

横浜エリア

エリア概況

各大型商業施設で売上は回復基調。
みなとみらい地区でも客数に戻る。

- 横浜エリアは、池袋エリア同様、駅や地下街に接続する大型の商業施設の存在感が大きい。2024年6月にはTHE YOKOHAMA FRONT TOWERが完成した。
- ルミネ横浜の2023年度売上は2019年度比105%程度。ジョイナス（高島屋を除く）は2019年度とほぼ同水準を記録し、いずれの施設も飲食、物販が好調。衣料品の回復はやや遅行している。
- 高島屋横浜店の2023年度売上は2019年度比104%程度。ラグジュアリーブランド、高額商品等を中心に、免税品売上を大きく伸ばし、インバウンド客の少ない横浜地区でもプラスの影響がみられた。
- みなとみらい地区でも客数が増えている。横浜ワールドポーターズのリニューアル等活発な動きがみられ、エリアとしての集客力が高まっている。

■ 公募賃料推移表

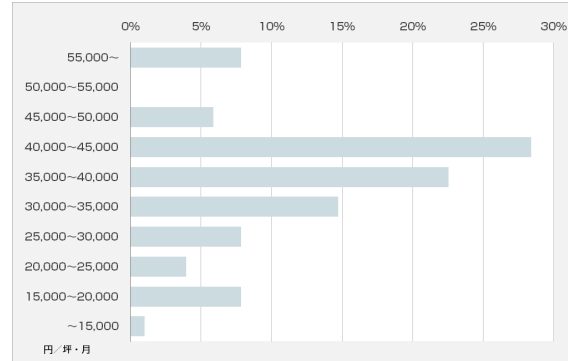
エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年		2024年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
横浜	全フロア	25,600	29,600	26,100	24,900	25,000	26,300	26,300
	1F	33,400	40,900	33,400	35,300	35,700	42,400	42,400
	1F以外	24,300	27,500	24,800	23,900	23,700	23,800	23,800

賃料トレンド

1Fの公募賃料は上昇したが、募集件数に大きな変化はみられない。

- 募集件数は、2021年第4四半期から2022年第2四半期まで減少傾向にあったが、2022年第3四半期から増加。直近は横ばいで推移しており、募集件数も60件程度と少なく、大きな変化は見られない。
- 1Fの公募賃料は最近では月坪40千円を切る水準で推移していたが、2024年第2四半期に月坪42千円を超えた。伸びたのは1Fのみで1F以外は月坪25千円前後で推移している。
- 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。今後も駅周辺の商業集積は進むと思われるが、駅ビル及び地下街とその周辺の賃料格差が拡大する可能性もあるが、顕在化はしていない。

■ 賃料水準構成 (1F)



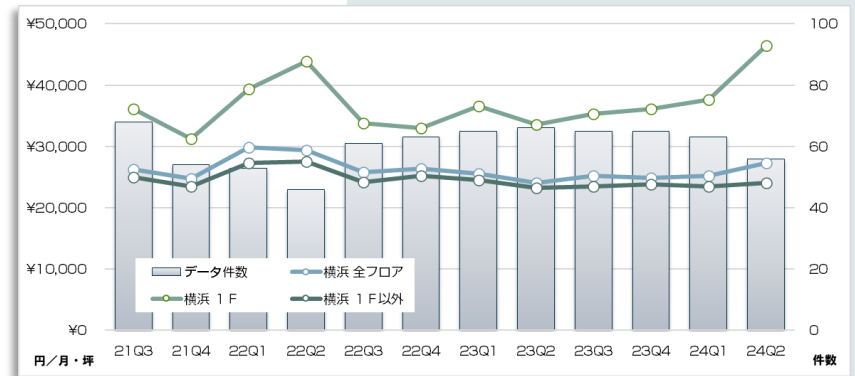
<対象エリア>

神奈川区鶴屋町1丁目	西区南幸1丁目
神奈川区鶴屋町2丁目	西区南幸2丁目
神奈川区鶴屋町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 ●

- ローソン・ユナイテッドシネマ STYLE-S みなとみらい(2024.4)
- 横浜モアーズ：レストランフロア (2024.4)
- 横浜モアーズ：東急ハンズ横浜店 (2024.6リニューアル)
- 「THE YOKOHAMA FRONT」商業エリア (2024.6)
- 横浜ワールドポーターズリニューアル (2024.7)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

大型店偏重エリアで路面店は飲食主体。
しばらく安定維持とみれる。

- インバウンド客は他エリアと比較すると依然として少ないが、国内客中心に各商業施設の売上は2019年同等または近づいてきた。
- 相鉄ホールディングス・相鉄アーバンクリエイツが「横浜駅西口大改造構想」を発表し、西口エリアにおける大規模再開発の機運が高まっている。現時点で具体的な開発スケジュールは未定であるが、2020年代後半から相鉄ムービルの建て替え工事を実施する計画もあり、駅前エリア一帯の変化が期待される。
- 観光型エリアのみなとみらい地区では、新高島駅至近のKアリーナは好調で、周辺飲食店の客数が増加。53街区の「横浜シンフォステージ」も開業し、今後は横浜駅東口側にも好影響が生じる可能性も期待される。

