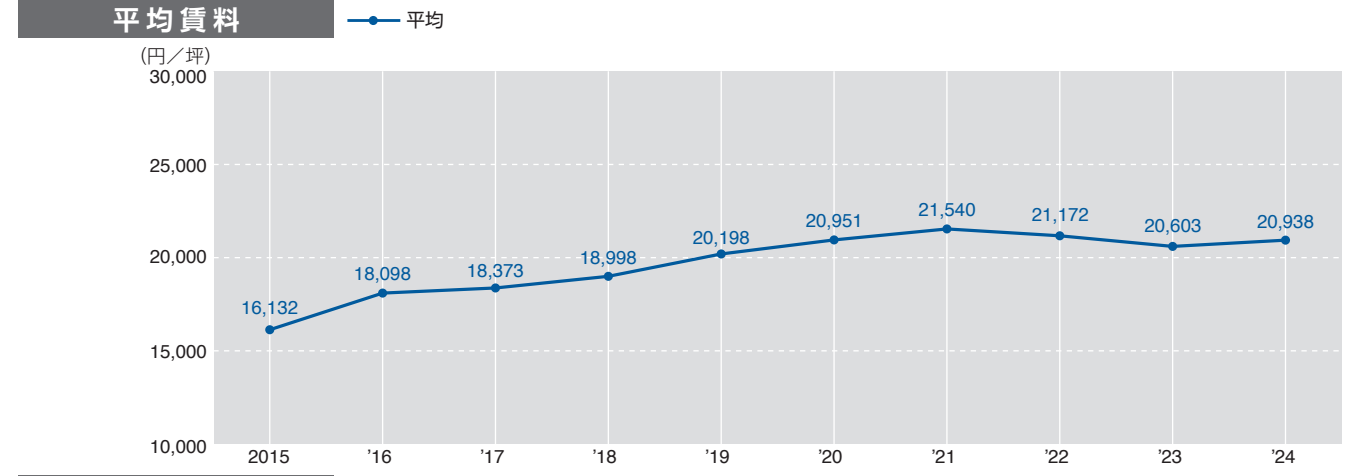
# みなとみらい21地区

## 2024年の動向 および今後の状況

みなとみらい21地区の2024年12月時点の平均空室率は12.65%、前年同月比2.20ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計55,315坪、大規模ビル2棟が竣工しました。12月時点でいずれも募集面積を残していることから、新築ビルの空室率は61.14%と2年連続で60%台を超える高値で推移しました。既存ビルでは他地区からの大型移転や館内増床などの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や2023年に竣工した大規模ビルの空室がシフトした影響があり、この1年間で空室面積が約8千8百坪増加、空室率は前年同月比2.41ポイント上昇しました。平均賃料はおおむね上昇傾向で推移したため、12月時点では前年同月比1.63%（335円）上げて20,938円となりました。みなとみらい21地区は2025年は新規供給の予定がなく、2020年から続いた大規模供給が一段落します。ここ数年に竣工した大規模ビルを含めた大型空室への引き合いが増えてきているため、成約の動きが順調に進むことが期待されます。(S.N)

