

店舗賃料トレンド

2021 春

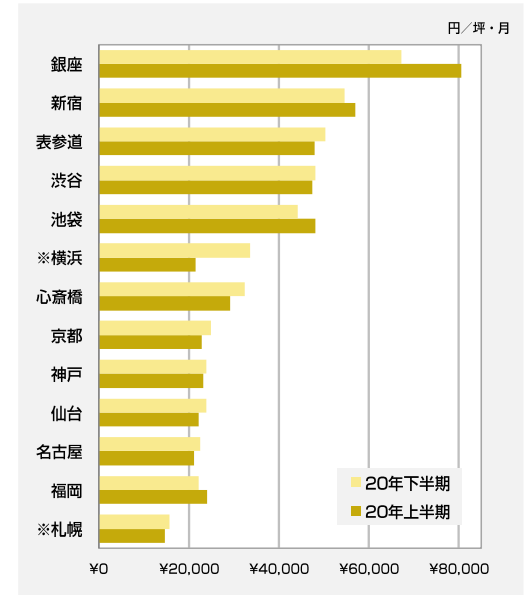
新型コロナウイルスの影響度合いはエリア毎にばらつき

閉店・退店の増加で募集件数が大きく増加。需給の緩みが大きいエリアで賃料水準低下の兆し

- 20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位と2位は前回と変わらず銀座・新宿となったが、前回3位の池袋は5位にダウン。3位と4位は前回からアップした表参道、渋谷となった。1～5位は前回に続き今回も都内エリアで占める結果となっている。6位以下のエリアについては、横浜、京都、名古屋がアップした一方で、心斎橋、福岡、神戸がダウン。順位を下げた結果となった。
- 新型コロナウイルスの影響により、百貨店、専門店をはじめとする都心型の店舗では厳しい状況が続いている。エリアでみると、繁華性の高い銀座、新宿等を含む都内エリアやインバウンド消費が大きかった心斎橋への影響は大きい。一方で、三宮、栄などはインバウンド消費が大きくなかったこともあり、上記エリアよりは影響は軽微である模様。また、業種に関しては、飲食店やインバウンド向けのドラッグストアなどは非常に厳しい状況が続いている。一方で、テナントが退去して空室が生じた施設でも、美容系店舗やクリニックが入居して、リテナントに成功しているケースが一部ではみられる。
- 募集件数はほぼ全てのエリアで増加傾向にあり、都内エリア、心斎橋エリアの募集件数は大きく増加。特に裏通りでの空室が目立つ。
- 一部の物件ではオーナーとテナントの賃料目線が合い、コロナ禍でも成約に至ることもあるが、募集物件の増加に歯止めをかけるほどの状況ではない。総じて空室が多くテナント側が優位な状況にあることから、今後の賃料水準がダウンすることが懸念される。
- 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	20年上半期	20年下半期	前期比
1	銀座	¥80,600	¥67,200	83%
2	新宿	¥57,000	¥54,600	96%
3	表参道	¥47,900	¥50,300	105%
4	渋谷	¥47,400	¥48,200	102%
5	池袋	¥48,200	¥44,200	92%
6	横浜	¥21,400	¥33,600	157%
7	心斎橋	¥29,200	¥32,400	111%
8	京都	¥22,900	¥24,900	109%
9	神戸	¥23,200	¥23,800	103%
10	仙台	¥22,200	¥23,800	107%
11	名古屋	¥21,200	¥22,500	106%
12	福岡	¥24,100	¥22,200	92%
13	札幌	¥14,700	¥15,600	106%

1. 調査概要

本調査は、東京都内5エリア及び地方主要都市8エリア（全13エリア）について、過去3年間にわたって店舗公募賃料データを収集し、店舗賃料トレンドを分析したものである。

2. データ及び分析の概要

- 採用する公募賃料データについては、スタイルアクト株式会社と株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクトが提供する「ReRem（リリム）」による店舗公募賃料データを一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクトが集計したものである（集計データ）。
- 対象データは、一部異常データや重複データは削除している。
- サンプル平均ではなく面積加重平均で賃料単価を算出している。
- 店舗公募賃料単価には、別途徴求される場合の共益費は含まれていない。
- マップ内の1F賃料については実際の相場感（優良物件については公募に至らず比較的高額で決定されることも多い）を表示している。

3. 免責事項等

- 本資料に記載した見通し、予測、意見等は、本資料の作成日現在のものであり、今後予告なしに変更されることがある。
- 不動産は個別性が非常に強い資産であることから、個別の不動産の賃料水準を示すものではない。
- 本調査の複製・改変・翻訳等の利用を禁じる。本調査の内容については十分に正確を期しているが、内容の誤りや不正確に起因するいかなる損害や損失についても責任を負わない。

4. 調査の内容に関してのお問い合わせ先

- 本調査に関するお問い合わせ及び追加調査依頼の連絡先は以下のとおり。

○一般財団法人日本不動産研究所
証券化部 商業施設専門チーム
担当：有岡、相馬、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、平井

情報データ提供

○スタイルアクト株式会社
電話番号：03-5537-6333



銀座エリア

エリア概況

プライムロケーションを中心に新規出店はみられるものの、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るダメージは大きいですが、国内客の特に富裕層を中心に購買の回復がみられ、ラグジュアリーブランドなどの高級品は順調と聞く。一方で免税店やインバウンド需要の高かった業種業態は回復の見通しが立たず、改装、業態変更を強いられている。
- 他都市同様、夜型飲食店の閉店が多く、空中階の空室も増加している。飲食店跡地の候補として美容系サービス業種が候補の一つとなるが、多くの空室を埋め切れるまでは至らず、当面は厳しい状況が続くと思われる。
- プライムエリアは2~6丁目交差点に更に縮小傾向。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みられない状況となってきている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	33,800	32,500	35,700	40,900	41,600	37,000
	1F	67,400	56,700	75,200	78,600	80,600	67,200
	1F以外	28,500	29,200	31,600	35,400	34,800	32,000

今後の見通し

プライムロケーションの賃料は維持。裏手立地から値崩れする可能性がある

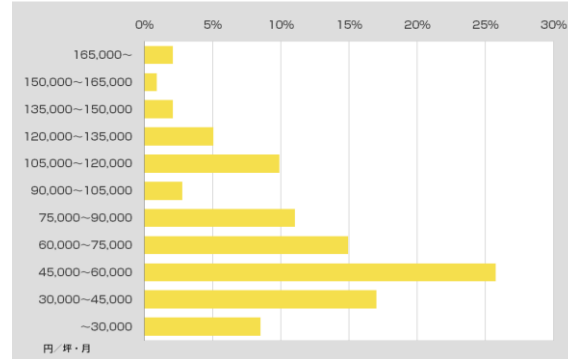
- 中央通りでも1丁目や7・8丁目では長期空室となる物件もみられ、プライムロケーション以外では需給バランスの崩れから賃料ダウンする可能性が高い。
- 一方で水面下で超一等地で複数の申込があるなど、裏手との格差が顕著となっている。しかし、マーケット観を大きく超えるような高賃料は期待し難い状況。
- 複数階賃貸で大型面積を有する物件では、賃貸するフロア数が縮小されるなど、坪単価は変わらずとも総額賃料が小さくなるケースもみられる。

賃料トレンド

募集ベースは20年第3四半期以降、ダウントレンド、募集件数の増加が著しい

- 2020年上期以降、高止まりを維持していたように見えるが、募集件数が増加し、優良物件が含まれていることで高賃料を維持してきたと思われる。2020年下期以降、1Fは坪70千円を割り込んでいる。
- 銀座エリアの超一等地の路面店は今後もポテンシャルを維持するものと思われるが、裏手を中心に募集件数は増加しており、リーマンショック時も同様であるが裏手から賃料ダウンとなる構図が予測される。
- 住所別平均賃料を見ると、7丁目が高水準となるが、高額募集物件の影響となる。長期空室の物件もみられ、期待値との乖離も指摘される。
- 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年上期~2020年下期		2020年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区銀座1丁目	¥53,011	110	¥47,440	29
中央区銀座2丁目	¥73,001	43	¥44,607	10
中央区銀座3丁目	¥54,883	24	¥46,089	5
中央区銀座4丁目	¥63,884	8	¥65,521	5
中央区銀座5丁目	¥79,869	118	¥72,015	38
中央区銀座6丁目	¥77,686	73	¥81,134	18
中央区銀座7丁目	¥77,279	38	¥86,867	11
中央区銀座8丁目	¥71,431	21	¥70,475	7

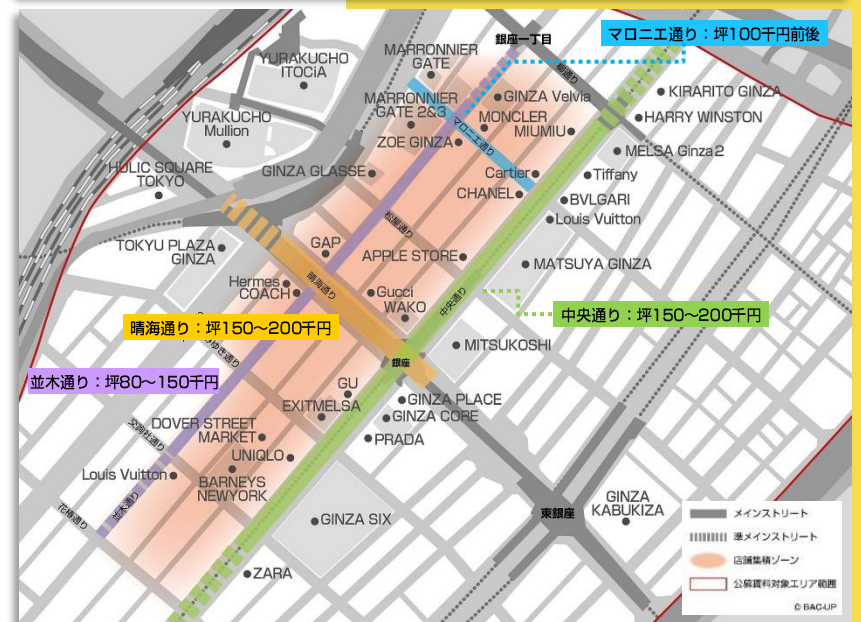
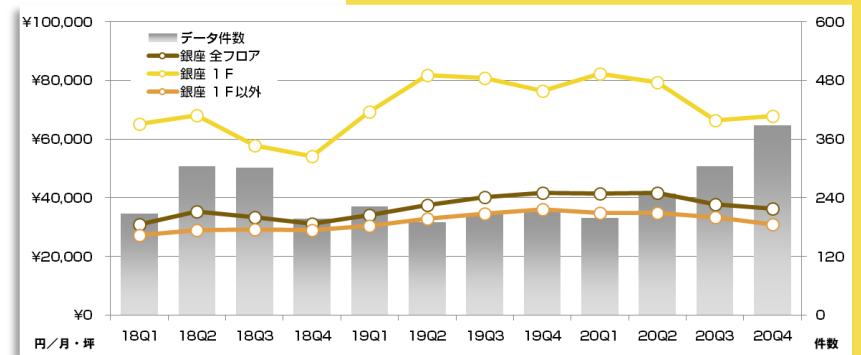
<対象エリア>

