

店舗賃料トレンド

2020 秋

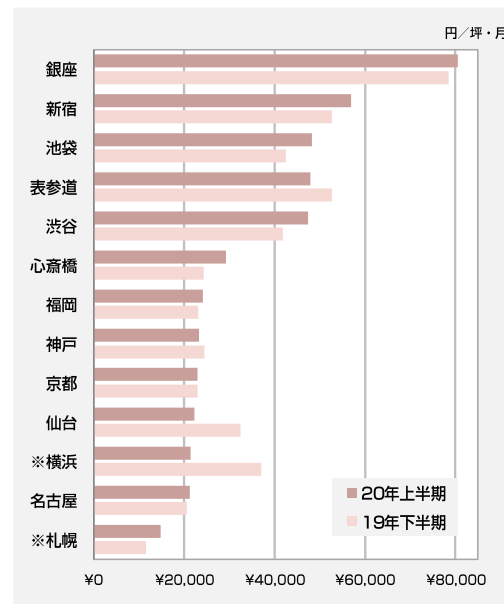
新型コロナウイルスの影響は大きく 都心型店舗に大きなダメージ

募集件数が増加傾向。コロナ禍により 空室が長期化する懸念も

- 20年上半期の各エリアの1F賃料ランキング上位を見ると1位は前回と変わらず銀座となったが、前回2位の表参道は4位にダウン。2位と3位は前回からアップした新宿、池袋となった。1～5位は前回に続き今回も都内エリアで占める結果となっている。6位以下のエリアについては、心斎橋と福岡がアップした一方で、仙台と横浜が大幅にダウン。順位を下げた結果となった。
- 新型コロナウイルスの影響により、百貨店、専門店をはじめとする都心型の店舗では売上が大幅に減少しており、厳しい状況となっている。エリアに関して言えば、都内エリア、心斎橋、京都、札幌など、これまでインバウンド消費が大きかった地域ほど影響は大きく、ダメージを受けているといえる。また、業種に関しては、飲食店やインバウンド向けのドラッグストアなどは非常に厳しい状況となっている一方、サービス店舗への影響は飲食店などに比べると軽微との声が聞かれる。
- 賃料水準の高い空室についてテナント募集が増えたため、公募賃料は上昇しているエリアがある。また、新型コロナウイルスの影響により成約が少ないためコロナ禍の成約賃料水準の把握が困難である。オーナーサイドの募集目線はコロナ禍前から変わっていないことが多いようであるが、新型コロナウイルスの影響が長期化すると、今後の賃料トレンドが下落傾向となる可能性がある。なお、各エリアのマップに記載している相場感は、コロナ禍前の相場感を示しており、今後の新型コロナウイルスの動向や成約賃料水準に留意が必要である。
- 今後、新型コロナウイルスの収束後においても、テレワークの普及やeコマースの利用拡大により消費行動が変化し、また、店舗のショールーム化の促進や郊外の店舗需要の増大など構造変化が起きる可能性にも留意が必要である。

■13エリアの1F賃料水準

※＝半期の1F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	19年下半期	20年上半期	前期比
1	銀座	¥78,600	¥80,600	103%
2	新宿	¥52,700	¥57,000	108%
3	池袋	¥42,500	¥48,200	113%
4	表参道	¥52,700	¥47,900	91%
5	渋谷	¥41,800	¥47,400	113%
6	心斎橋	¥24,200	¥29,200	121%
7	福岡	¥23,000	¥24,100	105%
8	神戸	¥24,500	¥23,200	95%
9	京都	¥22,900	¥22,900	100%
10	仙台	¥32,400	¥22,200	69%
11	横浜	¥37,000	¥21,400	58%
12	名古屋	¥20,600	¥21,200	103%
13	札幌	¥11,500	¥14,700	128%

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。
- 不動産は個性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、森松、相馬、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、平井

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



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するが、賃料はダウントレンド

- 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。
- インバウンドの集客力を維持してきたが、新型コロナウイルスの影響により、失速。インバウンドで支えられてきた百貨店は大きなダメージを受けた。
- 2020年4月以降、新型コロナウイルス拡大前に決定した物件であるが、開業延期などを余儀なくされた。4月以降の新規リーシングは一時的に凍結している。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年		2020年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
銀座	全フロア	30,100	33,800	32,500	35,700	40,900	41,600	
	1F	58,100	67,400	56,700	75,200	78,600	80,600	
	1F以外	28,300	28,500	29,200	31,600	35,400	34,800	

今後の見通し

インバウンドの回復がポイント

プライムロケーション以外の周辺賃料はマイナスとなる可能性

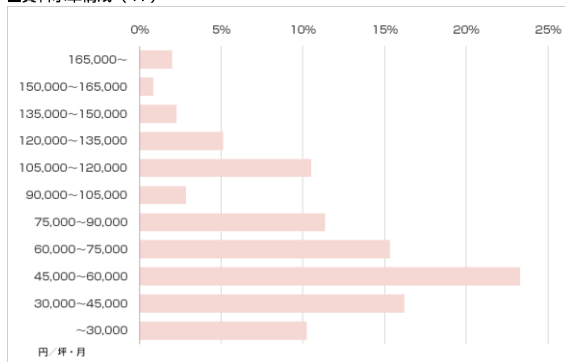
- リーシングは凍結しており、来春程度までは動きが鈍い可能性が高い。競合することもないことからマーケット賃料以上で決まる可能性も低い。
- 既に契約に至っている案件で出店を取りやめた話は聞かれませんが、出店申し込みを取り下げたなどは複数聞かれる。飲食店は厳しいが、中には今がチャンスと捉えるサービスなどの業種業態もみられ、6月頃から動きもみられるようになっており、銀座ブランドの底堅さも感じられる。

賃料トレンド

募集ベースは19年第2四半期以降、横ばいであるが、直近は件数増加が目立つ

- 2019年以降、1Fの賃料は上昇トレンド→高止まりを維持してきた。
- 現況も高止まりを維持しているように見えるが、実際は募集件数が増加しており、これら募集物件にこれまで出てこなかった優良物件が含まれている可能性が高い。高単価の物件が含まれたことで高賃料を維持していると思われる。プライムエリアについては依然として高賃料を維持しているが、裏手はマイナストレンドとなる可能性も想定される。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座2・5丁目の平均賃料が依然として高くなっている。7丁目も高い水準となるが、高い募集物件の影響となる。
- 賃料水準構成を見ると、坪45～60千円の割合が最も高めとなっており、これは前期より継続傾向となっている。

■ 賃料水準構成（1F）



■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2017年下期～2020年上期		2020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	-	0	-	0
中央区銀座1丁目	¥53,808	89	¥67,352	22
中央区銀座2丁目	¥81,984	40	¥86,804	10
中央区銀座3丁目	¥60,747	21	¥43,856	4
中央区銀座4丁目	¥61,157	3	¥61,157	2
中央区銀座5丁目	¥78,357	94	¥111,022	19
中央区銀座6丁目	¥75,354	62	¥71,355	6
中央区銀座7丁目	¥70,386	29	¥93,467	8
中央区銀座8丁目	¥71,908	14	¥51,917	4

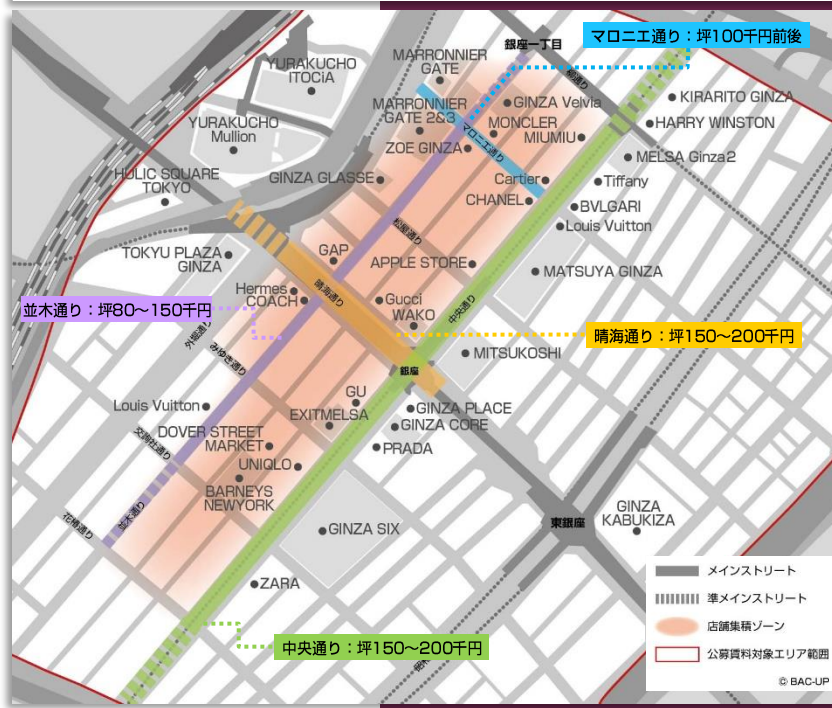
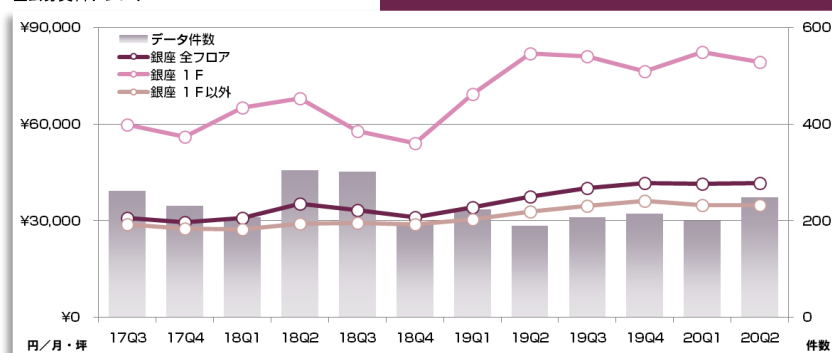
<対象エリア>

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 ●

- 中央通り：HUBLOT（2020.5）
- マロニエ通り：UNIQLO TOKYO（2020.6）
- マロニエ通り：adidas Brand Core（2020.6）
- 中央通り：ロロ・ピアーナ（2020.6）
- 中央通り：Desigual（2020.6）
- 並木通り：ZENITH（2020.7）
- 並木通り：SHISEIDO GLOBAL FLAGSHIP STORE（2020.7）
- 並木通り：セイコーミュージアム（2020.8）
- 中央通り：三陽商会ギンザ・タイムレス・エイト（2020.8閉店）
- 晴海通り：新ソニービル（2025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

新宿エリア

エリア概況

日本一のターミナル駅であるが、リモートワークが普及し、乗降客数ダウンに転じ一時的に街パワーはダウン

- 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、賃料の底堅さがあるエリアである。しかしながら、新型コロナウイルスの影響によるリモート化が進み、駅乗降客数は大幅に減少。就業者を中心とした日々の利用者の減少は街としてはマイナス。
- 新型コロナウイルスの影響により、インバウンド客は激減。インバウンド客で支えられていたマーケットのダメージは大きく、新宿通りでも閉店する物販店や休業するドラッグストアなども散見される。特に歌舞伎町周辺の飲食店は厳しい状況と思われ、回復に時間を要すると想定される。
- しかしながら、新宿通りの新規開発案件では出店取りやめなどは聞かれず、新宿の強さも伺える。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年		2020年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
新宿	全フロア	28,700	28,300	28,000	31,300	33,900	37,900	
	1F	35,400	34,800	35,700	42,500	52,700	57,000	
	1F以外	27,200	26,900	26,500	29,900	31,100	31,000	

