



店舗賃料トレンド

2019 春

賃料トレンドは高値圏で横ばい傾向、
実勢も高水準で安定的に推移

ドラッグストア、スポーツ関連業種は
堅調な一方でファッションは苦戦

- 各エリアの1F賃料ランキングは、初めて表参道が1位となった。2位は前回1位であった銀座で、3・4位は前回と同じ結果となった。また、5位は前回8位であった心斎橋で、募集賃料が前期比132%と大きくアップしている。渋谷、心斎橋以外のエリアは、前期比が概ね横ばいまたは下がる結果となった。実勢については、前回同様、高止まりの傾向が続いている。当調査エリアでは、銀座はプライムエリアが限定、一方表参道ではキャットストリート～南青山エリアまで幅広く見ているためこのような結果になったと推察される。
- 1F以外は、1Fの影響を受ける形で、都内5エリアについては好調なトレンドとなっている。オフィス・飲食・サービスの堅調さも要因となっていると思われる。
- 銀座、表参道などの情報発信力があるエリアではポップアップストア、ショールームの店出が目立つ。一方で、ファッションはEC化の影響もあり弱含み状況が続いている。
- 自然災害により一時、訪日客が減少したためインバウンド消費による売上の減少が懸念されたが、訪日客数は回復。そのためインバウンド消費によるドラッグストア、ディスカウントストア、百貨店の売り上げは回復傾向にある。一方で中国では2019年1月、電子商取引法の施行に伴い、代理購入のハードルが上がることで転売目的の業者によるインバウンド消費が減少する懸念があり、今後の動向に注意が必要である。

■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	18年上半期 (円/坪・月)	18年下半期 (円/坪・月)	前期比
1	表参道	¥60,100	¥61,100	102%
2	銀座	¥67,400	¥56,700	84%
3	渋谷	¥35,600	¥43,100	121%
4	新宿	¥34,800	¥35,700	103%
5	心斎橋	¥25,000	¥33,000	132%
6	池袋	¥32,100	¥31,800	99%
7	名古屋	¥24,800	¥25,800	104%
8	神戸	¥26,700	¥25,700	96%
9	仙台	¥24,200	¥25,300	105%
10	京都	¥23,800	¥22,300	94%
11	横浜	¥27,200	¥19,800	73%
12	福岡	¥19,600	¥19,500	99%
13	札幌	¥18,100	¥16,000	88%

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：有岡、渡邊、藤井、白倉
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：03-5537-6333



表参道エリア ESANDO

エリア概況

日本一の情報発信力を持つエリア

- 表参道は銀座と並ぶブランドストリート。対する青山エリアは高感度ファッション店が集積するエリアとなる。
- ファッションやスイーツなどの食物販、飲食店、ドラッグストア、シェアオフィスなどに加え、情報発信力の強さからショールームやPOP UP SHOPの出店も多く、銀座とは異なる多様な業種業態がブランディングするエリアとなる。
- 近年は明治通り沿いやキャットストリートにスポーツ・アウトドアの集積が進み、特に渋谷方面のキャットストリートの強さが際立っている。
- 来街者のSNSを用いたトレンド発信力の高さ・速さがエリアの強みとなっており、日本一といえる。エリアに出店する企業の多くが新商品などプロモーションの場として出店し、顧客が発信する情報が大きな広告・宣伝となることがエリアの価値と評価されている。
- 新規開発に加え、POP UP SHOPの増加やスポーツ・アウトドアブランドなどがエリア全体を牽引する。2019年3月にはFOREVER21跡地にスマートフォンブランドの「Galaxy Harajuku」がオープンするなど、活況が続いている。

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	¥32,300	¥34,100	¥32,400	¥34,200	¥41,300	¥43,900
	1F	¥40,500	¥45,400	¥42,800	¥48,900	¥60,100	¥61,100
	1F以外	¥29,400	¥29,200	¥27,600	¥28,700	¥31,500	¥33,700

今後の見通し

賃料は高止まりを維持するがキャットストリートは従来の水準からステップアップ

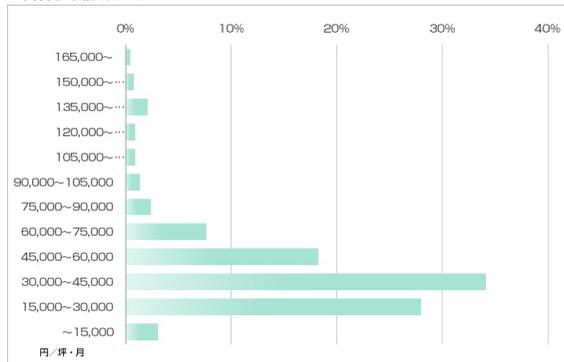
- 原宿駅前開発（2020年春竣工）、神宮前交差点に面する神宮前六丁目地区市街地再開発（2022年秋）などの大型開発、原宿駅改良などエリアの集客力はオリンピックに向けてパワーを増す。
- エリアの中でも依然としてキャットストリートは活況を呈し、従来のキャットストリートの適正規模・賃料を超える成約物件もみられる。テナントの顔ぶれも中小企業だけではなく、賃料上昇に伴い大手企業の割合が高めとなってきている。
- キャットストリート東西の裏通りもPOP UP SHOPの利用など面的な広がりもみられる。

賃料トレンド

募集賃料トレンドは良好。成約ベースでは高止まりを維持

- 銀座同様、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の平均賃料は高止まりを維持。なお、2018年第1四半期～第2四半期にかけて急上昇しているが、明治通り沿いのプライムロケーションの事例などが平均値を押し上げているようであり、実態として急上昇しているわけではない。
- 住所別平均賃料では、神宮前6丁目の坪135千円が突出しているが、明治通り沿いやキャットストリート裏手の坪100千円以上を含む4物件のみの平均値となる。
- 募集件数は2018年第2四半期以降、2017年頃の件数と同程度となる。但し、16年以前と比較すると依然として件数は少な目となっている。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2016年上期～2018年下期		2018年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥28,713	73	¥47,784	8
港区南青山4丁目	¥29,477	100	¥31,612	5
港区南青山5丁目	¥50,603	49	¥59,434	10
港区南青山6丁目	¥34,909	57	¥33,835	16
港区北青山3丁目	¥56,052	71	¥53,996	17
渋谷区神宮前1丁目	¥59,337	155	¥59,840	30
渋谷区神宮前3丁目	¥32,178	141	¥40,786	15
渋谷区神宮前4丁目	¥46,152	93	¥54,163	20
渋谷区神宮前5丁目	¥43,195	119	¥42,330	27
渋谷区神宮前6丁目	¥113,321	18	¥135,348	4

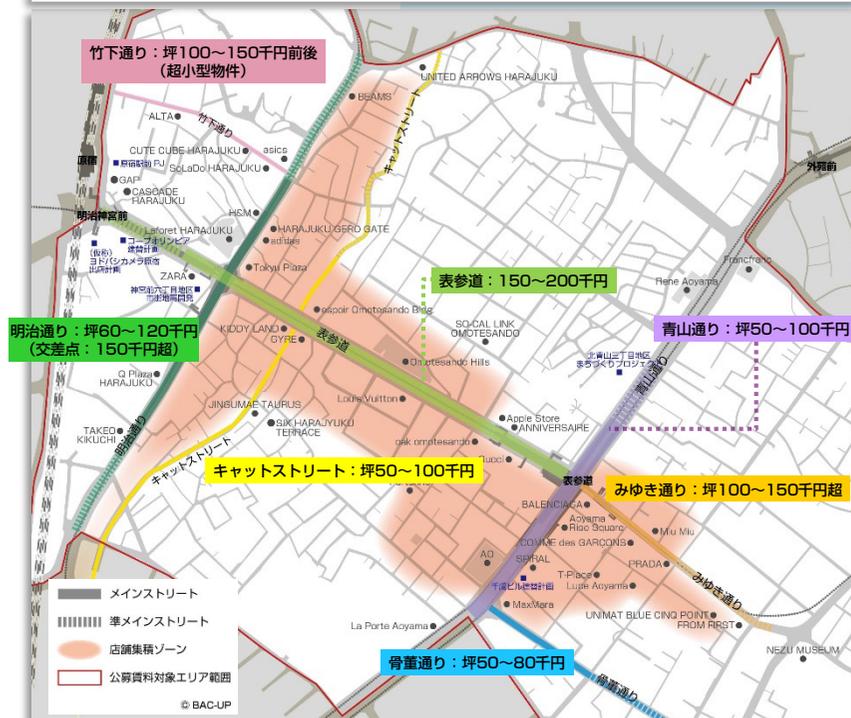
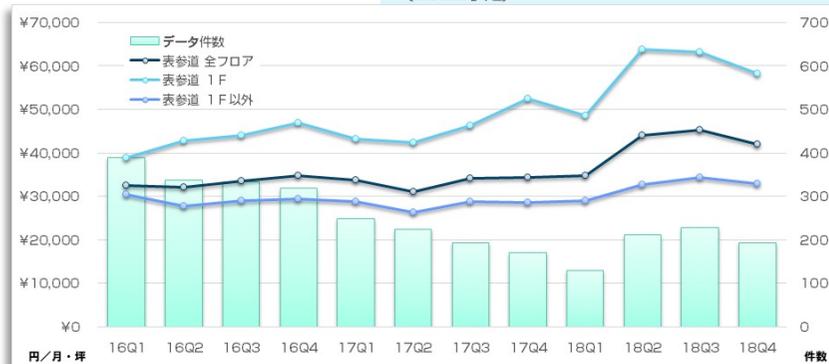
<対象エリア>

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 ●

- みゆき通り：ラベルラ（2018.10 閉店）
- 表参道：GU（2018.11）
- 青山通り：シャルマン・グルマン（2018.12）
- 骨董通り：ete（2018.12）
- 明治通り：DESCENTE TOKYO（2019.2）
- 表参道：CELINE（2019.2）
- 青山通り：ピーコックスストア（2019.2 閉店）
- 明治通り：Galaxy Harajuku（2019.3）
- 裏青山：メゾンスペシャル（2019.3）
- 表参道：オリンピアアネックスビル再開発（2022予定）

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

銀座エリア

エリア概況

プライムロケーションを中心に「世界の銀座」のポジショニングを維持。

- ブランド旗艦店が集積する晴海通り・中央通りを中心に、みゆき通りや並木通り、マロニエ通りなど複数のストリートで形成される。
- 中央通りや晴海通りは依然として出店動向は活発で、2018年も新規出店の他、既存ブランドの移転などの動きが多くみられた。ラオックスやクリスチャンディオール跡地は即決定。新規開発も着工前から決定する物件もみられ、銀座のポテンシャルの高さは継続している。
- インバウンドの集客力はパワーを増し、大型商業施設の売上を牽引する。化粧品をはじめ、ドラッグストア、シューズブランドなどのインバウンド需要の見込める業種業態の路面進出の動きもみられる。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

