

四条河原町(京都) エリア

エリア概況

インバウンド需要を背景にエリアの繁華性は高い。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。
- プライムエリアの四条通や大型商業施設、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、飲食店が立ち並んでいる。
- プライムエリアから外れた立地では、町家を改装した店舗も見られ、地域的な特色が窺える。昨年11月、祇園エリアにフランスの新ブランド「MasterRecipe」がお茶屋風のデザインでオープンしている。
- 商業施設の新規開発は少ないながら、堅調なインバウンドを背景に路面店の出店需要は高い。最近ではファッション店・飲食店・ドラッグストア等、業態問わず出店がみられた。
- 2018年は災害による観光客の落ち込みが懸念されたが、現在は概ね解消している様子。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	¥17,000	¥16,400	¥16,100	¥14,700	¥15,100	¥16,200
	1F	¥26,600	¥29,300	¥21,500	¥21,800	¥23,800	¥22,300
	1F以外	¥13,500	¥13,000	¥14,100	¥13,400	¥12,900	¥13,600

今後の見通し

ホテル建築が増えるも、店舗の出店も多く、商業地として好調なエリア

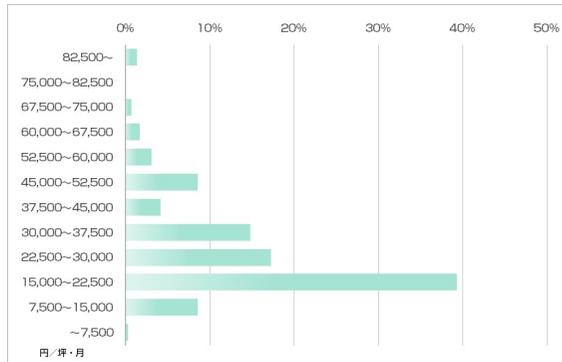
- プライムエリアの四条通では引き続き店舗の出店が見られ、最近ではラグジュアリーブランドや、スポーツブランドの他、2018年12月には、非家電がメインでインバウンド客に対応した品ぞろえとなるビックカメラセレクトがオープンしている。賃料相場が高水準で形成されている中で、上記のような賃料支払力の高い業態が今後も出店していくと思われる。
- 2019年3月、京都経済センター内に、商業施設「SUINA室町」がオープン。書店や京都高島屋から移転したポケモンセンターキョウト、フードホール等で構成される。また、ホテルが中心ではあるが、BIO-Style京都・四条河原町が2019年秋の開業を予定している。両施設とも、メインのプライムエリアから一歩離れた位置に存するが、これらの施設の影響で人の流れがエリアの外に広がる可能性がある。

賃料トレンド

空室期間も短く、好調な状況が続く

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2017年第2四半期まではやや落ち込んでいるものの2017年第3四半期より増加し、直近では減少に転じている。一方で1F以外の推移は直近で増加している。募集件数が少ないため、個別の物件に左右されているとみられる。
- 募集件数が50件を割り、需給の逼迫が伺えることから賃貸市場は好調な状況が維持されていると思われる。
- 四条烏丸～四条河原町と阪急河原町駅北側の河原町通のプライムロケーションでは賃料負担力の高いテナントの出店がみられ、高額帯で賃料が形成されていると思われる。

■ 賃料水準構成(1F)



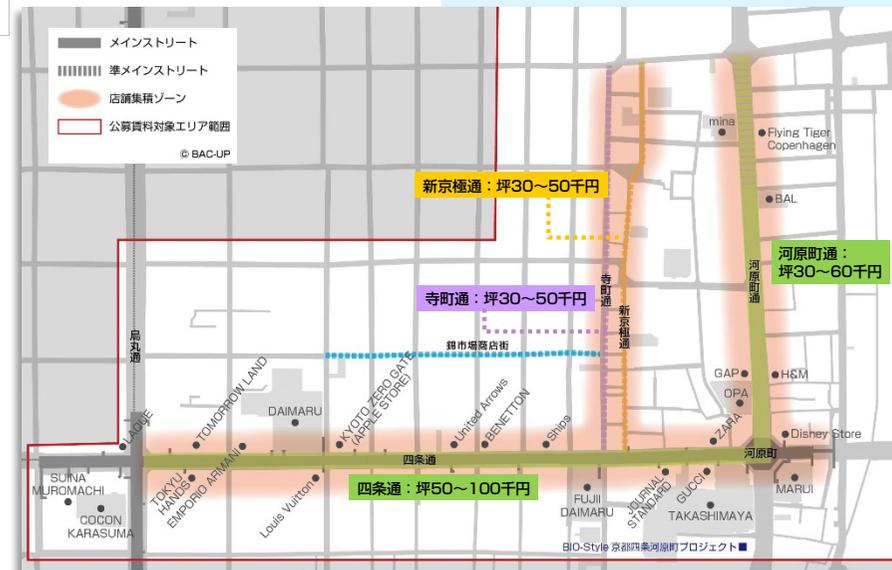
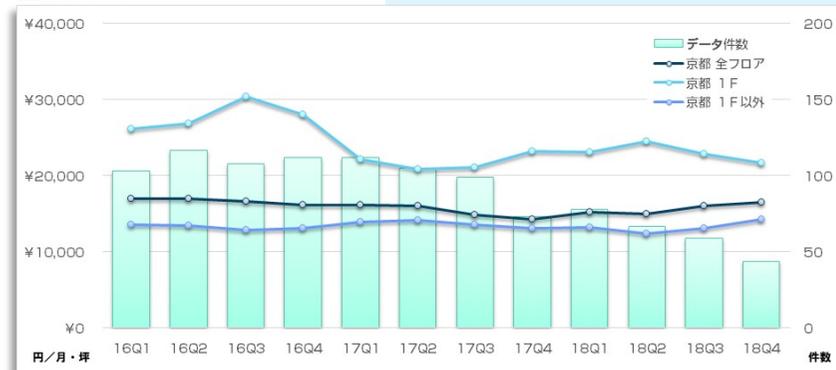
<対象エリア>

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：アップルストア(2018.8)
- 四条通：ツルハドラッグ (2018.9)
- 新京極通：GUESS (2018.10)
- 四条通：アディダスブランドコストア (2018.11)
- 祇園：Master Recipe (2018.11)
- 四条通：GUCCI (2018.12)
- 四条通：ビックカメラセレクト (2018.12)
- 四条烏丸周辺：SUINA室町 (2019.3)
- 河原町通：ドン・キホーテ (2019.11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)
- 河原町通：BIO-Style京都・四条河原町プロジェクト (2019予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。