

大通(札幌)エリア

エリア概況

札幌エリアの入込観光客数はほぼコロナ前の水準に回復し、活況を呈している。

- 「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するなどやや競争力が低下している。しかし、一連の再開発施設が竣工した後は「札幌駅前地区」の商業集積が高まり、商業上の優位が強化されると思料する。
- 大通エリアを含む札幌中心部は、道内の消費に加えてインバウンド、国内観光客の消費の受皿として機能してきた。そのためコロナ禍の影響を強く受けコロナ以前と比べて苦しい時期が続いていたが、コロナ禍の収束により、2023年上期の札幌市内への入込観光客数は約950万人でコロナ禍前の2019年同期比△2%まで回復している。
- エリア内の百貨店売上も順調に回復し、2023年の売上総額は約1,479億円で、2019年と比較すると約93%まで回復している。
- 周辺の千歳市で半導体企業の建築工事が開始され、その波及効果が札幌市内のホテル及び飲食店へ及ぶことが期待される。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	13,000	13,100	13,000	13,100	14,100	14,100
	1F	18,800	20,700	17,000	15,500	20,400	21,200
	1F以外	12,000	12,300	12,500	12,700	13,200	13,500

今後の見通し

エリア内の空き店舗は改善傾向。更なるインバウンド増加が牽引。

人流はコロナ禍以前に近い水準に回復し、エリア内の売上も好調である。

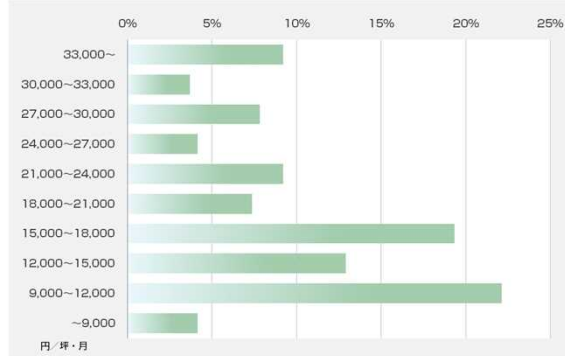
- コロナ禍の影響をエリア内でも強く受けていたすすきの地区についても、2023年11月に開業したココノスキノの客足も好調で、狸小路など地区内の空き店舗も改善傾向。
- 再開発事業によりエリア内の大型施設の閉館と新施設の開業が続く。他方で、全国的な建設工事費の高騰や千歳市での半導体工場の建設など道内で進行中の大型工事の影響から、エスタ跡地を含む札幌駅南口（北5西1・西2）の再開発ビルの開業が当初の2028年から最長で2年延期となることが発表されるなど、当初の計画を見直す動きもみられる。

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、2022年第4四半期から直近の2023年第4四半期は月坪13千円前後で推移している。
- 募集件数は各期170件を下回ることがない高止まりが続いている。直近の2023年第4四半期の募集件数は全体で210件となっている。フロア別では2F以上が全体の9割以上を占め、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 ●

- 駅前通：モクサッポロ (2023.7開業)
- 狸小路：ツルハドラッグ狸小路5丁目店 (2023.7開業)
- 札幌駅：エスタ (2023.8閉館)
- すすきの：COCONO SUSUKINO (2023.11以降順次開業)
- 札幌駅：レイ・ヴィトン大丸札幌店 (2023.11)
- 札幌駅：ヨドバシビル (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

