

四条河原町（京都）エリア

エリア概況

四条通はファッション店中心で出店動向も多く、飲食・アミューズメント中心の河原町通とはグレード感に差

- 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、15年8月にはBALが新装オープンするなど大型商業施設も複数見られる。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

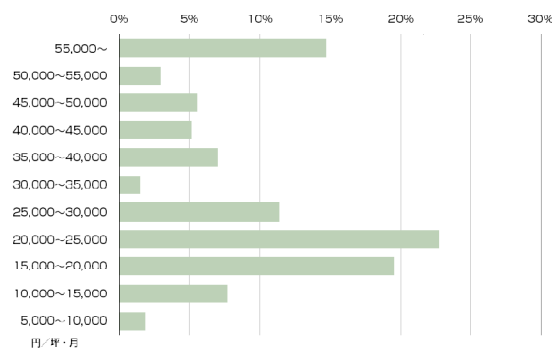
エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年		2016年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
四条河原町	全フロア	¥14,400	¥18,400	¥14,200	¥16,300	¥15,300	¥17,000	
	1F	¥22,900	¥23,200	¥24,600	¥30,300	¥25,100	¥26,600	
	1F以外	¥13,100	¥17,500	¥12,300	¥13,000	¥12,900	¥13,500	

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。2015年上期ほどではないが、1Fについては高額事例が賃料トレンドの上昇を牽引している。
- 1F以外及び全フロアについては期によってバラツキがあるものの概ね横ばいで推移している。

賃料水準構成(1F)



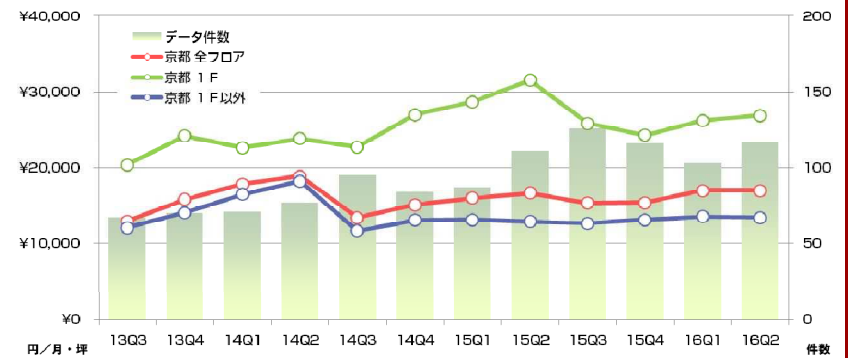
<対象エリア>

- 京都市下京区橋本町
- 高倉通四條下の高材木町
- 四條通河原町東入真町
- 四條通御幸町西入奈良物町
- 四條通堺町西入立売中之町
- 四條通寺町西入貞安前之町
- 四條通寺町西入奈良物町
- 四條通小橋西入真町
- 四條通小橋東入橋本町

主な出退店動向・開発計画

- 四条通：サンリオギャラリー(2015.7)
- 河原町通：BALリニューアル(2015.8)
- 烏丸通：オンリープレミオ(2015.10)
- 四条通：ピースリー(2015.10)
- 河原町交差点：ディズニーストア(2016.3)
- 四条通：パタゴニア(2016秋)
- 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



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が完成したほか、京都ゼロゲート(仮称)が2017年春に開店を予定しており、ますます魅力が高まると期待される。河原町通では大きな出店予定は確認されないが、BALやOPAのリニューアルが完了しさらなる活性化が期待される。

