

# 不動産 投資 レポート

## 「横浜オフィス市場」の現況と見通し (2024年)

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 吉田 資  
(03)3512-1861 e-mail: [tyoshida@nli-research.co.jp](mailto:tyoshida@nli-research.co.jp)

### 1. はじめに

横浜のオフィス市場は、コロナ禍以降、空室率は上昇基調で推移しており、成約賃料は弱含んでいる。今後も、みなとみらい21地区や関内地区を中心に複数の大規模開発計画が進行中であり、市場への影響が注目される。本稿では、横浜のオフィス市況を概観した上で、2028年までの賃料予測を行う。

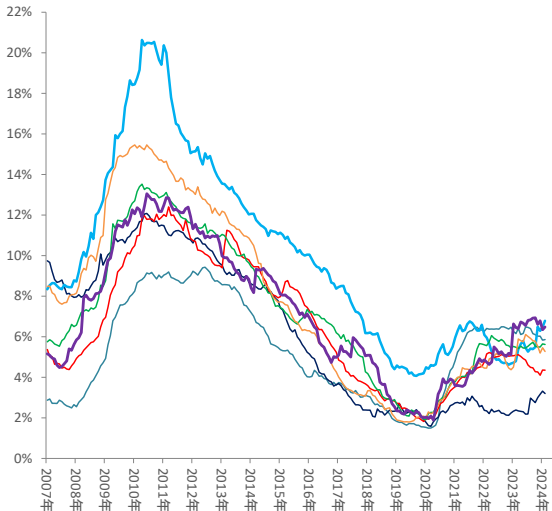
### 2. 横浜オフィス市場の現況

#### 2-1. 空室率および賃料の動向

横浜市オフィスの空室率は、2020年4月の緊急事態宣言の発令以降、上昇基調で推移している。三鬼商事によると、2024年2月時点の空室率は6.5%（2020年4月対比+4.6%）に上昇した（図表-1）。

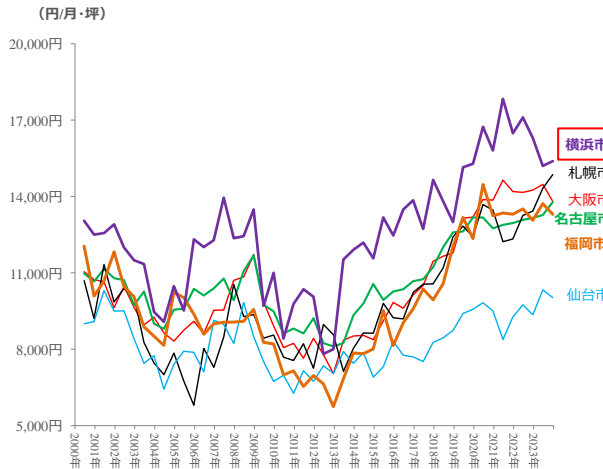
また、需給バランスの緩和に伴い、成約賃料は弱含んでいる。三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」によれば、横浜市の成約賃料は、2021年上期をピークに下落傾向で推移しており、2023年下期は前年比▲5.6%となった（図表-2）。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所) 三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

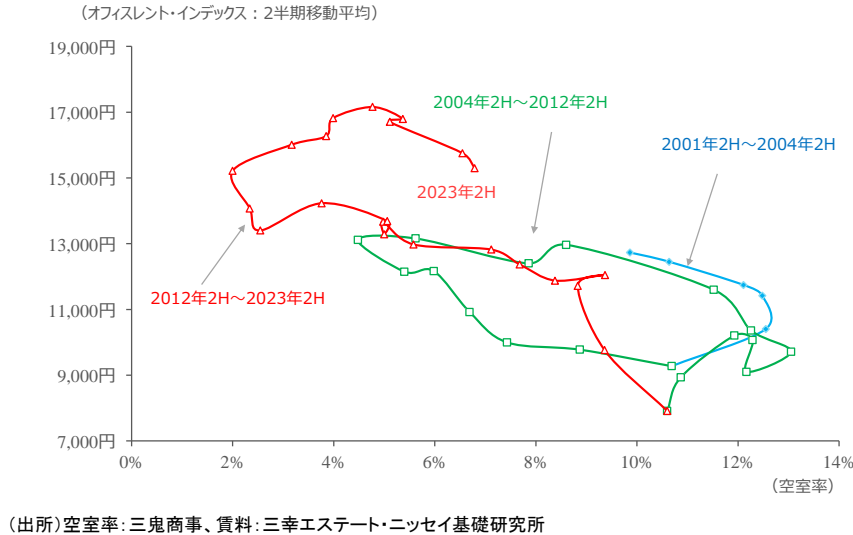
図表-2 主要都市のオフィス成約賃料  
(オフィスレント・インデックス)



(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成 ※東京都心5区除き

賃料と空室率の関係を表した横浜市の賃料サイクル<sup>1</sup>は、2012 年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」の局面から「空室率上昇・賃料上昇」の局面を経て、2022 年上期からは「空室率上昇・賃料下落」の局面へ移行している（図表－3）。

