

不動産 投資 レポート

「横浜オフィス市場」の現況と見通し (2025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

1. はじめに

横浜のオフィス市場では、空室率は大規模ビルの竣工に伴い一時的に上昇したが、あしもとでは改善に向かっており成約賃料も上昇に転じている。現在、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、今後の需給バランス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、2029年までの賃料予測を行う。

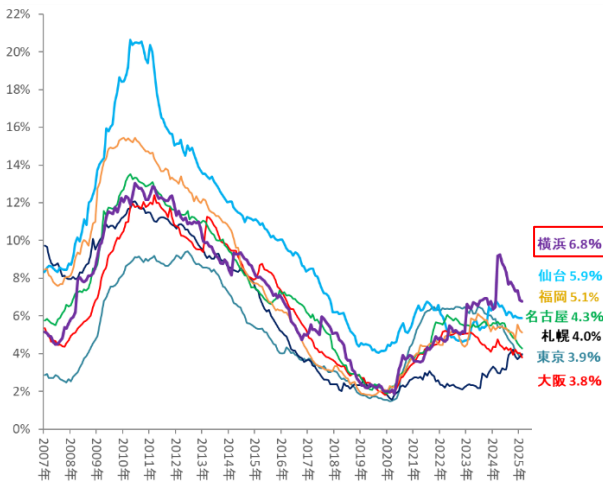
2. 横浜オフィス市場の現況

2-1. 空室率および賃料の動向

三鬼商事によると、横浜市オフィスの空室率は、2024年に入り、大規模ビルの竣工に伴い9%台まで上昇したが、その後は順調に空室床の消化が進んでいる。2025年2月時点の空室率は6.8%（前年比+0.3ppt）となり、前年とほぼ水準となった（図表-1）。

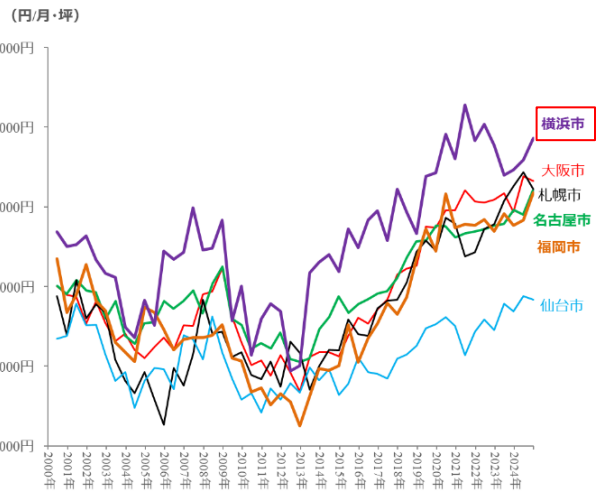
また、需給環境の改善に伴い、成約賃料は上昇基調で推移している。三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」によれば、横浜市の成約賃料は、2021年上期をピークに下落傾向が続いていたが、2024年に入り上昇に転じ、2024年下期は前年比+7.7%となった（図表-2）。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(資料) 三鬼商事のデータから作成

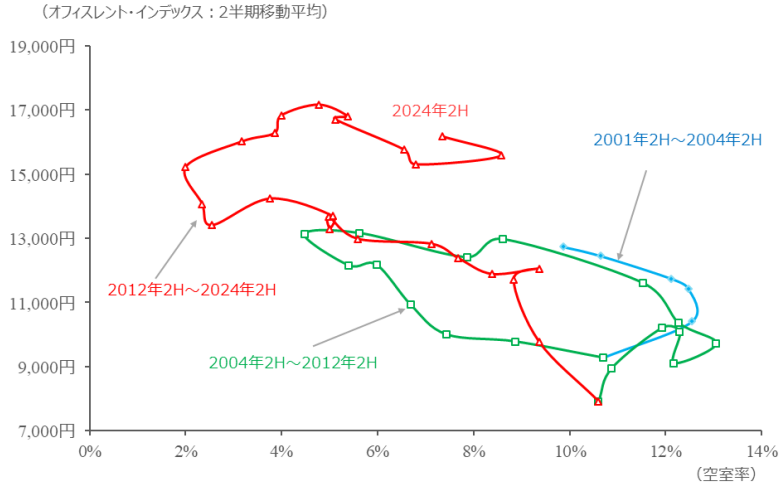
図表-2 主要都市のオフィス成約賃料
(オフィスレント・インデックス)



(資料) 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」から作成 ※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¹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 年上期より「空室率上昇・賃料下落」の局面へ移行したが、2024 年下期には空室率が低下し、賃料も上昇に転じた（図表－3）。

