



2024 年 12 月 13 日

2025 年の横浜の賃貸オフィス市場の見通し

2025 年は「成熟」局面と「後退」局面の間での動き、状況は今と大きく変わらず

- 横浜ビジネス地区の賃貸オフィス市場を振り返ると、2020 年以降、空室率が振れを伴いながら上昇を続ける一方で、募集賃料も緩やかに上昇した。コロナ禍の時期は、オフィス需要が弱まり、空室率が上昇するとともに、募集賃料が伸び悩んだ。しかし、その後は経済活動が正常化する中で、企業業績の改善などを背景に募集賃料が緩やかな上昇に転じた。本来、こうした中で空室率も低下するはずであったが、実際は新築ビルの大規模な供給があったため、空室率は上昇する結果となった。現在の横浜ビジネス地区のオフィス市場は、募集賃料が高水準で推移する中、空室率の上昇が続いており、賃貸オフィス市場の循環図上の、いわゆる「成熟」局面にあると言える（循環図の見方については本稿 4 ページ参照）
- 一方、東京ビジネス地区では、空室率がコロナ禍の影響で急上昇した後、数年間、高止まりした。これはテレワーク普及の影響でオフィス需要が減少したためである。この結果、同地区の募集賃料も低下傾向で推移した。もっとも、ここ 1、2 年は、テレワークの実施率が低下するなど出社を前提とする働き方へと回帰する動きもみられ、オフィス需要が回復し、空室率も明確に低下している（募集賃料には上向きの動きがみられる）。空室率が低下し、募集賃料に上向きの動きがみられることから、現在の東京ビジネス地区のオフィス市場は、循環図上の「回復」局面にあると考えられる。なお、2020 年以降の募集賃料について、横浜ビジネス地区で概ね上昇した一方で、東京ビジネス地区では低下基調となったため、この間、横浜ビジネス地区の賃料が相対的に割高となった点には注意を要する。
- 以上を踏まえて、2025 年の横浜ビジネス地区の賃貸オフィス市場を展望すると、日本経済、神奈川県経済の回復などを前提にオフィス需要は引き続き拡大していくと見込まれる。このため、新築ビルの供給増が予定されている中でも空室率の大幅な上昇は回避されよう。他方で、募集賃料については、先行きの景気回復を前提とすると上昇を見込みたくなるが、横浜ビジネス地区の賃料は対東京比ですでに割高な水準にある。こうした状況も踏まえると、募集賃料は極めて緩やかな上昇、ないし、ほぼ横ばいでの推移にとどまると予想される。こうした空室率と募集賃料の推移をオフィス市場の循環図上でみると、「成熟」局面と「後退」局面の間での動きが 2025 年中も続くと思込まれる。横浜ビジネス地区のオフィス市場の「後退」局面入りが明確化するのは 2026 年以降となるだろう。

はじめに

横浜の賃貸オフィス市場では、コロナ禍以降、空室率が振れを伴いながら上昇を続けている。一方で、募集賃料も緩やかな上昇を続けている。本稿では、こうしたコロナ禍以降の賃貸オフィス市場の状況を整理した上で、2025年に横浜ビジネス地区の空室率と募集賃料がどのように推移するのかを検討していくことにする。

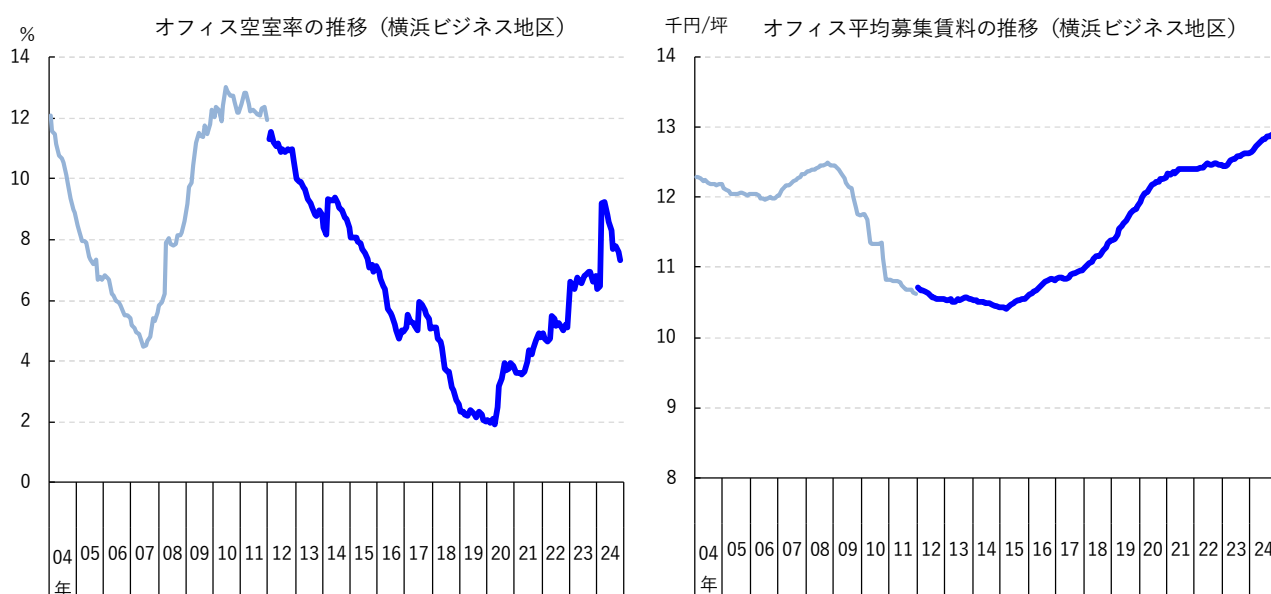
1. 横浜と東京の賃貸オフィス市場の現状

1. 1 横浜ビジネス地区の空室率と募集賃料

三鬼商事の資料によると、横浜ビジネス地区の2024年11月時点の空室率は7.33%と、このところ低下基調にある（図表1）。ただ、コロナ禍以降の推移でみると、現状、空室率は比較的高い水準にあることが分かる。2020年以降の空室率について簡単に振り返ってみよう。2020年以降で空室率の水準が最も低かったのが、2020年4月の1.89%である。その後、新型コロナの感染拡大で経済活動が急速に落ち込む中で、空室率は上昇を続け、2021年末から2022年前半にかけて5%弱で推移した。さらに2022年5月には新横浜での大型空室の募集開始、2023年1月と2024年3月には新築ビルの竣工による大幅供給増から、各時点で空室率が急上昇した。この結果、横浜ビジネス地区の空室率は2024年4月に9.18%と2014年8月以来の9%台となり、2024年5月には9.24%とコロナ禍以降では最も高い水準を記録した。

