



店舗賃料トレンド

2017 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賃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

- 採用する公賃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）」による店舗公賃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。
- 店舗公賃賃料単価には、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賃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。
- 不動産は個別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・翻訳等の利用を禁ずる。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：有岡、藤井、白倉
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



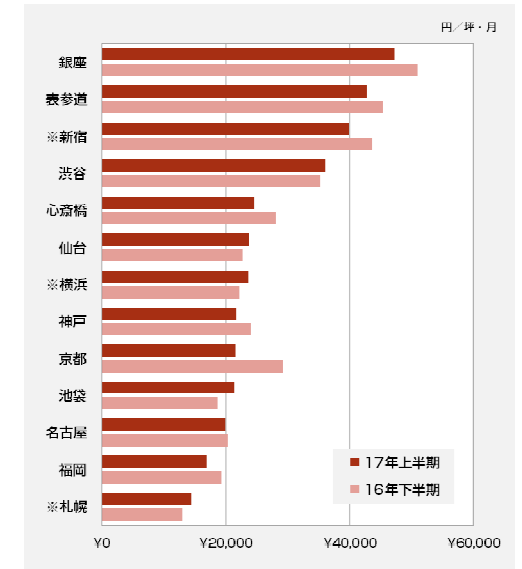
プライムロケーションの賃料は高位安定するも、出店需要は弱含み

インバウンド消費は日用品にシフト
ファッション出店の弱さが続く

- 各エリアの1F賃料ランキングは1～4位まで前回と順位は変わらず。上位3エリアの銀座・表参道・新宿はいずれも前期比で微減、4位渋谷はほぼ横ばいのトレンドとなっている。実勢については、1階空き店舗の供給は限定的であり、高止まりで横ばいの傾向が続いている。
- 5位以下についても、前回からはほぼ横ばいトレンドで、実勢でも賃料は高止まりで概ね横ばい傾向。なお、心斎橋、京都、福岡については高額事例の成約等により、前回から10%超のダウンとなっているが、実勢では概ね安定的に推移している。
- 百貨店の免税売上高は、過去最高を更新し前年比プラスを続けているが、客単価は減少傾向にある。インバウンド消費はドラッグストア、ディスカウントストア等の最寄品にシフトしており、エリアによっては、これらの業種が賃貸市場を牽引している。
- ファッション関連で弱さが目立っており、商業施設の売上減少や集客力の低下が一部顕在化しているが、ファッション以外の出店需要により支えられている側面がある。

■ 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	16年下半期	17年上半期	前期比
1	銀座	¥50,900	¥47,200	93%
2	表参道	¥45,400	¥42,800	94%
3	新宿	¥43,600	¥39,900	92%
4	渋谷	¥35,200	¥36,100	103%
5	心斎橋	¥28,100	¥24,600	88%
6	仙台	¥22,700	¥23,700	104%
7	横浜	¥22,100	¥23,600	107%
8	神戸	¥24,100	¥21,600	90%
9	京都	¥29,300	¥21,500	73%
10	池袋	¥18,600	¥21,400	115%
11	名古屋	¥20,300	¥19,900	98%
12	福岡	¥19,300	¥17,000	88%
13	札幌	¥13,000	¥14,400	111%

銀座エリア GINZA

エリア概況

プライムロケーションを中心に「世界の銀座」のポジショニングを維持。

- グローバル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、マロニエ通りなどで構成されるエリア。
- 2017年は、3月にプランタン銀座のマロニエゲートヘリリニューアル、4月に松坂屋跡地にGINZASIXが開業、6月、ベルビア館の上層フロアにロフトが移転オープンするなど大型商業施設の動きが見られた。
- 一方、路面の動きは以前ほど活発ではなく、新規施設の動向を見ながら出店を検討するなどの話も聞かれる。インバウンド狙いの出店も消費が日用品にシフトしたことでラグジュアリー需要が弱まり、出店にはやや慎重になってきている様子もある。

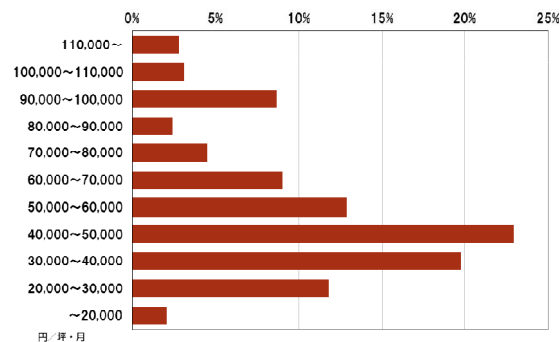
エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
銀座	全フロア	¥27,400	¥28,600	¥28,200	¥27,900	¥30,100	¥30,800		
	1F	¥58,200	¥63,900	¥51,800	¥50,200	¥50,900	¥47,200		
	1F以外	¥25,400	¥26,200	¥26,800	¥26,900	¥28,600	¥29,800		

賃料トレンド

プライムロケーションについては横ばいの状況

- ピークの2015年頃に比べると1Fの賃料はやや低下傾向にある。プライムロケーションについてはグラフのような変動は見られず安定的と思われるが、一方で以前のような出店の勢いは見られなくなってきている。
- 募集件数は2016年後半からは200件台後半を推移。エリア帯としては、依然として需要>供給の状況と言えよう。
- 賃料水準構成を見ると、坪40～50千円、次いで坪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、銀座2丁目の平均賃料が高めとなっているが、ローデータを見ると中央通り～昭和通り間の物件が中心のようである。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2013年上期～2017年上期		2017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	-	0	-	0
中央区銀座1丁目	¥46,485	81	¥42,861	10
中央区銀座2丁目	¥70,590	18	¥89,783	4
中央区銀座3丁目	¥41,966	22	¥53,998	2
中央区銀座4丁目	¥72,632	5	-	0
中央区銀座5丁目	¥50,542	31	¥44,265	1
中央区銀座6丁目	¥50,597	34	¥44,155	4
中央区銀座7丁目	¥49,621	29	¥58,204	3
中央区銀座8丁目	¥75,468	41	-	0

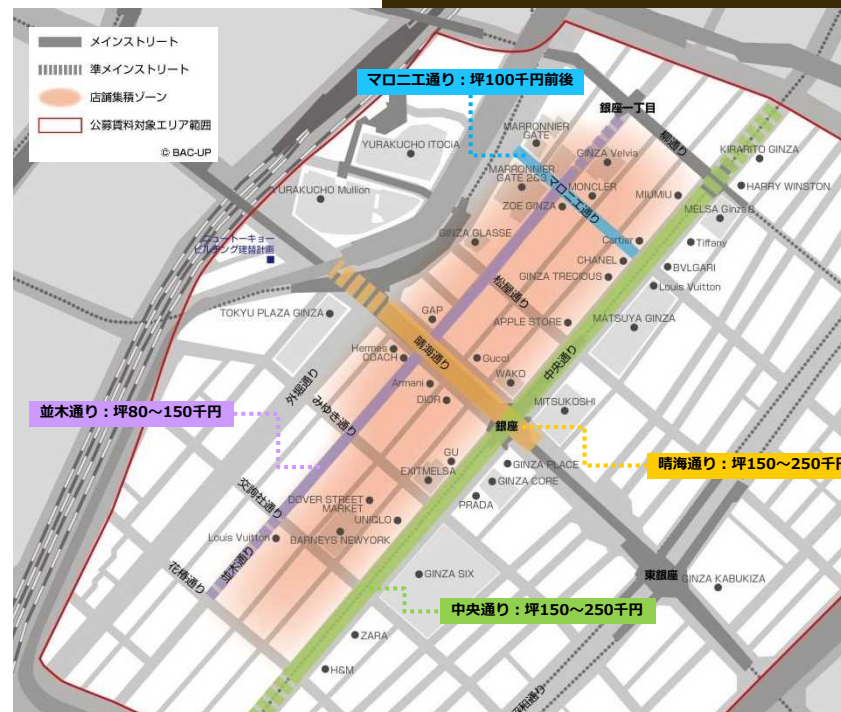
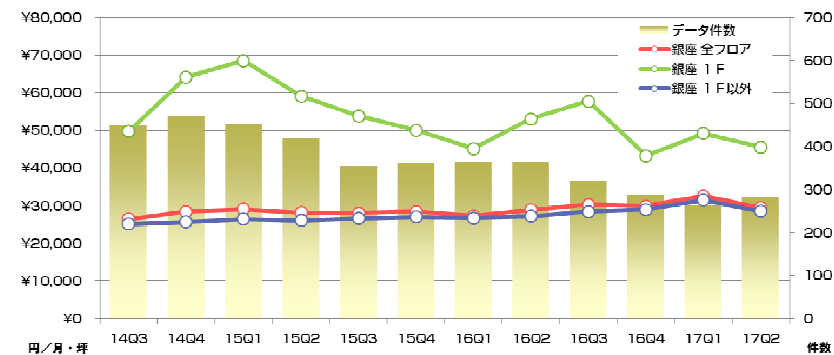
<対象エリア>

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 ●

- 商業施設「ソニービル」(2017.3 閉館)
- 商業施設「マロニエゲート2&3 (旧プランタン銀座)」(2017.3)
- 商業施設「GINZA SIX」(2017.4)
- 中央通り「銀座コア」: ユザワヤ (2017.4)
- 中央通り: ミキモト銀座4丁目本店 (2017.6)
- 並木通り「ベルビア館」: 銀座ロフト (2017.6)
- TOHOシネマズ日劇 (2018.2 閉館予定)
- 東京ミッドタウン日比谷 (2018.3竣工予定)
- 並木通り: MUJI HOTEL (2019年春 開業予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

今後の見通し

物件供給が継続。今後もプライムロケーションの賃料は高止まりが見込まれる

- 2017年4月、GINZA SIXが開業。同施設開業に伴い、施設東側裏手立地も整備されることで新規出店テナントが見られるなどの動きもある。
- 中央通り沿いでも再開発の動きなども周辺にはあるものの、オーナー側とテナント側では賃料の見方にやや温度差が出てきている感もある。
- 銀座に既に出店しているブランド店は、より良いロケーションへの移転需要は複数ある一方で、GINZA SIXに移転したブランド店跡地にも複数社から出店の打診があるなど、引き続き物件の動きが見られる。依然として中央通り・晴海通りは手堅いが、ショールームなどファッション以外の出店も多くなってきている。

表参道エリア

エリア概況

日本一の情報発信力を持つエリア 原宿>渋谷の構図は続く

- 表参道は銀座と並ぶブランドストリート。青山エリアは高感度ファッション店が集積するエリアであるが、直近ではファッショントレンドも弱く動きは少ない。
- 原宿はファッションに加え、スイーツ店、日本初上陸となる飲食店などにはポテンシャルの高いエリア。近年では明治通り沿いやキャットストリートにスポーツ・アウトドア関連の集積が進むなどオリンピックに向けて新たな一面も見られるエリアとなっている。常に鮮度や情報発信性が必要となることから短期サイクル(1~2年)でのテナント入替や期間限定ショップなども増えており、新商品のイベントなどには最も効果的なエリアといえる。
- 表参道沿いの物件は空室もなく動きも少なかったが、開発案件も多く、神宮前交差点近隣の西武信金跡地は「エムスクロス」が開業。ロンシャンの旗艦店が入居するなどエリア全体としては活況が続いており、日本一の情報発信力を持つエリアとなっている。

