

# 店舗賃料トレンド

## 2023 秋

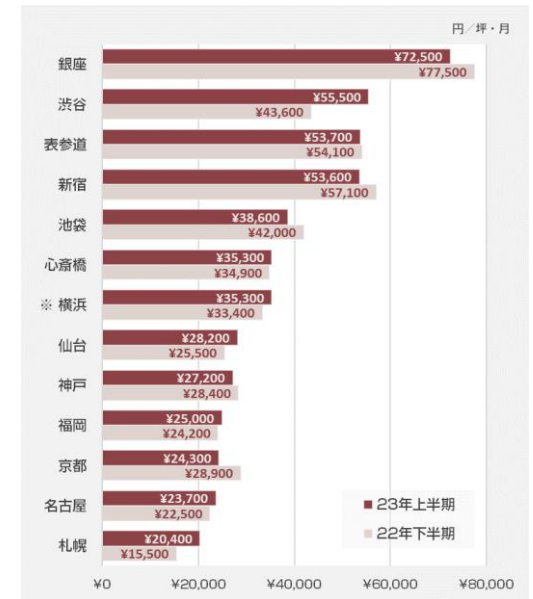
新型コロナウイルス感染症による影響が概ね収束を迎え、コロナ前の賑わいが戻りつつある。

インバウンドの増加により、インバウンド依存の高いエリアの出店が増加傾向。

- 23年上半期の各エリアの1F賃料ランキングを見ると、前回同様、ランキング1~5位は都内エリアで占められており、1~5位の中で前回4位の渋谷が2位にアップし、表参道・新宿が順位を下げた結果となっている。6位以下のエリアについては、仙台、福岡の順位がアップした一方で、京都が順位を下げた結果となった。
- コロナが5類感染症に移行したこと等により、国内でもコロナの影響は概ね収束を迎えてきた状況。加えてインバウンド客の急速な回復も相まって、多くのエリアでコロナ前の賑わいが戻りつつあり、店舗の出店意欲も高まってきている。特にコロナ禍で弱含んでいたインバウンド依存の高いエリアについても、インバウンド需要を狙った出店が増えてきている。
- コロナ禍でも売上を伸ばしていたラグジュアリーブランドは、販売価格の値上げがみられるなかでも好調な売上を維持している。円安を背景としたインバウンド客の需要が今後も期待され、ラグジュアリーブランドの出店対象となるストリートは引き続き出店需要が強いものと思われる。また、ラグジュアリー商品の二次流通市場の拡大により、中古・リユース系店舗が増加しているエリアもみられた。
- ビル上層階への新規出店は美容系クリニック等のサービス業態の出店ニーズが引き続き強い。コロナによる影響が大きかった飲食店舗も、以前より出店が増加しつつあり、コロナ禍で生じた空室は解消されつつある。
- 募集件数については、昨年比で減少しているエリアもあれば、横ばい・増加しているエリアもある。以前より店舗の出店マインドは回復しているものの、募集区画の増加に需要が追いついていないこと等が起因して件数が増えるなど、エリアにより状況が異なっている。
- 総じてコロナの影響が落ち着いたことで、弱含んでいたエリアの出店も増加傾向にあり、賃料も安定化に向かいつつある。ただし、原材料価格、エネルギーコスト等の高騰等、店舗の営業を圧迫する要因も生じており、コスト増の価格転嫁が進んでいない業態もある中で出店には消極的な企業も多く、店舗賃料の動向には今後も留意が必要な状況にある。

### ■ 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	22年下半期	23年上半期	前期比
1	銀座	¥77,500	¥72,500	94%
2	渋谷	¥43,600	¥55,500	127%
3	表参道	¥54,100	¥53,700	99%
4	新宿	¥57,100	¥53,600	94%
5	池袋	¥42,000	¥38,600	92%
6	心齋橋	¥34,900	¥35,300	101%
7	横浜	¥33,400	¥35,300	106%
8	仙台	¥25,500	¥28,200	111%
9	神戸	¥28,400	¥27,200	96%
10	福岡	¥24,200	¥25,000	103%
11	京都	¥28,900	¥24,300	84%
12	名古屋	¥22,500	¥23,700	105%
13	札幌	¥15,500	¥20,400	132%

#### 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：平尾、白倉、千田、佐藤  
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

ラグジュアリーブランドの新規出店、移転など、依然として動向は活発。

- 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ない。ラグジュアリーブランドは新規出店のみならず、移転も多く引き続き活発な動きをみせている。中央通りからオニツカタイガーが移転開業、閉店したGAP跡地の後継テナントは決定している模様。
- 4丁目方面の並木通りではH&Mが再出店。カナダグースの旗艦店も出店。5丁目方面ではグランドセイコーフラッグシップが開業、今後も宝飾、服飾雑貨ブランドの出店が予定されるなど動きは活発となっている。
- 空中階についてはサービス系業種は引き続き堅調、飲食店については夜の集客は完全ではないものの、居抜き物件を中心に出勤動向もみられるようになってきた。

■ 公募賃料推移表

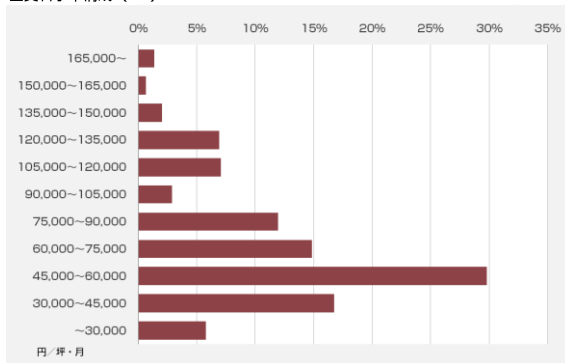
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2020年	2021年		2022年		2023年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
銀座	全フロア	37,000	36,600	39,300	42,300	43,200	41,900
	1F	67,200	71,000	75,100	79,200	77,500	72,500
	1F以外	32,000	30,300	31,900	33,400	34,100	35,300

## 賃料トレンド

募集件数は高止まるが、賃料はコロナ前まで回復。

- 1Fの賃料水準はコロナ前まで戻るが、募集件数は高止まっている。メインストリートとその裏手では賃料に差異が生じている。
- 住所別平均賃料を見ると、引き続き銀座5～7丁目が高い。銀座5丁目交差点角地の開発地の他、7丁目方面まで複数の開発が予定されている。
- 賃料水準構成を見ると、依然として月坪45～60千円の割合が最も高い。
- 1F以外の賃料もサービス系店舗が先導する形で23年上期の平均値で月坪35千円となった。しかし、募集件数は多く完全回復とは言えない状況である。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2020年下期~2023年上期		2023年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
千代田区有楽町2丁目	¥71,140	9	¥66,002	1
中央区銀座1丁目	¥52,200	252	¥55,223	56
中央区銀座2丁目	¥56,589	31	¥83,489	4
中央区銀座3丁目	¥57,719	29	¥62,799	7
中央区銀座4丁目	¥68,286	35	¥63,812	8
中央区銀座5丁目	¥78,590	217	¥76,212	26
中央区銀座6丁目	¥83,609	109	¥78,249	17
中央区銀座7丁目	¥79,970	58	¥50,899	2
中央区銀座8丁目	¥76,389	55	¥71,482	8

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

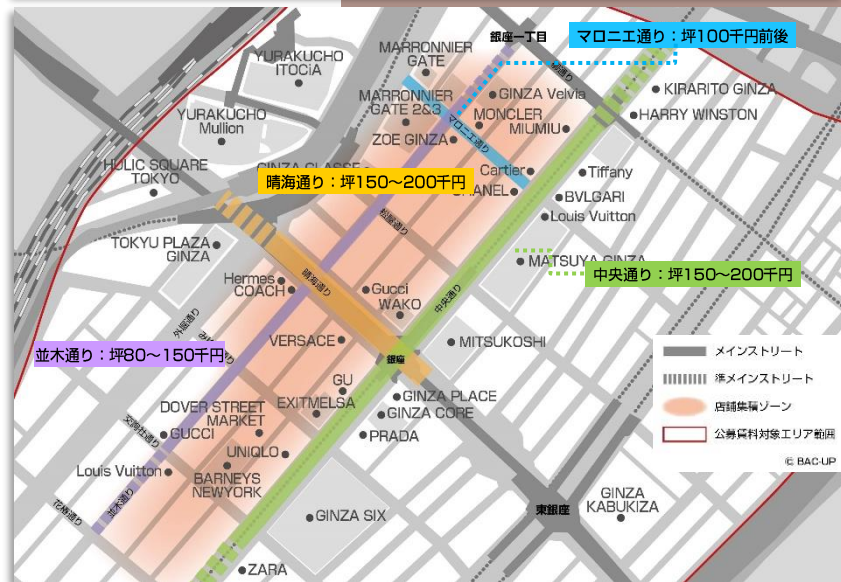
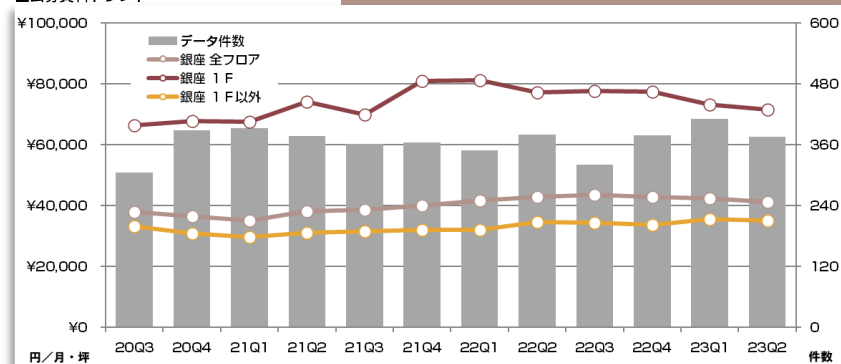
## <対象エリア>

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	

## ● 主な出店動向・開発計画 ●

- 並木通り: HENRI JACQUES (2023.4)
- 並木通り: H&M (2023.5)
- 中央通り: ロンシャン ラメゾン銀座 (2023.5[リニューアル])
- 外堀通り: SUIT SQUARE TOKYO GINZA (2023.5)
- 東急プラザ銀座: BALENCIAGA (2023.6)
- すかんミュージアム (2023.9閉館)
- 並木通り: グランドセイコーフラッグシップ (2023.6)
- 中央通り: ラオックス銀座コア店 (2023.6)
- 中央通り: RALPH LAUREN (2023.6閉店)
- 晴海通り: GAP (2023.7閉店)
- 晴海通り: オニツカタイガーコンセプトショップ (2023.8)
- GINZASIX: BVLGARI (2023.7)・GIVENCHY (2023.8)・CHAUMET (2023.9)
- 中央通り: BOUCHERON (2023.9)
- マロニエゲート銀座2: オーケー銀座店 (2023.10予定)
- 晴海通り: 新ソニービル (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

## 今後の見通し

複数の開発でブランド店が相次いで開業。活発な動向が続き、メインストリートの高い賃料は維持。

- 当面は複数のブランド店の開業が予定され、インバウンド増加によりメインストリートを中心に賃料ダウンの懸念は小さい。
- 23年1~6月の訪日外国人数は1,000万人を超え、年間2,000万人超がみえてきた。インバウンド客に人気の心齋橋、銀座、新宿、渋谷、観光地などは賑わいを取り戻している。物販需要は19年: 1.7兆円に対し、23年1~6月: 5,500億円程度、年間1兆円強のトレンドで推移している。