図表－3 横浜オフィス市場の賃料サイクル



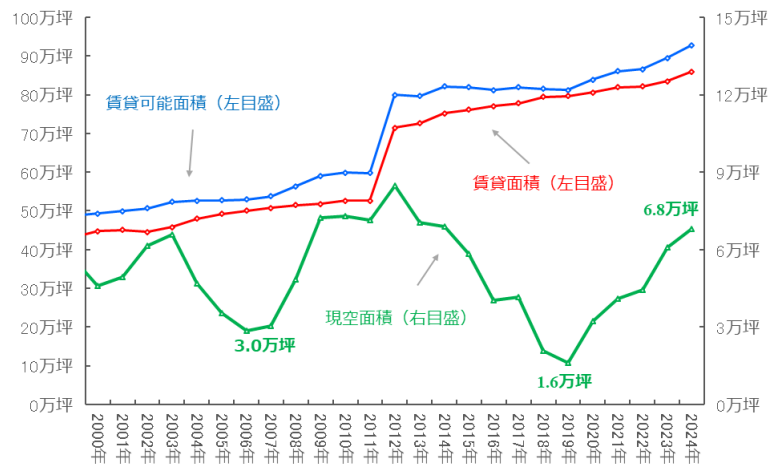
(資料)空室率:三鬼商事、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

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 2024 年末の賃貸可能面積（総供給面積）は、92.8 万坪となり、前年末から+3.3 万坪増加した。

これに対して、賃貸面積（総需要面積）は、86.0 万坪（前年比+2.6 万坪）となった。この結果、横浜ビジネス地区の空室面積は 6.8 万坪（前年比+0.7 万坪）となり前年から+12%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

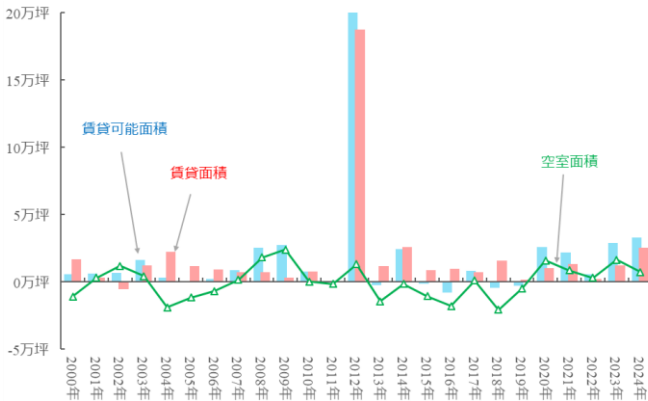


(注)横浜ビジネス地区(関内、横浜駅、新横浜、みなとみらい 21 地区)の延床面積 500 坪以上の主要賃貸事務所ビル
(資料)三鬼商事のデータから作成

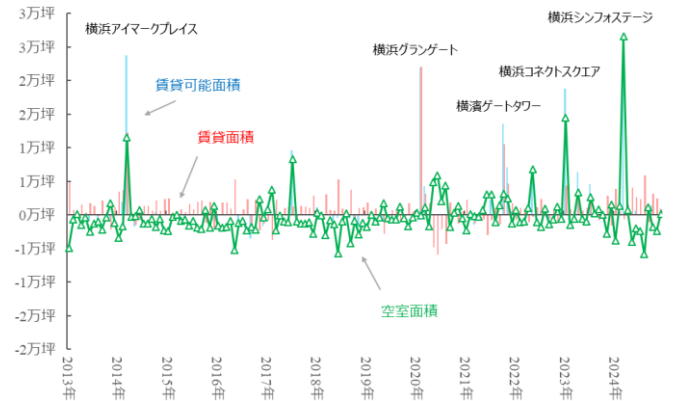
¹ 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計周りに動く。

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

<年次・増減>



<月次・増減>



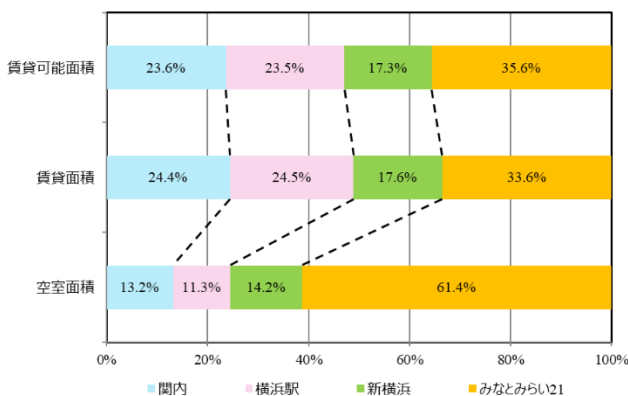
(資料)三鬼商事のデータから作成

2-3. エリア別動向

2024 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 (35.6%)」で、次いで「関内地区 (23.6%)」、「横浜駅地区 (23.5%)」、「新横浜地区 (17.3%)」の順となっている (図表-6)。

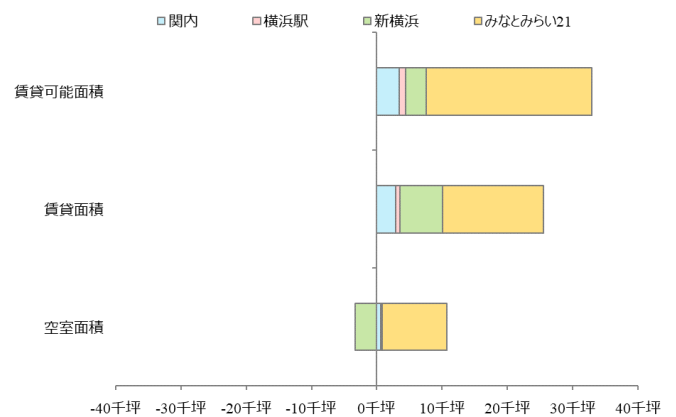
「賃貸可能面積」は、「みなとみらい 21 地区」(前年比+2.5 万坪)等で増加し、合計+3.3 万坪となった。これに対して、テナントによる「賃貸面積」は、「みなとみらい 21 地区」(前年比+1.5 万坪)や「新横浜地区」(同+0.6 万坪)等で増加し、合計+2.6 万坪となった。この結果、空室面積は、横浜ビジネス地区全体で+0.7 万坪の増加となった (図表-7)。

