

# 四条河原町（京都）エリア

## エリア概況

訪日外国人観光客の回復時期は依然見通せず、国内観光客がエリアを支える状況が続く。

- 京都は四条烏丸交差点～四条河原町交差点を繋ぐ四条通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、金融機関などが並び、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。
- 訪日外国人観光客と国内観光客の消費の受け皿になっていたため、コロナ禍による影響は非常に大きい。最近では、国内観光客・修学旅行者を中心に賑わいは戻りつつあり、エリア内の百貨店の売上も回復基調であるが、コロナ以前の売上には至っていない。引き続きコロナ禍収束が待たれる。
- 四条通りを中心としたプライムロケーションでも空き店舗が増加していたが、最近では新規出店もみられるようになってきた。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	16,600	16,300	19,700	23,100	22,700	22,100	
	1F	22,900	22,900	24,900	27,300	28,300	28,400	
	1F以外	14,500	14,000	16,400	19,300	18,000	18,600	

## 今後の見通し

出店意欲は回復しつつあるが、インバウンド客の復活が待たれる。

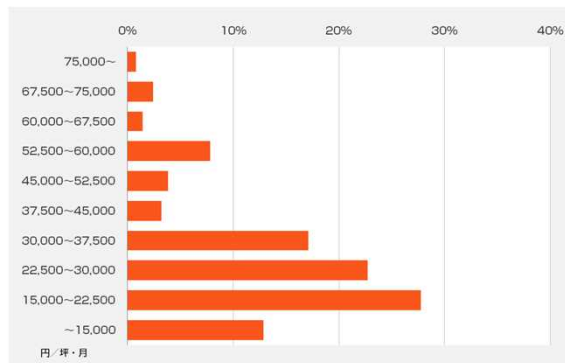
- インバウンド客の回復が待たれる中、エリア内の消費は国内観光客が支えている。四条通りではラグジュアリーブランドの出店が決定するなど水面下での動きもみられるようになってきている。
- 外国人観光客の受け入れも徐々に緩み始めており、新京極通や寺町通でも長期空室となっていた物件も決まり始め需給バランスを取り戻しつつある。
- 高島屋の増床や、新規の店舗・事務所ビルの開発が行われるなど、エリア内への投資もみられる。

## 賃料トレンド

優良物件を中心に成約がみられたが、募集件数は高止まり傾向

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2020年第4四半期までは月坪25千円前後を上限に推移していたが2021年以降上昇し、直近の2022年第2四半期では月坪28千円程度で推移している。これはコロナ禍によりプライムエリアの高額な募集事例が増加したことが要因である。1F以外の公募賃料については2020年第1四半期から上昇傾向にあったが2021年第2四半期の月坪19千円程度をピークに下落傾向となり、直近の2022年第2四半期は月坪18千円程度となっている。
- 募集件数は2021年第2四半期の約160件をピークに落ち着きつつあるが、2022年第2四半期は113件と依然として多い水準にある。
- インバウンド需要回復の時期は依然不透明であるが、インバウンド回復後の期待感等から貸主サイドの賃料目線は下がっていない。コロナ禍収束後を見据えた出店検討の動きも見られ、実態としては成約賃料水準は大きく変わっていない模様である。

## ■ 賃料水準構成 (1F)

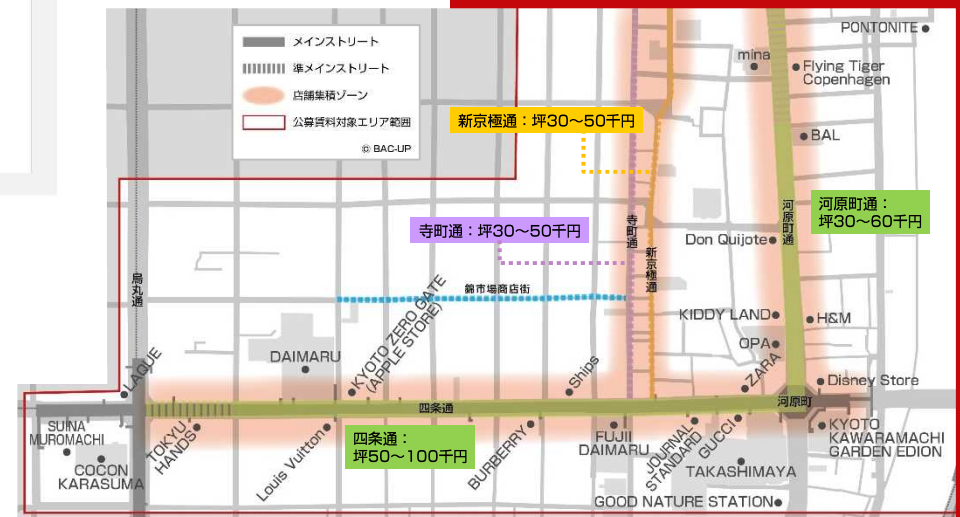
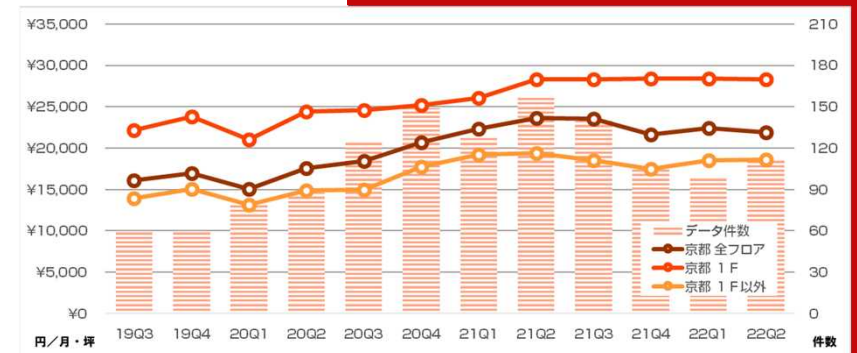


## <対象エリア>

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

## ■ 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

## ● 主な出退店動向・開発計画

- 四条通: oomiya京都店(2022.2)
- 四条通: ビッグカメラセレクト京都四条河原町店(2022.3閉店)
- 河原町通: ニトリ デコホーム 河原町オーバ店(2022.3)
- 四条通: Standard Products by DAISO(2022.4)
- 四条通: トゥモローランド京都店(2022.4閉店)
- 新京極通: くら寿司京都店(2022.5)
- 新京極通: GIGO(2022.6)
- 四条通: ロレックス プティック 大丸京都(2022.8)
- 四条通: BRAND HANDS河原町店(2022.8)
- 四条通: (仮称) 四条プロジェクト(店舗・事務所ビル 2023.2竣工予定)
- 四条通: 高島屋増床(2023年夏頃予定)