# 渋谷エリア SHIBUYA

## エリア概況

インバウンド回帰でスクランブル交差点など街の賑わいが戻る。

- 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つ。
- 井の頭通りのベルシュカ跡地にはリユース業態のコメ兵が1月に開業を控える。空室が続いていたサカゼン跡地(→GIGO)やジーンズメイト跡地(→新時代)はようやく決定。新規開発物件でも既にテナントが決定している。センター街のくすりの福太郎跡地は居酒屋となり、夜型業態の動きがみられるようになってきた。
- 公園通りではゼビオ跡地、ビューティ&ユース跡地がPOP UP STOREとして稼働。街の情報発信力の高さは継続している。
- LINE CUBE SHIBUYAやライブハウスのeggman、CLUB QUATTROなど渋谷の街の特徴であるエンターテインメントの稼働も上がってきた。加えてインバウンド客の急増でスクランブルスクエアはコロナ前以上の客数となり、飲食店の賑わいは戻ってきた。

## ■ 公募賃料推移表

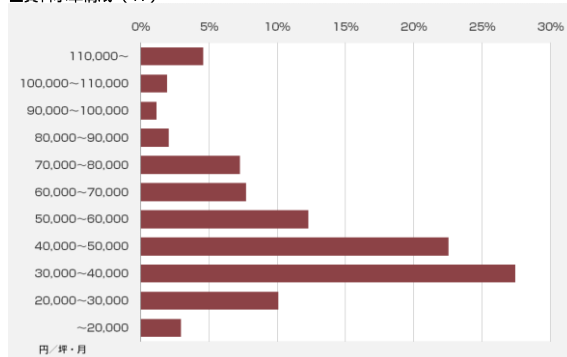
エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年		2023年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
渋谷	全フロア	34,700	37,300	36,100	35,000	35,100	37,100		
	1F	48,200	51,300	46,300	44,500	43,600	55,500		
	1F以外	29,500	30,500	31,700	31,900	32,200	32,700		

## 賃料トレンド

1Fの賃料は伸長。駅西側の従来の渋谷集積エリアが回復してきている。

- 1Fの賃料は23年に入り急伸。募集件数も減少しており、マーケットの回復傾向がみられる。
- 特に宇田川町、道玄坂2丁目で高い伸びがみられ、従来の渋谷の商業集積エリアのマーケット回復が顕著となった。
- 1F以外の平均募集賃料は2023年第2四半期で月坪33千円程度と緩やかな伸びが継続。
- 賃料水準構成を見ると月坪30~40千円が前期に続き最も多く、表参道・原宿の一段低めとなっている。銀座や新宿とは引き離されており、ブランドストリートを持たない街の弱さも感じられる。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## 今後の見通し

SAKURASTAGE開業により渋谷駅南側に商業集積が伸び、新たな動線も。

- 文化村通りではドン・キホーテなどを展開するパン・パシフィック・インターナショナルホールディングスによる「道玄坂通」が開業。
- 桜丘町では23年11月にはShibuyaSakuraStageが開業予定となる。渋谷駅や渋谷フクラス、渋谷ストリームとのデッキが接続。新改札口も開通し、渋谷駅南側への商業の拡がり、新たな動線が誕生する。
- 1999年に開業したQFRONTが「カルチャー・インフラ」を強化するとして2023年10月末から改装に着手。500席のカフェ&ラウンジ空間などを新設する予定。2024年春営業再開を予定し、スクランブル交差点の賑わいに拍車がかかる。
- 一方、神南エリアや公園通り北側で複数の大型物件の空室が長期化しており、駅から離れた外周部の弱さは継続している。

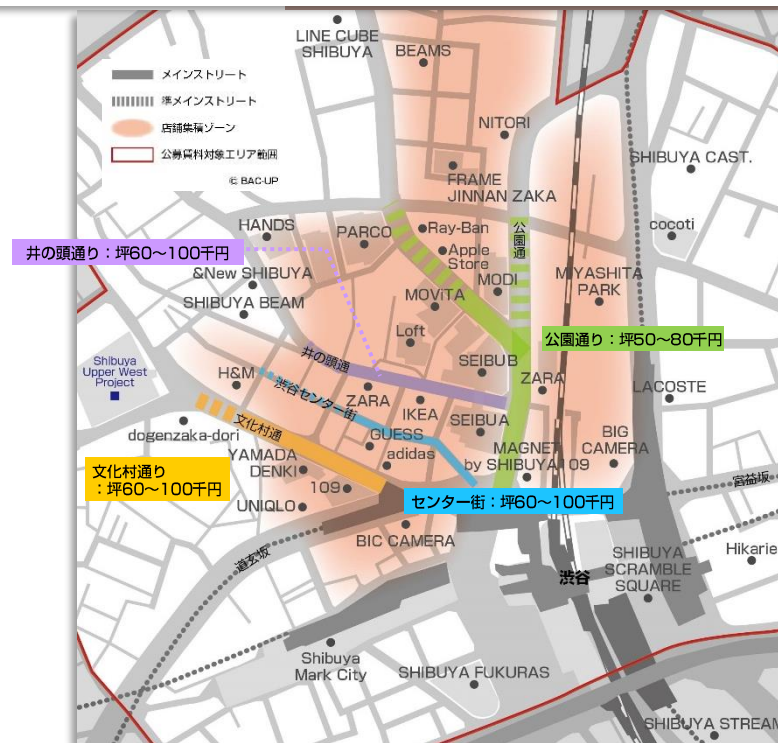
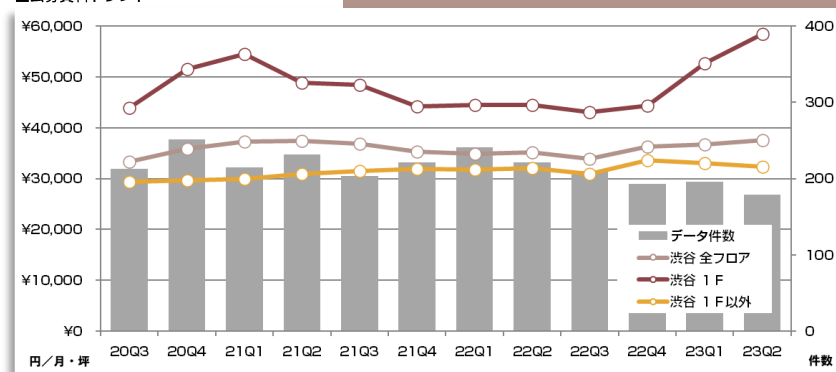
## <対象エリア>

- 渋谷区宇田川町
- 渋谷区道玄坂1丁目
- 渋谷区渋谷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 ●

- 明治通り：Bunkamuraル・シネマ 渋谷宮下 (2023.6)
- 井の頭通り：AWESOME STORE TOKYO (2023.6閉店)
- 公園通り：アインズ&トルペ (2023.6閉店)
- 明治通り：Clarks (2023.7閉店)
- 文化村通り：道玄坂通 dogenzaka-dori (2023.8)
- 井の頭通り：KOMEHYO SHIBUYA (2023.11予定)
- 桜丘町：渋谷サクラステージ (2023.11予定)
- 南口：渋谷アクシュ (2024年度上期予定)
- 文化村通り：渋谷アップパー・ウエスト・プロジェクト (2027年度予定)

## ■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料

# 表参道エリア

## エリア概況

情報発信力は継続も、海外ブランド以外のファッション関連の回復は遅行。

- 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。
- ブランドストリートである表参道ではブルガリ、ティファニーが開業。引き続き勢いがみられ、今後も著名ブランドの出店が予定されている。
- コロナ禍には空室が目立った明治通りではWorld of Flight Tokyo ShibuyaやFenderなどの旗艦店の新規出店がみられるようになってきた。
- 10代が多い竹下通りを含む原宿エリアでは古着店が好調。コロナ禍で空室が急増した竹下通りでも古着、食関連を中心に出店がみられる。
- POP UP STOREの稼働も復活し、BANKGALLERY、jing、ZEROBASE神宮前、OMOTESANDO CROSSING PARKなどの動向も活発となっている。
- 南青山エリアは表参道の延長線上にあるみゆき通りはポテンシャルは維持。みゆき通り裏手の南北に広がる路面エリアも出店動向がみられるようになってきている。

## ■ 公募賃料推移表

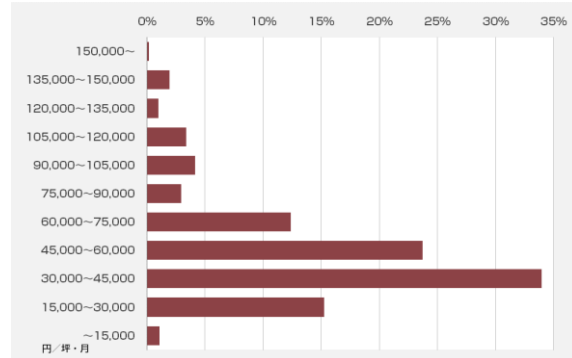
エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年		2023年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	2023年
表参道	全フロア	39,300	39,900	41,600	42,900	42,900	43,200	43,200
	1F	50,300	49,700	51,500	55,300	54,100	53,700	53,700
	1F以外	33,800	34,900	36,100	35,900	34,600	37,100	37,100

## 賃料トレンド

1Fは坪60千円に近づくが、募集件数は再び増加。供給に対し需要は追いついていない。

- 直近の1Fは坪60千円に近づき上昇しているように見えるが、減少してきた募集件数が再び増加。出店動向はみられるようになってきているものの、空室が多い状況が続いている。
- 1F以外については月坪37千円と主要都心部の中でも最も高い水準となる。優良物件の募集物件が要因と思われ、実態として坪35千円を超える成約事例はごく僅か。
- 2023年上期の住所別平均賃料をみると、竹下通りを含む神宮前1丁目月坪60千円。20年下期～23年上期平均月坪70千円からはダウンしたが、募集件数は9件（月平均で算出）→6件に減少。優良物件が成約したことが賃料ダウンに繋がっていると思われ、回復の兆しがみられた。
- 一方、神宮前3丁目では空室が増加しており（5件→12件/月平均）、集積から外れたエリアは未だ厳しさが続いている。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2020年下期～2023年上期		2023年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥41,716	99	¥42,000	14
港区南青山4丁目	¥25,300	64	¥29,477	11
港区南青山5丁目	¥53,138	152	¥55,655	19
港区南青山6丁目	¥33,668	140	¥33,593	14
港区北青山3丁目	¥52,601	184	¥60,449	28
渋谷区神宮前1丁目	¥70,157	326	¥60,955	39
渋谷区神宮前3丁目	¥37,563	168	¥40,492	70
渋谷区神宮前4丁目	¥49,040	234	¥52,905	45
渋谷区神宮前5丁目	¥53,675	191	¥51,796	41
渋谷区神宮前6丁目	¥64,667	99	¥64,178	42

