

店舗賃料トレンド

2022 春

新型コロナウイルスの影響の長期化により、飲食店舗の回復は途上

募集件数は減少しているエリアもあるが、多くのエリアは未だ高止まりの状況

- 21年下半期の各エリアの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位の渋谷は4位にダウンし、前回4位の表参道は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、心斎橋、神戸、名古屋の順位がアップした一方で、横浜、福岡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が長期化し、インバウンド依存が高いエリアや、飲食店舗等が中心のエリアは未だ回復の見通しがつき辛い状況。特に飲食店舗は助成金等で営業を継続しているケースも多く、人流抑制が解除されてもコロナ前と同じ営業ができるかは不透明。
- 募集件数は、増加に歯止めがかかったエリアや、件数が減少しているエリアも存在するが、コロナ前と比較すると未だ高い水準の募集件数で推移しているエリアが多い。
- 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においては売上が好調に推移している。感染者数が一時的に落ち着いた2021年末については、コロナ前を超える売上となった店舗もみられており、プライムストリートについては出店の動きは堅調。
- 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出店意欲の高い美容系クリニックや、コワーキングスペース等のサービス業態が中心。飲食店舗の出店の動きは引き続き弱く、年始以降はオミクロン株による感染再拡大が逆風となっている。
- プライムエリア等では賃料水準を維持してリテナントしているケースもみられ、底堅いエリアもある一方で、繁華性が劣るエリアでは空室期間の長期化により賃料水準も弱含み、二極化した状況となっている。
- 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。

■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	21年上半期 (円/坪・月)	21年下半期 (円/坪・月)	前期比 (%)
1	銀座	¥71,000	¥75,100	106%
2	新宿	¥51,500	¥54,000	105%
3	表参道	¥49,700	¥51,500	104%
4	渋谷	¥51,300	¥46,300	90%
5	池袋	¥41,200	¥44,000	107%
6	心斎橋	¥33,800	¥37,000	109%
7	横浜	¥36,400	¥33,400	92%
8	京都	¥27,300	¥28,300	104%
9	仙台	¥24,600	¥27,300	111%
10	神戸	¥24,000	¥24,700	103%
11	名古屋	¥22,500	¥23,300	104%
12	福岡	¥24,500	¥22,800	93%
13	札幌	¥18,800	¥20,700	110%

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ビーエーシー・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ビーエーシー・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

○株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト
電話番号：03-5728-3538 担当：中島、内嶋

情報データ提供

○スタイルアクト株式会社
電話番号：03-5537-6333



銀座エリア

エリア概況

ラグジュアリーブランドの出店は継続。徐々に出店の動きもみられるようになってきている。

- 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（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みられず、ラグジュアリーブランドの出店の動きは継続しており、新規案件も水面下で動く。
- プライムエリアは銀座2～6丁目交差点に縮小。ブランド店のエリア内移転はプライムエリア内で行われている。プライムロケーション以外は厳しい状況と思われるが、一部ではアフターコロナを見込んだ動きもみられるようになってきている。
- 空中階についても空室増加に歯止めがかかっており、クリニックやビューティ系サービス業種の動きは依然として良好なトレンド。2021年下期以降は飲食店含め出店の動きもみられるようになってきている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	35,700	40,900	41,600	37,000	36,600	39,300
	1F	75,200	78,600	80,600	67,200	71,000	75,100
	1F以外	31,600	35,400	34,800	32,000	30,300	31,900

今後の見通し

プライムロケーションは高賃料を維持。裏手や奥立地、回遊動線から外れたロケーションは弱含みの見方。

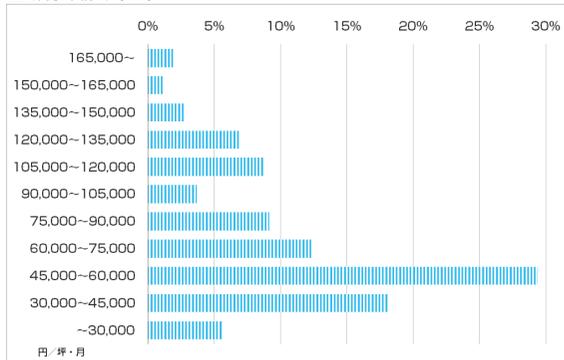
- 依然として超一等地の路面物件は複数の申し込みがあるなどポテンシャルは継続しており、高水準を維持。しかし、コロナ前を上回る水準とはなっていない。賃料総額の膨らむ大型物件はコロナ前よりリーシングに時間を要している。
- 中央通りでも銀座や同1丁目や7・8丁目では長期空室となる物件が多く、インバウンドが戻らない中、見通しは立てずらくなっている。

賃料トレンド

20年以降、ダウントレンドであったが、下げ止まりの傾向。

- 2020年下期以降、1Fは月坪70千円を割り込んでいたが、1Fの募集件数は減少、賃料も上昇に転じており、下げ止まった感がある。
- 募集件数は2020年第1四半期以降増加してきたが、2021年に入り歯止めがかかった状況→減少に転じ、一部では出店の動きがあることが裏付けられる。しかしながら、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、当面は供給過多の状況が続き、強気ではみることはできない。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座5・6丁目が最も高い水準となる。
- 賃料水準構成を見ると、月坪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	2019年上期～2021年下期		2021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	¥48,872	3	¥48,872	3
中央区銀座1丁目	¥52,954	150	¥54,320	32
中央区銀座2丁目	¥67,320	40	¥54,598	4
中央区銀座3丁目	¥48,494	26	¥56,116	4
中央区銀座4丁目	¥66,315	13	¥52,586	2
中央区銀座5丁目	¥85,330	162	¥82,948	42
中央区銀座6丁目	¥81,261	74	¥81,528	16
中央区銀座7丁目	¥78,975	58	¥67,055	15
中央区銀座8丁目	¥75,012	42	¥89,329	13

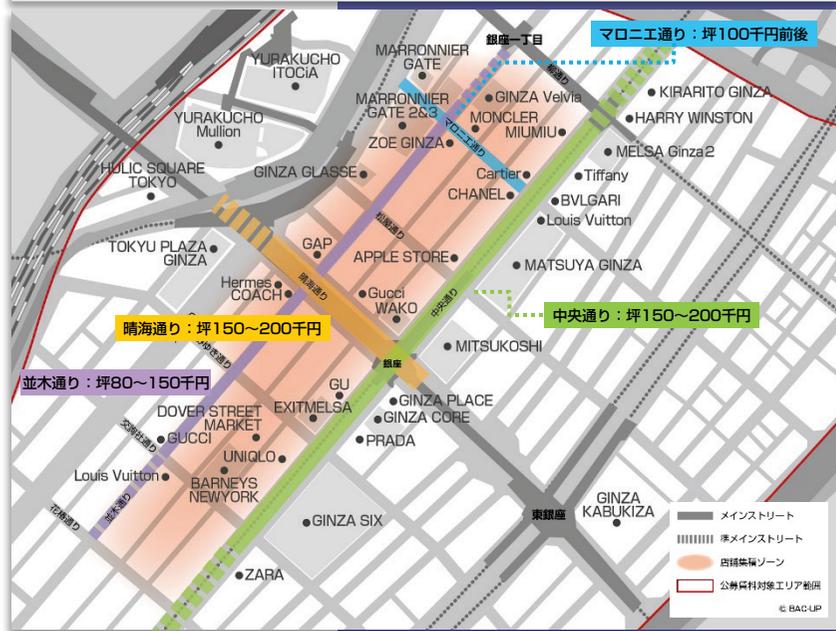
<対象エリア>

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：プッチェラッティ（2021.9）
- 中央通り：SHISEIDO THE STORE（2021.10リニューアル）
- 交詢社通り：メゾンコーサー銀座（2021.11リニューアル）
- 中央通り：セリーヌ銀座シックス（2021.11リニューアル）
- 東急プラザ：ヒンカリンカ（2021.11閉店）
- 並木通り：チューダーブティックBOLTE 銀座（2021.11移転オープン）
- 並木通り：ポール・スミス銀座店（2021.12）
- 晴海通り：ヴァシュロン・コンスタンタン（2021.12）
- 外堀通り：ネトリマロニエゲート銀座店（2022.1閉店）
- 外堀通り：石井スポーツマロニエゲート2（2022.2閉店）
- 並木通り：ニューヨーカー旗艦店（2022.2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 SHINJUKU

エリア概況

日本一のターミナル駅であるが、乗降客数は従来の65%まで減少。駅ビルへの影響も大きい。

- 新宿は日本一のターミナル駅であったが、新型コロナウイルスの影響によるリモート化が進んだこと、外出自粛などにより駅乗降客数は従来の65%となった(2020年度)。駅ビルとしては従来の横浜駅クラスであり、街への絶対客数は減少。
- 新宿通り北側や歌舞伎町方面はわずかな動きはあるものの厳しい状況が継続。助成金で継続してきた店舗も長引くコロナ禍の影響で閉店を余儀なくされる店舗もあると思われる。
- 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手強いエリアとなっている。特に新宿通りについては、渋谷や池袋と比較すると空室は少なく、プライムメインストリートとしてポテンシャルを維持している。

■ 公券賃料推移表

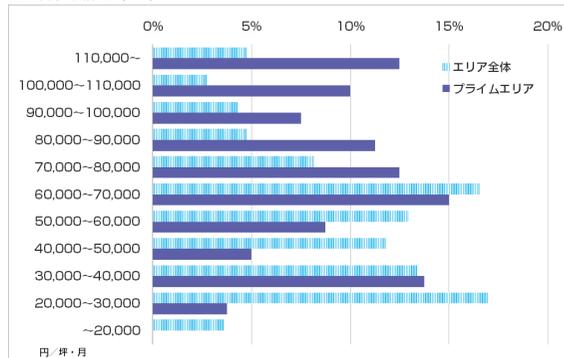
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2019年		2020年		2021年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	31,300	33,900	37,900	34,400	35,300	34,200
	1F	42,500	52,700	57,000	54,600	51,500	54,000
	1F以外	29,900	31,100	31,000	29,200	31,400	30,000

賃料トレンド

賃料は横ばいを維持するが、募集件数は高止まりの状況で優良物件が押し上げている構図。

- 1Fの募集賃料は横ばいを維持しているように見えるが、これはコロナ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押し上げているものと捉えられる。
- 募集件数増加はピークアウトしたように思われるがコロナ前の募集件数と比較すると、物件数は多い状況。
- 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4四半期と2021年同期比の比較では3倍。件数としては50~60件台と総数は多くはないが物件の希少性は薄れてしまう。
- 一方、中上層階は2021年第4四半期対2019年同期比で1.7倍。2021年第4四半期で160件程度となり、特に空中階は厳しいと思われる。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては坪坪60~70千円と坪坪30~40千円の割合が前期より逆転している。
- 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)