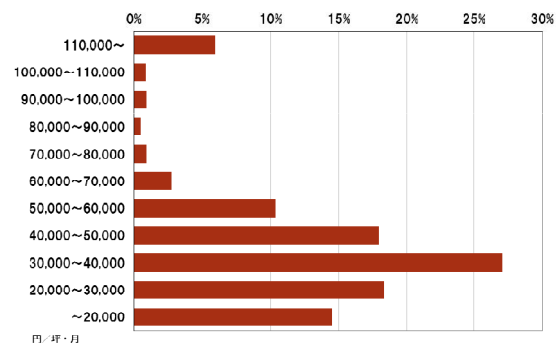
エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
表参道	全フロア	¥32,700	¥32,000	¥33,400	¥32,300	¥34,100	¥32,400		
	1F	¥45,500	¥44,300	¥42,400	¥40,500	¥45,400	¥42,800		
	1F以外	¥28,000	¥28,100	¥30,000	¥29,400	¥29,200	¥27,600		

賃料トレンド

賃料は一服感

- 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、2016年後半をピークにやや落ち着いた感もあるが、募集件数は直近では200件前半半まで減少しており、需要がやや勝っている感もある。
- 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。
- 住所別平均賃料では、神宮前6丁目の坪140千円が突出しているが、件数が少ないことに加え、明治通り沿いやキャットストリート裏手の坪100千円以上の高額物件が含まれていることが影響しているようである。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2013年上期~2017年上期		2017年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥26,109	96	¥16,300	4
港区南青山4丁目	¥27,715	85	¥25,197	2
港区南青山5丁目	¥42,404	64	-	0
港区南青山6丁目	¥30,499	59	¥43,192	2
港区北青山3丁目	¥52,945	94	¥33,556	2
渋谷区神宮前1丁目	¥62,546	265	¥72,532	5
渋谷区神宮前3丁目	¥35,126	194	¥27,357	2
渋谷区神宮前4丁目	¥39,633	96	¥47,741	2
渋谷区神宮前5丁目	¥39,932	125	¥33,239	4
渋谷区神宮前6丁目	¥62,783	36	¥140,323	1

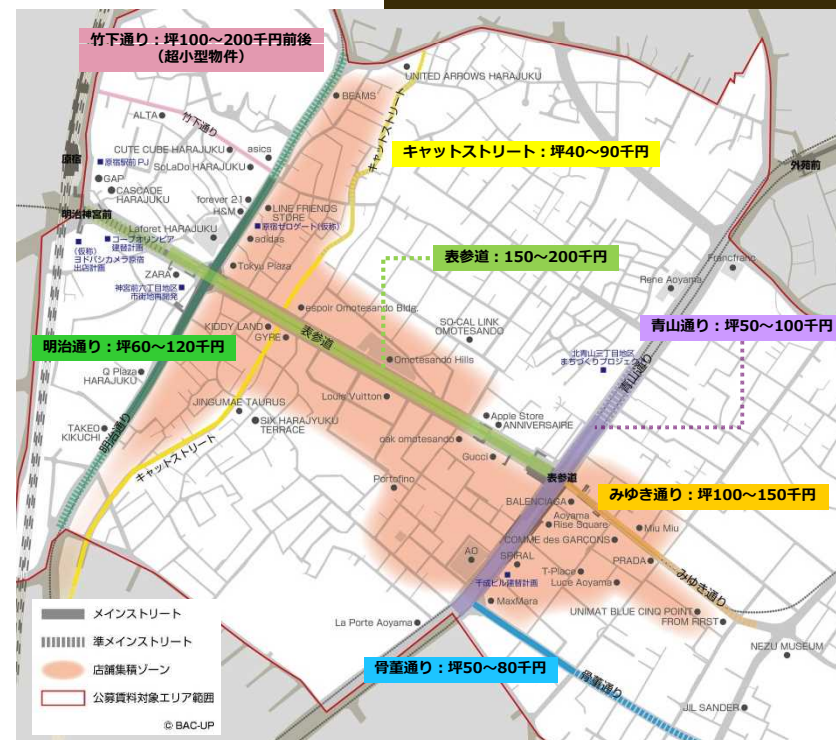
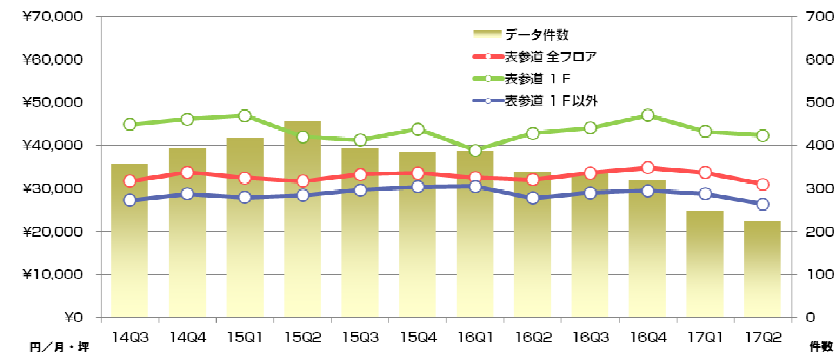
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 表参道：FENDI POP UP STORE (2017.4)
- 複合施設「トランクホテル」(2017.5)
- みゆき通り裏手：アレクサンドル ドゥ バリ (2017.7)
- 明治通り：ピクトリックス (2017.7)
- 表参道：青山アンデルセン (2017.7 閉店)
- 表参道ヒルズ：クロエ (2017.8)
- 裏青山：ベンデュールヴィアバスストップ (2017.8 閉店)
- 明治通り：神宮前タワービルディング (旧パレフランス)「アシックスストア」(2017.10 開業予定)
- 明治通り：原宿ゼロゲート「NERGY」(2017 冬開業予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

今後の見通し

原宿駅周辺・神宮前交差点~竹下口に開発が多く、エリアのパワーは維持される

- 東急不動産による神宮前六丁目地区市街地再開発や原宿ゼロゲート、原宿駅方面ではNTT都市開発の原宿駅前PJ、ヨドバシカメラ原宿出店計画など、原宿方面に開発が多く、今後もエリアのポテンシャルは継続する。
- 一方、青山方面はみゆき通り沿いのクロエ跡地に電子タバコのグローが17年7月開業。ファッション業界自体が不調であることも要因となるが、エリア内で有力テナントが出店済の中、規模の大きい物件については優良な立地であっても、ファッションでは埋まらない傾向も見られるようになってきている。

新宿エリア SHINJUKU

エリア概況

日本一の販売力を持ち、実力（売上）で賃料相場が形成される安定性あるマーケット

- 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。
- 新宿通りは通行量も多く、多様な業種業態が成立する商業ポテンシャルの高いストリート。13年以降、ラグジュアリーブランドの店出が進むなど新たな顔ぶれが見られたが、現在も建替え中の物件が複数ある。直近では物件取得の動きも多く見られ、今後相次いで開発される物件が控えている。ドンキホーテの2号店開業などブランド店以外の店出需要も多く、エリアの強さが感じられる。
- 新宿エリアはまとまった大型物件が少なく、物件がでると競合することも多い。また、街の販売力が高いため、リテイラーとしても新宿エリアへの店出は最優先となる。募集データの件数も需要>供給の構図となっており、依然としてポテンシャルの高いエリアとなっている。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
新宿	全フロア	¥23,700	¥25,400	¥25,600	¥25,600	¥25,000	¥26,200		
	1F	¥32,800	¥42,900	¥47,200	¥45,200	¥43,600	¥39,900		
	1F以外	¥22,800	¥23,600	¥22,700	¥24,300	¥23,100	¥24,500		

今後の見通し

新宿通り沿いにブランド集積が進む可能性

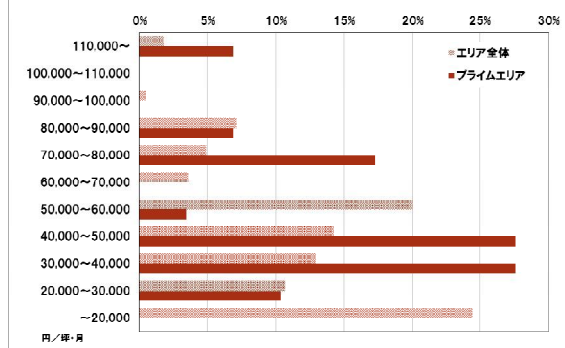
- 引き続き街のポテンシャルは高く、新宿通り沿いでも複数の開発が行われており、テナントも既に決定していると考えられ、今後更に集積が進むこととなり、賃料も高めに推移していくことが想定される。
- 2020年には、東西自由通路が開通され、西口と東口の回遊性の向上が期待される。

賃料トレンド

トレンドはやや落ち着きも見られるが、依然として安定的なエリア

- 1Fの賃料はピーク時と比較すると低下傾向にあるが、募集件数自体が少ないことで、全体のトレンドに影響を与えてしまっている部分もある。新宿通り沿いは出店動向は少ないが、退店もあまりなく、実態としては安定的と言える。
- 募集件数も2014年第2四半期をピークにマイナストレンドが継続。2016年後半からは200件を下回っており、うち1Fの件数は1割に満たない状況となっている。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては坪30~50千円の割合が最も高く、銀座と同様の傾向が出ている。
- 住所別平均賃料では、2016年下期においても引き続き、商業集積地の中心となる新宿3丁目を追い抜き歌舞伎町1丁目の賃料が突出しているが、エリアの特徴として小型物件が多く、坪単価も高額となる傾向にある。

賃料水準構成(1F)



※プライムエリア：新宿3丁目

住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2013年上期~2017年上期		2017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	¥56,201	102	¥58,983	12
新宿区新宿2丁目	¥16,363	14	-	0
新宿区新宿3丁目	¥57,106	29	¥40,793	4
新宿区新宿4丁目	¥16,075	2	-	0
新宿区新宿5丁目	¥20,723	57	¥14,099	6
新宿区西新宿1丁目	¥48,125	8	¥32,639	2

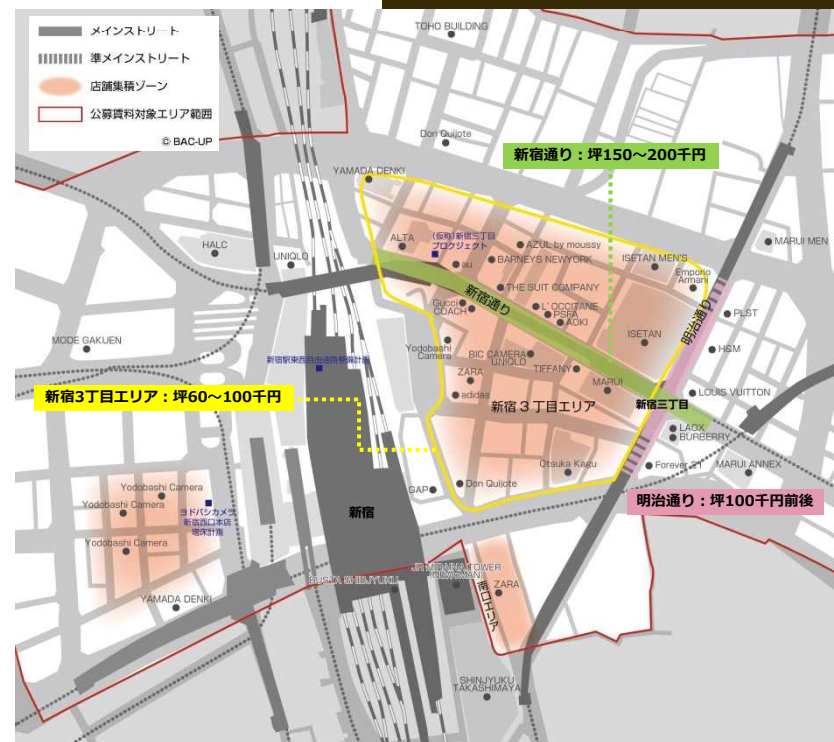
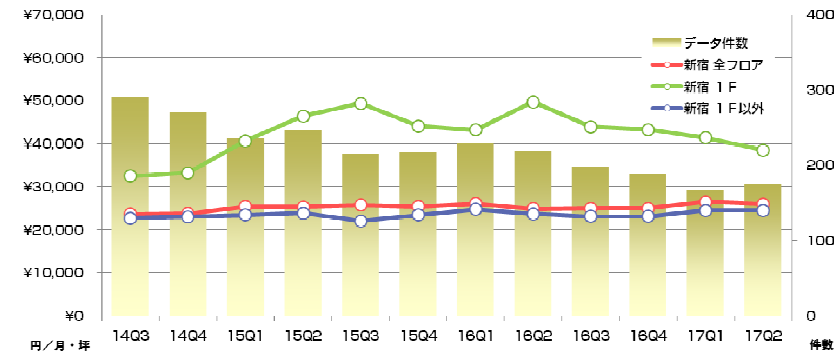
<対象エリア>

