



# 店舗賃料トレンド

## 2018 春

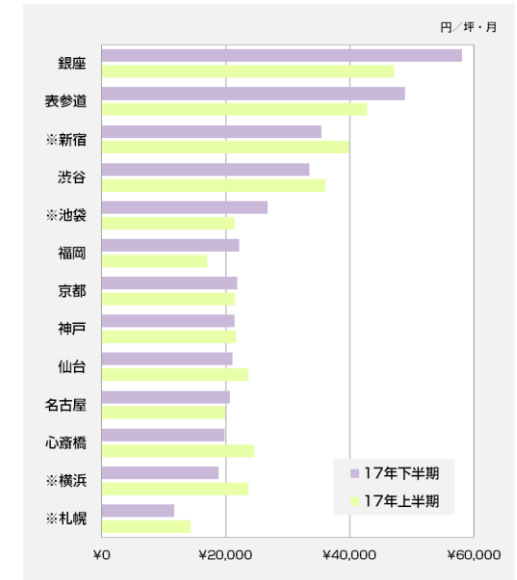
### プライムロケーションの賃料は高水準を継続

### インバウンド消費を背景にドラッグストア、ディスカウントストアが好調 ファッション出店の鈍化が続く

- 各エリアの1F賃料ランキングは1~4位まで前回と順位は変わらず。銀座・表参道は前期比アップ、3・4位の新宿・渋谷はダウンとなっている。募集件数が少なく、その影響がトレンドに出ているエリアもあるが、実勢については、高止まりで横ばいの傾向が続いている。
- 5位以下については、順位が大きく変動。池袋・福岡は大きく順位が上昇した一方で心斎橋・横浜は大きく順位が下がっているが、本調査における事例収集のばらつきもあり、相対的なエリア格差の大きな変動を示すものではない。実勢は、引き続き需要は堅調で、賃料は高止まりで概ね横ばい傾向。
- 百貨店の売上高は、インバウンド消費や富裕層消費を背景に回復傾向。特に化粧品と宝飾等の高額商品が好調。
- ファストファッションをはじめ、ファッション関連が弱く、出店の動きが鈍化傾向。銀座、表参道などの情報発信力があるエリアではショールーム、そのほかのエリアではドラッグストアやディスカウントストア等の出店が目立つ傾向にある。

### ■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	17年上半期	17年下半期	前期比
1	銀座	¥47,200	¥58,100	123%
2	表参道	¥42,800	¥48,900	114%
3	新宿	¥39,900	¥35,400	89%
4	渋谷	¥36,100	¥33,500	93%
5	池袋	¥21,400	¥26,800	125%
6	福岡	¥17,000	¥22,200	131%
7	京都	¥21,500	¥21,800	101%
8	神戸	¥21,600	¥21,400	99%
9	仙台	¥23,700	¥21,100	89%
10	名古屋	¥19,900	¥20,700	104%
11	心斎橋	¥24,600	¥19,800	80%
12	横浜	¥23,600	¥18,800	80%
13	札幌	¥14,400	¥11,700	81%

#### 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ビーエーシー・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ビーエーシー・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：有岡、藤井、白倉  
電話番号：03-3503-5377

○株式会社ビーエーシー・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

プライムロケーションを中心に「世界の銀座」のポジショニングを維持。

- グローバルブランドが出店する晴海通り・中央通りを中心に、みゆき通りや並木通り、マロニエ通りなど複数のストリートで形成されるエリアとなる。
- 中央通りや晴海通りは依然として強く、ラグジュアリーブランドをはじめ、日本を代表する企業のショールーム、情報発信型ショップの旗艦店が集積する。銀座は景観条例も厳しく、心斎橋のようにドラッグストアがストリートを埋めるようなことはない。
- 一方、並木通りやみゆき通りなどの準トップストリートではブランド店やファッション系路面店の出店の動きが鈍くなっており、オーナー側とテナント側では賃料の見方にやや温度差が出てきている感もある。
- インバウンド集客力は依然として強い街であり、百貨店では化粧品の上増増加による好影響がみられる。

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	¥28,600	¥28,200	¥27,900	¥30,100	¥30,800	¥30,100
	1F	¥63,900	¥51,800	¥50,200	¥50,900	¥47,200	¥58,100
	1F以外	¥26,200	¥26,800	¥26,900	¥28,600	¥29,800	¥28,300

## 今後の見通し

優良物件では高額賃料継続するも、先行きは不透明

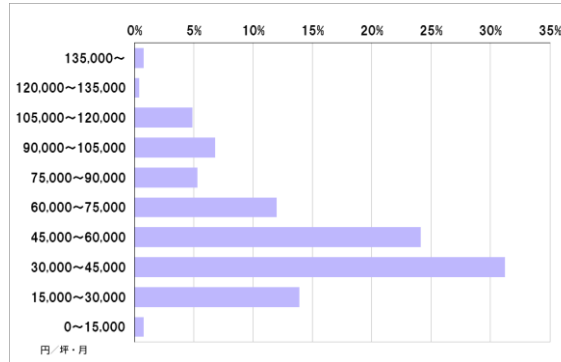
- GINZA SIX開業以降、同施設に移転したブランド店跡地への打診など中央通り・晴海通りなどのメインストリートのポテンシャルは継続。テナントニーズにマッチした物件であれば、依然として高額賃料が見込まれる。
- 原宿エリアではFOREVER21、心斎橋でもZARAの閉店がみられ、これまで賃料を牽引してきたファストファッションの終息気配もみられる。銀座も例外ではなく、今後の動向が注視される。

## 賃料トレンド

供給は少ない状況が継続。募集ベースでは前期比アップ。

- ピークの2015年頃に比べると1Fの賃料はややダウントレンド。但し、実態としてはプライムロケーションについてはグラフのような変動は見られない。2~7丁目はラグジュアリーブランドは移転需要に留まるもショールームなどの出店により、高止まりの状況が続いている。
- 募集件数は2016年後半からは減少傾向。エリア一帯では供給が少ない状況が続いている。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~45千円、次いで坪45~60千円の割合が高く、前回よりも一段上の構成となった。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座2・3丁目の平均賃料が高くなっているが、元データをみると中央通り~昭和通り間の裏手物件が中心のようである。銀座6丁目はGINZA SIX開業により影響がでていると思われる。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2015年上期~2017年下期		2017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	¥44,053	81	¥41,678	8
中央区銀座2丁目	¥72,666	28	¥83,770	7
中央区銀座3丁目	¥47,406	12	¥94,464	2
中央区銀座4丁目	¥74,591	4	-	-
中央区銀座5丁目	¥46,782	47	¥48,397	14
中央区銀座6丁目	¥56,547	29	¥65,898	7
中央区銀座7丁目	¥54,146	29	¥30,070	2
中央区銀座8丁目	¥65,681	36	-	-

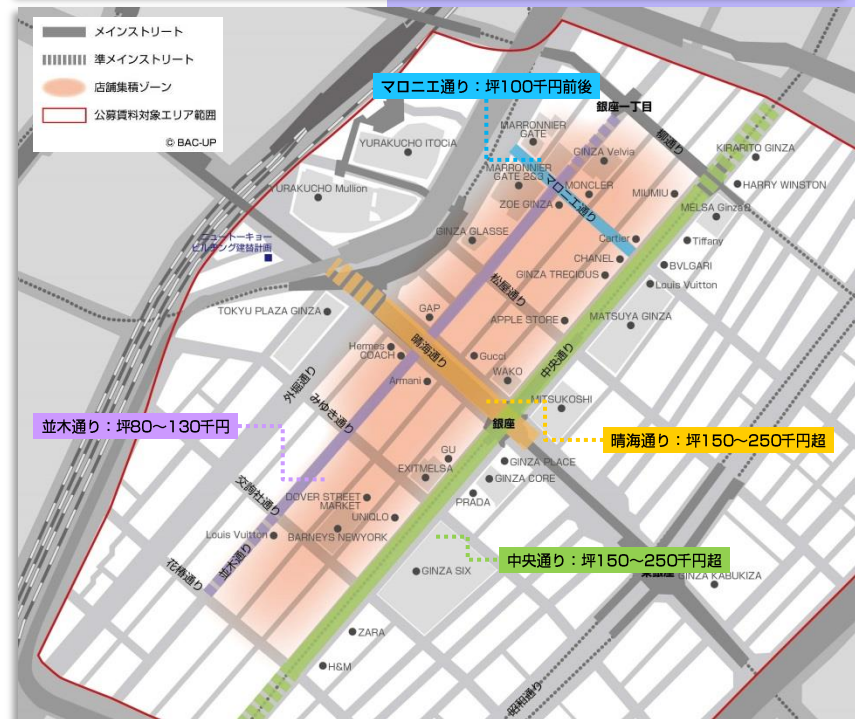
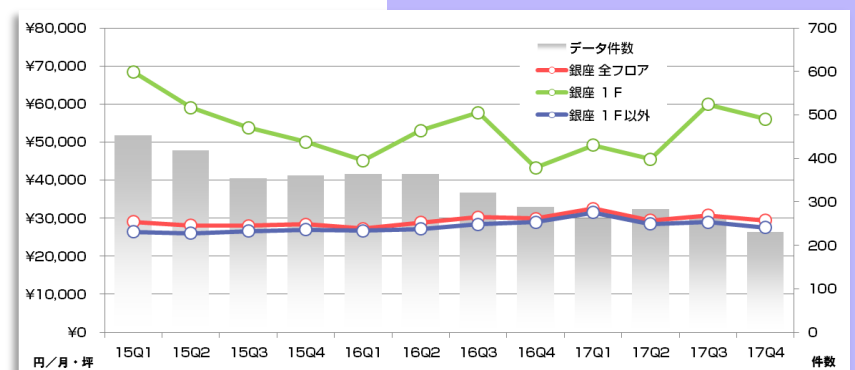
## <対象エリア>

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	

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 並木通り：ロレックス (2017.11)
- 並木通り：サンモトヤマ (2017.11)
- 中央通り：TUMI (2017.12)
- 中央通り：クロエ (2017.12)
- 並木通り：ルイ・ヴィトン (2018.1移転)
- 中央通り：オニツカタイガー (2018.2)
- TOHOシネマズ日劇 (2018.2 閉館)
- 東京ミッドタウン日比谷 (2018.3 開業予定)
- 並木通り：MUJI HOTEL (2019年 春 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

# 表参道エリア

## エリア概況

日本一の情報発信力を持つエリア  
原宿>渋谷の構図は継続、以前より差が拡がりつつある

- 表参道は銀座と並ぶブランドストリート。青山エリアは高感度ファッション店が集積するエリアであるが、直近ではファッショントレンドも弱くショールームや飲食店の出店も見られる。
- 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。近年では明治通り沿いやキャットストリートにスポーツ・アウトドア関連の集積が進むなどオリンピックに向けて新たな一面も見られる。また原宿駅前ではアクセサリショップ跡地にドラッグストアが出店、竹下通りにもドラッグストアや小型のビックカメラが出店するなど、従来はエリアに少なかった顔ぶれも見られ始めている。
- 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）でのテナント入替り期間限定ショップなども増えている。街イメージも良好であることから、新商品のイベントなどには最も効果的なエリアとメーカー側からの評価が高く、メインストリートやサブストリートを中心に出店が見られる。
- 引き続き、エリア全体としては話題も多く活況が続いているが、ミクロで見た場合は裏原宿方面など弱さが見られるエリアもある。