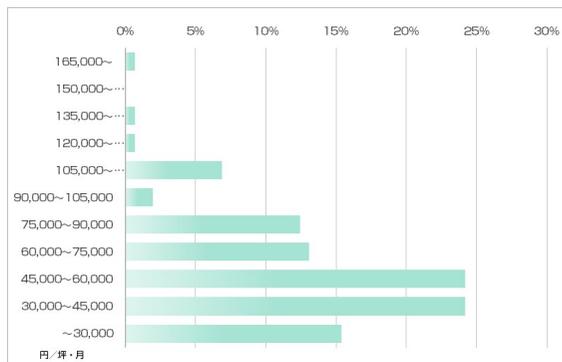
エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	¥27,900	¥30,100	¥30,800	¥30,100	¥33,800	¥32,500
	1F	¥50,200	¥50,900	¥47,200	¥58,100	¥67,400	¥56,700
	1F以外	¥26,900	¥28,600	¥29,800	¥28,300	¥28,500	¥29,200

賃料トレンド

募集ベースでは高止まりを維持。

- 過去3年のトレンドでは2018年第2四半期に最も高い水準となったが、2018年第4四半期では落ち着きが見られている。但し、実態としてはプライムロケーションについてはグラフのような上昇はみられない。
- 募集件数は減少。特に1Fの件数の減少幅が大きいようである。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~45千円と坪45~60千円の割合がほぼ同程度となっている。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座3丁目の平均賃料が坪100千円超と高くなっているが、1件のみの事例となる。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2016年上期~2018年下期		2018年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区銀座1丁目	¥43,151	69	¥42,882	17
中央区銀座2丁目	¥73,664	41	¥63,707	3
中央区銀座3丁目	¥70,411	11	¥107,995	1
中央区銀座4丁目	¥69,988	1	-	-
中央区銀座5丁目	¥49,858	75	¥51,603	19
中央区銀座6丁目	¥67,416	56	¥67,983	18
中央区銀座7丁目	¥57,405	33	¥59,964	6
中央区銀座8丁目	¥57,042	20	¥43,200	2

今後の見通し

当面は高止まりを維持。物件によっては相場を上回る可能性も。

- GINZA SIX開業により、6丁目方面の集客パワーは増した感はある。同施設付近の直近の成約事例ではメゾネットで坪200千円を超え、複数の手があがったと聞く。
- 既にブランド店の出店は一巡しているものの、より良い立地への移転需要やプレステージブランドの新規出店、インバウンド需要を見込む新規出店、ショールームなど多岐に渡り、当面は高い賃料を維持すると思われる。
- 中には相場を大きく超える打診や成約値も聞かれるが、規模、ファサードの大きさや長さなど路面店としてのポテンシャル、月額賃料などの多面的な見方が必要となる。

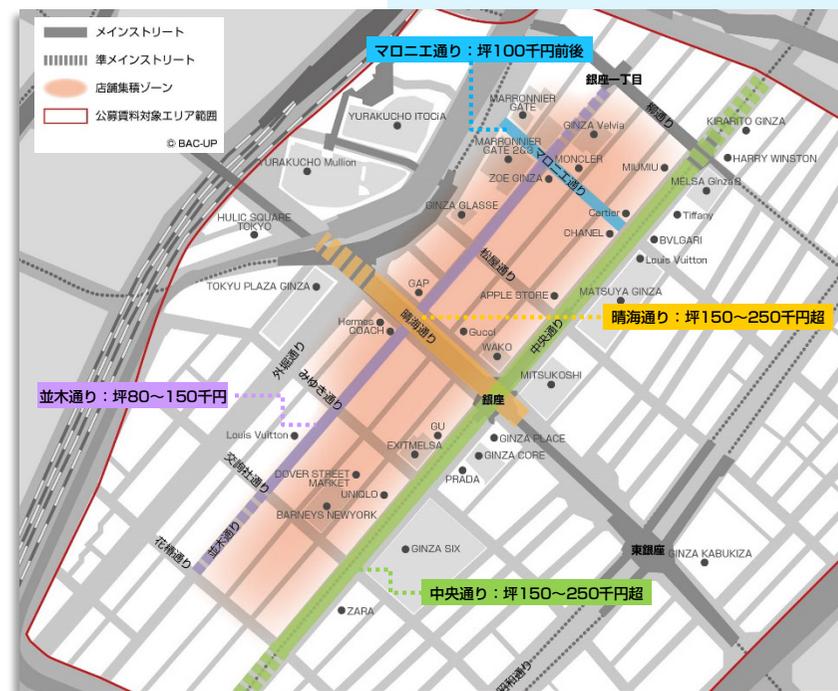
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 有楽町：ヒューリックスクエア東京 (2018.10)
- 晴海通り：Bottega Veneta (2018.12)
- 晴海通り：セイコードリームスクエア (2018.12)
- 晴海通り：Fred (2018.12)
- 中央通り：RIMOWA (2018.12)
- 中央通り：グランドセイコーブティック (2019.2)
- 有楽町：コニカミノルタプラネタリア TOKYO (2018.12)
- 外堀通り：無印良品有楽町店 (2018.12 閉店)
- 並木通り：MUJI HOTEL (2019.4 予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

渋谷エリア SHIBUYA

エリア概況

出店の動きは駅寄りが中心

- 駅を中心に扇状に路面店が広がるエリア。
- 駅から至近でトラフィックのしっかりしているセンター街、井の頭通り、文化村通りなどでは空室も見られず、多様な業態が成立する強みを持っており、依然として高い賃料水準を維持する。
- 一方で集客核であったパルコ不在の影響により公園通りや神南エリアは厳しい状況が続いており、2019年秋の新生パルコ開業による期待も高まる。
- 神南方面も高感度セレクトショップが集積するエリアであったが、原宿にポジションをとって代わられており、ファッションで集客する街の印象は弱くなっている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/坪・坪					
		2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	¥23,800	¥24,400	¥26,200	¥27,300	¥28,200	¥31,000
	1F	¥31,800	¥35,200	¥36,100	¥33,500	¥35,600	¥43,100
	1F以外	¥22,800	¥22,600	¥24,700	¥26,400	¥26,200	¥27,500

今後の見通し

公園通り・神南エリア周辺はパルコ再開業等に期待

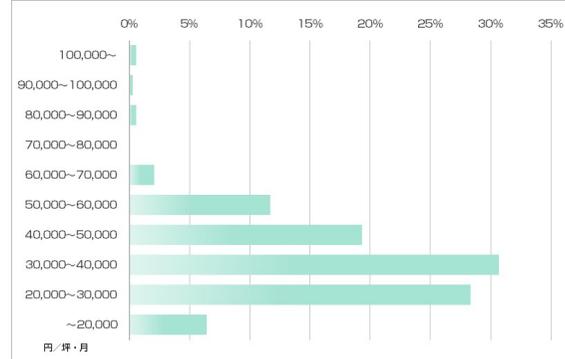
- センター街奥のブックオフ跡地にはGUがオープン。周辺にはシューズショップのアトモスやセンター街入口付近に出店していたジュエリーブランドのアヴァランチも移転するなど、ファッション系の顔ぶれが増え、新たな集積を形成し始めている。
- 建替えた新生パルコが2019年9月に「次世代デジタルファッションビル」を目指し開業を迎える。Nintendo TOKYOの他、VRを活用したショッピング体験など新たなコンテンツを導入する。駅ビルのスクランブルスクエアの開業も同時期となり、駅ビルvs外輪部の構図がはっきりと出てくる。

賃料トレンド

オフィスマーケットの牽引もあり、全フロアの賃料に伸びが見られる

- 1Fの賃料は2018年第4四半期に急伸。しかしながら内訳を見ると、超小型物件のために単価が高めとなっている物件や、メインストリート沿いの物件などが含まれているようであり、実態として上昇している感はない。
- 募集件数は2018年第4四半期では102件となり、特に1Fの件数が少なくなっている。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~40千円が最も多く、次点は坪20~30千円と、新宿や銀座の一段下となる。
- 募集件数は供給が少ない状況となっている。駅に近い繁華性の高いエリアについては引き続き空室が見られない。

■ 賃料水準構成(1F)



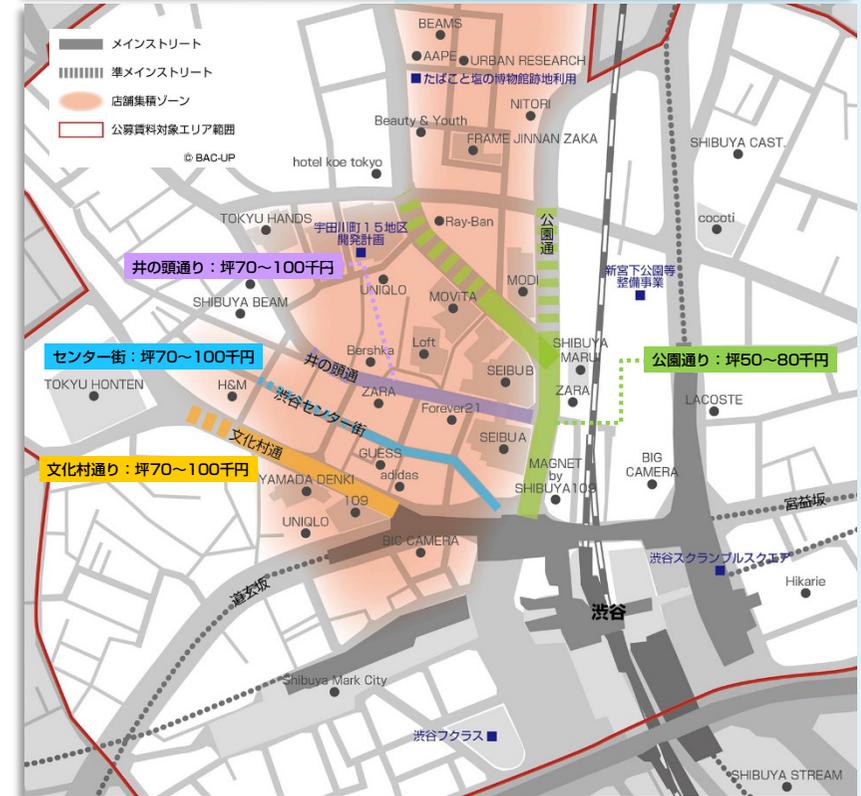
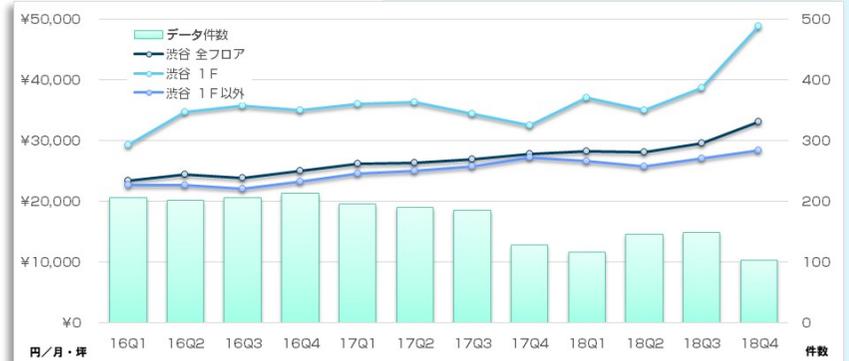
<対象エリア>

