

店舗賃料トレンド

2014 春

銀座・表参道・新宿は継続して賃料回復傾向、その他のエリア賃料は横ばいが継続

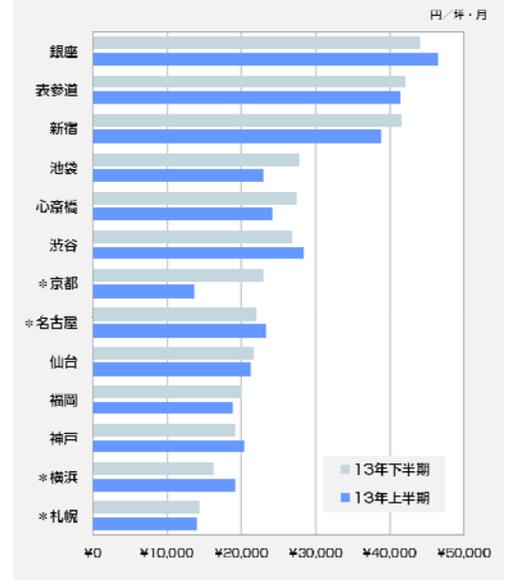
各エリアともプライムロケーションの賃料は安定的な反面、裏通りの厳しさは継続

- 各エリアの1F賃料ランキングは1位~3位が銀座・表参道・新宿で不変。池袋が4位にランクインする一方、渋谷は6位に。
- 全体的には各エリアとも横ばいトレンド、ただし銀座や表参道、新宿といった優良エリアは回復傾向が継続中。
- 募集件数はエリアにより傾向が分かれるも、全体的には空室消化と出店意欲の回復が窺える。
- 東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転開始による客足の変化は継続中。
- 梅田駅前や神戸ハーバーランドで大型商業施設が開業したが、心斎橋や三宮エリアの路面店への影響は限定的。
- 札幌（大通り）、名古屋（栄）、福岡（天神）は、大規模商業施設を有する駅前エリアとの対決構図が確立されており駅前エリアの開発動向に注目。現状はいずれも大きな変化はない。
- 復興特需が一段落した仙台であるが、特需の反動はあまり見られず堅調に推移していると言えよう。

※京都の前期比が高いが、これは前期に含まれていた安価な募集事例が減少したためであり、実勢水準に大きな変化はない。

■13エリアの1F賃料水準

*=半期の募集件数が合計30件以下のエリア



■13エリアの1F賃料ランキング

円/坪・月

順位	エリア	13年上半期	13年下半期	前期比
1	銀座	¥46,500	¥44,100	95%
2	表参道	¥41,400	¥42,100	102%
3	新宿	¥38,900	¥41,600	107%
4	池袋	¥22,900	¥27,800	121%
5	心斎橋	¥24,200	¥27,400	113%
6	渋谷	¥28,400	¥26,900	95%
7	京都	¥13,600	¥22,900	168%
8	名古屋	¥23,300	¥22,000	94%
9	仙台	¥21,200	¥21,700	102%
10	福岡	¥18,800	¥20,100	107%
11	神戸	¥20,400	¥19,200	94%
12	横浜	¥19,200	¥16,200	84%
13	札幌	¥14,000	¥14,300	102%

1. 調査概要

● 本調査は、東京都内5エリア及び地方主要都市8エリア（全13エリア）について、過去3年間にわたって店舗公募賃料データを収集し、店舗賃料トレンドを分析したものである。

2. データ及び分析の概要

● 採用する公募賃料データについては、アトラクターズ・ラボ株式会社と株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが提供する「ReRem（リリム）」による店舗公募賃料データを一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが集計したものである（集計データ）。

- 対象データは、一部異常データや重複データは削除している。
- サンプル平均ではなく面積加重平均で賃料単価を算出している。
- 店舗公募賃料単価には、別途徴求される場合の共益費は含まれていない。

● マップ内の1F賃料については実際の相場感（優良物件については公募に至らず比較的高額で決定されることも多い）を表示している。

3. 免責事項等

- 本資料に記載した見通し、予測、意見等は、本資料の作成日現在のものであり、今後予告なしに変更されることがある。
- 不動産は個性性が非常に強い資産であることから、個別の不動産の賃料水準を示すものではない。
- 本調査の複製・改変・翻訳等の利用を禁じる。本調査の内容については十分に正確を期しているが、内容の誤りや不正確に起因するいかなる損害や損失についても責任を負わない。

4. 調査の内容に関してのお問い合わせ先

- 本調査に関するお問い合わせ及び追加調査ご依頼の連絡先は以下のとおり。

○一般財団法人日本不動産研究所
証券化部 商業施設専門チーム
古山、水野、谷口、山口、梅本
電話番号：03-3503-5377

○株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト
電話番号：03-5728-3538 担当：中島、内嶋

情報データ提供

○アトラクターズ・ラボ株式会社
電話番号：03-3221-2556



銀座エリア

エリア概況

ブランド店を中心としたエリア

- ラグジュアリーブランドの出店する晴海通り・中央通りを中心に、銀座2~4丁目には国内ブランド、銀座5~7丁目にはプレステージブランドが中心に集積する並木通り、マロニエゲート開業に伴いポテンシャルがアップした並木通りなどで構成されるエリア。
- 表参道エリアと比較するとトラフィックがしっかりしており、ファストファッションやスーツストアなどラグジュアリーブランド以外の出店も多く成立性のある業種は幅広い。
- ブランドショップにより高額賃料が形成されるのは中央通りと並木通り（外堀通り）に挟まれる2丁目から7丁目エリアのプライムエリアにほぼ絞られる。一棟一括賃料が路面1Fと同水準となっている例もある。
- 表参道エリアと同様にラグジュアリーブランドが相場を形成していたため賃料回復の動きが鈍かったが、12年下期より徐々に回復しつつあり、出店動向もメインストリートを中心に活発になっている。

■ 公募賃料推移表

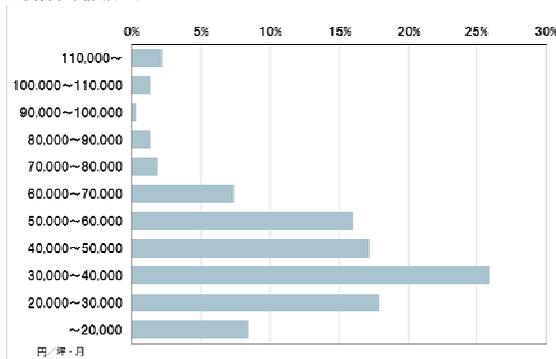
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2011年		2012年		2013年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	¥28,900	¥26,400	¥26,400	¥25,400	¥26,400	¥27,500
	1F	¥53,500	¥45,100	¥41,000	¥36,500	¥46,500	¥44,100
	1F以外	¥23,900	¥23,400	¥24,300	¥23,700	¥24,600	¥25,500

賃料トレンド

エリアの賃料は回復傾向

- 2013年下期の1Fの募集賃料は上期と比較すると落ち着いた印象とはなるが、坪40千円超を維持している。
- 実態としても、グラフのような急速な変動は感じられないが、テナントの出店意欲等も回復してきており、ポジティブなトレンドに反転している。
- 募集件数は減少傾向にあったが、直近では増加傾向を示している。これは1F以外の募集事例の増加によるものである。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~40千円の割合が最も高く、表参道と比較しても一段上の水準である。
- 住所別平均賃料を見ると、商業集積度の高い銀座2丁目~7丁目のうちでも、銀座2丁目~5丁目の募集件数は非常に少ないことが分かる。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2011上期~2013下期		2013年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
千代田区有楽町2丁目	-	-	-	-
中央区銀座1丁目	¥38,993	223	¥41,180	40
中央区銀座2丁目	¥43,803	24	¥52,274	4
中央区銀座3丁目	¥38,526	24	¥32,868	2
中央区銀座4丁目	¥46,455	20	-	-
中央区銀座5丁目	¥60,130	47	¥38,491	4
中央区銀座6丁目	¥54,261	58	¥53,214	15
中央区銀座7丁目	¥35,835	70	¥38,921	11
中央区銀座8丁目	¥43,265	116	¥76,358	6

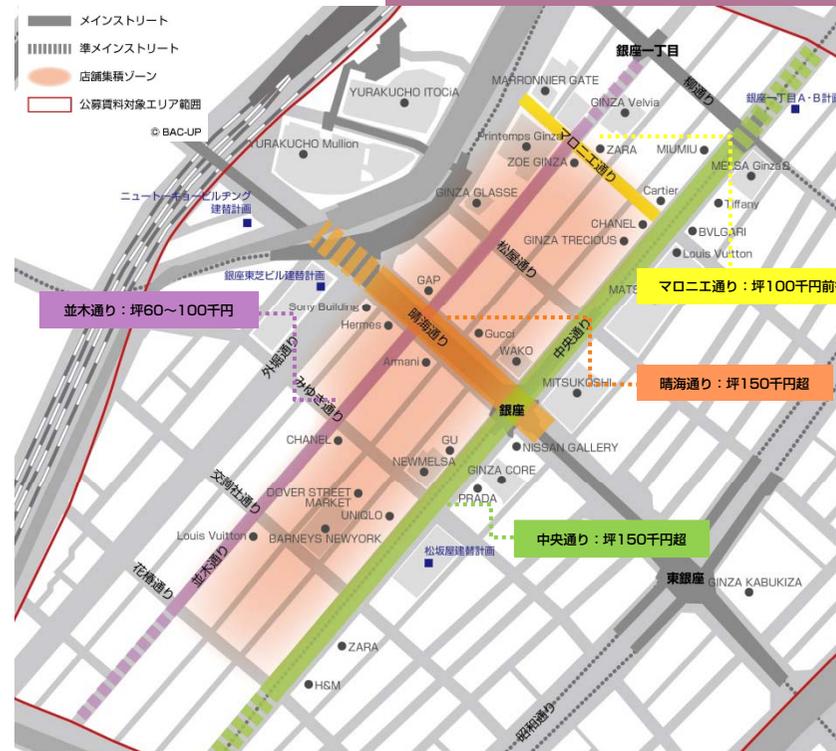
<対象エリア>

- 千代田区有楽町2丁目
- 中央区銀座5丁目
- 中央区銀座1丁目
- 中央区銀座6丁目
- 中央区銀座2丁目
- 中央区銀座7丁目
- 中央区銀座3丁目
- 中央区銀座8丁目
- 中央区銀座4丁目

● 主な出店動向・開発計画 ●

- ルミネ有楽町大型改装 (2013.9)
- 並木通り沿いの資生堂銀座ビルが開業 (2013.10)
- PRADA銀座移転オープン (2013.10)
- コムサステージ銀座 (2013.10)
- ラオックス銀座 (2013.11)

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

エリアに影響を与える大型開発を控えている

- 新規出店も増えつつあり、落ち込みが大きかった並木通りなども晴海通り至近では空室も少ない。メインストリートについては賃料水準はほぼ横ばいとなり、出店競争するような物件では賃料の上振れも見られる。
- 今後も松坂屋の建て替え計画 (2016年8月完成予定)、東芝ビルの建て替え計画 (2016年1月完成予定)、ニュートーキョービルディング建て替え計画 (2015年以降) など複数の開発計画を控えて、出店テナントが注目される。松坂屋と東芝ビルを結びみゆき通りの動線が強化されることが予測される。

表参道エリア

エリア概況

路面店の広がるエリア

- 表参道・青山エリアは立地イメージが良好で、販促・宣伝効果を狙ったブランド旗艦店が集積する。神宮前交差点付近が最もポテンシャルが高く、通行量も多い。原宿はヤングファッショントレンド発信エリアで超広域商圏を確保している。メディアなどにも取り上げられる情報発信力の非常に高いエリア。
- 2013年9月、竹下通りのCUTE CUBE原宿、旧ハナエモリビル跡地のオーク表参道など新規商業施設の開業も見られた。また、青山エリアは客数が少なく、出店も厳しい状況が続いていたが、みゆき通り～骨董通り間のみゆき通り至近では出店動向が複数見られ、空室も少なくなった。一方、骨董通りなどでは以前は見られなかった食物販やカフェを中心に出店が見られている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2011年		2012年		2013年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	¥28,800	¥28,000	¥28,200	¥28,000	¥29,900	¥29,600
	1F	¥36,400	¥38,500	¥37,300	¥36,800	¥41,400	¥42,100
	1F以外	¥25,500	¥23,100	¥23,300	¥23,900	¥24,100	¥23,700

