

店舗賃料トレンド

2015 秋

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、スタイルアクト株式会社と株式会社ピーエーシー・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ピーエーシー・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
担当：谷口、古山、水野、梅本
電話番号：03-3503-5377

○株式会社ピーエーシー・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

○スタイルアクト株式会社
電話番号：03-3221-2556



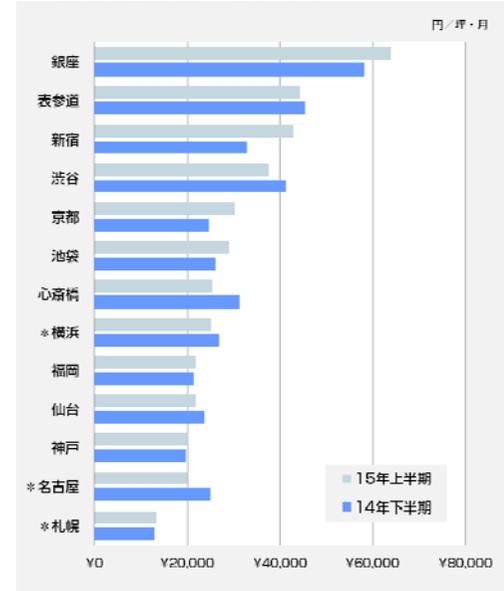
全体的には横ばい～上昇傾向であるが、
プライムエリアでは頭打ち感も

過熱する不動産市況を背景にオーナー
サイドの期待賃料が先行

- 各エリアの1F賃料ランキングは1位～2位が銀座・表参道で不変であったが再び渋谷と新宿の順位が入れ替わった。高額事例の増加から京都が5位にランクアップ。その他のエリアは、募集賃料データの水準、件数に影響され、順位変動を繰り返している。
- 景気回復への期待やインバウンド客の増加も背景に不動産市況は過熱しており、オーナー側の期待賃料も上昇、その結果募集賃料が高額化する流れは続いているが、銀座・表参道等のプライムエリアでは頭打ち感もみられる。
- 不動産の売買市場は活況であり、それに付随するように賃貸市場もオーナー先行で同様の傾向であるが、賃料源泉となる小売市場が活況なのは一部のエリア・業種に限定され、今後の動向は要注視。
- 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は継続中。
- インバウンド客増加も背景に心齋橋筋商店街では建替えや移転などの動きがみられ、再び活発になってきている。
- 札幌（大通り）、名古屋（栄）、福岡（天神）、仙台は、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。
- 仙台は、復興特需の影響も落ち着きを見せ、現在は概ね安定的なトレンド。

■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	14年下半期	15年上半期	前期比
1	銀座	¥58,200	¥63,900	110%
2	表参道	¥45,500	¥44,300	97%
3	新宿	¥32,800	¥42,900	131%
4	渋谷	¥41,300	¥37,600	91%
5	京都	¥24,600	¥30,300	123%
6	池袋	¥26,100	¥29,000	111%
7	心齋橋	¥31,300	¥25,300	81%
8	横浜	¥26,800	¥25,100	94%
9	仙台	¥23,700	¥21,800	92%
10	福岡	¥21,300	¥21,800	102%
11	神戸	¥19,700	¥20,000	102%
12	名古屋	¥24,900	¥19,900	80%
13	札幌	¥12,900	¥13,400	104%

銀座エリア

エリア概況

ラグジュアリーブランドや百貨店が形成するプレミアムストリート

- 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、景気の回復と共にメインストリートを中心に出店が活発になり、賃料も上昇基調になっている。
- 中国人観光客をはじめとした外国人観光客の訪問率も高く、東京都の調査では銀座への訪問率は5割程度となっている。また、銀座の百貨店の免税売上高構成比が10%を超えるなど銀座エリアにとってインバウンド対策は益々重要となっている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年		2015年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
銀座	全フロア	¥25,400	¥26,400	¥27,500	¥28,800	¥27,400	¥28,600		
	1F	¥36,500	¥46,500	¥44,100	¥48,800	¥58,200	¥63,900		
	1F以外	¥23,700	¥24,600	¥25,500	¥26,700	¥25,400	¥26,200		

今後の見通し

インバウンド狙いの出店が増加

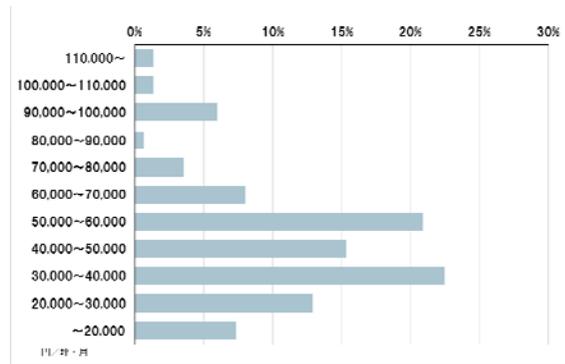
- 新規出店も増えつつあり、出店競争するようなストリートでは、空きも見られず物件の希少性が高く、相場を大きく超えた水準で出店する事例も見られるようになってきている。今後も同様の傾向が見られる可能性も考えられる。
- 銀座6丁目10地区第一種市街地再開発事業（2016年11月）、銀座5丁目計画（2016年春）、有楽町2丁目開発プロジェクト（2017年度）など複数の開発計画を控え、出店テナントが注目される。
- 銀座5丁目計画では低層階にエンポリオアルマーニ、バリーなどといったブランド店などを路面店風に展開するほか、中上層階に東急百貨店や東急ハンズの新业态、ロッテ免税店の出店を発表。免税店は銀座三越でも2015年秋に出店が予定されているなど、インバウンドの取り込みを図る動きが目立つ。今後も同様のターゲットを狙った出店などが増える可能性が考えられる。

賃料トレンド

賃料の上昇傾向に落ち着きも

- 1Fの募集賃料は2015年第1四半期で坪68千円と上昇傾向が継続しているが、件数が少なく、個別物件の影響を受けている。2015年第2四半期は坪60千円を下回り、15年上期の平均賃料としては前期比を上回るものの上昇傾向がピークを迎えた可能性もある。
- 賃料水準構成を見ると、坪30～40千円、次いで坪50～60千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、銀座8丁目の平均賃料が高めとなっている。外堀通り沿いや並木通り沿いの物件となり、銀座8丁目は集積の南限ではあるが期待値が高めとなっている。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2012下期~2014下期		2015年上期	
	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	¥41,968	184	¥43,188	9
中央区銀座2丁目	¥70,632	18	¥13,610	1
中央区銀座3丁目	¥44,329	29	¥30,771	1
中央区銀座4丁目	¥54,074	8	-	0
中央区銀座5丁目	¥58,517	25	¥48,594	4
中央区銀座6丁目	¥49,568	64	¥53,648	3
中央区銀座7丁目	¥34,542	54	¥35,647	3
中央区銀座8丁目	¥62,860	67	¥84,191	7

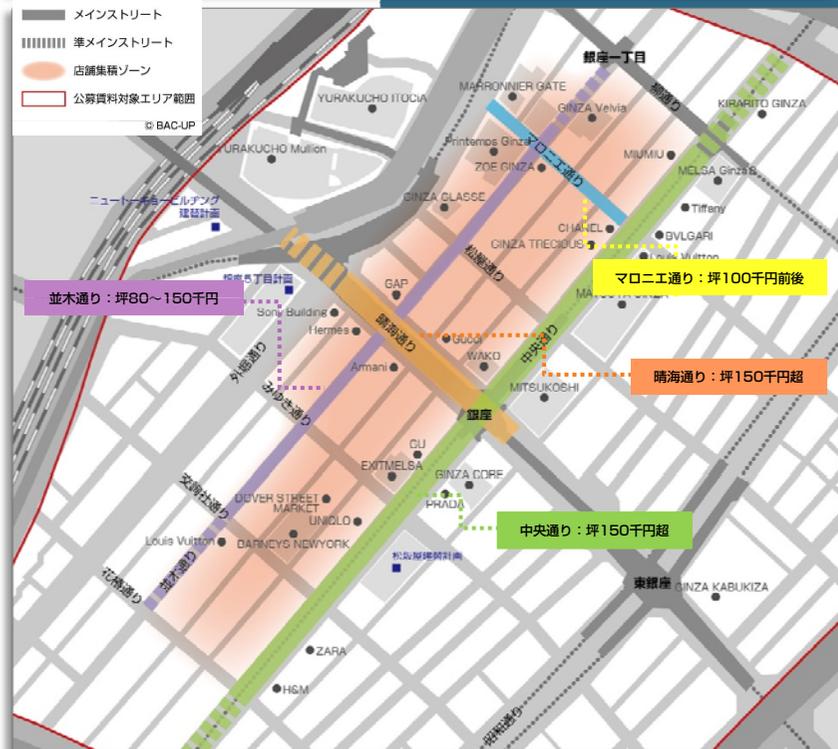
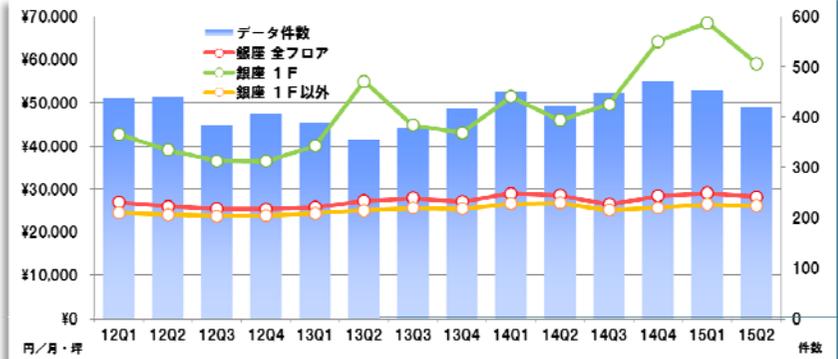
<対象エリア>