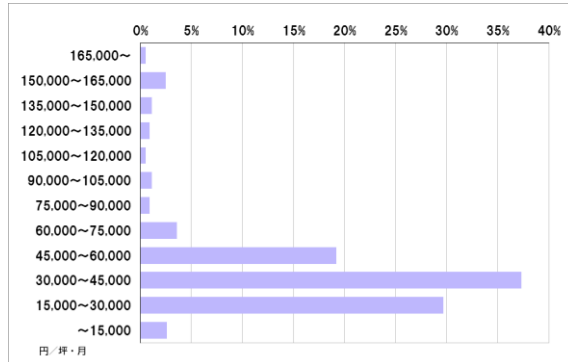
エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	¥32,000	¥33,400	¥32,300	¥34,100	¥32,400	¥34,200
	1F	¥44,300	¥42,400	¥40,500	¥45,400	¥42,800	¥48,900
	1F以外	¥28,100	¥30,000	¥29,400	¥29,200	¥27,600	¥28,700

## 賃料トレンド

募集賃料トレンドは良好。成約ベースでは高止まりを維持

- 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、上昇傾向が見られているが、安価な募集が減ったため平均値は上がっているようであり、実態として上昇し続けているわけではない。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~45千円台の割合が最も多く2017年下期より一段アップした。
- 住所別平均賃料では、神宮前6丁目の坪140千円が突出しているが、明治通り沿いやキャットストリート裏手の坪100千円以上の2物件のみの平均値となる。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2015年上期~2017年下期		2017年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥26,690	104	¥26,083	7
港区南青山4丁目	¥29,156	98	¥24,460	8
港区南青山5丁目	¥47,219	60	¥32,528	1
港区南青山6丁目	¥32,647	57	¥53,986	3
港区北青山3丁目	¥53,611	85	¥54,508	6
渋谷区神宮前1丁目	¥58,444	246	¥51,552	16
渋谷区神宮前3丁目	¥34,442	200	¥30,803	21
渋谷区神宮前4丁目	¥39,778	97	¥38,585	8
渋谷区神宮前5丁目	¥41,502	126	¥45,796	17
渋谷区神宮前6丁目	¥66,873	32	¥140,323	2

## 今後の見通し

ファストファッションの後継テナントに注目

- 17年10月、フォーエバー21が退店。ファストファッションの勢いも一時期と比べると低下気味となる。
- エリア内にはファストファッションの大型店も多く、退店した場合、同面積を賃貸可能な業種業態は限定的となる。ゼロゲートへLINEが移転開業するなどの動向もみられ、情報発信型の店舗の出店ニーズは高いエリアであるが、同面積を使いきれないと、結果的に賃料ダウンとなる可能性がある。
- 今後も複数の開発があり、マイナス面はないエリアとなっている。日本一の情報発信力を持つエリアとして、その時々トレンド業態を誘致できる強さ (ex. 少し前ならファストファッション、現在ならドラッグストア、ショールームタイプなど) はある。

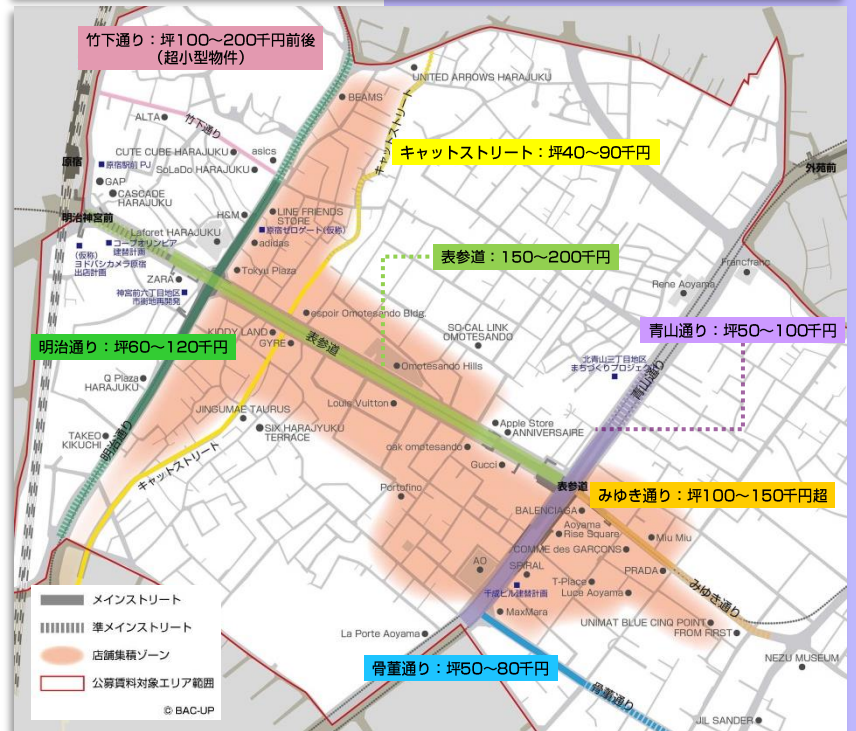
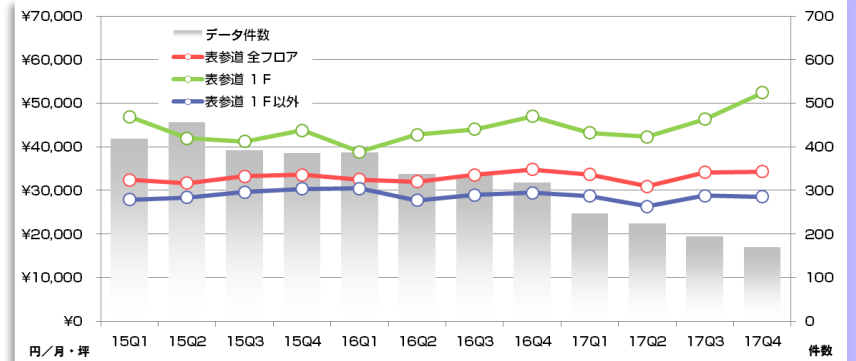
## <対象エリア>

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

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 表参道：ロンシャン (2017.9)
- 明治通り：フォーエバー21 (2017.10 閉店)
- 明治通り：神宮前タワービルディング (旧パレフランス) 「アシックスストア」 (2017.10)
- 表参道：ザストリングス表参道 (2017.10)
- 竹下通り：ビックカメラ (2017.11)
- キャットストリート：ハミルトン (2017.11)
- 明治通り：アーバンリサーチ (2017.12 閉店)
- 明治通り：スピズ (2018.1 閉店)
- 明治通り：原宿ゼロゲート「LINE FRIENDS STORE」 「B.I.F by NERGY」 (2018.3)

## ■ 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

# 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、賃料の底堅さがあるエリア。
- 新宿通り沿い・アルタ至近の新宿M-SQUAREがまもなく開業。1Fには1フロアの面積が国内最大級となるGUCCIが移転開業。大型物件がなかなか出ないため時間はかかっているがブランド店の集積は着実に進んでいる。銀座や表参道とは異なり路面店を出店していないブランドも多い。
- 東京都「国別外国人旅行者行動特性調査（2016年）」によると、「新宿・大久保」が訪問率56.9%で第1位。2016年の訪日外客数は2,404万人のため、この比率をあてはめてみると、1,368万人が新宿を訪れたことになる。インバウンドの増加に伴いマルイアネックスは同客に向けて改装、その他ドラッグストアなどインバウンド対応の店舗は増加しており、百貨店の化粧品も好調に推移している。
- 小型物件やハード条件でラグジュリーの出店基準を満たさない物件にはドラッグストアも心齋橋同様に店舗が多くなっている。多様な業種が成立する新宿通りのポテンシャルが依然として高い。

## ■ 公募賃料推移表

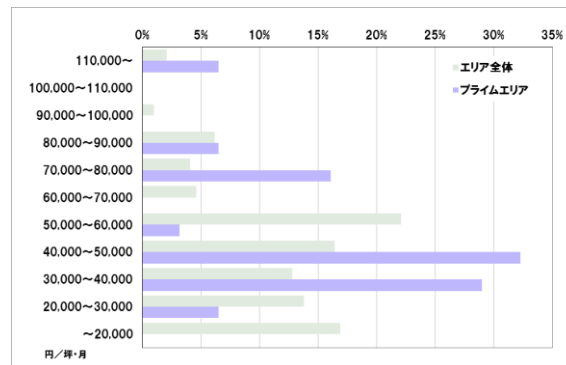
エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年	
		円/坪・坪	円/坪・坪	円/坪・坪	円/坪・坪	円/坪・坪	円/坪・坪
新宿	全フロア	¥25,400	¥25,600	¥25,600	¥25,000	¥26,200	¥28,700
	1F	¥42,900	¥47,200	¥45,200	¥43,600	¥39,900	¥35,400
	1F以外	¥23,600	¥22,700	¥24,300	¥23,100	¥24,500	¥27,200

## 賃料トレンド

### ダウントレンドであるが1Fの供給は減少

- 1Fの賃料はダウントレンドであるが、募集件数自体が少ないことで、全体のトレンドに影響を与えてしまっている部分もある。新宿通り沿いは出店動向は少ないが、空室はなく、実態としては横ばいの見方となる。
- 募集件数は2015年以降、マイナストレンド。2016年後半からは200件を下回り、直近では150件を下回る。供給は少ない状況となっている。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては坪30~50千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（1F）では、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丁目の賃料が高くなっているが、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。新宿3丁目については圧倒的に物件数が少ない状況となっている。

## ■ 賃料水準構成（1F）



※プライムエリア：新宿三丁目

## ■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2015年上期～2017年下期		2017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	¥57,791	101	¥51,499	13
新宿区新宿2丁目	¥18,713	12	¥43,086	1
新宿区新宿3丁目	¥56,046	31	¥39,468	6
新宿区新宿4丁目	¥21,951	4	¥16,770	1
新宿区新宿5丁目	¥23,523	40	¥17,812	4
新宿区西新宿1丁目	¥33,368	7	¥32,519	4