今後の見通し

新宿通り沿いは高賃料を維持も、裏手エリアは一時的な賃料ダウンを予測

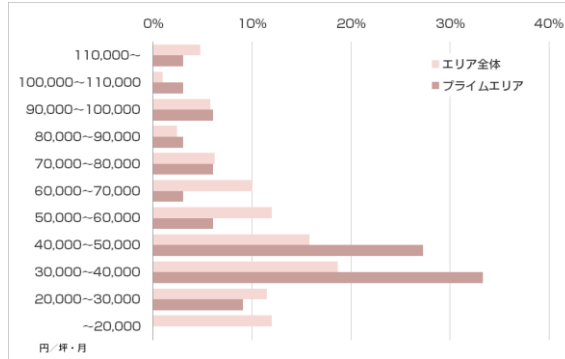
- 東西自由通路が開通し、これまで不便であった東西の往来がスムーズとなり、回遊性向上も期待される。また、新型コロナウイルスの影響で遅延しているが、新明治通りが開通することで、高島屋〜伊勢丹までの明治通り沿いの商業空間が見直され、新宿三丁目交差点付近のポテンシャルアップも期待される。
- 将来的には東口・西口の駅周辺で大規模開発が進むが、依然として駅から東口・新宿通り方面の動線は強いと想定される。また、歌舞伎町周辺や裏手エリアについては一時的に空室が増えて賃料ダウン可能性も想定されるが、新宿通りはじめ、新宿3丁目エリアの賃料は底堅く、高水準を維持すると思われる。

賃料トレンド

賃料は上昇しているが件数も増加。実態としては成約もなく、読みにくい

- 1Fの賃料は急伸しているが、今まで募集に出ていなかったプライムロケーションの募集が出ていることが影響している。実態としては成約も少なく、このような伸びは見られない。
- 募集件数は2018年第4四半期以降微増傾向にあり、内訳を見ると1Fについては2019年第4四半期までは10件台だった件数が、2020年第2四半期で30件台と増加している状況となっている。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては坪30〜40千円の割合が最も高く、次いで坪40〜50千円の割合が高めとなっている。
- 住所別平均賃料（1F）では、西新宿1丁目が高水準となっているが10坪前後の超小型物件の事例となる。次いで新宿3丁目が高水準となり、駅から離れた立地だが、プライムエリアの高額物件の募集が出たことが影響している。

■ 賃料水準構成（1F）



※プライムエリア：新宿三丁目

■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2017年下期〜2020年上期		2020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	¥54,834	68	¥54,297	21
新宿区新宿2丁目	¥41,775	26	¥51,782	9
新宿区新宿3丁目	¥50,502	33	¥73,385	7
新宿区新宿4丁目	¥65,382	24	¥65,745	7
新宿区新宿5丁目	¥22,731	33	¥18,843	4
新宿区西新宿1丁目	¥74,383	25	¥84,845	10

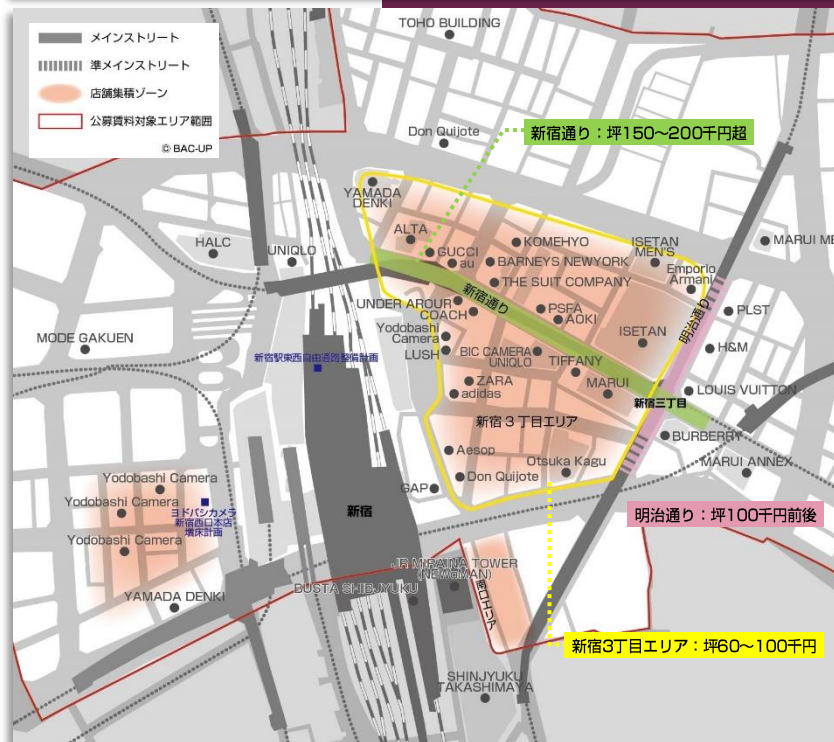
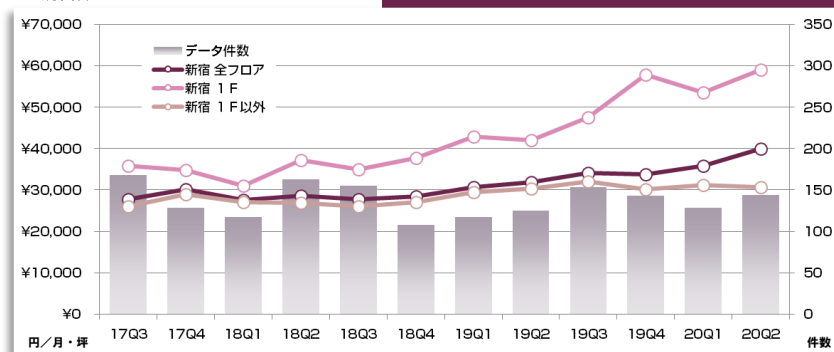
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 南口：THE SUIT COMPANY(2020.4閉店)
- 南口：GAP新宿フラッグス店（2020.6リニューアルオープン）
- 南口：アディダス オリジナルス フラッグシップストア 新宿（2020.7）
- 新宿三丁目：KOMEHYO SHINJUKU WOMEN（2020.7）
- 西口：SHUKNOVA（2020.7）
- 西口：東西自由道路開通（2020.7）
- 新宿通り：北村写真機店（2020.7）
- 新宿通り：商業施設「HULIC&New」(2020.12予定)
- 歌舞伎町：新宿ミラノ跡地再開発計画（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

池袋エリア IKEBUKURO

エリア概況

大型再開発は一段落。新型コロナウイルスの影響で静かな出足

- 池袋エリアは駅周辺に大型商業施設が多く集積しておりファッション系の買物客は駅周辺の百貨店や専門店などの利用が中心となる。駅ソトでファッション店が見られるのは、東口のサンシャイン60通りや、駅前の明治通り沿いなどエリアが限定される。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。
- 新型コロナウイルスによる駅周辺ファッションビルの売上下落は新宿・渋谷エリア同様大きい。上記のとおり池袋は駅ソトの商業ゾーンの広がりやが限定的なため、駅ビルの売上回復がなければ新型コロナウイルスのマイナスイメージからの回復は難しい。
- 7月1日にハレザ池袋が全館開業し、TOHOシネマズがオープンした。3棟からなる大型開発の完成であったが、コロナ禍の開業であり、静かな出足となった。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年		円/月・坪
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	2020年
池袋	全フロア	19,500	23,900	24,600	25,200	29,700	29,700	
	1 F	26,800	32,100	31,800	29,500	42,500	48,200	
	1 F以外	19,100	23,000	23,800	24,800	28,800	28,100	

今後の見通し

開発の好影響は今後に期待

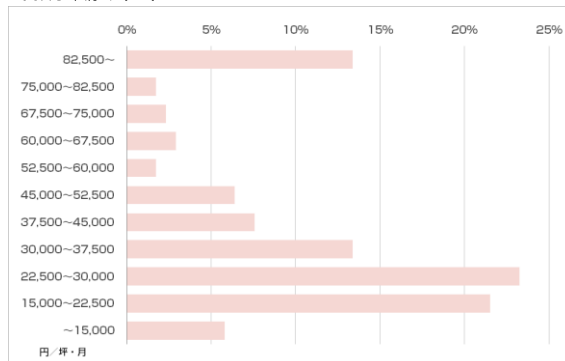
- 近年映画館が大幅に増加したエリアであり、施設同士で競争の激化が予想されていたが、現在、新型コロナウイルスの影響もあり全体的に低調。優勝劣敗は予想以上に厳しくなると思われる。
- 駅東側は新型コロナウイルスによるマイナス面の影響も大きい、開発の好影響も今後期待される。一方で駅西側の飲食街エリアは周辺学校施設のオンライン化等で利用者数減少のマイナス面が大きい。賃料ダウンが起こる場合は駅西側が先行か。
- プライムエリアのサンシャイン60通りで一部建替えのためと思われるテナント退去がみられており、築古物件の更新が期待される。

賃料トレンド

1F公募賃料の上昇は実勢と乖離した傾向。募集件数の上昇に注意

- 1Fの公募賃料水準は、2019年第1四半期以降大きく上昇を見せており、直近の2020年第2四半期では坪50千円を超える水準まで上昇している。これはプライムエリアの1Fの空室募集が増加したことを示すものであり、実勢の賃料が上昇傾向にあるわけではないことに留意する必要がある。反対に募集件数の増加による需給の緩みが賃料水準を下押しする可能性もある。
- 住所別平均賃料は、西池袋1丁目従前から引き続き最も高い結果となったが、今回は東池袋1丁目の上昇も大きかった。これは東池袋1丁目内のプライムエリアの募集事例が増加したことが要因。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2017年下期~2020年上期		2020年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥59,854	25	¥70,794	10
豊島区東池袋1丁目	¥48,763	89	¥61,797	23
豊島区東池袋3丁目	¥25,622	15	¥18,932	4
豊島区南池袋1丁目	¥22,157	8	¥54,988	1
豊島区南池袋2丁目	¥23,370	29	¥23,999	7

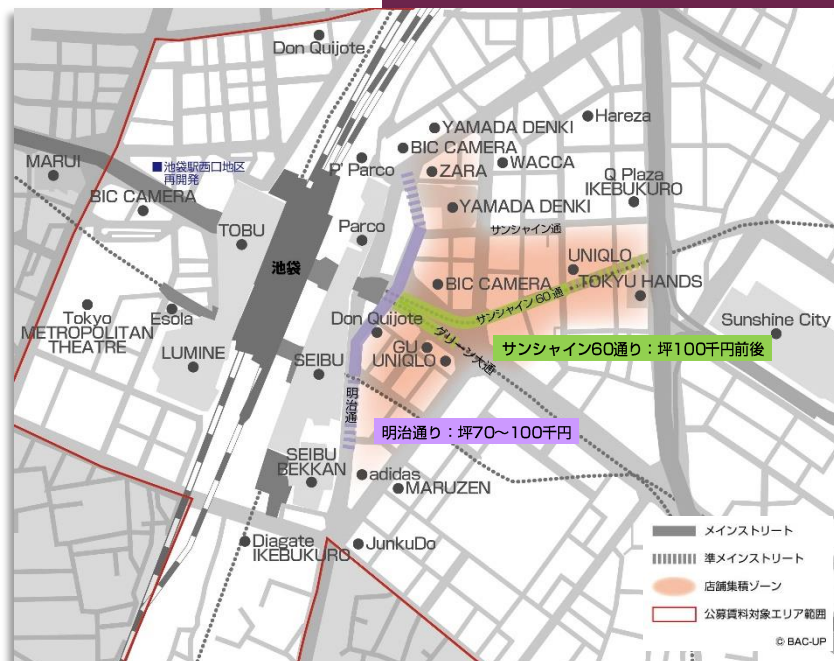
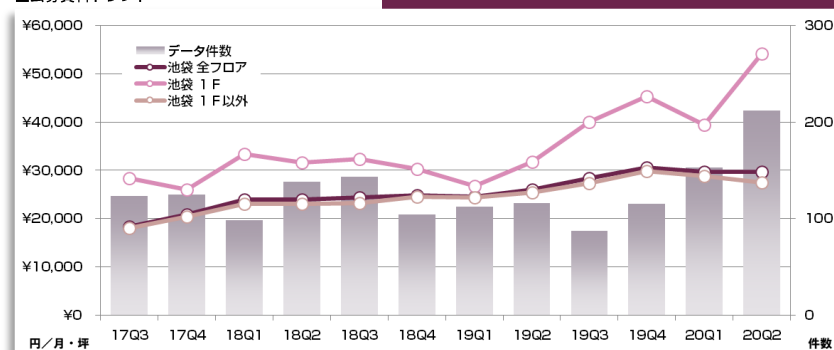
<対象エリア>