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 ●

- 高島屋免税店 SHILLA&ANA (2017.4)
- 新宿3丁目：コメ兵ANNEX (2017.5)
- 新宿西口：明治安田生命ホール (2017.5 閉館)
- 新宿南口：ドンキホーテ (2017.7)
- VR ZONE SHINJUKU (ミラノ座跡地・2017.7)
- 新宿通り：(仮)新宿三丁目プロジェクト (2017.12 予定)
- 新宿西口：ヨドバシカメラ新宿西口本店建替え計画 (2020年予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

渋谷エリア SHIBUYA

エリア概況

外輪部の出店の動きは鈍い

- 駅を中心に扇状に路面店が広がるエリア。神南方面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、原宿にポジションをとって代わられている。渋谷の集客核であった109もかつての勢いを取り戻せていない。
- パルコパートⅠ・Ⅱが建替えに伴い閉館し、エリア一帯の集客核が消えたことで、神南エリアへの吸引力が弱まった感は否めない。至近のGAPも契約満了に伴い退店するなど公園通り周辺としては商業集積度は低下している。
- 一方、駅から至近でトラフィックのしっかりしている井の頭通りやセンター街、文化村通りなどは出店動向も活発で強さが継続している。

■ 公募賃料推移表

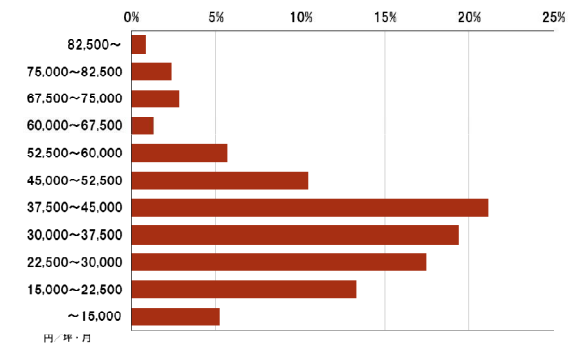
エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
渋谷	全フロア	¥25,000	¥24,900	¥24,200	¥23,800	¥24,400	¥26,200		
	1F	¥41,300	¥37,600	¥31,300	¥31,800	¥35,200	¥36,100		
	1F以外	¥22,500	¥23,100	¥23,000	¥22,600	¥22,600	¥24,700		

賃料トレンド

2016年後半より安定傾向

- 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っていたが直近の2016年第2四半期以降はほぼ横ばいとなっている。
- 募集件数は2017年以降低下傾向で200件を下回っている。特に中上層階の件数が減少しているようである。
- パルコの閉館に伴い駅から離れた外郭部では厳しい状況が見取れる一方、エリアとしては需要>供給となっている状況も伺える。駅に近いエリアとそれ以外のエリアの差が広がっているとの見方もできる。

■ 賃料水準構成(1F)



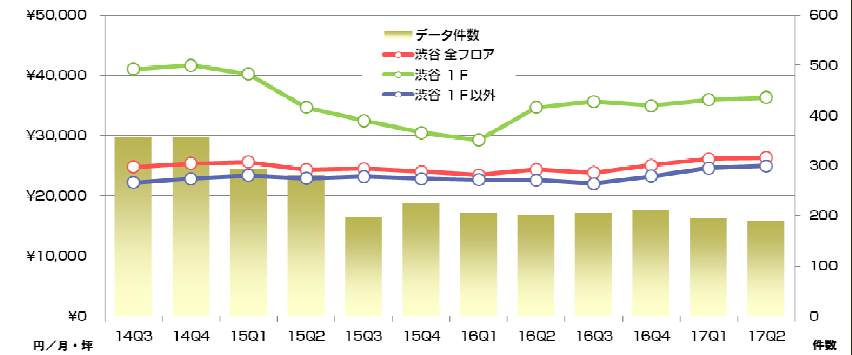
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 井の頭通り：COACH (2017.3 閉店)
- 複合施設「渋谷キャスト」 (2017.4)
- 神南エリア：アメリカンラグジー (2017.4閉店)
- 文化村通り：MEGAドン・キホーテ (2017.5)
- 公園通り：GAP (2017.5 閉店)
- 商業施設「HULIC &New」 (2017.5)
- シダックス跡地：ニトリ (2017.6)
- 商業施設「ルミネマン」 (2017.7 閉館)
- 公園通り：(仮)ヒューリック渋谷公園通りビル計画 (2018.1開業予定)
- 明治通り：宮下公園等整備事業(2019.8予定)

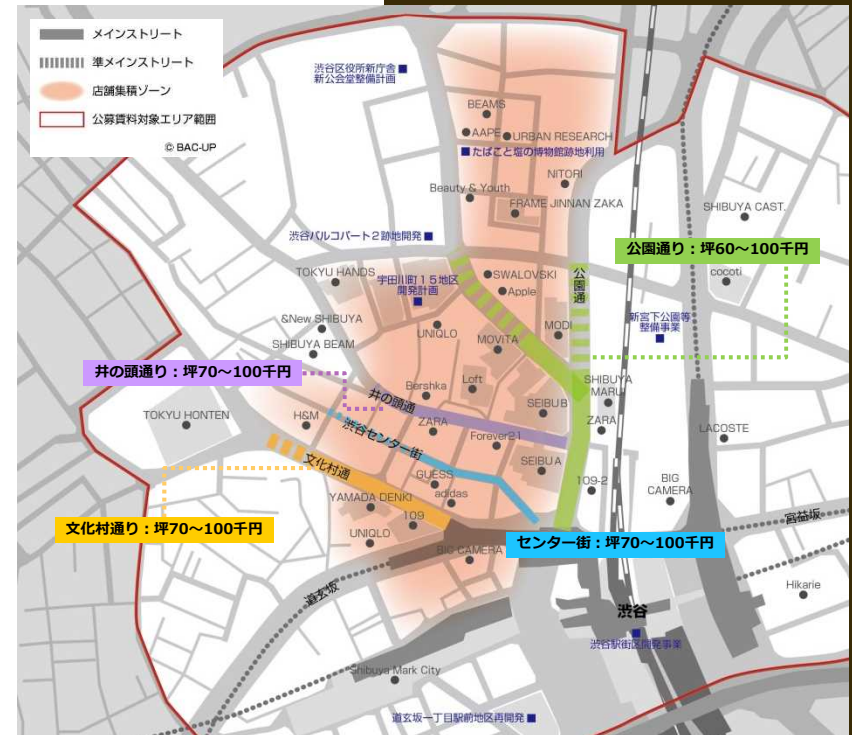
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

パルコ開業までは神南方面は厳しい状況

- パルコ閉館に続き、GAP跡地の動向も止まっており、公園通り、神南エリアの路面店の動きも鈍い。アルマーニエクスチェンジ跡地はスマホアプリのグッズ販売などを行うX FLAG STOREとなり、現在のエリアの集客核の一つとなっているものの、ファッションは出店せず、独自集客力が高い業態以外の成立性は厳しい状況とも伺える。
- ニトリの開業、パルコⅡ跡地、たばこ塩の博物館跡地の開発など複数の開発地は見られるものの、ファッショントレンドも弱く、パルコ開業までは厳しい状況が続くと考えられる。
- 一方、駅周辺では、井の頭通りのコーチ跡地の開発、&NewSHIBUYAの開業、センター街では高額賃料で決定した物件があるなど活況が続いている。



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

心齋橋エリア SHINSAIBASHI

エリア概況

インバウンド客をターゲットとするドラッグストア等が牽引し、心齋橋筋は依然として強い

- 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。
- 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までファッションの連続性ができ、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。
- インバウンド客増加が後押しし、ファストファッションに代わりドラッグストアの出店が賃料を牽引。賃料負担率は低いが高効率でファッションと同等以上の賃料水準となっている。エリア内では心齋橋筋商店街が圧倒的な強さを見せている。
- 一方御堂筋側は一時期出店が続いていたが直近では落ち着きが見られており、大丸の開発動向の様子見といった状況になっている。

■ 公募賃料推移表

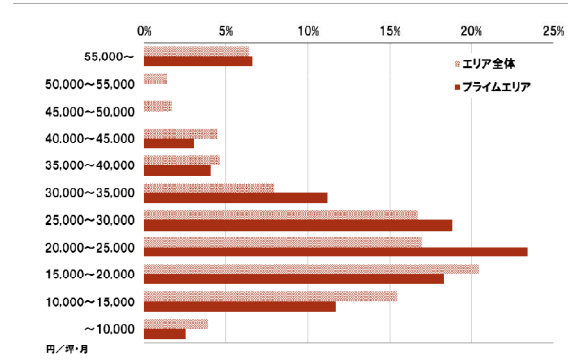
エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
心齋橋	全フロア	¥16,700	¥16,400	¥16,600	¥15,300	¥15,700	¥15,000	¥15,000	¥15,000
	1F	¥31,300	¥25,300	¥28,000	¥27,100	¥28,100	¥24,600	¥24,600	¥24,600
	1F以外	¥11,500	¥11,800	¥11,600	¥11,900	¥11,700	¥11,300	¥11,300	¥11,300

賃料トレンド

賃料にやや落ち着きも

- 2016年と比較すると2017年上期の1Fの賃料はやや下目となっている。一時期の出店ラッシュと比較すると、出店にもやや落ち着きが見られ、賃料にも影響を与えていると見られる。
- 募集件数は2015年第4四半期以降ほぼ横ばいで推移しており、他エリアと同様件数は少な目となっている。
- 賃料水準構成を見るとプライムロケーションでは1Fで坪15～30千円に山がある。心齋橋筋商店街沿いの事例は少ないこと、町丁目目で区切るなど裏手立地が多く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。実態としては、心齋橋筋商店街、御堂筋などメインストリート沿いについては高水準で安定的に推移している。

■ 賃料水準構成 (1F)



