

# 店舗賃料トレンド

## 2020 春

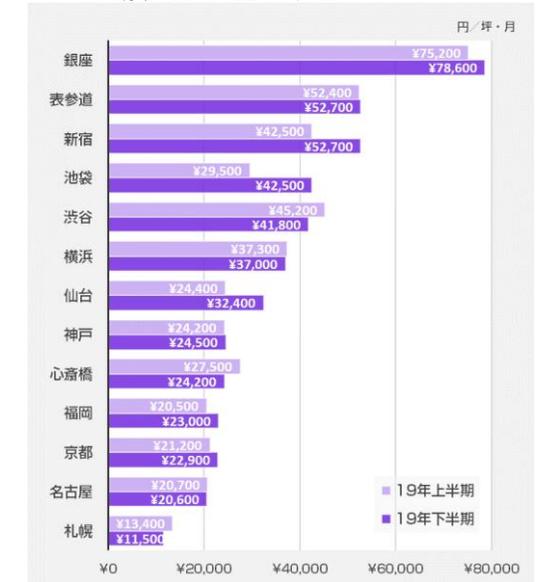
### 募集賃料トレンドは上昇傾向

### 新型コロナウイルスの影響については今後の動向に注視が必要

- 19年下半期の各エリアの1F賃料ランキング上位を見ると、銀座・表参道は大きな変化はなく、新宿・池袋がアップ、渋谷がダウンし、1～5位は都内エリアで占める結果となった。6位以下のエリアについても、アップしたエリアが多く、賃料トレンドは上昇傾向のエリアが多い。なお、集計期間以降に発生した新型コロナウイルス流行による影響はまだデータ上現れていない。
- 2019年2月以降、新型コロナウイルスの影響により、訪日客が多いエリアでは、商業施設やホテルの売上が大幅に減少している。今後、収束までどの程度期間がかかるかは現段階では未知数であり、当該問題が店舗賃料に与える影響に注視していく必要がある。
- 新型コロナウイルスの影響により、時短営業や休業などの売上減や外出が減ることによる来客数の減少、株価下落による消費マインドの減少が生じている。また、巣ごもり消費によるeコマースの利用拡大なども見られ、今後の消費構造に変化が生じる可能性もあり、2019年の状況に戻るか不透明感がある。
- 多くのエリアでFOREVER21など大型ファストファッション店の後継テナント誘致に時間を要しているようである。

### ■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	19年上半期 (円/坪・月)	19年下半期 (円/坪・月)	前期比 (%)
1	銀座	¥75,200	¥78,600	105%
2	表参道	¥52,400	¥52,700	101%
2	新宿	¥42,500	¥52,700	124%
4	池袋	¥29,500	¥42,500	144%
5	渋谷	¥45,200	¥41,800	92%
6	横浜	¥37,300	¥37,000	99%
7	仙台	¥24,400	¥32,400	133%
8	神戸	¥24,200	¥24,500	101%
9	心斎橋	¥27,500	¥24,200	88%
10	福岡	¥20,500	¥23,000	112%
11	京都	¥21,200	¥22,900	108%
12	名古屋	¥20,700	¥20,600	100%
13	札幌	¥13,400	¥11,500	86%

#### 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、齋藤、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、内嶋、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、賃料は天井を打った感が強い。

- 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既存店の移転やショールームの出店など依然として動きがみられ、建替え案件も複数控えている。
- 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、2020年1月の春節の客数、百貨店売上は2割程度落ち込み、2月は更に落ち込みは大きくなっている。影響が長期化する可能性もあり、見通しが立てづらい状況となっている。

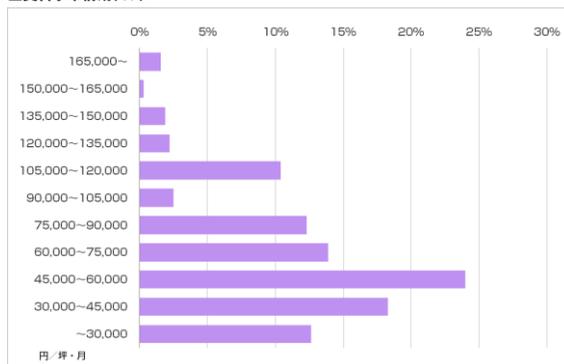
エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	¥30,800	¥30,100	¥33,800	¥32,500	¥35,700	¥40,900
	1F	¥47,200	¥58,100	¥67,400	¥56,700	¥75,200	¥78,600
	1F以外	¥29,800	¥28,300	¥28,500	¥29,200	¥31,600	¥35,400

## 賃料トレンド

募集ベースは19年第2四半期以降、僅かに下降。

- 2019年以降、1Fの賃料は上昇トレンドとなっていたが、19年第2四半期以降、若干ダウン。募集件数もやや増加している。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座2・5丁目の平均賃料が坪100千円超と高くなっているが、これも同様に、商業施設内の坪100千円超の物件等が含まれていることが影響している。
- 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年上期～2019年下期		2019年下期	
	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	¥48,272	82	¥62,592	17
中央区銀座2丁目	¥80,787	37	¥111,026	5
中央区銀座3丁目	¥61,892	20	¥46,469	7
中央区銀座4丁目	¥61,157	1	¥61,157	1
中央区銀座5丁目	¥68,748	79	¥112,420	13
中央区銀座6丁目	¥73,058	62	¥83,313	5
中央区銀座7丁目	¥61,148	26	¥92,754	6
中央区銀座8丁目	¥79,905	10	¥55,632	3

## 今後の見通し

インバウンドが牽引する街であり、客数減少がダメージとなる可能性も。

- 全国的な動きとして、消費増税後の小売りの弱さや人材不足などを背景に店舗の出店ニーズは低下傾向にある。銀座においても、今後期待値（募集値）と成約賃料に乖離が出てくる可能性はある。
- ブランド店は長期期間の契約であり、すぐに賃料ダウンとなる可能性は低いが、インバウンド需要の高い業態の出店は減退するかもしれない。これまで高止まりが続いてきたが、今後は強気の見方ができなくなるかもしれない。

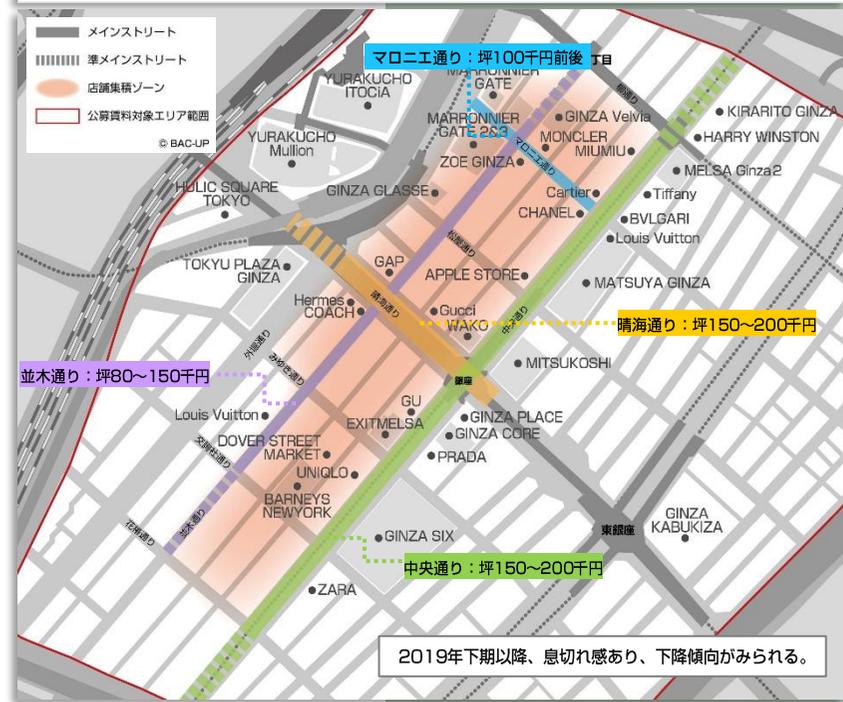
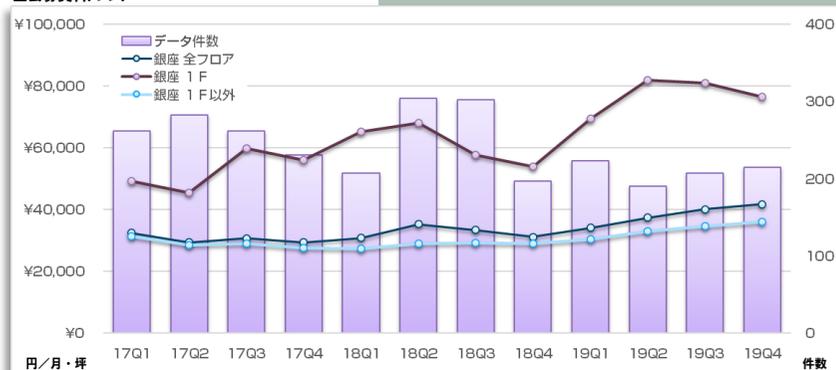
## <対象エリア>

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：バーバリー (2019.11)
- 中央通り：ビューティーコネクション (2019.11)
- 外堀通り：商業施設「GICROS GINZA GEMS」 (2019.11)
- 並木通り：サンモトヤマ (2019.11 閉店)  
バング&オルフェン (2019.12)  
トッズ (2020.1)
- 中央通り：ファミリア (2020.2 閉店)
- みゆき通り：TUMI (2020.3)
- マロニエ通り：UNIQLO TOKYO (2020春)
- 晴海通り：新ソーニービル (2022 予定)

## ■ 公募賃料トレンド



2019年下期以降、急切れ感あり、下降傾向がみられる。

※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。

# 表参道エリア ESANDO

## エリア概況

情報発信力は日本一。明治通り・キャットストリート周辺（渋谷方面）が全体を牽引。

- 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販、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ブランディングするエリアとなる。
- 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、2020年6月に開業するミヤシタパークとの回遊も期待される。
- ここ数年で出店の加速したPOP UP SHOPは供給が進み、好不調が出てきている。短期サイクルで次々とテナントを見つけたクライアントネットワーク、オペレーション力がポイントとなってくる。
- ファストファッションの失速・閉店により、代替テナントが注目されるが、原宿ではコスメやショールームなど、これまでEC市場中心だった業態のリアル店舗などが台頭している。

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2017年		2018年		2019年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	¥32,400	¥34,200	¥41,300	¥43,900	¥40,000	¥41,900
	1F	¥42,800	¥48,900	¥60,100	¥61,100	¥52,400	¥52,700
	1F以外	¥27,600	¥28,700	¥31,500	¥33,700	¥33,000	¥36,700

