

店舗賃料トレンド2013 秋

全体的には総じて横ばいも、銀座・表参道・新宿は回復傾向が継続

募集件数は一部のエリアを除き減少傾向。出店意欲の回復が窺える

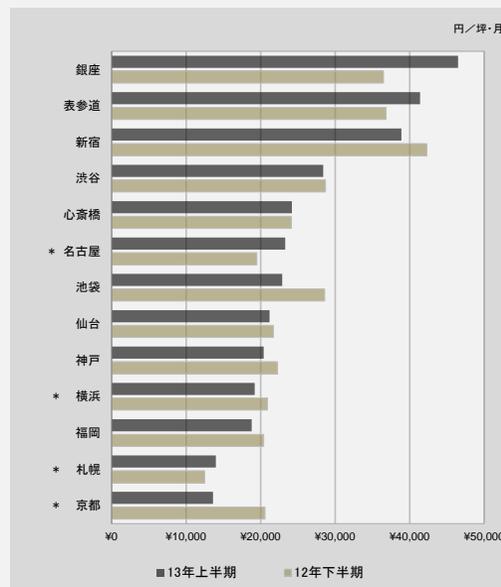
- 各エリアの1F賃料ランキングは銀座が1位に復活。ベスト5に心斎橋がランクインされた。
- 全体的には各エリアとも横ばいトレンド、ただし銀座や表参道、新宿といった優良エリアは回復傾向が継続中。
- 募集件数は一部のエリアを除き全体的に減少傾向。空室消化と出店意欲の回復が窺える。
- 東急東横線と東京メトロ副都心線が相互直通運転を開始。これにより新宿と渋谷で客足への影響が分かれた。
- 梅田駅前や神戸ハーバーランドで大型商業施設が開業したが、心斎橋や三宮への影響は限定的。
- 札幌(大通り)、名古屋(栄)、福岡(天神)は、大規模商業施設を有する駅前エリアとの対決構図が確立されており駅前エリアの開発動向に注目。現状はいずれも安定的な推移を示している。
- 復興特需が一段落した仙台であるが、特需の反動はあまり見られず堅調に推移していると言えよう。

※京都の前期比率が低いのは募集件数が少ない中、立地の劣る事例が含まれていたためであり、成約水準の大きな変動はない。

※池袋の前期比率が低いのは、立地条件の劣る募集事例が多く含まれたためであり、成約水準の大きな変動はない。

■ 13エリアの1F賃料水準

* = 半期の募集件数が合計30件以下のエリア



■ 13エリアの1F賃料ランキング

円/坪・月

順位	エリア	12年下半期	13年上半期	前期比
1	銀座	¥36,500	¥46,500	127%
2	表参道	¥36,800	¥41,400	113%
3	新宿	¥42,300	¥38,900	92%
4	渋谷	¥28,700	¥28,400	99%
5	心斎橋	¥24,100	¥24,200	100%
6	名古屋	¥19,500	¥23,300	119%
7	池袋	¥28,600	¥22,900	80%
8	仙台	¥21,700	¥21,200	98%
9	神戸	¥22,200	¥20,400	92%
10	横浜	¥20,900	¥19,200	92%
11	福岡	¥20,400	¥18,800	92%
12	札幌	¥12,500	¥14,000	112%
13	京都	¥20,600	¥13,600	66%

1. 調査概要

- 本調査は、東京都内5エリア及び地方主要都市8エリア(全13エリア)について、過去3年間にわたって店舗公募賃料データを収集し、店舗賃料トレンドを分析したものである。

2. データ及び分析の概要

- 採用する公募賃料データについては、アトラクターズ・ラボ株式会社と株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが提供する「ReRem(リリム)」による店舗公募賃料データを一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが集計したものである(集計データ)。
- 対象データは、一部異常データや重複データは削除している。
- サンプル平均ではなく面積加重平均で賃料単価を算出している。
- 店舗公募賃料単価には、別途徴求される場合の共益費は含まれていない。
- マップ内の1F賃料については実際の相場感(優良物件については公募に至らず比較的高額で決定されることも多い)を表示している。

3. 免責事項等

- 本資料に記載した見通し、予測、意見等は、本資料の作成日現在のものであり、今後予告なしに変更されることがある。
- 不動産は個別性が非常に強い資産であることから、個別の不動産の賃料水準を示すものではない。
- 本調査の複製・改変・翻訳等の利用を禁じる。本調査の内容については十分に正確を期しているが、内容の誤りや不正確に起因するいかなる損害や損失についても責任を負わない。

4. 調査の内容に関してのお問い合わせ先

- 本調査に関するお問い合わせ及び追加調査ご依頼の連絡先は以下のとおり。

○一般財団法人日本不動産研究所
証券化部 商業施設専門チーム
古山、水野、谷口、山口、梅本
電話番号：03-3503-5377

○株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト
電話番号：03-5728-3538 担当：中島、内嶋

情報データ提供

○アトラクターズ・ラボ株式会社
電話番号：03-3221-2556

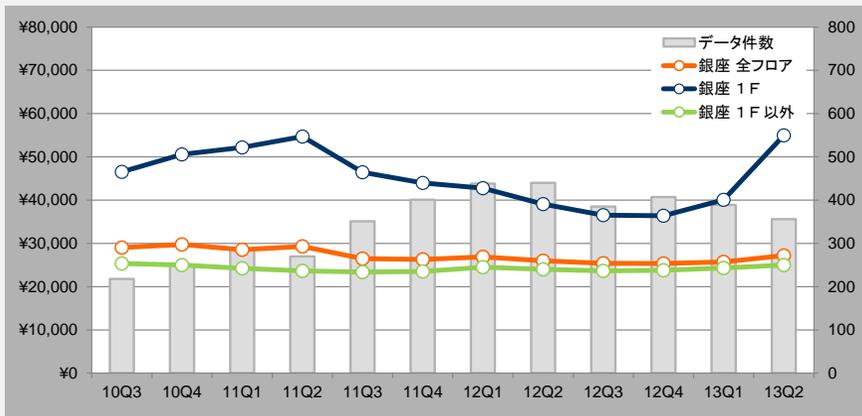


■エリア全体のトレンド

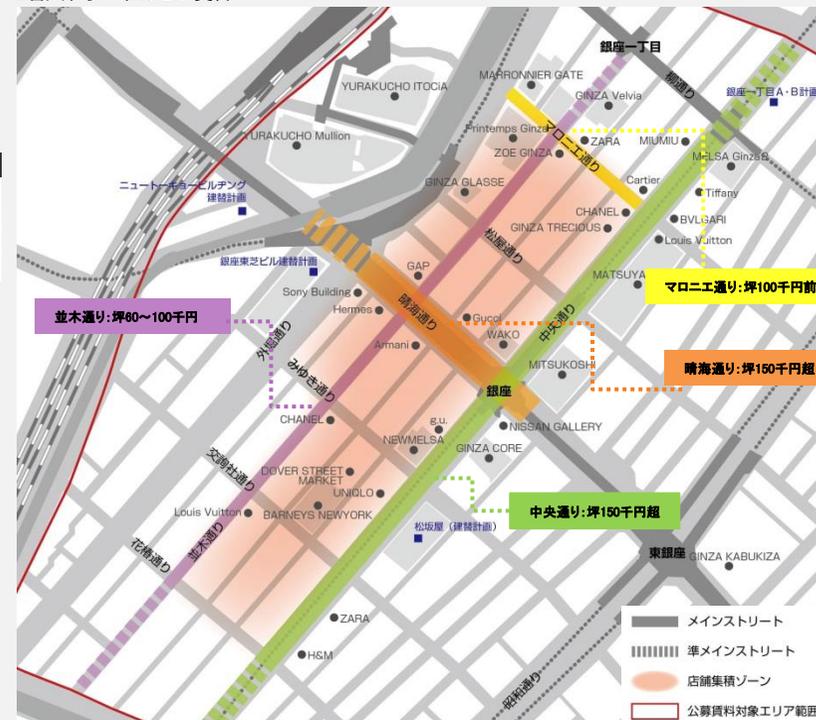
エリアの賃料は回復傾向

- 銀座エリアは表参道と同様にラグジュアリーブランドが相場を形成していたため賃料回復の動きが鈍かったが、12年下期より徐々に回復しつつある。
- また、表参道エリアと比較するとトラフィックがしっかりしており、最近ではファストファッションやスーツストアなどラグジュアリーブランド以外の出店も多く業種に広がりが見られる。
- 2013年上期の1Fの募集賃料は2013年上期/2012年上期で13%増と大きく伸長している。2013年Q2/2013年Q1でも大きな伸びが見られるが、これは安価な募集物件がなくなったことや2013年Q1にはなかった高額な物件がでたことが影響していると考えられる。実態としても、グラフのような急速な上昇はないが、テナントの出店意欲等も回復してきており、ポジティブなトレンドに反転している。
- 一方、募集件数は出店の動きも以前よりは活発となっていることもあり、減少傾向にある。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料



■公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年		2013年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
銀座	全フロア	¥29,400	¥28,900	¥26,400	¥26,400	¥25,400	¥26,400	¥26,400
	1F	¥48,800	¥53,500	¥45,100	¥41,000	¥36,500	¥46,500	¥46,500
	1F以外	¥25,200	¥23,900	¥23,400	¥24,300	¥23,700	¥24,600	¥24,600

■今後の見通し

賃料落ち込みの大きかった並木通りは底打ち感もエリア内では今後は大型開発を控えている

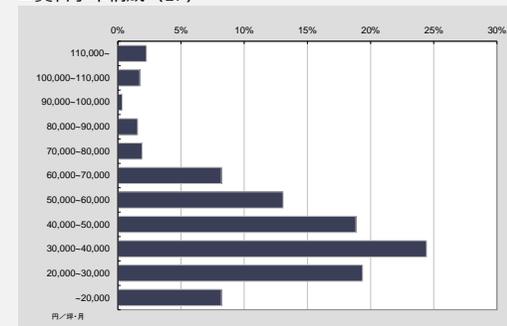
- 新規出店も増えつつあり、落ち込みが大きかった並木通りなども底打ち感がある。メインストリートについては賃料水準はほぼ横ばいとなり、出店競争するような物件では賃料の上振れも見られる。
- 今後も松坂屋の建て替え計画(2016年8月完成予定)、東芝ビルの建て替え計画(2016年1月完成予定)、ニュートーキービルディング建て替え計画(2015年以降)など複数の開発計画を控え、出店テナントが注目される。

■地区別トレンド

ルミネ開業の好影響も一時的裏手立地は厳しい状況

- ブランドショップにより高額賃料が形成されるのは中央通りと並木通り(外堀通り)に挟まれる2丁目から7丁目エリアのプライムエリアにほぼ絞られる。一棟一括賃料が路面1Fと同水準となっている例もある。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~40千円の割合が最も高く、表参道と比較しても一段上の水準である。
- 住所別平均賃料を見ると、商業集積度の高い銀座2丁目~7丁目の募集件数は非常に少ないことが分かる。

■賃料水準構成 (1F)



■住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2010下期~2013上期累計		2013年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
千代田区有楽町2丁目	¥40,977	3	-	-
中央区銀座1丁目	¥38,020	193	¥43,429	43
中央区銀座2丁目	¥45,071	34	-	-
中央区銀座3丁目	¥38,498	23	¥39,188	1
中央区銀座4丁目	¥48,951	27	¥73,494	1
中央区銀座5丁目	¥62,561	51	¥39,698	1
中央区銀座6丁目	¥55,109	51	¥54,696	8
中央区銀座7丁目	¥35,744	62	¥34,304	10
中央区銀座8丁目	¥42,080	129	¥43,247	13