今後の見通し

今後も大きなポテンシャルの低下は感じられない

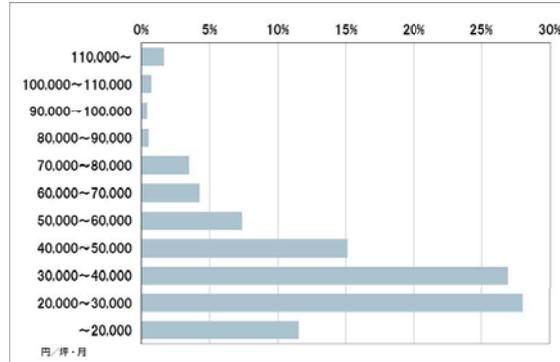
- キャットストリート沿い・渋谷方面や青山エリアでもみゆき通り至近などでは空室が減少しており、一時期と比較すると出店の動向は多い。
- 今後は、原宿駅至近のコクドビル跡地をヨドバシカメラが取得、15年をめどに店舗を出店予定となるほか、竹下通り沿いにも15年春にアルタの出店が決定、明治通りb6跡地も路面区画にはセレクトショップのアーバンリサーチが出店する他、ブライダル大手のT&Gグループの店舗を核とした商業施設の開発が15年開業予定など、今後は原宿駅方面や竹下通り沿い、明治通りなど神宮前交差点西側の開発が多く目立つ。

賃料トレンド

メインストリートから始まった回復が周辺にも

- 銀座同様、2012年下期以降は徐々に回復の兆しが見られるようになってきている。また、依然としてプライムロケーションは高賃料を維持しており、成約賃料ベースでは落ち込みは見られない。
- 1Fの平均賃料を見ても、2013年下期は坪42千円程度とプラストレンドが継続している。
- 募集件数もやや低下気味となっている。
- 賃料水準構成を見ると、坪20～30千円代の割合が最も高くなっており、銀座と比較すると一段低めである。高額な事例は水面下で決定しているため、事例にはあがってきていない。
- 住所別平均賃料では、神宮前6丁目が坪79千円と高額な水準となっているが、明治通り沿いの坪100千円を越える事例が含まれているため平均賃料を押し上げていることが要因となる。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2011上期～2013下期		2013年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥35,489	177	¥30,237	26
港区南青山4丁目	¥26,047	83	¥27,970	17
港区南青山5丁目	¥49,602	181	¥55,186	22
港区南青山6丁目	¥27,812	163	¥29,017	14
港区北青山3丁目	¥46,645	169	¥44,170	27
渋谷区神宮前1丁目	¥32,757	227	¥25,796	35
渋谷区神宮前3丁目	¥32,976	250	¥30,052	21
渋谷区神宮前4丁目	¥37,334	163	¥31,745	14
渋谷区神宮前5丁目	¥38,317	218	¥36,947	42
渋谷区神宮前6丁目	¥60,599	86	¥79,362	15

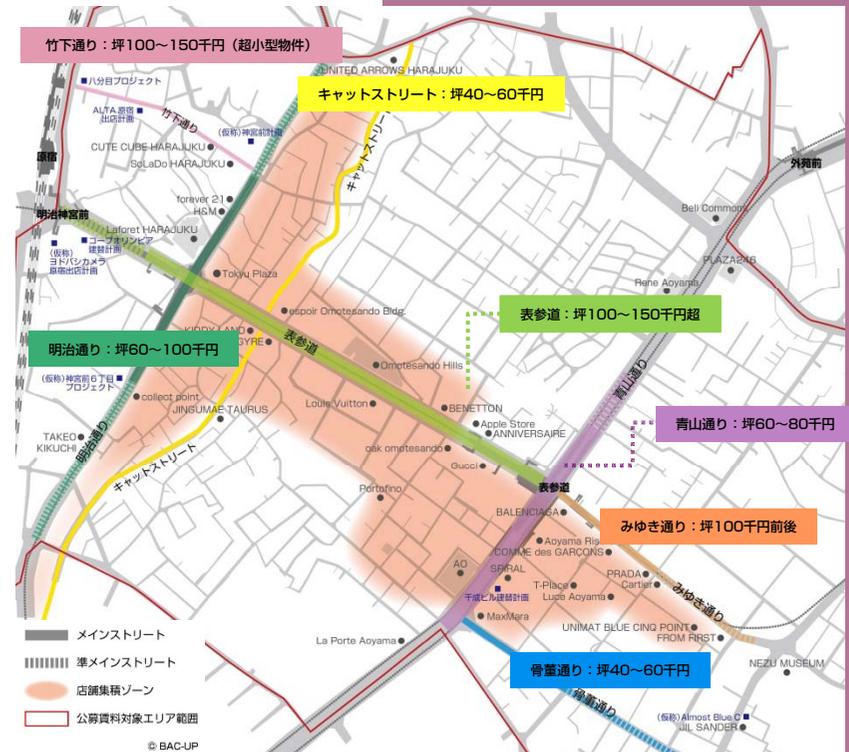
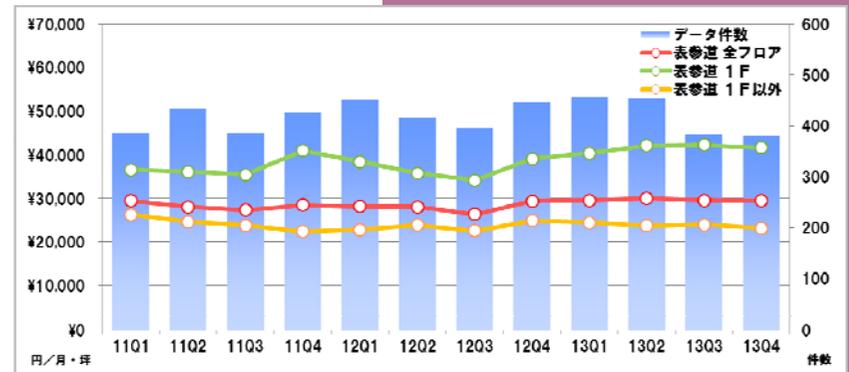
<対象エリア>

- 港区南青山3丁目
- 港区南青山4丁目
- 港区南青山5丁目
- 港区南青山6丁目
- 港区北青山3丁目
- 渋谷区神宮前1丁目
- 渋谷区神宮前3丁目
- 渋谷区神宮前4丁目
- 渋谷区神宮前5丁目
- 渋谷区神宮前6丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 竹下通り：CUTE CUBE HARAJUKU開業 (2013.9)
- 表参道北側：タイガーコベンハーゲン (2013.10)
- 表参道：ヒューゴボス (2013.11)
- みゆき通り北側：Christian Louboutin (2013.12)
- みゆき通り：BY MALENE BIRGER (2013.12)
- 表参道：MUSE DE DEUXIEME CLASSE (2014.3)
- みゆき通り：パレンシアガ (2014.3)
- 表参道：Apple store (2014.未定)

■ 公募賃料トレンド



新宿エリア

エリア概況

日本一のマーケットパワーを持つエリア

- 新宿は日本一の乗降客数を持ち、安定的なフットトラフィック（歩行者流量）に支えられ、賃料トレンドもしっかりしている。小売業販売額も国内で唯一1兆円を超え、伊勢丹の1店舗の売上で銀座地区の全百貨店の売上を大きく超えるなど突出した販売額をもつ。
- 新宿通り沿いの賃料が突出して高く、このエリアでの物件の有無で賃料が変動してしまうほどである。
- 新宿三丁目駅で東急東横線と副都心線が相互乗り入れを開始したことで、新宿三丁目駅の乗降客数は大きく伸びた。駅至近の伊勢丹などは副都心線効果を楽しんできているようであり、新宿三丁目交差点ではルイ・ヴィトンが出店するなどの動向も見られている。

賃料トレンド

プライムロケーションの賃料は横ばい

- 2013年下期の1Fの平均賃料は坪42千円と、2013年上期より微増している。回復傾向にあると言える。
- 募集件数も増加傾向にあったが、直近では落ち着いてきた感もある。
- 賃料水準構成を見ると、坪50~60千円台と坪10~20千円台の山ができています。
- 住所別平均賃料では新宿3丁目の賃料が最も高く坪68千円程度となるが、新宿通り沿いの坪150千円超の超小型物件が含まれるため平均を押し上げていると考えられる。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2011年		2012年		2013年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	¥25,600	¥25,000	¥23,500	¥25,000	¥22,900	¥21,600
	1F	¥39,200	¥36,400	¥32,500	¥42,300	¥38,900	¥41,600
	1F以外	¥22,400	¥21,800	¥21,700	¥21,700	¥20,500	¥20,000

今後の見通し

新宿通り沿いは今後も変化が期待される

- 新宿エリアは日本一のマーケットパワーを持っており、今後も大きなポテンシャルの低下は考えにくい。但し、飲食のトレンド低下に伴い空室が増加している歌舞伎町方面は厳しい状況が続くと考えられる。
- 新宿通り沿いでは、複数の物件が建て替え工事を行っており、今後の出店テナントが注目される。また、マルイワン跡地の利用についても注目される。新宿3丁目交差点にルイ・ヴィトンが出店したことで、今後も同様の出店など新宿通り沿いのファッション性が高くなる可能性もある。
- 新宿南口では（仮称）新宿駅南口の開発が進んでおり、ルミネが運営する駅ビルが2016年開業予定である。駅ビル開発とともに周辺整備も行われているため、南口方面へも人が流れる可能性が考えられる。また、2020年頃使用開始となるが、東西自由通路の設置も計画されており、東西の回遊も高まると考えられる。
- その他、歌舞伎町の新宿コマ劇場・新宿東宝会館跡地の再開発が進み、T O H O シネマズとワシントンホテルが2015年春にオープン予定となるなど動きの少なかった北側でも開発の動きが見られる。

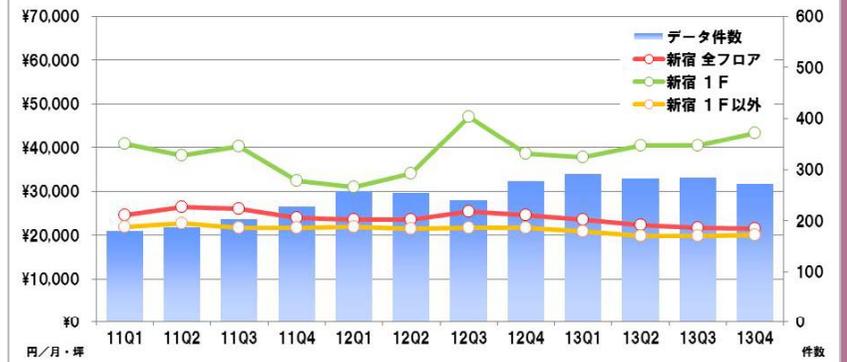
<対象エリア>

新宿区歌舞伎町1丁目 新宿区新宿4丁目
 新宿区新宿2丁目 新宿区新宿5丁目
 新宿区新宿3丁目 新宿区西新宿1丁目

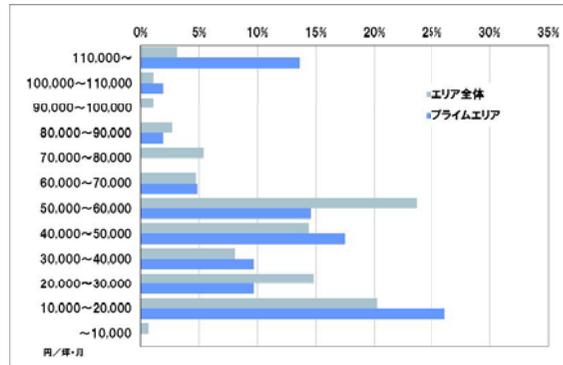
● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 新宿通り：マルイ ワン閉館（2013.9）
- 新宿通り：ビックロ内に石井山専、GUオープン（2013.10）
- 新宿3丁目：ロクシタン新宿店 ヴォヤージュ・アン・プロヴァンス（2013.10）
- 新宿通り：ルイ・ヴィトンが新宿三丁目交差点のプリスポイント跡地にオープン（2013.11）

