

2021年12月7日

神奈川県の売買・開発・移転動向

(2021年6月1日～2021年11月30日)



売買動向 (REIT)

- 取引件数は19件。
- 住宅については、取引件数が多く、コロナ禍においても比較的安定的な収益を得られることを背景に、投資意欲は堅調であることが伺える。
- 店舗については、日用品店など、コロナ禍においても売上減少の影響が少ないテナント構成を有する物件は投資対象となっている。
- 事務所については、テレワークの推進・浸透などにより、コロナ前に比べ空室率は高まっているが、駅近かつ教育関連など、地域ニーズに合致したテナント構成を有する物件の取得が見られた。
- 物流施設については、ネット通販の拡大による旺盛な物流ニーズを受け、厳しい物件取得競争が続いている。
- 本調査で把握された取引利回り(NOI 利回り)は、住宅[老人ホーム及びサービス付高齢者向け住宅(サ高住)を含む]で4.1~5.2%、店舗で5.5~5.6%、事務所で5.0%、物流施設で4.0~4.5%、研究所で7.6%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) (釐定CR)	備考
1	ザ・パークハウス戸塚フロント(1・2階商業部分)	店舗	ザイマックス・リート	横浜市 戸塚区 戸塚町	540,000	197.84	1,080.19	RC	2018年	2021年7月	627	5.5%	区分所有。土地は敷地権持分相当。建物延床は専有床。
			国内法人				861.60	B1/14F		2021年6月	2,072	4.5%	
2	エステイメンソク港北綱島	住宅	国内合同会社	横浜市 港北区 新吉田東	3,175,000	5,632.35	7,408.15	RC	2002年	2021年8月	462	4.4%	イースト棟・ウエスト棟・アネックス棟で構成。
			積水ハウス・リート				6,867.48	5F		2021年7月	1,528	4.2%	
3	ピラージュ潮田	住宅	スターアジアREIT	横浜市 鶴見区 向井町	1,113,000	2,172.70	3,169.13	RC	1994年	2021年8月	354	5.2%	
			エー・ディー・ワークス				3,145.41	6F		2021年8月	1,170	4.5%	
4	Rise	住宅	スターアジアREIT	川崎市 高津区 二子	2,019,000	2,624.51	5,029.52	RC	1988年	2021年8月	485	4.9%	EAST・WESTで構成。
			国内一般事業会社				4,160.00	B1/5F		2021年8月	1,604	4.4%	
5	ミハス宮前平EAST・WEST	住宅	スターアジアREIT	川崎市 宮前区 小台	1,060,000	1,239.53	2,039.17	S	2021年	2021年8月	541	4.8%	スポンサー関連取引。
			スターアジア総合開発				1,957.97	3F		2021年8月	1,790	4.2%	
6	アズハイム綱島	老人ホーム	大和証券リビング	横浜市 鶴見区 駒岡	1,500,000	2,338.26	2,897.29	S	2021年	2021年10月	504	4.6%	スポンサー関連取引。
			合同会社DAヘルスケア8				2,976.60	4F		2021年9月	1,666	4.2%	
7	医心館上大岡	老人ホーム	大和証券リビング	横浜市 港南区 大久保	933,000	676.12	1,243.46	RC	2020年	2021年10月	750	4.7%	スポンサー関連取引。
			大和証券ファシリテイズ				1,243.46	3F		2021年9月	2,480	4.3%	
8	チャームプレミア鎌倉山	老人ホーム	大和証券リビング	鎌倉市 鎌倉山	2,550,000	6,555.38	3,373.52	RC	2020年	2021年10月	756	4.6%	スポンサー関連取引。
			合同会社DAヘルスケア4				3,373.52	3F		2021年9月	2,499	4.4%	