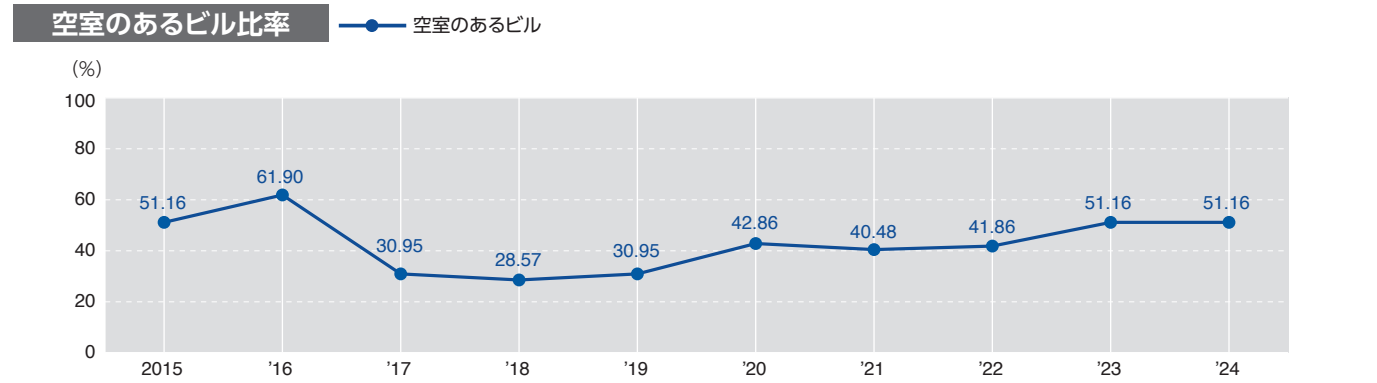
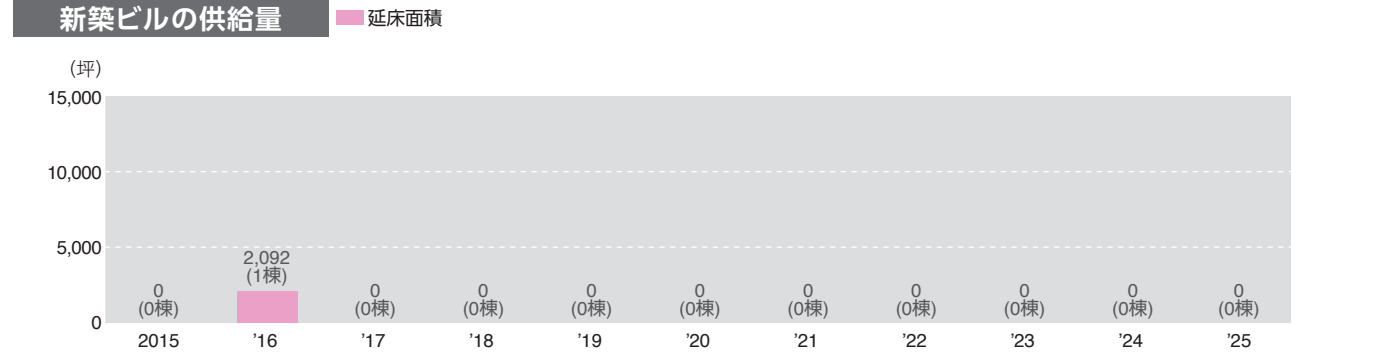
