

横浜市

地価水準・賃料・利回り動向レポート

令和5年4月1日時点

<対象地区>

商業エリア4地区

● 横浜駅西口・きた西口地区

JR 東海道本線横浜駅「西口」と「きた西口」周辺。中高層の店舗事務所ビルが多くみられる商業地区。

● 関内地区

JR 根岸線関内駅北側徒歩圏の地域。中高層の店舗、事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地区。

● 新横浜駅北口地区

東海道新幹線新横浜駅前の中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

● みなとみらい21 中央地区

西区みなとみらいを中心とした超高層の事務所ビルや商業施設、ホテル、タワーマンション等が建ち並ぶ商業地区。

※ 本レポートは、「一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会」所属の不動産鑑定士が対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集・分析し、不動産鑑定評価手法による動向の把握を行うとともに、各地区の不動産関連業者等の地元不動産関係者に対しヒアリングを行いまとめたもの。

<概況(令和5年4月1日時点)>

1 取引価格

横浜駅西口・きた西口地区では、急速なワクチン普及や令和4年9月以降の入国者数の制限撤廃など政府のウィズコロナ政策への方向転換により、従来から見られた国内外の不動産投資会社等による投資需要の底堅さや再開発事業の進行に伴う市場競争力の向上期待も相俟って、やや強い上昇傾向で推移している。

関内地区では安定的な収益が見込まれる賃貸マンションに対する投資意欲は引き続き強く、需給は引き締まった状況である。オフィスについても需要は概ね堅調で、中長期的な保有・運用を目的とした取引が複数見られる。また、ホテルや店舗についても、コロナ禍からの回復が進んでいることから投資意欲は高まっている。

新横浜駅北口地区では新線開通の影響と思われる投資が活発化している。都心の投資物件と比較した割安感から投資家の需要は安定していた。今後は住居系を中心に取引が活発化していくと見られる。

みなとみらい21 中央地区では、大型の投資用不動産が多く存するため、金融緩和の影響から資金のある機関投資家等の不動産需要の受け皿になりやすい。よって、売り物件が出れば高額での取引になると考えられるが、今後は世界的な金利等の金融動向にも、より一層注視が必要である。

2 取引利回り

取引利回り(純収益÷取引価格)は、公表されている J-REIT 物件の利回り等の分析結果や、取引状況からすると、濃淡はあるが低下傾向である

3 オフィス賃料

横浜駅西口・きた西口地区のオフィス賃料は従来からの堅調なオフィス需要に変化しないことなどから、街区やビルによってやや異なるものの、地区内の募集賃料、成約賃料は横ばい若しくは緩やかな上昇傾向で推移している。

関内地区のオフィス賃料は堅調な需要に支えられ、賃料は概ね横ばい傾向にある。

新横浜駅北口地区のオフィス賃料は概ね横ばいである。当地区は新規供給のオフィスビルが少ないため、企業の固定費の活用の変化により、大きな増床を呼び込むには、中長期的にはリニューアル等の費用負担が大きくなると見られる。賃料は短期的には大規模ビルでは回復に時間を要し、小幅下落基調で、中規模ビルでは横ばいで推移すると考えられる。

みなとみらい 21 中央地区では、特に規模が大きな賃借区画に対する需要減少から賃料水準は弱含みである。今後も地区内で新築ビルの竣工が断続的に続く中、物件間でテナントの取り合いもみられ、特に比較的規模が大きな賃借区画に対しては、競争力を持たせた募集賃料提示を行うケースもみられる。

4 店舗賃料

店舗賃料は、横浜駅西口・きた西口地区では賃料は概ね横ばい傾向で推移しており下落には至っていない。飲食店舗を中心に賃料減額に応じる弱気なオーナーも出ていたが、最近では強気に戻りつつある。その他 3 エリアは政府のウィズコロナ政策への方向転換等により賃料は概ね横ばい傾向で推移している。既にコロナ禍前の売上水準を上回るケースが見られる一方、未だコロナ禍前までの回復に至らないケースも多い。また、光熱費や原材料価格高騰の影響が懸念される。

