

# 横浜市

## 地価水準・賃料・利回り動向レポート

令和4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

JR 横浜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4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、令和3年10月以降の緊急事態宣言の全国的解除などにより、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、従来の強い上昇までは回復していないものの、上昇傾向で推移している。

関内地区では金融緩和を背景に買い手は十分な資金力を有することから、売買が成立したものについては、コロナ禍においても近年の水準と比べて取引価格に大きな変化は認められない。

新横浜駅北口地区の取引価格は大手鉄道会社による店舗跡地や立体駐車場の更地取引、ホテル等を取壊して共同住宅建設を目的とする土地取引が見られ、新線開通を見越した動きが活発化している。

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、濃淡はあるが概ね横ばい傾向である。

### 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這いであるが、大手企業によるテレワークの進展や企業の経営戦略による固定費の削減から大規模な企業再編や移転等による大型の解約による空室が増加し、新規テナント契約に苦戦している物件も見られる。

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が、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。

また同地区ではコロナ禍及びそれ以前から決まっていた大規模なオフィスの解約により、今年に入り空室率は上昇している。一部にテナント獲得のための競合もあり、賃料は下落傾向に転じている。

### 4 店舗賃料

店舗賃料は、横浜駅西口・きた西口地区では強含み基調、その他3エリアは全般的に横ばいないし弱含み基調が認められる傾向となっている。新型コロナウイルスの影響により店舗の売上が減少していることは全国一様であり、調査日現在ではその動向を的確にとらえることは難しい局面となっている。

#### <資料の見方、説明>

##### 1.調査時点

調査時点は令和4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30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、かなり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	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		H30 年 4 月 1 日時点	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
	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>                      ◇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 3 年 10 月以降の緊急事態宣言の全国的解除などにより、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、従来の強い上昇までは回復していないものの、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。今後、新型コロナウイルスの感染状況や政府・県・市の対応策などが、取引利回りに影響を及ぼす可能性があることに留意する必要がある。                      ◇J-REIT 物件については令和 3 年 11 月に J-REIT の既存物件の持分売買が 1 件、私募 REIT については令和 3 年 3 月に店舗事務所ビルの取得が 1 件の計 2 件認められたものの、これ以外に、J-REIT を含む大型投資用不動産の取引は確認されていない。</p>				
賃料水準等		H30 年 4 月 1 日時点	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
	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やや下落した。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><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。店舗を取り巻く環境は依然として厳しいものの、まん延防止等重点措置の全面解除等により賃料は概ね横ばい傾向で下落までには至っていない。飲食店舗を中心に賃料減額に応じるオーナーも出始めているが、空き店舗そのものは皆無。</p> <p><b>【その他(マンション賃料等)】</b>                      ◇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>				
	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)				
	◇横浜駅周辺の店舗状況に関しては、顧客も売上も概ねコロナ禍前の 80%位まで回復した。なんとか知恵を絞ってコロナ禍前を超えようとしている状況。その意味で今回のまん延防止等重点措置の全面解除には大いに期待しているし、今後行動制限はしないで欲しい。 ◇投資家はアフターコロナを見据えて動いている。空室があっても好立地物件ならコロナ後には埋まると思っているので、購買意欲旺盛。	オフィス	駅前地区 大規模ビル	その他の地区 大規模ビル		
25,000～33,000 円/坪 →			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 →			
調査対象地区	西区北幸一、二丁目、南幸一、二丁目、神奈川県鶴屋町 1～3 丁目					

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、関内駅前における二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)

	H30年 4月1日時点	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
--	----------------	----------------	---------------	---------------	---------------

取引価格	△	△	■	■	□
取引利回り	▼	▼	□	□	■

地価水準・利回り等

**【取引価格・取引状況】**  
 ◇コロナ禍においても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強く、需給は引き締まった状況である。オフィスについては、コロナ禍におけるオフィス再編の動きによる空室率の高まりなど、先行き不透明な部分があるものの、低金利による良好な資金調達環境等を背景に海外勢による物件取得がみられるほか、立地面等が優れるビルは取引対象となっている。一方、コロナ禍からの回復が見通しがたいことなどから、店舗やホテルの取引は限定的である。但し、店舗については、日用品店などコロナ耐性の高い生活密着型施設に対する需要は認められる。  
 ◇世界的な金余りなどにより買い手は十分な資金力を有することから、売買が成立したものについては、コロナ禍においても近年の水準と比べて取引価格に大きな変化は認められない。

