

店舗賃料トレンド

2023 春

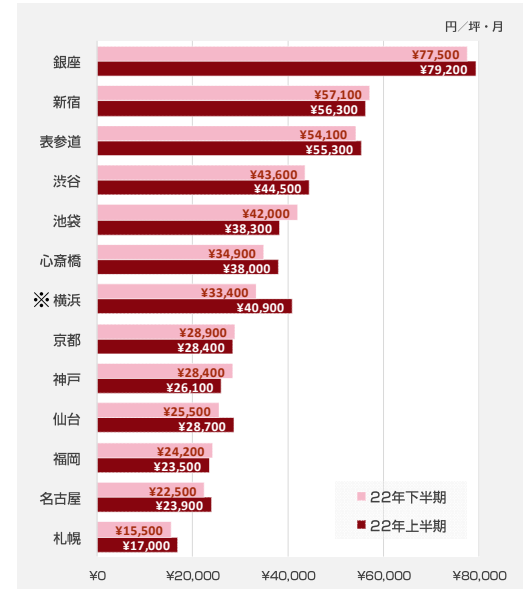
インバウンドの受け入れが再開し、インバウンド依存の高いエリアも回復の期待が高まる

募集件数は減少トレンドにあるエリアと高止まりしているエリアで二極化の傾向

- 22年下半期の各エリアの1F賃料ランキング上位を見ると1~4位までは前回の順位で変化はないが、前回5位の横浜は7位にダウンし、前回6位の池袋が5位にアップ。1~5位は都内エリアで占められた。その他のエリアについては、心斎橋、京都、神戸、福岡の順位がアップした一方で、仙台、名古屋が順位を下げた結果となった。
- 国内の行動制限の緩和や水際対策の緩和により人流の回復は進んでおり、特にインバウンドが顕著に回復してきている。コロナ前の訪日客数に戻るにはまだ時間がかかるとみられるものの、インバウンド依存の高いエリアも回復の期待が高まっている。
- ラグジュアリーブランドの売上は富裕層の旺盛な需要を背景に引き続き堅調に推移。直近では免税売上の回復もみられるなか、百貨店では多くの施設で19年度同期の売上実績を超えており、中には同期比で過去最高の売上を記録する施設もある。各エリアの中でも、ラグジュアリーブランドが来店対象となるストリートは来店動向が活発であるが、ラグジュアリーブランドの来店対象ではないストリートはやや勢いに欠ける状況は続いている。
- 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等のサービス業態が中心。コロナによる影響が大きかった飲食店舗についても、行動制限等の緩和により出店の動きが増えてきている。ただし、多人数の宴会需要、夜の集客は完全に戻ってきている状況にはなく、飲酒がメインとなる店舗の出店は引き続き鈍い。
- 募集件数については、コロナ後に大きく増加していた時期と比べると、全般的に落ち着いた状況にある。ただし、コロナ前に近い水準まで減少してきているエリアもある一方で、募集件数が高止まりしたままのエリアもあり、エリアにより異なる傾向がみられている。
- エリアや立地によって二極化の傾向はあるものの、総じてコロナ禍からの正常化は進みつつあり、弱含んでいたエリアの店舗賃料も徐々に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、コロナ以外の部分で店舗の営業を圧迫する要因も生じており、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年上半期 (円/坪・月)	22年下半期 (円/坪・月)	前期比 (%)
1	銀座	¥79,200	¥77,500	98%
2	新宿	¥56,300	¥57,100	101%
3	表参道	¥55,300	¥54,100	98%
4	渋谷	¥44,500	¥43,600	98%
5	池袋	¥38,300	¥42,000	110%
6	心斎橋	¥38,000	¥34,900	92%
7	横浜	¥40,900	¥33,400	82%
8	京都	¥28,400	¥28,900	102%
9	神戸	¥26,100	¥28,400	109%
10	仙台	¥28,700	¥25,500	89%
11	福岡	¥23,500	¥24,200	103%
12	名古屋	¥23,900	¥22,500	94%
13	札幌	¥17,000	¥15,500	91%

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
 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

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は新規出店・移転など活発な動きが継続。

- 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る。
- ラグジュアリーブランドが集積するギンザシックスの22年の売上高は開業以来過去最高の19年比10%強増と発表された。
- 空中階についてはクリニックやビューティ系サービス業種は引き続き良好な動きとなっている。飲食店についても回復との声も聞かれるようになってきた。徐々に取り戻してきているが夜の集客は完全には戻っていない。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	41,600	37,000	36,600	39,300	42,300	43,200
	1F	80,600	67,200	71,000	75,100	79,200	77,500
	1F以外	34,800	32,000	30,300	31,900	33,400	34,100

今後の見通し

ブランドストリートを中心に路面物件は高水準を維持。今後もダウンする懸念は小さい。

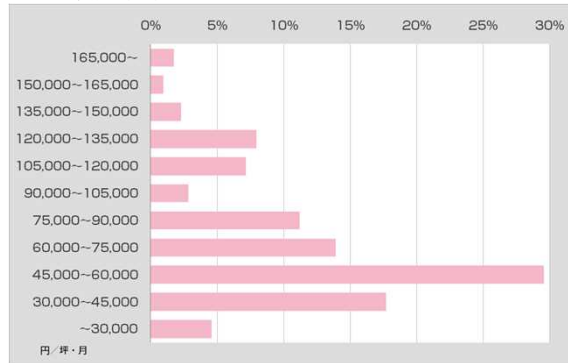
- 大型の開発は一段落しているが既存ビル建替え、低層階の店舗化、リニューアルなどが複数みられ、路面区画は水面下で決定している。
- 賃料を牽引するラグジュアリーブランドの出店が活発な動きをみせる銀座エリアは、2022年秋頃からインバウンドの戻りが顕著となっていることはプラスファクターであり、当面は賃料ダウンの懸念は小さい。

賃料トレンド

賃料は2019年水準に戻りつつも、募集物件数は高止まりを維持。

- コロナ禍以降は賃料ダウン、募集物件数は増加したが、2021年に入り歯止めがかかった。1Fの賃料水準はコロナ前まで戻ってきているが募集物件数は高止まり。メインストリートとその裏手では差異が生じていると思われる。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座5～7丁目が高くなっている。銀座コアやとら屋跡地など注目される開発地も多い。
- 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平均値で坪30千円前半まで取り戻してきている。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2020年～2022年		2022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	¥71,783	8	¥66,002	2
中央区銀座1丁目	¥52,952	218	¥52,101	56
中央区銀座2丁目	¥61,847	37	¥87,990	3
中央区銀座3丁目	¥54,219	26	¥62,747	6
中央区銀座4丁目	¥69,029	29	¥73,473	8
中央区銀座5丁目	¥81,818	210	¥89,243	25
中央区銀座6丁目	¥83,789	98	¥88,182	22
中央区銀座7丁目	¥82,565	64	¥106,254	6
中央区銀座8丁目	¥75,240	51	¥69,914	7

