

店舗賃料トレンド

2021 秋

新型コロナウイルスの影響度合いは引き続きエリア毎にばらつき、回復には長期化が懸念されるエリアも

各エリア内でも、募集件数が多いのは飲食店舗中心の街区が多い傾向

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：神辺、有岡、白倉、千田
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

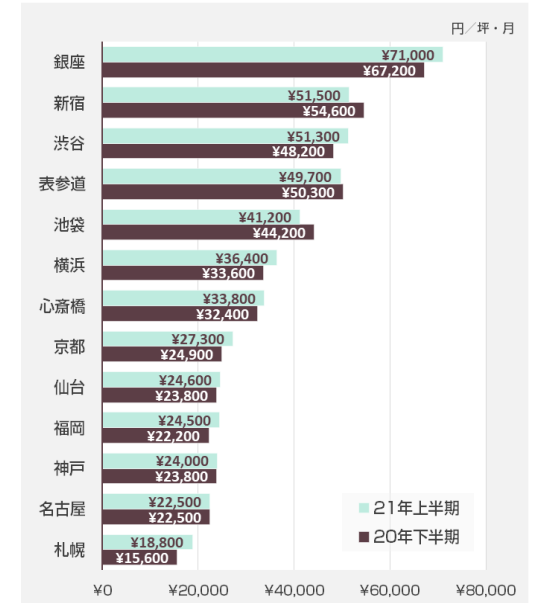
情報データ提供

○スタイルアクト株式会社
電話番号：03-5537-6333



■ 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	20年下半期	21年上半期	前期比
1	銀座	¥67,200	¥71,000	106%
2	新宿	¥54,600	¥51,500	94%
3	渋谷	¥48,200	¥51,300	106%
4	表参道	¥50,300	¥49,700	99%
5	池袋	¥44,200	¥41,200	93%
6	横浜	¥33,600	¥36,400	108%
7	心斎橋	¥32,400	¥33,800	104%
8	京都	¥24,900	¥27,300	110%
9	仙台	¥23,800	¥24,600	103%
10	福岡	¥22,200	¥24,500	110%
11	神戸	¥23,800	¥24,000	101%
12	名古屋	¥22,500	¥22,500	100%
13	札幌	¥15,600	¥18,800	121%

- ・ 21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2位は前回と変わらず銀座・新宿となったが、前回3位の表参道は4位にダウンし、前回4位の渋谷は3位にアップした。5位は前回に引き続き池袋で、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、仙台、福岡がアップした一方で、神戸、名古屋が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、インバウンド依存が高いエリアや、飲食・アミューズメント施設が中心のエリアでは依然として厳しい状況が続いている。
- ・ 株高による資産効果や移動制限による富裕層の旅費・渡航費の振り向け先が国内消費に向いている等からラグジュアリーブランドの売上は回復傾向にあり、都心のプライムエリアについては堅調な状況。一方で、飲食店舗中心のエリアでは空室期間が長期化している施設も多くみられており、募集件数は引き続き高い水準で推移している。特に新宿エリアや札幌エリアでは募集件数の増加が顕著にみられ、今回特別にTOPICSとして特集を組んだ。
- ・ 各エリアともにビル上層階への新規出店はコロナ禍でも比較の出店意欲の高い美容系のサービス店舗等が中心であり、飲食店舗の出店の動きは引き続き弱い。
- ・ 優良立地の物件については賃料水準を維持してリテナントしているケースもあるが、繁華性が劣るエリアでは空室が埋まらず、オーナーも側も賃料目線を下げてリーシングするケースも出てきている。
- ・ 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。

銀座エリア

エリア概況

プライムロケーションを中心に動きはみられるが、エリア全体で減速気味。

- 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。
- 新型コロナウイルスの影響により、新規出店の動きは鈍いが、中央通り（銀座2～6丁目）、晴海通りなどのプライムロケーションについては空室も殆ど見られず堅調な状況。ラグジュアリーブランド中心の表参道や御堂筋などでも同様の傾向が見られる。
- 他都市同様、夜型飲食店の閉店が多く、空中階の空室が目立つ。飲食店跡地の候補として美容系サービス業種やシェアオフィスなどとなるが、多くの空室を埋め切れるまでは至らず、当面は需給バランスが崩れた状況が続くことが想定される。
- プライムエリアは銀座2～6丁目交差点に縮小。2～3年後の開発には前向きな姿勢はみられるものの、先行きは不透明でこれまでのような強気な賃料水準では見られない状況となっている。

● 公賃賃料推移表

エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年		2021年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
銀座	全フロア	32,500	35,700	40,900	41,600	37,000	36,600	
	1F	56,700	75,200	78,600	80,600	67,200	71,000	
	1F以外	29,200	31,600	35,400	34,800	32,000	30,300	

今後の見通し

プライムロケーションの賃料は維持。
サブストリート・裏手立地から賃料ダウンが懸念される。

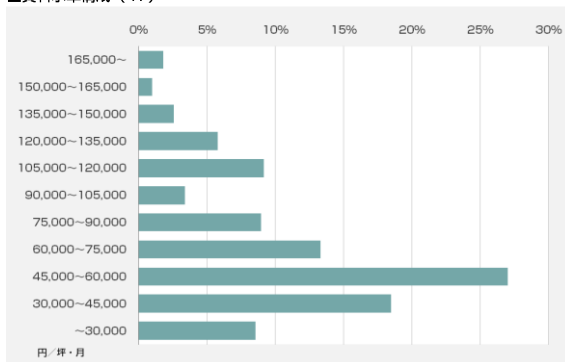
- 依然として超一等地の路面物件は複数の申し込みがあるなどポテンシャルは維持すると考えられる。しかし、マーケット賃料を大幅に超えるような高賃料は期待し難い状況で賃料総額の膨らむ大型物件の出店ニーズも弱めとなっている。
- また、中央通りでも1丁目や7・8丁目では長期空室となる物件もみられる。サブエリアやサブストリート、裏手立地などプライムロケーション以外では需給バランスの崩れから賃料ダウンが懸念される。

賃料トレンド

20年に入ってからダウンしてきたが、21年以降も見通しが立ちにくい状況が継続。

- 2020年下期以降、1Fは坪70千円を割り込んでいたが、2021年第2四半期にはやや回復がみられ、1Fの募集件数も減少していることから、安価な物件などは成約に至っていると思われる。
- 募集件数は2020年第1四半期以降増加してきたが、直近では歯止めがかかった状況。しかしながら、依然として新型コロナウイルスの影響を受ける前より募集件数は多く、当面は供給の多い状況が続く。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座4丁目が最も高い水準となるが10坪以下の超小型物件となっている。
- 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	2018年下期～2021年上期		2021年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区銀座1丁目	¥51,362	135	¥47,543	32
中央区銀座2丁目	¥68,347	39	¥45,673	8
中央区銀座3丁目	¥49,755	23	¥47,394	3
中央区銀座4丁目	¥68,812	11	¥81,951	3
中央区銀座5丁目	¥81,440	139	¥73,583	40
中央区銀座6丁目	¥78,060	76	¥79,373	22
中央区銀座7丁目	¥80,296	49	¥76,309	16
中央区銀座8丁目	¥66,955	31	¥75,081	14

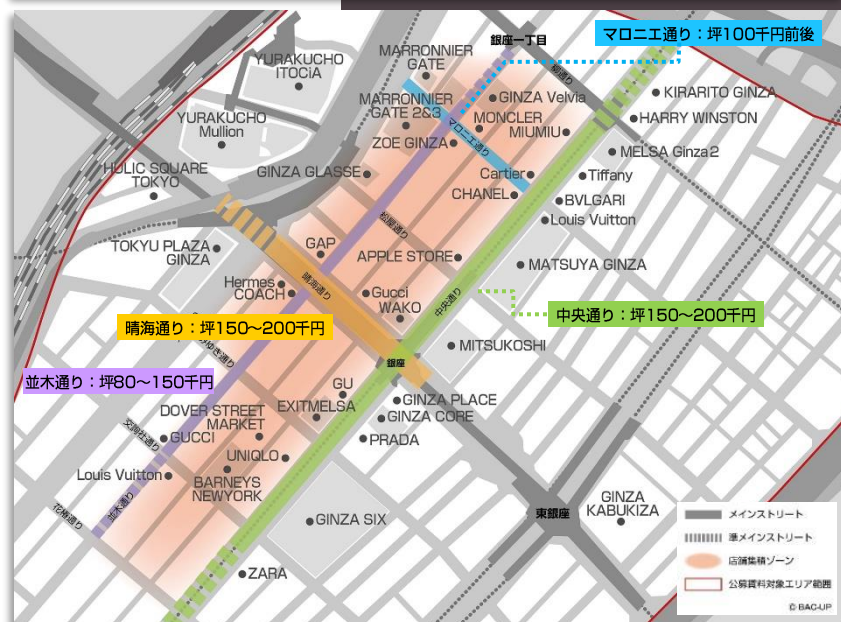
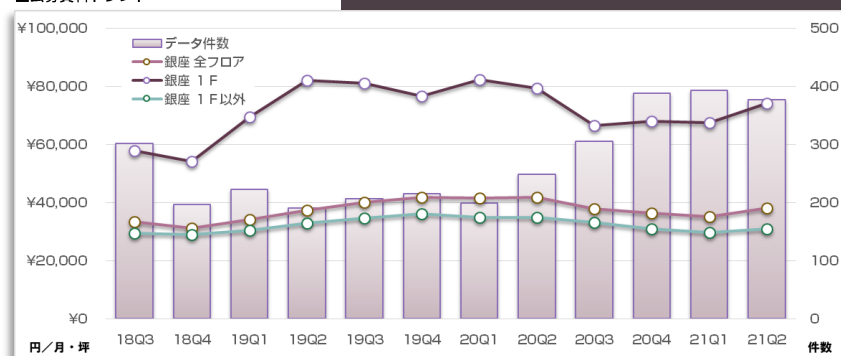
<対象エリア>

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

- 並木通り：グッチ（2021.4）
- 中央通り：ダンヒルGINZAコジエトスト GINZASIX（2021.4）
- 中央通り：ヤマハ銀座店（2021.4リニューアル）
- 東急プラザ銀座：BOSS（2021.6）
- 並木通り：オメガブティック（2021.6リニューアル）
- 外堀通り：ユナイテッドアローズ マロニエゲート銀座1（2021.7閉店）
- 中央通り：ラルフローレン銀座コジエトスト（2021.7）
- 銀座レンガ通り：フォーナインズ銀座本店（2021.7移転リニューアル）
- 中央通り：イタリー銀座店GINZASIX（2021.8）
- 中央通り：ユニクロ銀座店（2021.9リニューアル）
- 晴海通り：ヴァシュロン・コンスタンタン（2021.12予定）
- 晴海通り：新ソニービル（2025予定）

● 公賃賃料トレンド



※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、駅のパワーは縮小。新宿通りより北側は特に厳しい。

- 新宿は日本一の乗降客数を持つパワーのある駅であったが、新型コロナウイルスの影響によりリモート化が進み、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大きなダメージとなっている。
- 新宿通り北側や歌舞伎町方面はコロナ禍においてダメージを受けた飲食店やアミューズメント業種主体のエリアとなることもあり、冷え込んだマーケットが続いている。
- 一方、新宿通りや同通り南側の新宿3丁目エリアにおいては空室もわずかですぐに手堅いエリアとなっている。特に新宿通りについては、コロナ禍においても渋谷や池袋と比較すると空室は少なく、日本一のマーケットパワーを持つエリアのメインストリートとしてポテンシャルを維持している。

■ 公募賃料推移表

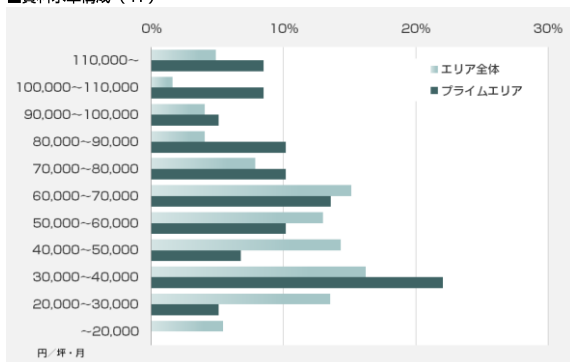
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2018年 下期	2019年 上期	2020年 下期	2020年 上期	2021年 下期	2021年 上期
新宿	全フロア	28,000	31,300	33,900	37,900	34,400	35,300
	1F	35,700	42,500	52,700	57,000	54,600	51,500
	1F以外	26,500	29,900	31,100	31,000	29,200	31,400

賃料トレンド

募集件数は高止まり。賃料は横ばいとなるが優良物件や歌舞伎町方面の物件数の増加が賃料単価に影響。

- 1Fの募集賃料は高止まりで横ばいを維持しているように見えるが、以前は募集に出なかった優良物件が含まれていることや、小型で単価が高めの歌舞伎町方面の物件が増加していることで高水準を維持しているものと捉えられる。
- 2020年第3四半期以降は募集件数が急増。直近ではやや落ち着きが見られるものの2020年第2四半期以前と比較すると、未だ需給バランスが崩れた状況といえる。
- 1Fの募集件数は新型コロナウイルスの影響を受ける前の2019年第4四半期までは10件台だったが、2020年第4四半期～直近の2021年第2四半期では50～60件台を推移。直近の中上層階については2019年第4四半期の1.5倍程度となっている。
- 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60～70千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3丁目が高水準となり、商業ポテンシャルの高さが顕著となっている。