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 ●

- サンシャイン60通り：Mixelive TOKYO (2020.4)
- Harezaタワー：TOHOシネマズ (2020.7)
- サンシャイン60通り：auKEBUKURO (2020.7)
- サンシャイン60通り：プロジェクトアドアーズ (2020.8開店)
- サンシャイン60通り：P.S.FA池袋本店 (2020.9開店)
- 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



※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

表参道エリア

エリア概況

情報発信力は維持するが、勢いのあった明治通り、キャットストリートはやや弱め

- 表参道は銀座と並びブランドストリート。対する青山エリアは先進性の高いデザイナーズブランドなどが集積する感度の高いエリアとなる。
- 原宿エリアはファッションやスイーツなどの食物流、飲食店、ドラッグストア、シェアオフィス、POP UP SHOPなどが集積し、銀座とは異なる多様な業種業態がプランディングするエリアとなる。新駅舎の原宿駅改良、2020年6月にはウィズ原宿の開業など、原宿駅前の賑わい感は戻りつつある。
- しかしながら、ここ数年で出店の加速したPOP UP SHOPはオリンピックも延期となり、稼働がストップしている状況。来年までは見込みは立てられない状況のようである。
- 渋谷方面のキャットストリートにはスポーツ・アウトドアブランド、ストリートカジュアルブランドが牽引し、近年成長を遂げてきたが、インバウンド客に頼っていたファッション雑貨店などの売上ダメージは大きい模様。新規開発地でも出店キャンセルもみられ、空室も増えている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年		2020年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
表参道	全フロア	34,200	41,300	43,900	40,000	41,900	41,300	
	1F	48,900	60,100	61,100	52,400	52,700	47,900	
	1F以外	28,700	31,500	33,700	33,000	36,700	38,400	

今後の見通し

一時的に空室が増加し、需要に対し供給が勝り、賃料が伸び悩む可能性

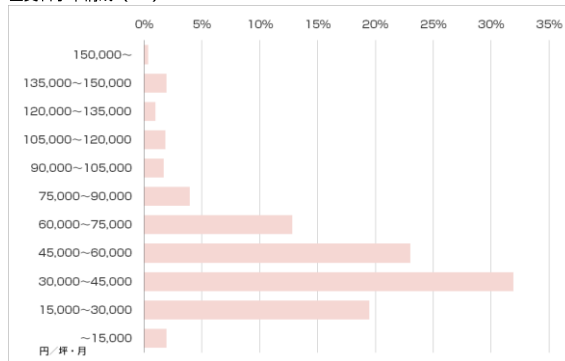
- 予定されていた開発が相次いで遅延している状況だったが、原宿駅前では、ウィズ原宿の開業、原宿駅新駅舎の運用が開始。新型コロナウイルスの影響が終息すれば、神宮前交差点に面する神宮前六丁目地区市街地再開発（2022年秋）などの大型開発などエリアの集客力はパワーを増す。今後は原宿駅から神宮前交差点方面のポテンシャルアップが期待される。
- ミヤシタパークが開業したが、回遊が期待されている明治通りやキャットストリート周辺では閉店する店舗が散見されている。新型コロナウイルスの状況が落ち着けば、周辺開発に合わせた回復が期待される。

賃料トレンド

募集件数は増加。1Fのトレンドは裏手エリアからダウン

- 銀座同様、プライムロケーションは高賃料を維持してきた。
- しかしながら1Fの平均賃料は2018年下期をピークに低下が続いており、やや一服感も見られ、2020年上期では新型コロナウイルスの影響で裏手エリアの空室が増加し、平均を引き下げ、坪50千円を下回る状況となった。今後は、背伸びしていた賃料が是正される可能性も想定される。
- 住所別平均賃料では、2020年上期では神宮前1丁目の坪68千円が高めの水準となる。竹下通りなどのプライムロケーションの高額事例が賃料を牽引しているようである。
- 募集件数は2018年第1四半期を底に増加傾向にあり、2020年第2四半期では3年トレンドで最も件数が増えている。

■ 賃料水準構成（1F）



■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2017年下期～2020年上期		2020年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥40,471	71	¥36,512	13
港区南青山4丁目	¥23,798	42	¥19,383	8
港区南青山5丁目	¥51,417	57	¥45,614	19
港区南青山6丁目	¥37,388	56	¥35,847	12
港区北青山3丁目	¥58,892	116	¥57,015	33
渋谷区神宮前1丁目	¥62,648	106	¥68,228	16
渋谷区神宮前3丁目	¥35,768	105	¥38,077	25
渋谷区神宮前4丁目	¥52,586	97	¥50,287	29
渋谷区神宮前5丁目	¥45,539	144	¥49,919	24
渋谷区神宮前6丁目	¥90,600	18	¥45,512	5

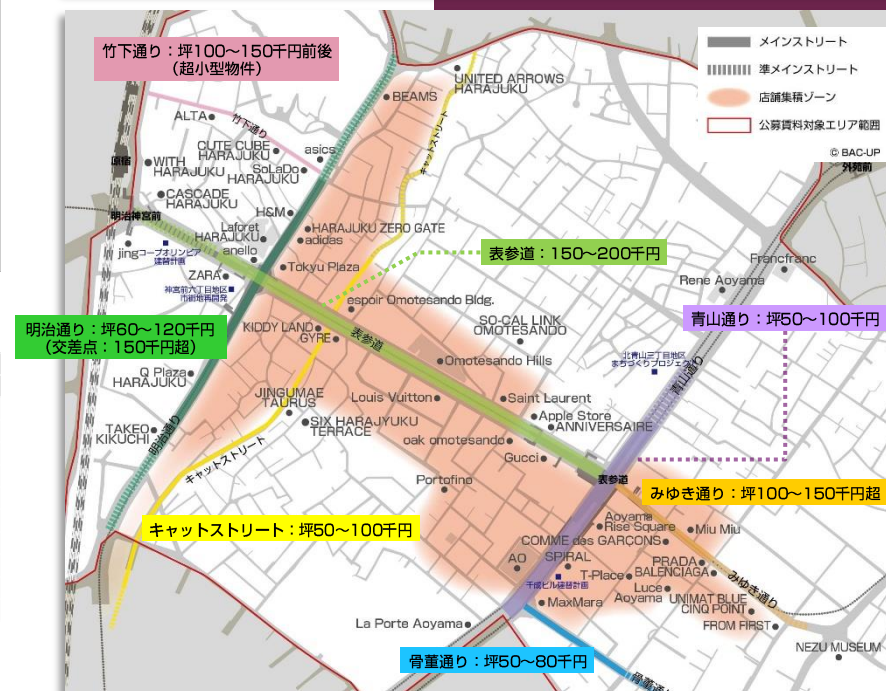
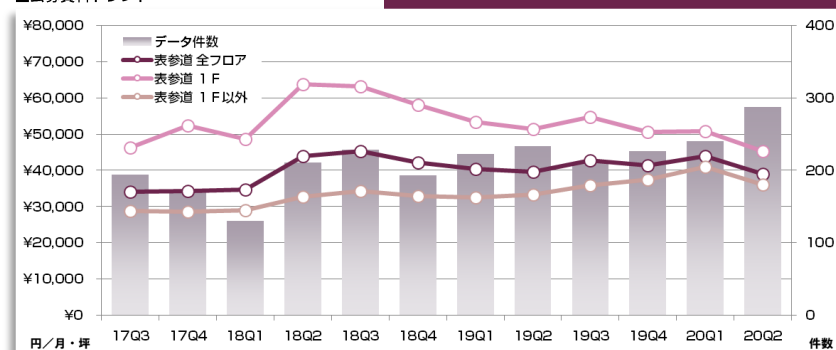
<対象エリア>

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 ●

- ・ キャットストリート：ビルケンシュトック（2020.5）
- ・ 裏表参道：FREEMANS SPORTING CLUB（2020.5 閉店）
- ・ JR原宿駅前：ウィズ原宿(IKEA/ユニクロ)（2020.6）
- ・ 明治通り：エーグル（2020.6）
- ・ 青山通り：the ARGYLE aoyama（2020.7）
- ・ 東急プラザ表参道原宿：THE SUIT COMPANY（2020.7 期間限定オープン）
- ・ 明治通り：アンダーアーマー（2020.8 閉店）
- ・ JR原宿駅：商業施設「JINGUMAE COMICHI」（2020.9）
- ・ 表参道：神宮前六丁目市街地再開発事業（2022予定）
- ・ 表参道：オリンピック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

渋谷エリア SHIBUYA

エリア概況

パルコ、スクランブルスクエア、ミヤシタパーク開業と続き、渋谷としては話題性の高い施設が開業

- 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。
- パルコに続き、ミヤシタパークが2020年7月に開業。明治通りにラグジュアリーブランドが連続し、明治通り・原宿方面やパルコとの回遊も期待される。
- FOREVER21跡地にはIKEA、向いには韓国のセレクトショップのALANDの開業を控えるなど、駅周辺の動きも多々みられる。

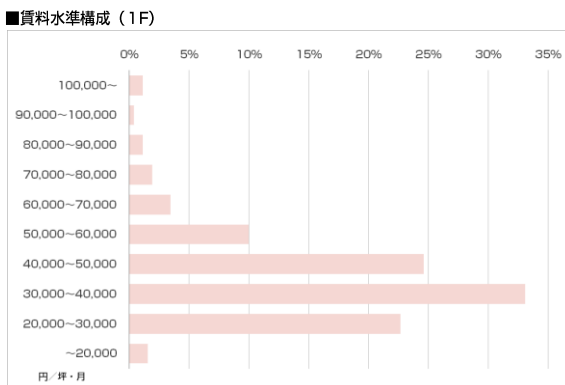
賃料トレンド

優良募集物件増加による賃料上昇。空中階の賃料ダウンが懸念される

- 1Fの賃料は18年以降、坪40～50千円を維持し、2020年第2四半期も坪50千円となった。しかしながら、募集物件は2020年第1四半期から増加。これは、これまで公に出てこなかった優良物件が含まれ坪単価の高めの物件が賃料を押し上げている要因とされ、実際の賃料は上がっているとはいえない状況。
- 1F以外の賃料は微増傾向が続き、渋谷エリアはオフィス賃料トレンドが良好で、店舗兼事務所などの物件が牽引してきた。IT企業が中心の渋谷エリアではリモート化が急速に進み、今後はリテール賃料をも引き上げてきたオフィス賃料に大きく影響してくることが想定される。
- 賃料水準構成を見ると、坪30～40千円が最も多く、次点は坪40～50千円。これまで次点は坪20～30千円であったが、1Fの募集物件が増えていることが裏付けされている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年		円/月・坪
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	2020年
渋谷	全フロア	27,300	28,200	31,000	32,400	33,200	35,300	
	1 F	33,500	35,600	43,100	45,200	41,800	47,400	
	1 F以外	26,400	26,200	27,500	30,000	32,300	31,300	



