大通（札幌）エリア

SAPPORO

<対象エリア>
札幌市中央区大通西2丁目
札幌市中央区大通西5丁目
札幌市中央区大通西6丁目
札幌市中央区南一条西1丁目
札幌市中央区南一条西2丁目
札幌市中央区南一条西4丁目
札幌市中央区南一条西5丁目
札幌市中央区南五条西1丁目
札幌市中央区南五条西3丁目

● 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）

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。
- 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

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
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

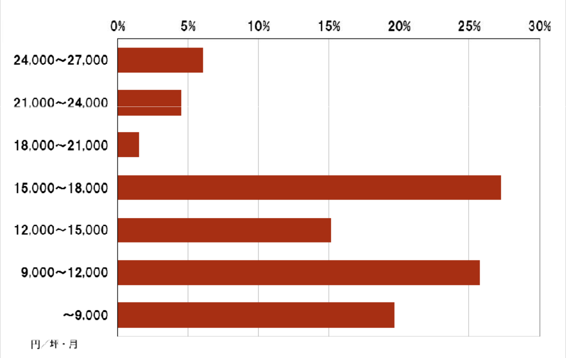
- サンデパートビルの建替計画が進行中。1～4階の核テナントであった「ドン・キホーテ札幌店」の移転先が決定し（駅前通を挟んで西側の平成観光ビル）、他テナントも順次退去する見込み。28階建ビルのマンション・商業複合ビルとなる予定。
- 一方で、三越伊勢丹HDが駅周辺の既存商業施設に２～３年以内に出店する計画が発表された。また、「札幌エスタ」にニトリが道内初の都心型店舗を出店し、「東急百貨店さっぽろ店」に東急ハンズが現在の南一条から2018年春に移転予定など、札幌駅前への出店が多く見られる。
- 北海道新幹線札幌延伸計画が平成30年開業と5年前倒しになった。開通による駅周辺への好影響に伴うエリア間競争はますます激しくなると思われる。
- 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

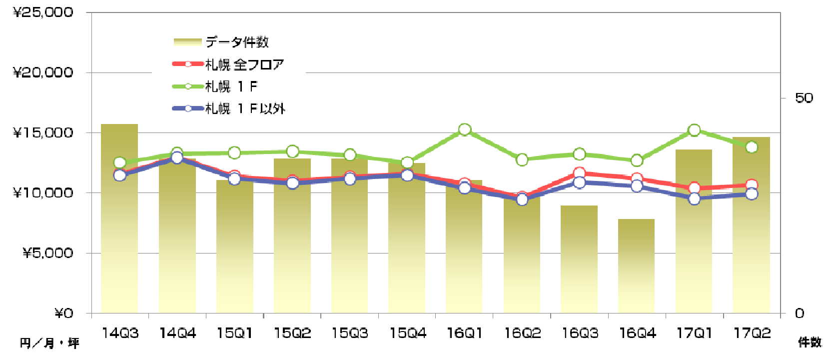
インバウンド消費と最寄品関連の出店は堅調、賃料も安定的

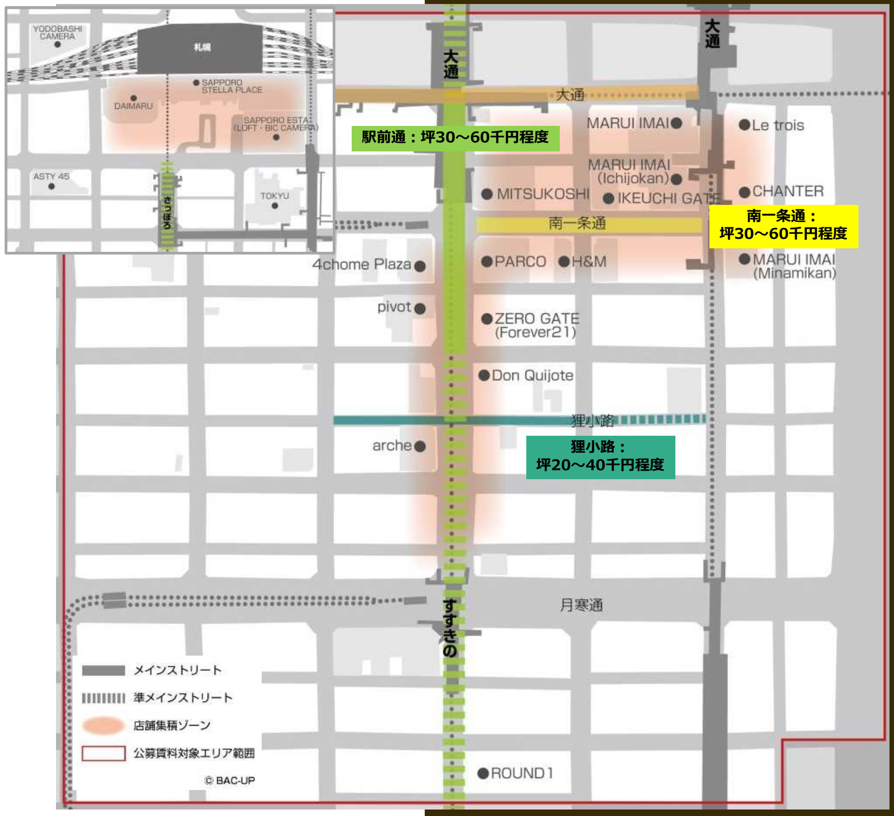
- 札幌エリアはインバウンドが多いエリアであり、いわゆる爆買いが一巡したものの、大丸札幌店や札幌丸井三越など百貨店を中心に平成29年上期の売上が前年を上回るなど堅調であり、引き続き日用品や雑貨などの業種の出店需要は根強いことから、目立った賃料下落や空室は見られない。
- 賃料水準のトレンドをみても、強気な賃料設定や目立った増賃改定の事例はみられず、安定的に推移している。
- 1Fの公募賃料を見ると、件数は数件と少ないが、直近2年間は概ね月坪12～15千円程度の水準で安定的に推移している。1F以外の公募賃料は、直近2年間は月坪10千円前後の水準で安定的に推移している。

■賃料水準構成（1F）



■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