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

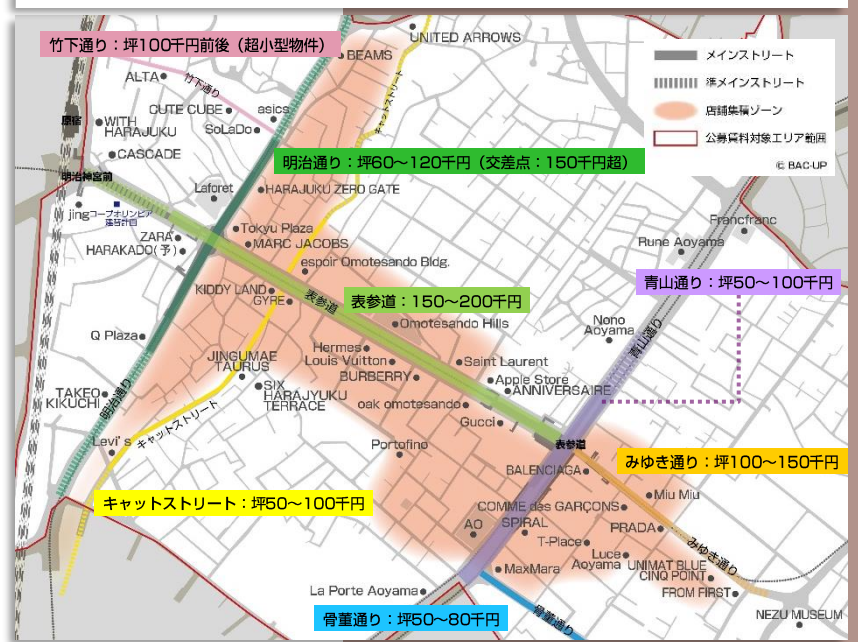
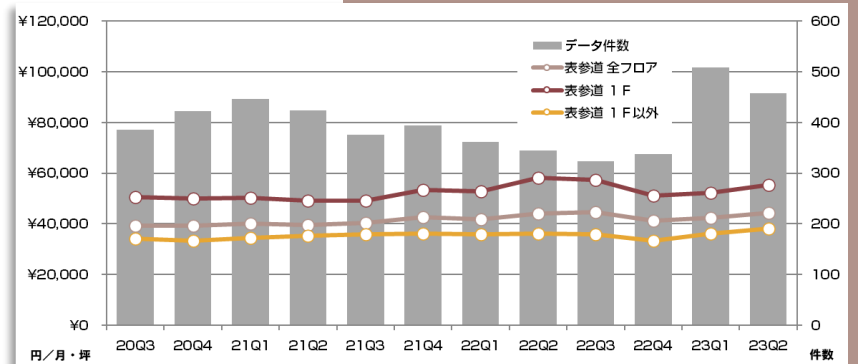
## <対象エリア>

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 ●

- 表参道：Anker Store (2023.3)
- 明治通り：ポケユニ ハラジュク (2023.3)
- 明治通り：World of Flight Tokyo Shibuya (2023.3)
- 明治通り：KEEN GARAGE HARAJUKU (2023.4)
- 青山通り (AOビル)：RMK (2023.5閉店)
- 明治通り：JINS (2023.5閉店)
- キャットストリート：TUDOR (2023.6)
- 表参道：サンタモニカ (2023.6閉店)
- 明治通り：FENDER (2023.6)
- 明治通り：UGG TOKYO FLAGSHIP STORE (2023.7)
- キャットストリート：ROKU (2023.7閉店)
- 表参道：CELINE (2023.7リニューアル)
- 裏表参道：パナソニックビューティー (2023.7)
- 表参道：anello (2023.8閉店)
- 表参道：BVLGARI (2023.8)
- 表参道：TIFFANY (2023.9)
- 表参道：東急プラザ原宿 ハラカド (2024春予定)
- 表参道：原宿クエスト (2025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

## 今後の見通し

ストリートカジュアル、古着業態は好調。インバウンド需要も高い。

出店に前向きな動きも。

- 表参道の手堅さは継続。その他のストリートでも出店に前向きとなる動きもみられるようになってきた。しかし、月額総額賃料の大きくなる大型物件の動きの鈍さは変わらず、未だ募集件数も多いため、エリア全体の完全回復には時間がかかる見通し。
- インバウンド回復とともに、スニーカーや古着業態は好調。竹下通りでもインバウンド需要の高い業態が活発化する可能性。

# 新宿エリア

## エリア概況

インバウンド回帰とともに歌舞伎町を含めエリア全体で回復。

- 伊勢丹新宿本店の2022年度売上は過去最高の3,280億円を記録。23年1～7月累計も19年比123%と好調に推移している。
- ルミネなどファッション系専門店ビルの衣料品は19年比マイナスで飲食店の方が回復が早い施設もみられた。
- インバウンドの回復は新宿エリア全体にもプラスとなっている。23年4月には歌舞伎町タワーが開業、歌舞伎町も賑わいも取り戻し、エリア全体で回復とみれる。
- 新宿通りではIWCに続き、ROLEXが開業。複数の開発物件はテナントが既に決定するなど強さをみせる。一方で新宿南口のアディダスオリジナルズフラッグシップストアが23年8月閉店するなどエリアの中でも強弱がついている。

## ■公募賃料推移表

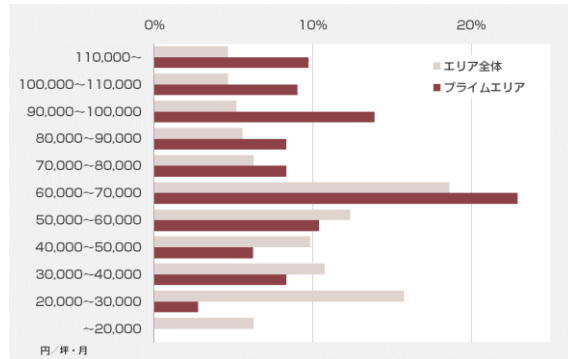
エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年		2023年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
新宿	全フロア	34,400	35,300	34,200	36,900	37,500	37,200		
	1F	54,600	51,500	54,000	56,300	57,100	53,600		
	1F以外	29,200	31,400	30,000	33,300	34,700	34,100		

## 賃料トレンド

募集件数は減少が続き、賃料は回復基調。従来のマーケット水準に戻ってきている。

- 募集件数は減少が続き、1Fの募集賃料は概ね横ばいを維持している。需給バランスを取り戻しつつあり、歌舞伎町でも回復。エリア全体で従来のマーケット水準に戻ってきているという見方ができる。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては月坪60～70千円が最も多く、銀座よりも高い水準となる。
- 住所別平均賃料（1F）では、歌舞伎町の平均賃料が月坪60千円→月坪77千円と最も高い水準を取り戻した。新宿3丁目は月坪75千円→月坪71千円と若干ダウンしたが、募集件数は横ばい。

## ■賃料水準構成（1F）



※プライムエリア：新宿三丁目

## 今後の見通し

新宿通り、新宿通り南側は高い賃料水準を維持。

インバウンド需要など出店の動きが活発化。

- 西口の再開発着手により、一時的に商業集積は東口に集中。伊勢丹新宿本店の強さは続く。
- 新宿通りは出店予定の物件も多く、ラグジュアリーブランドのみではない強さも持ち併せる。新宿では新宿通り、新宿通り南側、明治通りが路面店の受け皿となり、同ストリート（エリア）の賃料は高水準が維持されると考えられる。

## ■住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2020年下期～2023年上期		2023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	¥60,101	175	¥76,887	16
新宿区新宿2丁目	¥41,091	56	¥27,739	10
新宿区新宿3丁目	¥75,296	144	¥70,756	21
新宿区新宿4丁目	¥53,371	18	¥61,298	4
新宿区新宿5丁目	¥23,584	78	¥18,922	10
新宿区西新宿1丁目	¥62,022	87	¥52,430	16

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

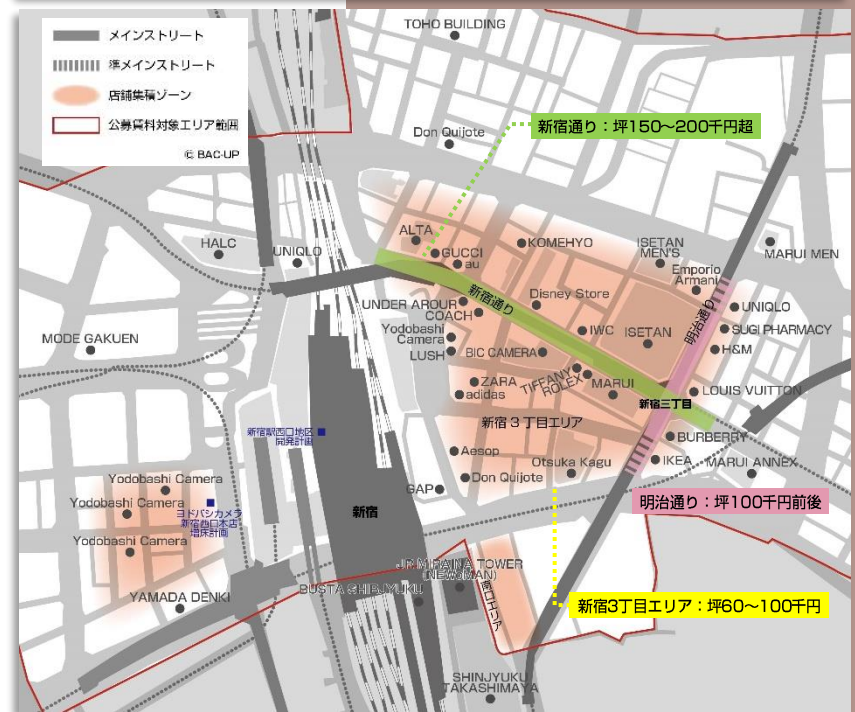
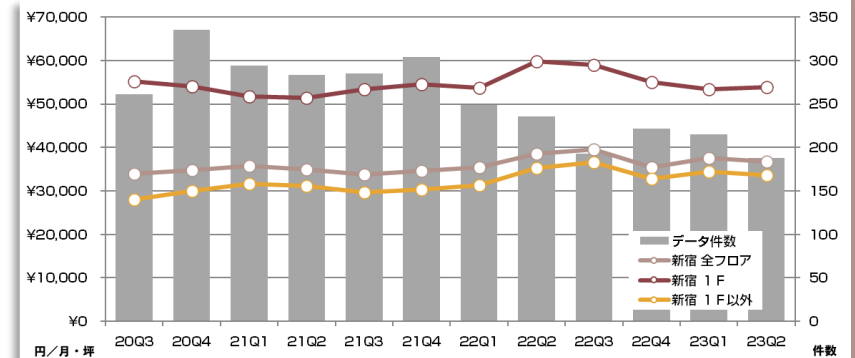
## <対象エリア>

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●

- 歌舞伎町：東急歌舞伎町タワー（2023.4）
- 新宿通り：ROLEX BOUTIQUE LEXIA（2023.4）
- 新宿南口：カインズ ハンス新宿店（2023.6）
- 新宿南口：アディダスオリジナルフラッグシップストア（2023.8閉店）
- 新宿西口：洋服の青山（2023.9リニューアル予定）
- 歌舞伎町：ハナミチ東京・歌舞伎町劇場（2023.10予定）
- 新宿三丁目：MUJI新宿（2023秋リニューアル予定）
- 西口：新宿駅西口地区開発計画（2029年度予定）

## ■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通りはアミューズメント施設の大型開業がみられた。

- 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。
- プライムエリアのサンシャイン60通りではロクマルゲート池袋が竣工。低層部分に大型アミューズメント施設「GIGO総本店」が開業し、上層にはサービス系店舗の入居がみられる。
- ここ半年で中古・リユース系店舗の開業が複数みられており、南池袋や西池袋エリアでは当該業態の店舗の集積が高まっている。
- 飲食店舗の出店も増えており、空室が続いていた裏手立地の飲食ビルの空室消化が進んでいる。
- そごう・西武の米投資ファンドへの売却、西武池袋本店の土地等のヨドバシHDへ売却等の動きにより、同店の今後について非常に注目が集まっている。

■ 公募賃料推移表

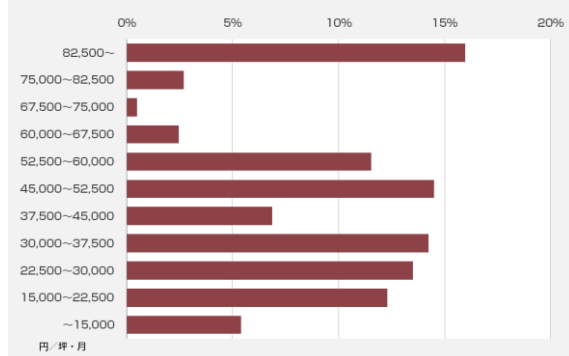
エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年		2023年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
池袋	全フロア	27,600	27,800	29,600	27,500	26,600	27,600	
	1F	44,200	41,200	44,000	38,300	42,000	38,600	
	1F以外	25,800	25,900	27,900	26,300	24,000	25,500	

