

エリアマーケットレポート 横浜

～2026年9月～

 三菱地所リアルエステートサービス

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.



TABLE OF CONTENTS

01	市場サマリ	P.03
02	不動産売買マーケット	P.05
03	不動産賃貸マーケット	P.13
04	マクロ経済指標	P.17
05	三菱地所リアルのご紹介	P.22
06	支店紹介	P.28

01

市場サマリ

横浜のマーケット状況サマリ

不動産売買マーケット

- 横浜市の投資家期待利回りは2023年10月以降、商業施設（都心型）を除いて横ばい～低下傾向がみられ、直近ではレジデンス（1R）の期待利回りが低下。
- 首都圏の新築マンションの平均坪単価は継続して上昇基調にあり、2025年（速報値）は484.3万円(前年比+16.9%)を記録。平均専有面積については2022年以降、61㎡前後でほぼ横ばいに推移。

不動産賃貸マーケット

- 横浜市のオフィス空室率は、2025年12月に大型物件が竣工した影響で一時的に上昇したものの、その後は緩やかな低下傾向にある。平均募集賃料は2026年5月に15,000円台/坪へ達し、7月時点では15,396円/坪となった。
- 横浜・川崎市のマンション賃料指数は、全タイプで上昇傾向にあり、中でもファミリータイプが高い水準で推移している。2026年第1四半期は前期比でシングルタイプが2.76pt、コンパクトタイプが1.10pt、ファミリータイプが2.29pt上昇した。

マクロ経済指標

- 神奈川県の実況指数(DI値)は、「製造業」が低下、「非製造業」が上昇した。2026年9月においては製造業が上昇、非製造業が低下すると予想されているものの、両業種ともプラスを維持する見込みとなっている。
- 神奈川県の客室稼働率は2026年5月時点で69.3%となった。延べ宿泊者数は、日本人が1,488,610人、外国人が372,960人であった。

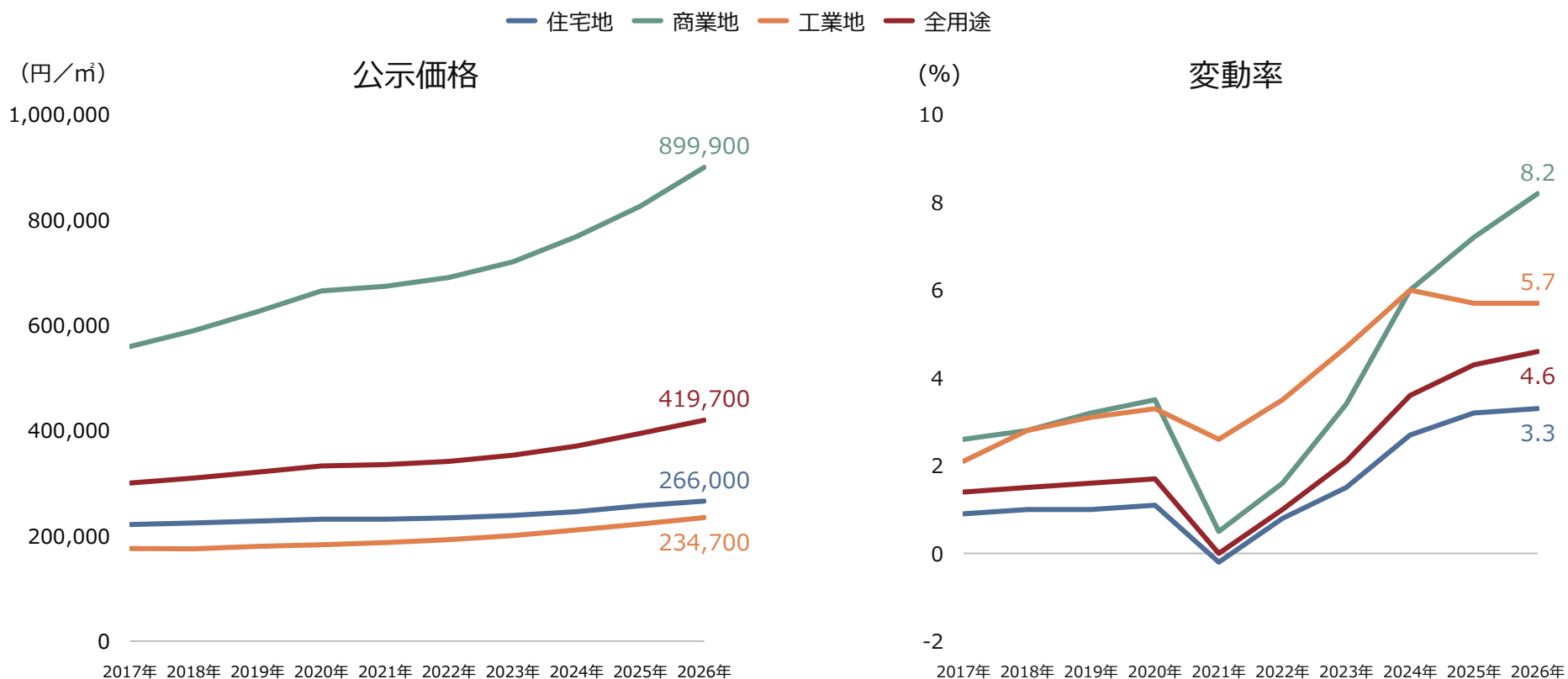
02

不動産売買マーケット

公示価格推移

横浜市の公示価格は全用途で上昇傾向にあり、変動率でみると特に商業地が前年比+8.2%と急伸した。住宅地と工業地は前年並みの変動率を維持しており、用途間での差が鮮明になった。

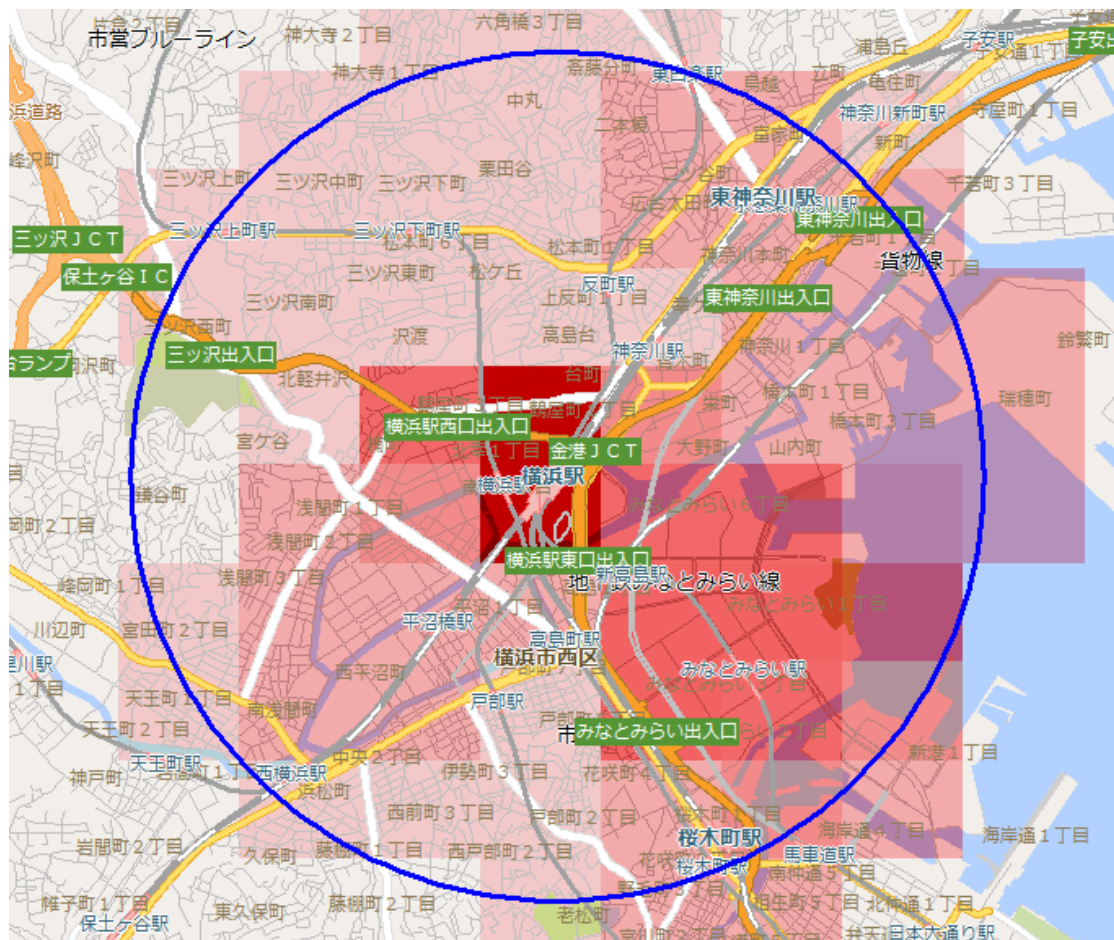
横浜市 / 用途別公示価格推移



※「変動率」とは、前年から継続している地点（継続地点）ごとの価格の対前年変動率（百分率で表し小数第2位を四捨五入し第1位まで求めたもの）の合計を当該地点数で除して求めたもの（四捨五入について同左）をいう。