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
9	ノジマ(サンドラック)横浜青葉	底地	地主プライベートリート	横浜市 青葉区 奈良	不明	3,305.81	—	—	—	2022年1月	—	—	第三者取引。地主リートが運用中の底地で賃料減額・返去の事例はない。
			不明				—	—		2021年12月	—	—	
10	マーレ磯子ビル	店舗 住宅	タカラレーベンREIT	横浜市 磯子区 森	1,900,000	991.73	3,100.08	RC	1997年	2021年11月	672	5.6%	銀行・店舗・住宅からなる磯子駅前の複合ビル。
			国内合同会社				2,825.45	B1/9F		2021年10月	2,223	4.7%	
11	ラグゼナ武蔵新城	住宅	タカラレーベンREIT	川崎市 高津区 末長	1,900,000	1,209.00	2,509.30	RC	2021年	2021年9月	822	4.5%	スポンサー関連取引。
			タカラレーベン				2,312.24	5F		2021年8月	2,716	4.1%	
12	GLP座間	物流	GLP投資法人	座間市 広野台	29,653,000	41,203.41	87,074.88	RC	2015年	2021年7月	371	4.0%	スポンサー関連取引。準共有持分(70%)の取得。各面積は持分換算面積。
			SNZプロパティーズ合同会社				79,908.14	5F		2021年6月	1,227	3.8%	
13	宮崎台ガーデンオフィス	事務所	サンケイリアルエステート投資法人	川崎市 宮前区 宮崎	2,800,000	1,867.00	4,404.55	RC	1993年	2021年9月	760	5.0%	スポンサー関連取引。
			合同会社エス・ケー・ピー宮崎台				3,685.53	B1/4F		2021年8月	2,511	4.8%	
14	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	研究所	産業ファンド	藤沢市 村岡東	15,400,000	88,142.51	119,374.26	Sほか	2011年 ほか	2021年8月	300	7.6%	準共有持分(40%)の取引。当該持分取得により完全所有。各面積は持分換算面積。
			武田薬品から持分取得のブリッジ会社				51,308.03	9Fほか		2021年7月	992	4.8%	
15	Dプロジェクト平塚	物流	大和ハウスリート	平塚市 大神	15,200,000	30,972.00	54,299.55	SRC・S	2021年	2021年10月	278	4.5%	スポンサー関連取引。
			大和ハウス・ウインシティ大神特定目的会社				54,743.12	5F		2021年8月	918	4.3%	
16	SOSILA海老名	物流	SOSILA物流リート	海老名市 中新田	9,470,000	12,850.33	27,346.16	RC・S	2020年	2021年12月	367	4.1%	準共有持分(38%)の取引。当該持分取得により完全所有。各面積は持分換算面積。
			芙蓉総合リース				25,779.15	4F		2021年11月	1,214	3.9%	
17	マスターズヒル横浜紅葉坂	住宅	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト	横浜市 西区 紅葉ヶ丘	5,000,000	1,526.08	6,566.59	RC	2021年	2021年12月	1,043	4.1%	スポンサー関連取引。
			合同会社RF2				4,795.16	B1/6F		2021年11月	3,447	3.9%	
18	グレイブス川崎新町	サ高住	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト	川崎市 川崎区 小田栄	1,470,000	1,716.87	3,385.46	RC	2015年	2021年12月	425	4.4%	スポンサー関連取引。
			合同会社KSLF10				3,455.79	6F		2021年11月	1,406	4.0%	
19	プロロジスパーク海老名2	物流	日本プロロジスリート	海老名市 下今泉	15,200,000	17,042.70	34,487.27	S・RC	2021年	2021年12月	441	4.2%	スポンサー関連取引。
			南関東特定目的会社				34,485.25	4F		2021年11月	1,457	4.0%	

(注) 日経不動産マーケット情報(2021年6月1日~2021年11月30日)に基づき、株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、ほとんどが横浜市及び川崎市内となっている。中でも、横浜・関内・みなとみらいエリアが大半である。用途は、事務所・店舗ビルが多い。
- 財務体質強化や拠点の統合を理由とした売却が複数見られる。売主が長年に渡り保有してきた資産が市場に放出されている。
- ファンドや個人などが投資目的で取得するケースが多く見られる。金余りの状況で、投資資金が不動産に向かっている状況が伺える。特に、外資による物件取得意欲は高い。
- 杉田ゴルフ場跡地（金沢区福浦）では、野村不動産が物流施設を建設する。近隣では、ESR が「ESR 横浜幸浦ディストリビューションセンター2」の建設を進めるなど、当エリアにおける物流ニーズは高い。

