

横浜エリア YOKOHAMA

エリア概況

JR横浜タワー・JR横浜鶴屋町ビルが開業し、駅周辺の再開発は一段落

- 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。駅ナカや駅周辺の再開発により、今後より一層駅の商業集積が高まった印象である。
- 駅周辺の幸栄や五番街エリアでは整備事業計画はあるものの進行しておらず、駅とその周辺との格差が大きくなるものと思われる。
- ダイエー横浜西口店の跡地は地上22階の店舗・住宅・事務所の複合施設が2025年1月の完成を目指して再開発中であり、東急ハンズ移転から集客核を担うことが期待される。
- 2020年6月に開業したニューマン横浜の出足はますますのようである。横浜は新宿や渋谷と比較すると新型コロナウイルスの影響も小さい傾向。

■ 公募賃料推移表

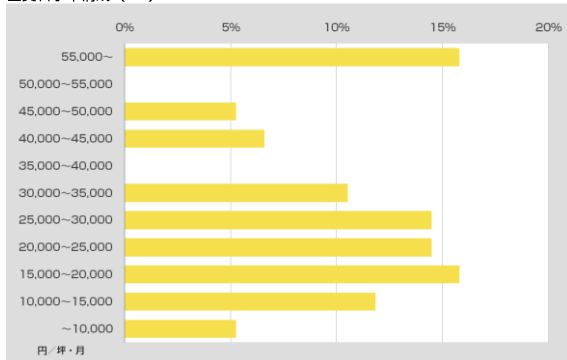
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	19,500	19,700	21,700	23,700	21,700	23,900
	1F	27,200	19,800	37,300	37,000	21,400	33,600
	1F以外	19,200	19,700	20,800	21,500	21,800	22,300

賃料トレンド

募集件数が大きく増加

- 新型コロナウイルスの影響で、2020年第2四半期から募集件数が増加しているが、高価格帯の賃貸物件が供給されている影響もあり、募集賃料は下がっていない。1Fは募集件数は依然として少ないもののコロナ前より増加している。今後、空室が多く、空室期間が長くなると、売上減により減賃要請が多い中、賃料の下落トレンドに反転する可能性がある。
- 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。JR横浜タワーの開業で、駅ナカ及び地下街とその周辺の賃料格差が大きくなり、新型コロナウイルスの影響も相まって、駅から離れたエリアの賃料下落の可能性もある。

■ 賃料水準構成 (1F)



今後の見通し

当面は駅に重心、外周部の弱さが顕著に

- 日本百貨店協会の横浜の百貨店売上高は、2020年10月は前年比+1.6%とコロナ前の水準まで回復したが、2回目の緊急事態宣言下の2021年1月は-28.2%と落ち込み、新型コロナウイルスに感染度合いより一進一退の状況が今後も継続すると思われる。
- 今後は、鶴屋町エリアの新規開発を控え、「JR横浜タワー」「JR横浜鶴屋町ビル」とペDESTリアンデッキと接続し連続性が生まれる。また東口では日本郵政、JR、京浜急行電鉄、横浜市の横浜駅東口地区開発が控え、商業の重心は更に駅に置かれることとなり、外周部は相対的に弱めの見方となる。

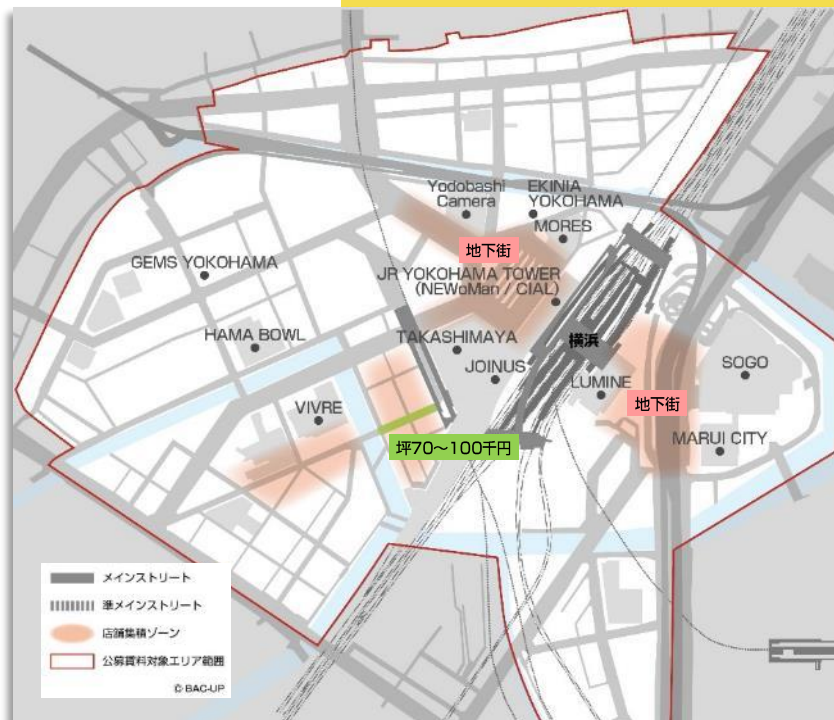
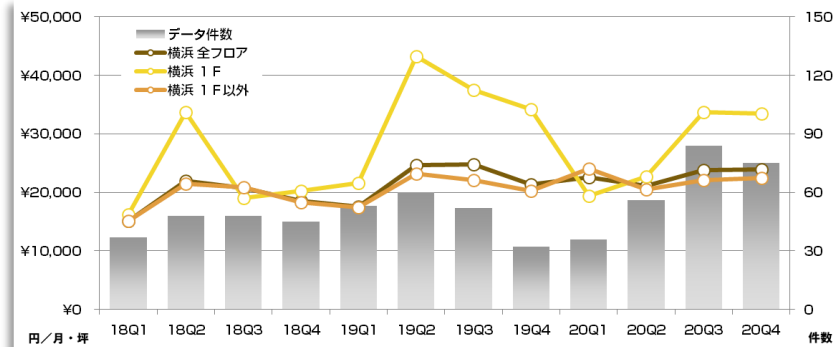
<対象エリア>

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 ●

- 代官山Candy apple横浜店 (2020.11)
- 高島屋が地下食料品フロア増床エリア「Foodies 'Port」(2019秋~2021春)
- 「無印良品 横浜ジョイナス」をリニューアルオープン (2020.12)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発 (2024予定)
- ダイエー横浜西口店の跡地計画 (2025.1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