■ 賃料水準構成（1F）



■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2018年下期～2021年上期		2021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	¥52,258	135	¥47,841	43
新宿区新宿2丁目	¥43,185	43	¥40,000	12
新宿区新宿3丁目	¥66,347	59	¥78,257	18
新宿区新宿4丁目	¥65,563	24	¥37,601	5
新宿区新宿5丁目	¥25,887	49	¥25,577	15
新宿区西新宿1丁目	¥73,922	60	¥66,838	21

今後の見通し

新宿通りは高水準を維持。歌舞伎町の回復には時間を要する。

- 新型コロナウイルスの影響は、日本を代表する繁華街である歌舞伎町の飲食店を直撃。新規出店も凍結状態で、空室増加による需給バランスの崩れ＝賃料ダウンに至っている。当面は厳しい状況が続くと考えられる。
- 新型コロナウイルスの収束も見えない中、インバウンド回復の見込みも立たず、同客に依存していた業種業態は厳しい状況が続いており、出店が加速したドラッグストアなどは今後淘汰される可能性もある。
- 新宿通りは堅調な一方、同通り北側のパーニースニューヨーク、ヤマダ電機跡地は空室が続いている。他エリア同様、賃料総額の膨らむ大型店の出店需要は限定的である。

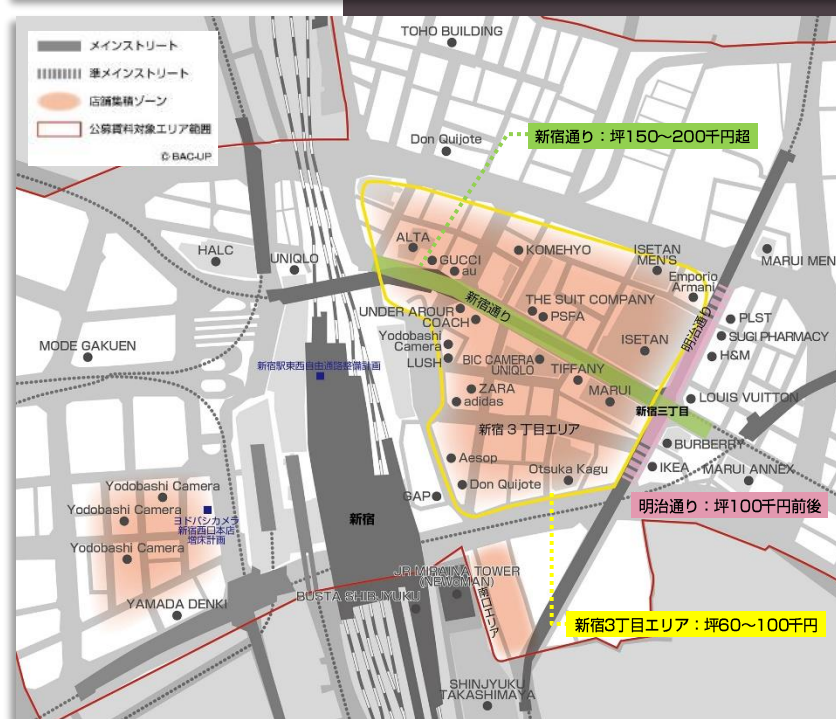
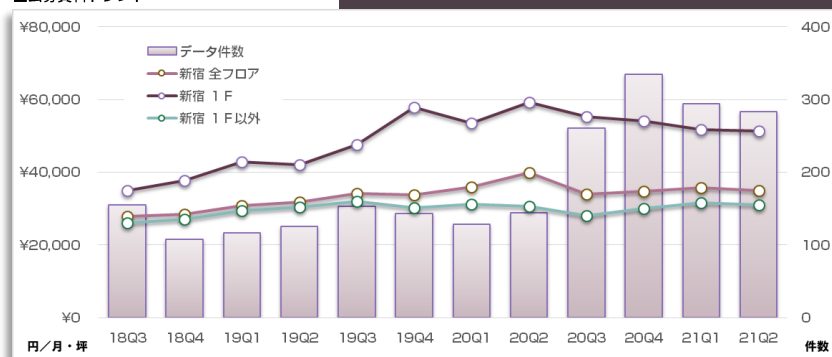
<対象エリア>

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 ●

- 新宿通り：AOKI新宿東口店（2021秋閉店予定）
- 明治通り：IKEA（2021.5）
- 南口：バナナ・リパブリック新宿フラッグス店（2021.8）
- 西口：サッカーショップKAMO（2021.9閉店）
- 新宿三丁目：MUJI新宿、無印良品新宿（2021.9リニューアル）
- 新宿通り：洋服の青山新宿東口店（2021秋閉店予定）
- 新宿通り：THE SUIT COMPANY（2021.10移転予定）
- 南口：タワーレコード新宿（2021.10リニューアル予定）
- 新宿通り：デイズニースタ（2021冬予定）
- 歌舞伎町：新宿ミラノ座跡地再開発計画（2022予定）
- 西口：小田急百貨店（2022.9閉店予定）

■ 公募賃料トレンド

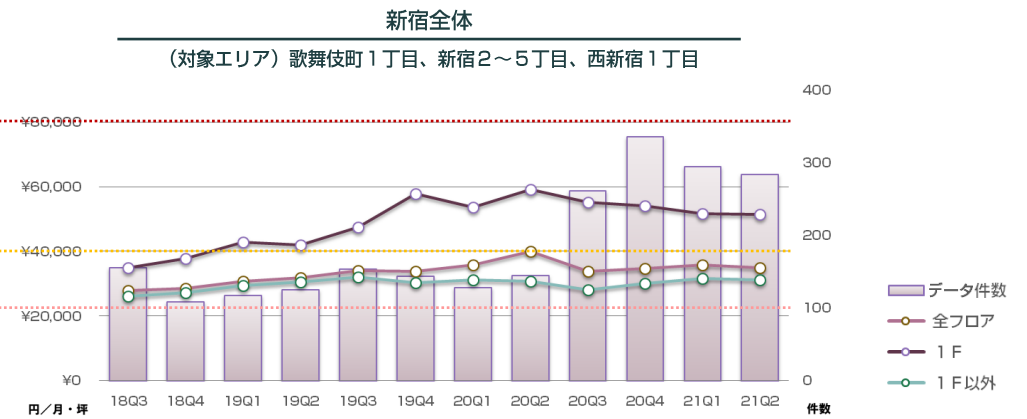
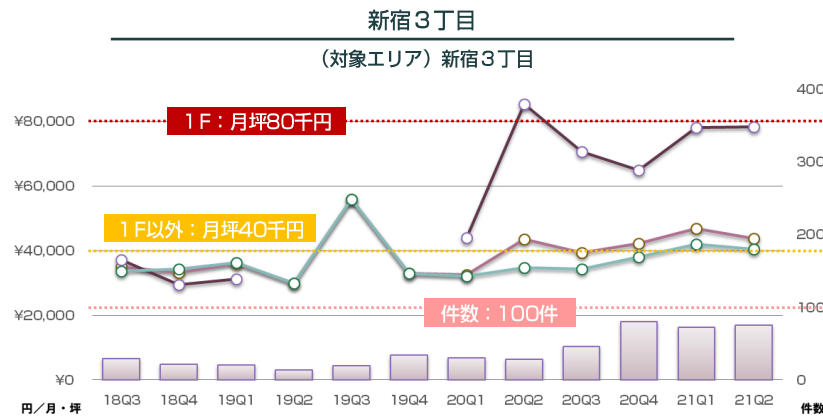


※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料

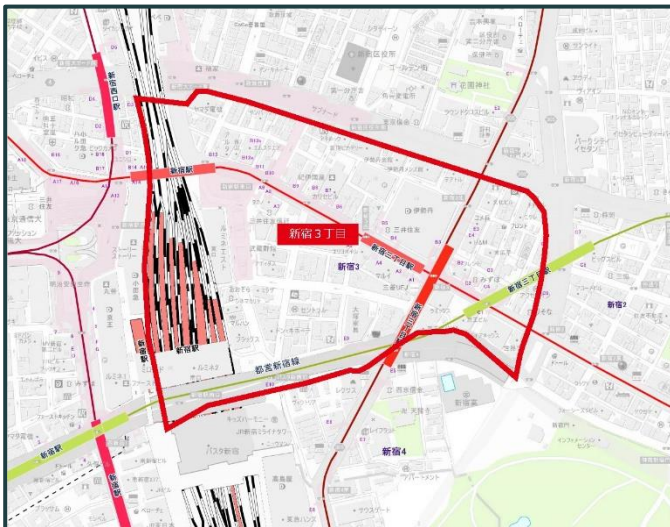
TOPICS：新宿3丁目の募集賃料トレンド

新宿3丁目の1F賃料は、2020年以降横ばいを維持。全体トレンドと比較しても差は歴然で商業の中心エリアである強さをみせる。歌舞伎町を含む新宿全体の中でも新宿3丁目は異なる動きをしている。1F以外は坪40千円水準。新宿3丁目については国内最高レベルともいえる。

●募集賃料トレンド



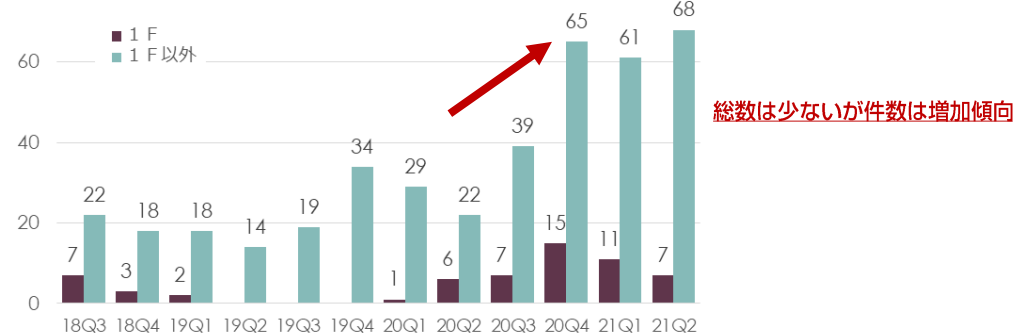
●新宿3丁目



●新宿3丁目の募集賃料

フロア区分	18Q3	18Q4	19Q1	19Q2	19Q3	19Q4	20Q1	20Q2	20Q3	20Q4	21Q1	21Q2	21Q2/20Q2	21Q2/19Q2
全フロア	¥35,036	¥33,309	¥36,137	¥29,914	¥55,914	¥32,894	¥32,545	¥43,529	¥39,342	¥42,157	¥46,878	¥43,764	101%	146%
1 F	¥37,264	¥29,506	¥31,212				¥43,992	¥85,406	¥70,757	¥64,996	¥78,251	¥78,311	92%	-
1 F以外	¥33,624	¥34,303	¥36,258	¥29,914	¥55,914	¥32,894	¥32,164	¥34,680	¥34,255	¥38,109	¥42,023	¥40,407	117%	135%

●新宿3丁目のフロア別募集件数推移



渋谷エリア SHIBUYA

エリア概況

メインストリート沿いでも空室が散見される。

- センター街、井の頭通り、文化村通りなど複数のストリートが駅から扇状に広がり、繁華性の高さから多様な業態が成立する強みを持っていたが、新型コロナウイルスの影響により飲食店やライブハウス、アミューズメント業種の閉店が急増。渋谷の強みであるカルチャーが弱さに直結している。
- センター街などのメインストリート沿いでも空室が散見され、駅を離れるほど顕著となる。井の頭通り奥や神南エリアなど、特に奥立地での大型物件は、長期空室が目立つ。
- ス克蘭ブルスクエアやバルコ、東急プラザに加え、レイヤードミヤタパークと新規開業が続いたが、コロナ禍により印象は薄れてしまった。
- 渋谷エリアにはIT企業のオフィスが多く、テレワーク化も最も早く進み、渋谷エリアの就業者数・オフィス需要にも大きなダメージとなっている。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年		2021年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
渋谷	全フロア	31,000	32,400	33,200	35,300	34,700	37,300	
	1F	43,100	45,200	41,800	47,400	48,200	51,300	
	1F以外	27,500	30,000	32,300	31,300	29,500	30,500	

今後の見通し

賃料回復には相応の時間を要する可能性が高い。

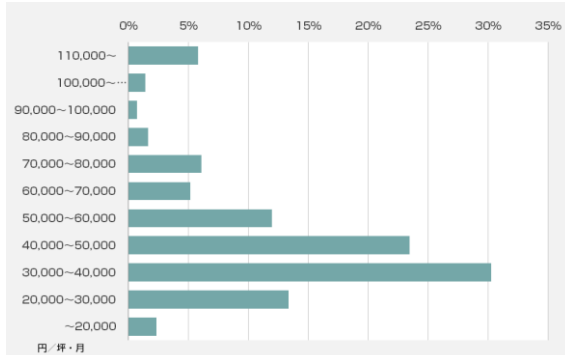
- 新宿、池袋同様、繁華街では飲食店へのダメージも大きく、当面は厳しい状況が続く。特に渋谷については元々ヤングターゲットの飲食やエンターテインメントに強いエリアで、近年ではそれにインバウンドが加わっていたため、主要エリアの中でも特に影響を受けていると思われる。
- 特に駅から離れたエリアではメインストリート沿いでも空室が散見される状況。ラグジュアリーブランドの出店するストリートがないこともエリアとしてはマイナスとなっている。
- インバウンドが回復し、以前の集客力に戻り、空室が解消されないと、従前の賃料に戻る見込みは立てにくく、賃料回復には相応の時間を要すると思われる。

