

店舗賃料トレンド

2017 春

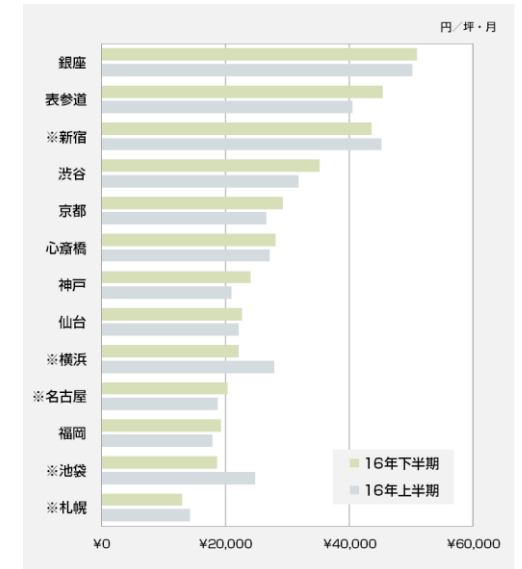
賃料は全体的に高止まりで横ばい傾向
エリア・施設による強弱も見られる

ドラッグストアの出店加速。インバウンド消費の変化で出店する業種業態も変化

- 各エリアの1F賃料ランキングは1位が銀座で変わらず、表参道、新宿が続く。前回からはほぼ横ばいから上昇の賃料トレンドとなっている。賃貸市況の悪化は認められず、実勢でも賃料は高止まり傾向。なお、横浜と池袋では前回から大幅なダウンとなっているが、事例数が少なく変動が大きくなる傾向にあるためであり、実勢では安定的に推移している。
- 百貨店の免税売上高は、インバウンド消費が高額品からドラッグストアに代表される最寄品にシフトしており、同業態が賃貸市場の牽引役となっている。一方、アパレル(ファッション)出店の勢いに陰りが出ており、強気の見方はできないエリアもある。
- 銀座は出店も多く賃料は高止まりで推移しているが、GINZA SIXの開店を控えてテナントの動きは一旦様子見ムードか。今後GINZA SIX開店に伴うテナントの玉突き移転や定期借家満了時のテナントの動向に注意。
- 全国的に賃料は横ばいを維持するものの、商業施設の売上減少、集客力の低下で後継テナントが決まらないなど一部エリアによっては強弱も顕在化しつつある。

■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年上半期	16年下半期	前期比
1	銀座	¥50,200	¥50,900	101%
2	表参道	¥40,500	¥45,400	112%
3	新宿	¥45,200	¥43,600	96%
4	渋谷	¥31,800	¥35,200	111%
5	京都	¥26,600	¥29,300	110%
6	心斎橋	¥27,100	¥28,100	104%
7	神戸	¥21,000	¥24,100	115%
8	仙台	¥22,100	¥22,700	103%
9	横浜	¥27,900	¥22,100	79%
10	名古屋	¥18,800	¥20,300	108%
11	福岡	¥17,900	¥19,300	108%
12	池袋	¥24,800	¥18,600	75%
13	札幌	¥14,300	¥13,000	91%

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募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

- 採用する公募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)」による店舗公募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。
- 店舗公募賃料単価には、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募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・翻訳等の利用を禁じる。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ご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：谷口、水野、有岡、藤井
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



銀座エリア

エリア概況

ブランディングで賃料相場が形成されているボラティリティの大きいマーケット

- ラグジュアリーブランドの新店出する晴海通り・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。
- 表参道エリアと比較すると街の販売力もあり、トラフィックがしっかりしており、客層も幅広く、ファストファッションやスーツストアなどラグジュアリーブランド以外の店も多く成立性のある業種は幅広い。
- 2017年よりプラント銀座はマロニエゲートとして運営を行い、2017年3月にリニューアルオープン。今後は松坂屋跡地にGINZA SIXが2017年4月に開業予定など、話題に事欠かないエリアとなっている。
- インバウンド狙いの店は一時期と比較するとペースダウンしているとは思われる。特にファッション関連については業態のトレンドもあるが出店には慎重な様子となってきている。

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	¥28,800	¥27,400	¥28,600	¥28,200	¥27,900	¥30,100
	1F	¥48,800	¥58,200	¥63,900	¥51,800	¥50,200	¥50,900
	1F以外	¥26,700	¥25,400	¥26,200	¥26,800	¥26,900	¥28,600

今後の見通し

GINZA SIXの開業で周辺への好影響が期待される一方、エリアとしてファッションの店は鈍化

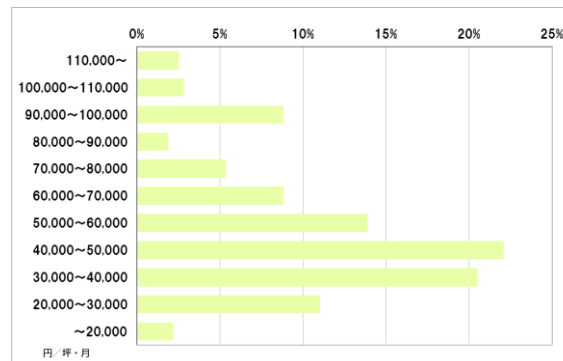
- 2017年4月、松坂屋跡地にGINZA SIXが開業。中央通りに面した全長115m程度の店舗区画には、銀座初出店・2号店含め6ブランドの路面店が一度に開業。中央通り沿いでも銀座6丁目方面はファストファッション中心の展開となっていたが、ラグジュアリー色も強まることとなる。裏手も含めた開発となることで周辺一帯のポテンシャルがアップする可能性がある。
- インバウンドの消費動向に落ち着きは見られるものの、ブランド店の建替えなどの動きも多い状況となっている。但しファッションの店は鈍化してきているようであり、賃料の大幅な伸びも見込み難い状況となっている。

賃料トレンド

賃料の安定感はないが実態としては高止まりの状況

- 2016年は賃料の振れ幅が大きく、安定は見られないものの、1Fの件数が30件以下ということもあり、個別の物件に左右されている部分もあると思われる。
- 募集件数は直近2年間では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る。需要に対し供給が追いついていない状況とも見てとれる。
- 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見られる。

■ 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～2016年下期		2016年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
千代田区有楽町2丁目	-	-	-	-
中央区銀座1丁目	¥45,645	92	¥36,880	13
中央区銀座2丁目	¥71,892	26	¥74,277	7
中央区銀座3丁目	¥43,983	28	-	-
中央区銀座4丁目	¥72,632	5	-	-
中央区銀座5丁目	¥52,829	41	¥41,952	8
中央区銀座6丁目	¥49,125	43	¥55,338	5
中央区銀座7丁目	¥48,284	35	¥62,811	10
中央区銀座8丁目	¥71,743	47	¥43,485	5

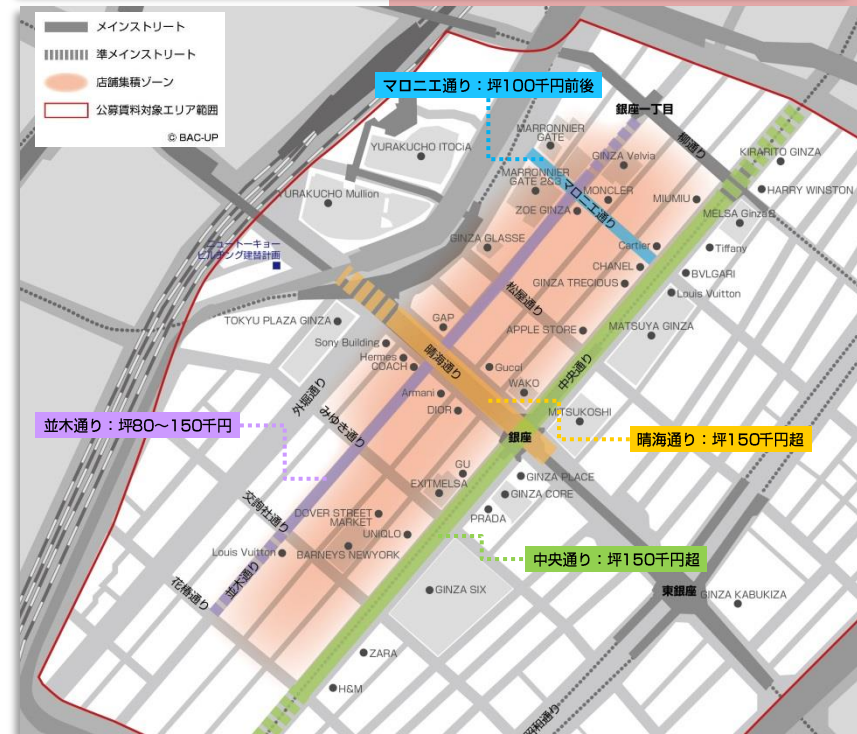
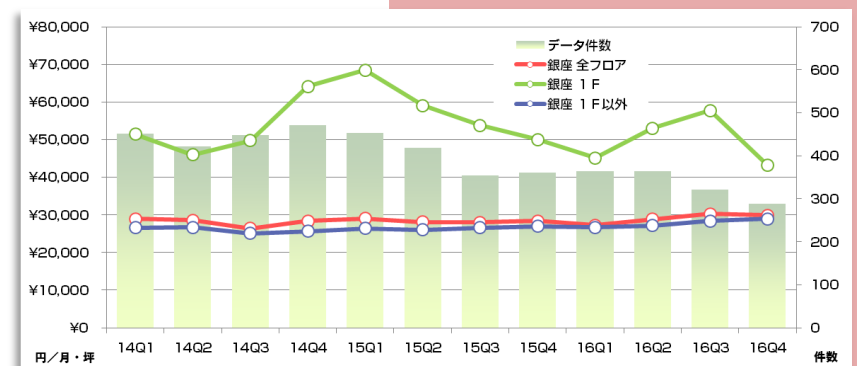
<対象エリア>