出所：国土交通省「地価公示」を基に当社作成
公表日：2026年3月18日

地価分布図：横浜市中心部



平均地価

高
↑↓
低

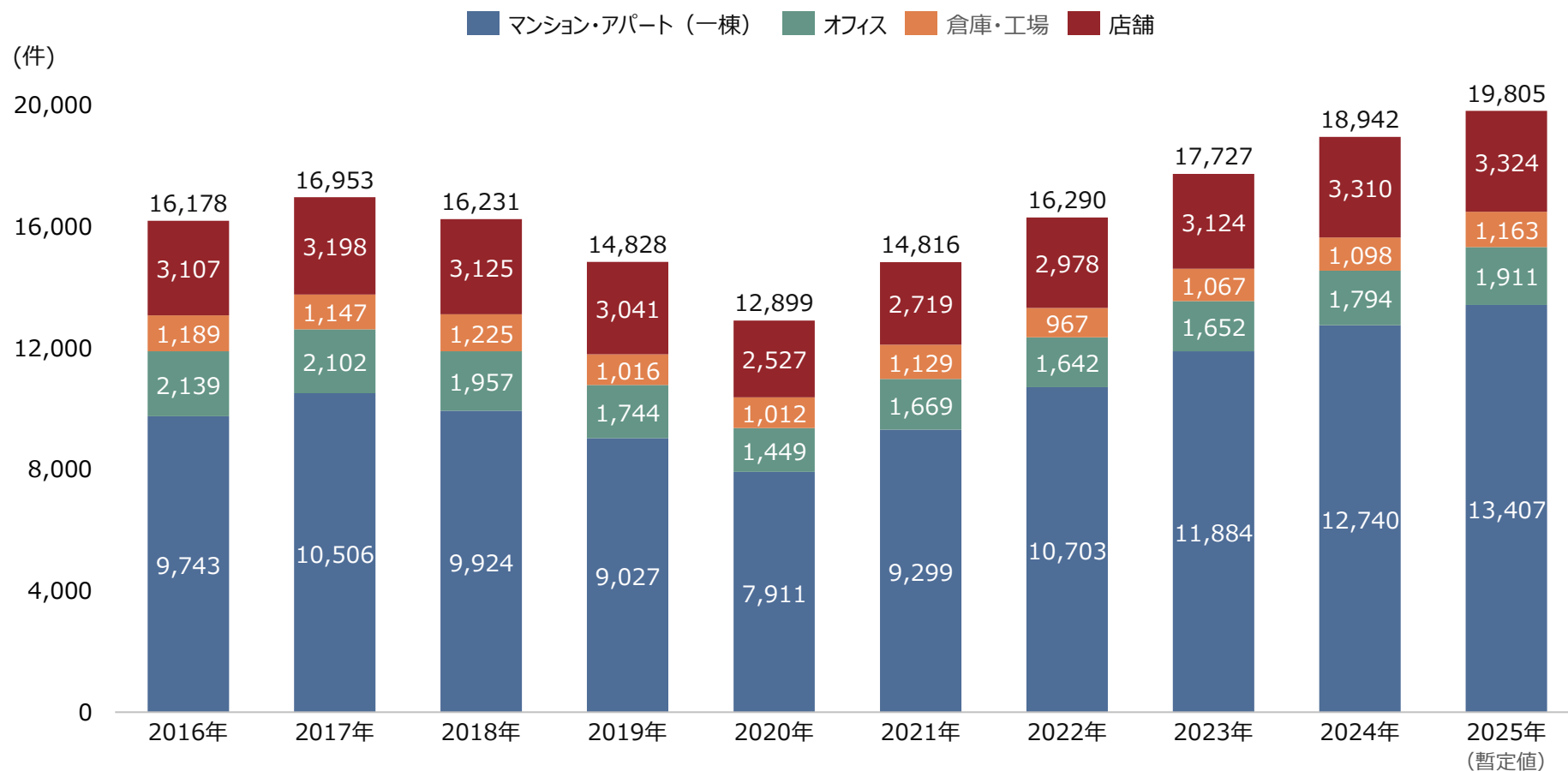
(※) 横浜駅を中心に半径約2km圏内エリアを対象。500mメッシュ毎の2025年地価公示、都道府県地価調査の平均値。

(※) データ概要：技研商事インターナショナルにて、国土交通省が公表する地価公示（約2万6千地点）及び都道府県地価調査（約2万1千地点）を元に、平滑化手法を用いて小地域ごとの各年の平均地価を推計したデータ。

不動産取引件数推移

南関東圏における不動産取引件数は、2021年から増加傾向にある。2025年（暫定値）においては、店舗以外の3アセットはいずれも前年比+5%以上の上昇となり、特にオフィスの件数増加が前年比+6.5%と顕著であった。

南関東圏／不動産取引件数推移



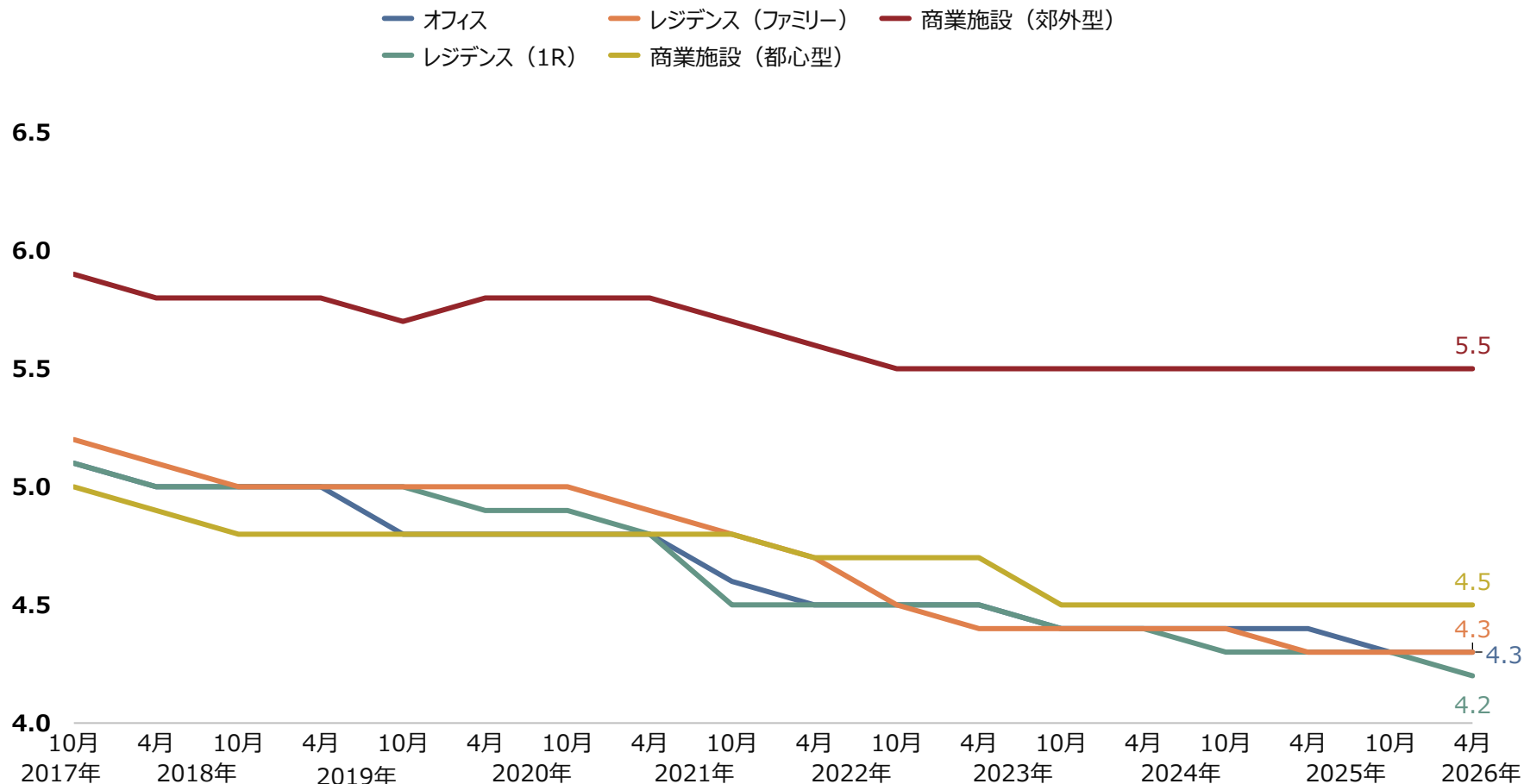
※南関東圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