## 賃料トレンド

募集件数に増減はみられるものの、需給バランスは改善方向で進んでいる。

- 募集件数はコロナの影響が大きかった2020年第3・第4四半期では300件を超えていたが、その後徐々に減少し、2022年第2四半期では159件まで減少した。2022年第3四半期以降再び増加し、200件を超えたが、直近の2023年第2四半期では再び減少し194件となった。募集件数は増減しているが、実際の需給バランス自体は改善方向に進んでいる。
- 1Fの公募賃料は2020年第3四半期には月坪50千円程度であったが、その後は下落傾向となり、2022年第1・2四半期は月坪40千円を割った。その後2022年第3四半期は上昇したが、直近の2023年第2四半期は再び下落している。実態としては、賃料単価が高い区画の成約が進んだものと考えられる。
- 全フロアの公募賃料はコロナ以前から大きな変化はないまま月坪27~30千円の水準で推移している。

## 賃料水準構成 (1F)



## 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2020年下期~2023年上期		2023年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥62,147	103	¥55,066	6
豊島区東池袋1丁目	¥52,030	174	¥39,210	28
豊島区東池袋3丁目	¥17,138	22	¥20,564	3
豊島区南池袋1丁目	¥54,810	48	¥50,596	16
豊島区南池袋2丁目	¥26,429	60	¥27,072	15

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

## 今後の見通し

西武池袋本店の今後の動向が、池袋エリアに及ぼす影響に注目。

- そごう・西武の売却、西武池袋本店の土地等がヨドバシHDに売却されたことにより、同店に出店する店舗がそのまま存続することは考えづらい状況。報道の通り駅ナカにヨドバシカメラが出店すれば、駅ソトに数多く存在するヤマダやビックカメラ店舗への影響は大きい。さらに西武池袋本店に入居しているラグジュアリーブランドも少なからず減少することも考えられることから、西武池袋本店単体の集客力の変化・顧客層の変化だけでなく、周辺への影響も含め、今後の動向が注目される。

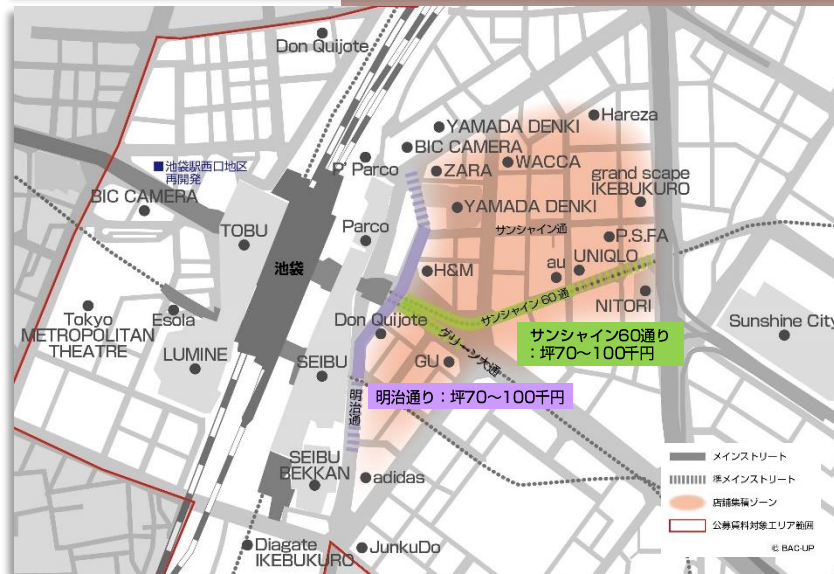
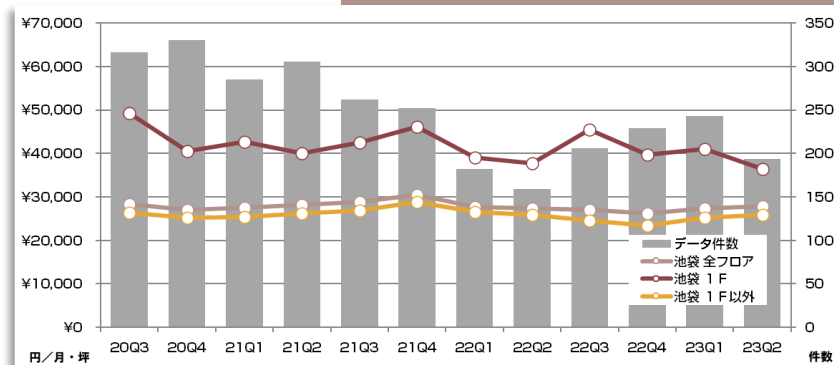
## <対象エリア>

- 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 ●

- 南池袋：KOMEHYO買取センター (2023.5)
- サンシャイン通り：AWESOME STORE (2023.6閉店)
- グリーン大通り：GU (2023.5閉店、2023.9移転オープン)
- グリーン大通り：ユニクロ池袋東口店 (2023.6閉店)
- サンシャイン60通り：OGSビル (2023.6)
- サンシャイン60通り：ロクマルゲート池袋 (2023.7)
- サンシャイン60通り：GIGO総本山 (2023.9)
- 南池袋：アニメ東京ステーション (2023.10予定)
- 駅西口：(仮称) 池袋西口プロジェクト (2025年予定)
- 東池袋一丁目地区市街地再開発 (2026年予定)

## ■ 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 SHINSAIBASHI

## エリア概況

インバウンド回復により従来のマーケットが戻ってきた。

- 銀座のブランドストリートが好調であると同様に西のブランドストリートである御堂筋はラグジュアリーブランドを中心に動きがみられる。
- 御堂筋はプライムエリアが小さくブランド店の出店競争がみられ、賃料が高めとなった事例も聞かれる。
- コロナ禍のインバウンド減少で最もダメージを受けたのは心齋橋筋商店街・道頓堀周辺であったが、インバウンド回復とともに出店動向もみられ、空室は解消傾向。ドラッグストアの出店も戻ってきたが、規模、賃料ともにコロナ前より小さくなっている。
- 長堀通りと商店街との角地に出店していたアンダーアーマー跡地はアークテリクスが出店。一方で東急ハンズ跡地は空室が続く、他エリア同様大型物件は苦戦傾向。

## 賃料トレンド

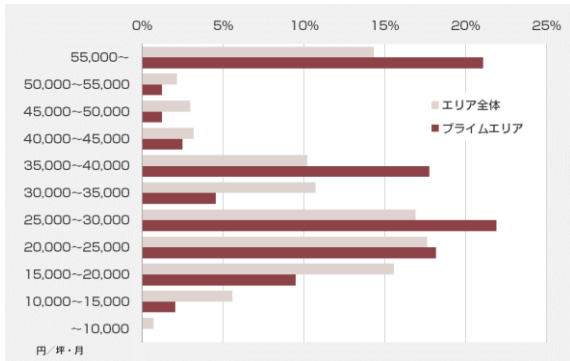
1Fの賃料はコロナ前と比較すると微増。募集件数も高止まっており、出店の動きも活発になってきた。

- 募集件数増加に歯止めがかかっているものの、募集件数は多い状況が続いており、北商店街の立地する長堀通り北側の南船場3丁目などで空室が多くなっている。
- 出店動向がみられるのは心齋橋筋商店街、道頓堀周辺と聞く。北商店街や船場、戎橋以南への拡がりは弱く、インバウンドが更に増えることで拡がり期待される。
- 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25~30千円が最も多いが、月坪55千円以上も前期に続き20%近くみられる。これはプライムエリアである商店街に面するものの間口が小さいなどハードに課題がある物件などによる。供給は多いため、優良物件から成約に至るといった構図となっている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年		2023年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
心齋橋	全フロア	19,100	19,700	21,700	22,300	23,300	23,400		
	1F	32,400	33,800	37,000	38,000	34,900	35,300		
	1F以外	14,000	15,100	16,700	17,400	19,400	20,100		

■ 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	2020年下期～2023年上期		2023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	¥38,479	130	¥33,937	18
中央区心齋橋筋2丁目	¥48,050	112	¥33,710	17
中央区西心齋橋1丁目	¥33,349	134	¥30,424	21
中央区西心齋橋2丁目	¥31,299	100	¥31,118	16
中央区道頓堀1丁目	¥44,577	10	¥59,057	4
中央区道頓堀2丁目	¥23,830	10	¥18,947	1
中央区南船場3丁目	¥31,380	271	¥32,679	56
中央区南船場4丁目	¥23,096	97	¥24,569	7
中央区難波1丁目	¥53,335	95	¥47,252	12
中央区難波2丁目	¥17,351	11	¥9,286	1

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

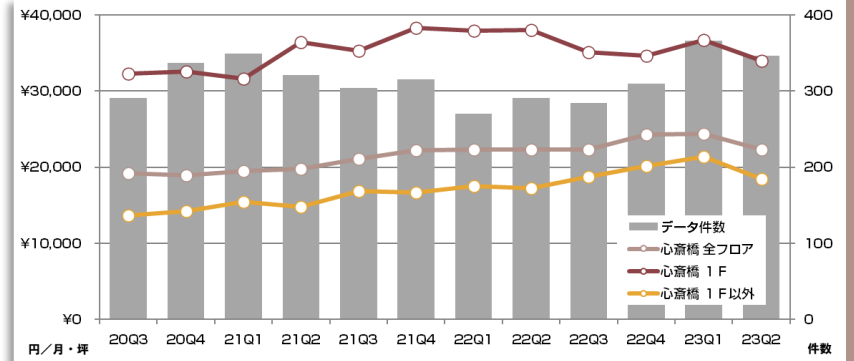
## <対象エリア>

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 ●

- 長堀通り：キャロウェイ フラグシップストア (2023.3南船場より移転)
- 長堀通り：UNDER ARMOUR BRAND HOUSE (2023.3閉店)
- アメリカ村BIGSTEP：LOVELESS (2023.7閉店)
- 心齋橋筋商店街：ラオックス (2023.7)
- 長堀通り：アークテリクス大阪心齋橋ブランドストア (2023.9)
- 難波：Osaka Metroなんばビル (2024.3予定)
- 御堂筋：(仮称)心齋橋プロジェクト (2026.2予定)

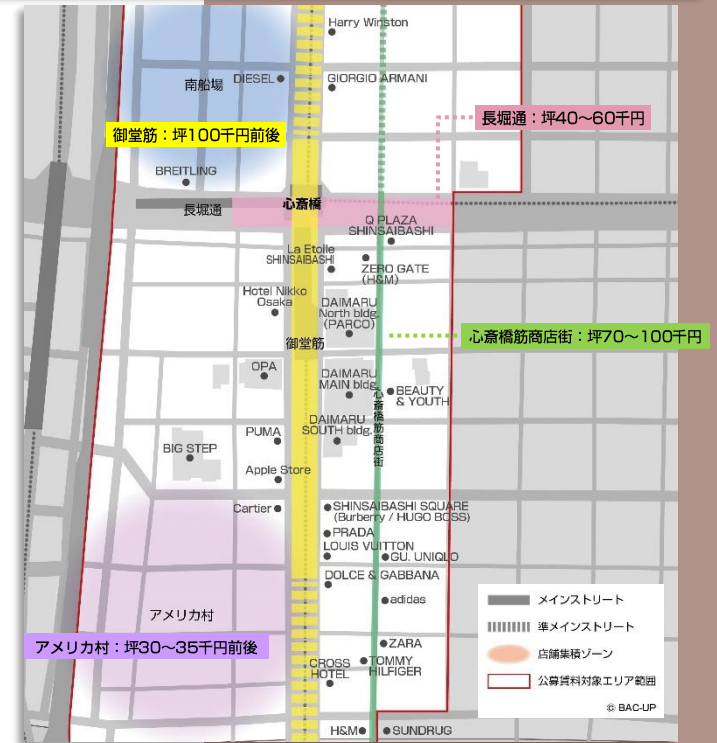
■ 公募賃料トレンド



## 今後の見通し

心齋橋筋商店街の賃料はインバウンド回復に連動するがコロナ前の高水準には届かない。

- ブランドストリートである御堂筋の強さは継続。新規開発案件にも既にブランド店が決定している。
- インバウンド回復とともに心齋橋筋商店街・道頓堀周辺の賑わいは戻ってきた。23年以降は新規出店の打診が急増し、空室は解消。ドラッグストアも前向きな姿勢をみせている。しかし、賃料はコロナ前の跳び抜けた高い水準にはならず、商店街のマーケット賃料となっている。