■ 公募賃料トレンド

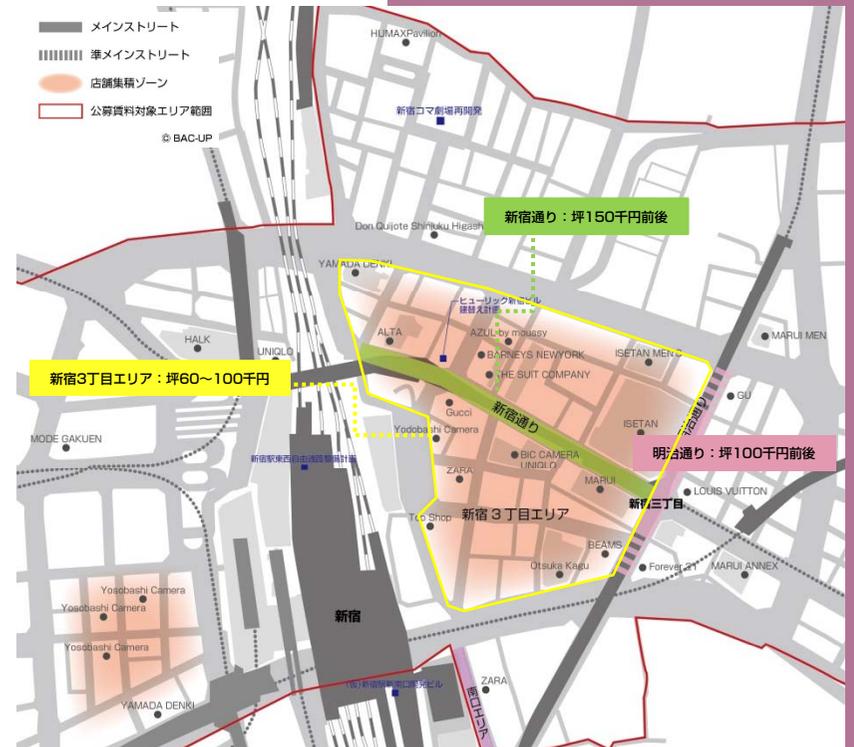


■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2011上期~2013下期		2013年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥51,342	207	¥56,222	23
新宿区新宿2丁目	¥25,579	41	¥27,695	10
新宿区新宿3丁目	¥53,682	103	¥68,045	10
新宿区新宿4丁目	¥17,795	9	-	-
新宿区新宿5丁目	¥20,150	63	¥23,532	14
新宿区西新宿1丁目	¥69,187	22	¥42,038	1



池袋エリア

エリア概況

60階通りのポテンシャルがさらに上昇

- 池袋エリアは、駅の西口に東武百貨店、東口に西武百貨店が立地しているほか、東口エリアの繁華性が高く、サンシャイン60通りを筆頭に、サンシャイン通り、グリーン大通り、明治通り沿いにファッション店舗等の集積が見られる。
- 池袋スクエアの隣接地に「池袋グローブ」が2014年1月に竣工、同施設地下1Fの「笑笑」、「白木屋」は2月14日に、地上1F～6Fの「ユニクロ」は3月14日にそれぞれオープンした。
- 駅に大型の商業施設（西武百貨店、東武百貨店、パルコ、ルミネなど）が集約されていることもあり駅周辺にはファッション路面店などが少なかったが、今後は60階通りを中心としてファッションストリートが広がる可能性がある。

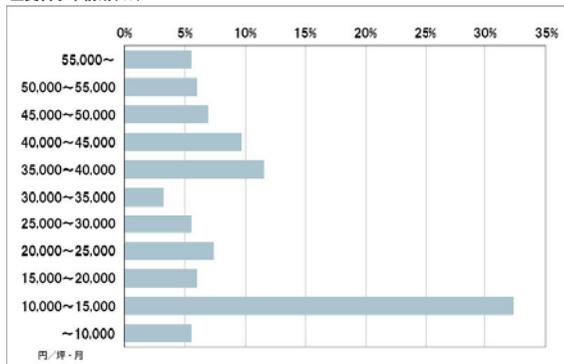
賃料トレンド

60階通りは高水準

そのほかは坪1万円台がほとんど

- 1階以外の賃料水準は概ね横ばいだが、長期的に空室となっている物件も散見され、駅から離れた立地については飲食系ビルの苦戦が見られる。
- 1Fの公募賃料トレンドは2013年第3四半期に上がっているが、これは一時的に賃料が高額な募集事例が多く出てきたことによる影響であり、実態は大きな変動はないものと思われる。

■賃料水準構成(1F)



■住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2011上期~2013下期		2013年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥45,340	20	¥50,718	8
豊島区東池袋1丁目	¥29,547	94	¥22,287	14
豊島区東池袋3丁目	¥12,984	29	¥13,837	6
豊島区南池袋1丁目	¥37,466	31	¥38,195	10
豊島区南池袋2丁目	¥20,966	42	¥13,299	8

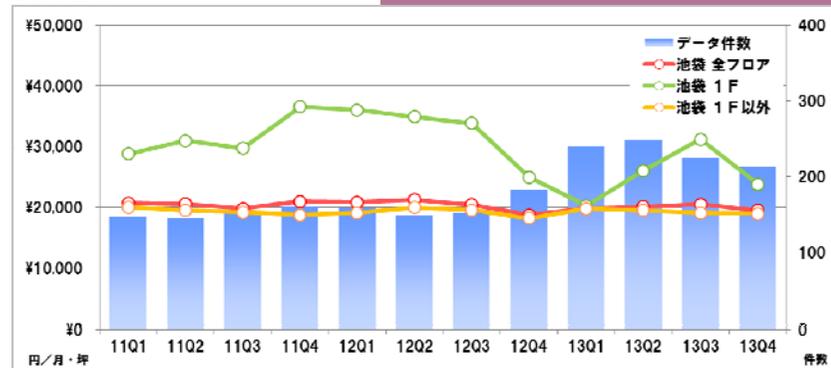
<対象エリア>

- 豊島区西池袋1丁目
- 豊島区東池袋1丁目
- 豊島区東池袋3丁目
- 豊島区南池袋1丁目
- 豊島区南池袋2丁目

●主な出退店動向・開発計画●

- 大型ショールーム「アムラックス東京」閉館 (2013.12)
- 「池袋グローブ」のユニクロが開業 (2014.3)
- WACCA (2014秋開業予定)
- 豊島区現庁舎地の民間活用プラン発表 (オフィス・商業ビル)、(2014年度業者選定・2018年度完成予定)

■公募賃料トレンド



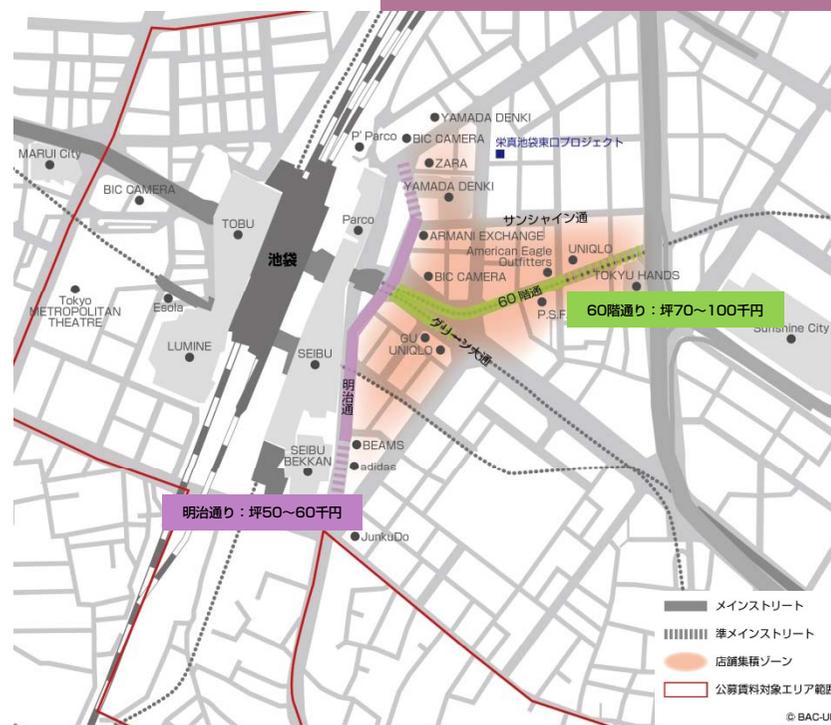
■公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2011年		2012年		2013年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	¥20,600	¥20,300	¥21,000	¥19,400	¥19,900	¥20,000
	1F	¥29,900	¥34,400	¥35,500	¥28,600	¥22,900	¥27,800
	1F以外	¥19,700	¥18,900	¥19,500	¥18,800	¥19,600	¥19,000

今後の見通し

駅直結施設・60階通り以外の路面店は厳しいトレンドが続くとみられる

- ルミネのリニューアル、パルコの飲食フロアリニューアルにより駅直結施設の優位性が高まっており、路面で大きなウエイトを占める飲食店にも影響はあると考えられ、駅から離れた立地への出店意欲は引きつづき低下する懸念がある。
- 駅直結以外のストリートについては、ラウンドワンとアメリカンイーグルの開業に続き、池袋グローブのユニクロが開業したことから、60階通りのポテンシャルはさらなる上昇が期待される。
- 西池袋・南池袋の駅から離れたエリアでは、飲食系ビルの退去後の戻りが悪く、空室期間が長引く傾向にある。



心齋橋エリア

エリア概況

心齋橋筋商店街は国内最高水準のポテンシャルを持つ

- 心齋橋筋商店街は週末の歩行者数が10万人に達するなど路面商業では国内最高水準のポテンシャルをもつ。
- 対して、立地イメージを重視するラグジュアリーブランドは御堂筋に軒を連ねる。一方で、歩行者流量が少ないため、ブランド店以外の成立性は低いストリート。
- 新橋交差点から戎橋までファッション集積に厚みを増しており、心齋橋筋商店街の中でも以前は大丸周辺のポテンシャルが高かったが、相次ぐファッション店の出店により戎橋方面のポテンシャルがアップしたため、新橋交差点～戎橋付近までは同様のポテンシャルと見ることができるようになった。
- 以前は御堂筋がエリア内トップ水準であったが、出店テナントが限定されることもあってか、現在では心齋橋筋の1Fの相場賃料が御堂筋を上回っており、心齋橋筋とそのほかのストリート・エリアの格差が広がっている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2011年		2012年		2013年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	¥16,500	¥15,400	¥15,400	¥15,600	¥15,000	¥15,100
	1F	¥23,800	¥22,600	¥23,400	¥24,100	¥24,200	¥27,400
	1F以外	¥13,200	¥12,500	¥11,400	¥12,000	¥11,500	¥12,000