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

● 主な出店動向・開発計画 ●

- マロニエ通り：ZARAマロニエ通り店 閉店(2015.2)
- 中央通り：エルメネジルドゼニア (2015.3)
- 並木通り：ヴェルサーチ ホーム (2015.7)
- 中央通り：SEIKO (2015.7)
- 中央通り：ダミアーニ (2015.8)
- 並木通り：プルネロ・クチネリ (2015.9)
- マロニエ通り：モンクレール(2015.10予定)
- 中央通り：ハリー・ウィンストン (2015.秋予定)
- 商業施設「イグジットメルサ」 (2015.9予定)
- 商業施設「(仮称)銀座5丁目計画」 (2016.春予定)

■ 公募賃料トレンド



表参道エリア

エリア概況

ストリート毎に異なる特性を持つファッショントレンドのリーディングエリア

- 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圈を確保している。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。
- 表参道裏手やみゆき通り南側裏手などメインストリート至近の店舗の空室は少なくなっているが業種の顔ぶれはファッション以外も増えている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年		2015年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
表参道	全フロア	¥28,000	¥29,900	¥29,600	¥28,600	¥32,700	¥32,000		
	1F	¥36,800	¥41,400	¥42,100	¥38,400	¥45,500	¥44,300		
	1F以外	¥23,900	¥24,100	¥23,700	¥24,200	¥28,000	¥28,100		

今後の見通し

開発の動きも多く、出店ニーズは依然として高め

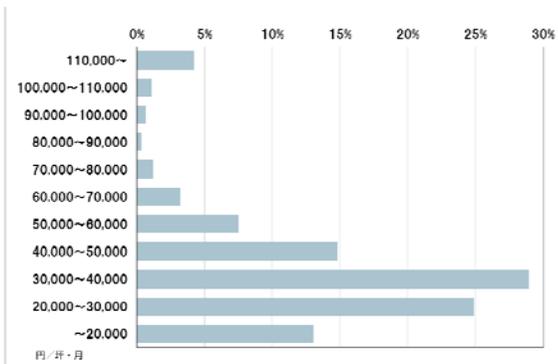
- キャットストリート沿い・渋谷方面や青山エリアでもみゆき通り至近などでは空室が減少しており、メインストリート至近の裏手立地では出店の動きも多く見られる。また、以前であれば開発が難しかったような裏手立地などにおいてもメインストリート至近では開発の動きも複数見られている。
- 2015年3月、竹下通り沿いにアルタが、明治通り沿いb6跡地にはキューブラザ原宿が開業。今後は原宿駅方面・表参道沿いにヨドバシカメラの出店が控えている。
- 従来のファッションに加えてスイーツをはじめとした食物販系の出店も加速しており、今後も同様の出店が見込まれるエリアと言える。

賃料トレンド

賃料の上昇傾向に落ち着きも

- 銀座同様、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の平均賃料を見ると、2015年第1四半期に対し2015年第2四半期は落ち込みが見られたため2015年上期の平均賃料は坪44千円程度となり、上昇傾向が落ち着いた感もある。
- 募集件数は2014年第3四半期を底に増加している。特に1Fの件数がやや増加傾向にある。神宮前1丁目や同3丁目の裏手の物件を中心に募集が出ているようである。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~40千円台の割合が最も高くなっている。銀座と同様の動きも見られる一方、募集値の中心は一段低めとなっている。
- 住所別平均賃料では、神宮前1丁目が月坪60千円と突出しているが、比較的小型で高単価な物件が多い竹下通りなども含まれるためと考えられる。

■ 賃料水準構成(1F)



住所	2012下期~2014下期		2015年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥29,997	165	¥22,970	18
港区南青山4丁目	¥25,031	83	¥26,495	6
港区南青山5丁目	¥48,748	114	¥41,271	18
港区南青山6丁目	¥26,538	101	¥28,482	10
港区北青山3丁目	¥47,370	150	¥52,843	22
渋谷区神宮前1丁目	¥48,273	268	¥60,563	68
渋谷区神宮前3丁目	¥36,005	212	¥38,011	50
渋谷区神宮前4丁目	¥34,411	117	¥36,015	20
渋谷区神宮前5丁目	¥37,327	197	¥35,811	17
渋谷区神宮前6丁目	¥66,198	79	¥50,613	10

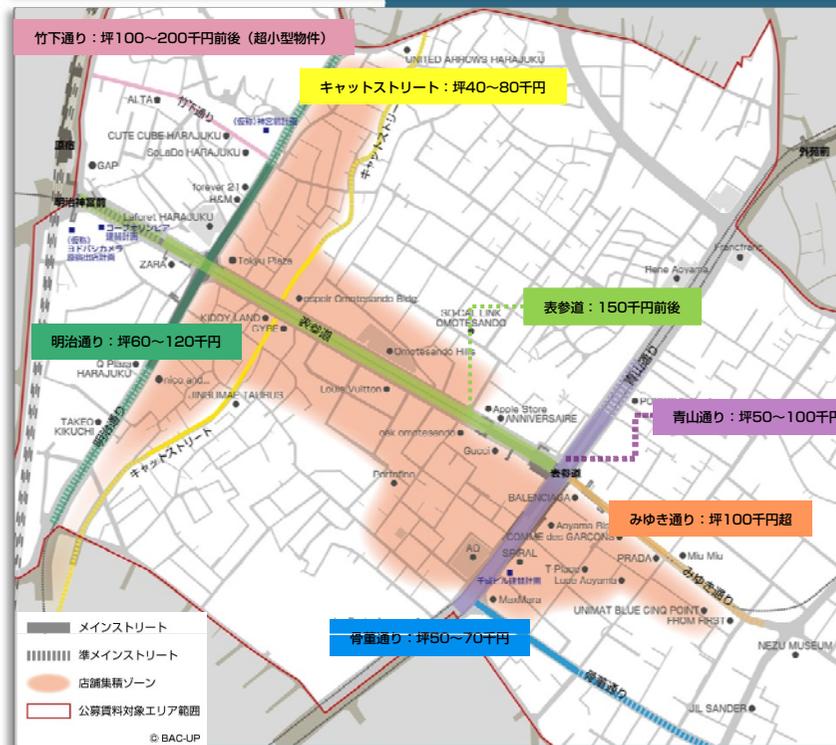
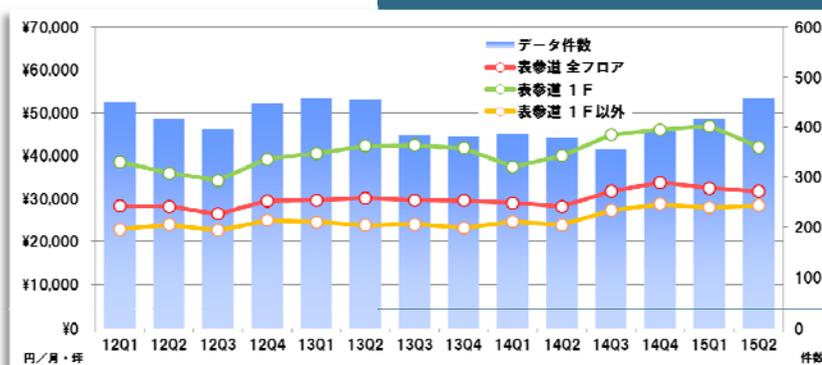
<対象エリア>

- 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 ●

- 南青山：ヴェルサス・ヴェルサーチ (2015.4)
- キャットストリート至近：商業施設「シックスハラジュクタス」 (2015.4)
- キャットストリート：アディダス オリジナルス フラッグシップストア (2015.4)
- 南青山：ソニアリキエル (2015.5)
- キャットストリート：リーボッククラシック (2015.7)
- みゆき通り：カルティエ閉店 (2015.7)
- みゆき通り：クロエ閉店 (2015.8)
- 表参道：サンローラン(オープン日未定)

■ 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ている。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、マルイワン跡地にもバーバリーが出店予定などラグジュアリーブランドの顔ぶれが増えている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2012年		2013年		2014年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
新宿	全フロア	¥25,000	¥22,900	¥21,600	¥23,200	¥23,700	¥25,400
	1F	¥42,300	¥38,900	¥41,600	¥35,900	¥32,800	¥42,900
	1F以外	¥21,700	¥20,500	¥20,000	¥22,000	¥22,800	¥23,600

今後の見通し

今後は南口方面の変化が期待される

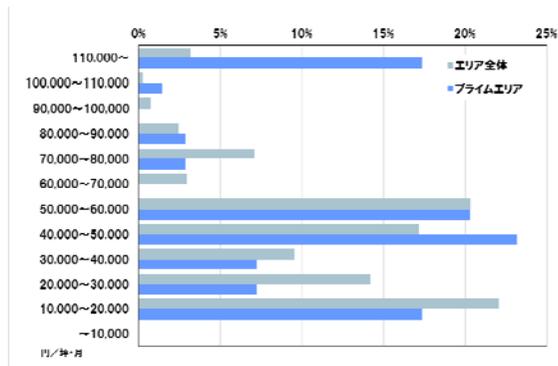
- 新宿エリアは日本一のマーケットパワーを持っており、今後も大きなポテンシャルの低下は考えにくい。
- 新宿通り沿いはルイヴィトンの出店を皮切りに、バーバリー、ティファニー、コーチと以前は多く見られなかったラグジュアリーブランドの路面店の出店が複数見られており、ファッションの色が追加されつつある。
- 一方で、靖国通り方面など新たなエリアへのファッションの広がりは見られず、歌舞伎町コマ劇場跡地も、低層部は飲食店やコンビニエンスストア、アミューズメントの出店に留まっている。
- 動きの多かった新宿通り沿いも落ち着きつつあり、今後は南口の駅ビル開発の動向が注目される。同計画はJR新宿ミライナタワーとして2016年3月に開業予定。1~4Fにはルミネが入居、5~32FはオフィスとなりLINEなどが入居予定。ルミネは新宿駅南口の駅舎の中にも店舗を設置する予定であり、ミライナタワー内のルミネと併せて200億円の売上高を目指す。同売上は商業施設としてもしっかりしている売上規模となるため、新宿エリアの立地優位性の低い施設に影響を及ぼす可能性が考えられる。