出所：国土交通省「不動産取引件数・面積」を基に当社作成
公表日：2026年8月13日

期待利回り推移

横浜の投資家期待利回りは2023年10月以降、商業施設（郊外型・都心型）を除いてゆるやかな低下傾向がみられ、直近ではレジデンス（1R）の期待利回りが低下した。

横浜／アセット別期待利回り（NOIベース）推移



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2026年5月27日

売買トピック：神奈川県／売買取引事例一覧

取引時期	アドレス	物件種別	土地面積	延床面積	築年	売主所在、属性	買主所在、属性
2026年3月	藤沢市片瀬海岸 2 丁目	ビル	約1,133㎡	約1,430㎡	2015年	東京都 建物売買業	東京都 普通鉄道業
2026年3月	相模原市南区古淵 2 丁目	ビル	約814㎡	約2,502㎡	1996年	個人	東京都 不動産代理業・仲介業
2026年3月	横浜市中区山下町	ビル	約305㎡	約465㎡	1963年	個人	東京都 不動産代理業・仲介業
2026年3月	横浜市磯子区磯子 3 丁目	マンション	約602㎡	約2,283㎡	1989年	東京都 自動車卸売業（二輪自動車を含む）	東京都 その他の不動産賃貸業
2026年3月	横浜市鶴見区鶴見中央 4 丁目	マンション	約260㎡	約1,511㎡	1987年	東京都 一般土木建築工事業	東京都 不動産代理業・仲介業
2026年3月	横浜市青葉区田奈町	マンション	約1,317㎡	約1,123㎡	1986年	神奈川県 不動産代理業・仲介業	神奈川県 コンビニエンスストア
2026年3月	横浜市金沢区能見台 2 丁目	ヘルスケア施設	約4,801㎡	約1,009㎡	2025年	大阪府 建築工事業（木造建築工事業を除く）	東京都 不動産管理業
2026年3月	川崎市中原区小杉陣屋町 1 丁目	更地	約824㎡	-	-	東京都 建築工事業（木造建築工事業を除く）	神奈川県 不動産代理業・仲介業
2026年3月	川崎市川崎区元木 2 丁目	更地	約1,907㎡	-	-	東京都 建物売買業	東京都 建物売買業
2026年3月	川崎市川崎区日進町	更地	約269㎡	-	-	神奈川県 不動産管理業	東京都 不動産代理業・仲介業
2026年3月	川崎市川崎区宮前町	駐車場	約606㎡	-	-	神奈川県 化学機械・同装置製造業	東京都 不動産代理業・仲介業
2026年3月	横浜市港南区港南台 8 丁目	底地	約313㎡	-	-	個人	大阪府 経営コンサルタント業
2026年3月	横浜市金沢区谷津町	店舗・共同住宅	約636㎡	約2,357㎡	2026年	大阪府 建築工事業（木造建築工事業を除く）	東京都 不動産代理業・仲介業

出所：当社調べ

売買トピック：神奈川県／大型売買取引事例

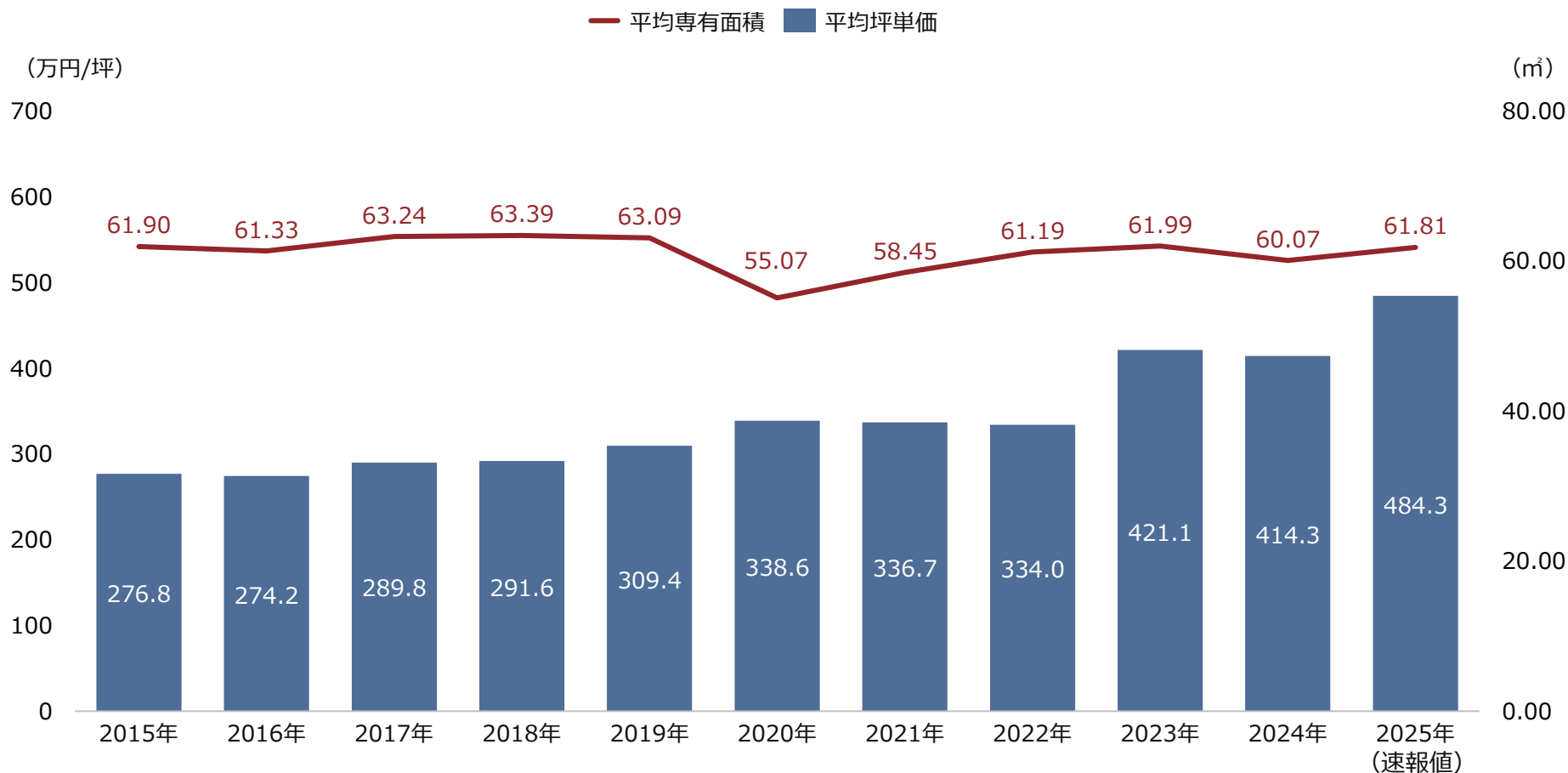
物件名称	川崎物流センター
譲渡先	非開示
売主	日本ロジスティクスファンド投資法人
譲渡予定日	第1回:2026年12月22日 第2回:2027年6月29日 第3回:2027年8月4日 第4回:2028年2月3日
譲渡予定価格	12,400百万円
鑑定評価額	12,400百万円（2026年1月31日時点 谷澤総合鑑定所）
所在地	神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目32-1
最寄IC	首都高速神奈川1号横羽線「浅田IC」約3.0km
竣工年月	1989年7月
規模	地上5階（鉄骨鉄筋コンクリート造）
面積	敷地面積 約6,541坪／延床面積 約12,593坪
テナント数	1（佐川グローバルロジスティクス株式会社）
稼働率	100.0%（2026年1月末時点）
PM会社	株式会社ザイマックス
取引概要	日本ロジスティクスファンド投資法人は、千葉県浦安市千鳥の「浦安千鳥物流センターⅢ」と神奈川県川崎市川崎区桜本の「川崎物流センター」を譲渡する。譲渡予定価格の合計は148億円となる。 「川崎物流センター」は1989年竣工、地上5階建てで延床面積は約12,593坪。首都高速神奈川1号横羽線「浅田IC」より約3.0kmに位置する。長期にわたり安定稼働を続けてきた一方、普通建物賃貸借契約を前提とするため賃料上昇余地が限られると判断し、譲渡対象とした。2026年12月から2028年2月にかけて4回に分けて譲渡する。 （2026年5月29日時点）