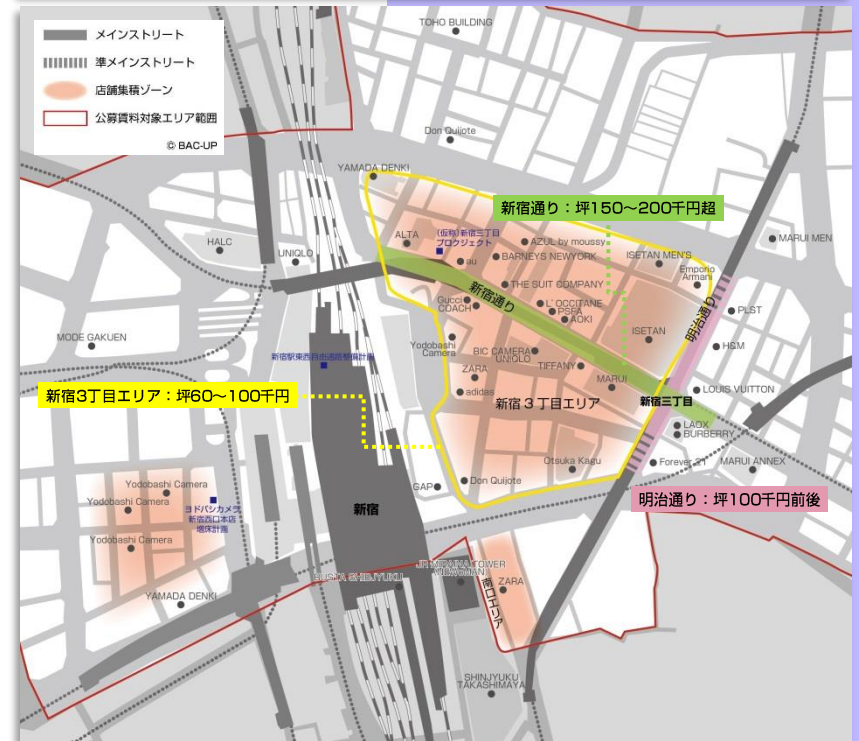
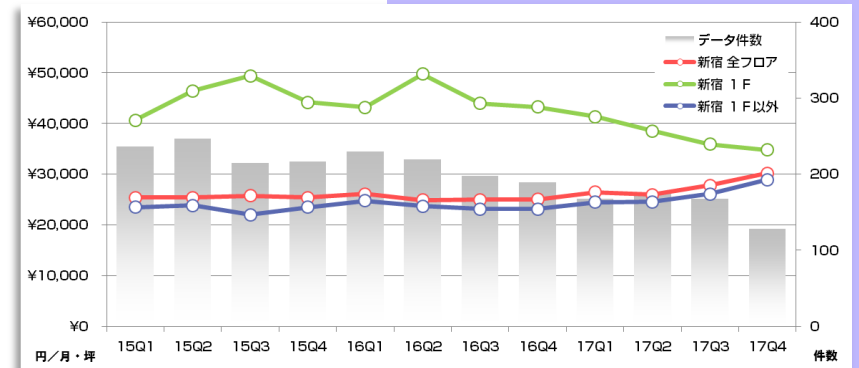
## <対象エリア>

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

## ● 主な出店動向・開発計画 ●

- 新宿南口：オニツカタイガー（2017.10）
- 新宿通り：ツタヤブックアパートメント（2017.12）※1・2Fはサンドラッグ
- 新宿通り：H.I.S.（2017.12 閉店）
- 新宿通り：ロクシタン（2018.1 閉店）
- 新宿通り：M-SQUARE「GUCCI（2018.4.6）
- 新宿通り：オリンピックビル建替え（2020年春開業予定）
- 新宿西口：ヨドバシカメラ新宿西口本店建替え計画（2020年予定）

## ■ 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

## 今後の見通し

### 新宿通り沿いは高賃料で継続

- 新宿通り沿いには複数の開発がみられ、ラグジュアリーブランドや賃料支払力の高い業態の出店が想定され、賃料も高めで推移していくことが予測される。
- 2020年には、東西自由通路が開通される他、将来的には駅周辺で大規模開発が進む。

# 渋谷エリア SHIBUYA

## エリア概況

### 外輪部の出店の動きは鈍い

- 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。一方、メンズファッションに特化していた109MEN'Sは「MAGNET by SHIBUYA109」として2019年春にリニューアルオープンを予定している。SHIBUYAスクランブルスタジオを屋上に併設するなどエンターテインメント性の高いコンテンツを導入した館で新たな渋谷カルチャーを生み出す中心地としてのポジションを目指す。
- パルコパートⅠ・Ⅱが建替えに伴い閉館し、エリア一帯の集客核が消えたことで、公園通り・神南エリアへの吸引力が弱まった感はある。契約満了に伴い退店したGAP跡地の動きも見られず、2018年2月、パルコパートⅡ跡地にhotel koeが開業したもののそれ以外の動きは少ない。
- 一方、駅から至近でトラフィックのしっかりしているセンター街、井の頭通り、文化村通りなどでは、引き続き空室も見られず、建替えの動きなども複数みられ安定的と言える。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年	
		円/月・坪	円/月・坪	円/月・坪	円/月・坪	円/月・坪	円/月・坪
渋谷	全フロア	¥24,900	¥24,200	¥23,800	¥24,400	¥26,200	¥27,300
	1F	¥37,600	¥31,300	¥31,800	¥35,200	¥36,100	¥33,500
	1F以外	¥23,100	¥23,000	¥22,600	¥22,600	¥24,700	¥26,400

## 今後の見通し

### 神南方面は動きがストップ。ファッションで集客する街ではなくなりつつある

- パルコ閉館に続き、GAP跡地の動向も止まっており、公園通り、神南エリアの路面店の動きも鈍く、空室も見られるようになってきている。
- X FLAG STORE、hotel koeなどが開業しているものの買い回り型より目的集客型中心のテナントタイプとなっており、パルコも不在でファッションの買い回りを楽しむエリアではなくなりつつある。原宿との格差が広がっていると思われる。
- 宮下公園等整備事業が、渋谷と原宿を繋ぐ結節点となるか動向が注目される。

## <対象エリア>

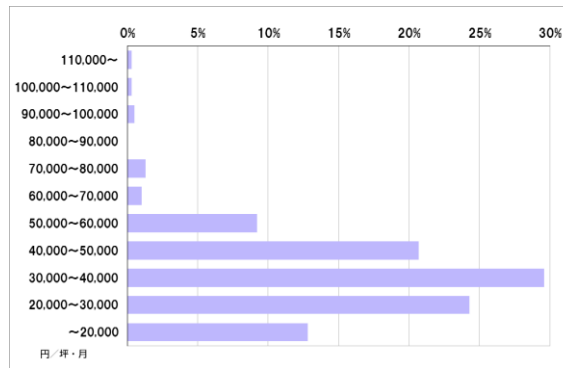
- 渋谷区宇田川町
- 渋谷区道玄坂1丁目
- 渋谷区道玄坂2丁目
- 渋谷区神南1丁目

## 賃料トレンド

### 2016年後半より引き続き安定傾向

- 1Fの賃料は2016年第二四半期以降はほぼ横ばいで推移。
- 募集件数は2017年以降低下傾向で200件を下回っている。特に2FやB1Fの件数が減少している。
- 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、エリアとしては供給が少ない状況となっている。駅に近い繁華性の高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。

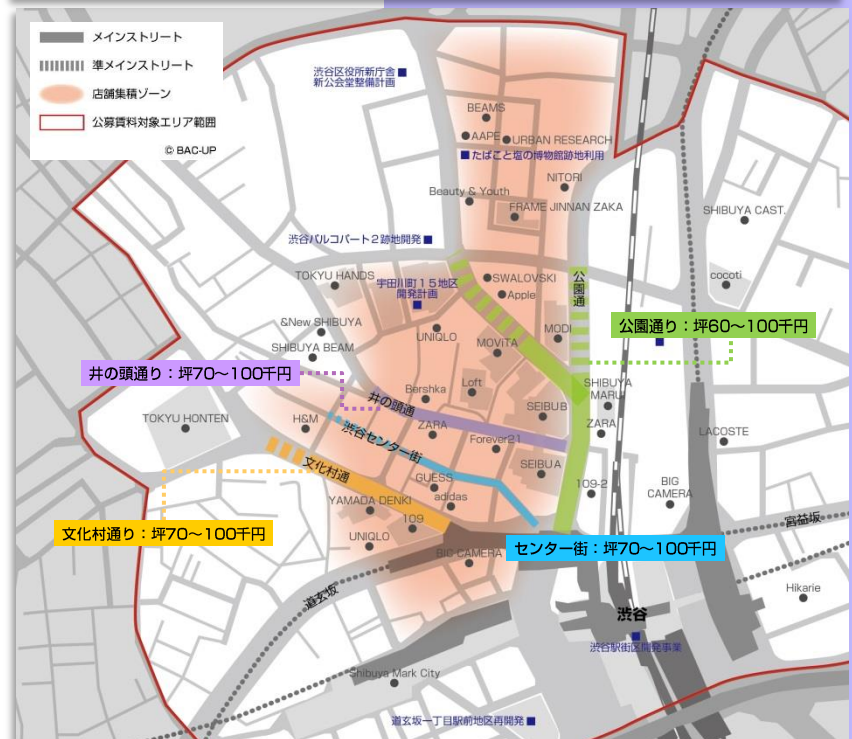
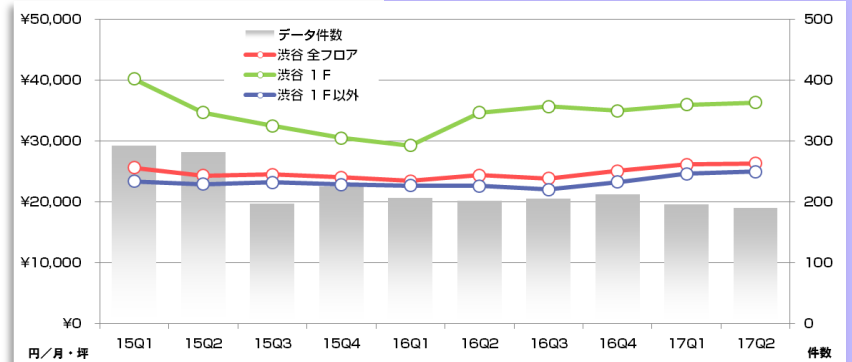
■ 賃料水準構成(1F)



## ● 主な退店動向・開発計画 ●

- 公園通り：Apple Store (2017.11 改装の為、閉店)
- フレーム神南坂：ユニバーサルランゲージ (2018.1閉店)
- 公園通り：スーツカンパニー (2018.1 閉店)
- 公園通り：hotel koé tokyo (2018.2)
- 神南エリア：The Millennials (2018.3)
- 井の頭通り：GLOBAL WORK (2018.3)
- 公園通り：ASICS Tiger(2018.3)
- 複合施設「渋谷ストリーム」(2018年 秋 開業予定)
- 公園通り：MAGNET by SHIBUYA109(2019春)
- 渋谷区役所新庁舎・新公会堂整備計画 (2019.5予定)
- 明治通り：宮下公園等整備事業(2019.8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

# 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、ルミネ、丸井、東口に西武百貨店、PARCO、P' PARCOなどが立地している。PARCO、P' PARCOやルミネでは2018年春に一部店舗のリニューアルが行われるなど、駅直結の商業施設の活性化が図られている。
- 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月に新店出たユニクロ以降、ファッション店の集積が進まず、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。

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	¥20,000	¥18,500	¥17,600	¥18,200	¥18,800	¥19,500
	1F	¥29,000	¥24,900	¥24,800	¥18,600	¥21,400	¥26,800
	1F以外	¥19,000	¥17,900	¥17,200	¥18,200	¥18,700	¥19,100

## 今後の見通し

### 開発によりエンターテインメントの街としての発展に期待

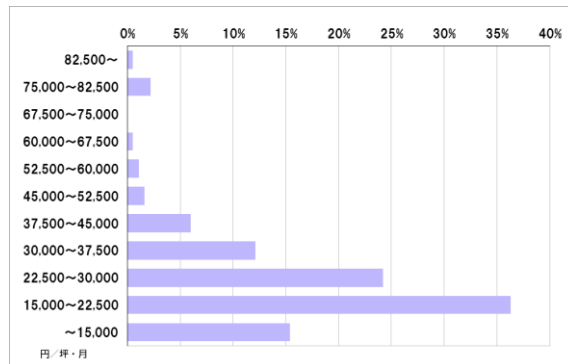
- 「（仮称）東池袋一丁目シネマコンプレックスプロジェクト」には12スクリーン、約2,500席の首都圏最大級のシネコン、旧豊島区庁舎跡地（A敷地）及び旧豊島公会堂跡地（B敷地）の「Hareza池袋」には、10スクリーン、1,700席のTOHOシネマズ池袋、ライブ劇場「ニコファーレ池袋」、多目的ホールなどが出店予定。池袋エリアでは従来も映画館が複数出店している立地であり、一層シネマの街、エンターテインメントの街としての色が強まる。
- 池袋駅東口の豊島区役所現庁舎跡地及び公会堂敷地の再開発計画、西武鉄道による旧本社ビル建て替え計画のほか、池袋駅西口でも、池袋駅西口地区まちづくり協議会により池袋駅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