今後の見通し

回遊動線から外れた立地や駅から距離のある物件は厳しさが顕著。

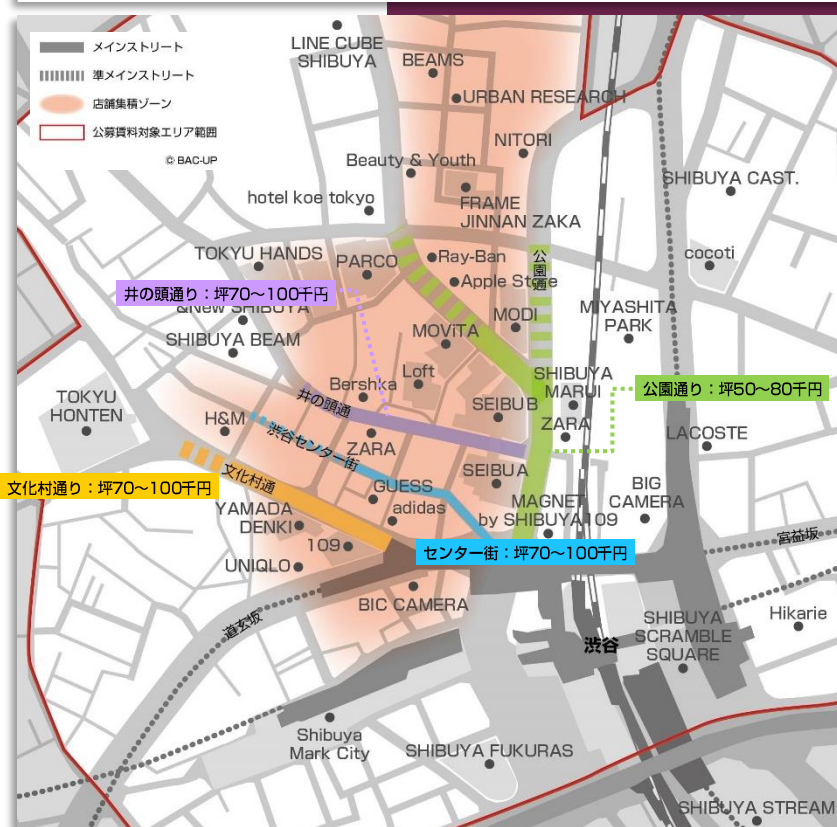
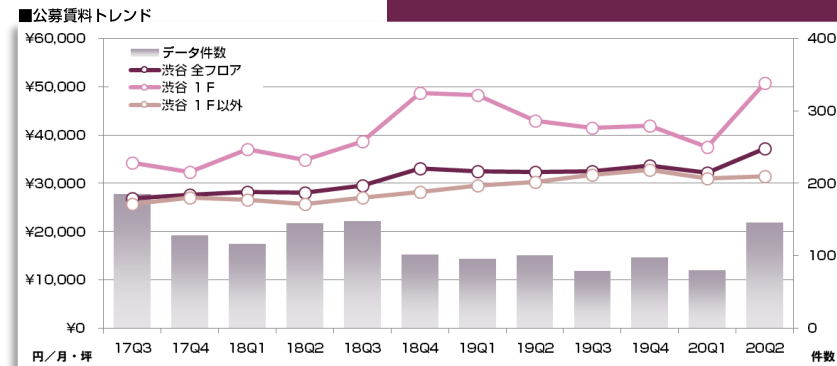
飲食店は当面厳しい状況は続く

- 明治通りにこれまでになかったラグジュアリーブランドが出店し、ストリートのグレードもアップした感がある。ミヤシタパークの好影響を見込んだ出店も周辺ではみられ、今後ブランド出店が進むことも期待したい。
- 駅から距離のある外周部や回遊動線の外れたストリートでは閉店や長期空室など厳しさもある。
- ターミナル駅・繁華街である渋谷の空中階の多くは飲食店が出店しており、新型コロナウイルスの影響で閉店が相次いでいる。飲食店の回復は当面期待できず、今後も空室は増加すると想定される。

<対象エリア>
渋谷区宇田川町
渋谷区渋谷1丁目
渋谷区神南1丁目
渋谷区道玄坂1丁目
渋谷区道玄坂2丁目

● 主な退店動向・開発計画 ●

- 文化村通り：オークリー (2020.6)
- 明治通り：MIYASHITA PARK (2020.7)
- 井の頭通り：GLOBAL WORK (2020.8 閉店)
- 文化村通り：アンダーアーマー (2020.9 閉店)
- 渋谷BEAM：レコファン (2020 秋 閉店予定)
- センター街：IKEA (2020 冬 予定)
- 文化村通り：旧ドン・キホーテ渋谷店跡地再開発 (2023 春 予定)



SHINSAIBASHI

エリア概況

インバウンド頼みであった心斎橋筋商店街は失速

- 心斎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）。
- 心斎橋商店街は大丸心斎橋を挟み、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、長堀通り北側の心斎橋筋北商店街にも伸びをみせている。
- 増え続けるインバウンド客に伴い、ドラッグストアが増加したが、新型コロナウイルスの影響でインバウンドは激減。ドラッグストアも休業を余儀なくされており、閉店も増えている。インバウンドに頼りすぎていた心斎橋の影響は大きく、従来と比較すると客数は大幅に減少している。
- 長堀通りではGAPに続き、東急ハンズがパルコ（2020年秋開業予定）に移転開業、マークジェイコブスも閉店し、ポテンシャルダウンの感否めない。御堂筋ではコムデギャルソンが20年4月移転オープン、北側に outlet していたエルメスはパルコに移転開業。銀行跡地も店舗化するなどの動きもみられる。

賃料トレンド

1Fの募集賃料は上昇しているが、プライムロケーションの募集が牽引し、実際はこのような伸びはみられない

- 1Fの賃料は2018年第3四半期に坪30千円半ばまで伸び、維持したが、2019年第2四半期には坪20千円台にまでダウン。直近は再び上昇しているが、19年第4四半期以降、募集件数が多い状況が続いており、優良物件の高賃料が賃料を牽引している見方となる。
- 実際、商店街でも空室が散見され、これまでの高額賃料ではテナントがみつからない状況となっている。
- 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。心斎橋筋商店街沿いの事例は少ないこと、町丁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、心斎橋筋商店街、御堂筋などメインストリート沿いについては同値以上の高めの水準となる。

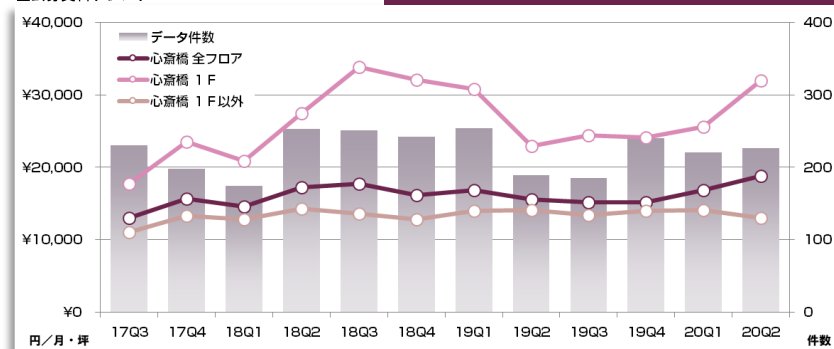
<対象エリア>

中央区心斎橋筋1丁目	中央区道頓堀2丁目
中央区心斎橋筋2丁目	中央区南船場3丁目
中央区西心斎橋1丁目	中央区南船場4丁目
中央区西心斎橋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

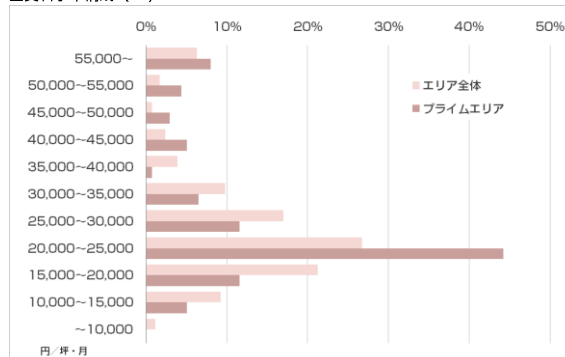
● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 御堂筋：COMME des GARÇONS（2020.4）
- 心斎橋筋商店街：Champion（2020.5）
- 御堂筋：M-A-C（2020.7）
- アメリカ村：セカンドストリート（2020.7）
- 長堀通り：ヴァルカナイズ・ロンドン（2020.8閉店）
- 御堂筋：エルメス（2020.8 閉店）
- 長堀通り：東急ハンズ（2020.9 閉店）
- 大丸心斎橋店 北館：パルコ/東急ハンズ/エルメス（2020秋予定）

■ 公募賃料トレンド



■ 賃料水準構成 (1F)



※プライムエリア：心斎橋筋1～2丁目

■ 住所別平均賃料／募集件数 (1F)

住所	2017年下期～2020年上期		2020年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区心斎橋筋1丁目	¥40,605	52	¥44,780	13
中央区心斎橋筋2丁目	¥26,230	86	¥36,907	16
中央区西心斎橋1丁目	¥20,682	44	¥28,022	7
中央区西心斎橋2丁目	¥29,492	49	¥23,918	14
中央区道頓堀1丁目	¥37,800	2	-	0
中央区道頓堀2丁目	¥24,874	2	-	0
中央区南船場3丁目	¥27,871	163	¥27,639	39
中央区南船場4丁目	¥24,558	126	¥25,159	31
中央区難波1丁目	¥34,810	14	¥69,000	3

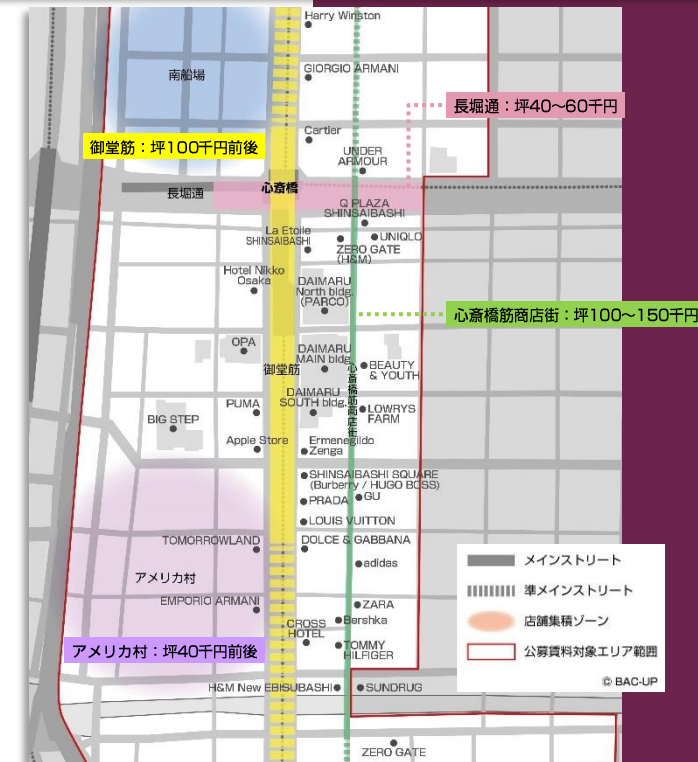
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年		2020年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
心斎橋	全フロア	14,100	16,200	17,000	16,300	15,100	17,800	
	1F	19,800	25,000	33,000	27,500	24,200	29,200	
	1F以外	12,000	13,700	13,200	14,000	13,800	13,500	

今後の見通し

ドラッグストアの出店が見込めない＝賃料ダウンの構図

- 激減したインバウンドは100%戻る見込みも持てないことから、既に過剰に出店していたドラッグストアの新規出店は見込めない。これまでドラッグが賃料を牽引し、同水準は他業態では支払えず、ドラッグストア閉店跡地などは賃料ダウンとなる可能性が高い。
- インバウンド客は激減したが、新橋交差点角地の開発地やパルコ開業による国内客呼び戻しに期待がかかる。



※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。

TENJIN 天神（福岡）エリア

エリア概況

エリア間競合は厳しいものの、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、大丸、駅西側にはパルコ、岩田屋本館・新館、ソラリアプラザなどが立地している。
- 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。
- 2019年上期までは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た。ただし、日韓関係の悪化により2019年7月頃から韓国観光客の減少が目立ち始め、さらに2020年2月頃からの新型コロナウイルスの影響もあり、回遊客は大幅に減少しているため、インバウンド需要の受け皿であった百貨店、ドラッグストア等の売上に大きな影響を与えている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円／月・坪					
		2017年 下期	2018年 上期	2019年 下期	2019年 上期	2020年 下期	2020年 上期
天神	全フロア	13,600	14,500	13,200	13,700	15,100	19,800
	1 F	22,200	19,600	19,500	20,500	23,000	24,100
	1 F以外	12,200	13,300	11,600	11,900	12,700	18,800