■TOPICS

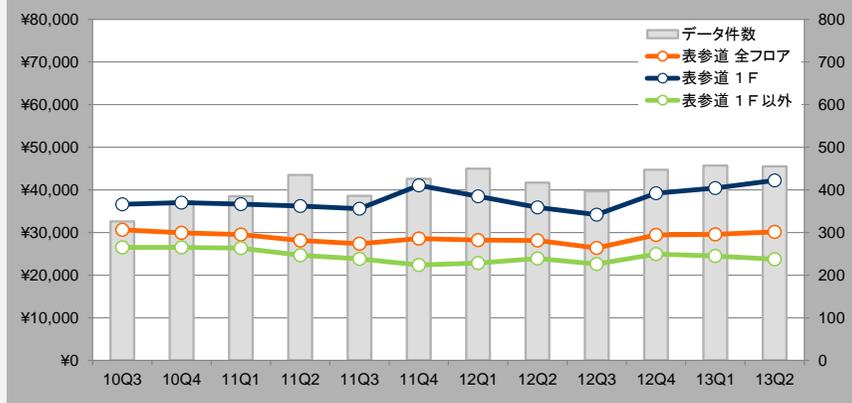
- 歌舞伎座に高層ビルを併設する複合施設「GINZA KABUKIZA」開業(2013.4)
- 銀座テアトルビルをコナミが取得(2013.6)
- 並木通り沿いの資生堂銀座ビルが開業(2013.10予定)
- TSビル建替計画(2016.1)
- 松坂屋建替計画(2016.8)
- ニュートーキービルディング・数寄屋橋大雅ビル一併開発(2015年以降)

■エリア全体のトレンド

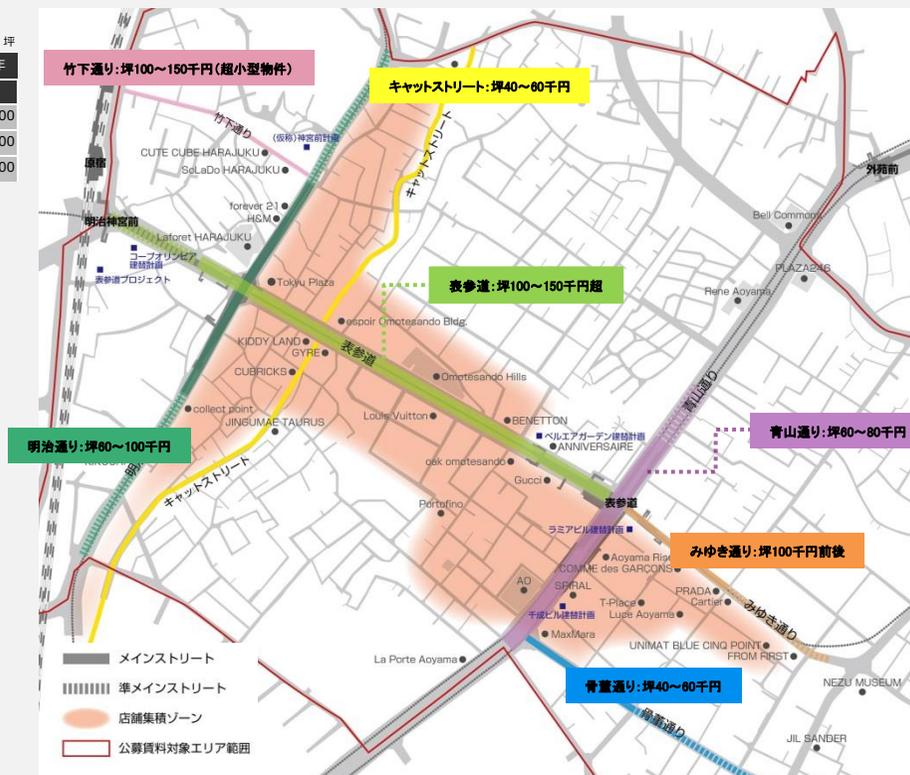
エリア全体が徐々に回復傾向に

- 銀座同様、2012年下期以降は徐々に回復の兆しが見られるようになってきている。また、依然としてプライムロケーションは高賃料を維持しており、成約賃料ベースでは落ち込みは見られない。
- 1Fの平均賃料を見ても、2013年上期/2012年上期では1割程度上昇しており、2013年Q2/2013年Q1でも微増となっていることが分かる。
- 但し、募集件数は高止まりのままとなっており、集積から外れた立地やニーズにマッチしない規模の物件などは空室となったり早期に退店するテナントも多いものと考えられる。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料



■公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年		2013年 上期
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
表参道	全フロア	¥30,300	¥28,800	¥28,000	¥28,200	¥28,000	¥29,900	
	1 F	¥36,800	¥36,400	¥38,500	¥37,300	¥36,800	¥41,400	
	1 F 以外	¥26,500	¥25,500	¥23,100	¥23,300	¥23,900	¥24,100	

■今後の見通し

今後も大きなポテンシャルの低下は感じられない

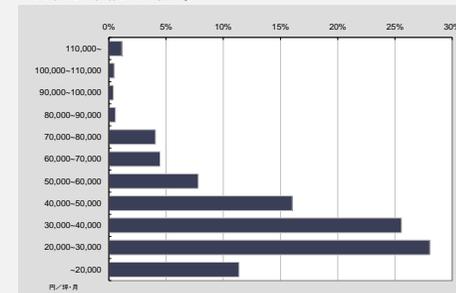
- ブランドショップなどの出店意欲が引き出せる表参道沿いプライムエリアでの新規開発物件を中心に動きが出ている。
- また、キャットストリート沿い・渋谷方面や青山エリアでもみゆき通り至近などでは殆ど空室が埋まる状況となっており、一時期と比較すると出店の動向は多い。
- 神宮前交差点より東側の表参道沿いではベルエアーガーデン建て替え計画を残し開発はひと段落。今後は、原宿駅至近のコクドビル跡地をヨドバシカメラが取得、15年をめどに店舗を出店予定となるほか、竹下通り沿いにも15年春にアルタの出店が決定、明治通りB6跡地も核テナントが決定するなど、今後は原宿駅方面や竹下通り沿い、明治通りなど神宮前交差点西側の開発が多く目立つ。
- また、明治通り沿い渋谷方面・西側も拡幅工事によりテナントの入れ替えが行われており、今後の変化が期待されよう。

■地区別トレンド

■南青山5丁目エリアで出店回復の兆し

- 表参道に面している物件には希少性があり、相場としては一段低下した印象であるが、最高賃料では大きな落ち込みはない。一棟一括賃料が路面1Fと同水準となっている例もある。
- 賃料水準構成を見ると、坪20~40千円代の割合が最も高くなっている。高額な事例は水面下で決定しているため、事例にはあがってきていない。
- 青山エリアは客数が少なく、出店も厳しい状況が継続していたが、直近ではみゆき通り~骨董通り間のみゆき通り至近や骨董通り沿いでは、出店動向が複数見られ、空室も埋まっている。住所別平均賃料からも南青山5丁目は平均賃料の上昇幅が大きく、その傾向が読み取れる。

■賃料水準構成 (1F)



■住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2010下期~2013上期累計		2013年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥35,944	174	¥30,715	39
港区南青山4丁目	¥25,105	78	¥26,981	16
港区南青山5丁目	¥47,470	208	¥58,266	24
港区南青山6丁目	¥27,681	178	¥26,762	20
港区北青山3丁目	¥47,505	163	¥46,919	33
渋谷区神宮前1丁目	¥34,125	206	¥31,689	39
渋谷区神宮前3丁目	¥33,207	264	¥38,026	37
渋谷区神宮前4丁目	¥38,657	177	¥29,676	24
渋谷区神宮前5丁目	¥38,416	212	¥36,199	47
渋谷区神宮前6丁目	¥54,677	80	¥63,638	26

■TOPICS

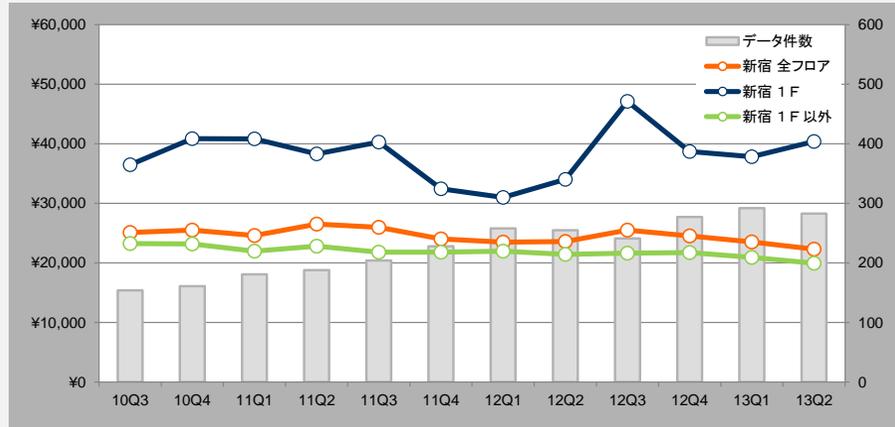
- ハナエモリ跡地にオーク表参道が開業(2013.4)
- オープニングセレモニーが渋谷から移転開業(2013.4)
- 竹下通り沿いに商業施設CUTE CUBE HARAJUKUが開業(2013.9)
- 青山ラミアビル跡(仮称東京スタイル南青山計画(2013.10予定))
- オーク表参道隣(シェウウエムラ跡地)→ヒューゴボス出店予定(2013秋予定)
- ベルエアーガーデンビル(仮称)表参道プロジェクト建替計画(2013.12予定)
- b6閉館(2012.9)→(仮称)神宮前6丁目プロジェクト(2015春予定)プライダル大手のT&Gグループ「株式会社プライズワード」が核テナントとして出店予定。
- 竹下通り沿いにアルタが出店予定(2015春)。
- コクドビル跡地に、ヨドバシカメラが出店予定(2015年頃)。

■エリア全体のトレンド

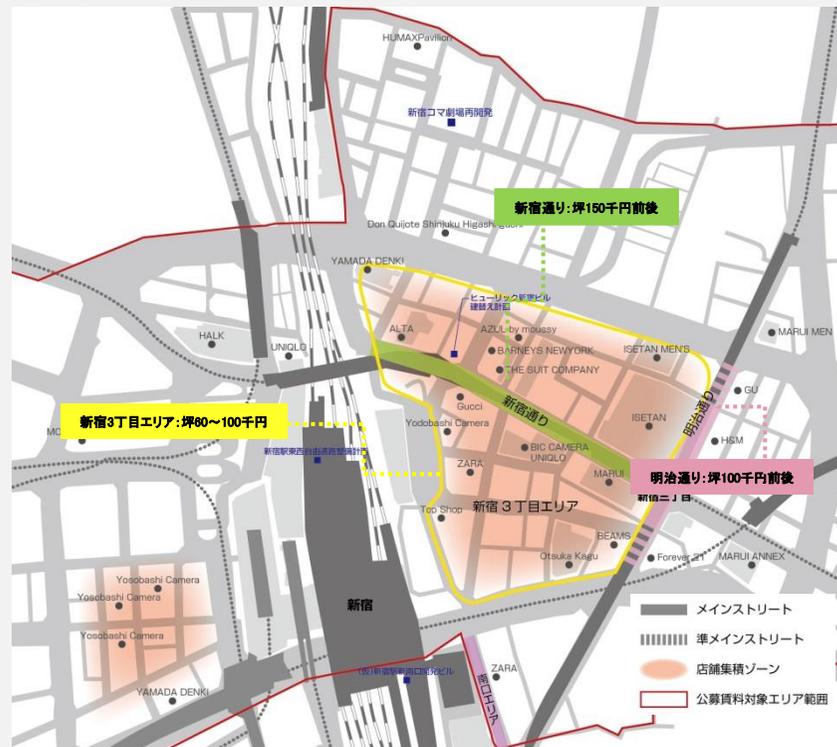
■ 募集賃料水準は回復傾向が継続

- 新宿は日本一の乗降客数をもち、安定的なフットトラフィック(歩行者流量)に支えられ、賃料トレンドもしっかりしている。小売業販売額も国内で唯一兆円を超え、伊勢丹の1店舗の売上で銀座地区の全百貨店の売上を大きく超えるなど突出した販売額をもち。
- 新宿通り沿いの賃料が突出して高く、このエリアでの物件の有無で賃料が変動してしまうほどである。
- 2013年上期の1Fの平均賃料は坪39千円と、2013年上期/2012年上期で2割増となっている。直近のトレンドを見ても、回復傾向にあると言える。
- 募集件数も増加傾向にあったが、直近では落ち着いてきた感もある。

■ 公募賃料トレンド



■ 各ストリートの1F賃料



■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年		2013年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
新宿	全フロア	¥25,300	¥25,600	¥25,000	¥23,500	¥25,000	¥22,900	
	1F	¥38,600	¥39,200	¥36,400	¥32,500	¥42,300	¥38,900	
	1F以外	¥23,200	¥22,400	¥21,800	¥21,700	¥21,700	¥20,500	