※プライムエリア：心齋橋筋1～2丁目

■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2013年上期～2017年上期		2017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	¥29,945	62	¥24,313	8
中央区心齋橋筋2丁目	¥25,961	120	¥26,230	23
中央区西心齋橋1丁目	¥27,139	98	¥16,873	12
中央区西心齋橋2丁目	¥21,209	151	¥23,506	27
中央区道頓堀1丁目	¥26,530	3	¥29,402	1
中央区道頓堀2丁目	¥27,298	9	-	0
中央区南船場3丁目	¥32,896	91	¥37,121	21
中央区南船場4丁目	¥18,912	85	¥18,272	21
中央区難波1丁目	¥35,297	59	¥29,590	8

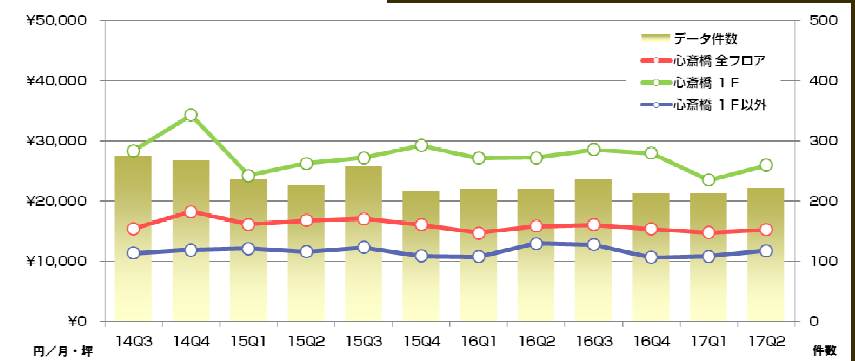
<対象エリア>

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 ●

- 長堀通り：ゼニス (2017.2)
- 御堂筋：オーデマ ピゲ (2017.2)
- 心齋橋筋商店街：関西ツーリストインフォメーションセンター (2017.3 大丸心齋橋へ移転の為、閉店)
- 御堂筋裏手：ダニエル・ウェリントン (2017.4)
- 心齋橋筋商店街：バンドラ (2017.4)
- アメリカ村：トランスコンチネンツ (2017.5)
- 大丸心齋橋店 本館 建替え (2019年 秋 開業予定)

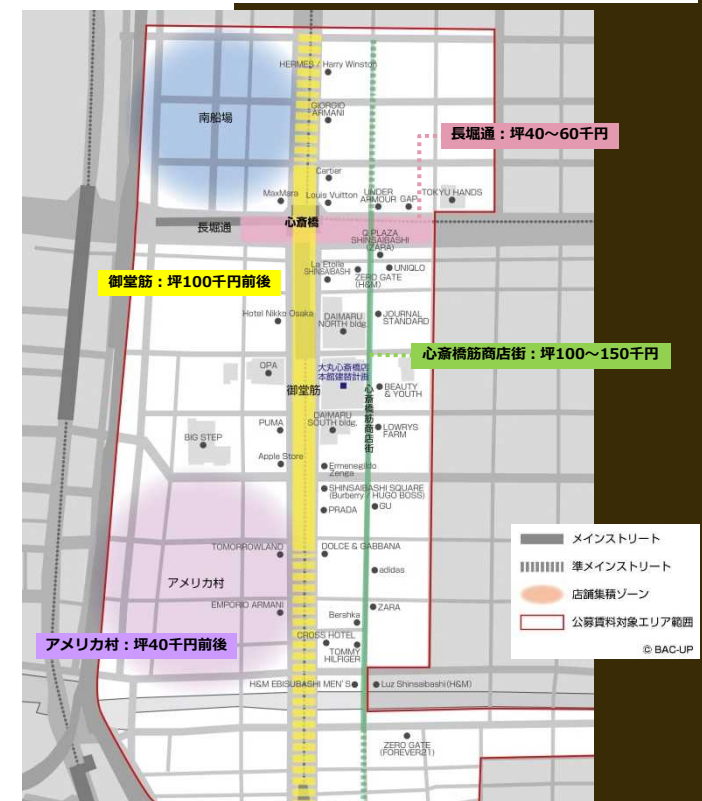
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

インバウンドの伸びに期待感

- ドラッグストアの出店が相次ぎ、競合環境は熾烈となり、今後は優勝劣敗も見えてくる可能性がある。
- ファッション集積から一転、地域密着感も出てしまっているが、しっかりしたトラフィックに支えられており、成立業種の多い商店街のポテンシャルは継続すると思われる。
- 御堂筋は出店が鈍化しつつあり、空室が継続している店舗なども見られ、特に新橋交差点より北側が厳しい模様。一方、出店意向が高く、賃料を増額しても出店し続けるテナントもいるようであり、同じストリートでも立地により温度差が生じてきている。



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

仙台エリア SENDAI

エリア概況

駅周辺の集客力が高まっている

- 仙台の中心商業エリアは「一番町」と「仙台駅西口周辺」の2エリアの商業集積とそれらを結ぶストリートで構成。「一番町」は老舗百貨店の藤崎を中心とした商店街で路面店が建ち並ぶ一方、「仙台駅西口周辺」はペDESTリアンデッキで繋がった大型商業施設が中心。
- 商店街は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。
- 近年、仙台駅周辺での開発・新規出店が相次ぎ、駅周辺の集客力が高まっている。特にファッション系テナントについては、商店街から駅前商業施設への移転も見られるなど、需要は駅前に集中しつつある。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪						
		2014年		2015年		2016年		2017年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
仙台	全フロア	¥17,400	¥15,700	¥14,800	¥15,600	¥14,700	¥15,200	
	1F	¥23,700	¥21,800	¥18,500	¥22,100	¥22,700	¥23,700	
	1F以外	¥15,200	¥13,800	¥14,100	¥13,200	¥12,500	¥12,400	

今後の見通し

駅周辺での開発は今後も継続の見込み

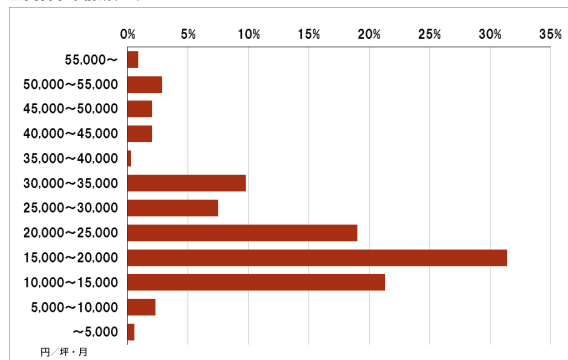
- 仙台駅の東西自由通路の拡幅及び「エスバル東館」の開業により、駅周辺の歩行者通行量は大幅に増加している。加えて2017年6月、「エスバル東館」は東北地方初出店の「成城石井」の出店を目玉に増床オープンした。これにより駅周辺の顧客誘引力はより強まったと思われる。
- 2017年2月に閉店した「さくら野百貨店仙台店」のテナントは全て退去し、入居テナントの一つであった「H&M」は同年7月に長町エリアに移転オープンした。今後の跡地利用に注目が集まる。
- 駅周辺では「仙台東洋ビル」跡地に「(仮称) 仙台市青葉区PJ計画」が建設中であるほか、愛宕上杉通りと青葉通りの交差点角の「GSビル」の建替計画が発表されている等、複数の開発計画が進行している。
- 一方で、商店街方面はファッション関連の新規出店の動きは少なく、駅前商業施設内への移転が進むなど、以前と比較すると商店街のテナントの顔ぶれが変わってきている。駅周辺が集客力を増し、今後もさらに開発が進むなか、商店街とのエリア間競争はますます激しくなる見込み。商店街は駅周辺との一層の差別化が求められる。

賃料トレンド

路面店需要は好調、賃料も安定的だが一部空室が長期化する物件も

- 路面店への出店意欲は依然として高いものの、ファッションは駅前の大型商業施設が強く、駅周辺の開発により移転などの動きも見られ、アーケード街のファッションの色は薄まりつつある。ポテンシャルの高いエリア(商店街ではクリスロードとぶらんどーむ一番町の角地周辺)の賃料は横ばいの見方となるものの、商店街全体としてはやや保守的な目線も必要になってくると思われる。
- 公募賃料の四半期トレンドでは、1F及び1F以外ともに、直近1年は概ね横ばいとなっている。なお、募集件数は、2016年第3四半期以降は微減傾向で推移している。

■ 賃料水準構成(1F)



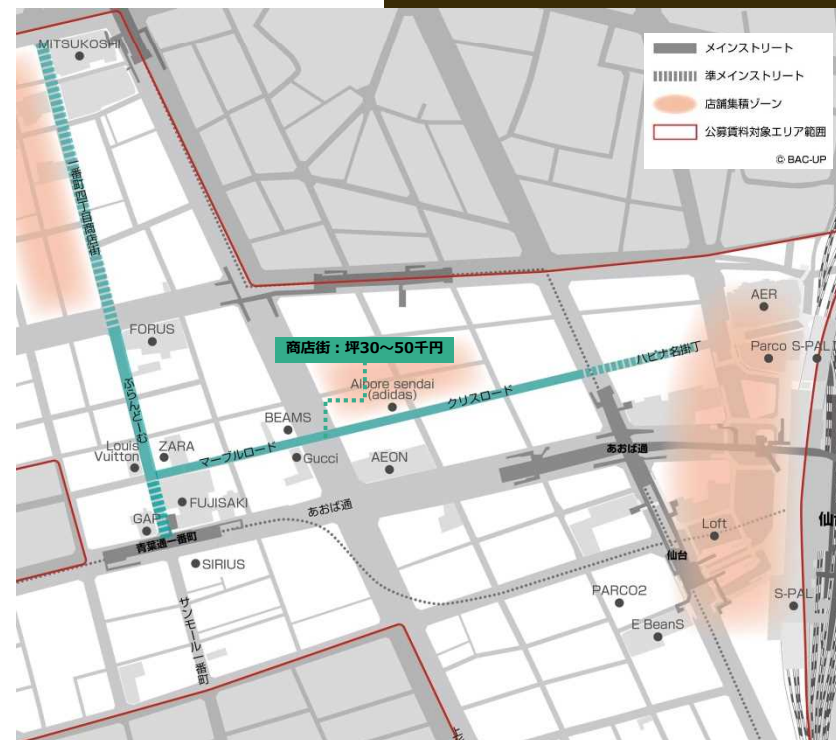
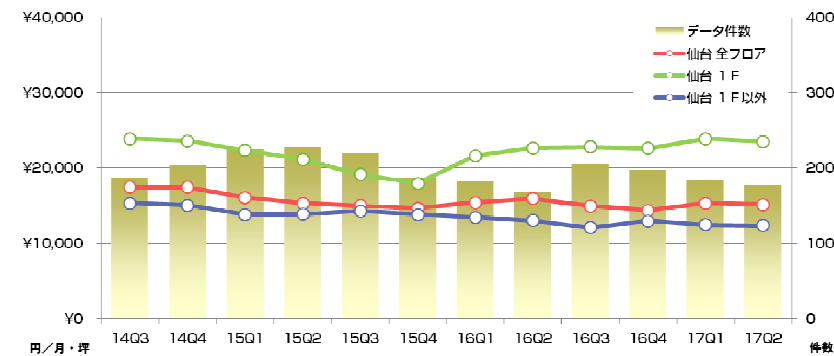
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 「さくら野百貨店仙台店」(2017.2 閉店)
- 「ホテルメトロポリタン仙台イースト」(2017.6)
- 「(仮称) 仙台南町通プロジェクト」(2018.1予定)
- 「(仮称) 仙台市青葉区PJ計画」(2018.2予定)
- 「(仮称) 仙台駅前USビル」(2018.8予定)
- 仙台駅東口：ヨドバシカメラが複合ビル(ヨドバシ仙台第1ビル)を開業予定(2018.10予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