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

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 文化村通り：Intimissimi (2018.10)
- 公園通り：APPLE STORE (2018.10)
- MAGNET by SHIBUYA109：JOYPOLIS VR SHIBUYA (2018.10)
- センター街：atmos Heart (2019.2)
- センター街：GU (2019.3)
- 公園通り：渋谷公会堂 (2019.11)
- 公園通り：パルコパート1・3跡地 (2019秋予定)
- 渋谷スクランブルスクエア (東棟) (2019秋予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

心齋橋エリア SHINSAIBASHI

エリア概況

心齋橋筋商店街は依然として強いが、ファッション性は弱まっている

- 心齋橋筋商店街の休日は1日当り17万人、平日でも14万人が往来するといわれ、年齢や性別を超えて人々が集う大阪屈指の繁華街となる（出典：2017年商店街公表値）。
- 心齋橋商店街は大丸心齋橋を挟み、新橋交差点～戎橋付近まで商業ポテンシャルが継続するが、長堀通り北側の心齋橋筋北商店街にも伸びをみせている。
- 依然としてインバウンド客は多く、新規開発案件やファッション店跡地は瞬く間にドラッグストアが立ち並び商店街の顔ぶれも様変わりした。特に、道頓堀周辺はポテンシャルが大幅にアップした。
- しかし、中国では2019年1月電子商取引法施行に伴い代理購入のハードルが上がるなど、心齋橋のマーケットをリードしてきたドラッグストアも勢いが衰える可能性がある。

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	¥15,300	¥15,700	¥15,000	¥14,100	¥16,200	¥17,000
	1F	¥27,100	¥28,100	¥24,600	¥19,800	¥25,000	¥33,000
	1F以外	¥11,900	¥11,700	¥11,300	¥12,000	¥13,700	¥13,200

今後の見通し

インバウンド×ドラッグストアのパワー維持がポイント

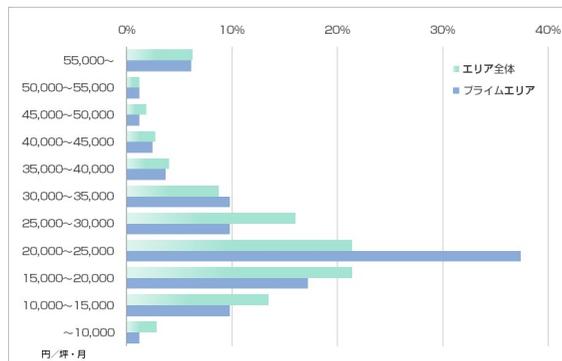
- 現在、心齋橋筋商店街の賃料の牽引役はドラッグストアが担っており、複数階で坪100千円や坪200千円など銀座や表参道と肩を並べる成約事例が出ている。
- 2019年秋には建替えを行っていた大丸心齋橋本館が開業。低層部にはブランド店の出店が予測される。また、2021年には現大丸北館にパルコの出店が控えている。

賃料トレンド

件数増加に伴い賃料上昇

- 1Fの賃料は2018年第3四半期をピークに高止まりの状況が継続。但し成約ベースでは商店街沿いはグラフのようなアップダウンにはなっていない。
- 募集件数は2017年以前の水準まで増加しているものの、依然として心齋橋筋商店街沿いの募集件数は少なく、1Fのみでは件数はほぼ横ばいとなっている。成約情報をもとに商店街の一人勝ちで心齋橋エリアの賃料を牽引するのは商店街となっている。
- 賃料水準構成を見るとプライムロケーションでは1Fで坪20～25千円に山がある。心齋橋筋商店街沿いの事例は少ないこと、町目目で区切ると裏手立地が多く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。実態としては、心齋橋筋商店街、御堂筋などメインストリート沿いについては高水準で推移している。

■ 賃料水準構成(1F)



※プライムエリア：心齋橋筋1～2丁目

■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2016年上期～2018年下期		2018年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区心齋橋筋1丁目	¥32,660	56	¥37,440	12
中央区心齋橋筋2丁目	¥24,252	107	¥21,757	13
中央区西心齋橋1丁目	¥21,340	73	¥17,870	13
中央区西心齋橋2丁目	¥26,801	79	¥82,285	6
中央区道頓堀1丁目	¥32,553	4	-	-
中央区道頓堀2丁目	¥21,841	8	-	-
中央区南船場3丁目	¥31,245	128	¥27,841	28
中央区南船場4丁目	¥23,131	105	¥23,709	15
中央区難波1丁目	¥28,816	31	¥22,995	4

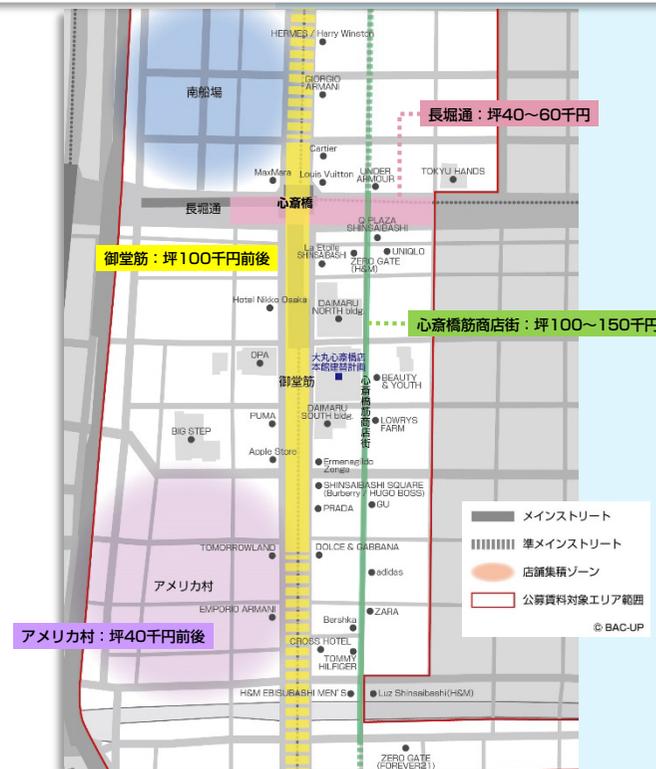
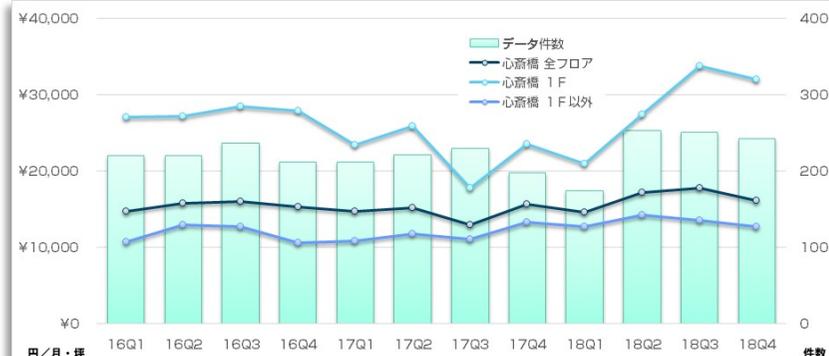
<対象エリア>

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	中央区難波2丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- なんばスカイオ (2018.10)
- アメリカ村：EARTHMAN'S AMEMURA (2018.10)
- 心齋橋筋商店街：GAP (2018.11)
- 心齋橋筋商店街：三木楽器 (2018.11)
- 御堂筋：MICHAEL KORS (2018.12)
- アメリカ村：Herschel Supply (2018.12)
- 御堂筋：(仮)大阪Mプロジェクト (2019.11予定)
- 大丸心齋橋本店館 建替え (2019秋予定)
- 大丸心齋橋店北館「パルコ」(2021春予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

池袋エリア IKEBUKURO

エリア概況

ファッション店は駅近の商業施設に集積、東口側路面店ではサブカル色が強い。

- 池袋エリアは駅周辺に大規模な商業施設が多く集積しておりファッション系の買い物客は駅周辺の百貨店等への吸引力が強く、駅外でファッション店の出店先は、東口のサンシャイン60通りや、駅前の明治通り沿いが主である。路面店の集積範囲も東京の他の主要商業エリアよりもコンパクトである。
- 東池袋エリアはサブカル色が強く、2018年4月には、エリア内で都内最大級のeスポーツ施設「LFS池袋」がオープン。その他、ホテルでもサブカル系のコンセプトフロアが展開されるなど、エリア自体でサブカル系を打ち出している傾向も見られる。
- ファッション店の新規出店は駅外ではあまり見られないが、裏手立地では、飲食店舗用のビルの建築が複数みられ、飲食店舗の出店意欲は高い。

■ 公募賃料推移表

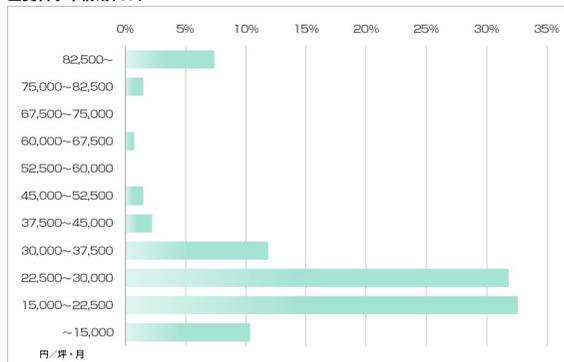
エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	¥17,600	¥18,200	¥18,800	¥19,500	¥23,900	¥24,600
	1F	¥24,800	¥18,600	¥21,400	¥26,800	¥32,100	¥31,800
	1F以外	¥17,200	¥18,200	¥18,700	¥19,100	¥23,000	¥23,800