今後の見通し

天神西通りの強さは継続するが、大型店舗跡地の代替は限定的。貸床面積減少→賃料低下の可能性

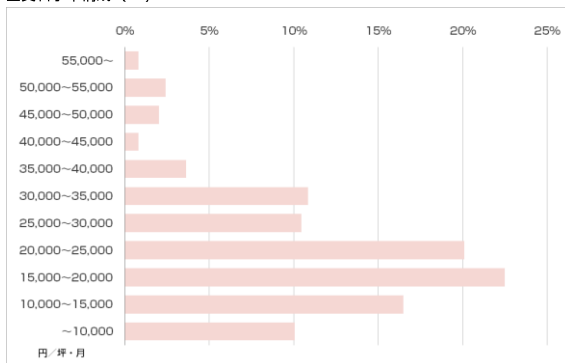
- 路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなるが、空室も出てきており、エリア全体としてはファッション不調の影響もあり、ファッション以外の出店（ex.ショールーム関連）も増えてきている。天神西通り沿いでは2019年10月にFOREVER21が閉店後、2020年8月にジュンク堂が出店（貸床は1フロア減少）。Abercrombie & Fitchも2020年中に閉店することが決定しているが、大型面積を有する代替候補は限定的。
- 警固にミニシアター、結婚式場、店舗等から構成される複合商業施設「カイトックススクエアガーデン」が2020年6月にオープン。コロナ禍で、静かなオープンとなった。
- まだ具体的な計画は不明であるが、天神ビックバンなどの大規模再開発計画もみられ、今後の博多vs天神の構図も注目される。

賃料トレンド

募集件数は増加しており、今後賃料の動向には注視が必要

- 1Fの公募賃料は2019年第4四半期では約坪27千円と上昇しているが、これは事例数が7件と少なかった為であり、実態としては2017年以降2019年第4四半期までは坪20千円前後で安定的に推移していた。2020年第1四半期、第2四半期の事例件数は15件、24件であり、直近の第2四半期の公募賃料は坪23千円程度である。
- 1F以外及び全フロアの公募賃料は、2019年第4四半期までは概ね横ばいで推移していたが、2020年第1四半期、第2四半期では好立地での公募が増えたこともあり、約坪4～5千円上昇している。
- 全体の募集件数は2019年では50～60件台で推移していたが、2020年第1四半期、第2四半期では、74件、92件と増加している。
- 住所別平均賃料では、商業集積の高い駅至近の天神2丁目の水準が高くなる傾向は継続している。
- 直近では店舗売上減少、募集件数増加がおきていることから、今後はストリート裏エリアを中心に賃料下落が懸念されるが、九州最大の商業エリアで底堅い需要があることから、強いストリートにおける大幅下落の可能性は低い。

■ 賃料水準構成（1F）



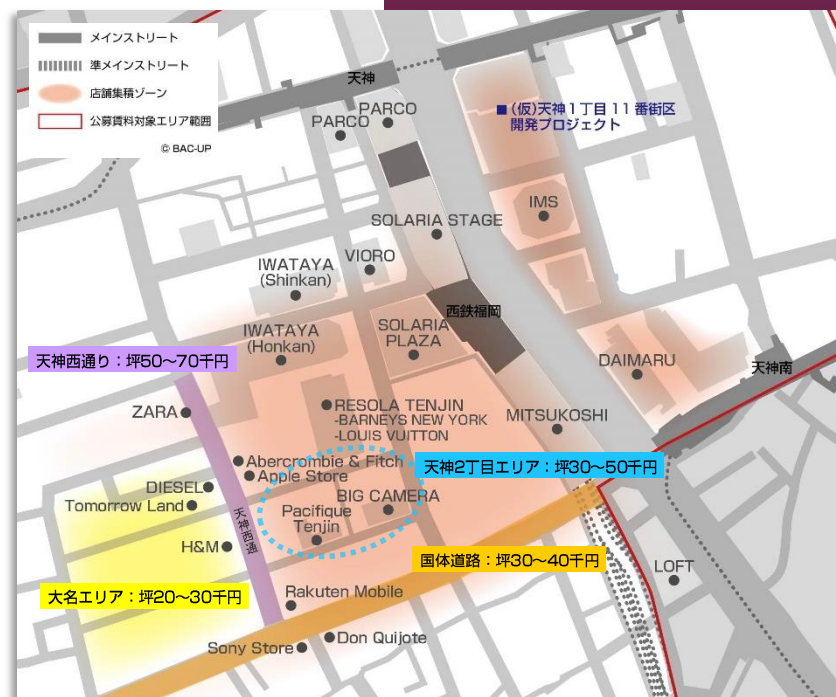
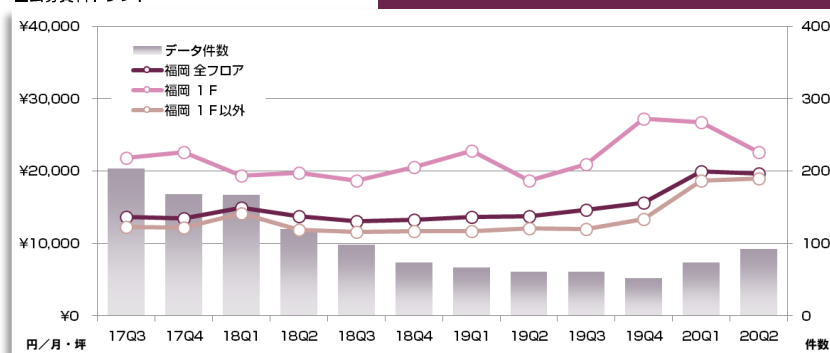
■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2017年下期～2020年上期		2020年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥19,065	27	¥23,044	3
中央区今泉2丁目	¥18,528	18	¥19,020	5
中央区大名1丁目	¥20,897	136	¥23,278	16
中央区大名2丁目	¥28,517	26	¥22,623	9
中央区天神1丁目	¥17,851	24	¥19,594	1
中央区天神2丁目	¥42,541	18	¥52,790	5

<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

■ 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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- ソラリアプラザ：FABRIC TOKYO（2020.2）
- 天神ビブレ：閉店（2020.2）
- ドラッグイレブン天神西通り店：閉店（2020.2）
- 天神コア：閉店（2020.3）
- カイトックススクエアガーデン（2020.6）
- メディアモール天神：閉店（2020夏）
- 天神西通り：Abercrombie & Fitch（2020後半閉店予定）
- IMS（2021年度中営業終了予定）
- 旧大名小学校跡地活用事業（2022予定）
- 福ビル街区建替プロジェクト（2024夏予定）

SANNOMIYA

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、テナント退店後に新テナントが入居するまで空室が長期化するケースも見られる。
- エリア内の人通りは新型コロナウイルス拡大前の状況には戻っていないものの、インバウンドが他の大都市に比べ少ないため、減少幅は抑えられている。三ノ宮駅から元町方面に向けた三宮センター街のポテンシャルは変わらない。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年		2020年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
三宮	全フロア	15,700	17,800	18,300	16,600	16,000	17,400	
	1F	21,400	26,700	25,700	24,200	24,500	23,200	
	1F以外	14,200	14,500	14,100	13,200	12,400	13,800	

今後の見通し

駅を中心に将来的な変化が期待される一方、エリアにより強弱が明確化する可能性も

- 旧居留地エリアについては、引き続きファッションが厳しいことから、弱含みの状況が継続すると思われる。また、三宮駅北側については、東急ハンズの閉店にともない、顧客の流れが減少する可能性がある。
- 一方、駅方面では複数の再開発が予定されており、将来的には、三宮駅周辺が一新されることになる。しかしながら、新型コロナウイルスの影響による鉄道事業への影響が大きく、都市計画決定が2021年度にずれ込む見通しとなった。ビル解体は年内に終了する見込みとなるが暫定的な活用を検討していく。将来的に駅の吸引力が高まると、路面のプライムロケーションは縮小する可能性も考えられる。

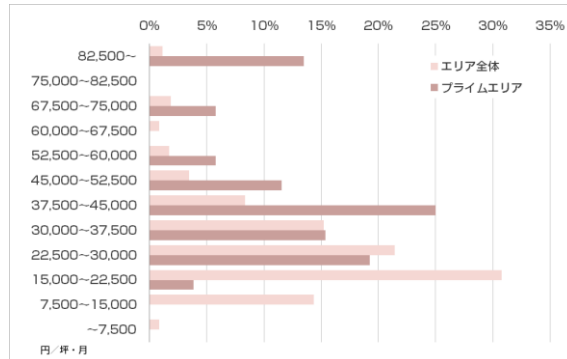
賃料トレンド

実態の募集賃料水準は概ね横ばい

募集件数は増加

- 2020年に入ってから1階公募賃料は微減しており、2019年第4四半期以降、引き続き微減傾向にある。一方で、1F以外の公募賃料は、2020年第1四半期以降高めの賃料水準の事例が増加しており、上昇傾向となっている。全フロアで見ると、1F以外の公募賃料の影響により2020年第1四半期以降は上昇傾向となった。
- 実態の募集賃料水準は、前期に比べ大きな変化はみられない。
- 募集件数は2020年に入り増加し、直近の2020年第2四半期は約250件であり、2019年第4四半期と比較すると1Fも1F以外も募集件数は増加している。
- 駅近・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ものの、今後の動向に注意が必要である。
- 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)



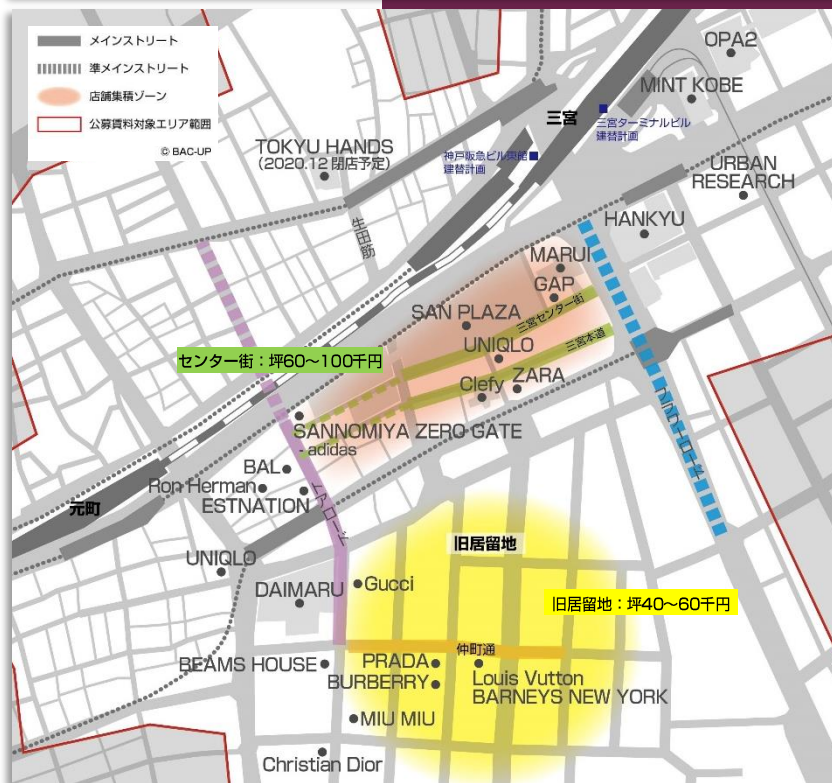
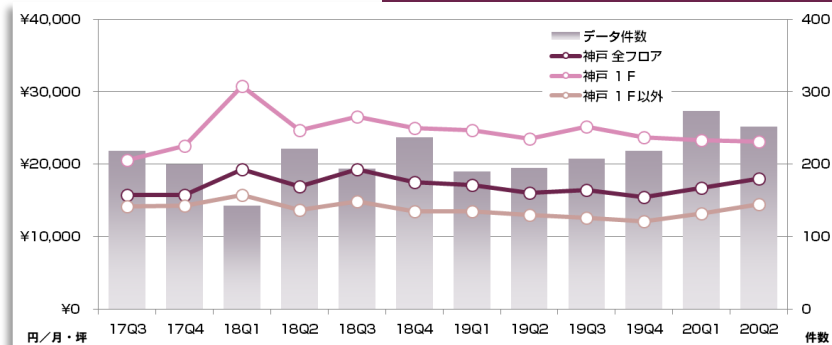
<対象エリア>