## 今後の見通し

原宿駅周辺～神宮前交差点までのポテンシャルアップ、ミヤシタパークとの回遊向上に期待。

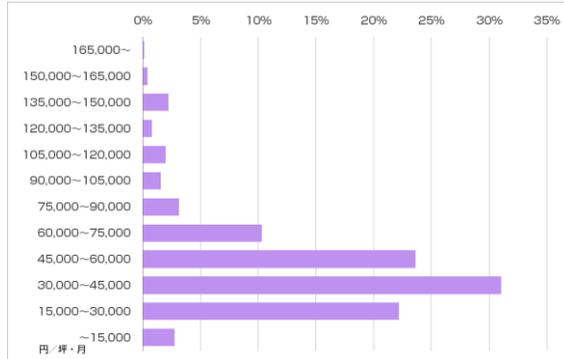
- 原宿駅には2020年1月、@コスメが開業。続いてウイズハラジック（2020年4月25日開業）、神宮前交差点に面する神宮前六丁目地区市街地再開発（2022年秋）などの大型開発、原宿駅改良（2020年3月完成）などエリアの集客力はオリンピックに向けてパワーを増す。今後は原宿駅から神宮前交差点方面のポテンシャルアップが期待される。
- 明治通りではABCマートの増床、アトモスの出店、キャットストリートではリーバイスやトミーヒューズの開業と出店動向は活発で、新規開発も複数みられ、ミヤシタパークとの回遊も期待される。

## 賃料トレンド

募集件数は横ばい。1Fのトレンドは一服感が続く。

- 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グラフのような落ち込みは見られない。
- 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るが、長期的に見ると依然として坪50千円と高水準を維持している。
- 住所別平均賃料では、2019年上期では北青山3丁目の坪65千円などが高めの水準となるが、新規開発案件が高めの賃料で募集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るが、2016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	2017年上期～2019年下期		2019年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥36,803	72	¥44,930	17
港区南青山4丁目	¥26,472	50	¥19,247	9
港区南青山5丁目	¥52,076	42	¥51,223	9
港区南青山6丁目	¥38,406	53	¥34,996	8
港区北青山3丁目	¥58,184	91	¥57,416	24
渋谷区神宮前1丁目	¥60,539	120	¥79,360	14
渋谷区神宮前3丁目	¥32,665	104	¥39,616	13
渋谷区神宮前4丁目	¥51,708	83	¥60,183	15
渋谷区神宮前5丁目	¥43,735	136	¥44,660	30
渋谷区神宮前6丁目	¥107,132	16	¥43,266	3

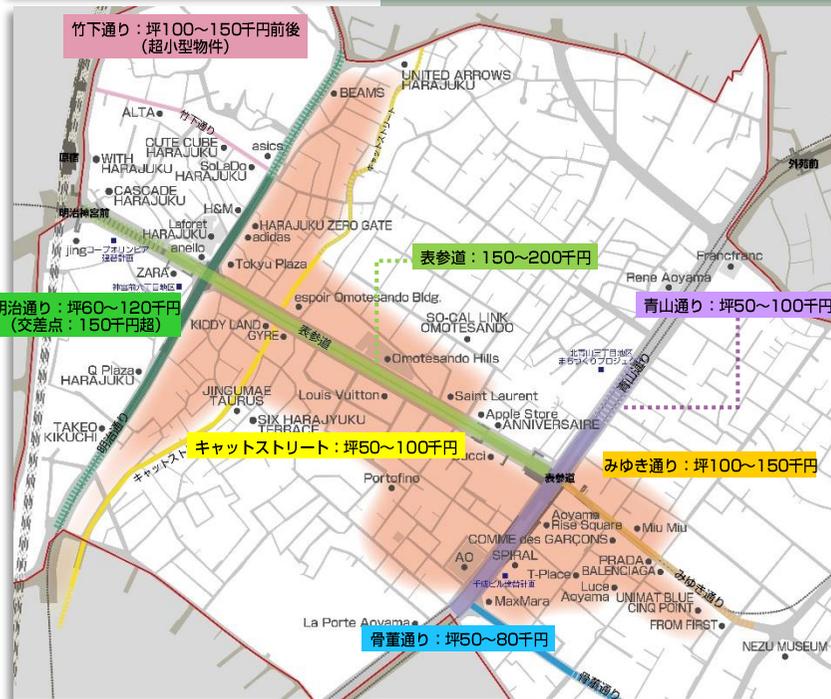
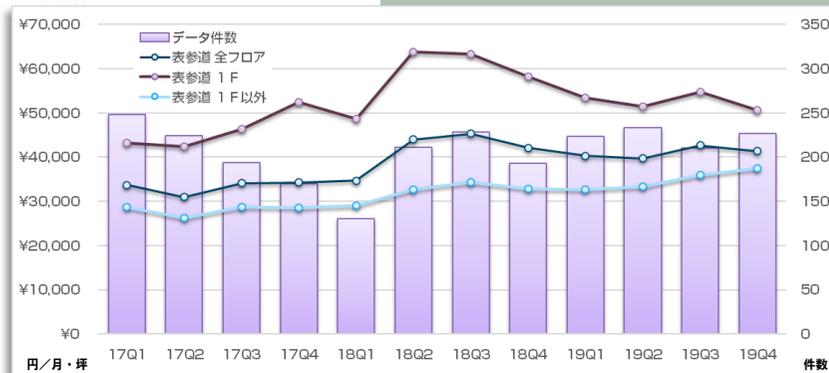
## <対象エリア>

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：ANELLO（2019.12）
- 明治通り：アメリカンイーグル（2019.12 閉店）
- JR原宿駅前：@cosme TOKYO（2020.1）
- 裏青山：ロールベッツ（2020.1）
- キャットストリート：オープニングセレモニー（2020.1 閉店）
- 表参道：ポールスチュアート（2020.2 閉店）
- 青山：バレンシアガ（2020.2一時閉店。ラベルラ跡地に期間限定店舗をオープン）
- JR原宿駅：原宿駅新駅舎（2020.3）
- JR原宿駅前：ウイズ原宿(IKEA/ユニクロ）（2020.4）
- 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。

# 新宿エリア SHINJUKU

## エリア概況

日本一の販売力を持ち、実力（売上）で賃料相場が形成される安定性あるマーケット

- 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。
- 新宿通りはプライムロケーションが限定的であり、物件の希少性も高いため、未出店ブランドも多く、候補となる業種業態も多い。賃料水準も高く、出店条件は厳しいが、ラグジュアリーブランドやカジュアルブランド、ドラッグストアに加え、繁華性の高さからアミューズメントも混在する。
- インバウンドも強く、伊勢丹はじめ、各大型商業施設や大型専門店も多くのインバウンド客がマーケットを支えている。新宿通りでもドラッグストアの出店が続き、高賃料を牽引する。
- 新型コロナウイルスのダメージによりインバウンドの客数減は想定されるが、銀座や心斎橋と比較すると、乗降客数や成立業種などでは圧倒的なパワーを持っている。

## ■ 公募賃料推移表

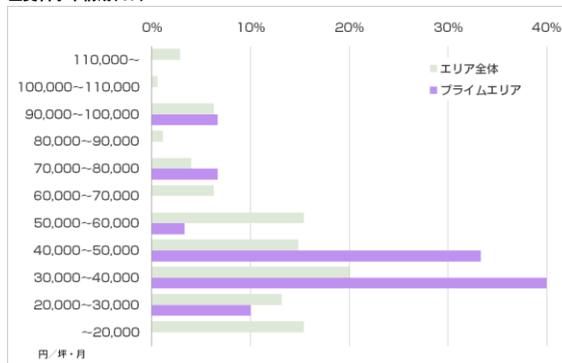
エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	¥26,200	¥28,700	¥28,300	¥28,000	¥31,300	¥33,900
	1F	¥39,900	¥35,400	¥34,800	¥35,700	¥42,500	¥52,700
	1F以外	¥24,500	¥27,200	¥26,900	¥26,500	¥29,900	¥31,100

## 賃料トレンド

賃料は高止まっている状況。

- 1Fの賃料は急伸しているが、一部の高額募集賃料が影響しており、実態としては高止まりを維持している状況。
- 募集件数は2018年第4四半期以降微増傾向にあるが、内訳を見ると1Fについては10件台前半と非常に少ない件数を推移しており、少ない状況が続いている。
- 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50～60千円の割合が高めとなっている。
- 住所別平均賃料（1F）では、新宿4丁目が高水準となっているが3件のみ、10坪前後の超小型物件の事例となる。次いで西新宿や歌舞伎町が続くが、同様に小型の事例が多く含まれている。

## ■ 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年上期～2019年下期		2019年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥55,869	59	¥57,895	9
新宿区新宿2丁目	¥36,477	17	¥52,799	3
新宿区新宿3丁目	¥43,868	30	-	0
新宿区新宿4丁目	¥65,233	17	¥80,728	7
新宿区新宿5丁目	¥21,696	35	¥35,401	5
新宿区西新宿1丁目	¥63,317	17	¥46,228	3

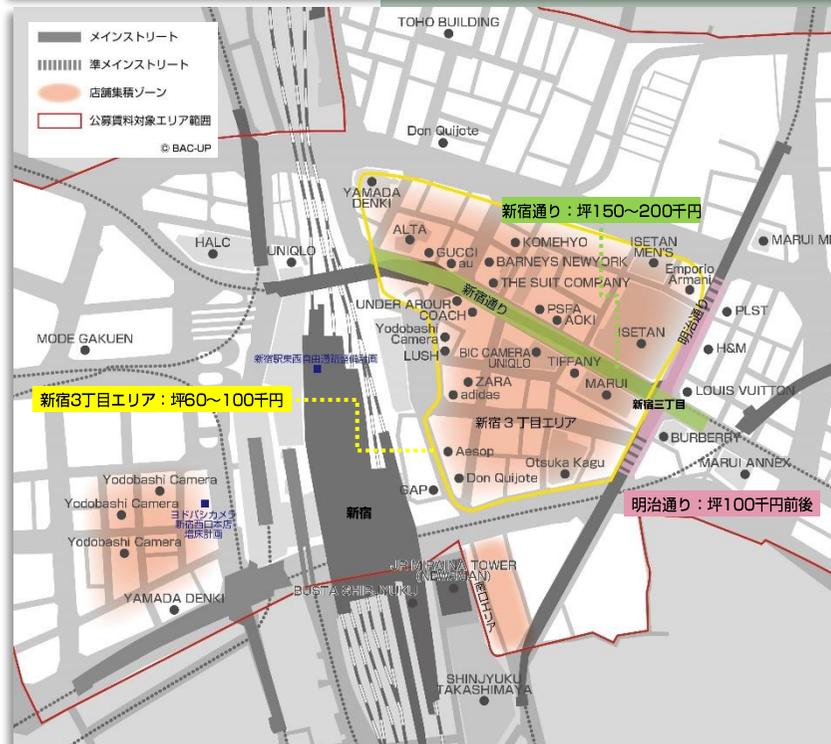
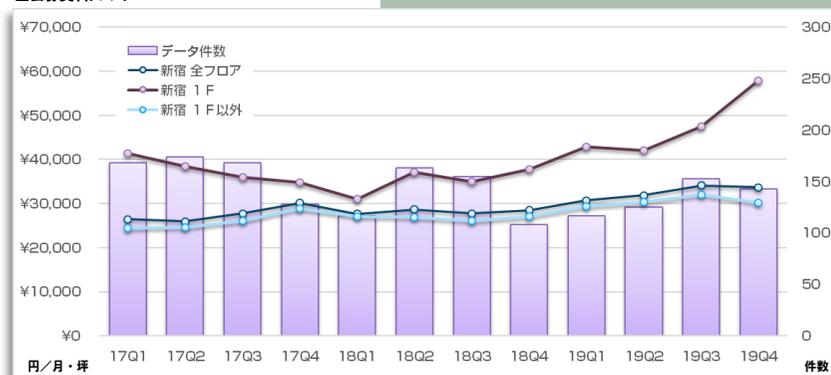
## <対象エリア>