<資料の見方、説明>

1.調査時点

調査時点は令和 5 年 4 月 1 日。各要因の変動、成約状況等市場の動向を把握し、コメントを作成した。また、平成 31 年 4 月 1 日時点から調査時点までの動向を時系列で示している。

2.動向欄の記号の凡例

△: 上昇、増加 □: 横ばい(強含み基調での横ばい)
▼: 下落、減少 ■: 横ばい(弱含み基調での横ばい)

3.鑑定評価員のコメント

不動産の各動向に関して、鑑定評価員のコメントを記載。各種事例資料の動向、不動産関連業者の意見等を総合した意見。

4.地区の賃料水準

当欄に掲載している賃料水準は、その地区の調査時点での平均的な相場(成約ベース)を示している。実際の契約に際しては、様々な個別的な条件に基づいて賃料が決まってくるため、必ずしも相場の範囲に収まるとは限らない。

動向報告の概要

横浜駅西口・きた西口地区

地区の特徴	<p>横浜駅は、鉄道 6 社 9 路線が乗り入れる神奈川県を代表するターミナル駅であり、その乗降客数(令和元年度)は 1 日当たり延べ 200 万人を超えている。横浜駅西口・きた西口地区は、その特性により、①百貨店、ホテル、金融機関等が集積し、横浜商業地の核を形成する駅前エリア、②西区北幸及び神奈川県鶴屋町を中心に、金融機関、一般事業法人のオフィス等が多く集積する業務オフィスエリア、③西区南幸を中心に大型小売店舗、物販及び飲食店舗等の商業施設が集積する繁華街エリアに区分けされ、多様な業種を受け入れる横浜経済の中心地として成熟している。</p> <p>新型コロナウイルスの影響により、来街者の減少等の懸念があったが、JR横浜タワー(地上 26 階、地下 3 階)及びJR横浜鶴屋町ビル(地上 9 階)が令和 2 年 6 月に開業し、コロナ禍前以上の賑わいを見せている。なお、西口駅前広場の改修計画や横浜駅きた西口鶴屋地区再開発事業における複合ビル(地上 43 階、地下 2 階)の建築(令和 6 年 3 月完成予定)が進行中である。</p>														
	詳細項目	<p>動向(△:上昇、増加 □:強含み基調での横ばい ■弱含み基調での横ばい ▼:下落、減少、低下)</p>													
地価水準・利回り等		H31 年 4 月 1 日時点	R2 年 4 月 1 日時点	R3 年 4 月 1 日時点	R4 年 4 月 1 日時点	R5 年 4 月 1 日時点									
	取引価格	△	■	△	△	△									
	取引利回り	▼	□	■	■	▼									
	地価の動向・利回り動向 (取引状況、投資用不動産その他、取引件数)	<p>【取引価格・取引状況】 ◇従来から取引の少ない地区であり、当地区内の取引動向から地価水準(いわゆる相場)を把握することが困難な地区である。新型コロナウイルスの影響による顧客の流動性の大幅な減少等から、一時的に取引価格が横ばい若しくは下落傾向となったが、急速なワクチン普及や令和 4 年 9 月以降の入国者数の制限撤廃など政府のウィズコロナ政策への方向転換により、従来から見られた国内外の不動産投資会社等による投資需要の底堅さや再開発事業の進行に伴う市場競争力の向上期待も相俟って、やや強い上昇傾向で推移している。</p> <p>【取引利回り・投資用不動産の取引状況】 ◇J-REIT が当該地区において保有する物件の純収益に対する利回りは、現時点では新型コロナウイルスの影響はあまり見られず、横ばい～低下(強気)傾向にある。また、賃料相場の動向、不動産投資家調査による期待利回り、周辺地域における取引利回りの推移等を勘案すると、取引利回り(純収益÷取引価格)も概ね横ばい～低下(強気)傾向で推移している。 ◇J-REIT の新規取得は認められずその他の大型投資用不動産の取引も確認されなかった。</p>													
賃料水準等		H31 年 4 月 1 日時点	R2 年 4 月 1 日時点	R3 年 4 月 1 日時点	R4 年 4 月 1 日時点	R5 年 4 月 1 日時点									
