

# 店舗賃料トレンド

## 2014 秋

### 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、スタイルアクト株式会社と株式会社ピーエーシー・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ピーエーシー・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  
担当：谷口、古山、水野、梅本  
電話番号：03-3503-5377

○株式会社ピーエーシー・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

○スタイルアクト株式会社  
電話番号：03-3221-2556



## 銀座・表参道・新宿は一部の高額事例の出現で賃料上昇を牽引

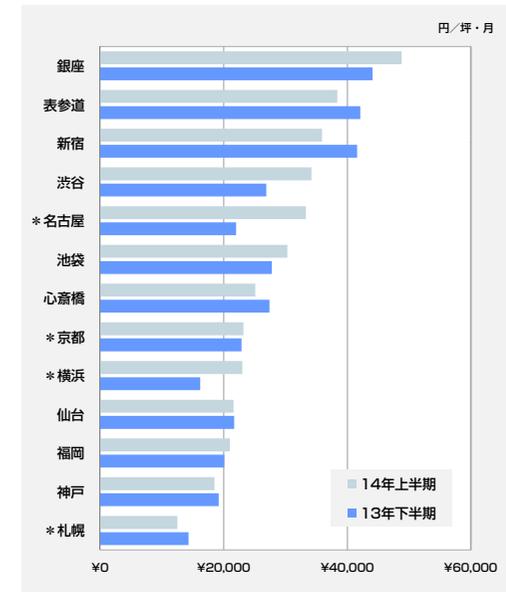
## 各エリアともプライムロケーションの賃料は安定的な反面、裏通りの厳しさは継続

- 各エリアの1F賃料ランキングは1位～3位が銀座・表参道・新宿で不変。その他のエリアは、募集賃料データの水準、件数に影響され、順位変動を繰り返している。
- 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、一部の高額事例が賃料上昇を牽引する傾向もみられる。
- 募集件数はエリアにより傾向が分かれるも、全体的には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の相互直通運転開始による客足の変化は継続中であり、例えば新宿ではプラスの影響、渋谷ではマイナスの影響が生じているようである。
- 心斎橋筋への複数出店が落ち着く一方、御堂筋への新規出店がみられるようになった。
- 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。現状はいずれも大きな変化はない。
- 復興特需が一段落した仙台であるが、特需の反動は現在もみられず調整に推移。仙台駅周辺の開発や新規出店計画により、駅VS商店街の構図が高まる可能性も。

※名古屋・横浜の前期比が高いが、これは前期に含まれていた安価な募集事例が減少若しくは今期一部の高額事例が平均を押し上げている影響であり、実勢水準に大きな変化はない。

### ■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

順位	エリア	13年下半期	14年上半期	前期比
1	銀座	¥44,100	¥48,800	111%
2	表参道	¥42,100	¥38,400	91%
3	新宿	¥41,600	¥35,900	86%
4	渋谷	¥26,900	¥34,200	127%
5	名古屋	¥22,000	¥33,300	151%
6	池袋	¥27,800	¥30,300	109%
7	心斎橋	¥27,400	¥25,100	92%
8	京都	¥22,900	¥23,200	101%
9	横浜	¥16,200	¥23,000	142%
10	仙台	¥21,700	¥21,600	100%
11	福岡	¥20,100	¥21,000	104%
12	神戸	¥19,200	¥18,500	96%
13	札幌	¥14,300	¥12,500	87%

# 銀座エリア

## エリア概況

### ブランド店を中心としたエリア

- ラグジュアリーブランドの出店する晴海通り・中央通りを中心に、銀座2～4丁目には国内ブランド、銀座5～7丁目にはプレステージブランドが中心に集積する並木通り、マロニエゲート開業に伴いポテンシャルがアップした並木通りなどで構成されるエリア。
- 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、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成立性のある業種は幅広い。
- 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。
- 表参道エリア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り、出店動向もメインストリートを中心に活発になっている。

### ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2011年		2012年		2013年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
銀座	全フロア	¥26,400	¥26,400	¥25,400	¥26,400	¥27,500	¥28,800
	1F	¥45,100	¥41,000	¥36,500	¥46,500	¥44,100	¥48,800
	1F以外	¥23,400	¥24,300	¥23,700	¥24,600	¥25,500	¥26,700

## 今後の見通し

### 希少性の高い立地では、相場を大きく上回る水準での出店も

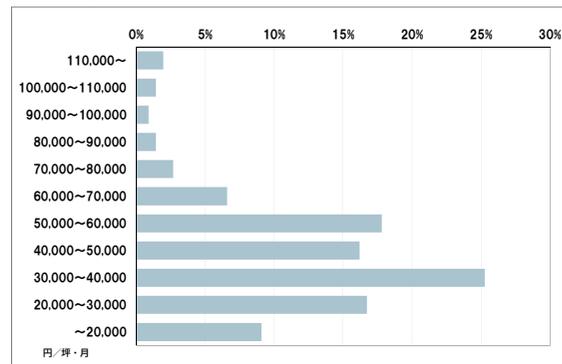
- 新規出店も増えつつあり、出店競争するようなストリートでは、空きも見られず物件の希少性が高く、相場を大きく超えた水準で出店する事例も見られるようになってきている。今後も同様の傾向が見られる可能性も考えられる。
- 松坂屋の建て替え計画（2016年8月完成予定）、東芝ビルの建て替え計画（2016年秋完成予定）、ニュートーキョービルディング建て替え計画（2015年以降）など複数の開発計画を控え、出店テナントが目される。松坂屋と東芝ビルを結びみゆき通りの動線が強化されることが予測される。

## 賃料トレンド

### 回復傾向が継続

- 2014年上期も引き続き好調なトレンドを維持。坪40千円台後半と過去3年間の中でも最も高い水準となっている。
- 実態としても、グラフのような急速な変動は感じられないが、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。
- 募集件数は減少傾向にあったが、直近では増加傾向を示している。これは1F以外の募集事例の増加によるものである。
- 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、銀座2丁目の平均賃料が坪82千円と高めとなっている。小型で高単価な事例が含まれていることが要因の一つと考えられる。

### ■ 賃料水準構成(1F)



### ■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2011下期～2014上期		2014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	-	-	-	-
中央区銀座1丁目	¥39,046	228	¥42,474	20
中央区銀座2丁目	¥60,079	26	¥81,924	11
中央区銀座3丁目	¥41,692	31	¥49,539	9
中央区銀座4丁目	¥45,941	11	-	-
中央区銀座5丁目	¥65,971	35	¥65,777	7
中央区銀座6丁目	¥50,666	70	¥45,331	14
中央区銀座7丁目	¥35,759	72	¥36,737	6
中央区銀座8丁目	¥42,487	89	¥64,738	2

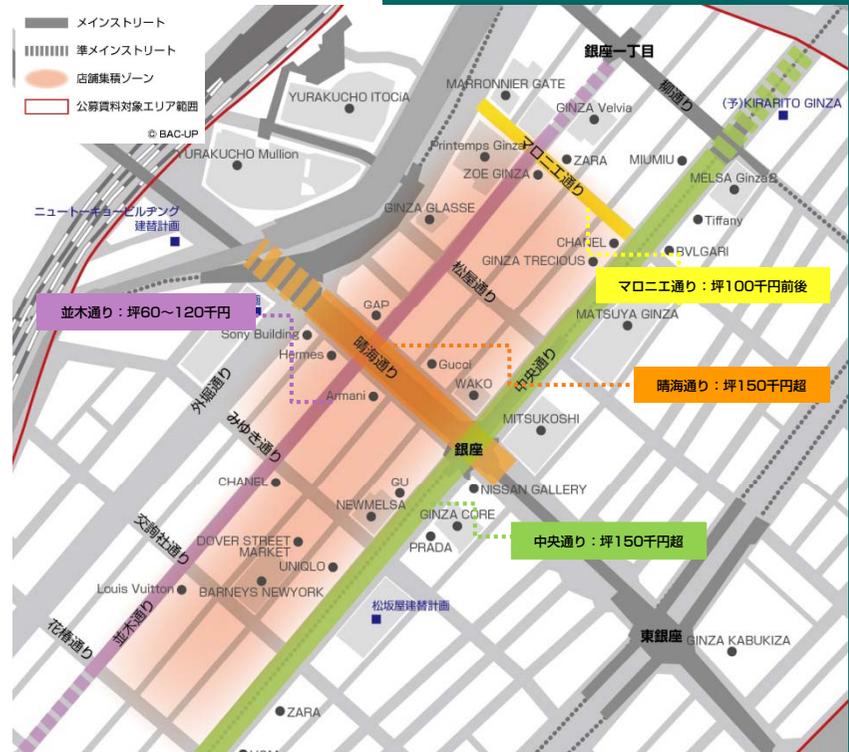
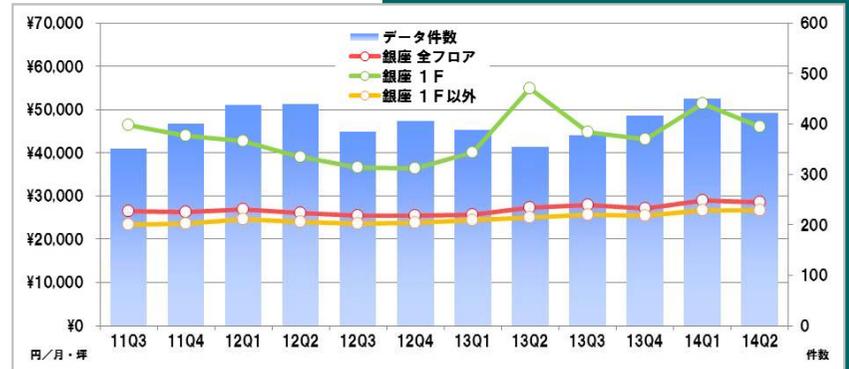
### <対象エリア>

- 千代田区有楽町2丁目
- 中央区銀座1丁目
- 中央区銀座2丁目
- 中央区銀座3丁目
- 中央区銀座4丁目
- 中央区銀座5丁目
- 中央区銀座6丁目
- 中央区銀座7丁目
- 中央区銀座8丁目

### ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- マロニエ通り：カルティエ（建替えのため）（2014.4）
- 中央通り：MCM（2014.4）
- 並木通り：ケイトスペードニューヨーク（2014.4）
- 松屋通り：コールハーン（2014.6）
- 並木通り：WEEKEND MAXMARA（2014.6）
- 商業施設「キラリトギンザ」（2014.10予定）