賃料トレンド

優良募集物件増加により賃料を押し上げた格好。駅外周部、空中階は値崩れ。

- 1Fの賃料は18年以降、坪40~50千円を維持し、2020年第2四半期以降はアップしているように見えるが、優良物件が公募賃料に含まれていることが要因で、実際の賃料は上がっていないと見るべきである。
- 1F以外の賃料は2019年第4四半期には坪33千円程度まで上昇していたが、以降は微減トレンド。直近は坪30千円程度超となっている。これまではオフィス賃料が牽引する側面もあったが、IT企業を中心にテレワーク化が進み、賃料も弱含みとなっていること、中上層階に出店する飲食店の低迷などが賃料に現れた格好となる。
- 募集件数は多い状況が続いている。内訳をみると新型コロナウイルスの影響を受ける前の2019年第4四半期では1F：10件程度であったが、2021年第2四半期では70件を超えており、募集物件が大幅に増加している。中上層階の募集件数も2019年第4四半期と比較すると倍程度となっている。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~40千円が最も多く、次点は坪40~50千円。これまで次点は坪20~30千円であったが、以前は水面下で決まっていたような優良物件が募集に出ていることが影響していると思われる。

■ 賃料水準構成 (1F)



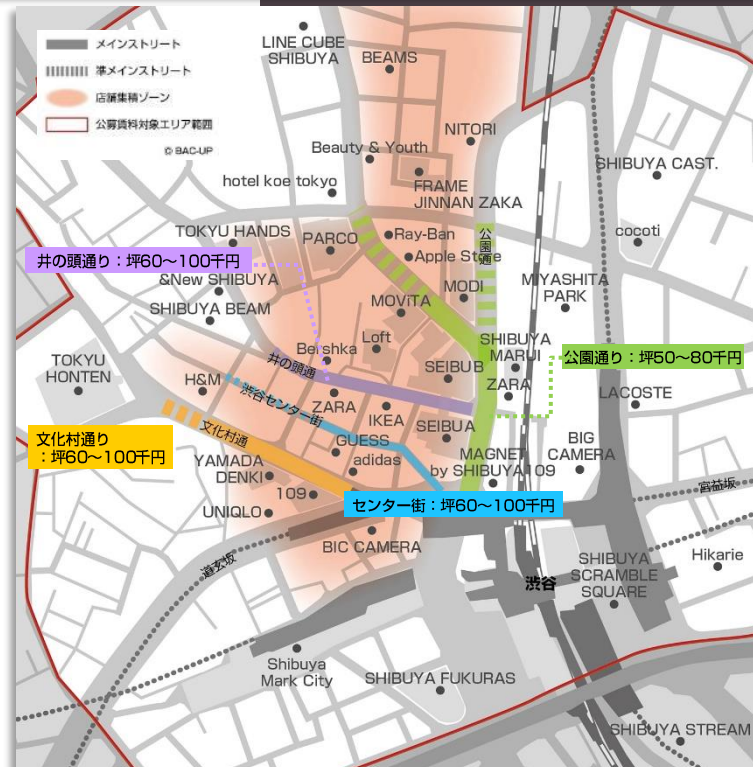
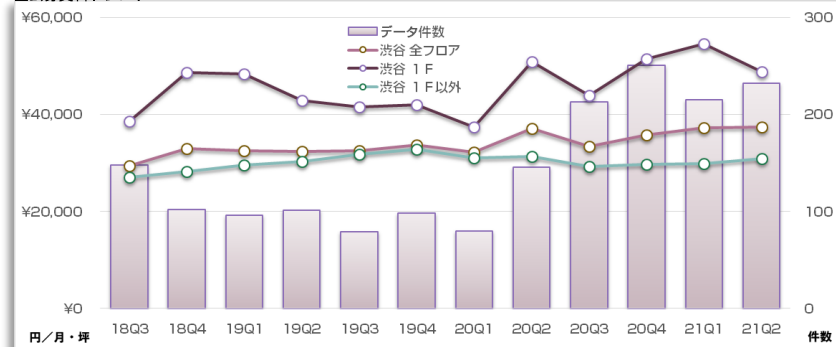
<対象エリア>

- 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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- オルガン坂：AVIREX (2021.3閉店)
- 渋谷マークシティ：ダイソー・Standard Products (2021.3)
- 神南エリア：ビームスウィメン渋谷 (2021.3閉店)
- 公園通り：マークジェイコブス パルコ渋谷店 (2021.3)
- 井の頭通り：サカゼン (2021.3閉店)
- 井の頭通り：イシバシ楽器 SHIBUYA EAST (2021.5閉店)
- 公園通り：キャン★ドゥ渋谷マルイ店 (2021.7)
- 井の頭通り：バーニーズニューヨーク西武渋谷店 (2021.8)
- 井の頭通り：Johnny's ISLAND STORE 西武渋谷店 (2021.9)
- センター街：ココカラファイン (2021.9閉店予定)
- 文化村通り：旧ドン・キホーテ渋谷店跡地再開発 (2023春予定)

■ 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

コロナ禍によりECに代替される店舗が多いエリア。街パワーは一時的にダウン。

- 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。
- 明治通りやキャットストリートなどのサブストリートや個人資本中心の竹下通りや裏原宿といったエリアの空室が増えている。一方、表参道（神宮前交差点～表参道交差点）のラグジュアリーブランドが連続するストリートは空室もなく、ポテンシャルは継続と見ることができる。南青山エリアもラグジュアリーブランドの集積するみゆき通りはプラダ付近までポテンシャルは維持。
- 街の強みであった情報発信力の強さはコロナ禍によりECに吸収されている感はない。ポップアップストアの出店も盛んであったが現在は低稼働が続いており、街のパワーは一時的にダウンしている。
- 一方で新宿や渋谷、池袋のような繁華街でない街であり、飲食店やアミューズメント業種は少ないため、同業種への影響は軽傷。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年		2021年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
表参道	全フロア	43,900	40,000	41,900	41,300	39,300	39,900		
	1F	61,100	52,400	52,700	47,900	50,300	49,700		
	1F以外	33,700	33,000	36,700	38,400	33,800	34,900		

今後の見通し

ストリートの特性によりエリア内で明暗がはっきりしてきている。今後の回復にもストリートにより大きな差が生じる可能性。

- 堅調な表参道、厳しい裏手立地や竹下通りなどエリア内でもストリートの特性により明暗がはっきり分かれてきている。また大型物件を中心に空室が長期化する傾向にあり、エリア内の優位性の低い物件については、当面はリーシングに苦慮する状況が継続すると思われる。
- 2022年度には神宮前六丁目地区市街地再開発が竣工予定となり、神宮前交差点に新たな核が誕生することとなる。東急プラザ表参道原宿との相乗効果が期待される。

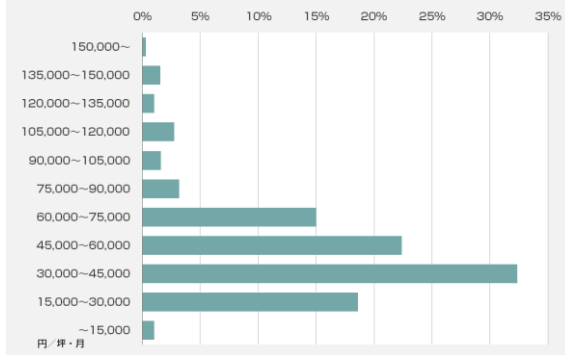
賃料トレンド

募集件数は増加が続いてきたが直近は歯止めがかかる。

しかしながら、未だ出店数<閉店数の構図。

- 1Fの平均賃料は2018年下期をピークにダウントレンドであったが、2020年下期以降坪50千円前後と横ばいを維持。キャットストリート奥や表参道裏手など回遊動線から外れたロケーションでは空室が目立ち、背伸びしていた賃料が是正されていくものと想定される。
- 1F以外については坪35千円と高めを維持しており、近年賃料が伸びていたオフィスの絶対数も少ないエリアで、影響は小さいこと、飲食店よりサービス店の需要の方が高いエリアであることなどもプラスとなっている。
- 2021年上期の住所別平均賃料をみると、竹下通りが賃料を牽引する神宮前1丁目の坪76千円が最も高い水準となっているが、超小型物件であるため単価が高めで竹下通り沿い自体はコロナ禍で空室が増加している。
- 募集件数は2020年第1四半期以降急増しているが、2021年第2四半期では歯止めがかかった状況、退店も落ち着いてきた感はある。しかし、2021年8月時点では再び厳しい状況を強いられており、閉店が増える可能性も否定できない。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2018年下期～2021年上期		2021年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥40,660	104	¥39,253	23
港区南青山4丁目	¥23,264	52	¥22,741	13
港区南青山5丁目	¥50,717	99	¥50,704	26
港区南青山6丁目	¥32,851	116	¥31,458	34
港区北青山3丁目	¥54,952	184	¥50,618	46
渋谷区神宮前1丁目	¥70,537	186	¥75,562	54
渋谷区神宮前3丁目	¥36,433	109	¥34,284	23
渋谷区神宮前4丁目	¥50,566	185	¥50,306	45
渋谷区神宮前5丁目	¥46,887	190	¥50,468	32
渋谷区神宮前6丁目	¥59,690	29	¥50,831	11

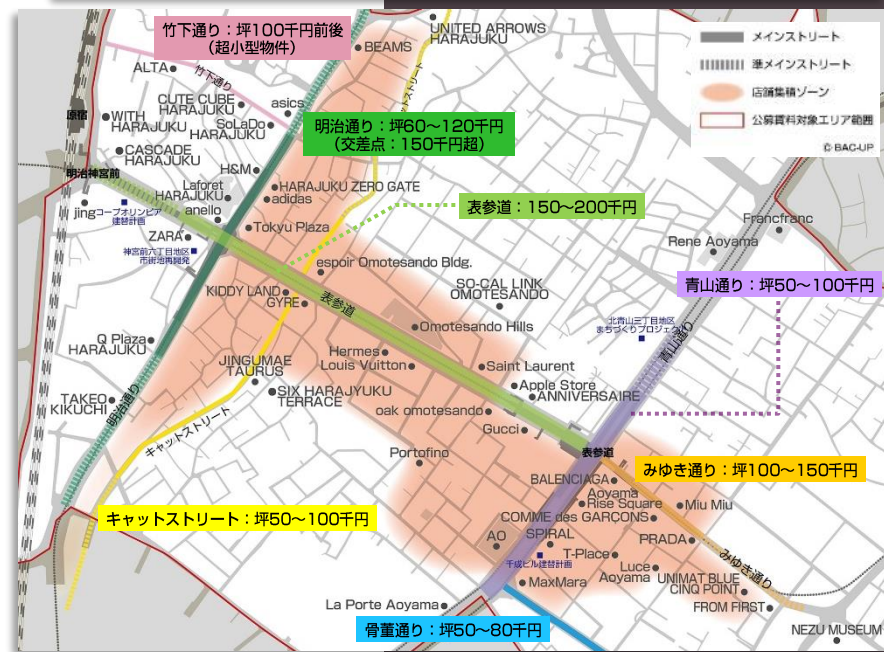
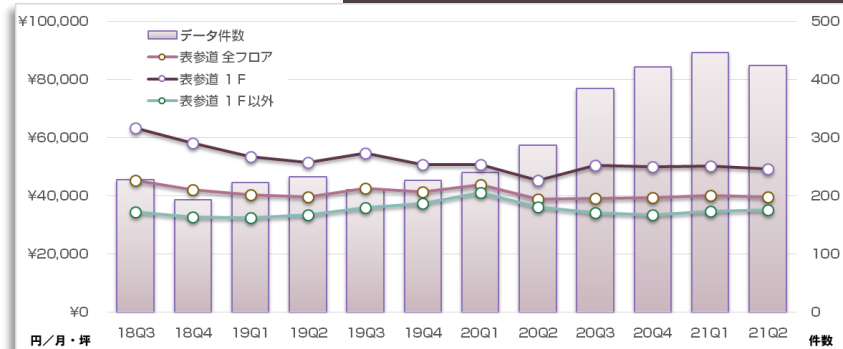
<対象エリア>

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：MUSE de Deuxieme Classe (2021.2閉店)
- 裏表参道：Paul Smith SPACE (2021.3閉店)
- みゆき通り：ブルネロ クチネリ (2021.3)
- 骨董通り：ピオセボン (2021.5)
- 表参道：リンツショコラブティック&カフェ (2021.6)
- 明治通り：サマンサタバサDELUXE (2021.6閉店)
- 表参道：プチパトブティック (2021.7閉店)
- 明治通り：ライトオン (2021.8閉店)
- 明治通り：ASOKO (2021.8閉店)
- 裏表参道：アーバンリサーチドアーズ (2021.8閉店)
- 裏青山：ユニバード アーズ 青山カインズストア (2021.8閉店)
- 表参道：アズ&ソム 原宿ゲスト (2021.10閉店予定)
- 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