**【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、用途毎に好不調による方向性の違いがあり、また物件の立地、規模、建物グレード等によっても異なるが、投資適格性を有する物件については、最近では全体的に概ね横ばい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、店舗事務所ビルの開発も複数確認された。また、当地区では、令和4年3月に日本初となる高層の純木造ビルが竣工している。

	H30年 4月1日時点	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
--	----------------	----------------	---------------	---------------	---------------

オフィス賃料	■	□	■	■	□
店舗賃料	■	■	■	■	■

賃料水準等

**【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、市役所移転による2次空室の発生等により、一時期7%を上回る水準まで上昇したが、その後は、まとまった成約等があり、令和3年8月以降3%台後半から4%台前半で推移しており、現在はほぼ4%と相対的に低水準にある(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、飲食店等を取り巻く環境は一時期に比べると回復傾向もみられるが、業種や業態によって温度差があり、足元では原材料の高騰といった問題も生じているため、依然楽観視はできない状況である。よって、賃料はやや下落圧力がかかった状態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)		
◇オフィス再編の動きによる解約もあるが、一方で成約もみられるため、関内地区のオフィス市況は比較的安定している。相対的な賃料の割安感や古くからの横浜を感じられることなどが要因にあると思われる。 ◇店舗については新規出店の話があるなど、一時期に比べると回復しているように思う。但し、業種や業態によって温度差があり、また最近では物価高の影響が懸念される。	オフィス	幹線街路沿い 大規模ビル	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

地区の特徴

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、再開発計画中の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。オフィス立地としては交通利便性と供給の多さ、また、競合する東京都心Bクラスビルと比較した割安感から賃貸需要は堅調であったが、テレワーク等の進展や大手グループ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。しかし、新線開通の交通利便性の更なる向上期待からマンション建設や賃貸用共同住宅の建設は活発であった。当地区は集客力に優れたイベント会場の横浜アリーナ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）、プリンスホテルやビジネスホテル、学習塾、ブライダル関連施設など多彩な施設が存するが、昨今はコロナ禍によるイベントの中止等により集客が見込めず低迷していた。今後は徐々に集客は見込めつつも、回復には時間を要すると見られる。令和5年3月に相鉄・東急直通線の新横浜駅が開業予定であり、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、交通利便性が格段に向上する。

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

	H30年 4月1日時点	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
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>                      ◇投資物件市場ではホテル経営等業種による経営策の一環として保有資産の圧縮、流動化による資金調達の動きによる商業ビルの海外投資ファンドへの売却が見られ、土地取引では大手鉄道会社による店舗跡地や立体駐車場の更地取引、ホテル等を取り壊して共同住宅建設を目的とする土地取引が見られ、新線開通を見越した動きが活発化している。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堅調に推移してきた。今後の景気動向次第で企業業績の悪化による企業経営の再編やオフィス戦略の見直し等、また、当地区と競合する都心の投資物件の供給が今期は少なかったため、取引価格は、為替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く、堅調に推移している。</p> <p><b>【取引利回り・投資用不動産の取引状況】</b>                      ◇J-REIT 物件の期末鑑定価格はやや下落した。賃貸純収益は平均すると 10%下落し、賃貸純収益利回りは 2.7% (前期 3.13%) 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 物件が大きく下落し、7 物件全体の稼働率は 94.0% (前年は 99.6%) となった。共同住宅 2 物件は 96.2% (前年 95.7%) と稼働率は安定している。ここ数年、新築ビルの供給は無く、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利回りは弱含み傾向にある。</p> <p>◇プラスタリアビル、新横浜三丁目 1 番 4 号、延床面積 6,204.35 m<sup>2</sup>、SRC造地上 9 階地下 1 階建、平成 6 年竣工)を合同会社ヨコハマライン(リストアセットマネジメントが運用する私募ファンド)に売却した。</p>				

