

横浜エリア

<対象エリア>

神奈川区鶴屋町1丁目
神奈川区鶴屋町2丁目
神奈川区鶴屋町3丁目

西区高島2丁目
西区南幸1丁目
西区南幸2丁目

西区北幸1丁目
西区北幸2丁目

エリア概況

大型商業施設の売上は引き続き好調に推移

- 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く、加えて地下街も発達しており、路面店の集積する範囲は他のエリアと比べると小規模である。
- ルミネ横浜やジョイナスの2024年度前年比の売上は引き続き増加。NEWoMan横浜もコロナ禍での開業以降売上を伸ばしているが、直近で低層区画のラグジュアリーブランドが複数退去しており、後継テナントが注目される。
- 高額品需要に足踏みがみられるなかで高島屋の売上は足元では減速傾向。一方、マルイシティ横浜は4月以降も前年同期比で売上を伸ばしており、客層の違いにより状況が異なっている。
- THE SUIT COMPANY 跡地は神奈川県初の旗艦店としてKOMEHYOが、バルナード通りの入口には#C-plaが新店。全国的に好調な業態が優良立地に出店している。
- ビブレで閉店したニトリの後継区画にはサブカル系のショップが新店。一方ニトリはCeeU YOKOHAMAの5階に出店。ビブレはさらに若年層向けが中心となり、CeeU YOKOHAMAはファミリー向けの店舗が増えた構図となっている。

賃料トレンド

一時上昇した募集件数は再び低水準に

- 募集件数は、2024年第4四半期に突如上昇したものの、2025年に入り再び低水準に。複数の募集が一時的に重なったことによる上昇だったと考えられる。
- 1Fの公募賃料は2024年第1期まで月坪35千円台前後で推移していたが、2024年第2四半期以降月坪40千円を超えた。その後は、四半期ごとに大きく変動している。

今後の見通し

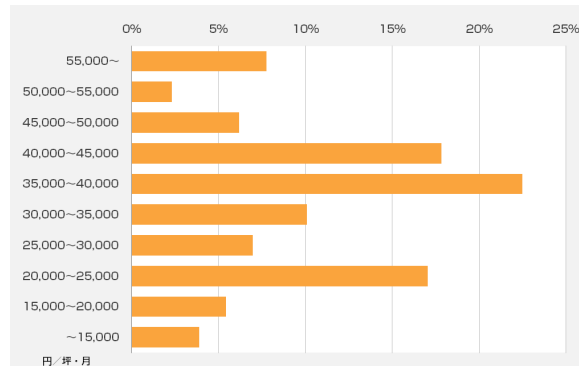
駅に近いエリアの賃貸需要は堅調

- Kアリーナの開業により、横浜駅東口の賑わいが増加傾向。みなとみらいでも再開発が進む中、今後も東口とMM地区の連続性の向上が期待される。
- 駅に近いエリアで、賃料負担力が強い店舗が新規出店しており、優良立地においては賃料相場は堅調な状況とみられる。

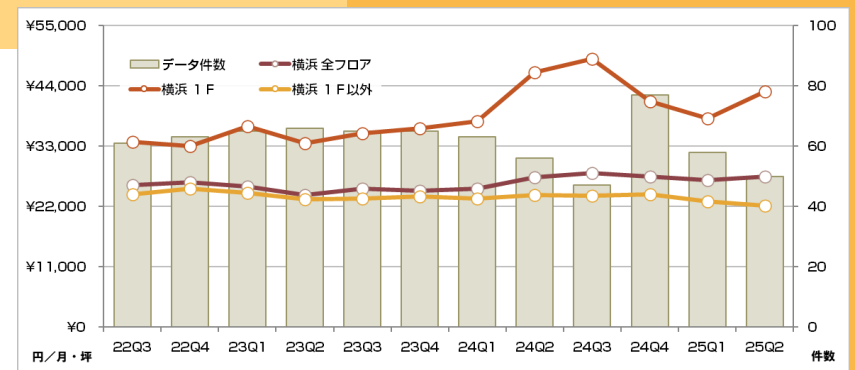
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2022年						2025年 円/月・坪
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
横浜	全フロア	26,100	24,900	25,000	26,300	27,700	27,100	
	1F	33,400	35,300	35,700	42,400	44,400	40,500	
	1F以外	24,800	23,900	23,700	23,800	24,100	22,500	

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 【バルナード通り】
 - ・#C-pla 横浜西口店 (2025.4)
- 【はまりんロード】
 - ・KOMEHYO YOKOHAMA (2025.9)
- 【横浜駅西口周辺】
 - ・KASHIYAMA横浜西口店 (2025.5)
- 【横浜ベイクォーター】
 - ・IKEA横浜ベイクォーター (2025.3)
- 【NEWoman横浜】
 - ・SMITH TEAMAKER (2025.4)
 - ・GUCCI・BOTTEGA VENETA・SAINT LAURENT (2025.8閉店)

- 【横浜ポルタ】
 - ・Anker Store (2025.7)
- 【横浜ビブレ】
 - ・エンタメショップツリービレッジ (2025.4)
- 【CeeU YOKOHAMA】
 - ・ニトリ エディオン横浜西口店 (2025.9)
- 【みなとみらい】
 - ・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 (2028.9竣工予定)