図表-6 横浜ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2024 年)



(資料)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(2024 年)



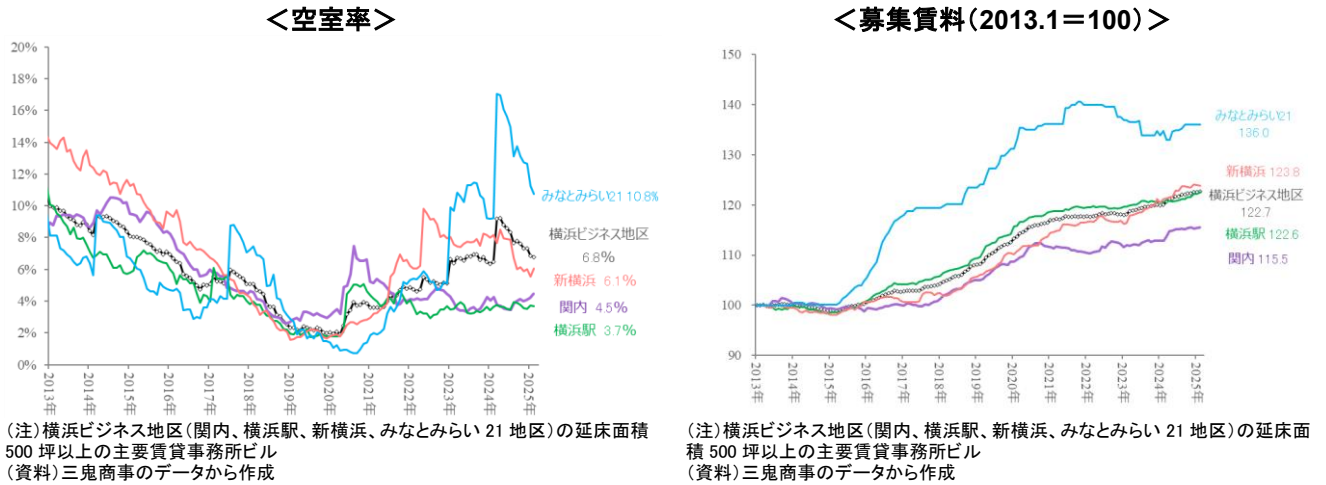
(資料)三鬼商事のデータから作成

エリア別の空室率(2025 年 2 月末)をみると、「みなとみらい 21 地区 10.8% (前年比+1.5ppt)」、「新横浜地区 6.1% (同▲2.1ppt)」、「関内地区 4.5% (同+0.2ppt)」、「横浜駅地区 3.7% (同±0.0ppt)」となり、エリア間の格差が広がっている (図表-8 左図)。