賃料トレンド

1階は数年ぶりの高水準に

- 2015年上期の1Fの平均賃料は坪43千円と、前年同期比19%増、前期比30%増と上昇傾向となっている。1Fの募集件数が減少していることから、個別物件の影響を受けている可能性もあるが、景況感の影響を受けやすい銀座や表参道より一段遅れて上昇傾向が感じられるようになってきている。
- 募集件数も増加傾向にあったが、2014年第2四半期をピークに落ち着きつつある。
- 賃料水準構成を見ると、プライムエリアについては坪40~60千円台が中心となる。
- 住所別平均賃料では新宿3丁目の賃料が突出している。同町丁目は商業集積地の中心であることに加えて、主要なストリートに面する坪単価の高い小型の物件が募集に出たことが影響を与えたようである。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2012下期~2014下期		2015年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥53,696	175	¥49,033	20
新宿区新宿2丁目	¥26,376	45	¥18,558	4
新宿区新宿3丁目	¥63,128	69	¥78,689	6
新宿区新宿4丁目	¥36,920	8	-	-
新宿区新宿5丁目	¥21,413	94	¥27,569	12
新宿区西新宿1丁目	¥52,644	17	¥38,224	1

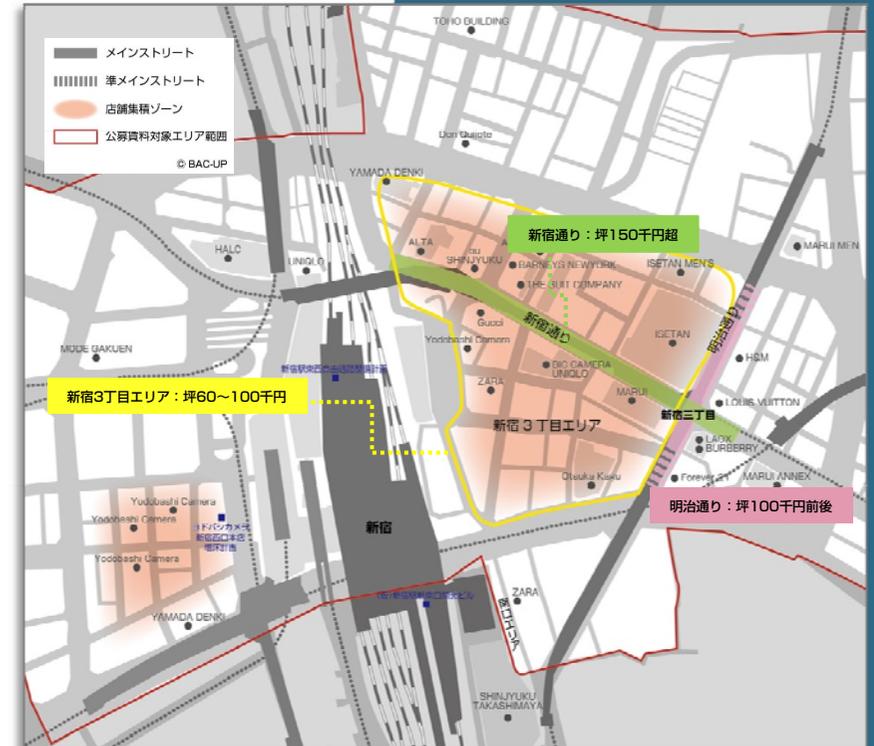
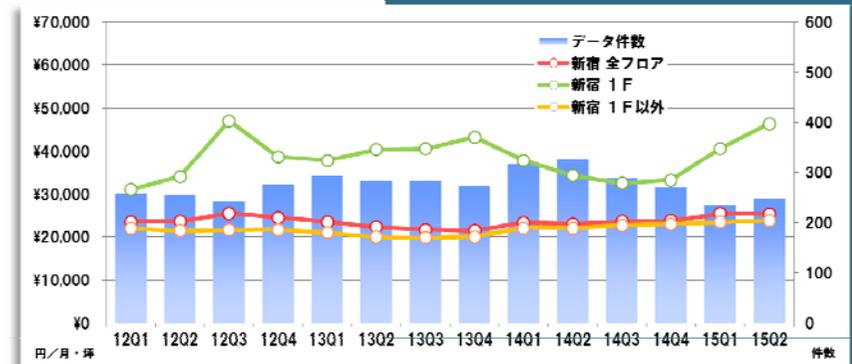
<対象エリア>

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 ●

- 新宿東口：TOPSHOP閉店 (2015.1)
- 歌舞伎町：TOHOシネマズ (2015.4)
- 明治通り：ラオックス(2015.5)
- 新宿3丁目：エルメネジルドゼニア閉店
- 新宿通り：バーバリー(2015年秋予定)
- 新宿南口：JR新宿ミライナタワー(2016.4予定)
- 新宿西口：ヨドバシカメラ新宿西口店増床計画 (2017年予定)

■ 公募賃料トレンド



渋谷エリア SHIBUYA

エリア概況

駅周辺開発が相次ぎスタート

- 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の失速、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、駅東側にも集客核が出来ている。駅前のパワーが強まっている一方、東横線ホームの地下化や駅周辺の工事の影響から周辺ストリートの賃料トレンドはやや厳しい傾向になっていると思われる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年		2015年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
渋谷	全フロア	¥21,700	¥21,700	¥20,600	¥23,100	¥25,000	¥24,900	¥24,900
	1F	¥28,700	¥28,400	¥26,900	¥34,200	¥41,300	¥37,600	¥37,600
	1F以外	¥20,900	¥21,000	¥20,000	¥21,500	¥22,500	¥23,100	¥23,100

今後の見通し

駅ビル等が竣工するまでは、客数回復の起爆剤となる材料は少ない

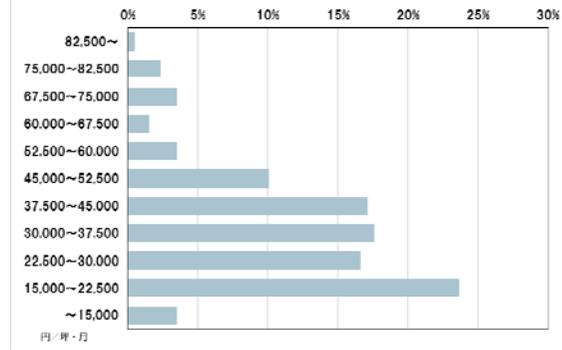
- 東急プラザが15年3月閉館。今後は同施設を含め、駅ビルをはじめとした駅周辺の開発を控えており、駅（ヒカリエ+駅ビル）vs駅からある程度の距離を有する立地の構図は強まると予想される。現時点においても、トレンドの厳しい丸井はシティをモディに業態変更、ジャムも全面改装し渋谷マルイとしてリニューアルオープンし、ファッション以外の出店を増やすなどの動きも見られている。
- 一方、公園通り沿いでは、パルコパートⅡやたばこと塩の博物館跡地の動向が注目される。

賃料トレンド

賃料の上昇傾向に一服感

- 1Fの賃料は2014年第4四半期をピークにマイナストレンドとなり、2015年上期は坪38千円程度と上昇傾向が落ち着いた感もある。他エリアと比較すると話題を呼ぶような新規出店も少ない。
- 募集件数は2014年に入り、増加傾向が見られていたが、2014年第3四半期以降は再び落ち着きつつある。
- 駅に近いエリアでは賃料の底打ちが認められる。外郭部では賃料がダウンしたが、メインストリート沿いでは空室が埋まるなどの動きも見られている。

賃料水準構成(1F)



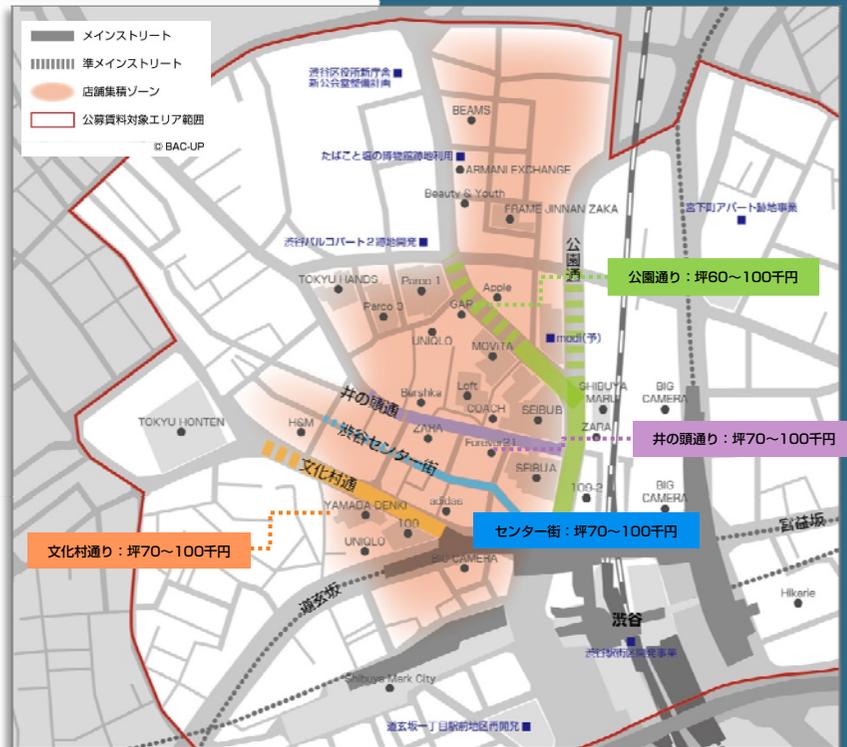
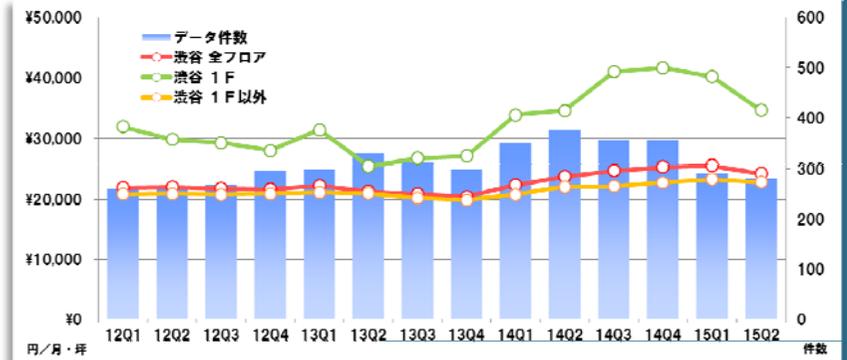
<対象エリア>