※プライムエリア：新宿3丁目

■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2019年上期~2021年下期		2021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	¥53,017	155	¥56,792	28
新宿区新宿2丁目	¥44,917	52	¥47,439	14
新宿区新宿3丁目	¥74,511	80	¥79,345	31
新宿区新宿4丁目	¥63,895	27	¥50,556	3
新宿区新宿5丁目	¥26,790	58	¥24,994	17
新宿区西新宿1丁目	¥68,763	69	¥60,555	12

今後の見通し

新宿通りは高水準を維持。歌舞伎町の回復はみえない。

- 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。21年に入り1階の空室は減少しているものの、中上層階は空室が目立ち、引き続き先行きはみえない状況。
- 新宿通りではディズニーストアが開業するなど空室もみられず、賃料も高水準を維持しているが、同通り北側では大型物件など空室が続いており、裏手などは弱含みが続くと思われる。
- 東西自由通路が開通し、22年9月には小田急百貨店が建替により閉店する。今後は新宿グランドターミナルの再編として駅ビルや周辺ビルの建替え、2Fデッキの設置などが計画され、街としての構造が変化する。

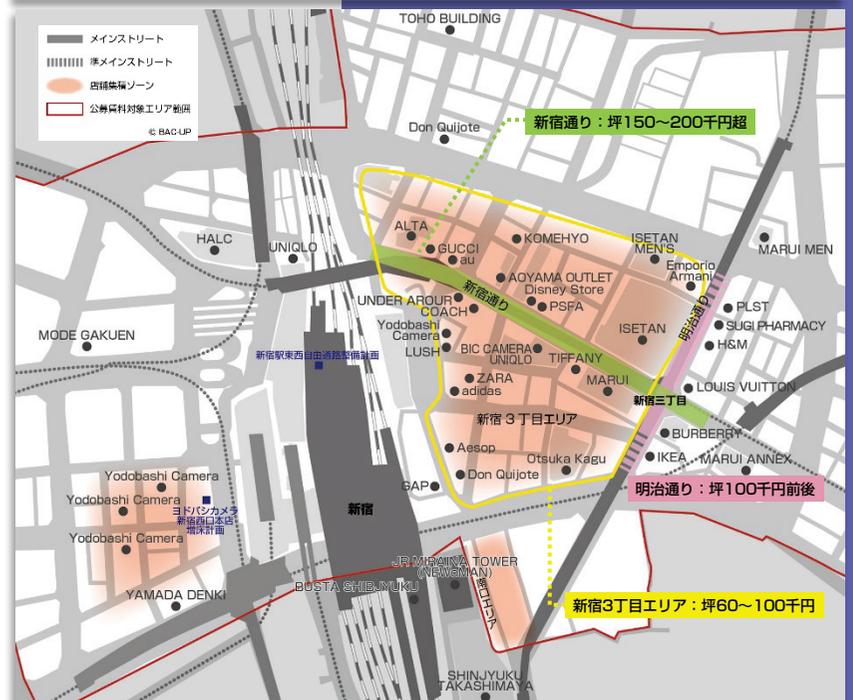
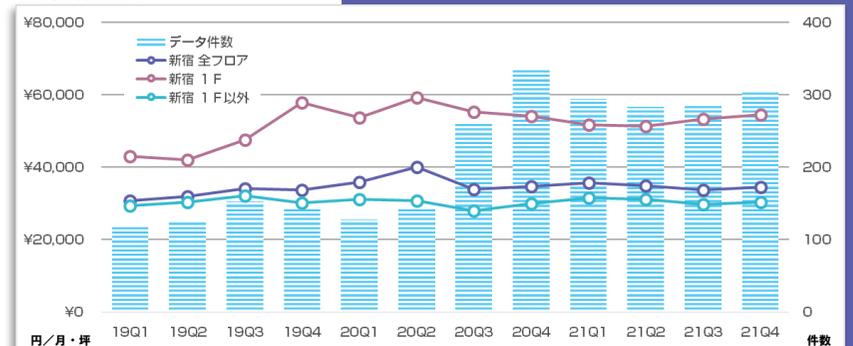
<対象エリア>

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：THE SUIT COMPANY (2021.10移転)
- 南口：タワーレコード新宿 (2021.10リニューアル)
- 新宿通り：洋服の青山アウトレット新宿店 (2021.10)
- 新宿通り：洋服の青山新宿東口店 (2021.11閉店)
- 新宿通り：エルメス新宿伊勢丹店 (2021.11リニューアル)
- 新宿通り：ディズニーフラグシップ東京 (2021.12)
- 南口：エディ・パウアー (2021.12閉店)
- 新宿3丁目：Uncut Bound (2022.1閉店)
- 新宿3丁目：ロックイン新宿 (2022.3閉店)
- 西口：アニメイト 新宿ハルク内 (2022.3マルイメンに移転)
- 新宿3丁目：Alpen TOKYO (2022春予定)
- 西口：小田急百貨店 (2022.9閉店予定)
- 歌舞伎町：東急歌舞伎町タワー (2023春予定)

■ 公券賃料トレンド



※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 ESANDO

エリア概況

日本を代表するヤングファッションエリアとしての強みが弱みへと変化。

- 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性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は長期化している。コロナ禍によりファッション業態は大きなダメージを受けており、特にヤングファッションやキャリアファッションは不調。日本を代表するファッションエリアである原宿エリアへのダメージは大きい。
- 情報発信力の強さはコロナ禍によりECに吸収されてしまっている印象もあるが、2021年下期以降はPOP UPも徐々に稼働し始めている。
- ラグジュアリーブランドが集積する表参道のポテンシャルは継続。表参道の延長線上に立地するみゆき通り（プラダ付近）も同様。

■ 公募賃料推移表

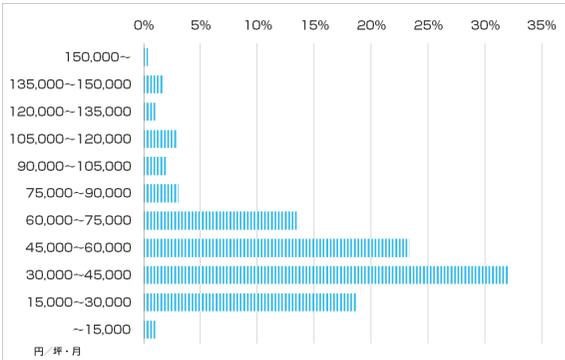
エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	40,000	41,900	41,300	39,300	39,900	41,600
	1F	52,400	52,700	47,900	50,300	49,700	51,500
	1F以外	33,000	36,700	38,400	33,800	34,900	36,100

賃料トレンド

募集件数の増加は歯止め。賃料は横ばいを維持するものの需給バランスは崩れた状況が続く。

- 2019年以降、月坪50千円前後と横ばいを維持しているが、コロナ禍以降は優良物件が公募に含まれた影響で賃料を維持している可能性が高い。
- シッpsやアーバンリサーチドアーズ、ジャーナルスタンダード（移転）など主力ファッション店の閉店・移転などが目立ち、空室が続く。郊外テナントが出店するなど賃料ダウンも懸念。
- 1F以外については月坪36千円と引き続き高めを維持。優良物件が引き上げている側面はあるものの、イメージや客層の良さからサービス業種の受け皿となるエリアであることもプラス。
- 2021年下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丁目の月坪72千円が引き続き最も高い水準となっている。しかし、ティーンズファッションが主力であることや個人資本が多く出店する通りでコロナ禍でのダメージも大きく、これまでにみたことのない空室数となっている。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2019年上期~2021年下期		2021年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥40,839	109	¥42,212	18
港区南青山4丁目	¥22,295	60	¥21,717	14
港区南青山5丁目	¥51,671	116	¥54,248	32
港区南青山6丁目	¥33,645	116	¥36,520	19
港区北青山3丁目	¥54,669	188	¥48,573	24
渋谷区神宮前1丁目	¥72,546	219	¥72,426	63
渋谷区神宮前3丁目	¥35,850	108	¥34,836	16
渋谷区神宮前4丁目	¥49,361	193	¥45,287	30
渋谷区神宮前5丁目	¥48,105	180	¥46,901	25
渋谷区神宮前6丁目	¥55,318	43	¥63,914	19

今後の見通し

プライムポイント、回遊性、店舗集積などミクロの視点でポテンシャルが大きく異なる見方。

- 堅調な表参道、厳しい竹下通り、キャットストリートでも奥立地、明治通り裏手などストリートやエリアの立地環境によりポテンシャルは大きく変化。プライムエリアから外れると空室リスクも高くなる。
- 供給は400件とコロナ前の倍以上。テナントサイドは物件を選べる状況であり、テナント優位のリーシングが進む＝賃料は強気ではみることはできない。