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 ●

- 中央通り：UGG (2016.6 移転オープン)
- 商業施設「銀座プレイス」 (2016.9)
- 中央通り：カルティエ (2016.9 リニューアルオープン)
- 中央通り：ピアジェ (2016.11 移転オープン)
- 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 (旧プラント銀座)」 (2017.3)
- 並木通り：IQOS STORE (2017.3)
- 商業施設「GINZA SIX」 (2017.4 開業予定)

■ 公募賃料トレンド



表参道エリア ESANDO

エリア概況

ストリート毎に異なる特性を持つ日本一の情報発信力を持つエリア

- 表参道・青山エリアは立地イメージが良好で、販促・宣伝効果を狙ったブランド旗艦店が集積する。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では最も効果的なエリアといえる。
- 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。ファストファッションの店に代わり、直近はスポーツ店の出店が加速している。
- 直近では表参道沿いの物件の動きに落ち着きが見られるものの、裏を返せば空きがない状況となっているとも言える。裏手立地での出店の動きは引き続き複数見られる状況となっている。

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	¥28,800	¥32,700	¥32,000	¥33,400	¥32,300	¥34,100
	1F	¥38,400	¥45,500	¥44,300	¥42,400	¥40,500	¥45,400
	1F以外	¥24,200	¥28,000	¥28,100	¥30,000	¥29,400	¥29,200

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、エリアのパワーを維持

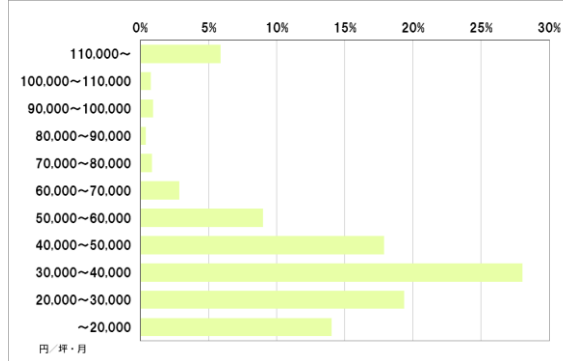
- 神宮前交差点に立地するコープオリンピアアネックスの開発は、2020年夏を完成目標としている。その他、明治通り沿い、ラフォーレ原宿斜め向かいでは原宿ゼロゲートが2017年冬に開業予定。神宮前タワービルディング(旧パレフランス)には2017年10月にアシックスやウィゴーなどの出店が予定されている。原宿駅前方面でもGAP隣地にて複合施設の開発が決定した他、既存店の改装なども含め、商業環境は一新される。
- 青山方面では骨董通り沿いでカフェの出店が進んでおり、みゆき通り南側は優良な店舗物件がないため、北側に伸びを見せている。青山通り周辺でも大規模な開発が見られるが、住宅やオフィス中心の複合ビルとなり回遊が良好になるとは考えにくい。

賃料トレンド

賃料は安定したトレンドを維持

- 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年以降上昇トレンドが継続している。1Fの募集件数が減少しているようであり、エリアとしてのトレンドは引き続き良好と言えよう。
- 募集件数は2015年第2四半期をピークに減少傾向が継続。300件台前半は2011年第2四半期以来となる。
- 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94千円が突出しているが、件数が少ないことに加え、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~2016年下期		2016年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥27,776	127	¥23,806	12
港区南青山4丁目	¥26,883	111	¥29,490	35
港区南青山5丁目	¥45,835	82	¥54,291	13
港区南青山6丁目	¥28,051	69	¥23,913	12
港区北青山3丁目	¥52,230	113	¥68,411	9
渋谷区神宮前1丁目	¥61,415	279	¥67,952	26
渋谷区神宮前3丁目	¥36,964	206	¥32,408	34
渋谷区神宮前4丁目	¥38,270	107	¥44,354	26
渋谷区神宮前5丁目	¥39,387	156	¥47,481	24
渋谷区神宮前6丁目	¥63,866	41	¥94,441	2

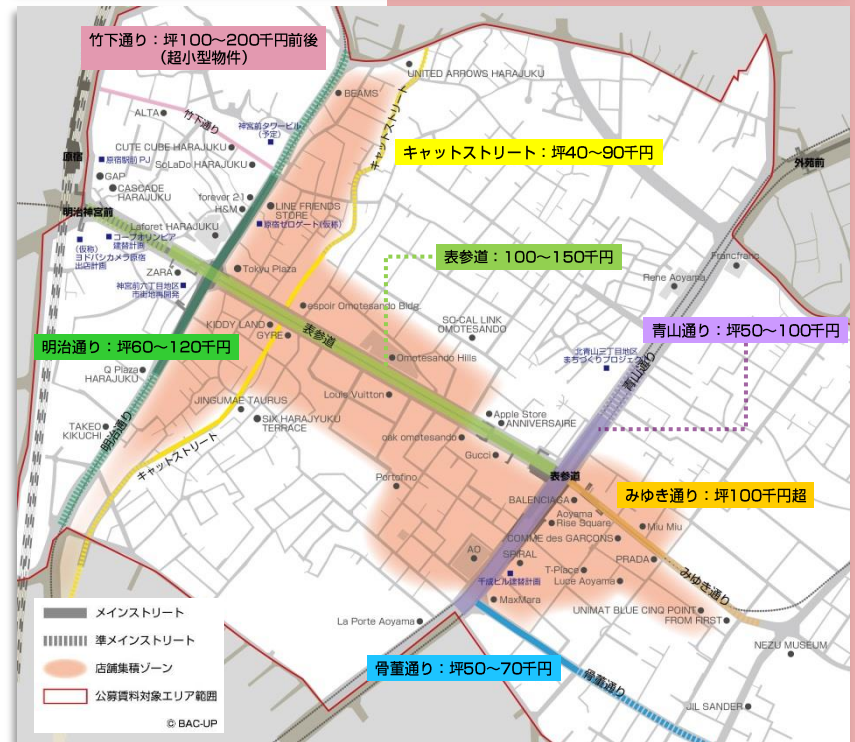
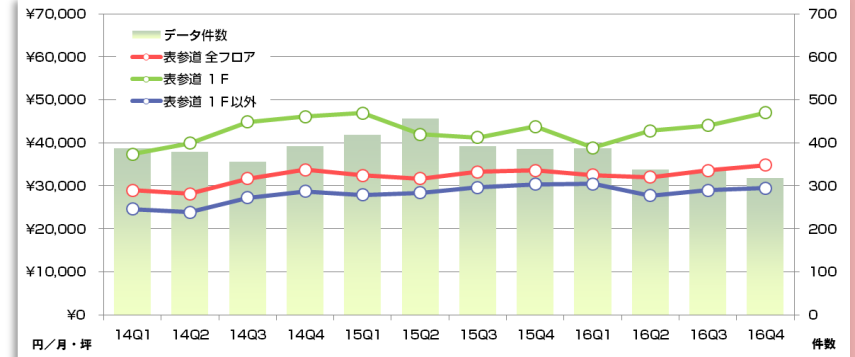
<対象エリア>

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

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 表参道北側: ソストレーネ グレーネ (2016.10)
- 明治通り: ニューバランス (2016.11)
- 原宿駅前: 石井スポーツ、オッシュマンズ (ビル建替えの為2017.2閉店)
- キャットストリート: テッドベーカー (2017.2)
- 表参道: サマンサタバサDELUXE (2017.2 ビル建替えのため一時閉店)
- 明治通り: アディダスブランドコア (2017.3)
- 明治通り: 神宮前タワービルディング (旧パレフランス) にアシックスストア (2017秋開業予定)
- 商業施設「原宿ゼロゲート」 (2017 冬開業予定)

■ 公募賃料トレンド



新宿エリア

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。小売販売額も国内で唯一1兆円クラスとなり、伊勢丹の1店舗の売上で銀座地区の全百貨店の売上を大きく超えるなど突出した販売額をもつ。
- 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も進み、今後も複数の開発が控えている。
- 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出店は最優先となる。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

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	¥23,200	¥23,700	¥25,400	¥25,600	¥25,600	¥25,000
	1F	¥35,900	¥32,800	¥42,900	¥47,200	¥45,200	¥43,600
	1F以外	¥22,000	¥22,800	¥23,600	¥22,700	¥24,300	¥23,100

今後の見通し

新宿通り沿いの複数の建替え動向が注目される。

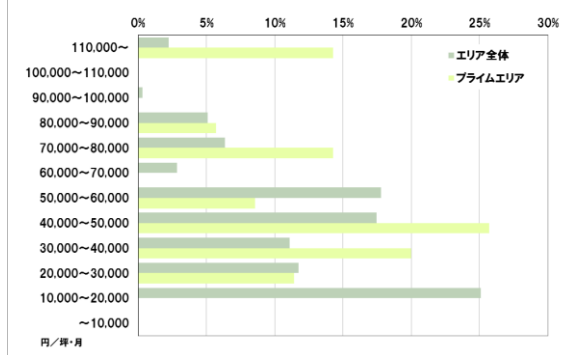
- 引き続き、街のポテンシャルは高く、新宿通りや新宿3丁目エリアでは空室もみられず、賃料も高めに推移していくことが想定される。引き続き街のポテンシャルは高く、新宿通り沿いでも複数の開発が控えており、路面集積が進む可能性もある。
- 南口NEWoMANの影響は高島屋の客数増加などプラスとなったが、東口を中心とした既存店には大きなマイナスとはなっていない模様で、東口の強さは圧倒的。将来的には西口周辺開発、東西自由通路の整備などもあり、西口が現在よりもポテンシャルアップすることとなるが、当面は東口優位と言える。

賃料トレンド

高止まりを維持し、安定的

- 1Fの賃料は2016年第2四半期～第3四半期と比較すると低下気味ではあるものの、長期的なトレンドとして見ると、2014年頃よりも一段平均値が高止まりの状況が継続している。
- 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。特に1Fについては10件超と件数が非常に少ない。需要>供給の構図となっている。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては坪40～50千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)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2013年上期～2016年下期		2016年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥57,826	129	¥56,824	14
新宿区新宿2丁目	¥21,233	27	¥21,638	1
新宿区新宿3丁目	¥60,409	30	¥42,446	5
新宿区新宿4丁目	¥37,712	8	¥18,242	1
新宿区新宿5丁目	¥21,060	75	¥21,590	1
新宿区西新宿1丁目	¥45,804	10	-	0