- 渋谷区宇田川町
- 渋谷区道玄坂1丁目
- 渋谷区道玄坂2丁目
- 渋谷区神南1丁目

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 公園通り：ゴントランジェリエリミテ (2015.2~7末)
- 商業施設「渋谷マルイ」(2015.4)
- センター街：ヤフOFF! (2015.6)
- 神南1丁目：ラドラウンジ (2015.7)
- 公園通り：キリンビアガーデン (2015.4~9)
- 商業施設「渋谷モディ」(2015.秋予定)
- 【仮称】新商業施設(井の頭通り・3coins跡地) (2016.秋予定)
- 宇田川町15地区開発計画 (2019.9予定)

■ 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是不変

- 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。
- 河原町通はOPAやミーナなどの商業施設があり、昨年11月には、国内最大級となるH&Mやライジング・タイガー・コペンハーゲンが開店した。15年8月にはBALが新装オープンした。その他、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	2012年		2013年		2014年		2015年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
四条河原町	全フロア	¥12,500	¥12,000	¥14,400	¥18,400	¥14,200	¥16,300	
	1F	¥20,600	¥13,600	¥22,900	¥23,200	¥24,600	¥30,300	
	1F以外	¥11,900	¥11,600	¥13,100	¥17,500	¥12,300	¥13,000	

今後の見通し

四条通と河原町通は引き続き商業の中心地としての地位を維持。河原町通を中心とした四条河原町交差点北側エリアの活性化に期待。

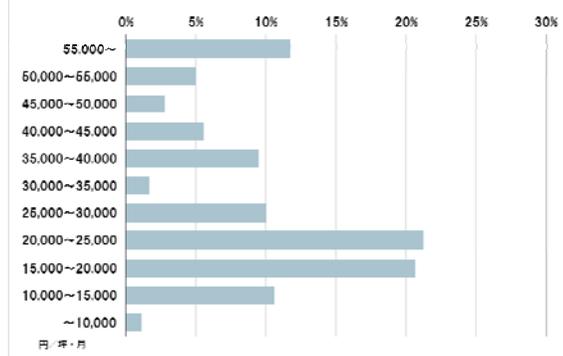
- 京都駅周辺は、1997年にジェイアール京都伊勢丹が開店して以降、ビックカメラ(2007)、イオンモールKYOTO(2010)、京都近鉄百貨店跡地にはヨドバシカメラ京都(2010)が開店し、商業集積が一度に高まったが、その後は大きな変化は見られない。
- 四条通と河原町通が商業中心地として今後も地位を維持。四条通では慢性的に混雑している歩道の拡幅工事中で今秋完成予定し、京都ゼロゲート(仮称)が2017年春に開店予定。河原町通は四条通との比較でファッション感度が低く、1Fに飲食店やサービス店、アミューズなども多いため、賃料水準は低下、北上するにつれ空室も目立っていたが、H&Mやタイガーの出店をはじめ、8月にはBALが新装オープンしたことにより今後の活性化が期待されている。

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

- 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。
- 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、河原町駅前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。
- 募集件数が少ないため、公募賃料のトレンドは読みづらい。1Fについては高額事例が増加しており、賃料トレンドの上昇を牽引している。実態としても高めの水準で成約する事例も出てきているようである。
- 1F以外及び全フロアについては14年下期以降増加傾向にある。

賃料水準構成(1F)



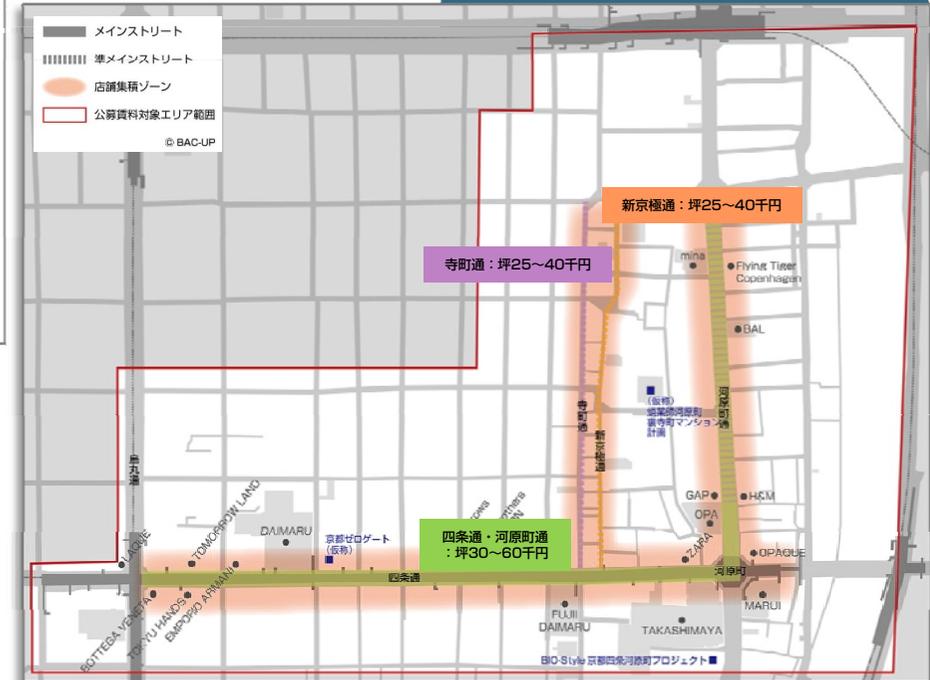
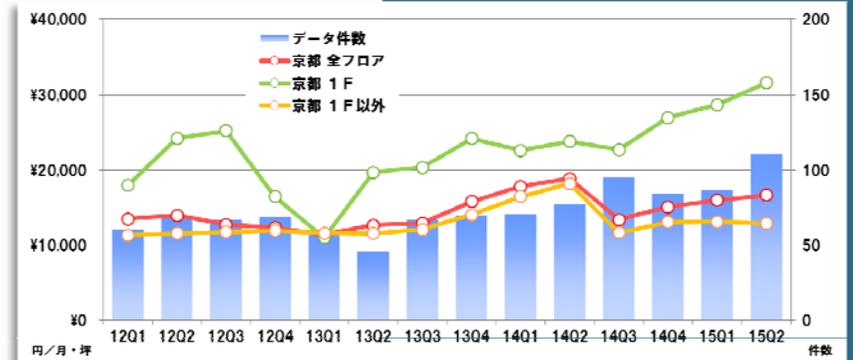
<対象エリア>

- 京都市下区橋本町
- 高倉通四条下高材木町
- 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町
- 四条通寺町西入貞安前之町
- 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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 四条通：東急ハンズ(2014.6)
- 河原町通：H&M(2014.11)
- 河原町通：ライジング・タイガー・コペンハーゲンがBAL-ANNEXに出店(2014.11)
- 河原町通：BALリニューアル(2015.8)
- 四条通：京都ゼロゲート(2017春予定)
- 河原町通：BIO-Style京都・四条河原町プロジェクト(2017予定)

■ 公募賃料トレンド



池袋エリア

エリア概況

サブカル色が強まるエリア特性に

- 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。
- アニメイト池袋本店（豊島区東池袋1-20-7）をはじめ「乙女ロード」（「サンシャイン前」交差点から「東池袋三丁目」交差点付近）を中心にサブカルチャー系店舗の出店が見られるほか、池袋パルコ別館「P' PARCO」においてもニコニコ本社などが平成26年9月よりリニューアルオープンしており、「サブカルの街」としての様相も呈してきている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2012年		2013年		2014年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
池袋	全フロア	¥19,400	¥19,900	¥20,000	¥20,100	¥19,800	¥20,000
	1F	¥28,600	¥22,900	¥27,800	¥30,300	¥26,100	¥29,000
	1F以外	¥18,800	¥19,600	¥19,000	¥19,500	¥18,900	¥19,000

今後の見通し

60階通り以外のエリアへの回遊の広がり が期待される

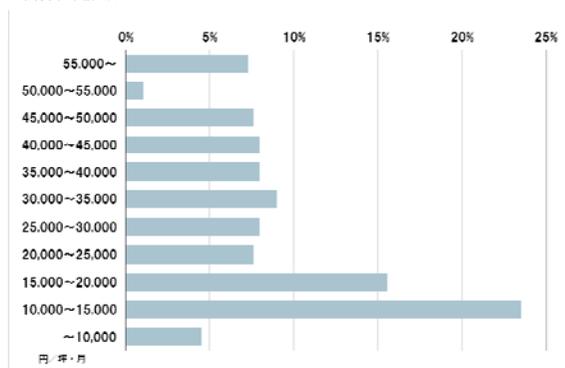
- 佐々木興業が「（仮称）東池袋1丁目新CINEMAコンプレックスプロジェクト」として、地下3階地上15階建（地下1階～地上3階は商業施設、4～15階には12スクリーン・約2,600席のシネコン）の新たな商業施設を2017年に開業予定である。
- 2015年7月20日に閉店したリプロ池袋本店跡に三省堂書店池袋本店が一部オープンした。同店は、今後段階的なりニューアルを経て、2015年冬にグランドオープンの予定である。
- 池袋駅東口の豊島区役所現庁舎跡地及び公会堂敷地の再開発計画、西武池袋駅リニューアル・旧本社ビル建て替え計画のほか、池袋駅西口でも、池袋駅西口地区まちづくり協議会により池袋駅西口駅前街区の基本構想案として、高層棟2棟を含む計画（商業機能が約33,000㎡、業務が約49,000㎡、住宅が約33,000㎡、宿泊が約16,500㎡）が検討されており、将来的には西口への回遊の広がりが期待される。

