

# 神奈川の不動産マーケット2018

SAMPLE

Chuo Real Estate Appraisal Co., Ltd.

株式会社 中央不動産鑑定所



2018年12月7日

1. 地価動向
2. 売買市場
3. 賃貸市場(オフィス・店舗)
4. 賃貸市場(住宅・物流)
5. 2018年のトピック及び2019年の材料

# 1. 地価動向



## ■ 2018年地価調査の概要

(%)

市区町村名	平均変動率		
	住宅地	商業地	工業地
県全体	0.0 (△0.2)	2.0 (1.5)	2.2 (2.0)
横浜市	1.1 (0.9)	3.3 (2.7)	2.3 (1.6)
川崎市	1.7 (1.1)	4.2 (3.2)	3.0 (3.0)
相模原市	0.7 (0.4)	1.0 (0.7)	2.2 (2.2)
その他市	△1.1 (△1.1)	0.0 (△0.3)	2.1 (2.0)
町村	△2.3 (△2.4)	△1.2 (△1.9)	1.5 (1.8)

- 全体的には立地等が優れる物件の需要は堅調で、上昇幅を拡大させた一方、立地等が劣る物件の需要は弱く下落基調が続いている。
- 政令指定都市で都心アクセス等に優れる横浜市・川崎市・相模原市の需要は堅調。特に、再開発が進む横浜駅西口、本社移転等が進むMM21地区、リニア計画のある橋本駅周辺の上昇率は高い。また、ネット通販関連の小口貨物業者等の需要が旺盛なことにより、工業地の地価は堅調に推移している。
- 一方、県内で初めて過疎地域に指定された真鶴町を筆頭に、人口減少が進み、都心アクセスに劣る県西部及び三浦半島エリアの地価は下落傾向が続いている（但し箱根町の商業地はインバウンド効果により上昇幅が拡大している）。

(注) 下段カッコ内は前年の平均変動率

## 2. 売買市場



### ■ 主な売買事例

NO	主用途	買主	物件名	所在地	取引時期	取引価格 (注1)	利回り (注2)	竣工	建物面積	賃貸可能面積単価 (注1)	備考
1	オフィス	ラサール インベストメント マネージメント	OCEAN GATE MINATO MIRAI	横浜市西区みなとみらい3丁目	2018年 1月	(400億円台半ば)	(4.0%)	2017年	54,636.18㎡	(4,780千円/坪)	
2	オフィス	Mapletree North Asia Commercial Trust	アーバス新横浜ビル	横浜市港北区新横浜2丁目	2018年 3月	(27.1億円)	(3.8%)	2009年	4,638.00㎡	(2,830千円/坪)	
3	オフィス	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	テクノウェイブ100(持分65%)	横浜市神奈川区新浦島町1丁目	2018年 5月	69億円	5.1%	1990年	22,679.57㎡	1,025千円/坪	建物面積は持分面積
4	オフィス	MCUBS MidCity 投資法人	横浜アイランドタワー(持分95%)	横浜市中区本町6丁目	2018年 9月	221億円	4.0%	2003年	35,569.27㎡	2,865千円/坪	建物面積は持分面積
5	商業	ヒューリック	イトーヨーカドー川崎店 (本館・アネックス)	川崎市川崎区小田栄2丁目	2018年 8月	135億円	本館:5.1% アネックス:5.3%	本館:2000年 アネックス:2001年	本館:50,795.60㎡ アネックス:11,922.08㎡	683千円/坪	
6	物流	三菱地所物流リート投資法人	ロジクロス厚木	厚木市上落合	2018年 9月	84.4億円	4.3%	2017年	29,895.80㎡	933千円/坪	
7	物流	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	アイミッションズパーク厚木	厚木市金田	2018年 9月	53億円	4.5%	2012年	19,297.60㎡	851千円/坪	
8	オフィス	クレディ・スイス	Prime Tower Yokohama	横浜市中区山下町	2018年 5月	30億円	(4.1%)	1986年	7,555.33㎡	1,900千円/坪	
9	オフィス	Oneリート投資法人	クレシエンドビル	横浜市港北区新横浜2丁目	2018年 9月	24.66億円	4.6%	1987年	5,534.88㎡	1,852千円/坪	

(注1) 括弧付きは日経不動産マーケット情報による推定。No2については鑑定評価額。

(注2) 括弧付きは日経不動産マーケット情報による推定NOI利回り。その他は開示資料による鑑定還元利回り。

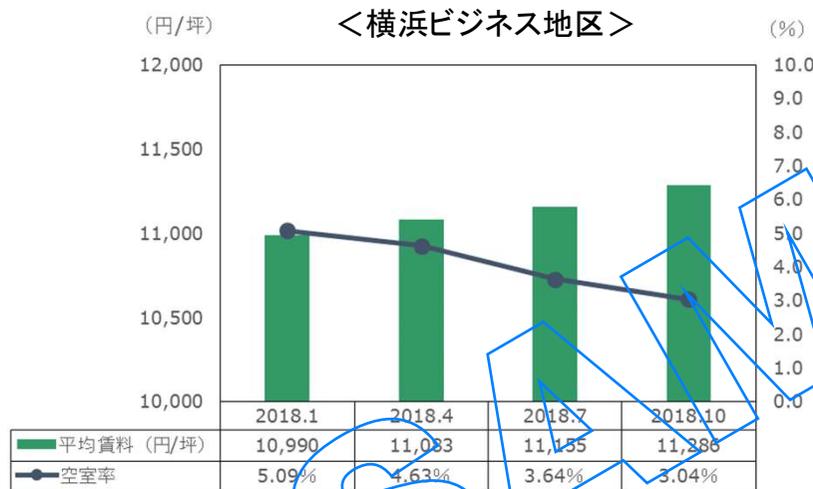
- 昨年に引き続きMM21地区で大型取引が見られた。当エリアにおける投資家の物件取得意欲は高いとみられる。
- 新横浜エリアでは、オフィス賃料・空室率の回復が顕著で、横浜中心エリアと遜色ない水準での取引が見られた。
- 物流施設の需要は堅調で、立地等が優れる物件の利回り水準は4%前半から半ばが標準レベルとなっている。