図表－3 横浜オフィス市場の賃料サイクル

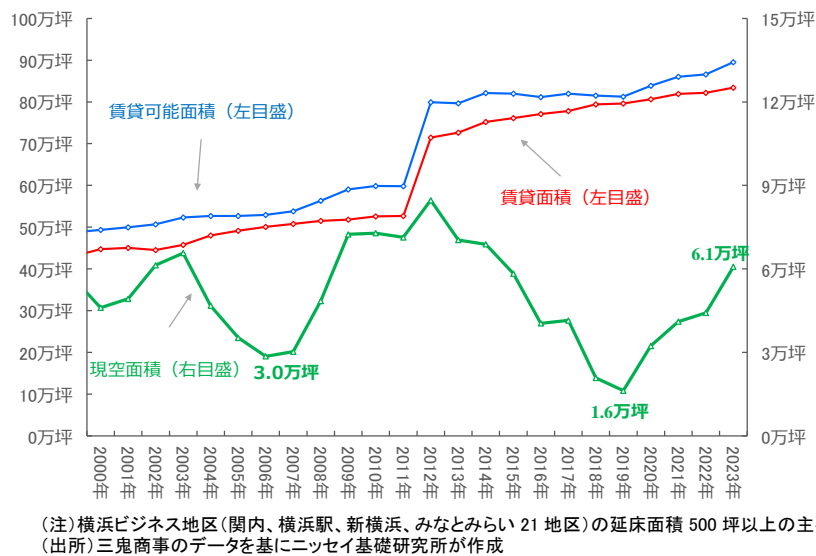


## 2-2. 需給動向

三鬼商事によると、横浜ビジネス地区における 2023 年末の賃貸可能面積（総供給面積）は、89.5 万坪となり、前年末から+2.9 万坪増加した。

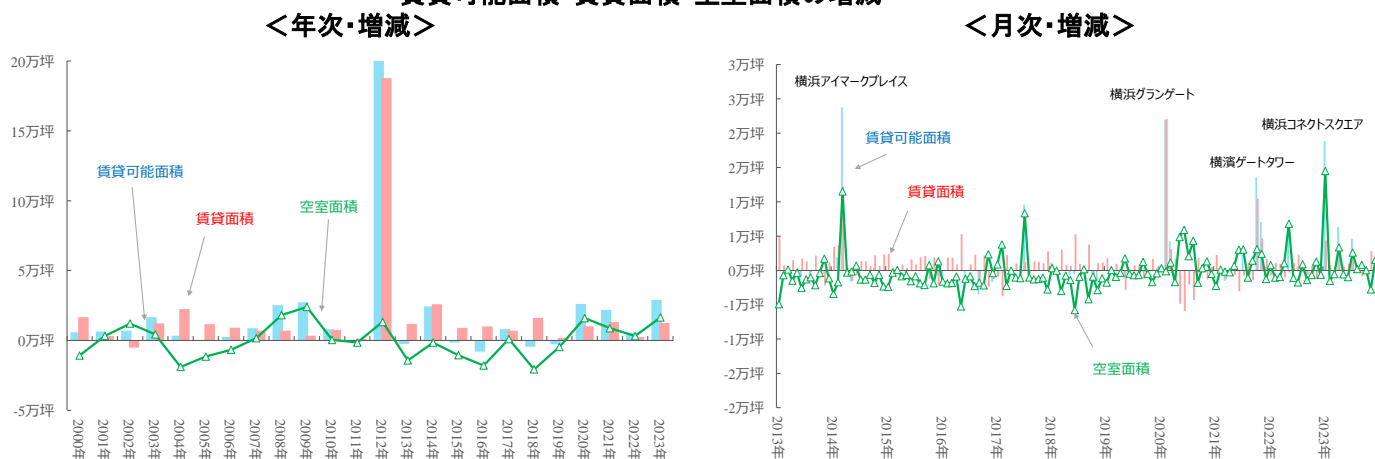
これに対して、賃貸面積（総需要面積）は、83.4 万坪（前年比+1.2 万坪）となった。この結果、横浜ビジネス地区の空室面積は 6.1 万坪（前年比+1.7 万坪）となり前年から+37%増加した（図表－4、5）。

図表－4 横浜ビジネス地区の  
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



<sup>1</sup> 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計周りに動く。

図表-5 横浜ビジネス地区の  
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の増減



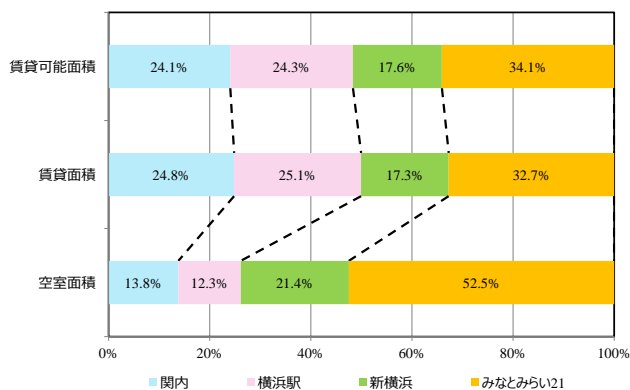
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

### 2-3. エリア別動向

2023 年末時点で賃貸可能面積が最も大きいエリアは「みなとみらい 21 地区 (34.1%)」で、次いで「横浜駅地区 (24.3%)」、「関内地区 (24.1%)」、「新横浜地区 (17.6%)」の順となっている (図表-6)。

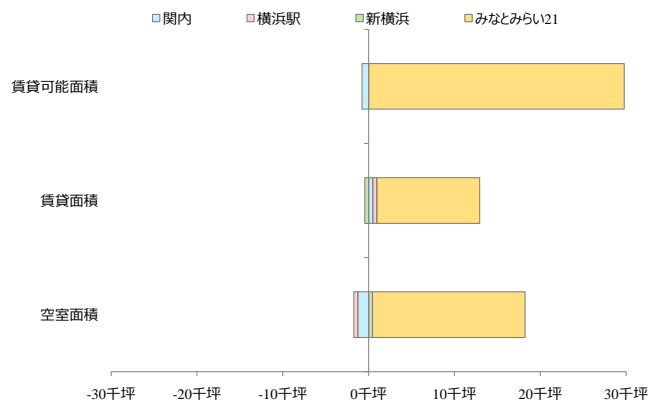
地区別にみると、賃貸可能面積、賃貸面積、空室面積ともに、「みなとみらい 21 地区」で大きく増加した一方、その他の地区は概ね横ばいであった (図表-7)。