賃料トレンド

60階通りは高水準

- 1階以外の賃料水準は2012年第1四半期以降は概ね横ばいと安定的に推移しているが、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。
- 1階の賃料水準は、スポット的に高額事例が出現したことで2015年第1四半期は上昇が見られるものの、当期を除くと直近1年では26千円台で概ね安定的に推移している。
- 募集件数については、2014年第3四半期以降、緩やかに減少している。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2012下期～2014下期		2015年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥50,267	41	¥51,519	6
豊島区東池袋1丁目	¥28,517	83	¥30,019	12
豊島区東池袋3丁目	¥13,053	47	¥13,958	7
豊島区南池袋1丁目	¥38,504	49	¥37,585	9
豊島区南池袋2丁目	¥18,438	69	¥25,083	17

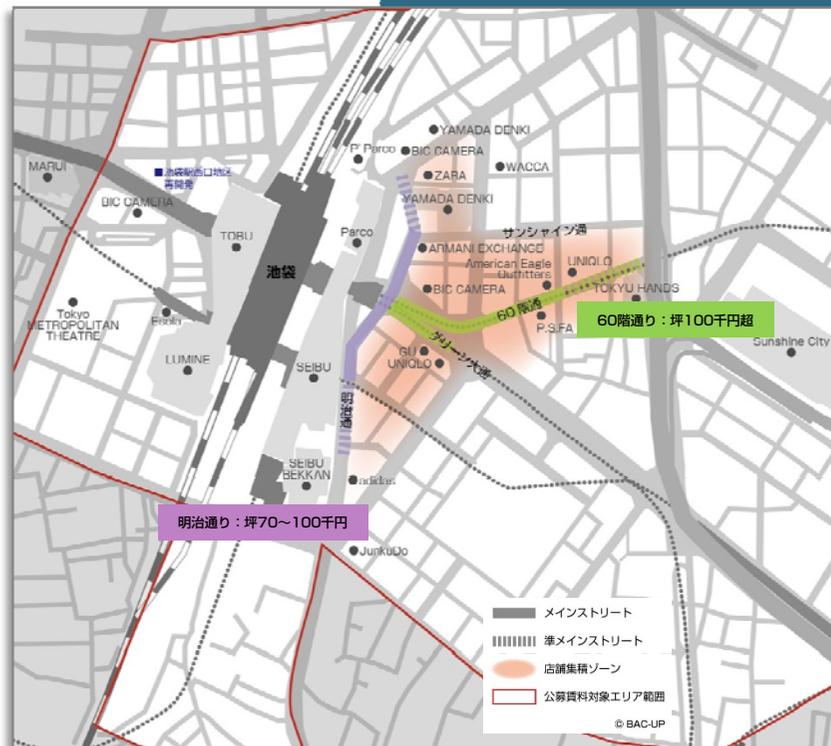
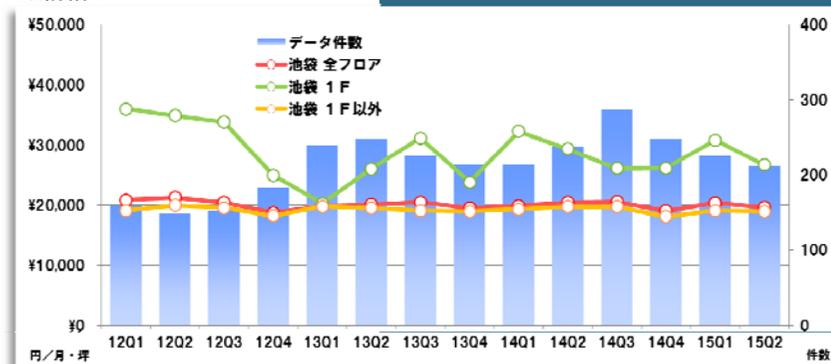
<対象エリア>

- 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 ●

- リプロ池袋本店（2015.7.20閉店）
- リプロ跡→三省堂書店池袋本店（2015冬予定）
- 東口駅前：西武池袋駅リニューアル・旧本社ビル建て替え（2019.3完成予定）
- （仮称）東池袋1丁目新CINEMAコンプレックスプロジェクト（2017年開業予定）
- 豊島区現庁舎地活用事業（オフィス・商業ビル）、（2020.3竣工予定）

■ 公募賃料トレンド



心齋橋エリア SHINSAIBASHI

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。
- 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が、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。
- 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、現在は新橋交差点～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					
		2012年		2013年		2014年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
心齋橋	全フロア	¥15,600	¥15,000	¥15,100	¥14,200	¥16,700	¥16,400
	1F	¥24,100	¥24,200	¥27,400	¥25,100	¥31,300	¥25,300
	1F以外	¥12,000	¥11,500	¥12,000	¥11,500	¥11,500	¥11,800

今後の見通し

御堂筋で動きが見られるほか、心齋橋筋商店街では建替えなどの動きも。

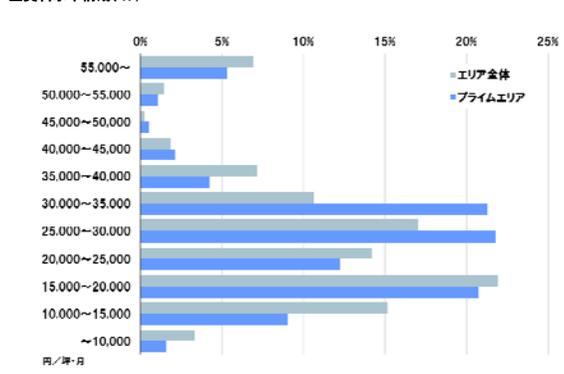
- 直近では心齋橋スクアの開業、ゼニアの出店など御堂筋の動きが多く見られ心齋橋筋商店街は落ち着きが見られていたが、最近では建替えや移転等の動きが再び出てきている。心齋橋大丸も本館は2016年度に建替えが決定、南館は改装することを発表している。
- 勢いのあるメインストリートに対し、裏手立地では厳しい状況が継続している。長期間空室が続く物件や、ファッション店跡に飲食店が出店するなど、賃料水準の低下に伴い、出店のハードルが低下したことでファッション以外の業種の出店も見られるようになっている。メインストリートと裏手立地の格差は今後も継続するものと思われる。
- 銀座などと同様心齋橋エリアのインバウンド効果は大きく、大丸心齋橋店なども免税品の売上高は14年度で全体の8%程度、15年第1四半期(3~5月)では全体の20%超を占めているようである。心齋橋OPA内や心齋橋筋商店街などには訪日外国人専用観光案内所の開設も行われている。

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

- 2014年下期の1Fの賃料は、今まで含まれていなかった心齋橋筋商店街の事例が含まれていたこともあり坪30千円台に突っ上がっていたが、2015年上期においては再び以前の水準に戻っている。
- 公募件数は2014年第3四半期をピークにマイナスとなっているが内訳をみると、2013年第4四半期以降1Fの募集件数は増加傾向にある。
- 賃料水準構成を見るとプライムロケーションでは坪15~35千円に山がある。心齋橋筋商店街沿いの事例は少ないこと、町丁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、坪38千円が最も高く、他町丁目では坪20千円台のエリアが多い。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2012下期~2014下期		2015年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区心齋橋筋1丁目	¥26,796	83	¥22,758	9
中央区心齋橋筋2丁目	¥29,212	105	¥24,705	28
中央区西心齋橋1丁目	¥29,799	68	¥32,140	26
中央区西心齋橋2丁目	¥19,517	141	¥21,607	43
中央区道頓堀1丁目	¥27,133	22	¥24,977	1
中央区道頓堀2丁目	¥34,421	29	¥35,001	2
中央区南船場3丁目	¥32,532	109	¥32,366	11
中央区南船場4丁目	¥18,705	144	¥17,987	16
中央区難波1丁目	¥36,410	51	¥38,439	16