### 賃料は安定的・募集件数は減少傾向

- 1階の公募賃料水準は、2017年第1四半期から2017年第3四半期は大きく上昇、2017年第4四半期はやや下落と不安定な動きを示しているが、高額物件が賃料に影響を与えているようであり、実勢は概ね安定的に推移している。
- 1階以外の公募賃料水準は、2016年第4四半期以降、月坪20千円前後の水準で推移しており、2017年第4四半期はやや上昇している。
- 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130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	2015年上期～2017年下期		2017年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥39,862	19	¥46,223	3
豊島区東池袋1丁目	¥27,359	65	¥30,496	14
豊島区東池袋3丁目	¥18,375	19	¥28,862	4
豊島区南池袋1丁目	¥24,660	30	¥11,410	5
豊島区南池袋2丁目	¥21,061	49	¥25,917	1

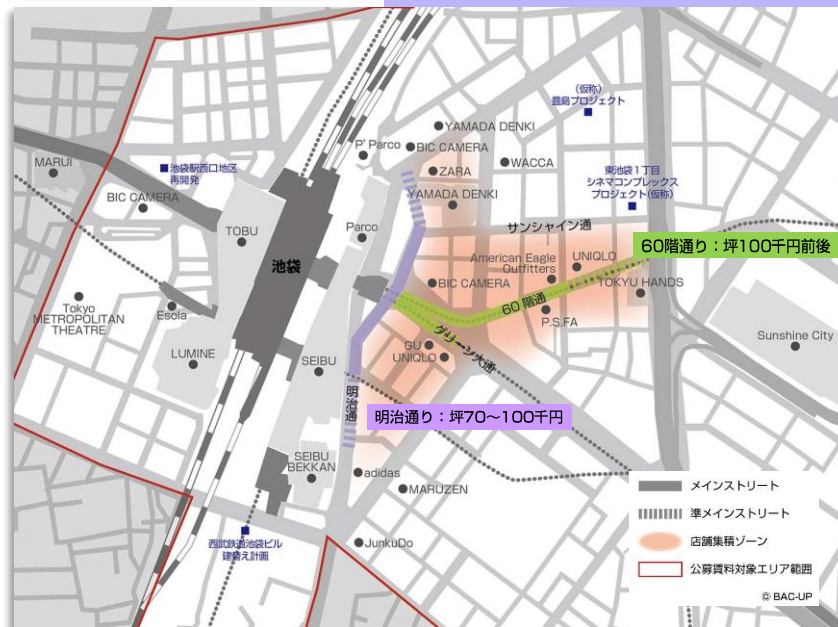
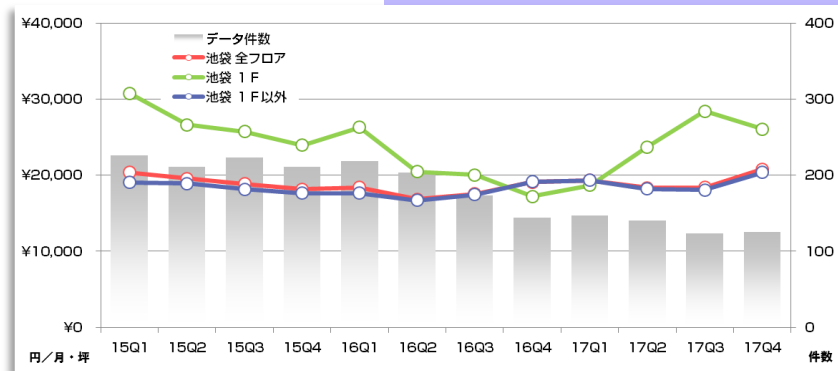
## <対象エリア>

- 豊島区西池袋1丁目
- 豊島区東池袋1丁目
- 豊島区東池袋3丁目
- 豊島区南池袋1丁目
- 豊島区南池袋2丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- サンシャインアルバ リニューアル (2018.3)
- 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 (オフィス棟) : TOHOシネマズ (2020.夏開業予定)
  - B敷地 (新ホール棟) : ニコファーレ池袋 (2019開業予定)
- 池袋ショッピングパーク改編 (2020 完了予定)

■ 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

# 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、駅西側にはパルコ、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通通り東側の天神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出店が見られるが、ファッション以外が多い。

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	¥14,500	¥14,500	¥13,400	¥13,200	¥13,000	¥13,600
	1F	¥21,800	¥24,400	¥17,900	¥19,300	¥17,000	¥22,200
	1F以外	¥12,700	¥12,400	¥12,500	¥12,000	¥12,300	¥12,200

## 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

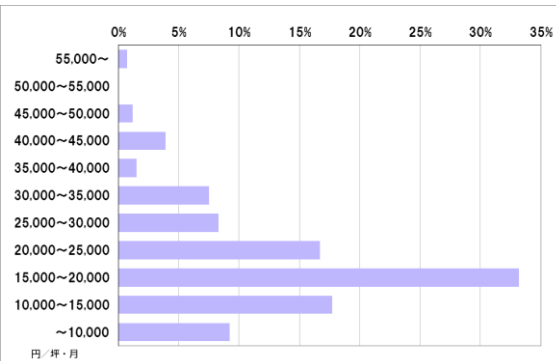
- 博多駅周辺の商業集積が高まることで天神エリアは押され気味であり、各施設増床やリニューアル等を行うことで対抗している。
- 路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなるが、ファッション以外の出店（ex.ショールーム関連、インバウンド需要を見込んだ店舗）も増えてきている。有力ファッション店のパルコへの移転などの動向も見られ、ファッション不調により路面店の動きも鈍い傾向にあり、強気の見方はできないと思われる。
- 国家戦略特区による容積率の緩和を受けて福岡市が推進するプロジェクト「天神ビッグバン」により、天神交差点から半径約500mの範囲において、10年で30棟の民間ビルの建替え誘導が行われる見込みである。今後は明治通り沿いの再開発事業が予定されており、「天神ビジネスセンター（仮称）」は一部店舗を有し、福ビル街区の建て替えでは低層階部分に商業やサービス施設が設けられる予定である。
- 旧大名小跡地の再開発において約115mまで高さ制限を大幅に緩和する方針であり、その他の再開発エリアへの適用も今後計画されている。

## 賃料トレンド

### 1F部分賃料は上昇傾向

- 1Fの平均賃料は17Q3、17Q4で坪20千円を超えてきている。建替が増え、既存ビルの空室が減ってきていることから、需給が逼迫していることもあり、賃料は上昇傾向にある。
- 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至近の天神1～2丁目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
中央区今泉1丁目	¥16,176	54	¥15,823	13
中央区今泉2丁目	¥16,233	52	¥16,806	6
中央区大名1丁目	¥20,743	362	¥22,060	63
中央区大名2丁目	¥19,646	109	¥19,324	21
中央区天神1丁目	¥22,518	20	¥9,720	4
中央区天神2丁目	¥30,656	48	¥39,677	4

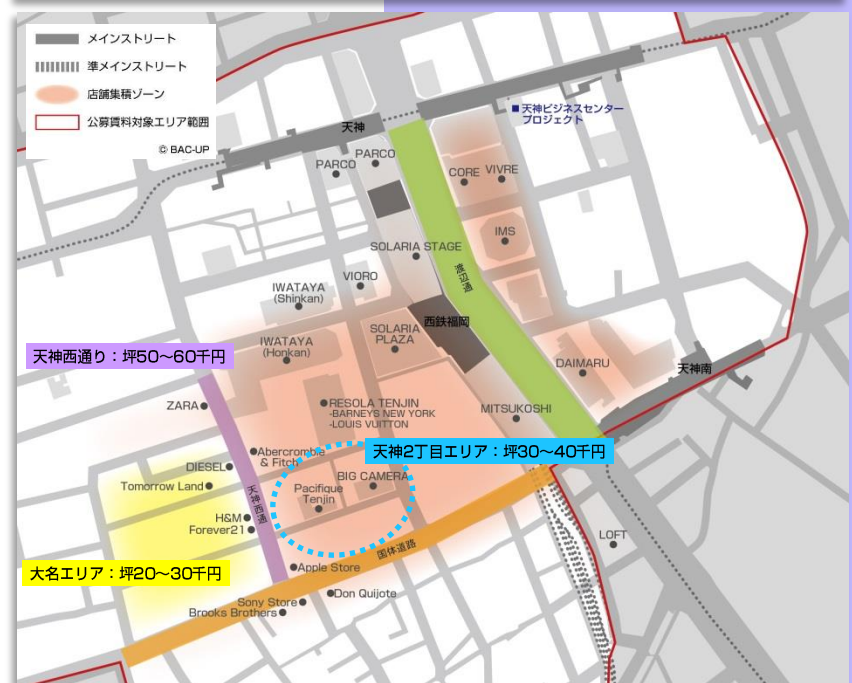
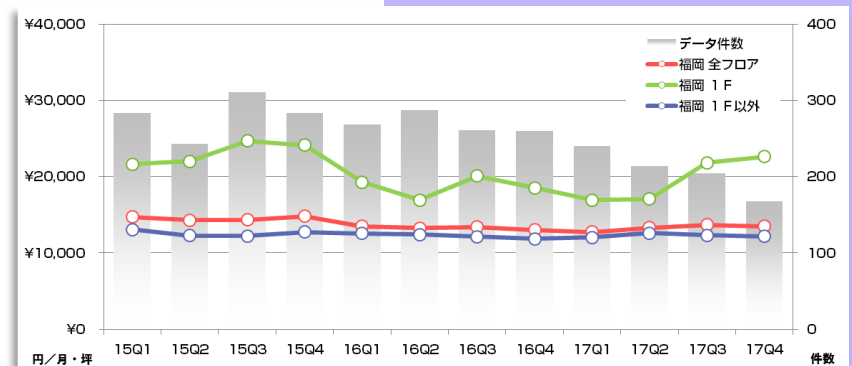
## <対象エリア>

中央区今泉1丁目	中央区大名2丁目
中央区今泉2丁目	中央区天神1丁目
中央区大名1丁目	中央区天神2丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- TOHOシネマズ天神・本館(2017.3 閉館)
- 天神IMS：リニューアルオープン（2017.4）
- パルコ新館：BOOK AND BED TOKYO 福岡（2017.4）
- ソラリアステージ：タワーレコードカフェ（2017.5）
- ツタヤブックストア天神（2017.6 閉店）、同ビルにドン・キホーテが出店（2017.11）
- （仮）天神2丁目計画：天神西通り沿い（アバク口隣地）に店舗の新規出店。
- 福岡三越、岩田屋本館リニューアル予定（～2020年度）
- 天神ビジネスセンター（仮称）（2020頃予定）