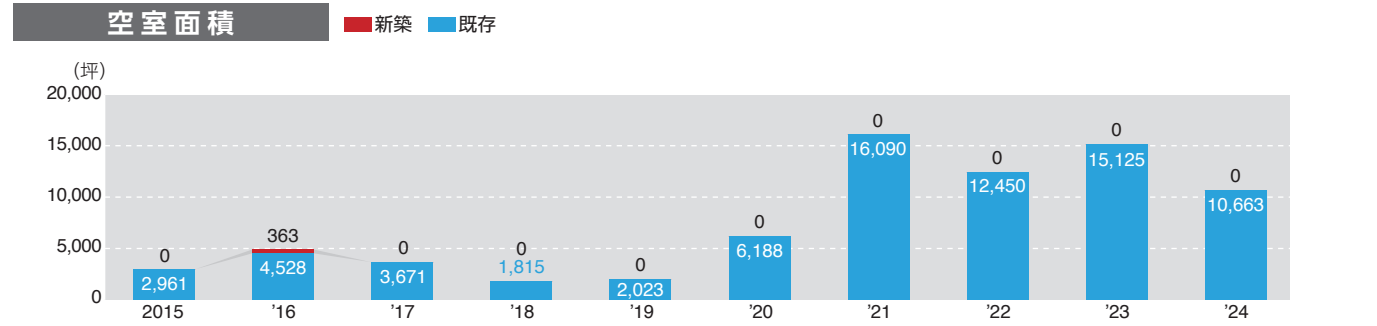
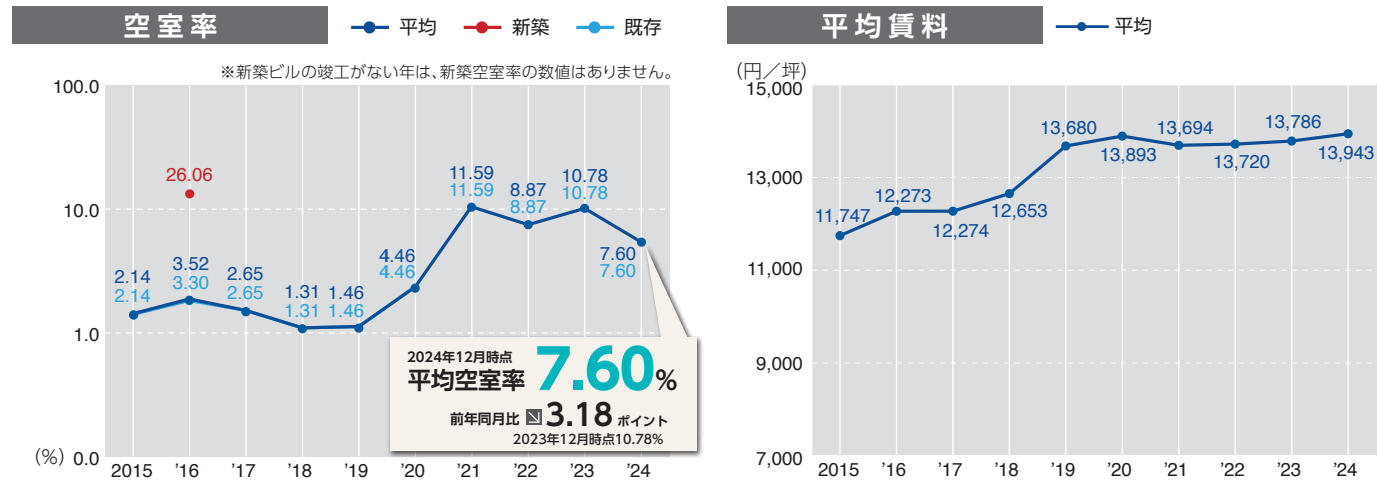