今後の見通し

心齋橋筋商店街は出店の衰えが感じられない

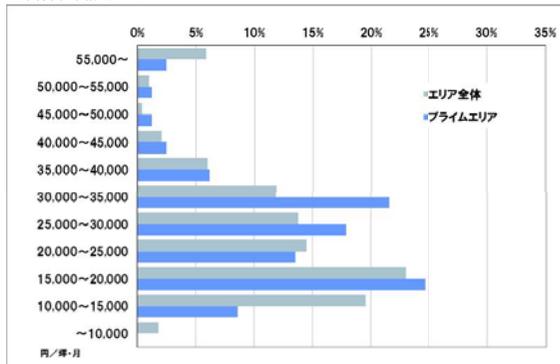
- 梅田エリアでの百貨店を中心とした相次ぐ大型商業施設の増床やグランフロント大阪の開業、あべのキューズモールの開業など街間競争の激化は厳しく、心齋橋エリアでは、大丸やOPAなど大型商業施設を中心に影響が生じているようである。
- 今後はAxy跡地の開発など御堂筋方面の開発も動き始めた。また、大きな開発ではないが、心齋橋筋北商店街と長堀通りの角地の開発も決定している。
- 勢いのあるメインストリートに対し、裏手立地では、厳しい状況が継続している。長期間空室が続く物件や、ファッション店舗に飲食店が出店するなど、賃料水準の低下に伴い、出店のハードルが低下したことでファッション以外の業種の出店も見られるようになっている。メインストリートと裏手立地の格差は今後も継続するものと思われる。

賃料トレンド

心齋橋筋商店街・御堂筋では賃料水準を維持。裏手は厳しい状況が継続

- エリア全体の賃料を見ると2011年下期以降はほぼ横ばいが継続。直近では落ち着きが見られている。平均賃料を見ると2013年下期の1Fで坪27千円程度と2013年上期と比較すると高めとなっている。
- 公募件数は減少傾向となっていたが、2013年第3四半期以降は増加傾向。これは、繁華性の高い心齋橋筋2丁目では中上層階の募集事例が増加した他、道頓堀や南船場など商業の中心から外れたエリアの募集が増えたためとみられる。
- 賃料水準構成を見るとプライムロケーションでは坪30～35千円、坪15～20千円に山がある。心齋橋筋商店街沿いの事例はほとんど公募にされないこと、町目目で区切ると裏手立地も含まれているため低めの賃料水準に山があると考えられる。
- 住所別平均賃料では、道頓堀2丁目目が坪50千円と最も高額となっているが、小型のため坪単価が高い物件が出たことで平均賃料を押し上げたようである。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2011上期～2013下期		2013年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
大阪府大阪市中央区心齋橋筋1丁目	¥25,494	84	¥26,054	9
大阪府大阪市中央区心齋橋筋2丁目	¥28,841	78	¥29,794	9
大阪府大阪市中央区西心齋橋1丁目	¥30,927	53	¥20,669	3
大阪府大阪市中央区西心齋橋2丁目	¥19,016	125	¥18,866	13
大阪府大阪市中央区道頓堀1丁目	¥30,289	44	¥30,095	4
大阪府大阪市中央区道頓堀2丁目	¥31,486	24	¥50,499	10
大阪府大阪市中央区南船場3丁目	¥33,645	111	¥30,133	22
大阪府大阪市中央区南船場4丁目	¥18,265	177	¥17,445	23
大阪府大阪市中央区難波1丁目	¥32,827	19	¥35,036	4
大阪府大阪市中央区難波2丁目	¥39,792	1	-	-

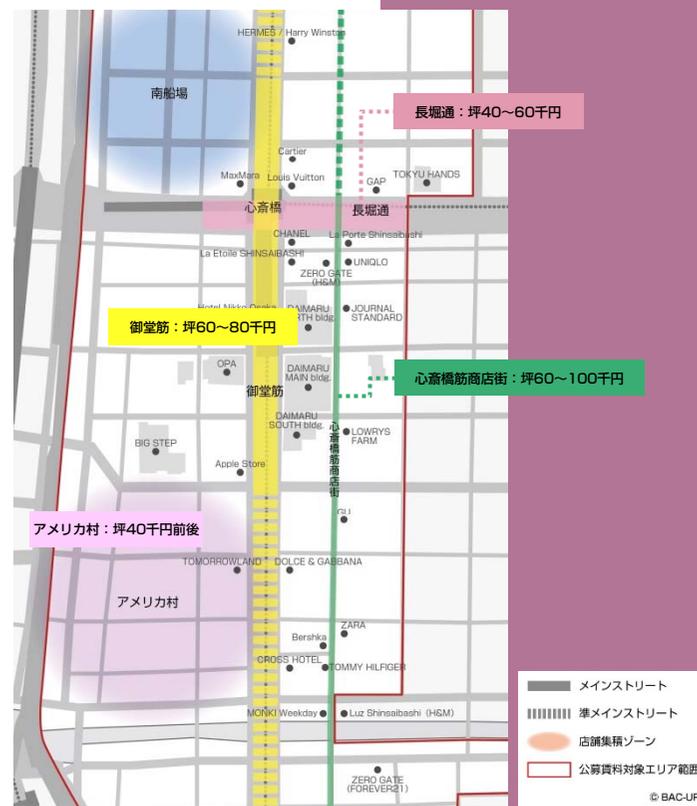
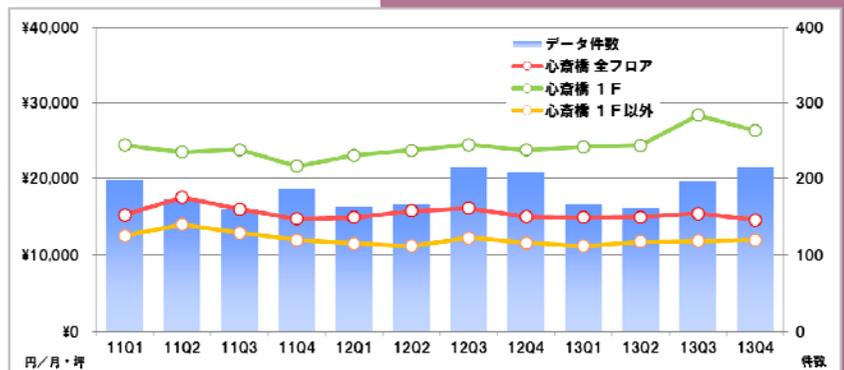
<対象エリア>

中央区心齋橋筋1丁目	中央区道頓堀2丁目
中央区心齋橋筋2丁目	中央区南船場3丁目
中央区西心齋橋1丁目	中央区南船場4丁目
中央区西心齋橋2丁目	中央区難波1丁目
中央区道頓堀1丁目	

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 心齋橋筋商店街：Denim & Supply Ralph Lauren (2013.9)
- 心齋橋筋商店街至近：ACNE STUDIOS (2013.10)
- アメリカ村：BIG STEPにPRETTY GREENがオープン (2013.12)
- 長堀通り：オフィチーネ パネライブティック (2014.1)

■ 公募賃料トレンド



渋谷エリア SHIBUYA

エリア概況

ヒカリエ開業等により、街の拡がりが一 段縮まった感もある

- 駅を中心に扇状に路面店が広がるエリア。従来はヤング層を中心とした情報伝播力の高いエリアであったが、ポジションを原宿にとって代わられている。
- 渋谷をリードしてきた109やパルコ、マルイなどがやや苦戦しており、神南方面のファッション路面店エリアも明治通り・原宿方面の成長に対し競争力が低下している。
- ヒカリエshinQs開業により、駅前のパワーが強まっている半面、駅から遠い路面はテナント付けに苦しむところも見られるようになってきている。公園通りの駅から離れた立地ではファッション店跡地にベーカリーが出店するなど飲食・食物販、コンビニ等の出店が複数見られるようになってきている。

賃料トレンド

駅至近は高額水準

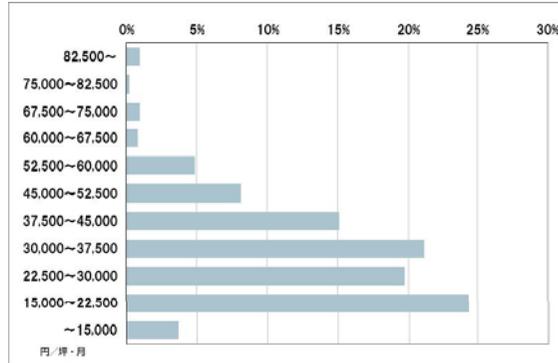
駅から離れる物件、路面店エリアは賃料 ダウン

- 2010年下期以降横ばいが続くトレンドであったが、2012年第1四半期以降の1階の公募賃料は下落。2013年下期の平均賃料は坪27千円と、2013年上期と比較しても落ち込みが見られる。これは、上期に対し下期は坪10千円台の安価な募集物件が増加したものである平均値の低下と思われる。
- 募集物件数は2013年第2四半期をピークに、減少傾向となっているがまだ安定は見られない。
- 放射線状に延びる街の形状が一段縮小した印象で、駅に近いエリアでは賃料の底打ちが認められるが、外郭部では賃料ダウンが依然として続いており、空室も見られる。
- ヒカリエの集客パワーは高いものの、駅東側の公募賃料に大きな変化は見られない。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2011年		2012年		2013年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	¥22,600	¥21,400	¥22,000	¥21,700	¥21,700	¥20,600
	1F	¥34,400	¥32,400	¥30,600	¥28,700	¥28,400	¥26,900
	1F以外	¥20,100	¥20,100	¥20,900	¥20,900	¥21,000	¥20,000

■ 賃料水準構成(1F)



今後の見通し

大幅な駅の開発が進むまでは、客数回復の 起爆剤となる材料は少ない

- 東急東横線と副都心線の相互直通運転開始（2013年3月16日）により、新宿エリアへの客足の流出がみられる。東横線渋谷駅が地下深くに位置するようになったことで、地上へ出るハードルが上がったことや、他社線との乗り換えの不便さによる通勤ルートの変更などが要因となったと考えられる。
- 今後は駅ビルの建て替えをはじめとした駅周辺の開発を控えており、駅（ヒカリエ+駅ビル）vs駅からある程度の距離を有する立地の構図は強まると予想される。
- 一方、公園通り沿いでは、パルコパートⅡやたばこと塩の博物館跡地の動向が注目される。

<対象エリア>

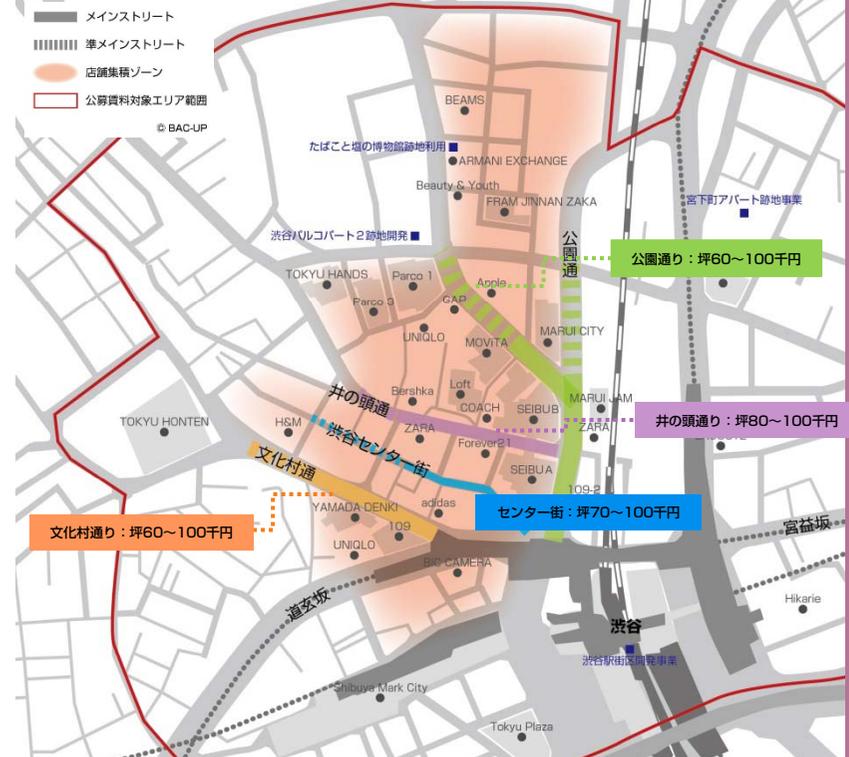
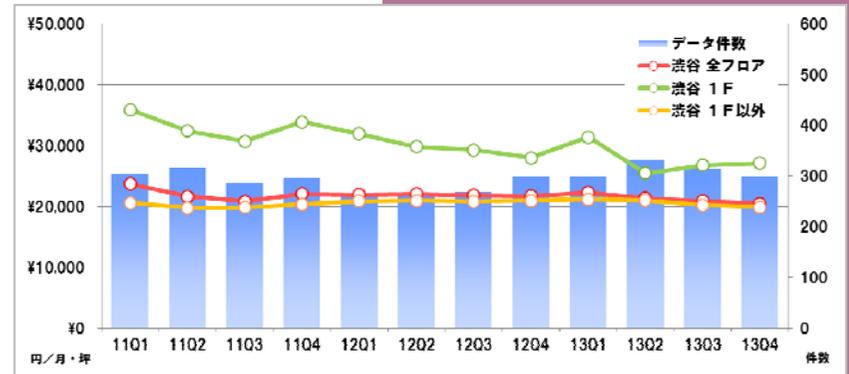
渋谷区宇田川町
渋谷区渋谷1丁目
渋谷区神南1丁目