### ■ 公募賃料トレンド



# 表参道エリア

# OMOTESANDO

## エリア概況

### 路面店の広がるエリア

- 表参道・青山エリアは立地イメージが良好で、販促・宣伝効果を狙ったブランド旗艦店が集積する。神宮前交差点付近が最もポテンシャルが高く、通行量も多い。原宿はヤングファッショントレンド発信エリアで超広域商圈を確保している。メディアなどにも取り上げられる情報発信力の非常に高いエリア。
- 表参道裏手やみゆき通り南側裏手などメインストリート至近の店舗は空室は少なくなっている。一時期は空室も見られた骨董通りも食物販やカフェを中心に空室が埋まりつつある。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪						
		2011年		2012年		2013年		
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
表参道	全フロア	¥28,000	¥28,200	¥28,000	¥29,900	¥29,600	¥28,600	¥28,600
	1F	¥38,500	¥37,300	¥36,800	¥41,400	¥42,100	¥38,400	¥38,400
	1F以外	¥23,100	¥23,300	¥23,900	¥24,100	¥23,700	¥24,200	¥24,200

## 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

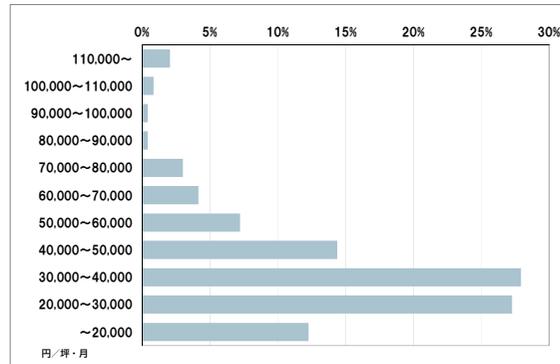
- キャットストリート沿い・渋谷方面や青山エリアでもみゆき通り至近などでは空室が減少しており、一時期と比較すると出店の動向は多い。
- 2014年6月、オーク表参道向かい側にアップルストアが開業。引き続き原宿駅方面・表参道沿いにヨドバシカメラ、竹下通り沿いにアルタ、明治通り沿いのb6跡地など複数の開発が控えており、依然として話題性には事欠かないエリアとなっている。

## 賃料トレンド

### メインストリートから始まった回復が周辺にも

- 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の平均賃料を見ると、2014年上期は坪38千円程度と微減。これは2014年Q1に坪10千円台の安価な事例が増えたことや坪100千円を超える高額事例が減ったことが要因の一つと思われる。
- 募集件数は低下したままほぼ横ばいが続いている。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~40千円台の割合が最も高くなっており、銀座と同様の動きも見られる一方、坪20~30千円台が多いことが特徴的である。
- 住所別平均賃料では、神宮前6丁目坪88千円と高額な水準となっているが、明治通り沿いの坪100千円を超える事例が複数含まれているため平均賃料を押し上げていることが要因となる。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2011下期~2014上期		2014年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
東京都港区南青山3丁目	¥34,118	185	¥29,101	32
東京都港区南青山4丁目	¥25,004	85	¥22,599	22
東京都港区南青山5丁目	¥50,869	155	¥49,291	14
東京都港区南青山6丁目	¥27,302	147	¥26,215	16
東京都港区北青山3丁目	¥46,280	170	¥46,158	21
東京都渋谷区神宮前1丁目	¥33,097	227	¥44,613	28
東京都渋谷区神宮前3丁目	¥33,910	243	¥40,085	24
東京都渋谷区神宮前4丁目	¥37,321	149	¥35,213	19
東京都渋谷区神宮前5丁目	¥37,801	220	¥35,529	35
東京都渋谷区神宮前6丁目	¥67,031	80	¥88,662	7

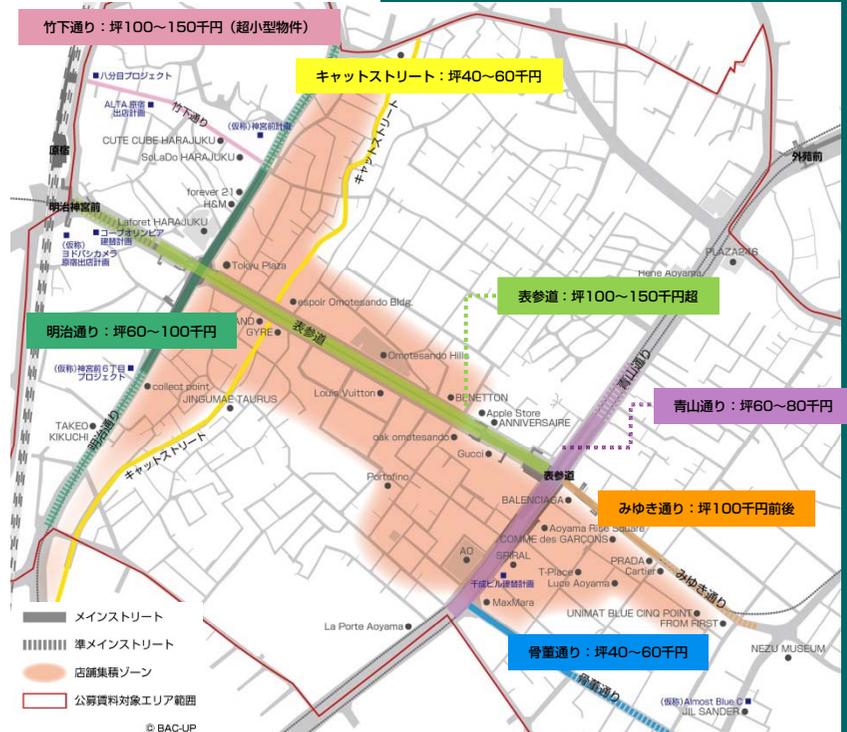
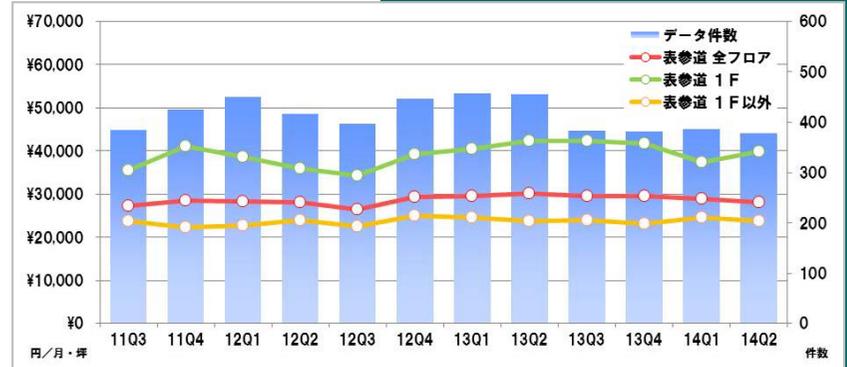
## <対象エリア>

港区南青山3丁目	渋谷区神宮前1丁目
港区南青山4丁目	渋谷区神宮前3丁目
港区南青山5丁目	渋谷区神宮前4丁目
港区南青山6丁目	渋谷区神宮前5丁目
港区北青山3丁目	渋谷区神宮前6丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 表参道：MUZE DE DEUXIEME CLASSE (2014.3)
- みゆき通り：パレンシアガ (2014.3)
- 青山通り：ベルコムズ閉館 (2014.3)
- 青山通り：ZARA HOME(2014.4)
- 表参道 (ONE表参道)：CELINE(2014.5)
- 表参道北側：ソーカルリンク表参道(2014.5)
- 表参道：Apple store (2014.6)
- みゆき通り：アレクサンダーマックイーン (2014.6)
- 表参道 (ONE表参道)：GIVENCHY(2014.7)
- みゆき通り：COS(2014.冬)

## ■ 公募賃料トレンド



# 新宿エリア

## エリア概況

### 日本一のマーケットパワーを持つエリア

- 新宿は日本一の乗降客数を持ち、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一1兆円を超え、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つ。
- 新宿三丁目駅で東急東横線と副都心線が相互乗り入れを開始したことで、新宿三丁目駅の乗降客数は大きく伸びた。駅周辺の伊勢丹などは副都心線効果を楽しんできているようであり、新宿三丁目交差点ではルイヴィトンが出店、マルイワン跡地にもバーバリーが出店予定などラグジュアリーブランドの顔ぶれが増えている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2011年 下期	2012年 上期	2012年 下期	2013年 上期	2013年 下期	2014年 上期
新宿	全フロア	¥25,000	¥23,500	¥25,000	¥22,900	¥21,600	¥23,200
	1F	¥36,400	¥32,500	¥42,300	¥38,900	¥41,600	¥35,900
	1F以外	¥21,800	¥21,700	¥21,700	¥20,500	¥20,000	¥22,000

## 今後の見通し

### 新宿通り沿いは今後も変化が期待される

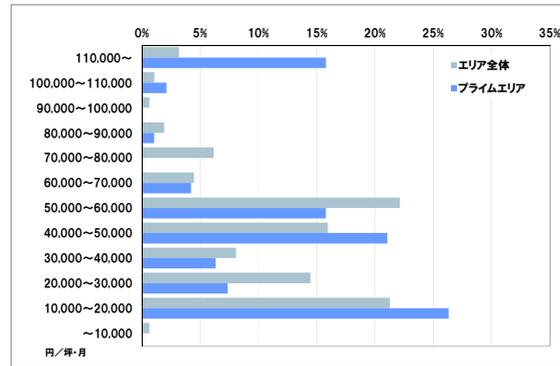
- 新宿エリアは日本一のマーケットパワーを持っており、今後も大きなポテンシャルの低下は考えにくい。但し、飲食のトレンド低下に伴い空室が増加している歌舞伎町方面は厳しい状況が続くと考えられる。
- 新宿通り沿いはルイヴィトンの出店を皮切りに、バーバリー、ティファニー、コーチと以前は多く見られなかったラグジュアリーブランドの路面店の出店が複数見られており、一時期は非ファッション業種中心となっていた新宿通りの店舗の顔ぶれが大きく変化する可能性もある。一方、明治通りでは自社競合によりGUが閉店するなど、立地によって明暗が分かれつつある。
- 新宿南口では（仮称）新宿駅南口の開発が進んでおり、ルミネが運営する駅ビルが2016年開業予定である。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。
- その他、歌舞伎町の新宿コマ劇場・新宿東宝会館跡地の再開発が進み、TOHOシネマズとワシントンホテルが2015年春にオープン予定となるなど動きの少なかった北側でも開発の動きが見られる。

## 賃料トレンド

### プライムロケーションの賃料は回復

- 2014年上期の1Fの平均賃料は坪36千円と、2013年Q4以降マイナストレンジが継続。坪20千円以下の物件が増加したこと、高額物件の募集はなくなったことなどが影響していると思われる、実態としては賃料が下がっている感はない。新宿通り沿いではトップブランドの出店が賃料を牽引し、賃料水準も上昇基調にあると思われる。
- 募集件数も増加傾向にあったが、2014年に入ってからはいくつか減少している。
- 賃料水準構成を見ると、坪50~60千円台と坪10~20千円台の2つの山ができており、坪10~20千円台の事例は、新宿通り沿いでも柳通り方面の事例などが中心となっているようである。
- 住所別平均賃料では新宿3丁目の賃料が最も高く坪64千円程度となるが、件数が少ないことに加え新宿通り沿いの坪150千円超の超小型物件が含まれるため平均を押し上げていると考えられる。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2011下期~2014上期		2014年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
東京都新宿区歌舞伎町1丁目	¥52,076	212	¥54,876	31
東京都新宿区新宿2丁目	¥25,398	49	¥26,479	13
東京都新宿区新宿3丁目	¥57,020	95	¥63,869	5
東京都新宿区新宿4丁目	¥30,057	12	¥46,133	5
東京都新宿区新宿5丁目	¥19,963	82	¥19,030	20
東京都新宿区西新宿1丁目	¥62,929	20	¥34,578	4