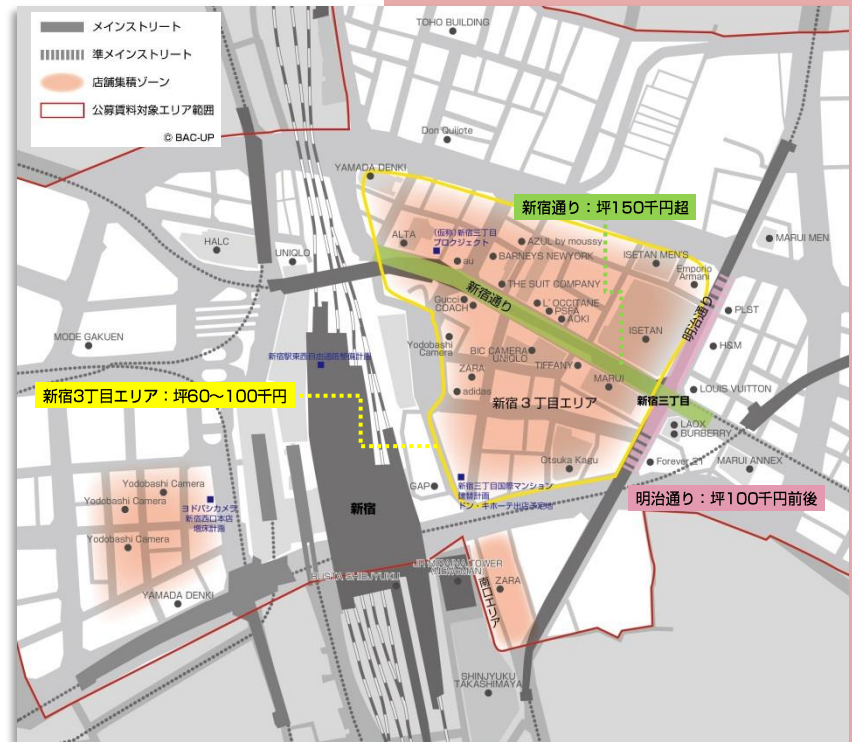
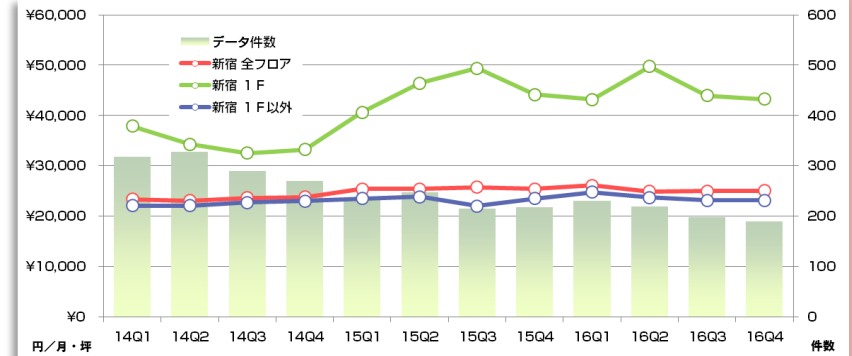
<対象エリア>

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

● 主な退店動向・開発計画 ●

- 商業施設：「NEWoMan」(2016.3)
- 新宿東口：ZARA (2016.11増床リニューアルオープン)
- 高島屋南館：ニトリ(2016.12)
- 国道20号高架下：「サナギ新宿」(2016.12)
- 高島屋：空港型免税店(コザワヤ跡地・2017.4予定)
- 新宿南口：ドンキホーテ(2017.6予定)
- 新宿西口：ヨドバシカメラ新宿西口店増床計画(2017年予定)

■ 公募賃料トレンド



渋谷エリア SHIBUYA

エリア概況

駅周辺開発が相次ぎスタート

- 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。
- 2016年8月、バルコパートI・Ⅱが建替えに伴い閉館。2019年再開業の予定となっている。エリア一帯の集客核が消えたことで、周辺は当面の間集客のプラスとなる要素は伺えない。
- 集客核を失った公園通りの動きはやや鈍化。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ある。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	¥23,100	¥25,000	¥24,900	¥24,200	¥23,800	¥24,400
	1F	¥34,200	¥41,300	¥37,600	¥31,300	¥31,800	¥35,200
	1F以外	¥21,500	¥22,500	¥23,100	¥23,000	¥22,600	¥22,600

今後の見通し

バルコ閉館。再開業までのエリア周辺の弱さが懸念される

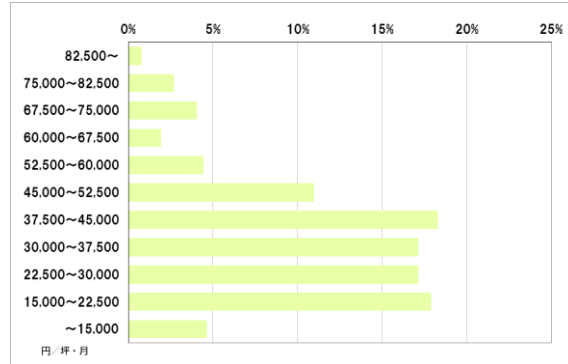
- マルイがモディへ業態変換、バルコ閉館、東急ハンズの建替え発表など、駅ビル対策として外縁部の動きもあるが、リテイナーとしては駅ビルの詳細を静観している状況と思われ、16年以降目立った出店の動きはない。今後は特にバルコ閉館に伴う周辺への影響は大きく、駅ビル開業後、バルコが神南エリアへの集客の牽引役となるが、駅街区との戦いは厳しい。
- 渋谷駅街区の東棟（2019年度開業予定）は最上階に屋外展望台を設置すると発表、渋谷の新たな観光名所、集客コンテンツとなると考えられる。
- パルコ1北側の旧パルコ2についてはストライプインターナショナルの展開するライフスタイル業態KOEのグローバル旗艦店が店舗とホテルを展開する予定となる。
- 直近ではたばこと塩の博物館跡地の動きも見られるが、アルマーニエクスチェンジ跡地は空室が続くなど厳しい状況が予測される。

賃料トレンド

駅周辺の賃料はほぼ横ばいで推移

- 1Fの賃料は2014年第4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2四半期は回復傾向にある。
- 募集件数は2015年第3四半期以降、ほぼ横ばいとなっているが、ピーク時の2014年第2四半期と比較すると4割程度ダウンしている。特に1Fの件数の低下が著しい。
- 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。

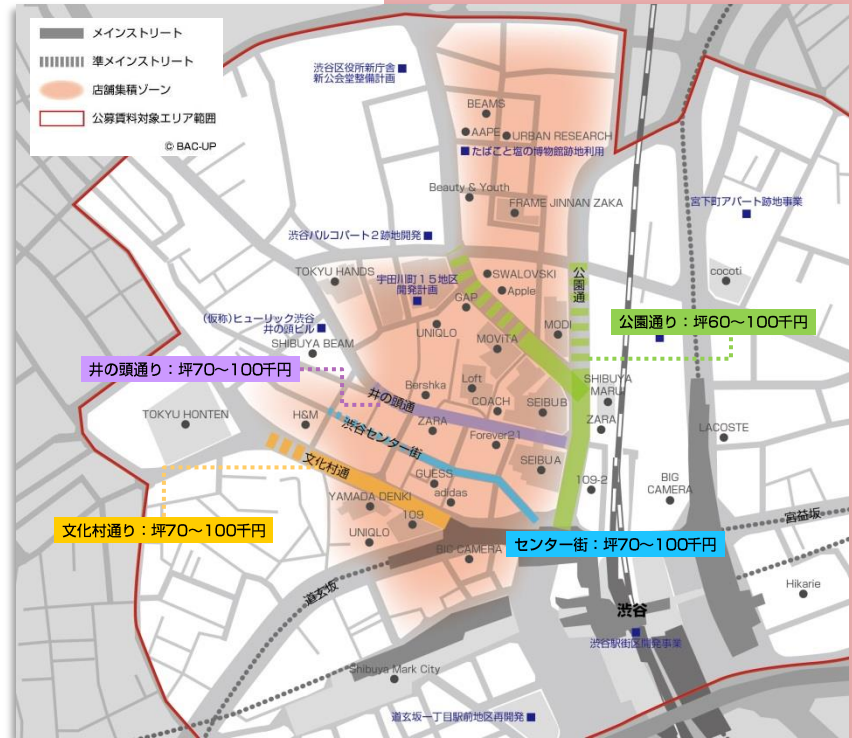
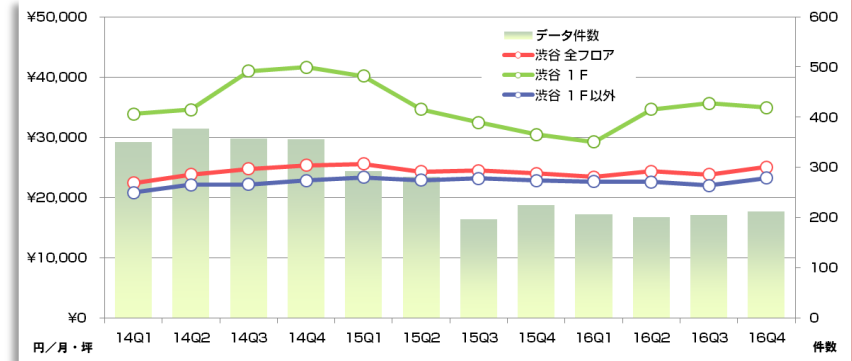
■ 賃料水準構成 (1F)