新築マンション 平均坪単価・専有面積の推移

首都圏の新築マンションの平均坪単価は継続して上昇基調にあり、2025年（速報値）は484.3万円(前年比+16.9%)を記録した。平均専有面積については2022年以降、61㎡前後でほぼ横ばいに推移している。

首都圏／新築マンション 平均坪単価、専有面積の推移



※首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

出所：株式会社東京カンテイ「Kantei eye Vol.125」を基に当社作成

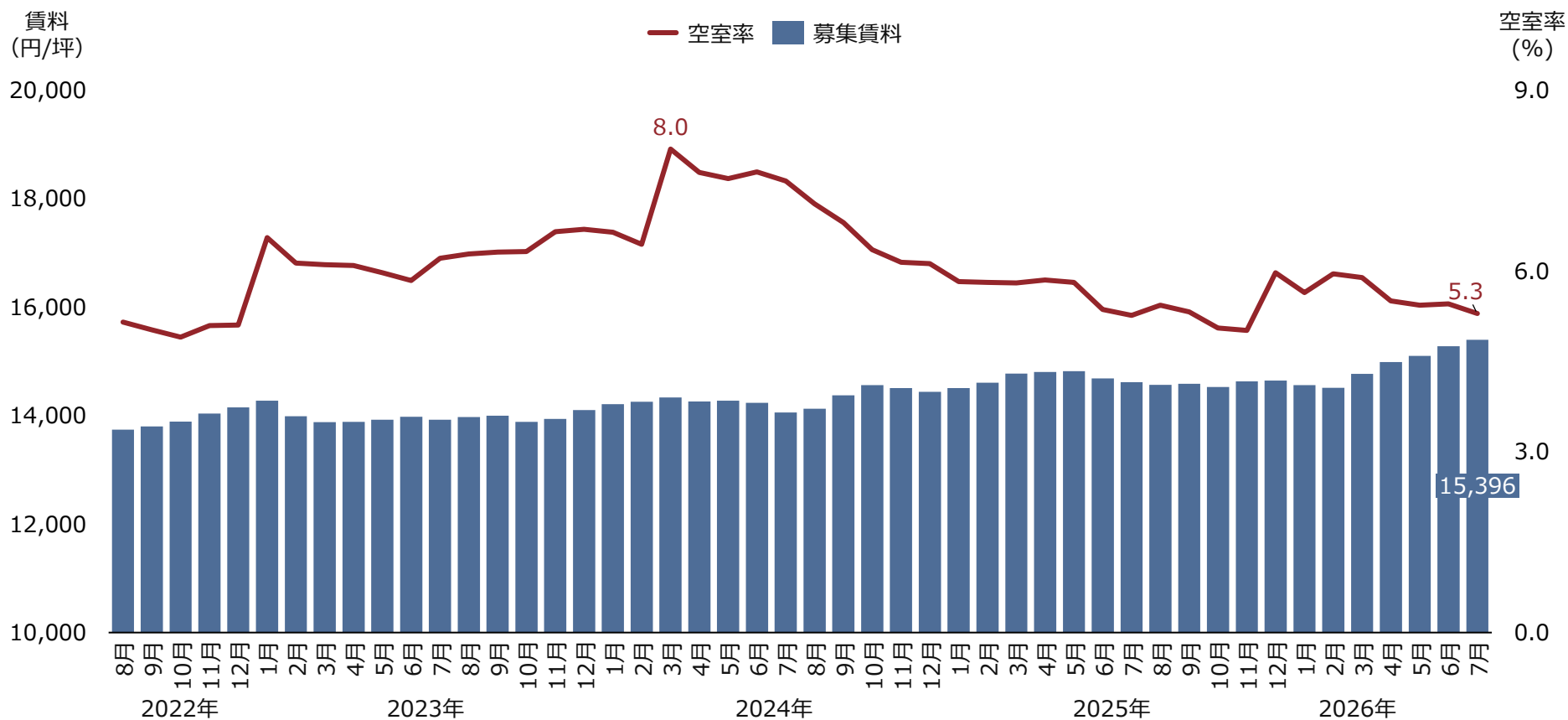
03

不動産賃貸マーケット

オフィス空室率・募集賃料推移

横浜市のオフィス空室率は、2025年12月に大型物件が竣工した影響で一時的に上昇したものの、その後は緩やかな低下傾向にある。平均募集賃料は2026年5月に15,000円台/坪へ達し、7月時点では15,396円/坪となった。

横浜市／オフィス空室率・募集賃料推移



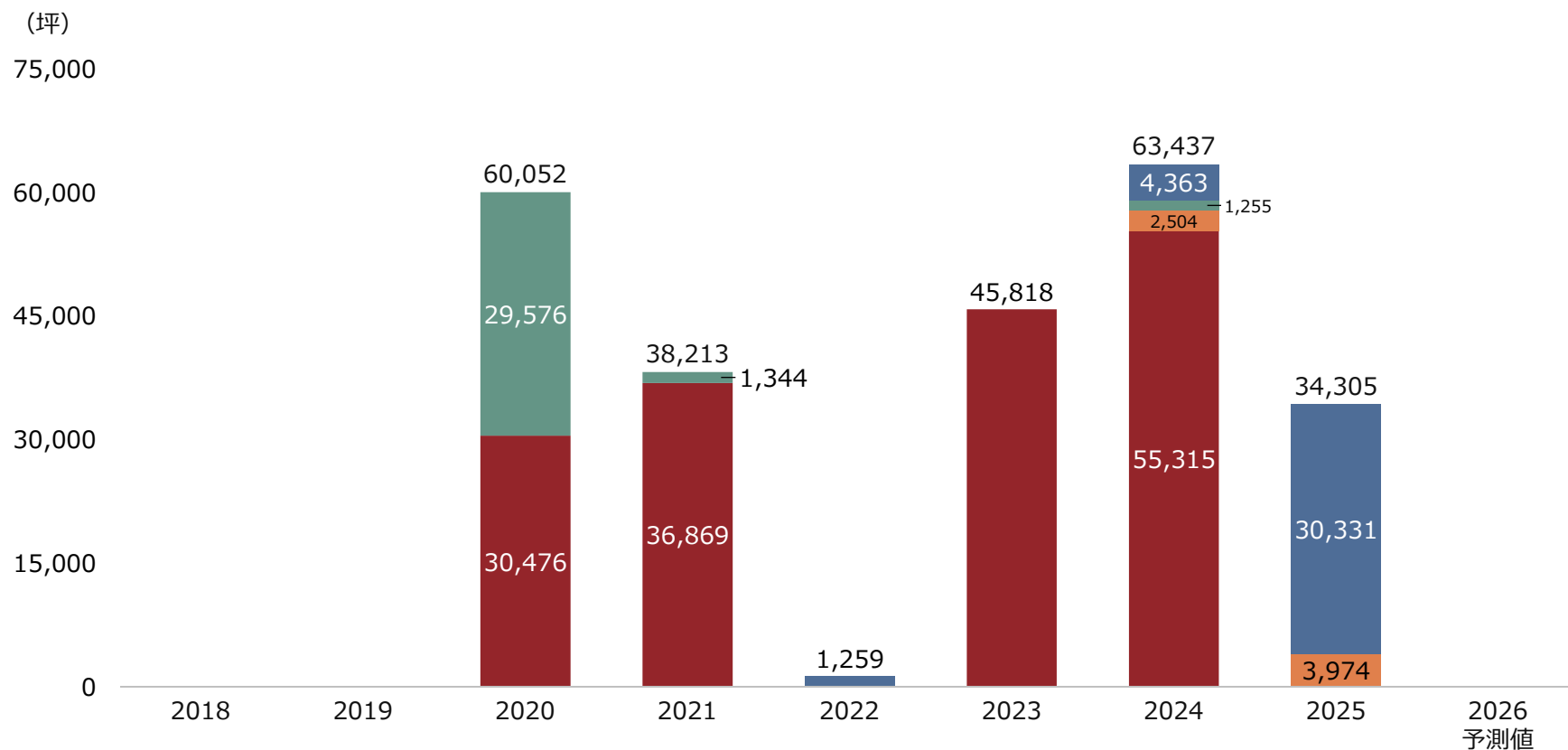
出所：三幸エステート「相場データ：横浜エリアのレポート・データ（全体平均）」を基に当社作成
公表日：2026年8月12日