賃料水準等

	H30年 4月1日時点	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
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>                      ◇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。                      ◇オフィス空室率はコロナ禍の影響で陰りを見せ始め令和 3 年 9 月の空室率は 4 年半ぶりの 6% 台まで上昇した。令和 4 年 4 月の空室率は前年 3.49% から 6.22% となる一方、賃料水準は平均賃料 11,141 円と前年同月比+188 円と増加傾向にある(三鬼商事株式会社データによる)。今期は大規模な企業再編や移転等による空室が増加したが、徐々に落ち着くと見られる。今までコロナ禍で、移転や拡張を控えていた企業や雇用を再開した企業により中規模の移転拡張があり、オフィス平均賃料はやや上昇した。しかし中長期的には下落傾向が継続するものと推察される。</p> <p><b>【店舗賃料】</b>                      ◇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、引き合いの状況把握は難しい。当地区の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。人流は戻りつつあるが、付近の店舗の商況の回復は鈍い。店舗賃料は売上から決まる店舗も多い為、店舗賃料は減少傾向であったが、他業種へのテナントの入れ替えも見られ、持ち直しの傾向が見られる。店舗賃料は短期的には下落傾向にあるが、中長期的には時間を要するものの、回復に向かうと見られる。</p> <p><b>【その他(マンション賃料等)】</b>                      ◇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微増である。相鉄・東急直通線新駅の開業により、物件の供給増が著しいが、都心への通勤客の需要の増加を見込んで、市況は堅調である。</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)		
◇大手の撤退は一巡したと見られるが、今後の景気動向により更なる床返上や地区外移転が懸念される。大型の空室の新規テナント誘致が始まり、賃料下押し圧力が懸念される◇店舗の回復には時間を要する。飲食店から他業種への切り替えが見られる。	オフィス	幹線街路沿い 大中規模ビル 10,000~14,500 円/坪 ▼	その他の地区 中規模ビル 6,000~9,000 円/坪 ▼
	店舗	アリーナ通り F・マリノス通り 10,000~19,000 円/坪 ▼	その他 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

地区の特徴

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)

	H30年		H31年	R2年	R3年	R4年
	上期	下期	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	<p><b>【取引価格・取引状況】</b>                      ◇当期の取引については、52 街区の事業予定者が決定、国有地部分の取引価格は周辺公的地価水準を大きく上回るものとなった。投資用不動産では「横浜野村ビル」「横浜ブルーアベニュー」を、それぞれ異なる外資系 SPC が購入した(それぞれ共有持分の一部で、横浜野村ビルは令和 4 年に共有持分の追加取得により一棟所有化)。                      ◇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利回りは低下傾向にある。物件によっては賃貸純収益が減少しているものもあるが、時価は横ばいまたは上昇しており、総じて、利回りは横ばい(改善)傾向で推移している。                      ◇令和 3 年 11 月には 55-1 街区に「LG YOKOHAMA INNOVATION CENTER」・58 街区に「横濱ゲートタワー」がそれぞれ竣工、令和 4 年 5 月以降には 44 街区南側に「ウェスティン横浜」(373 室)及び長期滞在型「The Apartment Bay YOKOHAMA」(201 室)が開業する。今後大型物件の竣工ラッシュが予定されているが、既にテナントが決まっている建物も多い。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>					

	H30年		H31年	R2年	R3年	R4年
	上期	下期	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 3 年 2 月から 2~4% 台で推移していたが、令和 3 年 11 月から 5% 超の水準になっている(三鬼商事株式会社データによる)。このような状況に伴い、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が、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引き続き安定的に推移しているが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><b>【その他(マンション賃料等)】</b>                      ◇ファミリータイプ、シングルタイプともに募集・成約賃料水準は高く、ほぼ横這いで推移している。</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)		
◇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大胆な賃料水準を提示するケースもみられる。 ◇長期のフリーレントの付与や、段階賃料など契約条件を工夫して賃借ニーズに対応するケースも増えてきた。 ◇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、当地区の成熟度が高まり、様々な顔を持つ街としての魅力がより一層高まることへの期待がある。	オフィス	ランドマーク性の高いビル 築浅ビル	その他のビル
		20,000~22,000 円/坪 →	16,000~19,000 円/坪 ↓
	店舗	クイーン軸沿い (モール内店舗)	ビル内店舗 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