■ 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

# 四条河原町（京都）エリア

## エリア概況

商業店舗中心の四条通と、飲食・アミューズメント中心の河原町通との交差点が最もポテンシャルが高い

- 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が、近年ではホテル開発が進んでいる。
- 京都への観光客はここ数年急激に伸びており、四条通や河原町通は観光客により大変な賑わいをみせている。観光客をターゲット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、新規の開発はほぼホテルであり、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	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	¥16,300	¥15,300	¥17,000	¥16,400	¥16,100	¥14,700
	1F	¥30,300	¥25,100	¥26,600	¥29,300	¥21,500	¥21,800
	1F以外	¥13,000	¥12,900	¥13,500	¥13,000	¥14,100	¥13,400

## 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

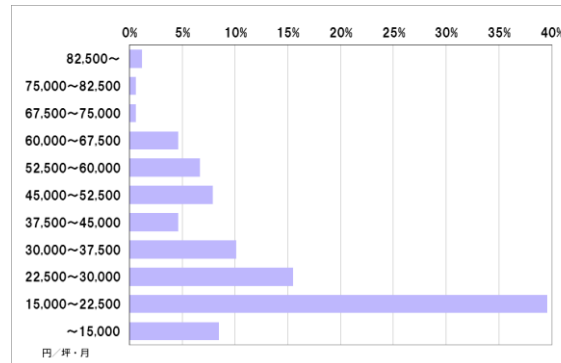
- 四条通では2017年11月、京都ゼロゲートが一部開業。今後は低層階も営業開始することとなる。四条通は引き続き空室もなく、テナントは水面下で決定する状況となっている。
- 河原町通は、北側や周辺ではホテルの開発が多く見られている。従来より河原町交差点に近い程、商業ポテンシャルが高い見方となっているが、その状況は継続している。
- 四条河原町交差点至近では、BIO-Style京都・四条河原町が2017年3月に着工、2019年春の開業を予定している。ホテル主体とはなるものの、四条河原町交差点南側に集積が伸びる形となる。

## 賃料トレンド

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

- 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直近では増加傾向にある。募集件数が減少傾向であり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、坪単価80千円を超える事例もみられ、強気の相場観であるといえる。
- 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。
- 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)



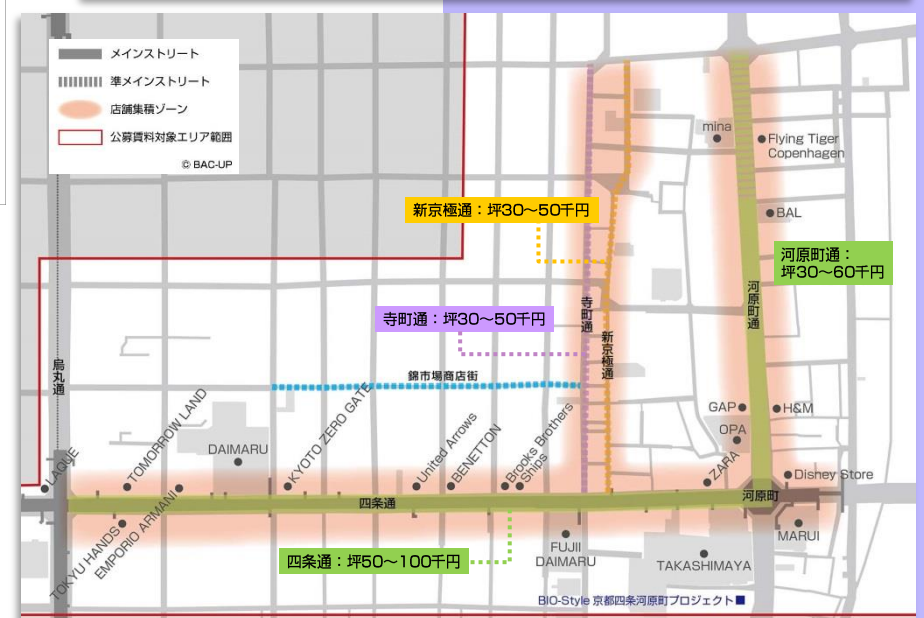
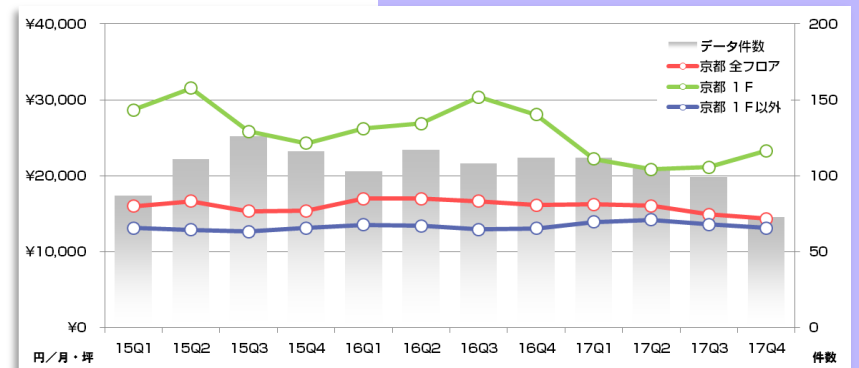
## <対象エリア>

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)

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 四条通：京都ゼロゲート(2017.11一部開業)
- 河原町通：ホテルリソル京都河原町三条 (2018.6予定)
- 新京極通：京都松竹第三ビル跡地複合施設 (2018秋予定)
- 河原町通：クロスホテル京都 (仮称) (2018秋予定)
- 河原町通：BIO-Style京都・四条河原町プロジェクト (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：「京都駅ビル」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



# 三宮 (神戸) エリア MIYA

## エリア概況

繁華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、ブランド路面店が集積する。旧居留地のイメージは良好であるが、客数が少なく、最近では空室もみられるようになっている。
- 三ノ宮駅から元町方面に向けた三宮センター街のパワーは健在であるが、三宮町1丁目より西側では空室もみられるようになっており、プライムロケーションは縮小傾向にあるように感じられる。また、アパレル跡地→ドラッグストアになるなど、他の街と同様の傾向がみられる。

## 賃料トレンド

駅至近のセンター街は高水準を維持

- 1階及び1階以外ともに2016年第3四半期以降、募集物件増加とともに上昇傾向にあったが、2017年に入りやや減少傾向。募集物件数も減少しており、成約に至ったことによる影響がでているものと思われる。
- 駅至近・三宮1丁目のセンター街は、物件が公にされることではなく、依然としてポテンシャルは高く、エリアの賃料を牽引するのはセンター街である。但し、商店街でも2・3丁目、トアロード西側では空室もみられるようになっており、高額物件はなかなかテナントが決まらないといった状況も聞かれる。オーナー側とテナント側では賃料の見方にやや温度差が出てきている感もある。
- しかしながら、募集物件数は2017年に入り再び減少しており、供給は少ない状況となっている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2015年		2016年		2017年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	¥14,500	¥14,200	¥13,400	¥16,300	¥14,400	¥15,700
	1F	¥20,000	¥24,400	¥21,000	¥24,100	¥21,600	¥21,400
	1F以外	¥12,500	¥11,800	¥11,800	¥14,100	¥12,900	¥14,200

## 今後の見通し

商店街の強さは当面継続

将来的には駅周辺の開発による影響が懸念される

- 高層ターミナルビルの建設、市役所2号館を商業や文化機能を持つ複合高層ビルに建て替える他、阪急電鉄、JR西日本が駅ビルの新築、建替えを計画しており、今後、三宮駅周辺が一新されることとなる。
- これまで面的な拡がりであった三宮は駅の拠点性が強まると考えられ、プライムエリアが縮小する可能性も考えられる。大丸が苦戦すると旧居留地も厳しくなってくるかもしれない。

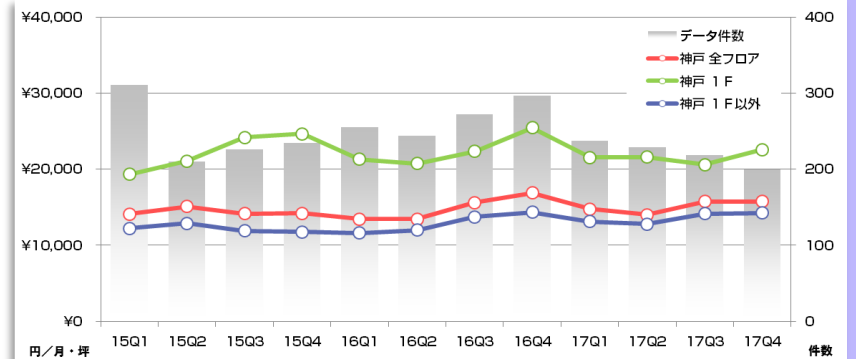
<対象エリア>

中央区栄町通1~2丁目	中央区前町
中央区元町通1~2丁目	中央区京町
中央区北長狭通1~3丁目	中央区伊藤町
中央区下山手通1~3丁目	中央区播磨町
中央区布引町4丁目	中央区海岸通
中央区雲井通7~8丁目	中央区西町
中央区小野柄小町7~8丁目	中央区江戸町
中央区加納町5~6丁目	中央区明石町
中央区東町	中央区三宮町1~3丁目
	中央区御幸通り7~8丁目

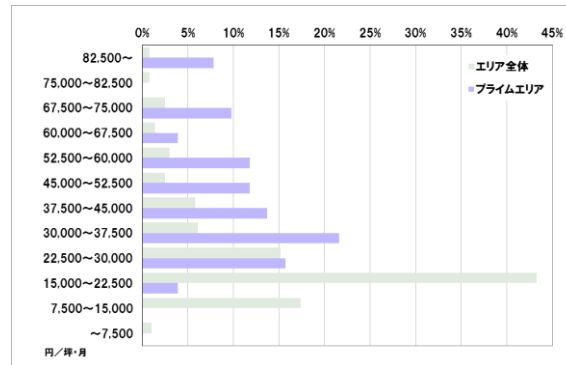
## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 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)
- 旧居留地: 「ミュウミュウ神戸店」 (2017.8)
- 三宮センター街「スタイルプラザ」 竣工 (2018.1)
- 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)

