

四条河原町（京都）エリア

エリア概況

心齋橋と比較すると国内観光客の多いエリアであることがプラス

- 京都は四条烏丸～四条河原町と京都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には大型商業施設、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。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、飲食店が建ち並んでいる。
- 新型コロナウイルス拡大直後の観光客の激減により、四条通をはじめとした店舗が連なる通りでは、空店舗も散見される。
- 観光客に人気の観光地で、新型コロナウイルス拡大前までは外国人及び日本人観光客で非常に賑わっていたが、新型コロナウイルス拡大直後は、外国人観光客をはじめ日本人観光客についても激減し、エリア内は閑散としていた。しかしながら、ここ最近では、日本人観光客は戻りつつあり、インバウンドに偏り過ぎず、国内観光客が多いエリアであることはプラスとなる。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	15,100	16,200	17,200	16,600	16,300	19,700
	1F	23,800	22,300	21,200	22,900	22,900	24,900
	1F以外	12,900	13,600	14,600	14,500	14,000	16,400

今後の見通し

国内観光客は回復の兆し。今後はインバウンド客の増加がカギ

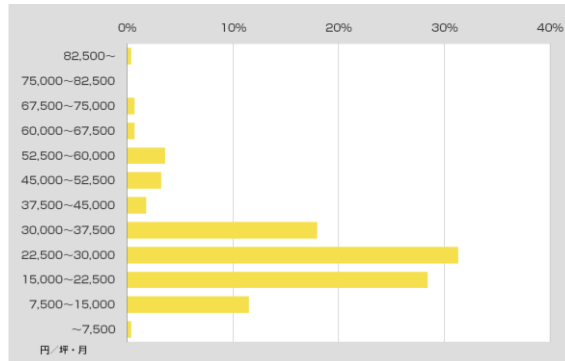
- 四条河原町交差点に位置するマルイが2020年5月に閉店し、京都河原町ガーデンとして2021年春にリニューアルオープンすることが発表された。核テナントは家電のエディオンであり、一等地の商業施設として賑わうことを期待したい。
- 四条烏丸周辺においては、2021年4月にアゴーラ京都四条、アゴーラ京都烏丸がコロナ禍の厳しい中、開業することとなる。
- 京都は日本を代表する観光地であり、新型コロナウイルスの収束後には再び外国人及び日本人観光客で賑わいをみせると予想するが、インバウンド消費を見込んだドラッグストアなどの閉店が見られ、跡地の代替テナントが注目される。ことから、今後出店される店舗が観光客向けの業種であるか、動向が注目される。

賃料トレンド

募集件数は大きく増加、公募賃料は上昇傾向だが実態は横ばい水準

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2018年第1四半期から坪20千円台前半で推移しているが、2020年第2四半期からは坪25千円に近い水準まで上昇し、直近の2020年第4四半期では坪25千円となった。これは高額な募集事例が増加したことが要因である。また、1F以外の公募賃料は2020年第1四半期に13千円程度に下がった後、上昇傾向にあり、直近の2020年第4四半期では坪18千円程度となっている。2020年第4四半期は高額事例が含まれていることも要因の一つであるが、全体的に上昇傾向であるといえる。
- 募集件数が2019年第4四半期は約60件程度であったが、2020年に入り募集件数が増加し、2020年第4四半期では約150件で、空室が増えている様子が窺える。
- 観光客が減少している状況ではあるものの、新型コロナウイルス収束後を見据えて前向きに出店を検討する動きも見られることから、実態としては成約賃料水準は大きく変わらない模様。

■ 賃料水準構成 (1F)



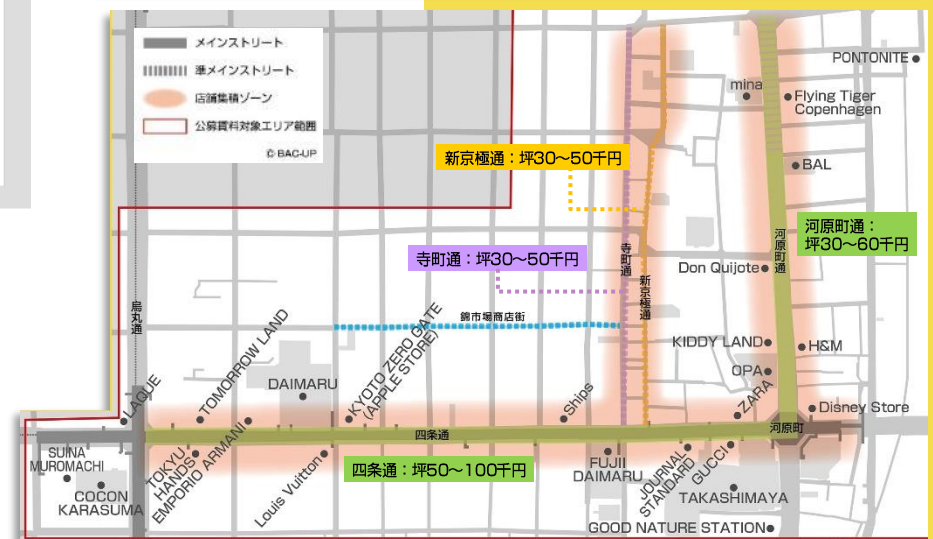
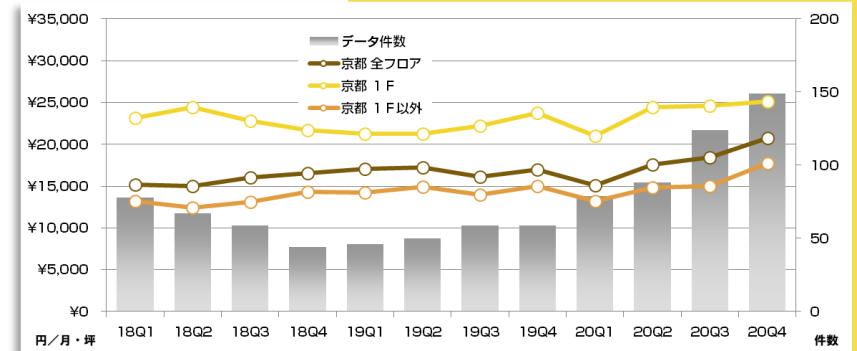
<対象エリア>

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

- 三条通：ダイコクドラッグ寺町三条店 (2020.9閉店)
- 四条通裏：三井ガーデンホテル京都河原町浄教寺 (2020.9)
- 錦市場商店街：ダイコクドラッグ錦店 (2020.10閉店)
- 河原町通：ホテルミュッセ京都四条河原町名鉄 (2020.10)
- 河原町通：キリン堂京都河原町店 (2020.10)
- 四条通：UNITED COLORS OF BENETTON (2020.11閉店)
- OPA：好日山荘京都河原町店 (2020.12)
- 四条通：TAKA-Q京都四条店 (2021.1閉店)
- 四条通・河原町通：京都河原町ガーデン (2021春)
- 四条通：ホテルフォルツァ京都四条 (2021初夏)
- 四条通：高島屋増床 (2023.3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