<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

- 主な出店動向・開発計画
- 公園通り：ARMANI EXCHANGE (2016.6閉店)
- 公園通り：「渋谷バルコ」(2016.8閉館)
- 明治通り：アメリカンパレル (2016.12閉店)
- センター街：mineo (2017.2)
- 複合施設「渋谷キャスト」(2017 春予定)
- 商業施設：ヒューリック渋谷井の頭通りビル (2017.5竣工予定)
- 複合施設「トランクホテル」(2017.5予定)
- シダックス跡地：ニトリ (2017.6予定)

■ 公募賃料トレンド



四条河原町 (京都) エリア

エリア概況

商業店舗中心で最もポテンシャルの高い四 条通。飲食・アミューズメント中心の河原 町通

- 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、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。最近ではドラッグストアの出店が続いている。
- 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	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	¥18,400	¥14,200	¥16,300	¥15,300	¥17,000	¥16,400
	1F	¥23,200	¥24,600	¥30,300	¥25,100	¥26,600	¥29,300
	1F以外	¥17,500	¥12,300	¥13,000	¥12,900	¥13,500	¥13,000

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

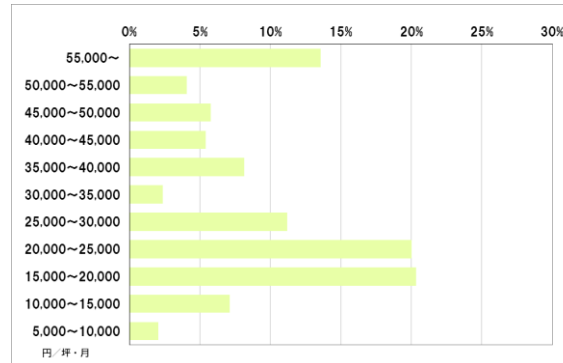
- 四条通と河原町通が商業中心地として今後も地位を維持。四条通は京都ゼロゲート（仮称）が開業を予定しており、ますます魅力が高まると期待される。河原町通ではBALやOPAのリニューアルは一巡し、大きな出店予定は見られない。
- 四条河原町交差点至近では、BIO-Style京都・四条河原町が2017年3月に着工、2019年春の開業を予定している。当初予定から面積を拡大、デザインも大幅に変更され、施設を「EAT」「CARE」「STAY」の3つのコンセプトゾーンに分けた複合型商業施設となる予定である。「STAY」部分は約170室の宿泊特化型ホテルとなる模様。ホテル主体とはなるものの、四条河原町交差点南側に集積が伸びる形となる。

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。
- 賃料動向は概ね横ばいで推移している。公募賃料トレンドについては、河原町通や新京極通の高額募集事例が1F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。

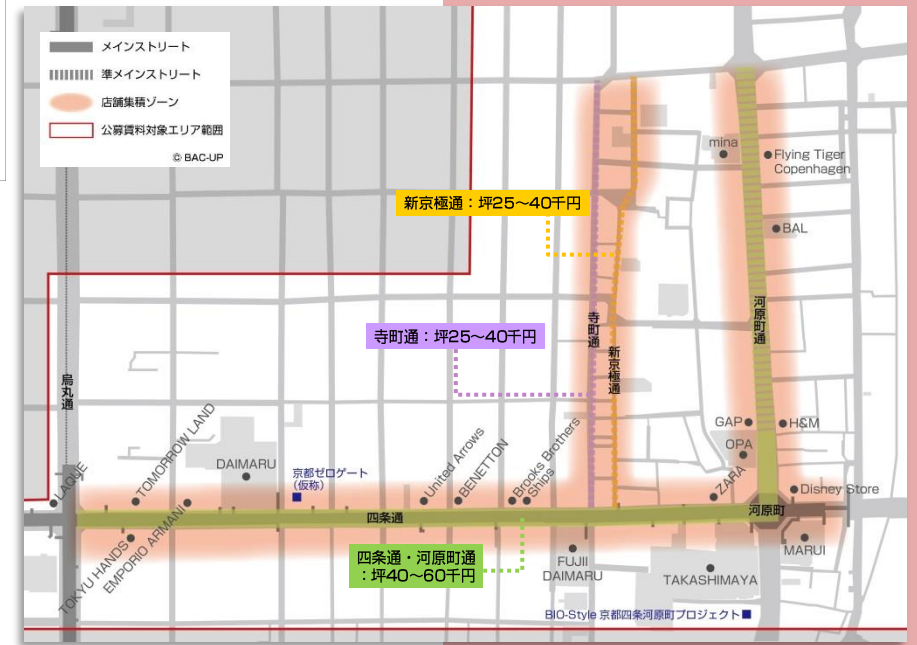
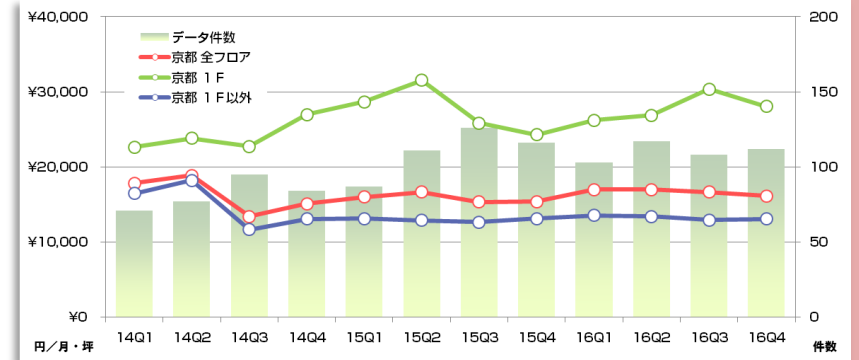
■ 賃料水準構成 (1F)



<対象エリア>

京都市下京区橋本町	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
四条通河原町東入真町	四条通小橋西入真町
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	

■ 公募賃料トレンド



● 主な出店動向・開発計画 ●

- 河原町交差点: ディズニーストア(2016.3)
- 烏丸御池: 「新風館」(2016.3閉館)
- 四条通: バタゴニア(2016.10)
- 四条通: 「京都ゼロゲート」(2017春)
- 新京極通: 京都松竹第三ビル跡地複合施設(2018秋)
- 河原町通: BIO-Style京都・四条河原町プロジェクト(2019予定)

心齋橋エリア SHINSAIBASHI

エリア概況

心齋橋筋商店街のポテンシャルは依然として高い

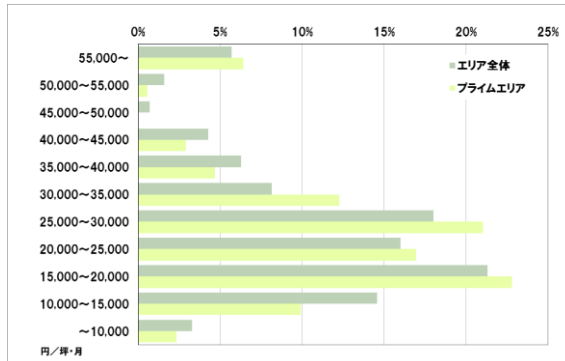
- 心齋橋筋商店街は週末の歩行者数が10万人に達するなど路面商業では国内最高水準のポテンシャルをもつ。
- 心齋橋筋商店街の中でも以前は大丸周辺のポテンシャルが高かったが、相次ぐファッション店の出店により戎橋方面までファッションの連続性ができ、現在は新橋交差点～戎橋付近までは同様のポテンシャルと見ることができるようになった。
- ファストファッションの出店が一巡。インバウンド客増加が後押しし、ファストファッションに代わりドラッグストアの出店が加速している。賃料負担率は低いが高効率でファッションと同等の賃料水準となっている。エリア内では心齋橋筋商店街が圧倒的な強さを見せている。

賃料トレンド

メインストリートでは高い賃料水準を維持している

- 2015年以降、1Fの賃料はほぼ横ばいで推移しており、安定が見られる。心齋橋筋商店街など主となるストリートでは高賃料を維持しているが、裏手立地になると賃料水準は大きく低下する状況は変わっていない。
- 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、町丁目で区切ると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)



住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2013年上期～2016年下期		2016年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区心齋橋筋1丁目	¥29,886	71	¥35,668	17
中央区心齋橋筋2丁目	¥26,533	118	¥26,194	19
中央区西心齋橋1丁目	¥27,632	99	¥25,761	12
中央区西心齋橋2丁目	¥20,995	147	¥23,645	13
中央区道頓堀1丁目	¥26,613	7	¥25,211	1
中央区道頓堀2丁目	¥28,718	19	¥22,844	2
中央区南船場3丁目	¥29,939	92	¥33,010	19
中央区南船場4丁目	¥19,424	90	¥22,241	8
中央区難波1丁目	¥35,732	58	¥30,516	8

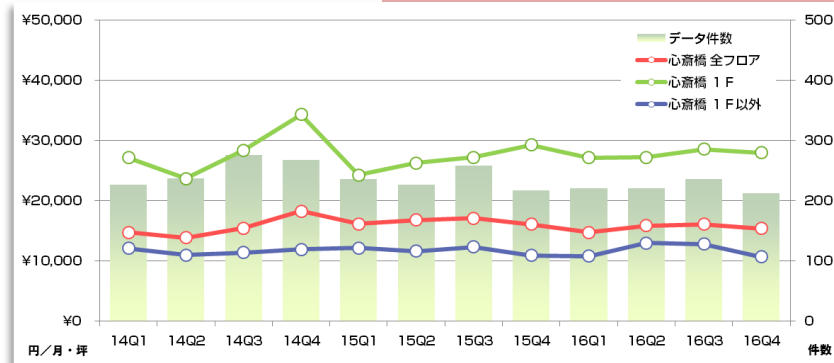
<対象エリア>

- 中央区心齋橋筋1丁目
- 中央区心齋橋筋2丁目
- 中央区西心齋橋1丁目
- 中央区西心齋橋2丁目
- 中央区道頓堀1丁目
- 中央区道頓堀2丁目
- 中央区南船場3丁目
- 中央区南船場4丁目
- 中央区難波1丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 商業施設「大丸百貨店」建替えのため本館閉店 (2015.12)
- 心齋橋大丸南館：チャンネル (2016.4 移転オープン)
- 御堂筋：ダンヒル (2016.4)
- 御堂筋：デルヴォー (2016.9)
- 心齋橋筋：カムデンズブルースタードーナツ (2016.10)
- 心齋橋筋：ザ・スーツカンパニー (2016.10 閉店)
- 心齋橋筋：カルツェドニア (2016.11)
- 長堀通り：ゼニス (2017.2)