池袋エリア

エリア概況

サンシャイン60通りで大型店舗の閉店が続く。

- 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。
- プライムエリアであるサンシャイン60通りでは、集客核であるセガ池袋GIGOが閉店。10月には東急ハンズが閉店を控える。その他、アミューズメント施設の閉店も見られるなどストリートの象徴的な店舗の閉店が続き、エリアイメージの回復は遠い。
- 大型開発は一段落したが、中池袋公園周辺の旧豊島区保健所の開発や、サンシャイン60通りでは住友商事による開発が進んでおり、街並みの更新は継続中である。

■ 公募賃料推移表

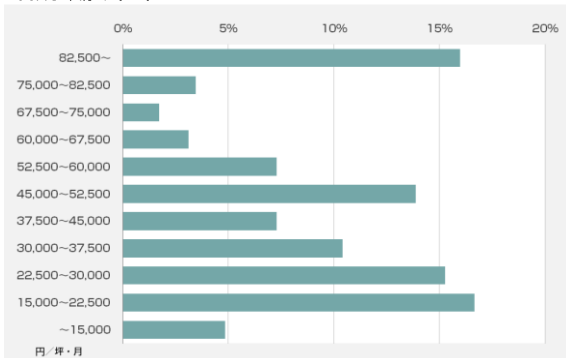
エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年		2021年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	坪
池袋	全フロア	24,600	25,200	29,700	29,700	27,600	27,800	
	1F	31,800	29,500	42,500	48,200	44,200	41,200	
	1F以外	23,800	24,800	28,800	28,100	25,800	25,900	

賃料トレンド

2021年に入り募集件数は若干減少も、依然として高い件数で推移。

- 募集件数は2020年第1四半期以降大きく上昇を見せており、2020年第3四半期からは300件を超えた。2021年は若干下落したものの、300件前後で推移している。
- 全体の募集件数は2021年に入って若干減少したが、内訳をみると東池袋1丁目エリアの募集件数の低下が大きかった。他エリアと比べて若干成約が進んだものと思われる。
- 1Fの公募賃料は2020年第3四半期から2期連続で下落後、2021年も横ばい傾向で推移した。2020年第2四半期が高額募集の割合が高く、実態に合わない上昇をみせたが、その後は大きな変化はない。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2018年下期~2021年上期		2021年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥67,904	69	¥68,928	19
豊島区東池袋1丁目	¥50,189	151	¥56,377	41
豊島区東池袋3丁目	¥20,157	21	¥16,534	8
豊島区南池袋1丁目	¥44,585	9	¥45,846	6
豊島区南池袋2丁目	¥22,943	38	¥24,603	11

今後の見通し

マルイ跡地含め、将来的な駅西側の開発に期待。

- プライムエリアのサンシャイン60通りでは、大型店舗の閉店が続いているが、建て替えによる施設の更新や空室の一部埋め戻しもみられており、エリア内では一定のポテンシャルは維持すると予測。
- Hareza池袋等の開発により期待されていたサンシャイン通り以北の人通り増加はコロナ収束を待つ状況。特に裏通りは依然としてリーシングが軟調で、賃貸市況の弱含みは継続。
- 駅西側はマルイが2021年8月に閉店した。マルイの跡地利用は未定ではあるが、駅西側の開発計画もあり、将来的には繁華性の回復は進むと予測するが、当面は駅東側の優位性が継続すると思われる。

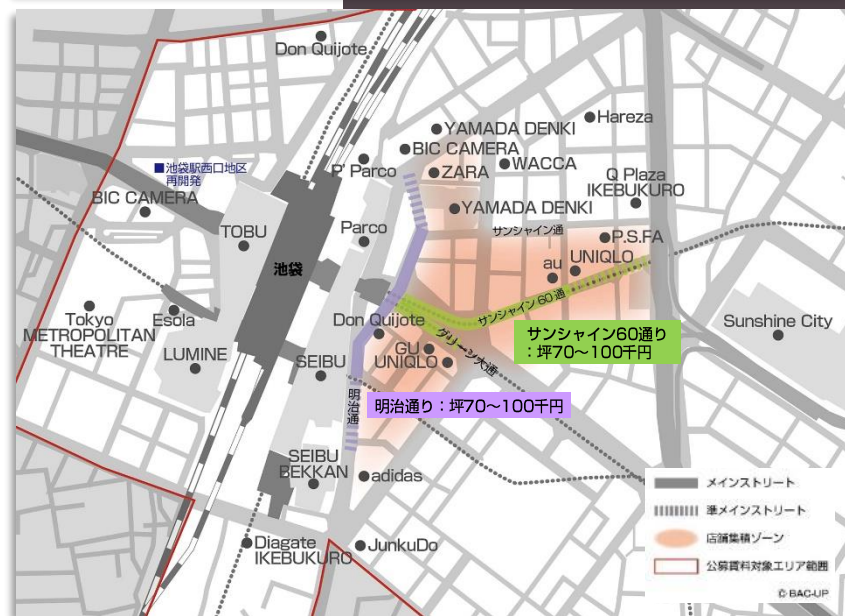
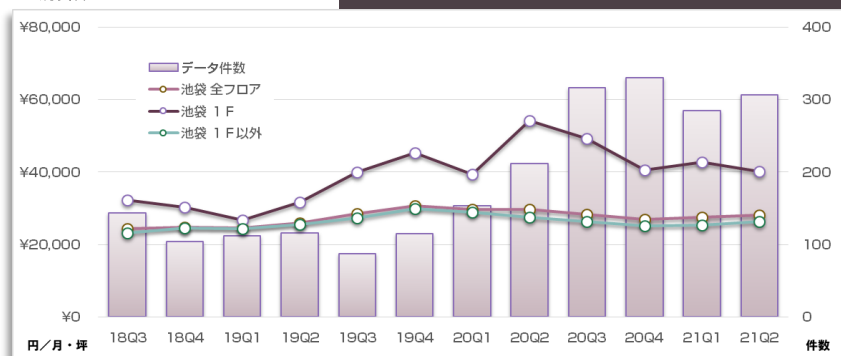
<対象エリア>

- 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 ●

- サンシャイン60通り：PARIS MIKI (2021.5)
- 池袋駅西側：池袋マルイ (2021.8閉店)
- サンシャイン60通り：セガ池袋GIGO (2021.9閉店)
- サンシャイン60通り：東急ハンズ (2021.10閉店)
- サンシャイン60通り：(仮称) 東池袋一丁目計画 (2023年予定)
- 中池袋公園付近：(仮称) アニメイト池袋本店増築計画 (2023年予定)
- 東池袋一丁目地区市街地再開発 (2025年度以降予定)

■ 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

再開発の進捗により、駅と外周部との格差が広がる。

- 横浜エリアは、池袋エリア同様、駅や地下街に接続する大型の商業施設の存在感が大きく、2020年6月に開業したニューマン、シアルなどにより一層、駅周辺の商業集積が高まった。
- 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、再開発が進んだ駅直結とその周辺との格差が大きくなっている。
- ダイエー横浜西口店の跡地では、「(仮称)横浜南幸地区共同建替事業」が2021年6月に着工した。地上22階の店舗・住宅・事務所の複合施設となる予定であり、2025年1月の完成を目指す。
- 近年、地下街に「ジョイナスダイニング」、「FOOD&TIME ISETAN YOKOHAMA」、「Foodies 'Port」がオープンし、食の連続性が生まれている。

賃料トレンド

募集件数は高止まりで推移

- 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、徐々に低下傾向にあるものの高止まりしている。高価格帯の賃貸物件が供給されている影響もあり、募集賃料は下がっていない。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華性は劣り、賃料も低くなる。JR横浜タワーの開業で、駅ビル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。
- 新型コロナウイルスの影響で飲食店中心に売上の回復が見通せず厳しい状況となっている。一方で、駅直結+隣接施設のテナントリーシングについては今のところ悲観的な状況になっておらず、今が好機と捉えて入居を検討するテナントもいるようである。

<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

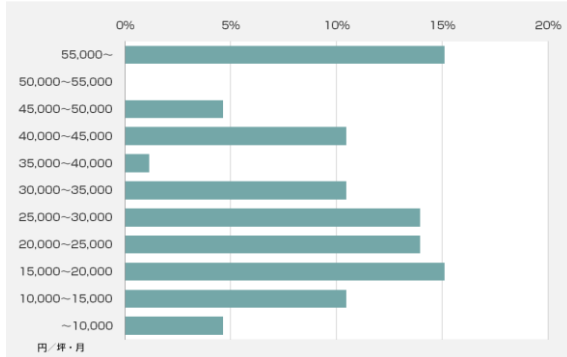
● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 高島屋：地下食料品フロア増床エリア「Foodies 'Port」(2019秋~2021春)
- ジョイナス：フルーツサンド専門店「茶季」など8店新規出店(2021.7~8)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発(2024.3予定)
- ダイエー横浜西口店跡地「(仮称)横浜南幸地区共同建替事業」(2025.1予定)

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2018年下期	2019年上期	2019年下期	2020年上期	2020年下期	2021年上期
横浜	全フロア	19,700	21,700	23,700	21,700	23,900	24,200
	1F	19,800	37,300	37,000	21,400	33,600	36,400
	1F以外	19,700	20,800	21,500	21,800	22,300	23,300

■ 賃料水準構成 (1F)

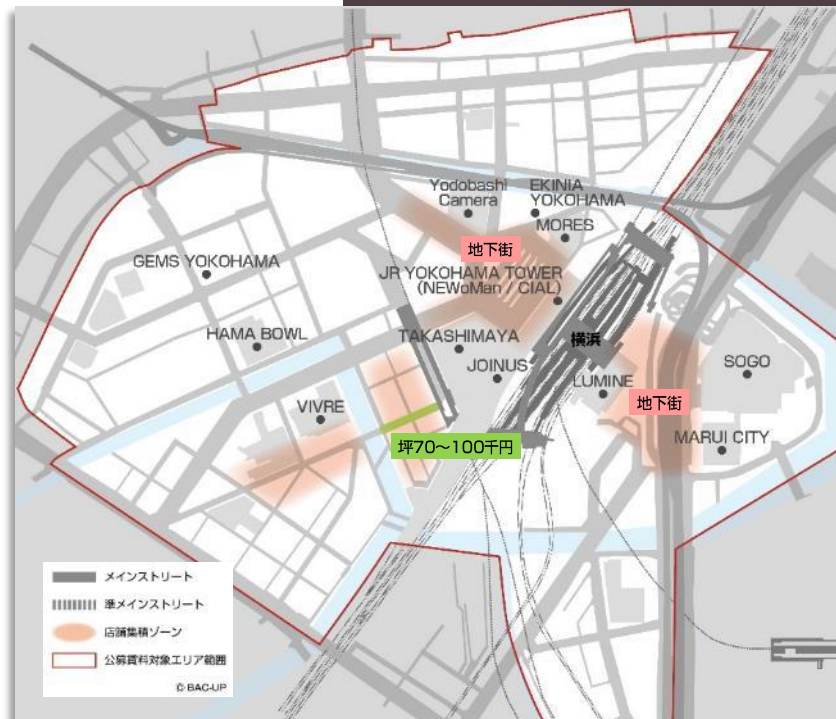
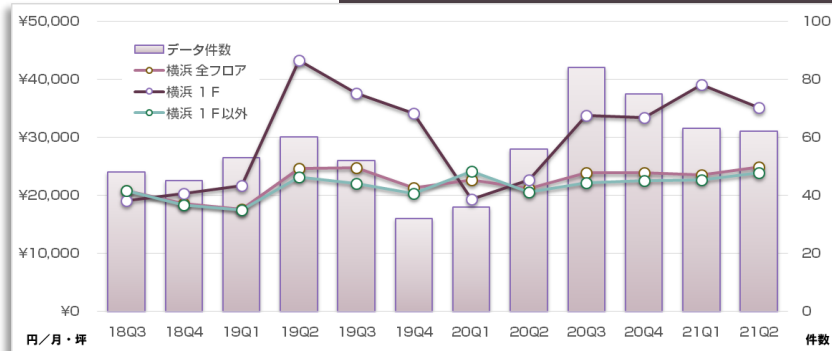


今後の見通し

郊外のターミナル駅の特徴からコロナの影響は比較的小さい

- 周辺住宅地のターミナル駅の性格もあるため、都内の商業立地と比較して影響は小さいものの、長期化した場合のテナントニーズの変化など、今後留意が必要である。特に西口繁華街の飲食店などは他エリアと同様厳しいものと推察される。
- 今後は、鶴屋町エリアの新規開発を控え、「JR横浜タワー」「JR横浜鶴屋町ビル」とペDESTリアンデッキと接続し連続性が生まれる。また東口では日本郵政、JR、京浜急行電鉄、横浜市の横浜駅東口地区開発が控え、商業の重心は更に駅に置かれることとなる。外周部は相対的に商業集積が小さくなる。再開発にあたっては住宅や事務所への他用途への転換も予測される。

■ 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

エリア概況

御堂筋は横ばい維持。道頓堀は厳しさが続く。エリア内の二極化が顕著に。

- 心齋橋筋商店街の通行量の多さは全国有数であるが、インバウンド激減によるダメージは大きく、現況は空室も多くみられる。
- 年明け以降、徐々に動きが見られるようになってきたものの直近では4回目の緊急事態宣言が発令され、再びマーケットは冷え込んでおり、依然として先行き不透明な状況。パルコ開業の恩恵も軽微。8月にはユニクロ心齋橋店が閉店。エリアにはマイナスイメージとなった。
- 心齋橋筋商店街沿いや、路面レベルで飲食店の多い裏手やアメリカ村などでも空室が見られるが、心齋橋エリアの中でも特に観光客、インバウンド客が中心であった道頓堀エリアは厳しい状況が継続。一方、ラグジュアリーブランドが集積する御堂筋についてはエリア内移転などの動きもありエリア内で唯一堅調なストリートとなっている。

