

# 大通（札幌）エリア

## エリア概況

### 札幌駅前地区と大通地区の2つの集積エリアで構成。積雪の影響から地下街も発達

- 「大通地区」は、札幌市内で「札幌駅前地区」と双璧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。ここ数年「札幌駅前地区」に押され気味であったが、最近は大通駅の地下広場の整備や、商業施設の相次ぐ新築・改装リニューアルにより、商業集積が高まっており、巻き返しを図っている。
- 冬場の積雪の影響で地下街が発達した街であり、地下歩行空間から出入り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。

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	
大通り	全フロア	¥8,500	¥9,800	¥12,100	¥11,200	¥11,400	¥10,200	
	1F	¥14,300	¥12,500	¥12,900	¥13,400	¥12,800	¥14,300	
	1F以外	¥8,100	¥9,500	¥12,000	¥11,000	¥11,300	¥9,900	

## 今後の見通し

### 札幌駅周辺の開発でエリア間競争激化の見込み

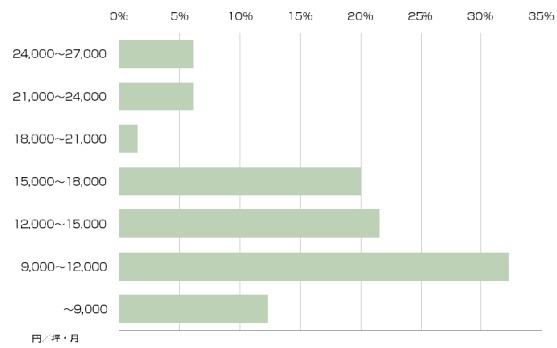
- 大通り地区ではパルコの新館「札幌ゼロゲート」がオープンし、道内初出店のフォーエバー21が話題を集めた。既に進出しているZARAやH&Mなどファストファッションの集積に厚みを増している。
- また、サンデパートビルの建替計画が今年度から始動。2017年度竣工予定で26階建ビルの低層部（B2F～5F）は商業施設となる見込み。
- 一方で、三越伊勢丹HDが駅周辺の既存商業施設に2～3年以内に出店する計画が発表された。近年は大丸一強であった百貨店勢力図を塗り替えて、駅周辺地区の商業集積が進む可能性がある。
- また、北海道新幹線札幌延伸計画が平成30年開業と5年前倒しになった。開通による駅周辺への好影響に伴うエリア間競争はますます激しくなると思われる。

## 賃料トレンド

### インバウンド消費に落ち着きもみられるが、出店意欲は旺盛、賃料は安定的に推移

- 札幌エリアはインバウンドが多いエリアであるが、インバウンド消費はやや落ち着いた感があり、百貨店売上高や大型店販売額が減少に転じる月もみられた。
- 一方で、インバウンド向けの出店意欲は旺盛で、ドラッグストアや家電量販店の出店が相次いだ。
- 賃料水準のトレンドとしては、強気な賃料設定や目立った増額改定の事例はみられず、安定的に推移している。

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

- 大通りエリア：パルコ新館「札幌ゼロゲート」開業（2016.2）
- 大通りエリア：サンデパート開発計画（2017年度竣工）
- 札幌駅：ヨドバシカメラ札幌2号店（開店時期は未定）
- 札幌駅：ラオックス札幌時計台通り店（2016.7）
- すすきの：ツルハドラッグ出店（2016.8）
- 大通りエリア：ラオックス札幌狸小路店（2016.9予定）

公募賃料トレンド