	オフィス賃料	△	□	△	△	△									
	店舗賃料	□	■	■	□	□									
	賃貸市場動向、その他	<p>【オフィス賃料】 ◇横浜駅周辺全体の空室率及び当該地区(横浜駅西口・きた西口地区)の空室率は、前回調査時点と比べて若干上昇した。とはいえコロナ禍最悪期の令和 2 年 11 月をピーク(5.09%)に現在はコロナ禍前水準の 2.0%程度へと戻る過程にある。 ◇オフィス賃料の推移については、新型コロナウイルスの流行による賃料減額の相談なども出始め、従来の上昇傾向から横ばい傾向に変化しつつあったが、従来からの堅調なオフィス需要に変化しないことなどから、街区やビルによってやや異なるものの、地区内の募集賃料、成約賃料は横ばい若しくは緩やかな上昇傾向で推移している。</p> <p>【店舗賃料】 ◇従来より恵まれた立地条件や商業環境から、主に美容院、エステサロン、医院・クリニック等の駅前業種を中心に引き合いが多く、再開発事業が進む鶴屋町1丁目(環状 1 号線南側)においては飲食店舗の需要が旺盛である。店舗を取り巻く環境はやや厳しさが残るものの、政府のウィズコロナ政策への方向転換等により賃料は概ね横ばい傾向で推移しており下落には至っていない。飲食店舗を中心に賃料減額に応じるオーナーも出ていたが、最近では強気に戻りつつある。現在、当エリアにおいて空き店舗はほとんど見られない。</p> <p>【その他(マンション賃料等)】 ◇当地区で供給されている賃貸マンションは主にワンルームタイプが多く、鶴屋町 1～3 丁目のうち環状 1 号線北側に集中している。横浜駅まで徒歩圏と利便性が高いことから需要は堅調で、賃料は概ね横ばい傾向で推移している。</p>													
調査対象地区	<p>ヒアリングに応じていただいた地元不動産関係者の声の一例</p> <p>◇横浜駅周辺の店舗状況は、1年前と同様、顧客も売上も概ねコロナ禍前の 80%位まで回復した。令和 5 年 5 月以降の新型コロナウイルスの感染症法上の分類基準引き下げを契機にコロナ禍前の水準超えを期待している。 ◇投資家は依然として購買意欲旺盛。空室があっても好立地物件ならコロナ後には埋まるとの期待から相当高値でも購入したいが肝心の物件が出てこない状況。</p>														
	<p>地区の賃料水準(月額坪単価・共益費込)</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">オフィス</td> <td>駅前地区 大中規模ビル</td> <td>25,000～33,000 円/坪 →</td> <td>その他の地区 大中規模ビル</td> <td>9,000～21,000 円/坪 →</td> </tr> <tr> <td>店舗</td> <td>「きた西口」から「鶴屋町2丁目」 交差点にかけての通り沿い 路面店舗</td> <td>鶴屋町内その他の区域 上層階</td> <td>30,000～40,000 円/坪 →</td> <td>10,000～15,000 円/坪 →</td> </tr> </table>					オフィス	駅前地区 大中規模ビル	25,000～33,000 円/坪 →	その他の地区 大中規模ビル	9,000～21,000 円/坪 →	店舗	「きた西口」から「鶴屋町2丁目」 交差点にかけての通り沿い 路面店舗	鶴屋町内その他の区域 上層階	30,000～40,000 円/坪 →	10,000～15,000 円/坪 →
オフィス	駅前地区 大中規模ビル	25,000～33,000 円/坪 →	その他の地区 大中規模ビル	9,000～21,000 円/坪 →											
	店舗	「きた西口」から「鶴屋町2丁目」 交差点にかけての通り沿い 路面店舗	鶴屋町内その他の区域 上層階	30,000～40,000 円/坪 →	10,000～15,000 円/坪 →										