図表-6 横浜ビジネス地区の地区別  
オフィス面積構成比 (2023 年)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-7 横浜ビジネス地区の地区別  
オフィス需給面積増分 (2023 年)

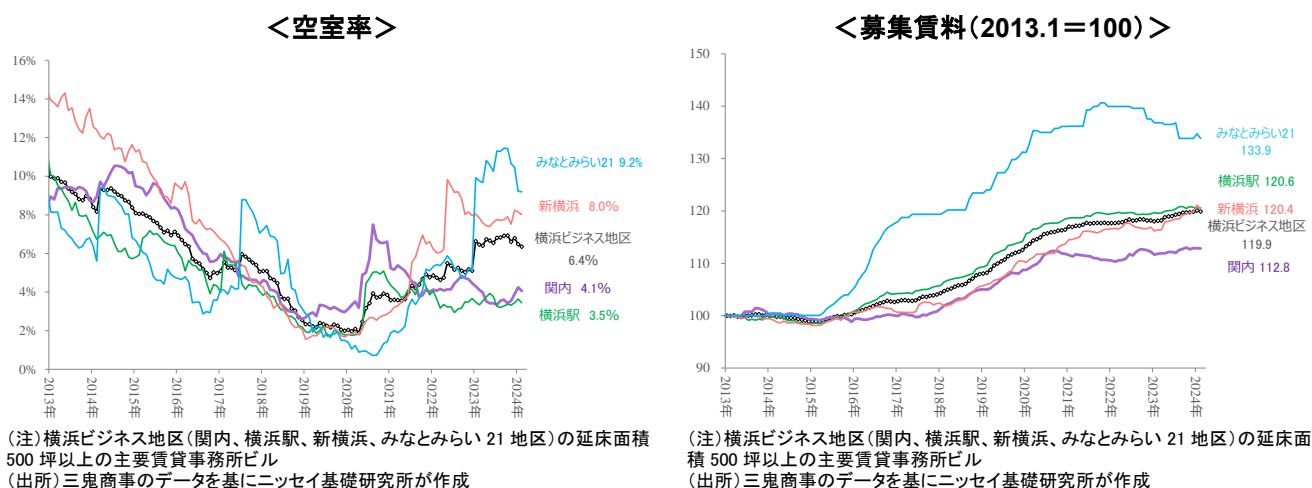


(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

エリア別の空室率 (2024 年 2 月末) をみると、「みなとみらい 21 地区 10.5% (前年比▲0.6%)」、「新横浜地区 8.0% (同+0.2%)」、「関内地区 4.1% (同▲0.1%)」、「横浜駅地区 3.5% (同+0.1%)」となり、エリア間で格差が生じている (図表-8 左図)。

また、エリア別の募集賃料 (2024 年 2 月時点) は、「みなとみらい 21 地区 (前年比▲2.2%)」が相対的に高水準ながら下落する一方、その他の地区は全て上昇し、特に「新横浜地区 (同+3.4%)」の上昇率が大きくなった (図表-8 右図)。

図表－8 横浜ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)



### 3. 横浜オフィス市場の見通し

#### 3-1. 新規需要の見通し

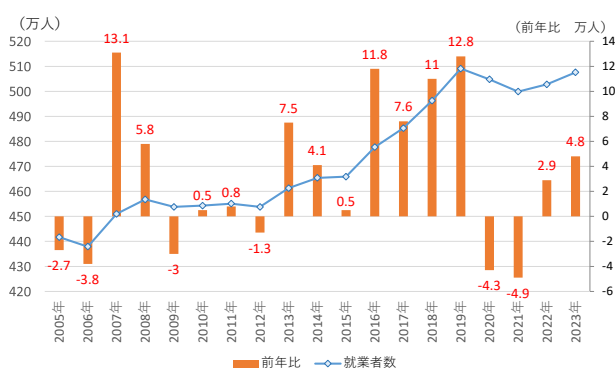
##### (1) オフィスワーカーの見通し

総務省「労働力調査」によれば、2023年の神奈川県の上乗者数は570.6万人(前年比+4.8万人)となり、2年連続で増加した(図表-9)。

また、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」によれば、横浜市の生産年齢人口は、2020年以降横這いで推移しており、2023年は238.2万人(前年比+0.2%)となった(図表-10)。

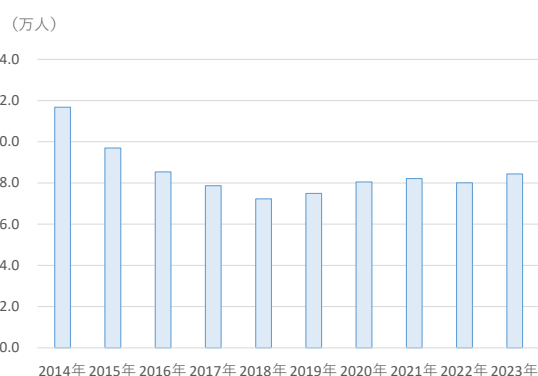
しかし、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5年推計)」によれば、横浜市の生産年齢人口は2025年の239.6万人をピークに減少に向かい、2035年は222.4万人(2025年対比▲7%)、2045年は201.5万人(同▲16%)となる見通しである(図表-11)。

図表－9 神奈川県の就業者数



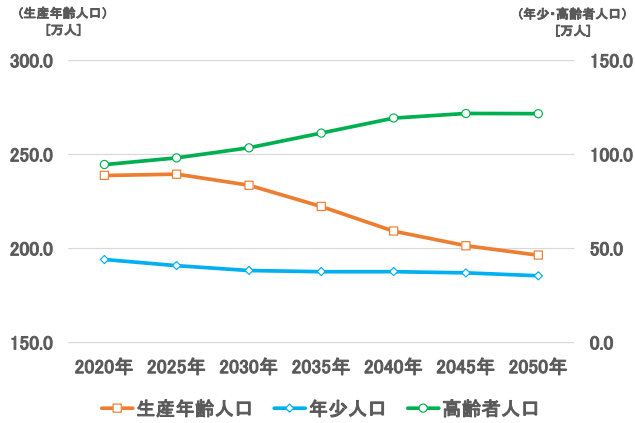
(出所) 総務省「労働力調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表－10 横浜市の生産年齢人口



