

# 横浜市

## 地価水準・賃料・利回り動向レポート

令和6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6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、コロナ禍前からコロナ禍最盛期を経てコロナ禍が概ね収束した現在まで継続する国内外の不動産投資会社等による投資需要の底堅さや複数の再開発事業の進行に伴う市場競争力の向上期待もあいまって、取引価格は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。コロナ禍前からコロナ禍最盛期を経てコロナ禍が概ね収束した現在まで継続する国内外の不動産投資会社等による投資需要の底堅さや複数の再開発事業の進行に伴う市場競争力の向上期待もあいまって、取引価格は上昇傾向で推移している。

新横浜駅北口地区では都心の投資物件と比較した割安感からこれまでは投資家の需要を集めてきたが、新線開通の影響により選好性が高まり、オフィス系、住居系とも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牽引してきたが、国際金融動向の不透明さから様子見に転じている一方で、国内投資家の動きが活発化し、取引利回りは低下傾向である。

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。

#### 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・きた西口地区では横浜駅周辺全体の空室率及び当地区(横浜駅西口・きた西口地区)の空室率(3.63%)は、前回調査時点(3.75%)と比べて若干低下した。コロナ禍最盛期の令和2年11月をピーク(5.09%)に現在はコロナ禍前水準の2.0%程度へ戻りの傾向にある。賃料は横ばい若しくは緩やかな上昇で推移している。

関内地区のオフィス賃料は、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。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這いである。前期の一棟貸しの大手企業の撤退による影響は拠点移動の企業が増え、空室は埋まりつつあり、また、大手関連企業の再編による拠点移動の空室のあったビルも、稼働率とも改善しているが、今月は大型の空室のため空室率は上昇したが、平均賃料には影響していない。賃料は大規模ビル、中規模ビルとも先行きに期待感ありながらも、当面は横這いで推移すると思料する。

みなとみらい21中央地区では、オフィスの空室率は令和5年4月以降概ね10%超の水準で推移。既存ビルの空室率は5%弱で推移をしていたが大型物件が既存ビル扱いとなったこと等に伴い、令和6年3月は10%超となった。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、引き続き、競争力を持たせた募集賃料提示を行うケースも考えられる。

### 4 店舗賃料

横浜駅西口・きた西口地区では飲食店舗を中心に賃料減額に応じる弱気なオーナーも見られたが、現在は強気に戻っている。空き店舗はほとんど見られない。新横浜・関内エリアは持ち直し傾向にある。みなとみらいは需給・成約賃料水準ともに横ばい傾向になる。