オフィス新規供給量

横浜（ビジネス地区）におけるオフィスの新規供給は2023年から2025年にかけて、みなとみらい地区・関内地区を中心とした大規模供給を経て、2026年は一転して供給ゼロの予定となっている。

横浜（ビジネス地区）／大型オフィス新規供給量【2025年12月時点】

■ 関内地区 ■ 横浜駅地区 ■ 新横浜地区 ■ みなとみらい21地区



出所：三鬼商事株式会社「OFFICE REPORT2026」を基に当社作成

マンション賃料指数

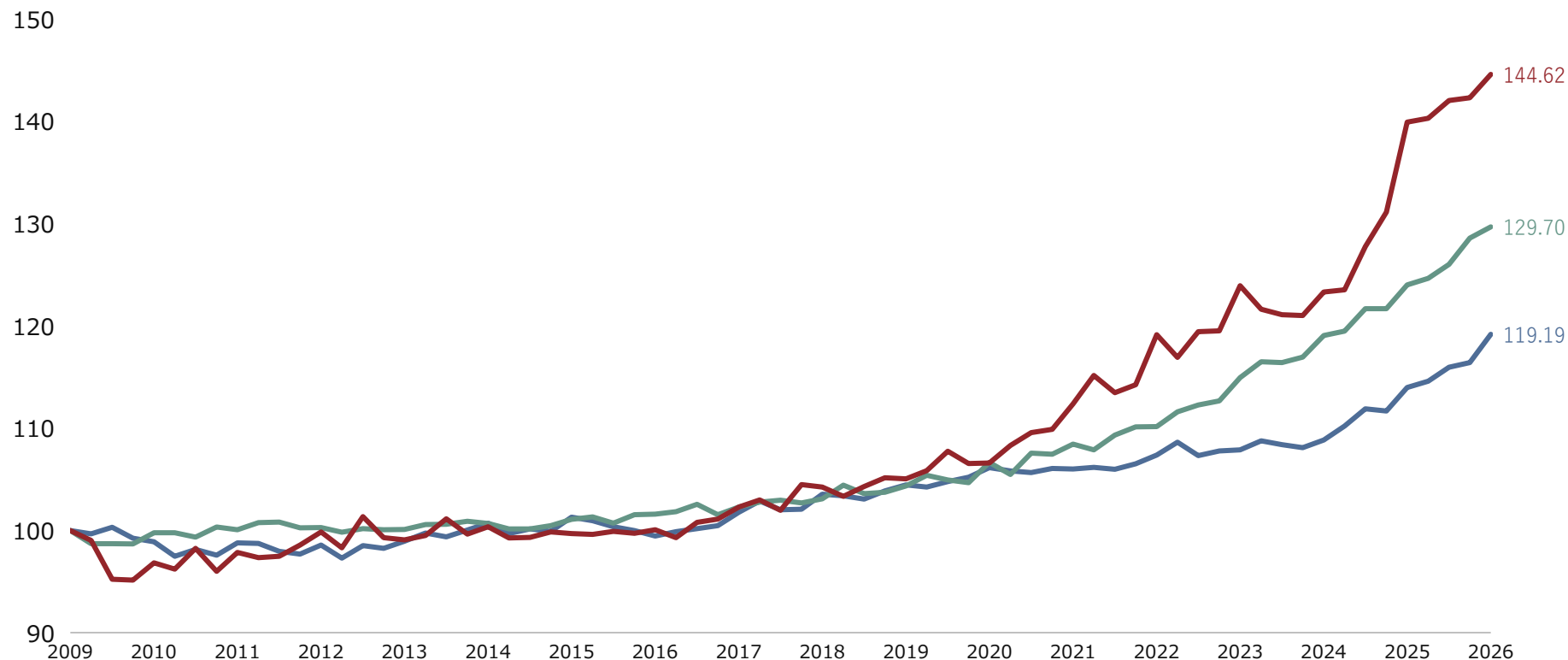
横浜・川崎市のマンション賃料指数は、全タイプで上昇傾向にあり、中でもファミリータイプが高い水準で推移している。
2026年第1四半期は前期比でシングルタイプが2.76pt、コンパクトタイプが1.10pt、ファミリータイプが2.29pt上昇した。

マンション賃料インデックス／横浜・川崎市

— シングルタイプ — コンパクトタイプ — ファミリータイプ

部屋タイプ：シングルタイプ 18㎡以上30㎡未満
コンパクトタイプ 30㎡以上60㎡未満
ファミリータイプ 60㎡以上100㎡未満

(2009.Q1=100)



出所：「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」を基に当社作成
公表日：2026年6月22日

04

マクロ経済指標

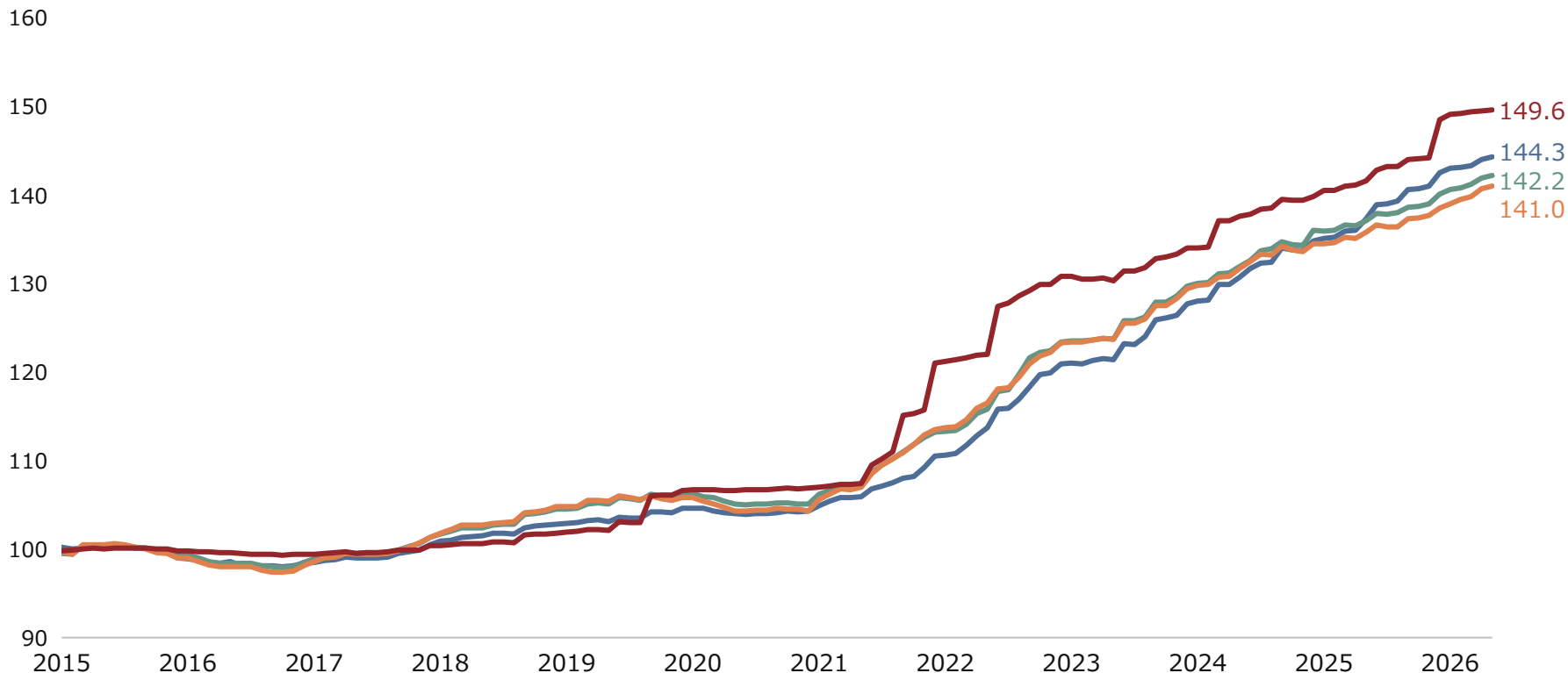
建築費動向

東京における建築費指数（工事原価）は、2021年以降、上昇基調が強まっている。すべての用途で上昇が続く中、2026年に入り住宅（W）の上昇ペースが加速し、他の用途との差が拡大している。