賃料トレンド

全フロアの公募賃料が上昇傾向。

- 1階の公募賃料水準は、2017年第1期から上昇傾向で、2018年は、坪30千円以上で推移した。
- 全フロアの公募賃料水準は、2016年第4四半期以降、坪20千円前後の水準で推移していたが、2017年第4四半期以降は上昇傾向にある。
- 募集件数については、200件前後の水準で推移していたが、2016年第2期以降は下落傾向にあり、2018年第1期では100件を切った。2018年第2・3期ではやや増加したものの直近の第4期でまた100件程度に減少している。
- 2018年下期の住所別平均賃料では、西池袋1丁目の平均賃料が最も高く、次点で東池袋3丁目となっており、サンシャイン60通り等のプライムエリアが存する東池袋1丁目より高くなっているが、両エリアともに事例が数件であり、高額事例に平均値が引き上げられた結果とみられる。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2016年上期~2018年下期		2018年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥29,625	29	¥46,988	2
豊島区東池袋1丁目	¥32,922	55	¥34,095	11
豊島区東池袋3丁目	¥31,500	17	¥44,710	3
豊島区南池袋1丁目	¥28,712	20	¥24,287	2
豊島区南池袋2丁目	¥29,191	14	¥23,157	2

<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 池袋駅北口：ドン・キホーテ (2018.6)
- 60階通：atmos (2018.9)
- 南池袋一丁目：ダイヤゲート池袋 (2019.2竣工)
- サンシャイン通：キューブラザ池袋 (2019年夏予定)
- 明治通り：HAREZA池袋—A敷地 (HAREZAタワー) TOHOシネマズ (2020.夏予定) —B敷地 (ホール棟) harevutai (2019秋予定)
- 池袋ショッピングパーク改編 (2020 予定)
- 東池袋一丁目地区市街地再開発 (2024予定)

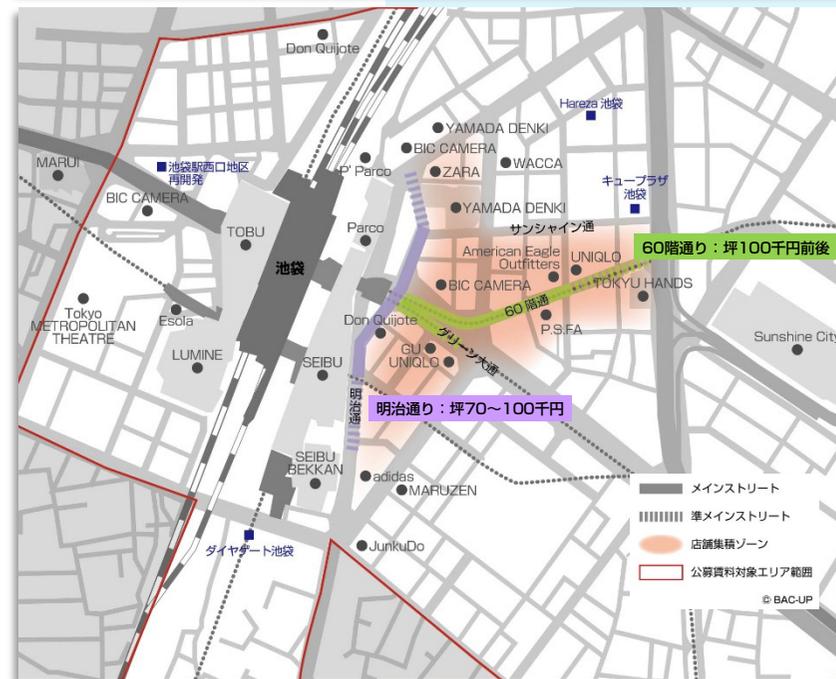
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

「劇場都市」を目指して複数の開発が進行中

- 2019年7月に開業予定の「キューブラザ池袋」には、首都圏最大級のシネコン「グランドサンシャイン」が出店。超巨大スクリーン「IMAX® with LASER」が東日本初導入される。また、「Hareza池袋」のオフィス棟にもTOHOシネマズ池袋や、ライブ劇場、多目的ホールが出店予定。今後は劇場施設がエリア内に過剰となり、淘汰が発生する懸念も有る。
- 西口駅前地区も再開発が予定されている。また、池袋駅南側にて、東西をつなぐ「ビックリガード上空デッキ」が2019年秋に完成予定であり、時期未定であるが駅北側にもデッキが作られる予定となっている。西口エリアがパワーアップするとともに、東西エリア間の動線も良好となっていくと思われる。



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

栄 (名古屋) エリア

<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 ●

- ・ゼロゲート：CHARLES&KEITH (2018.10)
- ・広小路通：New Balance NAGOYA (2018.12)
- ・ナディアパーク周辺：VILLAGE VAN GUARD (2019.1閉店)
- ・PARCO：B-COMPANY (2019.1閉店)
- ・THE NORTH FACE/ClimbingJAM (2019.2)
- ・大津通：Francfranc (2019.3閉店)
- ・栄：(仮称)日本生命栄町ビル (2020.11)
- ・名駅：(仮称)名駅1丁目計画 (2020年夏)
- ・名駅：(仮称)名古屋三井ビルディング北館 (2021.1)

エリア概況

栄エリアの商業の中心は引き続き大津通

- ・名古屋市中心部の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。
- ・ファッションテナントが路面店を出店しているエリアは、大津通の三越~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。
- ・名駅周辺は超高層複合ビルの相次ぐ開業により、商業集積が加速。現在は大型再開発は一段落している。

賃料トレンド

1F賃料は堅調に推移

大津通と周辺エリアとの賃料格差は継続

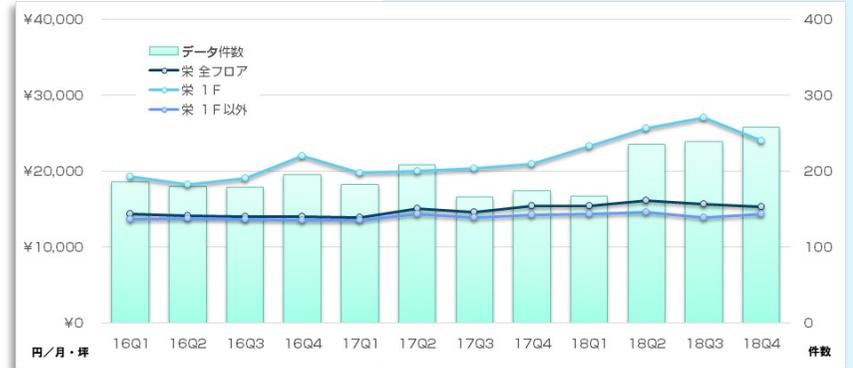
- ・1Fの賃料トレンドは、2017年第1四半期以降、月坪20千円前後の水準で推移していたが、2017年第4四半期以降2018年第3四半期まで上昇傾向にあった。直近ではやや下落したものの月坪約24千円となっている。また、1F以外については、月坪14千円前後で大きな変化は見られない。
- ・ラグジュアリーブランドが出店している大津通が最も高い賃料水準を形成している。最近ではインバウンド需要の拡大に伴い、ドラッグストアの都市型旗艦店の出店が見られる。
- ・募集件数は2018年第2四半期以降200件を超えており、特に中上層階の割合が多い。路面の広がるエリアの中上層階の弱さを呈している。

■ 公募賃料推移表

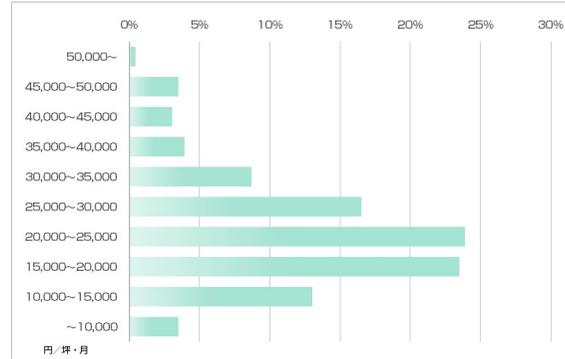
エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	¥14,200	¥14,000	¥14,400	¥15,000	¥15,800	¥15,400
	1F	¥18,800	¥20,300	¥19,900	¥20,700	¥24,800	¥25,800
	1F以外	¥13,700	¥13,500	¥13,900	¥14,000	¥14,400	¥14,100

円/月・坪

■ 公募賃料トレンド



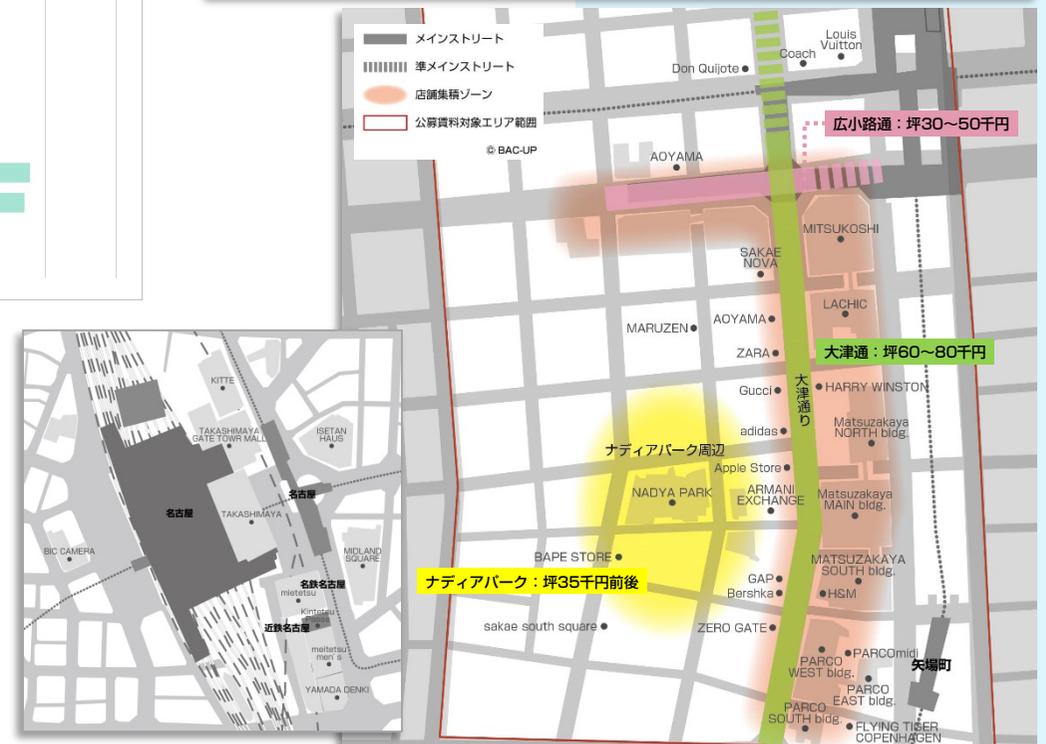
■ 賃料水準構成(1F)