【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	新横浜第三東昇ビル	事務所 店舗	渡邊倉庫 東昇プランニング、新 横浜地所、三昇	横浜市 港北区 新横浜	651.00	5,162.01	SRC B1/9F	1993年	2021年3月	賃貸ビル。中長期的な運用目的で取得。根抵当限度額32.5億円。JR新横浜駅徒歩6分。新横浜元石川線とアリーナ通りに面した角地に立ち、横浜アリーナに近い。事務所部分はまとまった空室が確保できた時点でシェアオフィスにすることを計画中。
2	三協ビル	事務所 店舗	アバック 三協開発	横浜市 西区 北幸	141.37	1,097.51	S B1/10F	2003年	2021年4月	賃貸ビル。長期的に賃貸運用する。根抵当限度額9億円。JR横浜駅徒歩3分。彫刻通り沿いの角地に立つ三角形の建物。売主は竣工当初から保有。2021年6月時点で満室稼働中。
3	荏田西1丁目のオフィスビル	事務所	個人 AQUA RESORT	横浜市 青葉区 荏田西	476.97	914.92	RC 4F	2001年	2021年5月	不妊治療クリニックが長期定期借家を結んでいるビル。月額賃料（管理費等別）は720万円（延床当たり坪2.6万円）。売却価格は16億円だった模様。都内2棟と合せて同じ買主に売却。3棟とも、売主は空室で取得後、上記テナントと定借を締結。
4	新大井弁天通ビル	事務所 店舗	阪急阪神不動産 大井地所のSPC	横浜市 中区 弁天通	364.52	2,979.42	SRC 11F	1976年	2021年2月	オフィスビル。MM線日本大通り駅徒歩2分。みなと大通り沿いで、開港記念会館や横浜公園に近い。2021年6月時点で1階の駐車場以外は閉鎖されている。
5	横浜エクセレントⅢ	事務所 店舗	Derby特定目的会社 MULリアル出資の SPC	横浜市 中区 南仲通	717.08	5,747.06	SRC B1/10F	1985年	2021年1月	価格は約39億円（推定）。MM線馬車道駅徒歩2分。関内大通りと南仲通に面する。買主はフェニックスプロパティのファンド。リストアセットマネジメントがAMを受託。
6	太陽の子 磯子第二保育園	保育園	あかるいみらいアセット 大和ハウス工業	横浜市 磯子区 森	263.11	354.99	S 3F	2017年	2021年5月	買主は保育園ファンドの運用会社。JR磯子駅徒歩7分。国道16号沿いに立地。大和ハウスが開発し2017年に開園。運営はHITOWAキッズライフ。
7	杉田ゴルフ場	ゴルフ 練習場 ほか	野村不動産、ミライト 西武鉄道	横浜市 金沢区 福浦	79,129.62	3,706.26	S 1F	1984年	2021年3月	敷地は市道を介して東西に分かれる。シーサイドライン八景島駅及び市大医学部駅各徒歩10分。売却理由は財務体質の強化を図るため。約128億円の売却益が発生。野村不動産は東側の土地67,567㎡を取得し、物流施設を建設する方針。
8	マスターズビル横浜紅葉坂	住宅	ケネディックスのSPC 一建設	横浜市 西区 紅葉ヶ丘	1,415.21	6,566.59	RC B1/6F	2021年	2021年3月	竣工直後の賃貸マンションを取得。地下鉄桜木町駅徒歩7分。売主は2017年に敷地を取得し、マンションを建設。
9	ホテルニューグランドタワー館の敷地	底地	SMFLみらいパートナーズ ホテル、ニューグランド	横浜市 中区 山下町	1,432.92	-	- -	-	2021年9月	MM線元町・中華街駅徒歩1分。売主は敷地売却後、30年契約で賃借していく。
10	本町中央ビル	事務所 店舗	ユニオンハウジング 湘南中央ビル	横浜市 中区 本町	298.14	3,021.30	SRC B1/12F	1972年	2021年6月	賃貸ビル。MM線馬車道駅徒歩4分。本町通りや北仲通りなど3方に面している。オフィステナントは土業が多い。買主は首都圏を中心に収益不動産や開発用地の取得を積極的に進めている。