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 ●

- 晴海通り：和光本館 (2020.8リニューアル)
- 中央通り：IDC OTSUKA Bedroom Gallery GINZA (2020.9)
- 中央通り：ヤマハ銀座店 (2020.10リニューアル)
- 中央通り：MCM銀座HAUS1 (2020.12閉店)
- 銀座通り：フェスタリアビジュソフィア (2020.12閉店)
- 並木通り：ルイ・ヴィトン (2021.3リニューアル)
- 中央通り：グッチウォッチ&ジュエリーGINZASIX (2021.4予定)
- 並木通り：グッチ (2021.4予定)
- 中央通り：ダンヒルGINZAコンセプトストア GIINZASIX (2021.4予定)
- 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、駅のパワーは一時的に縮小。不動産のポジションであった駅ビルもコロナ禍の影響を受ける

- 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るリモート化が進み、駅乗降客数は大幅に減少。就業者を中心とした日々の利用者の減少は街としては大きなダメージとなっている。
- インバウンド客で支えられていたマーケットのダメージは大きく、新宿通りでも閉店する物販店や休業もみられる。また、飲食店やアミューズメント業種も大きくダメージを受けており、新宿西口や新宿三丁目などのパワーも弱まっている。中でも歌舞伎町エリアは非常に厳しい状況となっている。
- しかしながら、新宿通りでは有力店の新規出店計画、明治通りFOREVER21跡地にはIKEAの出店が決定するなど、新宿の強さが垣間見える。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	28,300	28,000	31,300	33,900	37,900	34,400
	1F	34,800	35,700	42,500	52,700	57,000	54,600
	1F以外	26,900	26,500	29,900	31,100	31,000	29,200

今後の見通し

新宿通りは高水準を維持。新宿通り北側は弱さが出てくる

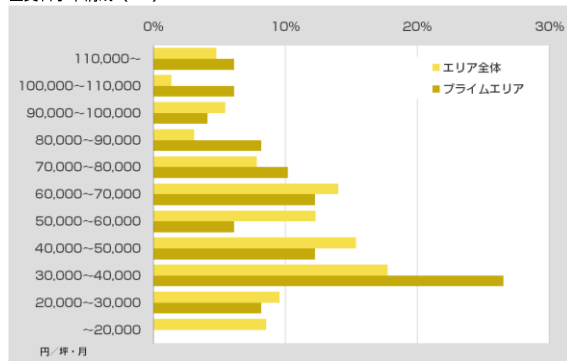
- 新型コロナウイルスの影響により、日本を代表する繁華街である歌舞伎町、新宿三丁目の飲食店を直撃。新規出店も凍結状態で、空室増加による需給バランスの崩れ=賃料ダウンに至っている。当面は厳しい状況が続くと考えられる。
- 駅ビル不調により、一時的に街のパワーダウンは否めない。一方で新宿通りは有力店の出店が決定するなどポテンシャルは継続とみられる。
- 新宿通り北側ではバーニーズニューヨーク、ヤマダ電機の閉店がみられた。大型店の候補は限定的であること、歌舞伎町への動線上であり、物販店の出店ニーズは低いことなどを考慮するとリーシングには長期間要する可能性もある。

賃料トレンド

横ばいを維持しているように見えるが、募集件数は急増。優良募集物件が押し上げている

- 2020年に入ってから高止まりを維持しているように見えるが、今まで募集に出していなかったプライムロケーションの募集が出ていることが影響している。
- 2020年第3四半期は募集件数が急増しており、飲食店やアミューズメント業種などの閉店が相次いだと予測される。
- 募集件数の内訳を見ると1Fについては2019年第4四半期までは10件台だった件数が、2020年第4四半期で60件台と増加、中上層階は100件→200件まで増加。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては坪30~40千円の割合が最も高く、次いで坪40~50千円、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、西新宿1丁目が高水準となっているが10坪前後の超小型物件の事例となる。次いで新宿3丁目が高水準となり、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年上期~2020年下期		2020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	¥54,367	103	¥52,928	48
新宿区新宿2丁目	¥42,739	36	¥45,048	11
新宿区新宿3丁目	¥60,127	49	¥68,930	22
新宿区新宿4丁目	¥67,107	25	¥62,637	2
新宿区新宿5丁目	¥24,596	40	¥27,722	11
新宿区西新宿1丁目	¥76,603	40	¥70,245	19

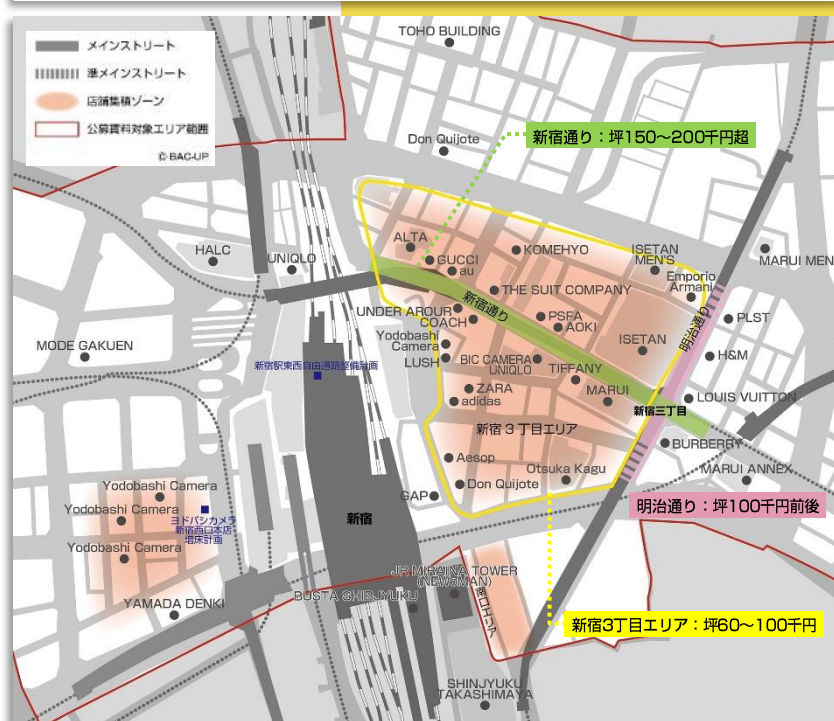
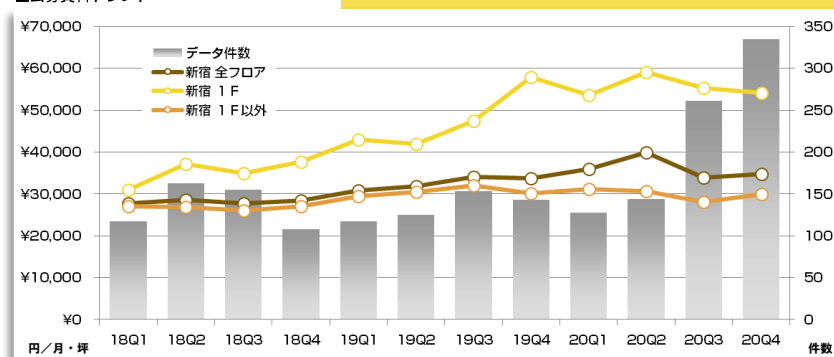
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 南口：JOURNAL STANDARD (2020.8閉店)
- 南口：JOINT WORKS (2020.9)
- 西口：地下メトロ食堂街 (2020.9閉館)
- 南口：高島屋免税店SHILLA&ANA (2020.10閉店)
- 新宿通り：HULIC&New ココカラファイナ (2020.12)
- 明治通り：キュープラザ新宿三丁目 (2020.12)
- 新宿3丁目：BARNEYS NEW YORK (2021.2閉店)
- 明治通り：IKEA (2021.春予定)
- 新宿通り：AOK 新宿東口店 (2021.春閉店予定)
- 歌舞伎町：新宿ミラノ跡地再開発計画 (2022予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料

表参道エリア ESANDO

エリア概況

ECリアル店舗の受け皿であったが、奇しくもコロナ禍によりECに代替されている。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。
- 情報発信力の強い街であるがゆえ、ECに代替されている感も否めない。明治通りやキャットストリートの渋谷寄り・新宿寄りはこれまでにない空室増加となっており、厳しい状況となっている。新規開発も進んでいない。
- 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。しかし、「食べ歩きできる街」として食のトレンドを牽引する特性はコロナ禍により沈静。
- 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の連続するストリートは新規出店などもみられ、空室もなく、ポテンシャルは継続とみれる。
- インバウンド減少も影響は大きくシューズブランドなど業種によって大きなダメージを受けている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	41,300	43,900	40,000	41,900	41,300	39,300
	1F	60,100	61,100	52,400	52,700	47,900	50,300
	1F以外	31,500	33,700	33,000	36,700	38,400	33,800

今後の見通し

複数の開発が控え、客数・ファッション回帰が期待される

大型店需要は減少し、賃貸フロア減少⇨賃料ダウンが懸念

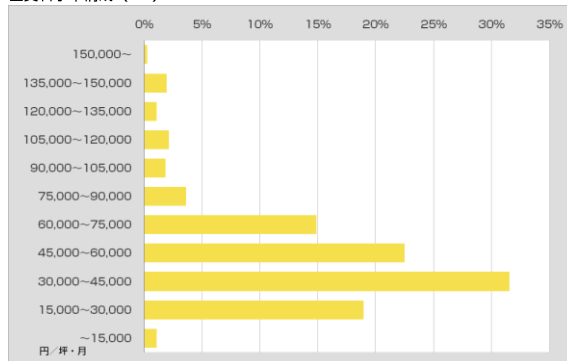
- 大型物件の新規出店取り下げなどテナントは限定的。賃料総額は抑えたいテナントが増え、賃貸フロア減少になるなど結果的に賃料ダウンが懸念される。
- 明治通り沿いの長期空室が続いていた物件は物販店以外に決定したようである。日本を代表するファッションエリアであるが、今後も同様の傾向が続く可能性がある。
- 2022年度には神宮前六丁目地区市街地再開発が竣工予定、キャットストリートなどにも複数の開発地がみられる。出店需要回復とともに、エリアの集客パワーも戻ることが期待される。

賃料トレンド

募集件数は増加が続き、出店数<閉店数。上がり切った賃料に補正がかかる

- 1Fの平均賃料は2018年下期をピークに低下が続いており、2020年下期では坪50千円前後で停滞。キャットストリート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つようになっている。今後は、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33千円程度を維持しており、絶対数の少ないオフィスへの影響も小さいエリア。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。
- 2020年下期の住所別平均賃料をみると、竹下通りなどのプライムロケーションの高額事例が賃料を牽引する神宮前1丁目の坪73千円が最も高い水準となっている。
- 募集件数は2018年第1四半期を底に増加傾向にあり、2020年第1四半期以降急増している。1Fの募集件数も2020年第4四半期では160件程度と2020年第1四半期の2倍程度に増加している。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2018年上期～2020年下期		2020年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥41,280	82	¥38,559	18
港区南青山4丁目	¥24,822	45	¥28,468	11
港区南青山5丁目	¥51,066	73	¥48,799	17
港区南青山6丁目	¥34,893	89	¥32,602	36
港区北青山3丁目	¥57,910	152	¥54,709	42
渋谷区神宮前1丁目	¥67,860	146	¥73,067	56
渋谷区神宮前3丁目	¥36,242	101	¥32,448	17
渋谷区神宮前4丁目	¥51,224	147	¥47,203	58
渋谷区神宮前5丁目	¥46,907	159	¥52,471	32
渋谷区神宮前6丁目	¥77,884	20	¥51,880	4