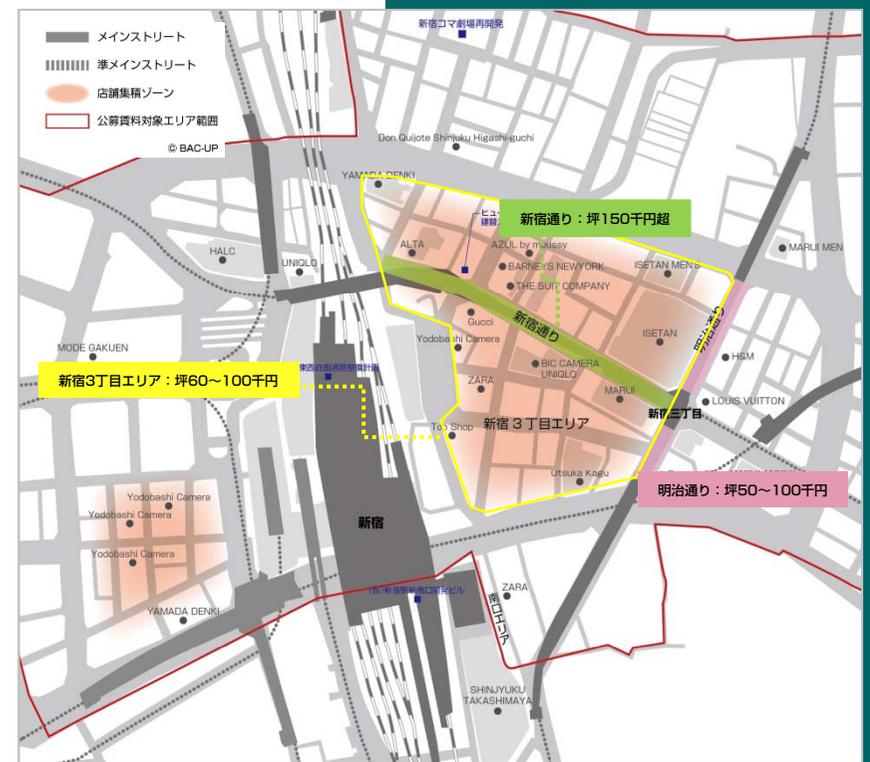
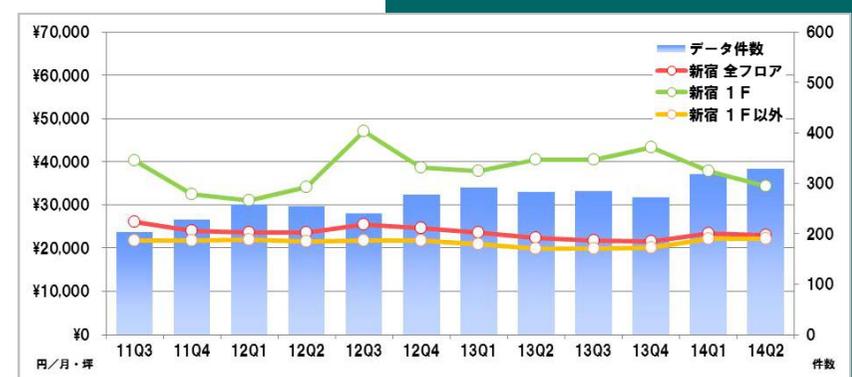
## <対象エリア>

新宿区歌舞伎町1丁目  
新宿区新宿2丁目  
新宿区新宿3丁目  
新宿区新宿4丁目  
新宿区新宿5丁目  
新宿区西新宿1丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 明治通り：GU閉店（2014.7）
- 新宿通り：ティファニー（2014.10予定）
- 新宿通り：コーチ（2014.10.29予定）
- 新宿通り：バーバリー（2016~2017年度頃）

■ 公募賃料トレンド



# 渋谷エリア SHIBUYA

## エリア概況

### エリアにプラスとなるポジティブなトレンドが見られない

- 駅を中心に扇状に路面店が広がるエリア。従来はヤング層を中心とした情報伝播力の高いエリアであったが、ポジションを原宿にとって代わられている。
- 渋谷をリードしてきた109、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反面、駅から遠い路面はテナント付けに苦しみどころも見られるようになってきている。公園通りの駅から離れた立地ではファッション店跡地にカフェや食物販、ベーカリーが新店出するなど飲食・食物販、コンビニ等の出店が複数見られるようになってきている。パルコなどはカルチャー系のイベントなどを行うことで売上を回復させている。新宿や銀座といった賃料の伸びが見られる他の街に対し、渋谷エリアではポジティブなトレンドが生まれておらず、特に駅から離れたエリアはファッションだけではなかなか人を呼べないという状況が続いている。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2011年		2012年		2013年		2014年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
渋谷	全フロア	¥21,400	¥22,000	¥21,700	¥21,700	¥20,600	¥23,100	
	1F	¥32,400	¥30,600	¥28,700	¥28,400	¥26,900	¥34,200	
	1F以外	¥20,100	¥20,900	¥20,900	¥21,000	¥20,000	¥21,500	

## 今後の見通し

### 大幅な駅の開発が進むまでは、客数回復の起爆剤となる材料は少ない

- 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、新宿エリアへの客足の流出がみられる。東横線渋谷駅が地下深くに位置するようになったことで、地上へ出るハードルが上がったことや、他社線との乗り換えの不便さによる通勤ルートの変更などが要因となったと考えられる。JR渋谷駅の駅乗降客数はJR新宿駅、JR池袋駅に次ぐ19年連続3位を維持していたが、2013年にJR東京駅、JR横浜駅に抜かれ5位に転落。相互直通運転の影響によりJRへの乗り換え客の減少が駅乗降客数に影響を与えたものと思われる。
- 今後は駅ビルの建て替えをはじめとした駅周辺の開発を控えており、駅（ヒカリエ+駅ビル）vs駅からある程度の距離を有する立地の構図は強まると予想される。
- 一方、公園通り沿いでは、パルコパートIIやたばこと塩の博物館跡地の動向が注目される。

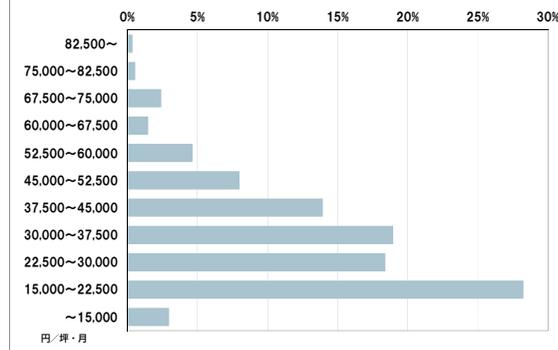
## 賃料トレンド

### 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

- 2011年以降1Fは横ばいないしマイナストレンドが継続していたが、2014年以降はプラストレンドとなり高止まりの状況が継続している。しかしながら、高額事例が含まれているためであり、実態としては賃料トレンドが良好となった感はない。
- 募集件数は2014年に入り、増加傾向が見られている。宇田川町を中心に中上層階の空室の増加が全体に影響を与えているようである。
- 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。
- 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)



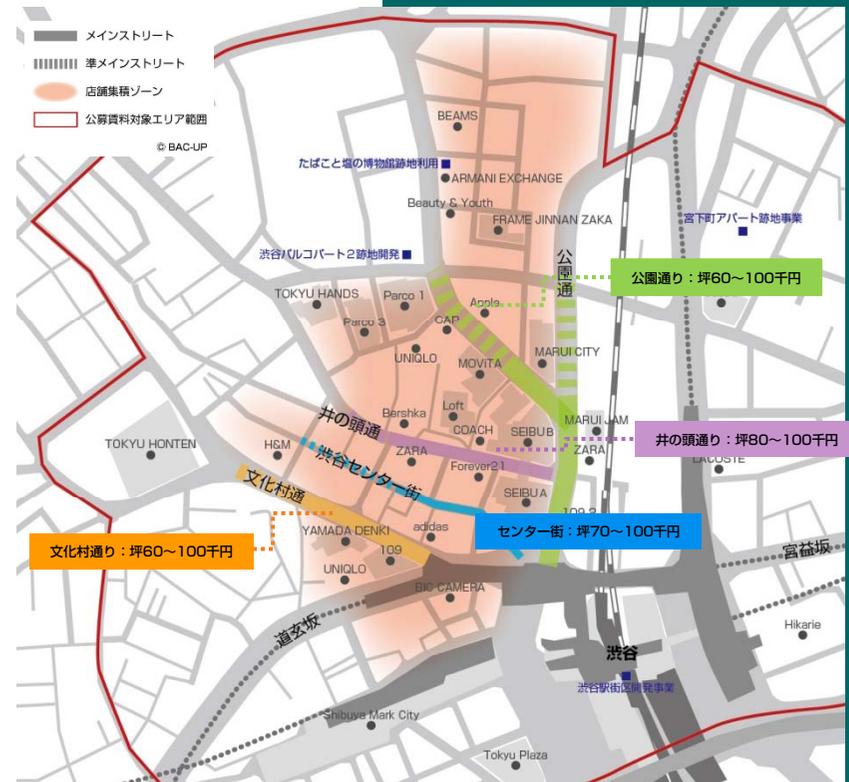
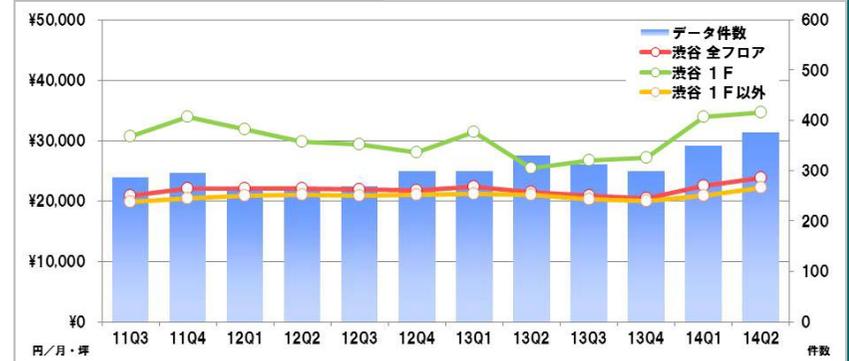
## <対象エリア>