また、エリア別の募集賃料(2025 年 2 月時点)は全ての地区で上昇し、特に「関内地区(前年比

+2.3%)」と「新横浜地区（同+2.2%）」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

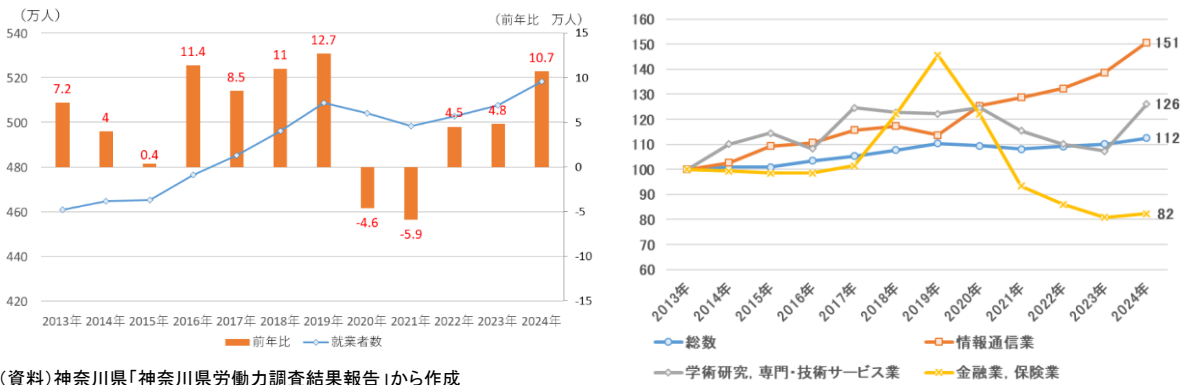
3-1. 新規需要の見通し

(1)労働市場からみたオフィス需要

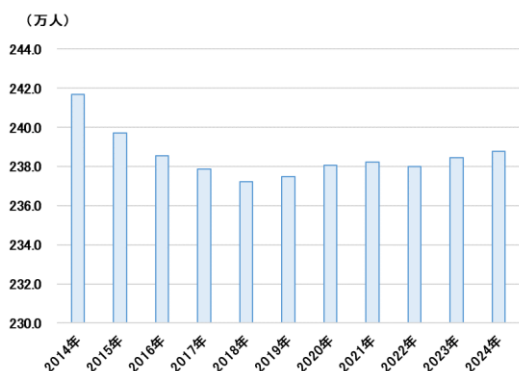
神奈川県「神奈川県労働力調査結果報告」によれば、2024 年の神奈川県の就業者数は 518.3 万人（前年比+10.7 万人・+2%）となり、3 年連続で増加した（図表-9・左図）。オフィスワーカーが多い産業の就業者数（2024 年）をみると、「情報通信業(前年比+9%)」と「学術研究、専門・技術サービス業(同+18%)」は前年から大きく増加した（図表-9・右図）。

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 238.8 万人（前年比+0.1%）となった（図表-10）。一方で、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 年には 222.4 万人（2025 年対比▲7%）、2045 年には 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
就業者数(全体) 産業別 就業者数(2013 年=100)

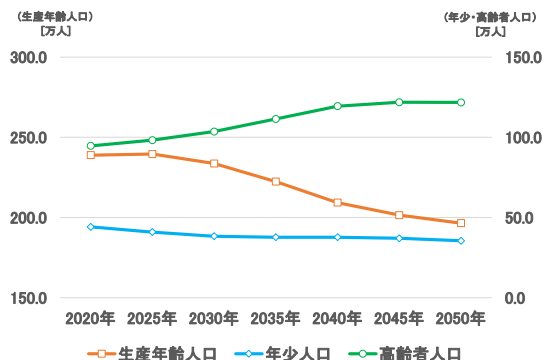


図表-10 横浜市の生産年齢人口



(資料)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」から作成

図表-11 横浜市の年齢帯別人口(予測)



(資料)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)」から作成

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「企業の経営環境」と「雇用環境」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、「自社業況 BSI²」は、2020年第2四半期に▲64.0と一気に悪化した。その後は、一進一退を繰り返しながら、2024年第4四半期は▲6.6となり、コロナ禍前の水準に近づいたものの、依然としてマイナス圏にある(図表-12)。

「雇用人員 BSI³」(全産業)は、2020年第2四半期に+5.7へ大きく上昇した後、低下が続いている。2024年第4四半期は▲41.4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」ともに採用意欲が高まっており、2024年第4四半期は「製造業」が▲31.9、「非製造業」が▲48.0となった(図表-13)。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。

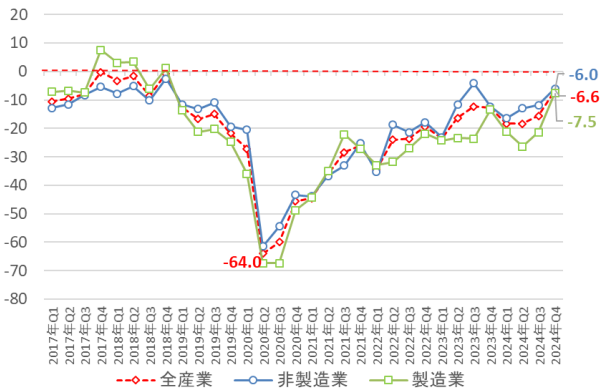
横浜市経済局・横浜商工会議所「労働力不足・シニア人材の起用に関する調査」(2024年9月)によれば、「労働力不足の解消に向けて、これまで実施して効果があった取組」について、「新卒・中途採用を強化」との回答が31%となり、大企業に限定すると、62%に達した。

神奈川県就業者は情報通信業等を中心に増加が続いている。また、雇用環境はオフィスワーカーの割合が高い「非製造業」で人手不足感がより強く、企業の採用意欲が高まっている。一方、企業の景況感はコロナ禍前の水準まで回復したものの、依然としてマイナスであり、また、横浜市の生産年齢人口は今後、減少に向かう見通しである。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 自社業況が「良い」と回答した割合から「悪い」と回答した割合を引いた値。

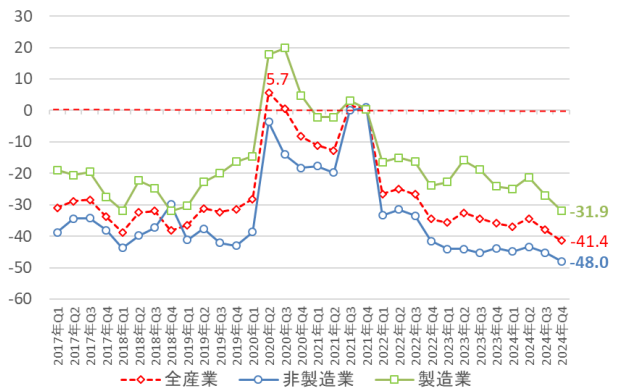
³ 雇用人員が「過剰気味」と回答した割合から「不足気味」と回答した割合を引いた値。プラス幅が大きいかほど雇用環境の悪化を示す。