■ 今後の見通し

新宿通り沿いは今後も変化が期待される
日本一の乗降客の下支えもありエリアのポテンシャルの低下は考えにくい

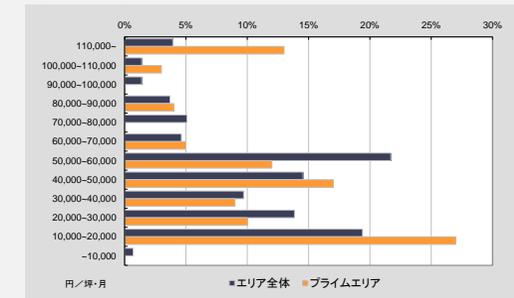
- 新宿エリアは日本一のマーケットパワーを持ち、新宿3丁目駅には副都心線と東急東横線が相互乗り入れを行ったことで利用客も増加していることから、今後も大きなポテンシャルの低下は考えにくい。
- 但し、飲食のトレンド低下に伴い空室が増加している歌舞伎町方面や、新宿通り沿いでも駅から離れた新宿3丁目交差点より東側などは厳しい状況が続くと考えられる。
- 新宿通り沿いでは、複数の物件が建て替え工事を行っており、今後の出店テナントが注目される。また、マルイワン跡地の利用についても注目される。新宿3丁目交差点にルイヴィトンが出店することで、ラグジュアリーブランドの出店も進む可能性もあり、新宿通りの雑多なイメージも良好になることも考えられる。
- 新宿南口では(仮称)新宿駅南南口の開発が進んでおり、1~5階の9,400㎡程度をルミネが運営する予定となっている。2016年開業予定となるが、駅ビル開発とともに周辺整備も行われているため、南口方面へ人が流れる可能性が考えられる。また、2020年頃使用開始となるが、東西自由通路の設置も計画されており、東西の回遊も高まると考えられる。

■ 地区別トレンド

■ プライムロケーションの賃料は横ばい

- ターミナル立地の特性上、駅から離れるに従い賃料は低下する。
- 賃料水準構成を見ると、坪50~60千円台と坪10~20千円台の山ができています。プライムエリアの坪10千円~20千円の事例は、長期にわたり募集されている。新宿3丁目でも柳通り方面の複数階の物件となるため単価が低くなっているようである。
- また、上記歌舞伎町に加え、住所別平均賃料では西新宿1丁目の賃料水準が高額となっているが、超小型物件が多く坪単価が高いため、平均賃料に影響を与えているようである。西新宿1丁目は、就業者層が多く飲食店やコンビニエンスストアなどの出店が中心となるが、優良立地では実際の成約ベースでも新宿3丁目エリアと同クラスの賃料水準となる。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2010下期~2013上期累計		2013年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥53,350	209	¥50,192	41
新宿区新宿2丁目	¥26,519	38	¥32,648	11
新宿区新宿3丁目	¥54,391	100	¥56,732	13
新宿区新宿4丁目	¥17,795	9	¥18,492	1
新宿区新宿5丁目	¥20,046	51	¥21,553	12
新宿区西新宿1丁目	¥83,024	26	¥57,269	4

■ TOPICS

- 伊勢丹新宿店(2013.2)、フラッグスがリニューアルオープン(2013.3)
- サマンサタバサ・イトミリオン跡地に旅行会社のH.I.S.がオープン(2013.4)
- マルイワン閉館予定(2013.9)
- ルイ・ヴィトンが新宿3丁目交差点のプリスポイント跡地に店予定(2013.11)
- ヒューリック新宿ビル(みずほ銀行跡地)建替計画(2014.10竣工予定)
- 新宿駅東西自由通路整備計画(2016年頃)
- (仮称)新宿駅南南口ビル(2016年4月1日)

■エリア全体のトレンド

面的に広がる街の特性を持つ
ヒカリエ開業等により、街の広がりが一段縮まった感もある

- 2010年下期以降横ばいが続くトレンドであったが、2012年に入りやや下降傾向となっている。
- 渋谷をリードしてきた109やパルコ、マルイなどがやや苦戦しており、神南方面のファッション路面店エリアも明治通り・原宿方面の成長に対し競争力が低下している。
- ヒカリエshinQs開業により、駅前のパワーが強まっている半面、駅から遠い路面はテナント付けに苦しむところも見られるようになってきている。

■公募賃料推移表

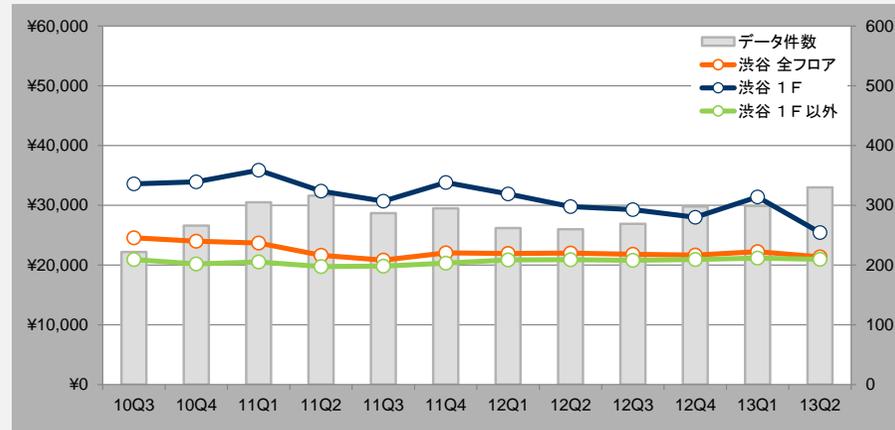
エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年		2013年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
渋谷	全フロア	¥24,200	¥22,600	¥21,400	¥22,000	¥21,700	¥21,700	¥21,000
	1F	¥33,800	¥34,400	¥32,400	¥30,600	¥28,700	¥28,400	¥28,400
	1F以外	¥20,500	¥20,100	¥20,100	¥20,900	¥20,900	¥21,000	¥21,000

■今後の見通し

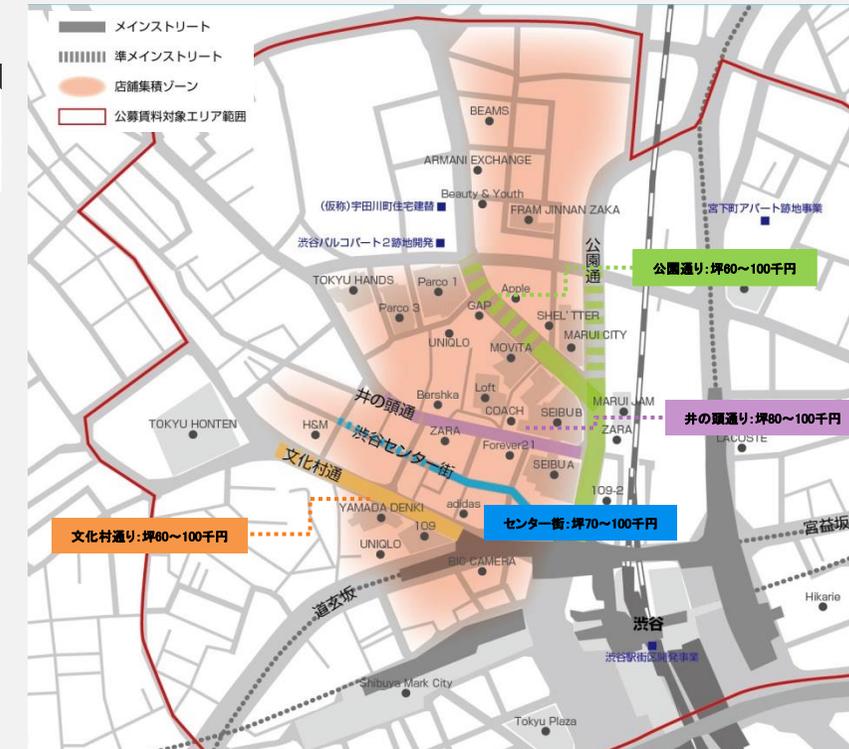
商業の重心が駅の東側にも波及

- 東急東横線と副都心線の相互直通運転開始(2013年3月16日)により、一時的に新宿エリアへの客足の流出がみられる。
- 東急電鉄やJR東日本などによる「渋谷駅地区 駅街区開発計画」「渋谷駅地区 道玄坂街区開発計画」「渋谷駅南街区プロジェクト」の3事業が2013年6月17日に都市計画決定された。「駅街区」では、東棟(地下7階付地上46階)、中央棟(地下5階付地上10階)、西棟(地下5階付地上13階)のオフィス・商業施設を併せ持つ複合施設、「道玄坂街区」では、地下5階付17階建の新施設、「南街区」では、地下5階付17階建の新施設の建設が予定されており、これらの開発が進むと、渋谷エリア全体の人の流れが変化することが予想される。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

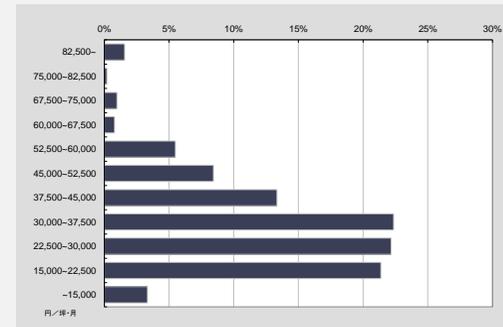


■地区別トレンド

駅至近は高額水準
駅から離れる物件、路面店エリアは賃料ダウン

- 放射線状に延びる街の形状が一段縮小した印象で、駅に近いエリアでは賃料の底打ちが認められるが、外郭部では賃料ダウンが依然として続いており、空室も見られる。
- 2012年第1四半期以降の1階の公募賃料は下落しているが、表通り沿いの需要が堅調な一方で、直近の2013年第2四半期では、賃料水準の低い裏通り沿いでは空室が増加し、募集件数が増加していることにより、平均募集賃料が下落しているようである。
- ヒカリエの集客パワーは高いものの、駅東側の公募賃料に大きな変化は見られない。

■賃料水準構成 (1F)



■TOPICS

- シダックス・カルチャー・ビレッジ開業(2013.4.1)
- 東急東横店の西館・南館が改装オープン(2013.4.4)
- 「駅街区」の東棟、中央棟、西棟の高層複合施設の建設が決定(2013年度着工予定、2027年度完成予定)
- 「道玄坂街区」(2015年度着工予定、2018年度開業予定)
- 「南街区」(2013年度着工予定、2017年度開業予定)
- 渋谷パルコ・パート2跡地開発(詳細未定)
- たばこ塩の博物館跡地利用(詳細未定)

■エリア全体のトレンド

賃料水準は引き続き安定推移

- 心齋橋筋商店街は週末の歩行者数が10万人に達するなど路面商業では国内最高水準のポテンシャルをもつ。
- 対して、ラグジュアリーブランドが軒を連ねる御堂筋は、歩行者流量が少ないため、カジュアルファッション店などの出店需要が引き出せず、賃料は下降トレンドとなり、現在では心齋橋筋の1Fの相場賃料が御堂筋を上回っている。
- エリア全体の賃料を見ると2011年下期以降はほぼ横ばいが継続。直近では微増となっている。
- 公募件数は2012年第3四半期に増加したのち、減少傾向にある。

■公募賃料推移表 円/月・坪

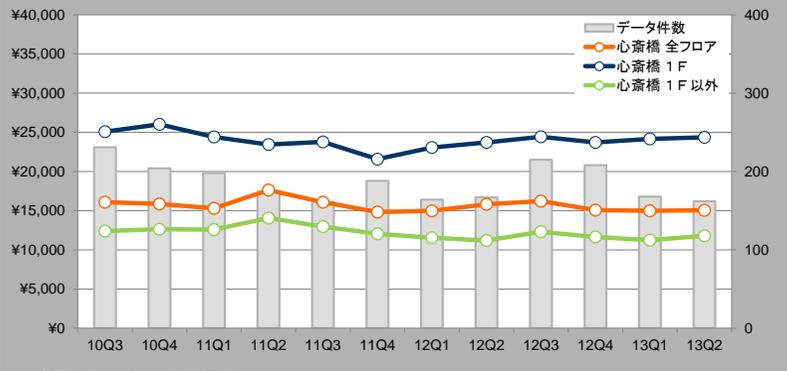
エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年		2013年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
心齋橋	全フロア	¥16,000	¥16,500	¥15,400	¥15,400	¥15,600	¥15,000	
	1F	¥25,500	¥23,800	¥22,600	¥23,400	¥24,100	¥24,200	
	1F以外	¥12,500	¥13,200	¥12,500	¥11,400	¥12,000	¥11,500	