次に、2020年以降の平均募集賃料についてもみていこう。募集賃料の動きは空室率と異なり、単調な動きとなっている。2020年1月時点で11.93千円/坪であった募集賃料は、2021年半ばまで緩やかな上昇を続け、その後はコロナ禍の影響が重荷となり、2023年初め頃まで12千円台/坪

図表1 2020年以降空室率と募集賃料の上昇が続く横浜賃貸オフィス市場



注1：横浜ビジネス地区は関内、横浜駅、新横浜、みなとみらい21の4地区が対象。

注2：横浜ビジネス地区については、2012年1月にみなとみらい21が追加となった。そのため、2011年12月以前と2012年1月以降の間は不連続になっている。

出所：三鬼商事資料より浜銀総研作成

半ばでの推移が続いた。2023年半ば以降は、経済活動の正常化などを支えに企業の業績が改善する中で、募集賃料が再び緩やかな上昇を続け、2024年11月には12.88千円/坪となった。

さて、空室率と募集賃料がともに上昇を続ける横浜賃貸オフィス市場の状況をどう判断すべきだろうか。以下では、2つの図表に基づき、これを判断することにする。まず、1つ目は空室率の変動を需要要因によるものと、供給要因によるものに分けた図表である（図表2）。この図では空室率の2020年1～3月平均と各月の数値を比べて、その差を需要要因と供給要因として表示している。供給（＝供給面積）が増え（減）れば空室率は上昇（低下）し、需要（＝稼働床面積）が増え（減）れば空室率は低下（上昇）することになる。例えば、2024年11月の空室率は7.33%であり、2020年1～3月平均と比べて5.30%ポイント高いが、その内訳は、供給要因による変動が9.86%ポイント、需要要因による変動が-5.12%ポイントとなっている。2020年1～3月よりも需要（稼働床面積）が増えているものの、それ以上に供給面積が増えたことから、総じて空室率は上昇したと読むことができる。

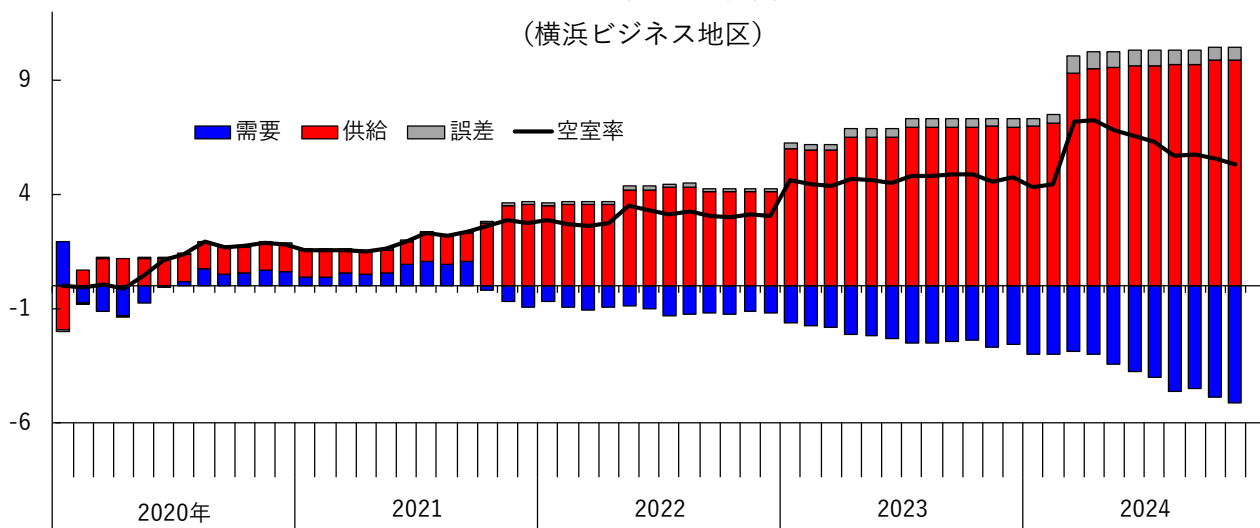
前述の通り、2022年5月には新横浜での大型空室の募集開始、2023年1月と2024年3月には新築ビルの竣工による大幅供給増があったため、これが主に供給要因のプラス寄与の拡大につながっていることがみてとれる。一方で、2020年から2021年にかけての時期は、コロナ禍の影響で稼働床面積が2020年1～3月平均比で減り、需要要因がプラス寄与、つまり空室率を押し上げていたことも確認できる。しかし、経済活動の正常化が少しずつ進む中で2021年末以降は需要要因が再びマイナス寄与に転じ、その後はマイナス寄与が徐々に拡大していることが分かる。このように供給要因が増える中でも、経済活動の正常化による企業業績の拡大で、需要が徐々に増加していることなどが募集賃料の上昇につながっていると解釈できよう。

次に横浜ビジネス地区の状況を考える上で有用な2つ目の図表をみていこう。空室率と募集賃

図表2 2020年初と比べて供給要因が空室率の上昇に大きく寄与

2020年1～3月期比、%、%ポイント

オフィス空室率変動の要因分解
(横浜ビジネス地区)