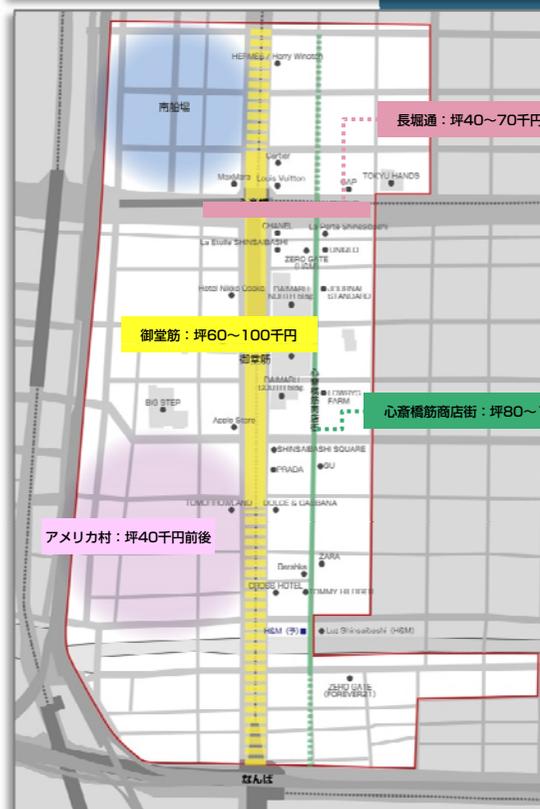
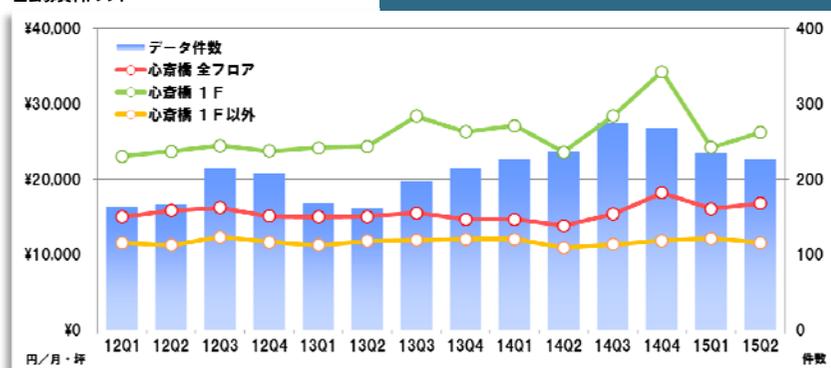
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 御堂筋：バーバリー (2015.3)
- 心齋橋筋北：アンダーアーマー (2015.4)
- 御堂筋：ウブロ (2015.5)
- 心齋橋筋：ギャレットポップコーン(2015.8)
- 心齋橋筋：ラオックス (2015.9)
- 戎橋：H&M EBISUBASHI MEN'S (2015.9)

■ 公募賃料トレンド



- メインストリート
- 準メインストリート
- 店舗集積ゾーン
- 公募賃料対象エリア範囲

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ピブレやダイエーが出店する西口エリアがメインとなる。同エリアは繁華性が高く、1Fの公募事例なども極端に少ないものの、東急ハンズの閉鎖→モアーズへの移転など駅から離れた立地では徐々に厳しくなりつつある。駅前では、相鉄ジョイナスが13年7月～16年夏まで段階的にリニューアルを行っており、今後の横浜駅西口ビルの開発も含め、駅前の集客力は増すこととなる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年		2015年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
横浜	全フロア	¥16,400	¥15,200	¥15,800	¥16,100	¥15,300	¥15,500		
	1F	¥20,900	¥19,200	¥16,200	¥23,000	¥26,800	¥25,100		
	1F以外	¥16,300	¥15,000	¥15,800	¥15,800	¥14,700	¥15,400		

今後の見通し

「横浜駅西口ビル」「(仮称)横浜駅きた西口地区再開発」計画などあるが、現状大勢に影響なく安定的に推移すると予測

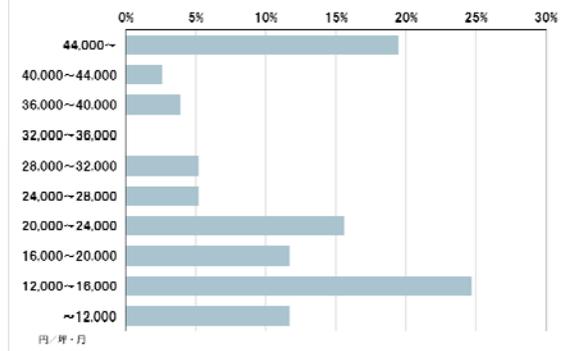
- 2020年オープンを目指し「横浜駅西口ビル(仮称)」の計画概要の見直しが発表された(「駅前棟」は西口の旧「横浜シアル」跡地に延床約9万4千㎡、26階建の商業とオフィスの複合施設が、「鶴屋町棟」は延床約2万4千㎡、9階建で駐車場や保育所が設けられる予定)。完成後は西口エリアの集積が一層増すことになるが、まだ5年後の完成であることから今後しばらくはその影響はないと思われる。
- 横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合は地下2階地上44階建て延床約8万㎡(低層は商業・サービス、中層は宿泊施設、高層は住宅を整備予定)の建築を計画しており、2022年春の完成を目指している。なお、施設東側に設置予定の連絡デッキは「横浜駅西口ビル(仮称)」のベデストリアンデッキと接続させ連続性を確保する予定である。

賃料トレンド

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2015年上期は2014年下期と同数であったが、路面1Fの公募事例は前期比で半減している。
- 1Fの公募賃料を見ると2015年上期は2014年下期より約6%下落しているが、その一方でエリア全体の賃料は前期から微増し、15千円台に回復している。1Fの事例が少なくその影響が軽微であることを踏まえると、弱いながらもエリア全体では賃料の底上げ基調が伺える。
- 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)



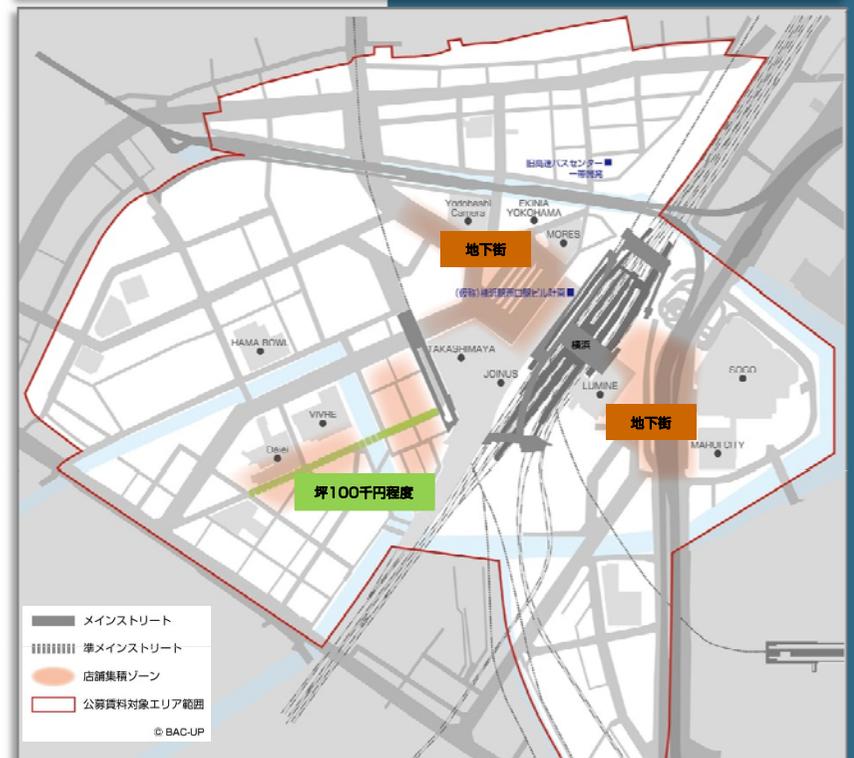
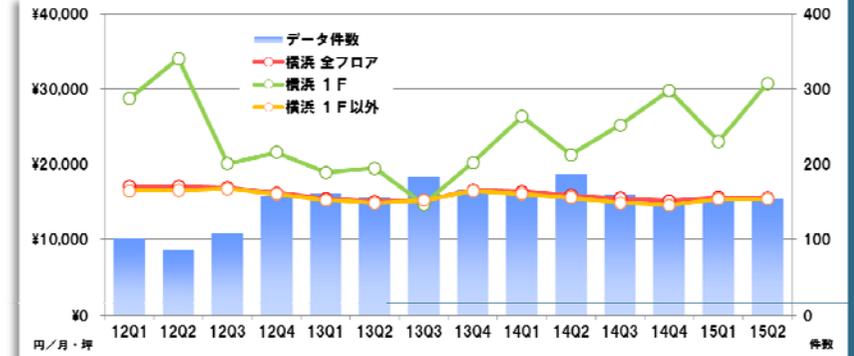
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 地下街：ザ・ダイヤモンド・ジョイナスの一体化に向けた改装工事(2015.12完了予定)うち地下1階連結部分の18店舗が先行オープン(2015.8)
- 横浜駅西口駅ビル(仮称)(2020予定)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発により44階建複合施設建設予定(2022.春 完成予定)

■ 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、概ね需要は堅調

- 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、マーブルロード）と藤崎からL字に曲がって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き、好立地の物件等では新規賃料の上昇も見られたが、2014年末あたりから落ち着きつつあり、現在は概ね安定的。
- 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	2012年		2013年		2014年		2015年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
仙台	全フロア	¥14,100	¥13,800	¥14,400	¥14,800	¥17,400	¥15,700	
	1F	¥21,700	¥21,200	¥21,700	¥21,600	¥23,700	¥21,800	
	1F以外	¥12,600	¥12,300	¥11,500	¥12,800	¥15,200	¥13,800	

今後の見通し

地下鉄新駅の開通で駅周辺との競争激化の可能性

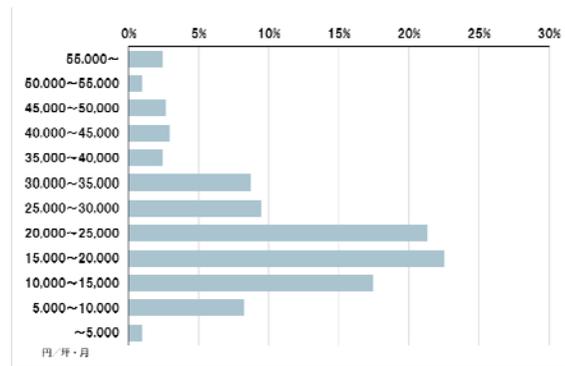
- 2015年12月に青葉通と東一番町通の交差点地下に地下鉄東西線「青葉通一番町」駅が開通予定。サンモール一番町方面は空室も多く厳しい状況が見られていたが、回遊客の流れの変化、消費喚起が期待される。
- 百貨店「藤崎」の隣接地で「(仮称) 新一番町三丁目ビル」を建築中（2015年10月オープン予定）。ルイ・ヴィトンが入居予定。地下鉄新駅とも地下で直結する。
- 2016年初夏に開業予定のパルコ新館に宮城県内初進出となる「TOHOシネマス」が出店予定。駅の集積パワーは更に高まることで、駅vs商店街の構図が高まる可能性がある。
- 2016年春にヨドバシカメラが仙台駅東口駅前に複合ビルを開業予定（延面積約10万㎡）。A棟には仮店舗で営業中の「マルチメディア仙台」が移転予定。