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
11	H1横浜ビル	事務所 店舗	H2K合同会社 日立リアルエステート パートナーズ	横浜市 西区 北幸	1,224.09	7,182.62	SRC B1/8F	1989年	2021年3月	賃貸ビル。JR横浜駅徒歩5分。売主は1999年に取得し、グループ会社や他社に賃貸していた。買主は事業法人など4者、金融機関など1者の適格機関投資家とその他の投資家が出資するファンド。
12	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	2021年5月	取引対象は持分50%。各面積は持分換算面積。MM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つ。価格は約330億円（賃貸可能坪単価490万円）、NOI利回りは4.1%（いずれも推定）。
13	松島ビル	事務所	GA 横浜建築研究所	横浜市 中区 北仲通	264.06	1,116.93	RC 6F	1961年	2021年7月	買主は解体予定で取得。2021年9月時点で閉鎖済み。取引に際し3.5億円の抵当権を設定。MM線馬車道駅徒歩1分。万国旗通りから東に入った北仲通り沿いに立地。横浜第二合同庁舎に近い。
14	後藤相互ビルなど	事務所 倉庫 住宅	三信住建 後藤製函、複数の個人	横浜市 中区 不老町	1,078.09	2,305.08	RCほか B1/7F ほか	1965年 ほか	2021年5月	隣り合う3棟の取引。各面積は合計値。地下鉄伊勢佐木長者町徒歩3分。売主は本社などとして使っていたが、港南区の営業所へ本社機能を移転・統合。買主は取得後即日持分の70%をタカラレーベンに売却。
15	関内トーセイビルⅢ（旧横浜大通り公園ビル）	事務所 店舗	東京オフィス1合同会社 トーセイ	横浜市 中区 蓬萊町	806.01	6,445.72	S・RC B1/11F	1989年	2021年6月	買主は外資系ファンドのSPC。JR関内駅徒歩2分。大通公園沿いの角地に立地。住友生命が建設したビルで、野村不動産マスターファンドなどの所有を経て、売主は2020年3月に三栄建築設計から取得。
16	殿町3-102-20の土地	更地	ペプチドリーム 都市再生機構	川崎市 川崎区 殿町	11,635.60	—	— —	—	2021年9月	キングスカイフロントの土地。価格は32億円（275千円/㎡）。買主はURの入札により落札。買主は2015年に隣接地を取得し本社・研究所を開発済み。将来の事業拡大に向けて、研究開発機能を強化していく計画。
17	市ノ坪710-1の土地	更地	不明 三菱重工業	川崎市 中原区 市ノ坪	24,230.31	—	— —	—	2021年12月	住宅展示場の敷地。JR線平間駅徒歩3分。府中街道沿い。売主は、経営資源の有効活用と財務体質の強化を目的に入札による売却を決定。
18	スルガ銀行厚木支店入居ビル	店舗	TRN心ベストメント・マネジメント スルガ総合保険	厚木市 中町	650.67	2,781.97	SRC・RC B1/6F	1980年	2021年5月	買主は新たな店舗への建て替え目的で取得。小田急線厚木駅徒歩1分。長らく拠点を置いてきた売主は、近隣の賃貸ビルに移転。新たな店舗は、地域生活に根ざしたものである方針で、駅前のランドマークとすべく、2023年秋の竣工を目指す。
19	新横浜スクエアビル	事務所 店舗 駐車場	不明 西武鉄道	横浜市 港北区 新横浜	2,593.00	24,597.39	S・SRC B1/18F	1995年	2021年12月	JR新横浜駅前の賃貸オフィスビル。本物件を含め3棟を一括で売却。西武HDは、アセットライト（保有資産を圧縮した機動的な経営体制）をテーマにビジネスモデルを変革することを打ち出し、一部資産の売却や流動化を検討していた。
20	新横浜西武ビル	事務所 店舗	不明 西武鉄道	横浜市 港北区 新横浜	587.00	4,591.99	S B1/9F	1991年	2021年12月	JR新横浜駅前の賃貸オフィスビル。上記物件及び「芝公園2丁目ビル」で構成される3棟一括売却のうちの一つ。当該一括売却により、売主は合わせて約133億円の売却益を計上する。
21	ミツバ横浜研究開発センター	研究所 事務所	大和ハウス工業 ミツバ	横浜市 戸塚区 東俣野町	10,611.41	9,866.94	RC・S 5F	不明	2022年3月	売主の横浜研究開発センター。価格は12.31億円。小田急江ノ島線善行駅の北東方約3.5km。国道1号から西に50mほど入ったところに立地。売主は研究開発機能を移転する予定。簿価は3.25億円。今後の活用方法は未定。
22	ESR川崎夜光DC	物流	ESR Japan Income Fund ESRの開発ファンド	川崎市 川崎区 夜光	36,363.63	73,623.10	S 4F	2021年	不明	尼崎・南港・戸田と合わせて取得。4物件の資産価値合計は約2,384億円。うち、本物件・南港・戸田の資産価値合計は約1,249億円。

