

大通（札幌）エリア

エリア概況

札幌エリアの観光入込客数は回復、活況を呈す。

- 「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、パ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雪を気にせず行動できる地下街が発達しており、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。
- 札幌駅前地区では再開発に伴い大型商業施設エスタが閉店し、一部テナントが大通地区や狸小路商店街に流出したものの、札幌ステラプレイスや大丸札幌店などの売上は堅調であり、札幌駅前地区は一定の競争力を維持している。
- 2023年度の札幌市内への入込観光客数は約1,450万人（前年比+11%）とコロナ前の2019年度比△5%まで回復、2024年に入っても好調に推移し、狸小路やすすきのエリアではインバウンド客で賑わいをみせる。
- エリア内の百貨店売上も順調に回復し、直近1年（2023年8月～2024年7月）の売上総額は2019年比+0.5%とコロナ前を上回る水準となっている。

■ 公募賃料推移表

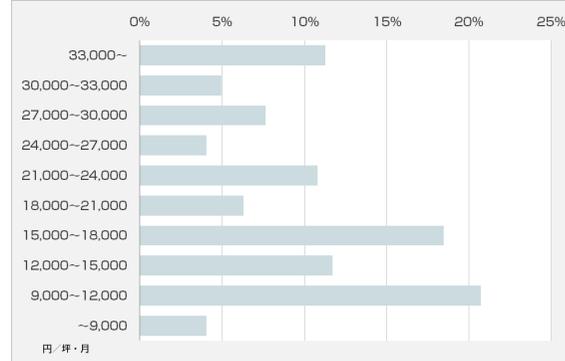
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2021年	2022年		2023年	2024年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
大通り	全フロア	13,100	13,000	13,100	14,100	14,100	14,900
	1F	20,700	17,000	15,500	20,400	21,200	24,500
	1F以外	12,300	12,500	12,700	13,200	13,500	13,900

賃料トレンド

1Fの賃料は上昇傾向。

- 札幌エリア1Fの募集賃料は上昇傾向にある。
- 1F以外の公募賃料は、2023年第1四半期から直近の2024年第2四半期まで月坪13千円台で推移しているが、徐々にその水準を切り上げている。
- 募集件数は減少している。直近の2024年第2四半期の募集件数は全体で170件となっている。フロア別では2F以上が全体の約9割を占め、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。

■ 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 ●

- すすきの：COCONO SUSUKINO (2024.1 2ndオープン)
- 大通：swatch store札幌 (2024.5)
- 大通：札幌ダイビル再開発プロジェクト (2027.1 竣工予定)
- (仮称)札幌4丁目プロジェクト新築計画 (2025.1 竣工)
- 札幌駅：ヨドバシビル/北4西3街区再開発事業 (2028年度竣工予定)
- 大通：大通西4南再開発 (2028年度開業予定)
- 札幌駅：令和10年度以降北5西1・西2再開発 (2028年度以降)

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

インバウンドを見込んだ出店により中心部のパワーも強まる。

- コロナ禍の影響をエリア内でも強く受けていたすすきの地区についても、インバウンドの回復に伴い特に夜間や休日の客足が好調で、狸小路など地区内の空き店舗も改善傾向。
- 再開発事業によるエリア内の大型施設の閉館は直近では一段落し、今後は2027年から2028年にかけて新施設の開業が続く。他方で、全国的な建設工事費の高騰等によりエスタ跡地を含む札幌駅南口（北5西1・西2）の再開発ビルの開業が当初の2028年から最長で2年延期となることが発表されるなど、当初の計画を見直す動きもみられる。
- 北海道新幹線の札幌延伸（当初2030年予定）は延期されたものの、将来的な延伸開業を見越して札幌市内で複数のラグジュアリーホテルが開発中であり、拠点性の向上により交流人口の拡大が期待される。