- 渋谷区宇田川町
- 渋谷区道玄坂1丁目
- 渋谷区道玄坂2丁目
- 渋谷区神南1丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 神南1丁目：RAGE BLUE(2014.4)
- 公園通り：楽天カフェ(2014.5)
- 公園通り：コメ兵(2014.5)
- 井の頭通り：HMV(2014.8)

## ■ 公募賃料トレンド



# 栄（名古屋）エリア

## エリア概況

ブランド店は天津通（三越～パルコ間）に限定

- 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し、路面店の広がる栄エリアとなる。
- 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。現在も数カ所で大規模SCの開発計画が進展。
- 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天津通りの三越～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。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2011年	2012年		2013年		2014年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
栄	全フロア	¥13,600	¥12,900	¥13,200	¥13,900	¥13,600	¥14,100
	1F	¥18,700	¥16,800	¥19,500	¥23,300	¥22,000	¥33,300
	1F以外	¥13,000	¥12,200	¥12,600	¥12,900	¥13,200	¥13,000

## 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

名古屋ゼロゲートの開業に注目。ファストファッションの集積が進む

- JRゲートタワーの高島屋増床や名古屋ビルへの三越伊勢丹出店決定、さらには名鉄・近鉄の再開発の動きなど、リニア開業に向けた名駅周辺の吸引力は増加傾向。一方、栄地区でも名古屋ゼロゲートが10月に開業を予定し、ファストファッションの集積が進む等徐々に大きな動向が見られる。
- 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。
- 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し続けると見られる。

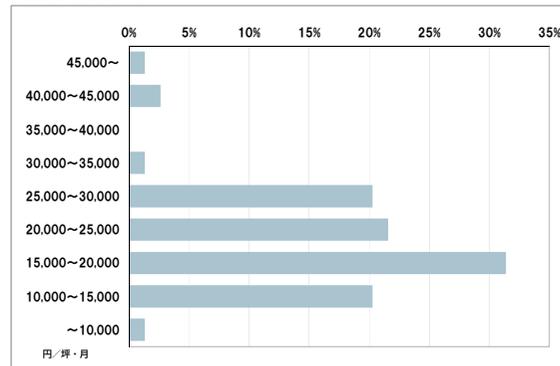
## 賃料トレンド

賃料は一時低下するも、直近はほぼ横ばいで推移

天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天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。
- 今期は実態としては賃料は概ね横ばいで推移。1Fの賃貸需要は堅調である。エリアが相対的に狭く路面店舗の募集事例数が少ない。今期においては高価な事例が含まれることから、データでは1F賃料が14Q1に大きく増加した。
- 募集件数は中上層階の割合が依然として多く、路面の広がるエリアの中上層階の弱さを呈している。

## ■ 賃料水準構成(1F)



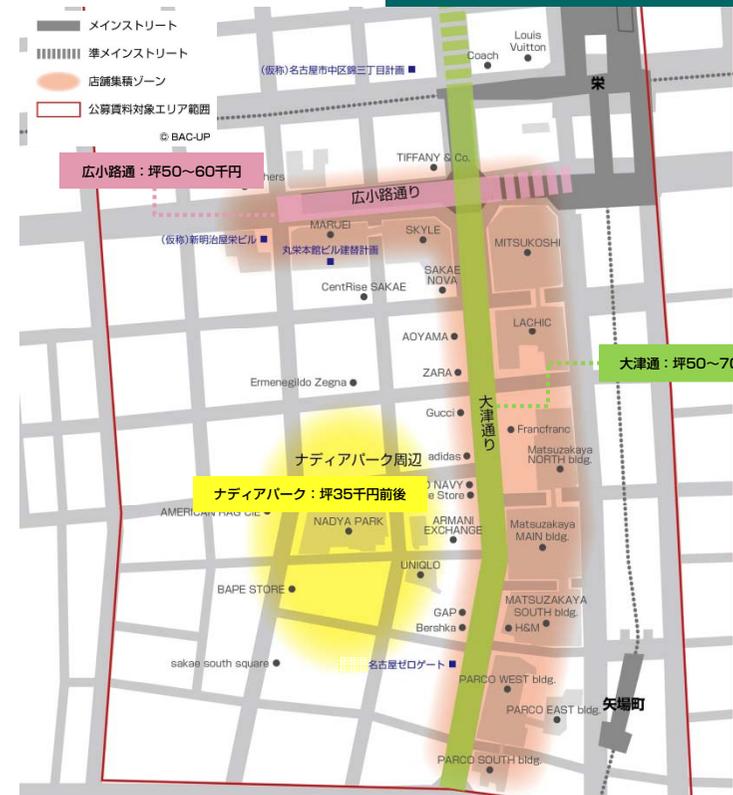
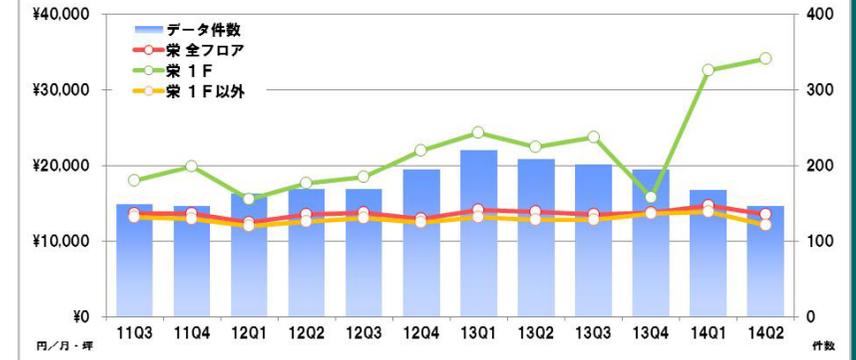
## <対象エリア>

名古屋市中区栄3丁目  
名古屋市中区錦3丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 天津通：名古屋ゼロゲート（2014.10）FOREVER21、stradivarius、AMERICAN EAGLE OUTFITTERS等出店
- 栄3丁目：（仮称）S3プロジェクト（2015）丸善
- 名駅：三越伊勢丹名古屋ビルディング商業ゾーン（2015）
- 名駅：JRゲートタワー（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
- 広小路通り：丸栄本館ビル建替計画（2013年計画策定、2019～2020年完成）

## ■ 公募賃料トレンド



# 池袋エリア

## エリア概況

### 地域の特性がより鮮明に

- 池袋エリアは、駅の西口に東武百貨店、東口に西武百貨店が立地しているほか、東口エリアの繁華性が高く、サンシャイン60通りを筆頭に、サンシャイン通り、グリーン大通り、明治通り沿いにファッション店舗等の集積が見られる。
- アニメイト池袋本店（豊島区東池袋1-20-7）をはじめ「乙女ロード」（「サンシャイン前」交差点から「東池袋三丁目」交差点付近）を中心にサブカルチャー系店舗の出店が見られるが、池袋パルコ別館「P' PARCO」のリニューアルにおいてもニコニコ本社などがオープン予定となり、「サブカルの街」としての様相も呈してきている。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2011年		2012年		2013年		2014年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	円/月・坪
池袋	全フロア	¥20,300	¥21,000	¥19,400	¥19,900	¥20,000	¥20,100	
	1F	¥34,400	¥35,500	¥28,600	¥22,900	¥27,800	¥30,300	
	1F以外	¥18,900	¥19,500	¥18,800	¥19,600	¥19,000	¥19,500	

## 今後の見通し

### 「WACCA IKEBUKURO」の開業により、回遊の広がりが期待される

- 東池袋1丁目に大型商業施設「WACCA IKEBUKURO」（地下4階付地上8階建、店舗面積：約7,400㎡）が2014年9月19日に開業しており、今後の歩行者の回遊の広がりが期待される。
- 池袋パルコの別館「P' PARCO」では、9月より順次リニューアルオープンが予定されており、ニコニコ本社の原宿からの移転をはじめ、アニメ、マンガ、デジタルカルチャーとファッションとの融合を目指す新たな試みを行う。
- 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。
- 西池袋・南池袋の駅から離れたエリアでは、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。

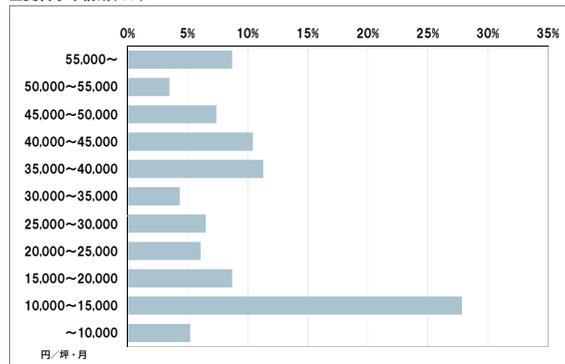
## 賃料トレンド

### 60階通りは高水準

### 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概ね横ばいだが、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。
- 1Fの公募賃料トレンドは2013年第3四半期と2014年第1四半期に上がっているが、これは一時的に賃料が高額な募集事例が多く出てきたことによる影響であり、実態は大きな変動はないものと思われる。
- 募集件数については、2013年第1四半期以降、概ね250～300件で推移している。

## ■ 賃料水準構成(1F)



## ■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2011下期～2014上期		2014年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
東京都豊島区西池袋1丁目	¥49,666	29	¥53,736	12
東京都豊島区東池袋1丁目	¥32,233	88	¥35,678	14
東京都豊島区東池袋3丁目	¥13,053	34	¥13,457	5
東京都豊島区南池袋1丁目	¥38,653	34	¥41,269	4
東京都豊島区南池袋2丁目	¥18,464	45	¥16,030	7

