

大通（札幌）エリア

エリア概況

札幌駅周辺を中心に北海道新幹線の延伸に向けた再開発がエリア全体で活発化するともに、大型商業施設の閉館が続く。

- 「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。
- 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。
- 2030年に予定される北海道新幹線札幌延伸に向けて札幌駅周辺を中心に大規模な再開発が複数計画されており、それにあわせて、今後は商業施設の閉館(22年9月パセオ、23年エスタ)が続き、既にテナント移転も見られ始めている。
- 再開発の影響で短期的には札幌駅周辺の競争力の低下が予想されるが、一連の再開発の進行とともに商業中心としての札幌駅周辺の優位性が強化されていくと予想する。

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	
大通り	全フロア	11,200	11,800	12,700	13,000	13,100	13,000	
	1F	11,500	14,700	15,600	18,800	20,700	17,000	
	1F以外	11,100	11,400	11,900	12,000	12,300	12,500	

今後の見通し

複数の再開発が進む一方で、すすきのエリアを中心に空き店舗が目立つ。大型施設の閉鎖からテナント移転が進む。

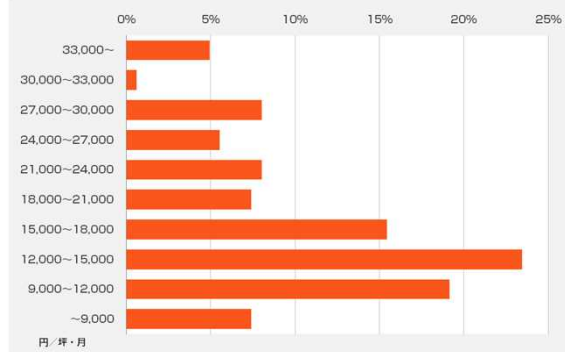
- 集客の中心がインバウンド需要や国内観光客であったすすきのエリアでは依然として空き店舗が目立つ。小規模の居抜き区画には一定の需要もみられるが、多くの場合退店しても新規出店は見られない状況。
- 三越東側では建て替えのために閉鎖していたIKEUCHI GATEが地下1階地上8階で2022年10月開業予定。直近では動きの少なかった南一条通での久々の商業施設開業となる。
- 2023年春には、旧サンデパート跡地に店舗・オフィス・レジデンスの複合ビル「モユクサッポロ」が開業予定。中層階には都市型水族館の出店が予定されている。その他、4丁目プラザ、PIVOT+隣接ビルなどの再開発も計画され、周辺一帯が一新される。
- すすきの駅前の「ススキノラフィラ」跡地では、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年秋頃の開業予定であり、すすきのエリアの集客増が期待される。
- 駅方面ではヒューリックスクエアが22年8月に先行開業しており、チカホに面する商業系ゾーンは23年春に開業を予定している。

賃料トレンド

募集件数は高止まりの状況。1Fの募集賃料水準を押し上げていた優良物件の募集は減少

- 札幌の1Fの募集賃料水準はグラフの見た目上は2020年第3四半期から2021年第4四半期まで上昇を続け、2022年第1四半期以降下落基調に入ったように見えるが、これは募集賃料を引き上げていた優良物件が成約等により募集市場から退出したためであり、実態としては月坪15千円前後で推移し続けていると思われる。
- 募集件数は他都市とは異なり、2021年以降に急増しており、直近は高止まりの状況。フロアでは2F以上が非常に多く、エリア別ではすすきのエリアの募集が多数である。
- 1F以外の公募賃料は、2019年第4四半期以降は月坪12千円前後を推移している。

■ 賃料水準構成 (1F)



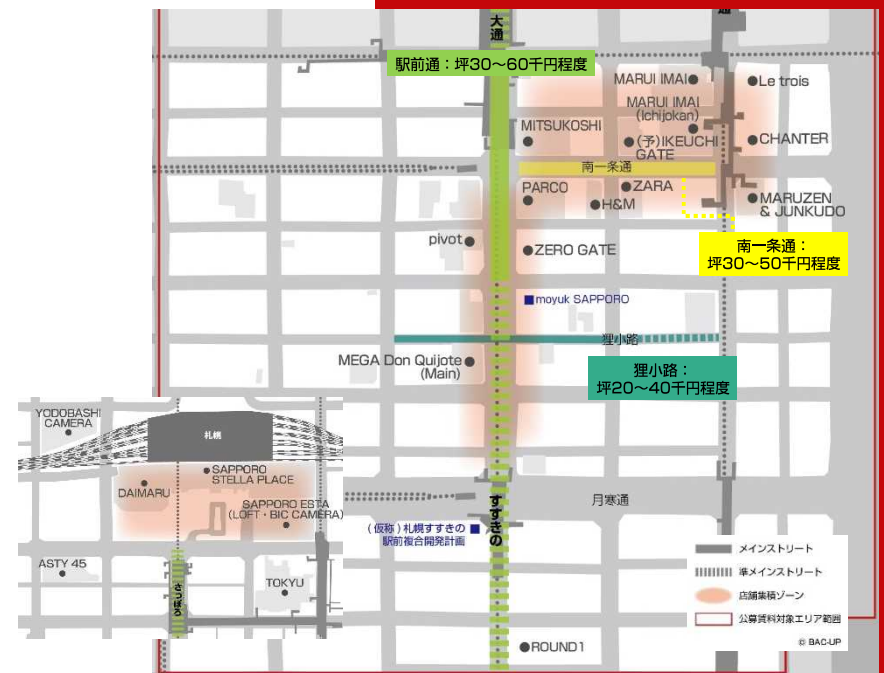
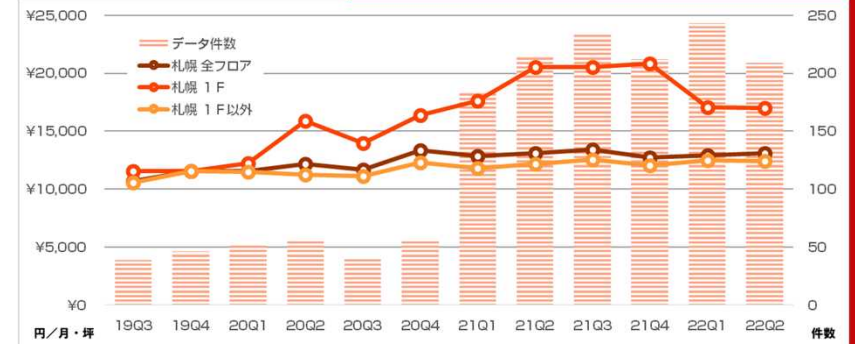
<対象エリア>

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 ●

- 大通エリア：4丁目プラザ (2022.1 営業終了)
- 狸小路：狸COMICHI (2022.8)
- 狸小路：ディノスパーク札幌狸小路 (2022.9 閉店)
- 札幌駅：パセオ (2022.9 営業終了)
- 南一条通：IKEUCHI GATE (2022.10 予定)
- すすきの：ドン・キホーテすすきの店 (仮称) (2022.11 予定)
- 札幌駅：エスタ (2023.9 頃営業終了)
- 駅前通：モユクサッポロ (2023 春頃 予定)
- 大通りエリア：PIVOT (2023.5 頃営業終了)
- すすきの：(仮称)札幌すすきの駅前複合開発計画 (2023 秋頃)
- 札幌駅：ヒューリックスクエア(22.8一部先行、25.6 全体開業)

■ 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