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 ●

- 明治通り：FOREVER 21（2019.10閉店）
- 新宿三丁目：AZUL BY MOUSSY（2019.10閉店）
- 新宿通り：BOOK OFF（2019.11閉店）
- 新宿通り：TSUTAYA BOOK APARTMENT（2019.11閉店）
- 南口：ZARA新宿南口店（2020.1閉店）
- 新宿三丁目：Aesop（2020.2）
- 明治通り：コメ兵新宿店（2020.2移転）
- 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。

## 今後の見通し

### 新宿通り沿いは高賃料を維持

- まもなく東西自由通路が開通する。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、2020年に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、新宿通りをはじめ、新宿3丁目エリアの賃料は高水準を維持すると思われる。

# 池袋エリア IKEBUKURO

## エリア概況

東口側エリアではサブカル系のテナントの集積が進む。

- 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。
- 2019年7月に閉館した60階通り沿いの旧シネマサンシャイン跡地には講談社が運営するLIVEエンターテインメント施設 Mixalive TOKYOがオープン。東口側エリアでもサブカル系施設の集積が強まった。
- ファッション店の新規出店は駅ソトではあまりみられていない。2019年12月、60階通り沿いの「アメリカンイーグルアウトフィッターズ」が退店。後継利用が注目される。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	¥18,800	¥19,500	¥23,900	¥24,600	¥25,200	¥29,700
	1F	¥21,400	¥26,800	¥32,100	¥31,800	¥29,500	¥42,500
	1F以外	¥18,700	¥19,100	¥23,000	¥23,800	¥24,800	¥28,800

## 今後の見通し

アミューズメント施設の競争が強まる。

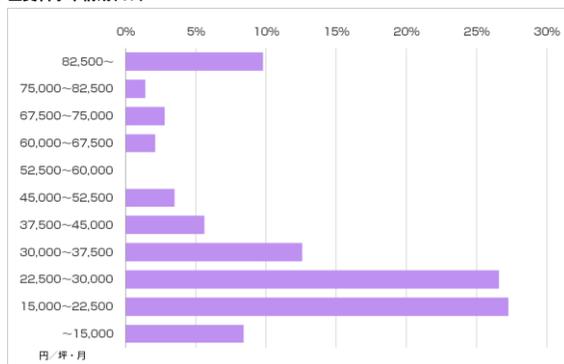
- 一部開業した「Hareza池袋」と「中池袋公園」の改修が完了したことで、エリア内の回遊動線に広がりが見られている。今後も「Hareza池袋」の全棟の開業や、池袋保健所跡地の「Anipla」の建設も予定されており、同エリアはさらにパワーアップしていくものと思われる。
- 昨年末にNamco池袋が開業し、エリア内のアミューズメント施設はさらに増加した。供給増による競争の激化による淘汰に注意が必要である。
- 西口駅前地区も再開発が進行中である。池袋駅南側にて、東西をつなぐ「ビックリガード上空デッキ」が2020年に完成予定。時期未定であるが駅北側にもデッキが作られる予定となっている。西口エリアが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。

## 賃料トレンド

公募賃料の上昇傾向が強まる。

- 1階の公募賃料水準は、2019年第1四半期で30千円を割った後、第4四半期では45千円を超える水準まで上昇している。
- 全フロアの公募賃料水準は、2017年第4四半期以降は坪20千円を超えて上昇傾向にあり、2019年第4四半期では坪30千円を超えた。1階以外も坪30千円を窺う水準まで上昇している。
- 募集件数は、引き続き少なく、直近でも100件前後で推移している。
- 2019年下期の住所別平均賃料では、今回も西池袋1丁目の平均賃料が最も高い。サンシャイン60通り等のプライムエリアが存するのは東池袋1丁目であるが、西池袋1丁目は募集件数が少ないこと、東池袋1丁目は駅からやや遠いエリアも含んでいることが原因と考えられる。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2017年上期~2019年下期		2019年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥51,693	17	¥73,322	4
豊島区東池袋1丁目	¥41,953	77	¥56,739	9
豊島区東池袋3丁目	¥27,245	16	¥29,300	2
豊島区南池袋1丁目	¥15,968	10	-	0
豊島区南池袋2丁目	¥23,290	23	¥20,671	5

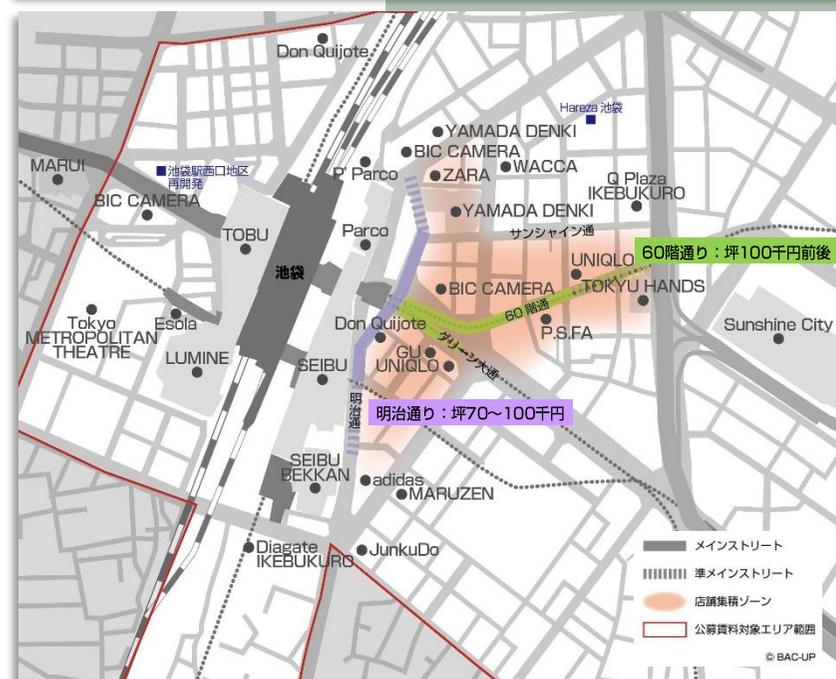
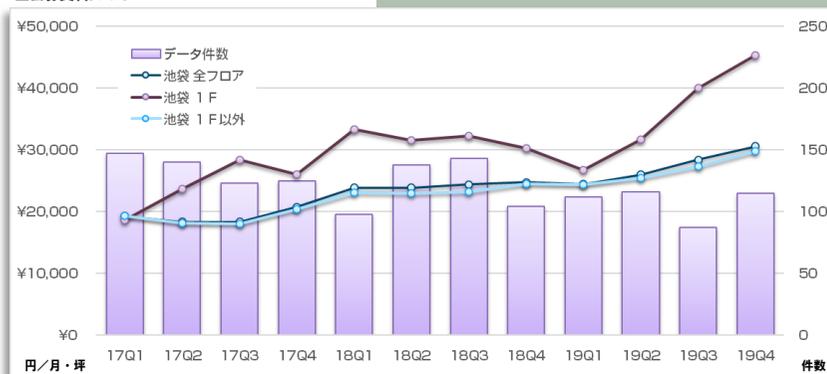
## <対象エリア>

- 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 ●

- Hareza池袋
- B敷地 (東京建物BrilliaHALL) : 「harevuta」 「ハレスト」 (2019.11)
- A敷地 (Harezaタワー) : TOHOシネマズ (2020.7予定)
- 60階通り : Namco池袋 (2019.12)
- 60階通り : アメリカンイーグル (2019.12閉店)
- 60階通り : CALZEDONIA (2020.3)
- 60階通り : Mixalive TOKYO (2020.4)
- 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。

# 渋谷エリア SHIBUYA

## エリア概況

### 公園通りへの人の流れが戻る

- 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。
- 公園通りの集客核であるパルコが2019年11月に建替えオープン。任天堂などのジャパンカルチャーに加え、「ファッションのパルコ」として再生を図り、好調なスタートを切り、公園通りへの人の流れも回復してきている。
- 駅にはスクランブルスクエア、駅前にはフクラス（東急プラザ渋谷）が開業。銀座線渋谷駅はヒカリエ3Fに移設し、今は埼京線も山手線側に移設され、駅の構造、人の動きも変化してきている。

## 賃料トレンド

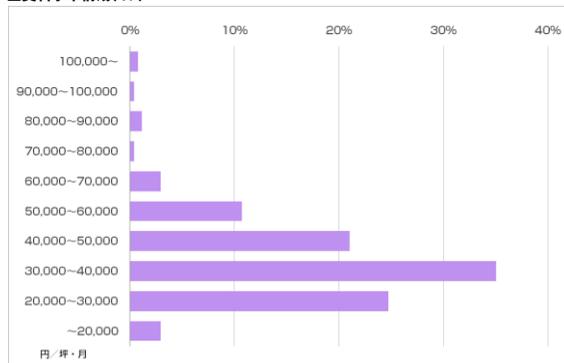
### 1F以外の賃料は引き続き微増傾向

- 1Fの賃料は2018年第4四半期に急伸した後、2019年第2四半期ではやや低下したが、直近は坪40千円を維持している。坪単価が高めの物件が影響を与えていることが要因とされ、高止まりの状況が続いている。
- また1F以外の賃料は微増傾向が続いている。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いると思われる。
- 全体の募集件数についても2019年第4四半期で100件に満たない低水準が続いている。特に2018年第4四半期以降1Fの募集件数が少なくなっていることが特徴でトレンドにも影響を与える要因となっている。
- 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。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2017年		2018年		2019年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	¥26,200	¥27,300	¥28,200	¥31,000	¥32,400	¥33,200
	1F	¥36,100	¥33,500	¥35,600	¥43,100	¥45,200	¥41,800
	1F以外	¥24,700	¥26,400	¥26,200	¥27,500	¥30,000	¥32,300