図表-12 自社業況BSI



(資料)横浜市経済局・横浜商工会議所「横浜市景況・経営動向調査」から作成

図表-13 雇用人員BSI



(資料)横浜市経済局・横浜商工会議所「横浜市景況・経営動向調査」から作成

また、横浜市においても、人手不足を背景に採用強化や人材定着等を目的としたオフィス環境の整備が進んでいる（図表-14）。ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィスワーカー調査 2024」によれば、首都圏のオフィスワーカーに今後利用したいオフィス内のレイアウトについて質問したところ、「リフレッシュスペース」（31%）や「食堂・カフェスペース」（29%）が上位となっている（図表-15）。

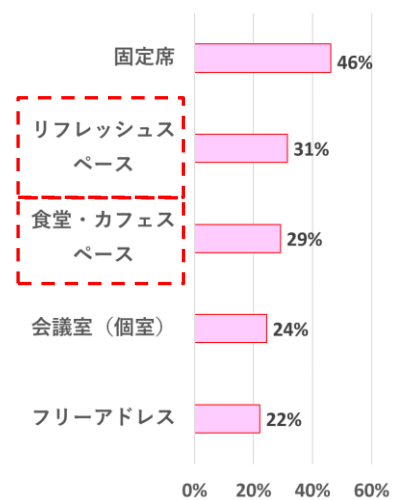
今後、人材確保のため従業員満足度の向上に寄与する設備のグレードアップやアメニティの充実が進むと考えられる。

図表-14
横浜市におけるオフィス環境整備事例

企業名	移転先ビル名	移転時期	目的
成城石井	横浜シンフォステージ	2025年8月	BCP対応の強化。分散フロアの集約による業務効率向上、従業員の満足度やモチベーションの向上。
フィード・ワン	横浜シンフォステージ	2024年7月	柔軟な働き方の推進や従業員同士の連携強化、BCP対応強化。
スチールプランテック	横浜コネストスクエア	2024年4月	事業拡大に伴う人員増への対応、社内コミュニケーションの活発化。
ヤマハ発動機	横浜シンフォステージ	2024年3月	先進技術の開発強化に向けた人材採用や、新事業創出のための社外共創の機能強化。
エクシオジャパン	横浜ランドマークタワー	2021年7月	エリアのランドマーク的なビルに移転して企業イメージを向上させ、採用面での優位性を確保。

(資料)新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

図表-15
今後利用したいオフィス内のレイアウト



(注)上位5項目
(資料)ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィスワーカー調査 2024」から作成

(2)テレワークの進展に伴うオフィス環境整備

横浜市政策局「令和5年度 男女共同参画に関する事業者調査」によれば、テレワークに関する制度に関して、「制度があり、利用実績」があるとの回答が29%となり、従業員が300人以上の企業に

限定すると 57%に達した。横浜市において、テレワークが一定程度定着している。

こうした状況を受けて、横浜市ではテレワークを取り入れたフレキシブルな働き方（ハイブリッドワーク）を採用する企業が増えている。横浜市経済局・横浜商工会議所「現時点における新型コロナウイルス感染症の影響」（2023年3月）によれば、「今後の勤務形態の展望」について、「会社に出社する働き方を基本とする」（48%）に次いで、「テレワーク等在宅勤務と出社を組み合わせた働き方を基本とする」（45%）との回答が多かった。大企業に限定すると、「テレワーク等在宅勤務と出社を組み合わせた働き方を基本とする」（68%）との回答は、約3分の2を占める結果となった。

また、ハイブリッドワークが普及し、多様な働き方が広がるなか、「シェアオフィス」や「コワーキングスペース」等のサードプレイスオフィスの利用が増えている。ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス4市場調査 2025」によれば、横浜市のフレキシブルオフィスの拠点数は「198」となっており、東京 23 区（1151）、大阪市（208）に次いで多い。テレワークを取り入れた働き方が定着するなか、サードプレイスオフィスの市場拡大が見込まれ、横浜のオフィス需要を下支えすると思われる。

今後、ハイブリッドワーク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が増えると予想され、引き続きオフィス需要への影響を注視したい。

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、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 が共同で「横浜シンフォステージ」（地上 30 階建て・延床面積約 18.3 万㎡）を開発し、2024 年 3 月に竣工した⁵（図表-16 ①）。

今後も、複数の大規模開発が計画されている。中央地区 52 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）を開発中で、2027 年 7 月に開業予定である⁶（図表-16 ②）。また、中央地区 60・61 街区でケン・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共同で、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「Linkage Terrace」（延床面積約 13

⁴ 一般的なオフィスの賃貸借契約によらず、利用契約・定期建物賃貸借契約などさまざまな契約形態で、事業者が主に法人および個人事業主に提供するワークプレイスサービス。「レンタルオフィス」「シェアオフィス」「サービスオフィス」「サテライトオフィス」「コワーキングオフィス」などを含む。

⁵ 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 中央地区に新たなランドマーク『横浜シンフォステージ(YOKOHAMA SYMPHOSTAGE®)』が竣工」（2024年4月16日）