(出所) 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-11 横浜市の年齢帯別人口(予測)

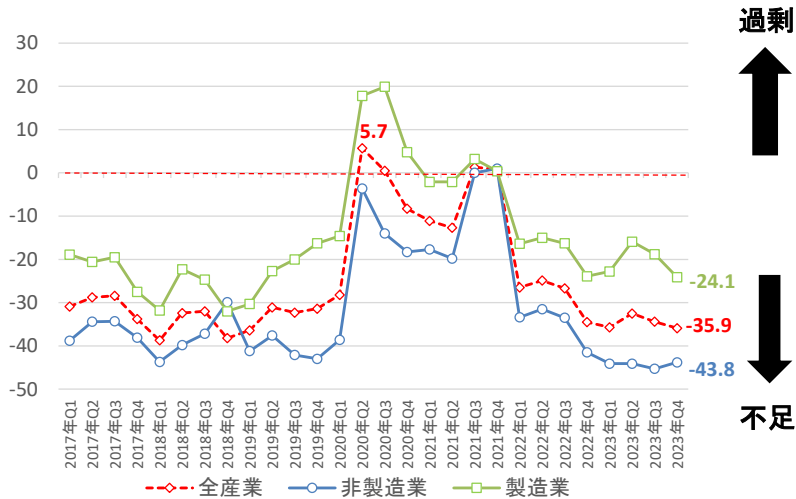


(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)」をもとにニッセイ基礎研究所作成

以下では、横浜のオフィスワーカー数を見通すうえで重要となる「雇用環境」と「企業の経営環境」について確認したい。

横浜市経済局・横浜商工会議所「横浜市景況・経営動向調査」によれば、「雇用人員 BSI<sup>2</sup>」(全産業) は、2020 年第 2 四半期に+5.7 へ大きく上昇した後、低下(回復)が続いている。2023 年第 4 四半期は▲35.9 となり、コロナ禍前の水準(▲31.9)を下回り人手不足感が強まっている(図表-12)。業種別にみても、「製造業」・「非製造業」とともに回復しており、2023 年第 4 四半期は「製造業」が▲24.1、「非製造業」が▲43.8 となった。オフィスワーカーの割合の高い「非製造業」は、人手不足感がより強い状況にあると言える。

図表-12 雇用人員 BSI(横浜市)

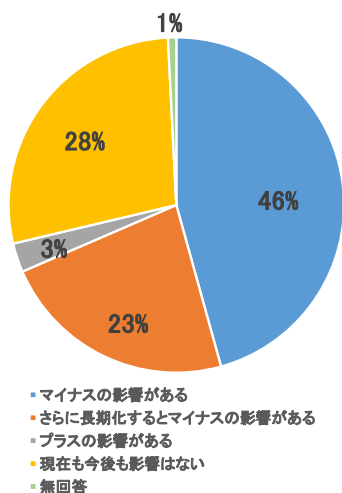


(出所) 横浜市経済局・横浜商工会議所「横浜市景況・経営動向調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

<sup>2</sup> 雇用人員が「过剩気味」と回答した割合から「不足気味」と回答した割合を引いた値。プラス幅が大きいかほど雇用環境の悪化を示す。

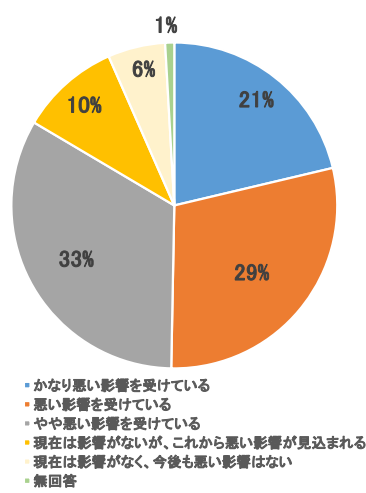
一方、「企業の経営環境」に関して、横浜市経済局・横浜商工会議所の調査によれば、「新型コロナウイルス感染症による現時点の企業活動への影響」について、「マイナスの影響がある」が約半数を占めた（図表-13）。また、「最近の物価などの高騰（エネルギー高・原材料高・人件費の高騰など）の業績への影響」に関して、「悪い影響を受けている」（「かなり悪い影響を受けている」、「悪い影響を受けている」、「やや悪い影響を受けている」の合計）との回答は約8割を占めた（図表-14）。

図表-13 新型コロナウイルス感染症による現時点の企業活動への影響(2023年5月実施)



(出所)横浜市経済局・横浜商工会議所「横浜市景況・経営動向調査(令和5年3月実施)(特別調査)」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-14 物価高騰の影響等(2023年12月実施)



(出所)横浜市経済局・横浜商工会議所「横浜市景況・経営動向調査(令和5年12月実施)(特別調査)」をもとにニッセイ基礎研究所作成

神奈川県の上乗者数は増加しているものの、今後、生産年齢人口は減少に向かう見通しである。また、オフィスワーカーの割合の高い非製造業では人手不足感が強い一方、企業活動はコロナ禍からの回復は鈍く、物価高騰のダメージも受けている。これらのことを勘案すると、横浜ビジネスエリアの「オフィスワーカー数」の増加はやや力強さに欠ける懸念がある。