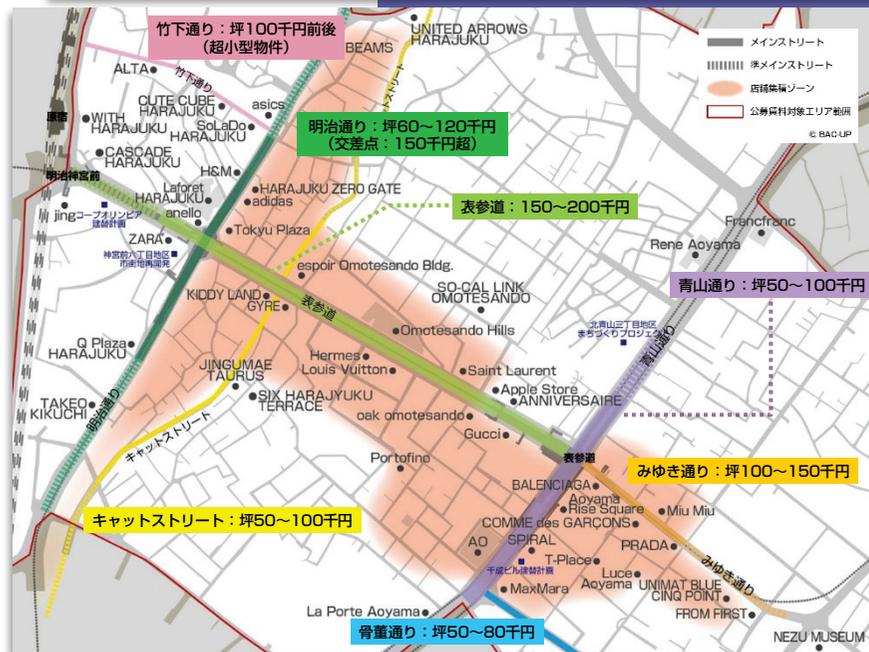
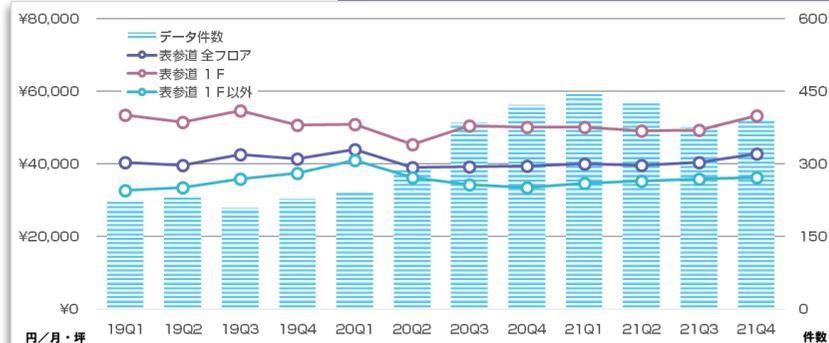
<対象エリア>

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 ●

- Aoビル: ケユカ (2021.9閉店)
- 表参道: クロエ表参道ヒルズ (2021.9リニューアル)
- みゆき通り: 青山フラワーマーケット南青山本店 (2021.9閉店 / 2022春に移転オープン予定)
- 裏表参道: Dr.Martens SHOWROOM TYO (2021.10)
- 裏表参道: テッドベーカー (2021.10閉店)
- 表参道: アインス&トルベ原宿クエスト (2021.10閉店)
- 表参道: ディプティック (2021.11)
- 裏青山: パルミューダ ザ・ストア 青山 (2021.11)
- 表参道: ウプロ表参道プティック (2021.12)
- 明治通り: アディダスブランドセンター原宿 (2022.1)
- 明治通り: Lee原宿店 (2022.1閉店)
- 表参道: ガルティル'ユーティ- 表参道ビル (2022.3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: オリビアアネックスビル再開発 (2022予定)

■ 公募賃料トレンド



※ プラダ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

駅至近は維持するが神南エリアや井の頭・センター街奥立地は弱さが続く。

- 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となっている。
- センター街や井の頭通りの駅至近では新規出店はみられるようになってきているものの、駅を離れると弱さは継続。神南エリアもファッション店の閉店、空室が続くビルが目立つ。
- 渋谷エリアにはラグジュアリーブランドの出店するストリートはなく、手堅いストリート・エリアは限定的となっている。
- センター街や井の頭通り、公園通りもプライムエリアは縮小傾向となっている。

賃料トレンド

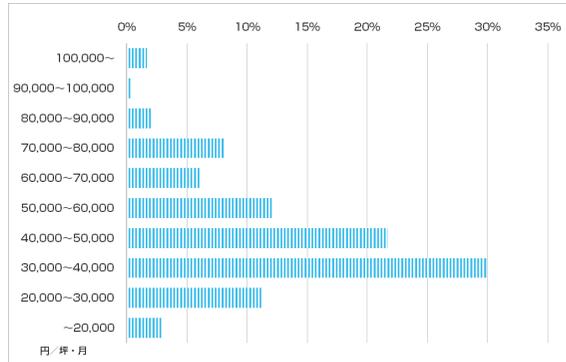
1Fの賃料を押し上げた優良物件の増加は収束の兆し。

- 1Fの賃料は、優良物件が公募賃料に含まれたことによって賃料を押し上げた構図は収束の兆し。これは徐々に新規出店がみられるようになった裏付けとなる。
- しかしながら、ココカラファインやフランフラン跡地などストリートの核であった物件は空室が続いており、大型物件のリーシングは難航している。
- 1F以外の平均募集賃料は2021年第4四半期で月坪32千円程度となるが、飲食店の場合、月坪30千円を超えるハードルは高い。募集物件の多くは中上層階で、1F以外については優良物件が押し上げているものと考えられる。
- 募集件数増加は歯止めがかかっているが、コロナ前と比較すると倍程度となっており、需給バランス回復まで時間はかかる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	32,400	33,200	35,300	34,700	37,300	36,100
	1F	45,200	41,800	47,400	48,200	51,300	46,300
	1F以外	30,000	32,300	31,300	29,500	30,500	31,700

■ 賃料水準構成 (1F)



今後の見通し

駅至近は高水準を維持するも外周部は厳しさが続く。

- 公園通り：パルコ北側、井の頭通り：ちとせ会館以西、センター街：マクドナルド以西など奥立地は厳しさが継続。
- センター街ではココカラファイン跡地、公園通りではKoe跡地などの動向が注目される。

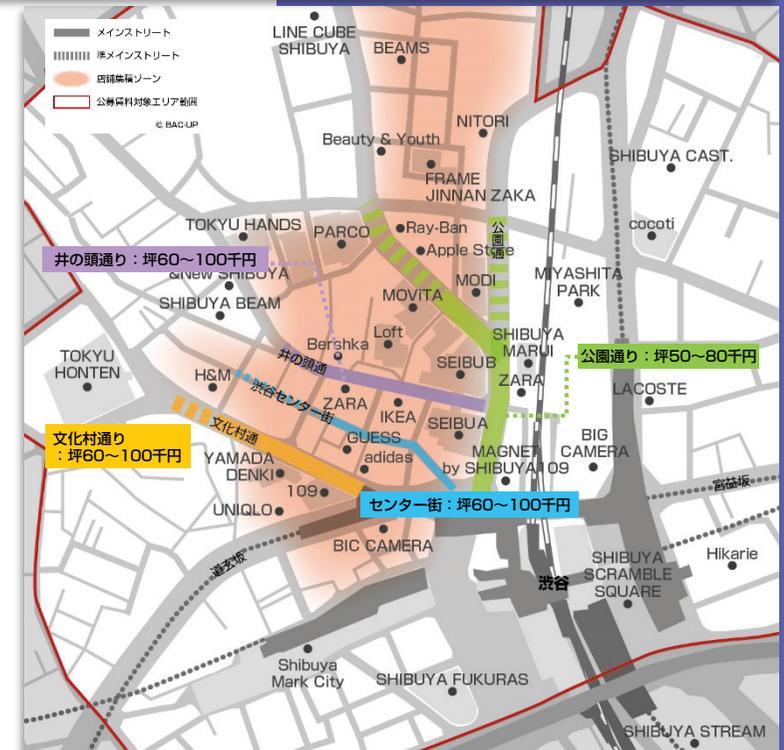
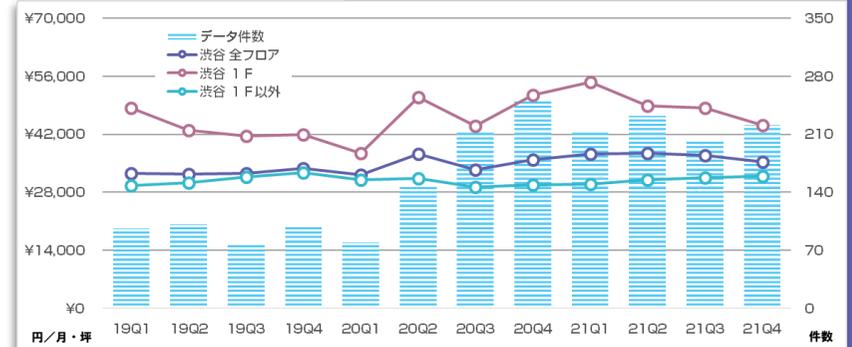
<対象エリア>

- 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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 井の頭通り：Johnnys ` ISLAND STORE 西武渋谷店 (2021.9)
- センター街：ABC-MART GRAND STAGE渋谷店 (2022.9)
- センター街：ココカラファイン (2021.9閉店)
- 公園通り：Hotel koe tokyo (2022.1閉店)
- 文化村通り：和真メガネ (2022.1閉店)
- オルガン坂：BEAVER (2022.1閉店)
- 宮益坂：AOKI (2022.1閉店)
- 神南エリア：AP SHIBUYA SHOP (2022.1閉店)
- 公園通り：チャコット (2022.2閉店)
- 文化村通り：旧ドン・キホーテ跡地再開発 (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

池袋エリア IKEBUKURO

エリア概況

駅前やサンシャイン60通りでは徐々に大型店舗の開業が進む。

- 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。
- サンシャイン60通りでは、GIGO池袋が複数出店するなど、アミューズメント系の店舗が徐々に戻ってきている。
- 駅東口前には3月にH&Mが開業。コロナ拡大以降のH&Mの路面店舗の出店はこの店舗が初となる。駅前でファッション店舗の集積がより強まった状況となり、ファッション色が薄くなりつつあるサンシャイン60通りとは対照的となる。

■ 公募賃料推移表

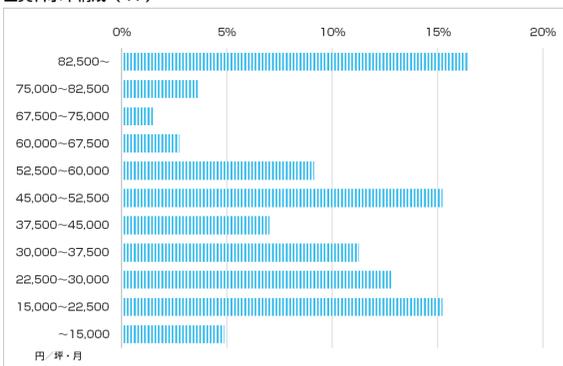
エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	25,200	29,700	29,700	27,600	27,800	29,600
	1F	29,500	42,500	48,200	44,200	41,200	44,000
	1F以外	24,800	28,800	28,100	25,800	25,900	27,900