今後の見通し

栄での複数の開発により巻き返しに期待

- ・名駅エリアでは、(仮称)名駅1丁目計画(地下1階付14階建、店舗・事務所)が2020年夏頃に竣工予定、(仮称)名古屋三井ビルディング北館(地下2階付20階建、店舗・事務所)が2021年1月に竣工予定。
- ・一方、栄エリアでは栄交差点周辺に複数の開発計画が見られる。(仮称)日本生命栄町ビルは、大丸松坂屋百貨店が賃借し、商業施設2020年11月に開業予定。また名古屋市が、同交差点の北東側角地についても2024年度に新施設の竣工・開業を目指している。
- ・「丸栄」跡地は、小規模な商業施設が2020年に開業予定。以降も北側の栄町ビル、ニューサカエビルと併せて大規模な再開発を行う方針である。現状では、出店の勢いがやや弱めとなっている栄エリアが、2020年以降の開発の動向により、路面においてもプラスの動きが出てくることが期待される。
- ・その他、久屋大通公園は2020年に再整備が終了し、低層の飲食店などが配置される予定。エリア内に位置する名古屋テレビ塔も2020年7月にリニューアルオープン予定であるほか、地下街の「サカエチカ」も2019年10月に大規模リニューアルが完了予定であり、栄エリアの巻き返しに期待される。



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

三宮(神戸)エリア

エリア概況

駅寄りのセンター街が強いが、旧居留地側まで強さが波及していない状況

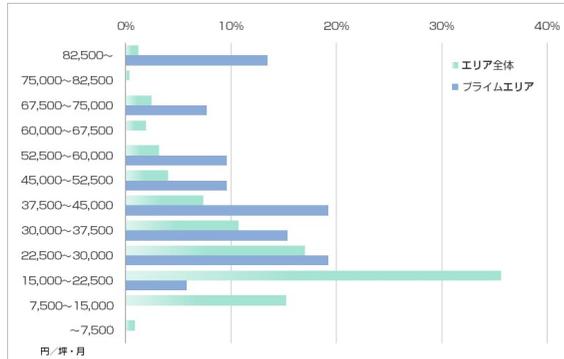
- 三宮エリアは、そごう、丸井などの百貨店がみられる三宮駅前、三宮センター街に代表されるアーケード街、ラグジュアリーブランドの路面店が多く見られる旧居留地から構成される関西屈指の商業エリアである。
- 旧居留地は大丸主導の街で、ブランド路面店が集積する。旧居留地のイメージは良好であるが、アパレル関連が厳しいこともあり、客数は依然として少なく、直近では空室もみられるようになっている。
- 三ノ宮駅から元町方面に向けた三宮センター街のパワーは健在であり、店舗の新規出店も見られている。ただし、三宮町1丁目より西側では空室もみられるようになっており、プライムロケーションは縮小傾向にある。
- 他主要エリアとの比較では、外国人観光客が少ないため、出店業種態など影響を受けにくい側面もある。

賃料トレンド

駅至近のセンター街は高水準を維持

- 公募賃料は、1階及び1階以外ともに2016年第2四半期以降、募集件数増加とともに上昇傾向にあったが、2017年に入りやや下落しており、現在は概ね横ばいである。募集件数についても、変動はあるものの、中長期的に見ると横ばい傾向にある。
- 2018年第一四半期は、データ件数が少ない影響もあり、1階の公募賃料が一時的に大きく上昇したが、2018年第二四半期には下落した。
- 駅至近・三宮1丁目のセンター街は、依然としてポテンシャルは高い。エリアの賃料を牽引しており、賃料水準は依然として高い水準にある。
- 近年では、オーナー側とテナント側では賃料の見方にやや温度差が出てきている。

賃料水準構成(1F)



※プライムエリア：三宮町1丁目、三宮町2丁目

公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	¥13,400	¥16,300	¥14,400	¥15,700	¥17,800	¥18,300
	1F	¥21,000	¥24,100	¥21,600	¥21,400	¥26,700	¥25,700
	1F以外	¥11,800	¥14,000	¥12,900	¥14,200	¥14,500	¥14,100

今後の見通し

駅周辺の開発による期待が増大

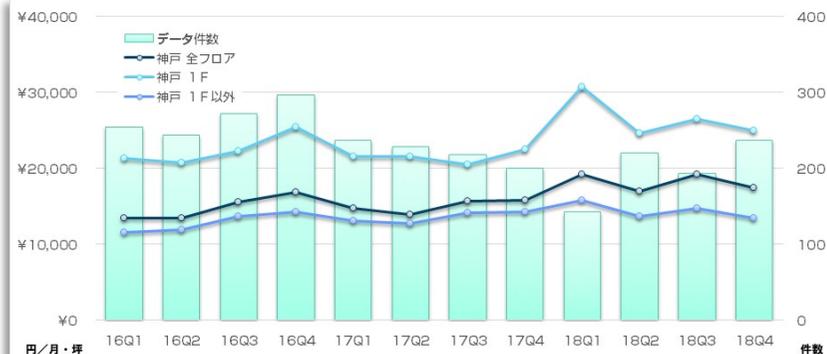
将来的には、旧居留地が苦戦する可能性も

- 一部のラグジュアリーやファッションブランドが既存路面店から百貨店に縮小移転する動きが見られ旧居留地エリアについては弱含みの状況が継続すると思われる。
- 一方、駅周辺においては複数の再開発が予定されており、今後、三宮駅周辺が一新されることになる。
- このため、これまで面的な拡がりであった三宮は駅の拠点性が強まると考えられ、プライムエリアが縮小する可能性もある。
- 「雲井通5丁目地区再整備事業」における再開発ビルには、オフィス・ホテル・商業・観光の複合機能を取り入れ、また西日本最大級のバスターミナルを設置する予定であり、2025年の竣工を目指している。

<対象エリア>

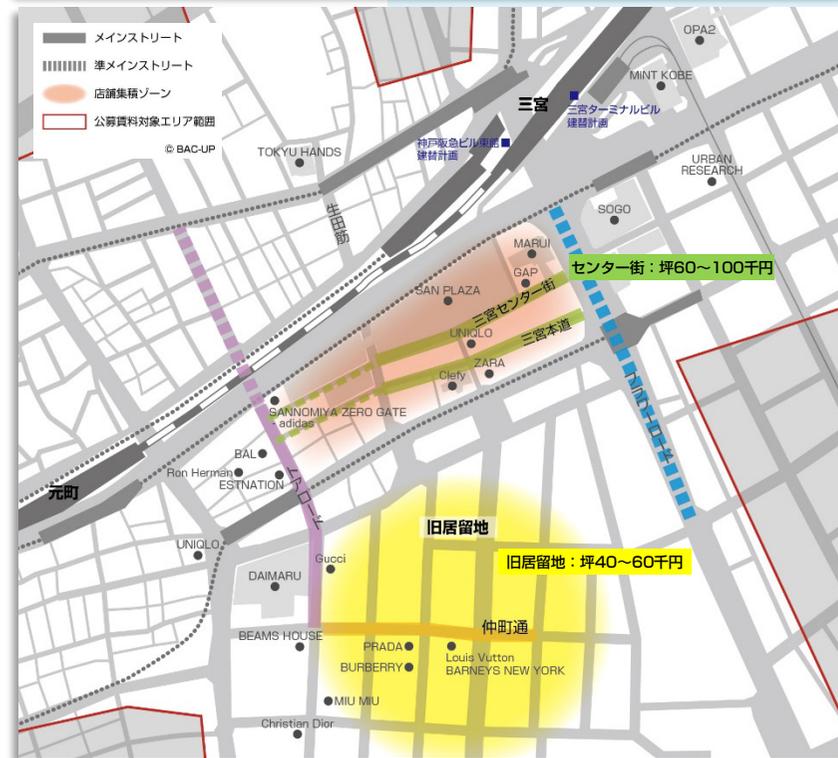
中央区栄町通1~2丁目	中央区前町
中央区元町通1~2丁目	中央区京町
中央区北長狭通1~3丁目	中央区伊藤町
中央区下山手通1~3丁目	中央区播磨町
中央区布引町4丁目	中央区海岸通
中央区雲井通7~8丁目	中央区西町
中央区小野柄小町7~8丁目	中央区江戸町
中央区加納町5~6丁目	中央区明石町
中央区東町	中央区三宮町1~3丁目
中央区浪花町	中央区御幸通り7~8丁目

公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- ミント神戸リニューアル (2018.10)
- センター街：キデイランド三宮店 (2018.11)
- センター街：スノーピータウンショップ (2018.11)
- センター街：マザーハウス神戸元町店 (2018.12)
- 旧居留地：ミーレ (2019.3)
- そごう神戸⇒神戸阪急(2019.10)
- 神戸国際会館SOL (2019.3改装オープン)
- 神戸阪急ビル東館建て替え計画 (2021春竣工予定)
- 三宮ターミナルビル建て替え計画 (2023以降)
- 雲井通5丁目地区再整備事業 (2025頃)



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

仙台エリア

エリア概況

ファッション店の重心は駅周辺に、アーケードは飲食店の比率が高まる。

- 仙台の中心商業エリアは「仙台駅西口周辺」と「商店街」の2エリアの商業集積とそれらをつなぐストリートで構成。「仙台駅西口周辺」はペDESTリアンデッキで繋がった大型商業施設が中心であり、近年開発が進んでいる。一方、「商店街」は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。
- 駅周辺の発展により、アーケード街のファッション比率は低下し、飲食店の比率が高まっている。
- ぶらんどーむ一番町にて13年間営業を続けてきたアップルストアが19年1月に閉店。東北エリアのアップルの直営店は現状ではなくなった。
- 飲食店以外では、クリスロードにてゲームセンター&コラボカフェの「セガ仙台」がオープンしたほか、タイトーステーションに「日本スクイズセンター」の東北初のサテライト店もオープンするなどアミューズメント系で動きがみられた。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	¥15,600	¥14,700	¥15,200	¥15,100	¥16,200	¥15,900
	1F	¥22,100	¥22,700	¥23,700	¥21,100	¥24,200	¥25,300
	1F以外	¥13,200	¥12,500	¥12,400	¥12,800	¥13,500	¥13,000

