

2022年6月7日

---

# 神奈川県の売買・開発・移転動向

(2021年12月1日～2022年5月31日)



## 売買動向 (REIT)

- 取引件数は 20 件。
- 取引件数が多く、REIT による動きが活発であったことが伺える。
- 住宅と物流施設の取引が多くを占めた。安定的な収益が見込まれる住宅や、ネット通販の拡大による旺盛な需要が続く物流施設に対する投資意欲は引き続き強い。
- 事務所については、オフィス再編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、比較的堅調な稼働率を維持する横浜駅周辺エリアにおける高グレードビルや、在宅勤務が広がりを見せる中でサテライト拠点としての役割も見込まれる郊外立地のビルに対する需要が見られた。
- 店舗については取引が少なく、また、ホテルの取引は見られなかった。コロナ禍からの回復が見通しがたいことなどから、これらの資産に対する投資家の姿勢は慎重であるとみられる。
- 但し、店舗については、スポーツクラブを生活密着型商業施設へコンバージョンするための取引が見られた。コロナ禍の影響が大きい用途からコロナ耐性の高い用途への転換となっている。
- 本調査で把握された取引利回り (NOI 利回り) は、住宅で 4.1~5.9%、店舗で 4.7~4.8%、事務所で 5.2~6.0%、物流施設で 4.2~4.4%、底地で 3.9%となっている。

### 【売買事例 (REIT)】

No	物件名	用途	買主 売主	物件所在地	価格 (千円)	土地面積 (㎡)	建物延床 賃貸可能床 (㎡)	構造 階数	竣工年	引渡時期 契約時期	賃貸可能 床単価 (千円/㎡) (千円/坪)	利回り (NOI) (鑑定CR)	備考
1	横浜STビル	事務所	日本ビルファンド	横浜市 西区 北幸	3,220,000	952.27	6,385.32	S・SRC	1987年	2021年11月	802	5.2%	準共有持分(15%) の取引。当該持分取得 により持分90%を 保有。各面積は持分 換算面積。
			戸田建設				4,017.32	B2/18F		2021年11月	2,650	4.0%	
2	ツルミフーガ1	店舗	投資法人みらい	横浜市 鶴見区 豊岡町	5,300,000	1,264.43	7,422.67	SRC	1985年	2022年1月	553	4.8%	区分所有権の取得。 各面積は取引対象部 分の面積。
			美蓉総合リース				9,578.60	B2/7F		2021年12月	1,829	4.2%	
3	横浜大黒町整備工場	底地	投資法人みらい	横浜市 鶴見区 大黒町	1,490,000	3,499.83	-	-	-	2022年3月	426	3.9%	賃貸可能床単価の欄 には土地単価を記載。
			合同会社CTF1号				-	-		2021年12月	1,407	3.5%	
4	本厚木トーセイビルⅡ	事務所	トーセイ・リート	厚木市 中町	1,115,000	724.62	3,603.63	SRC	1995年	2021年12月	405	6.0%	スポンサー関連取引。
			トーセイ				2,755.18	8F		2021年12月	1,338	5.4%	
5	T's garden 梶ヶ谷	住宅	トーセイ・リート	川崎市 高津区 梶ヶ谷	790,000	666.00	1,354.57	RC	1993年	2021年12月	713	5.3%	スポンサー関連取引。
			トーセイ				1,107.32	B1/6F		2021年12月	2,358	4.4%	
6	T's garden 都筑ふれあいの丘	住宅	トーセイ・リート	横浜市 都筑区 富士が丘	660,000	1,629.38	2,768.94	RC	1989年	2021年12月	422	5.9%	スポンサー関連取引。
			トーセイ				1,562.22	6F		2021年12月	1,397	4.8%	