## <資料の見方、説明>

### 1.調査時点

調査時点は令和6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、令和2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。 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)の開業(令和 2 年 6 月)、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 6 月完成予定)が進行中など、再開発計画の多い地区である。新型コロナウイルスの流行も概ね収束となった今、当地区はコロナ禍前以上の賑わいを見せている。</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		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	R6 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><b>【取引価格・取引状況】</b> ◇コロナ禍前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)を把握することは困難な地区である。3 年以上に渡って猛威を振るった新型コロナウイルスの流行は概ね収束となり、不動産市場の回復・持ち直し傾向が鮮明となっている。よって、コロナ禍前からコロナ禍最盛期を経てコロナ禍が概ね収束した現在まで継続する国内外の不動産投資会社等による投資需要の底堅さや複数の再開発事業の進行に伴う市場競争力の向上期待もあいまって、取引価格は上昇傾向で推移している。</p> <p><b>【取引利回り・投資用不動産の取引状況】</b> ◇J-REIT が当地区において保有する物件の純収益に対する利回りは、新型コロナウイルスの流行は概ね収束となった現在、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の推移、周辺地域における取引利回りの推移等を勘案すると、当地区の取引利回り(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。 ◇当地区における 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		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	R6 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><b>【オフィス賃料】</b> ◇横浜駅周辺全体の空室率及び当地区(横浜駅西口・きた西口地区)の空室率(3.63%)は、前回調査時点(3.75%)と比べて若干低下した。コロナ禍最盛期の令和 2 年 11 月をピーク(5.09%)に現在はコロナ禍前水準の 2.0%程度へ戻りの過程にある。 ◇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あり一時的に従来の上昇傾向から横ばい傾向に変化しつつあったが、新型コロナウイルスの流行も概ね収束し、従来からの堅調なオフィス需要やビジネス環境に大きな変化がないことなどから、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><b>【店舗賃料】</b> ◇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。新型コロナウイルスの流行も概ね収束し、物販・飲食店舗も通常営業となり多くの客で賑わっていること等により賃料は横ばい若しくは若干の上昇傾向で推移している。飲食店舗を中心に賃料減額に応じる弱気なオーナーも見られたが、現在は強気に戻っている。なお、当エリアにおいて空き店舗はほとんど見られない。</p> <p><b>【その他(マンション賃料等)】</b> ◇当地区で供給され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ため需要は堅調で、賃料は横ばい～若干の上昇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>◇オフィス状況は、概ね順調。下限値が上がった感じ。 ◇店舗状況は、コロナ禍が概ね収束し、顧客も売上もコロナ禍前まで回復している。ただし売上増は商品値上げのおかげ。また、原材料費や人件費の高騰で利益が伸び悩んでおり、今後更に商品の値上げに踏み切れないと利益が出ない苦しい状況にある。 ◇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が続いている。</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>その他の地区 大中規模ビル</td> </tr> <tr> <td>25,000～35,000 円/坪 ↑</td> <td>10,000～22,000 円/坪 ↑</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">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> </tr> <tr> <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	その他の地区 大中規模ビル	25,000～35,000 円/坪 ↑	10,000～22,000 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	その他の地区 大中規模ビル													
	25,000～35,000 円/坪 ↑	10,000～22,000 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)

	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年
	4月1日時点	4月1日時点	4月1日時点	4月1日時点	4月1日時点
取引価格	■	■	□	△	△
取引利回り	□	□	■	▼	▼

地価水準・利回り等  
 (取引状況、投資用不動産その他、取引件数)  
**【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。  
**【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、店舗事務所ビルやホテルの開発も見られ、また、本調査期間においては、住宅、店舗、オフィスで構成される複合ビルの開発も確認された。なお、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も見られた。

	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年
	4月1日時点	4月1日時点	4月1日時点	4月1日時点	4月1日時点
オフィス賃料	■	■	□	□	□
店舗賃料	■	■	■	■	□

賃料水準  
 賃貸市場動向、その他  
**【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3~4%程度で推移しており、直近の令和6年4月は3.71%となっている(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。  
**【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、当地区では人流の回復や旺盛な消費意欲を背景に店舗の出店需要は高まっているが、光熱費や原材料価格の高騰による収益への影響については注視する必要がある。よって、賃料はやや強含み基調で横ばい傾向にあるものと思料する。  
**【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。

ヒアリングに応じ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、人流の回復や旺盛な消費意欲を背景に店舗の出店需要の高まりが見られる。但し、光熱費や原材料価格高騰の影響については注意が必要である。	オフィス	幹線街路沿い 大中規模ビル	その他の地区 小規模ビル
		9,000~13,000 円/坪 →	7,000~11,000 円/坪 →
	店舗	関内大通り1階 関内桜通り1階	その他の区域 上層階
		15,000~25,000 円/坪 →	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