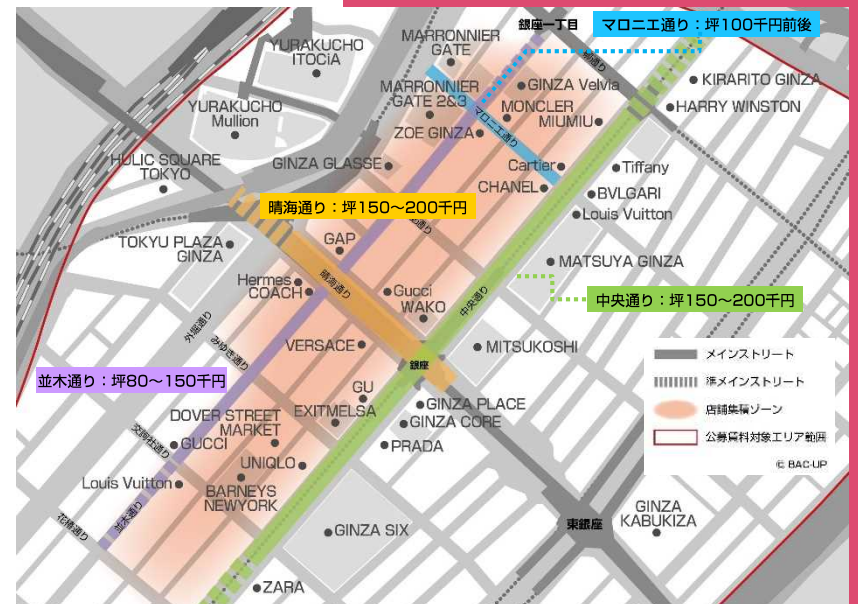
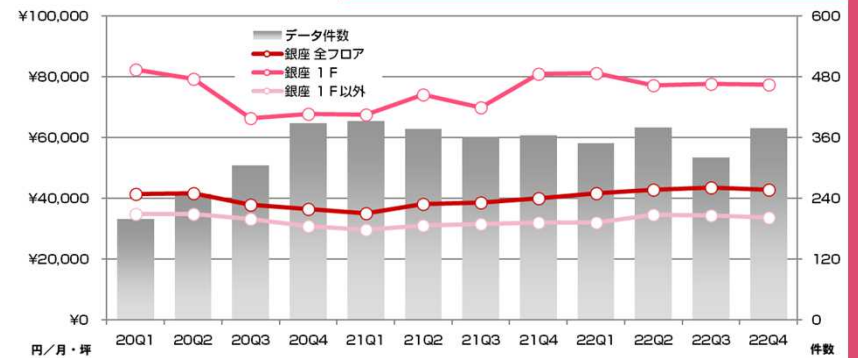
<対象エリア>

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：VERSACE (2022.9)
- 並木通り：CHANEL Fine Jewelry (2022.10)
- 並木通り：Herman Miller (2022.10)
- 並木通り：Jacob & Co. (2022.10)
- マロニエゲート1：DIESEL (2022.10)
- マロニエゲート2：GU (2022.10)
- 外堀通り：THE SUIT COMPANY (2022.10閉店)
- 並木通り：LANVIN (2022.11)
- 並木通り：CANADA GOOSE (2022.12)
- 中央通り：KOMEHYO (2023.1)
- マロニエ通り：COS (2023.2閉店)
- 中央通り：三愛ドリームセンター (2023.3閉館)
- 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。

新宿エリア SHINJUKU

エリア概況

伊勢丹新宿本店はラグジュアリーブランドが牽引する形で過去最高売上を更新。

- 伊勢丹新宿本店は過去最高売上：2,526億円（19年3月期）を超え、前期比21.4%増の3,078億円となる見通しとなっている。宝飾・貴金属が大きく伸びし富裕層のリベンジ消費が効いた。伊勢丹でも20～30代が増えているようである。
- 一方、ルミネなどファッション系専門店ビルは19年比で概ね▲10%程度の水準に留まり明暗が分かれている。
- 新宿通りのビックカメラ内に出店していたユニクロは閉店したが、跡地のテナントは決定した模様。規模は大きい、立地ポテンシャルの高さは日本一といえる。ブランド店含め多様な業種業態が成立する新宿通りの強さが目立つ。
- 22年10月以降、外国人観光客が増加している。伊勢丹新宿本店では22年11月は18年11月よりもインバウンドの売上が大きかったようである。

■ 公募賃料推移表

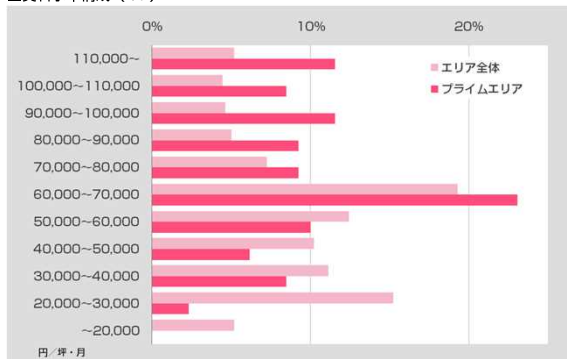
エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	37,900	34,400	35,300	34,200	36,900	37,500
	1F	57,000	54,600	51,500	54,000	56,300	57,100
	1F以外	31,000	29,200	31,400	30,000	33,300	34,700

賃料トレンド

募集件数は減少傾向、賃料は回復基調にあり、需給バランスを取り戻しつつある。

- 募集件数は減少しつつもコロナ前を上回る状況。しかし、1Fの募集賃料は回復基調といえ、需給バランスを徐々に取り戻しつつある。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては坪月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、新宿3丁目と歌舞伎町が拮抗する。歌舞伎町は客数は回復してきているものの、出店回復には時間を要している。

■ 賃料水準構成（1F）



※プライムエリア：新宿三丁目

■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2020年～2022年		2022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	¥57,932	180	¥74,906	16
新宿区新宿2丁目	¥45,268	55	¥37,240	2
新宿区新宿3丁目	¥75,926	130	¥73,898	22
新宿区新宿4丁目	¥55,986	21	¥62,637	2
新宿区新宿5丁目	¥23,968	72	¥22,697	12
新宿区西新宿1丁目	¥66,735	81	¥50,838	10