No	物件名	用途	買主 売主	物件所在地	価格 (千円)	土地面積 (㎡)	建物延床 賃貸可能床 (㎡)	構造 階数	竣工年	引渡時期 契約時期	賃貸可能 床単価 (千円/㎡)	利回り (NOI) (鑑定CR)	備考
7	駅あざみ野校	学校	不明	横浜市 青葉区 あざみ野	不明	742.63	2,145.85	S	2008年	2022年1月	—	—	第三者取引。仙台の店舗とあわせた価格は65.82億円。NOI利回りは4.3%。
			野村不動産マスターファンド				2,286.47	5F		2022年1月	—	4.3%	
8	グレイブスシーズン戸塚	サ高住	第一生命ライフパートナー投資法人	横浜市 戸塚区 戸塚町	不明	1,581.91	3,214.84	RC	2015年	2022年2月	—	—	日リアルと東建の共同開発物件。売主によるブリッジを得て買主が取得。
			第一リース				—	6F		—	—	—	
9	グレイブスフェスティバル戸塚	サ高住	第一生命ライフパートナー投資法人	横浜市 戸塚区 吉田町	不明	2,961.30	4,372.13	RC・S	2015年	2022年2月	—	—	同上
			第一リース				—	6F		—	—	—	
10	コナミススポーツクラブ青葉台(「キテラプラザ青葉台」に変更予定)	体育館(店舗へ転換予定)	ケネディクス商業リート	横浜市 青葉区 青葉台	2,553,500	1,792.26	5,537.46	SRC	1992年	2022年3月	841	4.7%	生活密着型商業施設へ用途転換予定。賃貸可能床、利回りは用途転換後の数値。
			美蓉総合リース				3,037.22	B1/4F		2022年2月	2,779	4.3%	
11	サンドラッグ若草台店	底地	地主プライベートリート	横浜市 青葉区 若草台	1,100,000	3,305.81	—	—	—	2022年1月	333	—	価格は推定値。賃貸可能床単価の欄には土地単価を記載。
			美蓉総合リース				—	—		—	1,100	—	
12	DPL川崎夜光	物流	Daiwa House Logistics Trust	川崎市 川崎区 夜光	18,770,000	47,868.13	118,717.00	SRC・S	2017年	—	201	—	11月26日、シンガポール証券取引所にREITを上場。対象物件を含む計14件が当初運用資産。
			大和ハウス工業				93,158.73	5F		—	666	—	
13	ロジポート川崎ベイ	物流	三菱地所物流リート	川崎市 川崎区 東扇島	36,000,000	60,674.15	130,455.27	SRC	2019年	2022年3月	306	4.3%	準共有持分(45%)の取引。各面積は持分換算面積。第三者取引。
			国内一般事業会社				117,762.91	5F		2022年2月	1,011	3.8%	
14	ロジクロス厚木Ⅱ	物流	三菱地所物流リート	厚木市 上依知	9,838,000	17,383.35	35,067.64	S	2019年	2022年3月	284	4.4%	第三者取引。
			国内一般事業会社				34,580.85	4F		2022年2月	940	4.0%	
15	KDXレジデンス溝の口	住宅	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト	川崎市 高津区 新作	2,781,000	2,168.35	4,900.02	S	2021年	2022年4月	678	4.4%	第三者取引。2月14日時点の所有者は大和ハウス工業。
			国内事業会社				4,103.23	7F		2022年2月	2,241	3.9%	
16	S-FORT登戸	住宅	サムティ	川崎市 多摩区 登戸	760,000	338.45	1,186.81	RC	2005年	2022年2月	744	4.1%	スポンサー関連取引。
			サムティ・レジデンシャル				1,022.10	11F		2022年2月	2,458	4.0%	
17	B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTH	住宅	タカラレーベンREIT	川崎市 川崎区 大師駅前	1,346,000	356.16	1,862.95	RC	2016年	2022年4月	955	4.2%	第三者取引。3月31日時点の登記簿によれば、所有者はアオキ自動車。
			国内事業会社				1,409.04	10F		2022年3月	3,158	3.9%	
18	ケーズデンキ湘南藤沢店	底地	不明	藤沢市 葛原	不明	15,578.58	—	—	—	2021年12月	—	—	自由が丘のスポーツクラブとあわせた価格は63.6億円。鑑定CRは1～6年度の割引率を記載。
			ケネディクス商業リート				—	—		2021年12月	—	4.3%	
19	MFLP平塚Ⅱ	物流	三井不動産ロジスティクスパーク	平塚市 大神	12,700,000	25,296.00	48,141.00	S	2019年	2022年2月	273	4.2%	スポンサー関連取引。
			三井不動産				46,525.00	4F		2022年1月	902	4.1%	
20	TSレジデンス	住宅	平和不動産リート	藤沢市 辻堂神台	1,870,000	1,773.15	3,604.50	RC	2011年	2022年2月	571	4.8%	第三者取引。2月2日時点の所有者は相鉄不動産。
			国内事業法人				3,272.90	14F		2022年2月	1,889	4.2%	