今後の見通し

さくら野跡地の動向が注目される

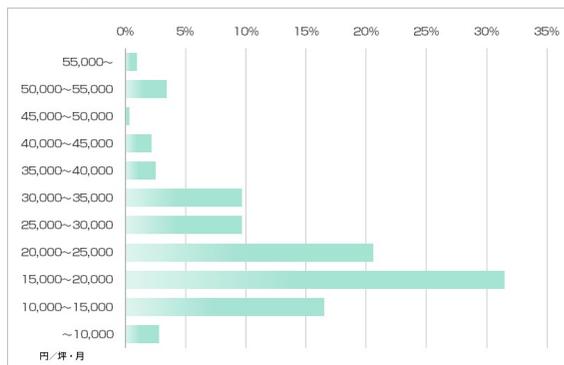
- 「さくら野百貨店仙台店」跡地は長らく動きはなかったが、地元紙ではビルの法的紛争等が終結したと報じられているなど、駅周辺での動向は今後も続き、駅周辺の更なるパワーアップも予測される。
- 一方、商店街エリアでは新規の動きは物販以外が多く、エリア集客の起爆剤となるような出店が現状では見られない。
- 仙台のインバウンドも徐々に増加傾向にあり、中心市街地ではホテルの開発計画もみられる。昨年6月に開店したドン・キホーテ仙台駅西口本店では、東北エリア初となる免税カウンターが設置され、訪日客に対応した店舗舗成となっており、商店街へのインバウンド客増加が期待される。
- 2019年秋に仙台市内としては初となるイオンモールが東北大学雨宮キャンパス跡地にオープンする。都心とも近い位置関係であり、テナントの業種によっては、都心部とも競争性が生じる可能性がある。

賃料トレンド

路面店は一部空室が長期化する物件も

- 路面店への出店意欲は飲食用途等での引き合いは堅調であるが、ファッションは駅前的大型商業施設が強く、駅周辺への移転などの動きもみられている。ポテンシャルの高いエリア（商店街ではクリスロードとぶらんどーむ一番町の角地周辺）は希少性もあり賃料水準は今後も維持可能とみることができると、新規出店業種態は以前とは変わりつつある。
- 2018年第4四半期の1F部分については、直近で面積が大きい高額募集があったことから引き上げられている様子。他階も含めた全体的な傾向としては2016年以降は概ね横ばい傾向で推移している。
- 募集件数は、2018年第2四半期で増加したものの、ここ半期では再び減少傾向にある。

■ 賃料水準構成 (1F)



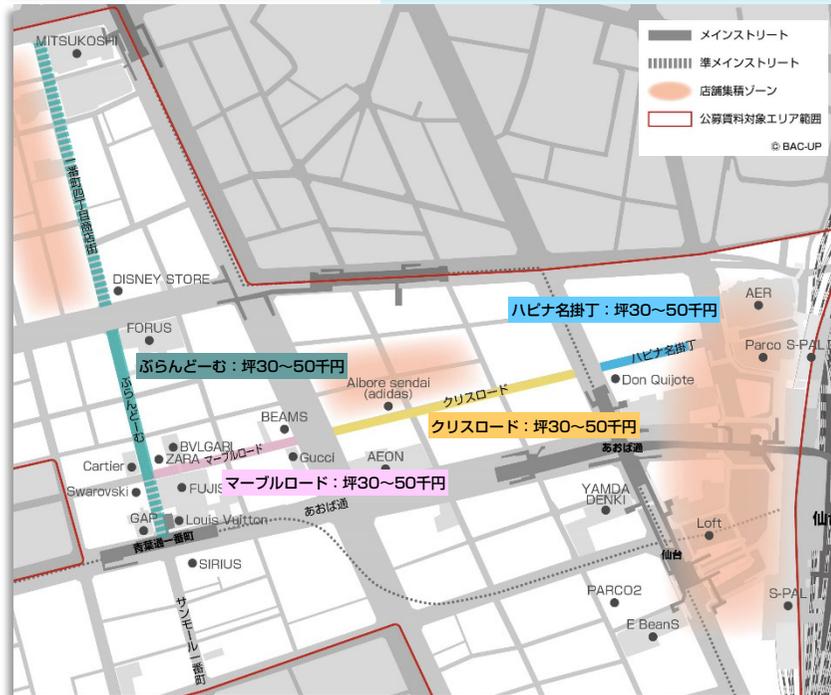
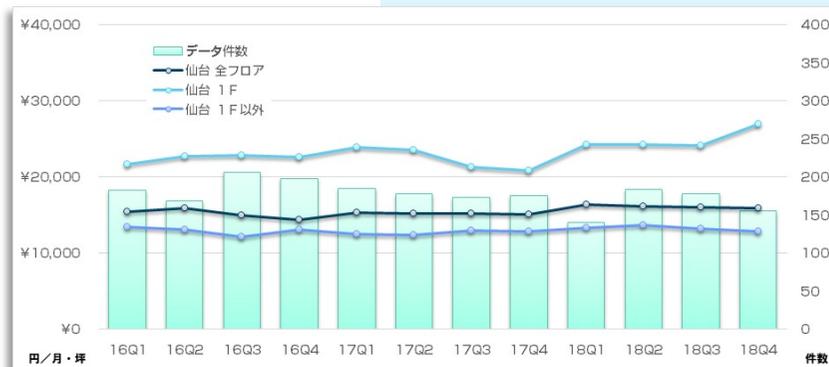
<対象エリア>

青葉区一番町1丁目	青葉区一番町2丁目	青葉区一番町3丁目	青葉区一番町4丁目	青葉区一番町1丁目	青葉区中央1丁目	青葉区中央2丁目	青葉区中央3丁目	青葉区中央4丁目
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	----------	----------	----------

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- クリスロード：HANDA Watch World (2018.11)
- クリスロード：セガ仙台 (2018.12)
- ぶらんどーむ一番町：アップルストア (2019.1閉店)
- ロフト(6F)：ニトリ (2019.4予定)
- イオンモール (東北大学雨宮キャンパス跡地) (2019予定)
- 仙台駅西口：(仮称)仙台駅前USビル (2019.予定)
- 南町通り：南町通アイザワビル計画 (2019.4予定)
- 広瀬通：(仮称)仙台一番町テナントビル新築工事 (2020.2予定)
- 東二番通：(仮称)青葉中央三丁目計画 (2020.7予定)
- 仙台駅東口：ヨドバシ仙台第1ビル(2021下期予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

四条河原町(京都) エリア

エリア概況

インバウンド需要を背景にエリアの繁華性は高い。観光拠点としての特性も強まっている。

- 京都は四条烏丸～四条河原町と阪急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。
- プライムエリアの四条通や大型商業施設、老舗店舗、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。河原町通についても大型商業施設が複数見られるほか、アミューズメント、飲食店なども軒を連ねている。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、飲食店が立ち並んでいる。
- プライムエリアから外れた立地では、町家を改装した店舗も見られ、地域的な特色が窺える。昨年11月、祇園エリアにフランスの新ブランド「MasterRecipe」がお茶屋風のデザインでオープンしている。
- 商業施設の新規開発は少ないながら、堅調なインバウンドを背景に路面店の出店需要は高い。最近ではファッション店・飲食店・ドラッグストア等、業態問わず出店がみられた。
- 2018年は災害による観光客の落ち込みが懸念されたが、現在は概ね解消している様子。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	¥17,000	¥16,400	¥16,100	¥14,700	¥15,100	¥16,200
	1F	¥26,600	¥29,300	¥21,500	¥21,800	¥23,800	¥22,300
	1F以外	¥13,500	¥13,000	¥14,100	¥13,400	¥12,900	¥13,600

今後の見通し

ホテル建築が増えるも、店舗の出店も多く、商業地として好調なエリア

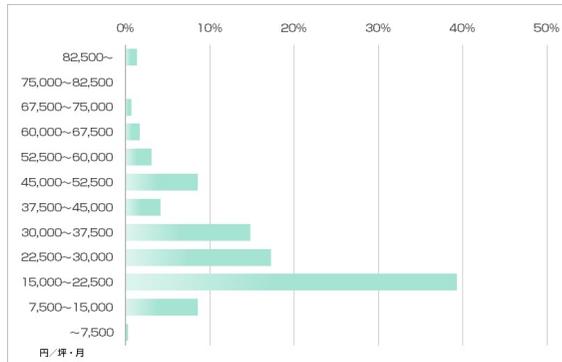
- プライムエリアの四条通では引き続き店舗の出店が見られ、最近ではラグジュアリーブランドや、スポーツブランドの他、2018年12月には、非家電がメインでインバウンド客に対応した品ぞろえとなるビックカメラセレクトがオープンしている。賃料相場が高水準で形成されている中で、上記のような賃料支払力の高い業態が今後も出店していくと思われる。
- 2019年3月、京都経済センター内に、商業施設「SUINA室町」がオープン。書店や京都高島屋から移転したポケモンセンターキョウト、フードホール等で構成される。また、ホテルが中心ではあるが、BIO-Style京都・四条河原町が2019年秋の開業を予定している。両施設とも、メインのプライムエリアから一歩離れた位置に存するが、これらの施設の影響で人の流れがエリアの外に広がる可能性がある。

賃料トレンド

空室期間も短く、好調な状況が続く

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2017年第2四半期まではやや落ち込んでいるものの2017年第3四半期より増加し、直近では減少に転じている。一方で1F以外の推移は直近で増加している。募集件数が少ないため、個別の物件に左右されているとみられる。
- 募集件数が50件を割り、需給の逼迫が伺えることから賃貸市場は好調な状況が維持されていると思われる。
- 四条烏丸～四条河原町と阪急河原町駅北側の河原町通のプライムロケーションでは賃料負担力の高いテナントの出店がみられ、高額帯で賃料が形成されていると思われる。

■ 賃料水準構成(1F)



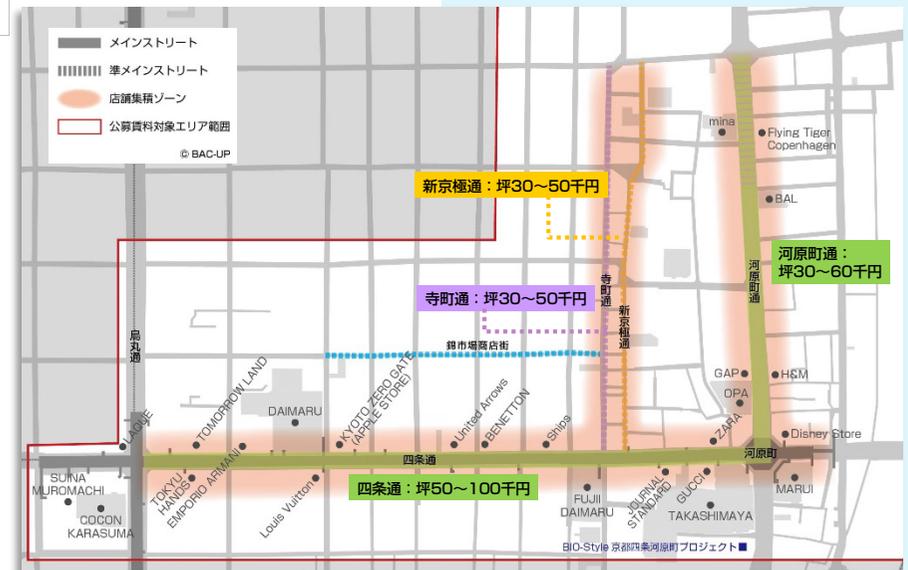
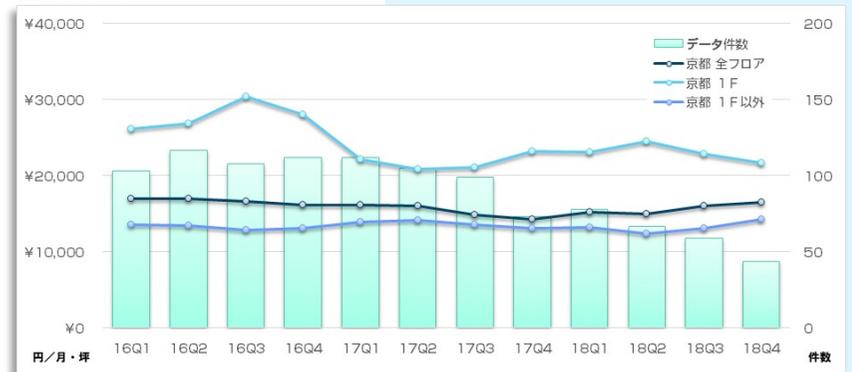
<対象エリア>