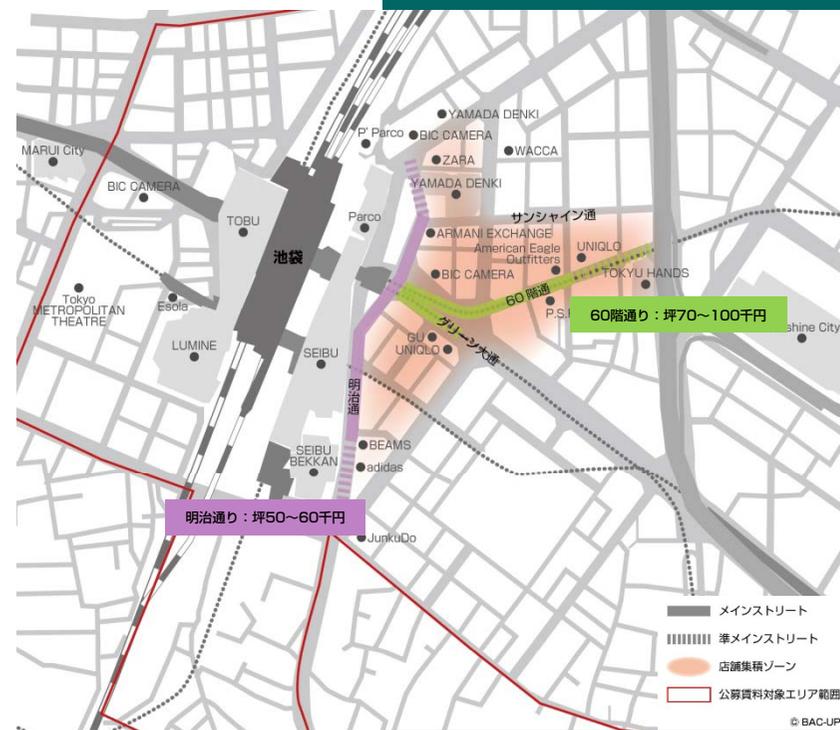
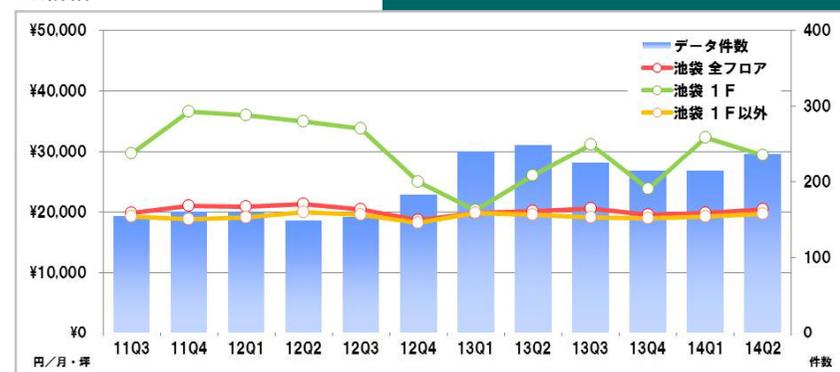
## <対象エリア>

豊島区西池袋1丁目	豊島区南池袋1丁目
豊島区東池袋1丁目	豊島区南池袋2丁目
豊島区東池袋3丁目	

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 「池袋グロープ」のユニクロが開業（2014.3）
- WACCA IKEBUKURO（2014.9.19開業）
- 池袋パルコ別館「P' PARCO」リニューアル（2014.9より順次テナント入れ替え）
- 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）
- 西武池袋駅リニューアル・旧本社ビル建て替え（2016年3月完成予定）

## ■ 公募賃料トレンド



# 心齋橋エリア

## エリア概況

### 心齋橋筋商店街は国内最高水準のポテンシャルを持つ

- 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、立地イメージを重視するラグジュアリーブランドは御堂筋に軒を連ねる。一方で、歩行者流量が少ないため、ブランド店以外の成立性は低いストリート。
- 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、心齋橋筋商店街の中でも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。
- 以前は御堂筋がエリア内トップ水準であったが、出店テナントが限定されることもあってか、現在では心齋橋筋の1Fの相場賃料が御堂筋を上回っており、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。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪							
		2011年		2012年		2013年		2014年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
心齋橋	全フロア	¥15,400	¥15,400	¥15,600	¥15,000	¥15,100	¥14,200		
	1F	¥22,600	¥23,400	¥24,100	¥24,200	¥27,400	¥25,100		
	1F以外	¥12,500	¥11,400	¥12,000	¥11,500	¥12,000	¥11,500		

## 今後の見通し

### 心齋橋筋商店街の出店はひと段落、今後は御堂筋の動きも注目される

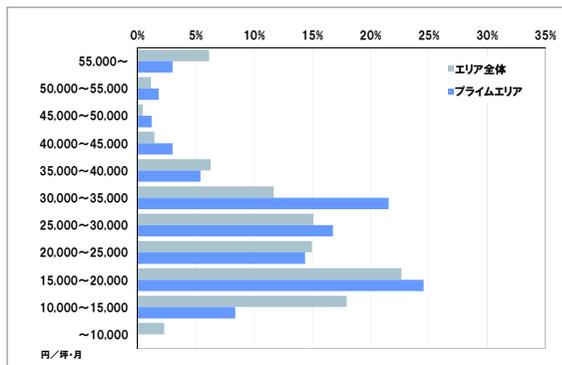
- 梅田エリアでの百貨店を中心とした相次ぐ大型商業施設の増床やグランフロント大阪の開業、あべのキューズモールの開業など街間競争の激化は厳しく、心齋橋エリアでは、大丸やOPAなど大型商業施設を中心に影響が生じているようである。
- 今まであまり動きの見られなかった御堂筋であるが、Axy跡地が心齋橋スクエアとして開業、至近のビルも建替えられゼニアが出店するなど出店が見られるようになってきている。
- 勢いのあるメインストリートに対し、裏手立地では、厳しい状況が継続している。長期間空室が続く物件や、ファッション店舗に飲食店が出店するなど、賃料水準の低下に伴い、出店のハードルが低下したことでファッション以外の業種の出店も見られるようになってきている。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。

## 賃料トレンド

### 心齋橋筋商店街・御堂筋では賃料水準を維持。裏手は厳しい状況が継続

- 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。2013年Q3以降高止まりしていたが、2014年Q2では2013年Q2の水準に再び戻った形となる。
- 公募件数は減少傾向となっていたが、2013年第3四半期以降は増加傾向。これは、繁華性の高い心齋橋筋2丁目では中上層階の募集事例が増加した他、道頓堀や南船場など商業の中心から外れたエリアの募集が増えているためとみられる。
- 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、ポテンシャルの高い心齋橋筋1丁目や同2丁目は坪27～33千円程度となっているが、優良物件は公募には上がってこないため低めの平均賃料になっていると思われる。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2011下期～2014上期		2014年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
大阪府大阪市中央区心齋橋筋1丁目	¥25,573	86	¥27,155	11
大阪府大阪市中央区心齋橋筋2丁目	¥28,837	81	¥33,285	13
大阪府大阪市中央区西心齋橋1丁目	¥31,276	52	¥19,189	6
大阪府大阪市中央区西心齋橋2丁目	¥17,770	110	¥19,280	16
大阪府大阪市中央区道頓堀1丁目	¥29,456	39	¥27,220	5
大阪府大阪市中央区道頓堀2丁目	¥32,128	31	¥34,329	7
大阪府大阪市中央区南船場3丁目	¥32,716	113	¥23,747	17
大阪府大阪市中央区南船場4丁目	¥18,715	167	¥20,157	24
大阪府大阪市中央区難波1丁目	¥34,304	23	¥33,273	6

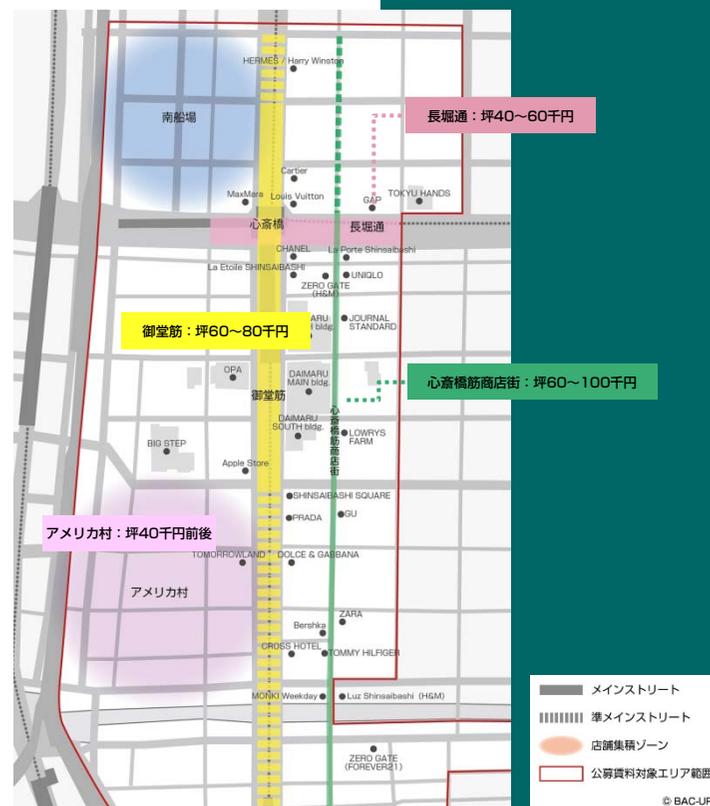
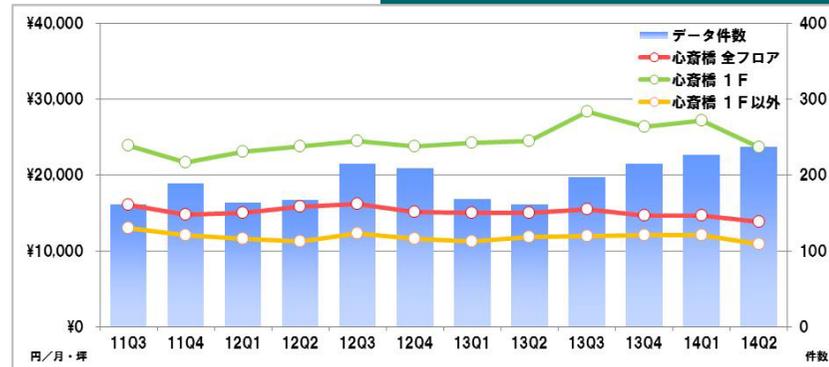
## <対象エリア>

中央区心齋橋筋1丁目	中央区道頓堀2丁目
中央区心齋橋筋2丁目	中央区南船場3丁目
中央区西心齋橋1丁目	中央区南船場4丁目
中央区西心齋橋2丁目	中央区難波1丁目
中央区道頓堀1丁目	

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 長堀通り：オフィチーネ パネライブティック (2014.1)
- 御堂筋：エルメネジルドゼニア (2014.7)
- アメリカ村：オークリーストア (2014.7)
- 御堂筋：HUGO BOSS (2014.10予定)
- 心齋橋筋商店街：ストラディバリウス (2014.11予定)

## ■ 公募賃料トレンド



——	メインストリート
	準メインストリート
○	店舗集積ゾーン
□	公募賃料対象エリア範囲

# 四条河原町（京都）エリア

## エリア概況

### 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是不変

- 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。6月には東急ハンズが開店し、マルイ以来久々の大型店の出店となった。
- 河原町通はOPAやミーナなどの商業施設があり、2015年にBALが新装オープンを予定。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。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2011年		2012年		2013年	
四条河原町	全フロア	下期	上期	下期	上期	下期	上期
	1F	¥16,100	¥13,700	¥12,500	¥12,000	¥14,400	¥18,400
	1F以外	¥22,700	¥20,300	¥20,600	¥13,600	¥22,900	¥23,200
		¥12,300	¥11,400	¥11,900	¥11,600	¥13,100	¥17,500