渋谷区道玄坂1丁目
渋谷区道玄坂2丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 公園通り:UGG (2013.9)
- 道玄坂下; アンダーアーマー (2013.10)
- 公園通り沿い・オープニングセレモニー跡地: 無印良品・LOFT& (2013.11)
- 神南: アーバンリサーチ (2013.12)

■ 公募賃料トレンド



四条河原町（京都）エリア

エリア概況

四条通と河原町通が商業の中心地

京都駅周辺の商業に大きな変化はなく、路面エリアのトレンド感は変わらない

- 京都は四条通の烏丸～河原町と河原町駅から北側に続く河原町通がプライムロケーションとなる。
- 四条通には烏丸側に大丸、河原町側には高島屋など大型商業施設が軒を連ねる。老舗店舗や金融機関などと並び、セレクトストアやナショナルブランドの路面店が出店している。6月には東急ハンズが開店の予定であり、マルイ以来久々の大型店の出店となる。
- 河原町通はOPAやミーナなどの商業施設があり、2015年にBALが新装オープンを予定。アミューズメント、飲食店などが軒を連ねるが、駅から北に離れるにつれパワーダウンする。
- ヤング向けファッション店や映画館、土産物店、各種飲食店が混在する河原町通西側の新京極通も歩行者流量は非常に多い。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2011年		2012年		2013年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	¥16,000	¥16,100	¥13,700	¥12,500	¥12,000	¥14,400
	1F	¥22,100	¥22,700	¥20,300	¥20,600	¥13,600	¥22,900
	1F以外	¥12,800	¥12,300	¥11,400	¥11,900	¥11,600	¥13,100

今後の見通し

四条通と河原町通に大型出店があるが、マーケットに大きな変化は見込まれない

- 京都駅周辺は、1997年に京都伊勢丹が開店して以降、ビックカメラ（2007）、イオンモール京都（2010）、京都近鉄百貨店跡地にはヨドバシカメラ京都（2010）が開店し、商業集積が一度に高まったが、その後は大きな変化は見られない。一方で、四条通と河原町通においては、東急ハンズやBALの新装オープンが予定されるほか、慢性的に混雑している歩道も拡幅が決まり、商業の中心地としての地位を維持していくと予想される。
- JR桂川駅前に大型RSCイオンモール京都桂川が10月に開業予定。直接競合はしないと思われるものの、京都中心部の集客に影響が生じる可能性がある。

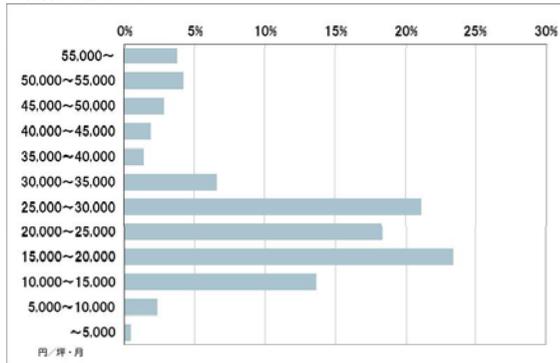
賃料トレンド

四条通・河原町通がプライムエリアで、寺町通・新京極通が続く

ストリート賃料に大きな変化はない

- 四条通の烏丸～河原町と河原町駅北側の河原町通がプライムロケーションで、高額賃料が形成されている。河原町通は四条通との比較でファッション感が低く、1Fに飲食店やサービス店、アミューズなども多いため、賃料水準は低下し、北上するにつれ空室も目立ったが、H&Mやタイガーの出店による活性化が期待される。
- 四条通から北側に伸びる寺町通、新京極通などの商店街や、河原町駅東側の四条通沿いの店舗など、歩行者流量の多い通りについては、比較的高額な賃料が見られる。
- 募集件数が非常に少ないため、公募賃料のトレンドは読みづらい。賃料の成約水準は実勢では横ばい傾向。安価な募集事例が減少したため13Q1の事例より賃料トレンドは回復傾向にある。

■ 賃料水準構成(1F)



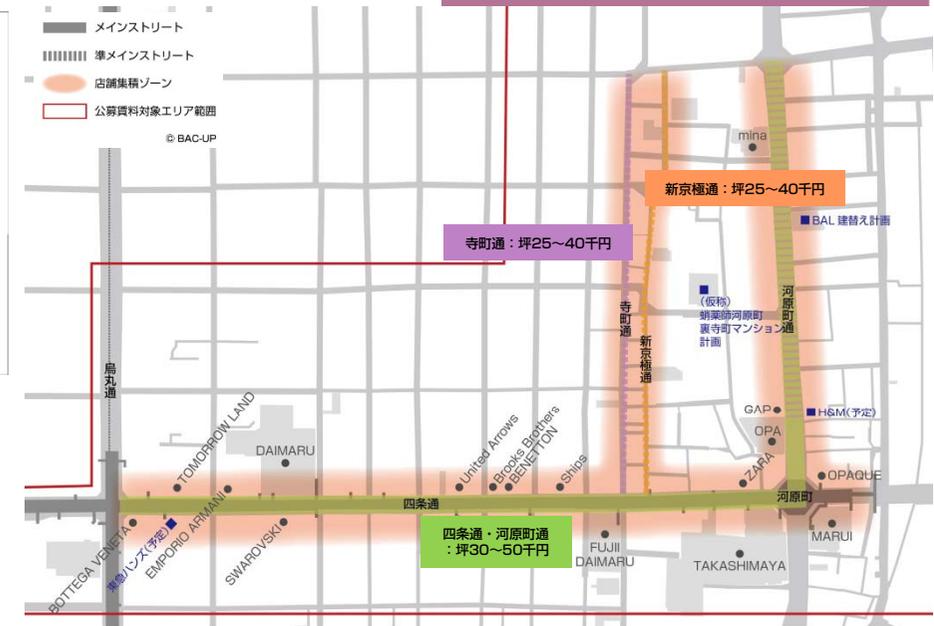
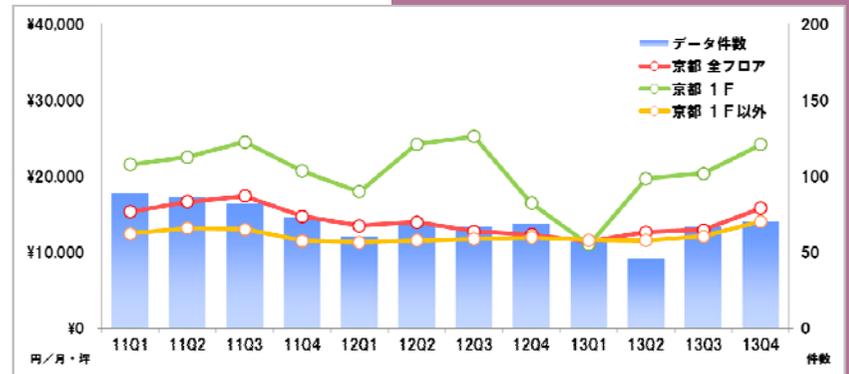
<対象エリア>京都市下京区

- 橋本町
- 高倉通四条下の高材木町
- 四条通河原町東入真町
- 四条通御幸町西入奈良物町
- 四条通堺町西入立売中之町
- 四条通寺町西入真安前之町
- 四条通寺町西入奈良物町
- 四条通小橋西入真町
- 四条通小橋東入橋本町

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 四条通：東急ハンズ（2014.6予定）
- 河原町通：H&M（2014.10予定）
- 河原町通：フライング・タイガー・コペンハーゲンが（仮称）BAL-ANNEXに出店予定（2014.11予定）
- 河原町通：BALリニューアル（2015予定）

■ 公募賃料トレンド



栄（名古屋）エリア

エリア概況

ブランド店は**大津通（三越～パルコ間）に限定**

賃料は**マイナストレンドが継続していたが、直近では回復傾向も**

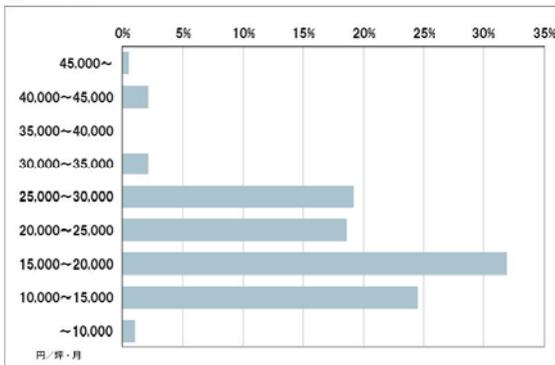
- 名古屋の中心部商業集積は高島屋などを代表とする名駅周辺と松坂屋などを中心とし、路面店の広がる栄エリアとなる。
- 自動車社会が進んでおり、郊外部に大型SCが数多くみられることや地下街が発達していることも特徴。現在も数カ所で大規模SCの開発計画が進展。
- このため、ファッションテナントが路面店を出店しているエリアも大津通りの三越～パルコとその周辺に限られ、都市規模を考慮すると比較的狭い。

賃料トレンド

大津通と周辺エリアとの賃料格差は継続

- ラグジュアリーブランドが出店している大津通が最も高い賃料水準を形成しているが、歩行者は地下街を利用することもありプライムエリアから外れた周辺エリアの賃料は低下気味となる。
- 今期は賃料は概ね横ばいからやや増加傾向。路面店舗の需要は堅調である。なお、事例数が少ないうえ安価な事例の割合も増えたため、データでは1Fの賃料が13Q4に大きく下落した。
- 募集件数は中上層階が依然として多く、路面の広がるエリアの中上層階の弱さを呈している。

■賃料水準構成(1F)



■公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2011年		2012年		2013年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	¥14,700	¥13,600	¥12,900	¥13,200	¥13,900	¥13,600
	1F	¥19,600	¥18,700	¥16,800	¥19,500	¥23,300	¥22,000
	1F以外	¥13,800	¥13,000	¥12,200	¥12,600	¥12,900	¥13,200

今後の見通し

名駅周辺の**吸引力が懸念事項の一方、路面店への一定のニーズも**

丸栄本館を含めた周辺の開発などが注目されるも、しばらくは大きな変化はない

- 実質的にJR名古屋高島屋の増床となるJRゲートタワーや三越伊勢丹が大名古屋ビルに出店を決める等、名駅周辺の開発動向は活発である。一方、栄地区では（仮称）名古屋ゼロゲートが2014年秋に開業の予定と徐々に大きな動向が見られている。
- 先の計画では、丸栄本館の建替え計画がある。同計画は、広小路通を挟んで北側の国際ホテルなどが入るビルも含め、ツインビルに建替える計画となる。但し早くとも2020年頃の完成となる模様で、その間のエリア内の大きな変化はないものと考えられる。
- 一方、路面を出店できるエリア=栄となるため、路面店については、今後も一定のニーズは維持し続けると見られる。