関内地区

地区の特徴

関内地区は、横浜港の開港以来、西洋文化を一早く取り込み発展してきた横浜の中心商業地である。地区内には、県庁、市役所等の官公庁や金融機関が集積するほか、港や税関に近いことから、貿易・海運系企業も多くみられる。当地区はオフィス街として歴史が古く、築年が経過し機能性も劣る中小規模のビルが多いという特徴を有するため、再開発等が進む横浜駅周辺やみなとみらい地区に比べると、オフィスエリアとしての競争力は劣る。しかしながら、最近では、関内駅前における3つの大規模再開発など、地域活性化に向けた動きがみられる。

詳細項目

動向(△:上昇、増加 □:強含み基調での横ばい ■弱含み基調での横ばい ▼:下落、減少、低下)

地価水準・利回り等

	H31年 4月1日時点	R2年 4月1日時点	R3年 4月1日時点	R4年 4月1日時点	R5年 4月1日時点
取引価格	△	■	■	□	△
取引利回り	▼	□	□	■	▼
地価の動向・利回り動向 (取引状況、投資用不動産その他、取引件数)	<p>【取引価格・取引状況】 ◇安定的な収益が見込まれる賃貸マンションに対する投資意欲は引き続き強く、需給は引き締まった状況である。オフィスについても需要は概ね堅調で、中長期的な保有・運用を目的とした取引が複数見られる。また、ホテルや店舗についても、コロナ禍からの回復が進んでいることから投資意欲は高まっている。 ◇市場参加者の取引マインドは高い状況にあり、また、国内における資金調達環境は概ね良好な状態が続いていることなどから、取引価格は上昇傾向にある。</p> <p>【取引利回り・投資用不動産の取引状況】 ◇当地区は、古くからのオフィス街で、築年が経過し機能性も劣る中小規模のビルが多いことから、投資適格性の高い物件は少ない。 ◇取引利回りは、用途毎、また物件の立地、規模、建物グレード等によって動きは異なるが、投資適格性を有する物件については、最近では全体的に若干の低下傾向で推移している。 ◇当地区や周辺では、比較的安定的な投資採算性を確保することが可能なマンション開発が多いほか、本調査期間においては、店舗事務所ビルやホテルの開発も複数確認された。また、当地区では、中規模程度の店舗事務所ビルが売買されるケースが多く見られた。</p>				

賃料水準等

	H31年 4月1日時点	R2年 4月1日時点	R3年 4月1日時点	R4年 4月1日時点	R5年 4月1日時点
オフィス賃料	□	■	■	□	□
店舗賃料	■	■	■	■	■
賃貸市場動向、その他	<p>【オフィス賃料】 ◇オフィスの賃料水準は、横浜駅周辺やみなとみらい地区に比べると低位にあるが、相対的に割安な賃料水準や独特の街並みは、当地区の競争力を支える要素であり、テナント訴求力の向上に寄与している。 ◇空室率はここ1年間、需給の均衡点といわれる5%を下回る4%台で推移しており、直近の令和5年3月には3%台に突入し、4月は3.52%まで低下している(三鬼商事株式会社データによる)。 ◇堅調な需要に支えられ、賃料は概ね横ばい傾向にある。</p> <p>【店舗賃料】 ◇当地区における成約・募集事例等によると、賃料水準は横ばいであった。なお、飲食店等を取り巻く環境は回復傾向にあるが、業種や業態によってばらつきがあり、光熱費や原材料価格の高騰により収益が圧迫され厳しい経営を強いられている企業も少なくないため、依然楽観視はできない状況である。よって、賃料はやや弱含み基調で横ばい傾向にあるものと思料する。</p> <p>【その他(マンション賃料等)】 ◇当地区は、高い利便性や独特の街並みを有し、これらを嗜好する需要者から底堅い人気を誇るため、需要は堅調で、全体的には賃料水準も概ね横ばい傾向で推移している。</p>				