※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。

# 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、イオンモールによるCeeU Yokohamaが2023年10月以降、順次開業予定。大型専門店を中心に24店舗が出店予定。
- 新型コロナウイルス感染拡大以前（2019年度）と比較すると2022年度のルミネ横浜とジョイナス（高島屋を除く）の売上は95%程度まで戻ってきている。高島屋横浜店においては、直近の四半期決算においてコロナ前の水準を上回る売上高を記録している。

### ■ 公募賃料推移表

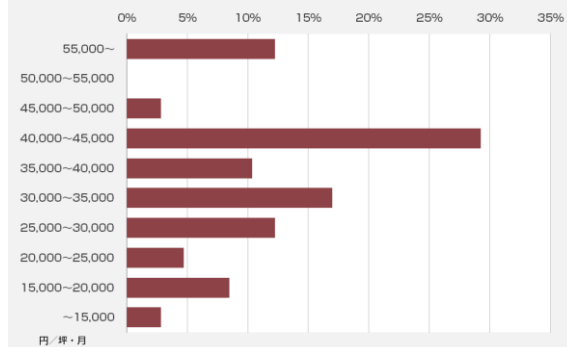
エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年		2023年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
横浜	全フロア	23,900	24,200	25,600	29,600	26,100	24,900		
	1F	33,600	36,400	33,400	40,900	33,400	35,300		
	1F以外	22,300	23,300	24,300	27,500	24,800	23,900		

## 賃料トレンド

募集件数は微増、募集賃料は横ばい傾向

- 募集件数は、2021年第4四半期から2022年第2四半期まで減少傾向にあったが、2022年第3四半期から増加に転じた。募集賃料は2022年第3四半期に下落したが、その後は概ね横ばいで推移している。
- 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。THE YOKOHAMA FRONT等、駅周辺での開発もあり、駅ビル及び地下街とその周辺の賃料格差が拡大する可能性もあるが、顕在化はしていない。

### ■ 賃料水準構成 (1F)



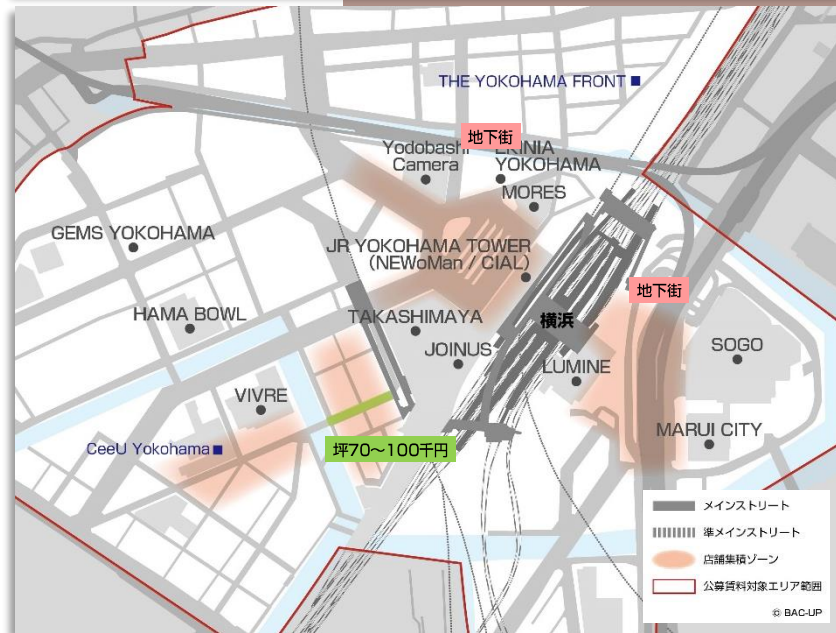
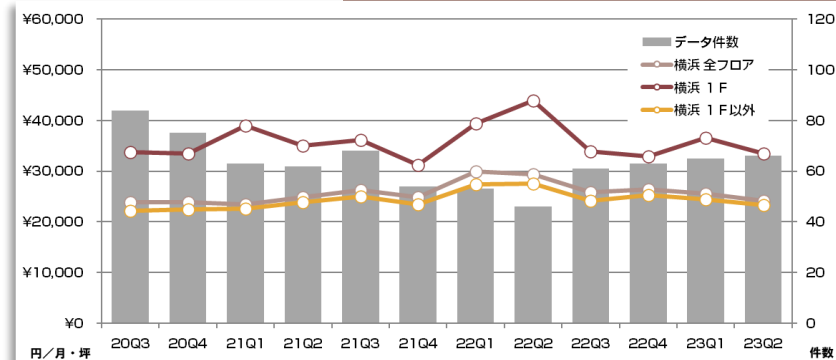
### <対象エリア>

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 ●

- ルミネ横浜：イソップ (2023.2)
- ルミネ横浜：スロープ イエナ (2023.2)
- NEWoman横浜：New Balance (2023.3)
- そごう横浜店：REPLAY (2023.3)
- マルイシティ横浜：COCA (2023.3)
- 横浜ポルタ：formforma (2023.9)
- ルミネ横浜：OSAJI (2023.9)
- NEWoman横浜：Maison Margiela 'REPLICA' Fragrances (2023.9)
- CeeU Yokohama (2023.10第1期予定)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発「THE YOKOHAMA FRONT」 (2024.3予定)

### ■ 公募賃料トレンド



## 今後の見通し

駅周辺のポテンシャルは維持。賃料は当面は横ばいと予測。

- 新宿、池袋、渋谷は商圏が重なるが、横浜は単独商圏を獲得し、新型コロナウイルスの影響は都心ターミナル駅ほどではなかった。当面は賃料水準も安定と予測される。
- 横浜駅西口のバルナード通りの駅至近では目立った空室もなく、ポテンシャルは維持。ダイエー跡地のCeeU Yokohamaの開業により、顧客流動性の向上等の好影響が期待される。
- 観光型エリアのみならずみらい地区は厳しい状況が続いてきたが規制緩和により、国内外の客足が増加。コロナ前の水準には及ばないものの、外国人宿泊者数も回復傾向にあり、以前の賑わいを取り戻しつつある。
- 収容人数2万人となる音楽特化型アリーナ施設「K-アリーナ横浜」が2023年7月に竣工した。横浜駅東口を中心に、みらい方面からの人流増加が予想される。

※ プラント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

### 仙台駅周辺の店舗集積が進む。

- 仙台の中心商業エリアは「仙台駅周辺」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。「仙台駅周辺」は駅ビル及びペDESTリアンデッキで繋がった大型商業施設が中心となる。一方、「商店街」は仙台駅前から藤崎にかけて延びる中央通商店街（ハビナ名掛丁、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。
- 駅東口でヨドバシ仙台第1ビルが開業。ヨドバシカメラを核にユニクロ、GU、飲食店舗など30超の店舗が出店。商店街からの移転もみられた。ヨドバシ仙台第2ビルではスポーツ用品店が大幅拡張し、大型スーパーが出店するなど、駅周辺で大型の開業・出店等が続き、繁華性が高まっている。
- 駅との競合及びコロナの影響により、商店街の空室は、2021年に大幅に増加した。その後も閉店がみられた一方、人流の回復が進み、一定の出店もみられ、一進一退の様相が続く。飲食店の出店が増加しているが、競馬観戦施設、都市型ホームセンターなど、多様性も増している。

■ 公募賃料推移表

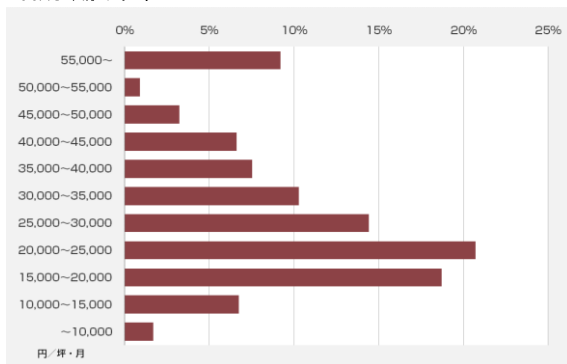
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2020年	2021年		2022年		2023年
仙台	全フロア	17,400	17,300	17,900	17,800	18,000	18,700
	1F	23,800	24,600	27,300	28,700	25,500	28,200
	1F以外	15,200	14,700	14,700	14,900	15,400	15,800

## 賃料トレンド

### 募集件数は高止まり

- 1階の募集賃料は月坪25~30千円のレンジで推移。2023年下期以降は上昇を示しているが、成約水準には上昇は観測されない。1階以外は月坪15~16千円で概ね横ばい。
- 募集件数は2020年第3四半期以降200件を超え、2022年下期以降は250件超で推移している。
- 募集数の内訳をみると、飲食店舗の多い一番町4丁目と国分町2丁目の割合が全体の過半を占める状況が継続している。

■ 賃料水準構成 (1F)



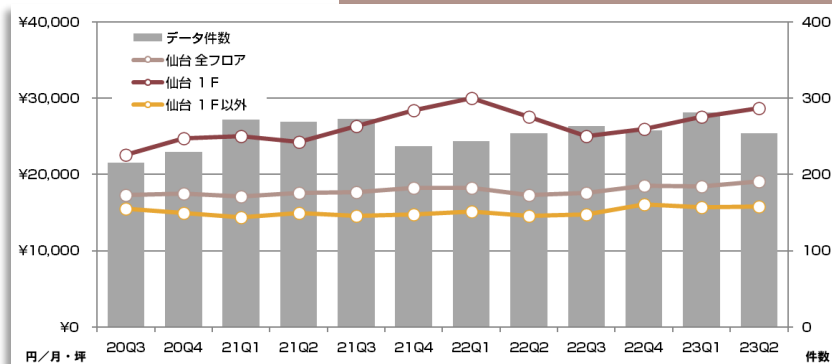
### <対象エリア>

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 ●

- 仙台駅: tekuteせんだい増床 (2023.3)
- 仙台駅東口: ヨドバシ仙台第1ビル (2023.6)
- 仙台駅東口: 石井スポーツ (2023.6拡張リニューアル)
- ハビナ名掛丁: ダイシンネクスト (2023.8)
- 仙台駅東口: ロピア (2023.8)
- 仙台駅西口: パルコ (2023.8~10リニューアル)
- ぶらんどーむ: 仙台フォーラス (2024.3休業)
- 東二番丁通り (電力ビル周辺): (仮称) 一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業 (2029年以降)
- イオンモール仙台雨宮 (仮称) (2024年以降)
- 仙台駅西口: さくら野百貨店跡地開発計画 (2027年度見込み)

