

横浜エリア YOKOHAMA

エリア概況

駅前商業施設と地下街が中心であり、路面では横浜駅西口がプライムエリア

- 横浜駅は袋袋同様、駅あるいは地下街で接続する大型の商業施設で構成される。
- 路面店舗が進出するエリアはビブレやダイエーが出店する西口エリアがメインとなる。同エリアは繁華性が高く、1Fの公募事例なども極端に少ないものの、駅から離れた立地では徐々に厳しくなり、建替え時にホテルや住宅など他用途に転換されるケースも散見される。駅前では、相鉄ジョイナスとザ・ダイヤモンドのリニューアルも完了し、その後も横浜ポルタやルミネ横浜も含め、随時テナントの入替や改装が実施されている。今後の横浜駅西口ビルの開発や検討されている西口駅前広場改修や西口地下街中央通路接続事業の進捗に伴い、駅前の回遊性・集客力は増すこととなる。
- 横浜駅東口においては、横浜駅東口開発（ステーションオアシス）における再開発（商業、業務、宿泊施設などの複合ビルの開発）が予定されており、2017年度中に都市計画決定予定である。既存の商業施設（横浜ポルタ、横浜ベイクォーター、マルイシティ横浜）との相乗効果が期待できる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪						
		2014年		2015年		2016年		2017年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
横浜	全フロア	¥15,300	¥15,500	¥15,300	¥14,800	¥15,100	¥18,300	
	1F	¥26,800	¥25,100	¥37,300	¥27,900	¥22,100	¥23,600	
	1F以外	¥14,700	¥15,400	¥14,800	¥14,300	¥14,500	¥17,500	

今後の見通し

「(仮称)横浜駅西口ビル」「(仮称)横浜駅きた西口地区再開発」計画などがあるが、竣工までの間は安定的に推移すると予測

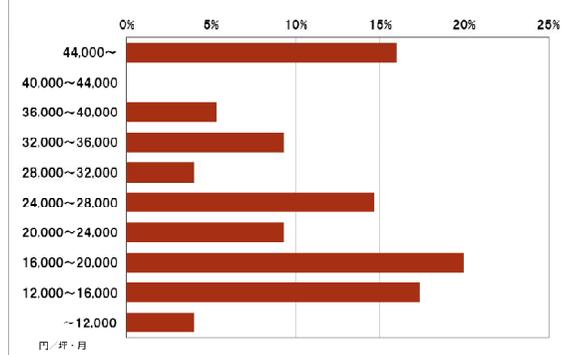
- 2020年オープンを目指して「(仮称)横浜駅西口ビル」計画が開発事業中である(「駅前棟」は西口の旧「横浜アル」跡地に延床約9万4千㎡、26階建の商業とオフィスの複合施設が、「鶴屋町棟」は延床約2万4千㎡、9階建て駐車場や保育所が設けられる予定)。完成後は西口エリアの集積が一層増すことになるが、まだ約3年後の完成であることから今後しばらくはその影響はないと思われる。
- 横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合は地下2階地上44階建て延床約8万㎡(低層は商業・サービス、中層は宿泊施設、高層は住宅を整備予定)の建築を計画しており、2022年春の完成を目指している。なお、施設東側に設置予定の連絡デッキは「(仮称)横浜駅西口ビル」のペDESTリアンデッキと接続させ連続性を確保する予定である。なお、同計画は、国家戦略特区の区域計画案に盛り込まれている。

賃料トレンド

優良物件の供給は限定的

- ターミナル立地の特性上、横浜駅から離れるにつれて繁華性は劣り、賃料も減少傾向にある。西口周辺は大型店舗が中心で、路面店舗のエリアも限られる。
- 全体の公募件数は2017年上期は2016年下期より29%ほど減少し、近年減少傾向が継続している。路面1Fの公募件数は件数と少なく、殆ど件数に変化がなく、全体的に空室は少ない。
- 1Fの公募賃料を見ると2017上期は2016年下期より約7%上昇している。なお、1Fは事例が少ないため、事例の入替で大きく変動する傾向があることに留意する必要がある。エリア全体の賃料は、募集件数(空室)の減少に応じて、近年上昇傾向にある。
- 街イメージに大きな変化もないが、チェーン店が出店できる路面は少なく、路面の賃料水準は堅調に推移していくと考えられる。