横浜エリア YOKOHAMA

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

- 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、駅から離れた立地では徐々に厳しくなり、建替え時にホテルや住宅など他用途に転換されるケースも散見される。駅前では、相鉄ジョイナスとザ・ダイヤモンドのリニューアルも完了し、その後も横浜ポルタやルミネ横浜も含め、随時テナントの入替や改装が実施されている。今後の横浜駅西口ビルの開発や検討されている西口駅前広場改修や西口地下街中央通路接続事業の進捗に伴い、駅前の回遊性・集客力は増すこととなる。
- 横浜駅東口においては、横浜駅東口開発（ステーションオアシス）における再開発（商業、業務、宿泊施設などの複合ビルの開発）が予定されており、2017年度中に都市計画決定予定である。既存の商業施設（横浜ポルタ、横浜ベイクォーター、マルイシティ横浜）との相乗効果が期待できる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪						
		2014年		2015年		2016年		2017年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
横浜	全フロア	¥15,300	¥15,500	¥15,300	¥14,800	¥15,100	¥18,300	
	1F	¥26,800	¥25,100	¥37,300	¥27,900	¥22,100	¥23,600	
	1F以外	¥14,700	¥15,400	¥14,800	¥14,300	¥14,500	¥17,500	

今後の見通し

「(仮称)横浜駅西口ビル」「(仮称)横浜駅きた西口地区再開発」計画などがあるが、竣工までの間は安定的に推移すると予測

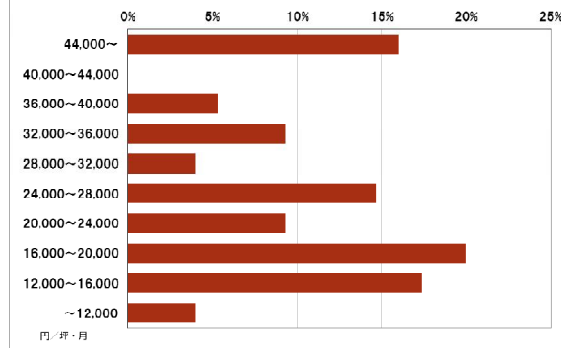
- 2020年オープンを目指して「(仮称)横浜駅西口ビル」計画が開発事業中である(「駅前棟」は西口の旧「横浜アル」跡地に延床約9万4千㎡、26階建の商業とオフィスの複合施設が、「鶴屋町棟」は延床約2万4千㎡、9階建て駐車場や保育所が設けられる予定)。完成後は西口エリアの集積が一層増すことになるが、まだ約3年後の完成であることから今後しばらくはその影響はないと思われる。
- 横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合は地下2階地上44階建て延床約8万㎡(低層は商業・サービス、中層は宿泊施設、高層は住宅を整備予定)の建築を計画しており、2022年春の完成を目指している。なお、施設東側に設置予定の連絡デッキは「(仮称)横浜駅西口ビル」のペDESTリアンデッキと接続させ連続性を確保する予定である。なお、同計画は、国家戦略特区の区域計画案に盛り込まれている。

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。
- 全体の公募件数は2017年上期は2016年下期より29%ほど減少し、近年減少傾向が継続している。路面1Fの公募件数は案件と少なく、殆ど件数に変化がなく、全体的に空室は少ない。
- 1Fの公募賃料を見ると2017上期は2016年下期より約7%上昇している。なお、1Fは事例が少ないため、事例の入替で大きく変動する傾向があることに留意する必要がある。エリア全体の賃料は、募集件数(空室)の減少に応じて、近年上昇傾向にある。
- 街イメージに大きな変化もないが、チェーン店が出店できる路面は少なく、路面の賃料水準は堅調に推移していくと考えられる。

■ 賃料水準構成(1F)



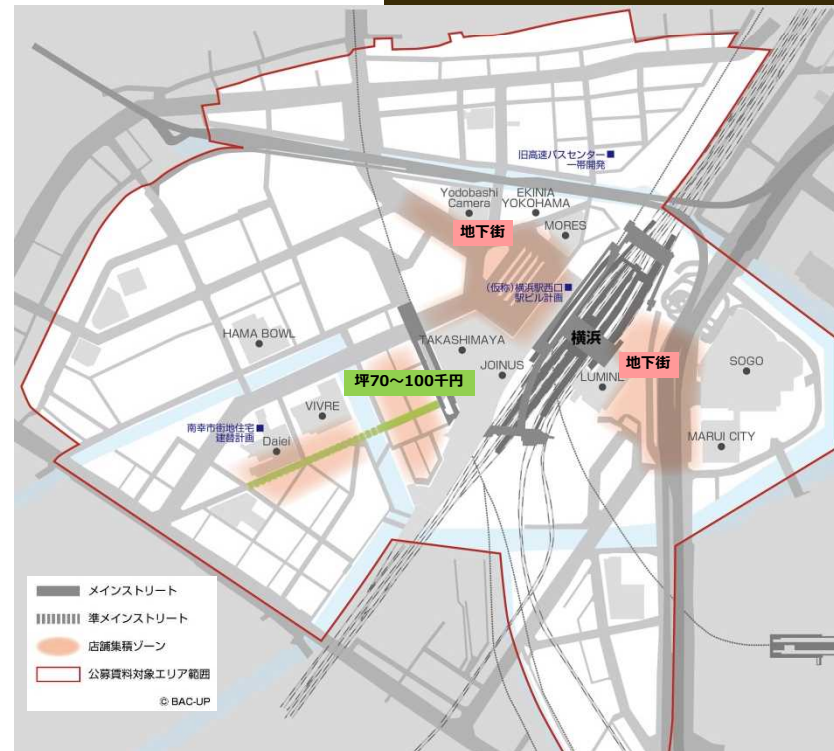
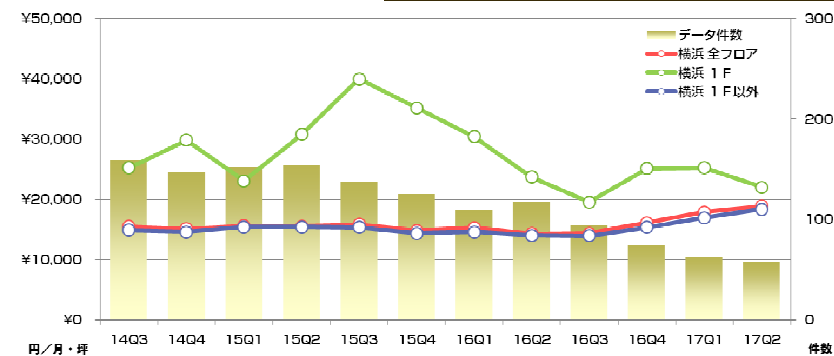
<対象エリア>

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 ●

- 「ルミネ横浜」リニューアル (2016.9、2017.2~3)
- 「横浜ポルタ」リニューアル (2017.2~秋冬にかけて段階的に実施)
- 「ジョイナス」リニューアル (2017.3~4)
- 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階建て複合施設建設予定(2022春 完成予定)
- 横浜東口開発(ステーションオアシス) (2017年度中都市計画決定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

三宮（神戸）エリア

エリア概況

繁華性の高いセンター街を骨格に、ブランド店が軒を連ねる旧居留地まで路面店が広がる関西屈指の商業エリア

- 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出店しているが、繁華性は低い。今後、三宮駅の開発により駅対外輪部の構図が強まる可能性もある。
- 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。しかし直近では、アパレル跡地→ドラッグストア、コンビニエンスストア、サービス関連となるなど、賃料を牽引する業種に変化が見られている。

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
三宮	全フロア	¥14,500	¥14,500	¥14,200	¥13,400	¥16,300	¥14,400		
	1F	¥19,700	¥20,000	¥24,400	¥21,000	¥24,100	¥21,600		
	1F以外	¥12,700	¥12,500	¥11,800	¥11,800	¥14,100	¥12,900		

今後の見通し

三宮駅周辺や商店街では複数の開発計画が予定

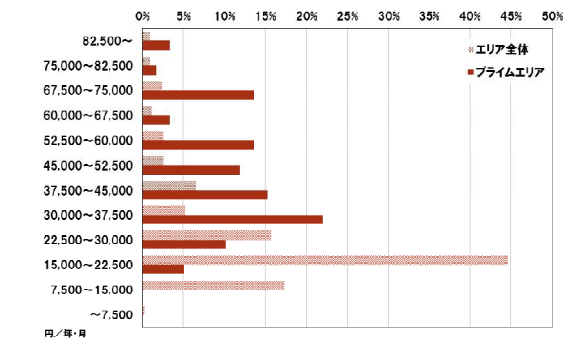
- 三宮駅方面では、阪急阪神ホールディングスによる神戸阪急ビル東館（駅ビル）の建替え計画がある。計画施設は、低層階が商業、中上層階がオフィスや阪急グループの宿泊特化型ホテル「REMM」で構成される高さ100メートル以上の複合ビルであり、平成33年竣工予定。また、OPAの入居する三宮ターミナルビルの建替計画では、商業施設やホテル等の複合施設の開発が計画されている。動きの少なかった三宮エリアとなるが、開発が進めば駅前の雰囲気が一変すると見られる。
- 商店街方面では、三宮センター街の「フューチャープラザ」の建て替え（2018.1竣工予定、GAPの再出店が予定）、トアロード沿いではパルコによる「三宮ゼロゲート（仮称）」が開業予定（2018年秋）などの動きが見られる。

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

- 1階及び1階以外ともに2016年第3四半期以降上昇傾向にあったが、ファッションを中心に物販系テナントの出店需要がやや弱含んでおり、2017年に入りやや減少傾向となっている。
- 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出店する旧居留地エリアよりも高水準となっている。
- 募集件数は、2016年第3四半期以降増加傾向にあったが、2017年に入り再び減少傾向となり、200件台前半の水準となっている。
- 賃料水準構成（エリア全体）では、坪15.0～22.5千円の割合が最も多くなっている。栄や天神と比較すると一段上の水準となっている。

■ 賃料水準構成(1F)