■今後の見通し

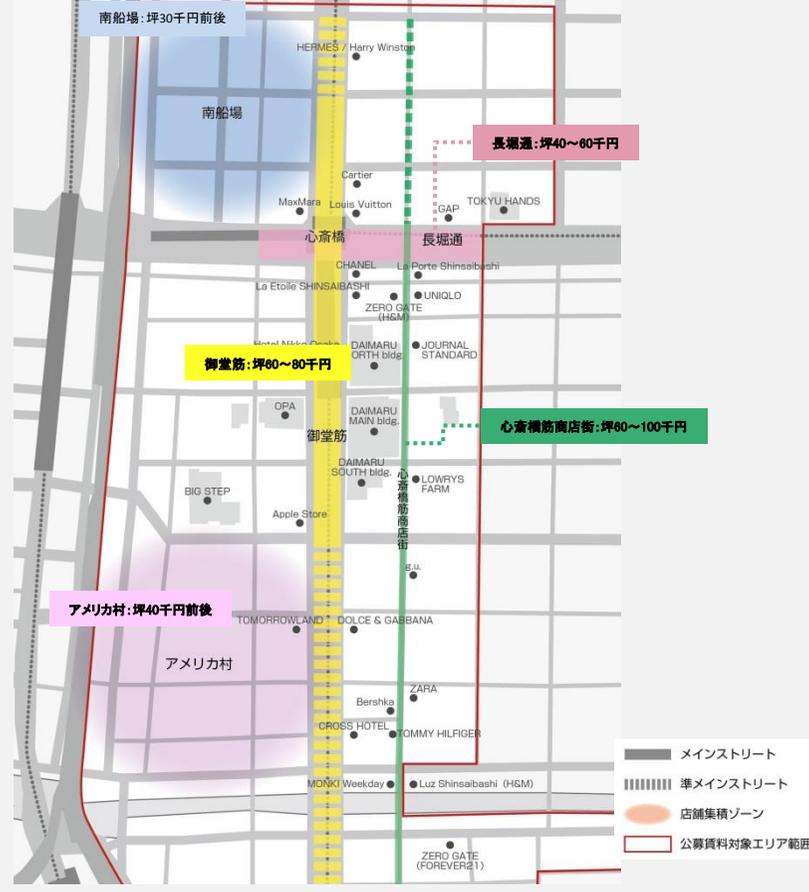
ファストファッションの出店が相次ぎ、集客力もアップ
出店の衰えが感じられないエリア

- 梅田エリアでの百貨店を中心とした相次ぐ大型商業施設の増床やグランフロント大阪の開業、あべのキューズモールの開業など街間競争の激化は厳しく、心齋橋エリアでは、大丸やOPAなど大型商業施設を中心に影響が生じているようである。
- 心齋橋筋にはH&Mや同ブランドの別業態となるWEEKDAYやMONKI、FOREVER21の開業など有力テナントの開業が続いたが、開発はひと段落。今後はAxy跡地の開発など動きの少なかった御堂筋方面の開発が目される。
- 新橋交差点から戎橋までファッション集積に厚みを増しており、以前は大丸周辺のポテンシャルが高かったが、相次ぐファッション店の出店により戎橋方面のポテンシャルがアップしたため、新橋交差点～戎橋付近までは同様のポテンシャルと見ることができるようになった。
- 勢いのあるメインストリートに対し、裏手立地では、厳しい状況が継続している。長期間空室が続く物件や、ファッション店跡に飲食店が出店するなど、賃料水準の低下に伴い、出店のハードルが低下したことでファッション以外の業種の出店も見られるようになっていく。メインストリートと裏手立地の格差は今後も継続するものと思われる。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

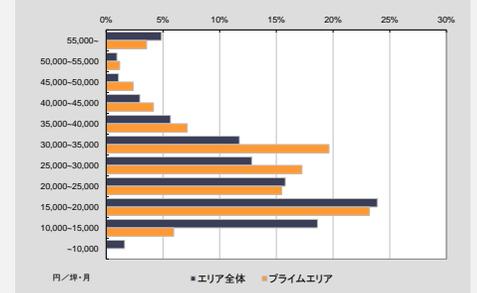


■地区別トレンド

プライムエリアでは賃料水準を維持。裏手は厳しい状況が継続

- 心齋橋筋とそのほかのストリート・エリアの格差が広がっている。
- 心齋橋筋であっても路面以外の中上層階は、アーケードにより視認性を阻害されることもあり、賃料は大きく低下し、空室も見られる。
- 賃料水準構成を見るとプライムロケーションでは坪30～35千円、坪15～20千円に山がある。心齋橋筋商店街沿いの事例はほとんど公募にされないこと、町丁目で区切ると裏手立地も含まれているため低めの賃料水準に山があると考えられる。
- 住所別平均賃料では、南船場3丁目の坪39千円が最も高額となるが、商店街に面する物件も含まれているためである。商店街沿いの物件でも、長堀通より北側ではニーズも低下し、公募にされる物件もある。

■賃料水準構成 (1F)



■住所別平均賃料/募案件数 (1F)

住所	2010下期～2013上期累計		2013年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区心齋橋筋1丁目	¥26,178	89	¥27,038	16
中央区心齋橋筋2丁目	¥31,358	79	¥25,750	7
中央区西心齋橋1丁目	¥29,532	70	¥32,098	13
中央区西心齋橋2丁目	¥19,985	135	¥14,827	16
中央区道頓堀1丁目	¥30,653	42	¥29,768	6
中央区道頓堀2丁目	¥17,868	15	¥18,226	4
中央区南船場3丁目	¥33,958	95	¥39,220	22
中央区南船場4丁目	¥18,988	191	¥17,545	22
中央区難波1丁目	¥32,996	18	¥35,083	4
中央区難波2丁目	¥19,483	7	-	-

■TOPICS

- 心齋橋ゼロゲートの開業、国内最大級のH&Mが出店 (2013.4)
- 道頓堀ゼロゲートの開業し、関西初上陸のForever21が出店 (2013.4)
- 「Desigual」、「Tommy Hilfiger」が心齋橋筋商店街に出店 (2013.4)
- アメリカ村に「エッグスシンジクス」が出店 (2013.6)
- H&M傘下ブランドの「MONKI」(日本初上陸)、「WEEKDAY」(アジア初上陸)が旧H&M戎橋2号店跡地にオープン
- PRADAの大型旗艦店が御堂筋にオープン (2013.7)
- Denim & Supply Ralph Laurenが日本で2店舗目となる旗艦店を出店予定 (2013.9)
- スウェーデンのファッションハウス「ACNE STUDIOS」が国内2号店を出店予定 (2013.秋)

■エリア全体のトレンド

ブランド店は大津通（三越～パルコ間）に限定
賃料はマイナストrendが継続していたが、直近では回復
傾向も

- 名古屋の中心部商業集積は高島屋などを代表とする名駅周辺と松坂屋などを中心とする栄エリアとなる。
- 自動車社会が進んでおり、郊外部に大型SCが数多くみられることや地下街が発達していることも特徴。
- このため、ファッションテナントが路面店を出店しているエリアも大津通りの三越～パルコとその周辺に限られ、都市規模を考慮すると比較的狭い。
- 1Fの安価な事例がなくなったため、全般的に平均賃料は増加傾向。募集件数は中上層階が依然として多く、路面の広がるエリアの中上層階の弱さを呈している。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

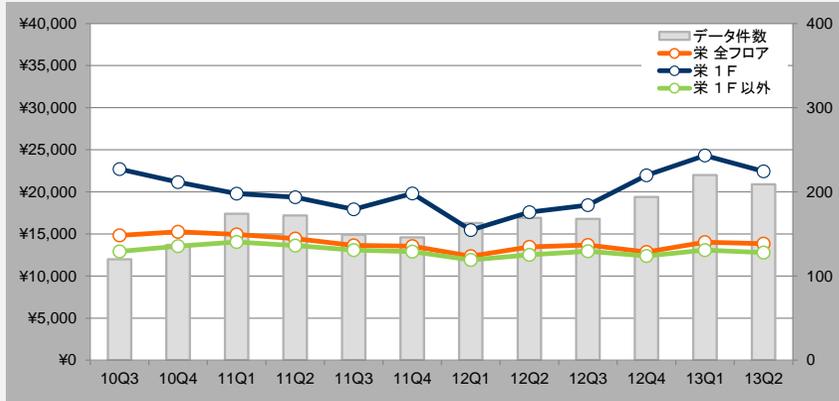
エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年		2013年 上期
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
栄	全フロア	¥15,000	¥14,700	¥13,600	¥12,900	¥13,200	¥13,900	
	1F	¥21,900	¥19,600	¥18,700	¥16,800	¥19,500	¥23,300	
	1F以外	¥13,200	¥13,800	¥13,000	¥12,200	¥12,600	¥12,900	

■今後の見通し

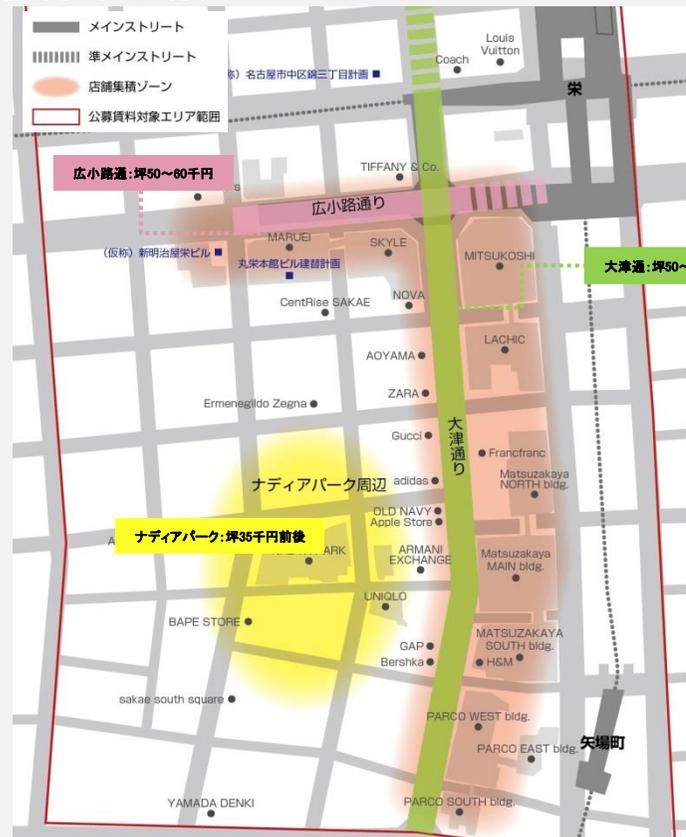
名駅周辺の吸引力が懸念事項の一方、路面店への一定のニーズも
丸栄本館を含めた周辺の開発などが注目されるも、しばらくは大きな変化はない

- 実質的にJR名古屋高島屋の増床となる名古屋ターミナルビルの建替え計画など、名駅周辺の開発動向は活発である。一方、栄地区では(仮称)名古屋ゼロゲートが2014年秋に開業の予定と久々に大きな動向が見られている。
- 先の計画では、丸栄本館の建替え計画がある。同計画は、広小路通を挟んで北側の国際ホテルなどが入るビルも含め、ツインビルに建替える計画となる。但し早くとも2020年頃の完成となる模様で、その間のエリア内の大きな変化はないものと考えられる。
- 名駅vs栄の構図は強まり、栄エリアで賃料に見合った売上を確保することはますます厳しくなると考えられる。
- 一方、路面を出店できるエリア=栄となるため、路面店については、今後も一定のニーズは維持続けると見られる。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