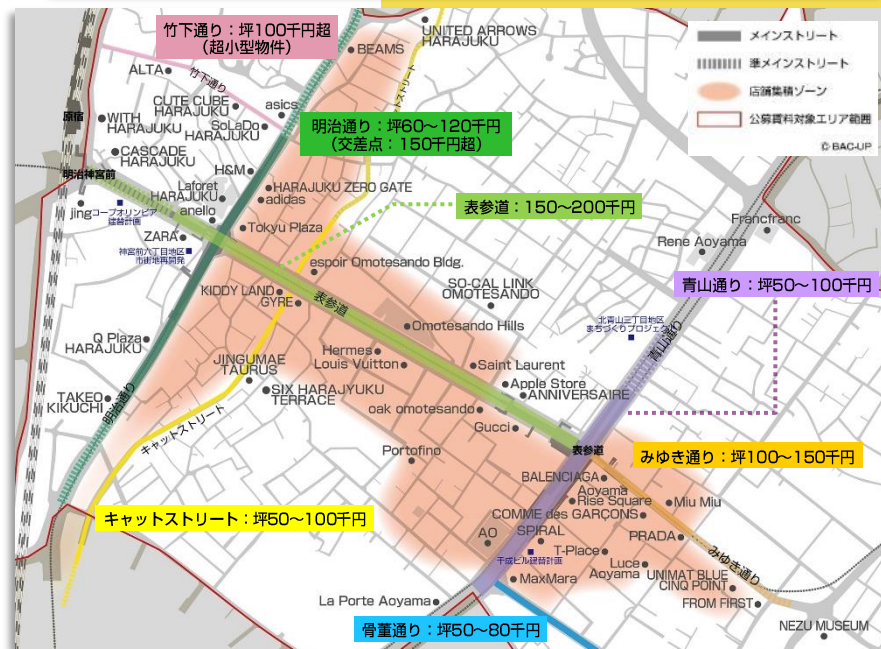
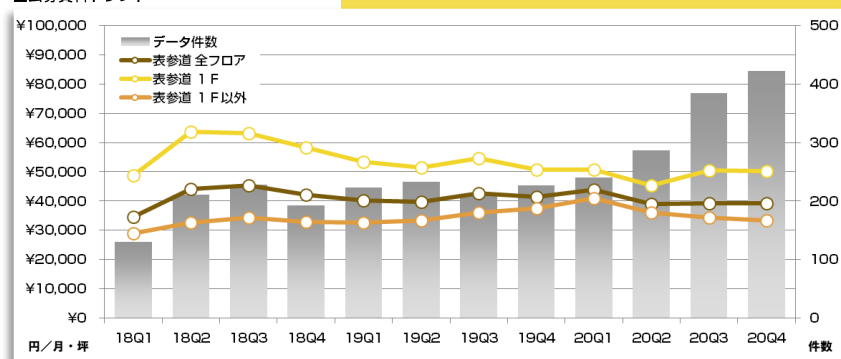
<対象エリア>

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 ●

- 裏青山：ブルックスブラザーズ (2020.9)
- 裏青山：ORBIS (2020.9)
- 表参道：アレキサンダーマックイーン (2020.9.)
- 表参道：ポッテガ・ヴェネタ (2020.10)
- 表参道：メゾンコーサー (2020.12)
- 青山通り：ディーンアンドデルーカ (2020.12閉店)
- 表参道：ジャーナルスタンダード (2021.1閉店)
- 表参道：M・A・C表参道ヒルズ店 (2021.1閉店)
- 明治通り：グレゴリー (2021.1閉店)
- 明治通り：EDIFICE (2021.1閉店)
- 表参道：エルメス (2021.2)
- 表参道：神宮前六丁目市街地再開発事業 (2022予定)
- 表参道：オリンピアアネックスビル再開発(2022予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料

渋谷エリア SHIBUYA

エリア概況

コロナ禍により新規開業施設のインパクトは雲隠れ。IT企業の多い渋谷のオフィス需要はテレワーク化の影響大

- 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。駅から離れたロケーションや神南エリアの厳しさも増している。
- また、センター街ではIKEAの開業（井の頭通りがメイン出入口）などもみられるものの、イッツデモやアスピーなどこれまでセンター街の集客を牽引してきたテナントが閉店。次テナントが目玉される。
- ス克蘭ブルスクエアやバルコ、東急プラザなどの開業が続いたが、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	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	28,200	31,000	32,400	33,200	35,300	34,700
	1F	35,600	43,100	45,200	41,800	47,400	48,200
	1F以外	26,200	27,500	30,000	32,300	31,300	29,500

今後の見通し

ライブハウスなど渋谷のカルチャーコンテンツへの影響は大きい。飲食店は当面厳しさが続く

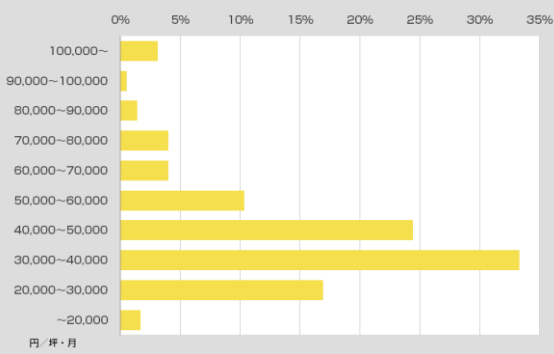
- ライブハウスやアミューズメント力で集客する渋谷エリアのカルチャーへの影響はコロナ禍により相当なダメージを受けている。
- 駅から距離のある立地では長期空室もみられ、当面は厳しい状況が続く。また、センター街のアスピーやイッツデモ跡地の動向も注視される。
- 新宿、池袋同様、繁華街では飲食店へのダメージも大きく、当面は厳しい状況が続く。飲食店跡地はサービス店が候補となるが、銀座や表参道のように街イメージが良好とはいえず、サービス業種の中でも限定的となり、飲食店を上回るような賃料は期待し難いと考えられる。

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2四半期以降はやや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。内訳をみると2020年第1四半期では1F：10件弱であったが、2020年第4四半期では70件を超えており、募集物件が大幅に増加している。
- 1F以外の賃料は坪30千円前後となっていたが、2020年第4四半期では坪30千円を割り込んだ。これまでに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。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~40千円が最も多く、次点は坪40~50千円。これまで次点は坪20~30千円であったが、1Fの募集物件が増えていることが裏付けされている。

賃料水準構成 (1F)



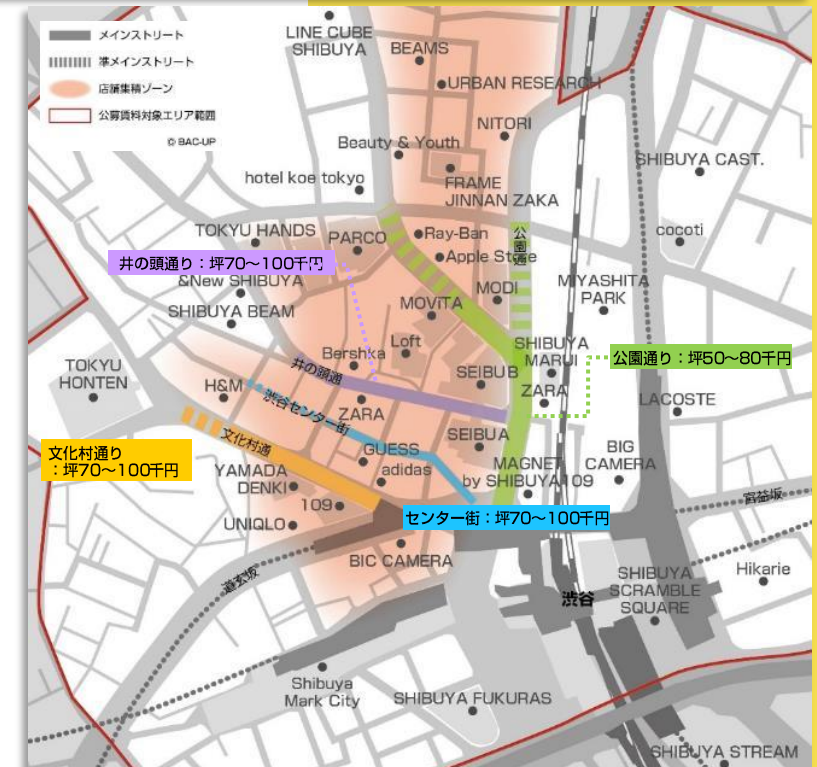
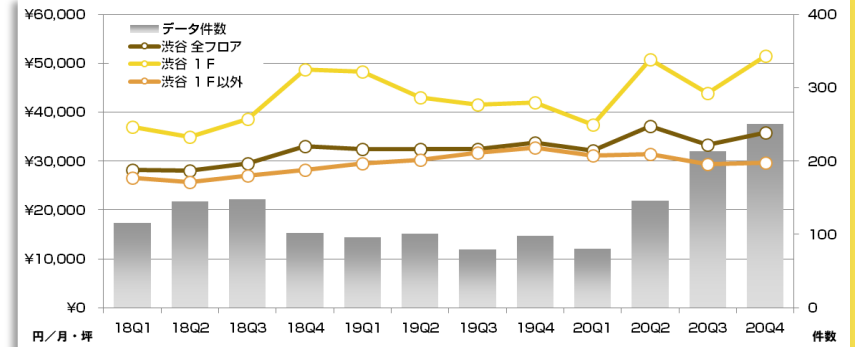
<対象エリア>

- 渋谷区宇田川町
- 渋谷区道玄坂1丁目
- 渋谷区道玄坂2丁目
- 渋谷区神南1丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 渋谷BEAM：レコファン（2020.10閉店）
- 神南エリア：アーバンリサーチ（2020.10閉店）
- 井の頭通り：IKEA（2020.11）
- センター街：IT'S DEMO（2021.1閉店）
- センター街：Asbee（2021.1閉店）
- 公園通り：X FLAGS STORE（2021.1閉店）
- 井の頭通り：エルメス 西武渋谷店（2021.2閉店）
- 井の頭通り：カルティエ西武渋谷店（2021.2閉店）
- 井の頭通り：JEM（2021.3閉店）
- 井の頭通り：サカゼン（2021 春閉店予定）
- 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

池袋エリア IKEBUKURO

エリア概況

サンシャイン60通りでも路面店の退店が目立つ

- 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通りでも、集客核であった東急ハンズが閉店予定、その他ファストフード店、シューズショップ等退店が増加し空室も目立っている。一方で同通りは複数の開発も控えており、今後の動向が注目される。
- 2020年7月にハレザ池袋が全館開業し、TOHOシネマズがオープン。中池袋公園周辺の大型開発も一段落したが旧豊島区保健所が取り壊され隣ビルの増築部分として開発されていることから、街並みの更新はまだ継続中。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	23,900	24,600	25,200	29,700	29,700	27,600
	1F	32,100	31,800	29,500	42,500	48,200	44,200
	1F以外	23,000	23,800	24,800	28,800	28,100	25,800