栄町通1～2丁目、元町通1～2丁目、北長狭通1～3丁目、下山手通1～3丁目、布引町4丁目、雲井通7～8丁目、小野柄小町7～8丁目、加納町5～6丁目、東町、浪花町、前町、京町、伊藤町、播磨町、海岸通、西町、江戸町、明石町、三宮町1～3丁目、御幸通り7～8丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 旧居留地：BEAMS GOLF (2020.5)
- 元町商店街：ツルハドラッグ神戸元町店 (2020.5閉店)
- 旧居留地：L.L.Bean神戸店 (2020.5閉店)
- トアロード：ヴィレッジヴァンガード三宮店 (2020.8閉店)
- 三宮本通り：Clefy三宮一部リニューアル (2020.8)
- 東急ハンズ三宮店 (2020.12閉店予定)
- 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)

■ 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

KIOTO 四條河原町（京都）エリア

エリア概況

観光客が激減し、閑散とした状況に

- 京都は四条烏丸～四条河原町と京都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には大型商業施設、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店舗している。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、飲食店が建ち並んでいる。
- 観光客に人気の観光地で、新型コロナウイルス拡大前までは外国人及び日本人観光客で非常に賑わっていたが、現在では渡航制限等により外国人観光客は見られず、日本人観光客についても激減しておりエリア内は閑散とした状況である。
- 観光客の激減により、四条通をはじめとした店舗が連なる通りでは、シャッターを下ろしたままの店舗が目につく状況である。インバウンド消費に沸いていたドラッグストアの閉店も散見される。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年		2020年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
四 条 河 原 町	全フロア	14,700	15,100	16,200	17,200	16,600	16,300	
	1F	21,800	23,800	22,300	21,200	22,900	22,900	
	1F以外	13,400	12,900	13,600	14,600	14,500	14,000	

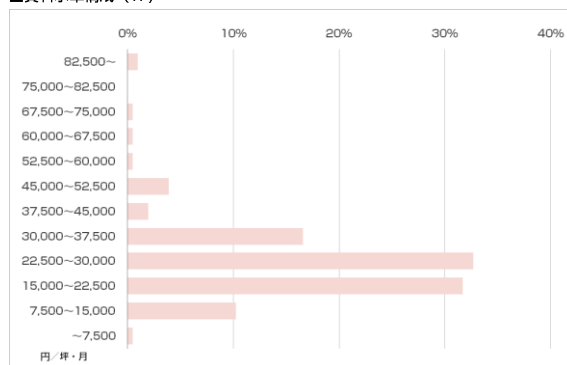
円/月・坪

賃料トレンド

募集件数が増加しており、空室の長期化が懸念される

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2017年第3四半期から坪20千円台前半で推移している。直近の2020年第2四半期は坪25千円に近い水準まで上昇したが、これは高額な公募事例がみられたことによるものである。また、1F以外の公募賃料は2020年第1四半期に13千円程度に下がったものの、直近では15千円程度に上昇した。
- 募集件数が2019年第4四半期は約50件程度であったが、2020年に入り募集件数が増加し、2020年第2四半期では約90件となり、空室が増加している様子がうかがえる。
- 先行きが不透明な現在の状況下では、空室の長期化が懸念される。

■ 賃料水準構成（1F）



今後の見通し

観光客による売上回復が鍵

- 四条河原町交差点に位置するマルイが2020年5月に閉店。エリア内の一等地であり、後継テナントが注目される。
- 2019年12月に高島屋南側にホテルや商業の複合施設 GOOD NATURAL STATIONが開業したほか、2020年6月に烏丸通にアジア初進出のエースホテルと商業の複合施設新風館が開業。2020年7月には木屋町通にホールなどを含む複合施設立誠ガーデンヒューリック京都が開業し、直近では観光客の増加を見込んだホテルを含む複合施設の開業が目立つが、今後の動向に注意が必要である。
- 京都を日本を代表する観光地であり、新型コロナウイルスの収束後には再び外国人及び日本人観光客で賑わいをみせると予想するが、ホテルやインバウンド消費を見込んだドラッグストアなどに閉店する動きがでていることから、観光客向けの店舗などが今後増加するかは不透明である。

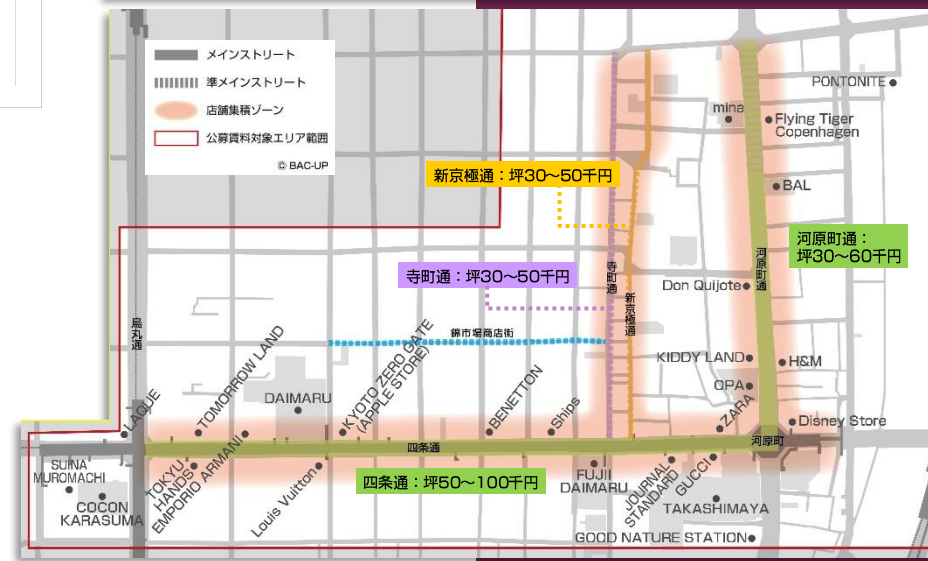
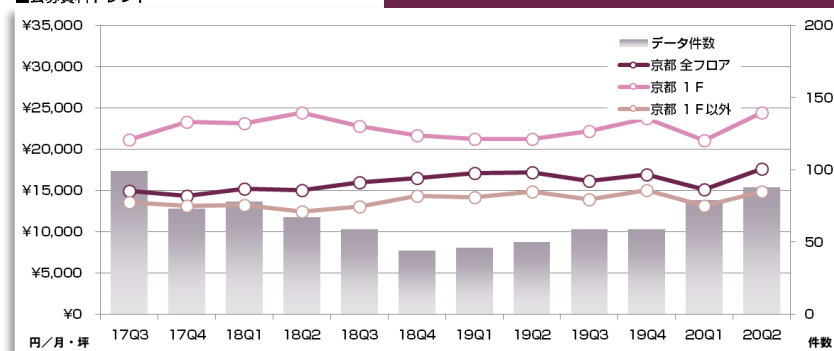
<対象エリア>

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：ディスカウントドラッグコスモス四条河原町店（2020.4閉店）
- 藤井大丸：UNITED ARROWS（2020.4移転オープン）
- 新京極：ダイコクドラッグ新京極店（2020.4閉店）
- 四条通：ABC-MART GRANDSTAGE（2020.5）
- 錦市場商店街：コクミンドラッグ京都錦店（2020.5閉店）
- 四条通：ツルハドラッグ四条高倉店（2020.5閉店）
- 四条通・河原町通：京都マルイ（2020.5閉店）
- 烏丸御池周辺：新風館（2020.6）
- 河原町通：サンドラッグ河原町三条店（2020.6）
- 河原町通：ドン・キホーテ（2020.6）
- 河原町通：Zoff京都河原町店（2020.7）
- 烏丸御池周辺：新風館（2020.6）
- 河原町通周辺：立誠ガーデンヒューリック京都（2020.7）
- 四条通：高島屋増床（2023.3予定）

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が店舗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

商業エリアの重心は駅周辺に移動傾向。商店街エリアは空室率が増加しつつある

- 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結ぶストリートで構成。「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となる。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。
- 他の主要都市よりインバウンド客が比較的小さいエリアであり、インバウンド需要を見込んだ店舗の閉店が増加しているわけではない。
- 新型コロナウイルスの影響以前から商店街エリアは新規出店が減少傾向にあった。直近でも商店街から駅周辺に移転オープンした店舗がみられるなど、この傾向は依然として続いている状態。

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2017年 下期	2018年 上期	2019年 下期	2019年 上期	2020年 下期	2020年 上期
仙台	全フロア	15,100	16,200	15,900	15,600	15,700	15,700
	1F	21,100	24,200	25,300	24,400	32,400	22,200
	1F以外	12,800	13,500	13,000	12,900	13,900	14,400

今後の見通し

商店街エリアの空室改善は遅れ、駅の方から回復の可能性

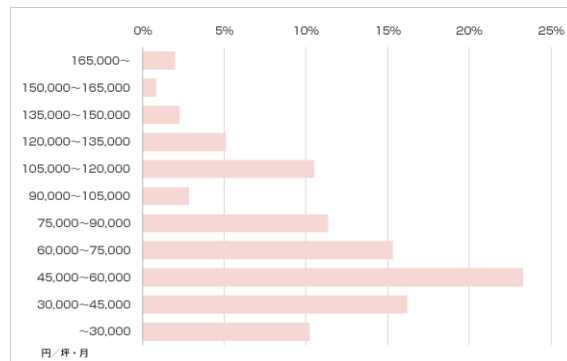
- 商店街エリアでは、昨年末退去したGAP跡が未だ空室となっているなど、空き店舗が目立つ状態となっている。コロナ禍でも新規出店がゼロという状況ではないが、本格的な回復はコロナの終息を待つ必要があると思われる。
- 従前からオーナーとテナントの賃料目線にやや開きがあったことから、空室率は増加傾向にあった。直近ではテナントの賃料目線はより厳しくなったと思われる。
- 藤崎本館の建替えを含む市街地再開発について事業協力者の募集が始まり、市中心部の再開発事業で最大となる複合施設の計画が始動した。開発期間は長期になると思われるが、藤崎が商店街エリアの核といえる施設だけに、当該開発による商店街エリアのにぎわい増加が期待される。

賃料トレンド

1Fの募集件数が増加し、募集賃料も下落

- 新型コロナウイルスの影響により、現下、飲食店舗を中心に店舗の出店意欲は減退していると思われる。人通りが回復するまでは、空室区画の増加に新規出店が追いつかず、募集件数は増加していくものと思われる。
- 1F賃料は2019年第4四半期で大きく上昇したが、2020年の第2四半期には坪20千円台前半に下落した。募集件数は全体数では微増トレンドで、特に1Fのみの募集件数を見た場合、2020年の第2四半期は前四半期と比べて大きく増加がみられた。

■賃料水準構成（1F）



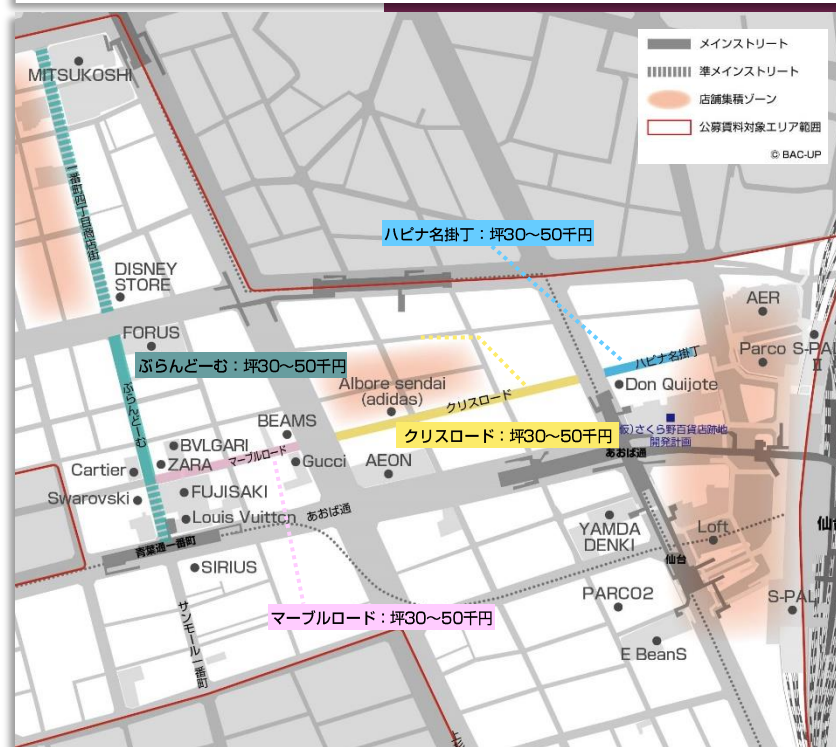
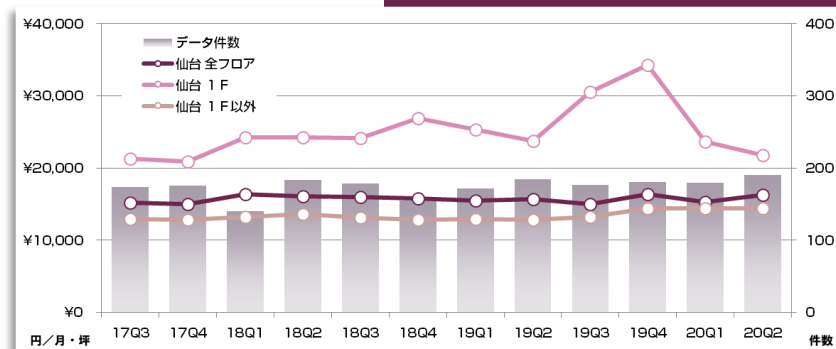
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 東二番丁通：patagonia（2020.5移転）
- 広瀬通：フィル・パーク仙台広瀬通（2020.6）
- ぶらんどーむ：クリアーズ（2020.8閉店）
- クリスロード：クリアーズ（2020.9閉店）
- 仙台駅西口：gloストア（2020.9移転）
- 仙台駅西口：（仮称）きょうどうビル新築工事（2021.1予定）
- 仙台駅東口：JR仙台イーストゲートビル（2021.2予定）
- 仙台駅東口：ヨドバシ仙台第1ビル（時期未定）
- イオンモール仙台雨宮（仮称）（時期未定）