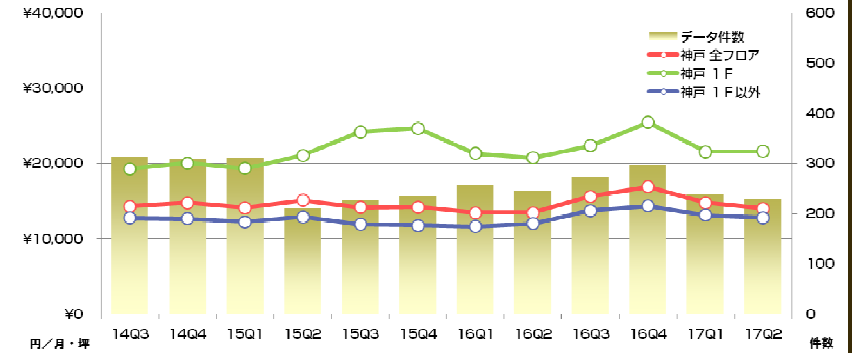


※プライムエリア：三宮町1丁目、三宮町2丁目

<対象エリア>

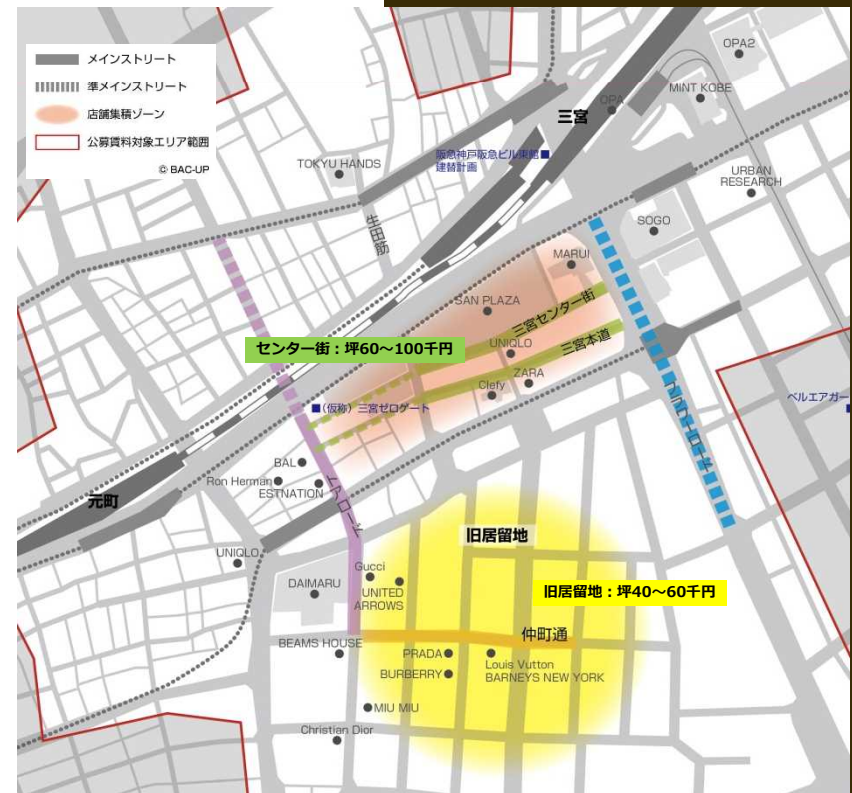
神戸市中央区栄町通1丁目	神戸市中央区加納町6丁目
神戸市中央区栄町通2丁目	神戸市中央区海岸通
神戸市中央区下山手通1丁目	神戸市中央区京町
神戸市中央区下山手通3丁目	神戸市中央区元町通1丁目
神戸市中央区下山手通3丁目	

■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- トアロード：「エストネーション」（2016.11）
- 三宮駅前周辺：「三宮OPA2」（2017.2）
- トアロード：「神戸BAL」全館リニューアル（2017.3）
- 旧居留地：「ミュウミュウ神戸店」（2017.8）
- 神戸阪急ビル東館（駅ビル）建て替え計画（2021竣工予定）
- 三宮ターミナルビル建て替え計画（未定）



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

四条河原町 (京都) エリア

エリア概況

商業店舗中心の四条通と、飲食・アミューズメント中心の河原町通との交差点が最もポテンシャルが高い

- 京都は四条烏丸～四条河原町と阪急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、ミーナ、BAL等の大型商業施設が複数見られる。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	2014年		2015年		2016年		2017年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
四条河原町	全フロア	¥14,200	¥16,300	¥15,300	¥17,000	¥16,400	¥16,100	
	1F	¥24,600	¥30,300	¥25,100	¥26,600	¥29,300	¥21,500	
	1F以外	¥12,300	¥13,000	¥12,900	¥13,500	¥13,000	¥14,100	

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

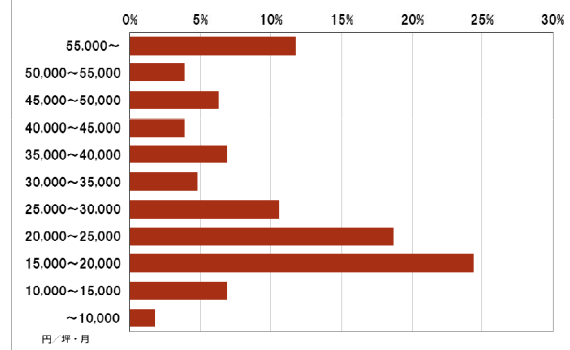
- 四条通と河原町通が商業中心地として今後も地位を維持。四条通は京都ゼロゲート（仮称）が2017年度に開業を予定しており、開業後はますますエリアの魅力が高まると期待される。
- 四条河原町交差点至近では、BIO-Style京都・四条河原町が2017年3月に着工、2019年春の開業を予定している。当初予定から面積を拡大、デザインも大幅に変更され、施設を「EAT」「CARE」「STAY」の3つのコンセプトゾーンに分けた複合型商業施設となる予定である。「STAY」部分は約170室の宿泊特化型ホテルとなる模様。ホテル主体とはなるものの、四条河原町交差点南側に集積が伸びる形となる。
- 河原町通周辺で開発中の物件の多くはホテル利用が主体であるが、1階部分は店舗出店が予定されているものも多い。ホテル利用客の増加による繁華性のより一層の向上が期待される。

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

- 1F部分の公募賃料をみると、直近ではやや落ち込んでいるものの、募集件数も少なくデータの振れ幅が大きいためトレンドは読みづらい。1F以外及び全フロアについては多少の振れ幅はあるが概ね横ばい傾向で推移している。
- 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。
- 四条烏丸～四条河原町と阪急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。

■ 賃料水準構成(1F)



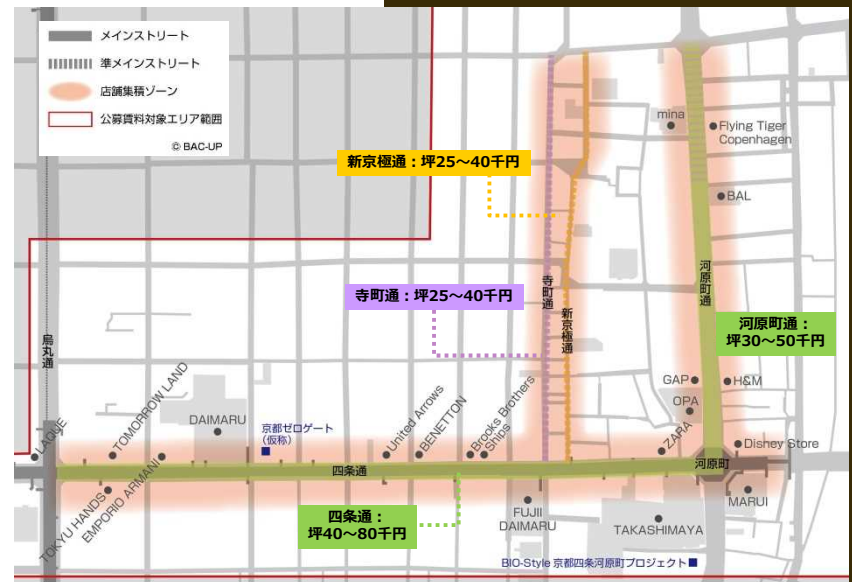
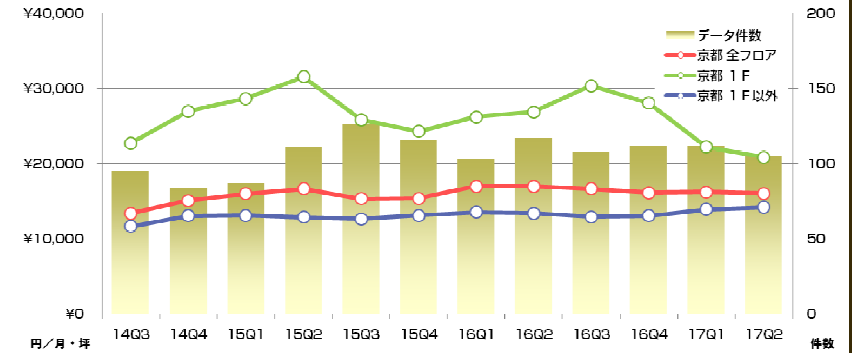
<対象エリア>

京都市下京区橋本町	四条通寺町西入貞安前之町
高倉通四条下の高材木町	四条通寺町西入奈良物町
四条通河原町東入貞町	四条通小橋西入貞町
四条通御幸町西入奈良物町	四条通小橋東入橋本町
四条通堺町西入立売中之町	

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 四条河原町交差点：マルイのレストラン街が改装オープン（2017.7）
- 四条通：「京都ゼロゲート（仮称）」（2017年度予定）
- 河原町通：「ホテルリソル京都河原町三条」（2018.6予定）
- 新京極通：京都松竹第三ビル跡地複合施設（2018秋予定）
- 河原町通：「クロスホテル京都（仮称）」（2018秋予定）
- 河原町通：BIO-Style京都・四条河原町プロジェクト（2019予定）
- 烏丸御池周辺：「（仮称）新風館再開発」（2019予定）
- 四条烏丸周辺：「京都経済センター（仮称）整備事業」（2019予定）

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

池袋エリア IKEBUKURO

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、明治通り沿いに店舗集積が見られる。
- 「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P'PARCOのニコニコ本社、アニメイト関連の店舗が複数出店するなど、近年サブカルチャーの色が強くなってきている。一方で、サンシャイン60通り沿いは14年3月に出店したユニクロ以降、ファッション店の集積は進まず、明治通りに出店していたA/XやBEAMSの跡地もファッション以外になるなど、エリアとしてファッション関連の弱さが見られる。

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年		2017年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
池袋	全フロア	¥19,800	¥20,000	¥18,500	¥17,600	¥18,200	¥18,800	¥18,800
	1F	¥26,100	¥29,000	¥24,900	¥24,800	¥18,600	¥21,400	¥21,400
	1F以外	¥18,900	¥19,000	¥17,900	¥17,200	¥18,200	¥18,700	¥18,700

今後の見通し

開発によりエンターテインメントの街としての発展に期待

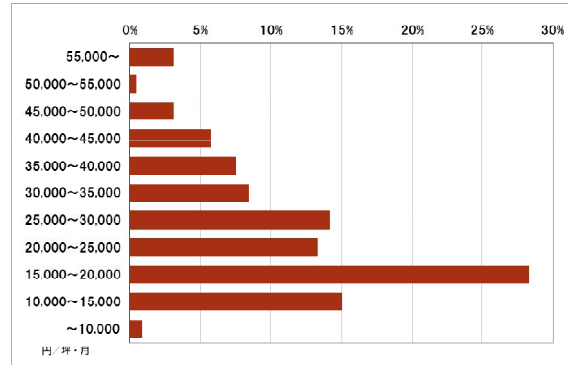
- 東急不動産と佐々木興業が「(仮称)東池袋一丁目シネマコンプレックスプロジェクト」として、地下3階地上14階建(地下1階～地上3階は商業施設、4～14階は12スクリーン・約2,500席の首都圏最大級のシネマコンプレックス)の新たな商業施設を2019年に開業予定である。
- 東京建物とサンケイビルは、旧豊島区庁舎跡地(A敷地)及び旧豊島公会堂跡地(B敷地)における新築工事の着工を発表。A敷地には、低層階を店舗、映画館等とした高層オフィスが、B敷地には、約1,300席を有するホールを中心とした施設が建設予定である。
- 池袋駅東口の豊島区役所現庁舎跡地及び公会堂敷地の再開発計画、西武鉄道による旧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