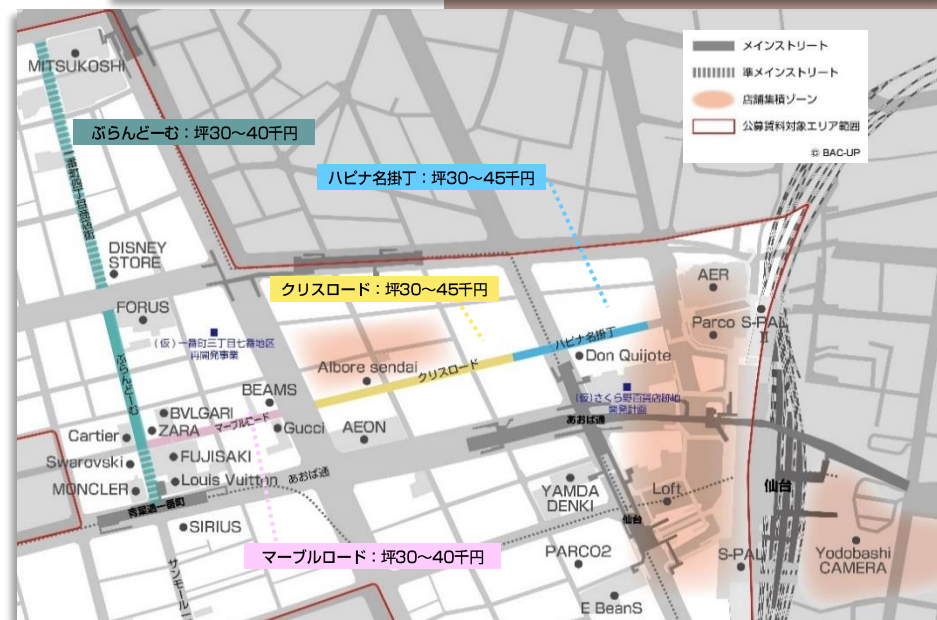
■ 公募賃料トレンド



## 今後の見通し

### 駅>商店街 の構図が続くが、商店街周辺で再開発や改装に向けた動き。長期的には活性化の可能性。

- 商店街エリアの空室は歯止めがかかっているが、コロナ禍前と比較して依然高止まりの状況で先行きの不透明感はある。
- 電力ビル周辺の再開発準備組合が2023.3に発足。オフィス、商業施設、宿泊施設等からなるツインタワーを計画。また、藤崎本館周辺における再開発に向けた推進協議会が2023.8に再発足。仙台フォーラスは2024.3から大規模改装に向けた長期休業の予定。
- 仙台駅周辺>商店街 の構図が継続し、ぶらんどーむや一番町四丁目商店街は、仙台フォーラスの長期休業により繁華性の低下が見込まれるが、再開発や機能更新が進めば、活性化する可能性がある。



※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

# 三宮（神戸）エリア

## エリア概況

### 旧居留地は大丸周辺への集約化が進む。

- 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エリアである。直近でも大丸東側ビルにロレックス等が旧居留地エリア内で移転し、大丸周辺はポテンシャルがさらに高まっている。
- 神戸大丸の売上は前年を超えているが、直近では大阪エリアの百貨店も大きく回復しており、神戸大丸の売上上昇率は相対的に落ちついてきている。
- 三宮駅前の神戸阪急についても、2022年からの大型リニューアル効果もあって売上が上昇傾向。23年10月に全館リニューアル完了が予定されており、新館1階にはモンクレールの出店が予定されている。
- センター街では、中古・リユース系店舗、ドラッグストア等の出店がみられた。センター街の物販店舗の出店ニーズは堅調であることが窺えるが、大型区画では空室が長引いている状況もみられる。

■ 公募賃料推移表

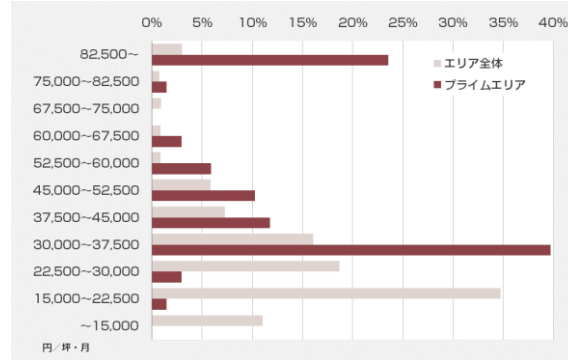
エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年		2023年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
三宮	全フロア	16,600	16,600	16,200	16,400	17,600	17,800	
	1F	23,800	24,000	24,700	26,100	28,400	27,200	
	1F以外	13,200	13,600	13,200	13,100	13,700	13,900	

## 賃料トレンド

### 募集件数は2023年になりやや増加。賃料水準に大きな変動はみられず。

- 1Fの募集賃料は2022年に募集件数が減少してくとともに徐々に上昇していき、2022年第3四半期には月坪28千円を超えたが、直近の2023第2四半期では月坪27千円程度に下落。1F以外については月坪12~14千円の水準で安定的な推移がみられる。
- 募集件数は、2020年第3四半期から2021年第3四半期までは300件を超えていた。その後は減少傾向となり、2022年に入ってから300件を下回った。直近は増加傾向にあるものの300件を下回る水準である。募集増加はプライムエリア以外が多い。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



※プライムエリア：三宮町1丁目、三宮町2丁目

## 今後の見通し

### 商店街・大丸周辺vs駅の構図が強まる。

- 旧居留地内では大丸周辺は店舗の移転によるラグジュアリーブランドの集積が進んだことでポテンシャルはさらに高まったが、相対的に大丸から離れたエリアが弱まる印象となり、旧居留地内でのエリア格差が強まってきている。
- コロナの影響が落ち着いたことで、大阪へ買物に出かけるニーズも増えることにより、三宮と大阪エリアの競合も強まる可能性がある。
- 駅周辺では「JR三宮新駅ビル再開発計画」、「雲井通5丁目地区第一種市街地再開発事業」の開発のほか、駅前空間の再整備の取り組みである「三宮クロススクエア」が予定され、さらに地下街「さんちか」再整備も進められている。いずれも数年先の完成であり、現状しばらくは、センター街、大丸周辺が商業の中心の見方であるが、将来的には駅側の存在感が強まると予測。

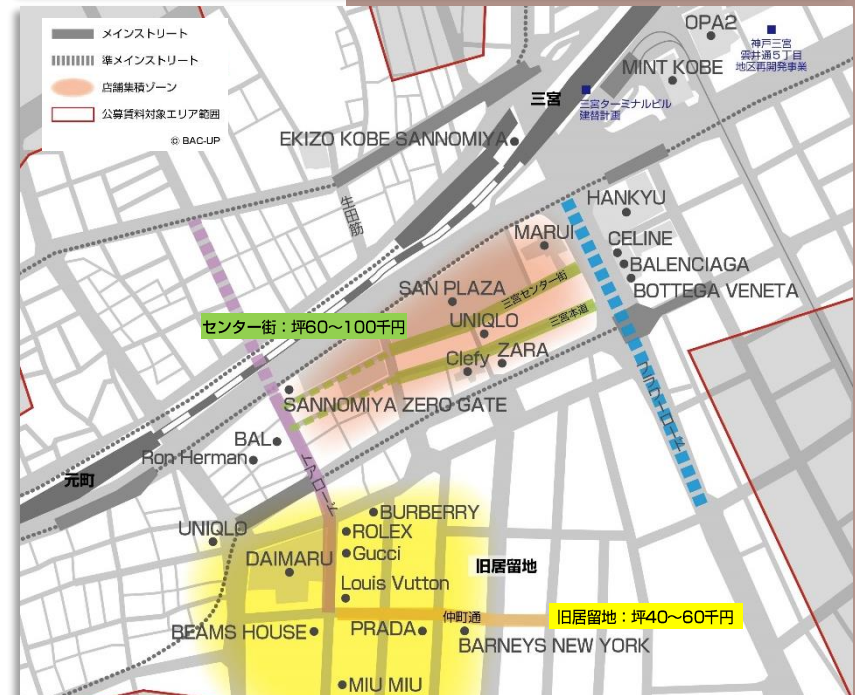
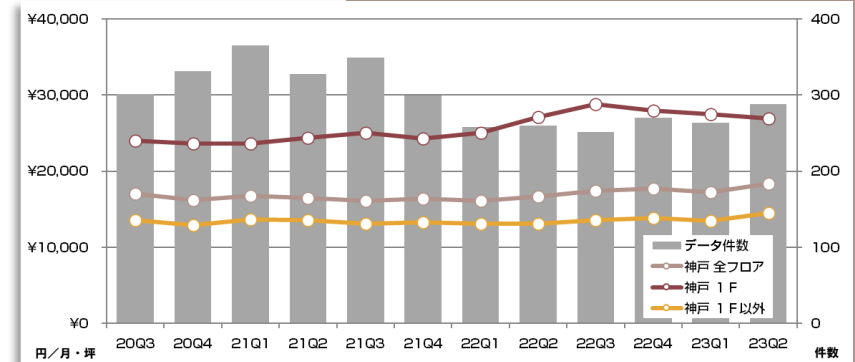
## <対象エリア>

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

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 旧居留地：ロレックスブティック (2023.4移転)
- 旧居留地：GIORGIO ARMANI (2023.4移転)
- 旧居留地：EMPORIO ARMANI (2023.4移転)
- トアロード：ESTNATION (2023.5開店)
- トアロード：Swarovski (2023.5移転)
- センター街：ドン・キホーテ (2023.6)
- センター街：CHARLES & KEITH (2023.7)
- センター街：スギ薬局 (2023.8)
- 旧居留地：Stella McCartney (2023.8)
- 神戸阪急リニューアル (2023.10予定)
- 神戸阪急：MONCLER (2023.10予定)
- 神戸三宮雲井通5丁目地区第一種市街地再開発事業 (2027頃)
- JR三宮新駅ビル再開発計画 (2029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

行動規制の緩和により、売上は上昇傾向。

再開発に伴う移転や新規出店もみられる。

- 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ZARAやアップルストアなどの路面店が集積し、最もポテンシャルの高いストリートとなる。
- 天神西通りは2022年上期以降、新規出店の動きもみられる一方で、オーナーが賃料目線を下げない点、複数階や大規模店舗の需要は引き続き弱い点が影響し、長期間空室の区画も存在する。
- 福岡市が進めるプロジェクト「天神ビッグバン」において、関連開発である「福岡大名ガーデンシティ」の商業施設が2023年6月に開業した。
- 行動規制の緩和により外国人観光客が増加し、人流の回復がみられ、SOLARIA PLAZAの2022年度の売上高は2019年度比+10%程度とコロナ前の水準を上回る結果となった。今後、中国からの訪日客増加の期待もあり、エリア内においてもインバウンドをターゲットとした出店も増えている。

## 今後の見通し

行動規制の緩和と天神ビッグバンによる再開発で、ポテンシャルは高まる。

- 天神西通りでは人流回復により不調だったアパレル・飲食といった業態の売上回復がみられた。空中階においては依然、美容・クリニック・コスメ・宝飾品等の業態の出店意欲が堅調である。
- 天神エリア全体としての空室率は低く、特に天神西通りの路面店空室率は低下傾向にある。大名エリアにおいても西通りからの視認性が優れるエリアを中心に出店の動きがみられる。
- 「天神ビッグバン」において、「福岡大名ガーデンシティ」の商業部分が2023年4月に開業。物販系では九州初進出の「ヌメロ ヴェントゥーノ」「ボナベンチュラ」などが出店。また、パルコを含む複数棟の建替計画である「(仮称)天神二丁目南ブロック駅前東西街区プロジェクト」が予定されており、更なる商業集積が見込まれる。
- 2023年3月に市営地下鉄七隈線が延伸開業し、「天神南」駅と「博多」駅が接続されたことにより、一層の人流増加が期待される。

■ 公募賃料推移表

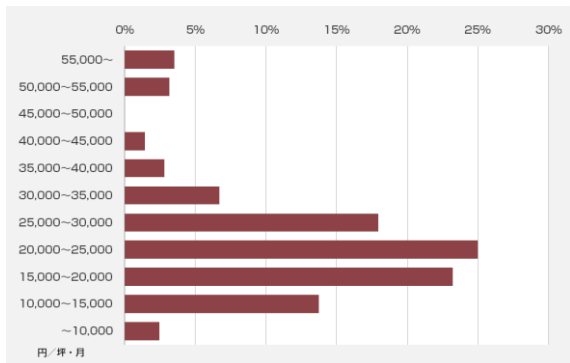
エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年		2023年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
天神	全フロア	19,400	19,000	18,800	18,700	19,600	20,900	
	1F	22,200	24,500	22,800	23,500	24,200	25,000	
	1F以外	18,700	17,400	16,600	16,500	16,200	18,400	