今後の見通し

マルイ閉店で駅西側エリアの大型店舗が減少。飲食エリアとしての属性が強まる

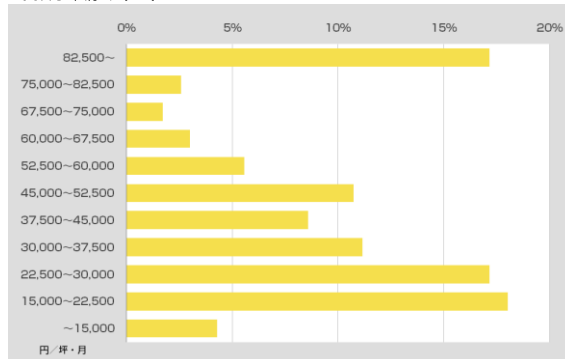
- サンシャイン60通りでの退店もみられ、厳しい状況にある様子ではあるが、新たに建替されている物件もあり、新規施設開業等による将来的な賑わいの回復に期待。
- 駅西側はマルイが2021年8月に閉店となる。元々駅東側に比べファッション店が少ないエリアであったが、マルイの閉店で今まで以上に飲食エリアのイメージが強まると思われる、これは駅西側の開発が進むまでは状況は変わらないと思われる。新型コロナウイルスの飲食への影響は大きく、閉店も相次いでおり需給バランスの崩れから賃料ダウンが想定される。

賃料トレンド

エリアを問わず募集件数が大幅に増加

- 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、直近の2020年第3四半期からは300件を超え、需給の緩みが顕著に確認できる。募集の内訳を見ると募集数の増加は住所別問わず増加が見られたが、特に築年の古いビルでの募集数が多かった。
- 1Fの公募賃料は2020年第3四半期から2期連続で下落したが、2020年第2四半期が高額募集の事例の割合が多く、高額に振れたものであり、短期的なグラフの上下が実際の賃料水準を示すものではない。
- 住所別平均賃料は、西池袋1丁目から従前から引き続き最も高い結果となった。これは高額募集件数の多寡によるもので、西池袋エリアが他のエリアに比べ好調であることを示す結果ではない。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2018年上期~2020年下期		2020年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥67,515	50	¥72,074	28
豊島区東池袋1丁目	¥50,880	125	¥48,174	49
豊島区東池袋3丁目	¥23,841	18	¥14,933	3
豊島区南池袋1丁目	¥34,787	4	¥18,946	1
豊島区南池袋2丁目	¥23,165	36	¥22,314	7

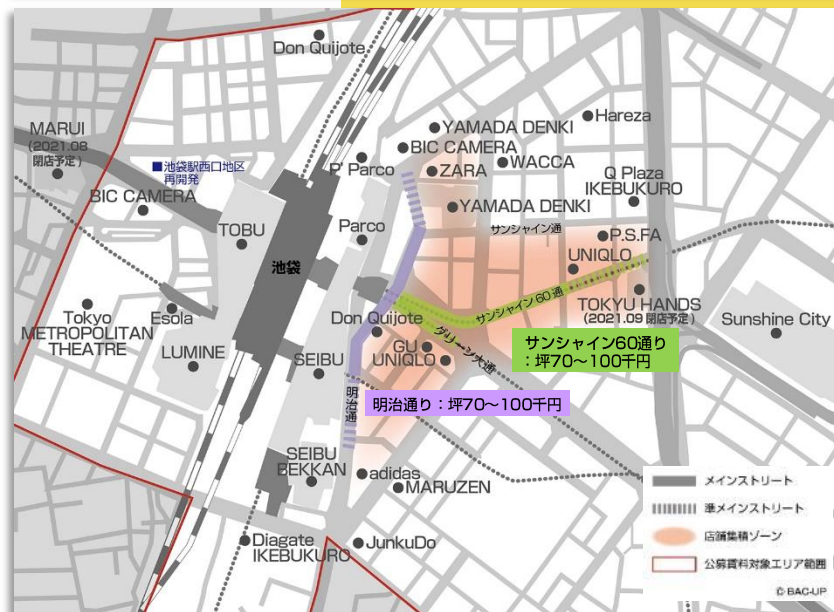
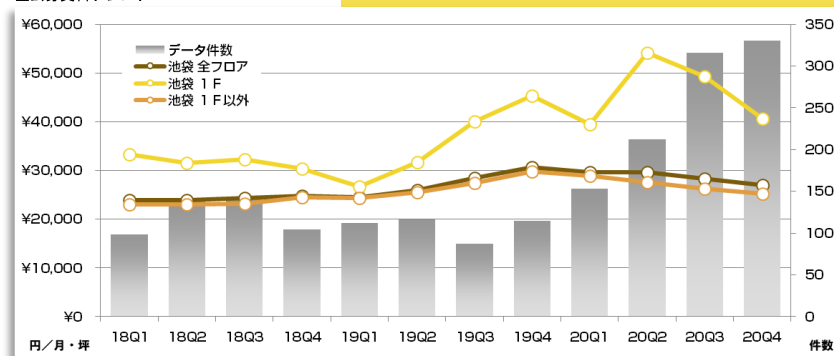
<対象エリア>

- 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：atmos (2020.10閉店)
- サンシャイン60通り：スピズ (2021.1閉店)
- グリーン大通り：ビックカメラ池袋東口カメラ館 (2021.1閉店)
- サンシャイン通り：P.S.FA池袋東口店 (2021.2)
- 池袋駅西側：池袋マルイ (2021.8閉店予定)
- サンシャイン60通り：東急ハンズ (2021.9閉店予定)
- 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 YOKOHAMA

エリア概況

JR横浜タワー・JR横浜鶴屋町ビルが開業し、駅周辺の再開発は一段落

- 横浜駅は池袋同様、駅あるいは地下街で接続する大型の商業施設で構成される。駅ナカや駅周辺の再開発により、今後より一層駅の商業集積が高まった印象である。
- 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、駅とその周辺との格差が大きくなるものと思われる。
- ダイエー横浜西口店の跡地は地上22階の店舗・住宅・事務所の複合施設が2025年1月の完成を目指して再開発中であり、東急ハンズ移転から集客核を担うことが期待される。
- 2020年6月に開業したニューマン横浜の出足はますますのようである。横浜は新宿や渋谷と比較すると新型コロナウイルスの影響も小さい傾向。

■ 公募賃料推移表

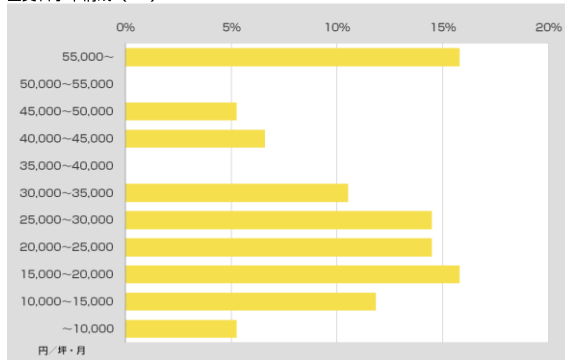
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	19,500	19,700	21,700	23,700	21,700	23,900
	1F	27,200	19,800	37,300	37,000	21,400	33,600
	1F以外	19,200	19,700	20,800	21,500	21,800	22,300

賃料トレンド

募集件数が大きく増加

- 新型コロナウイルスの影響で、2020年第2四半期から募集件数が増加しているが、高価格帯の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。1Fは募集件数は依然として少ないもののコロナ前より増加している。今後、空室が多く、空室期間が長くなると、売上減により減賃要請が多い中、賃料の下落トレンドに反転する可能性がある。
- ターミナル立地の特性上、横浜駅から離れた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、駅ナカ及び地下街とその周辺の賃料格差が大きくなり、新型コロナウイルスの影響も相まって、駅から離れたエリアの賃料下落の可能性もある。

■ 賃料水準構成 (1F)



今後の見通し

当面は駅に重心、外周部の弱さが顕著に

- 日本百貨店協会の横浜の百貨店売上高は、2020年10月は前年比+1.6%とコロナ前の水準まで回復したが、2回目の緊急事態宣言下の2021年1月は-28.2%と落ち込み、新型コロナウイルスに感染度合いより一進一退の状況が今後も継続すると思われる。
- 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り、外周部は相対的に弱めの見方となる。

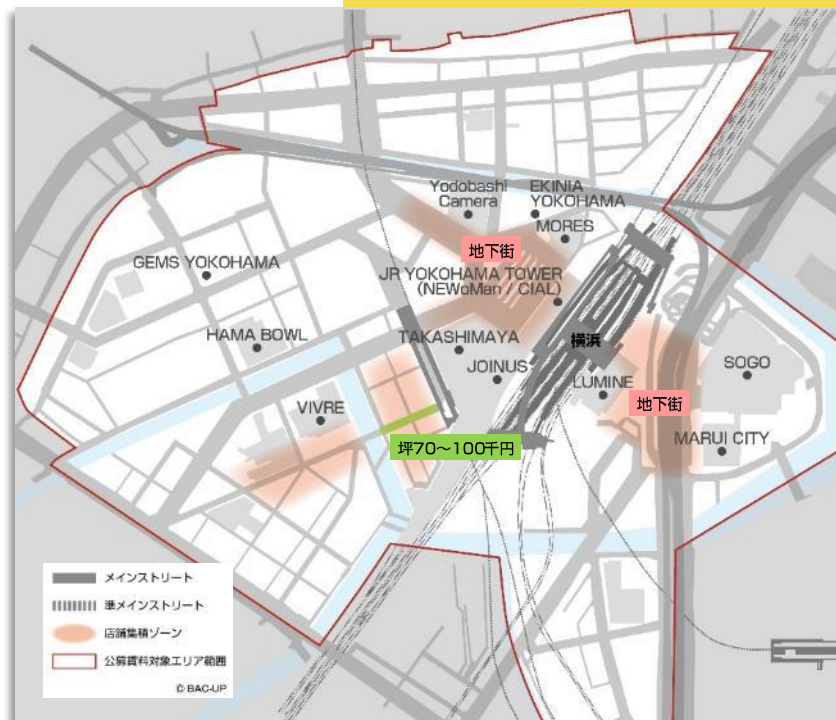
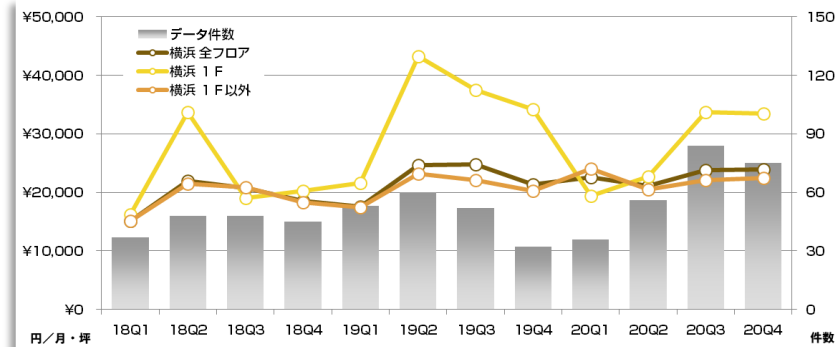
<対象エリア>

神奈川県鶴屋町1丁目	西区南幸1丁目
神奈川県鶴屋町2丁目	西区南幸2丁目
神奈川県鶴屋町3丁目	西区北幸1丁目
西区高島2丁目	西区北幸2丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 代官山Candy apple横浜店 (2020.11)
- 高島屋が地下食料品フロア増床エリア「Foodies 'Port」(2019秋~2021春)
- 「無印良品 横浜ジョイナス」をリニューアルオープン (2020.12)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発 (2024予定)
- ダイエー横浜西口店の跡地計画 (2025.1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

