

横浜エリア YOKOHAMA

エリア概況

VIVREの改装、CeeU Yokohamaの開業など西口の客数増加に期待。

- 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。
- ダイエー横浜西口店の跡地にはCeeU Yokohamaが2023年12月にグランドオープン。2~7階の6フロアに展開する「エディオン横浜西口本店」を核に、イオンフードスタイル、ハックドラッグ、スポーツオーソリティ等24店舗が出店。隣接するVIVREはユニクロが路面店風に展開するなど新たな集客核が導入され、周辺の客数増が期待される。今後、空室消化も進むと思われる。
- 2023年のルミネ横浜とジョイナス（高島屋を除く）の売上は19年比97%程度まで戻ってきている。ジョイナスは衣料品（19年比▲78%）よりも飲食店の戻りが良好（19年比105%程度）であるが、ルミネ横浜の衣料品は19年比95%（飲食店：19年比90%）とファッション専門ビルとしての強さをみせた。
- また、高島屋横浜店は19年を超える水準まで回復。そごう横浜店は同98%程度と盛り返す。両店舗ともにラグジュアリーブランドの展開もあり、23年度も堅調に推移する。

■ 公募賃料推移表

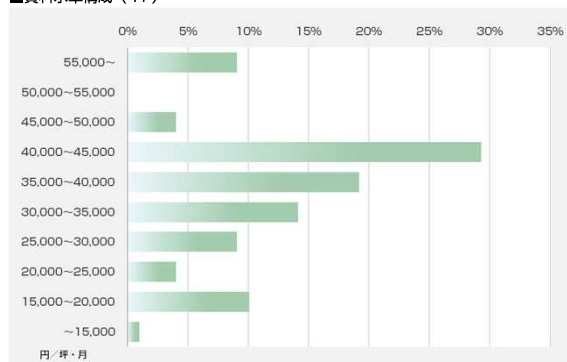
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	24,200	25,600	29,600	26,100	24,900	25,000
	1F	36,400	33,400	40,900	33,400	35,300	35,700
	1F以外	23,300	24,300	27,500	24,800	23,900	23,700

賃料トレンド

募集件数、募集賃料ともに横ばい。安定した動き。

- 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、安定した動きとなっている。
- 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。THE YOKOHAMA FRONT等、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）



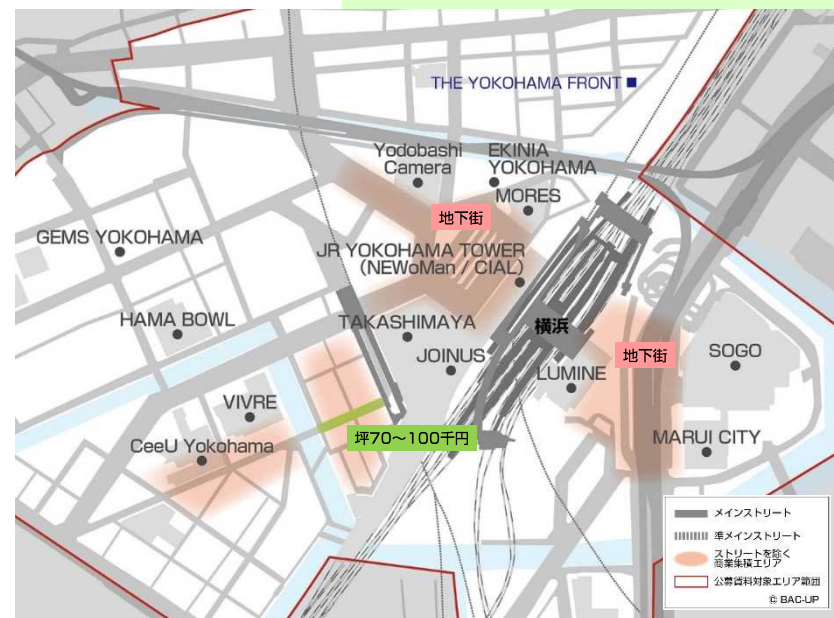
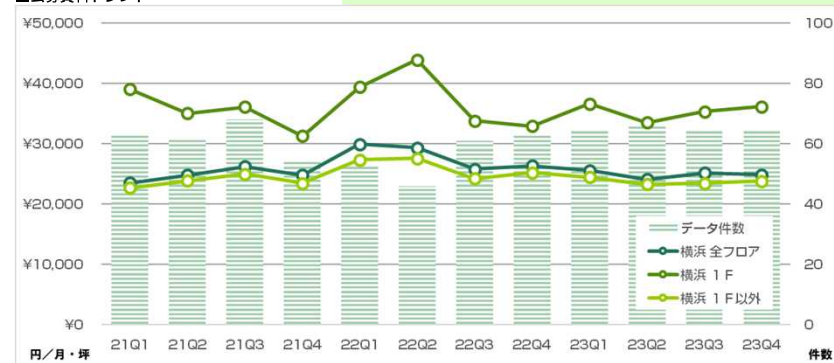
<対象エリア>

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 ●

- ジョイナス：CHARLES & KEITH(2023.11)
- ジョイナス：ムーミンショップ ヨコハマ(2023.12)
- CeeU Yokohama (2023.12)
- UCC COFFEE STAND(2024.2)
- そごう横浜店：4F婦人服売り場リニューアル(2024.2)
- NEWoman横浜：KOMEHYO買取センター(2024.3)
- NEWoman横浜：ERIC ROSE(2024.3)
- サウンドプラザ横浜(2023.11閉店)
- TSUTAYAはまりん横浜駅店(2024.1閉店)
- 横浜駅まで西口鶴屋地区再開発「THE YOKOHAMA FRONT」(2024.3竣工予定)

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

各大型商業施設で売上回復の見込み。

MM地区の客数も戻る。

- 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。2024年は回復基調が続くと考えられる。
- 横浜駅西口のバルナード通りの駅至近では開発すると思われるビルもみられ、更なるポテンシャルが期待される。ダイエー跡地は、CeeU Yokohamaが開業。バルナード商店街の商業の連続性が復活することで歩行者量増加も期待される。
- 観光型エリアのみなとみらい地区は客数が戻ってきた。新高島駅至近のKアリーナは好調なようであり、横浜駅東口側にも好影響が生じる可能性も期待される。2024年には、53街区の「横浜シンフォステージ」の開業や、横浜美術館のリニューアルオープン等を控えている。