■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

新型コロナウイルスの影響で開業が延期となったが、JR横浜タワーが開業

- 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。駅ナカや駅周辺の再開発により、今後より一層駅の商業集積が高まるエリアである。
- 横浜駅は、路線の拡充、駅内通路、商業施設の整備など1世紀近く続いているが、西口構内の大型複合ビル「JR横浜タワー」「JR横浜鶴屋町ビル」が開業し、大きな節目を迎えた。なお、開業は新型コロナウイルスの影響で3週間程度延期した。
- 一方で、駅周辺の幸栄や五番街エリアでは整備事業計画はあるものの進行しておらず、より一層、駅とその周辺との格差が大きくなるものと思われる。
- 東口地区（ステーションオアシス地区）の再開発も進行しておらず、2019年3月、横浜中央郵便局別館の暫定利用として、同施設をリノベーションした「アソビル」が運営されている。

■ 公募賃料推移表

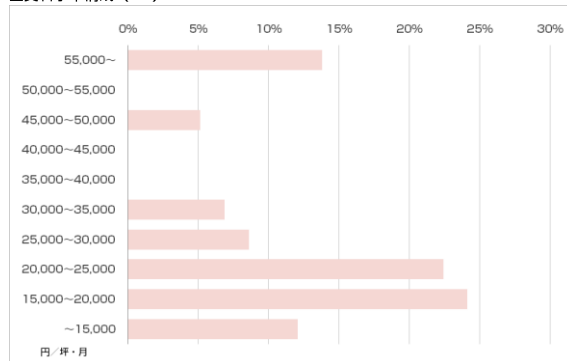
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2017年 下期	2018年 上期	2018年 下期	2019年 上期	2019年 下期	2020年 上期
横浜	全フロア	14,900	19,500	19,700	21,700	23,700	21,700
	1F	18,800	27,200	19,800	37,300	37,000	21,400
	1F以外	14,700	19,200	19,700	20,800	21,500	21,800

賃料トレンド

募集件数が大きく増加

- 新型コロナウイルスの影響で、2020年第2四半期から募集件数が増加しているが、高価格帯の空室が多いこともあり、募集賃料は大きくは下がっていない。1Fはテナント数が少ないため、募集物件の入れ替えで賃料単価が大きく変動することに留意が必要である。今後、空室が多く、空室期間が長くなると、売上減により減賃要請が多い中、賃料の下落トレンドに反転する可能性がある。
- ターミナル立地の特性上、横浜駅から離れるにつれて繁华性は劣り、賃料も低くなる。JR横浜タワーの開業で、駅ナカ及び地下街とその周辺の賃料格差が大きくなり、新型コロナウイルスの影響も相まって、駅から離れたエリアの賃料下落の可能性がある。

■ 賃料水準構成（1F）



今後の見通し

駅前・駅ナカの商業集積が高まり、駅周辺との格差が広がる

- 高島屋横浜店の2020年8月期の売上高は前年比-16.9%（速報ベース）と、4月期の-80.8%から徐々に客足は戻りつつあるものの、新型コロナウイルスの影響は継続しており、回復の目処はたっていない。
- 「JR横浜タワー」「JR横浜鶴屋町ビル」が開業したが、さらに鶴屋町エリアでは、地上43階建て延床約8万㎡の建築を計画しており、2024年3月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」のベデスト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であり、今後はより一層、駅前の商業集積が進む。
- 新型コロナウイルスの影響が長期化すれば、駅前の就業集積と相まって、駅周辺の店舗の相対的地位が低下し、オフィスなど多用途への転換が進む可能性がある。

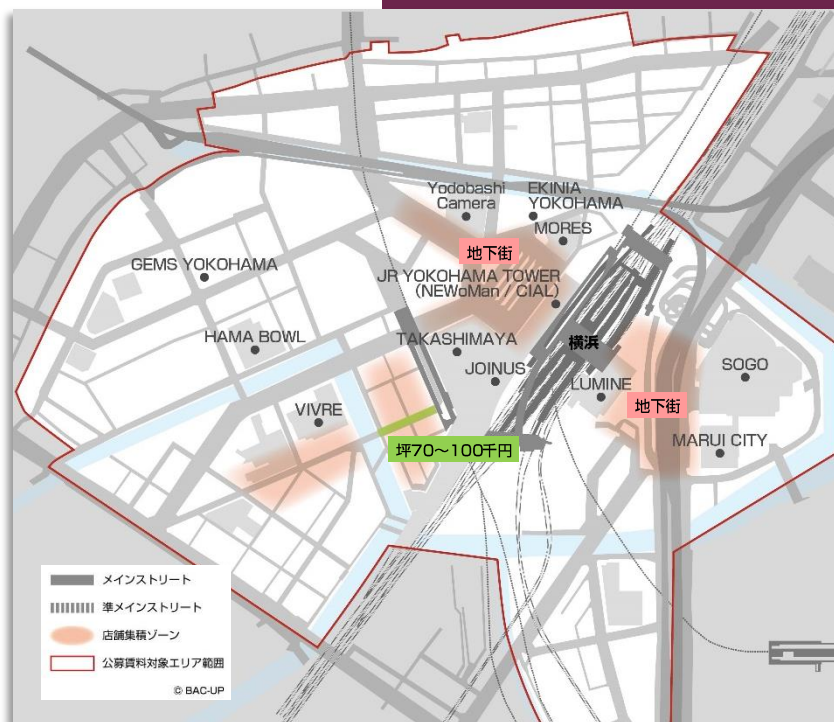
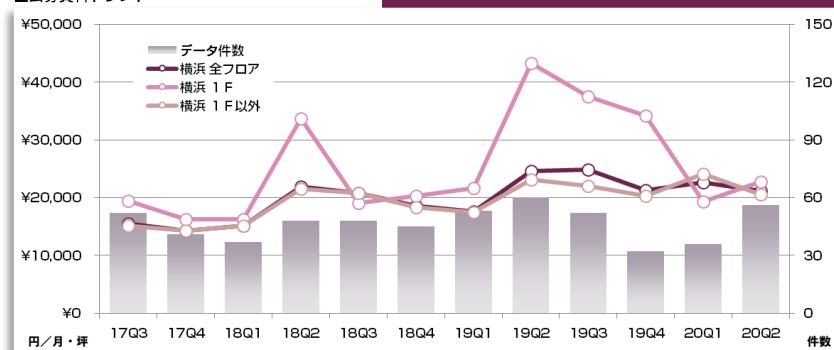
<対象エリア>

神奈川区鶴屋町1丁目	西区南幸1丁目
神奈川区鶴屋町2丁目	西区南幸2丁目
神奈川区鶴屋町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 ●

- 高島屋が「相鉄ジョイナス」地下1階に食品特設催事場を開業（2019秋～2021春）
- 横浜モアーズ：リニューアル及びJR横浜タワーと直結する地下道完成（2020年4月）
- JR横浜タワー：「NEWoMan横浜」「CIAL横浜」「T・ジョイ横浜」（2020.6開業）
- JR横浜鶴屋町ビル：「CIAL横浜ANNEX」（2020.6開業）
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発（2024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

栄（名古屋）エリア

エリア概況

大津通沿いでファストファッションが相次ぎ閉店

- 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た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が相次ぐ開業により、商業集積が加速。現在は大型再開発は一段落している。
- 新型コロナウイルスの影響により、人通りは大きく減少し、特に飲食店は大きな打撃を受けている。
- 大津通では、Bershka、Gapストアが閉店し、他都市同様、ファストファッションの撤退が相次ぐ。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年		2020年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	15,000	15,800	15,400	15,600	16,000	16,600	
	1 F	20,700	24,800	25,800	20,700	20,600	21,200	
	1 F 以外	14,000	14,400	14,100	14,600	15,000	15,700	

今後の見通し

直近では空室の長期化が懸念されるが、長期的には複数の開発による集客に期待

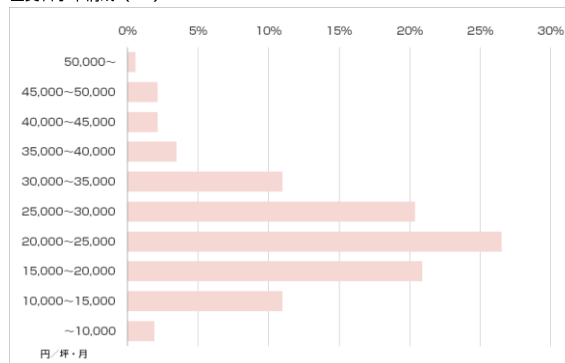
- 閉店したBershka、Gapストアは、どちらも大津通沿いの大型路面店である。後継テナントの業種が大津通のイメージに影響を与えることから、後継テナントが注目される。
- 栄エリアにおいて2019年10月にはウエルシアが、2020年5月にはツルハドラッグが閉店。インバウンド消費の見通しが立たないことなどからドラッグストアは厳しい状況にあり、これまでのような都心部への出店は当面はみられない可能性がある。
- 久屋大通公園付近では、2020年9月に名古屋テレビ塔がリニューアルオープン。低層階には飲食店などが入っているほか、4・5Fはホテルとなっている。そのほか、同時期に久屋大通公園にはRAYARD Hisaya-odori Parkが開業し、相乗効果が期待される。
- 栄交差点周辺では、(仮称)日本生命栄町ビル、「丸栄」跡地、中日ビル建替など複数の開発計画が見られるが、新型コロナウイルスの影響などにより「丸栄」跡地の商業施設は開業が遅れることとなった。
- インバウンド比率の高い心斎橋エリアなどと比較すると新型コロナウイルスによる影響は小さいものの、都心部の店舗売上は大きく落ち込んでいる状況が続いている。現在の状況が長引くと閉店したテナントの後継テナントが決まらず、空室が長期化するおそれもあり、今後の動向に注意が必要である。

賃料トレンド

公募賃料に大きな変化はないが、今後の成約賃料水準の動向は不透明

- 1Fの賃料トレンドは2019年第1四半期以降坪20千円程度の水準となっており、1F以外の賃料トレンドについては、直近の2020年第2四半期はやや上昇しているものの、2019年第1四半期以降坪15千円程度の水準で推移しており、大きな変化は見られない。
- 募集件数は2020年に入ってから大きな変化はなく、200件台後半から300件前後で推移している。以前から中上層階の割合が多い状況であったが、2020年に入ってから中上層階の募集件数が多い状況に変わりはない。
- 大津通は希少性が高く、賃料は高止まりしていたが、ファッションが弱く、インバウンド向けの店舗の出店も見込めないため、今後の賃料水準の動向が不透明な状況となっている。