## ■ 賃料水準構成(1F)



## 今後の見通し

### パルコ⇔ミヤシタパーク⇔明治通りの回遊性が注目される。

- スクランブルスクエア、東急プラザ渋谷、パルコと開業が続く、2020年6月にはミヤシタパークが開業を控える。パルコがラグジュアリーブランドを導入したようにミヤシタパークにもルイヴィトンのメンズ旗艦店をはじめ、グッチ、プラダとTOPブランドが軒を連ねる形となる。
- ラグジュアリーブランド狙いは原宿、渋谷のヤング層へのブランド訴求であり、銀座や表参道とのポジションは異なる位置づけとなる。パルコに加え原宿方面との回遊も注目される。

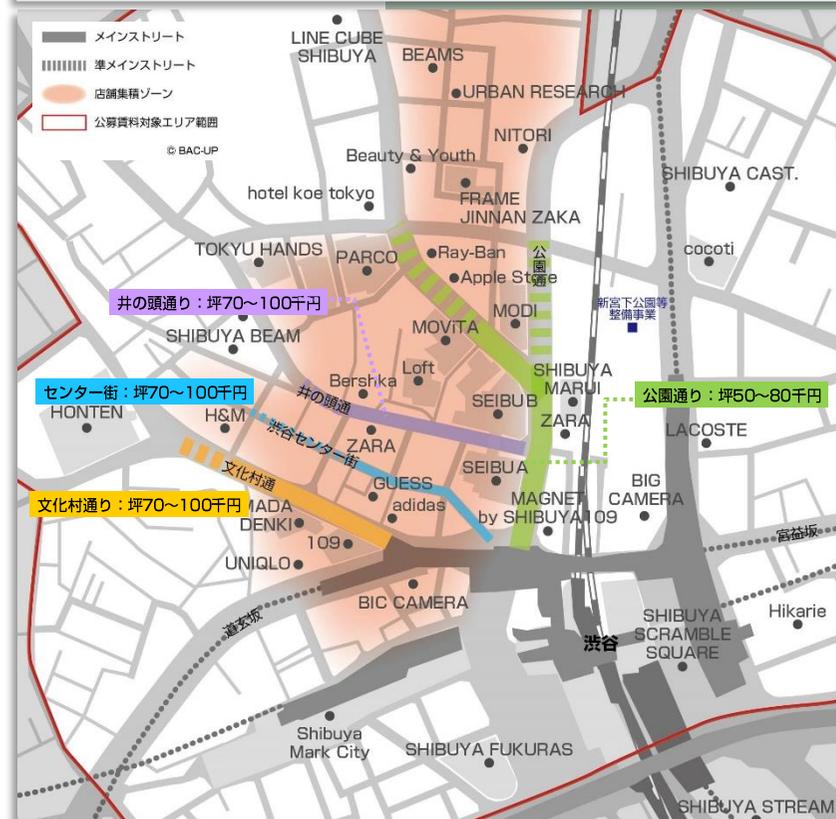
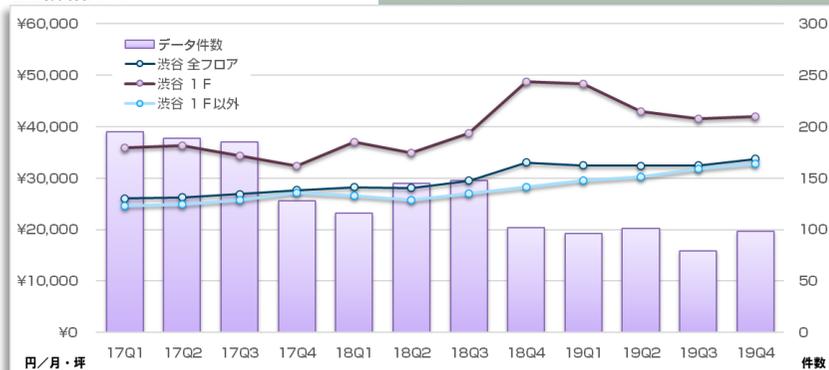
## <対象エリア>

- 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 ●

- 公園通り：LINE CUBE SHIBUYA (2019.10)
- センター街：FOREVER21 (2019.10 閉店)
- スペイン坂：ユニクロ (2019.10 閉店)
- 公園通り：渋谷PARCO (2019.11)
- 渋谷駅：渋谷スクランブルスクエア東棟 (2019.11)
- 渋谷駅：渋谷フクラス (2019.12)
- 東急東横店 (2020.3 閉館)
- 明治通り：MIYASHITA PARK (2020.6 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ドの賃料。

# 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。駅ナカや駅周辺の再開発が進行中であり、今後より一層駅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出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い。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。西口駅中・駅前では大型の再開発が進行中であるが、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」を開業している。

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2017年		2018年		2019年	
横浜	全フロア	上期	下期	上期	下期	上期	下期
	1F	¥18,300	¥14,900	¥19,500	¥19,700	¥21,700	¥23,700
	1F以外	¥23,600	¥18,800	¥27,200	¥19,800	¥37,300	¥37,000

## 今後の見通し

### 駅直結の大型商業施設が開業間近。駅周辺の商業施設との相乗効果が期待される

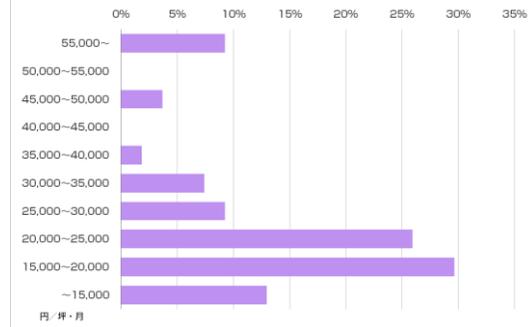
- 横浜駅西口の駅ビルには「NEWoMan横浜」「CIAL横浜」「T・ジョイ横浜」「CIAL横浜ANNEX」が2020年5月～6月に開業予定。NEWoMan横浜には116店舗が出店予定。従来のNEWoMan新宿と比較すると幅広いライフスタイル型ショップの構成となり、ルミネ初となるグッチ、バーバリーなどのラグジュアリーブランドやエステネーションなども出店、ルミネ初の上顧客ラウンジの展開も予定している。顧客の囲い込みを強化することで都心への流出も防ぐ狙いがあると思われる。
- 同建設地至近の鶴屋町エリアには、地上43階建て延床約8万㎡の建築を計画しており、2024年3月の完成を目指している。商業は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。
- 西口地下街中央通路接続事業（馬の背解消）が2019年12月に完了し、今後は、西口駅前広場改修整備事業の進捗に伴い、駅中・駅前の回遊性・商業集積力はさらに増すこととなる。
- 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計画されており、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が、具体的な日程は未定である。

## 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。
- 公募件数は、期によって増減があるものの、長期的に見ると低位に推移している。路面1Fの公募件数は数件と少なく、全体的に空室は非常に少ないといえ、また、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。
- 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。駅前の大規模商業施設の開業で、駅周辺の賃貸需給に変化が生じるか注視が必要である。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



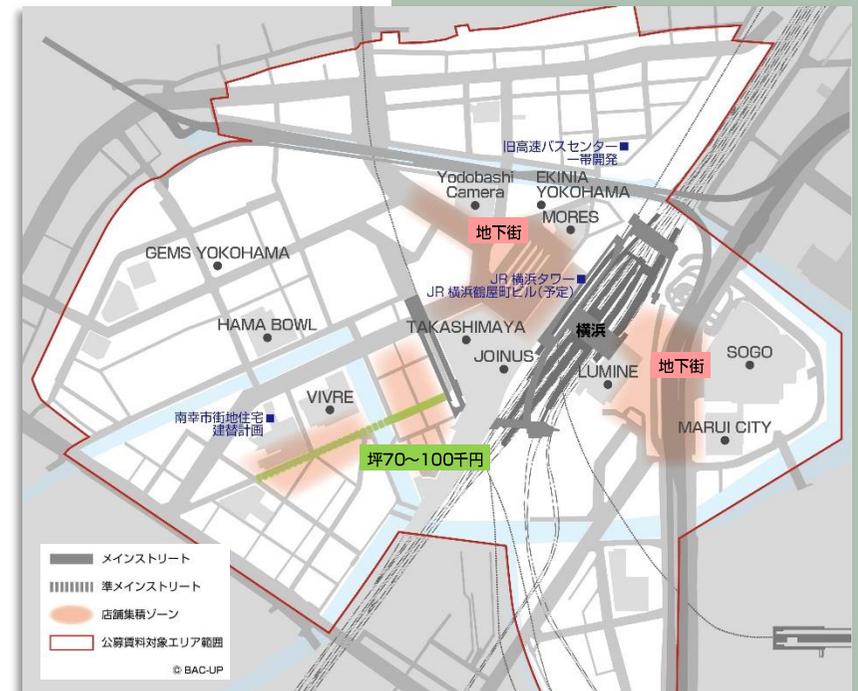
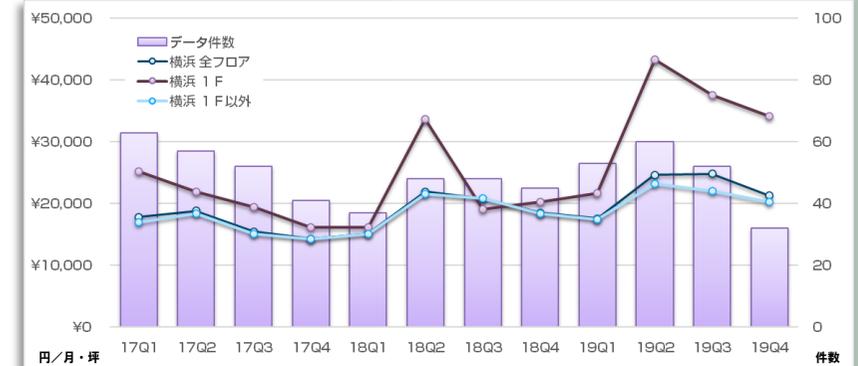
## <対象エリア>

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 ●

- 北幸：GEMS横浜 (2019.10)
- 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)
- JR横浜タワー：「NEWoMan横浜」「CIAL横浜」「T・ジョイ横浜」(2020.5予定)
- 横浜モアーズ：リニューアル (2020年4月まで実施、2020年5月にJR横浜タワーと直結する地下道完成)
- JR横浜鶴屋町ビル：「CIAL横浜ANNEX」(2020.6予定)
- 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。

# 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となる。一方、「商店街」は仙台駅前から藤崎にかけて伸びる中央通商店街（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。
- 駅周辺の躍進により、商店街のファッション比率は低下し、飲食店の比率が上昇傾向にある。昨年末は駅前のパルコ2にH&Mがエリア内再出店した一方で、商店街のGAPは閉店する対症的な動きがあった。
- 昨年5月閉店した大塚家具の後継は、東北最大級のワークスペース「SPACES仙台」や「TKPガーデンシティPREMIUM仙台西口」となった。駅に近いが広瀬通北側であり、店舗の出店エリアからは外れていたとみられる。
- 商店街エリアは、新規出店も減少傾向にあるなかで、築年の古いビルの建替えが課題となっている。