新横浜駅に東海道新幹線が全列車停車し、また、環状2号線から都心へと連絡するため、北口地区は新幹線駅による広域営業の拠点として、発展してきた。令和5年3月18日に相鉄・東急直通線の新横浜駅が開業した。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たことによる交通利便性の向上を好感し、主に4つのマンション建設が進展し、商業ビルの取得も活発化した。昨今では、東海地方以西を拠点とする企業や、横浜市が誘致した6法人等のうち2法人の進出が見られた。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の需要は安定していたが、テレワーク等の進展等、企業のオフィス運営の激変により、前期ではリコー、富士通関連会社等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。一方、交通利便性向上から当地区の評価が高まり、新たに拠点づくりをする企業も増え、稼働率は改善した。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 KOSE 新横浜スケートセンター、横浜ラポール、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の多彩な施設が存する。また前期高島屋が撤退したキュービックプラザではオーナー会社(新横浜ステーション開発(株))の誘致によりすべての床で21店舗が稼働している。

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)				
	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	R6年 4月1日時点
取引価格	△	□	□	△	△
取引利回り	■	■	■	▼	▼

**【取引価格・取引状況】**  
 ◇新線開通の影響による投資が活発化した。投資法人所有の大型事務所ビルを SPC に売却。新駅に近く、視認性の高いオフィスを電鉄会社が取得。投資法人による総額 381 億円の資産入れ替えで、新横浜スクエアビルを 203 億円で取得、一方東京都心の 2 物件を今後の収益性に難ありと簿価を下回る価格で手放した。  
 また、テレワークの進展で固定費を縮小する目的の事業法人が 2009 年築の 9 階建本社を飲食系の事業法人に売却し、約 11 億の利益を計上した。当該ビルは今後、自用か賃貸に供されるかは未発表。新規供給で今年 2 月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 ㎡を開発した。来年に 14 階建地下 1 階延 1.3 万㎡の大型賃貸ビルが竣工予定である。また、2 棟の分譲マンションと賃貸マンション 2 棟と、賃貸か分譲か不明のマンションが 2 棟建築中である。新横浜地区は当地区の立地環境の魅力というよりも都心の投資物件と比較した割安感からこれまでは投資家の需要を集めてきたが、新線開通の影響により選好性が高まり、オフィス系、住居系とも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牽引してきたが、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、取引利回りは低下傾向である。取引価格は上昇傾向にある。

**【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平均+1.1%。賃貸純収益は平均-0.6%と減少し、2 物件が減少、1 物件は-36.0%と大きく下げた。賃貸純収益利回りは平均 2.7% (前期 2.7%) 横這いだった。オフィス系7物件全体の稼働率は平均 97.9% (前年 95.8%) と改善。共同住宅 2 物件は平均 97.4% (前年 95.6%) と改善した。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が魅力であったが、大手企業関連の空室の影響が響き、稼働率は改善しながらも賃料収入が J-REIT 物件全体ではやや減少した。しかし、新線開通の利便性向上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。

	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	R6年 4月1日時点
オフィス賃料	■	▼	▼	■	□
店舗賃料	▼	▼	■	△	□

**【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関連企業の大型解約(約1,000坪)の影響で、令和6年4月の空室率は8.49%(前月比+0.82%前年同月比+1.05%)となった。賃料水準は平均賃料11,580円(前月比+30円、前年同月比+348円)と微増傾向にある(三鬼商事株式会社データによる)。前期の一棟貸しの大手企業の撤退による影響は拠点移動の企業が増え、空室は埋まりつつあり、また、大手関連企業の再編による拠点移動の空室のあったビルも、稼働率とも改善しているが、今月は大型の空室のため空室率は上昇したが、平均賃料には影響していない。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、特に東京都心とのアクセス向上により、徐々に当地区の評価が高まっている。企業の固定費の圧縮傾向は今後も続くと思われるが、当地区への移転集約、増床の成約も増えつつある。更に当地区では稀な今期の新規供給の9階建ビルにおいては大手企業の移転が既約であった。来年には大型ビルの新規供給があり、高度な仕様を志向する大手企業の動きに期待される。その一方、大多数の既存の古いビルはリニューアル等費用が中長期的には負担になると見られる。賃料は大規模ビル、中規模ビルとも先行きに期待感ありながらも、当面は横這いで推移すると思料する。