(注) 日経不動産マーケット情報(2021年6月1日～2021年11月30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

- 横浜・川崎エリアで大型の開発計画が公表された(北仲通地区、みなとみらい、中区海岸通、京急川崎駅西口)。開発物件は、タワーマンション(北仲通地区)と事務所・店舗などの複合ビル(北仲通地区以外)である。
- 上記大型開発により、2026～2028年頃にオフィスの供給が増える見込みである。
- 物流施設開発(建て替えを含む)が複数見られた。旺盛な物流ニーズを背景に、開発の動きは活発である。
- 上矢部町 284-1 の土地は、マンションや店舗としての利用も考えられる立地であるが、物流開発用地として取得されている。物流開発用地の取得競争は厳しい状況にあることが伺える。
- MFLP座間(仮称)は、芝浦機械相模工場の一部を活用して開発される予定であるが、工場跡地の物流用地への利用転換は依然として多い。
- 中区山下町で、ビジネスホテルの開発が計画されている。コロナ後の需要回復を見込んだ計画とみられる。

【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	LBiz馬車道(仮称)	事務所 店舗	横浜市 中区 南仲通	タカラレーベン	池田建設 池田建設	298	1,850	S 9F	2022年7月 2021年5月	MM線馬車道駅徒歩3分。本町通りの南側街区に所在。西側で接道するL字型の土地。容積率600%の商業地域。開発用地は、事業主の子会社が2019年に住宅主から取得。
2	横浜市中区住吉町3丁目PJ(仮称)	事務所 診療所 店舗	横浜市 中区 住吉町	大和ハウス工業	ミノルデザインオフィス 不明	362	2,293	S 9F	2022年6月 2021年9月	地下鉄開内駅徒歩3分。入船通り沿い。開発用地は、2021年5月、事業主が徳永リアルステートから取得。オフィス賃料は坪1.3万円程度を見込んでいる。事業主は、テナント入居後一棟売却を予定。
3	北仲通北B-1地区プロジェクト	住宅 オフィス 店舗 など	横浜市 中区 海岸通	日新	不明 不明	12,300	不明	不明 不明	2027年 不明	東急不動産、京急電鉄、第一生命とパートナーシップ協定を締結。MM線馬車道駅徒歩2分。JR・地下鉄桜木町駅徒歩8分。JR・地下鉄駅とはペDESTリアンデッキで接続予定。容積率400%の商業地域。
4	みなとみらい21中央地区52街区開発計画	事務所 店舗 など	横浜市 西区 みなとみらい	大和ハウス工業、光優(コーエーテックモHDオーナーの資産管理会社)	不明 不明	11,818	110,142	不明 B1/28F ほか	2026年6月 2023年1月	MM線新高島駅徒歩2分。横浜国大のサテライトスタジオを誘致し産学連携によるイノベーションを進めるほか、複合芸術としてのゲームアートを世界に向けて発信する。B1には地域冷暖房施設を設置。
5	横浜玄武門ビル(仮称)	ホテル	横浜市 中区 山下町	ステップ(東横イン関連)	日創アーキテクト 不明	751	4,392	RC 14F	2022年10月 2021年7月	ビジネスホテルの開発。MM線日本大通り駅徒歩5分。容積率700%と600%の商業地域。開発用地は、2019年、事業主が共立から取得。
