

# 大通(札幌)エリア

## エリア概況

### インバウンドの激減や時短要請等、引き続きコロナ禍の影響の大きいエリア

- 「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。
- JR札幌駅にリニアが入ってくることで札幌駅へと商業の重心が動きつつある。依然として路面＝大通地区であるものの、箱型商業施設は弱いエリアとなっている。
- 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。
- 新型コロナウイルスによるインバウンド客激減は、ドン・キホーテやドラッグストアの閉店、すすきの地区などインバウンド客の多い札幌エリアに大きなダメージとなっている。

■ 公募賃料推移表

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
大通り	全フロア	12,700	11,300	10,900	11,200	11,800	12,700
	1F	18,100	16,000	13,400	11,500	14,700	15,600
	1F以外	11,500	9,600	10,100	11,100	11,400	11,900

## 今後の見通し

### 飲食店を中心にダメージは大きい。インバウンド回復がカギとなるが、当面は厳しい状況が続く

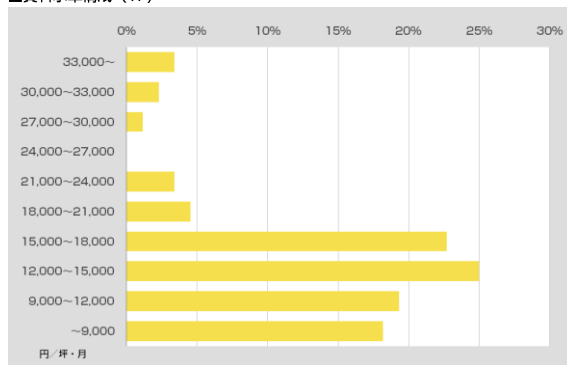
- 南2条西3丁目の旧サンデパート跡地に、地下2階地上28階の店舗・オフィス・住宅の複合施設が2023年4月竣工予定である。B1F～6Fが商業施設で一定のボリューム感を有する。また、すすきの駅前の「ススキノラフィラ」も開発後はホテル、シネマコンプレックス、店舗から構成される地下2階地上18階建の複合施設が2023年冬オープンとなる。大通地区やすすきのエリアにもプラスの影響が期待される。
- 南一条通りの「KEUCHI GATE」は2020年6月に老朽化に伴い閉館。2022年春頃に新たな商業ビルが開業する予定である。向いにはZARAが出店する路面エリアに立地し、テナントの動向が注目される。

## 賃料トレンド

### 賃料水準は概ね横ばいだが、店舗・商業施設への客足は少なく、今後は注視が必要

- 札幌エリアはインバウンドが多く、外国人観光客は年々増加傾向にあったが、コロナ禍によりインバウンドが激減し、特に百貨店、ドラッグストア等が大きな影響を受けている。また、外出自粛、営業時間の時短要請の影響を受け、すすきの周辺の店舗も苦戦が続いている。
- コロナ禍前までは、日用品や雑貨などの業種の出店需要は根強く、空室は見られず、賃料は安定していた。現状でも賃料水準の下落は見られないが、コロナ禍の影響が長期化する中で、今後は注視が必要である。
- 募集件数は2017年以降は30～40件台で推移していたが、直近の2020年第4四半期では56件と増加している。増加した事例の内訳をみると2階以上が多く、エリアではすすきの駅周辺が多い。
- 1Fの公募賃料については、事例件数が少ないため、公募賃料の変動がグラフ上は大きくなっているが、実勢は大きな変動はなく、概ね安定的に推移している。2020年第4四半期の1F公募賃料は坪約16千円、事例件数は10件である。また、1F以外の公募賃料は、直近2年間に於いて坪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)



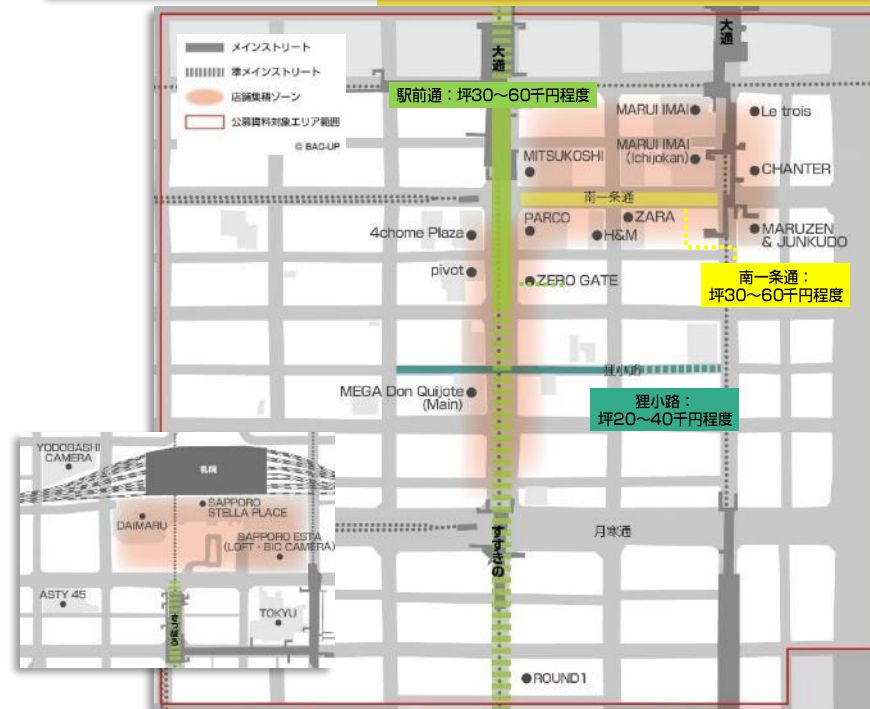
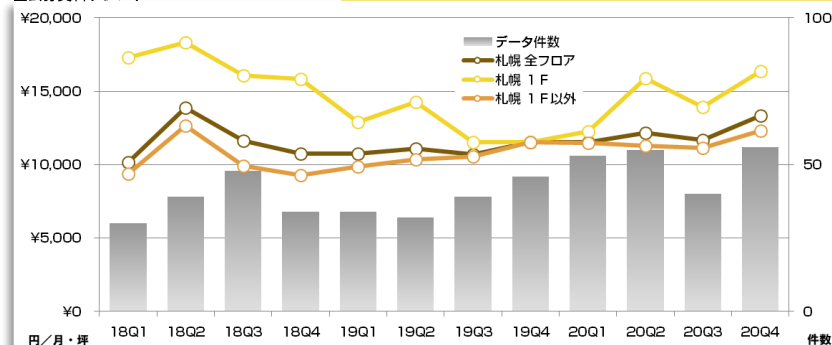
### <対象エリア>

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 ●

- 狸小路：ラオックス (2020.2閉店)
- すすきの：ダイコクドラッグ (2020.3)
- 狸小路：サンドラッグ (2020.4)
- 狸小路：MEGA ドン・キホーテ北館 (2020.4閉店)
- 駅前通：ミレド (大同生命ビル) (2020.6)
- 狸小路：ダイコクドラッグ (2020.8閉店)
- 大通エリア：Can★Do (2021.4)
- 駅前通：サンデパート開発計画 (2023.4)
- すすきの：ススキノラフィラ跡地開発計画 (2023秋)
- 札幌駅：旧西武百貨店跡地再開発 (2026秋)

■ 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