

四条河原町（京都）エリア

エリア概況

店舗集積地の繁华性は依然として高い。観光拠点としての特性も強まっている。

- 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。
- 四条通は大型商業施設、老舗店舗、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。河原町通についても大型商業施設が複数見られるほか、アミューズメント、飲食店なども軒を連ねている。そのほか四条通から北に伸びる寺町通りや新京極通りも、店舗が数多く集積している商店街であり、小型のファッション、雑貨、飲食店が建ち並んでいる。
- 裏通りではファッション店が町家を改装して出店している風景がみられ、地域的な特色が窺える。
- インバウンドは引き続き好調で、エリア全体が訪日客で大変な賑わいをみせている。観光客を自当てとした出店需要は強く、既存の商業店舗にも好影響を与えている一方で、比較規模の大きな土地で予定されている新規の開発は、四条通や河原町通りであってもホテル建設であり、商業施設の開発はあまりみられない。

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年		2018年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
四 条 河 原 町	全フロア	¥15,300	¥17,000	¥16,400	¥16,100	¥14,700	¥15,100	
	1F	¥25,100	¥26,600	¥29,300	¥21,500	¥21,800	¥23,800	
	1F以外	¥12,900	¥13,500	¥13,000	¥14,100	¥13,400	¥12,900	

今後の見通し

ホテル建築が増えるも、四条河原町エリアは引き続き商業中心地としての地位は継続

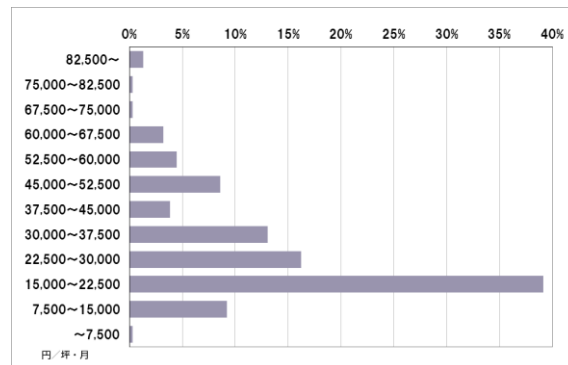
- 四条通では8月、京都ゼロゲートの低層部分にアップルストアが開業。京都に初出店したこともあり、開店日には大きなニュースになった。四条通は最近も店舗の入れ替えがみられる中、引き続き空室もなく、テナントは水面下で決定する状況となっている。
- 河原町通は、通り沿いや周辺でホテルの開発が多く見られている。従来より河原町交差点に近い程、商業ポテンシャルが高く、歩行者通行量は四条通とさほど遜色はないため、今後も商業エリアとしての地位は維持していくと思われる。
- 四条河原町交差点至近では、BIO-Style京都・四条河原町が2017年3月に着工、2019年春の開業を予定している。ホテル主体とはなるものの、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

空室期間も短く、好調な状況が続く

- 1F部分の公募賃料をみると、2017年第2半期まではやや落ち込んでいるものの2017年第3半期より増加し、それ以降は横ばい傾向にある。募集件数も少なくデータの振れ幅が大きいことからトレンドは読みづらいが、高額事例もみられ、強気の相場観であるといえる。
- 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は、空室が埋まるのも早く、立替・改装中の店舗も多くみられ、出店需要の高さが窺える。事例も比較的高額な賃料がみられ、今後も賃料相場は堅調に推移すると思われる。
- 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おり、中でも四条通の路面店1階では坪単価100千円を確保できるとの声もある。

■ 賃料水準構成(1F)



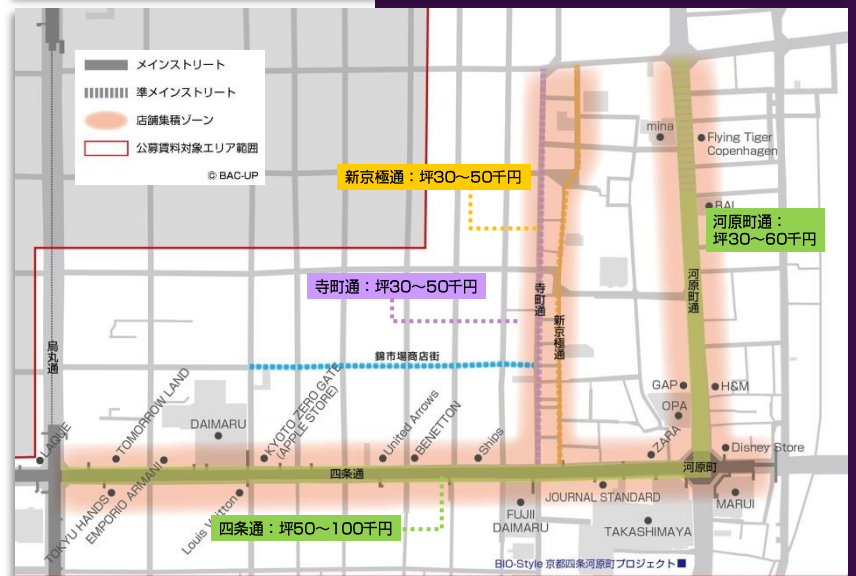
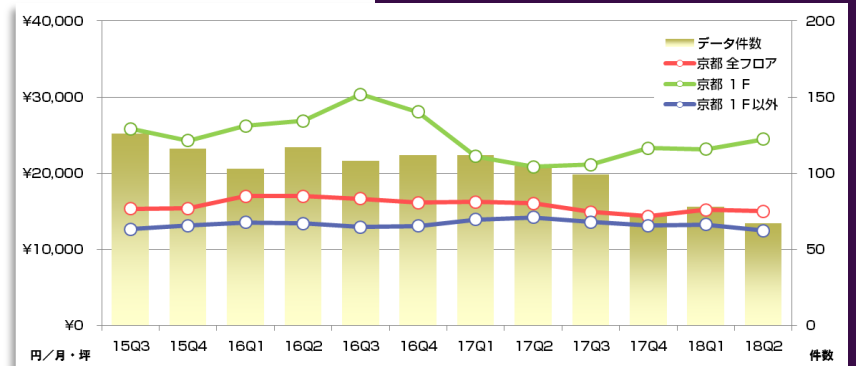
<対象エリア>

下記地図赤枠範囲内の町丁目参照
(京都エリアは非常に町丁目が多いため省略)

● 主な出店動向・開発計画

- 烏丸御池周辺：ジャーナルスタンダードキョウト御倉町(2018.6)
- 四条通：Brooks Brothers (2018.7閉店・9月大丸京都店に移転)
- 寺町通：MOTHERHOUSE (2018.8)
- 四条通：DECOUVERTE (2018.8)
- 四条通：アップルストア(2018.8)
- 河原町通：BIO-Style京都・四条河原町プロジェクト(2019予定)
- 先斗町：(仮)先斗町商業施設プロジェクト(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)
- 京都駅周辺：「京都ビル」大規模リニューアル(駅ナカ商業施設2019年春開業予定/ジェイアール京都伊勢丹2020年春全面開業予定)

■ 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料