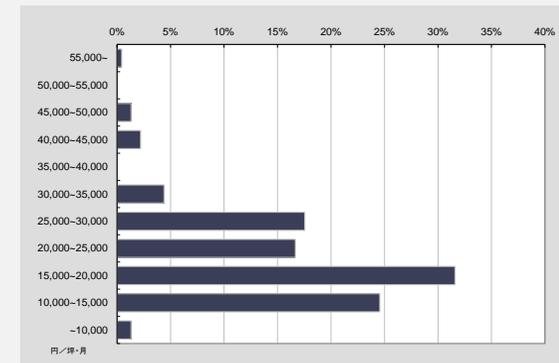


■地区別トレンド

大津通と周辺エリアとの賃料格差は継続

- ラグジュアリーブランドが出店している大津通が最も高い賃料水準を形成しているが、歩行者は地下街を利用することもありプライムエリアから外れた周辺エリアの賃料は低下気味となる。
- 賃料水準構成では、1Fで坪15～20千円台が大きな割合を占める。町丁目では広小路通りより北側の錦3丁目の募集件数が多くを占めており、同エリアの厳しい状況が伺える。

■賃料水準構成 (1F)



■TOPICS

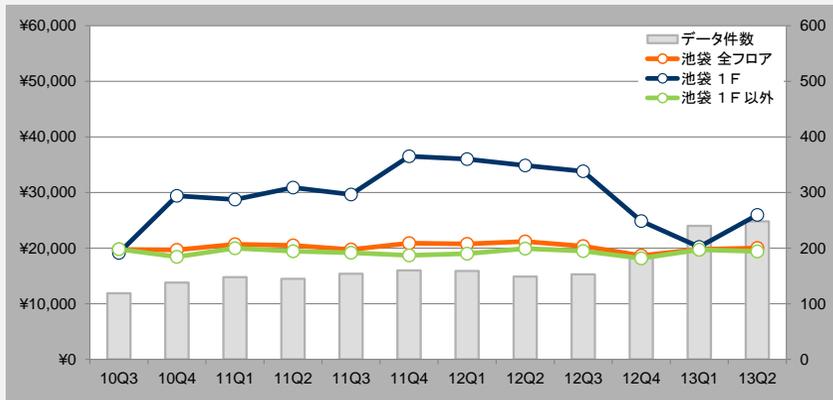
- Bershka (2013.3)、Old Navy (2013.4)が大津通沿いに出店
- (仮称)名古屋ゼロゲート(2014秋)
- (仮称)名古屋駅新ビル(2012.10着工、2016完成～2017年順次開業予定)ホテル、高島屋増床、ヨドバシカメラ、三省堂等出店予定
- 丸栄本館ビル建替計画(2013年計画策定、2019～2020年完成)

■エリア全体のトレンド

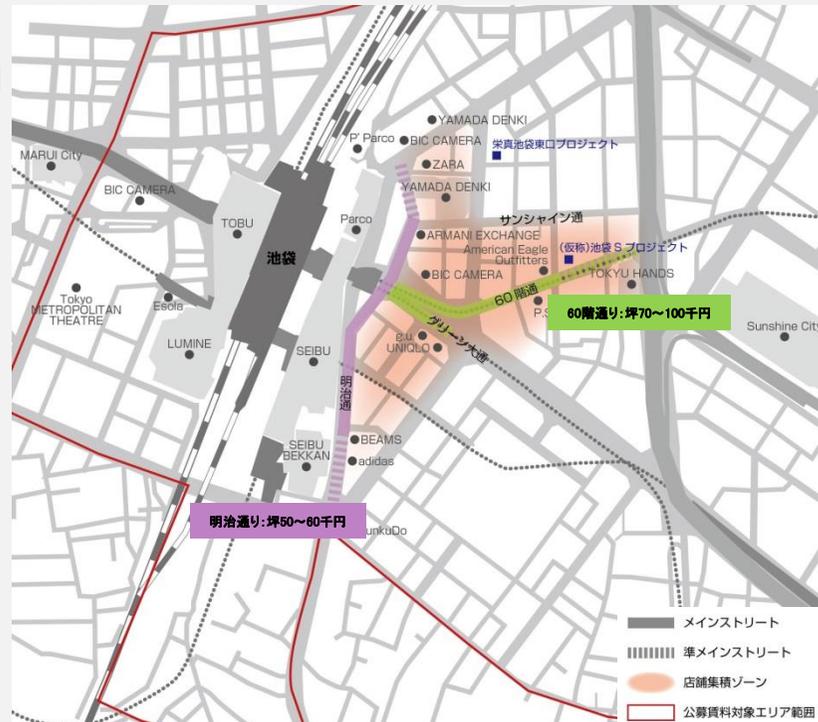
60階通りのポテンシャルがさらに上昇

- 池袋スクエアが2012年12月にオープン、また、隣接地「(仮称)池袋Sプロジェクト」が2013年8月に着工(2014年1月竣工予定)、同施設は1~6Fに「ユニクロ」東京都内最大級の店舗出店が予定されている。
- 駅に大型の商業施設(西武百貨店、東武百貨店、パルコ、ルミネなど)が集約されていることもあり駅周辺にはファッション路面店などが少なかったが、今後は60階通りを中心としてファッションストリートが広がる可能性がある。
- 1Fの公募賃料トレンドは下がっているが、これは相対的に賃料が低位な東池袋3丁目、南池袋の募集事例が多く出てきたことによるため、実態は大きな下落はないものと思われる。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料



■公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2010年		2011年		2012年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
池袋	全フロア	¥19,700	¥20,600	¥20,300	¥21,000	¥19,400	¥19,900
	1F	¥24,000	¥29,900	¥34,400	¥35,500	¥28,600	¥22,900
	1F以外	¥19,100	¥19,700	¥18,900	¥19,500	¥18,800	¥19,600

■今後の見通し

駅直結施設・60階通り以外の路面店は厳しいトレンドが続くとみられる

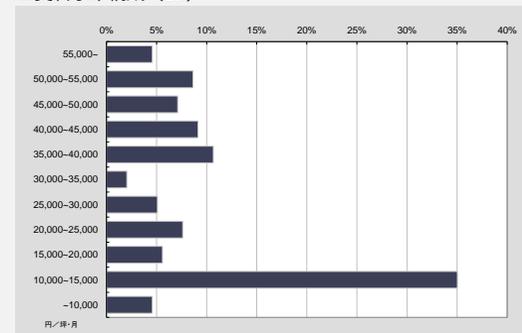
- ルミネのリニューアル、パルコの飲食フロアリニューアルにより駅直結施設の優位性が高まっており、路面で大きなウエイトを占める飲食店にも影響はあると考えられ、駅から離れた立地への出店意欲は引きつづき低下する懸念がある。
- サンシャイン60通り沿いのラウンドワンとアメリカンイーグルの開業に続き、ユニクロ等が出店すると、60階通りのポテンシャルはさらなる上昇が期待される。
- 池袋西口の北側エリアでは飲食系ビルの退去後の戻りが悪く、空室期間が長引く傾向にある。

■地区別トレンド

サンシャイン60通りは高水準
そのほかは坪1万円台がほとんど

- 1階以外の賃料水準は横ばいだが、長期的に空室となっている物件も散見され、駅から離れた立地については飲食系ビルの苦戦が見られる。
- 1年前の同期と比較して東池袋3丁目の募集事例が急増しており、全体の下げトレンドにも繋がっている様子。
- ストリートのポテンシャルとしては「サンシャイン60通り(60階通り)」が高い。

■賃料水準構成 (1F)



■住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2010下期~2013上期累計		2013年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥41,988	14	¥53,727	3
豊島区東池袋1丁目	¥29,468	95	¥24,999	12
豊島区東池袋3丁目	¥12,967	28	¥13,194	18
豊島区南池袋1丁目	¥37,119	21	¥39,728	10
豊島区南池袋2丁目	¥25,456	39	¥13,342	7

■TOPICS

- 池袋スクエアオープン、ラウンドワン、American Eagle Outfitters開業(2012年12月)
- マツモトキヨシがグリーン大通り沿いに店舗用自社ビル建設(2014年初頭オープン予定)
- 大型ショールーム「アムラックス東京」閉館(2013年12月)
- 「(仮称)池袋Sプロジェクト」ユニクロ出店予定(2014年春)
- 豊島区現庁舎地の民間活用プラン発表(オフィス・商業ビル)、(2014年度業者選定・2018年度完成予定)

■エリア全体のトレンド

過熱感は一服したが、引き続き需要は堅調

- 仙台駅前から藤崎にかけて延びる中央通商店街(ハピナ名掛丁、クリスロード、マーブルロード)と藤崎からL字に曲がり三越に至る一番町商店街(サンモール、ぶらんどーむ、一番町四丁目)が中心となる。このうち、藤崎に近い、ぶらんどーむ一番町にはグレード感のあるファッション店舗の進出が多くみられ賃料もやや高めとなる。
- 震災後の復興特需により飲食・物販ともに売上は好調が続き、好立地の物件等では新規賃料の上昇も見られたが、近時は落ち着きつつある。
- ただし、路面店を中心にテナントの出店意欲は依然として比較的堅調である。
- 商店街の中心から離れたエリアや商店街沿いであっても視認性のない上層階では集客に苦戦している模様である。

■公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年		2013年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
仙台	全フロア	¥13,800	¥13,000	¥14,700	¥14,600	¥14,100	¥13,800	
	1F	¥19,700	¥18,500	¥20,700	¥21,300	¥21,700	¥21,200	
	1F以外	¥12,000	¥11,000	¥11,700	¥12,000	¥12,600	¥12,300	

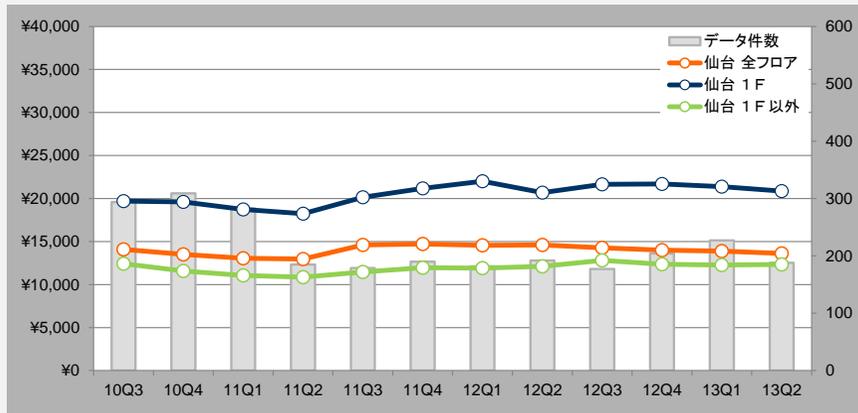
円/坪・月

■今後の見通し

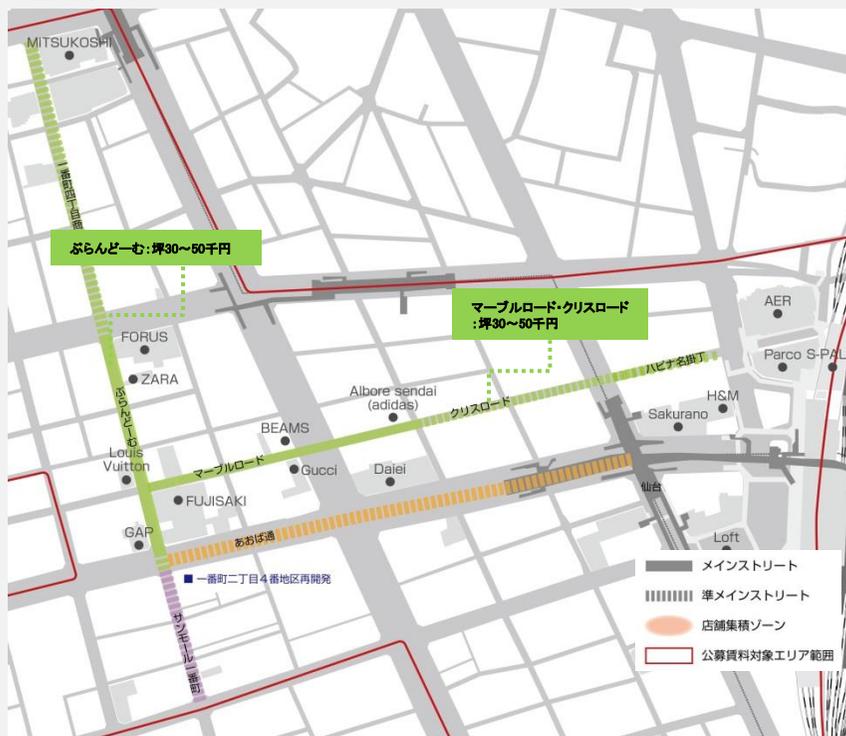
復興特需が剥落した後も堅調な状況が続く

- 復興特需はなりを潜めた感があるが、特需の反動はあまり見られず、店舗需要は引き続き堅調な状況が続いている。
- 2013年6~8月にかけて、ぶらんどーむ沿いにはルイヴィトン(移転)・サンマルクカフェ・築地銀だこ、一番町四丁目商店街にはツルハドラッグ等が新規出店した。路面店はテナントの出店意欲が高く、閉店しても後継テナントはすぐに決まっており、依然として堅調である。
- 仙台の百貨店売上高は、復興特需のピークが過ぎ、対前年比ではマイナスが目立つ状況であるが、震災前の水準以上は維持している。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