■ 公募賃料トレンド



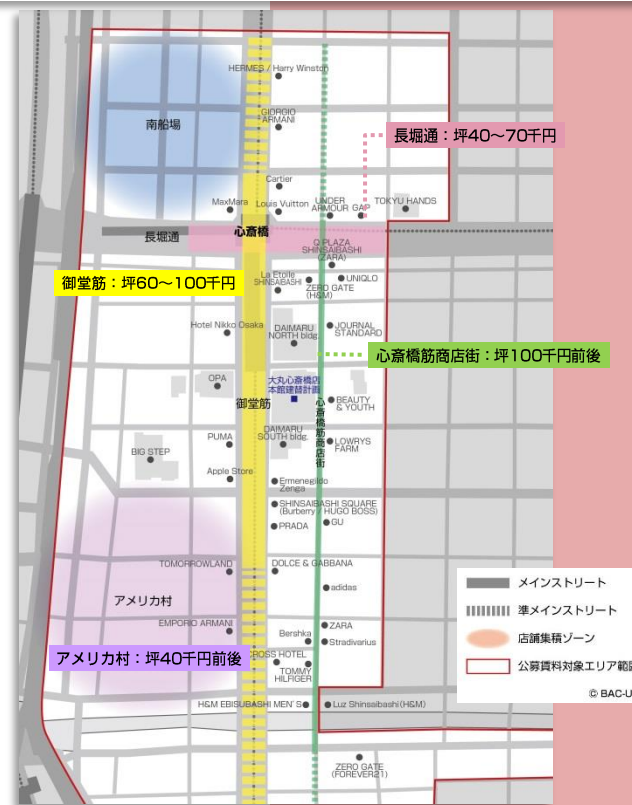
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	¥14,200	¥16,700	¥16,400	¥16,600	¥15,300	¥15,700
	1F	¥25,100	¥31,300	¥25,300	¥28,000	¥27,100	¥28,100
	1F以外	¥11,500	¥11,500	¥11,800	¥11,600	¥11,900	¥11,700

今後の見通し

ファストファッションからドラッグストアなど出店傾向に変化

- インバウンド消費傾向の変化により、ラグジュアリーブランドから日用品にシフトする中、ドラッグストアの出店が相次いだり、競争環境は熾烈となっている。有力店に次ぐ2軍テナントの出店需要はあるとの声も聞かれるが、実情は既に飽和状態と言える。
- 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。出店が競争することでマーケット賃料を大幅に上回る事例もあるようだが、今後は優勝劣敗も出てくると思われる。



三宮 (神戸) エリア MIYA

エリア概況

繁华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、繁华性は低い。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。

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

- 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。
- 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り、250件前後の水準で推移していたが直近では約300件となっている。
- 賃料水準は、1階及び1階以外ともに2016年第3四半期以降上昇傾向となっているが、実勢は賃料上昇というより、高止まりの状況が継続している。

<対象エリア>

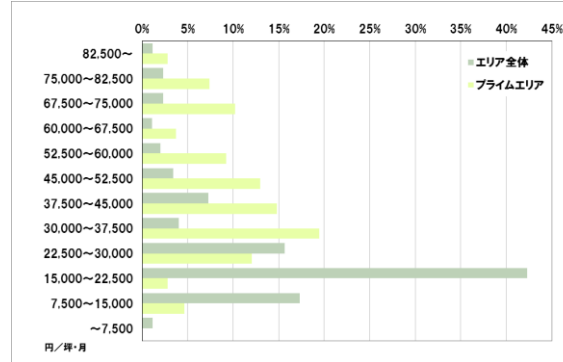
神戸市中央区栄町通1丁目 神戸市中央区加納町6丁目
 神戸市中央区栄町通2丁目 神戸市中央区海岸通
 神戸市中央区下山手通1丁目 神戸市中央区京町
 神戸市中央区下山手通3丁目 神戸市中央区元町通1丁目
 神戸市中央区下山手通3丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

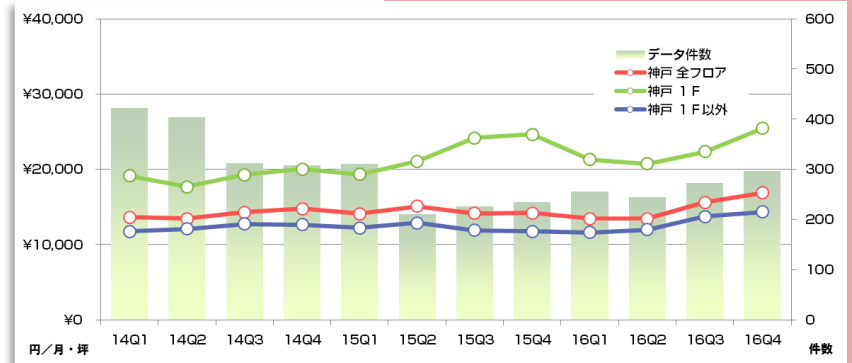
- トアロード：「エストネーション」(2016.11)
- 三宮駅前周辺：「三宮OPA2」(2017.2)
- トアロード：「神戸BAL」全館リニューアル(2017.3)
- 神戸阪急ビル東館（駅ビル）建て替え計画
(2021竣工予定)
- 三宮ターミナルビル建て替え計画（未定）

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	¥13,500	¥14,500	¥14,500	¥14,200	¥13,400	¥16,300
	1F	¥18,500	¥19,700	¥20,000	¥24,400	¥21,000	¥24,100
	1F以外	¥11,900	¥12,700	¥12,500	¥11,800	¥11,800	¥14,100

■ 賃料水準構成(1F)



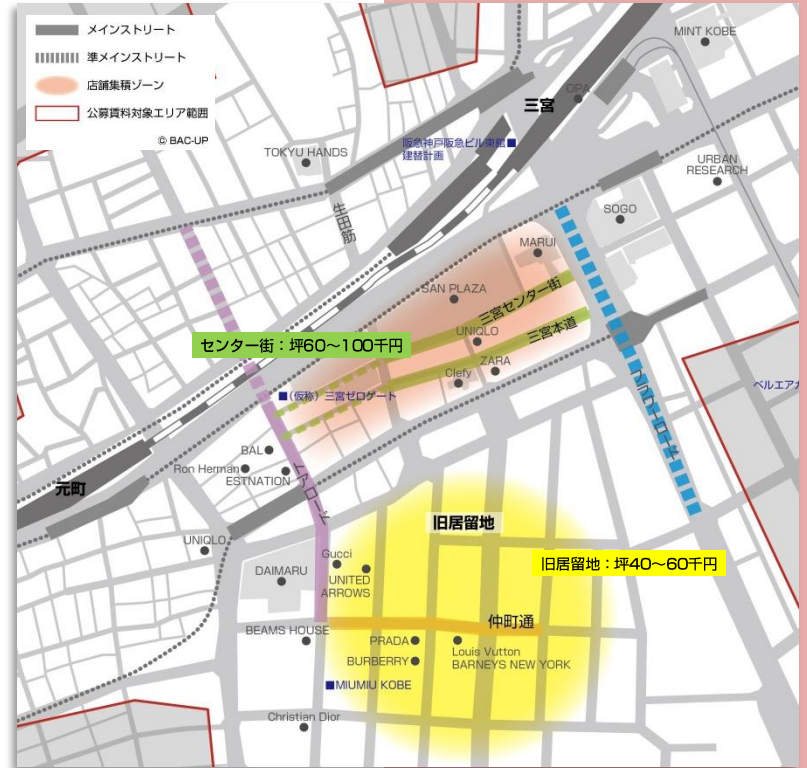
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

三宮駅周辺、トアロード沿い及び旧居留地では複数の開発計画が予定

- 阪急阪神ホールディングスは、神戸阪急ビル東館（駅ビル）の建て替えを発表。計画施設は、低層階が商業スペース、中高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。
- OPAの入居する三宮ターミナルビルの建替計画として、JR西日本は商業施設やホテル等の複合施設の開発を計画しており、今後の動向が注目される。
- (株)パルコがトアロード沿いにてファッション主体の商業施設「三宮ゼロゲート (仮称)」を開業予定（時期未定）であり、テナントの動向が注目される。
- ブラダジャパンは、大丸裏の泰和ビル跡地にて「(仮) MIU MIU KOBE」を建築中であり、完成は平成29年5月末が予定されている。



仙台エリア

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つなぐストリートで構成。「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び一方、「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	2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	¥14,800	¥17,400	¥15,700	¥14,800	¥15,600	¥14,700
	1F	¥21,600	¥23,700	¥21,800	¥18,500	¥22,100	¥22,700
	1F以外	¥12,800	¥15,200	¥13,800	¥14,100	¥13,200	¥12,500

円/月・坪

今後の見通し

駅周辺での開発は今後も継続の見込み

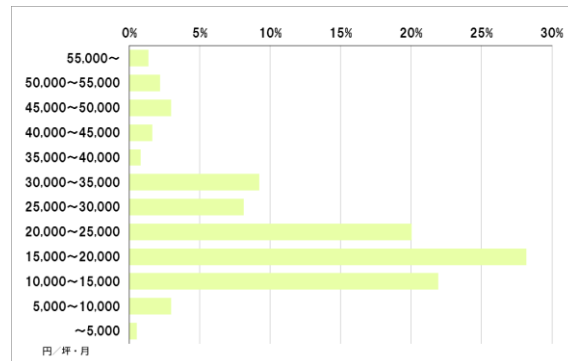
- 2016年3月、東西自由通路の拡幅が完了しエスバル東館（東急ハンズが東北地方初出店）も開業した。これらの効果で、駅周辺の歩行者通行量が大幅に増加している。
- さくら野百貨店仙台店が2017年2月に閉店したほか、愛宕上杉通りとハピナ名掛丁アーケード街の交差点角の「仙台東洋ビル」や愛宕上杉通りと青葉通りの交差点角の「GSビル」の建替計画が発表されており、今後の跡地利用が注目される。
- 一方で、アーケード街は2015年12月の地下鉄東西線の開通の影響で新駅が開設したこともあり、利便性は増しているものの、駅優勢の状況が続いており、商店街の歩行者交通量は全体的に減少傾向。
- 駅周辺が集客力を増し、今後もさらに開発が進むなか、アーケード街とのエリア間競争はますます激しくなる見込み。アーケード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200件前後へ増加している。