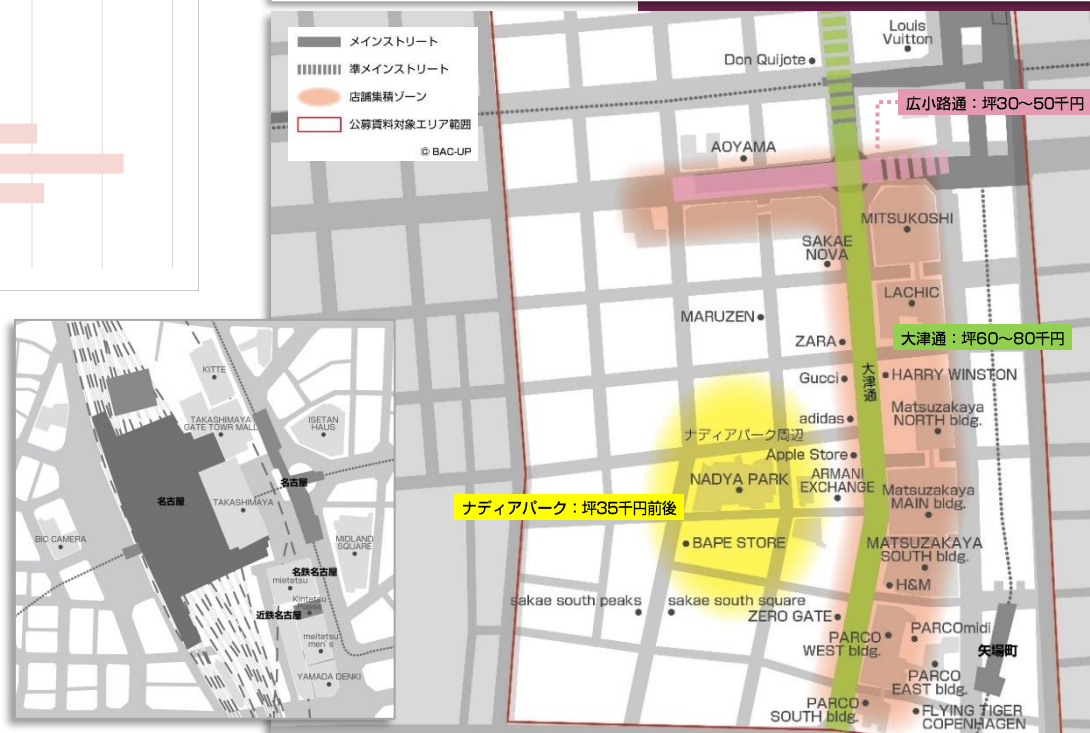
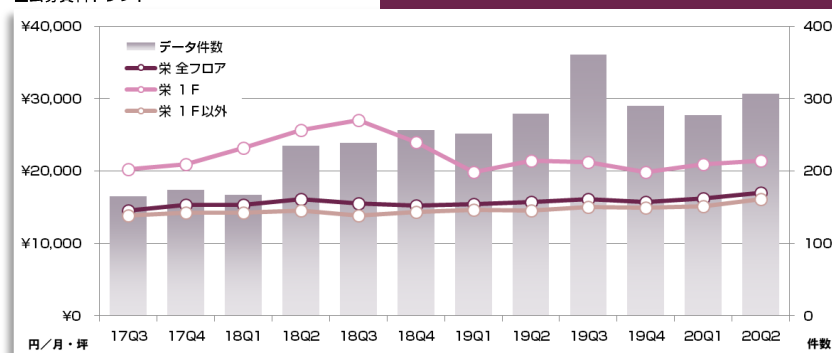
■ 賃料水準構成（1F）



<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

■ 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

● 主な出店店動向・開発計画 ●

- ナディアパーク周辺：THE NORTH FACE Climbing JAM (2020.4閉店)
- 三蔵通：ツルハドラッグ名古屋栄3丁目店 (2020.5閉店)
- 栄メルサ：AMERICAN HOLIC (2020.5) / OPAQUE.CLIP (2020.5) / 栄メルサ：Zoff(メルサ栄店) (2020.5)
- 大津通：Gapストア名古屋栄店 (2020.8閉店)
- 大津通：Bershka名古屋店 (2020.8閉店)
- 広小路通：名古屋ブルーノート (2020.8閉店)
- 名駅：ISETAN HAUS (2020.8閉店)
- 久屋大通：RAYARD Hisaya-odori Park (2020.9) : (仮称) 栄3丁目ホテル・商業複合ビル (2020.10)
- 栄交差点：(仮称) 日本生命栄町ビル (2020.12)
- 広小路通：「丸栄」跡地 商業施設 (2021.11)

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、バルコ・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。
- 「大通地区」は「札幌駅前地区」に押され気味ではあるものの、路面店の出店エリアとしては稀少性があり、また大通駅前地下歩行空間の設置により駅との回遊性が増している。
- 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。
- 新型コロナウイルスによる道の緊急事態宣言が2020年2月28日に発表され、3月19日に解除されたものの、4月16日には国の緊急事態宣言が全国に拡大されており、2度の宣言により商業施設の売上高は悪化した。
- コロナ禍によるインバウンド需要の蒸発等により、札幌市内の2020年上半期（1～6月）の百貨店売上高は、前年同期比4割減程度となり、直近の7月においても前年同月比2～3割減程度と、影響が長期化している。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円／月・坪				
		2017年	2018年		2019年	
		下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	10,700	12,700	11,300	10,900	11,200
	1F	11,700	18,100	16,000	13,400	11,500
	1F以外	10,500	11,500	9,600	10,100	11,100

今後の見通し

札幌駅と大通地区のエリア間競争は継続も駅へ集中。新型コロナウイルスの影響はすすきのエリアに大きくダメージ

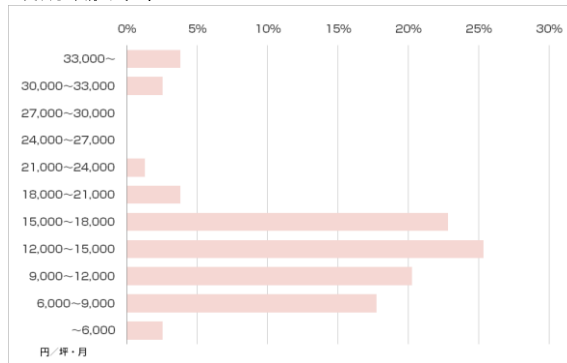
- 駅前通に、地下2階地上14階の店舗・オフィス複合ビル「大同生命札幌ビル」が2020年3月に竣工。新型コロナウイルスの影響により6月開業となった地下1～地上2階の商業施設「ミレド」には飲食店・雑貨店など計15店舗がオープン。飲食店の需要は札幌駅が増してきている。
- すすきの駅前の「ススキノラフィラ」は2020年5月に老朽化に伴い閉館された。建物解体後はホテル、シネマコンプレックス、店舗から構成される複合施設が2023年秋オープンを目指す予定。すすきのエリアの集客の核としての期待がかかる。
- 南一条通りの「IKEUCHI GATE」は2020年6月に老朽化に伴い閉館され、ビル解体後は新たに商業ビルが建築される予定である。その他、大通沿いにおいては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

インバウンド需要の減少が、百貨店等の売上に大きな影響を与えており、今後注視が必要

- 札幌エリアはインバウンドが多いエリアで、外国人観光客は増加傾向にあったが、コロナ禍によりインバウンド需要は大きく減少したため、特に百貨店、ドラッグストア等の売上に大きな影響を与えた。コロナ禍前には、日用品や雑貨などの業種の出店需要は根強く、空室は見られず、賃料は安定していたが、今後は注視が必要である。
- 募集件数は2017年以降は30～40件台で推移していたが、2020年第2四半期では53件、第2四半期では55件と増加している。増加した事例をみると2F以上の事例が多く、エリアではすすきの駅周辺の事例が多い。
- 1Fの公募賃料については、事例件数が少ないため、2018年第2四半期前後を含め公募賃料の変動がグラフ上は大きくなっているが、実勢は大きな変動はなく、概ね安定的に推移していた。2020年第1四半期、第2四半期の事例件数は6件、9件である。また、1F以外の公募賃料は、直近2年間に於いて坪10千円前後の水準で安定的に推移している。

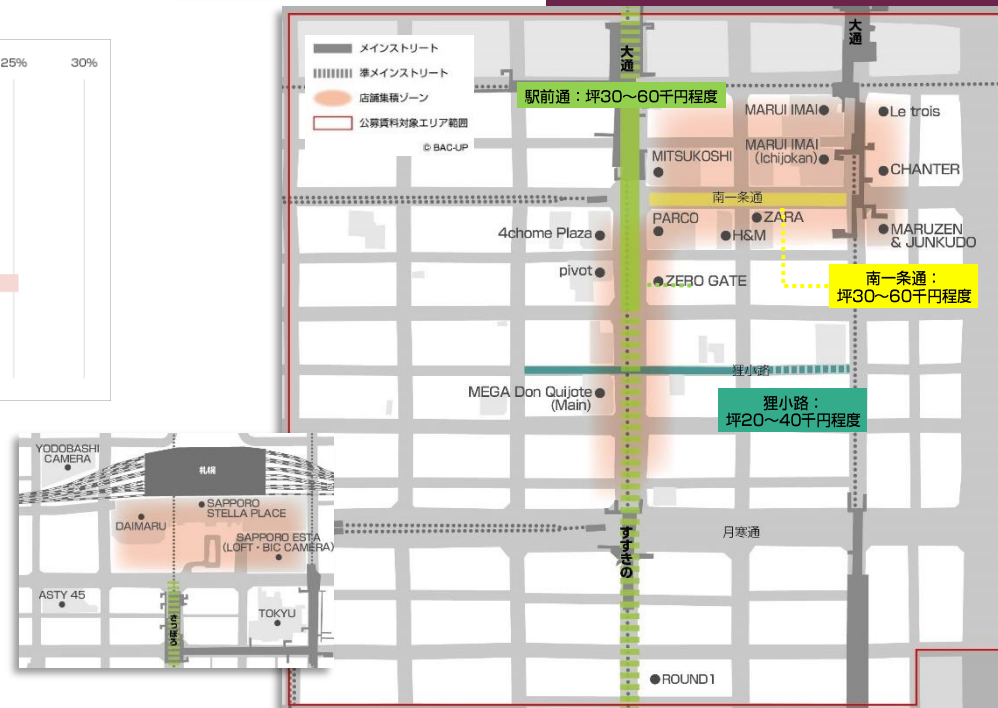
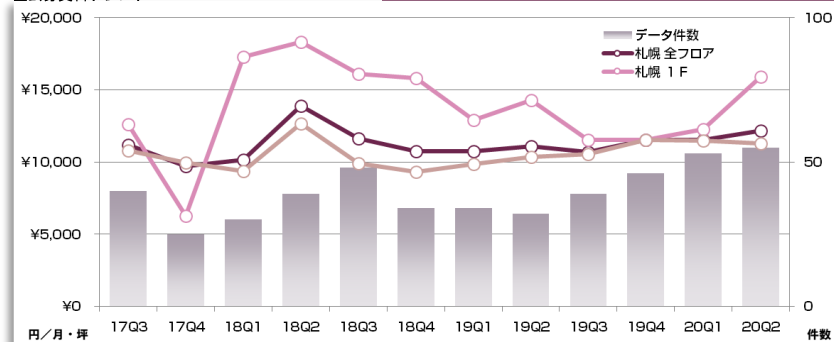
■ 賃料水準構成（1F）



<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

■ 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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 狸小路：ラオックス（2020.2閉店）
- すすきの：ダイコクドラッグ（2020.3閉店）
- 狸小路：サンドラッグ（2020.4）
- 狸小路：MEGAドン・キホーテ北館（2020.4閉店）
- 駅前通：ミレド（大同生命札幌ビル）（2020.6）
- 狸小路：ダイコクドラッグ（2020.8閉店）
- 駅前通：サンデパート開発計画（2022）
- すすきの：ススキノラフィラ跡地開発計画（2023秋）
- 札幌駅：旧西武百貨店跡地再開発（2026秋）