

# 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

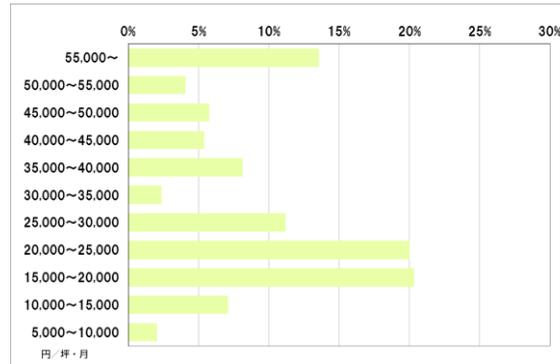
エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	¥18,400	¥14,200	¥16,300	¥15,300	¥17,000	¥16,400
	1F	¥23,200	¥24,600	¥30,300	¥25,100	¥26,600	¥29,300
	1F以外	¥17,500	¥12,300	¥13,000	¥12,900	¥13,500	¥13,000

## 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)



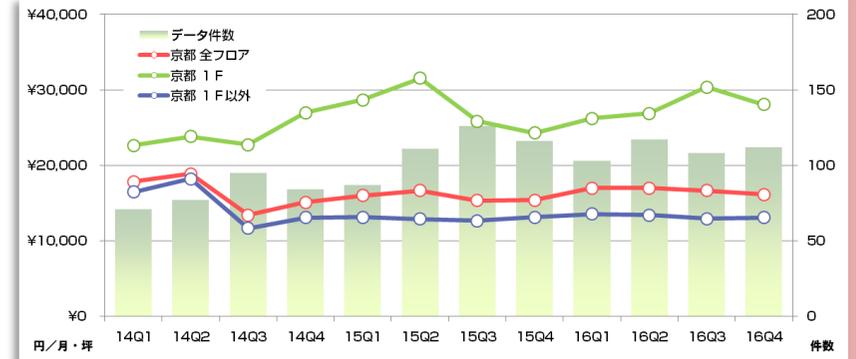
## <対象エリア>

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	

## ● 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)

## ■ 公募賃料トレンド



## 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。