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	15	15	16	16	16	17	19	19	22	24
延床面積(坪)	377,339	377,339	394,151	394,151	394,151	424,593	461,462	461,462	521,712	577,027
貸室面積(坪)	222,735	222,735	233,811	233,811	233,811	255,759	275,222	275,222	305,002	330,365
空室面積(坪)	10,623	7,972	16,477	7,376	3,507	3,638	14,049	14,090	31,882	41,807
空室率/平均(%)	4.77	3.58	7.05	3.15	1.50	1.42	5.10	5.12	10.45	12.65



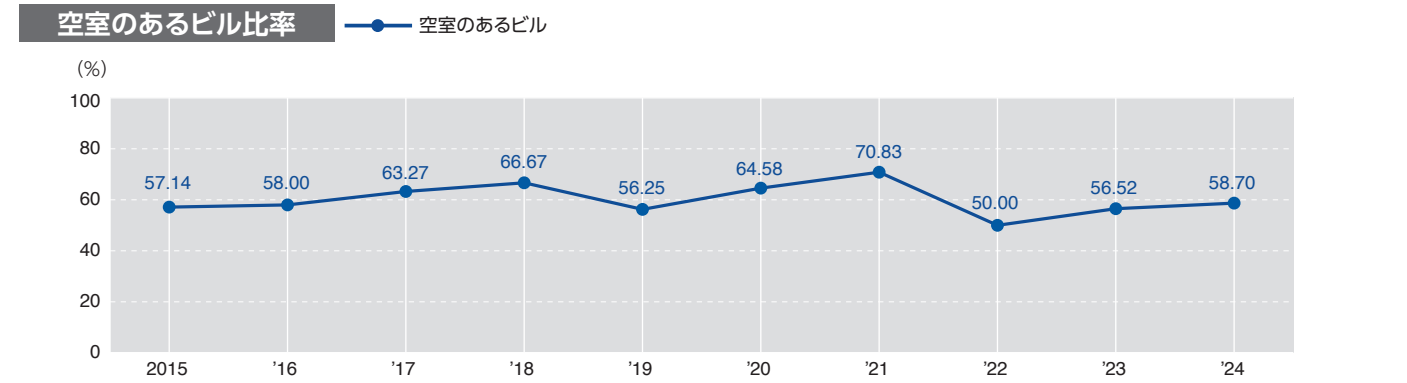
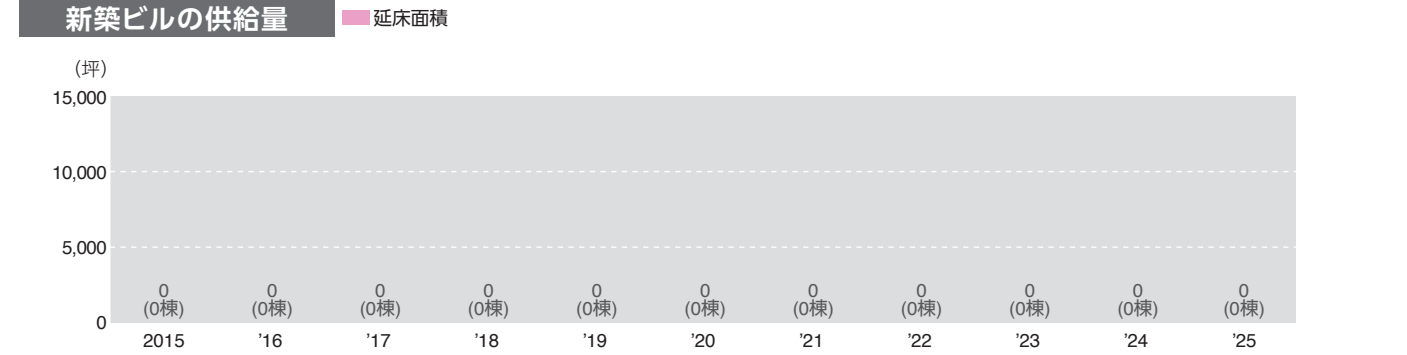
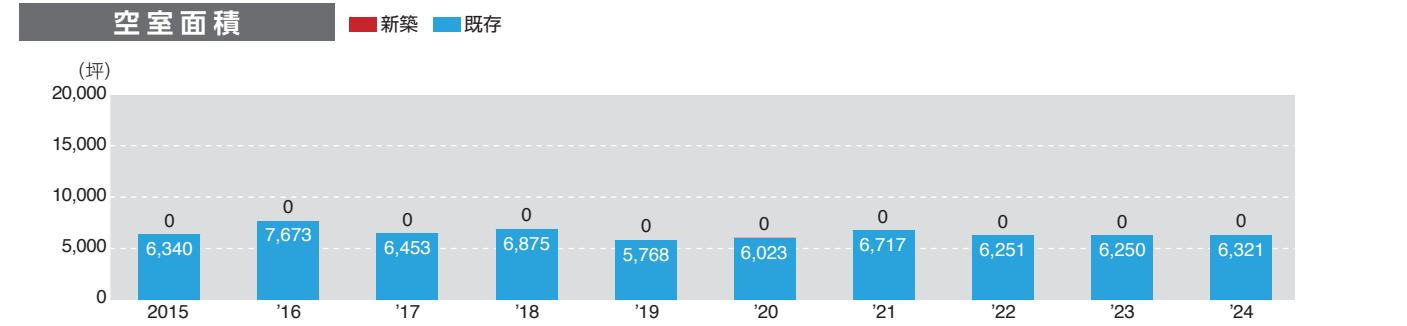
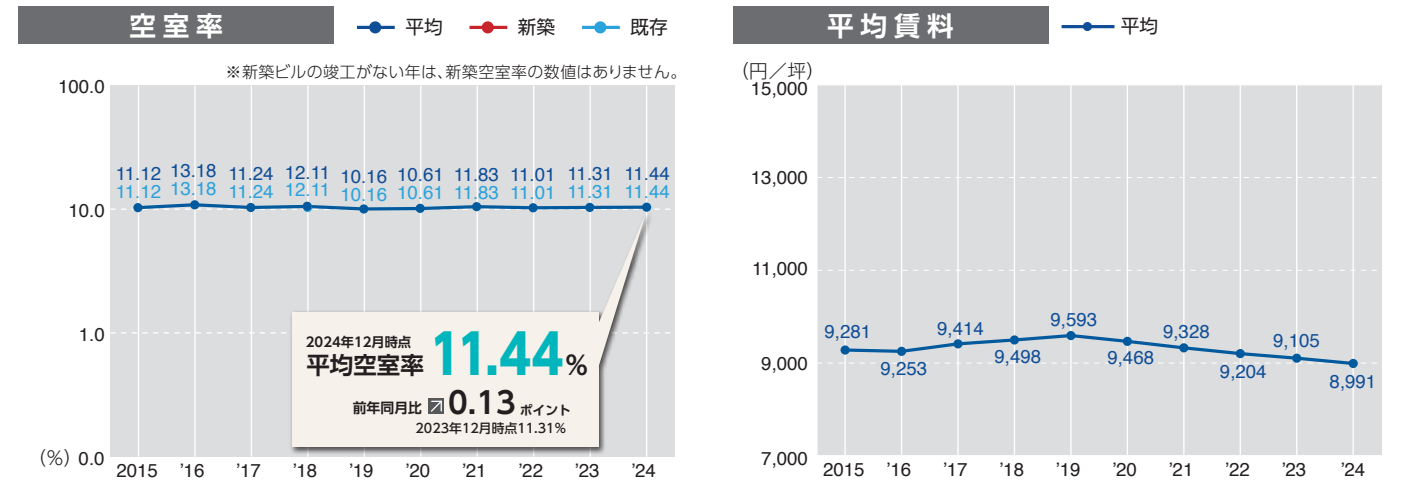


# 川崎駅周辺地区



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	43	42	42	42	42	42	42	43	43	43
延床面積(坪)	209,182	210,194	210,194	210,194	210,194	210,194	210,194	212,438	212,438	212,438
貸室面積(坪)	138,246	138,775	138,775	138,775	138,775	138,775	138,775	140,325	140,325	140,325
空室面積(坪)	2,961	4,891	3,671	1,815	2,023	6,188	16,090	12,450	15,125	10,663
空室率/平均(%)	2.14	3.52	2.65	1.31	1.46	4.46	11.59	8.87	10.78	7.60

# 本厚木駅地区



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	49	50	49	48	48	48	48	48	46	46
延床面積(坪)	82,783	84,391	83,396	82,559	82,559	82,559	82,559	82,559	80,594	80,594
貸室面積(坪)	57,001	58,230	57,434	56,764	56,764	56,764	56,764	56,764	55,257	55,257
空室面積(坪)	6,340	7,673	6,453	6,875	5,768	6,023	6,717	6,251	6,250	6,321
空室率/平均(%)	11.12	13.18	11.24	12.11	10.16	10.61	11.83	11.01	11.31	11.44

# 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8万社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	代表取締役社長 鯉川 英一
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
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>