

# 横浜エリア

## エリア概況

再開発の進捗により、駅と外周部との格差が広がる。

- 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実績が大きく、2020年6月に開業したニューマン、シアルなどにより一層、駅周辺の商業集積が高まった。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、再開発が進んだ駅直結とその周辺との格差が大きくなっている。
- ダイエー横浜西口店の跡地では、「(仮称)横浜南幸地区共同建替事業」が2021年6月に着工した。商業棟(イオンモール横浜西口)と住宅棟(UR賃貸住宅)で構成される複合施設となる予定であり、商業棟は2023年秋、住宅棟は2025年1月の完成を目指す。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	円/月・坪
横浜	全フロア	23,700	21,700	23,900	24,200	25,600	29,600	
	1F	37,000	21,400	33,600	36,400	33,400	40,900	
	1F以外	21,500	21,800	22,300	23,300	24,300	27,500	

## 今後の見通し

駅周辺のポテンシャルは維持。独自商圏の強さを持つ。

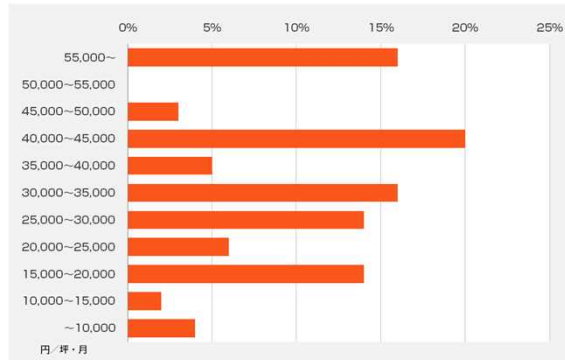
- 新宿、池袋、渋谷は商圏がかぶるが、横浜は単独商圏を獲得し、新型コロナウイルスの影響は都心ターミナル駅ほどではない。
- 一方、観光型エリアのみならずみらい地区は厳しい状況が続いている。
- 横浜駅西口のパルナード通り駅至近では空室もなく、ポテンシャルは維持。ダイエー跡地の開発による好影響も期待される。
- ルミネはB2Fが改装、有隣堂の移設やアットコスメがオープン。上層階の有隣堂などの跡地にはGUが22年10月オープン予定。GUはルミネに初出店となる。
- マルイは苦戦気味で中層階を中心に空室が見られる状況。
- 鶴屋地区開発や東口開発など駅周辺で開発も多く、既存各施設でリニューアルが多くみられる。

## 賃料トレンド

募集件数は減少傾向、募集賃料は上昇傾向にあるが、実態とは乖離

- 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たが、2021年第4四半期から減少傾向にある。一方で、高価格帯の賃貸物件が供給されている影響もあり、募集賃料はやや上昇傾向にある。1階については募集件数が増えており、高価格帯の区画が空室となっているため募集賃料は高止まりしている。
- 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。JR横浜タワーの開業で、駅ビル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がある。この場合、収益性の観点から再開発に当たっては他用途が選択されやすくなる。

■ 賃料水準構成 (1F)



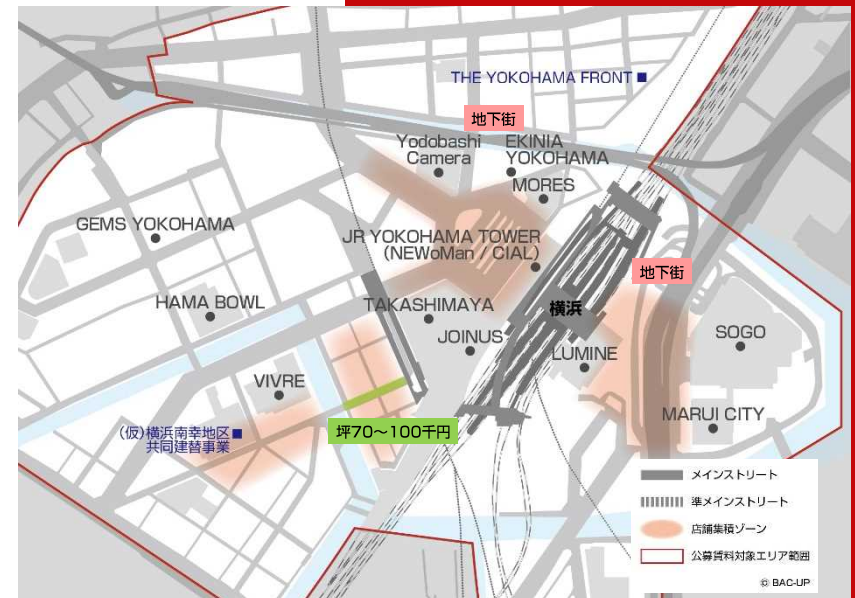
## <対象エリア>

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 ●

- ルミネ横浜: @cosme STORE (2022.9)
- NEWoman横浜: CABaN (2022.9)
- ジョイナスリニューアル (2022.9)
- ルミネ横浜: GU (2022.10)
- そごう横浜店: ルイ・ヴィトン (2022.10リニューアル)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発「THE YOKOHAMA FRONT」(2024.3予定)
- ダイエー横浜西口跡地「(仮称)横浜南幸地区共同建替事業」(商業棟2023年秋、住宅棟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