賃料トレンド

募集件数は徐々に低下しつつあるが、コロナ前との比較では依然として空室は多い。

- 募集件数は2020年第1四半期以降大きく上昇し、2020年第3四半期には300件を超えた。その後徐々に低下し、2021年第1四半期では約250件に低下した。成約が進みつつあることを示す結果だが、コロナ前との比較では、未だ募集件数は多い状況となっている。
- 住所別にみると、募集数が大きく低下した場所は東池袋1丁目エリアであり、1階の募集件数は2021年上期と比較すると、下期は半分程度となっている。
- 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年第3四半期までは横ばい傾向で推移した。直近の2021年第4四半期には、2019年第4四半期以来の月坪30千円を超え、若干ではあるが上昇している。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2019年上期~2021年下期		2021年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥65,451	80	¥50,689	13
豊島区東池袋1丁目	¥56,186	160	¥84,912	22
豊島区東池袋3丁目	¥18,547	24	¥14,440	5
豊島区南池袋1丁目	¥44,047	17	¥44,421	9
豊島区南池袋2丁目	¥25,336	47	¥31,748	11

今後の見通し

空室解消の動きがみられるも、需給は弱含んだままの状態。

- プライムエリアのサンシャイン60通りを中心に徐々に、空室は解消傾向にあるが、未だ上層階を中心に供給が多く、需給バランスが改善しているとは言い難い。
- セブン&アイHDによる「そごう・西武」売却の動き次第では、西武池袋本店も現状から変更となる可能性もある。池袋東口の中心ともいえる施設だけに今後の動向は注目される。

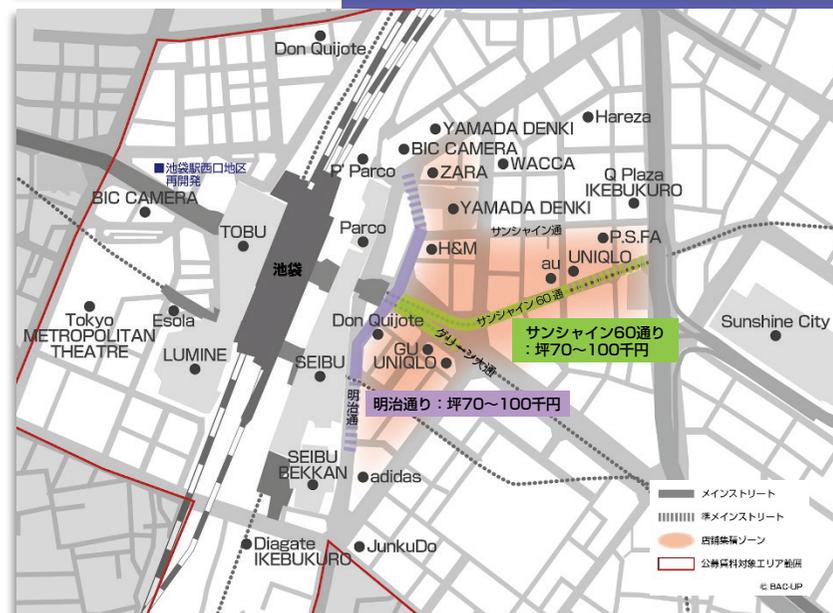
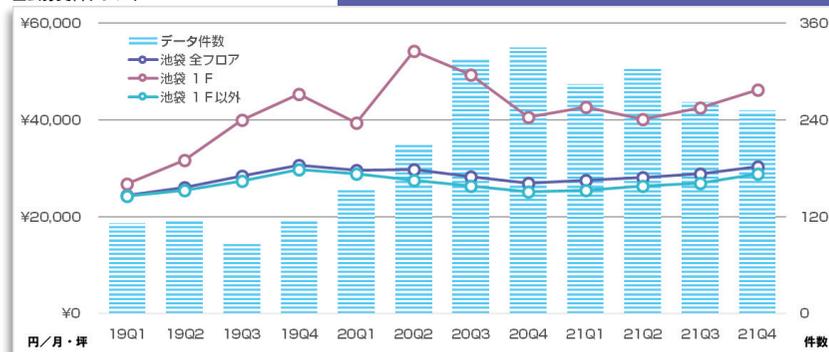
<対象エリア>

- 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：東急ハンズ (2021.10閉店)
- サンシャイン60通り：セガ池袋 (2021.10) → GIGO池袋1号館 (2022.4リニューアル予定)
- 明治通り：ヤマダデンキ LAB1 LIFE SELECT池袋 (2021.12リニューアル)
- サンシャインシティ周辺：MUJIcon東池袋 (2022.1)
- 明治通り：H&M 池袋 (2022.3)
- サンシャイン60通り：ラグーン池袋 (2022.4予定)
- ラグーン池袋：GIGO池袋2号館 (2022.4予定)
- 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

心齋橋エリア SHINJIBASHI

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。2021年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	2019年		2020年		2021年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	16,300	15,100	17,800	19,100	19,700	21,700
	1F	27,500	24,200	29,200	32,400	33,800	37,000
	1F以外	14,000	13,800	13,500	14,000	15,100	16,700

今後の見通し

賃料水準は御堂筋>心齋橋筋商店街に変化。

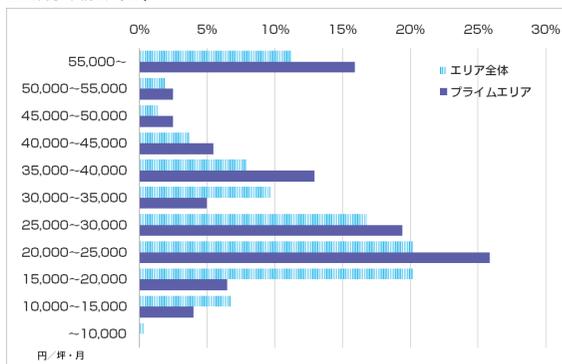
- ドラッグストア以外の業種は商店街の従来の水準（坪70～100千円）でないと出店できず、ドラッグストア跡地は賃料ダウンの構図。支払可能水準に落ち着き正常値に戻った印象。
- 御堂筋はエリアNO.1の賃料に振り返り。宝飾系ブランドを中心に出店動向も活発。賃料も従来の高水準を維持する。但し、プライムエリアは新橋交差点～ルイヴィトンまでとなるが、プライムスクエア心齋橋隣地の三津寺が開発に着手。低層部は商業店舗となる模様で商業集積は一段南側に伸びる可能性もある。

賃料トレンド

他エリア同様、募集物件増加に歯止めがかかるとはみることができない。

- 募集物件増加に歯止めがかかっているものの、1Fの賃料は2021年第4四半期も一段アップしており、優良物件が賃料を牽引していると思われる。実態としては賃料はグラフのような動きでみることはできない。
- エリア内移転も多く聞かれるが、高額物件から賃料を抑えた物件への移転であり、高額物件跡地は空室が続いている。活況時の高額水準の値崩れが想定される。
- 賃料水準構成を見るとプライムロケーションでは1Fで月坪20～25千円に山がある。心齋橋筋商店街沿いの事例は全体では少ないこと、町丁目で見ると商店街東西の裏手立地が多く含まれているため低めの賃料水準が多くなる。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	2019年上期～2021年下期		2021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	¥42,535	107	¥40,848	27
中央区心齋橋筋2丁目	¥38,625	94	¥63,506	19
中央区西心齋橋1丁目	¥32,796	87	¥33,213	23
中央区西心齋橋2丁目	¥30,105	79	¥37,467	21
中央区道頓堀1丁目	-	0	-	0
中央区道頓堀2丁目	¥24,088	5	¥28,755	2
中央区南船場3丁目	¥28,213	233	¥28,077	50
中央区南船場4丁目	¥23,381	125	¥22,259	17
中央区難波1丁目	¥60,054	45	¥63,448	15

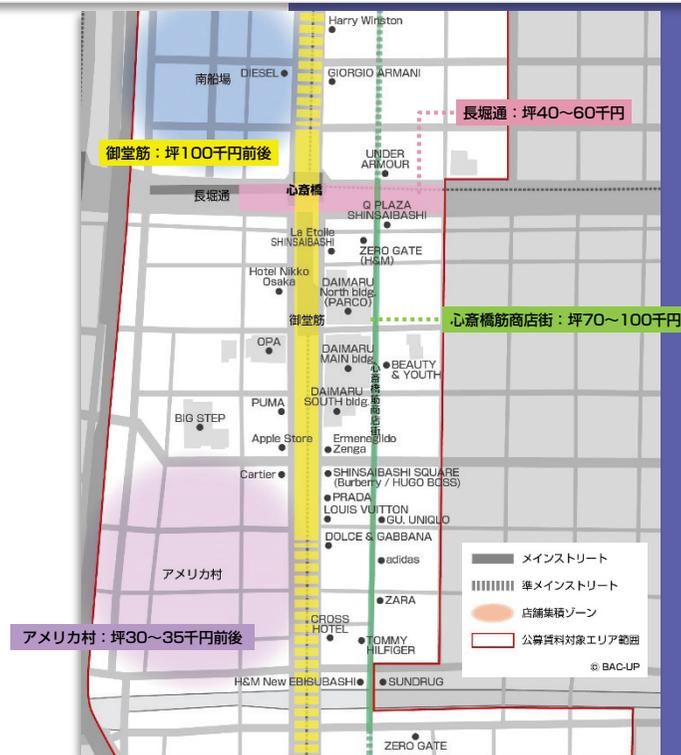
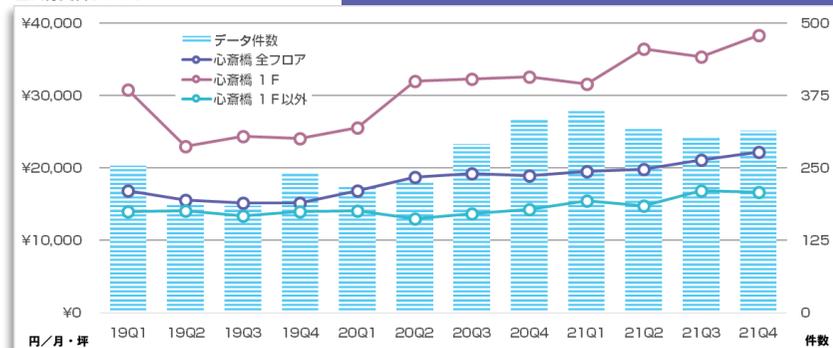
<対象エリア>

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 ●

- 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）
- 御堂筋：IQOSストア（2021.8 心齋橋筋商店街より移転）
- 心齋橋筋商店街：ツバドラッグ 心齋橋店（2021.10閉店）
- 心齋橋筋商店街：ツバドラッグ 心齋橋中央店（2021.11閉店）
- 南船場：カミュー・フォルネ（2021.11）
- アメリカ村：水曜日のアリス（2022.1閉店）
- 御堂筋：セイコーブティック大阪心齋橋（2022.1）
- アメリカ村：ゲイッヅグアァグ・ード（2022.6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。