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

- 四条通: アップルストア(2018.8)
- 四条通: ツルハドラッグ (2018.9)
- 新京極通: GUESS (2018.10)
- 四条通: アディダスブランドコストア (2018.11)
- 祇園: Master Recipe (2018.11)
- 四条通: GUCCI (2018.12)
- 四条通: ビックカメラセレクト (2018.12)
- 四条烏丸周辺: SUINA室町 (2019.3)
- 河原町通: ドン・キホーテ (2019.11予定)
- 先斗町: (仮) 先斗町商業施設プロジェクト (2019予定)
- 烏丸御池周辺: (仮称) 新風館再開発 (2019予定)
- 河原町通: BIO-Style京都・四条河原町プロジェクト (2019予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

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

- 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。駅中や駅周辺の再開発が進行中であり、今後より一層駅中心の商業集積が高まるエリアである。
- 路面店舗が進出するエリアはビブレが本店する西口エリアがメインとなる。同エリアは繁華性が高いが、1Fの公募事例なども極端に少なく、裏手立地や駅から離れた立地では徐々に厳しくなり、建替え時にホテルや住宅など他用途に転換されるケースも散見される。駅前では、相鉄ジョイナス、横浜ポルタ、ルミネ横浜等のリニューアルが随時実施されているほかは大きな変化はなく、駅周辺の再開発完了まではこの傾向が継続すると考えられる。
- 2019年3月、横浜中央郵便局別館をリノベーションした複合型体験エンターテインメント施設「アソビル」が開業。横浜駅前では従来見られなかった時間消費型の施設の誕生となった。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	¥14,800	¥15,100	¥18,300	¥14,900	¥19,500	¥19,700
	1F	¥27,900	¥22,100	¥23,600	¥18,800	¥27,200	¥19,800
	1F以外	¥14,300	¥14,500	¥17,500	¥14,700	¥19,200	¥19,700

今後の見通し

複数の再開発計画が進行中。大型商業施設の開業で競争が激化すると予測

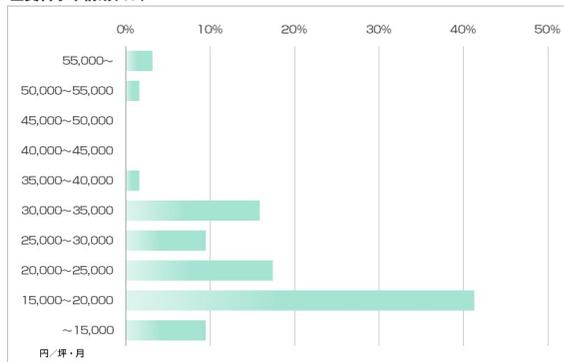
- 旧シリアル跡地を含めた「(仮称)横浜駅西口開発ビル」の名称が「JR横浜タワー」(駅前棟: B3~26F、延床約9.8万㎡、商業・オフィス)・「JR横浜鶴屋町ビル」(鶴屋町棟: 9F、延床約3.2万㎡、ホテル・商業・フィットネス・保育所・駐車場等)に決定。「JR横浜タワー」の商業ゾーンには「NEWoMan横浜」・「CIAL横浜」[T・ジョイ横浜]を展開予定となり、駅周辺の商業集積が高まるとともに、競争激化が予想される。2020年開業予定となる。
- 同建設地至近の鶴屋町エリアには、地下2階地上44階建て延床約8万㎡の建築を計画しており、2022年春の完成を目指している。商業は低層部分に配置される模様。なお、施設東側に設置予定の連絡デッキは「JR横浜タワー」「JR横浜鶴屋町ビル」のペDESTリアンデッキと接続させ、西口開発ビルとの連続性が生まれる予定。
- その他西口駅前広場改修(検討中)、西口地下街中央通路接続事業(馬の背解消)の進捗に伴い、駅中・駅前の回遊性・商業集積力は増すこととなる。
- 横浜駅東口駅前では、商業、業務、宿泊施設などの複合ビルの開発が予定されており、既存の横浜ポルタ、横浜ベイクォーター、マルイシティ横浜などとの相乗効果が期待される。

賃料トレンド

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低くなる。今後、駅前の商業集積がさらに高まるとこの傾向が強くなると考えられる。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。
- 2018年下期の公募賃料は、2018年上期より微増したが、長期的に見ると低位に推移している。路面1Fの公募賃料は物件と少なく、全体的に空室は非常に少ない。
- 供給物件が減少傾向にある中で賃料水準は堅調に推移している。エリア全体の公募賃料は概ね上昇傾向にある。なお、1Fの公募賃料は物件と賃料データが少なく、ごく少数の事例の入れ替えにより平均値が変動する特徴を有している。

■ 賃料水準構成(1F)



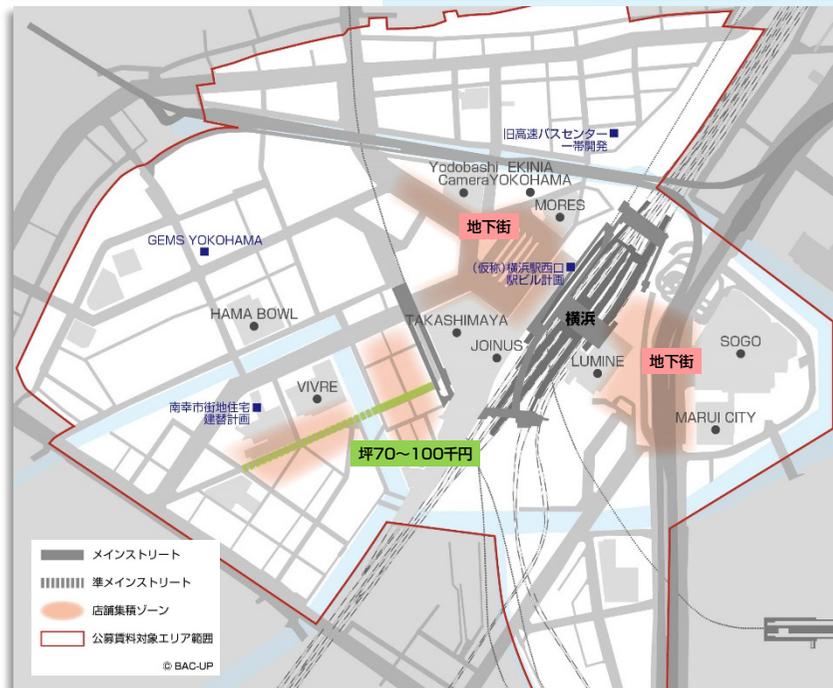
<対象エリア>

神奈川県鶴屋町1丁目	西区南幸1丁目
神奈川県鶴屋町2丁目	西区南幸2丁目
神奈川県鶴屋町3丁目	西区北幸1丁目
西区高島2丁目	西区北幸2丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 鶴屋町: デリス横浜 (2018.11)
- 商店街: ダイエー横浜西口店 (2019.2閉店)
- 横浜駅東口: ASOBUILD (2019.3)
- 北幸: GEMS横浜 (2019.10開業予定)
- 高島屋が「相鉄ジョナス」地下1階に食料品フロア増床 (2019冬~2021春)
- 横浜駅西口: 「JR横浜タワー」・「JR横浜鶴屋町ビル」 (2020予定)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発(2022春 完成予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

TENJIN エリア

エリア概況

エリア間競争は厳しいものの、路面店も一定のニーズを維持

- 天神エリアは天神駅・西鉄福岡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、大丸など、駅西側にはパルコ、岩田屋本館・新館、ソラリアプラザが立地している。
- 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。
- 駅西側は路面店エリアの天神西通り、大名エリア、天神2丁目エリアが立地する。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。
- インバウンド需要は堅調であり、外国人観光客の取り込みを狙うドラッグストアの新規出店は活発となっている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	¥13,400	¥13,200	¥13,000	¥13,600	¥14,500	¥13,200
	1F	¥17,900	¥19,300	¥17,000	¥22,200	¥19,600	¥19,500
	1F以外	¥12,500	¥12,000	¥12,300	¥12,200	¥13,300	¥11,600

今後の見通し

天神ビッグバンによる再開発や既存ビルのリニューアルが多く、エリア間競争に加え、エリア内競争の厳しさは継続

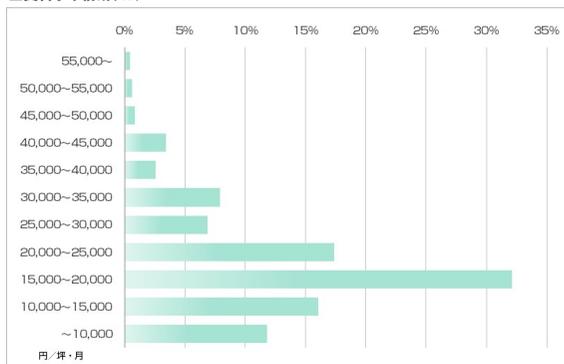
- 博多駅周辺の商業集積が高まり、天神エリアは押され気味であるが、各施設増床やリニューアルによる対抗策のほか、複数の再開発計画のリリース等、今後事業進捗に応じた将来性が期待される。
- 路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなる。エリア全体としてはファッション不調の影響もあり、ファッション以外の出店 (ex. ショールーム関連、インバウンド関連) も増えてきている。
- 天神ビッグバンは、福岡市と民間が連携して推進する天神地区の大規模再開発プロジェクトである。今後、複数の再開発が予定されており、「天神ビジネスセンタープロジェクト」「旧大名小学校跡地活用事業」「福ビル街区建替プロジェクト」では低層階部分に商業やサービス施設が設けられる予定である。
- 今後の再開発により高層ビルが増加するため、従来の路面エリアの雰囲気が一変する可能性がある。