東京／建築費指数（工事原価）

— 集合住宅（RC） 事務所（S） 工場（S） 住宅（W）

2015年=100



出所：一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」を基に当社作成
公表日：2026年8月10日

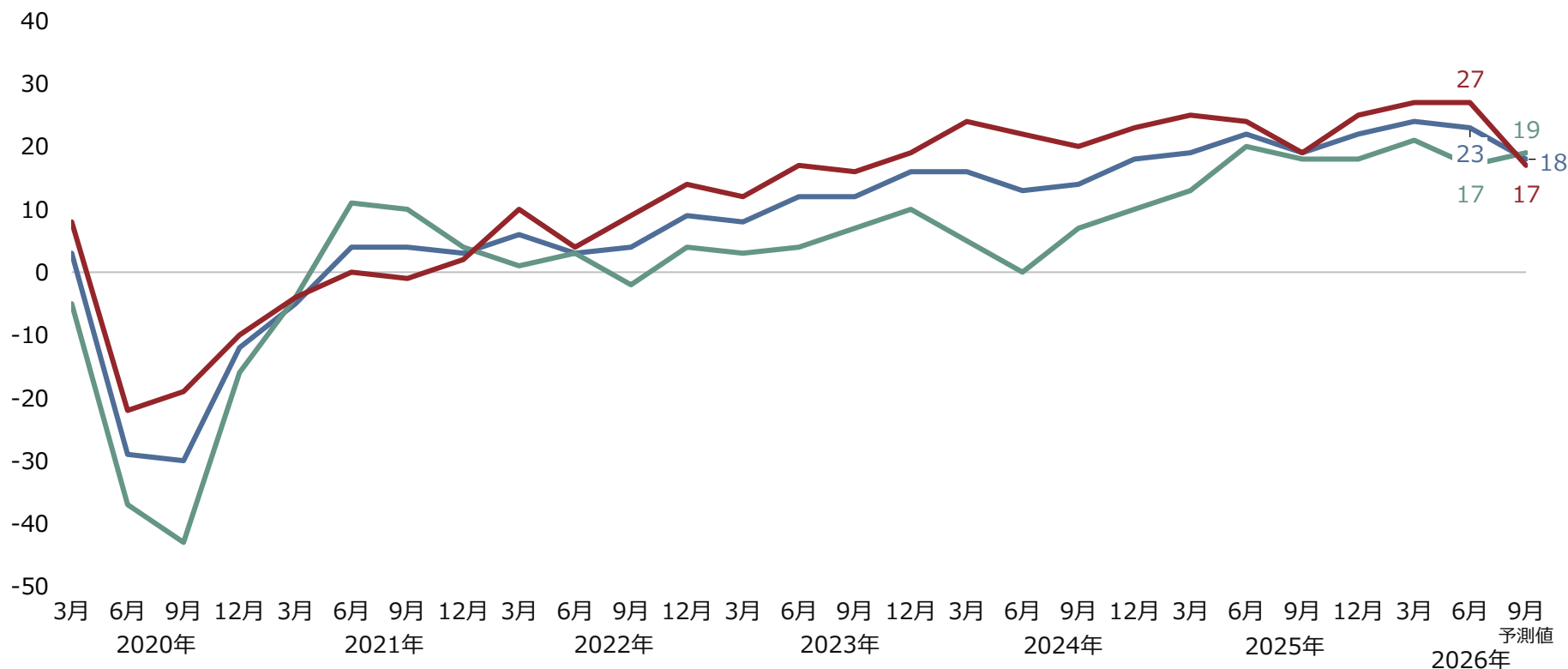
業況指数（DI値） 推移

神奈川県業況指数(DI値)は、「製造業」が低下、「非製造業」が上昇した。2026年9月においては製造業が上昇、非製造業が低下すると予想されているものの、両業種ともプラスを維持する見込みとなっている。

神奈川県／業況判断（全規模）

— 全産業 — 製造業 — 非製造業

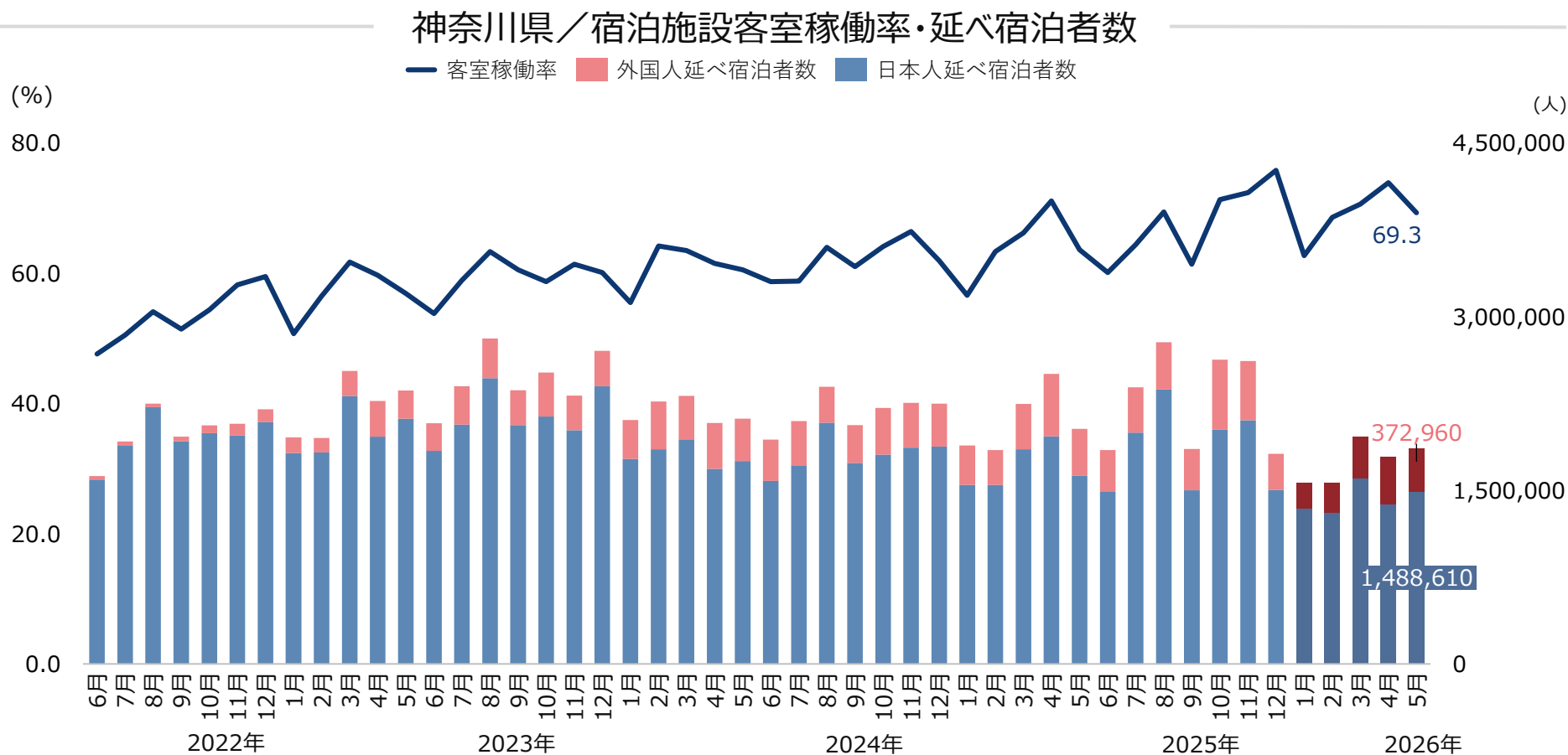
(良い-悪い)



