

四条河原町（京都）エリア

エリア概況

増えるインバウンドに伴い、出店にも勢いが出てきた。四条通を中心に客数増。

- 京都市中心部は四条丸交差点～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。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。
- プライムエリアの四条通には大丸、高島屋の2大百貨店が立地、同施設を結び通りに商業店舗が連続する。23年7月にはチャールズ&キース、10月にはアルマーニが開業。ラグジュアリーブランド、時計、シューズなどインバウンドをターゲットとした出店がみられた。
- コロナ禍がほぼ払しょくされ、来日観光客が押し寄せている。今後、更なる観光客増加も見込まれる。心斎橋では先を見据えたドラッグストアの出店競合がみられるが、京都でもインバウンド対応の出店に勢いがある。
- 国内外の観光客による消費が好調な一方で、増えすぎた観光客によるオーバーツーリズム（観光公害）問題の深刻化が懸念される。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2021年		2022年		2023年	
四条河原町	全フロア	23,100	22,700	22,100	22,400	19,600	21,100
	1F	27,300	28,300	28,400	28,900	24,300	25,200
	1F以外	19,300	18,000	18,600	18,900	17,600	19,100

今後の見通し

外国人観光客の購買意欲を狙った出店が相次ぐ。

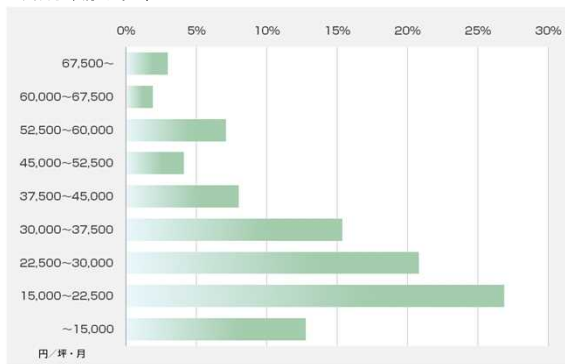
- 外国人観光客の円安を背景とした旺盛な消費意欲を受けて、エリア内の売り上げは好調に推移している。コロナ禍に見舞われていた期間は、メインストリートにも空き店舗がみられたが、現在は観光客を狙った店舗の出店が続き、富裕層を狙ったラグジュアリーブランドも新規で出店している。一部で貸主の強気な賃料設定と借主の目線が折り合わず空いたままの店舗もみられるが、エリア全体としては空き店舗は順調に解消されている。
- 新京極通や寺町通でも飲食店や古着店等の出店がみられる。飲食・ファッション系の店舗の売上も好調で、売上に占める外国人観光客の割合も高まっている。
- 京都高島屋の増床部分（T8）の開業や大丸京都店がレストランフロアを改装するなど、エリア内の百貨店も積極的に投資を行っている。T8では、任天堂オフィシャルストアをはじめとしたカルチャー系の店舗が出店し、既存の店舗との相乗効果が客足が増加している。百貨店の集客力が高まることで、エリア内のさらなる活性化が期待される。

賃料トレンド

プライムエリアでは空き店舗の解消が進んでいる。

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2022年第4四半期に月坪30千円程度に達した。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。その後、プライムエリアの募集が減少したことやプライムエリア外の募集件数が大幅に増加したことによる需給の緩みから、1Fの公募賃料は下落に転じその後は月坪23～25千円で推移している。直近の2023年第4四半期は月坪25千円となっている。
- 1F以外の公募賃料については2023年第1四半期に月坪17千円程度に下落したがその後は上向きに転じ、直近の2023年第4四半期は月坪20千円程度となっている。
- 募集件数は2023年第1四半期に300件弱となった後は高止まりし、2023年第2四半期以降は300件を超えている。
- 貸主サイドの賃料目線はコロナ禍以前から変動はなく、借主の想定を上回るケースも多い。

■ 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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 河原町通：NIKE KYOTO (2023.7)
- 四条通：CHARLES & KEITH (2023.7)
- 四条通：Swatch Store京都 (2023.9)
- 四条通：京都高島屋増床（T8） (2023.10)
- 四条通：エンポリオ アルマーニ 京都店 (2023.10)
- 河原町通：代官山Candy apple 京都河原町店 (2023.10)
- 四条通：Technics café KYOTO(2023.12)

■ 公募賃料トレンド