賃料は安定的・募集件数は減少傾向

- 1階の公募賃料水準は、2017年第1四半期から2017年第2四半期は、大きく上昇し不安定な動きを示しているが、事例数が少ないためである。実勢は概ね安定的に推移している。
- 下降トレンドを示していた1階以外の公募賃料水準は、2016年第4四半期以降、月坪20千円前後の水準であったが、直近はやや低下している。
- 募集件数については、200件前後の水準で推移していたが、2016年第2四半期以降は下落傾向にあり、直近では約140件となっている。

■賃料水準構成(1F)



■住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2013年上期～2017年上期		2017年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥42,519	23	¥45,190	2
豊島区東池袋1丁目	¥26,980	71	¥22,523	10
豊島区東池袋3丁目	¥14,136	19	¥11,869	1
豊島区南池袋1丁目	¥30,885	32	¥12,469	3
豊島区南池袋2丁目	¥20,425	70	-	0

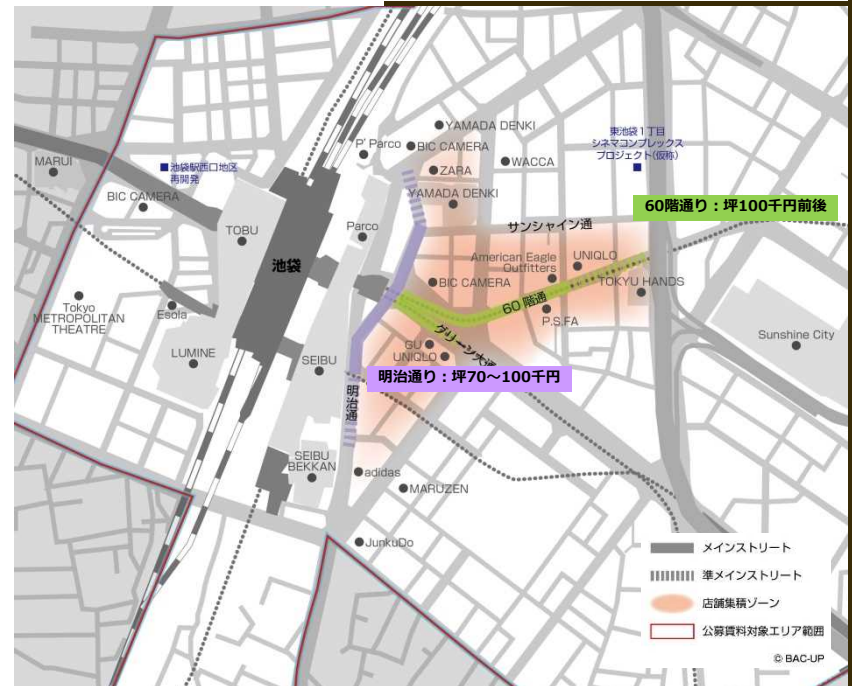
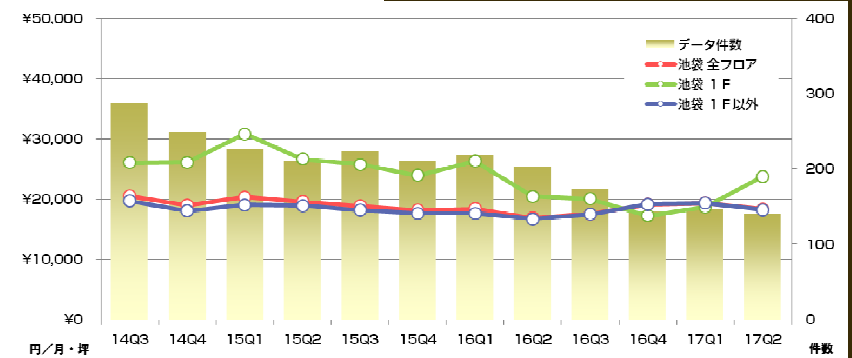
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 東武百貨店池袋本店：ニトリ (2017.3)
- TSUTAYA IKEBUKURO AKビル店 (2017.7)
- 丸善 池袋店 (2017.8)
- サンシャインアルバ リニューアル (2017.9)
- 東口駅前：西武鉄道による旧本社ビル建て替え (2019.3 完成予定)
- (仮称) 東池袋一丁目シネマコンプレックスプロジェクト (2019年 開業予定)
- (仮称) 豊島プロジェクト (事務所・ホール等)、(A敷地：2020.5 B敷地：2019.4 竣工予定)
- 池袋ショッピングパーク改編 (2020 完了予定)

■公募賃料トレンド



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

栄（名古屋）エリア

<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

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。
- ファッションテナントが路面店を出店しているエリアは、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。
- JRセントラルタワーズ開業以降名駅周辺の吸引力が増加傾向。2016年に大名古屋ビル、JPタワー名古屋が開業した後、2017年4月にJRゲートタワーが開業し、名駅エリアは賑わいを見せている。

賃料トレンド

賃料はほぼ横ばいで推移

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。
- ゼロゲート開業以降、商業の重心はやや南部にあり、大須方面に繋がる流れができています。
- 1Fの賃貸需要は堅調で賃料は概ね横ばいで推移。ただし、賃料トレンドについては、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により影響が生じている。
- 募集件数は中上層階の割合が多く、路面の広がるエリアの中上層階の弱さを呈している。

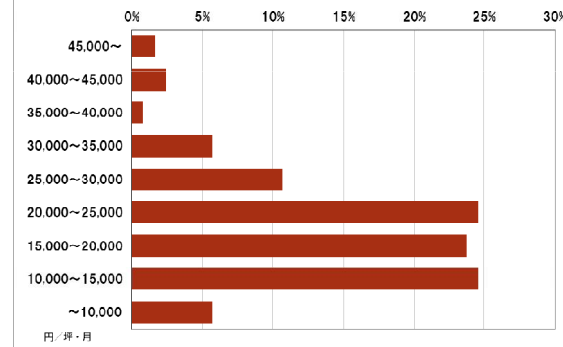
● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 名駅：JRゲートタワー（2017.4）
- パルコミディ：OPENING CEREMONY（2017.2 閉店）
- 天津通：ココカラファイン（2017.3）
- 広小路：アーバンリサーチ退店（2017.4）
- 名駅：JRゲートタワー（2017.4）タカシマヤゲートタワーモール、ビックカメラ、UNIQLO出店
- パルコミディ：ヨウジヤマモト（2017.5）
- 天津通：ZARA再出店（2017.8）
- 名駅南：グローバルゲート（2017.10）

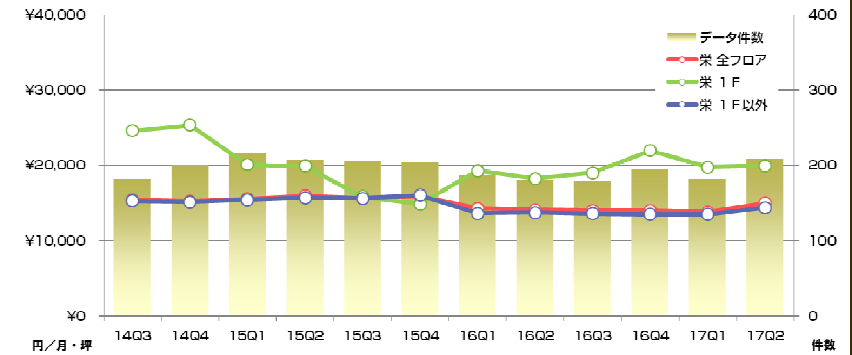
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
栄	全フロア	¥15,300	¥15,700	¥15,800	¥14,200	¥14,000	¥14,400	¥14,400	¥14,400
	1F	¥24,900	¥19,900	¥15,200	¥18,800	¥20,300	¥19,900	¥19,900	¥19,900
	1F以外	¥15,200	¥15,600	¥15,800	¥13,700	¥13,500	¥13,900	¥13,900	¥13,900

■ 賃料水準構成(1F)



■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

栄の路面店への一定のニーズは継続。建替も複数計画

名駅エリアはさらに繁华性の高いエリアに

- 2017年10月には名駅南側にグローバルゲートが開業予定。中長期的には名鉄・近鉄の再開発の動きなど、大きなプロジェクトが控えており、名駅周辺の集客力はより一層強まる傾向にある。
- 栄地区の路面店の出店ニーズは継続。天津通では、ミキモト跡にはハリーウィンストン、OLD NAVY跡にはココカラファインが出店し、天津通り沿い、松坂屋周辺の出店需要は高い。一方で、裏通りについては空室が継続している物件は、ファッション店跡地がドラッグストアになるなどの事例も見られる。
- 栄交差点にある日本生命栄町ビルは、既に取り壊されているほか、中日ビルは建て替えが決定している。また、その他栄周辺では旧大和生命ビル跡地で事務所ビルの建築が進んでおり低層部は商業施設となる予定である。



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

天神（福岡）エリア

エリア概況

エリア間競争は厳しいものの、路面店も一定のニーズを維持

- 天神エリアは天神駅・西鉄福岡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、大丸など、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。
- 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争は厳しい状況が続いている。
- 駅西側は路面店エリアの天神西通り、大名エリア、天神2丁目エリアが立地する。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や通通り東側の天神2丁目エリアには路面店が点在。大名エリアでは一時期は空室が目立ったものの現在は出店が見られるが、ファッション以外が多い。

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
天神	全フロア	¥14,300	¥14,500	¥14,500	¥13,400	¥13,200	¥13,000		
	1F	¥21,300	¥21,800	¥24,400	¥17,900	¥19,300	¥17,000		
	1F以外	¥12,700	¥12,700	¥12,400	¥12,500	¥12,000	¥12,300		

今後の見通し

大型施設の開発・リニューアルはひと段落。

エリア間競争に加え、エリア内競争の厳しさは継続

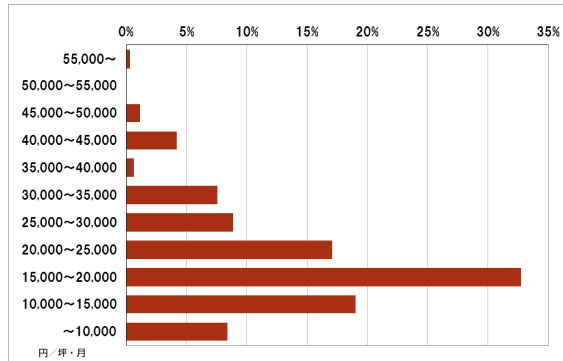
- 博多駅周辺の商業集積が高まることで天神エリアは押され気味であり、各施設増床やリニューアル等を行うことで対抗している。
- 路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなるが、ファッション以外の出店（ex. ショールーム関連、インバウンド需要を見込んだ店舗）も増えてきている。有力ファッション店のパルコへの移転などの動向も見られ、ファッション不調により路面店の動きも鈍い傾向にあり、強気の見方はできないと思われる。
- 国家戦略特区による容積率の緩和を受けて福岡市が推進するプロジェクト「天神ビッグバン」により、天神交差点から半径約500mの範囲において、10年で30棟の民間ビルの建替え誘導が行われる見込みである。今後は明治通り沿いの再開発事業が予定されており、「天神ビジネスセンター（仮称）」は一部店舗を有し、「福岡ビル」は低層階部分に商業やサービス施設が設けられる予定である。
- 旧大名小跡地の再開発において約115mまで高さ制限を大幅に緩和する方針であり、その他の再開発エリアへの適用も今後計画されている。