## ■ 公募賃料推移表

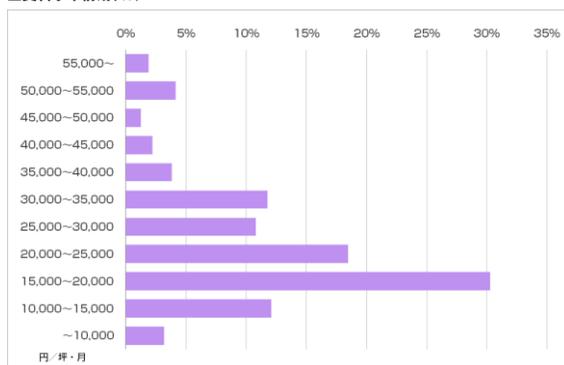
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2017年		2018年		2019年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	¥15,200	¥15,100	¥16,200	¥15,900	¥15,600	¥15,700
	1F	¥23,700	¥21,100	¥24,200	¥25,300	¥24,400	¥32,400
	1F以外	¥12,400	¥12,800	¥13,500	¥13,000	¥12,900	¥13,900

## 賃料トレンド

路面店は一部空室が長期化の傾向。

- 路面店への出店意欲は飲食・サービス店での引き合いは堅調だが、築年が古い物件は空室が長期化する傾向も見えている。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は変わりつつある。
- 1F賃料は2019年第2四半期までは概ね横ばい傾向にあったが、直近にかけて大きく上昇している。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。また、募集件数についても、2018年第半期に一時大きく減少したほかは全体的に横ばい傾向で推移しており、公募賃料データでは大きな変化は特にみられていない。

## ■ 賃料水準構成(1F)



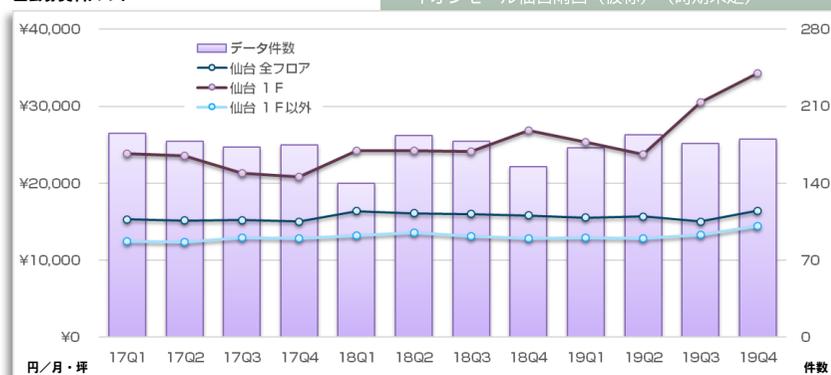
## <対象エリア>

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 ●

- パルコ2 : H&M (2019.11)
- 一番町四丁目商店街 : GINZATANAKA (2019.11)
- ぶらんどーむ : GAPストアクラックス仙台 (2019.12 閉店)
- サンモール一番町 : クラークス (2020.1 閉店)
- 仙台駅前 : パルコ・パルコ2改装 (2020春)
- 広瀬通 : (仮称) フィル・パーク仙台広瀬通 (2020.6 予定)
- 仙台駅東口 : (仮称) 仙台駅東口オフィス開発 (2021 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)

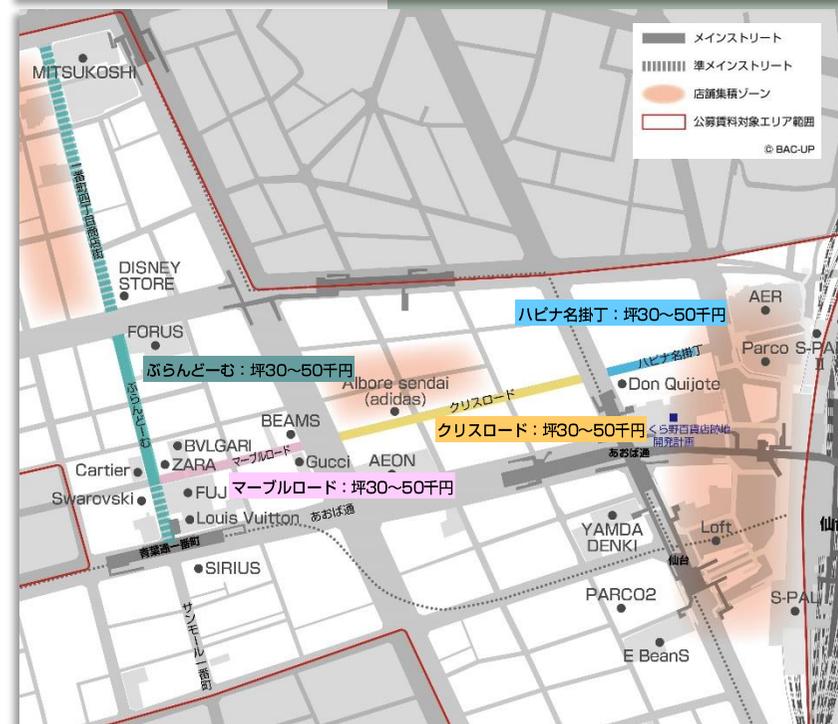
## ■ 公募賃料トレンド



## 今後の見通し

駅周辺の再開発の具体化に期待。

- 「GSビル」跡地は、現在駐車場になっており、「EDEN」を含めた一体的な再開発は2022年以降になる様子。
- 「さくら野百貨店仙台店」跡地は、ドン・キホーテを運営するバン・パシフィック・インターナショナルホールディングスが取得。商業施設、ホテル、オフィスを組み合わせた延べ床面積最大11万㎡、高さ最大約150mの複合ビルを構想する。仙台駅前がオーバースタの状況の中、商業部分の方向性などが注目される。また、仙台市も隣接する青葉通の屋外広場化を検討しているが、現状では具体的な動きはない。
- 仙台駅東口ではヨドバシカメラが今後3年以内に複合商業施設をオープンさせると発表。計画自体は従前からあったが具体的な時期が発表された。東口のその他の開発も進んできており、東口エリアの繁華性の向上は今後も強まっていくと思われる。
- 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。



※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、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。
- 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るが、三宮センター街のうち西側のエリアの商況はやや弱く、プライムロケーションは縮小傾向にある。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	¥14,400	¥15,700	¥17,800	¥18,300	¥16,600	¥16,000
	1F	¥21,600	¥21,400	¥26,700	¥25,700	¥24,200	¥24,500
	1F以外	¥12,900	¥14,200	¥14,500	¥14,100	¥13,200	¥12,400

## 今後の見通し

### 開発案件が多く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

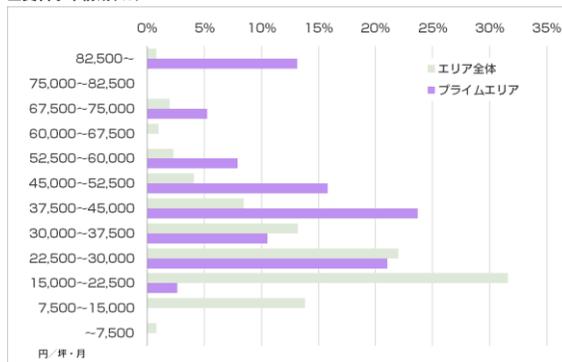
- 大丸の19年下半期の売上高は前年比5.1%減と心斎橋などと比較すると半分程度の落ち込みとなり、インバウンドなどの影響を大きく受けていない感触。2019年10月のそごう→神戸阪急の名称変更の影響もあまり受けていないと見られる。
- 一方、駅方面では複数の再開発が予定されており、将来的には、三宮駅周辺が一新されることになる。駅ビルの詳細は未公表となっているが、将来的には駅の吸引力が高まると、路面のプライムロケーションは更に縮小する可能性も考えられる。
- 一部のラグジュアリーやファッションブランドが既存路面店から百貨店に縮小移転する動きが見られ旧居留地エリアについては弱含みの状況が継続すると思われる。

## 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、1階以外ともに2018年第3四半期以降、微減傾向にある。1階公募賃料は25千円前後、1階以外は13千円前後で推移している。
- 募集件数は2018年第2四半期以降概ね200件前後で推移している。
- 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)



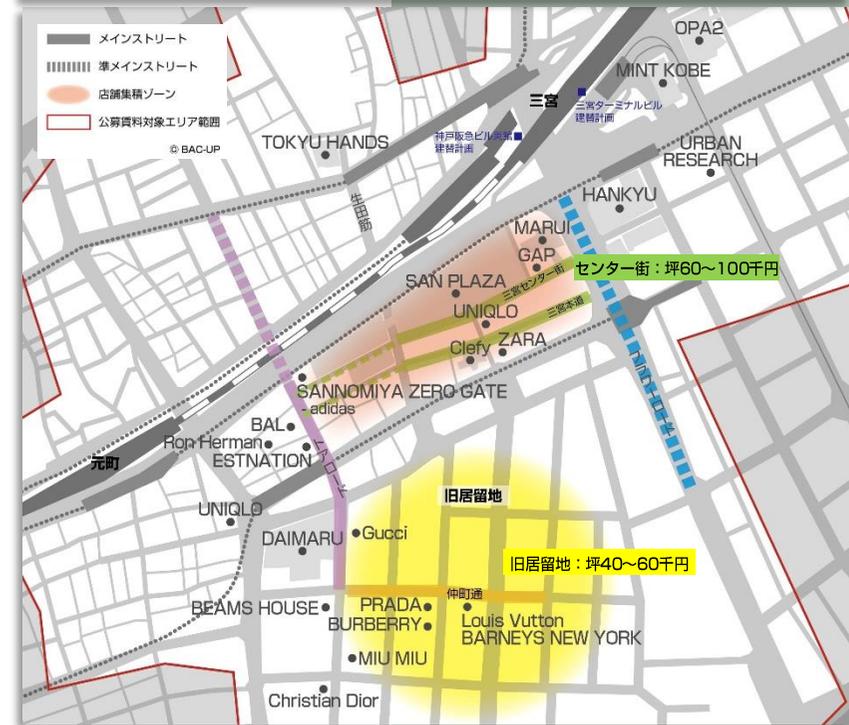
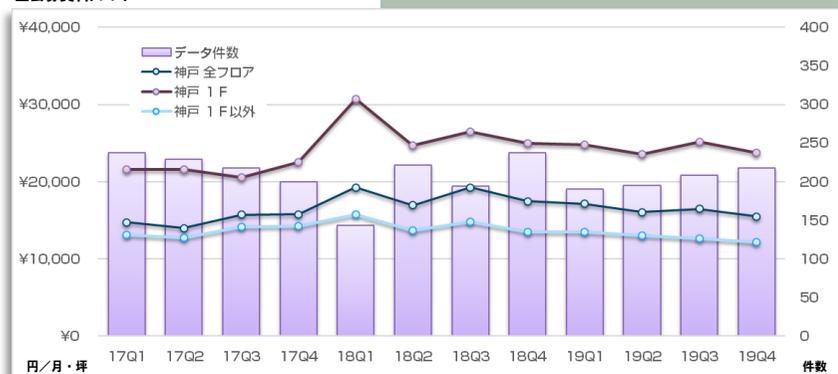
## <対象エリア>