ヒアリングに応じていただいた地元不動産関係者の声の一例

地区の賃料水準(月額坪単価・共益費込)

◇オフィスについて、関内地区では大型空室が少なく、小規模な成約の動きが多く見られることから、空室率は低水準で推移するものと考えられる。 ◇店舗については回復傾向にあるものの、業種や業態によってばらつきがあり、既にコロナ禍前の売上水準を上回るケースが見られる一方、未だコロナ禍前までの回復に至らないケースも多い。また、光熱費や原材料価格高騰の影響が懸念される。	オフィス	幹線街路沿い 大規模ビル 9,000~13,000 円/坪 →	その他の地区 小規模ビル 7,000~11,000 円/坪 →
	店舗	関内大通り1階 関内桜通り1階 15,000~25,000 円/坪 →	その他の区域 上層階 8,000~15,000 円/坪 →

調査対象地区

中区港町1~6丁目、真砂町1~4丁目、尾上町1~6丁目、常盤町1~6丁目、住吉町1~6丁目、相生町1~6丁目、太田町1~6丁目、弁天通1~6丁目、南仲通1~5丁目、本町1~6丁目、北仲通1~6丁目

新横浜駅北口地区

新横浜駅は東海道新幹線全列車停車駅で、北口地区は新幹線駅による広域営業の拠点であり、環状2号線から都心への連絡に優れ、篠原口地区よりも発展してきた。近年、東海地方以西を拠点とする企業や、国際企業の日本支店や横浜市が誘致した外国法人等の進出が見られた。交通利便性とオフィス立地に特化した供給の多さ、競合する東京都心Bクラスビルと比較した割安感から需要は安定していたが、テレワークの進展等オフィス利用の変化等、前期では企業の再編や移転により複数のビルで大口の床返上が見られた。当地区は集客力に優れた横浜アリーナ等のイベント会場や新横浜スケートセンター、ラーメン博物館、ウインズ新横浜（JRA）、プリンスホテル、ブライダル関連施設など多彩な施設が存する。令和5年3月18日の相鉄・東急直通線の新横浜駅の開業により日吉駅から新横浜駅までの「東急新横浜線」と新横浜駅から羽沢横浜国大駅を経由する「相鉄新横浜線」からなる新路線で日吉から東急目黒線や東横線へ乗り入れ、都心との相互直通運転区間に接続し、交通利便性が更に向上した。また進展の無かった駅南口「篠原口」に横浜市から新たな都市計画案が発表されている。