## 賃料トレンド

募集件数は横ばい傾向、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、月坪20千円～月坪25千円で推移している。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20千円前後で推移している。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3四半期のピーク時に117件を記録した以降減少。2022年第2四半期は86件と一時的な増加も見られたが、2022年第3四半期以降は60件程度まで減少し、以降は概ね横ばいで推移している。
- 募集状況をエリア別にみると、天神西通りや天神2丁目エリアといったプライムエリアでの募集は少なく、大部分は大名エリアが占めている。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2020年下期～2023年上期		2023年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥18,372	23	-	0
中央区今泉2丁目	¥16,450	30	¥16,483	1
中央区大名1丁目	¥22,849	153	¥22,360	25
中央区大名2丁目	¥26,119	45	¥25,154	16
中央区天神1丁目	¥22,289	10	¥24,286	3
中央区天神2丁目	¥49,910	23	¥53,751	4

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

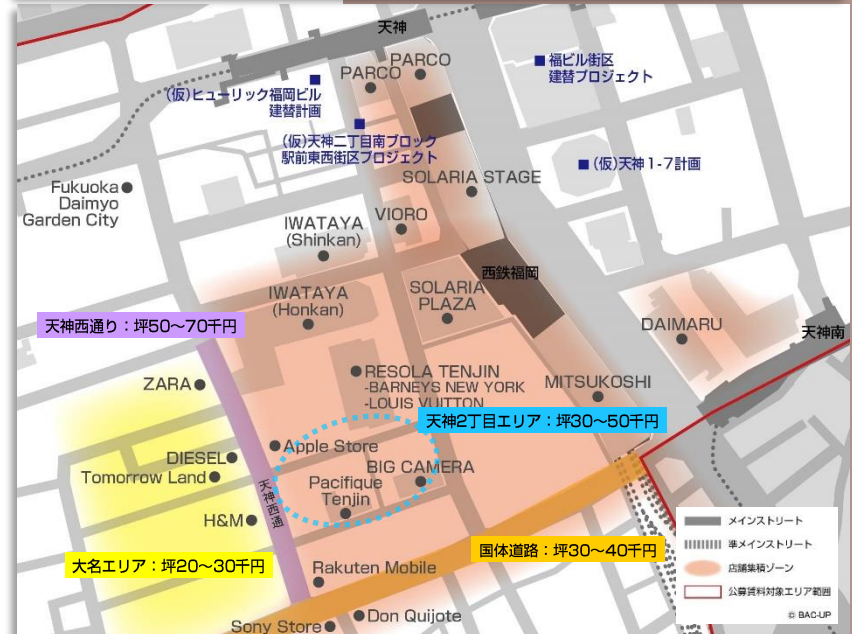
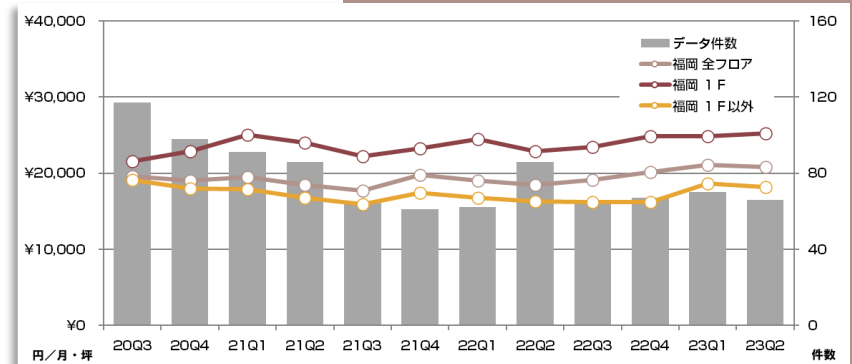
## <対象エリア>

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

## ● 主な出店動向・開発計画 ●

- 福岡大名ガーデンシティ商業施設開業 (2023.6)
- SOLARIA PLAZA : Ray-Ban Store Fukuoka (2023.7)
- 天神西通り : MOSCOT POP-UP SHOP FUKUOKA (2023.7)
- 天神西通り : アークテリクス福岡天神 (2023.10予定)
- (仮称) ヒューリック福岡ビル建替計画 (2024.9予定)
- (仮称) 福ビル街区建替プロジェクト (2025春開業予定)
- (仮称) 住友生命福岡ビル・西通りビジネスセンター建替計画 (2025.5予定)
- (仮称) 天神1-7計画 (天神イムズ再開発) (2026.3予定)
- (仮称) 天神二丁目南ブロック駅前東西街区プロジェクト (2030年予定)

■ 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

コロナ禍の影響を払しょくし、賑わいを取り戻している。

- 京都市中心部は四条烏丸交差点～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、飲食店が立ち並んでいる。
- 国内でも有数の一大観光エリア。新型コロナウイルス感染症拡大により大きな影響を受けてきたが、2022年10月以降の訪日外国人観光客の受け入れ制限の見直しやその後の2023年5月の5類移行により、訪日観光客の入込の回復が加速し、コロナ禍以前の賑わいをほぼ取り戻している。今後、中国人団体旅行客の回復（7月に中国政府が日本への団体旅行を解禁）、関西国際空港の減便が解消すれば更に観光客増加も期待できる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年		2023年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	円/月・坪
四条河原町	全フロア	19,700	23,100	22,700	22,100	22,400	19,600	
	1F	24,900	27,300	28,300	28,400	28,900	24,300	
	1F以外	16,400	19,300	18,000	18,600	18,900	17,600	

## 今後の見通し

コロナ禍の収束とともに、観光客を狙った出店が増加。

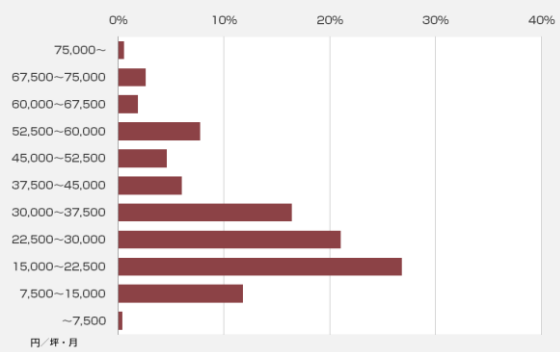
- 訪日外国人観光客数の回復とともに、エリア内の人流もコロナ禍以前並に戻り、エリア内の売り上げも好調である。一時はメインストリートにも空き店舗が目立ったが、コロナ禍の収束とともに出店の動きが加速している。
- 新京極通や寺町通でも空室が減少している。観光客を狙った飲食店の出店が相次ぐなど、訪日外国人観光客数の回復とともに出店意欲がエリア全体に広がっている。
- 京都高島屋の増床部分（T8）が2023.10.17に開業予定。関西・京都初出店の店舗や、国内3店舗目の任天堂オフィシャルストアが出店するなど、エリア内のさらなる活性化への貢献が期待される。

## 賃料トレンド

空き店舗への出店がみられるが、募集件数は直近で大きく増加。

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2022年第4四半期に月坪30千円程度に達した。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と考えられる。その後、コロナ禍の収束により、プライムエリアの募集が減少したことやプライムエリア以外の募集件数が大幅に増加したことによる需給の緩みから、1Fの公募賃料は下落に転じ、直近の2023年第2四半期は月坪23千円程度となっている。
- 1F以外の公募賃料についても2022年第4四半期を境に下落基調に転じ、直近の2023年第2四半期は月坪18千円弱となっている。
- 募集件数は2021年第2四半期に約160件に達した後は減少と増加を繰り返してきたが、2023年第1四半期に急伸し、2023年第2四半期には300件を超えている。これは、コロナ禍の収束により、募集を停止していた物件が市場に放出されたことが理由として考えられる。
- 借主サイドとしては、飲食店など、コロナ禍で業績に大きな影響を受けた業種の賃料目線はやや保守的である。他方で、貸主サイドの賃料目線はコロナ期を通してほとんど変動はなく、実態としては、成約賃料水準はコロナ禍以前と大きく変わっていない模様である。

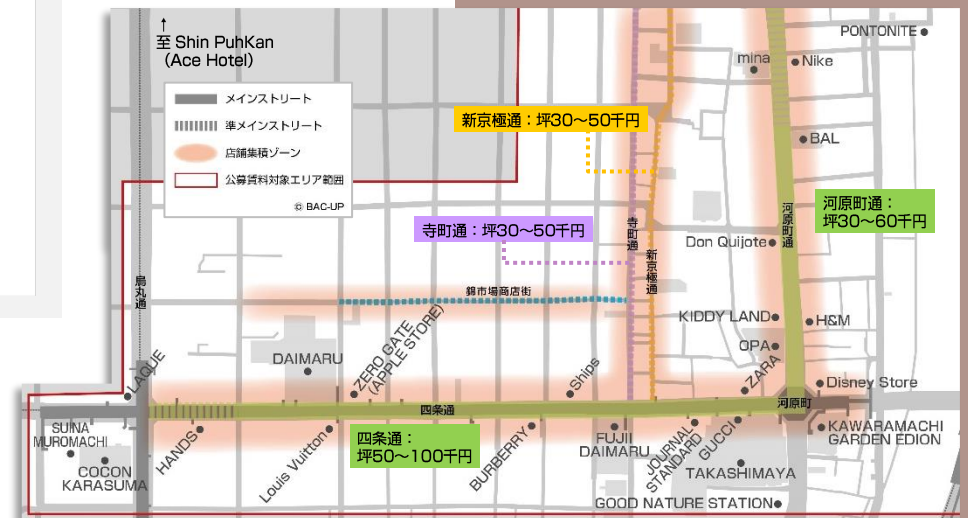
## 賃料水準構成（1F）



## <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

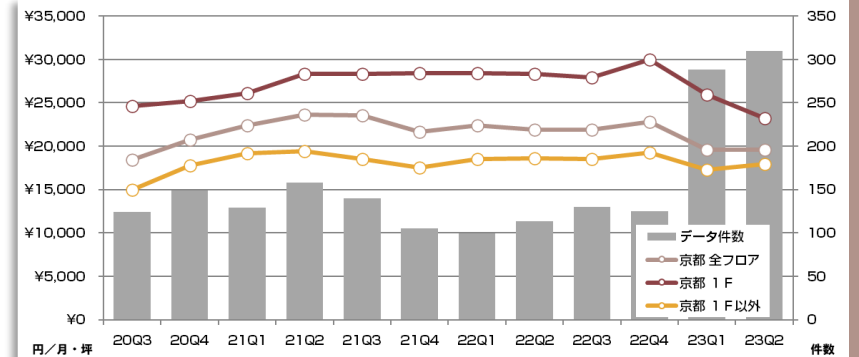


※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料

## ● 主な出退店動向・開発計画

- 四条通：ロレックス ブティック 大丸京都 (2022.8)
- 四条通：BRAND HANDS河原町店 (2022.8)
- 河原町通：Flying Tiger Copenhagen 京都河原町ストア (2023.1閉店)
- 四条通：ウブロ京都ブティック (2023.2)
- 河原町通：Clarks Originals Kyoto (2023.6)
- 河原町通：廻転館 京都のおでら (2023.7)
- 河原町通：NIKE KYOTO (2023.7)
- 四条通：CHARLES & KEITH (2023.7)
- 四条通：Swatch Store京都 (2023.9)
- 四条通：京都高島屋増床 (2023.10予定)