6	横浜市中区海岸通計画(仮称)	事務所 店舗 など	横浜市 中区 海岸通	日本郵船、三菱地所	不明 不明	10,550	88,600	不明 B2/22F	2027年 2024年	郵船横浜ビルと横濱ビルを一体的に建て替え。大半はオフィスとし、低層階に教育施設、店舗などを配置。商業地域で容積率400%だが、都市再生特別地区の提案・決定により約300%の割増を受ける予定。
7	阪東橋計画(仮称)	住宅	横浜市 南区 高根町	リストデベロップメント	三輪設計 松村組	957	5,415	RC 10F	2022年12月 2021年8月	分譲マンション開発。戸数88、間取り1LDK～2LDKで構成。地下鉄阪東橋駅徒歩2分。大通り公園の南側に所在。容積率400%と500%の商業地域。開発用地は、2021年4月までに事業主が三信住建と個人から取得。
8	上矢部町284-1の土地	物流	横浜市 戸塚区 上矢部町	CBREグローバル・インベスターズ	不明 不明	16,500	33,500	不明 4F	2024年2月 不明	マルチテナント型の物流施設「CBRE G1戸塚(仮称)」の開発。横浜新道上矢部IC付近。ゴルフ練習場「ウインズラジャゴルフステーション戸塚」として使用されていた土地。事業主は2021年7月に本土地を取得。

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
9	大同生命横浜ビル 建替え計画	事務所 店舗 駐車場	横浜市 中区 本町	大同生命保険	清水建設	1,171	11,797	S・SRC・ RC	2024年4月	事業主が2015年10月に取得した隣接物件「みらいセンタービル」と一体的に建て替え。1階を飲食店を中心とした店舗、2階以上をオフィスとする。MM線日本大通り駅徒歩3分。本町通り沿い、容積率800%の商業地域。
					清水建設			B1/13F	2021年12月	
10	京急川崎駅西口地区 の開発(仮称)	事務所 店舗 など	川崎市 川崎区 駅前本町	京急電鉄	不明	約7,300	約80,000	不明	2028年度	京急川崎駅西口、ヨドバシアウトレット京急川崎やパンコ店などが立つ一帯の開発。新ビルはオフィスを中心とし、低層部に店舗、オフィスワーカー向けの生活利便施設などを配置。駅改札に低層階などで連結予定。
					不明			不明	2026年度	
11	IIF厚木ロジスティクス センターⅢ再 開発プロジェクト	物流	厚木市 上衣知	産業ファンド	鈴与建設	17,415	23,369	S	2023年9月	既存の物流施設を冷凍冷蔵倉庫へ建て替え。建築費は約27.69億円(見込み)、圏央道葛川IC約2km。定借満了を迎え、立地の優位性、未消化容積の存在、資料のアップサイドなどを考慮し再開発を決定。
					鈴与建設			4F	2022年5月	
12	MFLP座間(仮称)	物流	座間市 ひばりが 丘	三井不動産、芝浦機 械	不明	62,810	130,000	不明	2023年9月	芝浦機械相模工場敷地内でマルチテナント型の物流施設を開発。東名高速綾瀬スマートICから約4.5km。国道246号沿い。相鉄線さがみ野駅徒歩10分。芝浦機械は国内外の生産拠点を再編を進めている。
					不明			4F	2022年5月	