賃料水準構成(1F)



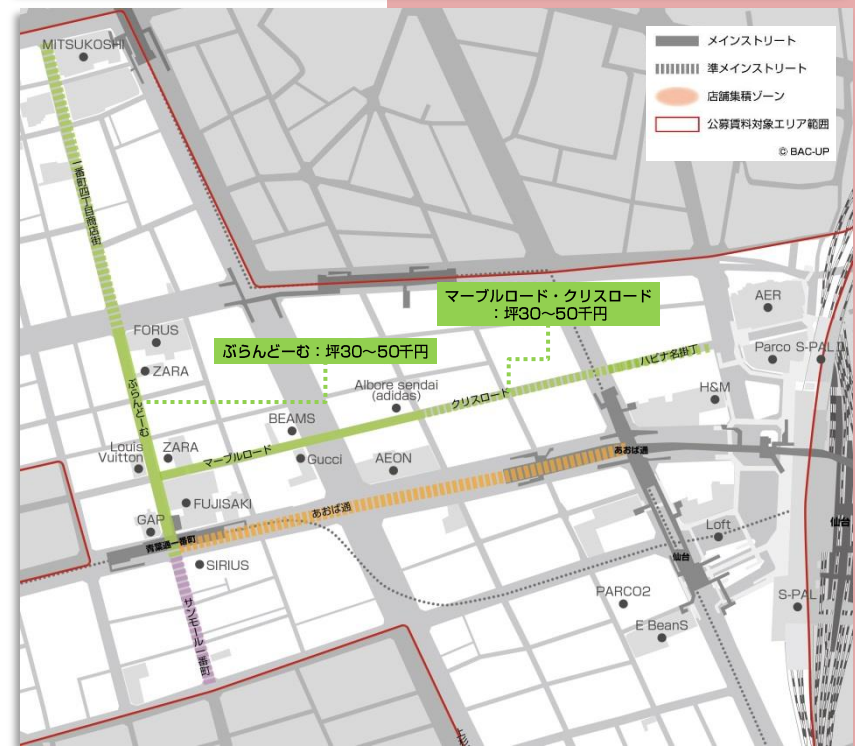
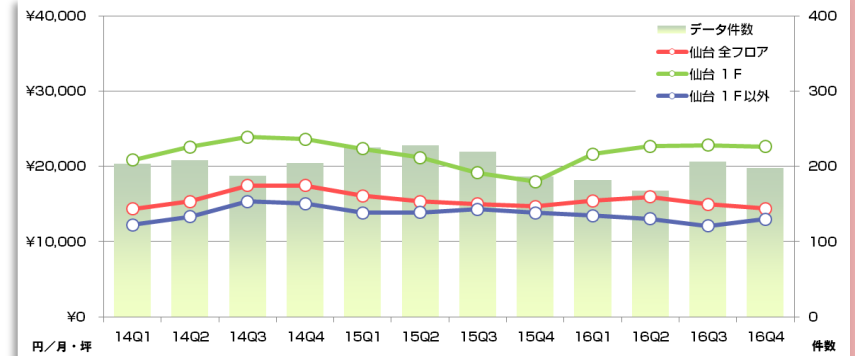
<対象エリア>

- 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 ●

- 仙台駅東西自由通路拡幅 (2016.3)
- 「エスバル仙台東館」 (2016.3)
- 「仙台バルコ2」 (2016.7)
- 大内屋本店ビルにZARA (ザラ) 仙台一番町店が移転オープン (2016.9)
- 「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)

■ 公募賃料トレンド



横浜エリア

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。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	¥16,100	¥15,300	¥15,500	¥15,300	¥14,800	¥15,100
	1F	¥23,000	¥26,800	¥25,100	¥37,300	¥27,900	¥22,100
	1F以外	¥15,800	¥14,700	¥15,400	¥14,800	¥14,300	¥14,500

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

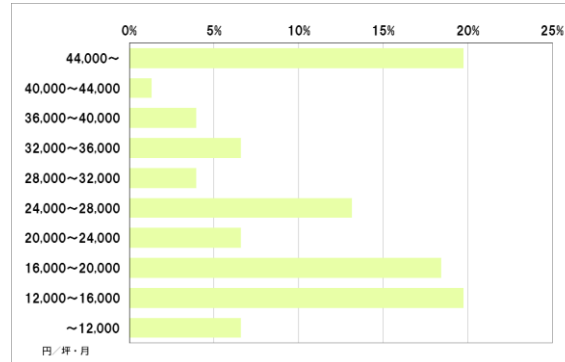
- 2020年オープンを目指して「(仮称)横浜駅西口ビル」計画が開発事業中である(「駅前棟」は西口の旧「横浜シアル」跡地に延床約9万4千㎡、26階建の商業とオフィスの複合施設が、「鶴屋町棟」は延床約2万4千㎡、9階建て駐車場や保育所が設けられる予定)。完成後は西口エリアの集積が一層増すことになるが、まだ約3年後の完成であることから今後しばらくはその影響はないと思われる。
- 横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合は地下2階地上44階建て延床約8万㎡(低層は商業・サービス、中層は宿泊施設、高層は住宅を整備予定)の建築を計画しており、2022年春の完成を目指している。なお、施設東側に設置予定の連絡デッキは「(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2016年下期は2016年上期より25%ほど減少したが、路面1Fの公募件数は数件と少なく、殆ど件数に変化がない。
- 1Fの公募賃料を見ると2016下期は2016年上期より約17%下落しているが、これは1Fの事例が少ない中、一部の事例が平均を引き下げていることが主な原因であり、事例の入替で大きく変動する傾向にある。エリア全体の賃料は前期から微増しているが、ここ3年ほどは概ね月坪14~16千円程度の水準で安定して推移している。
- チェーン店が出店できる路面は少なく、街イメージに大きな変化もないため、路面の賃料水準は変化が少ないと考えられる。

賃料水準構成(1F)



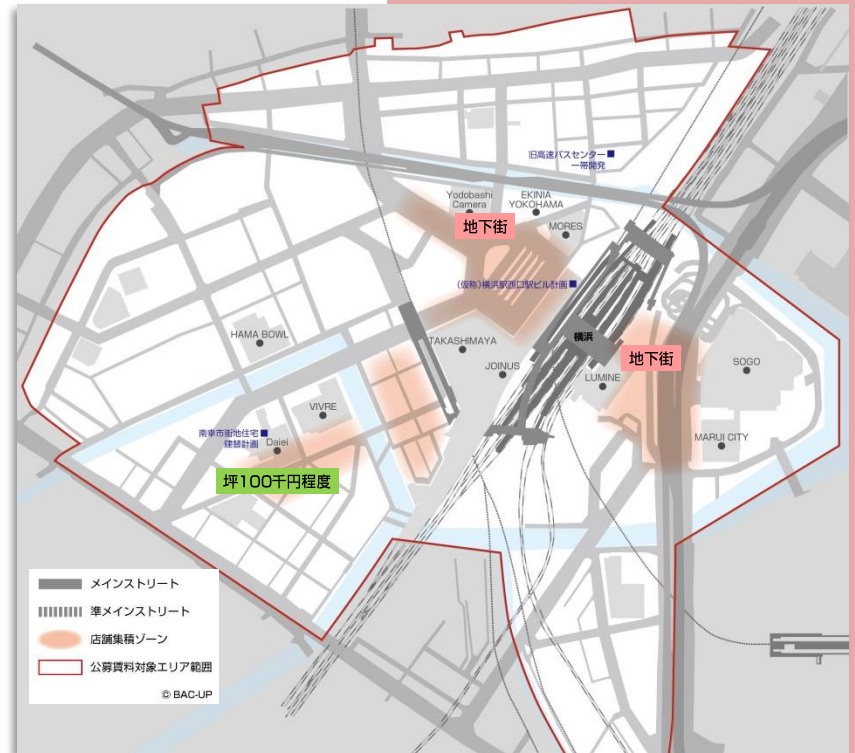
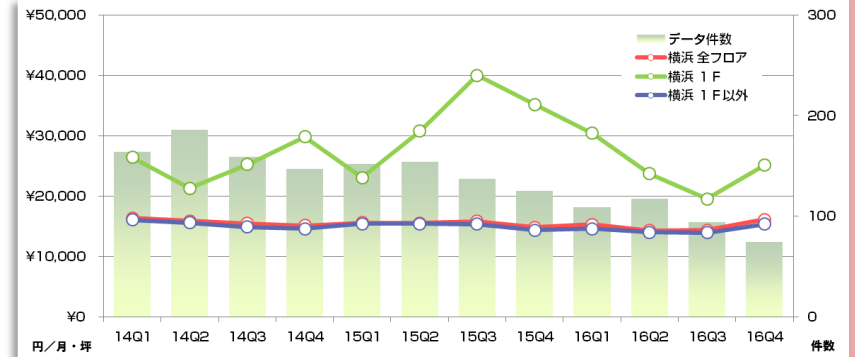
<対象エリア>

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年9月、2017年2月~3月)
- 「横浜ポルタ」リニューアル (2017年2月から秋冬にかけて段階的にリニューアル実施)
- 「ジョイナス」リニューアル (2017年3~4月)
- 横浜駅西口駅ビル(仮称) (2020年予定)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発により44階建複合施設建設予定(2022春 完成予定)