出所：日本銀行横浜支店「企業短期経済観測調査 業況」を基に当社作成
公表日：2026年7月8日

宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

神奈川県のカ室稼働率は2026年5月時点で69.3%となった。延べ宿泊者数は、日本人が1,488,610人、外国人が372,960人であった。



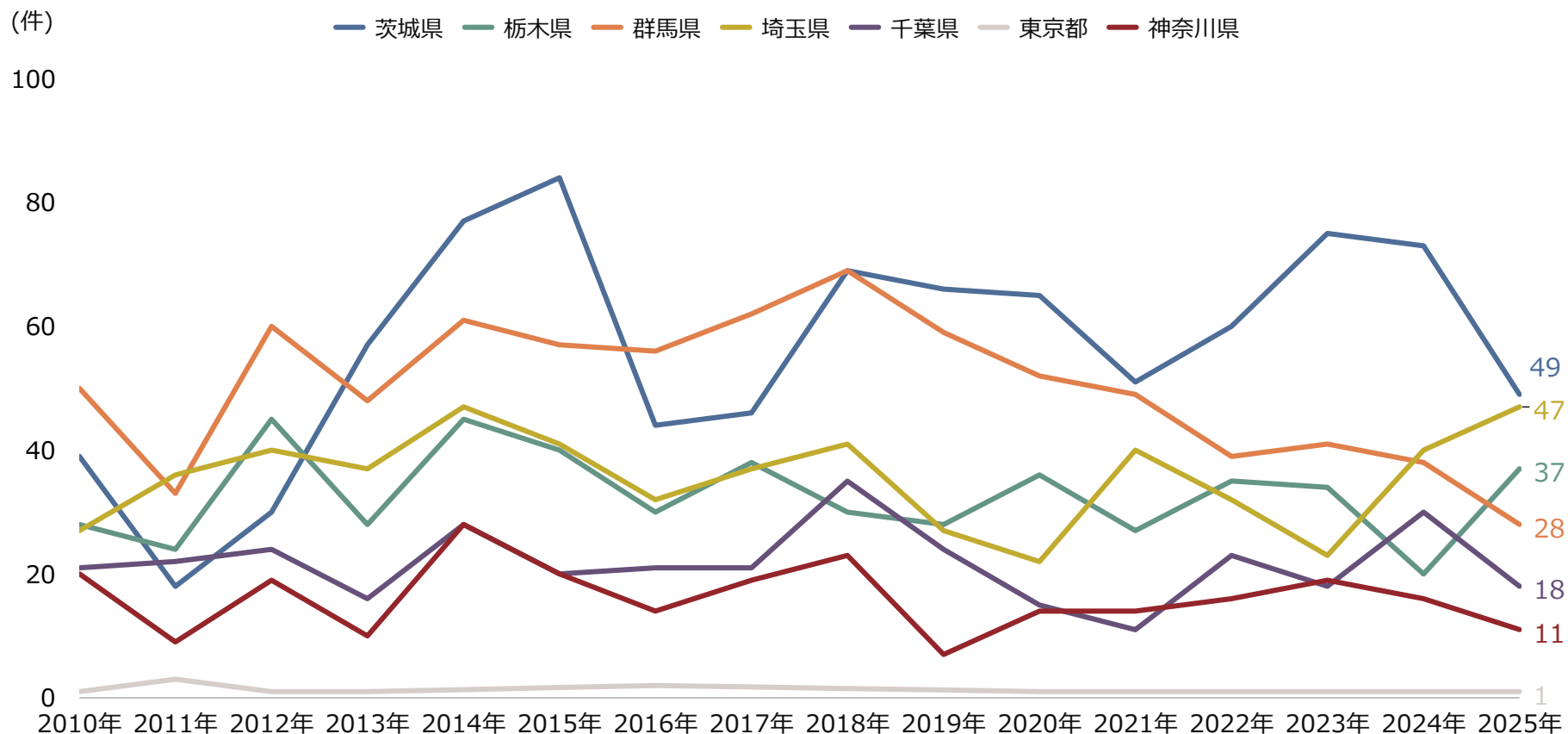
※統計精度の更なる向上を図るために見直しを行い、令和8年1月分調査から層化基準を「従業者数」から「客室数」へ変更。
そのため、対前年（同月）比、対前年（同月）差については、見直しの影響が含まれている可能性があります。

出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」第2次速報を基に当社作成
公表日：2026年7月31日

工場立地動向

神奈川県は、2010年以降、概ね年間20件前後で推移しており、2023年以降、2年連続で減少している。直近では、埼玉県・栃木県を除いた各都府県も減少となっている。

関東地方／工場立地件数推移



(※) 製造業、電気業（水力発電所、地熱発電所及び太陽光発電施設を除く。）、ガス業及び熱供給業のための工場、事業場又は研究所を建設する目的をもって1,000m²以上の用地を取得（借地を含む。）したものを対象

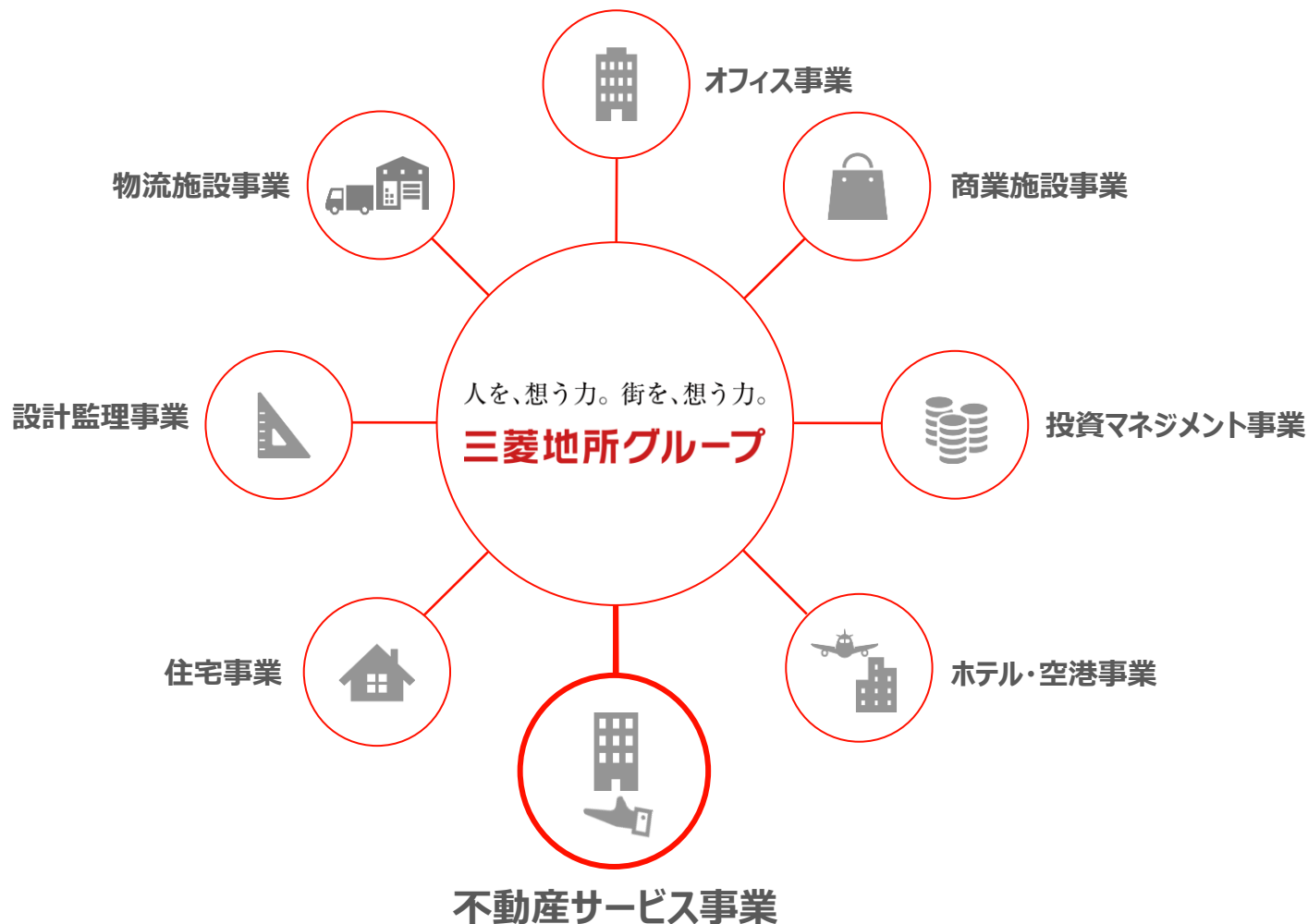
出所：経済産業省「工場立地動向調査」を基に当社作成
公表日：2026年6月15日

05

三菱地所リアルのご紹介

三菱地所グループのご紹介

三菱地所グループの事業領域は、不動産サービス・ビル・商業施設・住宅・ホテル・投資・設計監理など多岐にわたり、事業所においても、日本国内外に広く展開しています。



基本情報

不動産への積極的な投資やオフィスニーズの変化等に伴い、不動産市場の環境に変化の兆しがみられる中でも、不動産の価値最大化や最適活用という課題を解決してきました。

企業名 三菱地所リアルエステートサービス株式会社

代表者 代表取締役社長 清水 秀一

設立 1972年12月20日

資本金 24億円

取扱高 608,217百万円（2026年3月期）

従業員数 694名（2026年4月1日現在）

本社情報 〒100-0004 東京都千代田区大手町1-9-2
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ11階