## (2)在宅勤務の進展に伴うオフィスの見直し

パーソル総合研究所「テレワークに関する調査/就業時マスク調査」によれば、神奈川県テレワーク実施率は、3割から4割の範囲で推移しており、2023年7月調査では33%となった(図表-15)。テレワーク実施率は全国平均を上回っており、横浜市でも「在宅勤務」を取り入れた新たな働き方が一定程度定着しているようだ。

また、帝国データバンクの調査によれば、「新型コロナ感染拡大に伴う働き方改革の取り組みの変化」について、「オフィスの移転」との回答が実施予定を含めて約1割を占めた<sup>3</sup>。横浜市では「在宅勤務」が定着するなか、オフィスの見直しに着手する企業が徐々に増えていることがうかがえる。

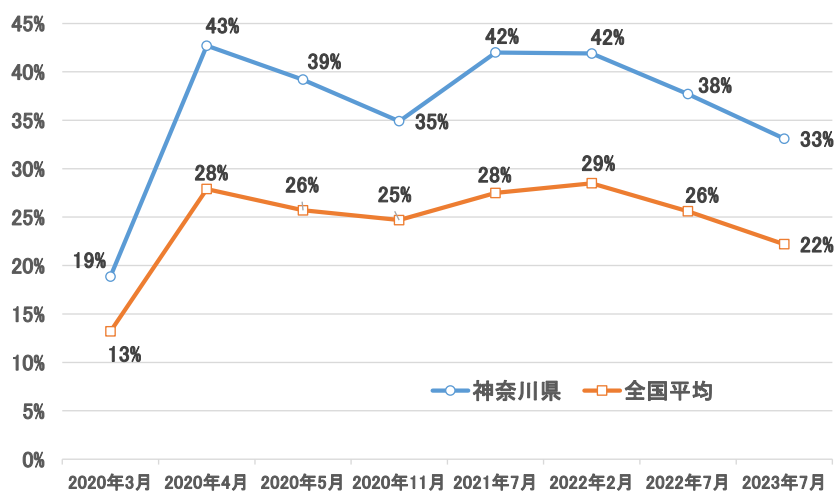
在宅勤務とオフィス勤務を組み合わせたハイブリッドな働き方が普及するなか、「コワーキングスペース」等の「サードプレイスオフィス」市場が全国的に拡大している。横浜市経済局の調査によれば、

<sup>3</sup> 帝国データバンク「働き方改革の取り組みに関する神奈川県内企業の意識調査」(2021年9月実施)。「新型コロナ拡大で取り組み始めた」との回答が3.1%。「今後取り組む予定」との回答が6.3%

横浜市内に拠点をもちワーキング運営事業者に「横浜市内に新たな拠点を開設したいか」を尋ねたところ、「開設したいと考え、具体的に検討している（42%）」との回答が最も多く、次いで、「具体的には検討していないが、横浜市内で開設したいと考えている（31%）」との回答が多かった（図表-16）。また、「新たな拠点を検討しているエリア」に関して、「横浜駅周辺（39%）」との回答が最も多く、次いで、「みなとみらい 21（31%）」、「関内、山下町周辺（28%）」の順が多かった（図表-17）。横浜でも、「横浜駅周辺」や「みなとみらい 21 地区」を中心に「サードプレイスオフィス」の出店意欲は強いようだ。

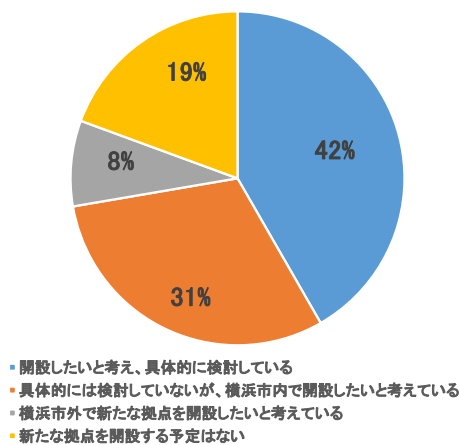
今後も、フレキシブルな働き方に即したオフィスの拠点配置や利用形態を検討する企業の増加が予想され、引き続きオフィス需要への影響を注視したい。

図表-15 神奈川県 テレワーク実施率



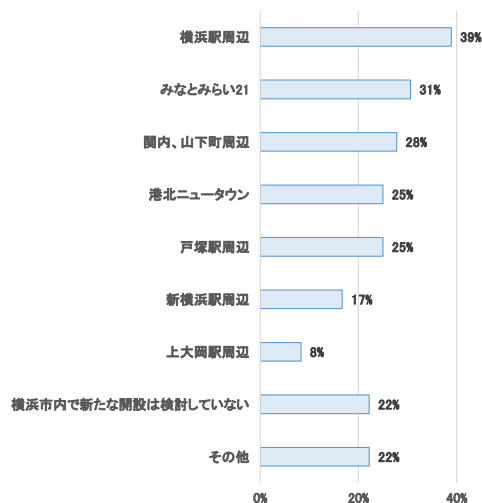
(出所) パーソル総合研究所「テレワークに関する調査／就業時マスク調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-16 新たな施設の設置に関する意向



(出所) 横浜市経済局企業誘致・立地課「市内ワーキングスペース等に関するアンケート調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-17 新たな拠点の開設を検討しているエリア



(出所) 横浜市経済局企業誘致・立地課「市内ワーキングスペース等に関するアンケート調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

### 3-2. 新規供給見通し

前述の通り、「みなとみらい 21 地区」と「関内地区」がそれぞれ、オフィス面積全体の 3 割強と

2割強を占める。現在、両エリアでは大規模開発計画が進行中であり、オフィス市場における存在感が高まる見通しである。以下では、「みなとみらい21地区」と「関内地区」のオフィス開発計画を概観したい。