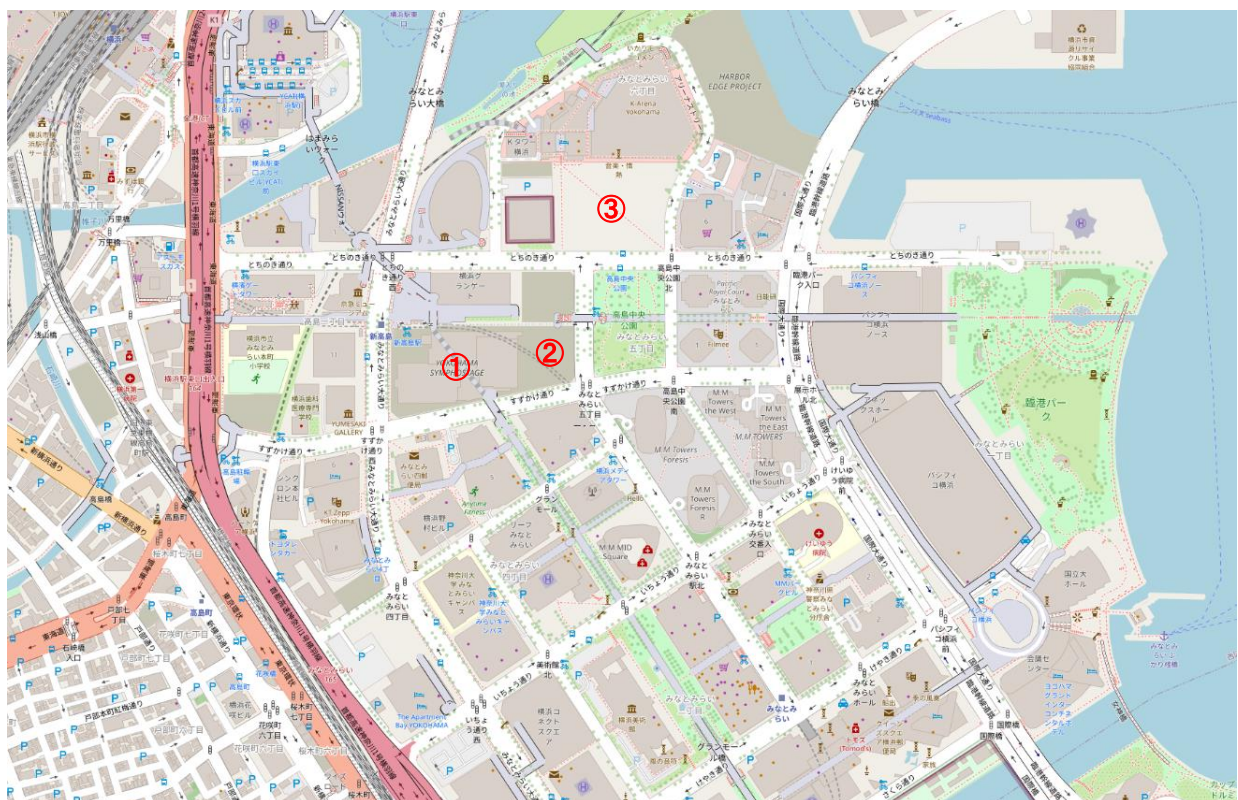
⁶ 大和ハウス工業株式会社・株式会社光優「世界初のゲームアートミュージアム、地域熱供給プラント、オフィスを併設「みなとみらい 21 中央地区 52 街区開発事業」着工」（2024年2月21日）

万㎡)を開発中で、2029年2月の竣工を予定している⁷(図表-16 ③)。

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⁸。2023年時点の進出企業数は、1,930社、就業者は13.4万人に達する。横浜市の推計(2020年時点)によれば、みなとみらい21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⁹。

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。

図表-16 「みなとみらい21地区」におけるオフィス開発計画



(資料)新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

(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て替え、地上13階のオフィスビル(延床面積1.2万㎡)を開発し、2024年4月に竣工した¹⁰(図表-17 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、三井不動産など8社がオフィスや大学、アリーナ等を併設した施設「BASEGATE 横浜関内」(総延

⁷ 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年2月5日)