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 ●

- そごう神戸→神戸阪急(2019.10)
- 三宮本道：ABC-MART GRANDSTAGE神戸三宮店(2019.11)
- 旧居留地：ゴルフ5プレステージ神戸店(2019.11)
- 三宮センター街：ETUDE HOUSE神戸マルイ店(2019.11)
- 旧居留地：MONCLER KOBE(2019.12移転オープン) BIRKENSTOCK(2019.12閉店)
- 地下街：Shop in 神戸三宮さんちか店(2020.2)
- 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。

# 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くなっている

- 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。
- 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。ファストファッション跡地の多くがドラッグストアに替わりファッション性はダウンした。
- 戎橋のH&M跡地にはサンドラッグ、FOREVER21跡地にはラオックスが開業（暫定の模様）。ファッション店の出店は非常に少なくなっている。
- 一方、御堂筋は動きが少なかったが、新橋交差点南側ではルイ・ヴィトンの日本国内最大面積を持つ「ルイ・ヴィトンメゾン」が20年2月に開業。また、同交差点北側に長期間空室が続いていたコムデギャルソンが20年4月移転オープンするなど動きが見られている。今後は新橋交差点付近の心齋橋プラザビルの建て替えが注目される。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	¥15,000	¥14,100	¥16,200	¥17,000	¥16,300	¥15,100
	1F	¥24,800	¥19,800	¥25,000	¥33,000	¥27,500	¥24,200
	1F以外	¥11,300	¥12,000	¥13,700	¥13,200	¥14,000	¥13,800

## 今後の見通し

インバウンド×ドラッグストアがパワーダウンとなると賃料は維持できない

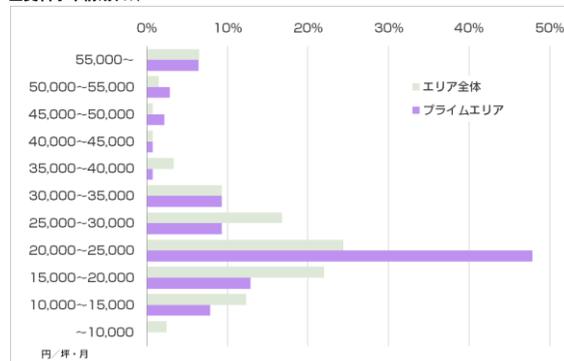
- 一方、新型コロナウイルスの影響で客数は1月の春節で2割ダウン、2月は更にダウンしていると想定される。一時的な影響ではあるものの、これまで賃料を牽引してきたドラッグストアの出店が凍結すると、他に高額賃料を支払う業態は限定的で賃料低下に結びつく可能性もある。
- 日本一の免税売上（310億円程度）を有する大丸心齋橋店の2月の前年同月比は▲45.5%（取扱高対前年増減率：▲35.3%）と大きく落ち込んだ。外出の自粛などによる国内消費の低下に加え、特にインバウンド売上の大きかった心齋橋店の免税売上は落ち込んだ。

## 賃料トレンド

1Fの募集賃料は低下も実態としてはメインストリート沿いは横ばいの状況

- 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していたが、2019年第2四半期には坪20千円台にまでダウン、直近は横ばい程度で推移する。
- 募集件数は直近の2019年第4四半期で増加、2018年頃と同水準程度となっている。1Fの募集件数は依然として少ないものの、件数増加に対して賃料は2018年よりダウンしており、ややトレンドは弱めにみておくべきと考えられる。
- 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)



## 居住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2017年上期～2019年下期		2019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	¥36,677	47	¥43,972	8
中央区心齋橋筋2丁目	¥24,393	93	¥20,719	13
中央区西心齋橋1丁目	¥18,701	49	¥21,591	3
中央区西心齋橋2丁目	¥28,144	62	¥20,659	8
中央区道頓堀1丁目	¥35,001	3	-	0
中央区道頓堀2丁目	¥24,874	2	-	0
中央区南船場3丁目	¥29,273	145	¥24,324	24
中央区南船場4丁目	¥23,260	116	¥23,809	12
中央区難波1丁目	¥27,214	19	-	0

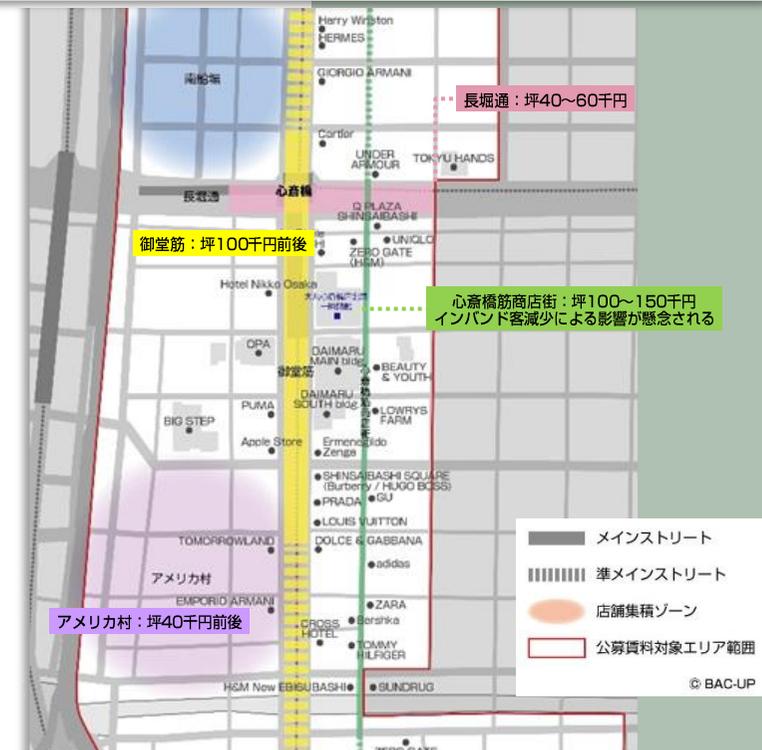
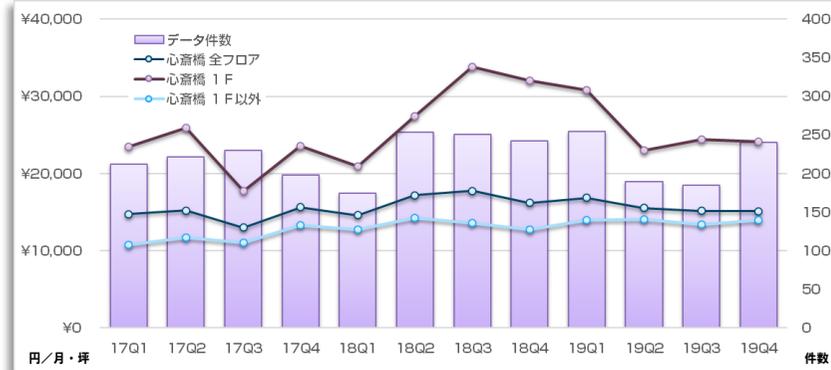
## <対象エリア>

- 中央区心齋橋筋1丁目
- 中央区心齋橋筋2丁目
- 中央区西心齋橋1丁目
- 中央区西心齋橋2丁目
- 中央区道頓堀1丁目
- 中央区道頓堀2丁目
- 中央区南船場2丁目
- 中央区南船場3丁目
- 中央区南船場4丁目
- 中央区難波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：大丸心齋橋店本館（2019.9）
- 御堂筋：ポール・スミス（2019.10）
- 心齋橋商店街：サンドラッグ道頓堀店（2019.12）
- 御堂筋：ブランドセイコー（2019.12）
- 道頓堀ゼロゲート：LAOX(2019.12)
- 御堂筋：ミキモト（2020.1）
- 心齋橋筋商店街：セシルマクビー（2020.1 閉店）
- 心齋橋筋商店街：アーバンリサーチ(2020.1 閉店)
- 戎橋(H&M跡地)：サンドラッグ（2020.2）
- 御堂筋：ルイ・ヴィトンメゾン大阪御堂筋（2020.2）
- 御堂筋：大丸心齋橋店北館「ハルコ」（2020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。

# 天神（福岡）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、駅西側にはバルコ、岩田屋本館・新館、ソラリアプラザが立地している。
- 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月頃から韓国人観光客の減少が目立ち、さらに直近では新型コロナウイルスの影響により回遊客は減少している模様。この状態がいつまで続くかについては不透明な状態であり、今後の動向には注視が必要である。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	¥13,000	¥13,600	¥14,500	¥13,200	¥13,700	¥15,100
	1F	¥17,000	¥22,200	¥19,600	¥19,500	¥20,500	¥23,000
	1F以外	¥12,300	¥12,200	¥13,300	¥11,600	¥11,900	¥12,700

## 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

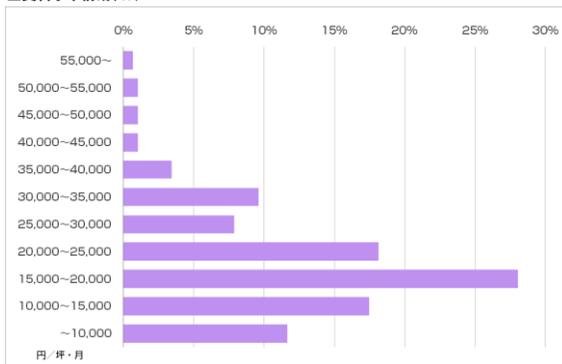
- 博多駅周辺の商業集積が高まり、天神エリアは押され気味であるが、各施設増床やリニューアルによる対抗策のほか、複数の再開発計画のリリース等、今後事業進捗に応じた将来性が期待される。
- 路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなる。一方、エリア全体としてはファッション不調の影響もあり、ファッション以外の出店（ex.ショールーム関連、インバウンド関連）も増えてきている。天神西通り沿いでは2019年10月にFOREVER21が閉店。跡地の動向が注目される。
- 天神ビッグバンは、福岡市と民間が連携して推進する天神地区の大規模再開発プロジェクトである。今後、複数の再開発が予定されており、「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の公募賃料は坪20千円前後で安定的に推移していたが、直近の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（2019年第3四半期は16事例）であり、実態としては公募賃料は概ね安定的に推移していると見られる。
- 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、その後は概ね横ばいである。
- 募集件数は減少傾向に推移しており、2019年第4四半期では52件となっている。
- 住所別平均賃料では、商業集積の高い駅近の天神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	2017年上期～2019年下期		2019年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥17,905	34	¥22,771	7
中央区今泉2丁目	¥18,005	16	¥24,793	1
中央区大名1丁目	¥19,969	170	¥22,323	11
中央区大名2丁目	¥25,143	30	¥25,647	2
中央区天神1丁目	¥16,582	27	¥18,358	1
中央区天神2丁目	¥38,241	15	¥49,485	1