事業内容

1. 不動産の売買、仲介及び鑑定
2. 不動産の管理、貸借及び売買の受託
3. 不動産の所有、管理及び貸借
4. 前各号に関連するプラットフォーム業務
5. 駐車場の管理及び運営
6. 駐車場の管理及び運営の受託
7. 前各号に関連する業務の開発、販売、企画及びコンサルティング業務
8. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業
9. M&Aに関する仲介、斡旋及びアドバイザー業務



数値で見る当社の実績

1972年の創業以来、半世紀以上にわたって不動産領域で事業を拡大し続けてきました。

主要項目の数値



取扱高 **6,082** 億円

2026年3月期の取扱高は6,082億円となり、
1972年の創業以来着実に成長



クライアント数 **14** 万以上

法人のお客様を中心に14万以上のお客様とお取引
※2026年3月末時点



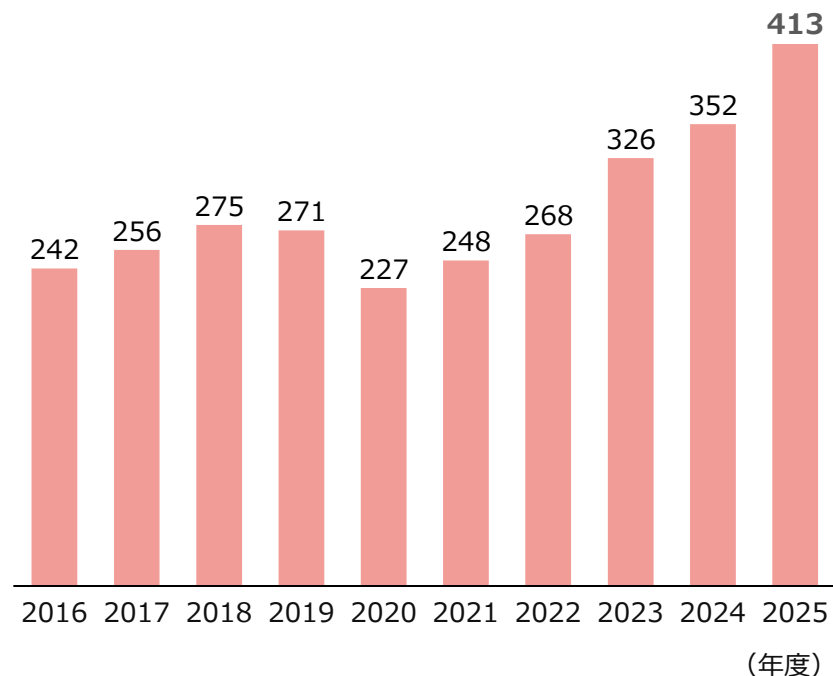
年間取扱数 **87,960** 件

売買仲介受託数 : 約15,000件
マンション管理戸数 : 約11,800戸
ビル管理棟数 : 約160棟
オフィス仲介登録棟数 : 約61,000棟

※2025年度

営業収益の推移（億円）

直近10年間、コロナ禍の影響を受けつつもお客様の
事業用不動産パートナーとして、堅調に事業を拡大してきました。



提供サービス一覧

人材・ネットワーク・サービスを組み合わせ、
お客様それぞれの課題解決につながるコンサルティングサービスを提供しています。



不動産売却サポート

顧客目線の全エリア全アセット対応で豊富な法人仲介実績



オフィス移転サポート

独自の賃貸オフィスマーケットデータによる適切なご提案



不動産購入サポート

豊富な情報ストックと三菱ブランドが約束する堅実性が強み



賃貸不動産経営マネジメント

収益性や安定性、不動産の価値や安心感を高めるお手伝い



不動産M&Aサポート

不動産価値の観点からお客様ニーズに合うM&Aをサポート



ビル賃貸経営サポート

空室保証型マスターリース提供と物件計画段階からのサポート



企業再生サポート

幅広い知識や専門性を併せ持つ人材でサポート



マンション賃貸経営サポート

ボリューム・間取・収支等レジデンスの有効活用提案



不動産投資サポート

高品質な物件情報、精緻で豊富なデータ提供により投資判断をサポート



CRE戦略実行サポート

不動産情報一元化による的確でタイムリーな意思決定をサポート



不動産鑑定サービス

売買価格・市場賃料等のリアルな市場感を基礎とした鑑定評価



駐車場運営マネジメント

戦略策定から運営上の課題、管理まで幅広くサポート

不動産ソリューション

お客様の抱えている様々な経営・組織課題を複数の不動産サービスによるカスタムメイド型ソリューションにより解消、企業価値の最大化に寄与します。



拠点再編コンサルティング

課題の分析から戦略立案・実施、移転元物件の売却・有効活用、アフターフォローまで、不動産情報のご提供に留まらない課題解決を実現するコンサルティングサービス



不動産バリューアップ コンサルティング

物件課題、ポテンシャルや顧客ニーズを的確に捉えた市場調査・商品企画が強み
リーシング、管理運営までワンストップのサービスで資産価値の最大化を実現



CRE戦略策定・実行マネジメント

“CRE@M”で一元化した物件情報を分析し経営課題解消に繋がるCRE戦略を策定
個別施策の円滑な実行を実現するプロジェクトマネジメントを提供



不動産賃貸事業立上げ支援

お客様のビジネスを下支えする新規事業としての「不動産賃貸事業」という選択肢
必要なリソースを迅速にご提供することで、早期の事業立上げを低負荷で実現



ワークプレイス最適化サポート

ウェルビーイング経営の推進やハイブリッドワークの最適化、社員エンゲージメント向上など、変化する
組織と働く人の課題解決を通して、持続的な企業成長を支える理想のワークプレイス施策を提案



不動産財務マネジメント

資産オフバランス、損益コントロールやキャッシュフロー確保など、
お客様の経営計画に即した財務面の効果・メリットを実現するマネジメントを提供

06

支店紹介

横浜支店のご紹介

横浜の事業用不動産に精通したプロフェッショナルな人材がお客様の不動産戦略・不動産投資を全面的にバックアップします。

支店	横浜支店
所在	〒220-8115 横浜市西区みなとみらい2-2-1 横浜ランドマークタワー 15階
電話番号	0120-853-214（フリーダイヤル）
人員数	14名

横浜支店によるご支援の特徴

事業用不動産特化

事務所、一棟マンション、ビル、旅館・ホテル、マンション用地、工場用地など、事業用不動産に特化した不動産売買、コンサルティングを提供

プロフェッショナル人材

宅建士は勿論、不動産証券化協会認定マスター、不動産コンサルティングマスターの資格者、地元にて特化したプロ人材のメンバー構成

地元優良企業との 強固なネットワーク

地元にて地盤のある優良企業や、パートナー企業のご紹介が可能



当社のホームページでは、不動産に関連する情報を積極的に配信しております。ぜひ情報収集にお役立てください。

ホームページを見る



不動産に関するお問い合わせ

お問い合わせ一覧

不動産に関するお問い合わせ

事業用不動産のご相談	
購入のお問い合わせ	売却のお問い合わせ
オフィス移転のお問い合わせ	オフィス・マンション運営管理のお問い合わせ
R&A・事業承継のお問い合わせ	

相談する



実際の売却の流れを知りたい

不動産サービスに関する事例

不動産売却 不動産購入 オフィス移転 賃貸管理 不動産鑑定 相続活用

キーワードで絞り込む

全て表示 3ビル 3マンション 3土地 3駐車場 3工場・倉庫 3ホテル 3学校 3病院 3店舗 3賃貸業

3事業用不動産 3投資用不動産 3拠点再編・集約 3収益性向上・財務改善 3不動産コンサル 3空室保証 3人員増 3事業承継

キーワードをもっと見る

事例を見る



他のサービス情報が知りたい

資料一覧

ピックアップ サービス提供の事例 不動産活用事例 事例集

ピックアップ



お役立ち情報を見る



【留意事項】

- 本資料は、不動産市場に関する当社の現在の見解に基づいて作成されています。当社の見解は、当社が信頼できると判断した情報ソース及び現在の市場環境に対する当社独自の分析に基づく、意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性があります。
- 本資料に使用しているデータは、発行月前月20日締めのものを使用しています。
- 本資料の著作権は、全て三菱地所リアルエステートサービス株式会社に帰属し、弊社への事前の同意なく公表又は貴社以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

Contacts

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

横浜支店

0120-853-214（フリーダイヤル）

マーケティング部

03-3510-8037（代）

ホームページからのお問い合わせ

こちらから
お問い合わせが可能です。

