

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

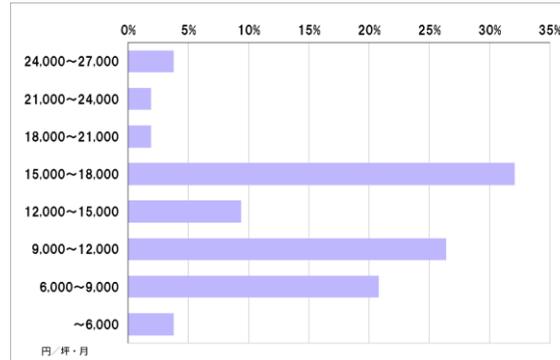
- サンデパートビルの建替計画が進行中。28階建ビルのマンション・商業複合ビルとなる予定であるが、現在の核テナントである「ドン・キホーテ札幌店」は2018年4月末に閉店することが決定したようである。
- 一方で、三越伊勢丹HDが駅周辺の既存商業施設に2～3年以内に出店する計画が発表された。また、「札幌エスタ」にニトリが道内初の都心型店舗を出店し、「東急百貨店さっぽろ店」に東急ハンズが現在の南一条から2018年春に移転予定など、札幌駅前への出店が多く見られる。
- さっぽろ創世スクエアが2018年5月からオフィス入居開始、10月にグランドオープン予定であるが、大通地区の店舗への影響はほとんどないと思われる。
- 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)



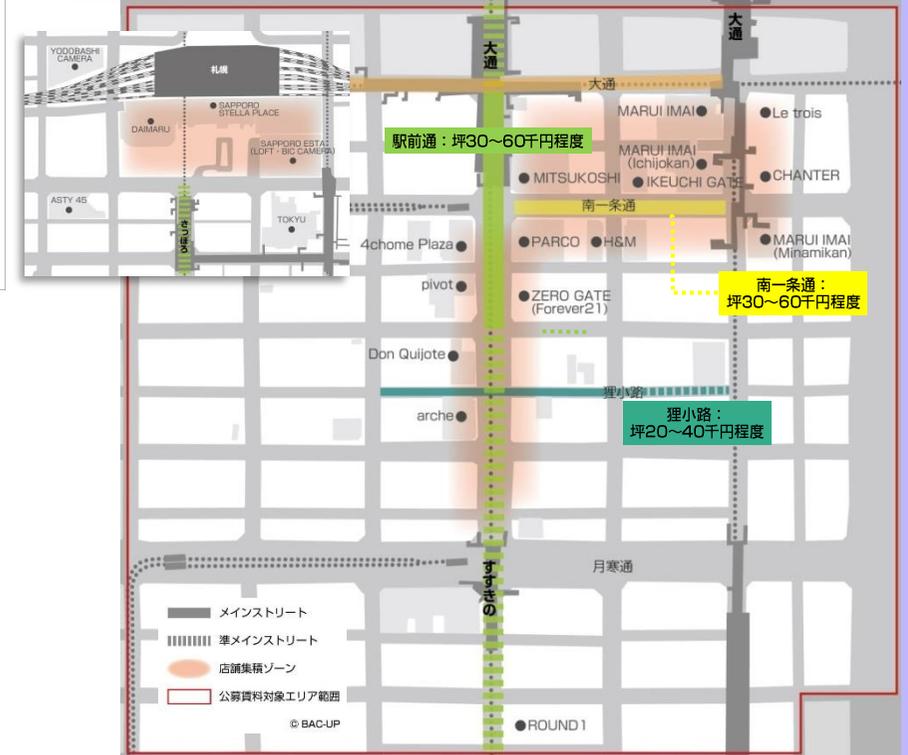
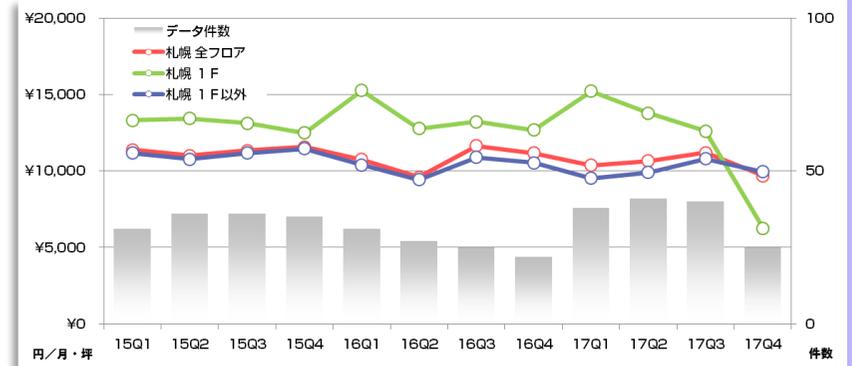
<対象エリア>

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