

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。
- 2019年3月、横浜中央郵便局別館をリノベーションした複合型体験エンターテインメント施設「アソビル」が開業。横浜駅前では従来見られなかった時間消費型の施設の誕生となった。

■ 公募賃料推移表

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

今後の見通し

複数の再開発計画が進行中。大型商業施設の開業で競争が激化すると予測

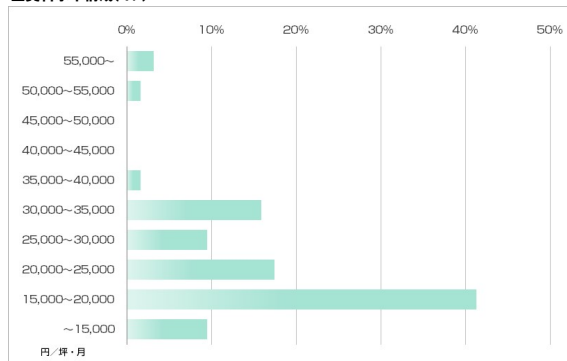
- 旧シリアル跡地を含めた「(仮称)横浜駅西口開発ビル」の名称が「JR横浜タワー」（駅前棟：B3～26F、延床約9.8万㎡、商業・オフィス）・「JR横浜鶴屋町ビル」（鶴屋町棟：9F、延床約3.2万㎡、ホテル・商業・フィットネス・保育所・駐車場等）に決定。「JR横浜タワー」の商業ゾーンには「NEWoMan横浜」、「CIAL横浜」「T・ジョイ横浜」を展開予定となり、駅周辺の商業集積が高まるとともに、競争激化が予想される。2020年開業予定となる。
- 同建設地至近の鶴屋町エリアには、地下2階地上44階建て延床約8万㎡の建築を計画しており、2022年春の完成を目指している。商業は低層部分に配置される模様。なお、施設東側に設置予定の連絡デッキは「JR横浜タワー」「JR横浜鶴屋町ビル」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くなる。今後、駅前の商業集積がさらに高まるとこの傾向が強くなると考えられる。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年下期の公募賃料は、2018年上期より微増したが、長期的に見ると低位に推移している。路面1Fの公募賃料は物件と少なく、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の公募賃料は物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特徴を有している。

■ 賃料水準構成(1F)



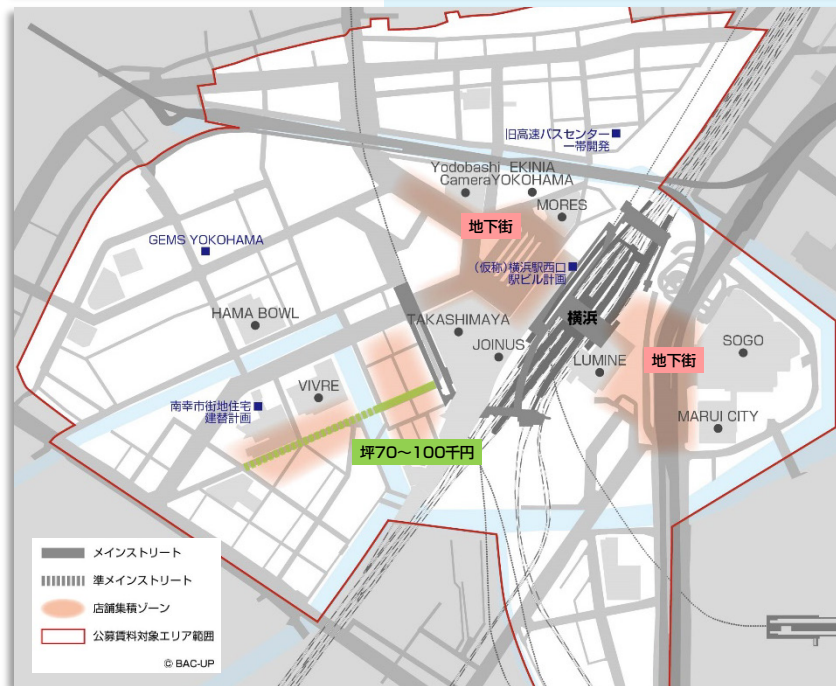
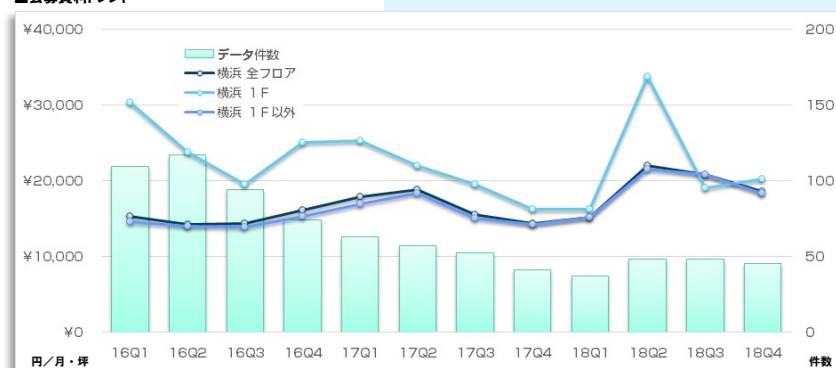
<対象エリア>

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 ●

- 鶴屋町：デリス横浜（2018.11）
- 商店街：ダイエー横浜西口店（2019.2閉店）
- 横浜駅東口：ASOBUILD（2019.3）
- 北幸：GEMS横浜（2019.10開業予定）
- 高島屋が「相鉄ジョナス」地下1階に食料品フロア増床（2019冬～2021春）
- 横浜駅西口：「JR横浜タワー」・「JR横浜鶴屋町ビル」（2020予定）
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発(2022春 完成予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。