

大通（札幌）エリア

エリア概況

大型商業施設を中心に活況を呈す。インバウンドも引き続き好調

- 大通地区は札幌駅前地区と並ぶ主要商業エリアで、三越・丸井今井などの百貨店やPARCOなどの専門店ビルが立ち並びエリア。
- 積雪の影響を受けにくい地下街が発達しており、地下歩行空間から出入り可能な店舗や、地下歩行空間に面する店舗の賃料は路面店以上に高水準となることもある。
- 札幌駅前地区では エスタ閉店に伴い一部テナントが大通地区や狸小路商店街へ流出したが、札幌ステラプレイスや大丸札幌店の売上は堅調で、一定の競争力を維持。
- 2024年度の観光客数は約1,526万人（前年比+4.9%）と、コロナ前の水準にほぼ回復。特に狸小路やすすきのエリアは韓国・台湾からのインバウンド客で賑わいをみせているほか、再開発により一時的に店舗数の減った札幌駅周辺からの流入により人流が増えている可能性もある。
- エリア内百貨店の2025年上半期売上高は前年同期比+1.2～7.0%と、5年連続で前年比プラスとなっているが、各施設の集客力には濃淡がみられる。
- 2023年以降に開業した大型商業施設（モイクサッポロ、ココノススキノ、4PLA等）が新たな人流を創出している。

賃料トレンド

募集件数は減少。1Fは過去トレンドの中では高水準を維持

- 札幌エリア1Fの募集賃料は、2022年は月坪15千円から月坪17千円で推移していたが、2023年第4四半期以降上昇しており、直近の2025年第2四半期においては月坪25千円台近辺で推移。
- 1F以外の募集賃料は、2023年第1四半期以降月坪13千円台で上昇傾向にて推移していたが、直近の2025年第2四半期では高価格帯の募集が減少した影響もあり月坪13千円と下落した。
- 募集件数は減少傾向にある。直近の2025年第2四半期の募集件数は全体で100件程度となっている。フロア別では2F以上が全体の約9割を占め、エリア別ではすすきのエリアの募集が引き続き多数を占める。

今後の見通し

堅調なインバウンド需要を背景に各種業態で出店意欲が高い状態が続く

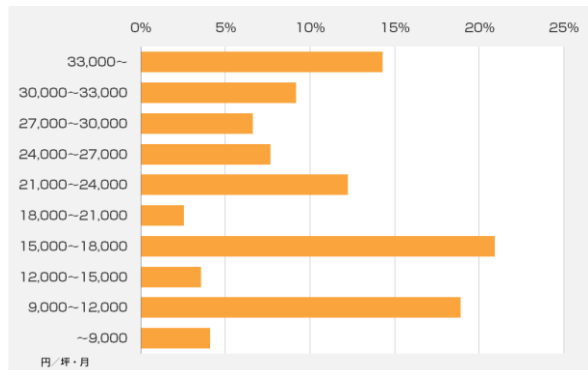
賃料も引き続き高水準を維持するが、1Fとそれ以外で二極化が進む

- 好調なインバウンド需要で飲食集積エリアであるすすきのエリアや狸小路では空室が少なくなり、繁華性の高まりの恩恵を受けやすい1F店舗を中心に需給バランスは均衡からややタイトになりつつある。大型商業施設が牽引する形で、エリア全体の賃料水準の引き上げも期待される。
- 北海道新幹線の札幌延伸は2038年度以降となる見込みとなり、札幌駅前の再開発計画も滞りがみられる。一方、大通・すすきの地区では開業済みの大型商業施設に加え、今後も北海道銀行跡地やPIVOT跡地などが続々開業する。札幌駅vs大通・すすきのエリアの構図は続くが、当面は大通エリアの集客パワーが継続。

■ 公算賃料推移表

エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年		2025年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
大通り	全フロア	13,100	14,100	14,100	14,900	15,300	14,300	
	1F	15,500	20,400	21,200	24,500	25,000	25,300	
	1F以外	12,700	13,200	13,500	13,900	14,000	13,000	

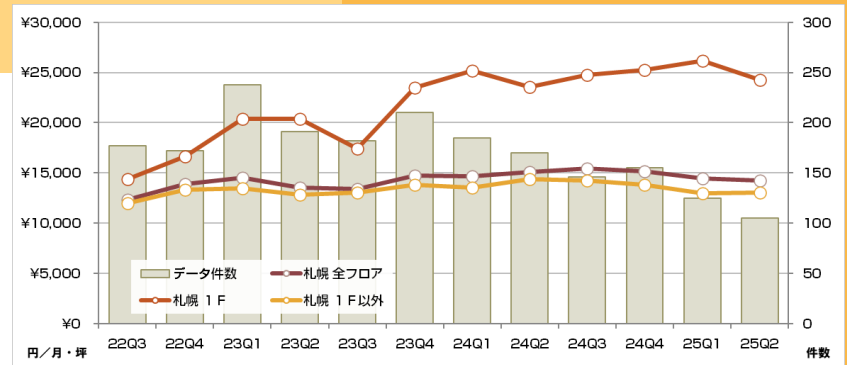
■ 賃料水準構成（1F）



<対象エリア>

大通西1～6丁目	南四条西1～6丁目	南八条西2～6丁目
南一条西1～6丁目	南五条西1～6丁目	南九条西2～6丁目
南二条西1～6丁目	南六条西1～6丁目	
南三条西1～6丁目	南七条西2～6丁目	

■ 公算賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

【大通】

- ・アーケテリクス札幌ブランドストア (2025.4)
- ・チューダー ブティック 札幌 by BOLTE (2025.4)
- ・札幌ダイビル再開発プロジェクト (2027.1竣工予定)
- ・大通西4南再開発 (2028年竣工予定)
- ・札幌三越・丸井今井本店建て替え (2030年頃着工予定)

【札幌駅】

- ・ヨドバシビル/北4西3街区再開発事業 (2028年7月開業予定)
- ・北5西1・西2再開発 (2030年度以降)



※札幌は地下街の歩行者が多く、地下の賃料水準は高めとなっている。