⁸ 一般社団法人横浜みなとみらい21「2024年度事業計画」

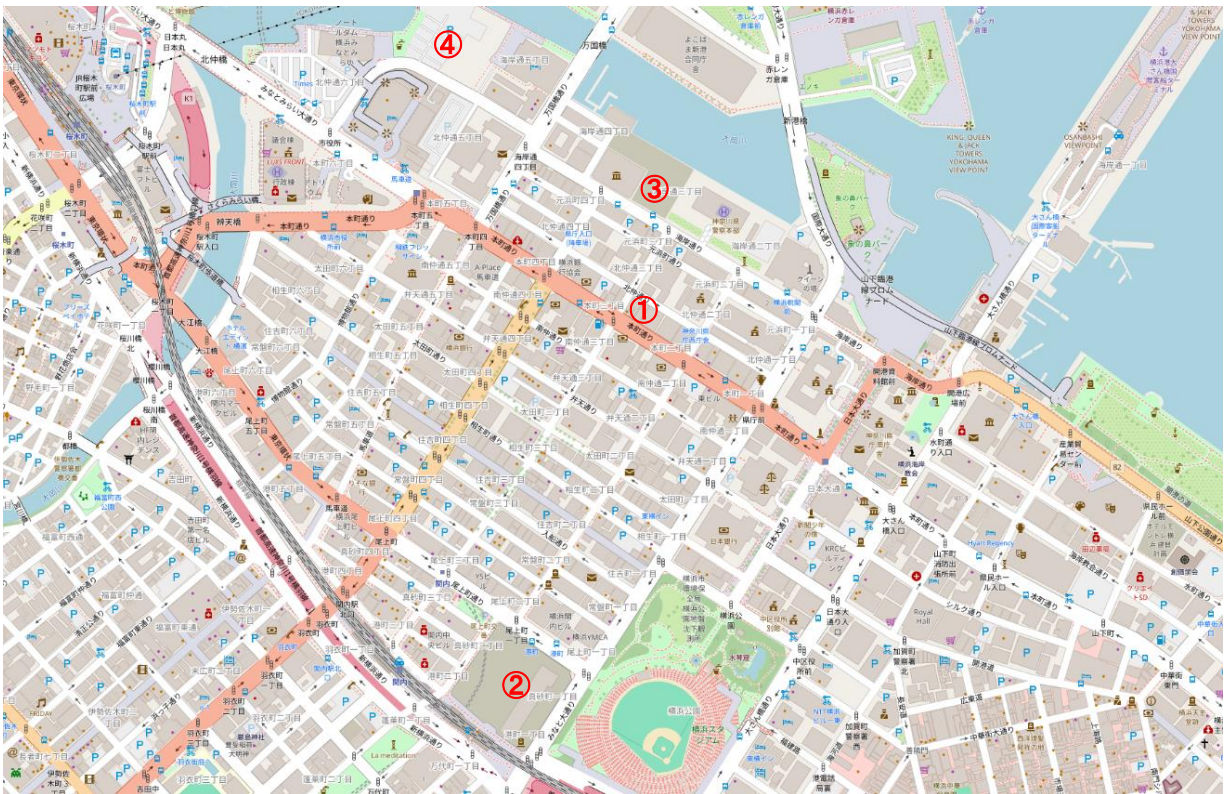
⁹ 横浜市都市整備局横浜駅・みなとみらい推進課「みなとみらい21地区の開発や事業活動がもたらす横浜市内への経済波及効果を推計しました!」(2023年5月20日)

¹⁰ 大同生命「横浜市中区本町に「大同生命横浜ビル」が竣工～横浜・本町通り沿いに高い環境性能をほこる最新オフィスビル」(2024年4月23日)

床面積約 12.9 万㎡)を開発中で、2025 年 12 月に竣工予定である¹¹ (図表-17 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 万㎡)を開発中で、2027 年 1 月に竣工予定である¹² (図表-17 ③)。

東急不動産、京浜急行電鉄、第一生命保険は、中区海岸通 5 丁目で、共同住宅 (704 戸) やオフィスなどで構成する複合ビル (延床面積約 11 万㎡・住宅棟：地上 40 階建て・事務所および店舗棟：地上 6 階建て)を開発中で、2027 年 3 月に竣工予定である¹³ (図表-17 ④)。

図表-17 「関内地区」におけるオフィス開発計画



(資料)新聞・雑誌記事、各公表資料から作成

(3) 神奈川県(横浜市・川崎市)の新規供給予定面積

2024 年は「横浜シンフォステージ」等の大規模ビルが竣工し、新規供給量は前年比 21%増加の約 3.1 万坪に達した。

2025 年は、「BASEGATE 横浜関内」等が竣工予定で、新規供給量は約 1.8 万坪となる予定である。2026 年は新規供給の予定がなく、2027 年は「みなとみらい 21 地区」等で大規模ビルが竣

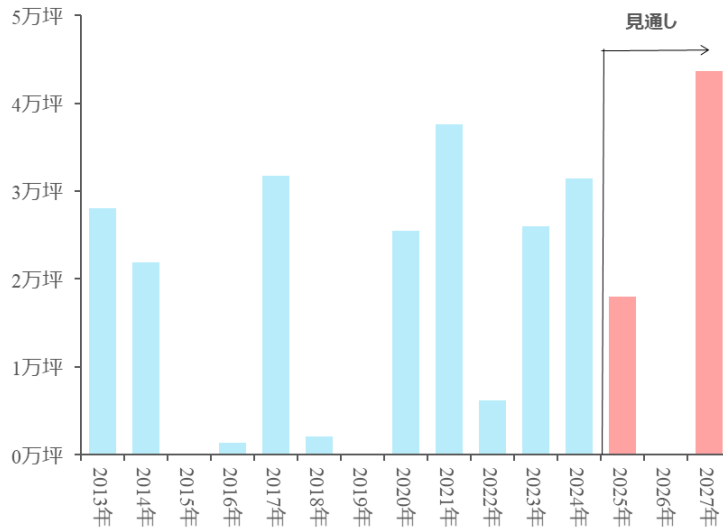
¹¹ 三井不動産株式会社・鹿島建設株式会社・京浜急行電鉄株式会社・第一生命保険株式会社・株式会社竹中工務店・株式会社ディー・エヌ・エー・東急株式会社・星野リゾート「JR「関内」駅前「横浜市旧市庁舎街区活用事業」「BASEGATE 横浜関内」に街区名称決定」(2024 年 11 月 13 日)