商店街はインバウンド激減の影響が最も大きいエリア。

御堂筋はポテンシャル継続

- 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、現況は相次いで出店したドラッグストアの閉店・休業を余儀なくされている。
- 2020年6月の緊急事態宣言解除後は徐々に客数も回復し、11月にはパルコが開業するなど話題性の高まりもあったが、客数が回復した状況には至っていない。
- 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未だ厳しい状況が続いている。
- ラグジュアリーブランドが集積する御堂筋は既存店の増床、移転など一定の動きが継続しているが、集積から外れたロケーションではやや厳しい状況となっている。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

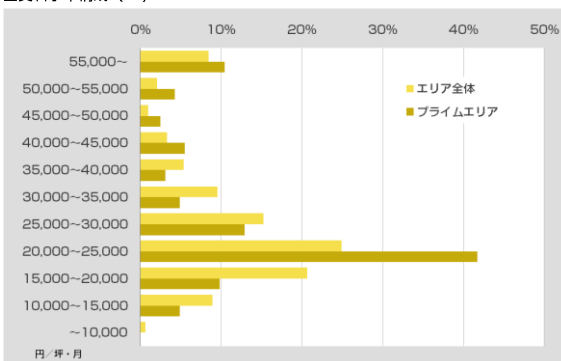
エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	16,200	17,000	16,300	15,100	17,800	19,100
	1F	25,000	33,000	27,500	24,200	29,200	32,400
	1F以外	13,700	13,200	14,000	13,800	13,500	14,000

賃料トレンド

他エリア同様募集件数が急増。1Fは優良募集物件の影響により高止まり。1F路面はこれまでにない空室状況

- 1Fの賃料は2018年第3四半期に坪30千円半ばまで伸びたが、2019年第2四半期には坪20千円台にまでダウン。直近は再び上昇し高止まりを維持しているが、募集件数が急増しており優良物件が賃料を牽引している見方となる。商店街沿い1Fでもこれまでにない空室が散見される。裏手やアメリカ村などでも空室は増加している。
- 賃料水準構成を見るとプライムロケーションでは1Fで坪20~25千円に山がある。心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高めの水準となる。

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年上期~2020年下期		2020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	¥43,829	66	¥46,968	20
中央区心齋橋筋2丁目	¥27,398	97	¥29,524	21
中央区西心齋橋1丁目	¥28,072	63	¥38,015	26
中央区西心齋橋2丁目	¥31,388	54	¥25,992	19
中央区道頓堀1丁目	¥37,800	2	-	0
中央区道頓堀2丁目	¥22,773	2	¥22,773	2
中央区南船場3丁目	¥28,032	181	¥31,531	43
中央区南船場4丁目	¥23,885	138	¥23,924	37
中央区難波1丁目	¥47,610	25	¥53,795	15

今後の見通し

高額賃料水準は元のマーケット賃料に。

インバウンド回帰が期待されるが当面は辛抱期間が続く

- インバウンド増加により出店が進み、競合したドラッグストアの高額賃料は従来の賃料水準に戻る事が想定される。閉店した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という見方。
- 御堂筋は賃料維持するが、道頓堀エリアの回復はインバウンド回帰が前提となると想定される。

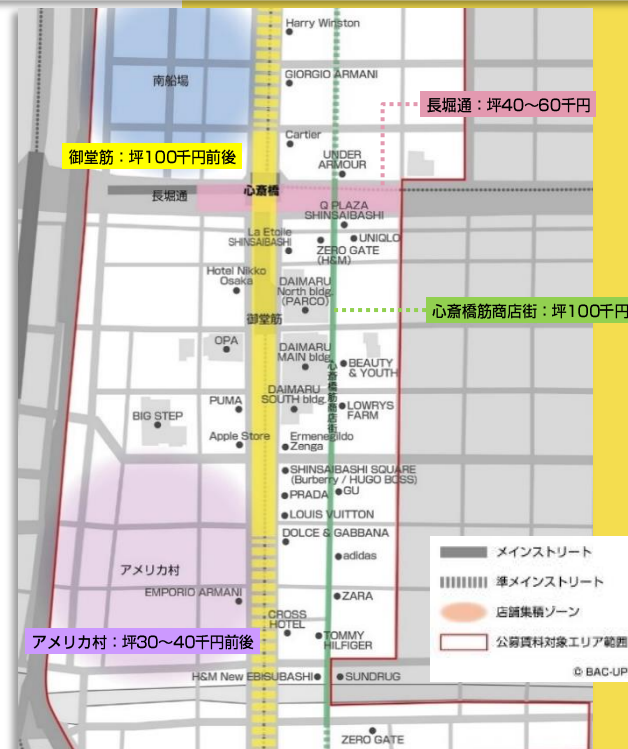
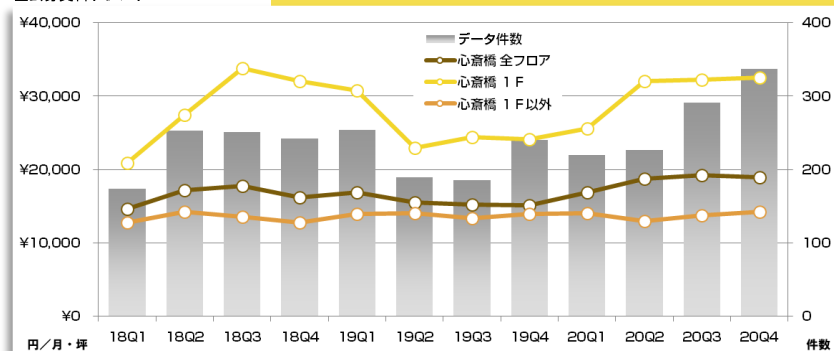
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 長堀通り：CITIZEN FLAGSHIP STORE OSAKA (2020.10)
- 御堂筋：DIESEL OSAKA (2020.10移転オープン)
- 御堂筋：大丸心齋橋店 北館 心齋橋パルコ/東急ハンズ/エルメス (2020.11)
- 御堂筋：トゥモローランド (2020.11閉店)
- 長堀通り：TUDOR (2020.12)
- アメリカ村：XFLAG STORE (2021.1閉店)
- 心齋橋筋商店街：P.S.FA (2021.1閉店)
- 心齋橋筋商店街裏手：サッカーショップKAMO (2021.1閉店)
- 御堂筋：HUBLLOT (2021年春移転オープン)

■ 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

心齋橋と比較すると国内観光客の多いエリアであることがプラス

- 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。
- 新型コロナウイルス拡大直後の観光客の激減により、四条通をはじめとした店舗が連なる通りでは、空店舗も散見される。
- 観光客に人気の観光地で、新型コロナウイルス拡大前までは外国人及び日本人観光客で非常に賑わっていたが、新型コロナウイルス拡大直後は、外国人観光客をはじめ日本人観光客についても激減し、エリア内は閑散としていた。しかしながら、ここ最近では、日本人観光客は戻りつつあり、インバウンドに偏り過ぎず、国内観光客が多いエリアであることはプラスとなる。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	15,100	16,200	17,200	16,600	16,300	19,700
	1F	23,800	22,300	21,200	22,900	22,900	24,900
	1F以外	12,900	13,600	14,600	14,500	14,000	16,400

今後の見通し

国内観光客は回復の兆し。今後はインバウンド客の増加がカギ

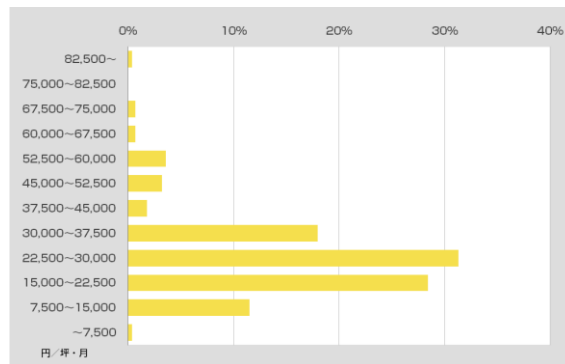
- 四条河原町交差点に位置するマルイが2020年5月に閉店し、京都河原町ガーデンとして2021年春にリニューアルオープンすることが発表された。核テナントは家電のエディオンであり、一等地の商業施設として賑わうことを期待したい。
- 四条烏丸周辺においては、2021年4月にアゴーラ京都四條、アゴーラ京都烏丸がコロナ禍の厳しい中、開業することとなる。
- 京都は日本を代表する観光地であり、新型コロナウイルスの収束後は再び外国人及び日本人観光客で賑わいをみせると予想するが、インバウンド消費を見込んだドラッグストアなどの閉店が見られ、跡地の代替テナントが注目される。ことから、今後出店される店舗が観光客向けの業種であるか、動向が注目される。

賃料トレンド

募集件数は大きく増加、公募賃料は上昇傾向だが実態は横ばい水準

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2018年第1四半期から坪20千円前半で推移しているが、2020年第2四半期からは坪25千円に近い水準まで上昇し、直近の2020年第4四半期では坪25千円となった。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13千円程度に下がった後、上昇傾向にあり、直近の2020年第4四半期では坪18千円程度となっている。2020年第4四半期は高額事例が含まれていることも要因の一つであるが、全体的に上昇傾向であるといえる。
- 募集件数が2019年第4四半期は約60件程度であったが、2020年に入り募集件数が増加し、2020年第4四半期では約150件で、空室が増えている様子が窺える。
- 観光客が減少している状況ではあるものの、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>

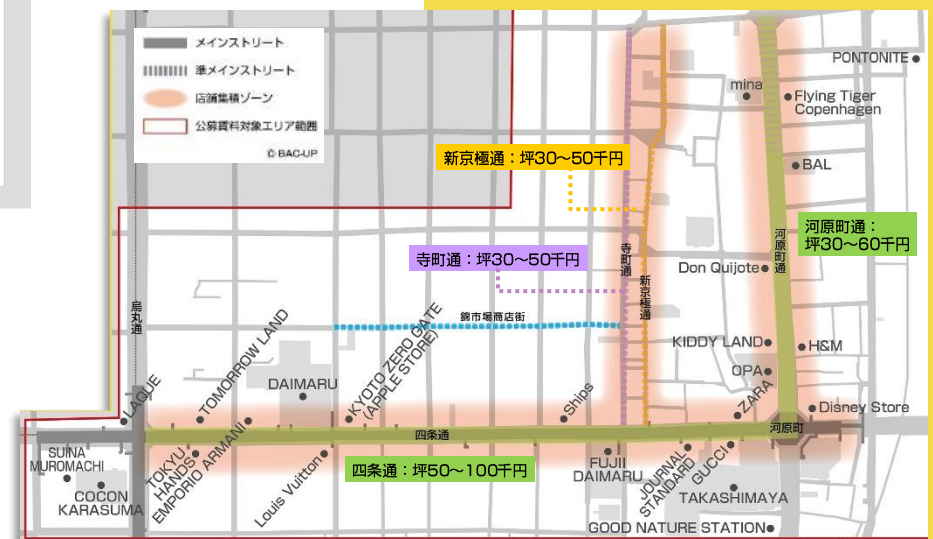
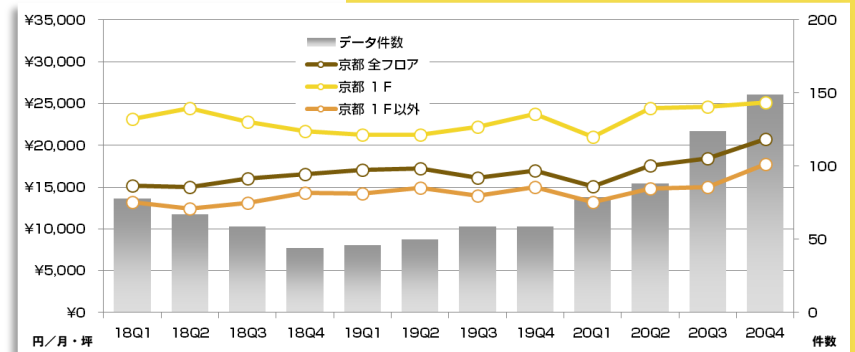
下記地図赤枠範囲内の町丁目参照