■ 公募賃料トレンド



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

- 主な出店動向・開発計画 ●
- ・ 名駅：ISETAN HAUS（2016.3）
- ・ 名駅：KITTE名古屋（2016.6）
- ・ 大津通：ハリーウィンストン（2016.11）
- ・ 大津通：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
- ・ 大津通：ZARA再出店（2017夏）

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。
- 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。最近でも大名古屋ビルやJPタワー名古屋等の大規模再開発竣工により一段とエリアの魅力が高まった。
- 自動車社会が進んでおり、郊外部に大型SCが数多くみられることや地下街が発達していることも特徴。現在も数カ所で大規模SCの開発計画が進展。
- このため、ファッションテナントが路面店を出店しているエリアも大津通りの三越～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。

賃料トレンド

賃料はほぼ横ばいで推移

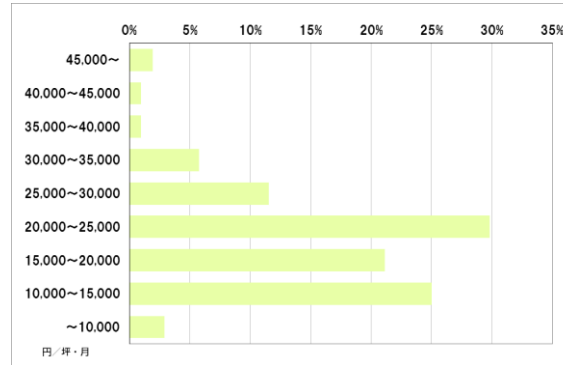
大津通と周辺エリアとの賃料格差は継続

- ラグジュアリーブランドが出店している大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下してきていると見られ、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。

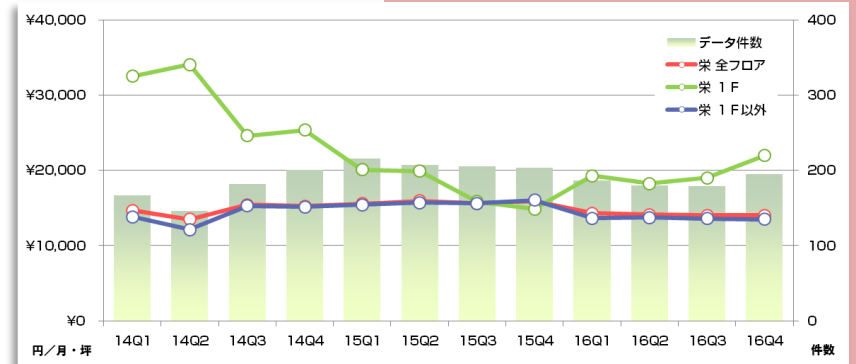
■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	¥14,100	¥15,300	¥15,700	¥15,800	¥14,200	¥14,000
	1F	¥33,300	¥24,900	¥19,900	¥15,200	¥18,800	¥20,300
	1F以外	¥13,000	¥15,200	¥15,600	¥15,800	¥13,700	¥13,500

■ 賃料水準構成（1F）



■ 公募賃料トレンド

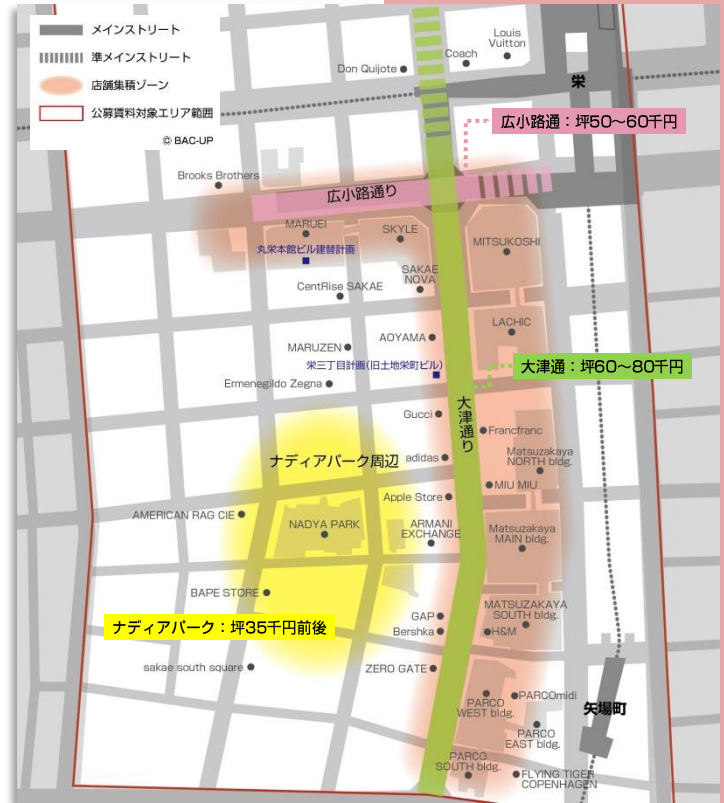


今後の見通し

栄の路面店への一定のニーズは継続。建替も複数計画中

名駅の再開発は一段落

- ISETAN HAUS、KITTE名古屋が順次開業し、2017年4月のJRゲートタワー開業により再開発も一段落。中期的には名鉄・近鉄の再開発の動きなど、リニア開業に向け大きなプロジェクトが控えている。
- 栄地区の路面店の出店ニーズは継続。大津通では、ミキモト跡にはハリーウィンストンが出店し、OLD NAVY跡にもココカラファインが出店を決める等大津通り沿い、松坂屋周辺の出店需要は高い。
- 大津通沿いの旧日土地栄町ビルの建替が進むほか、日本生命栄町ビルも建替が検討されている。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。



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、駅西側にはバルコ、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同通り東側の天神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ファッション以外にも含めた出店が見られる。

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	¥13,600	¥14,300	¥14,500	¥14,500	¥13,400	¥13,200
	1F	¥21,000	¥21,300	¥21,800	¥24,400	¥17,900	¥19,300
	1F以外	¥11,500	¥12,700	¥12,700	¥12,400	¥12,500	¥12,000

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

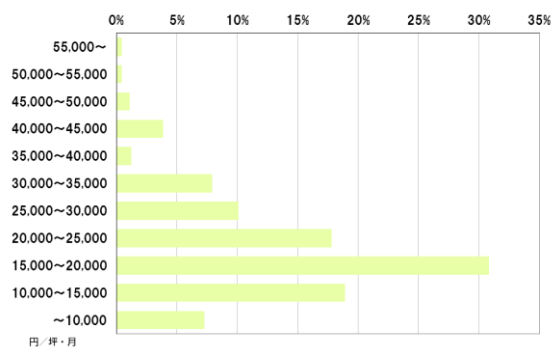
- 博多駅周辺の商業集積が高まることで天神エリアは押され気味であったが、各施設増床やリニューアル等を行うことで、売上は回復傾向にある。
- 一方、路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなるが、ファッション以外の出店（ex. ショールーム関連、インバウンド需要を見込んだ店舗）も増えてきている。有力ファッション店のバルコへの移転などの動向も見られ、ファッション不調により路面店の動きも鈍い傾向にあり、強気の見方はできないと思われる。
- 国家戦略特区による容積率の緩和を受けて福岡市が推進するプロジェクト「天神ビッグバン」により、天神交差点から半径約500mの範囲において、10年で30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「天神ビジネスセンター（仮称）」、「福岡ビル」の再開発事業等が予定されているがオフィス主体と思われる。

賃料トレンド

平均募集賃料は下落傾向

- 1Fの平均賃料は概ね坪20千円前後で推移しており、直近ではややマイナス傾向となっている。博多駅vs天神の構図が強まり、有力路面店は集客力の見込めるバ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郊の天神1～2丁目の水準が高くなる傾向は依然として続いている。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2013年下期～2016年上期		2016年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
福岡市中央区今泉1丁目	¥16,368	44	¥16,750	15
福岡市中央区今泉2丁目	¥15,757	52	¥16,506	16
福岡市中央区大名1丁目	¥20,747	333	¥19,409	54
福岡市中央区大名2丁目	¥19,167	107	¥18,935	18
福岡市中央区天神1丁目	¥23,037	21	¥32,061	4
福岡市中央区天神2丁目	¥29,779	48	¥33,834	3

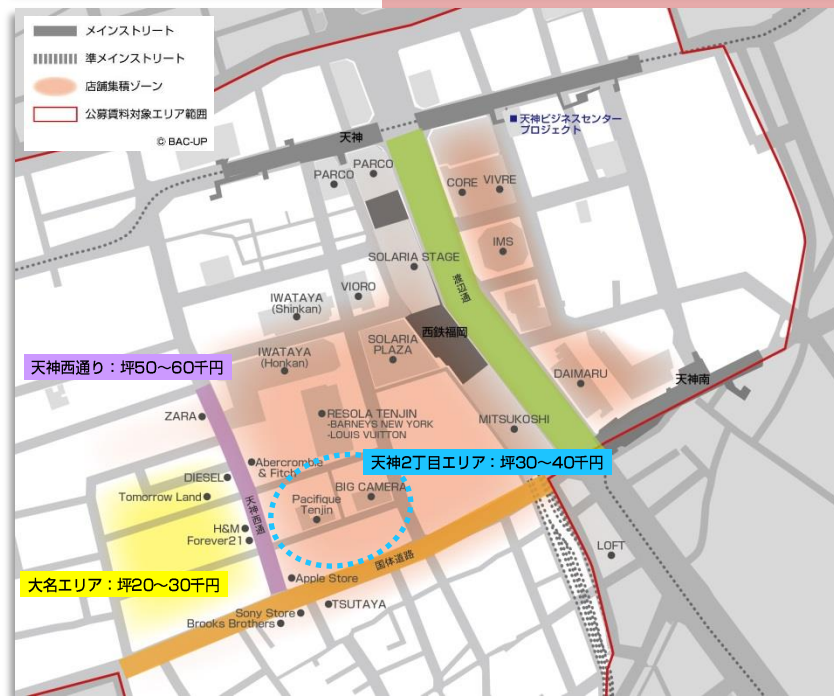
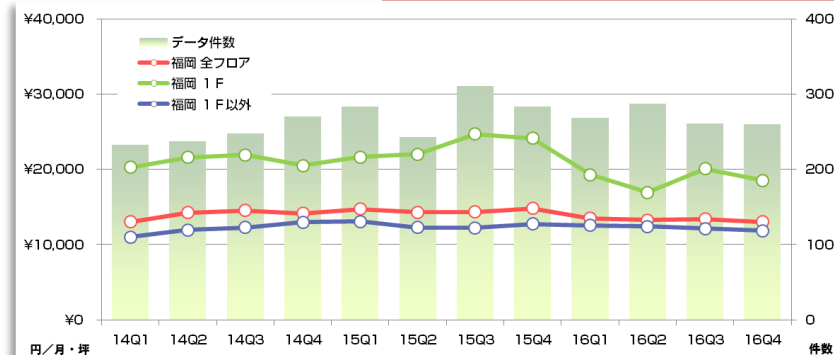
<対象エリア>