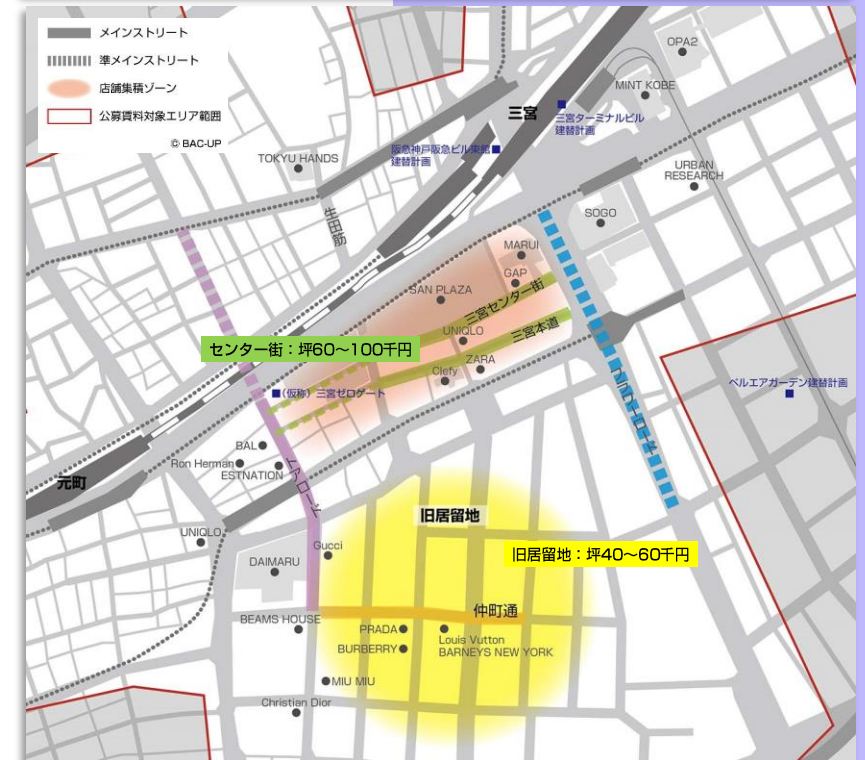
## ■ 公募賃料トレンド



## ■ 賃料水準構成 (1F)



※プライムエリア: 三宮町1丁目、三宮町2丁目



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料

# 仙台エリア

## エリア概況

### 仙台駅周辺の商業集積が今後も強まる情勢

- 仙台の中心商業エリアは「仙台駅西口周辺」と「商店街」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。「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であり、近年開発が進んでいる。一方、「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。
- 従来、商店街の中でもぶらんどーむ～マーブルロードについてはファッション店にとってプライムロケーションと言われていたが、駅前の大型商業施設への移転などの動きもあり、退店も見られるようになってきている。ファッション店跡地は飲食店やCVSなどファッション以外も多く、商店街全体としてファッション性は薄れつつある。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2015年		2016年		2017年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	¥15,700	¥14,800	¥15,600	¥14,700	¥15,200	¥15,100
	1F	¥21,800	¥18,500	¥22,100	¥22,700	¥23,700	¥21,100
	1F以外	¥13,800	¥14,100	¥13,200	¥12,500	¥12,400	¥12,800

## 今後の見通し

### 駅周辺の開発は今後も目玉を残す

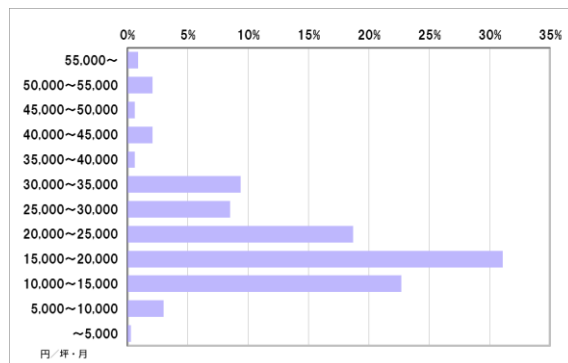
- 「エスパル東館」開業後、よりファッション系の集積が高まり、駅前の吸引力が増している。一方、従来裏手の印象が強かった駅東口側でも「ヨドバシ仙台第一ビル」の開発などが控えており、新たな集客核となることが期待される。
- 駅西側で、今後の開発の目玉になるとされる「さくら野百貨店仙台店」跡地については現在目立った動きはない様子。同様に駅前の「GSビル」の建替計画があるが、こちらも現在大きな動きはない。
- ハピナ名掛丁商店街では仙台東洋ビル跡地にドン・キホーテが4月下旬オープン予定。同商店街はアミューズメント関連や飲食店が中心となっており、立地にマッチしたテナントと言えよう。
- 商店街方面ではファッション系テナントの色が薄まりつつあるなかで、駅周辺との差別化が求められている。商店街の活性化イベントも多く開催されており、今後の巻き返しに注目したい。

## 賃料トレンド

### 路面店はファッション色は薄まるも需要は堅調、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飲食用途等での引き合いは強いが、ファッションは駅前の大型商業施設が強く、駅周辺への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3四半期以降は微減から横ばい傾向で推移している。

## ■ 賃料水準構成(1F)



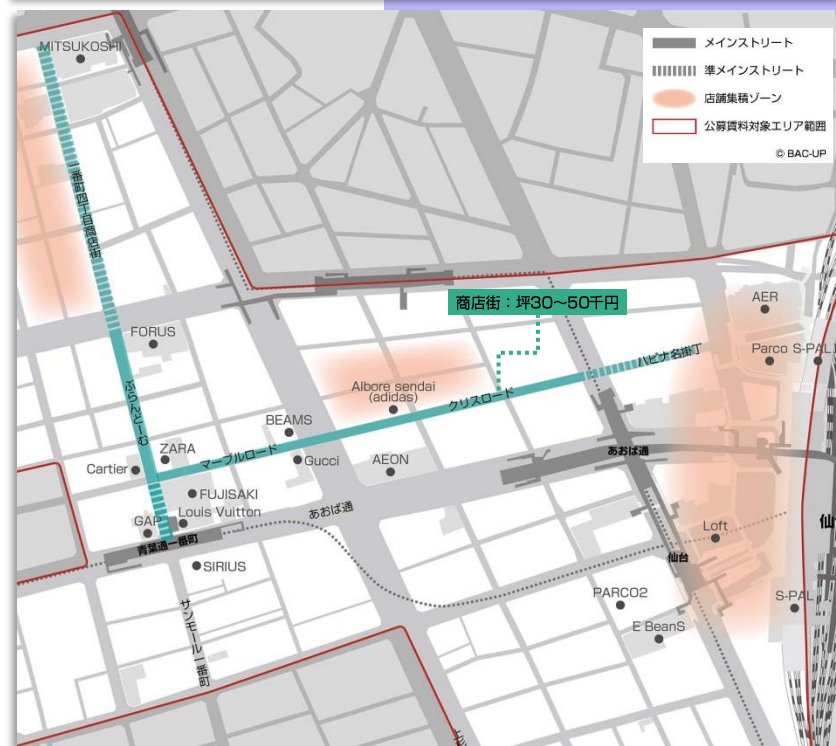
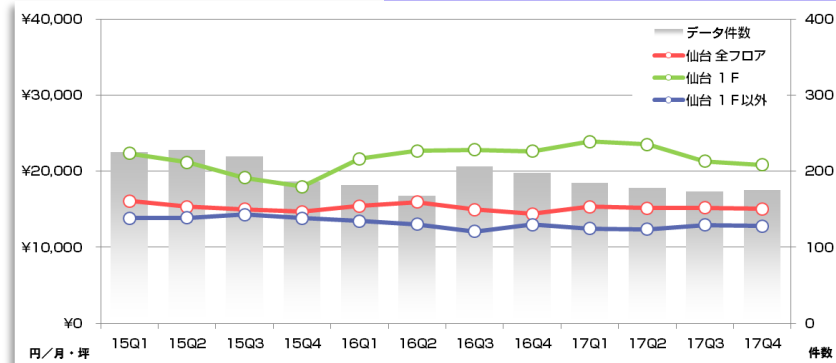
## <対象エリア>

青葉区一番町1丁目	青葉区区画分町2丁目
青葉区一番町2丁目	青葉区中央1丁目
青葉区一番町3丁目	青葉区中央2丁目
青葉区一番町4丁目	青葉区中央3丁目
青葉区区画分町1丁目	青葉区中央4丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 仙台駅東口：期間限定で「EKITUZU」オープン（2017.11～2019.3）
- 仙台駅西口：仙台南町通ビル（2018.3竣工）
- ハピナ名掛丁：ドン・キホーテ（2018.4予定）
- 仙台駅西口：(仮称)仙台駅前USビル（2018.8予定）
- 仙台駅西口：(仮称)SND新築工事（2019.3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（2021下期予定）

## ■ 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

# 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 ●

- ・ パルコミディ：ヨウジヤマモト (2017.5)
- ・ 大津通：RALPH LAUREN (2017.7閉店)
- ・ 大津通：ZARA再出店 (2017.8)
- ・ 名駅南：グローバルゲート(2017.10)
- ・ 大津通：STAR JEWELRY(2017.12)
- ・ 広小路通：丸栄 (2018.6閉店予定)

## エリア概況

ブランド店は大津通（三越～パルコ間）に限定

## 名駅エリアの再開発は一段落

- ・ 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。
- ・ ファッションテナントが路面店を出店しているエリアは、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。
- ・ 名駅周辺は超高層複合ビルの相次ぐ開業により、商業集積が加速。広域的な集客力を背景に、周辺ビルへの出店需要も増えているが、大型再開発は一段落している。

## 賃料トレンド

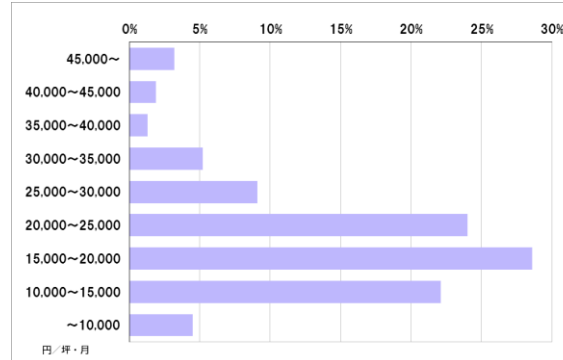
賃料はほぼ横ばいで推移

## 大津通と周辺エリアとの賃料格差は継続

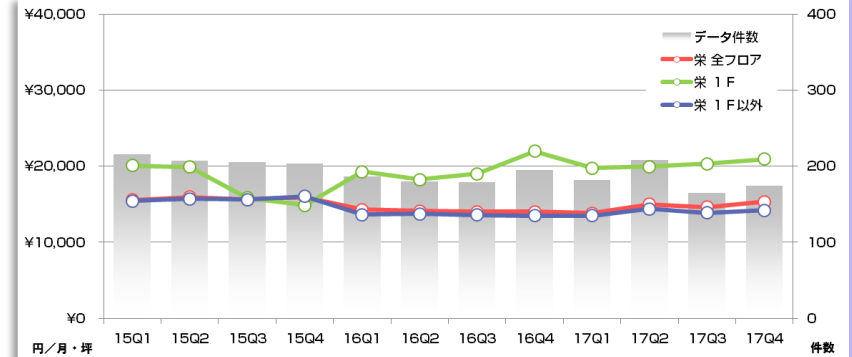
- ・ 2017年第1四半期以降、1Fの賃貸需要は堅調で、月坪20千円前後の水準で安定的に推移している。また、1F以外についても、月坪14千円前後で大きな変化は見られない。
- ・ ラグジュアリーブランドが出店している大津通が最も高い賃料水準を形成しているが、歩行者は地下街を利用することもありプライムエリアから外れた周辺エリアの賃料は低下傾向。
- ・ ゼロゲート開業以降、商業の重心はやや南部にあり、大須方面に繋がる流れができています。
- ・ 募集件数は中上層階の割合が多く、路面の広がるエリアの中上層階の弱さを呈している。

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2015年		2016年		2017年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	¥15,700	¥15,800	¥14,200	¥14,000	¥14,400	¥15,000
	1F	¥19,900	¥15,200	¥18,800	¥20,300	¥19,900	¥20,700
	1F以外	¥15,600	¥15,800	¥13,700	¥13,500	¥13,900	¥14,000