賃料トレンド

出店需要は堅調だがオーナーの期待賃料とは開きも

- リーマンショック以降緩やかな下落傾向が続いていたが、震災後の2011年後半に反転しそれ以降は概ね安定的に推移してきた。
- 路面店への出店意欲は高いものの、長期間の空室を抱える物件もあり、オーナーサイドの期待賃料とテナントの賃料負担水準に開きがある状況。そのため賃料上昇の兆しはあるものの、今のところ安定的なトレンド。
- 駅周辺の開発計画により駅周辺への出店意欲も高まっており、テナントの獲得競争が激しくなる可能性がある。
- 四半期トレンドでは1F・1F以外とも賃料水準が対前期比でやや減少したが実感としては安定的なトレンドである。

■ 賃料水準構成(1F)



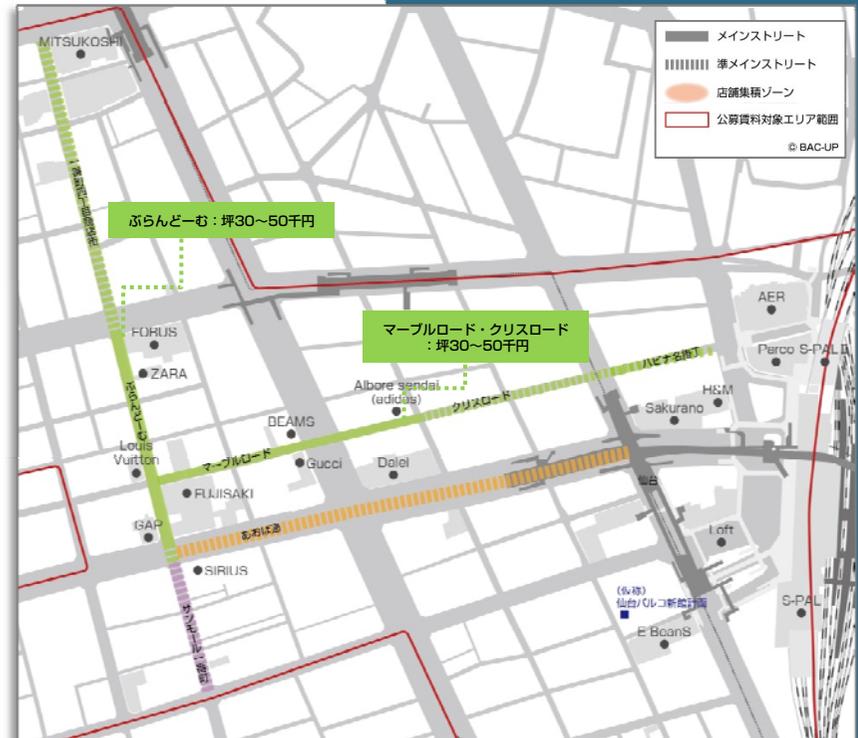
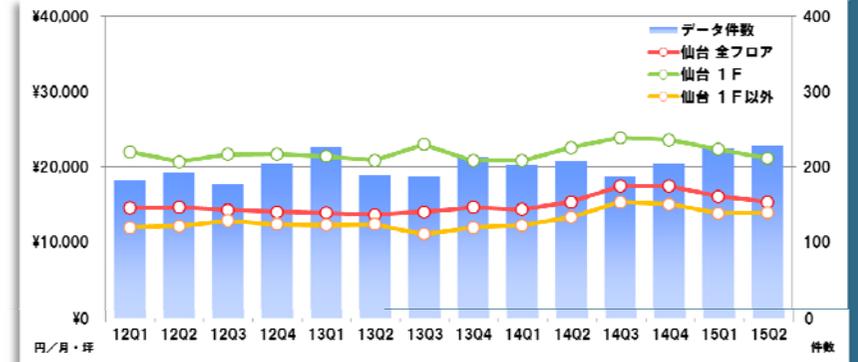
<対象エリア>

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 ●

- (仮称) 新一番町三丁目ビル (ルイ・ヴィトン入居) (2015.10予定)
- 仙台駅西口：パルコ新館開発計画 (2016年初夏)。施設内にはTOHOシネマスも出店予定
- 仙台駅東口：ヨドバシカメラが複合ビルを開業予定 (2016.春)。
- 仙台駅東口：商業・宿泊施設を含む駅ビルを建設中予定 (2016春~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

路面店の出店の動きは見られるが、競合環境の厳しさは継続。

- 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。天神西通りより西側の大名エリアにも路面店が点在。一時期は空室が目立ったものの現在は出店数・賃料水準共に改善傾向が見られる。
- 天神vs博多の構図が強まり、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合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	円/月・坪					
		2012年		2013年		2014年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
天神	全フロア	¥12,900	¥12,300	¥12,400	¥13,600	¥14,300	¥14,500
	1F	¥20,400	¥18,800	¥20,100	¥21,000	¥21,300	¥21,800
	1F以外	¥11,300	¥10,800	¥11,000	¥11,500	¥12,700	¥12,700

今後の見通し

エリア間競争が厳しく、各社競合対策として増床、改装等が続く

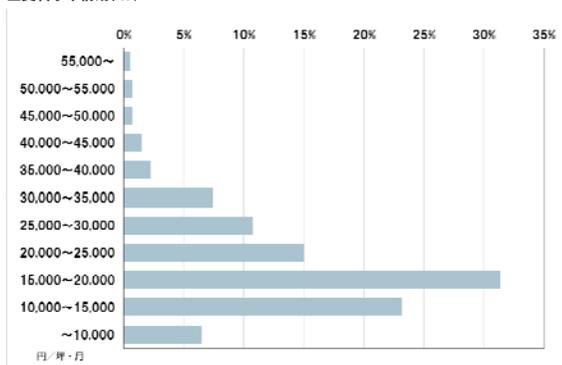
- 博多駅やキャナルシティの増床、「福岡パルコ新館」のオープン、ソラリアプラザの増床リニューアル、福岡パルコのソラリアステージビルへの出店などに続き、平成27年9月には天神コアの一部リニューアルも予定されており福岡の中心部でオーバーストア感が強まっている。エリア間（天神vs博多駅vsキャナルシティ）、エリア内競合環境はともに厳しい状況と言える。
- 国家戦略特区による容積率の緩和を受けて福岡市が推進するプロジェクト「天神ビッグバン」により、天神交差点から半径約500mの範囲において、今後10年で30棟の民間ビルの建替え誘導が行われる見込みである。長期的なプロジェクトであるため当面その影響はないと考えられる。（明治通り沿いの「天神ビジネスセンター（仮称）」の再開発計画、「福ビル」の建て替え事業、「水上公園」のリニューアルプラン等が現在浮上）

賃料トレンド

平均募集賃料は上昇傾向

- JR博多シティの開業に始まり、キャナルシティの増床、ソラリアプラザのリニューアル、福岡パルコのソラリアステージビルへの出店など競合環境は激化しているものの、エリアの全フロアを通しての平均賃料は、2013年上期以降は上昇が続いている。
- 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の天神エリアの水準が高くなる傾向は依然として続いている。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2012下期~2014下期		2015年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥15,511	36	¥14,897	7
中央区今泉2丁目	¥14,120	48	¥16,465	8
中央区大名1丁目	¥20,834	290	¥19,643	69
中央区大名2丁目	¥19,401	114	¥18,268	16
中央区天神1丁目	¥19,686	14	¥14,727	1
中央区天神2丁目	¥28,610	37	¥33,695	10

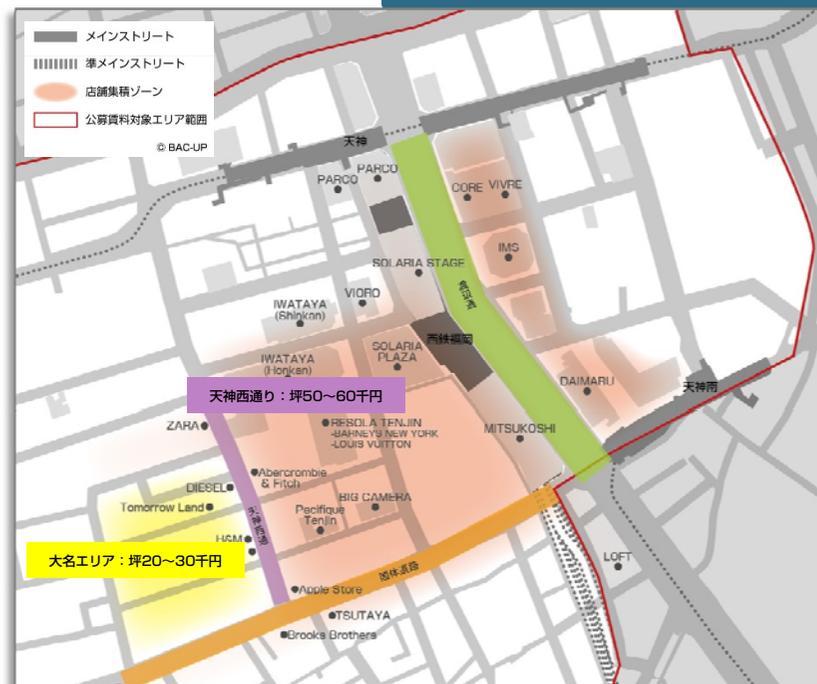
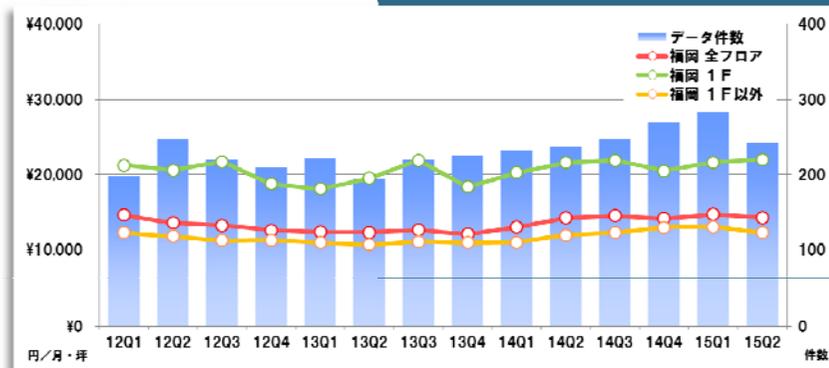
<対象エリア>