- 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 ●

- アミュプラザ博多リニューアル改装(2016.4)
- JRJP博多ビルの地下1～地上2階の商業ゾーンが開業(2016.4)
- 国体道路：「西鉄天神CLASS」(2016.4)
- 福岡DUTY FREE TENJINが「福岡三越」9階が開業(2016.4)
- Bills福岡が水上公園内の「シブスガーデン」に開業(2016.7)
- 天神地下街がリニューアル(2016.9～11)
- 天神IMSに紀伊国屋書店が約10年ぶりに再出店するなど、リニューアル改装(2017春頃予定)
- 天神ビジネスセンター（仮称）(2020年頃予定)

■ 公募賃料トレンド



池袋エリア

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月に開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。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	¥20,100	¥19,800	¥20,000	¥18,500	¥17,600	¥18,200
	1F	¥30,300	¥26,100	¥29,000	¥24,900	¥24,800	¥18,600
	1F以外	¥19,500	¥18,900	¥19,000	¥17,900	¥17,200	¥18,200

今後の見通し

再開発の動きが多く、回遊の広がりが期待される

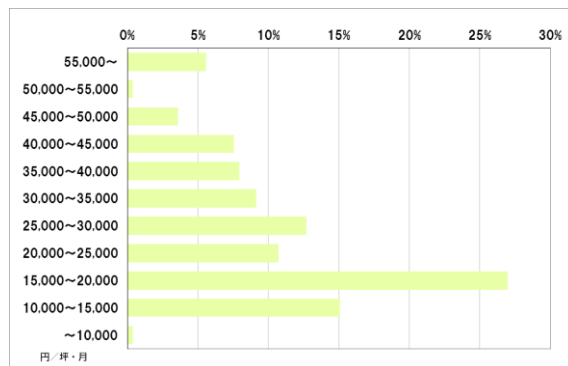
- 東急不動産と佐々木興業が「(仮称)東池袋一丁目シネマコンプレックスプロジェクト」として、地下3階地上14階建(地下1階～地上3階は商業施設、4～14階は12スクリーン・約2,500席の首都圏最大級のシネマコンプレックス)の新たな商業施設を2019年に開業予定である。
- 東京建物とサンケイビルは、旧豊島区庁舎跡地(A敷地)及び旧豊島公会堂跡地(B敷地)における新築工事の着工を発表。A敷地には、低層階を店舗、映画館等とした高層オフィスが、B敷地には、約1,300席を有するホールを中心とした施設が建設予定である。
- 池袋駅東口の豊島区役所現庁舎跡地及び公会堂敷地の再開発計画、西武鉄道による旧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

公募賃料はやや下降トレンド・募集件数は減少傾向

- 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3四半期以降持ち直しの動きが見られ、月坪20千円前後の水準を維持している。
- 1階の公募賃料水準は、事例数が少ないことから、やや不安定な動きを示している。直近の2016年第2四半期以降の下落は、面積の大きい高額事例が姿を消したためであり、実勢は概ね安定的である。
- 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～2016年下期		2016年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥45,518	34	¥15,249	1
豊島区東池袋1丁目	¥29,034	80	¥19,054	5
豊島区東池袋3丁目	¥14,442	25	¥24,941	2
豊島区南池袋1丁目	¥32,874	35	¥16,751	2
豊島区南池袋2丁目	¥20,003	78	¥17,608	3

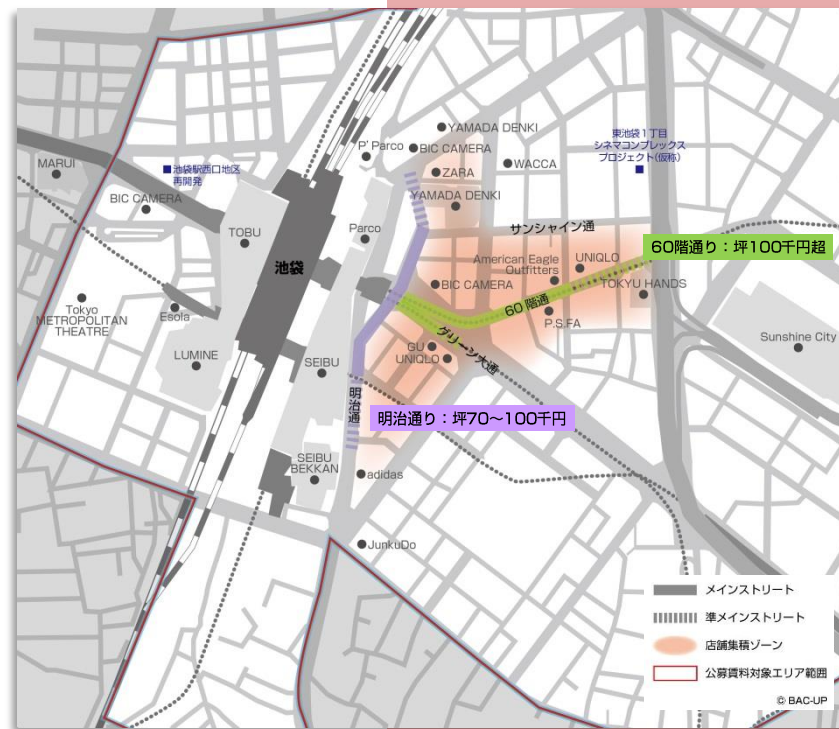
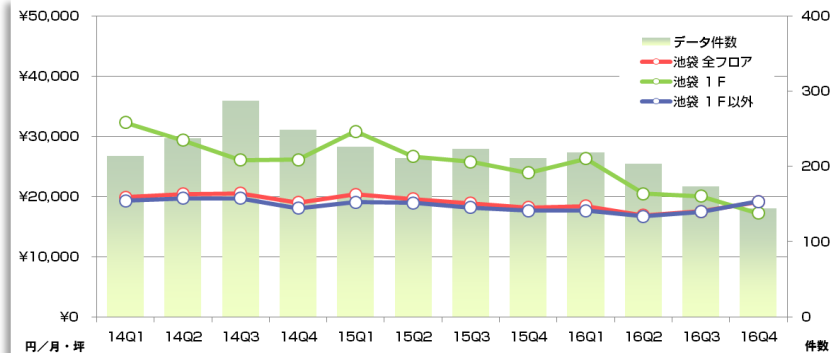
<対象エリア>

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6Fにニトリが出店(2017.3)
- 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竣工予定)(B敷地:2019.4竣工予定)

■ 公募賃料トレンド



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。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	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	¥9,800	¥12,100	¥11,200	¥11,400	¥10,200	¥11,400
	1F	¥12,500	¥12,900	¥13,400	¥12,800	¥14,300	¥13,000
	1F以外	¥9,500	¥12,000	¥11,000	¥11,300	¥9,900	¥10,700

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

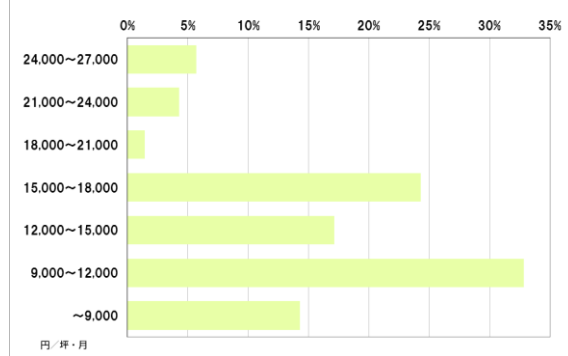
- サンデパートビルの建替計画が今年度から始動。26階建ビルの低層部（B2F～5F）は商業施設となる見込み。
- 一方で、三越伊勢丹HDが駅周辺の既存商業施設に2～3年以内に出店する計画が発表された。また、「札幌エスタ」にニトリが道内初の都心型店舗を出店し、「東急百貨店さっぽろ店」に東急ハンズが現在の南一条から移転するなど、札幌駅前への出店が相次ぐ予定である。
- 北海道新幹線札幌延伸計画が平成30年開業と5年前倒しになった。開通による駅周辺への好影響に伴うエリア間競争はますます激しくなるとされる。

賃料トレンド

インバウンド消費に冷え込みが見られるが、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、百貨店を中心にインバウンド消費はやや冷え込みが見られるが、日用品・雑貨や飲食などの出店需要は堅調であり、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賃料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	

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 大通エリア：ラオックス札幌狸小路店(2016.9)
- 大通エリア：ラオックス札幌ノベルサザ店閉店(2017.2)
- 札幌駅：札幌エスタにニトリが出店 (2017.3)
- 札幌駅：札幌フコク生命越山ビル内に新商業エリア sitatte sapporoが開業 (2017.3)
- 札幌駅：東急ハンズ札幌店が東急百貨店に移転 (2017年)
- 大通エリア：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 (開店時期は未定)

■ 公募賃料トレンド