## ■ 賃料水準構成(1F)



## ■ 公募賃料トレンド

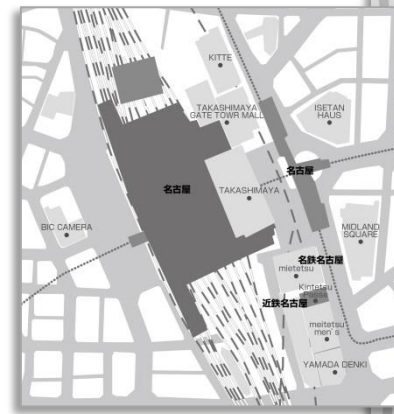
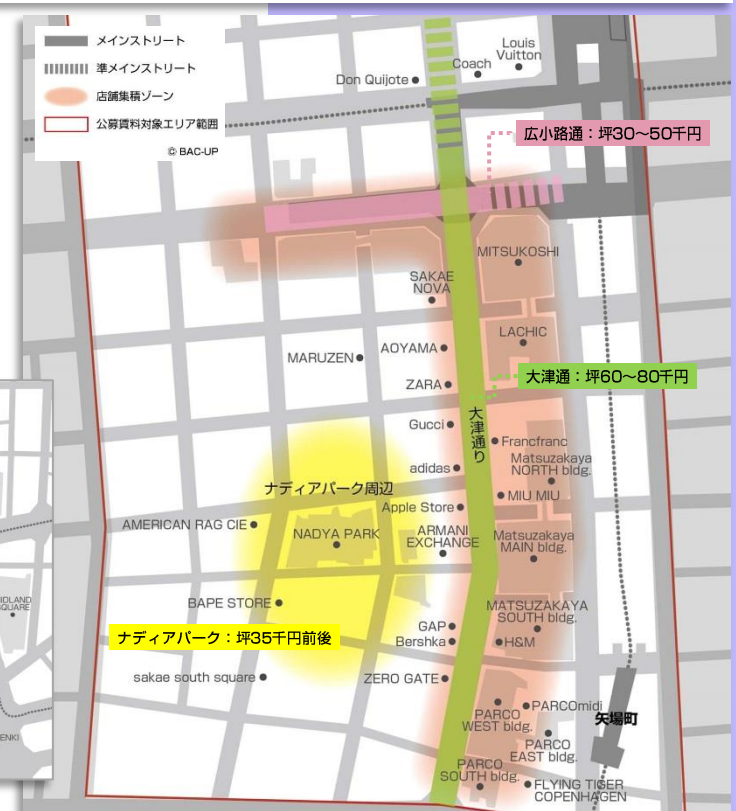


## 今後の見通し

### 栄の路面店への出店ニーズは堅調

### 一等地での複数の建替計画が進行中

- ・ 栄地区の路面店は大津通り沿いについては引き続き出店需要が高く、空室も見られない。一方、裏手立地については空室期間が長い物件が見られるほか、商業施設跡地がホテルとして開発されるなど、店舗の出店需要は弱めの状況が続いている。
- ・ 栄交差点にある日本生命栄町ビルは、既に取り壊されているほか、中日ビルは建て替えが決定している。また、「丸栄」は、北側の栄町ビル、ニューサカエビルと併せて大規模な再開発を行う方針。その他栄周辺では広小路クロスタワーが竣工。低層部は店舗となっている。
- ・ 久屋大通公園の整備運営事業者が公募により決定。地下街の「サカエチカ」は大規模リニューアル工事を行っており、栄地区の今後の巻き返しが期待される。



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料

# 心齋橋エリア SHINSAIBASHI

## エリア概況

### 心齋橋筋商店街は依然として強い。ファッションに代わりドラッグストアが牽引

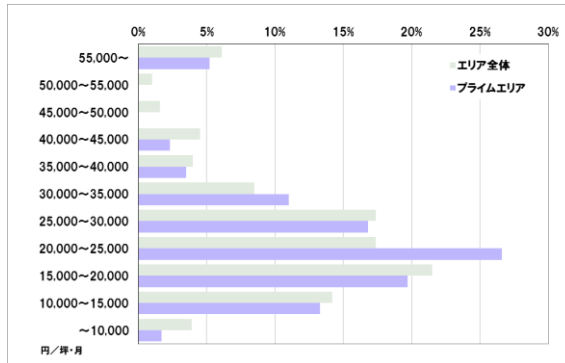
- 心齋橋筋商店街は週末の歩行者数が10万人に達するなど路面商業では国内最高水準のポテンシャルをもつ。
- 心齋橋商店街は大丸心齋橋を挟み、新橋交差点〜戎橋付近まで商業ポテンシャルが継続するが、昨今、北商店街も複数開発がみられ、商業集積は北側に伸びをみせている。
- 依然としてインバウンド客は多く、2016年の来阪外国人旅行者数は940万人（全体2,400万人の39.1%）と増え続けている。消費も日用品などにシフトしたことからドラッグストアの出店が増加している。
- QPLAZA心齋橋のZARA跡地もドラッグストアとなった。賃料負担率は低いが高効率でファッションと同等以上の賃料となった事例も多く、現状においては賃料の牽引役はドラッグストアが担っている。
- 商店街以外の御堂筋や長堀通りなどでは動向は少なく、商店街の一極集中となっている。

## 賃料トレンド

### 賃料は落ち着きをみせる

- 2016年第4四半期と比較すると、2017年下期の1Fの賃料はややダウン。ドラッグストアの出店ラッシュもひと段落しており、今後はファッション店舗地などの動向が注目される。
- 募集件数はやや減少傾向、供給は少ない状況となっている。しかし、心齋橋商店街の募集物件は非常に少なく、成約情報をもみても商店街の一人勝ちで心齋橋の賃料を牽引するのは商店街となっている。募集ベースでは減少となっているが実態としては高止まりの状態と思われる。
- 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推移している。

■賃料水準構成(1F)



※プライムエリア：心齋橋筋1〜2丁目

■住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2015年上期〜2017年下期		2017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	¥28,357	54	¥26,355	6
中央区心齋橋筋2丁目	¥24,422	119	¥21,823	10
中央区西心齋橋1丁目	¥26,660	103	¥18,552	7
中央区西心齋橋2丁目	¥21,693	137	¥17,429	14
中央区道頓堀1丁目	¥26,530	3	-	-
中央区道頓堀2丁目	¥26,227	12	¥24,874	2
中央区南船場3丁目	¥32,497	106	¥32,999	25
中央区南船場4丁目	¥21,051	88	¥27,338	25
中央区難波1丁目	¥34,127	50	¥26,003	4

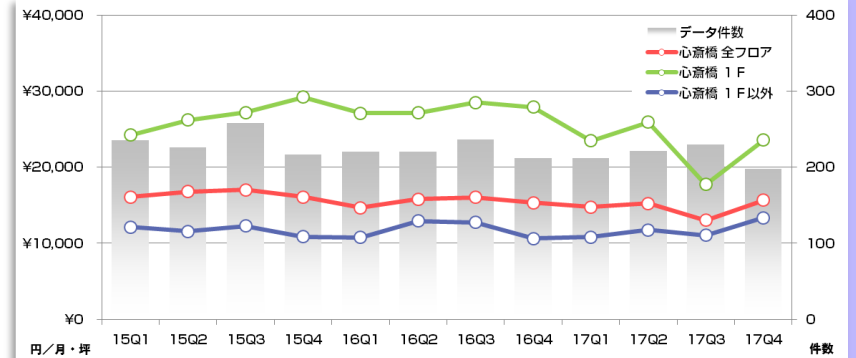
## <対象エリア>

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

## ● 主な退店動向・開発計画 ●

- 心齋橋筋商店街：ストラディバリウス (2017.9閉店)
- 心齋橋筋商店街：アシックス (2017.10)
- 心齋橋筋商店街：ジャーナルスタンダード (2017.10閉店)
- 長堀通り：アネロ (2017.11)
- 御堂筋：ヴァンクリーフ&アーペル (2018.2)
- 心齋橋筋商店街：ココカラファイン (2018.4)
- 大丸心齋橋本店 建替え (2019年秋 開業予定)
- 大丸心齋橋本店「バルコ」が出店予定 (2021年春)

■公募賃料トレンド



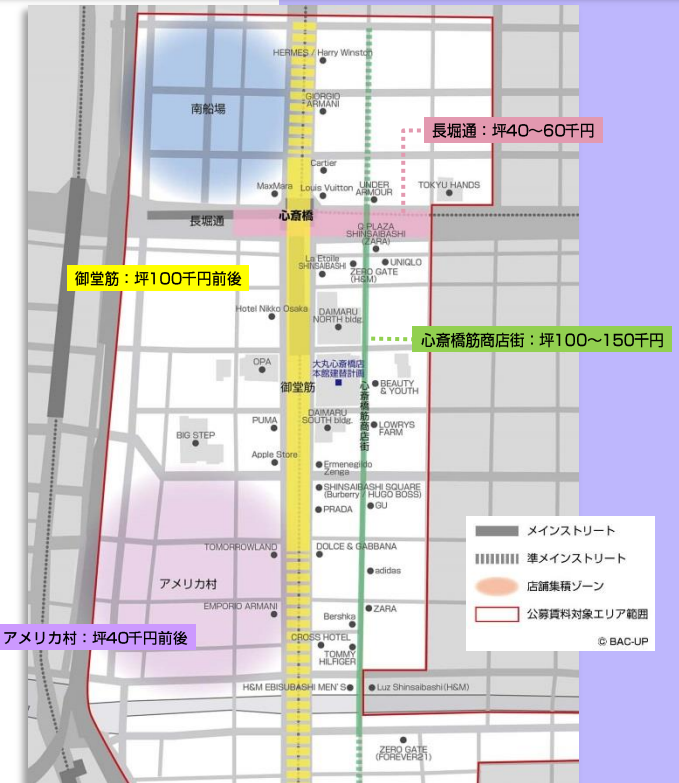
■公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	¥16,400	¥16,600	¥15,300	¥15,700	¥15,000	¥14,100
	1F	¥25,300	¥28,000	¥27,100	¥28,100	¥24,600	¥19,800
	1F以外	¥11,800	¥11,600	¥11,900	¥11,700	¥11,300	¥12,000

## 今後の見通し

### インバウンドの動向に注視

- ドラッグストアが急増し、商店街では熾烈な競争が繰り広げられている。これまで大丸が先陣を切ってファッション集積してきたが、一転、地域密着感も出てしまっている。
- 当面はインバウンド客は増加傾向と考えられるが、インバウンド客が減少した場合や消費の変化などにより供給過多となる懸念もある。
- 御堂筋は大丸の立地する新橋交差点南側が圧倒的にポテンシャルが高く、この構図は当面変わりそうにない。



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料

# 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、横浜ポルタ、ルミネ横浜等のリニューアルが随時実施されているほかは大きな変化はなく、駅周辺の再開発完了まではこの傾向が継続すると考えられる。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（馬の背解消）の進捗に伴い、駅前の回遊性・集客力は増すこととなる。
- 横浜駅東口においては、横浜駅東口開発（ステーションオアシス）における再開発（商業、業務、宿泊施設などの複合ビル）の開発が予定されており、2017年度中に都市計画決定予定である。既存の商業施設（横浜ポルタ、横浜ベイクォーター、マルイシティ横浜）との相乗効果が期待できる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	¥15,500	¥15,300	¥14,800	¥15,100	¥18,300	¥14,900
	1F	¥25,100	¥37,300	¥27,900	¥22,100	¥23,600	¥18,800
	1F以外	¥15,400	¥14,800	¥14,300	¥14,500	¥17,500	¥14,700