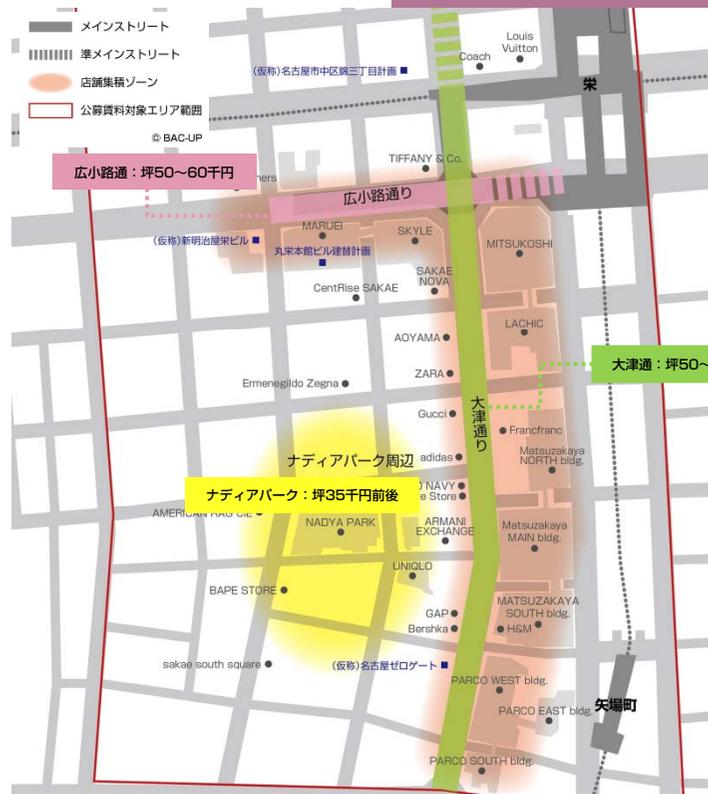
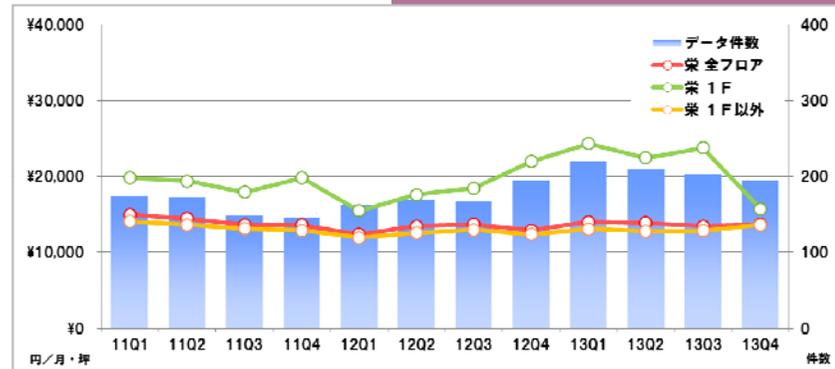
<対象エリア>

名古屋市中区栄3丁目
名古屋市中区錦3丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- ラシックにロンハーマンが出店予定（2014.4）
- 大津通り：（仮称）名古屋ゼロゲート（2014秋）
- 名駅：三越伊勢丹大名古屋ビルディング商業ゾーン（2015）
- 名駅：JRゲートタワー（2017年順次開業予定）ホテル、高島屋増床、ヨドバシカメラ、三省堂等出店予定
- 広小路通り：丸栄本館ビル建替計画(2013年計画策定、2019～2020年完成)

■公募賃料トレンド



仙台エリア

エリア概況

過熱感は一服したが、引き続き需要は堅調

- 仙台駅前から藤崎にかけて延びる中央通商店街（ハピナ名掛丁、クリスロード、マープルロード）と藤崎からL字に曲がり三越に至る一番町商店街（サンモール、ぶらんどーむ、一番町四丁目）が中心となる。このうち、藤崎に近い、ぶらんどーむ一番町にはグレード感のあるファッション店舗の進出が見られ、賃料もやや高めとなる。
- 震災後の復興特需により飲食・物販ともに売上は好調が続く、好立地の物件等では新規賃料の上昇も見られたが、近時は落ち着きつつある。百貨店売上高も、復興特需のピークが過ぎ対前年比マイナスが続いていたが、直近では下落傾向が収まり概ね横ばい傾向になっている。
- ただし、路面店を中心にテナントの出店意欲は依然として比較的堅調である。
- 商店街の中心から離れたエリアや商店街沿いであっても視認性のない上層階では集客に苦戦している模様である。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2011年		2012年		2013年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	¥13,000	¥14,700	¥14,600	¥14,100	¥13,800	¥14,400
	1F	¥18,500	¥20,700	¥21,300	¥21,700	¥21,200	¥21,700
	1F以外	¥11,000	¥11,700	¥12,000	¥12,600	¥12,300	¥11,500

今後の見通し

復興特需が剥落した後も堅調な状況が続く

仙台駅方面では複数の開発を控える

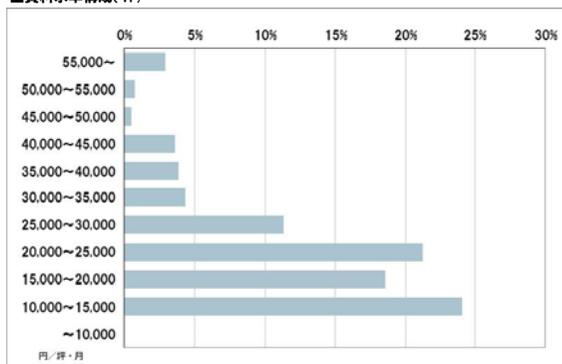
- 復興特需はなりを潜めた感があるが、特需の反動はあまり見られず、店舗需要は引き続き堅調な状況が続いている。
- 2014年3月開業のシリウス・一番町には、表参道にも出店が見られる「マイケル・コース」など仙台初出店を含む計17店が出店。至近の青葉通と東一番町通の交差点地下には、地下鉄東西線「青葉通一番町」駅が2015年開通予定となる。サンモール一番町方面は空室も多く厳しい状況が見られていたが、回遊客の流れの変化も予想される。
- また、仙台駅西口に立地するバルコが、イービーンズ隣地に新館を建設する計画を発表。シネコンの併設も検討しているようであり、駅の集積パワーは更に高まることで、駅vs商店街の構図が高まる可能性もある。

賃料トレンド

弱含みトレンドが2011年後半に反転

- 全体平均で見れば、募集賃料は2009年前半をピークとして、それ以降緩やかな下落傾向が続いていたが、2011年後半に反転し、それ以降は概ね安定的に推移している。
- 1階についても同様に2011年後半に反転し、2012年第2四半期にやや下落したものの、それ以外は概ね安定的に推移している。
- 復興特需は一服したものの、賃料水準に大きな変化は見られず堅調に推移している。

■ 賃料水準構成(1F)



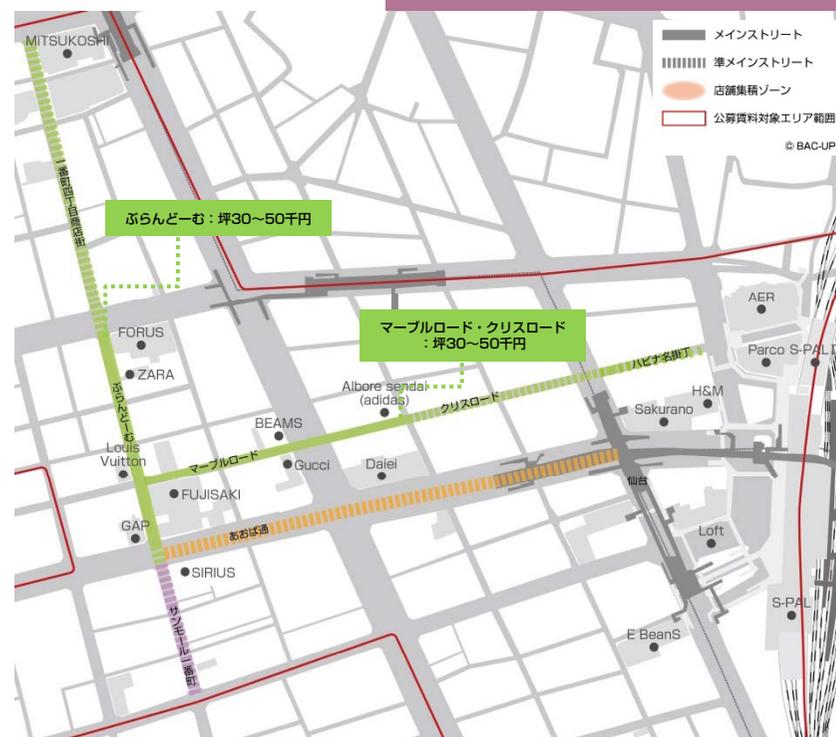
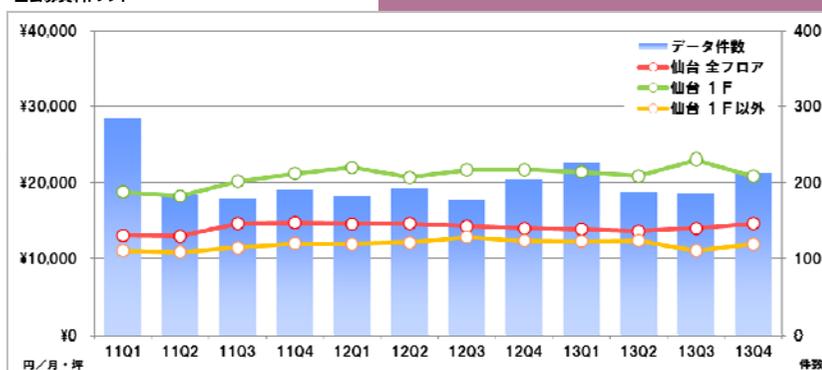
<対象エリア>

仙台市青葉区一番町1丁目 仙台市青葉区国分町2丁目
 仙台市青葉区一番町2丁目 仙台市青葉区中央1丁目
 仙台市青葉区一番町3丁目 仙台市青葉区中央2丁目
 仙台市青葉区一番町4丁目 仙台市青葉区中央3丁目
 仙台市青葉区国分町1丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- マープルロードおおまち：紳士服のAOKI (2013.11)
- サンモール一番町：ザ・仙台タワーの低層階にシリウス・一番町がオープン (2014.3)
- 仙台駅前：バルコ新館開発計画 (2016年春)
- 仙台駅東口に商業・宿泊施設を含む駅ビルを建設着工予定 (2017年竣工予定)

■ 公募賃料トレンド



天神（福岡）エリア

エリア概況

競合環境の激化はあるものの、マイナストレンドに一服感

- 天神エリアは天神駅を中心に東西に大型商業施設が集積しており、駅東側はIMS、ビブレ、コア、大丸、ロフトなどが集積。駅西側にはパルコ、岩田屋本館・新館、ソラリアプラザ、ソラリアプラザ南側には家電専門店が立地している。駅西側は大型商業施設の他に路面店が広がるエリアとなる。天神西通りには外資系カジュアルブランドなどが集積し、エリア内で最もポテンシャルの高いストリートとなる。
- エリアの全フロアを通しての平均賃料は、マイナストレンドが一服し、2013年は1年を通して概ね横ばい傾向が続いている。JR博多シティの開業に始まり、キャナルシティの増床、天神西通りへのH&MやForever 21の出店など競合環境は激化しているものの、エリア全体としては下げ止まりの傾向が見られる。
- 一方で、天神vs博多の構図の強まり、オーバーストア気味でパイの食い合いが継続するなど依然としてエリア間競争は厳しい状況が続いている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2011年		2012年		2013年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	¥14,300	¥14,000	¥14,000	¥12,900	¥12,300	¥12,400
	1F	¥23,800	¥22,300	¥20,900	¥20,400	¥18,800	¥20,100
	1F以外	¥11,200	¥11,400	¥12,000	¥11,300	¥10,800	¥11,000