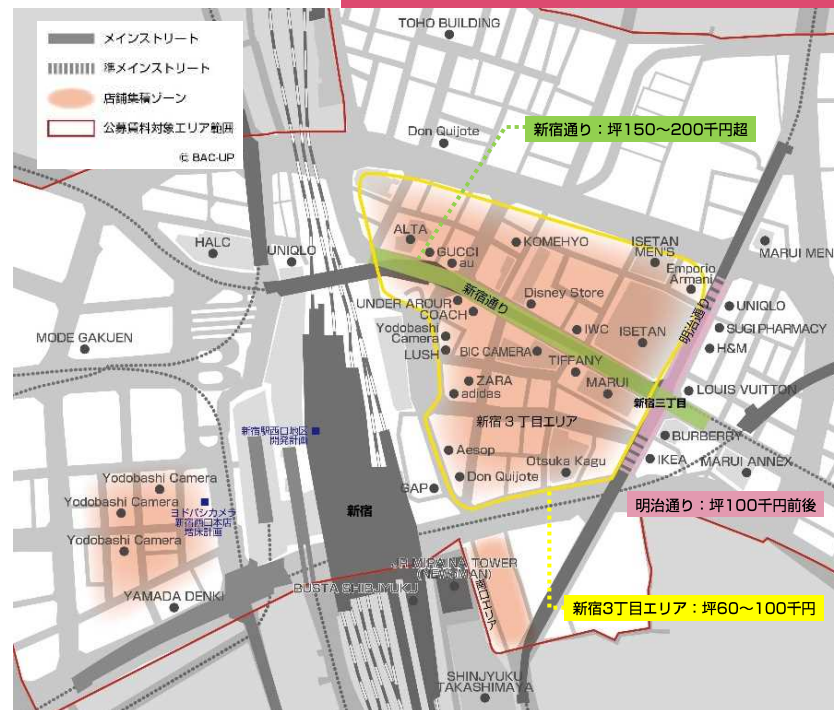
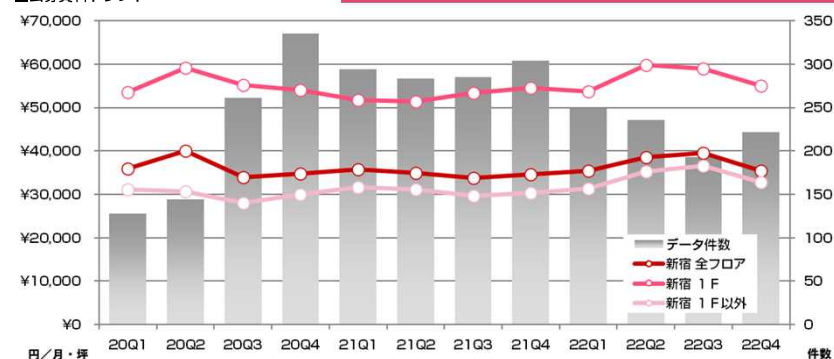
<対象エリア>

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(Flags)：ユニクロ（2022.10）
- 西口：小田急百貨店（2022.10閉館、ハルクに移転）
- 新宿通り：IWC（2022.11）
- 南口(Flags)：AMERICAN RAG CIE（2022.12）
- 新宿三丁目：アドホック新宿ビル（2022.12閉館）
- 伊勢丹メンズ館：A BATHING APE®（2023.1）
- 歌舞伎町：東急歌舞伎町タワー（2023.4予定）
- 歌舞伎町：Zepp Shinjuku (TOKYO)（2023.4）
- 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

今後の見通し

西口の再開発着手で当面は東口に集中。

新宿通り南側は強いが北側・歌舞伎町方面は弱さが続くなど2極化。

- 再開発着手により西口の商業パワーは一次的にダウン。当面は東口に集中する。
- 新宿通りでは複数の建替え、開発地もみられる他、ユニクロ跡地も注目されるなど、強さは継続。
- 新宿3丁目付近では新明治通りが22年12月に開通。従来の明治通りは歩道の整備や緑化などが進む。ストリートのイメージアップも期待される。

表参道エリア ESANDO

エリア概況

従来の情報発信エリアとしての強さは回復しつつあるが、ファッションエリアとしては厳しさが続く。

- 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。
- 表参道では新規出店、移転、閉店が相次いでおり、FENDI、LOEWEなど有力ブランドの移転がみられた。今後はCOACH、LOEWE、ジバンシー跡地が注目される。
- 日本を代表するヤング集客ができるトレンド発信エリアである原宿・表参道を代替するエリアは他にはなく、発信力は回復している。
- 原宿エリアでも竹下通りやキャットストリート奥、裏手は弱めが続いているが表参道は非常に強く二極化がみられる。
- 青山エリアは空室が続く物件もみられるが、表参道の延長線上にあるみゆき通りは空室もみられない。みゆき通り裏手の南北に広がる路面エリアは回遊動線上に立地する南側エリアの方が強く、北側はやや弱めとなっている。

■ 公募賃料推移表

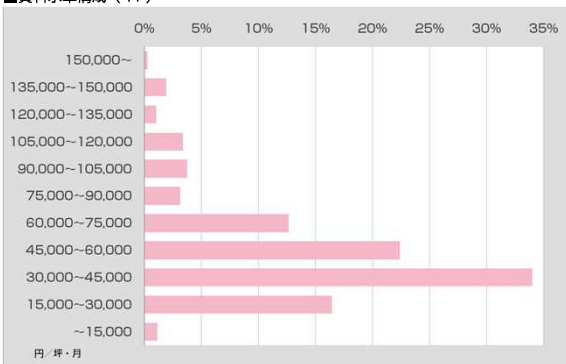
エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	41,300	39,300	39,900	41,600	42,900	42,900
	1F	47,900	50,300	49,700	51,500	55,300	54,100
	1F以外	38,400	33,800	34,900	36,100	35,900	34,600

賃料トレンド

1Fは坪50千円前後と横ばいを維持。募集件数は多いが減少トレンド。

- 2019年以降、1Fの賃料は月坪50千円前後と横ばいで推移。直近は募集件数減少に伴い賃料も月坪50千円程度とやや低下。優良物件が成約に至ったことによりダウンしているものと思われる。
- しかし、募集件数は2019年と比較すると多く、回復度合いはストリートによって格差もある。
- 1F以外については月坪35千円と引き続き高めを維持。繁華性が弱く、夜型飲食店の需要は低いが、イメージや客層の良さからサービス業種の受け皿であることはプラス。
- 2022年下期の住所別平均賃料をみると、竹下通りを含む神宮前1丁目が月坪69千円と最も高い。次いで明治通りや表参道、キャットストリートが含まれる神宮前6丁目が月坪68千円となる。1Fの募集件数をみると、竹下通りの立地する神宮前1丁目が他のエリアと比較して圧倒的に多く47件。前期は67件であり、減少しているものの他エリアと比較すると、空室が多い状況が続いている。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2020年~2022年		2022年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥40,985	98	¥41,164	14
港区南青山4丁目	¥23,771	61	¥26,848	8
港区南青山5丁目	¥51,883	152	¥55,852	26
港区南青山6丁目	¥33,865	138	¥34,758	22
港区北青山3丁目	¥52,209	189	¥50,910	25
渋谷区神宮前1丁目	¥71,239	303	¥69,071	47
渋谷区神宮前3丁目	¥36,001	123	¥37,770	26
渋谷区神宮前4丁目	¥48,408	218	¥52,992	31
渋谷区神宮前5丁目	¥53,600	174	¥55,669	36
渋谷区神宮前6丁目	¥63,454	62	¥68,021	11