※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

- 三条通：ダイコクドラッグ寺町三条店（2020.9閉店）
- 四条通裏：三井ガーデンホテル京都河原町浄教寺（2020.9）
- 錦市場商店街：ダイコクドラッグ錦店（2020.10閉店）
- 河原町通：ホテルミュッセ京都四條河原町名鉄（2020.10）
- 河原町通：キリン堂京都河原町店（2020.10）
- 四条通：UNITEDCOLORSOFBENETTON（2020.11閉店）
- OPA：好日山荘京都河原町店（2020.12）
- 四条通：TAKA-Q京都四條店（2021.1閉店）
- 四条通・河原町通：京都河原町ガーデン（2021春）
- 四条通：ホテルフォルツァ京都四條（2021初夏）
- 四条通：高島屋増床（2023.3予定）

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が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

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、そごう、丸井などの百貨店がみられる三宮駅前、三宮センター街に代表されるアーケード街、ラグジュアリーブランドの路面店が多く見られる旧居留地から構成される関西屈指の商業エリアである。
- 旧居留地は大丸主導の街で、ブランド路面店が多く集積する。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。
- エリア内の人通りは新型コロナウイルス拡大前の状況には戻っていないものの、インバウンドが他の大都市に比べ少ないため、減少幅は抑えられており、大丸神戸店は首位に再び咲くと思われる。一方で観光客が中心の中華街は厳しい状況。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

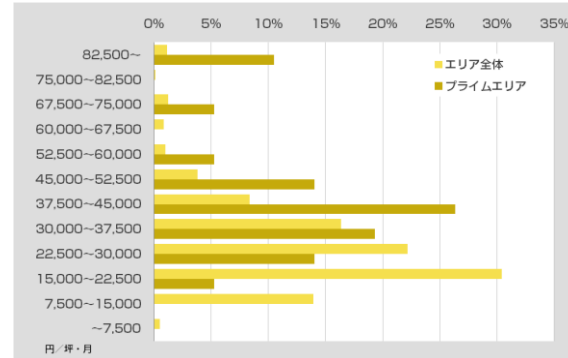
エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	17,800	18,300	16,600	16,000	17,400	16,600
	1F	26,700	25,700	24,200	24,500	23,200	23,800
	1F以外	14,500	14,100	13,200	12,400	13,800	13,200

賃料トレンド

募集件数は増加傾向。実態の賃料水準は弱含み

- 2020年に入ってからの1F公募賃料は23千円から24千円の水準で概ね横ばいで推移している。一方で、1F以外の公募賃料は、2019年第4四半期から2020年第2四半期にかけてやや上昇傾向となっていたが、第3四半期以降は減少傾向である。
- 実態の成約賃料水準は、オーナー側にやや弱気な態度がみられることもあり、弱含みの模様。
- 募集件数は2020年に入り増加し、2020年第2四半期は約250件であったが、直近の2020年第4四半期には約330件と大幅に増加している。
- 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、今後の動向に注意が必要である。

賃料水準構成 (1F)



今後の見通し

駅の開発が期待されるが、当面はセンター街、大丸周辺が中心

- 2021年4月に神戸三宮阪急ビル地下2階から地上3階にEKIZO神戸三宮がオープン予定。テナントは食関連の店舗が中心となっており、駅周辺の賑わいが高まることが期待される。
- 旧居留地エリアについては、ラグジュアリーブランドが集積するが、ラグジュアリーブランドについては堅調であり、新型コロナウイルスの影響も大きく受けず、当面は現状を維持すると考えられる。
- 今後も駅方面では、2023年度以降にJR三宮駅ビル建て替え事業、2026年度の竣工を目指す雲井町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予定されており、将来的には、三宮駅周辺が一新されることになるが、新型コロナウイルスの影響により白紙に戻る計画もあり、当面の商業の重心はセンター街、大丸周辺の見方となる。

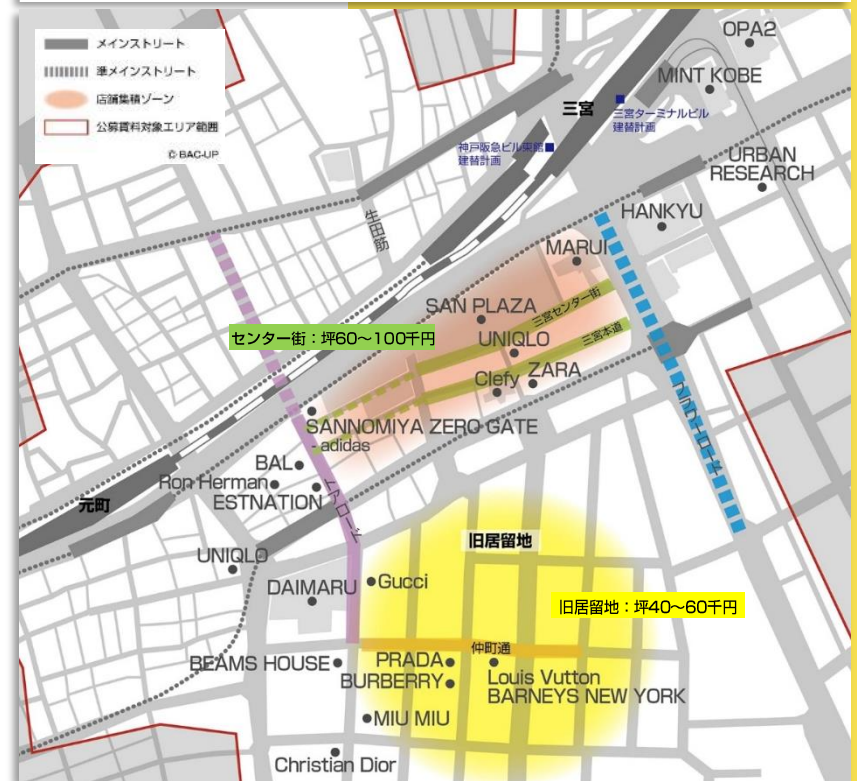
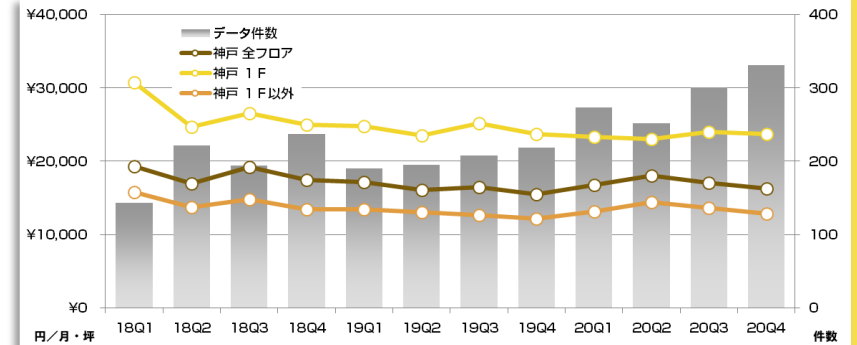
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- トアロード：2nd STREET (2020.11)
- 東急ハンズ三宮店 (2020.12閉店)
- 三宮センター街：Gapストア三宮店 (2021.1閉店)
- KOMEHYO神戸三宮店 (2021.2)
- OPA2：石井スポーツ (2021.3閉店)
- 大丸：MAMMUT (2021.3)
- EKIZO神戸三宮 (2021.4)
- JR三宮駅ビル建て替え事業 (2023以降)
- 雲井通5丁目地区再整備事業 (2025頃)

■ 公募賃料トレンド



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4丁目）が中心となる。
- 他の主要都市よりインバウンド客が比較的小さいエリアであり、新型コロナウイルスの影響は飲食店舗への影響が特に大きい。中でも飲食店舗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おり、需給バランスの崩れから賃料ダウンも懸念される。

■ 公募賃料推移表

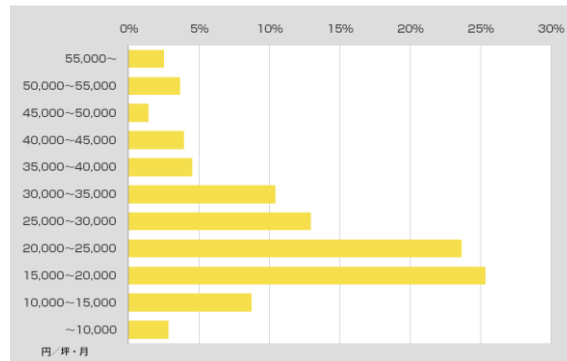
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	16,200	15,900	15,600	15,700	15,700	17,400
	1F	24,200	25,300	24,400	32,400	22,200	23,800
	1F以外	13,500	13,000	12,900	13,900	14,400	15,200

賃料トレンド

募集件数の増加が鮮明に

- 2020年第3四半期以降募集件数が200件を超えており、空室の増加がデータにも現れている。特に内訳をみると1Fの募集件数は2018~2019年の同時期と比べて倍以上の募集がみられている。
- 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年通して募集賃料水準は横ばいから微増傾向であったが、募集賃料が高い区画の募集数の増加によって微増傾向になったとみられ、賃貸市場の弱含みを示す結果と思われる。

■ 賃料水準構成 (1F)



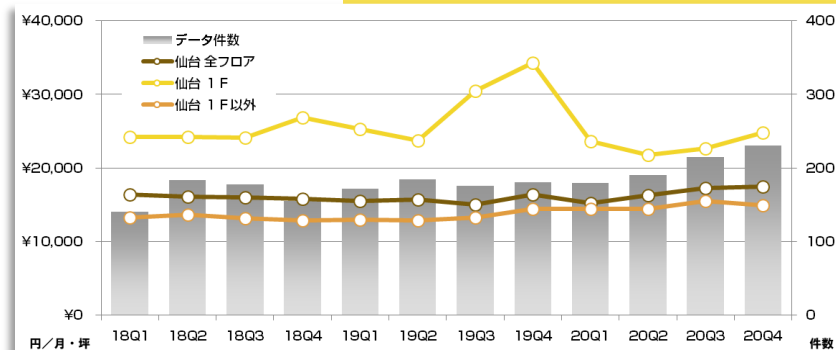
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- クリスロード：アディダス閉店 (2020.10)
- クリスロード：tutuanna閉店 (2020.12)
- ぶらんどーむ：GINZAグローバルスタイル (2020.12)
- クリスロード：REGAL閉店 (2021.1閉店)
- 仙台駅東口：JR仙台イーストゲートビル (2021.2)
- マーブルロード：salut (2021.3閉店)
- 仙台駅西口：マツモトキヨシ (2021.2)
- ぶらんどーむ：ASBee (2021.5閉店予定)
- 東二番町通り：(仮称)本町ハビネスビル (2021.7予定)
- 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)