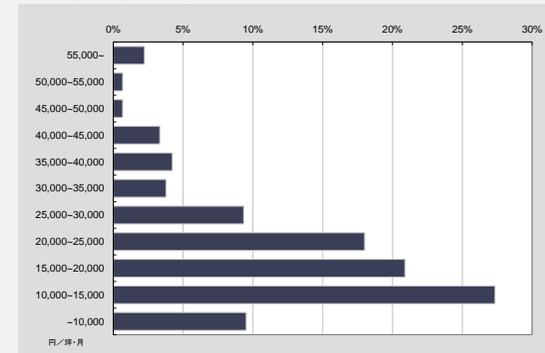


■地区別トレンド

弱含みトレンドが2011年後半に反転

- 全体平均で見れば、募集賃料は2009年前半をピークとして、それ以降緩やかな下落傾向が続いていたが、2011年後半に反転し、それ以降は概ね安定的に推移している。
- 1階についても同様に2011年後半に反転し、2012年第2四半期にやや下落したものの、それ以外は概ね安定的に推移している。
- 復興特需は一服したものの、賃料水準に大きな変化は見られず堅調に推移している。

■賃料水準構成 (1F)



■TOPICS

- さくら野百貨店にH&Mが出店(2012.11)
- ぶらんどーむ沿いにアルマーニエクステンションが出店(2012.11)
- ルイヴィトンが藤崎本館からぶらんどーむ沿いの藤崎一番町館に移転(2013.7)
- (仮称)仙台一番町駅ビルプロジェクト(2013冬完成予定)
- 仙台駅東口に商業・宿泊施設を含む駅ビルを建設中(2017年竣工予定)

■エリア全体のトレンド

賃料水準は回復傾向
ただし、二極化が鮮明になりつつある

- 大阪梅田地区に続き、神戸ハーバーランドでの新規開業があったものの、これらの影響は限定的であり、地下街など一定の店前通行量の確保できている施設の売上は持ち直しつつある模様。
- プライムエリアが縮小した印象ではあるが、元町方面の三宮センター街、トアロードなどでは上層階に若干空室がみられる程度である。
- 駅に近いエリアの築古物件の募集件数は増加傾向にあり、主要因が1Fの募集賃料下落の主因と考えられる。
- データ件数は2013年第2四半期/2013年第1四半期で2割増となっており、表通り沿いの空室は少ないものの、集客の厳しい裏手立地などでは、空室が増加していると考えられる。

■公募賃料推移表

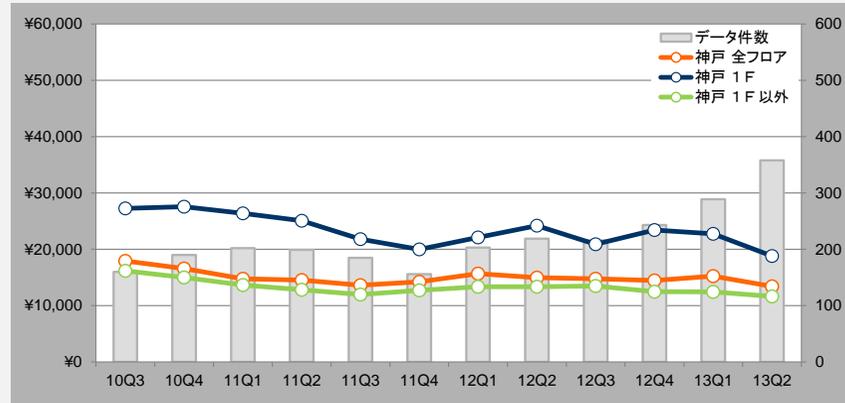
エリア	フロア区分	円/月・坪						
		2010年		2011年		2012年		2013年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
三宮	全フロア	¥16,500	¥14,700	¥13,900	¥15,300	¥14,600	¥14,100	
	1F	¥27,400	¥25,600	¥20,900	¥22,900	¥22,200	¥20,400	
	1F以外	¥14,300	¥13,300	¥12,300	¥13,300	¥13,000	¥12,000	

■今後の見通し

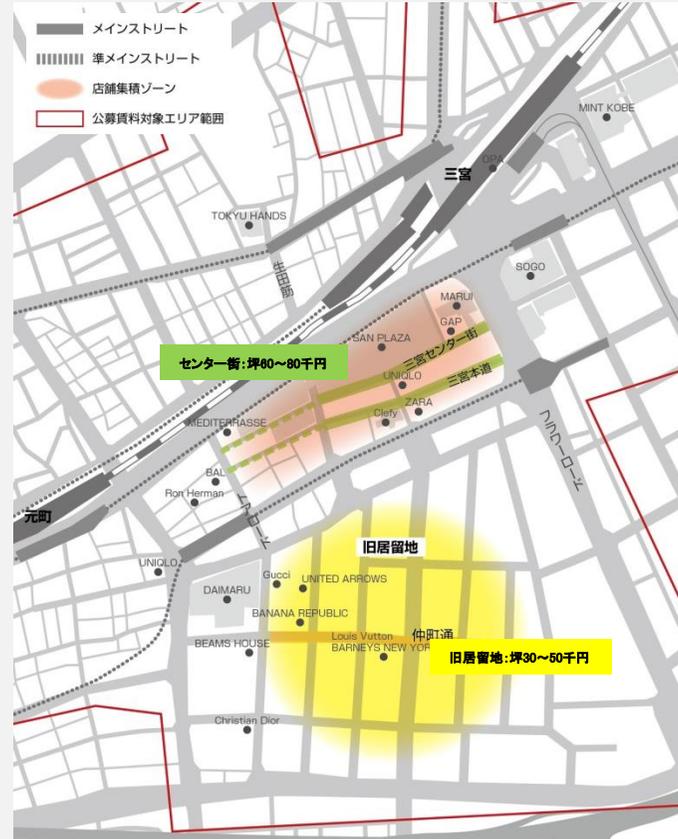
一時的な空室増加はみられるものの、横ばいに落ち着く見込み

- 2011年秋以降は、しばらくはマーケット環境の大きな変化はないため、徐々に横ばいに落ち着いてくるのではないと思われる。
- 但し、プライムエリアが縮小し、センター街も西へ行くほど厳しい状況と見られるため、立地により賃料格差は拡がると考えられる。
- 2013年4月に開業した「神戸ハーバーランド umie」の影響により、一時的に客数は減少したようであるが、現在は戻りつつある。
- OPAの入居する三宮ターミナルビルの建て替え計画なども浮上しているが、新設日は未定となっており、今後の動向が注目される。

■公募賃料トレンド



■各ストロートの1F賃料

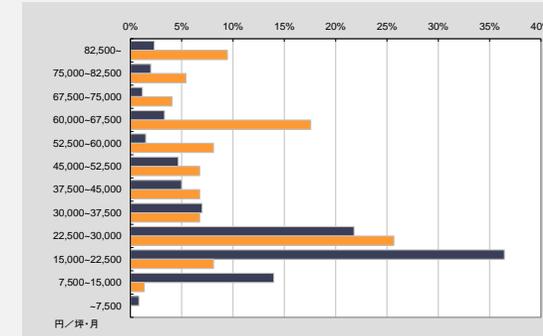


■地区別トレンド

多業種が成立する駅至近のセンター街は高水準
旧居留地は御堂筋同様、ブランド店以外の成立性は低い

- 三ノ宮駅から百貨店一番店である大丸神戸店が立地する元町方面に向けた三宮センター街のパワーがしっかりとおり、三ノ宮駅方面のセンター街1丁目では空室もほとんどない。
- 旧居留地は大丸主導の街であり、イメージが良好。ブランドショップが出店しているが、繁華性は低い。
- 賃料水準構成では、坪22.5~30.0千円の割合が最も多い。栄や天神と比較すると一段上の水準となっている。
- 心齋橋筋・御堂筋と同様に、現在は多様な業種が成立するセンター街の賃料が、ラグジュアリーブランドの出店する旧居留地エリアよりも高水準となっている。

■賃料水準構成 (1F)



■TOPICS

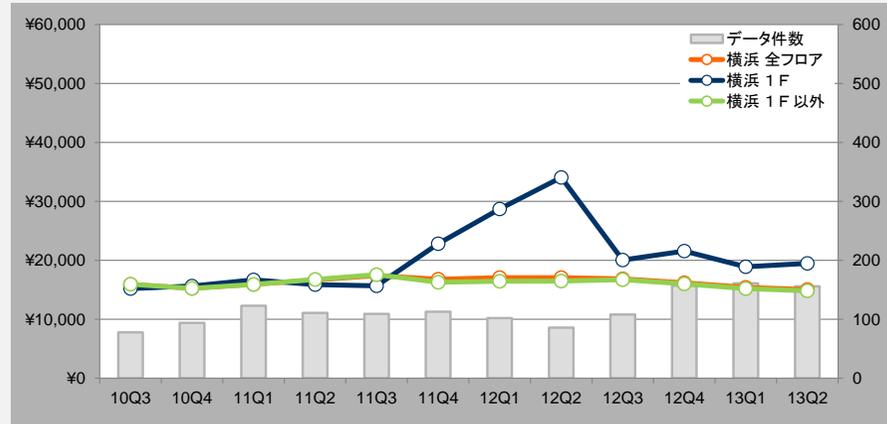
- アシックスストア神戸開業 (2012.10)
- PRADAが移転拡張予定 (2013.9.14)

■エリア全体のトレンド

駅前商業施設と地下街が中心であり、路面では横浜駅西口がプライムエリア
路面店に大きな動きは少ない

- 横浜駅は池袋同様、駅あるいは地下街で接続する大型の商業施設で構成される。
- 路面店舗が進出するエリアはビブレやダイエーが出店する西口エリアがメインとなり、同エリアはその繁華性の高さから路面店の退去が少なく、1Fの公募事例なども極端に少なくなる。
- エリア全体の賃料を見ると前期からほぼ横ばい。その一方で公募事例数は増加傾向が見られ、前年同期と比較して1.5倍以上に増加している。