(注) 日経不動産マーケット情報(2021年12月1日～2022年5月31日)に基づき、中央不動産鑑定所横浜支所が作成。上記情報については、その正確性・信頼性・完全性について保証するものではありません。

利回り(NOI)は、鑑定NOI÷価格で算出された数値。利回り(鑑定CR)は、鑑定評価上の還元利回り。

## 売買動向（一般）

- 取引対象物件は、全て横浜市及び川崎市内となった。用途は、事務所・店舗ビルが多い。
- 米国の大手不動産会社 Hines(ハインズ)が初めての対日投資案件として、京急本線神奈川新町駅徒歩 7 分、工場や研究施設が建ち並ぶ臨海地域に所在する大規模オフィスビルを取得した。
- このほかにも、外資系投資ファンドによる物件の取得が見られた。低金利による良好な資金調達環境、安定的な政治・経済情勢、市場規模の大きさなどから、海外勢による日本への投資意欲は高まっている。
- リストアセットマネジメントが運用を手がける私募ファンドによる物件取得が複数見られた。スポンサーのリストデベロップメントの物件取得も見られ、横浜に地縁を有する強みを活かした物件取得を進めていることが伺える。
- 野村不動産は金沢区昭和町に所在する旧 IHI 建機の工場跡地に IHI と共同で物流施設を建設する。野村不動産は同区福浦の杉田ゴルフ場跡地でも物流施設の建設を予定しており、同エリアにおける物流開発に積極的である。

### 【売買事例（一般）】

No	物件名	用途	買主 売主	物件所在地	土地面積 (㎡)	建物延床 (㎡)	構造 階数	竣工年	引渡時期	備考
1	横浜ブルーアベニュー	事務所 店舗	キャピタランドの私募 ファンド キャピタランドのSPC	横浜市 西区みなとみらい	2,745.54	25,121.13	S・SRC・RC B2/17F	2009年	2021年9月	キャピタランド(シンガポール)として初めて日本国内で組成した私募ファンドの運用資産であるオフィスビル2棟のうちの一つ。取引価格は2棟合計で437億円。取引対象は持分50%で、各面積は持分換算面積。
2	ニューステージ横浜	事務所 店舗	Hines(ハインズ)の SPC トーセイのSPC	横浜市 神奈川区 新浦島町	14,909.09	50,304.72	S・SRC・RC B1/18F	1993年	2021年11月	Hines(米国の大手不動産会社)にとって初めての対日投資案件。価格は100億円を超える水準とみられる。オープンエンド型のコアプラスファンドの運用資産として取得。
3	横浜尾上町ビルディング	事務所 店舗	リストアセットマネジメントのSPC ホープ	横浜市 中区 尾上町	731.55	7,742.05	SRC B2/11F	1971年	2021年9月	売主のホープは菓子メーカー「ありあけ」の会長が代表を務める。売主は、2017年、米ローンスターから本物件を取得していた。
4	ビーサイト横浜	住宅	リビタ BSY	横浜市 中区 野毛町	367.75	2,349.58	RC 10F	2007年	2021年11月	対象不動産は元々サービスアパートメントであったが、既に運営を終了しており、全戸空室の状態で見積られた。内外装リニューアルを実施し、名称を変更した上で賃貸マンションとして活用。総戸数は75戸で、間取りは20㎡台の1Kタイプ。
5	プラスタリアビル	事務所 店舗	リストアセットマネジメントのSPC リストデベロップメント	横浜市 港北区 新横浜	776.00	6,204.35	SRC B1/9F	1994年	2021年9月	買主はリストAMが運用を手掛ける私募ファンド。スポンサーによる当該ファンドへの物件供給。JR・地下鉄新横浜駅徒歩6分。環状2号沿いで、通りを挟んだ向には横浜アリーナが所在。
6	テラビル	事務所	オープンハウス・ディベロップメント テラ	横浜市 神奈川区 綱畑	331.07	1,354.56	RC 6F	1988年	2021年8月	分譲マンションへ建て替え。東横線反町駅徒歩5分。第二京浜を1本西に入った立地。反町公園に近い。横浜駅も徒歩圏内。建設するマンションは地上10階、延床面積1,565㎡、総戸数23戸の予定。
7	三宅ビル	事務所 店舗	リストデベロップメント 個人	横浜市 戸塚区 品濃町	3,191.99	14,286.41	RC・SRC B1/9F	1991年	2021年12月	取引に際し限度額合計50億円の根拠当権を設定。JR東戸塚駅東口から徒歩3分。取引時点の稼働率は約80%。買主は当面賃貸資産として保有する方針。
8	旧IHI建機の工場跡地	更地	野村不動産 IHI	横浜市 金沢区 昭和町	不明	-	-	-	2022年3月 2023年3月	JR新杉田駅徒歩12分。首都高湾岸線杉田IC至近。全体地約7.2万㎡の持分の売買。売主と買主は共同で物流施設を開発し、賃貸運用する。開発する物流施設は地上4階、延床面積約18.5万㎡の予定。