## (1)「みなとみらい21地区」

「みなとみらい21地区」では、みなとみらい21中央地区37街区で、パナソニックホームズ、鹿島建設、ケネディクスが「横浜コネクトスクエア」(地上28階建て・延床面積約12.2万㎡・オフィス貸室総面積約6.3万㎡)を開発し、2023年1月に竣工した<sup>4</sup>(図表-18①)。また、みなとみらい21中央地区60・61街区で、ケン・コーポレーションが音楽アリーナ、ホテル、オフィスを併設した「ミュージックテラス」(オフィス部分「Kタワー横浜」:地上21階建て・延床面積約2.7万㎡)を開発し、2023年9月に開業した<sup>5</sup>(図表-18②)。

そして、2024年以降も、複数の大規模開発が計画されている。みなとみらい21中央地区53街区で、大林組、京浜急行電鉄、日鉄興和不動産、ヤマハおよびみなとみらい53EASTが「横浜シンフォオステージ」(地上30階建て・延床面積約18.3万㎡)を開発し、2024年3月に完成予定である<sup>6</sup>(図表-18③)。また、みなとみらい21中央地区53街区で、大和ハウス工業と光優が世界初のゲームアートミュージアム、地域熱供給プラント、オフィスを併設した施設(延床面積約11.4万㎡・オフィス棟:地上29階建て・ミュージアム棟:3階建て)を開発し、2027年7月に開業予定である<sup>7</sup>(図表-18④)。また、前述の「ミュージックテラス」の隣地でケン・コーポレーション、SMFLみらいパートナーズ、鹿島建設、および学校法人岩崎学園が、西側に専門学校、東側に商業施設、ホテル、ミュージアム、オフィスなどから構成される複合施設(延床面積約13万㎡)を開発し、2029年2月の竣工を予定している<sup>8</sup>(図表-18⑤)。

1983年11月に事業着工した「みなとみらい21地区」の開発進捗率は、前述の開発計画を含めて99%となる<sup>9</sup>。2022年時点の進出企業数は1890社、就業者は13万人を超える。横浜市の推計(2020年時点)によれば、MM21地区の都市稼働による横浜市内への経済波及効果は、年間約2兆846億円に達している<sup>10</sup>。

今後、「みなとみらい21地区」のまちづくりが完了することで、横浜の地域経済およびオフィス市場への影響力が一層高まることが予想される。

<sup>4</sup> 鹿島建設「横浜コネクトスクエア」HP

<sup>5</sup> ケン・コーポレーション「大規模複合開発 - ミュージックテラス-」HP

<sup>6</sup> 株式会社大林組・京浜急行電鉄株式会社・日鉄興和不動産株式会社・ヤマハ株式会社・みなとみらい53EAST 合同会社「みなとみらい21中央地区53街区開発事業の街区名称を『横浜シンフォオステージ(YOKOHAMA SYMPHOSTAGE)』に決定」2022/8/29

<sup>7</sup> 大和ハウス工業株式会社・株式会社光優「世界初のゲームアートミュージアム、地域熱供給プラント、オフィスを併設「みなとみらい21中央地区52街区開発事業」着工」2024/2/21

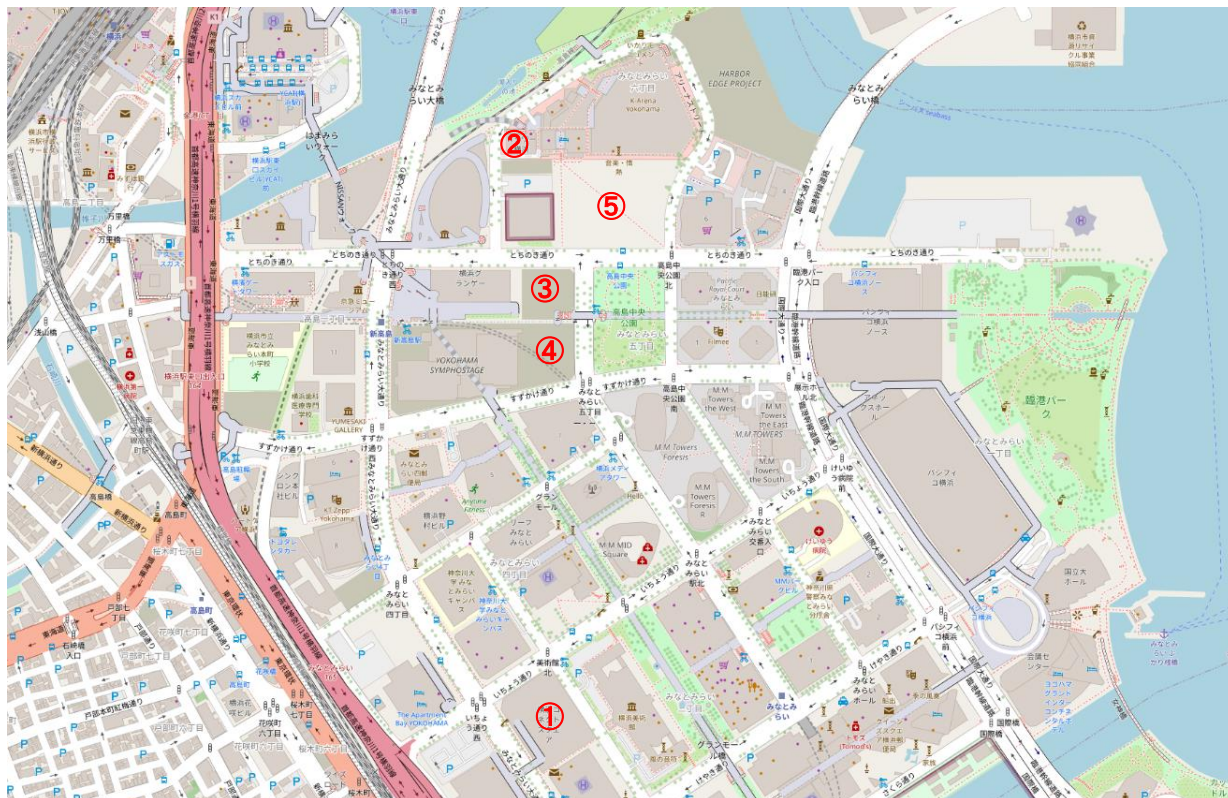
<sup>8</sup> 横浜市「みなとみらい21中央地区60・61街区の事業予定者が決定しました」2024/2/5