詳細項目	動向 (△: 上昇、増加 □: 強含み基調での横ばい ■: 弱含み基調での横ばい ▼: 下落、減少、低下)				
	H31年 4月1日時点	R2年 4月1日時点	R3年 4月1日時点	R4年 4月1日時点	R5年 4月1日時点
取引価格	△	△	□	□	△
取引利回り	▼	■	■	■	▼
地価の動向 ・ 利回り動向	<p>【取引価格・取引状況】 ◇当地区に不動産投資法人が電鉄会社から更地を取得し店舗兼オフィスビル(9階建、延床 8,300㎡の開発計画が見られた。物件市場では外資系投資法人による中型オフィスビルの取得、国内投資法人によるマルチテナント型ビルの取得、店舗兼マンションの取得が見られ、特に店舗兼マンションの取引は平成21年の竣工後から7年間で約 6.6 億円上昇した。当地区は都心の投資物件と比較した割安感から投資家の需要は安定しており、新線開通の影響による投資も活発化し、今後は住居系を中心に取引が活発化していくと見られる。円安や他の金融商品との比較優位性から海外投資家の需要が根強かったが、国際金融動向の不透明さから様子見に転じ、国内投資家の動きが活発化している。</p>				
(取引状況、投資用不動産その他、取引件数)	<p>【取引利回り・投資用不動産の取引状況】 ◇J-REIT 物件の期末鑑定価格は微増した。賃貸純収益は平均すると 2.7% 下落し、賃貸純収益利回りは 2.6% (前期 2.7%) 下落した。オフィス・店舗系物件の稼働率は大手グループ企業の再編等の撤退による空室の影響で2物件が下落幅を縮小しつつも下落は継続だが、前決算期比+43%上昇した物件もあった。オフィス系7物件全体の稼働率は 95.8% (前年は 94.0%) と微増。共同住宅 2 物件は 95.6% (前年 96.2%) と微減した。J-REIT や私募ファンドに組み込まれる可能性が高い A クラスビルが多く、都心の賃料等と比較した割安感から需要は堅調を維持してきたが、大手企業関連の空室の影響で賃料収入が J-REIT 物件全体では減少したが、新線開通の利便性向上や立地における優位性と都心競合ビルとの比較における割安感から、鑑定価格は上昇傾向で利回りは減少傾向にある。</p>				
	H31年 4月1日時点	R2年 4月1日時点	R3年 4月1日時点	R4年 4月1日時点	R5年 4月1日時点
オフィス賃料	■	■	▼	▼	■
店舗賃料	■	▼	▼	■	△
賃貸市場動向、その他	<p>【オフィス賃料】 ◇賃料水準は、駅前ロータリー周辺が最も高く、次いで環状2号線沿いの駅近接エリアやセントラルアベニュー沿いで、その次にそれらの背後の地区となっており、駅から遠いエリアでは一部の優良物件を除き、ワンランク落ちる。 ◇オフィス空室率は大手企業の撤退や企業再編の影響で令和4年5月の空室率は 6% 台から一気に 9.82% のピークにつけ、その後徐々に一進一退しつつも 7% 台まで回復し。令和5年4月の空室率は 7.44% (前月比 Δ0.15% 前年同月比 +1.22%) となった。賃料水準は平均賃料 11,232 円 (前月比 +147 円、前年同月比 +91 円) と微増傾向にある (三鬼商事株式会社データによる)。前期の大手企業の撤退や企業再編や移転等による空室は徐々に埋まり、空室率はやや改善したが、テナント募集は続いており、賃貸条件の交渉等を要すると見られ、平均賃料に影響すると見られる。当地区は都心との比較における割安感から需要を伸ばしてきた地域であるが、新線開通による交通利便性の向上、特に新幹線との都心からの連絡改善により、全国展開する企業等の移転拡張は見込めるものと考え。景気回復により、中規模の拡張移転が増えつつある、リモートワークの進展等でサテライトオフィスへの転用も見られるが、企業の固定費の活用の変化により、築年が経過したビルが殆どの当地区で大きな増床を呼び込むには、は中長期的にはリニューアル等の費用負担が大きくなると見られる。賃料は短期的には大規模ビルでは回復に時間を要し、小幅下落基調で、中規模ビルでは横ばいで推移すると思料する。</p> <p>【店舗賃料】 ◇当地区は商圏が狭く顧客動線も駅前周辺に集中し広くない。成約事例は他地区に比較して少なく、引き合い状況把握は難しい。店舗の特徴は新幹線の出張客、日産スタジアム、横浜アリーナの集客次第であるが、人流は戻りつつある。店舗賃料は売上歩合制の店舗も多い為減少したが、クリニック等他業種へのテナントの入替えも見られ、持ち直し傾向である。中長期ではマンション等の人口増加により、店舗需要に波及し回復に向かうと考えられる。</p> <p>【その他(マンション賃料等)】 ◇ワンルームタイプ、コンパクトタイプ及びファミリータイプの賃料はいずれも前回調査時から上昇している。相鉄・東急直通線新駅の開業により、物件の供給増が続くが、都心への通勤者の需要の増加から、市況は強含みが続く。</p>				
ヒアリングに応じていただいた地元不動産関係者の声の一例			地区の賃料水準(月額坪単価・共益費込)		
◇大手企業の撤退は一巡し、2/3程度は埋め戻したが、募集は続いている。 大手企業の撤退跡は埋まっていないが、閉店した地下街の飲食店街では出店が見られ、明るい兆しが見える。			オフィス	幹線街路沿い 大中規模ビル	その他の地区 中規模ビル
				10,000～14,500 円/坪 ➡	7,000～10,000 円/坪 ➡
			店舗	アリーナ通り F・マリノス通り	その他
	10,000～19,000 円/坪 ➡	6,000～14,000 円/坪 ➡			
調査対象地区	港北区新横浜一～三丁目				