## 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

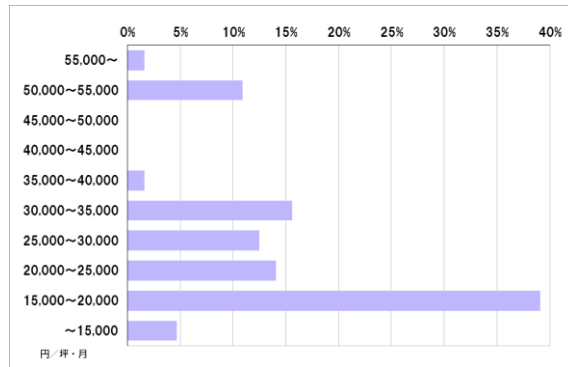
- 2020年オープンを目指して「(仮称)横浜駅西口ビル」計画が開発事業中である(「駅前棟」は西口の旧「横浜シナル」跡地に延床約9万4千㎡、26階建の商業とオフィスの複合施設が、「鶴屋町棟」は延床約2万4千㎡、9階建て駐車場や保育所が設けられる予定)。完成後は西口エリアの集積が一層増すことになるが、まだ約3年後の完成であることから今後しばらくはその影響はないと思われる。
- 横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発組合は地下2階地上44階建て延床約8万㎡(低層は商業施設・多言語対応のメディカルモール・子育て支援施設、中層はホテル、高層は住宅等を整備予定)の建築を計画しており、2022年春の完成を目指している。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2017年下期は2017年上期より23%ほど減少し、近年減少傾向が継続している。路面1Fの公募件数は件数と少なく、殆ど件数に変化がなく、全体的に空室は非常に少ない。
- 1Fの公募賃料を見ると下落傾向にあるが、これは件数と賃料データが少ないためで、供給物件が少ない中で賃料水準は堅調に推移している。エリア全体の賃料についても、公募賃料は2017年下期に下落したものの、長期的には堅調に推移している。
- 街イメージに大きな変化もないが、チェーン店が出店できる路面は少なく、路面の賃料水準は堅調に推移していくと考えられる。

## ■ 賃料水準構成(1F)

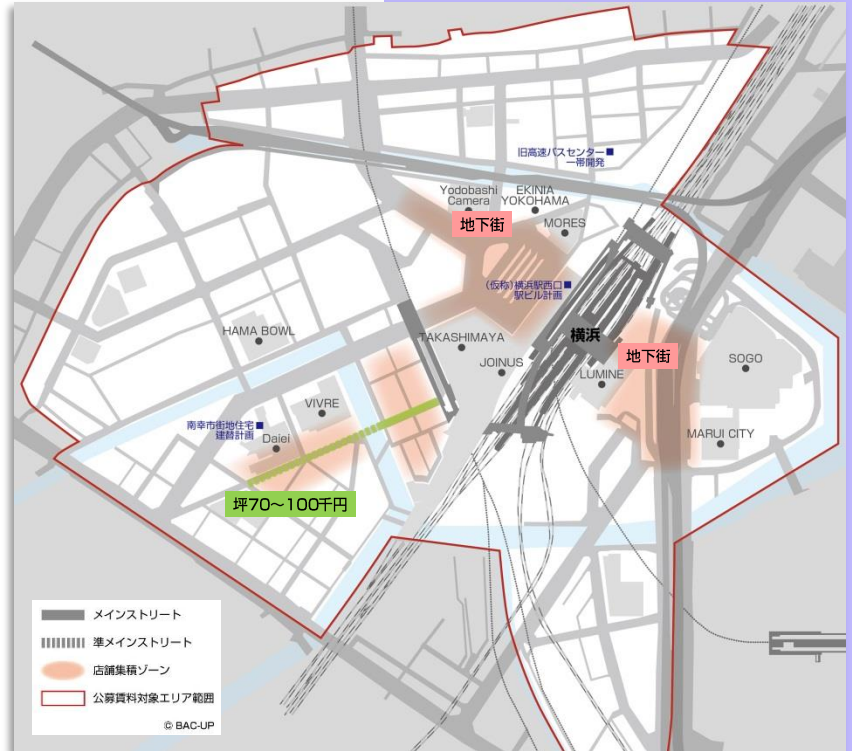
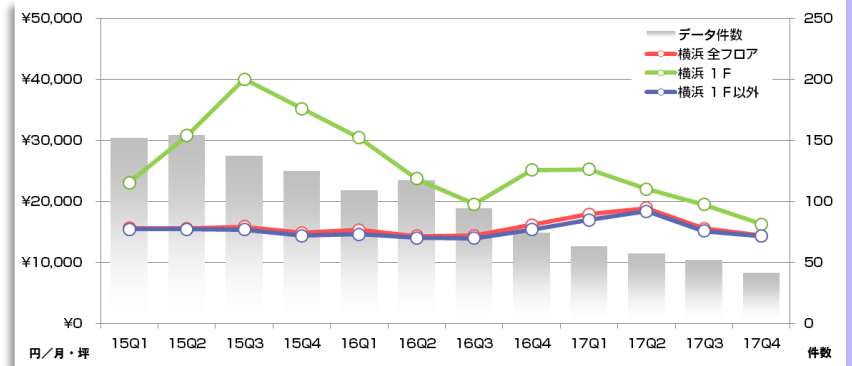


<対象エリア>

神奈川区鶴屋町1丁目	西区南幸1丁目
神奈川区鶴屋町2丁目	西区南幸2丁目
神奈川区鶴屋町3丁目	西区北幸1丁目
西区高島2丁目	西区北幸2丁目

- 主な出退店動向・開発計画
- 「横浜ポルタ」リニューアル (2017.2~秋冬にかけて段階的に実施)
- 「ジョイナス」増床リニューアル (2017.9)
- 横浜駅西口ビル(仮称) (2020予定。商業施設はルミネがNEWoMan2号店を検討中)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発により44階建て複合施設建設予定(2022春 完成予定)
- 横浜東口開発(ステーションオアシス) (2017年度中都市計画決定)

## ■ 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

# 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。
- 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。「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

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	¥11,200	¥11,400	¥10,200	¥11,400	¥10,500	¥10,700
	1F	¥13,400	¥12,800	¥14,300	¥13,000	¥14,400	¥11,700
	1F以外	¥11,000	¥11,300	¥9,900	¥10,700	¥9,700	¥10,500

## 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

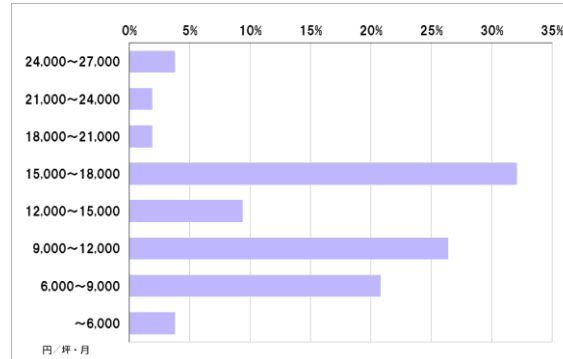
- サンデパートビルの建替計画が進行中。28階建ビルのマンション・商業複合ビルとなる予定であるが、現在の核テナントである「ドン・キホーテ札幌店」は2018年4月末に閉店することが決定したようである。
- 一方で、三越伊勢丹HDが駅周辺の既存商業施設に2～3年以内に出店する計画が発表された。また、「札幌エスタ」にニトリが道内初の都心型店舗を出店し、「東急百貨店さっぽろ店」に東急ハンズが現在の南一条から2018年春に移転予定など、札幌駅前への出店が多く見られる。
- さっぽろ創世スクエアが2018年5月からオフィス入居開始、10月にグランドオープン予定であるが、大通地区の店舗への影響はほとんどないと思われる。
- 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、いわゆる爆買は一巡したものの外国人観光客は増加しており、百貨店を中心に平成29年の売上が前年を上回るなど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、目立った賃料下落や空室は見られない。
- 2017年に入ってから募集件数は約40件程度であったが、2017年第4四半期には25件に減少している。
- 1Fの公募賃料を見ると、2017年第4四半期は大きく下落しているが、件数が数件と少ないため、低廉な事例により影響が生じている。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)



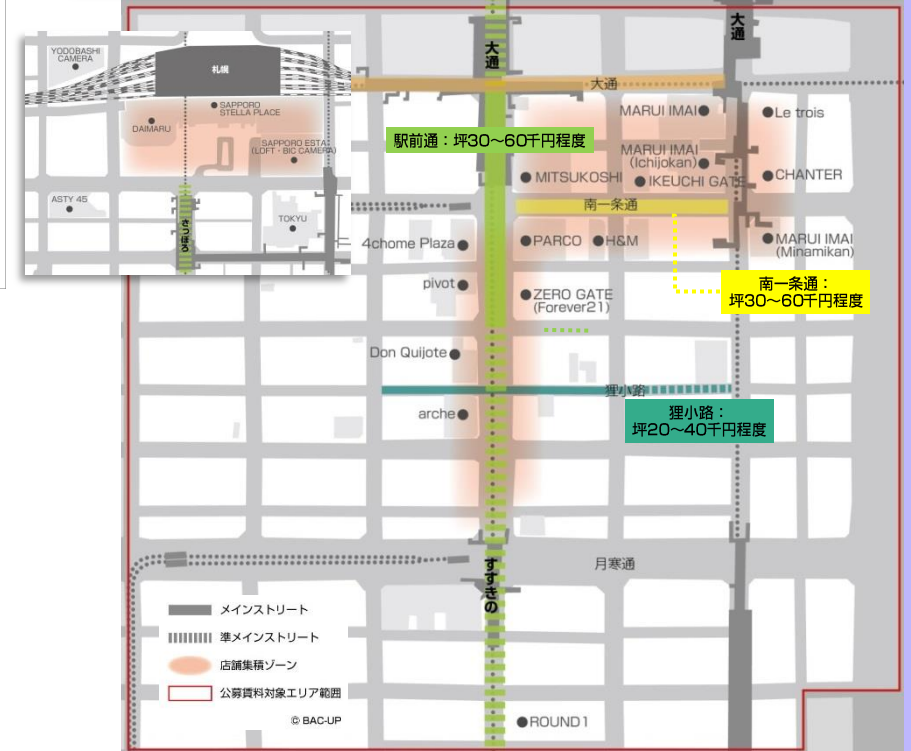
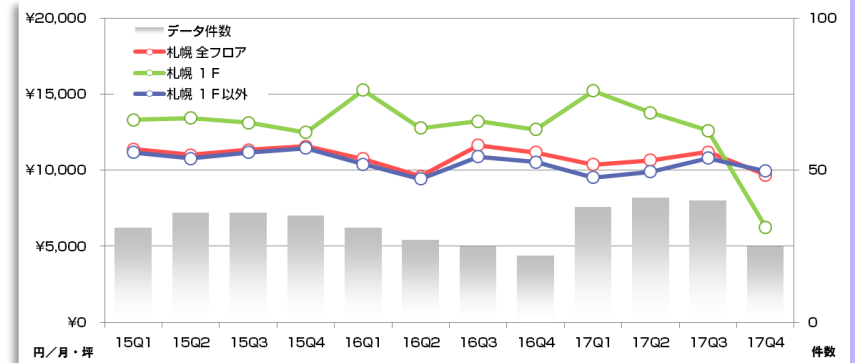
## <対象エリア>

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 ●

- 大通地区：ソニーストア札幌 (2017.4)
- 札幌シャンテ：Brooks Brothers (2017.10 閉店)
- 大通地区：IQOSストア (2017.10)
- 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)

■ 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