公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2018年		2019年		2020年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
心齋橋	全フロア	17,000	16,300	15,100	17,800	19,100	19,700
	1F	33,000	27,500	24,200	29,200	32,400	33,800
	1F以外	13,200	14,000	13,800	13,500	14,000	15,100

今後の見通し

ドラッグストアが牽引した高額賃料水準は元のマーケット賃料に。当面は弱めのトレンド。

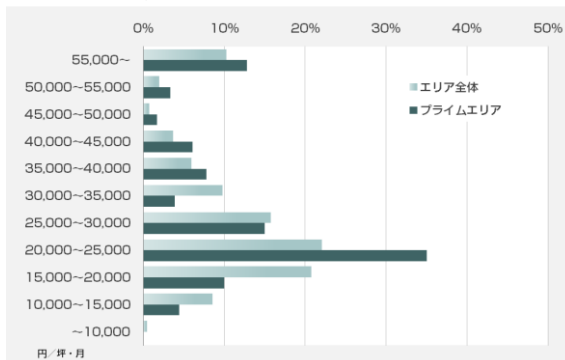
- 心齋橋筋商店街はインバウンド増加により高額賃料で出店が進んだドラッグストアの賃料を引き継げる業種業態は非常に限定的であり、従来の賃料水準に戻ることが想定される。ユニクロ跡地はエリアの玄関口にある大型物件となり、今後の動向が注目される。
- 御堂筋は引き続きブランド店の移転なども見られ一定のニーズを維持しており賃料は堅調推移と思われる。一方でインバウンド客がメインターゲットで飲食店などが中心の道頓堀エリアは客足が戻らず、回復が見込みにくい状況となっている。

賃料トレンド

募集物件が多く、需給バランスが崩れた状況が継続。

- 1Fの賃料は直近の2021年第2四半期も高止まりの状況となっているが、引き続き、以前であれば募集に出てこなかった優良物件が賃料を牽引している見方となる。
- 募集件数は2021年第1四半期をピークに、2021年第2四半期ではやや落ち着きが見られるが、他主要都心部と同様に大阪府においても緊急事態宣言が発令していることもあり、先行きは見通しづらい。
- 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同値以上の水準となる。

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	2018年下期~2021年上期		2021年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区心齋橋筋1丁目	¥42,365	92	¥39,433	29
中央区心齋橋筋2丁目	¥30,761	88	¥44,555	15
中央区西心齋橋1丁目	¥30,152	77	¥30,068	24
中央区西心齋橋2丁目	¥32,582	64	¥33,112	15
中央区道頓堀1丁目	-	0	-	0
中央区道頓堀2丁目	¥20,977	3	¥17,385	1
中央区南船場3丁目	¥28,196	211	¥28,278	54
中央区南船場4丁目	¥23,576	123	¥21,050	14
中央区難波1丁目	¥54,196	34	¥61,397	12

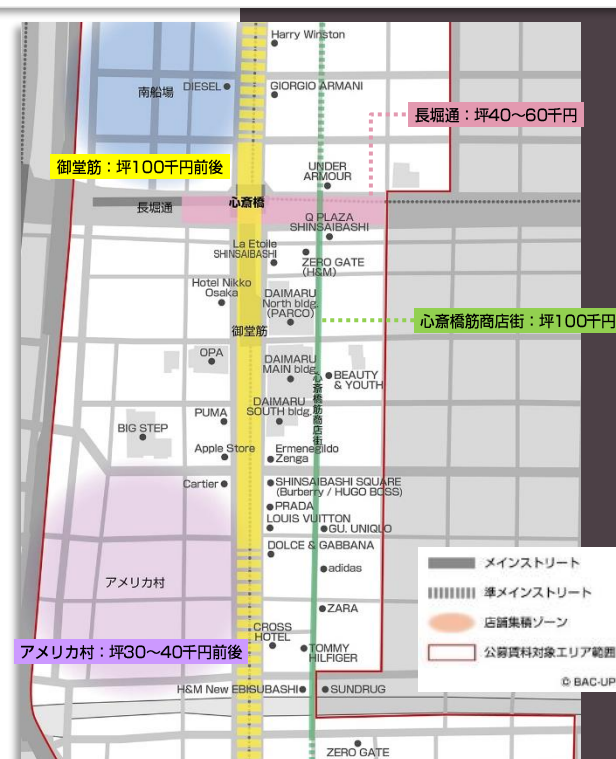
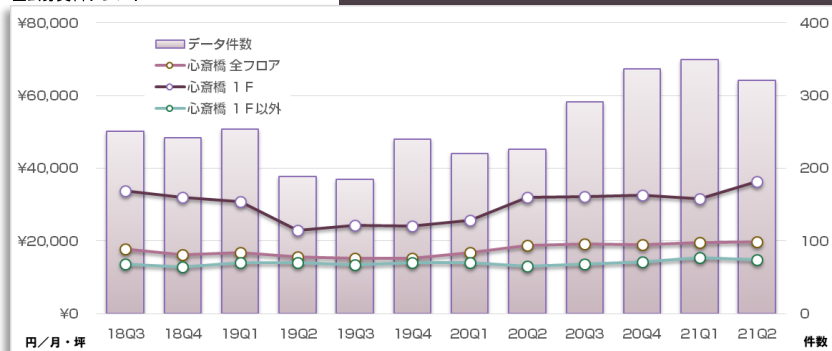
<対象エリア>

心齋橋筋1丁目	道頓堀2丁目
心齋橋筋2丁目	南船場3丁目
西心齋橋1丁目	南船場4丁目
西心齋橋2丁目	難波1丁目
道頓堀1丁目	難波2丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 御堂筋：エンポリオアルマーニ (2020.12頃閉店)
- 心齋橋筋商店街：CHARLES & KEITH (2021.3)
- 御堂筋：HUBLOT (2021.3移転リニューアル)
- 心齋橋筋商店街：ザ・ボディショップ (2021.4閉店)
- 心齋橋筋商店街：Lush心齋橋2店 (2021.5閉店)
- 御堂筋：Cartier (2021.5移転リニューアル)
- アメリカ村：MAISON SPECIAL (2021.7)
- アメリカ村：フライングタイガー (2021.8閉店)
- 心齋橋筋商店街：UNIQLO心齋橋店 (2021.8閉店、2021.9GU心齋橋店の併設店舗として移転オープン)

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

国内観光客の回復傾向はプラス材料だが、依然厳しい状況

- 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、飲食店が建ち並んでいる。
- 京都市内唯一の観光地として、インバウンド客+国内観光客に支えられたエリアであるため、新型コロナウイルスの影響は非常に大きく、四条通りを中心としたプライムロケーションについても空室の増加・長期化の傾向が見られる。しかしながら、直近では自粛疲れ等から国内観光客は回復傾向にあり、今後の動向が注目される。

■ 公募賃料推移表

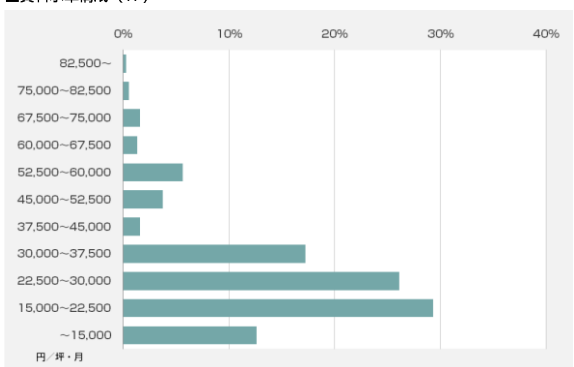
エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年		2021年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
四条河原町	全フロア	16,200	17,200	16,600	16,300	19,700	23,100	
	1F	22,300	21,200	22,900	22,900	24,900	27,300	
	1F以外	13,600	14,600	14,500	14,000	16,400	19,300	

賃料トレンド

募集件数は増加傾向。公募賃料は上昇傾向だが、実態は横ばい

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2018年第3四半期から2020年第3四半期までは坪20～25千円未満で推移しているが、2020年第4四半期からは坪25千円を超え、直近の2021年第2四半期では坪28千円となった。これは高額な募集事例が増加したことが要因である。また、1F以外の公募賃料は2020年第1四半期に坪13千円程度に下がったあと上昇傾向にあり、直近の2021年第2四半期では坪19千円程度となっている。2021年第2四半期は高額事例が含まれていることが要因であり、高額事例を除いた実態としては横ばいである。
- 募集件数が2020年第2四半期は約90件程度であったが、2020年第3四半期以降募集件数が増加し、2021年第2四半期では約160件で、空室が増えている状況が窺える。
- 観光客が減少している状況ではあるものの、貸主サイドの賃料目線は下がっておらず、新型コロナウイルス収束後を見据えて前向きに出店を検討する動きも見られることから、実態としては成約賃料水準は大きく変わっていない模様。

■ 賃料水準構成 (1F)



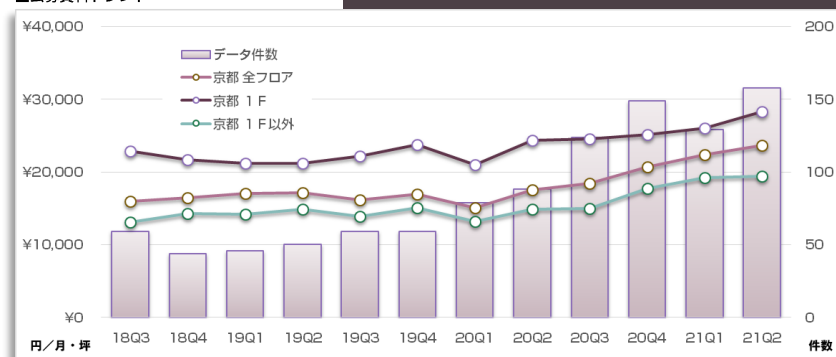
<対象エリア>

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

- 寺町通：エディオン寺町店 (2021.2閉店)
- 四条通：ジュンク堂書店四条通店 (2021.2閉店)
- 四条通・河原町通：京都河原町ガーデン (2021.4)
- 四条通・河原町通：エディオン京都四条河原町店 (2021.5)
- 河原町通：ココカラファイン四条河原町店(2021.7閉店)
- 四条通：高島屋増床 (2023.3予定)

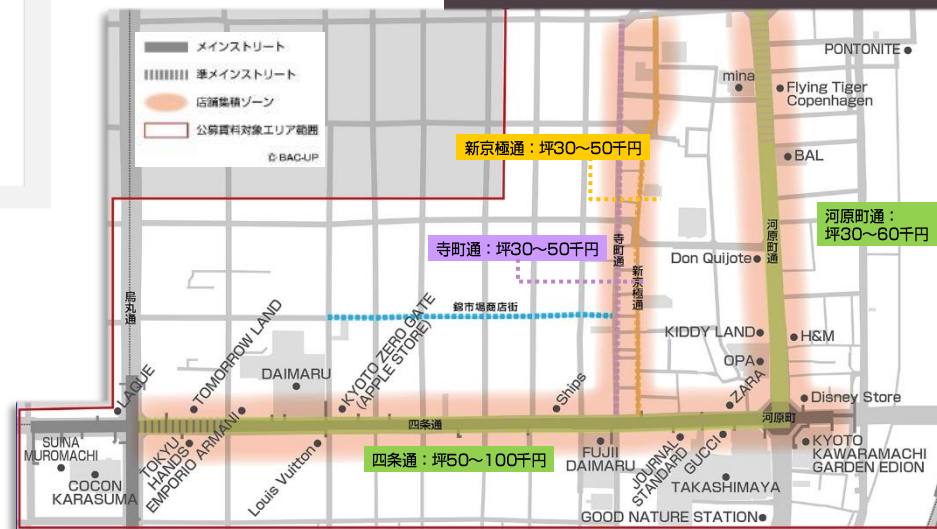
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

国内観光客は戻りつつあるが、エリアの本格的な回復には、インバウンドの復活が待たれる

- 四条河原町交差点に位置するマルイ跡地に、2021年4月京都河原町ガーデンがオープンした。核テナントである家電量販店のエディオンはコロナ禍の影響を受けて、開業が当初の2021年4月から1ヵ月後ろ倒しになるなど厳しいスタートとなった。
- 現状で市内の観光需要はコロナ前の状態には遠く及ばないが、ワクチン接種等により国内需要の回復および渡航制限解除によるインバウンド需要の回復に期待したい。



※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

仙台エリア

エリア概況

駅周辺は開発が進み駅>中心部の構図。商店街エリアは空室増加により需給バランスが崩れはじめています。

- 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」はベデスト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、マープルロード）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るため、インバウンド客減少の影響は殆どないものの、新型コロナウイルスの飲食店舗への影響が特に大きい。中でも夜型飲食店が集積する国分町エリアでその影響は甚大。
- 駅との競合の中で商店街は空室が増加している。路面のメゾネット区画が退去してフロア貸しに切り替わったケースもあった。また、商店街の中で移転した店舗や、商店街から駅周辺等に移転した店舗もみられた。
- 商店街では、2019年にGAPが閉店後空室が続いていたKuraxの1FにMONCLERが来店。コロナ前よりファッション系の新規出店は殆どなかった商店街エリアでは久々のポジティブな要素となった。