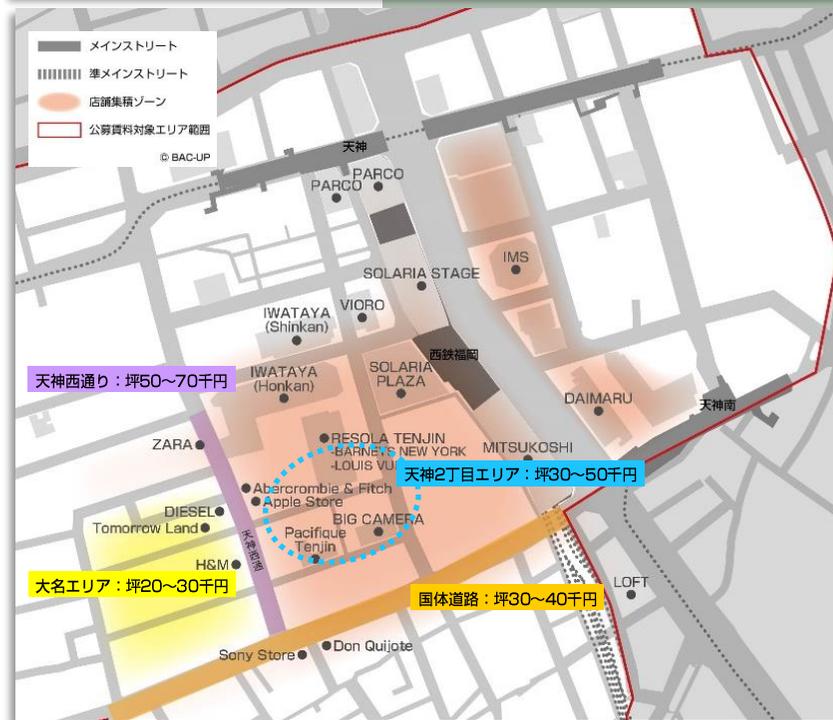
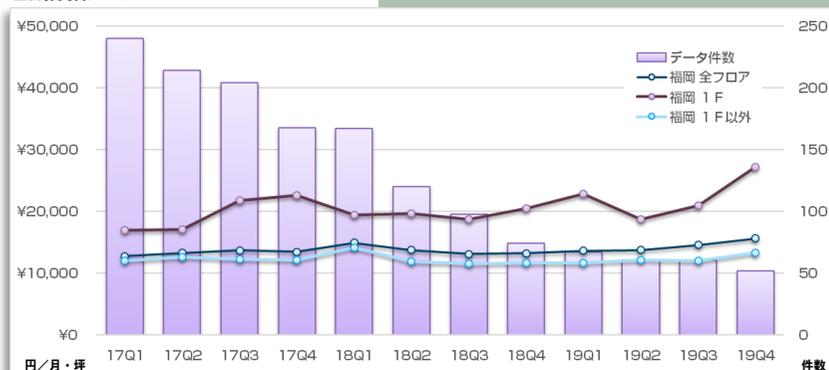
## <対象エリア>

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 ●

- 天神西通り：FOREVER21（2019.10閉店）
- 天神西通り：ニューバランス（2019.12）
- 福岡バルコ：バランススタイル（2020.1）
- ソラリアプラザ：FABRIC TOKYO（2020.2）
- 天神ビブレ：閉店（2020.2）
- 天神コア：閉店（2020.3）
- メディアモール天神：閉店（2021夏）
- 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）

## ■ 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

### 店舗の顔ぶれは一層、インバウンド向けに。

- 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来店している。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、飲食店が建ち並んでいる。
- ジュンク堂書店や丸井の閉店など、地元顧客向けの店舗の撤退が目立つ反面、インバウンド向けの店舗は引き続き多く、四条通では直近でもドラッグストアが来店した。
- 河原町通りではGAPの後継テナントとして「キディランド」が2019年12月来店。インバウンドを意識した来店と見られる。都内と同様、規模が大きい物件についてはファッション店では代替し難くなってきている。
- 2020年2月から、新型コロナウイルスの影響により、足元ではインバウンド客は激減し、店舗売上にも大きな影響が出ているようである。

■ 公募賃料推移表

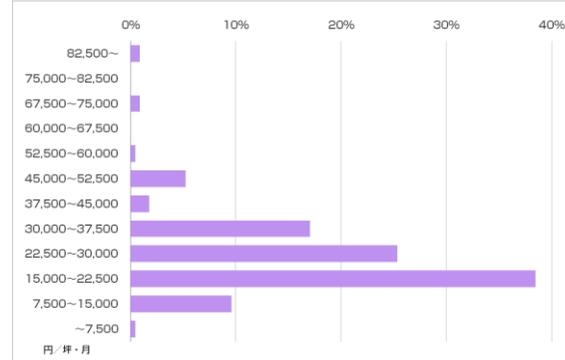
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2017年		2018年		2019年	
四条河原町	全フロア	¥16,100	¥14,700	¥15,100	¥16,200	¥17,200	¥16,600
	1F	¥21,500	¥21,800	¥23,800	¥22,300	¥21,200	¥22,900
	1F以外	¥14,100	¥13,400	¥12,900	¥13,600	¥14,600	¥14,500

## 賃料トレンド

### 公募賃料の傾向は引き続き好調。

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2018年第2四半期に坪25千円に近い水準まで増加したが、2018年第4四半期以降に一旦下がった。2019年第4四半期では再び坪25千円に近づいている。1F以外の推移は横ばいから微増傾向。
- 募集件数が2018年第3四半期以降50件程度で少なく、需給は逼迫した様子が窺える。
- 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来店が引き続きみられており、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)



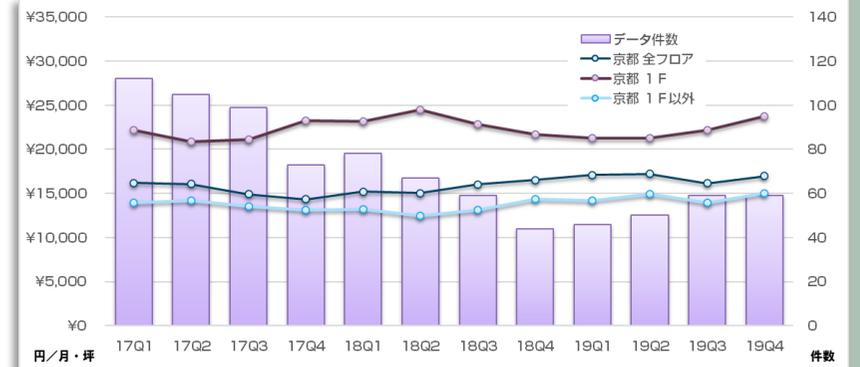
## <対象エリア>

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

- ミーナ京都：京都ゆにくろ (2019.11)
- 河原町通：GOOD NATURE STATION (2019.12)
- 四条通：ドラッグコスモス (2019.11)
- 河原町通：キディランド京都四条河原町 (2019.12)
- 四条通：ジュンク堂 (2020.2閉店)
- 新京極通周辺：KINJI (2020.3)
- 烏丸御池周辺：新風館 (2020.4予定)
- 四条通・河原町通：京都マルイ (2020.5閉店予定)
- 河原町通：ドン・キホーテ (2020.5予定)
- 河原町通周辺：立誠ガーデンヒューリック京都 (2020.7予定)
- 四条通：高島屋増床 (2023.3予定)

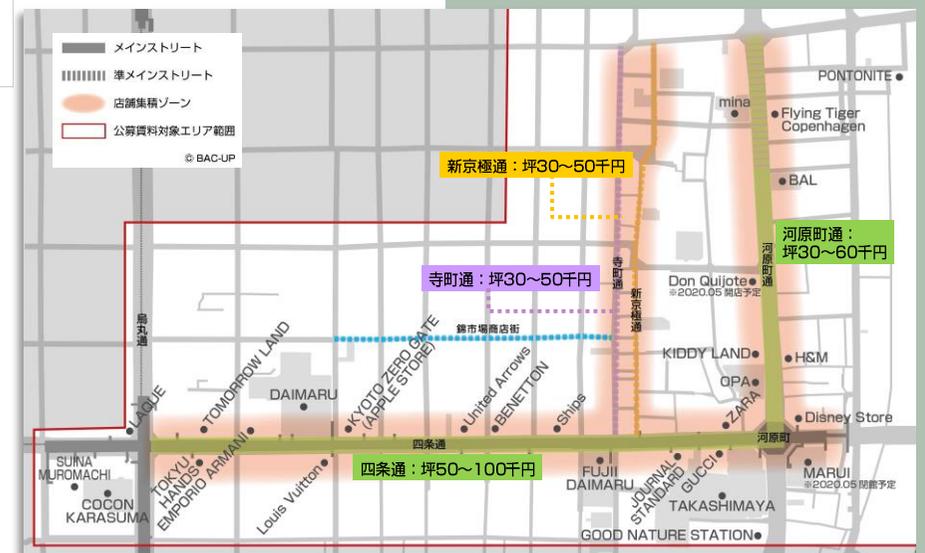
■ 公募賃料トレンド



## 今後の見通し

### 新型コロナウイルスの影響もあり、今後については注視が必要。

- 四条河原町交差点に位置するマルイが2020年5月に閉店予定。エリアの中では立地ポテンシャルの高い場所となるが、路面が強いエリアの縦積み型の施設で、ワンプレートの規模が小さく、集積パワーを作ることができないことが売上の苦戦要因の一つであったと思われる。後継テナントが注目される。
- 一方、至近では高島屋南側にホテルや商業の複合施設GOOD NATURAL STATIONが開業。高島屋と3Fで接続している。更に四条通り側では高島屋の増床も控えているなどプラスの動きも見られる。
- インバウンド消費を見込んだ来店がここ数年進んだエリアのため、直近の新型コロナウイルスによる客足の冷え込みや、観光公害への対策検討により、今後の動向がやや不透明になっている。インバウンド客向けの店舗が今後も増加を続けるかは注視が必要となる。



※ブランド店が来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

### 繁華性は引き続き高いがファッションは弱含み

- 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。
- 現状では栄交差点から南側の繁華性が高い。裏通りは飲食店やサービス店舗が多く、ファッションは弱い。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2017年		2018年		2019年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	¥14,400	¥15,000	¥15,800	¥15,400	¥15,600	¥16,000
	1F	¥19,900	¥20,700	¥24,800	¥25,800	¥20,700	¥20,600
	1F以外	¥13,900	¥14,000	¥14,400	¥14,100	¥14,600	¥15,000