注：空室率（ v ）、供給面積（ S ）、稼働床面積（ D ）に $v = 1 - D/S$ という関係が成り立つことから、

$$\Delta v = (\Delta S \times D) / S^2 - \Delta D / S + \text{誤差}$$

と分解できる。右辺第1項を供給要因、第2項を需要要因とした。

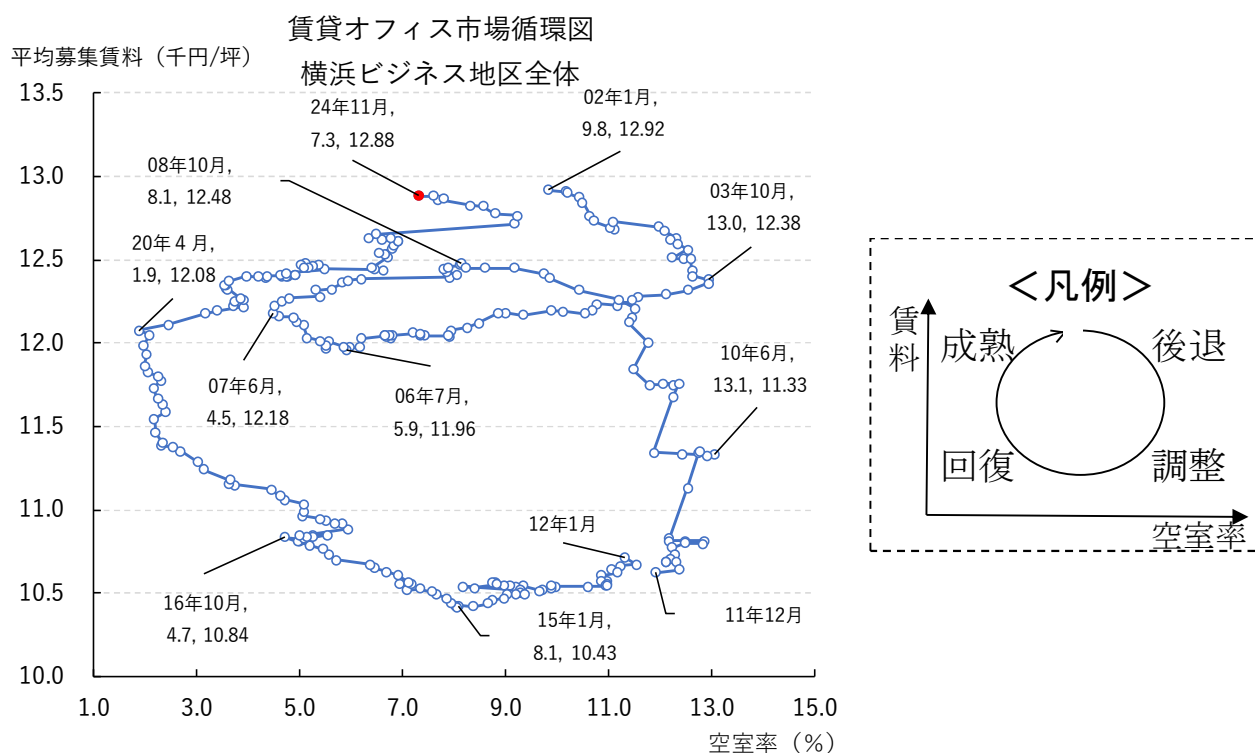
出所：三鬼商事資料より浜銀総研作成

料の循環図である（図表3）。この循環図は縦軸を募集賃料、横軸を空室率とし、各時点のデータをプロットしたものを線で結ぶと、時計回りの円を描くような動きがみられるというものである。また、募集賃料と空室率の組み合わせが、図表中のどの場所にあるのかで、オフィス市場の状況を大まかに確認することができる。例えば、図表の右上の「後退」局面は、空室率の上昇とともに募集賃料の下落が続く状態である。主にオフィス需要の減退が続く状況の下でみられる。その後、貸主（ビルオーナー）が空室の増加に耐え切れずに募集賃料の下げが進むと、「調整」局面に入り、空室率も徐々に下がっていくことになる。やがてオフィス需要が持ち直しに転じて、空室率の低下が一段と進み、募集賃料が下げ止まりから上昇に転じると、「回復」局面に向かうことになる。そして、需給のひっ迫により売り手市場となり、募集賃料の上昇がさらに続けば、徐々にオフィス需要に頭打ち感がみられるようになるとともに少しずつ空室率が上昇し、「成熟」局面となる。

この循環図上で横浜ビジネス地区の賃貸オフィス市場が現状、どの位置にあるのかをみると、「成熟」局面にあると考えられる。2024年3月には大幅な供給増があったため、一時的に「後退」局面側に寄ったが、前述の通り、企業業績の改善などを背景に需要（稼働床面積）の緩やかな拡大が続いているため、空室率はここ数か月低下し、募集賃料についても緩やかな上昇基調を維持している。

以上、2つのグラフから、現在の横浜ビジネス地区の状況を判断すると、大規模な新規供給は

図表3 横浜ビジネス地区は循環図上の「成熟」局面にある



注：横浜ビジネス地区については、2012年1月にみなとみらい地区が調査対象に加わったため、それ以前とはデータが不連続になっている。

出所：三鬼商事資料より浜銀総研作成

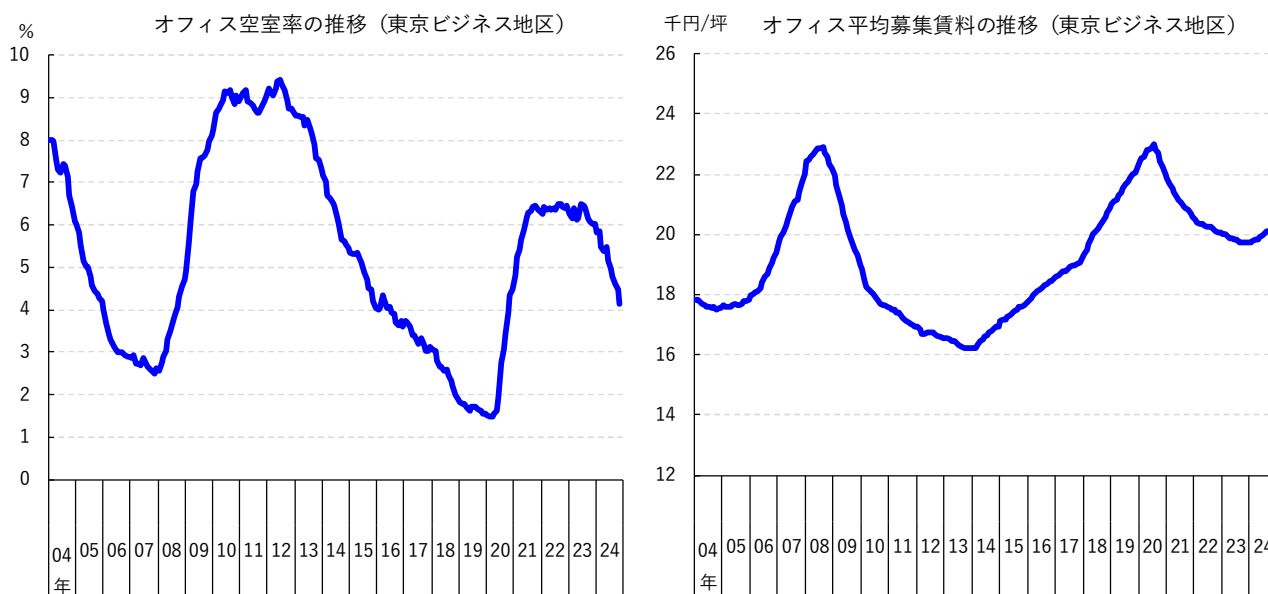
あったものの、需要が緩やかに拡大する中で募集賃料の上昇が続く、循環図上の「成熟」局面にあると判断できる。先行きについては、供給増による需給の緩和度合いや、景気動向次第ではあるが、いずれかのタイミングで、募集賃料に頭打ち感が現れ、「後退」局面入りする可能性がある。第2章では、そのタイミングが2025年にやってくるのかを検討する。

