

# 大通（札幌）エリア

## エリア概況

札幌駅周辺を中心に多数の再開発事業が進行中。インバウンド回復により賑わいが戻りつつある。

- 「大通地区」は、札幌市内で「札幌駅前地区」と双壁をなす商業地域であり、三越・丸井今井等の百貨店のほか、パルコ等の専門店ファッションビルの建ち並び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。
- 道内のみならずインバウンド、国内観光客の消費の受皿としての性格を持つ。新型コロナウイルス感染症の影響を受けてきたが、2022年5月頃から入込観光客数が回復してくるとともにエリアの賑わいを取り戻しつつある。
- 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事業が複数進行している。再開発事業の進行に合わせて、大型商業施設の閉館が続いており、閉館施設からのテナント移転（一時移転を含む）もみられる。
- 再開発に伴う大型商業施設閉館の影響で短期的には札幌駅周辺の競争力が低下するのは避けられないが、一連の再開発施設が順次開業していくのに並行して、札幌駅周辺の優位性が強化されていくと予想する。

■ 公募賃料推移表

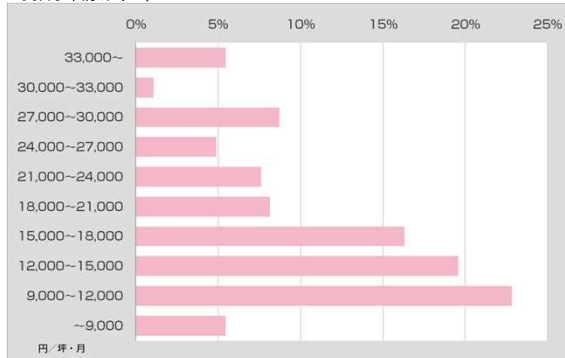
エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	11,800	12,700	13,000	13,100	13,000	13,100
	1F	14,700	15,600	18,800	20,700	17,000	15,500
	1F以外	11,400	11,900	12,000	12,300	12,500	12,700

## 賃料トレンド

募集件数はやや落ち着いてきたが、依然高止まりの状況

- 札幌エリア1Fの募集賃料水準は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（右記グラフ参照）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、それらの物件を除いた実態としては月坪15千円前後で推移し続けていると思われる。
- 募集件数は2021年第1四半期以降急増。直近の2022年第4四半期の募集件数は172件と、200件を超えていたピーク時よりは減少しているが、依然高止まりの状況にある。フロア別では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引き続き多数を占める。
- 1F以外の公募賃料は、2019年第4四半期以降は月坪12千円前後で推移してきたが、直近の2022年第4四半期は月坪約14千円程度に上昇している。

■ 賃料水準構成（1F）



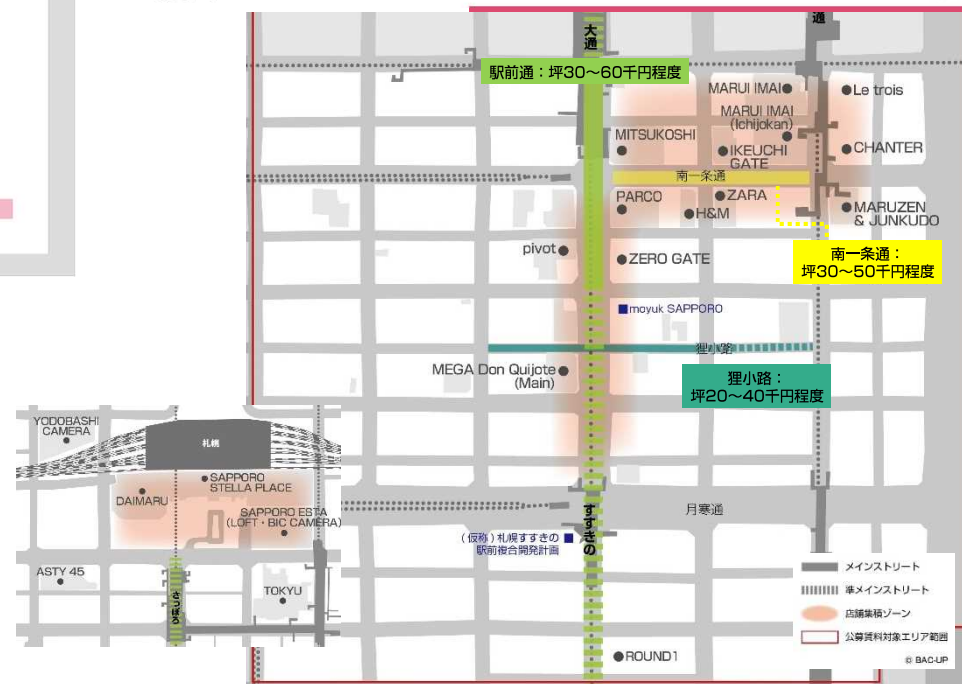
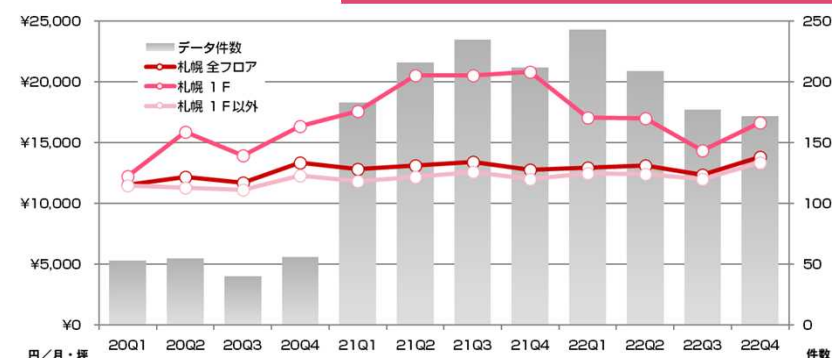
## <対象エリア>

- 中央区大通西1～6丁目
- 中央区南一条西1～6丁目
- 中央区南二条西1～6丁目
- 中央区南三条西1～6丁目
- 中央区南四条西1～6丁目
- 中央区南五条西1～6丁目
- 中央区南六条西1～6丁目
- 中央区南七条西2～6丁目
- 中央区南八条西2～6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：狸COMICHI（2022.8）
- 狸小路：ディノスパーク札幌狸小路（2022.9閉館）
- 札幌駅：パセオ（2022.9閉館）
- 南一条通：IKEUCHI GATE（2022.10）
- すすきの：ドン・キホーテすすきの店（2022.11）
- 札幌駅：ヒューリックスクエア（2023春店舗部分開業、2025.6全体開業予定）
- 大通りエリア：PIVOT（2023.5頃閉館）
- 駅前通：モユクサッポロ（2023.7予定）
- 札幌駅：エスタ（2023.9頃閉館）
- すすきの：(仮称)札幌すすきの駅前複合開発計画（2023秋頃予定）

■ 公募賃料トレンド



## 今後の見通し

空き店舗は改善傾向。複数の再開発事業が進むなか、その影響で閉鎖した施設からの移転需要が発生している。

- コロナ禍により、すすきのエリアを中心に空き店舗も目立ったが、直近では人流の回復にあわせて空き店舗も改善してきている。
- 閉館するエスタからビックカメラが東急百貨店に移転するなど、再開発事業による移転需要がみられる。
- 2023年7月頃に、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。店舗部分にはロフト、ソニーストア等が出店し、中層階には都市型水族館の開業が予定されている。この他、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。

※ プラットフォームに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