横浜エリア YOKOHAMA

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。店舗（イオンモール横浜西口）・住宅・事務所の地上22階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。

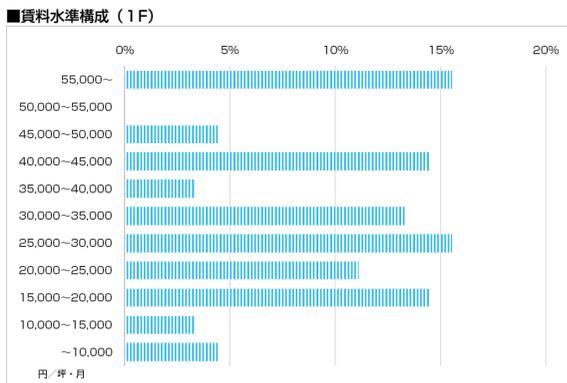
■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	21,700	23,700	21,700	23,900	24,200	25,600
	1F	37,300	37,000	21,400	33,600	36,400	33,400
	1F以外	20,800	21,500	21,800	22,300	23,300	24,300

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。1階については、募集件数が増えており、高価格帯の区画が空室となっているため募集賃料は高止まりしている。
- 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。この場合、収益性の観点から再開発に当たっては他用途が選択されやすくなる。



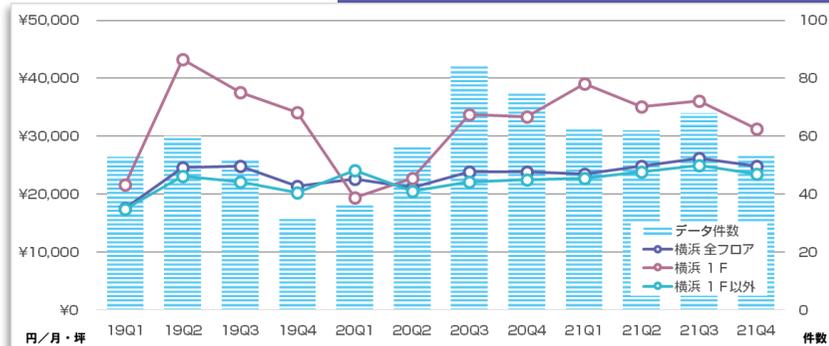
<対象エリア>

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 ●

- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発「THE YOKOHAMA FRONT」(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)

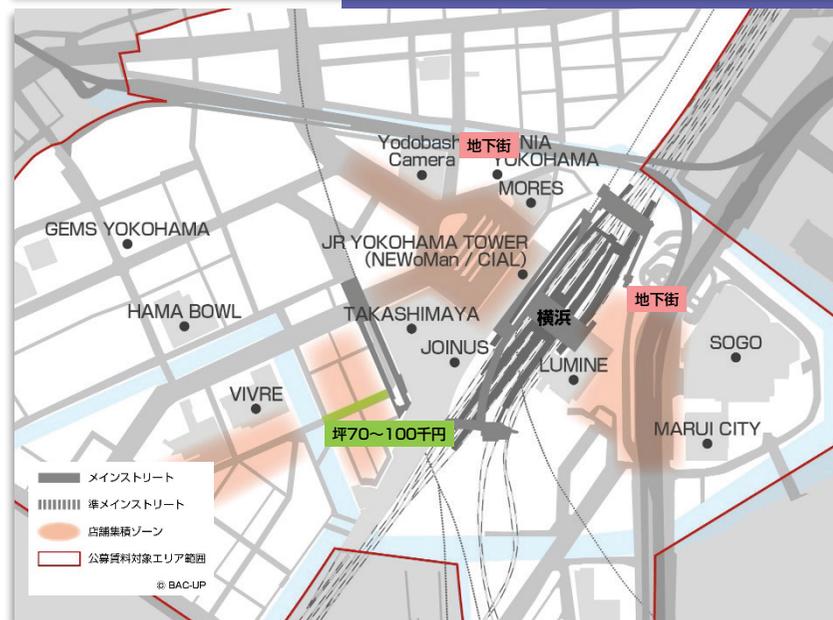
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

商・住混合エリアとしての特性が強くなる

- 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。
- 今後は横浜駅きた西口鶴屋地区再開発において「THE YOKOHAMA FRONT」(商業、住宅、ホテル、サービスアパートメント)の開業が予定されており、「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。
- 横浜駅はSUUMO住みたい街ランキング関東版「住みたい街(駅)」で4年連続1位になるなど、住宅地として人気が高いエリアである。「THE YOKOHAMA FRONT」・「(仮称)横浜南幸地区共同建替事業」の再開発事業では住宅が予定されており、駅周辺の居住者増も期待される。



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料

四条河原町 (京都) エリア

エリア概況

国内観光需要の回復はみられるが、インバウンドの回復が見通せず厳しい状況が続く

- 京都は四条烏丸交差点～四条河原町交差点を繋ぐ四条通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、金融機関などが並び、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、コロナ禍による影響は非常に大きい。最近では自粛疲れ等から国内旅行客は着実に回復してきているが、インバウンド需要の消失を補うには至っておらず、コロナ禍の収束によるインバウンド需要の回復が待たれる。
- 四条通りを中心としたプライムロケーションでも空き店舗が増加していたが、最近では新規出店もみられるようになってきている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	17,200	16,600	16,300	19,700	23,100	22,700
	1F	21,200	22,900	22,900	24,900	27,300	28,300
	1F以外	14,600	14,500	14,000	16,400	19,300	18,000

今後の見通し

国内観光客は回復しているが、インバウンド需要の消滅を補うには至っていない コロナ禍終息後を見越した出店もみられる

- 現状では市内の観光需要は国内観光客に支えられているが、コロナ禍以前の水準には届いていない。回復のためにはインバウンド需要の復活が必須であり、コロナ禍の収束、渡航制限解除が待たれる。
- コロナ禍により閉店した後、後継テナントが決まらない店舗が目立っていた。しかしながら直近では新京極通り、寺町通りや裏手立地の小規模店舗を中心に、飲食系を中心とした店舗の出店が散見される他、四条通に高級時計ブランドが出店するなど、新規出店の動きも見られるようになってきている。今後は、コロナ禍終息後を見越した出店が増加する可能性もある。

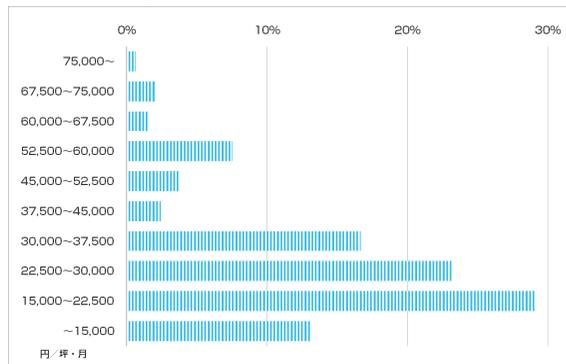
賃料トレンド

直近の募集件数はダウンするが募集件数も減少。

優良物件を中心に成約し始めた傾向。

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2020年第1四半期までは月坪20千円前後で推移していたが以降は上昇に転じ、直近の2021年第4四半期では月坪28千円程度となった。これはコロナ禍により、プライムエリアの高額な募集事例が増加したことが要因である。また、1F以外の公募賃料についても上昇傾向にあったが2021年第2四半期をピークに下落傾向となり、直近の2021年第4四半期では月坪18千円程度となっている。
- 募集件数は2021年第2四半期の約160件をピークに、同第3四半期は140件、同第4四半期は105件と徐々に落ち着いてきている。
- 観光客は少ない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、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である。

■ 賃料水準構成 (1F)



<対象エリア>

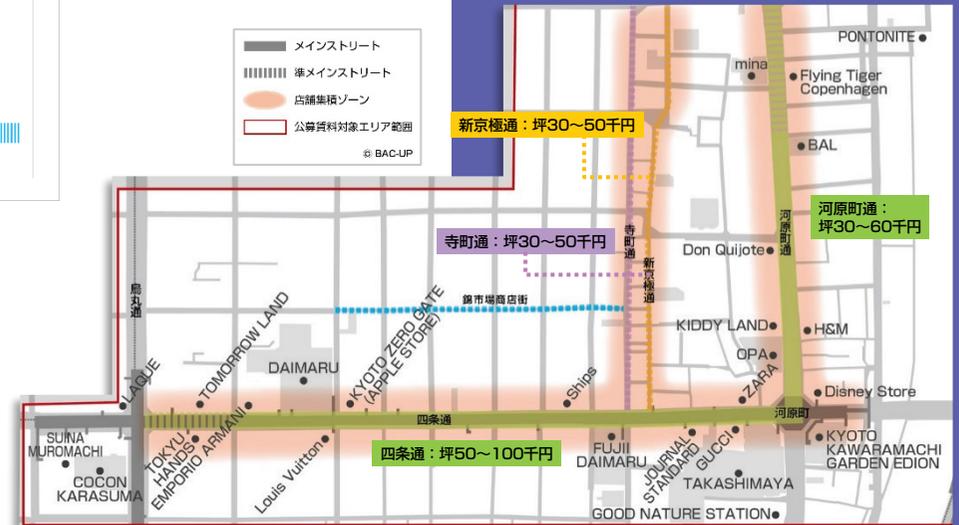
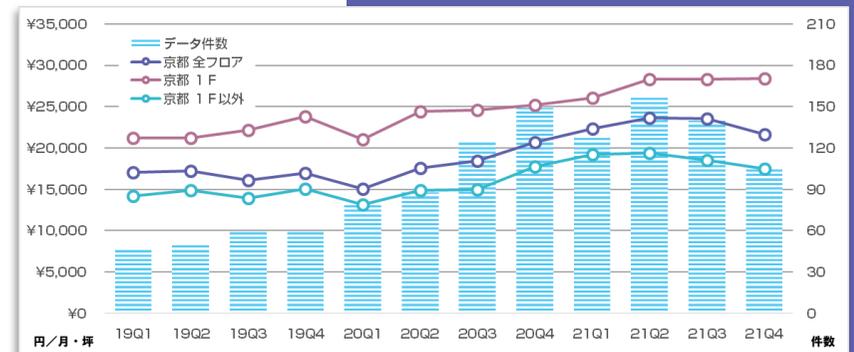
下記地図赤枠範囲内の町丁目参照