### 3. 賃貸市場(オフィス・店舗)



#### ■ 賃料及び空室率の推移

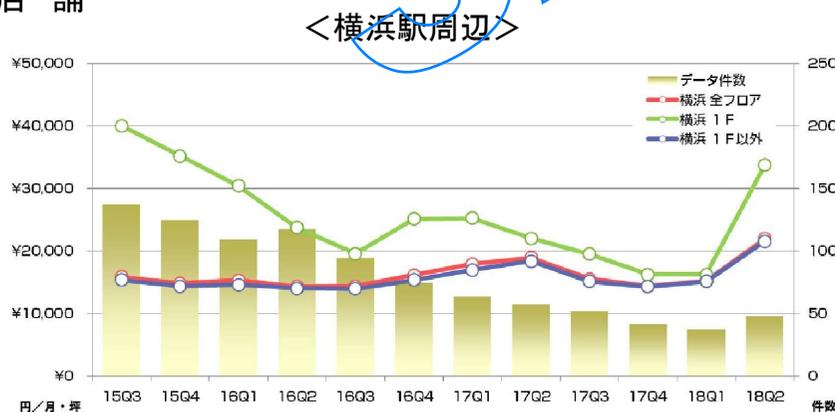
##### オフィス



- 好調な企業業績や堅調な雇用環境を背景に需要は堅調で、まとまった床の供給も限定的であることから、賃料は上昇・空室率は低下傾向にある。
- 横浜駅地区・関内地区・新横浜地区の空室率は足下でいずれも2%台にある。特に、新横浜地区の空室率は2.17%と、他の地区に比べて最も低い水準にある。

(出所)三鬼商事(株)「最新オフィスビル市況」に基づき(株)中央不動産鑑定所が作成  
横浜ビジネス地区は横浜駅地区・関内地区・新横浜地区・みなとみらい21地区

##### 店舗



- 供給物件が少なく、全体的に空室が非常に少ない。
- 供給物件が減少傾向にある中で賃料水準は堅調に推移している。

(出所)一般財団法人日本不動産研究所「店舗賃料トレンド」に基づき(株)中央不動産鑑定所が作成

## 4. 賃貸市場(住宅・物流)



### ■ 賃料及び空室率の推移

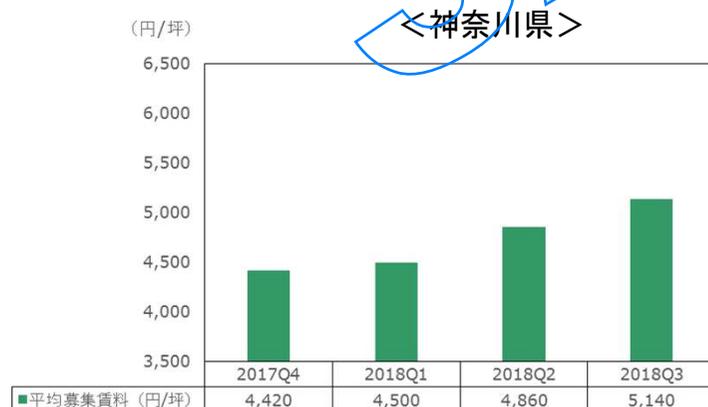
#### 住宅



- 全体的には賃料・空室率は概ね横ばい傾向にある。
- マンション系の空室率は低下傾向にある一方、アパート系の空室率は上昇傾向にある(直近のデータによるアパート率は54.76%)。

(出所)株式会社「賃貸住宅市場レポート」に基づき株式会社中央不動産鑑定所が作成  
TVIはΣ募集戸数÷Σ募集建物の総戸数

#### 物流



- 堅調な需要を背景に賃料は上昇傾向にある。
- 圏央道エリアは物件供給が多く空室率は高水準にある(全体21.2%)。2019年は国道16号エリアと圏央道エリアで大量供給が予定されている。

(出所)シービーアールイー株式会社「ロジスティクスマーケットビュー」に基づき株式会社中央不動産鑑定所が作成

## 5. 2018年のトピック及び2019年の材料



### 2018年のトピック

- OCEAN GATE MINATO MIRAIにWeWorkが進出(国内最大規模・約2,800席)
- 横浜駅西口再開発ビルの名称が「JR横浜タワー」・「JR横浜鶴屋町ビル」に決定
- JR関内駅前の教育文化センター跡地の開発事業者が関東学院に決定  
(大学・ホール・コワーキングスペース等からなる施設の建設が予定)
- パナソニック工場跡地の「Tsunashimaサステイナブル・スマートタウン(綱島SST)」が街開き  
(米アップル研究所・マンション・商業施設等からなる次世代型の都市拠点)

### 2019年の材料

- ラグビーワールドカップ開催
- 国内最大級の客室数(2,311室)を誇るアパホテル&リゾート〈横浜ベイタワー〉がオープン
- JR川崎駅前のさいか屋跡地にパルコの商業施設「川崎ゼロゲート(仮称)」がオープン

## ご留意事項

---

本資料で記述されている内容は、2018年12月7日時点で入手可能な情報に基づき作成しております。

お問い合わせ先

---



株式会社中央不動産鑑定所 横浜支所

住所：神奈川県横浜市中区羽衣町2-4-4

電話：045-231-7015