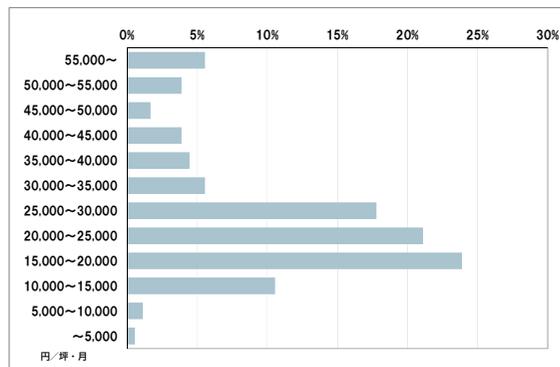
## 賃料トレンド

### 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。河原町通は四条通との比較でファッション感が低く、1Fに飲食店やサービス店、アミューズなども多いため、賃料水準は低下し、北上するにつれ空室も目立ったが、H&Mやタイガーの出店による活性化が期待される。
- 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。
- 募集件数が非常に少ないため、公募賃料のトレンドは読みづらい。賃料の成約水準は実勢では横ばい傾向。安価な募集事例が減少し、高額な募集事例も見られ、13Q1の事例より賃料トレンドは回復傾向にある。

## ■ 賃料水準構成(1F)



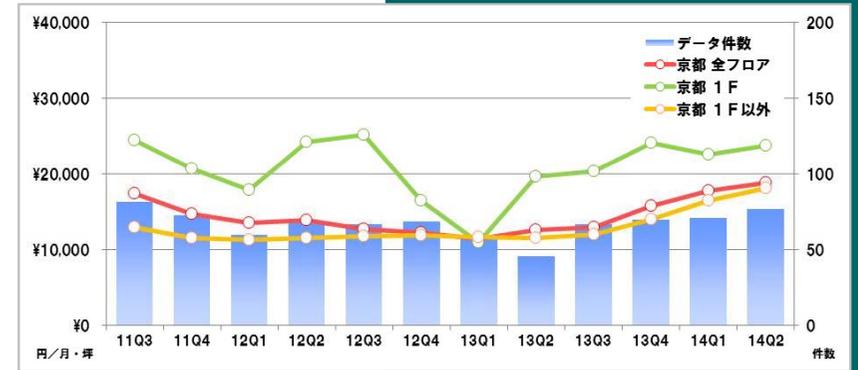
## <対象エリア>

- 京都市下京区橋本町
- 高倉通四条下の高材木町
- 四条通河原町東入真町
- 四条通御幸町西入奈良物町
- 四条通堺町西入立売中町
- 四条通寺町西入真安前町
- 四条通寺町西入奈良物町
- 四条通小橋西入真町
- 四条通小橋東入橋本町

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 四条通：東急ハンズ(2014.6)
- 河原町通：H&M (2014.10予定)
- 河原町通：フライング・タイガー・コペンハーゲンが(仮称)BAL-ANNEXに出店予定(2014.11予定)
- 河原町通：BALリニューアル(2015予定)

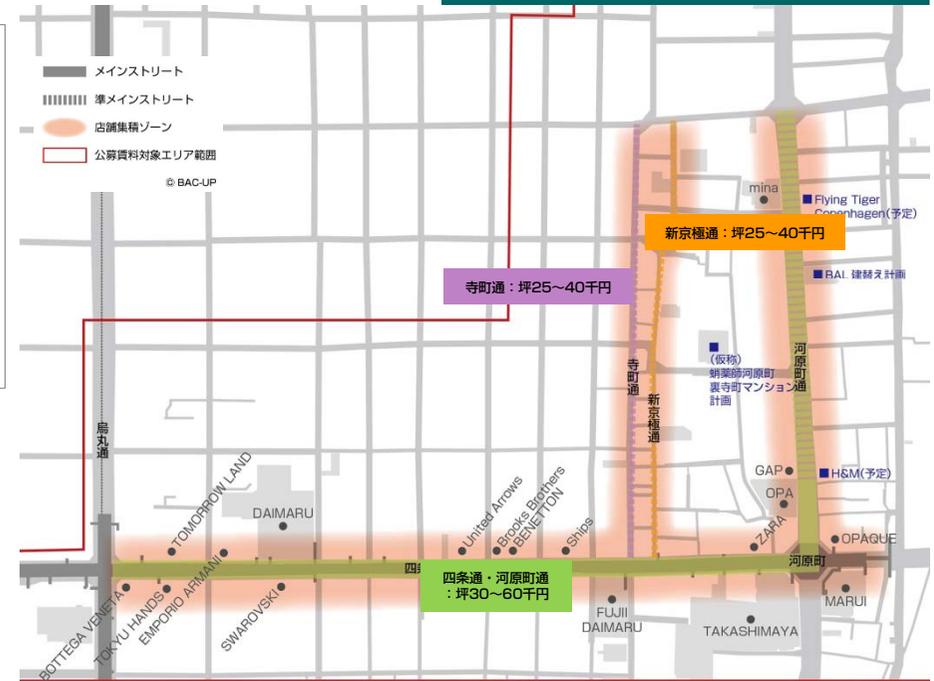
## ■ 公募賃料トレンド



## 今後の見通し

### 四条通と河原町通に大型出店があるが、マーケットに大きな変化は見込まれない

- 京都駅周辺は、1997年にジェイアール京都伊勢丹が開店して以降、ビックカメラ(2007)、イオンモール京都(2010)、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が、その後は大きな変化は見られない。
- 四条通と河原町通においては、東急ハンズが開店したほか、BALの新装オープンや、慢性的に混雑している歩道の拡幅が予定され、商業の中心地としての地位を維持していくと予想される。
- JR桂川駅前に大型RSCイオンモール京都桂川が10月に開業予定。直接競合はしないと思われるものの、京都中心部の集客に影響が生じる可能性がある。



# 横浜エリア

## エリア概況

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。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/坪・坪			
		2011年 下期	2012年 上期	2013年 下期	2014年 上期
横浜	全フロア	¥17,100	¥17,100	¥16,400	¥15,800
	1F	¥19,300	¥30,700	¥20,900	¥16,200
	1F以外	¥16,900	¥16,500	¥16,300	¥15,800

## 今後の見通し

「横浜駅西口ビル」計画見直し、規模縮小へ変更

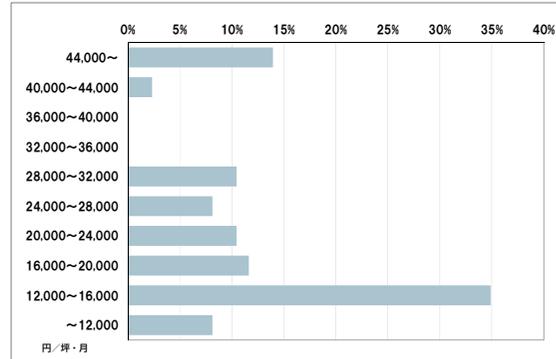
- 2020年OPを目指し「横浜駅西口ビル（仮称）」の計画概要の見直しが発表された（「駅前棟」は西口の旧「横浜シアル」跡地に延床約9万4千㎡、26F建の商業とオフィスの複合施設が、「鶴屋町棟」は延床約2万4千㎡、9階建て駐車場や保育所が設けられる予定）。完成後は西口エリアの集積が一層増すことになるが、まだ6年後の完成であることから今後しばらくはその影響はないと思われる。
- 相鉄HDグループの相鉄アーバンクリエイティブが、南幸第8ビル（横浜ビブレ）を取得。将来的に横浜市が行う駅周辺の再開発や相鉄グループの近隣再開発事業との絡みで今後建て替え計画も浮上すると見られる。

## 賃料トレンド

路面1Fの動きがやや増えるも、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2014年上期/2013年下期で微減している一方で、路面1Fの公募事例は前期比で増加している。
- 1Fの公募賃料を見ると2014年上期/2013年下期で約40%上昇しているが、その一方でエリア全体の賃料は前期から微増に留まっており、1Fは極端な一部の物件の影響を受けていることが考えられる。エリア全体として1F賃料が示すような大幅な上昇傾向はない。
- 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。

## ■ 賃料水準構成(1F)



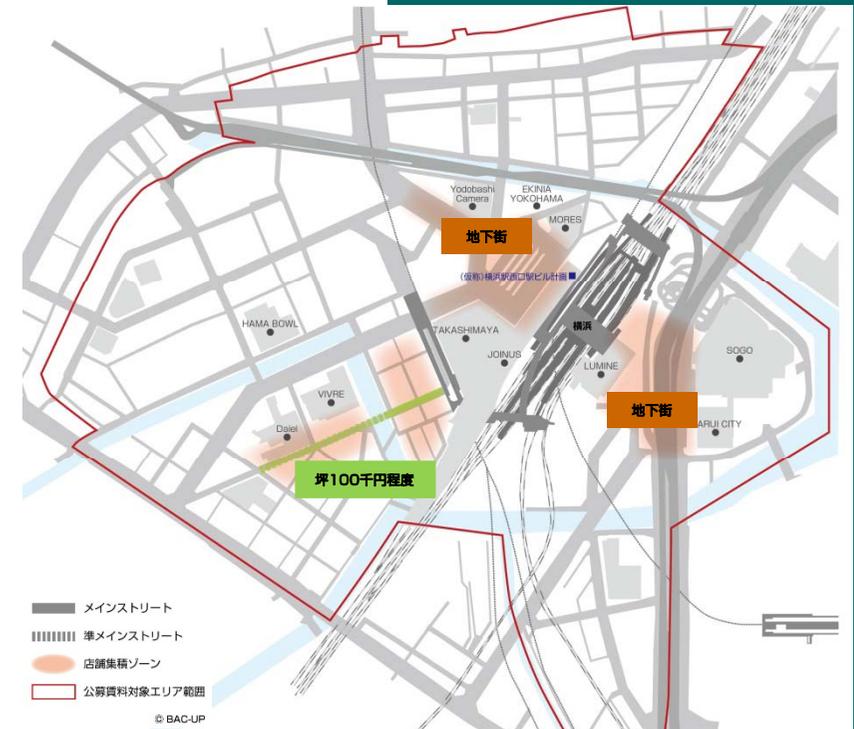
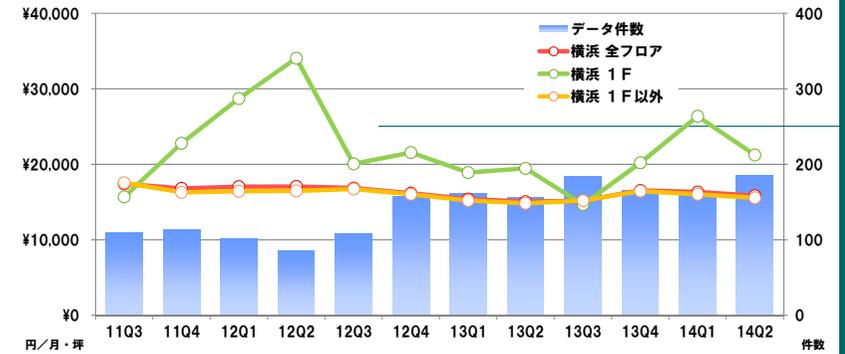
## <対象エリア>