<sup>9</sup> 日本経済新聞「横浜みなとみらい21開発 着工40年、最終段階「53街区」、「60・61街区」始動 新たなにぎわい拠点に」(2024年3月15日)

<sup>10</sup> 横浜市都市整備局横浜駅・みなとみらい推進課「みなとみらい21地区の開発や事業活動がもたらす横浜市内への経済波及効果を推計しました！」(2023年5月20日)



図表-18 「みなとみらい21地区」におけるオフィス開発計画



(出所)新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

## (2)「関内地区」

「関内地区」では、大同生命が中区港町2丁目の「大同生命横浜ビル」および隣地ビルを一体で建替えを行い、地上13階のオフィスビルを開発し、2024年4月に竣工予定である<sup>11</sup> (図表-19 ①)。

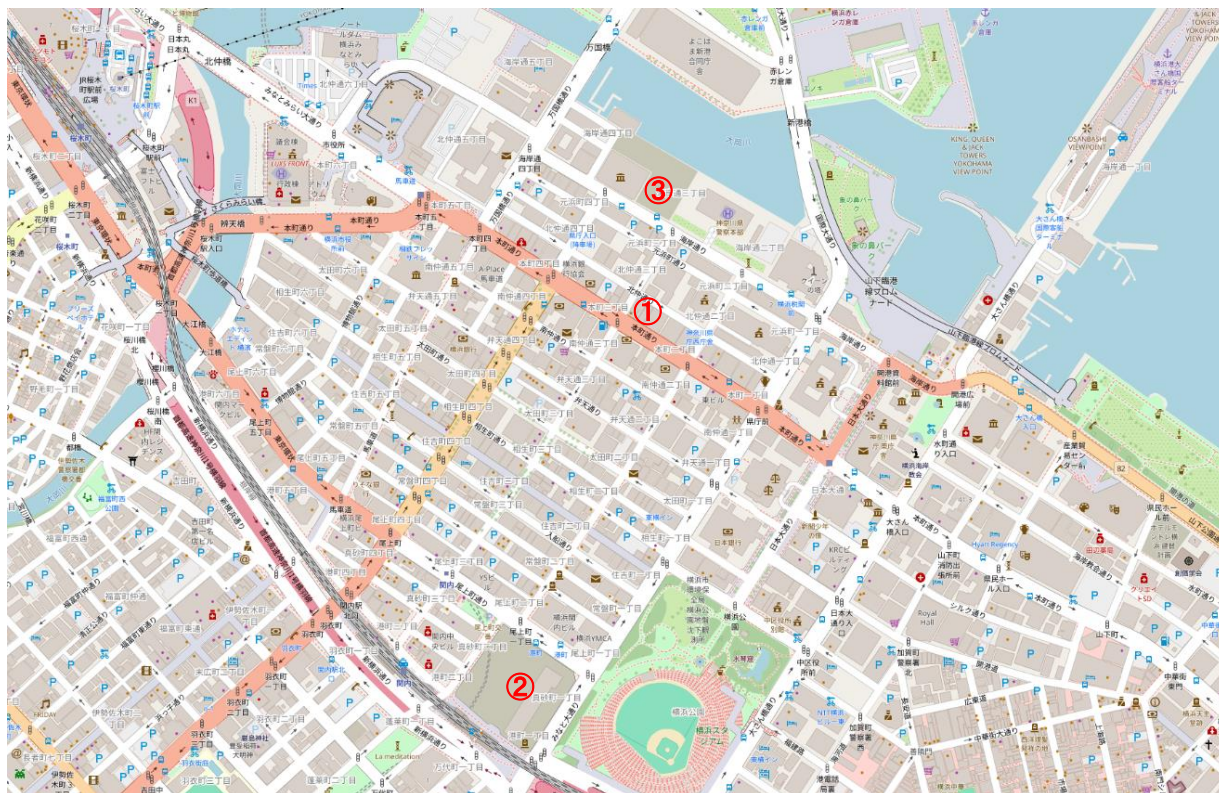
その後も、複数の大規模開発が計画されている。中区港町1丁目の横浜市旧市庁舎跡地に、三井不動産等8社がオフィスや大学、アリーナ等を併設した施設(総延床面積約12.9万㎡)を開発し、2026年春に開業予定である<sup>12</sup> (図表-19 ②)。また、日本郵船、三菱地所、鹿島建設が共同で設立した中区海岸通デベロップメント特定目的会社が中区海岸通3丁目でもオフィス、ホテル、インキュベーション施設等を併設した複合施設(地上21階建て・延床面積約7.1万㎡)を開発し、2027年1月に竣工予定である<sup>13</sup> (図表-19 ③)

<sup>11</sup> 大同生命「大同生命横浜ビル建替え計画」新築工事に着手(2022年3月30日)

<sup>12</sup> 三井不動産株式会社・鹿島建設株式会社・京浜急行電鉄株式会社・第一生命保険株式会社・株式会社竹中工務店・株式会社ディー・エヌ・エー・東急株式会社・星野リゾート「JR「関内」駅前に「横浜市旧市庁舎街区活用事業」着工 旧市庁舎行政棟を保存・活用し、横浜の歴史や文化を継承「新旧融合」の新たな街が2026年春グランドオープン」(2022年7月12日)

<sup>13</sup> 建設通信新聞「【横浜・郵船ビル隣に7万平米複合ビル】4月着工、完成は27年1月」(2023年11月2日)