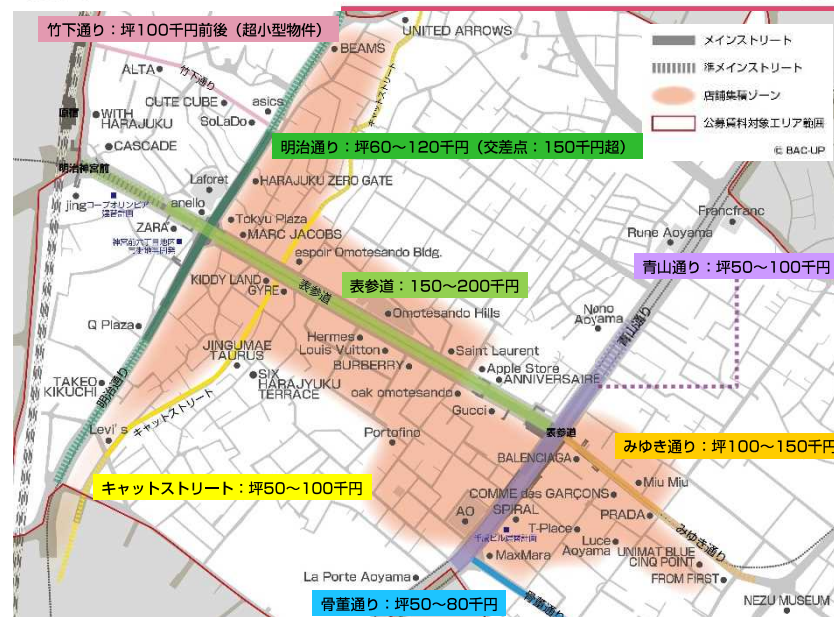
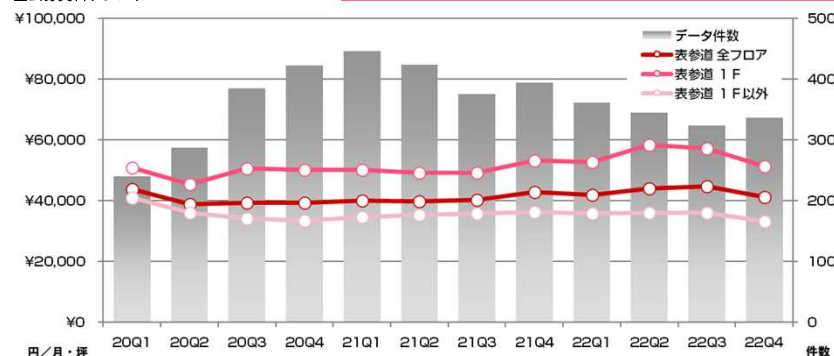
<対象エリア>

港区南青山3丁目	渋谷区神宮前1丁目
港区南青山4丁目	渋谷区神宮前3丁目
港区南青山5丁目	渋谷区神宮前4丁目
港区南青山6丁目	渋谷区神宮前5丁目
港区北青山3丁目	渋谷区神宮前6丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 明治通り：ARC'TERYX HARAJUKU BIRD'S NEST (2022.9)
- 裏青山：lululemon (2022.11)
- 裏表参道：SHEIN (2022.11)
- 表参道：Max Mara (2022.11)
- 表参道：GIVENCHY (2022.11閉店)
- 裏表参道：クレヨンハウス (2022.11閉店)
- 表参道：LOEWE (2022.12移転)
- 明治通り：LINE FRIENDS FLAGSHIP STORE 原宿 (2022.12閉店)
- WITH HARAJUKU：OSHMANN'S (2022.12閉店)
- キャットストリート：Tiffany (2023.1閉店)
- 表参道：COACH (2023.1閉店)
- 表参道：FENDI (2023.2)
- 表参道：神宮前六丁目市街地再開発事業 (2023夏予定)
- 表参道：原宿クエスト (2025春予定)

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

ファッションの低迷は大きく影響するも、徐々に回復に向かう。

- 堅調な表参道とは対照的に厳しさが続く竹下通り、キャットストリート奥などストリートやエリア、客層や店舗の顔ぶれ、回遊動線上に立地するか否かでポテンシャルは異なる。
- 大型開発への有力店誘致も聞かれ、中長期的には回復が見込まれる。その際、小型物件から空室解消が進むが大型区画はテナント誘致に時間がかかる可能性もある。

渋谷エリア SHIBUYA

エリア概況

飲食店・ライブハウスなども稼働し始めたが、夜の集客は完全とは言えない。

- 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。
- 井の頭通りでは内定していたテナントが出店を取り下げるなどの動向がみられた。各ストリートで一部大型空室も決まりつつあるが、リーシングに時間を要している。
- ファッション店が集積するパルコの21年度売上は170億円。22年度は開業時の目標値であった200億円を達成するようである。パルコ独自のファッションやカルチャー、ラグジュアリーブランドが牽引し、公園通りの集客にも繋がった。
- 渋谷の街の特徴であるエンターテインメントも回復傾向。LINE CUBE SHIBUYAやライブハウスのeggmanなども稼働し始めた。インバウンド客の増加は顕著で飲食店の賑わいは戻りつつある。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	35,300	34,700	37,300	36,100	35,000	35,100
	1F	47,400	46,200	51,300	46,300	44,500	43,600
	1F以外	31,300	29,500	30,500	31,700	31,900	32,200

今後の見通し

パルコの調子は戻ったが神南エリアへの影響は小さく、外周部の弱さは継続。

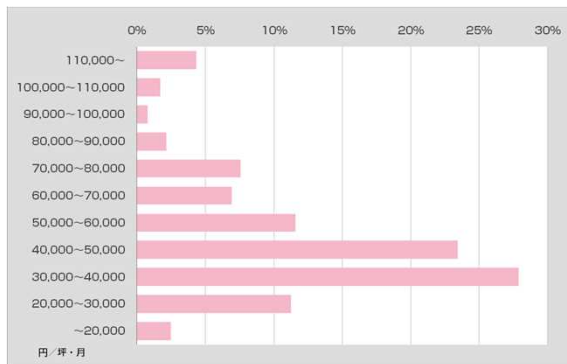
- 神南エリアでは勤労福祉会館北側の物件の長期空室が続いている。センター街や井の頭通りの奥手でも空室は多く、外周部の弱さは継続している。
- 渋谷サクラステージが23年秋に竣工を控え、渋谷の商業が南側へと伸びる形となる。周辺への波及効果も期待される。
- また、続いて駅街区（西棟・中央棟）、宮益坂、東急本店跡地、道玄坂、西武建替えなど大型開発が控えており、渋谷の街の商業が様変わりすることとなる。

賃料トレンド

1Fの賃料は横ばいを維持。募集件数増加に歯止めがかかるも、未だ2019年の2倍程度の件数。

- 1Fの賃料は2019年と同水準となるが、募集件数はコロナ前の2倍程度。需要<供給の構図が続いている。回復は当面先という見方。
- 1F以外の平均募集賃料は2022年第4四半期で月坪32千円程度と緩やかな伸びが継続。一部では飲食店跡地をサービス店が代替する。
- 賃料水準構成を見ると月坪30~40千円が最も多く、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とれる。

■ 賃料水準構成 (1F)