1. 2 東京ビジネス地区の空室率と募集賃料

ここでは横浜ビジネス地区の賃貸オフィス市場の相対的な状況を把握するために、東京ビジネス地区の状況も確認しておくことにする。東京ビジネス地区の2024年11月時点の空室率は4.16%と6か月連続で低下した（図表4）。横浜ビジネス地区と同様に、まず、2020年以降の空室率について振り返ってみよう。2020年以降で最も空室率の水準が低かったのが、2020年2月の1.49%である。新型コロナの感染拡大で経済活動が急速に落ち込むと、空室率は上昇を続け、2021年には空室率が6%台に達した。その後、東京ビジネス地区の空室率は2023年末まで6%台の水準が続き、2024年入り後は低下基調で推移している。横浜ビジネス地区との比較でみると、2020年、2021年にかけて空室率が急速に上昇した点が特徴的である。

この理由の1つとして考えられるのがコロナ禍を契機として普及したテレワークの存在である¹。東京ビジネス地区は、横浜ビジネス地区に比べて、テレワーク普及の影響を受けやすい産業構造となっている（情報通信業や金融・保険業などの構成比が相対的に高い）。こうした業種に属す

図表4 2020年以降募集賃料の低下が続いた東京ビジネス地区



注：東京ビジネス地区は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の5地区が対象。

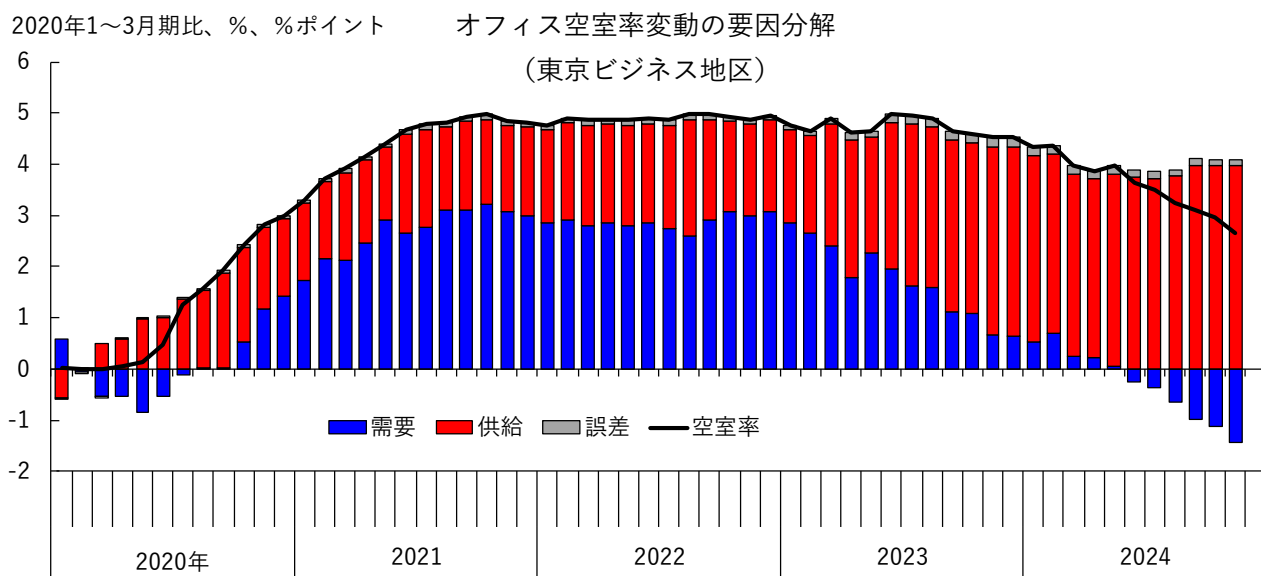
出所：三鬼商事資料より浜銀総研作成

¹ この点の詳細については藤原和也（2022）「テレワークの普及で鈍る東京オフィス需要の改善力」浜銀総合研究所、かながわ経済情報2022年12月号を参照されたい。

る企業では、テレワークの普及でオフィス需要が減退していたと推察される。実際、2020 年以降の募集賃料をみると、需要減少の影響で 2023 年にかけて一貫して低下し、2024 年入り後によりやく上昇に転じていることが確認できる。コロナ禍から経済活動の正常化が進み、企業業績が改善する中でも募集賃料が低下していた背景にはこうした要因があったとみられる。

さらに東京ビジネス地区の空室率の変動を需要要因によるものと、供給要因によるものに分けて確認してみよう（図表 5）。横浜ビジネス地区と比べて、明らかに需要要因による空室率の押し上げが強く、かつそれが長期にわたっていることから、やはりテレワーク普及の影響が大きかったとみてよさそうである。ただ、東京都「テレワーク実施率調査結果」²をみると、都内企業（従業員 30 人以上）のテレワーク実施率は 2024 年 3 月時点で 43.4%となっており、2021 年の 6 割台から明確に低下している。このようにテレワークの実施率が下がる中で、図表中の需要要因のプラス寄与も縮小し、ここ 6 か月は再びマイナス寄与（空室率の押し下げに寄与）となっている。もちろん、需要要因のプラス寄与の縮小と再度のマイナス寄与入りは、経済活動の正常化による影響も受けているはずである。なお、供給要因については、2023 年にプラス寄与がやや大きめに拡大しているようにみえる。これは 2023 年に新築ビル竣工による大幅な供給増があったためであり、特に同年 6 月の港区における供給増の影響が大きかった。