## ■ 公募賃料トレンド



# 栄（名古屋）エリア

## エリア概況

人流は回復傾向。大津通を中心に需要は堅調。

- 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。
- 栄交差点では、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。核テナントとして無印良品が出店した。
- 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、パルコ周辺はドン・キホーテの出店や大型ドラッグストアなどファッション性が薄れている感は否めない。
- 栄交差点周辺にはレイヤードパーク、BINO栄なども立地し、中日ビルが竣工（来春開業予定）。栄広場跡地の再開発も進行中。
- 観光客を含め人流は回復傾向。物販・飲食を問わず店舗の引き合いは堅調。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年		2023年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
栄	全フロア	17,300	16,800	17,500	18,100	17,800	18,000		
	1F	22,500	22,500	23,300	23,900	22,500	23,700		
	1F以外	15,900	15,400	16,300	16,600	16,800	16,800		

## 今後の見通し

栄交差点を中心に再開発事業が進捗中。エリアの重心は北側へ。

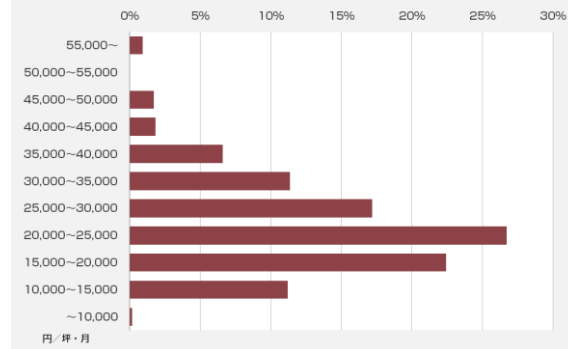
- 栄交差点では栄広場跡地の再開発が進行中。低層階にパルコによる高級路線の商業施設が入り、シネコン、オフィス、コンラッドホテルからなる複合ビルが2026年夏頃に開業予定。また、交差点近くの久屋大通沿いでは中日ビルの建替工事が竣工。こちらも商業施設、ホテルを含む複合ビルが2024年春に開業予定で、栄エリア北側の繁华性向上が見込まれる。
- 複合用途ビルへの建替え構想があった三越は、建築費の高騰、オフィス市況見通しの悪化等により凍結。今後の動きに注目。
- 栄エリア南側では、ナディアパーク内のロフトが2023年6月に閉店したが、跡地には来春にアルペンの旗艦店が出店予定と動きは見られるものの、引き続き弱さがある。
- 名駅エリアでは、リニア開業に向けて、駅前広場の再整備のほか、新東西通路の整備も計画されている。地下街「メイチカ」は設備更新のために2023.4から営業休止。

## 賃料トレンド

全体の募集件数は増加したが、大津通は空室消化が進む。

- 1Fの賃料トレンドはここ数年月坪20千円～24千円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、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年後半から概ね300件台前半で推移してきた。2023年上期は300件台後半に増加したが、広小路通南側の栄3丁目の募集件数はさほど増加していない。大津通では空室消化が進んでいる。
- 低層階店舗は、コロナ禍前後で賃料水準はほぼ横ばいが維持されている。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



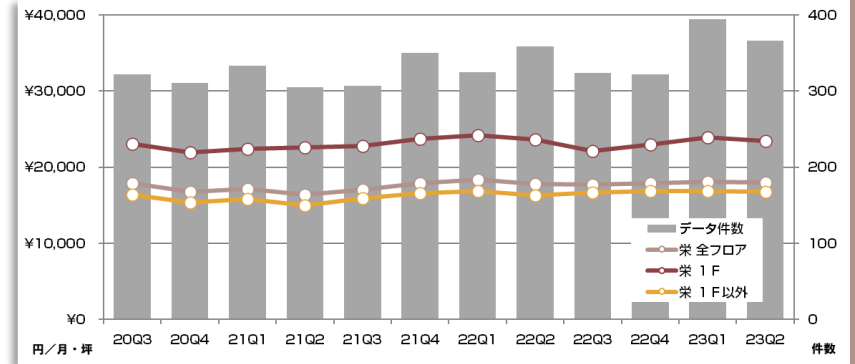
## <対象エリア>

名古屋市中区栄3丁目  
名古屋市中区錦3丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 名駅：メイチカ（2023.3閉鎖）
- ナディアパーク：ロフト名古屋（2023.6閉店）
- ナディアパーク：アルペン旗艦店（2024春予定）
- 久屋大通：中日ビル（2024春予定）
- 栄交差点：（仮称）錦3丁目25番街区計画（2026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

コロナ禍の収束とともに人流が回復

エリア内では再開発事業による移転需要が目立つ。

- 「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。
- 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。
- 道内のみならずインバウンド、国内観光客の消費の受皿としての性格を持つエリアである。近年はコロナ禍の影響を強く受けてきたが、2023年5月にコロナが5類に移行するなど、コロナ禍の収束とともに、直近ではエリアの賑わいを取り戻している。
- 札幌駅周辺を中心に大規模な再開発事業が複数進行しているなかで、その影響で大型商業施設の閉館が相次ぎ、短期的には、札幌駅周辺の競争力が低下するのは避けられない。ただし、一連の再開発施設が順次開業していくのに並行して商業集積が進み、札幌駅周辺の優位性が強化されていくと予想する。
- 2023年8月にエスタが閉館したが、同施設で営業していたビックカメラ札幌店、ユニクロ及びGUは通りを挟んだ東急百貨店さっぽろ店に移転するなど、再開発事業による閉館施設からのテナント移転（一時移転を含む）が続いている。

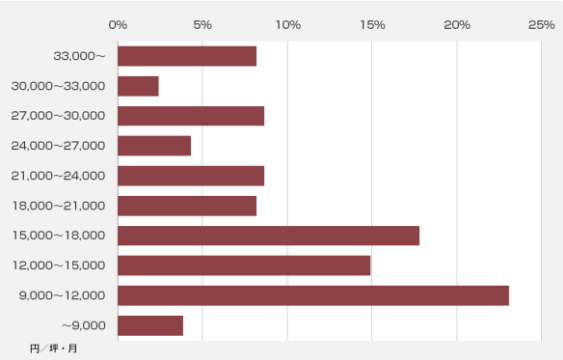
エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年		2023年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
大通り	全フロア	12,700	13,000	13,100	13,000	13,100	13,100	14,100	
	1F	15,600	18,800	20,700	17,000	15,500	20,400		
	1F以外	11,900	12,000	12,300	12,500	12,700	13,200		

## 賃料トレンド

募集件数は、依然高止まりで一進一退の状況が続く。

- 札幌エリア1Fの募集賃料水準は2022年第3四半期を境に上昇に転じており、コロナ禍からの回復による賃料上昇傾向を反映していると思料する。
- 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きたが、2022年第4四半期から直近の2023年第4四半期は月坪13千円前後で推移している。
- 募集件数は2021年第1四半期以降急増しその後高止まりが続いている。直近の2023年第2四半期の募集件数は全体で191件となっている。フロア別では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引き続き多数を占める。

■ 賃料水準構成 (1F)



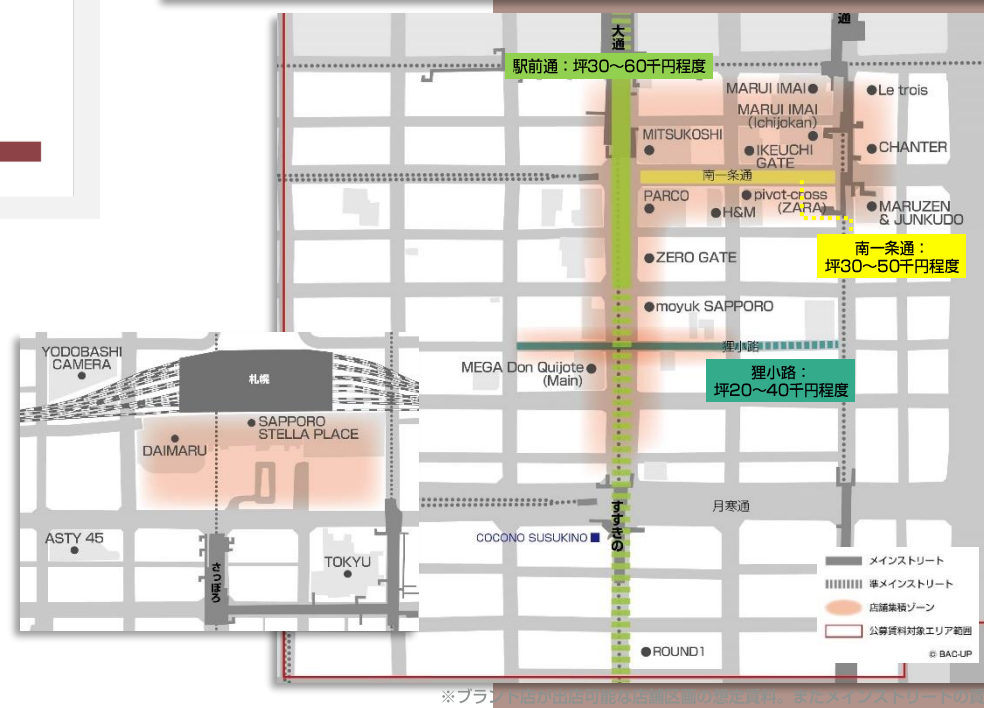
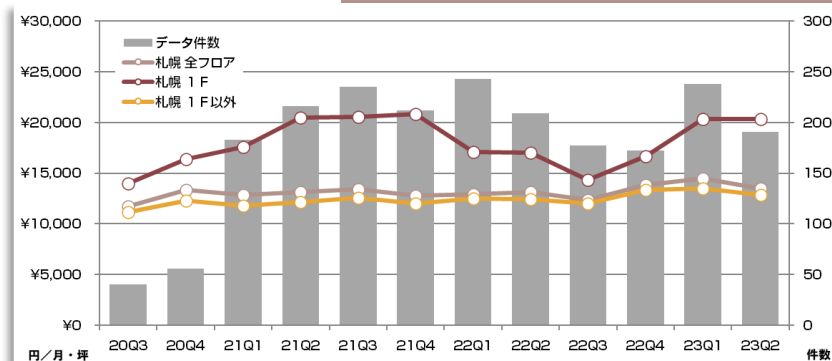
## <対象エリア>

- 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

## ● 主な出店動向・開発計画 ●

- 札幌駅：ヒューリックスクエア（2023春店舗部分開業、2025.6全体開業予定）
- 大通りエリア：PIVOT（2023.5閉館）
- 狸小路：サツドラ狸小路2丁目店（2023.6閉店）
- 駅前通：モクサッポロ（2023.7開業）
- 札幌駅：エスタ（2023.8閉館）
- すすきの：COCONO SUSUKINO（2023.11末第1期開業予定）

■ 公募賃料トレンド



## 今後の見通し

人流の回復は続く。

空き店舗も減少傾向だが、物価高騰等の影響で飲食店の先行きは不透明。

- 2022年度下期の札幌市内への入込観光客数がコロナ禍以前の2018年度下期を上回るなど、人流は順調に回復し、エリア内の売上も好調である。2023年7月からは中国からの団体客受け入れが再開するなど、エリア内は更に活況を呈すると思料する。
- コロナ禍によりススキノの飲食店を中心に空き店舗が目立ったが、人流の回復とともに、空き店舗も減少傾向にある。ただし、ススキノを中心とした飲食店の売上は食材価格の高騰や人手不足により、依然として苦しい状況にある。
- 一連の再開発事業により大型施設の閉館が続く。一方、2023年7月に旧サンデパート跡地に店舗・オフィス・レジデンスの複合ビル「モクサッポロ」が開業。2023年11月末にはCOCONO SUSUKINOが開業予定であり、その後も2030年度の北海道新幹線延伸にむけて再開発施設の新規開業が続く。