■ 公募賃料推移表

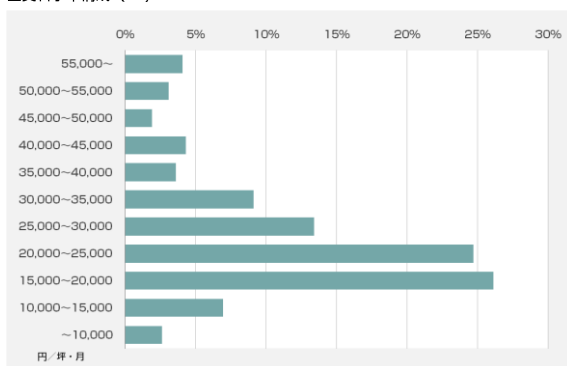
エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年		2021年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
仙台	全フロア	15,900	15,600	15,700	15,700	17,400	17,300	17,300	17,300
	1F	25,300	24,400	32,400	22,200	23,800	24,600	24,600	24,600
	1F以外	13,000	12,900	13,900	14,400	15,200	14,700	14,700	14,700

賃料トレンド

2021年は募集件数がさらに増加

- 2020年第3四半期以降募集件数が200件を超え、21年はさらに増加。空室部分の募集件数の増加がデータにも現れている。1Fの募集件数も2021年は第1・第2四半期ともに50件を超えており、路面店の空室増加を裏付けている。
- 募集数の内訳をみると一番町4丁目と国分町2丁目の割合が全体の過半を占めており、飲食店舗の多いエリアでの募集が多いことが窺える。
- 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。2020年から2021年上半年期通して募集賃料水準は横ばい傾向にある。募集賃料が高い区画の成約が滞り、引き続き募集を続けている状況と思われる。

■ 賃料水準構成 (1F)



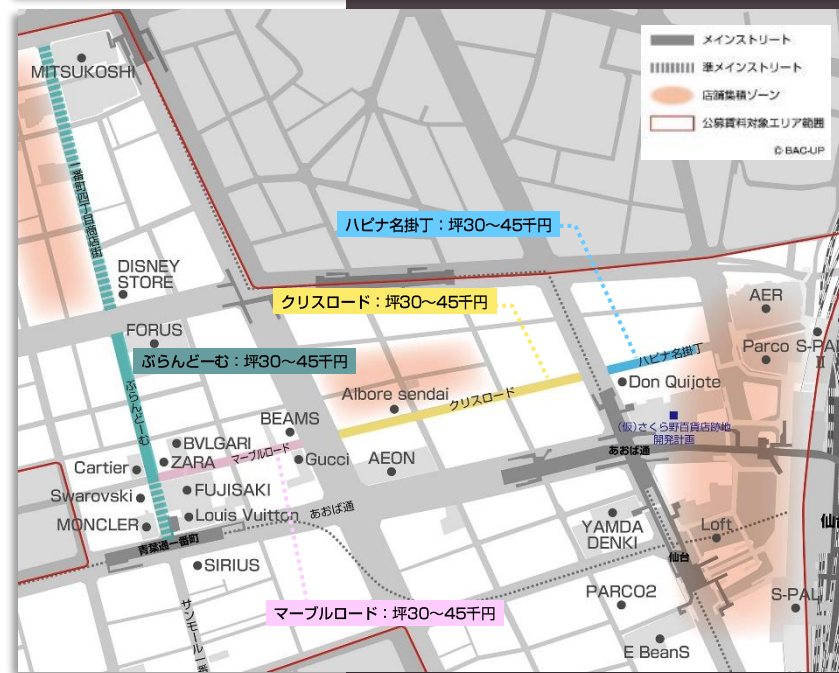
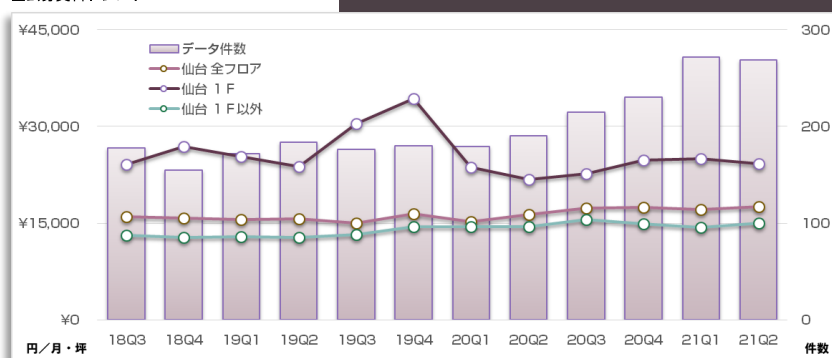
<対象エリア>

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 ●

- ぶらんどーむ：ASBee (2021.5閉店)
- ぶらんどーむ：古着屋FLORIDA (2021.5)
- 仙台駅東口：石井スポーツ (2021.6移転)
- ぶらんどーむ：COACH (2021.6閉店)
- 仙台駅西口：ジュンク堂書店仙台TR店 (2021.6閉店)
- 定禅寺通り：ブライトリングブティック (2021.6)
- クリスロード：西海岸ANCHOR (2021.7)
- ハピナ名掛丁：3COINS+plus (2021.8)
- ぶらんどーむ：MONCLER (2021.8)
- 仙台駅東口：ヨドバシ仙台第1ビル (2023春予定)
- 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

今後の見通し

駅周辺は開発期待でポテンシャルはさらに高まるも、商店街エリアは空室増加で見通し不良。

- 商店街エリアの空室率の解消は新型コロナの収束時期次第であるが、コロナ禍以前から空室は増加傾向にあったため、現在はさらに悪化した状況。コロナが収束しても直ちに需給改善とはならないと予想。
- 仙台市は駅前青葉通りの広場化構想の実現に向けた協議会を発足。実現すればGSビル跡地やさくらの百貨店跡地の開発と合わせて、駅西側の集客力はさらに向上すると思われる。駅東側ではヨドバシ仙台第1ビルの開発も進行中であり、駅東西のポテンシャルは将来的にはさらに高まることが予想される。

天神（福岡）エリア

エリア概況

人通りは回復傾向だが、出店の様子見は継続。

- 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、駅東側は大丸、駅西側にはバルコ、岩田屋本館・新館、ソラリアプラザなどが立地している。
- 駅西側は路面店が集まる天神西通り、大名エリア、天神2丁目エリアが立地する。特に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、最もポテンシャルの高いストリートとなる。
- 商業エリアとしての天神対博多の構図は続くが、インバウンド客の交通通過点となる博多駅の方が、新型コロナウイルスによる痛みは大きい傾向。
- 新型コロナウイルスの影響によりインバウンド需要が消失し、受け皿であった百貨店、ドラッグストア等の売上は引き続き厳しい状況が続いている。
- 客足は回復傾向にあるが、断続的な緊急事態宣言等により回復スピードは遅く、テナントの出店は低調な状態が続く。新型コロナウイルスの収束までは、出店に対する慎重姿勢は継続すると思われる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年		円/月・坪 2021年 上期
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
天神	全フロア	13,200	13,700	15,100	19,800	19,400	19,000	
	1F	19,500	20,500	23,000	24,100	22,200	24,500	
	1F以外	11,600	11,900	12,700	18,800	18,700	17,400	

今後の見通し

ファッション・飲食店の苦戦は継続。天神ビッグバンによる商業施設再編の動きに注目。

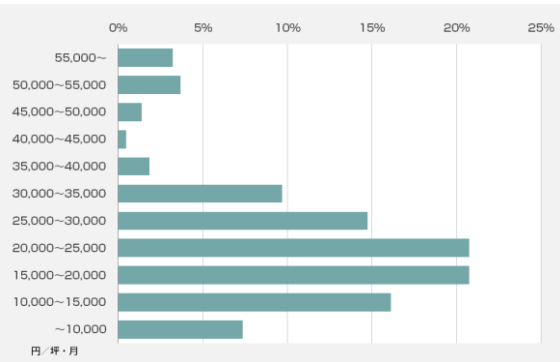
- 路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなるが、アバクロ跡地など空室も散見される。ファッション関係の出店に関しては一部に出店の動きが見られるが、全体的には低調。天神西通りや大名エリアなどでのファッション以外の出店（ex. ショールーム関連等）が増えてきているが、空室を埋め戻すほどではない。
- 福岡市の進める「天神ビッグバン」の一環として天神2丁目エリアのIMS（イムズ）が2021年8月をもって閉館し、建替えが行われる。現時点で建替え後の詳細は不明だが、2022年度中の新築工事開始を目指す。同PJでは、既に閉館している福ビル・天神ビブレ・天神コアの跡地に大型商業施設を整備する計画も進んでいる。両開発とも現時点での詳細は不明であるが、完成した場合、駅東側の吸引力が高まる可能性が期待される。

賃料トレンド

募集件数は減少傾向、公募賃料は緩やかに下落しコロナ前の水準に近づいている。

- 1Fの公募賃料は、2019年第4四半期に坪約27千円へ上昇し、2020年第2四半期以降は坪22千円～25千円程度で推移している。2021年第2四半期の公募賃料は坪24千円程度である。
- 1F以外及び全フロアの公募賃料は、好立地での公募が増えたこともあり、2020年第1四半期にそれまでの水準から坪4～5千円程度上昇し2020年第3四半期にピークを迎え、その後は緩やかに下落し、コロナ前の水準に近づいている。
- 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。
- 募集件数は2020年第1四半期から上昇し、2020年第3四半期のピーク時に117件を記録した。その後は減少傾向にあり、直近の2021年第2四半期は86件となっている。1Fのみの事例件数は2020年第2四半期に24件となって以降は毎四半期20件を超えており、直近の2021年第4四半期は24件となっている。
- コロナ禍による店舗売上減少、募集件数の高止まりは続いており、今後はメインストリート以外を中心に賃料下落が懸念される。他方で、九州最大の商業エリアの地位は揺るがず底堅い需要があることから、対象エリア全体として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	2018年下期～2021年上期		2021年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥20,394	27	¥16,707	6
中央区今泉2丁目	¥17,268	22	¥14,649	7
中央区大名1丁目	¥21,784	112	¥23,799	22
中央区大名2丁目	¥25,142	26	¥30,407	5
中央区天神1丁目	¥18,414	10	¥22,002	1
中央区天神2丁目	¥48,725	20	¥52,903	6

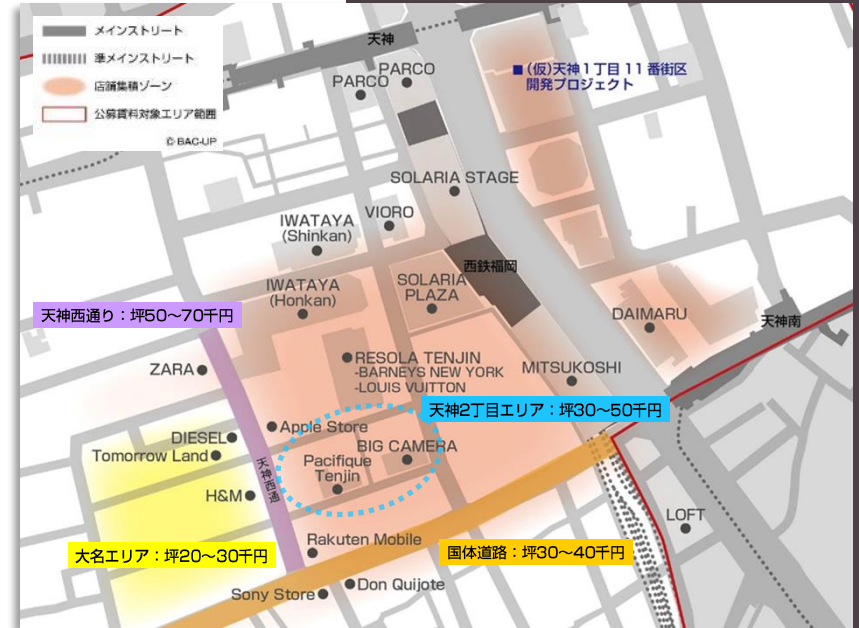
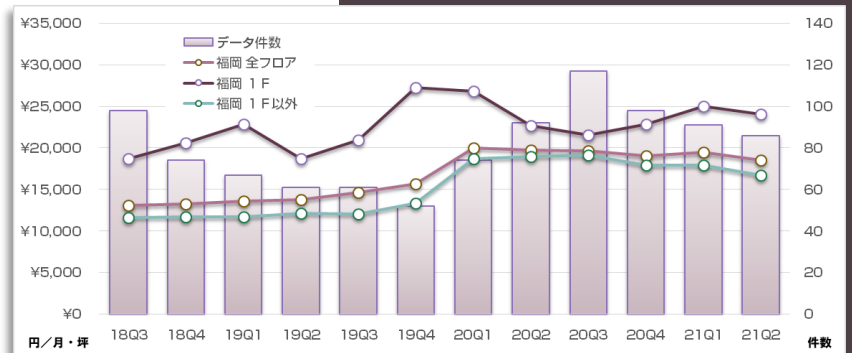
<対象エリア>