横浜市神奈川区鶴屋町1丁目 横浜市西区南幸1丁目  
 横浜市神奈川区鶴屋町2丁目 横浜市西区南幸2丁目  
 横浜市神奈川区鶴屋町3丁目 横浜市西区北幸1丁目  
 横浜市西区高島2丁目 横浜市西区北幸2丁目

## ● 主な退店動向・開発計画 ●

- 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→横浜駅西口ビル（仮称）（2020予定）
- 横浜ビブレ建て替え計画（未定）
- 鶴屋町地区再開発計画（予定）

## ■ 公募賃料トレンド



# 仙台エリア

## エリア概況

### 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字に曲がって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見られ、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。百貨店売上高は、増税の影響で4～6月は苦戦していたが、7月は増税の影響も弱まり前年並みとなっている。
- 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	円/月・坪					
		2011年		2012年		2013年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
仙台	全フロア	¥14,700	¥14,600	¥14,100	¥13,800	¥14,400	¥14,800
	1F	¥20,700	¥21,300	¥21,700	¥21,200	¥21,700	¥21,600
	1F以外	¥11,700	¥12,000	¥12,600	¥12,300	¥11,500	¥12,800

## 今後の見通し

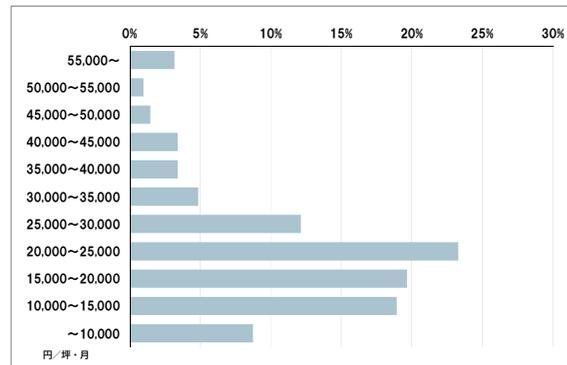
- 復興特需が剥落した後も堅調な状況が続く。仙台駅方面では複数の開発を控える
- 復興特需はなりを潜めた感があるが、特需の反動はあまり見られず、店舗需要は引き続き堅調な状況が続いている。
- 2014年7月にあすと長町に「イケア仙台」がオープン。年間200万人の来客を見込む。
- 2015年内に青葉通と東一番町通の交差点地下に地下鉄東西線「青葉通一番町」駅が開通予定。サンモール一番町方面は空室も多く厳しい状況が見られていたが、回遊客の流れの変化も予想される。
- 2016年春に開業予定のパルコ新館に宮城県内初進出となる「TOHOシネマズ」が出店予定。駅の集積パワーは更に高まることで、駅vs商店街の構図が高まる可能性がある。
- 2016年春にヨドバシカメラが仙台駅東口駅前に複合ビルを開業予定（延面積約10万㎡）。A棟には仮店舗で営業中の「マルチメディア仙台」が移転予定。

## 賃料トレンド

### 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)



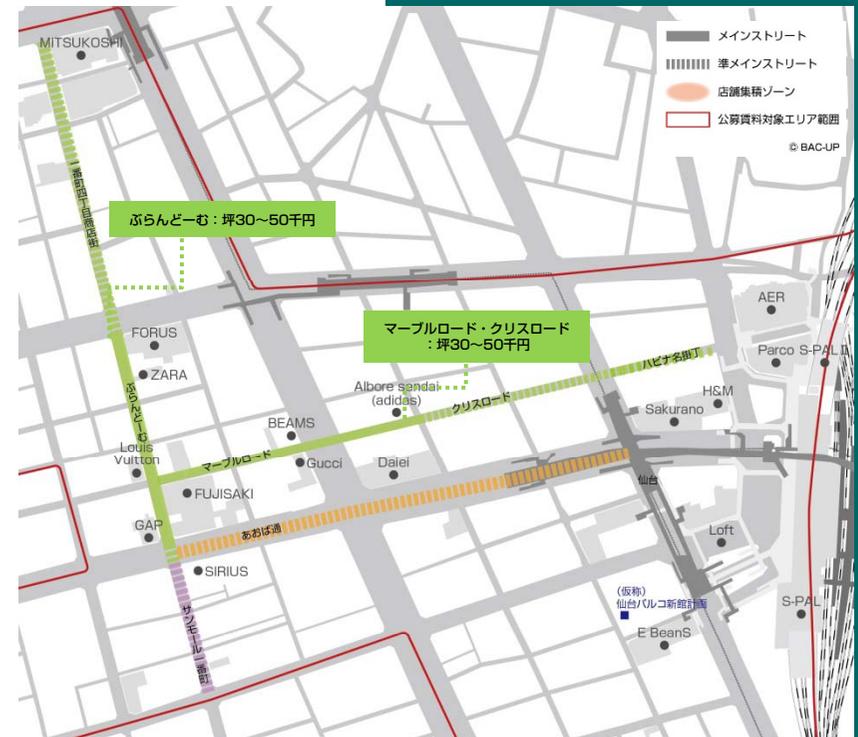
## <対象エリア>

仙台市青葉区一番町1丁目	仙台市青葉区国分町2丁目
仙台市青葉区一番町2丁目	仙台市青葉区中央1丁目
仙台市青葉区一番町3丁目	仙台市青葉区中央2丁目
仙台市青葉区一番町4丁目	仙台市青葉区中央3丁目
仙台市青葉区国分町1丁目	

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- サンモール一番町：ザ・仙台タワーの低層階にシリウス・一番町がオープン（2014.3）
- あすと長町にイケア仙台がオープン（2014.7）
- 仙台駅前：パルコ新館開発計画（2016年春）。施設内にはTOHOシネマズも出店予定
- 仙台駅東口駅前にヨドバシカメラが複合ビルを開業予定（2016年春）。
- 仙台駅東口に商業・宿泊施設を含む駅ビルを建設中予定（2017年竣工予定）

## ■ 公募賃料トレンド



# 天神（福岡）エリア

## エリア概況

競争環境の激化は継続。路面店の出店は見られるが、物販店跡→飲食店などの動きも

- 天神エリアは天神駅を中心に東西に大型商業施設が集積しており、駅東側はIMS、ビブレ、コア、大丸、ロフトなどが集積。駅西側にはパルコ、岩田屋本館・新館、ソラリアプラザ、ソラリアプラザ南側には家電専門店が立地している。
- 駅西側は大型商業施設の他に路面店が広がるエリアとなる。天神西通りには外資系カジュアルブランドなどが集積し、エリア内で最もポテンシャルの高いストリートとなる。天神西通りより西側の大名エリアにも路面店が点在。一時期は空室が多かったものの現在は出店が増えてきているが、ファッション店跡地→飲食店などの傾向が見られ、賃料が大きく回復した感はない。
- 天神vs博多の構図が強まり、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エリア間競争は厳しい状況が続いている。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2011年		2012年		2013年		2014年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	¥14,000	¥14,000	¥12,900	¥12,300	¥12,400	¥13,600	
	1F	¥22,300	¥20,900	¥20,400	¥18,800	¥20,100	¥21,000	
	1F以外	¥11,400	¥12,000	¥11,300	¥10,800	¥11,000	¥11,500	

## 今後の見通し

エリア間競争が厳しく、各社競争対策として増床、改装等が続く

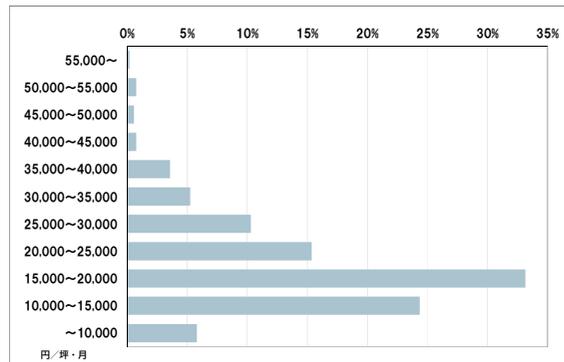
- 博多駅やキャナルシティの増床、さらには2014年11月に予定されている「福岡パルコ新館（仮称）」など福岡の中心部でオーバーストア感が強まっており、エリア間（天神vs博多駅vsキャナルシティ）、エリア内競争環境はともに厳しい状況と言える。
- ソラリアプラザは平成27年春を目処にテナントの約4割を入れ替える計画と共に駐車場となっている地下2Fを店舗化し、地下通路と接続する。また福岡パルコは新館に加え、既存店に隣接するソラリアステージビルに出店予定（中3階～4階と地下1階の4フロア3,300㎡2015年春）。その他、三越の地下ではラシックを展開するなど対競争対策の動きが多く見られる。
- 国体道路沿いの福新樓旧館の建て替え、明治通り沿いの「天神ビジネスセンター（仮称）」の再開発計画、天神西通りの「（仮称）D1プロジェクト」など新築・再開発等の動きが活発化している。

## 賃料トレンド

天神駅から離れた裏手立地においても賃料が下げ止まりのきざし

- 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の出店など競争環境は激化しているものの、エリアの全フロアを通しての平均賃料は、2013年上期以降上昇傾向へ転じている。
- 全体の募集件数はやや増加傾向にある。
- 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近郊の天神エリアの水準が高くなる傾向は依然として続いている。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2011下期～2014上期		2014年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
福岡県福岡市中央区今泉1丁目	¥15,331	34	¥14,279	6
福岡県福岡市中央区今泉2丁目	¥14,154	56	¥17,744	4
福岡県福岡市中央区大名1丁目	¥20,423	280	¥22,830	58
福岡県福岡市中央区大名2丁目	¥20,430	124	¥20,334	29
福岡県福岡市中央区天神1丁目	¥24,074	11	¥34,577	3
福岡県福岡市中央区天神2丁目	¥23,309	29	¥23,827	7

