

# 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とともに、徐々にコロナ禍前の賑わいを取り戻しつつある。

- 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。
- 国内外の観光客の消費の受け皿になるエリア。新型コロナウイルス感染症拡大により大きな影響を受けてきたが、2022年10月以降の訪日外国人観光客の受け入れ制限の見直しや全国旅行支援の後押しなどにより、コロナ禍以前の賑わいを取り戻しつつある。

## 賃料トレンド

空き店舗への出店がみられるが、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2四半期以降上昇し2021年第2四半期から2022年第3四半期までは月坪28千円前後で推移してきた。直近の2022年第4四半期はさらに上昇し月坪30千円程度となっている。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と考えられる。
- 1F以外の公募賃料については2022年第1四半期を境に緩やかな上昇傾向に転じ、直近の2022年第4四半期は月坪19千円程度となりピーク時の水準に再び達している。
- 募集件数は2021年第2四半期に約160件に達した後は減少と増加を繰り返してきた。2022年第4四半期は125件と、コロナ禍以前と比較すると依然として多い水準にある。
- コロナ禍からの回復が進むが、借主サイドの賃料目線はやや保守的である。他方で、貸主サイドの賃料目線はコロナ禍以前とほとんど変動はない。インバウンド需要の本格回復を見越した出店検討の動きも見られ、実態としては、成約賃料水準はコロナ禍以前と大きく変わっていない模様である。

## <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

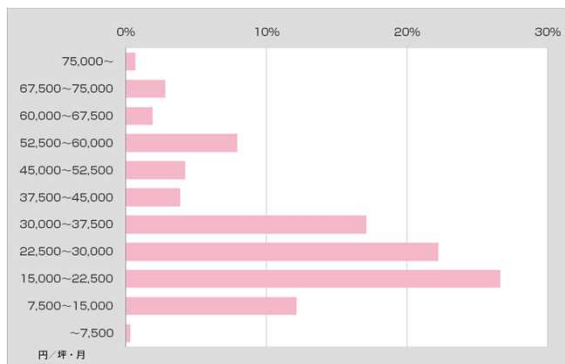
## ● 主な出退店動向・開発計画

- 四条通： oomiya京都店(2022.2)
- 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開店)
- 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)
- 河原町通： Flying Tiger Copenhagen 京都河原町ストア (2023.1開店)
- 河原町通： 廻転館 京都おのゝでら (2023年夏頃)
- 四条通： (仮称) 四条プロジェクト (店舗・事務所ビル 2023.5頃竣工予定)
- 四条通： 高島屋増床 (2023年夏頃予定)

## ■ 公募賃料推移表

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

## ■ 賃料水準構成 (1F)

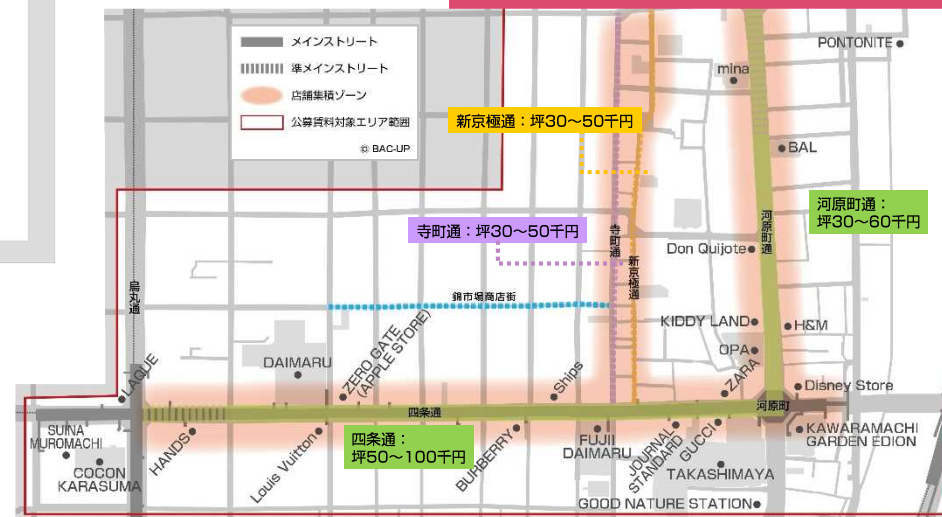
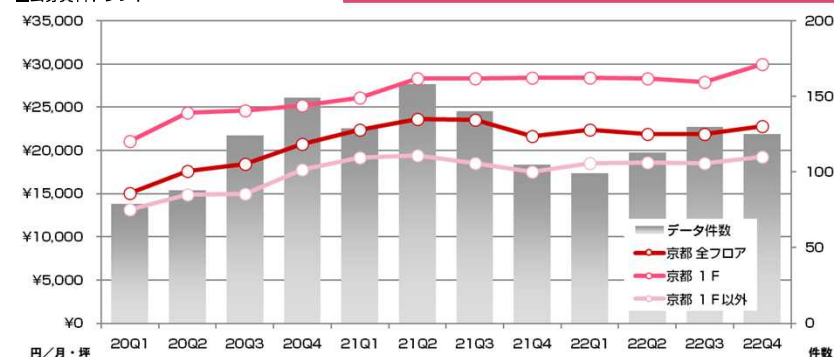


## 今後の見通し

出店意欲は回復傾向。エリアの今後は「インバウンドの完全回復」がカギを握る。

- 訪日外国人観光客の受入が回復しておりエリア周辺のホテルの稼働率も上向いている。今後は完全回復がカギを握る。
- 新京極通や寺町通でも長期空室となっていた物件にも出店がみられるなど、訪日外国人観光客数の回復とともに需給バランスも正常化に向かっている。

## ■ 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