Value Bridge
Solutions for Success

2026 年 9 月 29 日

各位

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

「エリアマーケットレポート／横浜」2026 年 9 月号を公開

～横浜市の投資家期待利回りは 2023 年 10 月以降、横ばい～低下傾向。横浜市のオフィス平均募集賃料は 2026 年 7 月時点で 15,396 円/坪～

三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社：東京都千代田区大手町 1-9-2、代表取締役社長：清水秀一）は、横浜エリアの不動産マーケットとマクロ経済指標を網羅した「エリアマーケットレポート／横浜」の最新版（2026 年 9 月発行）を公開いたしました。

本レポートは、横浜エリアの市況データを包括的に整理したもので、投資家や事業者の皆様の戦略的な意思決定を支援することを目的としています。

2026 年 9 月レポートの主なトピックおよび各マーケットの主要な状況は以下の通りです。

1. 不動産売買マーケット

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、商業施設で横ばいが続く一方、オフィスおよびレジデンスでは緩やかな低下傾向にある。直近では 1R タイプのレジデンスで低下が見られた。

新築マンション： 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している。

2. 不動産賃貸マーケット

オフィス市況： 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。

マンション市況： 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。

3. マクロ経済指標

業況指数推移：神奈川県の業況指数（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。

宿泊施設客室稼働率等： 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 372,060 人であった。

【レポートのダウンロードはこちら】

https://www.mecyes.co.jp/pdf/files/area-market-report-yokohama-202609.pdf

＜本件に関するお問い合わせ先＞

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

担当：総務部広報室　近藤・田中　　TEL：03-3510-3110

※参考資料

【「エリアマーケットレポート／横浜」 概要】

発行サイクル　：年２回（９月、３月）

主な掲載内容：不動産売買（公示価格、地価分布図、不動産取引件数推移、期待利回り推移、売買トピック、新築マンション平均坪単価等）

不動産賃貸（オフィスの空室率・募集賃料推移・新規供給量、マンション賃料指数）

マクロ経済（建築費動向、業況指数 DI、宿泊施設客室稼働率、工場立地動向）

【レポート内容・抜粋】

■市場サマリ

不動産売買マーケット	● 横浜の横浜の投資家期待利回りは、2023年10月以降、商業施設で横ばいが続く一方、オフィスおよびレジデンスでは緩やかな低下傾向にある。直近では1Rタイプのレジデンスで低下が見られた。 ● 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。

■不動産売買マーケット

・公示価格推移（横浜市）

・地価分布図（横浜市）

・不動産取引件数推移（南関東圏）

・期待利回り推移（横浜のオフィス・レジデンス・商業施設）

・売買トピック（神奈川県）

・新築マンション　平均坪単価・専有面積の推移（首都圏）

■不動産賃貸マーケット

・オフィス空室率推移（横浜市）

・オフィス募集賃料推移（横浜市）

・オフィス新規供給量（横浜ビジネス地区）

・マンション賃料指数（横浜市・川崎市）

■マクロ経済指標

・建築費動向（東京）

・業況指数（DI 値）推移（神奈川県）

・宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数（神奈川県）

・工場立地動向（神奈川県）

以上