(注) 日経不動産マーケット情報(2021年6月1日～2021年11月30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

- コロナ禍におけるテレワークの推進・浸透などにより、オフィス再編の動きが進んでいる。
- 最適なオフィススペースの見直しによる床の返却や集約移転がみられる一方、オフィス環境の改善や企業イメージ向上、採用面での優位性確保といった理由による移転もみられる。
- 川崎駅周辺では大型の解約が発生している。8月にセキュアワークスがソリッドスクエアから転出しているが、同時期にグループ会社のデルも転出している(推定 3,800 坪の解約)。興和川崎西口ビルに入る JA も 8,400 坪のうち一部を残して転出する。23年には、東芝子会社の移転も予定されている(1万坪超の解約)。
- オフィス再編の中で、川崎駅周辺は地理的位置関係から相対的に必然性が乏しく、吸引力が弱まっており、空室の埋め戻しが進みづらい状況にある。
- 富士通は、武蔵小杉駅周辺で推定計 5,100 坪を解約したが、オフィスの市場規模が小さい当エリアにおけるインパクトは大きいとみられる。

【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	ピーシーデポコーポレーション	小売	2022年1月	アリーナタワー	横浜市 港北区 新横浜	425	横浜ゲートタワー	横浜市 西区 高島	不明	オフィス環境整備。
2	エクシオジャパン	サービス	2021年7月	GM21ビル	横浜市 西区 北幸	100	横浜ランドマークタワー	横浜市 西区みなとみらい	75	企業イメージ向上、採用面での優位性確保。
3	NTT-AT	情報・通信	2021年6月	ミュージア川崎セントラルタワー	川崎市 幸区 大宮町	605	東京オペラシティタワー	新宿区 西新宿	608	川崎6フロア3600坪のうち1フロアを返却。他オフィスの返却・移転も検討中。
4	セキュアワークス	情報・通信	2021年8月	ソリッドスクエアビル	川崎市 幸区 堀川町	不明	Otemachi Oneタワー	千代田区 大手町	不明	同グループのデルが使用している17Fの一部を利用。
5	ソニー・ライフケア 他 ブラウドライフ	介護	2021年9月	渋谷パインビル 横浜西口KNビル	渋谷区 渋谷 横浜市 西区 北幸	127 84	川崎砂子ビルディング	川崎市 川崎区 砂子	197	集約移転。
6	富士通 他 グループ会社	電気機器	随時	汐留シティーセンター 虎ノ門ツインビル西館 品川インターンテック棟 シーバンスN館 トレードピアお台場 G-7ビル 新宿パークタワー 野村不動産武蔵小杉ビルN棟 武蔵小杉タワープレイス 横浜三井ビル	港区 東新橋 港区 虎ノ門 港区 港南 港区 芝浦 港区 台場 中央区 銀座 新宿区 西新宿 川崎市 中原区 中丸子 川崎市 中原区 小杉町 横浜市 西区 高島	1,200 880 4,200 3,300 3,300 1,000 1,600 2,100 3,000 1,100	なし なし	なし	なし	2022年度までに、オフィス規模を現状の50%程度にする予定。 本社の汐留シティーセンターは一部返却。 JR川崎タワーへの集約情報あり。

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
7	三菱化工機 三菱化工機アドバンス	機械	2021年11月 ～2022年1月	自社ビル 自社ビル ソリッドスクエア 西館	川崎市 川崎区 宮前町 川崎市 川崎区 大川町 川崎市 幸区 堀川町	不明 不明 250	ソリッドスクエア 東館	川崎市 幸区 堀川町	1,500	川崎市内で分散しているオフィスを2ヶ所に集約し、業務効率化と人材採用の強化を図る。移転元の本社は川崎区大川町の自社ビル。登記上の本社は移転しない。移転に伴い、川崎区宮前町とソリッドスクエア西館のオフィスを閉鎖する。

(注) 日経不動産マーケット情報(2021年6月1日～2021年11月30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。



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)