今後の見通し

エリア間競争が厳しく、有力テナントの増床、改装等が続く

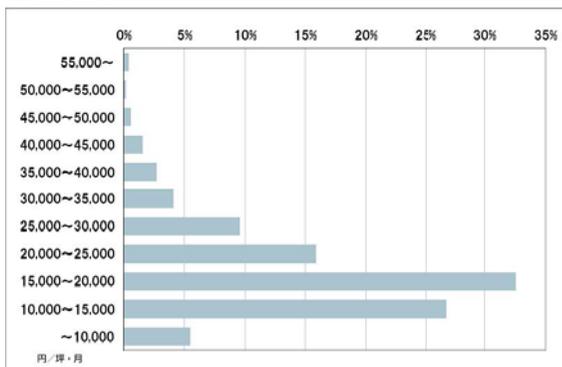
- 博多駅やキャナルシティの増床など福岡の中心部でオーバーストアの感が強まっており、エリア間（天神vs博多駅vsキャナルシティ）、エリア内競合環境はともに厳しい状況と言える。
- ソラリアプラザは平成27年春を目処にテナントの約4割を入れ替える計画を発表。駐車場となっている地下2Fを店舗化し、地下通路と接続するほか、雑貨の比率を引き上げる模様であり、パルコなどとの棲み分けを行うと同時にエリア内での競合優位性の構築を図るものと考えられる。
- 福岡パルコが隣接するソラリアステージビルに出店予定（中3階～4階と地下1階の4フロア3,300㎡2015年春）、これにより2014年秋にオープン予定の「新館(仮称)」と併せて4万㎡を超える全国屈指の大型店となる。
- 国体道路沿いの大型物件や回遊動線から外れた大名エリアの裏手立地などではテナントの集客力・鮮度の差により、勝敗がはっきりしてきていると言える。

賃料トレンド

天神駅から離れた裏手立地の弱さは依然として継続

- 1Fの賃料は2013年下期/2013年上期で約6%上昇。坪20千円を割り込んだ前期から反転に転じている。
- 直近では、天神西通りや新天町で坪50千円を超える成約が見られるようである。
- 募集件数は増加に転じており、2013年下期/2013年上期で約7%増加。年間を通して2012年/2013年は微減に留まっている。
- 1Fの賃料構成を見ると、坪15～20千円の割合が最も高い。
- 住所別平均賃料では商業集積の高い駅近郊の天神エリアの水準が高くなっている。一方、集積から離れた今泉エリアなどは低めの水準となる。大名エリアでは1Fの募集件数が増加傾向にある。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2011上期~2013下期		2013年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
福岡市中央区今泉1丁目	¥19,514	35	¥17,454	3
福岡市中央区今泉2丁目	¥13,916	57	¥12,687	6
福岡市中央区大名1丁目	¥19,831	260	¥23,218	34
福岡市中央区大名2丁目	¥19,800	114	¥16,590	19
福岡市中央区天神1丁目	¥20,136	8	¥14,456	5
福岡市中央区天神2丁目	¥24,044	36	¥29,153	4

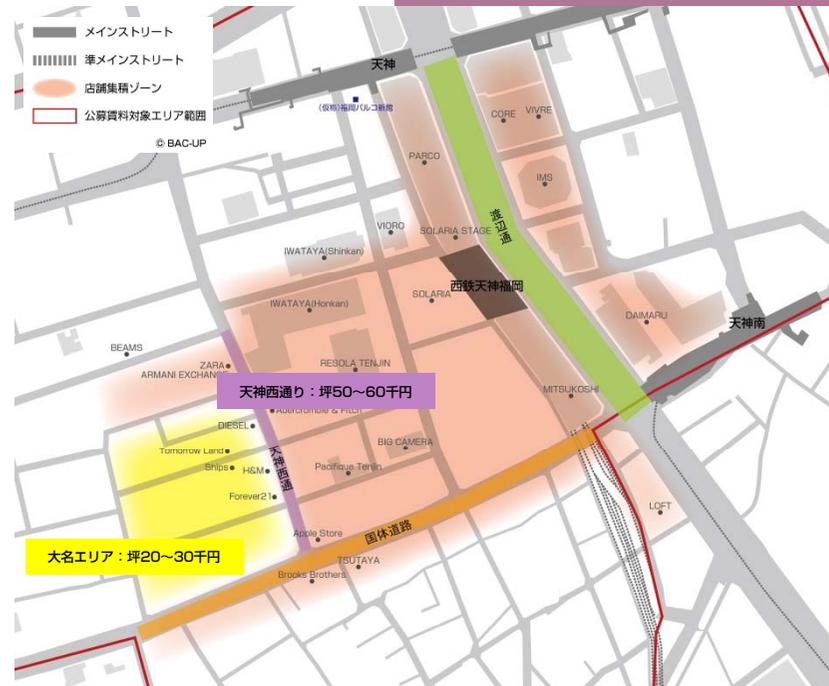
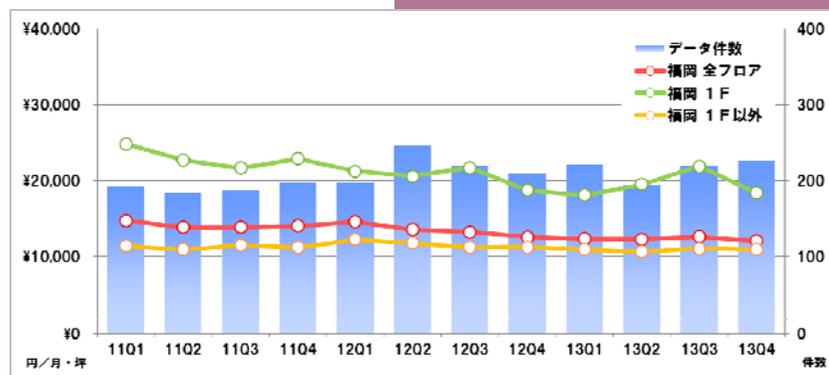
<対象エリア>

福岡市中央区今泉1丁目 福岡市中央区大名2丁目
 福岡市中央区今泉2丁目 福岡市中央区天神1丁目
 福岡市中央区大名1丁目 福岡市中央区天神2丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 国体道路：ロンパーマン九州1号店（2014年春）
- 旧岩田屋新館ビル跡地に福岡パルコが増床予定（2014年秋）、さらにソラリアステージへの増床も予定（2015年春）
- ソラリアプラザ改装（2015年春）に伴う地下2階の店舗化、地下通路との接続計画
- 博多郵便局の商業ビルへの建替えが行われ核テナントとして丸井グループの進出が決定「博多駅中央街SW計画」（2016.春開業予定）

■ 公募賃料トレンド



三宮 (神戸) エリア

エリア概況

旧居留地は御堂筋同様、ブランド店以外の成立性は低い

- 三宮エリアは、そごう、丸井などの百貨店がみられる三宮駅前、三宮センター街に代表されるアーケード街、ラグジュアリーブランドの路面店が多く見られる旧居留地から構成される関西屈指の商業エリアである。
- 旧居留地は大丸主導の街であり、イメージが良好。ブランドショップが outlet しているが、繁華性は低い。
- 三ノ宮駅から百貨店一番店である大丸神戸店が立地する元町方面に向けた三宮センター街のパワーがしっかりしており、三ノ宮駅方面のセンター街1丁目では空室もほとんどない。
- プライムエリアが縮小した印象ではあり、元町方面の三宮センター街、トアロードなどでは上層階に若干空室がみられる程度である。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2011年		2012年		2013年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	¥14,700	¥13,900	¥15,300	¥14,600	¥14,100	¥13,600
	1F	¥25,600	¥20,900	¥22,900	¥22,200	¥20,400	¥19,200
	1F以外	¥13,300	¥12,300	¥13,300	¥13,000	¥12,000	¥11,800

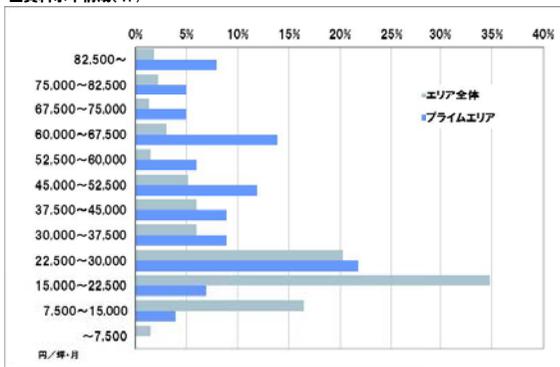
賃料トレンド

多業種が成立する駅至近のセンター街は高水準

ただし、二極化が鮮明になりつつある

- 賃料水準構成では、坪15.0~22.5千円が最も多く、次いで坪22.5~30.0千円の割合が多くなっている。栄や天神と比較すると一段上の水準となっている。
- 心斎橋筋・御堂筋と同様に、現在は多様な業種が成立するセンター街の賃料が、ラグジュアリーブランドの outlet する旧居留地エリアよりも高水準となっている。
- データ件数は2012年第4四半期以降増加傾向となっており、集客の厳しい裏手立地などでは、空室が増加していると考えられる。

■ 賃料水準構成(1F)



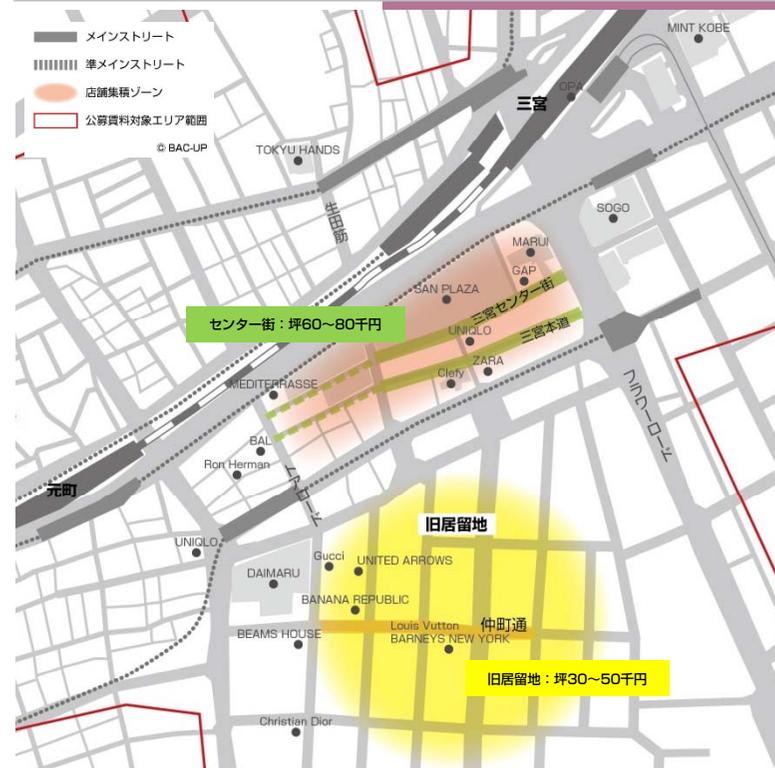
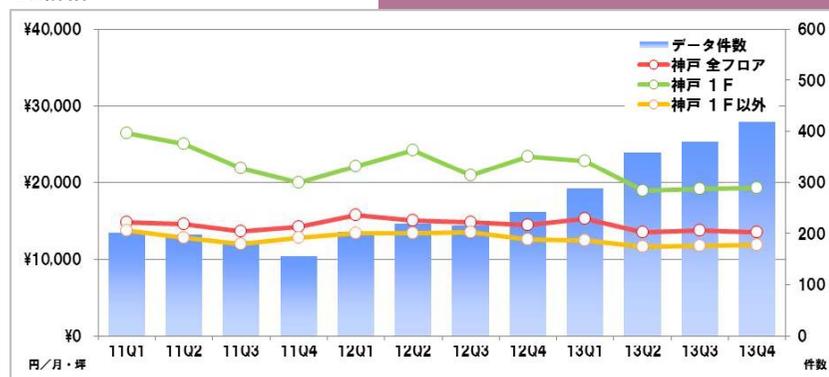
<対象エリア>

