

# 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

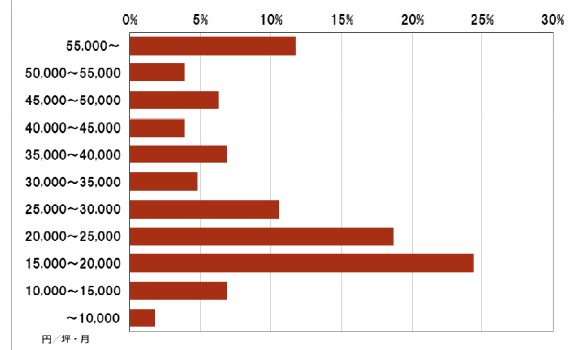
- 四条通と河原町通が商業中心地として今後も地位を維持。四条通は京都ゼロゲート（仮称）が2017年度に開業を予定しており、開業後はますますエリアの魅力が高まると期待される。
- 四条河原町交差点至近では、BIO-Style京都・四条河原町が2017年3月に着工、2019年春の開業を予定している。当初予定から面積を拡大、デザインも大幅に変更され、施設を「EAT」「CARE」「STAY」の3つのコンセプトゾーンに分けた複合型商業施設となる予定である。「STAY」部分は約170室の宿泊特化型ホテルとなる模様。ホテル主体とはなるものの、四条河原町交差点南側に集積が伸びる形となる。
- 河原町通周辺で開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)



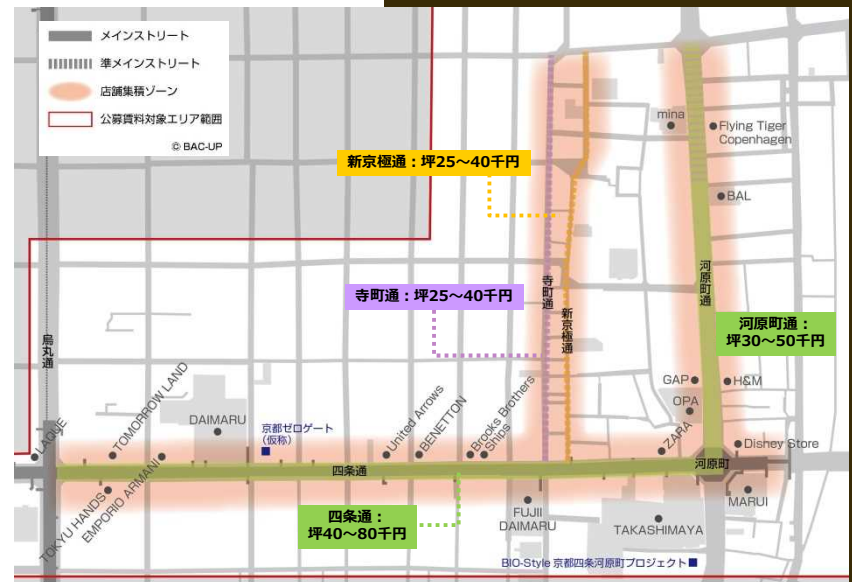
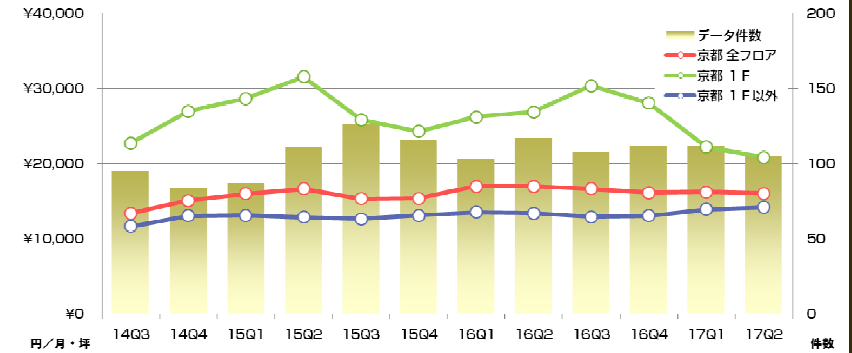
## <対象エリア>

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