図表 5 2020 年後半以降需要（稼働床面積）の減少が空室率の押し上げに寄与



注：空室率（ v ）、供給面積（ S ）、稼働床面積（ D ）に $v = 1 - D/S$ という関係が成り立つことから、

$$\Delta v = (\Delta S \times D) / S^2 - \Delta D / S + \text{誤差}$$

と分解できる。右辺第 1 項を供給要因、第 2 項を需要要因とした。

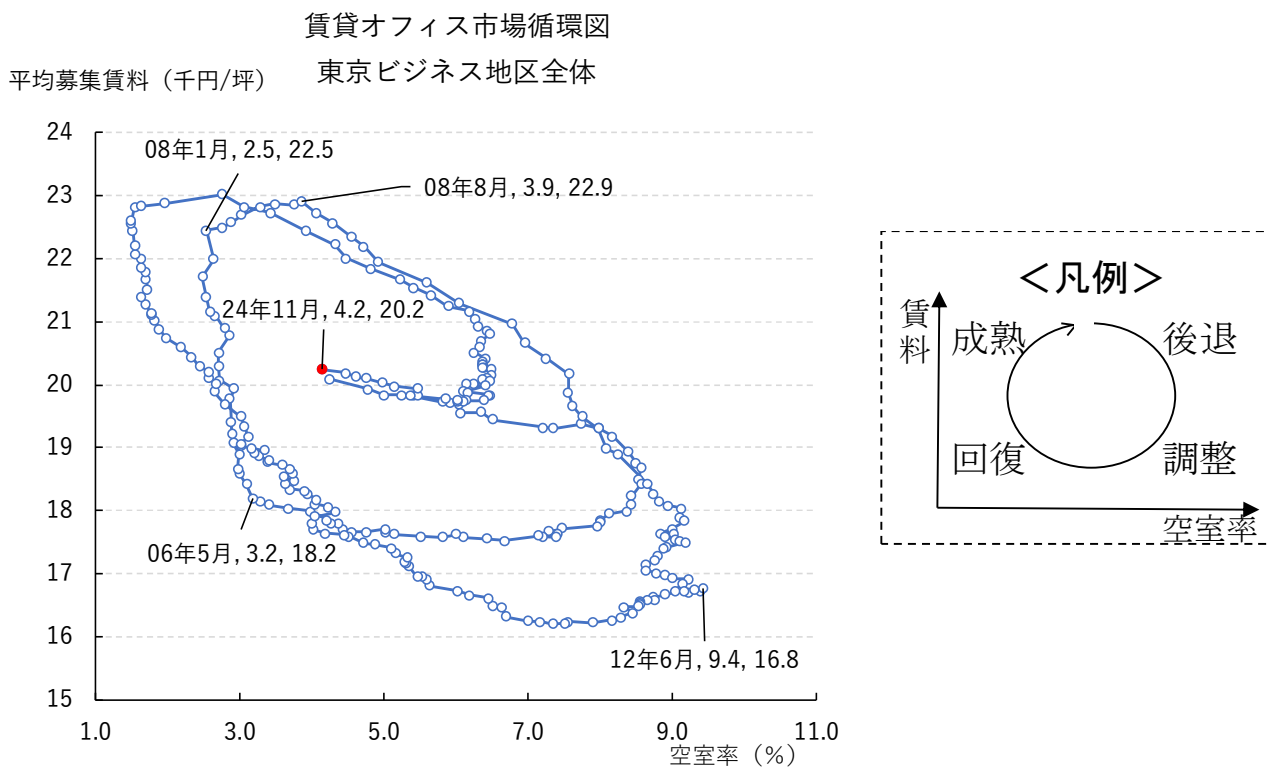
出所：三鬼商事資料より浜銀総研作成

最後に東京ビジネス地区の空室率と募集賃料の循環図についても確認しておこう（図表 6）。賃貸オフィス市場の循環図上で現在の状況が、どの位置にあるかをみると、「回復」局面にあると考えられる。テレワーク普及の影響から、オフィス需要に弱さがみられる状況が続いたが、2024

² 詳細は、<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2024/04/10/03.html>を参照されたい。

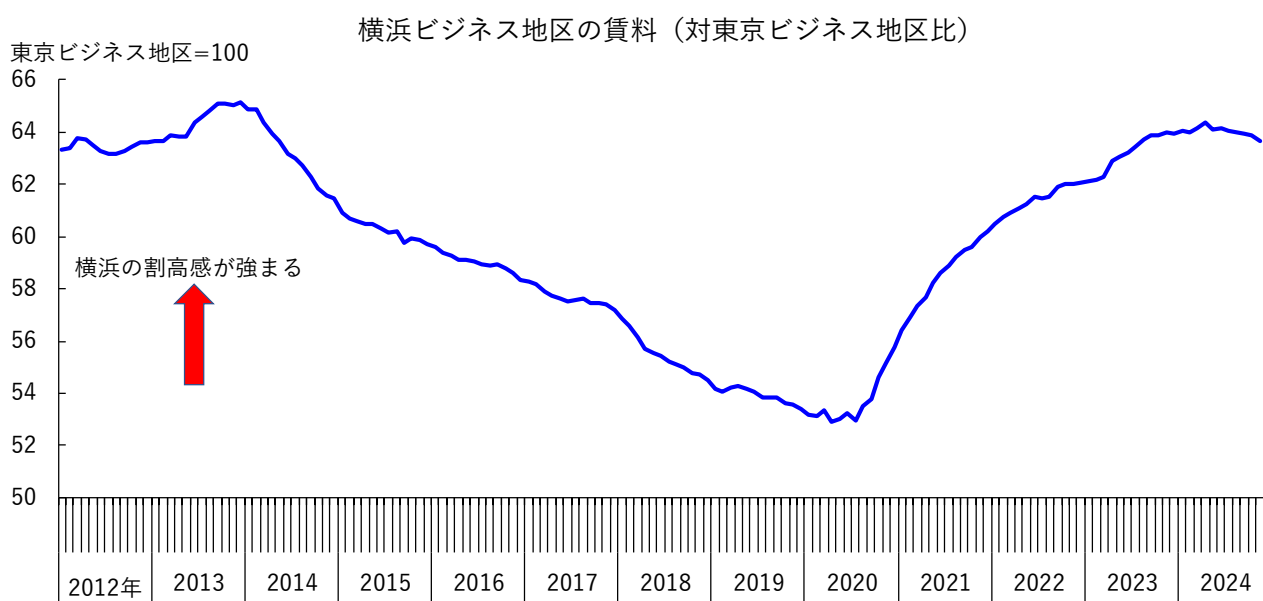
年入り後は空室率の低下と募集賃料の反転がみられる。なお、横浜ビジネス地区との比較でみると、2020年以降の募集賃料について、横浜ビジネス地区では概ね上昇した一方で、東京ビジネス地区では低下基調となったため、この間、横浜ビジネス地区の賃料が相対的に割高となった点には注意を要する（図表7）。

