

横浜エリア YOKOHAMA

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存在感が大きく、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西口」が2021年6月に着工した。商業棟（イオンモール横浜）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9月、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	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	21,700	23,900	24,200	25,600	29,600	26,100
	1F	21,400	33,600	36,400	33,400	40,900	33,400
	1F以外	21,800	22,300	23,300	24,300	27,500	24,800

今後の見通し

駅周辺のポテンシャルは維持。当面は横ばいと予測。

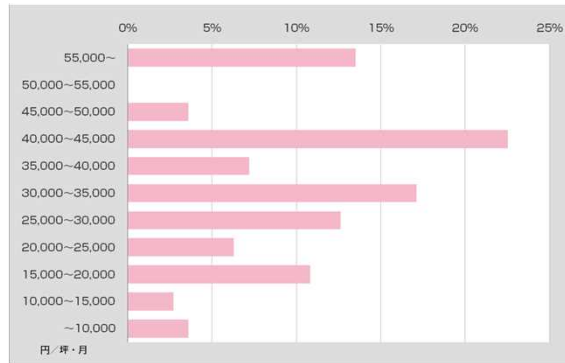
- 新宿、池袋、渋谷は圏圏が重なるが、横浜は単独圏を獲得し、新型コロナウイルスの影響は都心ターミナル駅ほどではなかった。当面は賃料水準も安定と予測される。
- 横浜駅西口のバルナード通り駅至近では空室もなく、ポテンシャルは維持。ダイエー跡地の開発による好影響も期待される
- ルミネでは前期に引き続きコスメ系の店舗が出店するなど駅直結型施設としての優位性があり、鮮度や感度が維持できている状況。
- 観光型エリアのみなとみらい地区は厳しい状況が続いてきたが、徐々にビジター客が増え、回復が顕著な施設もみられる。

賃料トレンド

募集件数は増加、募集賃料は1階を中心に下落

- 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2022年第2四半期まで減少傾向にあった。しかし、2022年第3四半期から募集件数は増加に転じ、募集賃料は1階を中心に下落した。
- ターミナル立地の特性上、横浜駅から離れるにつれて繁华性は劣り、賃料も低くなる。JR横浜タワーやTHE YOKOHAMA FRONTといった駅周辺での開発もあり、駅ビル及び地下街とその周辺の賃料格差の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)



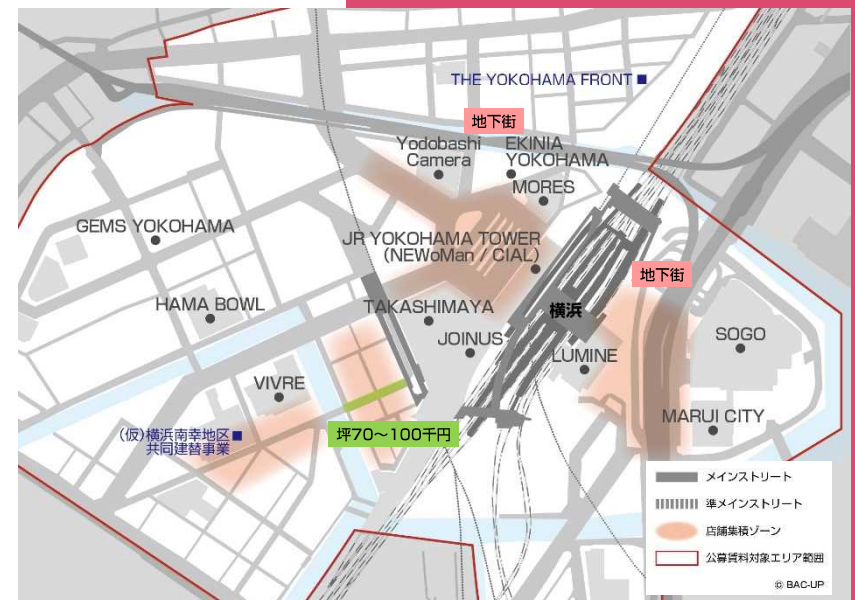
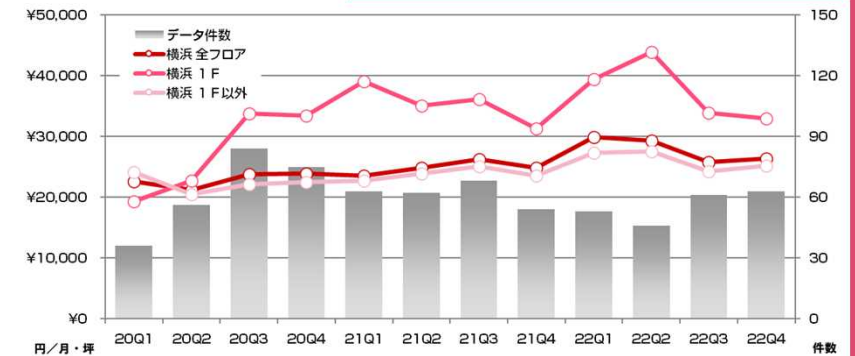
<対象エリア>

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 ●

- ルミネ横浜：イソップ (2023.2)
- ルミネ横浜：スロープ イエナ (2023.2)
- NEWoman横浜：New Balance (2023.3)
- そごう横浜店：REPLAY (2023.3)
- マルイシティ横浜：COCA (2023.3)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発「THE YOKOHAMA FRONT」 (2024.3予定)
- ダイエー横浜西口店跡地「(仮称)横浜南幸地区共同建替事業」 (商業棟2023年9月、住宅棟2025.1予定)

■ 公募賃料トレンド



※プランニングは公開可能な公開範囲の想定資料。またメインストリートの賃料