No	物件名	用途	買主 売主	物件所在地	土地面積 (㎡)	建物延床 (㎡)	構造 階数	竣工年	引渡時期	備考
9	昭和電工田島社宅跡地	更地	レイズネクスト AQUA RESORT	川崎市 川崎区 鋼管通	2,350.66	-	- -	-	2021年10月	JR浜川崎駅徒歩12分、鋼管通から東に入った住宅街の北西角に所在。14億円で売りに出ているとの情報がある。
10	ハウス鷺沼	住宅	エー・ディー・ワークス 三井住友海上火災保険	川崎市 宮前区 鷺沼	4,467.00	3,617.91	RC 3F	2009年	2022年2月	取引に際し限度額15億円の根拠当権を設定。東急田園都市線鷺沼駅徒歩10分、同線たまプラーザ駅からは徒歩12分。建物は隣接する2棟で構成。総戸数38戸。買主は物件の価値を高めて販売する方針。
11	伊勢町1-59-5の土地	更地	明和地所 個人	横浜市 西区 伊勢町	223.03	-	- -	-	2021年11月	マンション建設用地。京急本線戸部駅徒歩10分、横浜駅根岸道路沿いに所在。JR・地下鉄桜木町駅からは徒歩12分。建設するマンションは地上7階、延床面積860㎡、総戸数31戸の予定。
12	第一生命青葉台分室	事務所	相互住宅 第一生命保険	横浜市 青葉区 青葉台	313.71	481.02	RC 3F	不明	2022年3月	賃貸マンションへ建て替え。東急田園都市線青葉台駅徒歩2分、同線と厚木街道に挟まれたエリアの一角に所在。建設するマンションは地上6階、延床面積約1,000㎡の予定。
13	横浜野村ビル	事務所 店舗	モルガン・スタンレー のSPC 野村不動産、野村総合 研究所	横浜市 西区みな とみらい	4,481.20	39,076.46	S 17F	2017年	2022年4月	アジア特化型不動産私募ファンドのSPCによる持分(50%)の取得。今回の取得により一棟所有となる。みなとみらい線新高島駅徒歩3分、みなとみらい大通り沿いの角地に立地。各面積は持分換算面積。
14	みなとみらいセンタービル	事務所 店舗	ヒューリック ゴールドマン・サックス のSPC(推測)	横浜市 西区みな とみらい	10,131.56	91,871.98	RC B2/21F	2010年	2022年5月	販売用不動産として取得。9月末～12月にも国内特定目的会社に譲渡する予定。本物件は、2017年3月に香港のGaw Capital PartnersのSPCが推定800億円台で、2020年1月にゴールドマン・サックスのSPCが推定約980億円取得していた。
15	みなとみらいセンタービル	事務所 店舗	国内特定目的会社 ヒューリック	横浜市 西区みな とみらい	10,131.56	91,871.98	RC B2/21F	2010年	2022年9月末 ～12月	ヒューリックが販売用不動産として取得した上記物件の取引。ヒューリックと買主である国内特定目的会社は5月24日売買予約契約を締結した。
16	コカ・コーラボトラーズジャパン港北寮跡地	更地	翔和建物、相鉄不動産 コカ・コーラボトラーズ ジャパン	横浜市 港北区 新吉田東	1,966.00	-	- -	-	2021年12月	東急東横線綱島駅または地下鉄グリーンライン高田駅からそれぞれ徒歩19分、戸建住宅が立ち並ぶ住宅街に所在。買主の土地の持分比率は50%ずつ。跡地の開発方針については検討中。