図表6 東京ビジネス地区は循環図上の「回復」局面にある



出所：三鬼商事より浜銀総研作成

図表7 横浜ビジネス地区の募集賃料の割高感が強まる



出所：三鬼商事資料より浜銀総研作成

2. 2025 年の横浜の賃貸オフィス市場

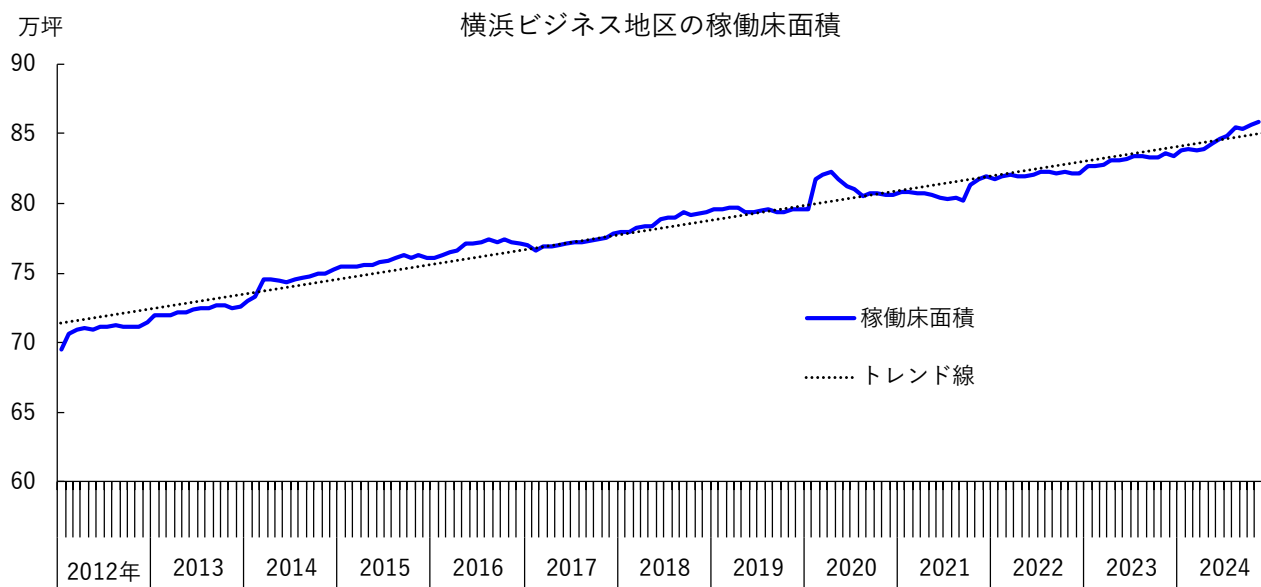
2. 1 2025 年の賃貸オフィス需要の予想

第1章では、これまでの横浜オフィス市場の状況を確認してきた。本章では、2025 年にかけての横浜オフィス市場を展望していくことにする。まず、今後の空室率の動きを検討していくことにする。前述の通り、空室率は「1－稼働床面積／供給面積」となる。この稼働床面積をオフィス需要、供給面積をオフィス供給として、先行きを検討する。

早速、オフィス需要をみていこう。オフィス需要を示す稼働床面積の推移をやや長めの系列でみると、振れはあるものの、一貫して拡大していることが確認できる（図表 8）。これは、横浜がビジネスを行う上で、望ましい環境を有しているためと考えられる。例えば、横浜は、東京都区部への交通利便性の高さは言うまでもなく、人口が相対的に多く、市場規模が大きいことや、専門的・技術的職業従業者比率、大学卒業者比率が高く、高度な知識やスキルを持つ人材の採用を行いやすいといったメリットがあり、企業の移転先として恵まれた地域の 1 つと言える。実際、帝国データバンク「神奈川県・本社移転動向調査」をみると、2014 年～2023 年の 10 年間で神奈川県の（企業の）転入超過数は 608 社で全国トップであり、また 34 年連続で転入超過（企業の転出よりも転入が多い）となっている。こうした要因は短期では変動しにくい要因であるため、今後も横浜ビジネス地区の需要の押し上げ要因として作用すると考えられる。

こうした押し上げ要因を、図表 8 ではトレンド線として解釈することができる。短期の景気変動などでオフィス需要（稼働床面積）はトレンド線を上回ったり、下回ったりしながら推移していると考えられる。2025 年までの短期の需要変動を検討する場合、先行きの景気動向についても