みなとみらい 21 中央地区

みなとみらい 21 中央地区は、昭和 58 年に着工したみなとみらい 21 事業による再開発エリアとして、現在も開発途上にある新興の業務・商業集積エリアである。高層オフィスビルや商業施設の他、ホテル、観光文化、国際会議場、ホール、アミューズメント等の大型集客施設、タワーマンション等が地区計画に基づき計画的に配置され、その街並みは都市景観 100 選にも選定されている。オフィスは、基準階床面積の大きいハイスペックの大規模ビルが中心で、本社移転や拠点集約ニーズの受け皿としての適性が高く、最近では研究開発拠点到した大型オフィスの供給が続いている。また東日本大震災以降、震災対策のインフラが整備された災害に強い地区としてそのポテンシャルが見直され、東京と比較した賃料の割安感も評価されている。

詳細項目	動向(△:上昇、増加 □:強含み基調での横ばい ■弱含み基調での横ばい ▼:下落、減少、低下)				
	H31 年 4 月 1 日時点	R2 年 4 月 1 日時点	R3 年 4 月 1 日時点	R4 年 4 月 1 日時点	R5 年 4 月 1 日時点
取引価格	△	△	□	□	□
取引利回り	▼	▼	■	■	▼

地価の動向 ・ 利回り動向 (取引状況、投資用不動産その他、取引件数)	<p>【取引価格・取引状況】 ◇当期の取引については、42 街区(みなとみらい 4 丁目)の「リーフみなとみらい」を外資系投資会社と海外年金が設立した外資系私募ファンドが令和 4 年 6 月に取得、33 街区(みなとみらい 3 丁目)の「みなとみらいセンタービル」を外資系私募ファンドが令和 4 年 9 月に 1,000 億円超の金額で取得、46 街区(みなとみらい 4 丁目)の「横浜アイマークプレイス」の受益権準共有持分国内私募リートが令和 5 年 1 月に取得した。 ◇当地区は大型の投資用不動産が多く存するため、金融緩和の影響から資金力のある機関投資家等の不動産需要の受け皿になりやすい。よって、売り物件が出れば高額での取引になると考えられるが、今後は世界的な金利等の金融動向にも、より一層注視が必要である。</p> <p>【取引利回り・投資用不動産の取引状況】 ◇既存 J-REIT 保有物件の賃貸純収益利回りは低下傾向にある。オフィス系物件の賃貸純収益は減少傾向にあるが、時価は総じて横ばいまたは上昇しており、また、取引利回りは改善(低下)傾向で推移している。 ◇令和 4 年 6 月に「ウェスティン横浜」(373 室)及び長期滞在型「The Apartment Bay YOKOHAMA」(201 室)が開業、37 街区北側では店舗・オフィス・ホテル等から構成される「横浜コネクスクエア」が令和 5 年 1 月に竣工(グランドオープンは令和 5 年 7 月予定)、令和 5 年 5 月には「三井ガーデンホテル横浜みなとみらいプレミア」が開業した。なお、当地区内の J-REIT 保有物件については、計 7 物件である。</p>
--	--

	H31 年 4 月 1 日時点	R2 年 4 月 1 日時点	R3 年 4 月 1 日時点	R4 年 4 月 1 日時点	R5 年 4 月 1 日時点
オフィス賃料	△	△	■	■	▼
店舗賃料	■	■	■	■	■