¹² 日本郵船株式会社・三菱地所株式会社・鹿島建設株式会社「(仮称)横浜市中区海岸通計画(A-1地区)新築着工」(2024 年 5 月 10 日)

¹³ 株式会社日新・東急不動産株式会社・京浜急行電鉄株式会社・第一生命保険株式会社「開発が大詰めを迎える横浜ウォーターフロント「北仲」のラストピース 北仲通北 B-1 地区の開発計画策定に向け、(株)日新と 東急不動産(株)・京浜急行電鉄(株)・第一生命保険(株)はパートナーシップ協定を締結しました」(2021 年 5 月 28 日)

工し新規供給量は約 4.4 万坪に達し、2013 年以降で最大となる見通しである（図表－18）。

図表－18 神奈川県のおフィビル新規供給見通し



(資料)三幸エステートのデータから作成

3-3. 賃料見通し

前述のおフィビルの新規供給見通しや経済予測¹⁴等を前提に、2029 年までの横浜のおフィ賃料を予測した（図表－19）。

神奈川県のお業者者は情報通信業等を中心に増加が続いている。また、雇用環境はおフィワーカ一の割合の高い「非製造業」で人手不足感がより強く、企業のお採用意欲が高まっている。一方、企業のお景況感は依然としてマイナスであり、また、横浜市のお生産年齢人口は今後、減少に向かう見通しである。これらのことを勘案すると、横浜ビジネスエリアのおフィワーカ一数の増加はやや力強さに欠ける懸念がある。

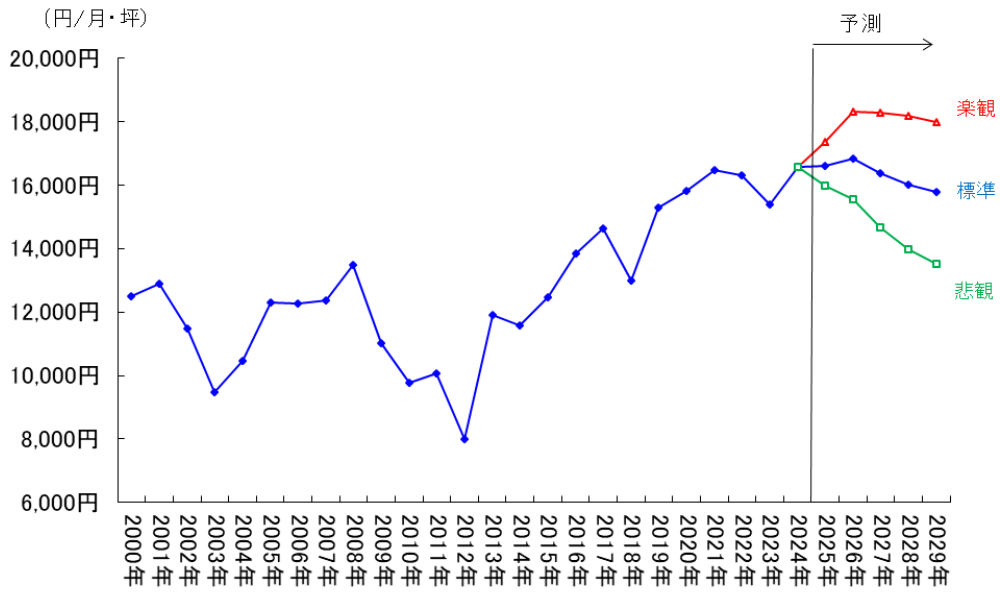
一方、人手不足を背景に採用強化や人材定着等を目的としたおフィ環境のお整備が進んでいる。今後、従業員満足度のお向上に寄与する設備のグレードアップやアメニティのお充実が進むと考えられる。また、テレワークを取り入れたハイブリッドワークが広がりつつあり、こうした働き方に即したおフィのお拠点配置や利用形態を検討する企業が増えると予想される。

新規供給については、「みなとみらい 21 地区」や「関内地区」を中心に複数のお大規模開発計画が進行中である。2026 年は新規供給のお予定がなく、2027 年に約 4 万坪のお新規供給を控えている。

以上を鑑みると、横浜のお空室率は改善傾向で推移した後、大量供給のお影響を受けて上昇に転じることが予想される。このため、横浜のおおフィ成約賃料は、2026 年まで堅調に推移した後、需給環境のお緩和に伴い下落に転じる見通しである。2024 年の賃料を 100 とした場合、2025 年は「100」、2026 年は「102」、2029 年には「95」と下落すると予想する。ただし、2024 年対比で▲5%下落するものの、2020 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。

¹⁴ 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\(2024～2034 年度\)](#)」(2024 年 10 月 11 日)、などを基に設定。

図表-19 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。
 (資料) 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

本資料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、その正確性と完全性を保証するものではありません。また、本資料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はありません。