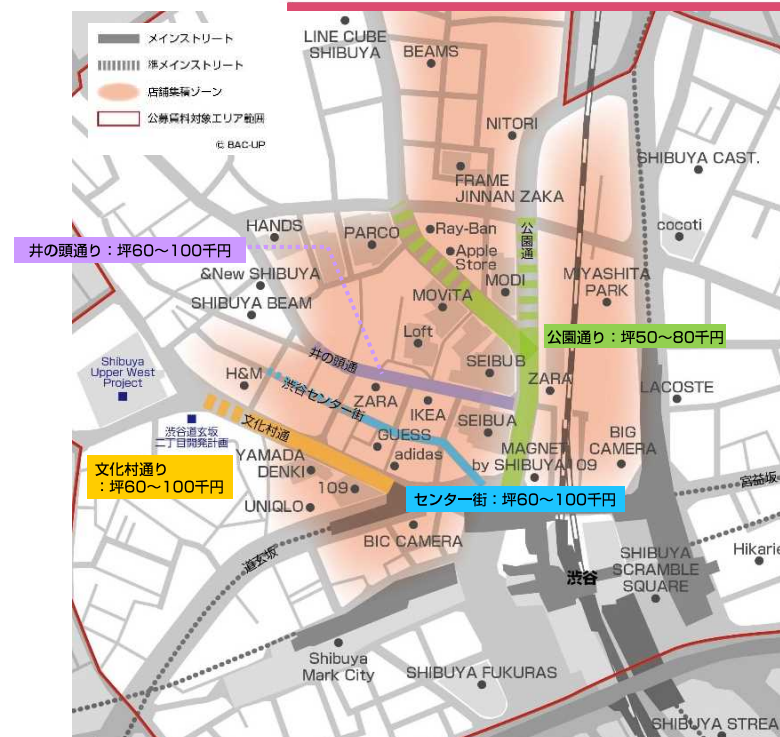
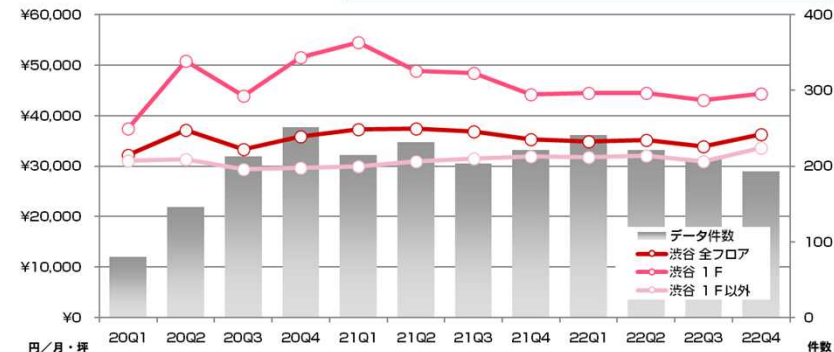
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 神南1丁目：Oriens JOURNAL STANDARD(2022.9開店)
- 公園通り：American Eagle (2022.10)
- 公園通り：MONCLER (2022.12)
- 井の頭通り：ちふれ (2022.12)
- 宮益坂：渋谷TOEI (2022.12閉館)
- モディ：ONE PIECE FITNESS BragMen (2023.1)
- 文化村通り：東急本店 (2023.1閉館)
- 公園通り：スーパースポーツゼビオ (2023.3閉店)
- 文化村通り：道玄坂通 dogenzaka-dori (2023.9予定)
- 桜丘町：渋谷サクラステージ (2023.11予定)
- 文化村通り：渋谷アップバー・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の周辺を、赤色のストリートの範囲

池袋エリア

エリア概況

サンシャイン60通りでは大型店が開業。東口駅前ではファッション店舗の再出店も。

- 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の利用は、駅周辺の百貨店や専門店などが中心となる。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通りでは東急ハズ跡地にニトリが出店。同通りでは開発中の物件の竣工も近いことから、今後も店舗の新規出店が進む見通し。
- 東口駅前の明治通りでは2022年3月にH&Mが新規出店、同年10月にアメリカンイーグルがエリア内に再出店。駅前にファッション店の集積がやや進んだ。
- としま区民センターに隣接していた池袋保健所跡地にアニメイト池袋が増床リニューアルオープン。カルチャーの街として集客パワーが増してきている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	29,700	27,600	27,800	29,600	27,500	26,600
	1F	48,200	44,200	41,200	44,000	38,300	42,000
	1F以外	28,100	25,800	25,900	27,900	26,300	24,000

今後の見通し

一時的に落ち込んだアミューズメントは回復の兆し。ニトリの開業、アニメイトの増床などサンシャイン60通周辺は回復の兆し。

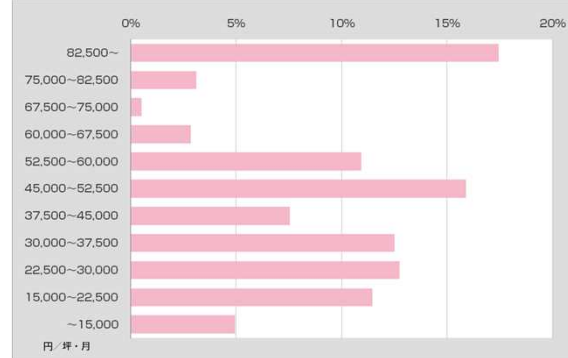
- ニトリの開業、アニメイトの増床。新規開発地にはアミューズメントの大型店の開業などサンシャイン60通周辺の集客パワーは増しており、回復傾向。
- そごう・西武の売却をめぐる、西武池袋にヨドバシカメラの出店の動きが報道されている。出店への反対意見もみられるなかで、不透明な状況ではあるが、池袋の核となる施設の一つであるため、今後の動向がエリアに与える影響が注目される。

賃料トレンド

2022年下期は募集件数が再び増加傾向も、プライムエリアの空室増加はみられない。

- 募集件数はコロナの影響が表れてきた2020年第1四半期以降大きく増加し、ピーク時の2020年第3・第4四半期では300件を超えた。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4四半期では再び上昇し229件となったが、裏手エリアの募集の増加によるもので、プライムエリアで空室が増加した様子はみられない。
- 1Fの公募賃料は2020年第2四半期に大きく上昇、その後2020年第3四半期から2期連続で下落。以降は月坪40千円前後で推移している。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たが、直近では若干の下落トレンドとなり、2022年第4四半期は月坪26千円となっている。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2020年~2022年		2022年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥63,352	107	¥54,205	28
豊島区東池袋1丁目	¥55,484	169	¥42,314	23
豊島区東池袋3丁目	¥17,003	23	¥13,288	1
豊島区南池袋1丁目	¥56,858	33	¥64,714	12
豊島区南池袋2丁目	¥25,916	52	¥17,009	8

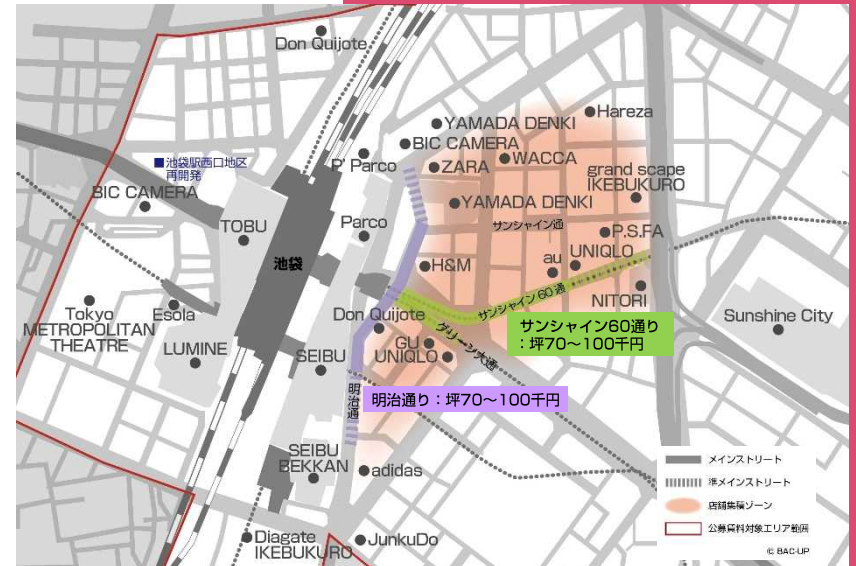
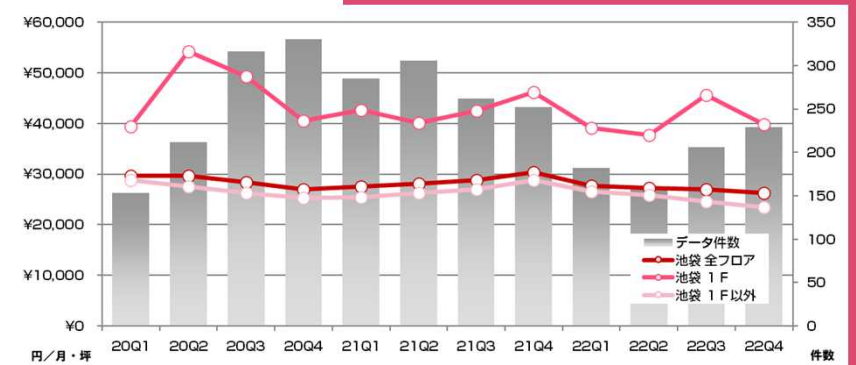
<対象エリア>