■公募賃料トレンド



■地区別トレンド

路面1Fの動きは依然として少なく優良物件の供給は限定的

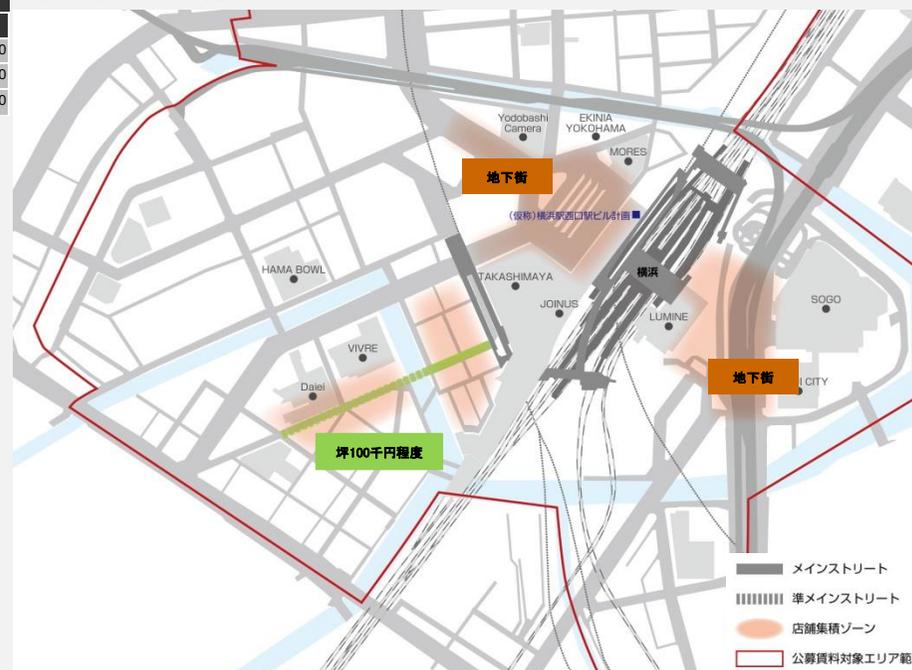
- ターミナル立地の特性上、横浜駅から離れるにつれて繁華性は劣り、賃料も減少傾向にある。西口周辺は大型店舗が中心で、路面店舗のエリアも限られる。
- 全体の公募事例は増加しているにも関わらず、路面1Fの公募事例は前期比で減少している。
- チェーン店が出店できる路面は少なく、街イメージに大きな変化もないため、路面の賃料水準は変化が少ないと考えられる。

■公募賃料推移表

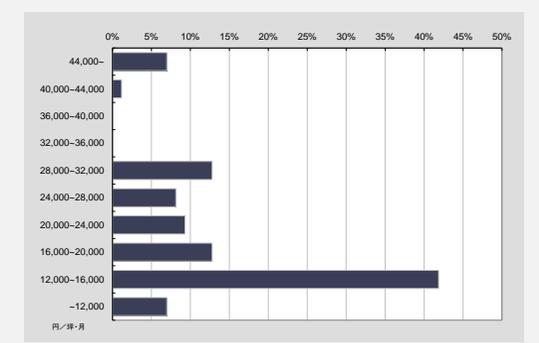
円/月・坪

エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年		2013年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
横浜	全フロア	¥15,600	¥16,300	¥17,100	¥17,100	¥16,400	¥15,200	
	1F	¥15,400	¥16,200	¥19,300	¥30,700	¥20,900	¥19,200	
	1F以外	¥15,600	¥16,300	¥16,900	¥16,500	¥16,300	¥15,000	

■各ストリートの1F賃料



■賃料水準構成 (1F)



■今後の見通し

リニューアル等の計画、東急ハンズの移転等もあるが、大勢には影響はなく、安定的に推移すると予想される

- 横浜駅西口の横浜シアル、横浜エクセルホテル東急が2011年3月に閉館し、跡地約2万㎡に33階建の商業とオフィスの複合施設が2019年に完成予定である。完成後は西口エリアの集積が一層増すこととなるが、まだ7年後の完成であることから今後しばらくはその影響はないと思われる。
- ビル所有者との契約満了を理由に東急ハンズ横浜店が7月15日に閉店、10月下旬に「横浜モアーズ」5～7F部分に縮小移転する予定。
- 相鉄HDグループの相鉄アーバンクリエイツが、南幸第8ビル(横浜ビブレ)を取得。将来的に横浜市が行う駅周辺の再開発や相鉄グループの近隣再開発事業との絡みで今後建て替え計画も浮上すると見られる。

■TOPICS

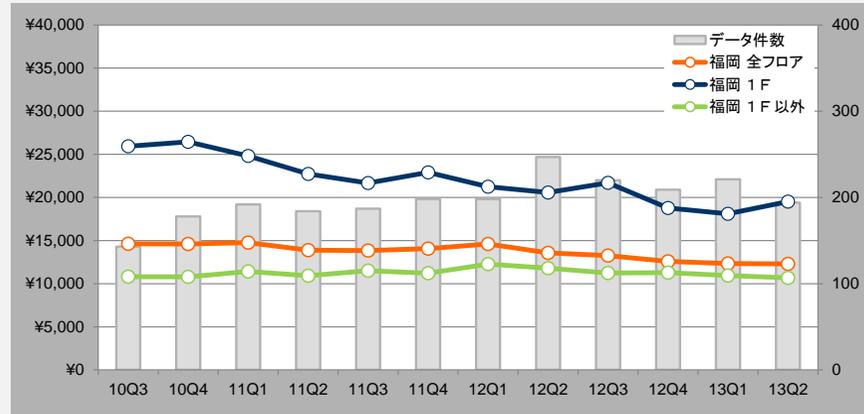
- マークイズみなとみらい(2013.6開業)
- そごう横浜店リニューアル(2013秋完了予定)
- 横浜駅西口地下街「ザ・ダイヤモンド」・「ジョイナス」リニューアル(2016～2017完了予定)
- 横浜シアル、横浜エクセルホテル東急閉店→新複合施設(2019予定)
- 東急ハンズ横浜店が移転(2013.10下旬開業予定)
- 横浜ビブレ建て替え計画(未定)

■エリア全体のトレンド

競合環境の激化により、マイナストrendが継続

- エリアの全フロアの平均賃料は、マイナストrendが継続。11年下期以降は横ばいが続いていたが、12年下期には再び低下。JR博多シティの開業に始まり、キャナルシティの増床、天神西通りへのH&MやForever21の出店など競合環境の激化により、エリア全体としては賃料の下落傾向が続いている。
- 1Fの賃料は2013年上期/2012年上期で1割程度ダウン。坪20千円を下回る水準となっているが、直近の2013年Q2/2013年Q1を見ると回復の兆しも見られている。
- 募集件数は直近の2012年第二四半期をピークに減少傾向にあるものの、安定が見られない。

■公募賃料トレンド

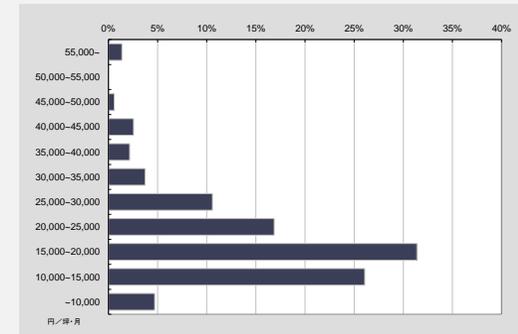


■地区別トレンド

天神駅から離れた立地の弱さは依然として継続

- 天神vs博多の構図の強まり、オーバーストア気味でパイの食い合いが継続するなど依然として厳しい状況が続いている。
- 1Fの賃料構成を見ると、坪15~20千円の割合が最も高い。
- 住所別平均賃料では商業集積の高い駅至近の天神エリアの水準が高くなっている。一方、集積から離れた今泉エリアなどは低めの水準となる。大名エリアでは1Fの募集件数が増加傾向にある。

■賃料水準構成 (1F)



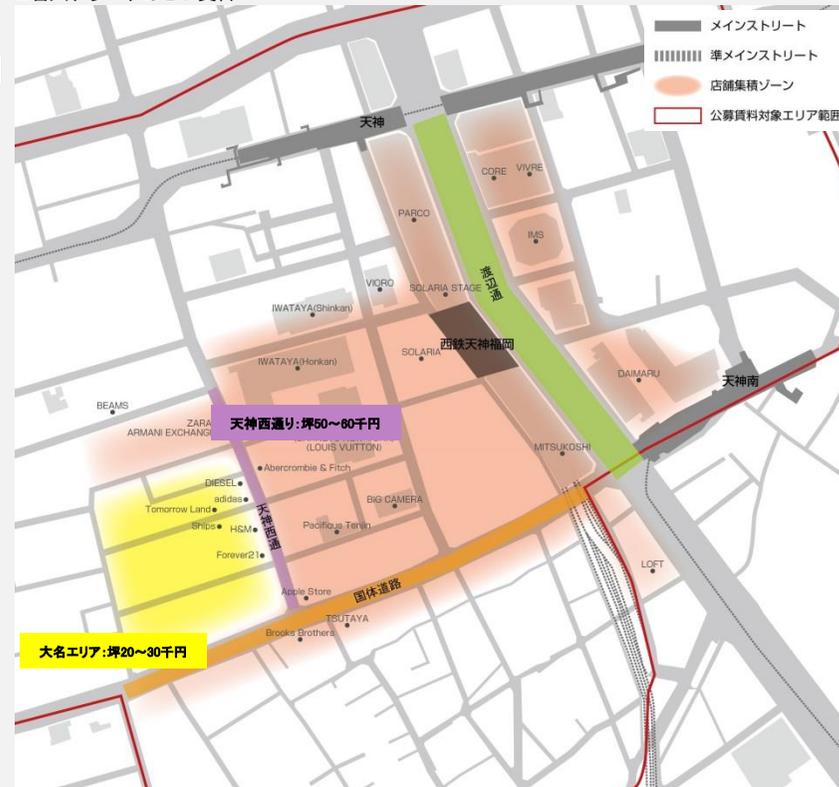
■住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2010下期~2013上期累計		2013年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥24,846	40	¥14,484	8
中央区今泉2丁目	¥13,994	55	¥11,019	9
中央区大名1丁目	¥19,948	257	¥19,048	39
中央区大名2丁目	¥20,275	111	¥19,375	20
中央区天神1丁目	¥27,055	4	-	-
中央区天神2丁目	¥25,133	43	¥22,911	1

■TOPICS

- 旧岩田屋新館ビルを建替えて、福岡パルコが増床予定(2014.秋)
- ソラリアプラザ改装(2015年春)に伴う地下2階の店舗化、地下通路との接続計画
- 博多郵便局の商業ビルへの建替えと、日本郵便とJR九州の共同ビル開発「博多駅中央街南西街区開発計画」(2016.春開業予定)

■各ストリートの1F賃料



■公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2010年				2011年		2012年		2013年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	
天神	全フロア	¥14,600	¥14,300	¥14,000	¥14,000	¥12,900	¥12,300	¥12,300	¥12,300	
	1F	¥26,200	¥23,800	¥22,300	¥20,900	¥20,400	¥18,800	¥18,800	¥18,800	
	1F以外	¥10,800	¥11,200	¥11,400	¥12,000	¥11,300	¥10,800	¥10,800	¥10,800	

■今後の見通し

エリア間競合が厳しく、有力テナントの退店も

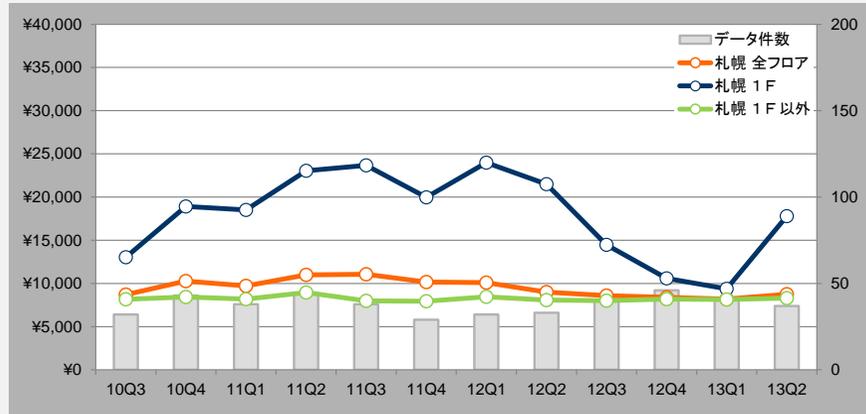
- 博多駅やキャナルシティの増床など福岡の中心部でオーバーストアの感が強まっており、エリア間(天神vs博多駅vsキャナルシティ)、エリア内競合環境はともに厳しい状況と言える。
- ソラリアプラザは今後2年間でテナントの約4割を入れ替える計画を発表。駐車場となっている地下2Fを店舗化し、地下通路と接続するほか、雑貨の比率を引き上げる模様であり、パルコなどの棲み分けを行うと同時にエリア内での競合優位性の構築を図るものと考えられる。
- 国道道路沿いの大型物件や回遊動線から外れた大名エリアの裏手立地などでは一部空室も見られる。大名エリアではファッション店舗一飲食店なども見られ、同じエリア内でも回遊から外れた目的立地やテナントの集客力・鮮度の差により、勝敗がはっきりしてきていると言える。
- 今後はパルコ増床効果により、集積の中心がやや北側となる可能性もある。