(注) 日経不動産マーケット情報(2021年12月1日～2022年5月31日)に基づき株式会社中央不動産鑑定所横浜支所が作成。上記情報については、その正確性・信頼性・完全性について保証するものではありません。

## 開発動向

- 本調査期間において ALFALINK 相模原以外に大型の開発計画は見られなかった。
- 開発計画は ALFALINK 相模原を除いて全てマンション開発である。これら用途は安定的な収益を見込みやすいことが、開発計画が多い要因の一つになっているものとみられる。
- マンションとして一般的な構造である鉄筋コンクリート造のみではなく、木造を組み合わせたハイブリッド構造を採用する物件の計画が見られた。ESG 投資や SDGs への貢献といった取り組みへの重要性が増す中、今後このような計画が増えていくものと思われる。
- ALFALINK 相模原は単なる「倉庫」と捉えられる物流施設ではなく、物流施設の概念を覆す地域共創型施設となっている。施設内には、レストランやカフェテリア、コンビニ、フィットネスジム、託児所等が設けられ、働き手に配慮した環境はもとより、各施設は地域の人々にも開放されている。さらに、地域の防災拠点としての役割も担うなど、まさに一つの街といった様相を呈している。

### 【開発事例】

No	開発名	用途	物件所在地	事業主	設計者 施工者	土地面積 (㎡)	建物延床 (㎡)	構造 階数	完成時期 着工時期	備考
1	ラクレイス横浜関内 (仮称)	住宅	横浜市 中区 蓬萊町	西日本鉄道	スタイレックス	672	4,488	RC	2024年1月	賃貸マンション開発(予定戸数120)。JR・地下鉄関内駅徒歩3分、大通り公園の北側の街区に所在。地下鉄伊勢佐木長者町駅からは徒歩4分。容積率600%の商業地域。事業者は竣工後賃貸資産として保有予定。
					未定			B1/11F	2022年4月	
2	クリオ伊勢町(仮称)	住宅	横浜市 西区 伊勢町	明和地所	デザイン・リーグー級 建築士事務所	223	860	RC	2023年3月	マンション開発(予定戸数31)。京急本線戸部駅徒歩10分、横浜駅根岸道路沿いに所在。JR・地下鉄桜木町駅からは徒歩12分。容積率300%の近隣商業地域。
					不明			7F	2022年3月	
3	青葉台二丁目計画 (仮称)	住宅	横浜市 青葉区 青葉台	相互住宅	前田建設工業(予定)	314	約1,000	RC・W	2023年12月	賃貸マンション開発。東急田園都市線青葉台駅徒歩2分。同線と厚木街道に挟まれたエリアの一角に所在。第一生命グループの賃貸マンションとして初の木造ハイブリッド構造を採用し、SDGsへの貢献を目指す。
					前田建設工業(予定)			6F	2023年1月	
4	伊勢佐木町プロジェクト(仮称)	住宅	横浜市 中区 福富町東通	バルコ	生和コーポレーション	1,882	8,802	RC	2023年8月	賃貸マンション開発。専有床約29~39㎡、1K~1LDKの160戸で構成。地下鉄関内駅徒歩3分、JR関内駅からは徒歩4分。事業者が運営するカレヤプラザ伊勢佐木の裏手に所在。容積率600%の商業地域。
					生和コーポレーション			10F	2022年4月	