- 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 ●

- きらめき通り：ソラリアプラザリニューアル (2015.4)
- 大名エリア：フライングタイガーコペンハーゲン (2015.6)
- 博多駅：KITTE博多（核テナント：博多マルイ、2016.春 開業予定）
- 国道道路：ソニーストア (2016.4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があり、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。

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

- 賃料水準構成 (エリア全体) 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。
- 2014年第2四半期より下落に転じた募集件数は、直近の2015年第2四半期に大きく減少し、それに伴い賃料水準は緩やかに上昇している。

<対象エリア>

- 神戸市中央区柴町通1丁目
- 神戸市中央区加納町6丁目
- 神戸市中央区柴町通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

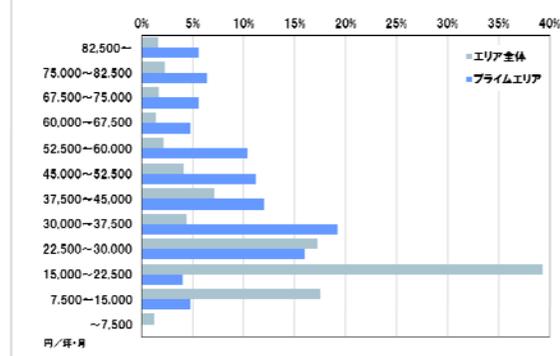
● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 三宮センター街：ピコリノス (2015.3)
- 大丸至近：マイケル・コース (2015.4)
- クレフィ三宮リニューアルオープン (2015.4)
- 阪急神戸三宮駅ビル建て替え計画 (未定)
- 三宮ターミナルビル建て替え計画 (未定)

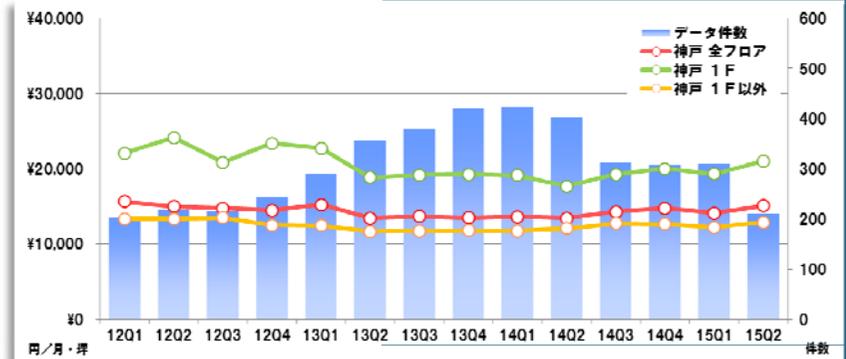
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年		2015年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
三宮	全フロア	¥14,600	¥14,100	¥13,600	¥13,500	¥14,500	¥14,500	¥14,500
	1F	¥22,200	¥20,400	¥19,200	¥18,500	¥19,700	¥20,000	¥20,000
	1F以外	¥13,000	¥12,000	¥11,800	¥11,900	¥12,700	¥12,500	¥12,500

■ 賃料水準構成 (1F)



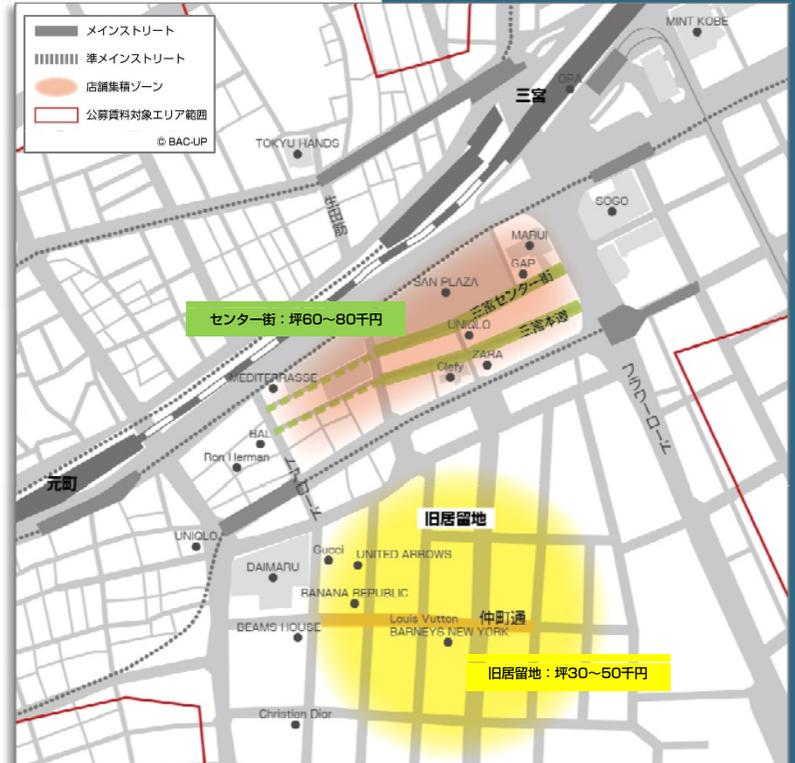
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

三宮駅周辺では複数の建替計画が予定

- 阪急阪神ホールディングスは、阪急神戸三宮駅の建て替えを発表。計画施設はホテルや商業施設、オフィス等で構成される高さ100メートル以上の複合ビル。
- OPAの入居する三宮ターミナルビルの建替計画として、平成33年竣工を目処に、地上160mの複合商業施設の計画なども浮上しており、今後の動向が注目される。



栄（名古屋）エリア

エリア概況

ブランド店は天津通（三越～パルコ間）に限定

- 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天津通りの三越～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。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年		2015年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
栄	全フロア	¥13,200	¥13,900	¥13,600	¥14,100	¥15,300	¥15,700		
	1F	¥19,500	¥23,300	¥22,000	¥33,300	¥24,900	¥19,900		
	1F以外	¥12,600	¥12,900	¥13,200	¥13,000	¥15,200	¥15,600		

今後の見通し

名駅周辺の吸引力は増加傾向。再開発ビルも順次竣工。

栄の路面店への一定のニーズは継続。松坂屋南館にヨドバシカメラが出店

- 名駅周辺の吸引力は増加傾向。15年上期も百貨店の売上高も高島屋が松坂屋を上回った。大名古屋ビルやJPタワー名古屋が順次竣工し、三越伊勢丹のセレクトショップやKITTE名古屋が来春から開業予定。さらには名鉄・近鉄の再開発の動きなど、リニア開業に向け大きなプロジェクトが控えている。
- 栄地区では名古屋ゼロゲートが14年10月に開業したほか、パルコが新館を開業し、若者向けファッションの集積が進展。松坂屋も来春のグランドオープンに向け改装中で、11月にはヨドバシカメラが出店。
- 丸栄の建替は進捗が見られないが、三菱東京UFJ銀行名古屋ビルの建替に伴い、旧大和生命ビル跡地に三菱地所と積水ハウスによる事務所ビルが計画されており、低層部には商業施設の誘致が検討されている。

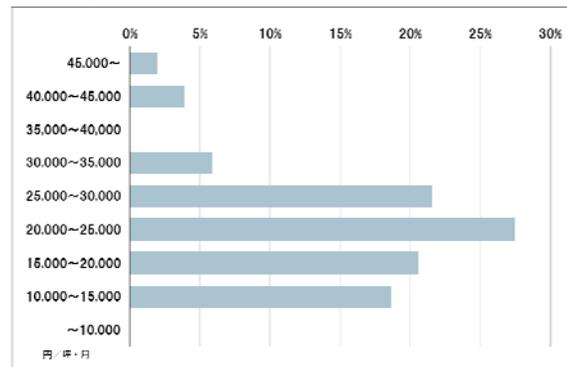
賃料トレンド

賃料はやや回復傾向

天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天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傾向。
- ゼロゲート開業効果もあってか、商業の重心はやや南下してきていると見られる。
- 賃料は実勢としては概ね横ばいで推移していたが、1Fの賃賃需要は堅調でトレンドは回復傾向。エリアが相対的に狭く路面店舗の募集事例は非常に少ないため、高額又は低廉な事例が含まれるとグラフに影響が生じやすいものの、直近では、ゼロゲート開業等による効果もトレンドの上昇に影響を与えていると思われる。
- 募集件数は中上層階の割合が依然として多く、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)



<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 ●

- 天津通：名古屋ゼロゲート (2014.10)
- 栄3丁目：アンダーアーチャー (2014.12)
- 栄3丁目：名古屋パルコmidi (2015.3)
- 栄3丁目：丸善名古屋本店ビル (2015.4)
- 天津通：名古屋松坂屋内にヨドバシカメラ (2015.11)
- 名駅：KITTE名古屋 (2016.6)
- 名駅：三越伊勢丹名古屋ビルディング商業ゾーン (2016)
- 名駅：JRゲートタワー (2017年順次開業予定) 高島屋、ビックカメラ、ユニクロ出店

■ 公募賃料トレンド