- 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 ●

- 明治通り：アメリカンイーグル池袋ビナクル店 (2022.10)
- サンシャインシティ周辺：ヴィクトリア スポーツモール池袋東口店 (2022.10移転)
- サンシャイン60通り：ニトリ池袋サンシャイン60通り店 (2022.11)
- サンシャイン60通り背後：THE CITY 池袋 (2023.11竣工)
- 駅西口：スギドラッグ池袋西口店 (2023.1)
- 中池袋公園付近：アニメイト池袋本店 (2023.3リニューアル)
- サンシャイン60通り：(仮称) 東池袋一丁目計画 (2023年予定)
- 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

ブランドストリートの御堂筋の動きは活発。商店街は賑わいを取り戻しつつあるが、完全回復はこれから。

- 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。
- 御堂筋の新規開発案件でも水面下でテナント決定となったようである。ブランドストリートの強さとプライムエリアの小ささがプラスとなった。
- 一方、心齋橋筋商店街では、ユニクロ跡地にSHEINの暫定出店(23年3月終了)などの動向はみられたが、新規出店は限定的となっている。
- インバウンド客が中心であった戎橋・道頓堀エリアは完全回復とは言えないが、22年10月以降は国内客にインバウンドが加わり、客数も増加傾向。23年1月以降は商店街を中心に新規出店の動きが出てきているようである。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	17,800	19,100	19,700	21,700	22,300	23,300
	1F	29,200	32,400	33,800	37,000	38,000	34,900
	1F以外	13,500	14,000	15,100	16,700	17,400	19,400

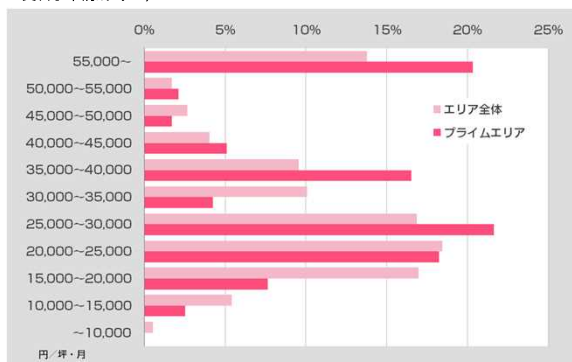
賃料トレンド

1Fの水準は高めを維持するが、実際はこのような高めの見方はできない。

募集件数も高止まり。

- 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、2022年第4四半期で300件程度。供給に対して需要は追いついていない。
- 商店街の募集物件が多いため、賃料は高めで推移している。
- 賃料水準構成を見るとプライムロケーションでは1Fで月坪25~30千円が最も多い。次いで、これまで含まれなかった心齋橋筋商店街、戎橋周辺が含まれたと思われる月坪55千円以上も前期に続き20%近くみられる。

■ 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	2020年~2022年		2022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	¥39,789	125	¥31,422	19
中央区心齋橋筋2丁目	¥48,640	111	¥48,345	23
中央区西心齋橋1丁目	¥33,550	120	¥30,752	19
中央区西心齋橋2丁目	¥30,274	98	¥25,999	13
中央区道頓堀1丁目	¥34,923	6	¥33,330	4
中央区道頓堀2丁目	¥24,373	9	¥18,947	1
中央区南船場3丁目	¥30,519	254	¥38,861	36
中央区南船場4丁目	¥23,539	121	¥22,570	11
中央区難波1丁目	¥54,731	86	¥39,712	18

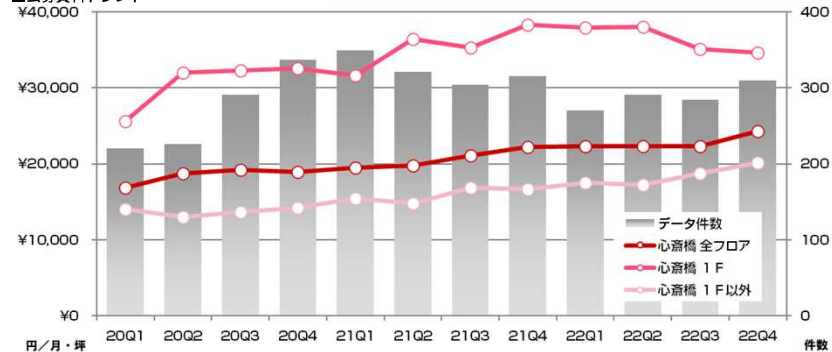
<対象エリア>

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 ●

- アメリカ村：Clarks Originals (2022.9)
- BIG STEP：GOLD 'S GYM (2022.9)
- 御堂筋：CANADA GOOSE (2022.10)
- 心齋橋筋商店街：SHEIN POP-UP STPRE (2022.10)
- 難波センタービル：無印良品・LOFT (2022.10閉店)
- 心齋橋筋商店街：ALLU (2022.12)
- 心齋橋OPA：THEキャラCAFÉ (2023.2)
- 御堂筋：(仮称)心齋橋プロジェクト (2026.2予定)

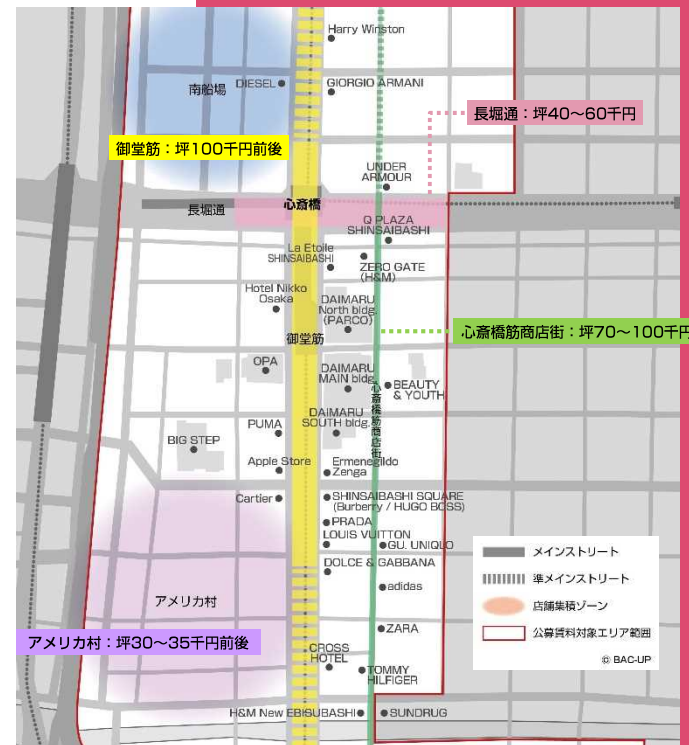
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