図表-19 「関内地区」におけるオフィス開発計画



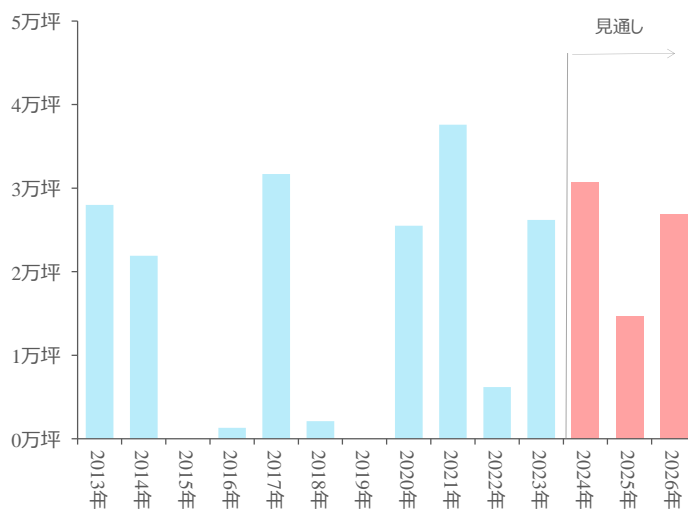
(出所)新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

### (3) 神奈川県(横浜市・川崎市)の新規供給予定面積

2023年の新規供給面積は、「横浜コネストスクエア」や「Kタワー横浜」等の大規模ビル竣工に伴い、前年の約4倍の約2.6万坪に増加した。

2024年も「横浜シンフォステージ」等の大規模ビルが竣工し、新規供給量は約3.1万坪に達する見込みである。2025年は一旦落ち着くものの、2026年は「みなとみらい21地区」等で大規模ビルが竣工予定で、新規供給量は約2.7万坪となる見通しである(図表-20)。

図表-20 神奈川県のオフィスビル新規供給見通し



(出所)三幸エステート

### 3-3. 賃料見通し

前述のオフィスビルの新規供給見通しや経済予測<sup>14</sup>、オフィスワーカーの見通し等を前提に、2028年までの横浜のオフィス賃料を予測した（図表-21）。

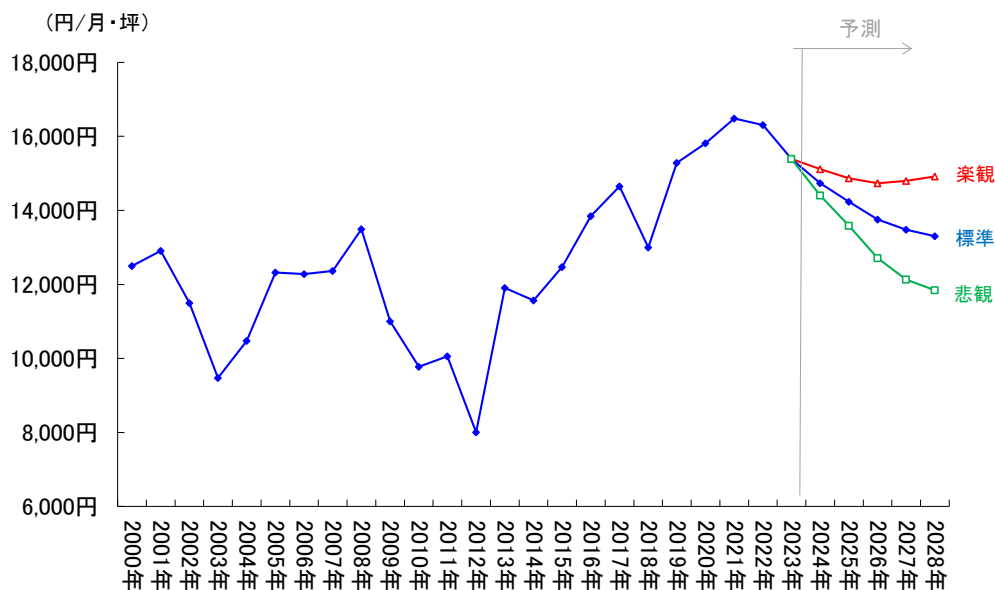
神奈川県就業者数は増加しているものの、今後、生産年齢人口は減少に向かう見通しである。また、オフィスワーカーの割合の高い非製造業では人手不足感が強い一方、企業活動はコロナ禍からの回復は鈍く、物価高騰のダメージも受けている。これらのことを勘案すると、横浜ビジネスエリアの「オフィスワーカー数」の増加はやや力強さに欠ける懸念がある。

また、横浜市でも「在宅勤務」を取り入れた新たな働き方が一定程度定着している。フレキシブルな働き方に即したオフィスの拠点配置や利用形態を検討する企業の増加が予想される。

一方、新規供給は「みなとみらい21地区」や「関内地区」を中心に複数の大規模開発計画が進行中である。2024年と2026年に約3万坪の新規供給を控えるなか、今後、横浜の空室率は上昇することが予想される。

このため、横浜のオフィス成約賃料は、需給バランスの緩和に伴い下落基調で推移する見通しである。2023年の賃料を100とした場合、2024年は「96」、2028年は「86」に下落すると予想する。ただし、2023年対比で▲14%下落するものの、2018年と同程度の賃料水準に留まり、大幅な賃料下落には至らない見込みである。

図表-21 横浜のオフィス賃料見通し



(注) 年推計は各年下半期の推計値を掲載。  
(出所) 実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」  
将来見通しは「オフィスレント・インデックス」などを基にニッセイ基礎研究所が推計

<sup>14</sup> 経済見通しは、ニッセイ基礎研究所経済研究部「[中期経済見通し\(2023～2033年度\)](#)」(2023.10.12)、などを基に設定。

(ご注意) 本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。