図表 8 稼働床面積は 2010 年代以降、振れを伴いながらも一貫して拡大



出所：三鬼商事資料より浜銀総研作成

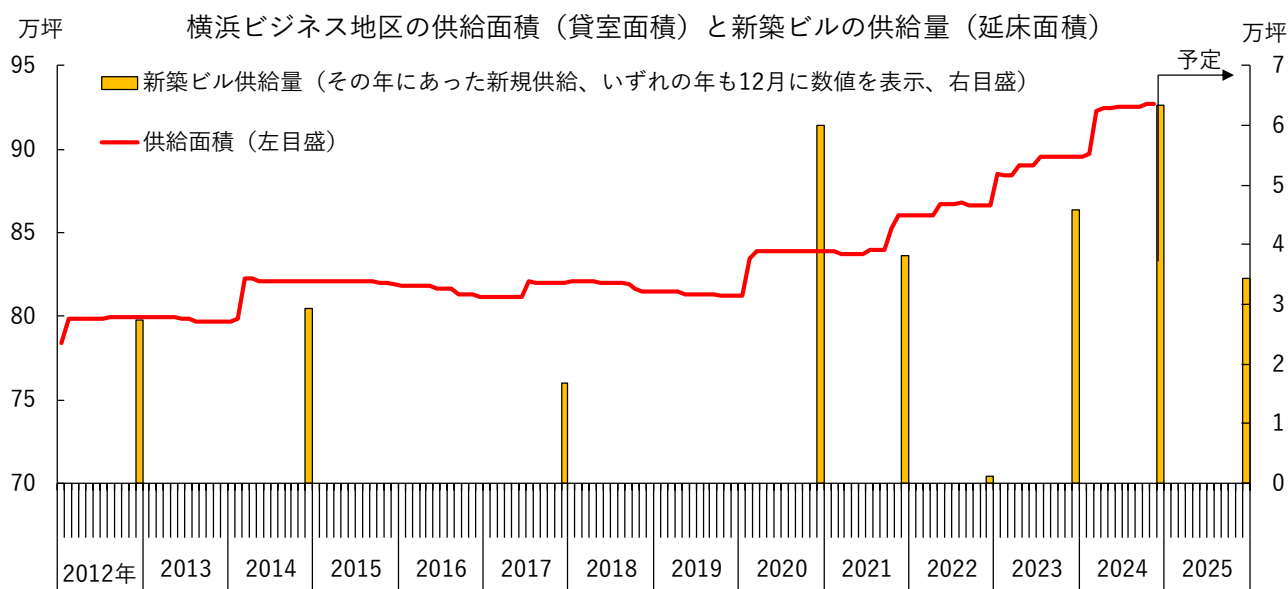
注意を払っておく必要があるだろう。この点、当社の見通しによれば、日本経済³、神奈川県経済⁴ともに緩やかな景気回復が続く見込みである。

日本経済、神奈川県経済の回復を前提とすれば、図表 8 で示したトレンド線に沿って稼働床面積の緩やかな拡大を見込んでも、大きく見通しを誤る可能性は低いだろう。トレンド線を 2025 年 12 月末時点まで延長すると、稼働床面積は 86.2 万坪となり、発表済みの最新数値である 2024 年 11 月と比べて 2,927 坪の増加となる見込みである。

2. 2 2025 年の賃貸オフィス供給の予想

次に、オフィス供給について検討する。オフィス供給を示す貸室面積の推移をやや長めの系列でみると、新築ビルの供給に伴い拡大していることが分かる。特に 2020 年以降は、新築ビルの供給が多く、供給面積が大きく増えていることが分かる（図表 9）。新築ビルの供給量は延床面積であるため、それがそのまま貸室面積の増加につながる訳ではないが、過去の両者の関係からみると、概ね新規供給量の 6 割程度が貸室分になっているようである。三鬼商事の資料によると、2025 年の新築ビルの供給量は今のところ 34,305 坪⁵とみられ、これに 0.6 を掛けると 2 万坪程度となり、この分が供給面積の増加につながると見込まれる。これを反映すると、2025 年 12 月時点の供給面積は 95 万坪程度になると予測できる。

図表 9 2020 年以降、新築ビルの大幅な供給増で貸室面積が大きく拡大



出所：三鬼商事資料より浜銀総研作成

³ 浜銀総合研究所の景気予測について、「2024・25年度の景気予測（2024年11月改訂）」（https://www.yokohama-ri.co.jp/html/report/pdf/report241121_koizumi.pdf）及び「2024・25年度の景気予測（2024年7～9月期2次QE後改訂）」（https://www.yokohama-ri.co.jp/html/report/pdf/report241210_koizumi.pdf）を参照されたい。