※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

- 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：パーバリー京都 (2021.9)
- 富小路通：A-POC ABLE ISSEY MIYAKE / KYOTO (2021.9)
- 四条通：ブライトリングブティック京都 (2022.2)
- 四条通：nano・universe 京都 (2022.2閉店)
- 四条通：ビッグカメラセレクト京都四条河原町店 (2022.3閉店)
- 四条通：高島屋増床 (2023年夏頃予定)

■ 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 TENDAI

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賃料は弱含みの傾向

- 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。
- 駅との競合及びコロナの長期化により、商店街の2021年の空室は、2020年よりさらに増加している状況にある。埋戻しも、徐々には見られるものの、現状は空室増加に歯止めがかかってはいない。
- 商店街エリアでは、2021後半以降、古着屋の新規開業が散見された。コロナ禍でも比較的出店が見られる業態ではあるが、商店街エリアの賃料水準に手頃感が出てきているのも出店増の要因と思われる。

■ 公募賃料推移表

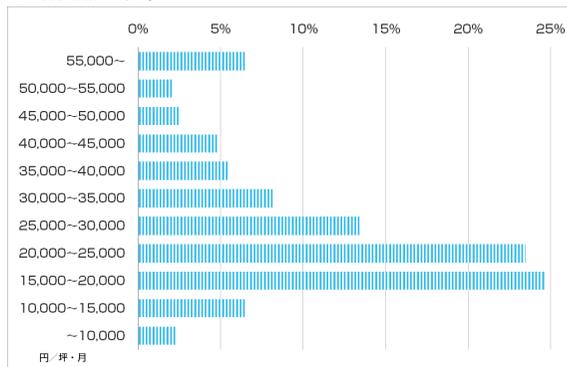
エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	15,600	15,700	15,700	17,400	17,300	17,900
	1F	24,400	32,400	22,200	23,800	24,600	27,300
	1F以外	12,900	13,900	14,400	15,200	14,700	14,700

賃料トレンド

募集件数の高止まりは未だ継続

- 2020年第3四半期以降募集件数が200件を超え、2021年は1年通して200件以上で推移した。2021年第4四半期では募集件数が微減がみられたものの、内訳は上層階の募集の減少によるもので、1階の募集件数は高止まりしたままの状況。
- 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。
- 1階賃料は2019年第4四半期で大きく上昇したが、2020年第2四半期には月坪20千円台前半に下落した。その後は上昇傾向にあり、2021年第4四半期は月坪28千円を超えた。実態としては賃料は上昇していないため、募集賃料が高い区画の空室の増加によるものと推定される。

■ 賃料水準構成 (1F)



今後の見通し

駅周辺は開発も進みポテンシャルは今後も高まる見通し。商店街エリアは引き続き厳しい状況。

- 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。
- 駅東側ではヨドバシ仙台第1ビルが2021年11月に着工した。2023年に竣工後はヨドバシカメラが第1ビルに移転し、現在入居中の第2ビルは複数のテナントが入居する商業施設として運用される予定。駅東側は大規模商業施設の増加により、ポテンシャルが高まることが期待される。

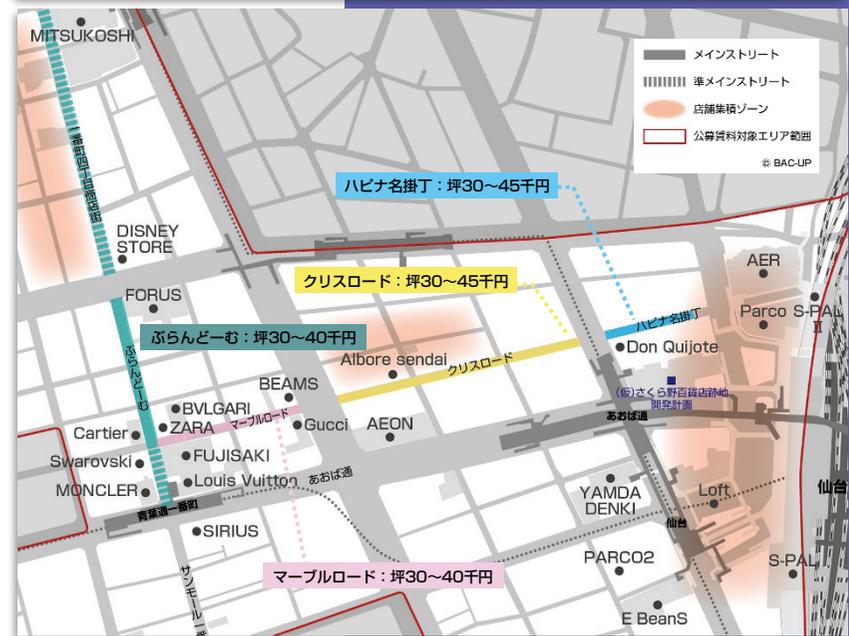
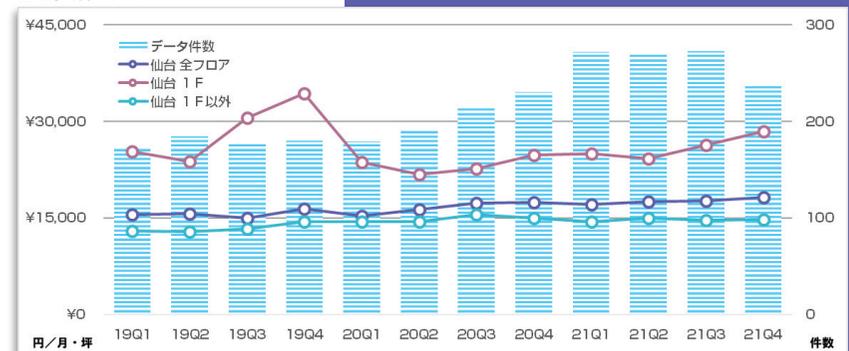
<対象エリア>

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 ●

- イービーンズ：2nd STREET (2021.10)
- 仙台駅周辺：エスパル仙台II (2021.11リニューアル)
- 東二番通り：MAMMUT仙台 (2021.11移転)
- クリスロード：BIG TIME (2021.12)
- クリスロード：エディーパワー (2021.12閉店)
- 一番町4丁目商店街：IQOSストア仙台 (2021.12閉店)
- ハピナ名掛丁：#C-pla (2022.1)
- 南町通り：古着屋JAM仙台店 (2022.1)
- AER：nano・universe (2022.2閉店)
- ぶらんどーむ：サンドラッグ (2022.3)
- 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

SANNOMIYA (神戸) エリア

エリア概況

富裕層を顧客に抱えるラグジュアリーブランドは堅調。プライムロケーション以外の店舗は苦戦。

- 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し、顧客がしっかりついているエリアである。
- 富裕層を顧客として抱える大丸神戸店は、2020年度の大丸各店売上首位に返り咲いた。2021年以降も好調な宝飾売場の改装を実施し、2022年2月/2019年2月比で91.2%まで取り戻している。大丸内外へブランド店を移転するなど積極的な動き。一方でセンター街でもトアロードを越えると空室が目立つなどプライムロケーション以外では弱めとなっている。

賃料トレンド

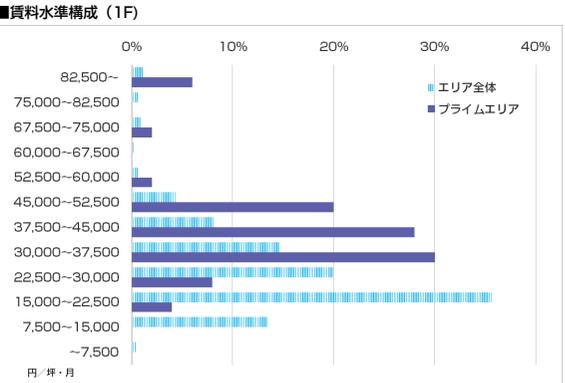
増加を続けた募集件数は歯止めがかかるが、賃貸市況は弱含みを継続

- 1Fの募集賃料はコロナ前の2019年第4四半期以降、月坪23千円～25千円の水準で推移している。1F以外については2019年第4四半期以降、月坪12～14千円の水準で推移している。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が、賃貸市況は弱含みを継続している。
- 募集件数は2019年第4四半期まで200件程度であったが、2020年に入り増加。2020年第3四半期には300件を超え、2021年第1四半期には350件を超えたが、直近の2021年第4半期には300件を下回り、増加傾向にやや歯止めがかかった。
- プライムエリアでの募集件数は少なく、募集の多くは元町エリアや三宮駅北西側のエリアが占めている状況は変わらない。

■ 公募賃料推移表

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

円/月・坪



今後の見通し

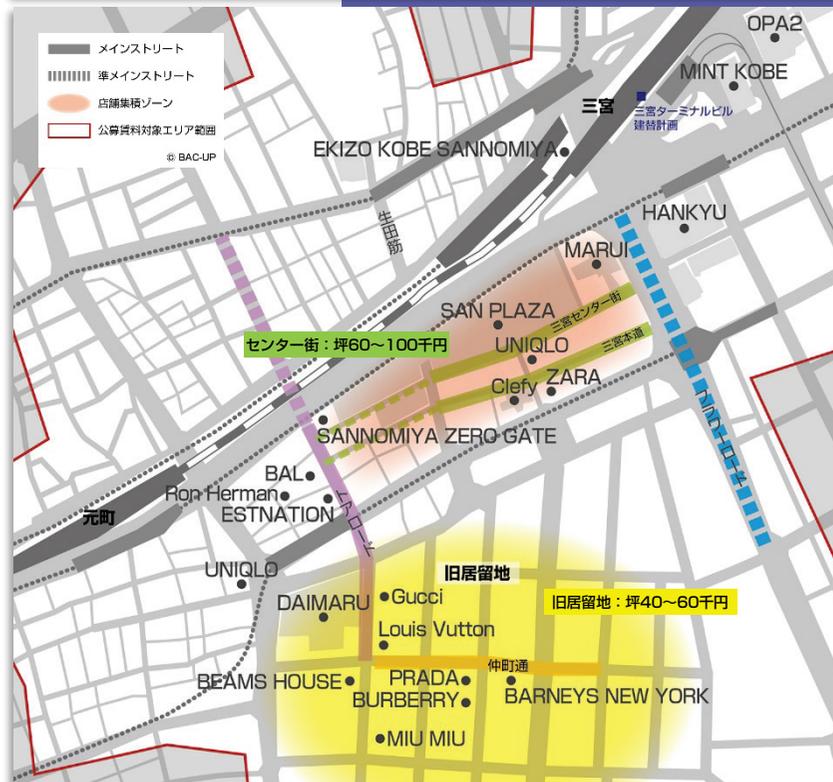
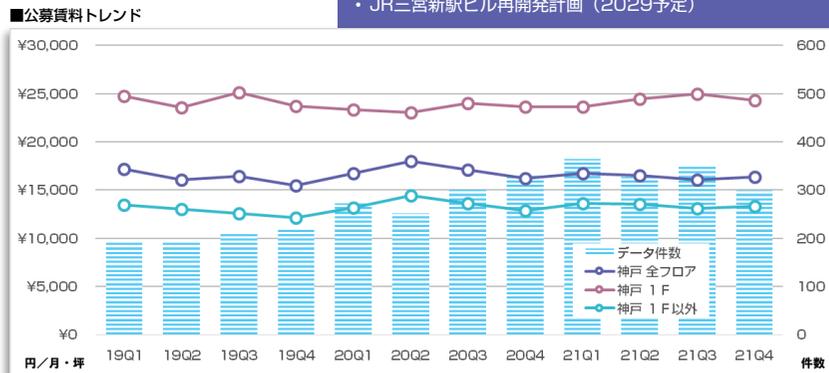
JR三宮新駅ビル再開発計画が明らかになるも、当面は商業の重心はセンター街、大丸周辺。