賃貸市場動向、その他	<p>【オフィス賃料】 ◇オフィスの空室率は令和 5 年に入り 9%超の水準で推移(三鬼商事株式会社データによる)。但し、既存ビルの空室率は 5%弱と大きな変化はない。今後も地区内で新築ビルの竣工が断続的に続く中、物件間でテナントの取り合いもみられ、特に比較的規模が大きな賃借区画に対しては、競争力を持たせた募集賃料提示を行うケースもみられる。 ◇当地区のオフィスの特徴として、来店型サービス施設など小規模な賃借区画を提供する物件より、比較的まとまった賃借区画を提供し、純粋な事務所利用等を主体とする物件が多いため、特に規模が大きな賃借区画に対する需要減少から賃料水準は弱含みである。但し、地区内でも立地条件に優れ、様々な賃借規模や用途等に対応可能な物件の賃料水準は概ね維持されているなど、物件間の個性性は強い。</p> <p>【店舗賃料】 ◇クイーン軸(桜木町駅前広場からランドマークプラザ、クイーンモール等を経由する屋内歩行者動線)については、店舗集積、顧客回遊性が高く、需給、成約賃料水準ともに概ね安定的に推移しているが、場所によっては空室も複数区画で存在し、目立った賃料の上昇は見られない。 ◇グランモール軸(横浜駅東口方面から新高島駅、グランモール公園等を経由する屋外歩行者動線)については、クイーン軸から「MARK IS みなとみらい」までの顧客回遊性は引き続き高い。なお、オフィスビル内の店舗については飲食店舗が中心となるため、空室もみられ、一部では割安な賃料もみられる。</p> <p>【その他(マンション賃料等)】 ◇当地区は居住ニーズに関する各種ランキングでも常時上位に位置し賃借ニーズも多いため、ファミリータイプ・コンパクトタイプともに募集・成約賃料水準は高く、入居者入替時には従前を上回る賃料で新規契約が行われているケースも多くなっている。</p>
------------	--

ヒアリングに応じていただいた地元不動産関係者の声の一例 ◇大規模な事務所床を必要とする本社利用等のニーズが一巡、賃借規模が大きな区画に対するニーズは低迷している。ビルオーナーのスタンスにはよるが、賃借ニーズを取り込むために賃料等大胆な経済条件を提示するケースもみられる。 ◇駅直結の物件での小規模な床に対する賃借需要は引き続き手堅く、潜在的なテナントの数も比較的豊富。 ◇今後も大型物件の竣工が続いていくので、既存ビルの賃借需要との競合には注視が必要だが、街の魅力が高まり、また、当地区を長期時系列でみれば、賃料水準は未だ高水準とも考えられる。	地区の賃料水準(月額坪単価・共益費込)									
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 30%;">地区内でもランドマーク性の高い著名なビル</td> <td style="width: 30%;">その他のビル</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">オフィス</td> <td style="text-align: center;">20,000~22,000 円/坪 →</td> <td style="text-align: center;">15,000~18,000 円/坪 ↓</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">店舗</td> <td style="text-align: center;">クイーン軸沿い(モール内店舗) 25,000~50,000 円/坪 →</td> <td style="text-align: center;">ビル内店舗 グランモール軸沿い 20,000~30,000 円/坪 →</td> </tr> </table>		地区内でもランドマーク性の高い著名なビル	その他のビル	オフィス	20,000~22,000 円/坪 →	15,000~18,000 円/坪 ↓	店舗	クイーン軸沿い(モール内店舗) 25,000~50,000 円/坪 →	ビル内店舗 グランモール軸沿い 20,000~30,000 円/坪 →
	地区内でもランドマーク性の高い著名なビル	その他のビル								
オフィス	20,000~22,000 円/坪 →	15,000~18,000 円/坪 ↓								
店舗	クイーン軸沿い(モール内店舗) 25,000~50,000 円/坪 →	ビル内店舗 グランモール軸沿い 20,000~30,000 円/坪 →								
調査対象地区	西区高島一丁目、西区みなとみらい一~六丁目、中区桜木町 1 丁目									