当面は御堂筋の強さが継続。

- ブランドストリートである御堂筋の強さは継続。新規ブランドの出店も計画されている。
- 三津寺ホテルプロジェクトでは寺を建物内部に取り込んだ斬新なデザインで店舗とホテルの複合ビルが23年11月に竣工予定となる。世界で唯一の四つ星ホテルをコンセプトとしたカンデオホテルズが上階に出店。商業施設となるB1F~3Fのテナントが目玉される。
- 心齋橋筋商店街では建替え案件が多くみられる。インバウンド回復とともに徐々に動きがみられるようになってきており、持ち直しも期待される。



※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。

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西口」が2021年6月に着工した。商業棟（イオンモール横浜）と住宅棟（UR賃貸住宅）で構成される複合施設となる予定であり、商業棟は2023年9月、住宅棟は2025年1月の完成を目指す。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	21,700	23,900	24,200	25,600	29,600	26,100
	1F	21,400	33,600	36,400	33,400	40,900	33,400
	1F以外	21,800	22,300	23,300	24,300	27,500	24,800

今後の見通し

駅周辺のポテンシャルは維持。当面は横ばいと予測。

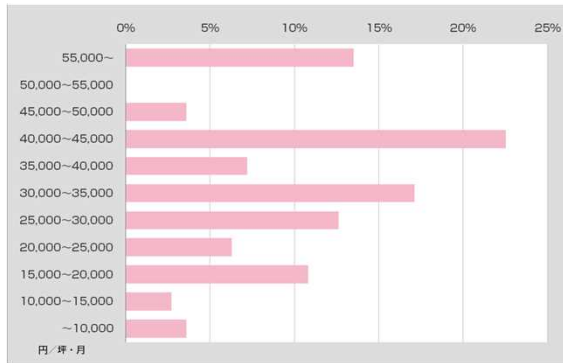
- 新宿、池袋、渋谷は圏圏が重なるが、横浜は単独圏を獲得し、新型コロナウイルスの影響は都心ターミナル駅ほどではなかった。当面は賃料水準も安定と予測される。
- 横浜駅西口のバルナード通り駅至近では空室もなく、ポテンシャルは維持。ダイエー跡地の開発による好影響も期待される
- ルミネでは前期に引き続きコスメ系の店舗が出店するなど駅直結型施設としての優位性があり、鮮度や感度が維持できている状況。
- 観光型エリアのみなとみらい地区は厳しい状況が続いてきたが、徐々にビジター客が増え、回復が顕著な施設もみられる。

賃料トレンド

募集件数は増加、募集賃料は1階を中心に下落

- 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たが、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。しかし、2022年第3四半期から募集件数は増加に転じ、募集賃料は1階を中心に下落した。
- ターミナル立地の特性上、横浜駅から離れるにつれて繁华性は劣り、賃料も低くなる。JR横浜タワーやTHE YOKOHAMA FRONTといった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の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)



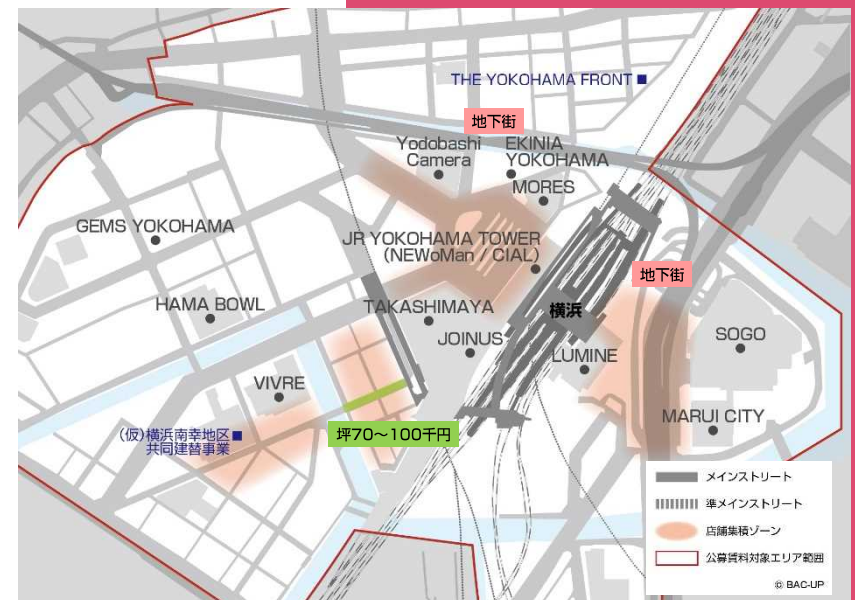
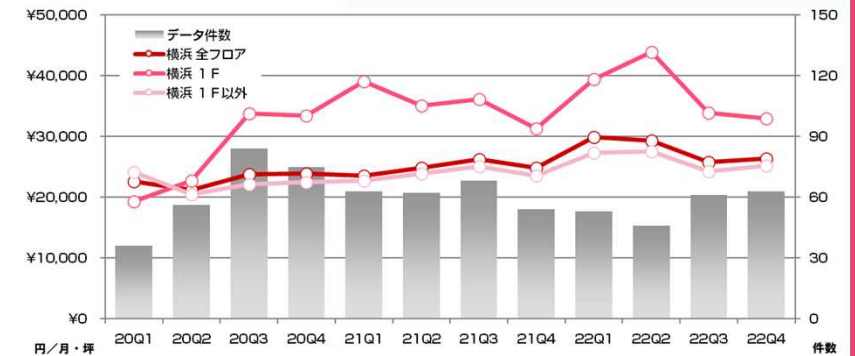
<対象エリア>

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」 (商業棟2023年9月、住宅棟2025.1予定)

■ 公募賃料トレンド



※プランニングは公開可能な範囲の想定資料。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

訪日外国人観光客の回復とともに、徐々にコロナ禍前の賑わいを取り戻しつつある。

- 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。
- 国内外の観光客の消費の受け皿になるエリア。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全国旅行支援の後押しなどにより、コロナ禍以前の賑わいを取り戻しつつある。

賃料トレンド

空き店舗への出店がみられるが、募集件数は高止まり傾向

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2020年第2四半期以降上昇し2021年第2四半期から2022年第3四半期までは月坪28千円前後で推移してきた。直近の2022年第4四半期はさらに上昇し月坪30千円程度となっている。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。
- 1F以外の公募賃料については2022年第1四半期を境に緩やかな上昇傾向に転じ、直近の2022年第4四半期は月坪19千円程度となりピーク時の水準に再び達している。
- 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。2022年第4四半期は125件と、コロナ禍以前と比較すると依然として多い水準にある。
- コロナ禍からの回復が進むが、借主サイド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禍以前とほとんど変動はない。インバウンド需要の本格回復を見越した出店検討の動きも見られ、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。