■エリア全体のトレンド

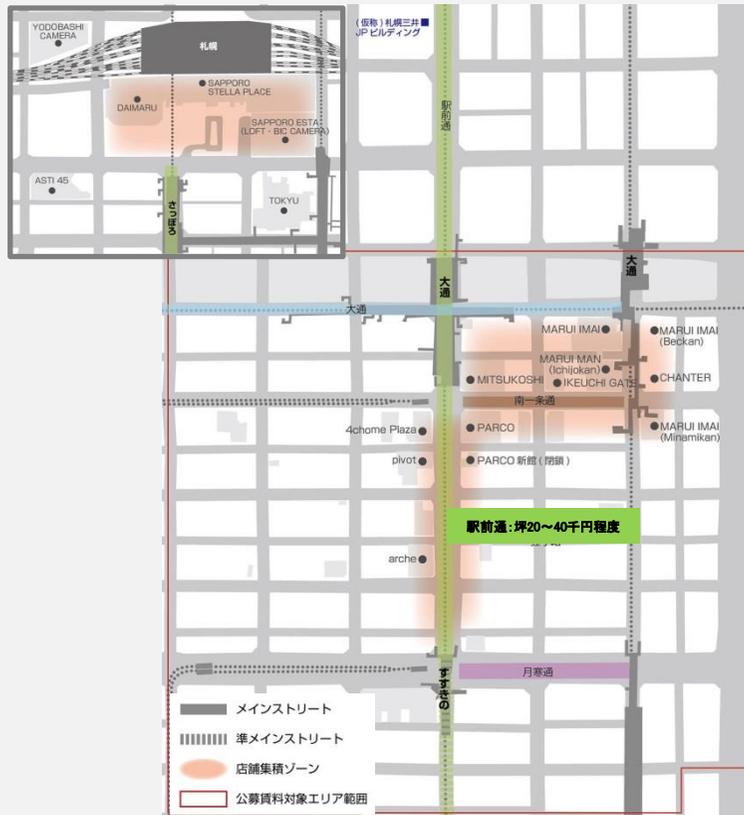
地下歩行空間が開通し、札幌駅側に開発が増加しており、人の流れが変化している

- 「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・4丁目プラザ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。
- 四半期トレンドでは直近の1F賃料水準が対前期比で大幅に上下しているが、当エリアは1Fの公募事例件数が非常に少なく、特定物件の募集事例の増減が大きな影響を与えている。実態としては概ね底打ち感が見られる。
- 札幌駅と大通地区を結ぶ地下歩行空間が開通したことで、両エリアの相互利用は増えている。札幌駅前地区及び大通地区とも開発が増えており、回遊性も増している。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料



■公募賃料推移表

円/月・坪

エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年		2013年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
大通り	全フロア	¥9,600	¥10,300	¥10,700	¥9,600	¥8,500	¥8,500	¥8,500
	1F	¥17,000	¥20,700	¥22,400	¥23,100	¥12,500	¥14,000	¥14,000
	1F以外	¥8,300	¥8,600	¥8,000	¥8,300	¥8,100	¥8,200	¥8,200

■今後の見通し

札幌駅側の開発により、今後南側のエリアは集客力が低下する懸念がある

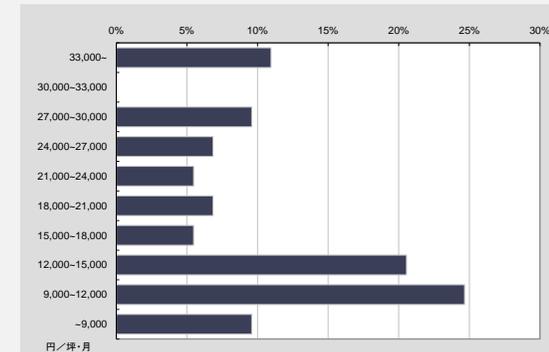
- 札幌駅と大通地区を結ぶ地下歩道が2012年3月に完成し、人の流れが大きく変化する。
- 札幌アルタは「IKEUCHI ZONE」にリニューアルされた。
- パルコ新館の跡地は、信用金庫本店の建替えに合わせて駅前通り側は商業施設となる計画で、現在取り壊し工事中である。西武百貨店跡地は商業としてのリニューアル予定は聞かれない。
- 札幌三井ビル建替え工事は、地下1階から地上4階を商業施設とする計画で、既に外観がみられるようになってきている。地下歩行空間直結のため、良好な影響が期待される。

■地区別トレンド

賃料の動きは比較的小さいが、一部に回復も

- 築浅の店舗ビルに対する出店意欲が高まってきている。
- 空室は埋まりつつあり、既存ビルの募集賃料は比較的安定的に推移している。
- 大通り地区及びすすきの地区では新規開発案件もみられるようになってきており投資意欲の高まりも見られる。
- 冬場の降雪もあるため地下街が発達した街である。地下歩行空間から出入りの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。一階店舗への出店が増えてきており、良好な店舗立地への出店余地がなくなりつつある。

■賃料水準構成 (1F)



■TOPICS

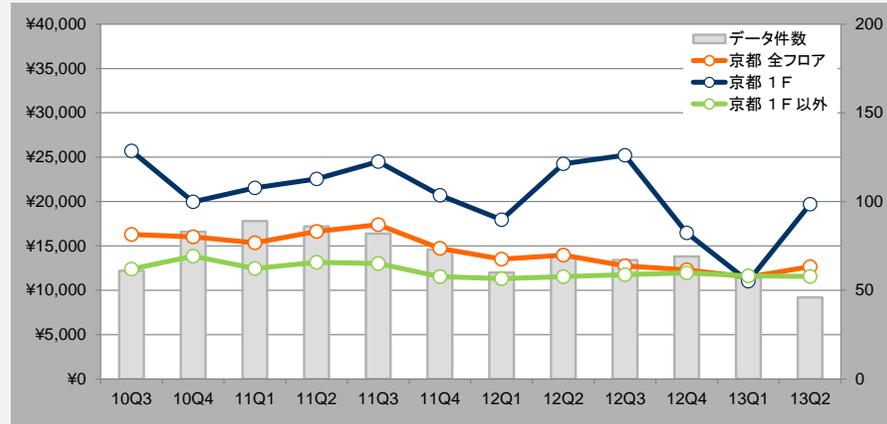
- 札幌大通西4ビルがオープン (2013.6)
- ラ・ガレリアにH&Mがオープン予定 (2013秋)
- (仮称)札幌三井JPビルディングB1F~4Fに約30店舗オープン予定 (2014.9)

■エリア全体のトレンド

四条通と河原町通が商業の中心地
京都駅周辺の商業に大きな変化はなく、路面エリアのトレンド感には変わらない

- 京都は四条通の烏丸～河原町と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。
- 四条通には烏丸側に大丸、河原町側には高島屋など大型商業施設が軒を連ねる。老舗店舗や金融機関などと並び、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。2011年4月の京都マルイの開業以降、大きな新規出店はない。
- 河原町通はOPAやミーナ、BALなどの商業施設や、アミューズメント、飲食店などが軒を連ねるが、駅から北に離れるにつれパワーダウンする。
- ヤング向けファッション店や映画館、土産物店、各種飲食店が混在する河原町通西側の新京極通も歩行者流量は非常に多い。

■公券賃料トレンド



■地区別トレンド

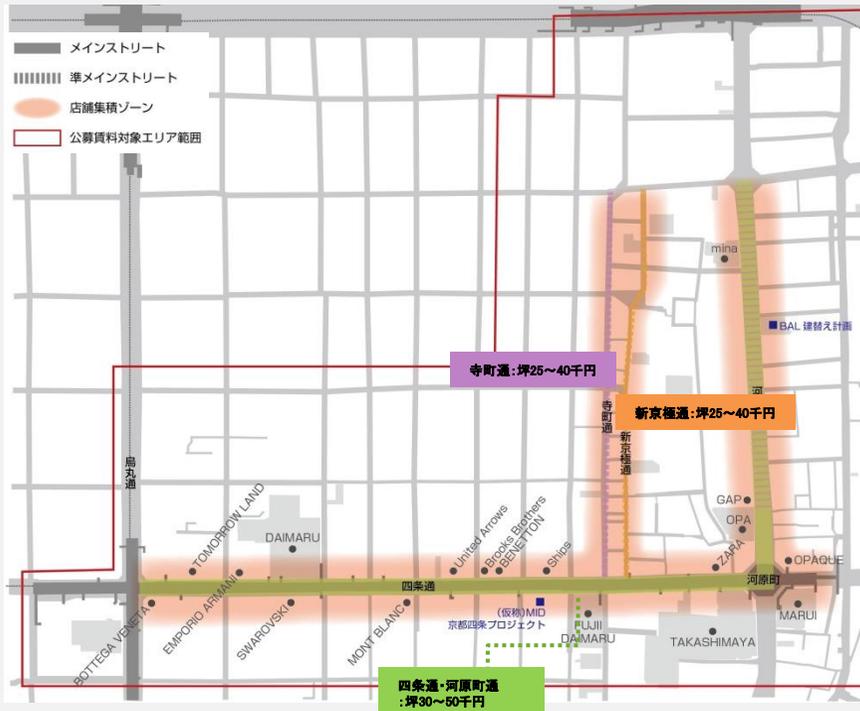
四条通・河原町通がプライムエリアで、寺町通・新京極通が続く
ストリート賃料に大きな変化はない

- 四条通の烏丸～河原町と河原町駅北側の河原町通がプライムロケーションで、高額賃料が形成されている。但し、河原町通は駅から離れる程空室も散見される。また四条通りと比較するとファッション感が低下し、1Fレベルで飲食店やサービス店、アミューズなども多く見られるため、賃料水準は低下する。
- 四条通から北側に伸びる寺町通、新京極通などの商店街や、河原町駅前東側の四条通沿いの店舗など、歩行者流量の多い通りについては、比較的高額な賃料が見られる。
- 賃料は概ね横ばい傾向。1Fの賃料について、12Q4、13Q1と大幅に減少しているが、事例が少ない中、立地が劣る事例も含まれたためであり、四条通り沿いなどのプライムロケーションの1Fについては、空きもほとんど見られず、賃料が大きく低下した感はない。

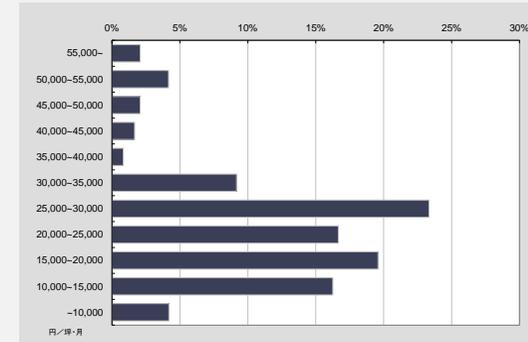
■公券賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年		2013年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
四条河原町	全フロア	¥16,100	¥16,000	¥16,100	¥13,700	¥12,500	¥12,000	
	1 F	¥22,300	¥22,100	¥22,700	¥20,300	¥20,600	¥13,600	
	1 F 以外	¥13,100	¥12,800	¥12,300	¥11,400	¥11,900	¥11,600	

■各ストリートの1F賃料



■賃料水準構成 (1F)



■今後の見通し

地下鉄京都駅の駅ナカ開発などはあるが、マーケットに大きな変化は見込まれない

- 1997年に京都伊勢丹が開店して以降、徐々に商業集積を高めてきた京都駅周辺であるが、ビックカメラ(2007)、イオンモール京都(2010)、そして京都近鉄百貨店跡地にはヨドバシカメラ京都(2010)が開店し、商業集積が一度に高まった。また、四条通と河原町通においても、LAQUE四条烏丸(2010)の開業等が見られ依然として商業の中心地としての地位を維持している。
- 市営地下鉄京都駅は、2013年3月に駅ナカ商業施設「コトチカ京都」がグランドオープン。2010年開業の「コトチカ四条」、2011年開業の「コトチカ御池」も好調となっており、新たな賑わいが期待されている。

■TOPICS

- 地下鉄京都駅に駅ナカ商業施設「コトチカ京都」グランドオープン(2013.3)
- 東急ハンズが四条通に出店(2014.6予定)
- BALリニューアル(2015予定)