

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、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。近年は「札幌駅前地区」に押され気味であるが、大通駅前地下歩行空間の開設により「大通地区」への回遊性が増したことや、2016年2月の「札幌ゼロゲート」の開業、外国人観光客の増加も後押しし、一定の繁華性は継続している。
- 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。
- 18年9月の北海道胆振東部地震の影響により大型商業施設は営業時間の変更や休業などの影響を受けた。インバウンドを含めた観光客の一時的な大幅減などもあり、売上に影響を与えているものと思われる。

■ 公募賃料推移表

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	
大通り	全フロア	¥11,400	¥10,200	¥11,400	¥10,500	¥10,700	¥12,700	
	1F	¥12,800	¥14,300	¥13,000	¥14,400	¥11,700	¥18,100	
	1F以外	¥11,300	¥9,900	¥10,700	¥9,700	¥10,500	¥11,500	

円/月・坪

今後の見通し

札幌駅と大通地区のエリア間競合は継続 複数の再開発計画が進行中

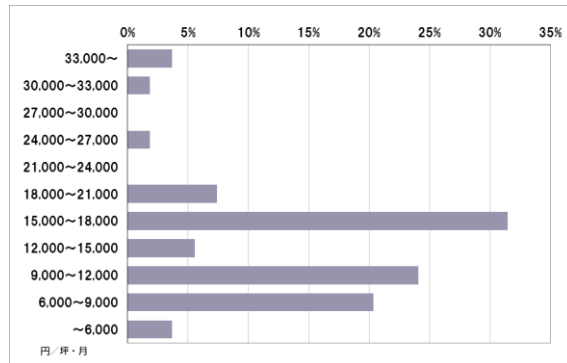
- サンデパートビルは、2018年4に閉店し、解体工事が開始。28階建ビルのマンション・商業複合ビルが2022年度に竣工予定である。その他、サンデパートビルの隣の街区において、ホテル、物販、飲食の複合ビルが建設予定となっている。
- 駅前通の大同生命ビル建替工事は、地下1階～2階：商業施設、3階～14階：オフィスとなる予定で、2020年春竣工を予定している。
- また、創成川通沿いではさっぽろ創世スクエアが2018年5月にオフィス入居開始、10月にランドオープン。9月にはさっぽろ創世スクエアと市役所庁舎、大通駅を結ぶ地下歩道が開通予定であるが、商業の展開はない。
- 上記2つの計画共に、大通り駅北側の再開発動向となり、大通り方面への商業への波及効果はあまりないと見られる。

賃料トレンド

インバウンド消費と最寄品関連の出店は引き続き堅調、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、いわゆる爆買いは一巡したものの外国人観光客は増加しており、百貨店、ドラッグストア等の商況は堅調な状況が続いている。日用品や雑貨などの業種の出店需要は、引き続き根強いことから、空室は見られず、賃料は安定している。ただし、2018年9月に発生した地震の影響によりインバウンド消費が減少していることから、今後の動向に注視が必要である。
- 募集件数は2017年第4四半期には25件であったが、その後は増加傾向となっており、2018年第2四半期は39件である。
- 1Fの公募賃料を見ると、2017年第4四半期から2018年第1四半期は件数が少なく、2018年第1四半期に高額な事例が見られたため大きく変動している。また、2018年第2四半期は事例の件数がやや増加し高額な事例が複数見られた。しかし、実勢は概ね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たが、2018年上期は月坪18千円程度に上昇している。

■ 賃料水準構成 (1F)



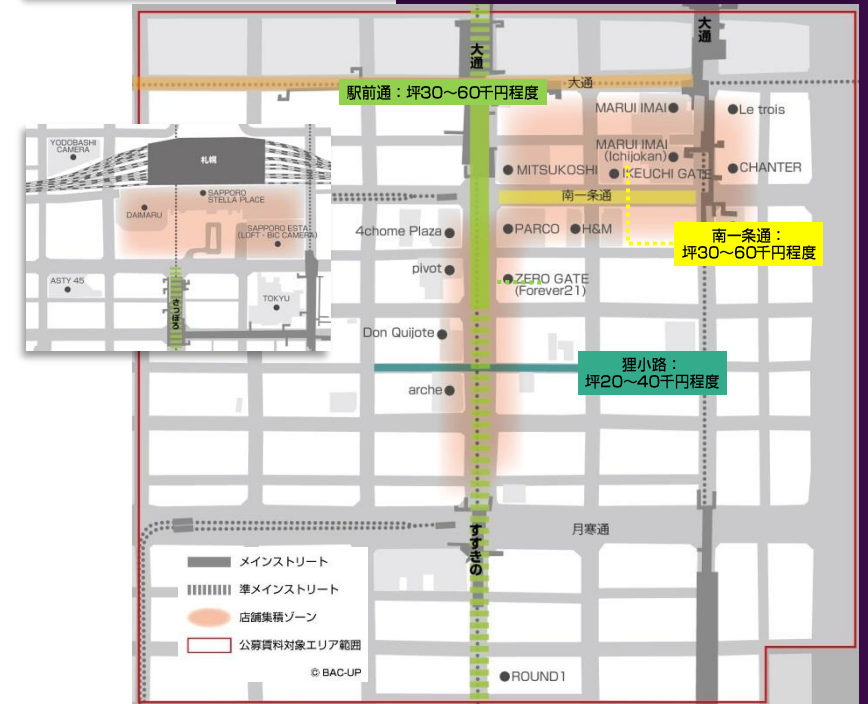
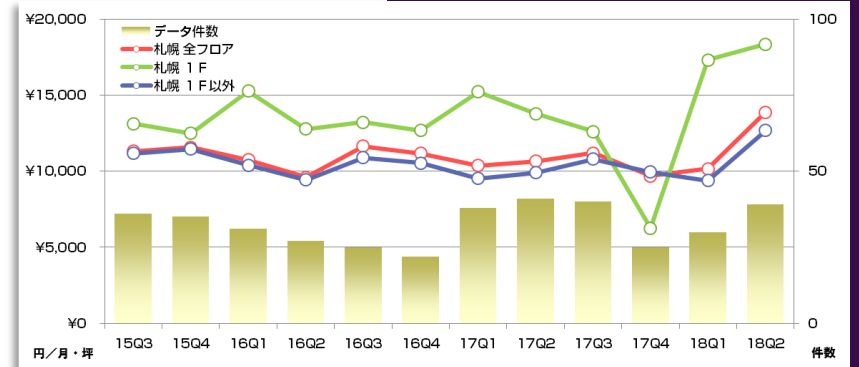
<対象エリア>

中央区大通西1～6丁目 中央区南五条西1～6丁目
 中央区南一条西1～6丁目 中央区南六条西1～6丁目
 中央区南二条西1～6丁目 中央区南七条西2～6丁目
 中央区南三条西1～6丁目 中央区南八条西2～6丁目
 中央区南四条西1～6丁目 中央区南九条西2～6丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 狸小路：ドン・キホーテ(2018.1 KEIZ狸小路店跡地)
- 札幌PARCO：UNITED COLORS OF BENETTON (2018.1)
- 札幌シャンテ：SUIT SELECT(2018.1)
- 札幌駅：東急百貨店札幌店 リニューアル (2018.3)
- 駅前通：ドン・キホーテ札幌店 (2018.4閉店 サンデパートビル)
- 札幌駅：東急ハンズ札幌店が東急百貨店に移転 (2018.4)
- 丸井今井南館 (2018.8閉店)
- 駅前通：ドン・キホーテ (開店時期未定 アルシュビル)
- 駅前通：サンデパート開発計画 (2022年度)

■ 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