## 今後の見通し

### 栄、名駅ともに開発計画が複数進行中

- 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。大丸松坂屋百貨店が賃借する（仮称）日本生命栄町ビル、「食」をテーマとした小規模商業施設が開業予定の「丸栄」跡地、中ビル建替などがあり、詳細は公表されていないが、これらが進捗すればエリアとしての商業パワーは増す可能性がある。
- 「名古屋三越栄店」が入居するオリエンタルビルは2029年の完成を目指し、高さ180mの複合ビルに建て替える構想を発表している。一方で、名駅エリアについても開発計画が複数進行中であり、今後の名駅vs栄エリアの動向が注目される。
- 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、栄バスターミナル跡地にはカフェやコンビニを併設したイベント広場「ミツコシマエヒロバス」を2020年2月22日に開業。地下街の「サカエチカ」も2019年11月に大規模リニューアルが完了。大幅な環境改善を行ったほか、飲食店や食物販店を中心に新規店舗も導入された。
- 名駅エリアでは、（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月に竣工予定で、地下1階から3階が商業施設となる見込みである。
- なお、直近では新型コロナウイルスの影響などもあり、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影響は軽微となるものの百貨店の売上などには影響がでている模様。

## 賃料トレンド

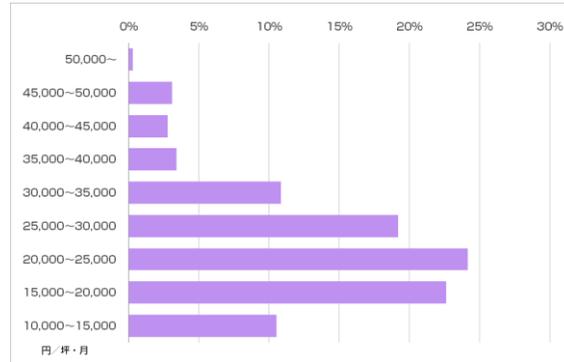
### 賃料は安定的に横ばいで推移

- 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3四半期以降、2018年第3四半期まで上昇傾向であったが、その後は2019年第1四半期まで下落した。2019年第1四半期以降は、月坪20千円程度の水準で推移している。また、1F以外については、月坪14千円〜15千円前後で推移しており大きな変化は見られない。
- 大津通は希少性が高く、賃料は高止まりしている。ラグジュアリーブランドやファッション、スポーツのほかドラッグストアも複数出店している。
- 募集件数は2018年第2四半期以降200件を超えている。特に、中上層階の割合が多く、路面の広がるエリアの中上層階の弱さを呈している。

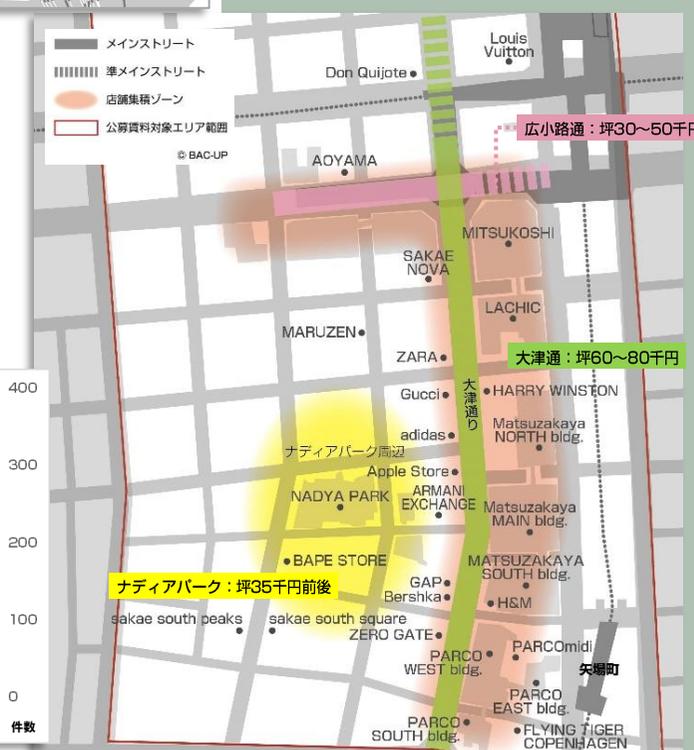
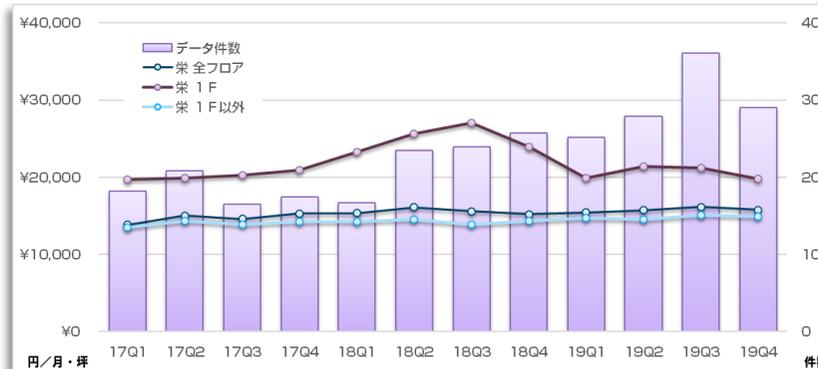
<対象エリア>  
名古屋市中区栄3丁目  
名古屋市中区錦3丁目



■ 賃料水準構成(1F)



■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 久屋大通：ウエルシア名古屋久屋大通店（2019.10閉店）
- ナディアパーク周辺：SAKAE SOUTH PEAKS（2019.11）
- 入江町通：GEMS栄（2019.11）
- ゼロゲート：スギ薬局(2019.12)
- ナディアパーク周辺：UNDER ARMOUR BRAND HOUSE名古屋栄（2019.12閉店）
- ナディアパーク周辺：ジュンク堂書店ロフト名古屋店（2020.2閉店）
- 名古屋ラシック：URBAN RESEARCH DOORS（2020.2閉店）
- 大津通り：COACH(2020.3閉店)
- ナディアパーク周辺：（仮称）栄三丁目ホテル・商業複合ビル（2020.10予定）
- 栄交差点：（仮称）日本生命栄町ビル（2020.11）
- 広小路通：「丸栄」跡地 商業施設（2020末）

※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。
- 直近では新型コロナウイルスの影響により、2020年2月の客数、百貨店売上は2~3割程度落ち込み、2月以降は更に落ち込みは大きくなっている。影響が長期化する可能性もあり、見通しが立てづらい状況となっている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2017年		2018年		2019年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	¥10,500	¥10,700	¥12,700	¥11,300	¥10,900	¥11,200
	1F	¥14,400	¥11,700	¥18,100	¥16,000	¥13,400	¥11,500
	1F以外	¥9,700	¥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 複数の再開発計画が進行中

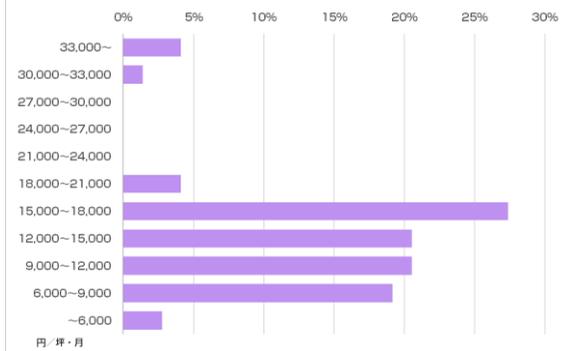
- 駅前通の大同生命ビル建替工事は、地下1階~2階：商業施設、3階~14階：オフィスとなる予定で、2020年春の開業を予定している。入居する店舗は「山本ハンバーグ」、「天ぷら弥平」、「回転寿司の「根室花まる」、「Soup Stock Tokyo」、「スターバックスコーヒー」など飲食店を中心に公表されている。
- FOREVER21は経営不振により、札幌大通店（札幌ゼロゲート）を含む国内14店舗を閉店し、日本から完全撤退した。跡地には2019年12月より免税店であるラオックスがオープンしているが、新型コロナウイルスによる影響による売上の落ち込みが心配される。
- 札幌バルコは2020年春までに売り場面積の約6割を順次改装する予定。札幌駅直結の商業施設の開業やインターネット通販の影響により競争が激しくなっている中、大規模改装により集客力を回復させる事を狙っている。既に改装済みの店舗はあるものの、新型コロナウイルスの影響から集客力の回復の程度はまだ不明である。
- IKEUCHI GATEは2020年6月に老朽化に伴い閉館予定。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、いわゆる爆買い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た。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年以降は35件前後で推移している。直近の2019年第4四半期は増加し、46件となっている。増加した事例をみると2階以上の事例が多く、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、事案件数が少なく、直近の2019年第4四半期では7件となっている。事案件数が少ないため、特に2018年第2四半期前後は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)



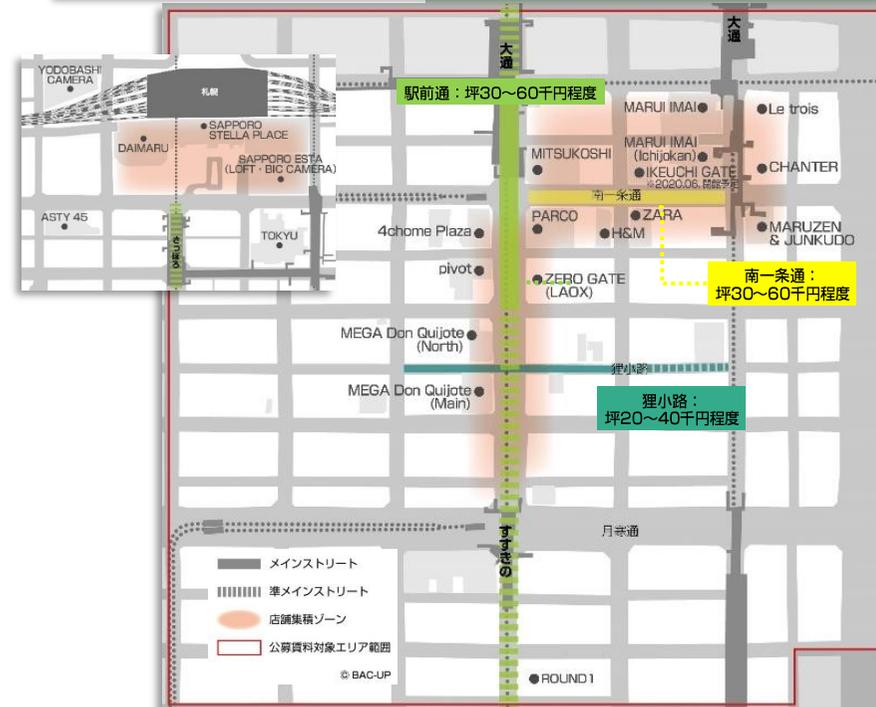
## <対象エリア>

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：WEGO 1.3.5... (2019.2)
- 札幌駅：Champion (2019.3)
- 札幌駅：ハンスビー (2019.3閉店)
- 狸小路：UNDEFEATED (2019.9)
- 駅前通：SHIPS (2019.9/バルコに移転)
- 駅前通：マツモトキヨシ札幌すすきの店 (2019.9)
- 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。