- 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阪まで行かずには神戸で買い物を楽しませている状況は変わらず、足元のコロナ耐久力は比較的良好。
- 三宮ターミナルビル跡地のJR三宮新駅ビル再開発計画は、延床面積約10万㎡、高さ約160mの超高層ビルを建築予定で、2029年度開業を目指す。周辺施設やエリアとの回遊性の整備を図り、シンボリックな機能と景観を備えたランドマークタワーとなる予定。当面の商業の重心はセンター街、大丸周辺の見方となるが、将来的に駅中心の構図が予測される。

<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 ●

- 神戸阪急：LOUIS VUITTON (2021.8閉店)
- 三宮センター街：THE KISS Anniversary (2021.8閉店)
- トアロード：mizuiro ind (2021.8)
- 三宮センター街：Daniel Wellington (2021.9)
- 三宮センター街：アディダス (2021.9閉店)
- トアロード：LEVI'S (2021.9移転)
- 三宮センター街：COLONY2139 (2022.3閉店)
- 旧居留地：LOUIS VUITTON神戸店 (2022.3移転)
- 雲井通5丁目地区再整備事業 (2028頃)
- JR三宮新駅ビル再開発計画 (2029予定)



※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

商業の中心は栄交差点方面に徐々に移行。

- 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パルコまでとなるが、近年、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。
- 栄交差点に面した栄NOVA3～5Fにロフトが開業した他、2027年までの暫定ではあるものの、「丸栄」跡地にMaruei Galleriaが開業。栄交差点付近にはレイヤードパークやBINO栄なども位置している。今後も複数の開発計画があり、商業の重心が北側となってきている。

■ 公募賃料推移表

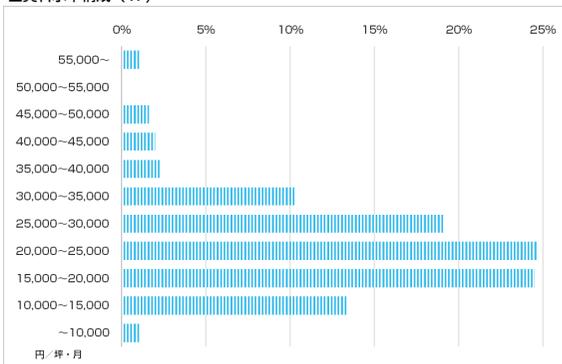
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2019年		2020年		2021年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	15,600	16,000	16,600	17,300	16,800	17,500
	1F	20,700	20,600	21,200	22,500	22,500	23,300
	1F以外	14,600	15,000	15,700	15,900	15,400	16,300

賃料トレンド

2021年秋以降、テナントの動きは出てきたものの、募集件数は増加傾向。

- 1Fの賃料トレンドは2019年第1四半期以降、月坪20千円～23千円半ばの水準で推移している。1F以外の賃料トレンドについては、2019年第1四半期以降、月坪15千円～16千円半ばの水準で推移しており、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200件台後半から300件前後で推移していたが、2021年第4四半期には350件まで増加している。
- 名古屋中心部のオフィスビルの低層階店舗は賃料を下げてまで入居を促進しない方針のビルが多く、長らく空室が続いていたが、2021年秋以降、テナントは決まってきている模様。

■ 賃料水準構成 (1F)



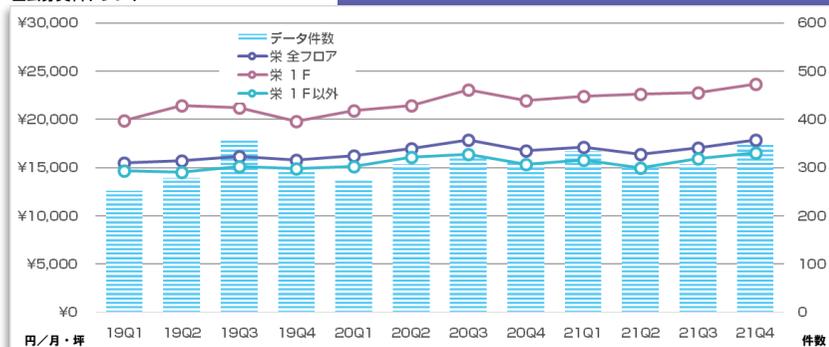
<対象エリア>

名古屋市中区栄3丁目
名古屋市中区錦3丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 久屋大通：東急ハンズANNEX店 (2021.10閉店)
- 大津通：栄ロフト (2021.11)
- 三蔵通：BoConcept 名古屋栄店 (2022.2)
- 広小路通：Maruei Galleria (2022.3)
- 栄エリア：MAISON SPECIAL (2022.4)
- 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)

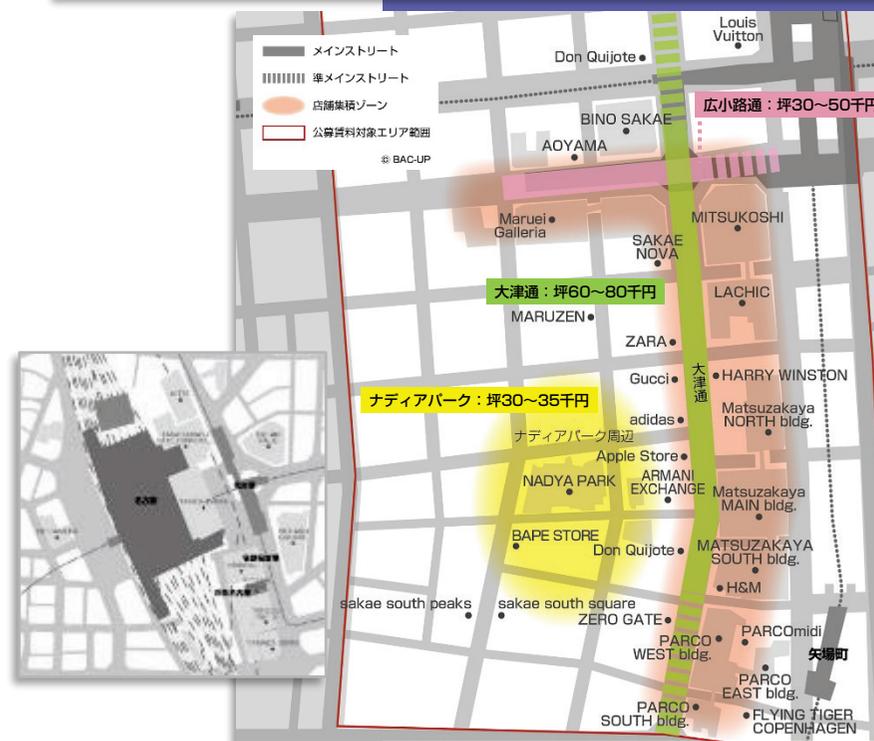
■ 公募賃料トレンド



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中。栄エリアの南側が相対的に弱くなる可能性は継続。

- 2018年に閉店した栄の百貨店「丸栄」跡地に新商業施設「Maruei Galleria」が2022年3月31日に開業。地上3階建、核テナントに「無印良品」、スーパーマーケット「パントリー」など、飲食店や惣菜、雑貨など日常生活と食をテーマに36店舗のテナントが入居予定である。当該施設の開業により、広小路通に新たな集客核が誕生する。
- 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。一方、栄エリア南側には、今のところ目立った再開発の計画はなく、南側が相対的に弱くなる可能性は継続。



※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

2021年下期以降、新規出店の動きも見られる。複数階や大型物件は苦戦傾向。

- 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傷みは大きい傾向。
- 天神西通りは2021年秋以降新規出店はみられるようになってきているが複数階や大型規模の需要は低下。長期空室もみられる。
- 飲食店については助成金で閉店に至っていない店舗も多いと聞き、思いの外閉店は少ない状況。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2019年		2020年		2021年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	13,700	15,100	19,800	19,400	19,000	18,800
	1F	20,500	23,000	24,100	22,200	24,500	22,800
	1F以外	11,900	12,700	18,800	18,700	17,400	16,600

今後の見通し

リーシングは立地や大きさ・フロア数により優勝劣敗。

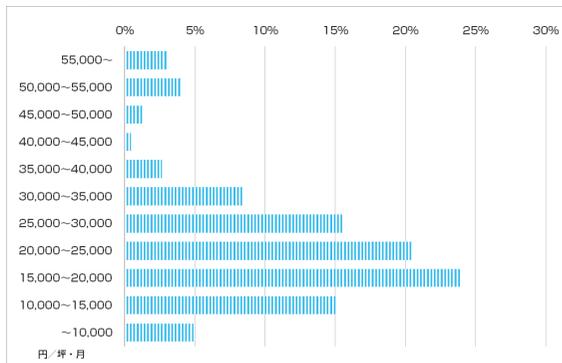
- 路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなるが、アパレル、ドラッグストア、飲食店が低調である一方で、美容・クリニックなどが堅調である。但し、ドラッグストアや飲食店でも立地が良いエリアについては、競争が生じず借手優位な状況から出店が見られる。
- 福岡市が進めるプロジェクト「天神ビッグバン」において、「天神ビジネスセンター」が2021年9月竣工。2022年3月、1Fにはアウトドア用品の「パタゴニア」、地下2Fには飲食ゾーン「天神イナチカ」などが開業（2022年4月）。今後も、IMSや福ビル・天神ビブレ・天神コアの建て替えが検討されている。いずれの計画も大型商業施設も整備する計画であることから、エリア全体の商業集積の再構築が行われる。