**【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、大型イベントの開催が復活し、人流は戻りつつあるが、コロナ禍前の売上には回復していない。キュービックプラザ新横浜の高島屋フードメゾンが令和5年2月に撤退したが、令和5年12月に食品専門店、生活関連物販棟の21店舗が出店した。賃料は中長期では横ばいの見通し。人流のコロナ禍前までの回復、マンション等の人口増加が店舗需要に波及するには、相当に時間はかかると思料する。

**【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増加である。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、都心への通勤者の実需から投資用の需要から、市況は強含みが続く。

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)		
◇約 1,000 坪の大手企業関連の撤退があった。館内増床や大型の成約も見られたが、まだ空室は埋まっていない。店舗の入れ替えが多い。大手書店が撤退したが、地元由来の大手書店が出店。	オフィス	幹線街路沿い 大規模ビル	その他の地区 中規模ビル
		10,000~21,000 円/坪 →	6,000~11,000 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 →		
調査対象区域	港北区新横浜1~3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に適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)				
	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	R6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><b>【取引価格・取引状況】</b>                      ◇当期の取引については、横浜市が公募していた60・61街区(一区区画:東区画及び西区画で敷地面積23,131.72㎡)の事業予定者が同街区北側で「ミュージックテラス」(Kアリーナ横浜等)を運営する株式会社ケン・コーポレーションを代表企業とする企業グループに令和6年2月に決定した(土地利用条件付売却による売却価格は@950,000円/㎡)                      ◇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><b>【取引利回り・投資用不動産の取引状況】</b>                      既存J-REIT保有物件の賃貸純収益は低下した物件が多かったが、賃貸純収益利回りは大型物件の価格下落により結果的に若干上昇した。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、取引利回りは引き続き改善(低下)傾向で推移していると考えられる。                      ◇60・61街区北側では、「ミュージックテラス」が令和5年9月に開業、「Kアリーナ横浜」(地上9階・延床面積約54,000㎡、2万席・全席ステージ正面を向いた扇形形状)、「ヒルトン横浜」(地上26階地下1階・延床面積約35,000㎡、客室数339室)、「Kタワー横浜」(地上21階地下1階・延床面積約30,000㎡、貸室面積約15,000㎡)から構成。53街区では「横浜シンフォステージ」が令和6年3月に竣工(延床面積183,000㎡、ウェストタワー:地上30階地下1階、イーストタワー:地上16階地下1階)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>				
	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	R6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><b>【オフィス賃料】</b>                      ◇オフィスの空室率は令和5年4月以降概ね10%超の水準で推移(三鬼商事株式会社データによる)。既存ビルの空室率は5%弱で推移をしていたが大型物件が既存ビル扱いとなったこと等に伴い、令和6年3月は10%超となった。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、引き続き、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、物件間の個別性は強い。</p> <p><b>【店舗賃料】</b>                      ◇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の飲食店舗についてもコロナ禍終息により持ち直しの傾向もみられる。</p> <p><b>【その他(マンション賃料等)】</b>                      ◇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い。</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)				
◇築浅ビルの空室率は確かに高いが、既存ビルの空室率はそこまで高くなく、物件の中にはほとんど募集空室がないものもある。 ◇著名なオフィスビルの賃借ニーズは引き続き強く、空室が発生しても館内増床などで消化するケースが多い。また、駅直結の物件での小規模な床に対する賃借需要は、引き続き手堅い。 ◇東京との比較で地区内築浅ビルの割安感が評価されれば、床需要が大きく動く可能性はあり。令和7年には空室消化に目処が付き、オフィス賃貸市場が一旦落ち着きを取り戻す可能性はある。	オフィス	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		
		19,000～23,000円/坪 →	15,000～18,000円/坪 →		
	店舗	クイーン軸沿い(モール内店舗)	ビルイン店舗 グランモール軸沿い		
		25,000～50,000円/坪 →	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				