⁴ 浜銀総合研究所の神奈川県の景気予測については2024年12月下旬に当社HPにて発表予定である。

⁵ S U I T E 新横浜ビルと B A S E G A T E 横浜関内の供給分を見込んだ。

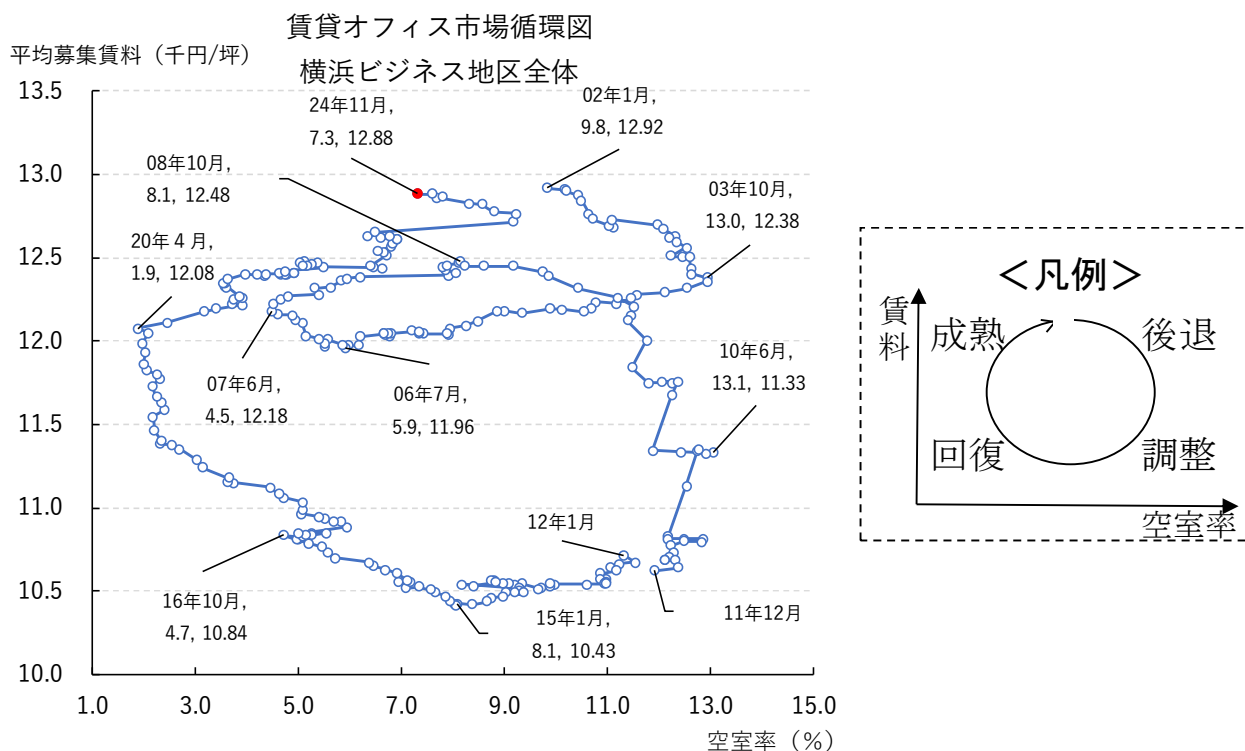
2. 3 2025 年のオフィス賃料の予想と本稿の結論

さて、稼働床面積（オフィス需要）と供給面積（オフィス供給）の予測値が揃ったため、「1－稼働床面積／供給面積」から、2025 年 12 月時点の横浜ビジネス地区の空室率を計算すると、約 9%となる。発表済みの最新数値である 2024 年 11 月（7.33%）と比べて上昇となる見込みである。2025 年は、新築ビルの供給が 2024 年と比べて縮小するため、供給面積の増加が限定的となり、また、日本経済、神奈川県経済の緩やかな回復などを前提に横浜ビジネス地区のオフィス需要が引き続き拡大していくと見込まれるため、空室率の大幅な上昇は回避され、10%以下の推移が続くと予想される。

募集賃料については、先行きの景気回復を前提とすると、緩やかな上昇を見込みたくなるものの、前述の通り、横浜ビジネス地区の賃料は対東京比ですでに割高な水準にある。こうした状況を踏まえると、募集賃料は極めて緩やかな上昇、ないし、ほぼ横ばいでの推移になると考えるのが妥当であろう。

約 9%の空室率とほぼ横ばいの募集賃料を循環図（下図、再掲図表）の中でみると、現在の赤丸がわずかに右にシフトする程度である。つまり、「成熟」局面と「後退」局面の間での動きが長期化すると見込まれる。「後退」局面入りが明確化するのには 2026 年以降となるだろう。

再掲図表 横浜ビジネス地区は循環図上の「成熟」局面にある



注：横浜ビジネス地区については、2012 年 1 月にみなとみらい地区が調査対象に加わったため、それ以前とはデータが不連続になっている。

出所：三鬼商事資料より浜銀総研作成

終わりに

本稿の結論は以下の通りである。横浜ビジネス地区の賃貸オフィス市場は 2020 年以降、空室率が振れを伴いながら上昇を続ける一方で、募集賃料も緩やかに上昇した。コロナ禍の時期は、オフィス需要が弱まり、空室率が上昇するとともに、募集賃料が伸び悩んだ。しかし、その後は経済活動が正常化する中で、企業業績の改善などを背景に募集賃料が緩やかな上昇に転じた。本来、こうした中で空室率も低下するはずであったが、実際は新築ビルの大規模な供給があったため、空室率は上昇する結果となった。現在の横浜ビジネス地区のオフィス市場は、募集賃料が高水準で推移する中、空室率の上昇が続いており、賃貸オフィス市場の循環図上の、いわゆる「成熟」局面にあると言える（循環図の見方については本稿 4 ページ参照）。

一方、東京ビジネス地区では、空室率がコロナ禍の影響で急上昇した後、数年間、高止まりした。これはテレワーク普及の影響でオフィス需要が減少したためである。この結果、同地区の募集賃料も低下傾向で推移した。もっとも、ここ 1、2 年は、テレワークの実施率が低下するなど出社を前提とする働き方へと回帰する動きもみられ、オフィス需要が回復し、空室率も明確に低下している（募集賃料には上向きの動きがみられる）。空室率が低下し、募集賃料に上向きの動きがみられることから、現在の東京ビジネス地区のオフィス市場は、循環図上の「回復」局面にあると考えられる。なお、2020 年以降の募集賃料について、横浜ビジネス地区では概ね上昇した一方で、東京ビジネス地区では低下基調となったため、この間、横浜ビジネス地区の賃料が相対的に割高となった点には注意を要する。

以上を踏まえて、2025 年の横浜ビジネス地区の賃貸オフィス市場を展望すると、日本経済、神奈川県経済の回復などを前提にオフィス需要は引き続き拡大していくと見込まれる。このため、新築ビルの供給増が予定されている中でも空室率の大幅な上昇は回避されよう。他方、募集賃料については、先行きの景気回復を前提とすると、上昇を見込みたくなるが、前述の通り、横浜ビジネス地区の賃料は対東京比ですでに割高な水準にある。こうした状況も踏まえると、募集賃料は極めて緩やかな上昇、ないし、ほぼ横ばいでの推移にとどまると予想される。こうした空室率と募集賃料の推移をオフィス市場の循環図上でみると、「成熟」局面と「後退」局面の間での動きが 2025 年中も続くと思込まれる。横浜ビジネス地区の賃貸オフィス市場の「後退」局面入りが明確化するのには 2026 年以降となるだろう。

執筆者紹介



遠藤 裕基（えんどう ゆうき）

浜銀総合研究所 調査部 上席主任研究員

神奈川県経済及び労働・雇用関連の調査業務を担当。

浜銀総合研究所では、景気動向に関するレポートなどの発行情報をメールにてお知らせしています。ご関心のある方は、下記のサイトより、「レポート更新情報お知らせメール」（無料）にご登録ください。

【URL】 https://www.yokohama-ri.co.jp/html/inquiry/inquiry_repo.html?nno=5

本レポートの目的は情報提供であり、売買の勧誘ではありません。本レポートに記載した内容は、レポート執筆時の情報に基づく浜銀総合研究所・調査部の見解であり、レポート発行後に予告なく変更することがあります。また、本レポートに記載されている情報は、浜銀総合研究所・調査部が信頼できると考える情報源に基づいたものですが、その正確性、完全性を保証するものではありません。ご利用に際しては、お客さまご自身の判断にてお取扱いいただきますようお願いいたします。