

横浜エリア YOKOHAMA

<対象エリア>
 神奈川区鶴屋町1丁目 西区高島2丁目 西区北幸1丁目
 神奈川区鶴屋町2丁目 西区南幸1丁目 西区北幸2丁目
 神奈川区鶴屋町3丁目 西区南幸2丁目

エリア概況

インバウンド吸引は弱いが、国内客を中心に大型商業施設の売上はプラストレンド

- 横浜エリアは、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2025年3月期の全館売上高は1月までで前年同期比約4%増、NEWoman横浜やジョイナスの売上も増加傾向で、横浜駅周辺の再開発が追い風となり、国内客を中心に横浜駅周辺の各商業施設の売上は増加トレンドにある。
- またマルイシティ横浜7・8Fは2018年にポケモンセンター、2019年に駿河屋（21年に増床オープン）を導入し、集客ターゲットを変更することで売上を伸ばしている。
- みなとみらい地区ではKアリーナの開業により周辺飲食店への波及効果がみられる。マークイズみなとみらいは、大規模改装等の影響で売上は好調。
- 一方、路面エリアはバルナード商店街を中心に一部に留まる。希少性は高いが、駅前大型施設や地下街の強さから、プライムロケーションは縮小傾向にある。

賃料トレンド

募集件数はコロナ禍後最多も1F賃料は維持

- 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いたが、2024年第4四半期はコロナ禍後最多を記録した。
- 1Fの公募賃料は坪35千円台前後を維持していたが、2024年第2四半期以降坪40千円超を維持。1F以外の賃料に大きな変化はみられない。
- 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。

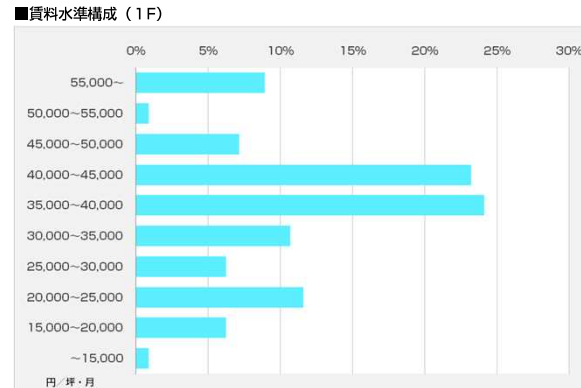
今後の見通し

大型商業施設の売上は回復、当面は安定的に推移すると予測

- 観光型エリアのみなとみらい地区では、2025年7月には隣接街区でラグジュアリーホテル・ホテルコンドミニアムを中核とする巨大複合施設（仮称）HARBOR EDGE PROJECTが着工予定。これより、横浜駅東口側にも好影響が生じる可能性がある。
- 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。2020年代後半から相鉄ムービルの建て替え工事が計画されるなど、今後の駅前エリアの変化が期待される。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	29,600	26,100	24,900	25,000	26,300	27,700
	1F	40,900	33,400	35,300	35,700	42,400	44,400
	1F以外	27,500	24,800	23,900	23,700	23,800	24,100



■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 横浜モアーズ：BEAMS LIFE（2024.11）
- 横浜モアーズ：Starbucks Coffee（2024.11リニューアル）
- NEWoman横浜：SMITH TEAMAKER（2025春予定）
- ルミネ横浜：CLANE（2025.3）
- ルミネ横浜：ánuans（2025.3）
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発
- みなとみらい21中央地区52街区開発事業（2027.5竣工予定）
- （仮称）HARBOR EDGE PROJECT（2025.7着工予定）