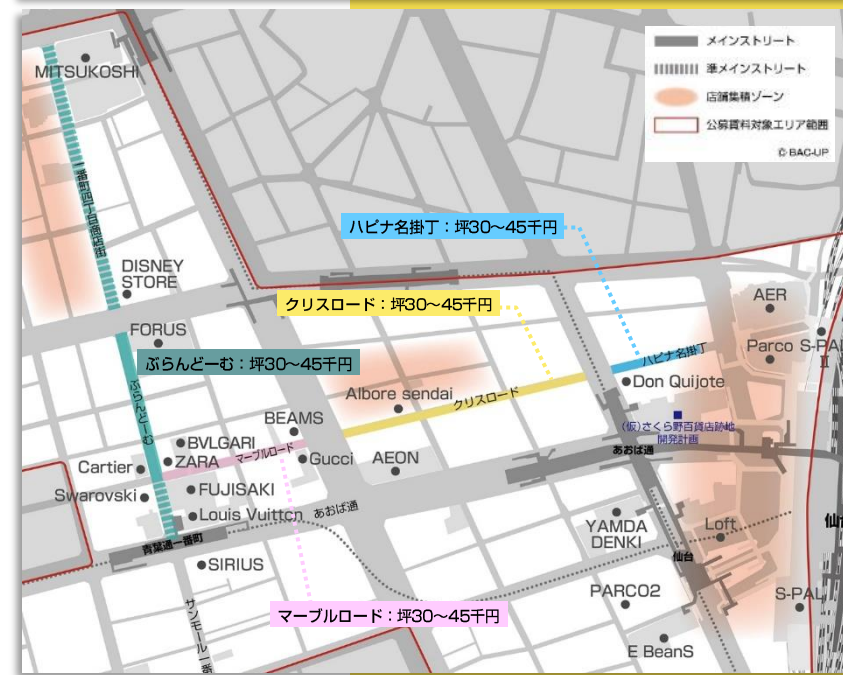
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

駅東側の開発が本格化し、駅のパワーが増すことで外周部のポテンシャルダウンが懸念される

- 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率は増加の傾向にあったため、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の改善とはならないと予想。
- 2月にJR仙台イーストゲートビルが開業。商業区画は大きくないがエスバル仙台と接続しており駅東側の店舗集積は拡大した印象。ヨドバシ仙台第一ビルも2023年春竣工に向けて開発が具体化しており、仙台駅東側への商業の拡がりが想定される。



※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

栄（名古屋）エリア

エリア概況

栄交差点を中心に商業の重心が北側へ

- 名古屋市中心部の商業集積は高島屋などを代表とする名駅周辺と松坂屋などを中心とした路面店の広がる栄エリアとなる。
- ファッションテナントが路面店を出店しているエリアは、大津通の三越〜パルコとその周辺に限られる。直近では栄交差点北側にレイヤードヒサヤオドリパーク、ロレックスなどの路面店の出店するピーノ栄が開業。Gap跡地はドン・キホーテが出店するなどの動向もみられ、栄交差点中心に商業の重心は北側へシフトしている。
- 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、錦エリアなどの繁華街は飲食店を中心にダメージは大きい。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	15,800	15,400	15,600	16,000	16,600	17,300
	1F	24,800	25,800	20,700	20,600	21,200	22,500
	1F以外	14,400	14,100	14,600	15,000	15,700	15,900

今後の見通し

大津通は栄交差点中心にポテンシャルを維持。

長期的には複数の開発による集客に期待

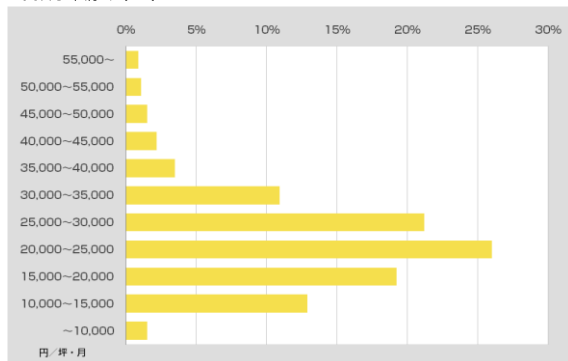
- 2020年11月に栄交差点にBINO栄が開業し、ロレックスなどの路面店が加わった。栄交差点には中日ビル建替計画や栄広場の計画もあり、栄広場の開発にはパルコによる商業施設も計画されている。栄交差点付近の商業集積が進み、南側は相対的に弱くなる可能性。
- 一方、名駅エリアでは、2021年3月に名古屋三井ビルディング北館がオープン。低層部にはGUCCIの路面店が出店し、PRADA以来の路面進出となった。また、ISETANHAUSが開店した大名古屋ビルヂングは、2021年夏頃には高級時計販売の「タカシマヤ ウォッチメゾン」が出店予定となる。

賃料トレンド

公募賃料に大きな変化はないが、実勢の成約賃料水準は弱含み

- 1Fの賃料トレンドは2019年第1四半期以降坪20千円〜20千円台前半程度の水準となっており、1F以外の賃料トレンドについては、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、大きな変化は見られない。
- 募集件数は2020年に入ってから大きな変化はなく、200件台後半から300件前後で推移している。以前から中上層階の割合が多い状況が続いていたが、2020年第3・4四半期は、それまでに比べて1階の募集件数割合が増加した。
- 公募賃料に大きな変化はないが、空室への出店を希望するテナントが少なく、実勢の成約水準は弱含みである。

賃料水準構成（1F）



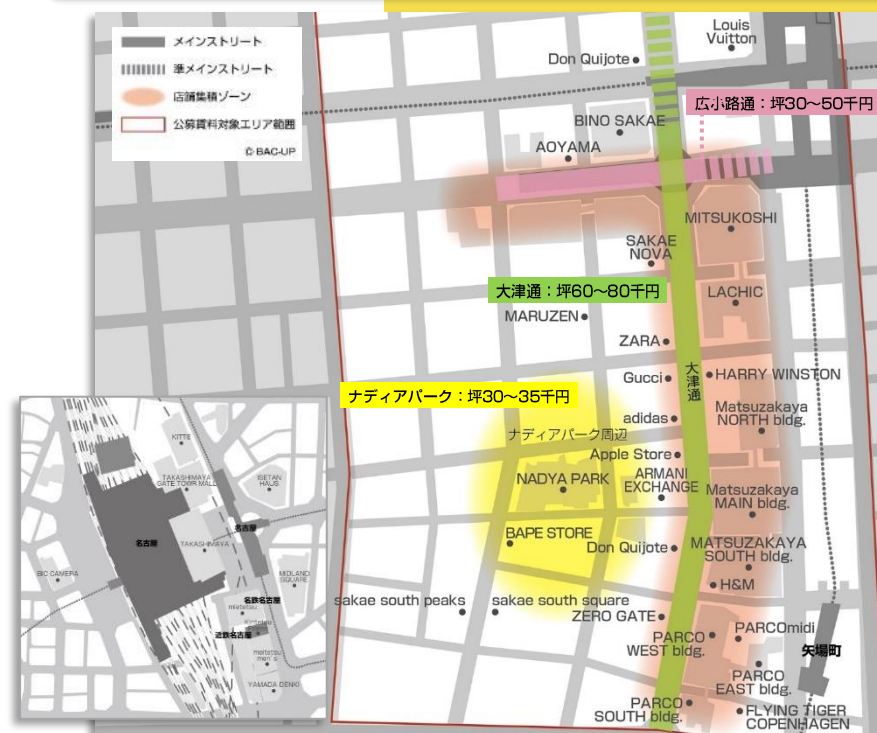
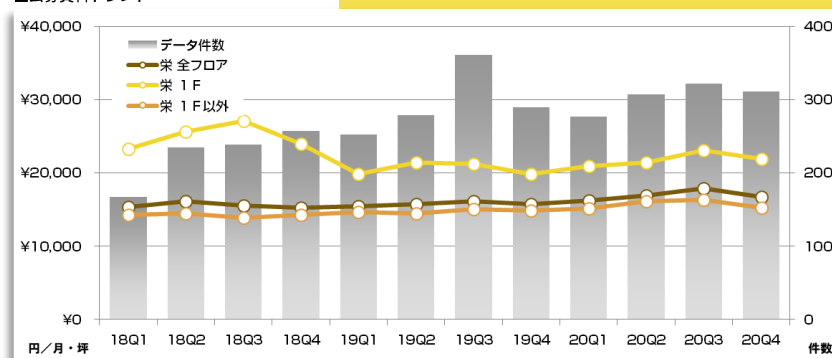
<対象エリア>

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 ●

- 栄交差点：BINO栄（2020.11）
- 地下街：Central Park（2020.11リニューアル）
- 矢場町駅周辺：THECONRANSHOP（2020.12閉店）
- ナディアパーク周辺：ASBee（2021.1閉店）
- 大津通：ドン・キホーテ栄三丁目店（2021.2）
- ゼロゲート：SENSE OF PLACE by URBAN RESEARCH名古屋店（2021.2閉店）
- 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）
- 広小路通：（仮称）丸栄百貨店不動産開発（2022.春）

■ 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

21年1月の緊急事態宣言によりトーンダウン。当面は様子見が続く

- 天神エリアは天神駅・西鉄福岡駅を中心に東西に大型商業施設が集積しており、駅東側はIMS、大丸、駅西側にはバルコ、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痛みは大きいとされる。
- 新型コロナウイルスの影響により、インバウンド客の受け皿であった百貨店、ドラッグストア等の売上の減少が続いているものの、心齋橋のように過剰出店していなかったため、閉店数は同エリアと比較すると少ない。
- 2021年1月の2回目の緊急事態宣言によりテナントの出店はトーンダウン。出店を取り下げるテナントもあるとの声が聞かれた。当面は様子見が続くと思われ、出店動向も減速と思われる。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	14,500	13,200	13,700	15,100	19,800	19,400
	1F	19,600	19,500	20,500	23,000	24,100	22,200
	1F以外	13,300	11,600	11,900	12,700	18,800	18,700

今後の見通し

ファッション店の動きはなく、飲食店も沈黙。空室の動きに注目

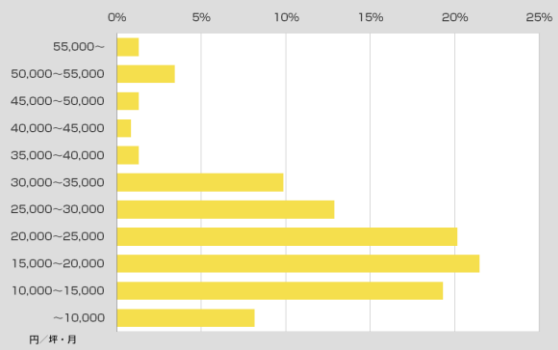
- 路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなるが、アバク口跡地など空室も散見される。ファッション不調の影響もあり、ファッション以外の出店（ex. ショールーム関連）も増えてきている。
- カラオケ店舗地はクリニックが出店するなどサービス店の出店動向は比較的活発。天神西通りや大名エリアなど路面エリアの今後のテナント動向が注目される。
- 天神のカルチャーの一部であるライブハウスやクラブといった業態も新型コロナウイルスの影響を受けており、街の活気を取り戻すのに時間がかかると考えられる。