■ 賃料水準構成(1F)



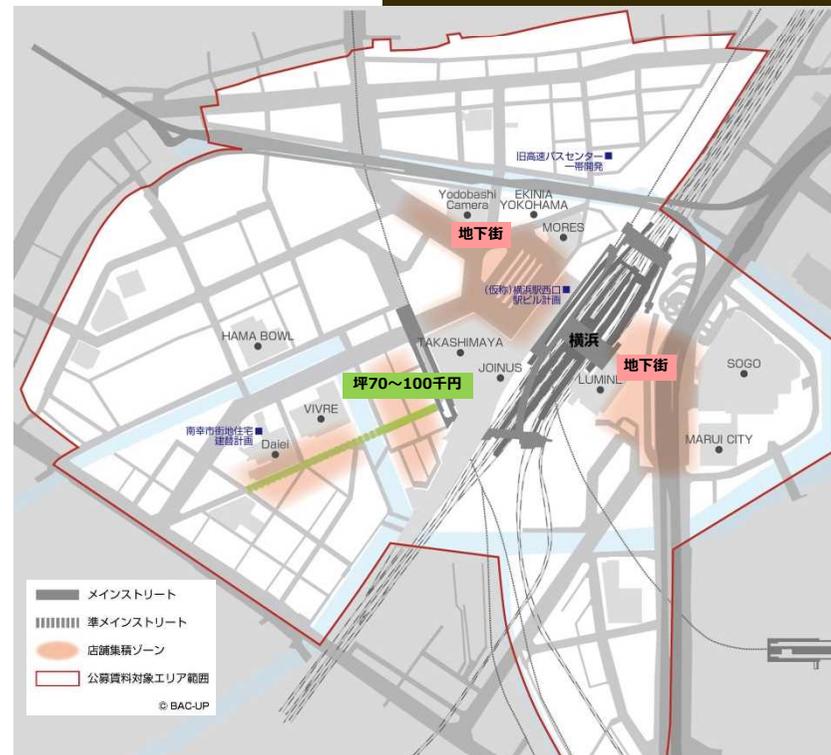
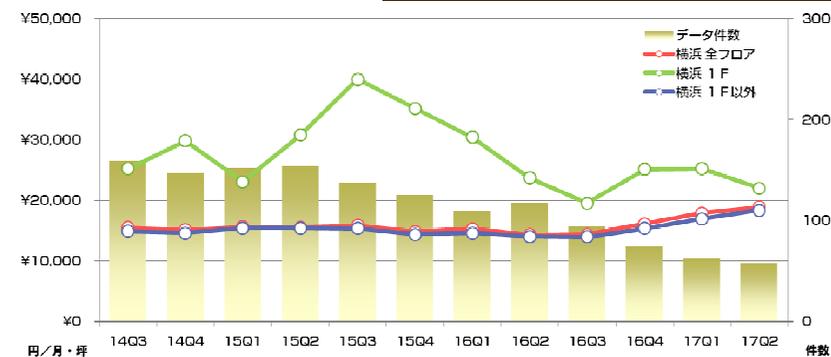
<対象エリア>

横浜市神奈川区鶴屋町1丁目	横浜市西区南幸1丁目
横浜市神奈川区鶴屋町2丁目	横浜市西区南幸2丁目
横浜市神奈川区鶴屋町3丁目	横浜市西区北幸1丁目
横浜市西区高島2丁目	横浜市西区北幸2丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 「ルミネ横浜」リニューアル (2016.9、2017.2~3)
- 「横浜ポルタ」リニューアル (2017.2~秋冬にかけて段階的に実施)
- 「ジョイナス」リニューアル (2017.3~4)
- 横浜駅西口駅ビル(仮称) (2020予定)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発により44階建複合施設建設予定(2022春 完成予定)
- 横浜東口開発(ステーションオアシス) (2017年度中都市計画決定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料