賃料トレンド

賃料は横ばい傾向

- 1Fの公募賃料は2017年第3四半期～第4四半期で坪20千円を超えてきているものの、中期的に見ると、1F公募賃料は坪20千円前後で概ね横ばいとなっている。
- 1F以外及び全フロアの公募賃料は、2018年第1四半期で若干上昇したものの、概ね横ばいである。
- 募集件数は減少傾向に推移しており、特に2018年第3四半期～第4四半期では100件を下回っている。
- 住所別平均賃料では、商業集積の高い駅至近の天神1～2丁目の水準が高くなる傾向は継続している。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2016年上期～2018年下期		2018年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥16,417	53	¥19,955	4
中央区今泉2丁目	¥16,979	37	-	-
中央区大名1丁目	¥20,227	260	¥16,525	21
中央区大名2丁目	¥21,637	66	¥25,528	1
中央区天神1丁目	¥17,256	31	¥15,659	4
中央区天神2丁目	¥37,756	20	¥34,621	4

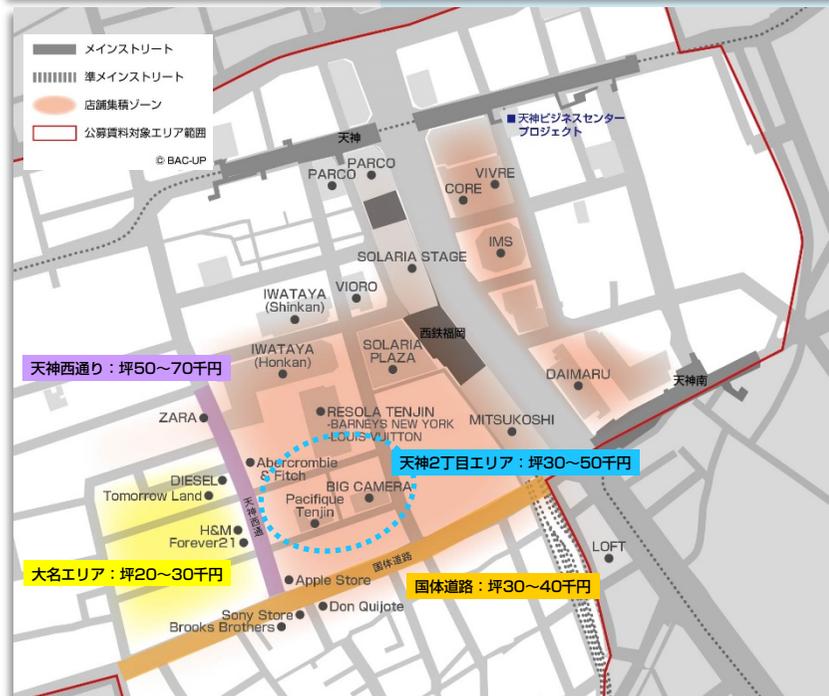
<対象エリア>

中央区今泉1丁目	中央区大名2丁目
中央区今泉2丁目	中央区天神1丁目
中央区大名1丁目	中央区天神2丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 福岡パルコ : Gong cha (2018.10)
- 天神2丁目 : 西海岸 Ruby's (2018.11)
- ソラリアステージ : CRAFT BIT DANNY CHURROS (2018.11)
- 天神西通り : ココカラファイン (2018.11)
- 福岡パルコ : PUBLIC TOKYO (2019.3)
- IMS (2021年度中営業終了予定)
- 旧大名小学校跡地活用事業 (2022開業予定)
- 福ビル街区建替プロジェクト (2024開業予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

大通 (札幌) エリア

エリア概況

札幌駅前地区と大通地区の2つの集積エリアで構成。積雪の影響から地下街も発達

- 「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・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。
- 核テナントの「札幌駅前地区」への移転と、「大通地区」における再開発事業の活性化が特徴的である。近年は「札幌駅前地区」に押され気味であるが、大通駅前地下歩行空間の開設により「大通地区」への回遊性が増したことや、2016年2月の「札幌ゼロゲート」の開業、外国人観光客の増加も後押しし、一定の繁華性は継続している。
- 冬場の積雪の影響で地下街が発達した街であり、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。
- 18年9月の北海道胆振東部地震の影響により大型商業施設営業時間の変更や休業などの影響を受けた。インバウンドを含めた観光客の一時的な大幅減などもあったが、年末頃から回復傾向にあり、インバウンド消費も同様に回復している。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	¥10,200	¥11,400	¥10,500	¥10,700	¥12,700	¥11,300
	1F	¥14,300	¥13,000	¥14,400	¥11,700	¥18,100	¥16,000
	1F以外	¥9,900	¥10,700	¥9,700	¥10,500	¥11,500	¥9,600

今後の見通し

札幌駅と大通地区のエリア間競争は継続 複数の再開発計画が進行中

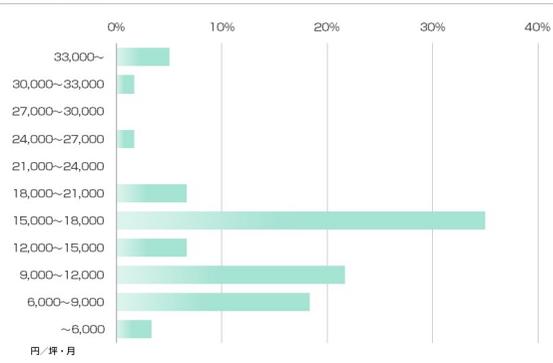
- サンデパートビルは、2018年4月に閉店し、着工中。28階建ビルのマンション・商業複合ビルが2022年度に竣工予定である。その他、サンデパートビルの隣の街区において、ホテル、物販、飲食の複合ビルが建設予定となっている。
- 駅前通の大同生命ビル建替工事は、地下1階～2階：商業施設、3階～14階：オフィスとなる予定で、2020年春竣工を予定している。
- また、創成川通沿いではさっぽろ創世スクエアが2018年10月にグランドオープン。さっぽろ創世スクエアと市役所庁舎、大通駅を結ぶ地下歩道が開通したが、商業の展開はなく、周辺の買い回りなどへの影響はない。
- 大通沿いやすすきの周辺の商業ビルの建替等が検討されており、今後の動向が注目される。

賃料トレンド

インバウンド消費と最寄品関連の出店は引き続き堅調、賃料も安定的

- 札幌エリアはインバウンドが多いエリアで、いわゆる爆買は一巡したものの外国人観光客は引き続き増加しており、百貨店、ドラッグストア等の商況は堅調な状況が続いている。日用品や雑貨などの業種の出店需要は、引き続き根強いことから、空室は見られず、賃料は安定している。
- 募集件数は2017年第4四半期には25件であったが、その後は2018年第3四半期まで増加傾向となっていた。直近の2018年第4四半期は減少し、34件である。
- 1Fの公募賃料を見ると、2017年第4四半期から2018年第1四半期は件数が少なく、2018年第1四半期に高額な事例が見られたため大きく変動し、その後、直近の2018年第4四半期までは月坪15千円を超える水準で推移している。しかし、実勢は大きな変動はなく、概ね安定的に推移している。また、1F以外の公募賃料は、直近2年間は月坪10千円前後の水準で安定的に推移している。

■ 賃料水準構成 (1F)



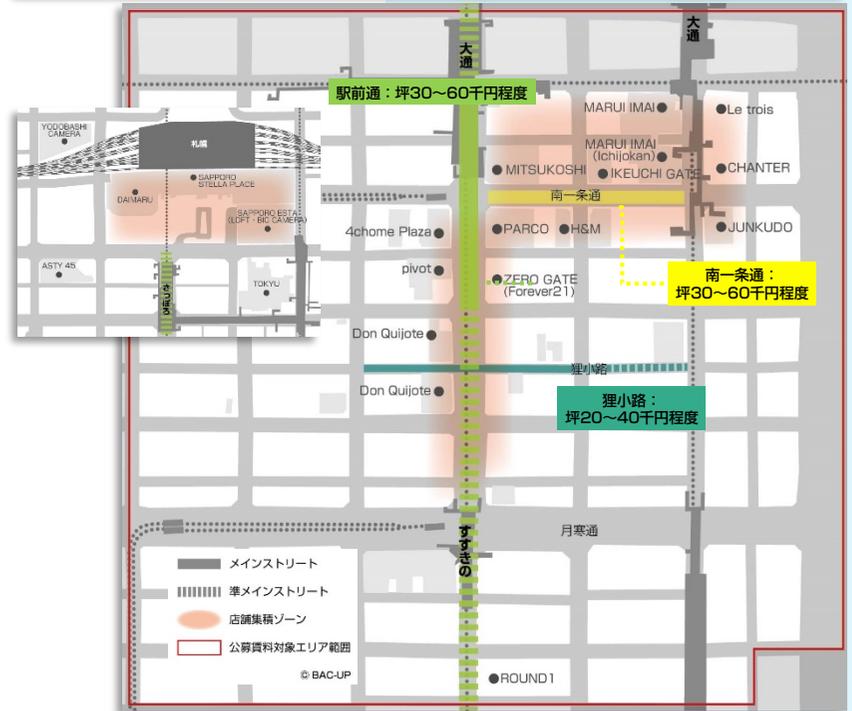
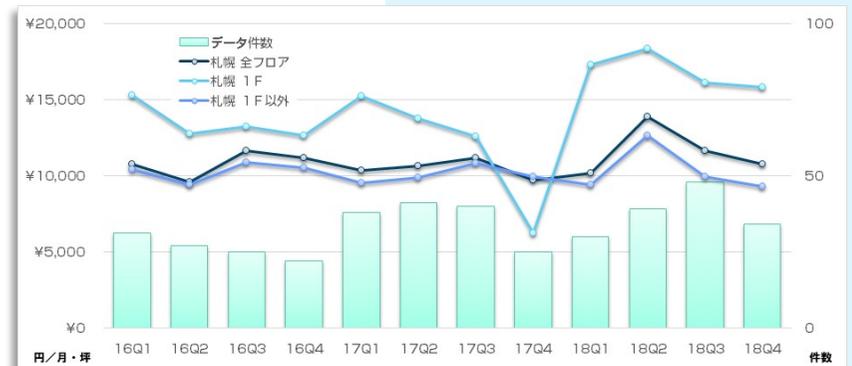
<対象エリア>

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 ●

- 丸井今井: BALENCIAGA (2019.2)
- 駅前通: ドン・キホーテ札幌狸小路本店 (2019.2)
- 札幌駅: WEG01.3.5... (2019.2)
- 札幌駅: Champion (2019.3)
- 札幌駅: ハンズビー (2019.3閉店)
- 駅前通: サンデパート開発計画 (2022)
- 札幌駅: 旧西武百貨店跡地再開発 (2026秋)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。