

# 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

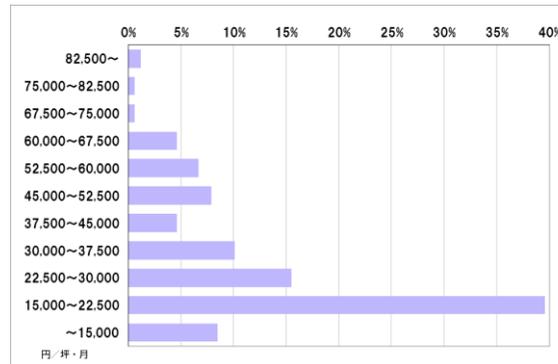
- 四条通では2017年11月、京都ゼロゲートが一部開業。今後は低層階も営業開始することとなる。四条通は引き続き空室もなく、テナントは水面下で決定する状況となっている。
- 河原町通は、北側や周辺ではホテルの開発が多く見られている。従来より河原町交差点に近い程、商業ポテンシャルが高い見方となっているが、その状況は継続している。
- 四条河原町交差点至近では、BIO-Style京都・四条河原町が2017年3月に着工、2019年春の開業を予定している。ホテル主体とはなるものの、四条河原町交差点南側に集積が伸びる形となる。

## 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)



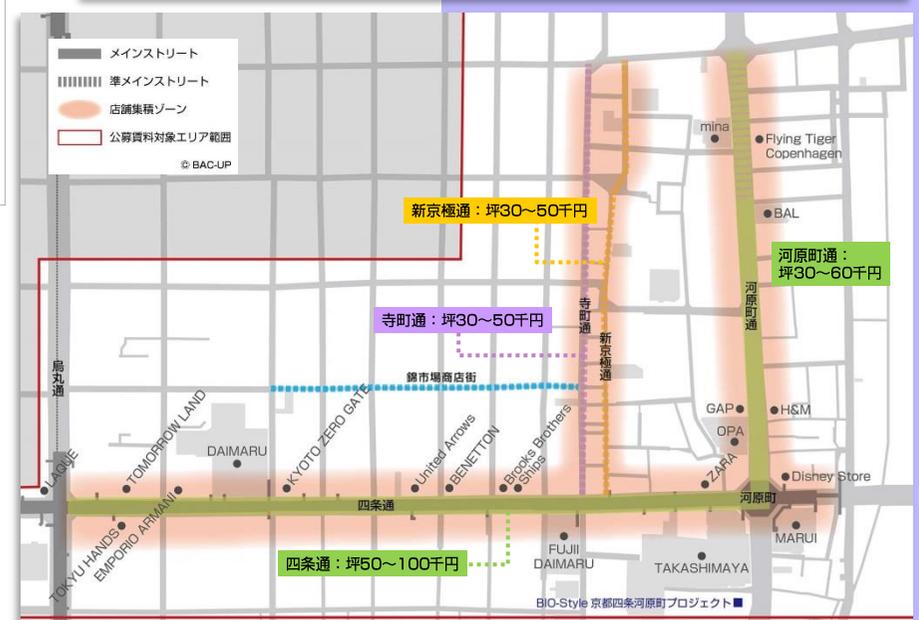
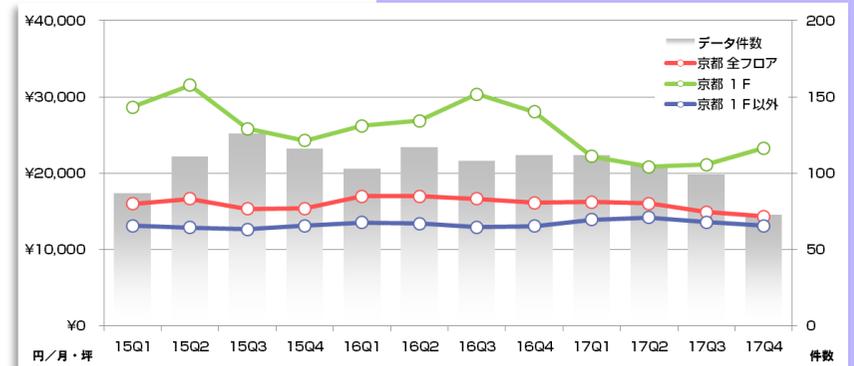
## <対象エリア>

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