賃料トレンド

募集件数は減少傾向、公募賃料はコロナ後に上昇し高止まりしている。

- 1Fの公募賃料は、コロナ以降は月坪20千円前半で推移している。1F以外及び全フロアの公募賃料は、2020年以降、上昇し高止まり、月坪10千円台後半で推移しており、これは、好立地における空室のテナント募集が増えたことが要因と考えられる。
- 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4四半期は61件となっている。これは募集件数が高止まりしているエリアが多い中、特徴的な動きと言える。コロナの影響で空室が発生しているものの、エリアとして一定のニーズがあることが裏付けられる。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2019年上期~2021年下期		2021年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥20,132	27	¥18,188	4
中央区今泉2丁目	¥16,200	28	¥12,284	6
中央区大名1丁目	¥22,592	116	¥21,116	25
中央区大名2丁目	¥25,126	25	-	0
中央区天神1丁目	¥20,224	9	¥20,168	3
中央区天神2丁目	¥51,074	20	¥46,364	4

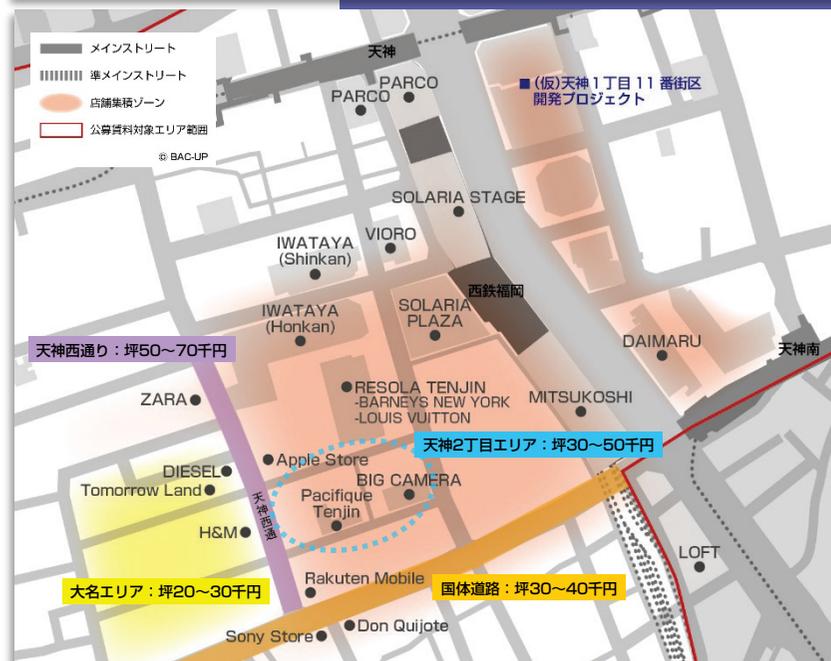
<対象エリア>

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

● 主な退店動向・開発計画 ●

- タグホイヤー (2021.10)
- 福岡パルコ：大規模リニューアル (2021.9~2021.11)
- 大丸福岡天神店リニューアル完了 (2021.11)
- 天神ビジネスセンター商業ゾーン開業 (2022年春)
- 大丸福岡天神店70周年に向けて順次改装 (2023)
- 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予定)
- 天神一丁目11番街区開発プロジェクト (2024予定)
- (仮称) ヒューリック福岡ビル建替計画 (2024.9予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料

大通(札幌)エリア

エリア概況

札幌駅周辺では北海道新幹線の延伸に向けた再開発が行われ、更に駅優位が進む

- 「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、パルコ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。
- 2030年に予定される北海道新幹線札幌延伸に向けて札幌駅周辺の大規模な再開発が計画されており、商業の重心は札幌駅方面が優位となってきている。
- 大通地区では4丁目プラザやPIVOT、イケウチゲートなどの再開発を控えるが箱型商業施設としての競争力は駅方面には敵わない。一方、路面は大通地区が優位の見方。
- 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。

■ 公募賃料推移表

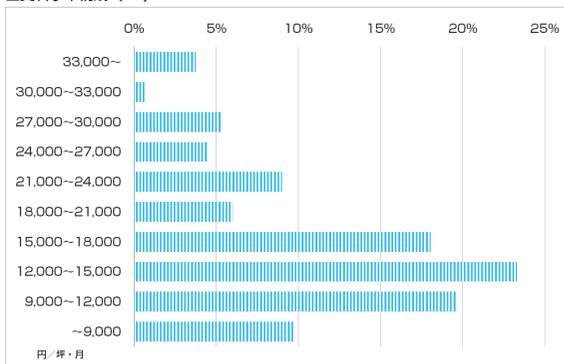
エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	10,900	11,200	11,800	12,700	13,000	13,100
	1F	13,400	11,500	14,700	15,600	18,800	20,700
	1F以外	10,100	11,100	11,400	11,900	12,000	12,300

賃料トレンド

募集件数は高止まりの状況。優良物件が募集にあがってきたことで1Fの賃料を押し上げている構図。

- 札幌の1Fの賃料水準は上昇しているように見えるが、空室は非常に多い状況で、優良物件が賃料を引き上げてしまっている。実態としてはグラフのような賃料上昇はみられず、月坪15千円前後で推移しているものと思われる。
- 募集件数は他都市とは異なり、2021年以降に急増しており、直近は高止まりの状況。フロアでは2F以上が非常に多く、エリア別ではすすきのエリアの募集が増加している。
- 1F以外の公募賃料は、2019年第4四半期以降は月坪12千円前後を推移している。

■ 賃料水準構成 (1F)



今後の見通し

複数の再開発が進んでいるが、依然としてすすきのエリアを中心に空き店舗が目立つ

- インバウンドや国内観光客を中心に集客するすすきのエリアは空き店舗が目立ち、退店しても新規出店が殆どない状況。助成金が必要な恩恵となっている店舗も多く、助成金打ち切り後は更に閉店が増加する可能性もある。
- すすきの駅前の「ススキノラフィラ」跡地では、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年秋開業予定であり、すすきのエリアの集客増が期待される。
- 三越東側では建て替えのために閉鎖していたIKEUCHI GATEが地下1階地上8階で2022年秋頃開業予定。直近では動きの少なかった南一条通での久々の商業施設開業となる。
- 2023年上期には、旧サンデパート跡地に商業店舗を含めた新たな複合ビルが開業予定。4~6Fには都市型水族館の出店が予定されている。その他、4丁目プラザ、PIVOT+隣接ビルなどの再開発も計画され、周辺一体が一変される。

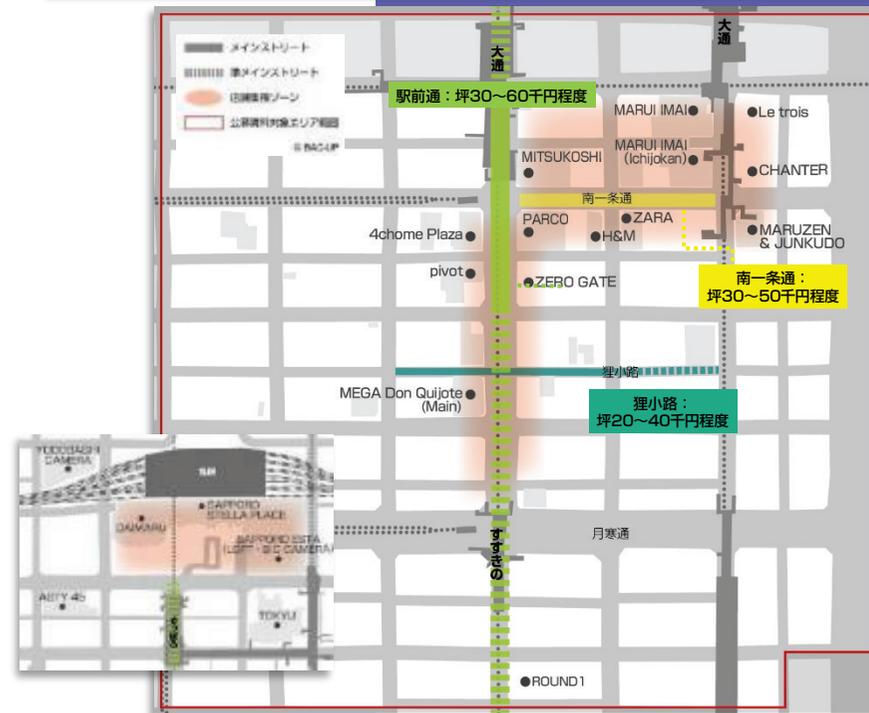
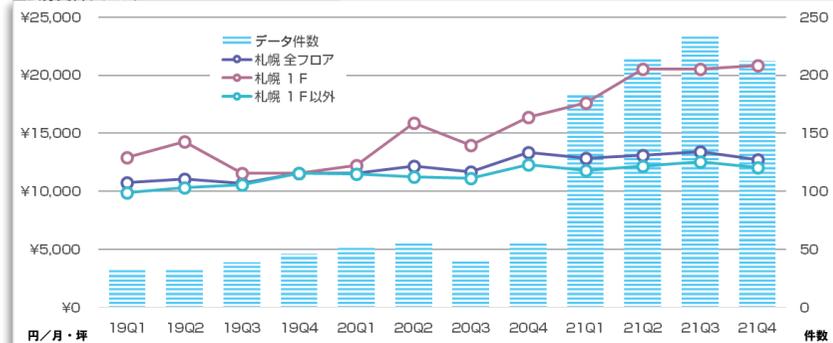
<対象エリア>

- 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 ●

- 大通りエリア：ISHIYA札幌大通り本店 (2021.10)
- 大通りエリア：4丁目プラザ (2022.1営業終了)
- 狸小路：ココカラファイン狸小路店 (2022.2閉店)
- 札幌駅：パセオ (2022.9営業終了)
- 南一条通：IKEUCHI GATE (2022年秋開業予定)
- 札幌駅：エスタ (2023夏頃営業終了)
- 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秋頃)
- 札幌駅：JR札幌駅南口再開発 (2029秋頃)

■ 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