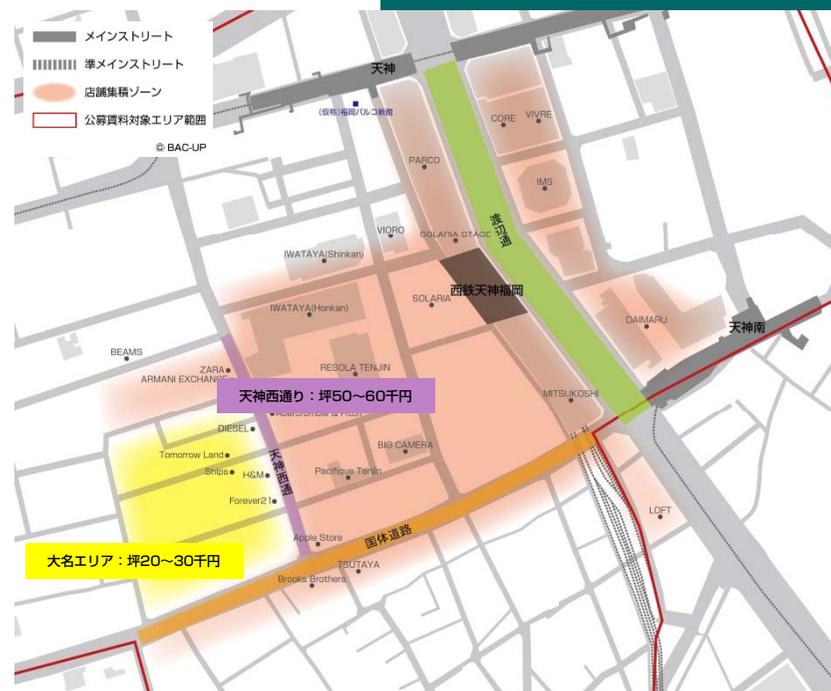
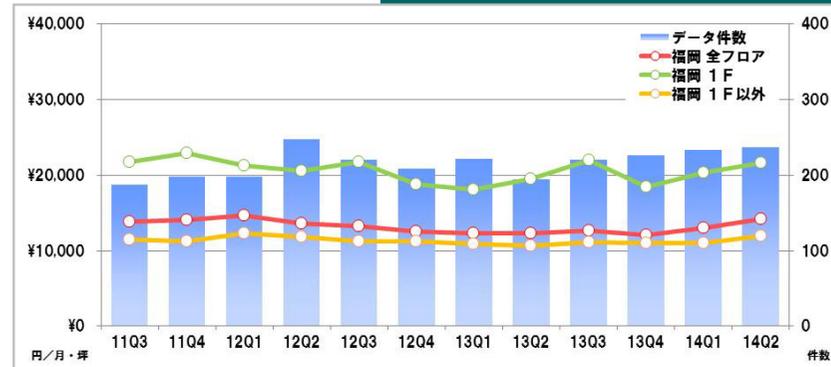
## <対象エリア>

福岡市中央区今泉1丁目 福岡市中央区大名2丁目  
 福岡市中央区今泉2丁目 福岡市中央区天神1丁目  
 福岡市中央区大名1丁目 福岡市中央区天神2丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 天神南～博多駅間の七隈線延伸工事着手（2020年度開業予定）
- 旧岩田屋新館ビル跡地に福岡パルコが増床予定（2014年11月）、さらにソラリアステージへの増床も予定（2015年春）
- 福岡三越地下1F「ラシック福岡天神(3,100㎡)」(2014年9月開店)
- 博多郵便局の商業ビルへの建替えが行われ核テナントとして丸井グループの進出が決定「博多駅中央街SW計画」(2016.春開業予定)

## ■ 公募賃料トレンド



# 三宮（神戸）エリア

## エリア概況

旧居留地は御堂筋同様、ブランド店以外の成立性は低い

- 三宮エリアは、そごう、丸井などの百貨店がみられる三宮駅前、三宮センター街に代表されるアーケード街、ラグジュアリーブランドの路面店が多く見られる旧居留地から構成される関西屈指の商業エリアである。
- 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。
- 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しており、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。
- プライムエリアが縮小した印象ではあり、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。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2011年		2012年		2013年		2014年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
三宮	全フロア	¥13,900	¥15,300	¥14,600	¥14,100	¥13,600	¥13,500		
	1F	¥20,900	¥22,900	¥22,200	¥20,400	¥19,200	¥18,500		
	1F以外	¥12,300	¥13,300	¥13,000	¥12,000	¥11,800	¥11,900		

## 今後の見通し

継続的に増加していた公募件数が減少に転じる

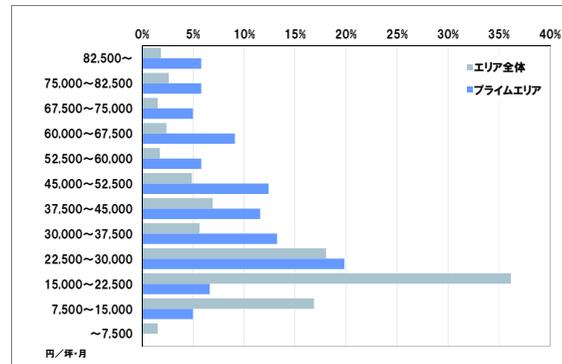
- 2013年4月に開業した「神戸ハーバーランド umie」は引き続き好調であり、広域的エリアから集客し、三宮・元町エリアへ好影響を与えている模様。
- OPAの入居する三宮ターミナルビルの建て替え計画なども浮上しているが、新設日は未定となっており、今後の動向が注目される。

## 賃料トレンド

多業種が成立する駅至近のセンター街は高水準

- 直近ではエリア内に大きな動きはないため、募集賃料は概ね横ばいで推移している。
- 賃料水準構成では、坪15.0~22.5千円が最も多く、次いで坪22.5~30.0千円の割合が多くなっている。栄や天神と比較すると一段上の水準となっている。
- 心斎橋筋・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。
- 2012年第4半期以降増加傾向となっていたデータ件数は、直近の2014年第2四半期に減少に転じている。

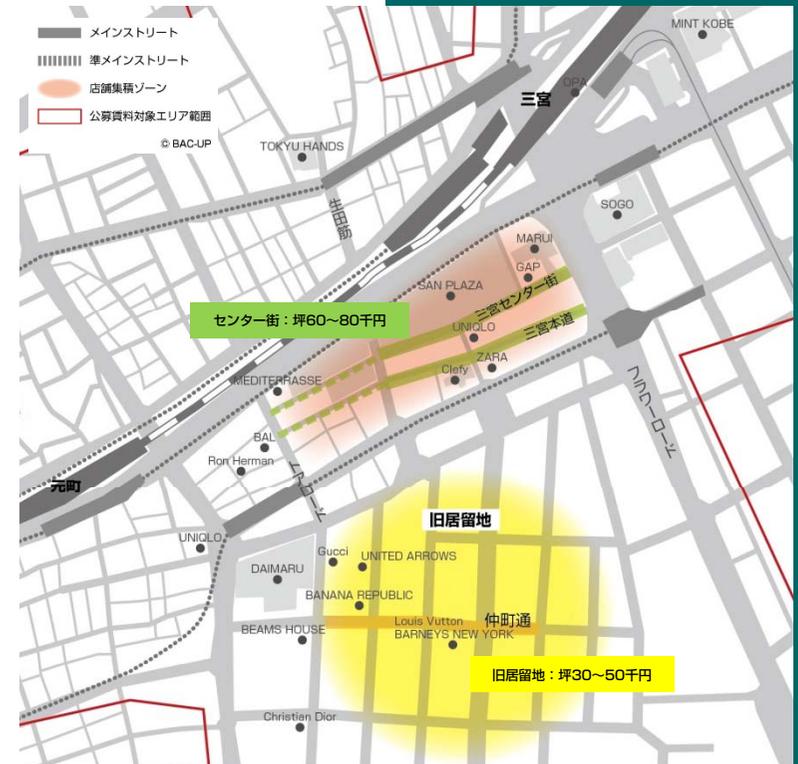
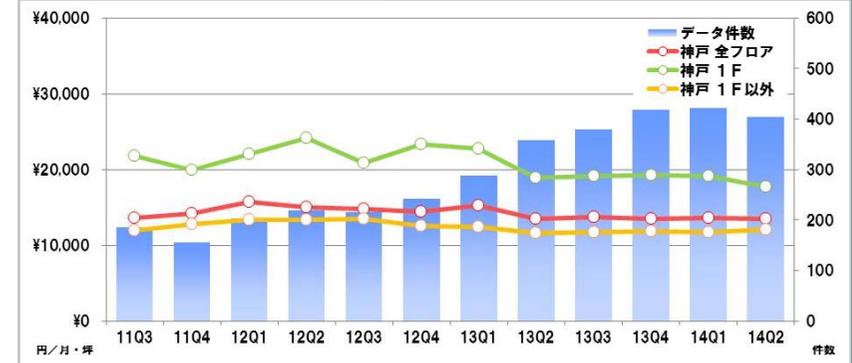
■ 賃料水準構成(1F)



## <対象エリア>

- 神戸市中央区栄町通1丁目
- 神戸市中央区加納町6丁目
- 神戸市中央区栄町通2丁目
- 神戸市中央区海岸通
- 神戸市中央区下山手通1丁目
- 神戸市中央区京町
- 神戸市中央区下山手通3丁目
- 神戸市中央区元町通1丁目
- 神戸市中央区下山手通3丁目

■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 三宮ターミナルビル建て替え計画（未定）

# 大通（札幌）エリア

## エリア概況

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。
- 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。一階店舗への出店も増えてきており、良好な店舗立地への出店余地がなくなりつつある。
- 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。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2011年	2012年		2013年		2014年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
大通り	全フロア	¥10,700	¥9,600	¥8,500	¥8,500	¥8,500	¥9,800
	1F	¥22,400	¥23,100	¥12,500	¥14,000	¥14,300	¥12,500
	1F以外	¥8,000	¥8,300	¥8,100	¥8,200	¥8,100	¥9,500

## 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

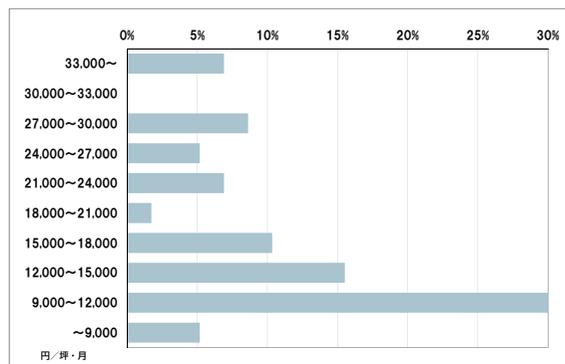
- 札幌駅と大通地区を結ぶ地下歩道が2011年3月に完成し、人の流れが大きく変化。
- パルコ新館の跡地は、2016年春に札幌ゼロゲートが出店する予定。西武百貨店跡地は商業としてのリニューアル予定は聞かれない。
- 2014年8月28日に、札幌三井JPビルディング内の商業施設「赤れんがテラス」がオープンした。全27店舗のうち、北海道初出店は5店舗。地下歩行空間に直結し、来店客も多いことから良好な影響が期待される。

## 賃料トレンド

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。
- 四半期トレンドでは直近の1F賃料水準が対前期比で下落しているが、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。

## ■ 賃料水準構成(1F)



## <対象エリア>

- 札幌市中央区大通西2丁目
- 札幌市中央区南一条西4丁目
- 札幌市中央区大通西5丁目
- 札幌市中央区南一条西5丁目
- 札幌市中央区大通西6丁目
- 札幌市中央区南五条西1丁目
- 札幌市中央区南一条西1丁目
- 札幌市中央区南五条西3丁目
- 札幌市中央区南一条西2丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 大通：札幌三井JPビルディング（赤れんがテラス）がオープン（2014.8）
- 丸井1条館西ビルとマルイリビングハウスを取り壊し、新ビル建築（2014秋）
- 明治安田生命札幌大通ビル建替（2015.1）
- 東宝公衆会館建替計画（2015春）
- 札幌ゼロゲート（2016春）
- 丸井今井札幌本店及び札幌三越の改装計画

## ■ 公募賃料トレンド