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：ABERCROMBIE & FITCH閉店（2021.1）
- 天神西通り：ラルフローレン岩田屋本店（2021.2）
- 大名エリア：GRAND STAGE福岡西通り店（2021.3）
- 天神地下街：JTB天神地下街店（2021.7閉店）
- 渡辺通り：IMS（2021.8閉館）
- 福岡バルコ：大規模リニューアル（2021.9～2021.11）
- 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

三宮（神戸）エリア

エリア概況

駅寄りのセンター街は引き続き強いが、駅から離れると空室が増加

- 三宮エリアは、神戸阪急、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、ブランド路面店が多く集積する。旧居留地のイメージは良好で、顧客がしっかりついているエリアであり、新型コロナウイルスの影響も軽傷。
- 神戸阪急から8月にルイヴィトンが退店し、大丸内にて2022年8月までの期間限定で開業という状況。阪急は2022年度にフロアの刷新を予定しており、差別化を図っていく模様。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年		2021年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
三宮	全フロア	18,300	16,600	16,000	17,400	16,600	16,600	16,600	16,600
	1F	25,700	24,200	24,500	23,200	23,800	24,000	24,000	24,000
	1F以外	14,100	13,200	12,400	13,800	13,200	13,600	13,600	13,600

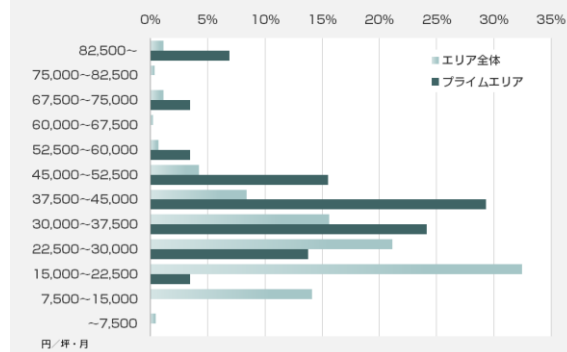
円/月・坪

賃料トレンド

募集件数は2021年でさらに増加。サブエリアを中心に賃貸市況は弱含み

- 1Fの募集賃料はコロナ前の2019年第4半期以降、坪23～24千円の水準で概ね横ばいで推移している。1F以外についても2018年第4半期以降、坪13～14千円の水準にて横ばい傾向となっており、新型コロナウイルスによる大きなグラフの変化はみられない。募集賃料の目線が明確に下がっていないことが窺われ、テナントとの賃料目線に乖差が生じていると思われる。
- 募集件数は2020年に入り明確に増加し、2020年第4四半期以降は300件を超えている状態。2021年第1四半期には350件を超える結果となった。
- 募集件数は大きな増加がみられるものの、プライムエリアに限れば募集数は少なく、募集の多くは元町エリアや駅北西側のエリアが占めている。
- 駅至近・三宮1丁目のセンター街は、ポテンシャルは高いものの、テナントの顔ぶれも変化しており、今後の動向に注意が必要である。

賃料水準構成 (1F)



※プライムエリア：三宮1丁目、三宮町2丁目

今後の見通し

駅周辺の開発は当面先の様相。センター街、大丸周辺が引き続き商業の重心。

- 2021年4月に神戸三宮阪急ビルB2～3FにEKIZO神戸三宮がオープンした。時短営業が続いており、集客が進むのはコロナの収束次第か。
- 大丸を中心とした旧居留地エリアのラグジュアリーブランドは引き続き堅調。地元顧客が人通りの多い大丸まで行かずに神戸で買い物を済ませている状況であり、足元のコロナ耐久力は比較的良好。
- 将来的にはJR三宮駅ビル建て替え事業や、2028年度の竣工を目指す雲井通5丁目再開発事業があるほか、三宮周辺地区の段階的な整備も計画されており、将来的には、三宮駅周辺が一掃されることになる。しかしながら時期については不透明であり、近々にエリアイメージが変わる要素はなく、当面の商業の重心はセンター街、大丸周辺の見方となる。

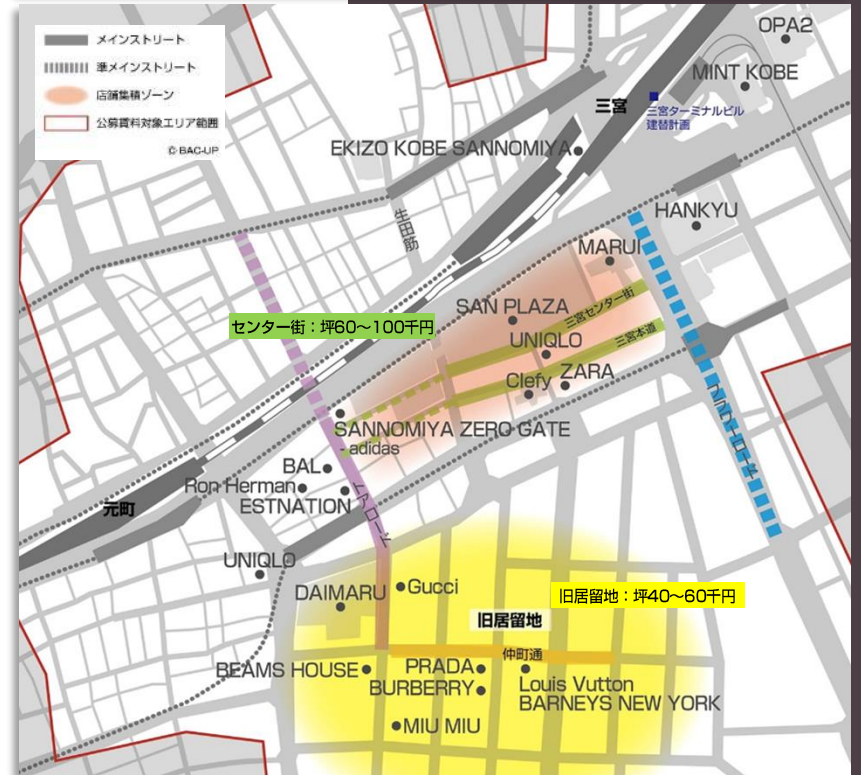
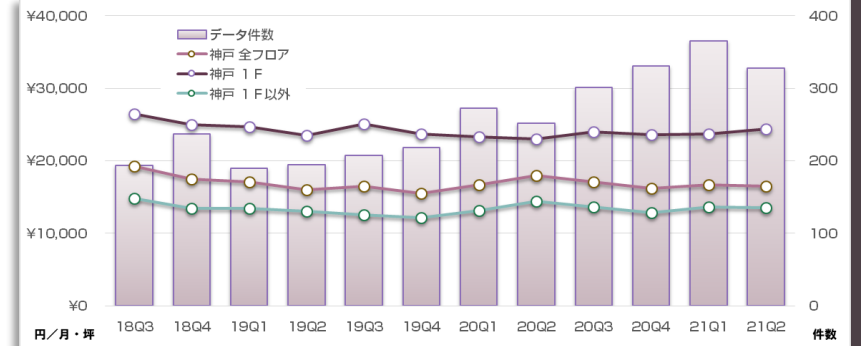
<対象エリア>

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

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 三宮駅周辺：EKIZO神戸三宮 (2021.4)
- 三宮駅周辺：URBAN RESEARCH (2021.5開店)
- 神戸阪急：LOUIS VUITTON (2021.8閉店)
- 三宮センター街：THE KISS Anniversary (2021.8開店)
- トアロード：mizuiro ind (2021.8)
- 三宮センター街：Daniel Wellington (2021.9)
- トアロード：LEVI'S (2021.9移転)
- 雲井通5丁目地区再整備事業 (2028頃)
- JR三宮駅ビル建て替え事業 (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

栄（名古屋）エリア

エリア概況

インバウンドの影響は受けにくいエリアであるものの、人通りが少ない状況は続く。

- 名古屋市中心部の商業集積エリアは、高島屋などを代表とする名駅エリア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。
- 路面店のファッションテナントが集積しているのは大津通沿いの三越からバルコまでとなるが、近年、バルコ方面のファッション店の跡地がドラッグストアになるなどファッションの出店していた大型物件跡地は非ファッションの出店が増加。南側は徐々に厳しい状況になりつつある。
- 新型コロナウイルスの影響も受けているが、名古屋はインバウンドの少ないエリアであり、地域顧客に支えられる松坂屋は都心部ほど大きくマイナスとはなっていない。
- しかし、度重なる各種宣言発出の影響により、飲食店を中心に人通りは少なく、ダメージが大きい状況は継続している。

■ 公募賃料推移表

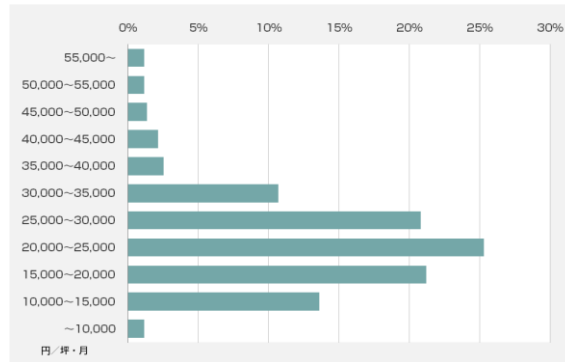
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2018年 下期	2019年 上期	2019年 下期	2020年 上期	2020年 下期	2021年 上期
栄	全フロア	15,400	15,600	16,000	16,600	17,300	16,800
	1F	25,800	20,700	20,600	21,200	22,500	22,500
	1F以外	14,100	14,600	15,000	15,700	15,900	15,400

賃料トレンド

賃料水準は弱含みだが、オーナー側は無理に賃料を下げない方針

- 1Fの賃料トレンドは2019年第1四半期以降坪20千円～20千円前半程度水準となっており、1F以外の賃料トレンドについては、2020年第2・3四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、他のエリアと比較してコロナ禍前後で変動が少ないエリアである。
- 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。1Fの募集件数割合は、2021年第2四半期に入り、2020年第3四半期以降と比較してやや減少している。
- 賃料水準は弱含みだが、オーナー側はアフターコロナを見据えて無理に賃料を下げずまで成約しない方針で、賃貸人と賃借人で目線が乖離している状況。結果として、空室は埋まっていない。

■ 賃料水準構成（1F）



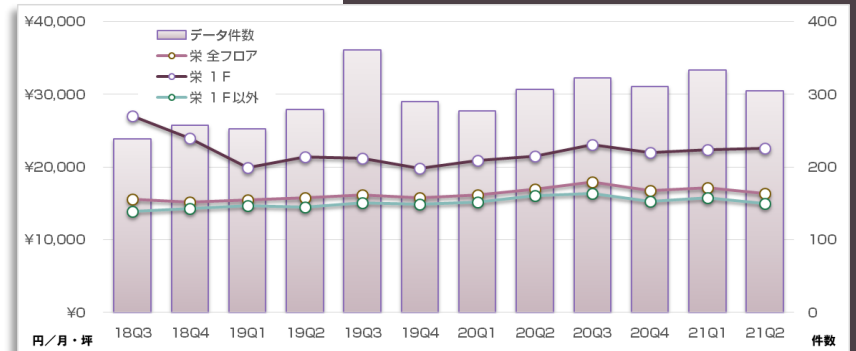
<対象エリア>

名古屋市中区栄3丁目
名古屋市中区錦3丁目

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 名駅：名古屋三井ビルディング北館（2021.3）
- 名駅：大名古屋ビルヂングリニューアル（2021.4）
- 久屋大通：東急ハンズANNEX店（2021.10閉店）
- 広小路通：（仮称）丸栄百貨店不動産開発（2022.春）
- 栄エリア：（仮称）東急ハンズANNEX店（2022秋予定）
- 久屋大通：中日ビル：（2024春予定）
- 大丸松坂屋百貨店：（仮称）栄広場再開発（2026予定）
- 名古屋三越栄店建て替え構想（2029予定）

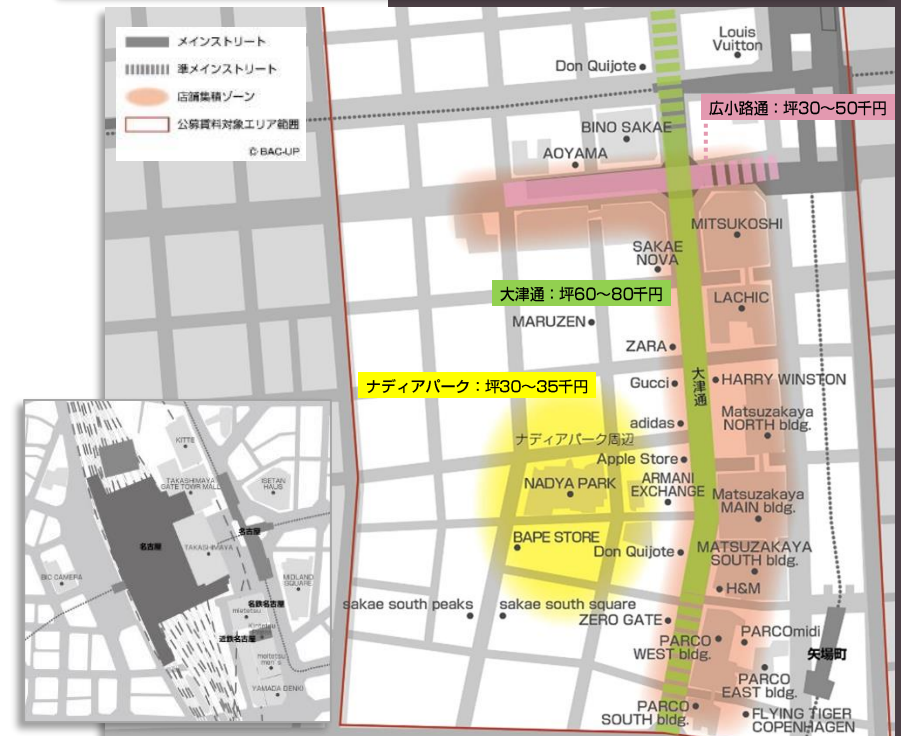
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