賃料トレンド

募集件数は増加しているが、賃料水準は横ばい

- 1Fの公募賃料は、2017年以降は坪20千円前後で安定的にしていたが、2019年第4四半期に坪27千円前後へ上昇し、2020年第2四半期以降は坪22千円前後で推移している。2020年第4四半期の公募賃料は坪23千円程度である。
- 1Fの事例件数は2020年第3四半期、第4四半期は28件、23件であり、前年同期と比較して増加している。
- 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、その後は概ね横ばいで推移している。
- 全体の募集件数は2019各期の50~60件台から増加傾向であり、2020年第3四半期、第4四半期では、117件、98件となっている。
- 住所別平均賃料では、商業集積の高い駅近の天神2丁目の水準が高くなる傾向は継続している。
- コロナ禍による店舗売上減少、募集件数増加は続いており、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が、九州最大の商業エリアで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年上期~2020年下期		2020年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥20,551	23	¥21,159	5
中央区今泉2丁目	¥18,823	20	¥17,497	9
中央区大名1丁目	¥20,781	132	¥23,966	26
中央区大名2丁目	¥24,255	24	¥24,953	8
中央区天神1丁目	¥17,256	17	-	0
中央区天神2丁目	¥46,280	17	¥58,654	3

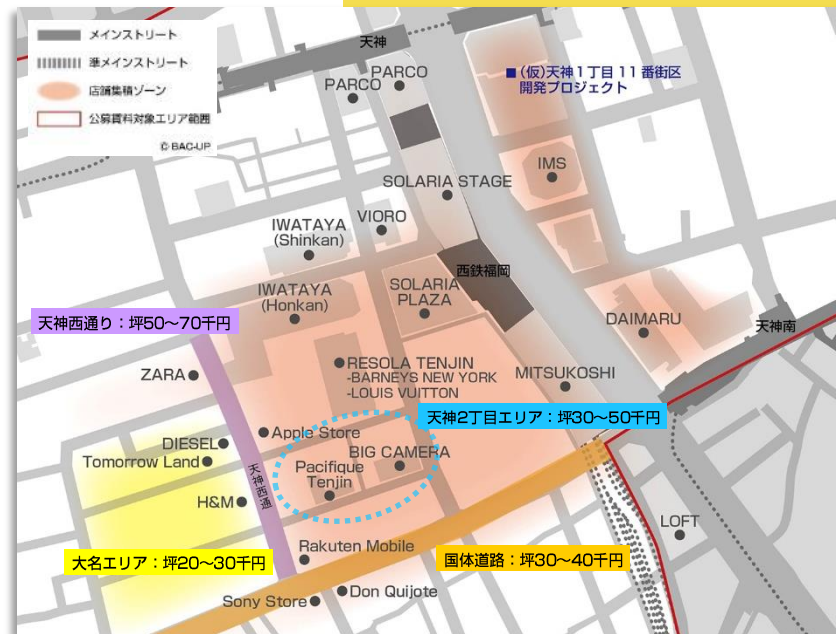
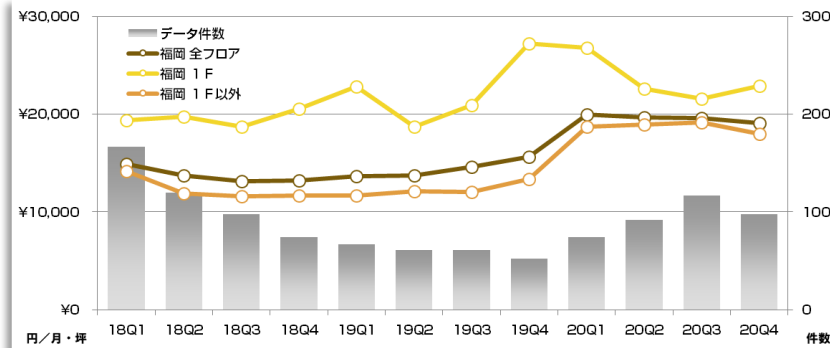
<対象エリア>

- 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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 天神ビブレ：閉店（2020.2）
- 天神コア：閉店（2020.3）
- ツルハドラッグ西鉄天神駅北口店：閉店（2020.5）
- カイタックススクエアガーデン（2020.6）
- メディアモール天神：閉店（2020.6）
- 大名エリア：ザ・スーツカンパニー（2020.11）
- 天神西通り：ABERCROMBIE & FITCH閉店（2021.1）
- IMS：営業終了予定（2021.8）
- 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

大通(札幌)エリア

エリア概況

インバウンドの激減や時短要請等、引き続きコロナ禍の影響の大きいエリア

- 「大通地区」は、札幌市内で「札幌駅前地区」と双壁をなす商業地域であり、三越・丸井今井等の百貨店のほか、バルコ・4丁目プラザ等の専門店ファッションビルの建ち並ぶ商業集積地区である。
- 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客激減は、ドン・キホーテやドラッグストアの閉店、すすきの地区などインバウンド客の多い札幌エリアに大きなダメージとなっている。

■ 公募賃料推移表

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

今後の見通し

飲食店を中心にダメージは大きい。インバウンド回復がカギとなるが、当面は厳しい状況が続く

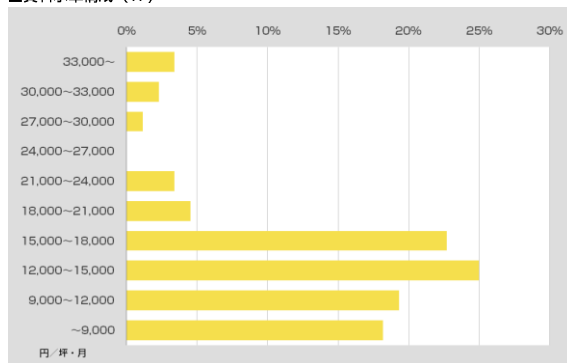
- 南2条西3丁目の旧サンデパート跡地に、地下2階地上28階の店舗・オフィス・住宅の複合施設が2023年4月竣工予定である。B1F~6Fが商業施設で一定のボリューム感を有する。また、すすきの駅前の「ススキノラフィラ」も開発後はホテル、シネマコンプレックス、店舗から構成される地下2階地上18階建の複合施設が2023年冬オープンとなる。大通地区やすすきのエリアにもプラスの影響が期待される。
- 南一条通りの「KEUCHI GATE」は2020年6月に老朽化に伴い閉館。2022年春頃に新たな商業ビルが開業する予定である。向いにはZARAが新店舗を路面エリアに立地し、テナントの動向が注目される。

賃料トレンド

賃料水準は概ね横ばいだが、店舗・商業施設への客足は少なく、今後は注視が必要

- 札幌エリアはインバウンドが多く、外国人観光客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が激減し、特に百貨店、ドラッグストア等が大きな影響を受けている。また、外出自粛、営業時間の時短要請の影響を受け、すすきの周辺の店舗も苦戦が続いている。
- 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、直近の2020年第4四半期では56件と増加している。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駅周辺が多い。
- 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。2020年第4四半期の1F公簿賃料は平均16千円、事例件数は10件である。また、1F以外の公募賃料は、直近2年間において坪10千円前後の水準で安定的に推移している。

■ 賃料水準構成 (1F)



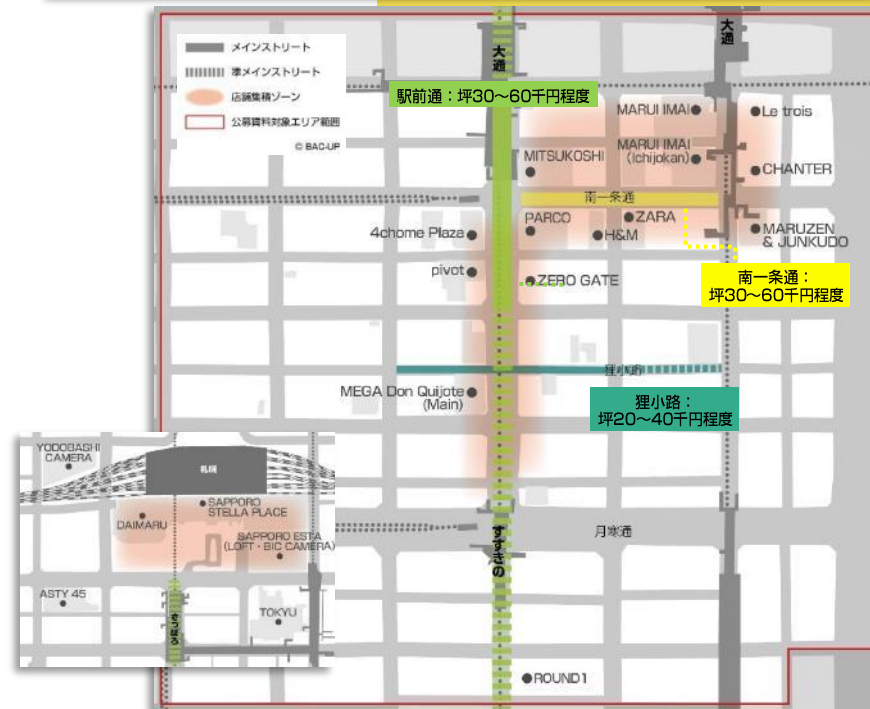
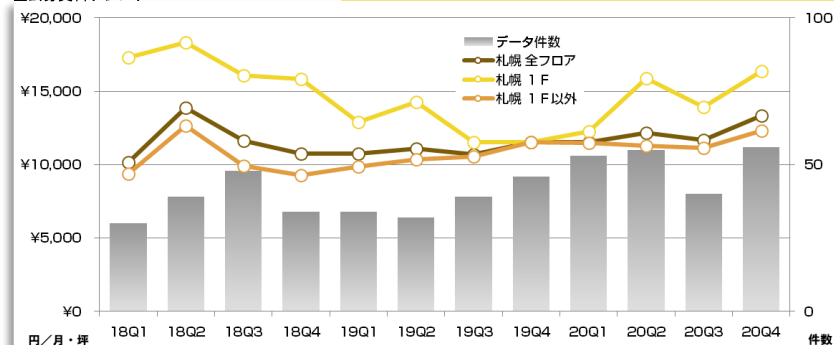
<対象エリア>

中央区大通西1~6丁目 中央区南五条西1~6丁目
中央区南一条西1~6丁目 中央区南六条西1~6丁目
中央区南二条西1~6丁目 中央区南七条西2~6丁目
中央区南三条西1~6丁目 中央区南八条西2~6丁目
中央区南四条西1~6丁目 中央区南九条西2~6丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 狸小路：ラオックス (2020.2閉店)
- すすきの：ダイコクドラッグ (2020.3)
- 狸小路：サンドラッグ (2020.4)
- 狸小路：MEGA ドン・キホーテ北館 (2020.4閉店)
- 駅前通：ミレド (大同生命ビル) (2020.6)
- 狸小路：ダイコクドラッグ (2020.8閉店)
- 大通エリア：Can★Do (2021.4)
- 駅前通：サンデパート開発計画 (2023.4)
- すすきの：ススキノラフィラ跡地開発計画 (2023秋)
- 札幌駅：旧西武百貨店跡地再開発 (2026秋)

■ 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