(注1) 上記のほか、日本GLPの旗艦物流ブランド、ALFALINK相模原が2021年11月に街開きを開催。ALFALINK相模原は全4棟・総延床面積67万㎡超で、総事業費は1,600億円。2020年2月に建設が始まった。4棟のうち延床面積約33万㎡と最大の相模原1は2021年8月に竣工。物流機能にとどまらずテナントのサプライチェーン全体への貢献をめざす「Integrated Chain」コンセプトに基づき、トラックターミナルを設置し、テナント企業の従業員の育成・研修などを実施できるテクセンターも設けられた。延床面積約10万㎡の相模原3も2021年10月に竣工済み。同約15万㎡の相模原4は2022年11月に、同約9万㎡の相模原2は2023年5月にそれぞれ竣工予定。

(注2) 日経不動産マーケット情報(2021年12月1日~2022年5月31日)に基づき株式会社中央不動産鑑定所横浜支所が作成。上記情報については、その正確性・信頼性・完全性について保証するものではありません。

## 移転動向

- 本調査期間における移転件数は少なく、動きは限定的であった。
- ソニーのモバイル事業本部が 2022 年 3 月から順次、横浜グランゲート(西区みなとみらい)に移転を開始しているが、ソニーは同ビルのオフィス部分 16 フロアを既に一括賃借しており「ソニーシティみなとみらい」の名称で事業所を開設している。

### 【移転事例】

No	テナント名	業種	移転時期	解約物件	解約物件所在地	解約面積 (坪)	新規賃借物件	新規賃借物件所在地	賃借面積 (坪)	備考
1	ソニー	電気機器	2022年3月～ 2023年3月	品川シーサイド TSTタワー	品川区 東品川	9,300	横浜グランゲート	横浜市 西区みなとみらい	不明	移転先ではソニーが既にオフィス部分16フロアを一括賃借済み。
2	シーボン	化学	2022年4月	シーボン・パビリオン	川崎市 宮前区 菅生	不明	青山サンクレストビル	港区 北青山	不明	六本木の自社ビル建て替えに伴う一時移転。完成後は本社機能を新ビルに移す予定。一時的に本社機能を青山サンクレストビルへ移すことで新たな組織体制を構築し、収益力強化に取り組む。
				シーボンクイーンビル	港区 六本木	不明	7-パンスタイル六本木三河台	港区 六本木	不明	

(注) 日経不動産マーケット情報(2021年12月1日～2022年5月31日)に基づき、株式会社中央不動産鑑定所横浜支所が作成。上記情報については、その正確性・信頼性・完全性について保証するものではありません。



株式会社 中央不動産鑑定所  
Chuo Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

本社 〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3丁目11番10号 (PMO日本橋茅場町2階)  
TEL 03-5643-3133 (代表)

支所 千葉支所 | 〒260-0028 千葉市中央区新町24番9号 (千葉ウエストビル9階)  
TEL 043-204-2262 (代表)

横浜支所 | 〒231-0047 横浜市中区羽衣町2丁目4番4号 (エバース第8関内ビル4階)  
TEL 045-231-7015 (代表)

大阪支所 | 〒541-0044 大阪市中央区伏見町2丁目3番9号 (TAG北浜ビル5階)  
TEL 06-6232-1350 (代表)

高松支所 | 〒760-0023 高松市寿町2丁目2番10号 (高松寿町プライムビル2階)  
TEL 087-811-3366 (代表)

---