栄エリアは栄交差点を中心に再開発事業が進捗。名駅エリアには大型商業施設が開業

- 栄交差点には中日ビルの建替計画や、低層階に大丸松坂屋百貨店が入居予定の栄広場開発計画もある。同計画では上層部にはコンラッドホテルやシネマ、低層部分は高級感のある商業専門店の入居が検討されているようであり、実現すれば栄エリアの南側は相対的に弱くなる可能性がある。
- 一方、名駅エリアには大名古屋ビルヂングのイセタンハウス跡に、第1期として大名古屋マルシェを中心に21店舗が2021年4月28日に開業。第2期として、高級時計販売のジェイアール名古屋タカシマヤウオッチメゾンが2021年7月27日に開業したが、一部空室も見られ新たな集客核には至っていないと思われる。



※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

大通（札幌）エリア

エリア概況

国内観光客回復の兆しはみられるが、コロナ禍の影響は引き続き大きい

- 「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。
- JR札幌駅にリニアが入ってくることで札幌駅へと商業の重心が動きつつある。依然として路面＝大通地区であるものの、箱型商業施設は弱いエリアとなっている。
- 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インバウンド需要の消失等で、飲食店の閉店、百貨店売上高の低調など、消費は冷え込んでいる。他方で自粛疲れ等による国内観光客の回復の兆しやワクチン接種の拡大などの好材料もあるが、全体的には厳しい状況が継続。特にすすきのエリアを中心とした歓楽街は厳しい状況にある。

■ 公募賃料推移表

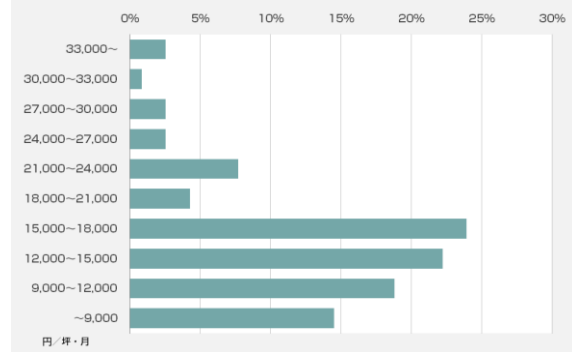
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2018年	2019年		2020年		2021年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
大通り	全フロア	11,300	10,900	11,200	11,800	12,700	13,000
	1F	16,000	13,400	11,500	14,700	15,600	18,800
	1F以外	9,600	10,100	11,100	11,400	11,900	12,000

賃料トレンド

賃料水準は全体としては概ね横ばいである一方、募集件数は大幅に増加している

- 札幌エリアのインバウンド需要は年々増加傾向にあったが、コロナ禍によりインバウンド需要が消失し、加えて外出自粛、営業時間の短縮要請により百貨店、ドラッグストアといった物販店や飲食店等の幅広い業種で大きな影響を受けている。特にすすきの周辺では空き店舗が増加している。
- コロナ禍前までは、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。現状でも賃料水準の下落は見られないが、コロナ禍の影響が長期化する中で、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、コロナ禍の影響を受けた2020年から増加傾向になり、2021年第1四半期に183件、同第2四半期では216件と大きく増加している。増加した事例の内訳をみると2階以上が多く、エリアではすすきのエリアの募集が増加している。
- 1Fの公募賃料については、事例件数が少ないため、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る。2021年第2四半期の1F公簿賃料は坪約21千円、事例件数は16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11千円前後の水準で安定的に推移している。

賃料水準構成 (1F)



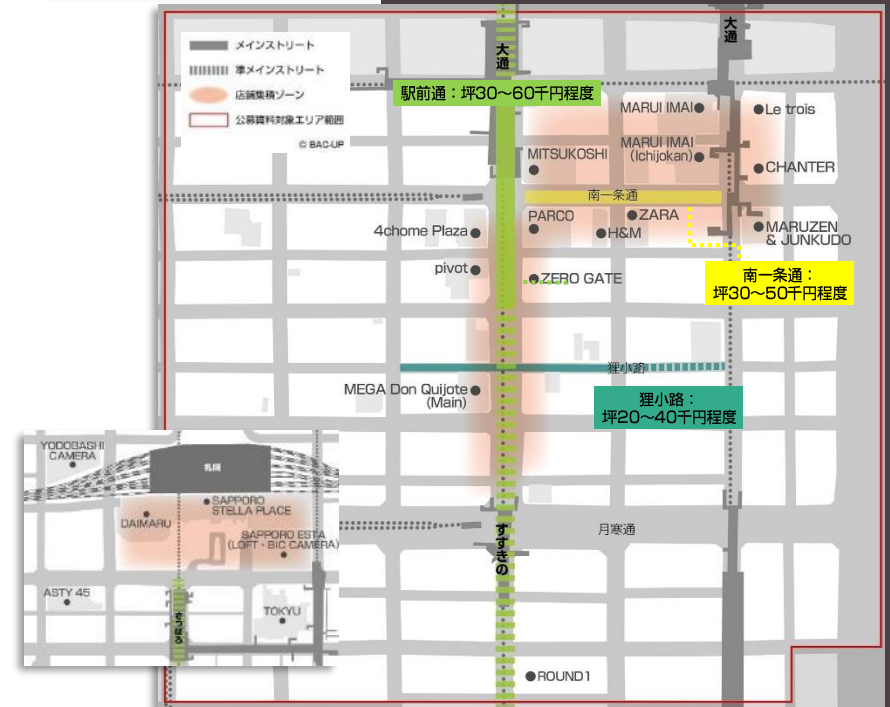
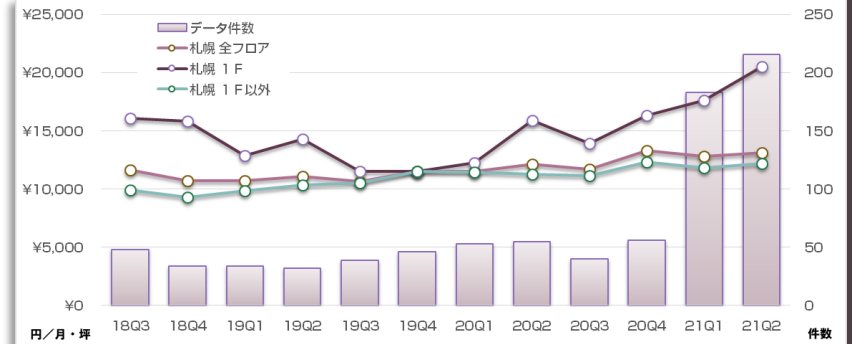
<対象エリア>

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 ●

- 大通エリア：Can★Do (2021.4)
- 大通エリア：TSUTAYA札幌大通(2021.7閉店)
- すすきの：レッドプラネット札幌すすきの中央(2021.8閉店)
- 大通エリア：4丁目プラザ (2022.1営業終了)
- 駅前通：サンデパート開発計画 (2023.4)
- すすきの：(仮称)札幌すすきの駅前複合開発計画 (2023秋)
- 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

今後の見通し

飲食店を中心にダメージは大きく、すすきのエリアを中心に空き店舗が増加している

- インバウンドの消失、緊急事態宣言等による外出自粛や時短要請により、飲食店を中心に深刻な影響がみられ、特にすすきのエリアでは空き店舗が増加している。今後はワクチン接種の拡大等による人通りの増加やインバウンドの回復が待たれる。
- コロナ禍においても、複数の再開計画が進行している。南2条西3丁目の旧サンデパート跡地に、地下2階地上28階の店舗・オフィス・住宅の複合施設が2023年4月竣工予定である。B1F~6Fが商業施設で一定のボリューム感を有する。また、すすきの駅前の「スキノラフィラ」跡地において「(仮称)すすきの駅前複合開発計画」が発表され、開発後はホテル、シネマコンプレックス、店舗から構成される地下2階地上18階建の複合施設が2023年秋オープンとなる。再開大通地区やすすきのエリアにもプラスの影響が期待される。

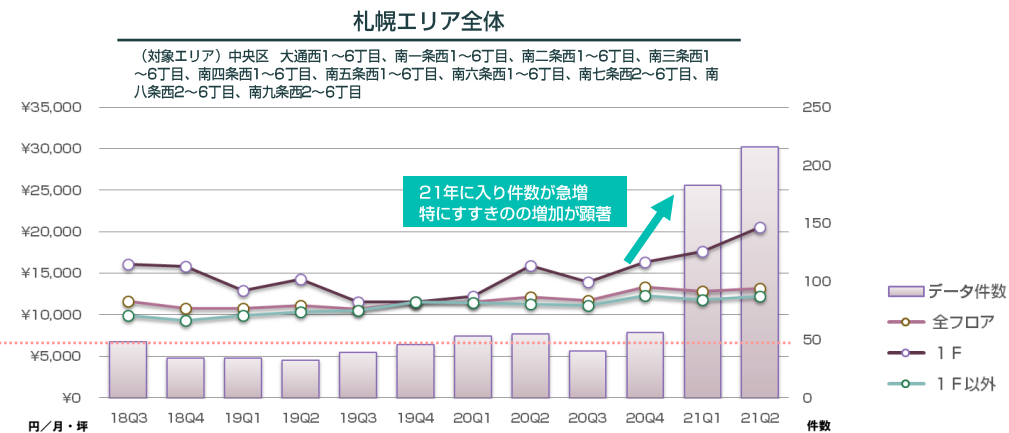
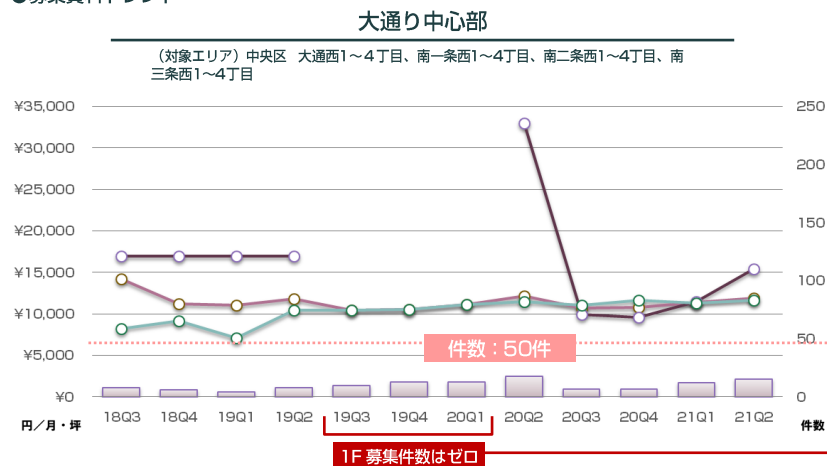
大通（札幌）エリア TOPICS

TOPICS

TOPICS：大通中心部の募集賃料トレンド

大通中心部とすすきのを含めたエリア全体を比較すると、募集件数が大きく異なる。JR札幌駅の成長によりJR駅方面への出店需要が増加し、すすきのエリアはコロナ禍以前からやや弱さがあったが、2020年に入りインバウンド客激減、時短営業、休業などを強いられたことで個人店を含む飲食店は一気に閉店に追い込まれ、募集件数も増加。3年間の全体募集件数の約7割がすすきのエリアの物件となっている。一方、大通中心部をみると、募集物件は15～30件とごく僅かとなっている。

●募集賃料トレンド



●大通り中心部



●大通り中心部の募集賃料

フロア区分	18Q3	18Q4	19Q1	19Q2	19Q3	19Q4	20Q1	20Q2	20Q3	20Q4	21Q1	21Q2	21Q2/20Q2	21Q2/19Q2
全フロア	¥14,228	¥11,232	¥11,065	¥11,778	¥10,439	¥10,544	¥11,123	¥12,158	¥10,722	¥10,749	¥11,368	¥11,916	98%	101%
1F	¥16,942	¥16,954	¥16,954	¥16,954	-	-	-	¥32,995	¥9,904	¥9,591	¥11,493	¥15,401	47%	91%
1F以外	¥8,184	¥9,138	¥7,146	¥10,438	¥10,439	¥10,544	¥11,123	¥11,495	¥11,024	¥11,661	¥11,293	¥11,620	101%	111%

■データ件数

フロア区分	18Q3	18Q4	19Q1	19Q2	19Q3	19Q4	20Q1	20Q2	20Q3	20Q4	21Q1	21Q2	21Q2/20Q2	21Q2/19Q2
全フロア	8	6	4	8	10	13	13	18	7	7	12	15	83%	188%
1F	3	1	1	1	0	0	0	1	1	3	3	1	100%	100%
1F以外	5	5	3	7	10	13	13	17	6	4	9	14	82%	200%

●すすきのと札幌エリアの3年間の募集件数

札幌エリアの3年間の募集件数	募集件数	シェア
すすきのエリア	599	72%
その他エリア	237	28%
合計	836	100%

