

# 横浜エリア

## 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

- 横浜駅は池袋同様、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。駅中や駅周辺の再開発が進行中であり、今後より一層駅中心の商業集積が高まるエリアである。
- 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いが、1Fの公募事例なども極端に少なく、裏手立地や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、横浜ポルタ、ルミネ横浜等のリニューアルが随時実施されているほかは大きな変化はなく、駅周辺の再開発完了まではこの傾向が継続すると考えられる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年		2018年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
横浜	全フロア	¥15,300	¥14,800	¥15,100	¥18,300	¥14,900	¥19,700		
	1F	¥37,300	¥27,900	¥22,100	¥23,600	¥18,800	¥27,200		
	1F以外	¥14,800	¥14,300	¥14,500	¥17,500	¥14,700	¥19,500		

## 今後の見通し

### 複数の再開発計画が進行中。竣工までの間は安定的に推移すると予測

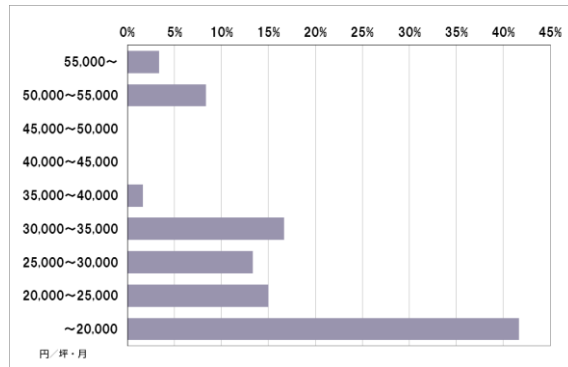
- 旧シアル跡地を含めた「(仮称)横浜駅西口開発ビル」(駅前棟：26階建、延床約9.4万㎡、商業とオフィスの複合施設。鶴屋町棟：9階建、延床約3.2万㎡、駐車場・保育所・商業施設・ホテル(客室約170室)・スポーツ施設)は2020年開業を目指し建設中。駅前棟の商業部分にはルミネがNEWoMan2号店を検討中のようであり、同施設が出店した場合には、従来横浜エリアになかった感度の高さが加わる形となる。
- 同建設地至近の鶴屋町エリアには、地下2階地上44階建て延床約8万㎡の建築を計画しており、2022年春の完成を目指している。商業は低層部分に配置される模様。なお、施設東側に設置予定の連絡デッキは「(仮称)横浜駅西口開発ビル」のペDESTリアンデッキと接続させ、西口開発ビルとの連続性が生まれる予定。
- その他西口駅前広場改修(検討中)、西口地下街中央通路接続事業(馬の背解消)の進捗に伴い、駅中・駅前の回遊性・商業集積力は増すこととなる。
- 横浜駅東口駅前では、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、既存の横浜ポルタ、横浜ベイクォーター、マルイシティ横浜などとの相乗効果が期待される。

## 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、賃料も低下傾向にある。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。
- 2018年上期の公募賃料は、2017年下期より微減し、近年減少傾向が継続している。路面1Fの公募賃料は数件と少なく、全体的に空室は非常に少ない。
- 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。エリア全体の公募賃料は概ね上昇傾向にある。なお、1Fの公募賃料を見ると2018第2四半期に急上昇したが、これは数件と賃料データが少なく、ごく少数の事例の入れ替えにより平均値が変動するためである。
- 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)



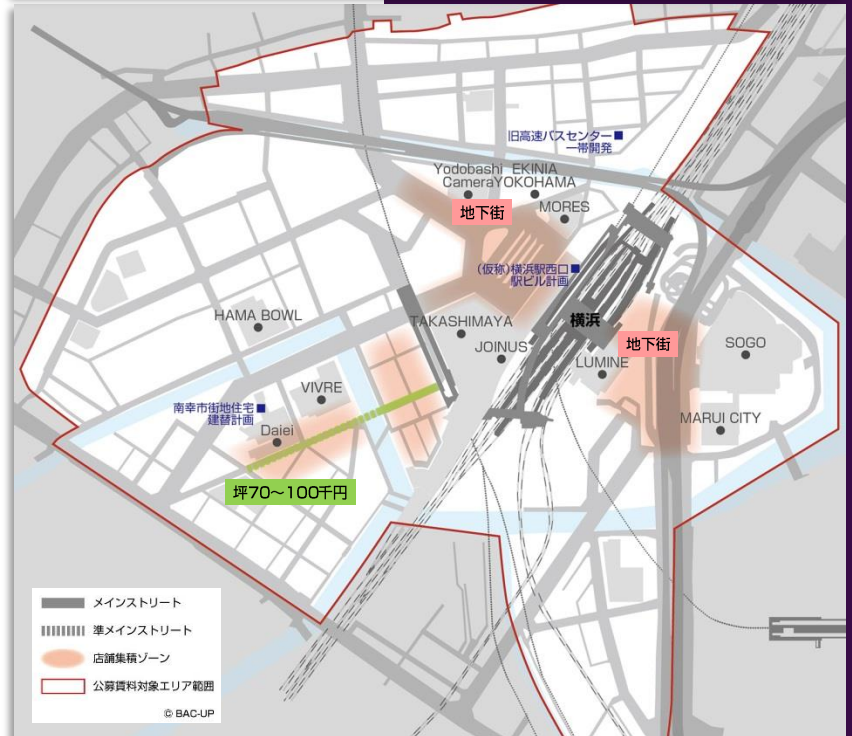
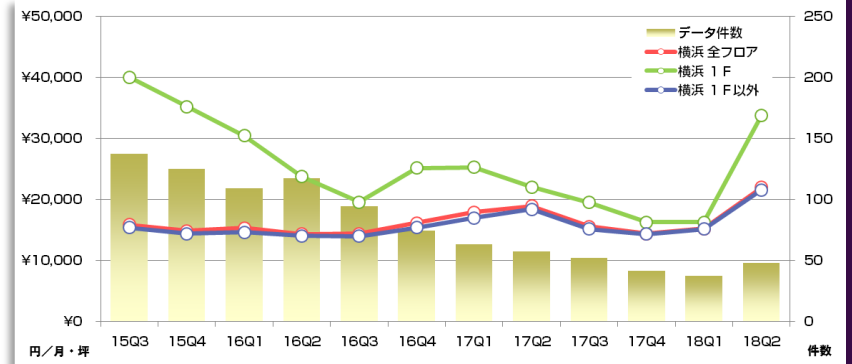
## <対象エリア>

神奈川県鶴屋町1丁目	西区南幸1丁目
神奈川県鶴屋町2丁目	西区南幸2丁目
神奈川県鶴屋町3丁目	西区北幸1丁目
西区高島2丁目	西区北幸2丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 「横浜ポルタ」段階的に大型改装中(2018秋まで)
- ポケモンセンターヨコハマがランドマークプラザからマルイシティに移転予定(2018.11)
- 横浜駅西口開発ビル(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



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料