- 神戸市中央区栄町通1丁目
- 神戸市中央区加納町6丁目
- 神戸市中央区栄町通2丁目
- 神戸市中央区海岸通
- 神戸市中央区下山手通1丁目
- 神戸市中央区京町
- 神戸市中央区下山手通3丁目
- 神戸市中央区元町通1丁目
- 神戸市中央区下山手通3丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 旧居留地：PRADAが拡張移転 (2013.9.14)
- 三宮ターミナルビル建て替え計画 (未定)

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

継続的な公募件数の増加がみられ、今後の賃料トレンドが懸念される

- 直近ではエリア内に大きな動きはないため、募集賃料は概ね横ばいで推移しているが、募集件数は増加傾向が続いており、今後も賃料水準を維持できるかが注目される。
- また、プライムエリアが縮小し、センター街も西へ行くほど厳しい状況が続いており、立地による賃料格差は拡がると思われる。
- 2013年4月に開業した「神戸ハーバーランド umie」は開業半年で来場者数1,000万人を突破するなど好調であるが、当該施設の三宮エリアへの影響は限定的である。
- OPAの入居する三宮ターミナルビルの建て替え計画なども浮上しているが、新設日は未定となっており、今後の動向が注目される。

横浜エリア

エリア概況

駅前商業施設と地下街が中心であり、路面では横浜駅西口がプライムエリア

路面店に大きな動きは少ない

- 横浜駅は池袋同様、駅あるいは地下街で接続する大型の商業施設で構成される。
- 路面店舗が進出するエリアはビブレやダイエーが出店する西口エリアがメインとなり、同エリアはその繁華性の高さから路面店の退去が少なく、1Fの公募事例なども極端に少なくなる。
- エリア全体の賃料を見ると前期から微増。その一方で公募事例数にも増加傾向が見られ、2013下期/2013年上期で10%程度増加している。1Fの賃料は物件数が少ないこともあり、極端な物件の影響を受け2013年下期は下落しているが、実態としては1階賃料に大きな差はない。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

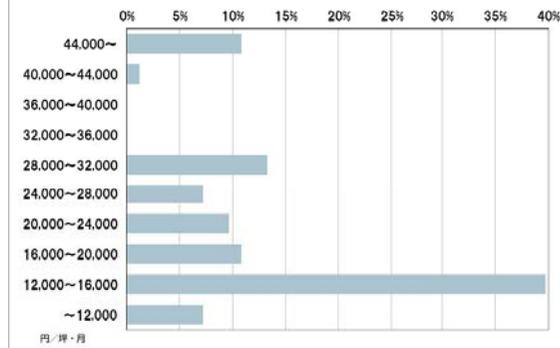
エリア	フロア区分	2011年		2012年		2013年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	¥16,300	¥17,100	¥17,100	¥16,400	¥15,200	¥15,800
	1F	¥16,200	¥19,300	¥30,700	¥20,900	¥19,200	¥16,200
	1F以外	¥16,300	¥16,900	¥16,500	¥16,300	¥15,000	¥15,800

賃料トレンド

路面1Fの動きは依然として少なく優良物件の供給は限定的

- 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、賃料も減少傾向にある。西口周辺は大型店舗が中心で、路面店舗のエリアも限られる。
- 全体の公募事例は2013年下期/2013年上期で上昇している一方で、路面1Fの公募事例は前期比で下落している。
- チェーン店が出店できる路面は少なく、街イメージに大きな変化もないため、路面の賃料水準は変化が少ないと考えられる。

■ 賃料水準構成(1F)



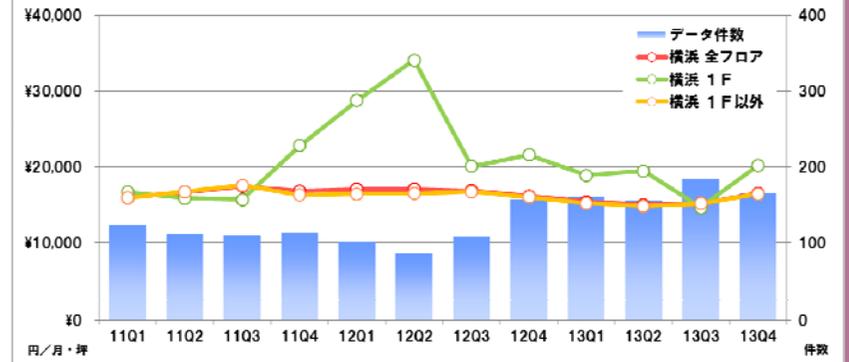
<対象エリア>

- 横浜市神奈川区鶴屋町1丁目
- 横浜市神奈川区鶴屋町2丁目
- 横浜市神奈川区鶴屋町3丁目
- 横浜市西区高島2丁目
- 横浜市西区南幸1丁目
- 横浜市西区南幸2丁目
- 横浜市西区北幸1丁目
- 横浜市西区北幸2丁目

● 主な退店動向・開発計画 ●

- 東急ハンズ横浜店がモアーズに移転 (2013.10)
- 西口ルミネ暫定オープン (2014.3)
- 横浜ビブレに「タワーレコード」再出店 (2014.4予定)
- 横浜駅西口地下街「ザ・ダイヤモンド」・「ジョイナス」リニューアル (2016~2017完了予定)
- 横浜シラル、横浜エクセルホテル東急閉店→新複合施設 (2019予定)
- 横浜ビブレ建て替え計画 (未定)
- 鶴屋町地区再開発計画 (予定)

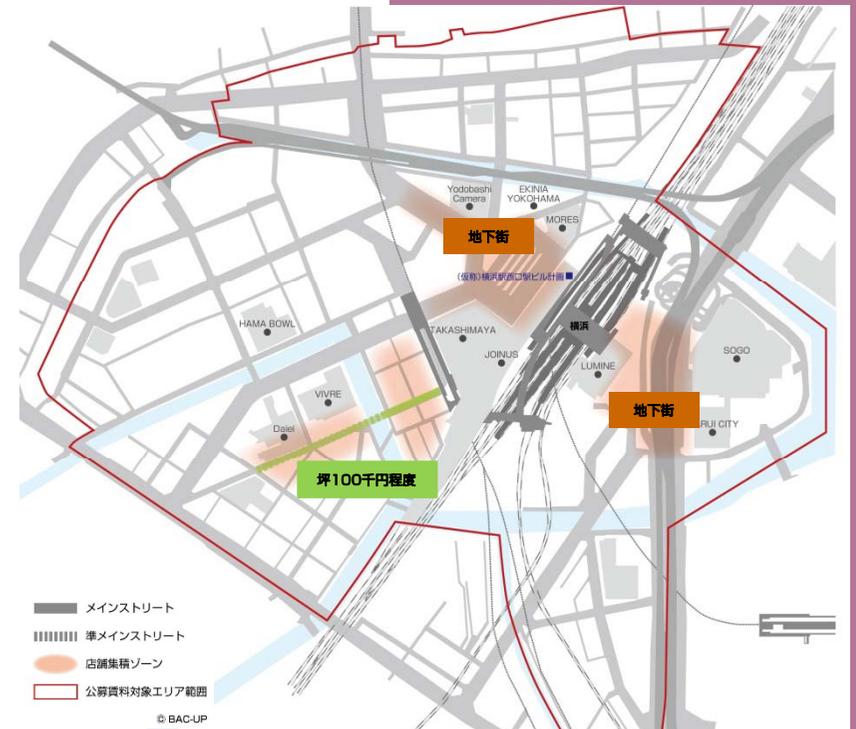
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

東急ハンズの移転によりパルナード商店街の物販店ポテンシャルは低下の懸念

- 横浜駅西口の横浜シラル、横浜エクセルホテル東急が2011年3月に閉館し、跡地約2万㎡に33階建の商業とオフィスの複合施設が2019年に完成予定である。完成後は西口エリアの集積が一層増すことになるが、まだ6年後の完成であることから今後しばらくはその影響はないと思われる。
- 相鉄HDグループの相鉄アーバンクリエイティブが、南幸第8ビル(横浜ビブレ)を取得。将来的に横浜市が行う駅周辺の再開発や相鉄グループの近隣再開発事業との絡みで今後建て替え計画も浮上すると見られる。



大通（札幌）エリア

エリア概況

地下歩行空間が開通し、札幌駅側に開発が増加しており、人の流れが変化している

- 「大通地区」は、札幌市内で「札幌駅前地区」と双壁をなす商業地域であり、三越・丸井今井等の百貨店のほか、パルコ・4丁目プラザ等の専門店ファッションビルの建ち並ぶ商業集積地区である。
- 冬場の降雪もあるため地下街が発達した街である。地下歩行空間から出入りの可能な店舗や地下歩行空間に面する店舗の新規賃料は、路面店以上に高水準となることもある。一階店舗への出店も増えてきており、良好な店舗立地への出店余地がなくなりつつある。
- 札幌駅と大通地区を結ぶ地下歩行空間が開通したことで、両エリアの相互利用は増えている。札幌駅前地区及び大通地区とも開発が増えており、回遊性も増している。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2011年		2012年		2013年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	¥10,300	¥10,700	¥9,600	¥8,500	¥8,500	¥8,500
	1F	¥20,700	¥22,400	¥23,100	¥12,500	¥14,000	¥14,300
	1F以外	¥8,600	¥8,000	¥8,300	¥8,100	¥8,200	¥8,100

今後の見通し

札幌駅側の開発により、今後南側のエリアは集客力が低下する懸念がある

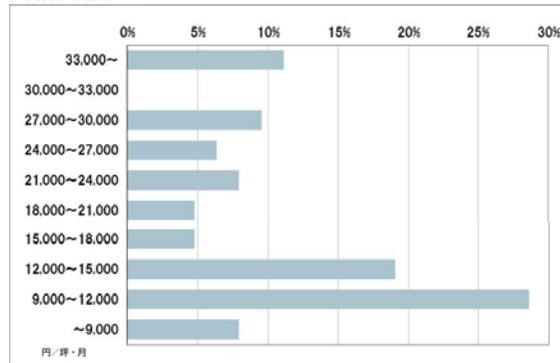
- 札幌駅と大通地区を結ぶ地下歩道が2012年3月に完成し、人の流れが大きく変化。
- パルコ新館の跡地は、2016年春に札幌ゼロゲートが出店する予定。西武百貨店跡地は商業としてのリニューアル予定は聞かれない。
- （仮称）札幌三井JPビルディングは、地下1階から地上4階を商業施設とする計画で、約30店舗が2014年9月頃にオープン予定。地下歩行空間直結のため、良好な影響が期待される。

賃料トレンド

賃料の動きは比較的小さいが、一部に回復も

- 築浅の店舗ビルに対する出店意欲が高まってきている。
- 空室は埋まりつつあり、既存ビルの募集賃料は比較的安定的に推移している。
- 大通地区及びすすきの地区では新規開発案件もみられるようになってきており投資意欲の高まりも見られる。
- 四半期トレンドでは直近の1F賃料水準が対前期比で大幅に下落しているが、当エリアは1Fの公募事例件数が非常に少なく、特定物件の募集事例の増減が大きな影響を与えている。実態としては概ね底打ち感が見られる。

■ 賃料水準構成(1F)



<対象エリア>

- 札幌市中央区大通西2丁目
- 札幌市中央区南一条西4丁目
- 札幌市中央区大通西5丁目
- 札幌市中央区南一条西5丁目
- 札幌市中央区大通西6丁目
- 札幌市中央区南五条西1丁目
- 札幌市中央区南一条西1丁目
- 札幌市中央区南五条西3丁目
- 札幌市中央区南一条西2丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 南一条通：ラ・ガレリアにH&Mがオープン（2013.11）
- 大通：（仮称）札幌三井JPビルディング（2014.9）
- 丸井1条館西ビルとマリイリビングハウスを取り壊し、新ビル建築（2014秋）
- 明治安田生命札幌大通ビル建替（2015.1）
- 東宝公衆会館建替計画（2015春）
- 札幌ゼロゲート（2016春）
- 丸井今井札幌本店及び札幌三越の改装計画

■ 公募賃料トレンド