賃料トレンド

物販売上不調で賃料は弱含み

- 1Fの平均賃料は概ね坪20千円前後で推移しており、16Q3にやや持ち直した感があったが直近では再びマイナス傾向となっている。天神vs博多の構図が強まり、有力路面店は集客力の見込めるパルコなど施設内へ移転する動きが複数見られることが要因の1つと思われる。
- 1Fの賃料構成を見ると、坪15～20千円の割合が最も多い。
- 住所別平均賃料では商業集積の高い駅近の天神1～2丁目水準が高くなる傾向は依然として続いている。
- 募集件数は下落傾向にありテナント退去後における代替テナントのリーシング自体に問題はないが、特に物販の売上が不調でありやや賃料は弱含みにある。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2013年上期~2017年上期		2017年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥16,176	54	¥15,823	13
中央区今泉2丁目	¥16,233	52	¥16,806	6
中央区大名1丁目	¥20,743	362	¥22,060	63
中央区大名2丁目	¥19,646	109	¥19,324	21
中央区天神1丁目	¥22,518	20	¥9,720	4
中央区天神2丁目	¥30,656	48	¥39,677	4

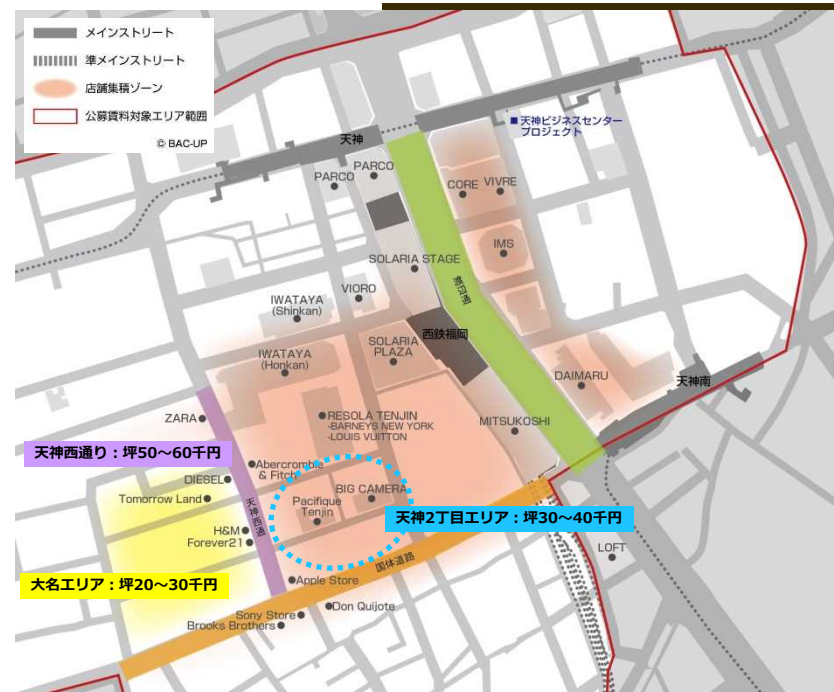
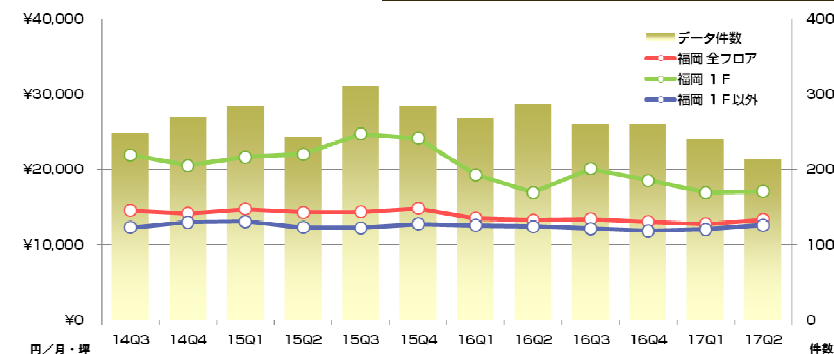
<対象エリア>

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 ●

- 天神地下街がリニューアル(2016.9~11)
- TOHOシネマズ天神・本館(2017.3 閉館)
- 天神IMS：リニューアルオープン (2017.4)
- パルコ新館：BOOK AND BED TOKYO 福岡 (2017.4)
- ソラリアステージ：タワーレコードカフェ (2017.5)
- ツタヤブックストア天神 (2017.6 閉店)、同ビルにドン・キホーテが出店 (2017.11 予定)
- 天神ビジネスセンター（仮称） (2020 頃 予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

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、バルコ・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。
- 核テナントの「札幌駅前地区」への移転と、「大通地区」における再開発事業の活性化が特徴的である。ここ数年「札幌駅前地区」に押され気味であるが、最近は大通駅の地下広場の整備や、2016年2月の「札幌ゼロゲート」の開業を始めとした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	2014年		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
大通り	全フロア	¥12,100	¥11,200	¥11,400	¥10,200	¥11,400	¥10,500		
	1F	¥12,900	¥13,400	¥12,800	¥14,300	¥13,000	¥14,400		
	1F以外	¥12,000	¥11,000	¥11,300	¥9,900	¥10,700	¥9,700		

今後の見通し

札幌駅周辺の開発・出店・移転でエリア間競争激化の見込み

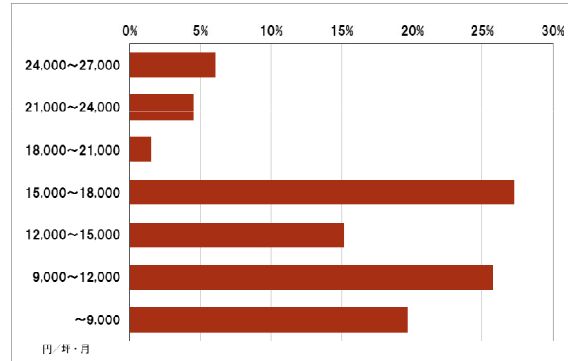
- サンデパートビルの建替計画が進行中。1~4階の核テナントであった「ドン・キホーテ札幌店」の移転先が決定し（駅前通を挟んで西側の平成観光ビル）、他テナントも順次退去する見込み。28階建ビルのマンション・商業複合ビルとなる予定。
- 一方で、三越伊勢丹HDが駅周辺の既存商業施設に2~3年以内に出店する計画が発表された。また、「札幌エスタ」にニトリが道内初の都心型店舗を出店し、「東急百貨店さっぽろ店」に東急ハンズが現在の南一条から2018年春に移転予定など、札幌駅前への出店が多く見られる。
- 北海道新幹線札幌延伸計画が平成30年開業と5年前倒しになった。開通による駅周辺への好影響に伴うエリア間競争はますます激しくなるとされる。
- 新千歳を含む道内7空港の民営化が合意されており、鉄道廃線等による交通の利便性悪化を補うほか、着陸料の値下げによるLCCの新規参入等が期待でき、今後のインバウンドに追い風となるか注目される。

賃料トレンド

インバウンド消費と最寄品関連の出店は堅調、賃料も安定的

- 札幌エリアはインバウンドが多いエリアであり、いわゆる爆買いが一巡したものの、大丸札幌店や札幌丸井三越など百貨店を中心に平成29年上期の売上が前年を上回るなど堅調であり、引き続き日用品や雑貨などの業種の出店需要は根強いことから、目立った賃料下落や空室は見られない。
- 賃料水準のトレンドをみても、強気な賃料設定や目立った増賃改定の事例はみられず、安定的に推移している。
- 1Fの公募賃料を見ると、件数は件数と少ないが、直近2年間は概ね月坪12~15千円程度の水準で安定的に推移している。1F以外の公募賃料は、直近2年間は月坪10千円前後の水準で安定的に推移している。

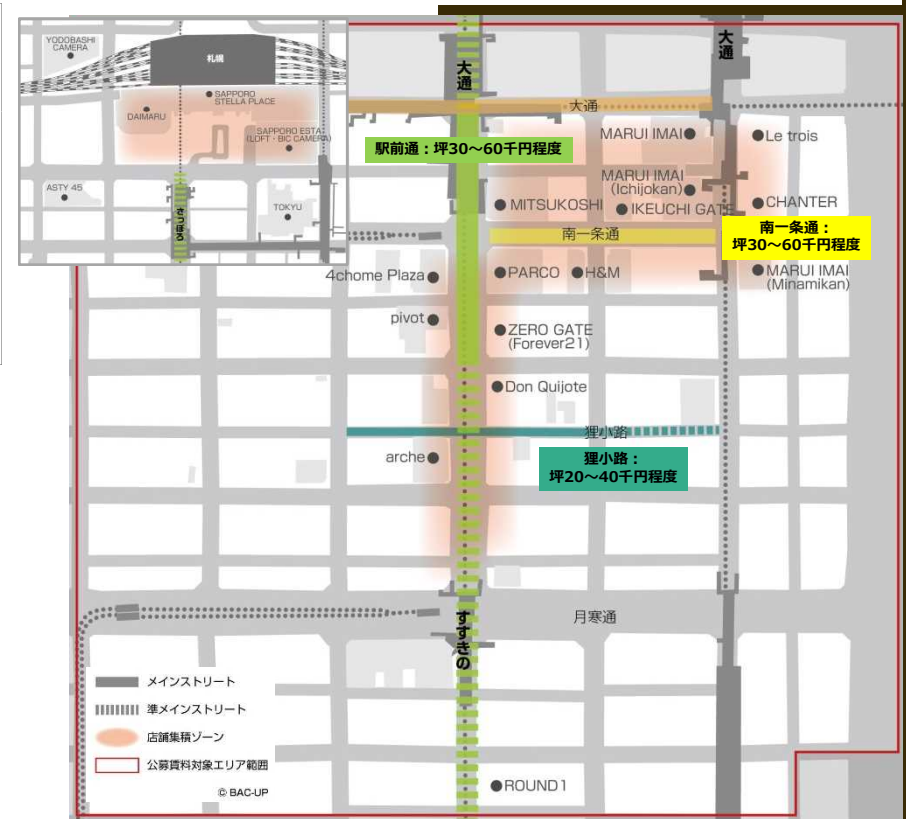
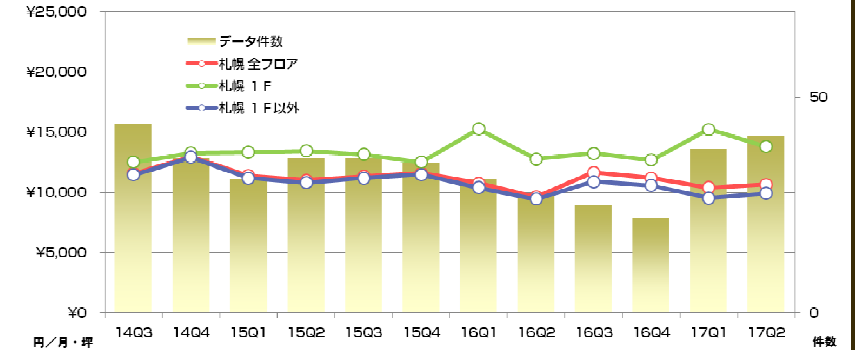
■ 賃料水準構成(1F)



<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	

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 大通りエリア：ソニーストア札幌（2017.4 Apple Store跡地）
- 駅前通：ドン・キホーテ(2017.12予定 KEIZ狸小道店跡地)
- 札幌駅：東急ハンズ札幌店が東急百貨店に移転（2018.4）
- 駅前通：サンデパート開発計画（完成時期未定）
- 札幌駅：ヨドバシカメラ札幌2号店（開店時期未定）