<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

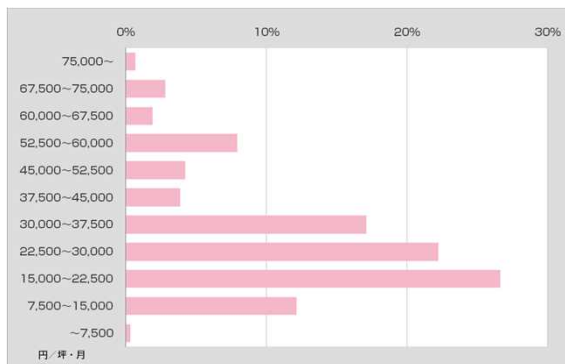
● 主な出退店動向・開発計画

- 四条通：oomiya京都店(2022.2)
- 河原町通：ニトリ デコホーム 河原町オーバ店(2022.3)
- 四条通：Standard Products by DAISO(2022.4)
- 四条通：トゥモローランド京都店(2022.4開店)
- 新京極通：くら寿司京都店(2022.5)
- 新京極通：GIGO(2022.6)
- 四条通：ロレックス プティック 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開店)
- 河原町通：廻転館 京都おのゝでら(2023年夏頃)
- 四条通：(仮称)四条プロジェクト(店舗・事務所ビル2023.5頃竣工予定)
- 四条通：高島屋増床(2023年夏頃予定)

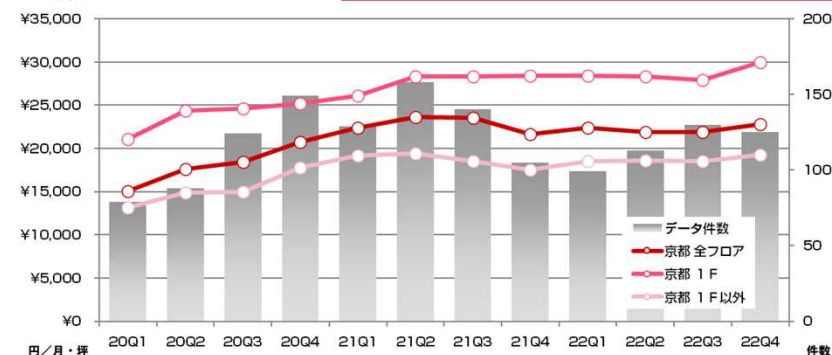
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	16,300	19,700	23,100	22,700	22,100	22,400
	1F	22,900	24,900	27,300	28,300	28,400	28,900
	1F以外	14,000	16,400	19,300	18,000	18,600	18,900

■ 賃料水準構成 (1F)



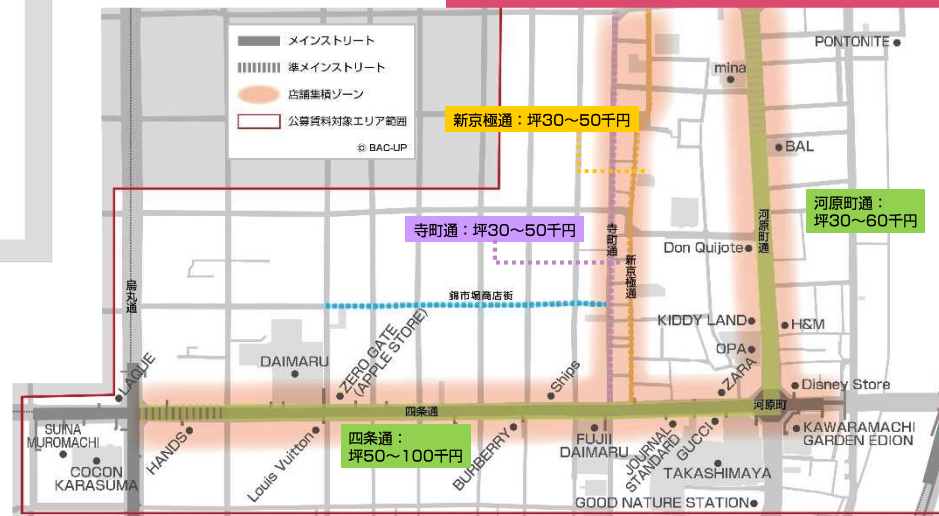
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

出店意欲は回復傾向。エリアの今後は「インバウンドの完全回復」がカギを握る。

- 訪日外国人観光客の受入が回復しておりエリア周辺のホテルの稼働率も上向いている。今後は完全回復がカギを握る。
- 新京極通や寺町通でも長期空室となっていた物件にも出店がみられるなど、訪日外国人観光客数の回復とともに需給バランスも正常化に向かっている。



※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

三宮(神戸)エリア MIYA

エリア概況

センター街はテナントの入れ替えが進む。

- 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。直近ではラグジュアリーブランドの複数の旗艦店が大丸周辺に移転する動きがあったほか、大丸自体も2022年は2019年の同時期を上回る売上高となっており、引き続き好調さが窺える。
- 三宮駅前の神戸阪急では2022年からの大型リニューアルが進捗しており、1階部分にはラグジュアリーブランドが多数出店。10月には神戸最大級の無印良品が出店するなどの動向がみられた。
- センター街では、小規模区画に飲食店や時計店、ペットショップ等の出店が散見され、テナントの入れ替えが進んでいることが窺える。

■ 公募賃料推移表

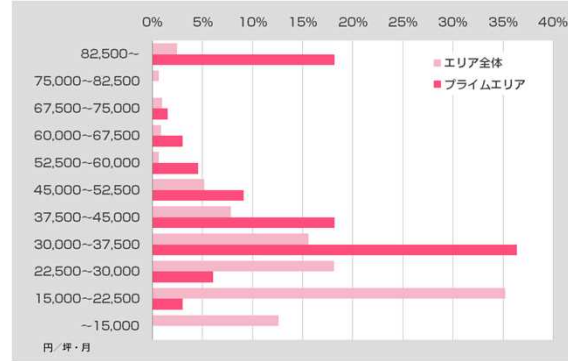
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	17,400	16,600	16,600	16,200	16,400	17,600
	1F	23,200	23,800	24,000	24,700	26,100	28,400
	1F以外	13,800	13,200	13,600	13,200	13,100	13,700

賃料トレンド

2022年の募集件数はほぼ横ばいで推移。

- 1Fの募集賃料はコロナ禍の2020年から2021年にかけて大きな変動はなく月坪23千円~25千円の水準で推移していたが、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。1F以外については2020年から直近の2022年第4四半期にかけて月坪12~14千円の水準で引き続き推移している。
- 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年に入ってからは300件を下回り、250~270件の間でほぼ横ばいで推移している。
- 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。

■ 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にラグジュアリーブランドの集積が進みつつあるほか、大丸北側の交差点周辺にも直近でNIKEやドラッグストアの新規出店がみられており、大丸周辺への出店需要の底堅さを感じられる。
- 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」が、フラワーロードでは「神戸市役所本庁舎2号館再整備事業」が計画されている。竣工は数年後であるが、いずれも大規模開発であるだけに駅側の景色は大きく変わる見通し。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。

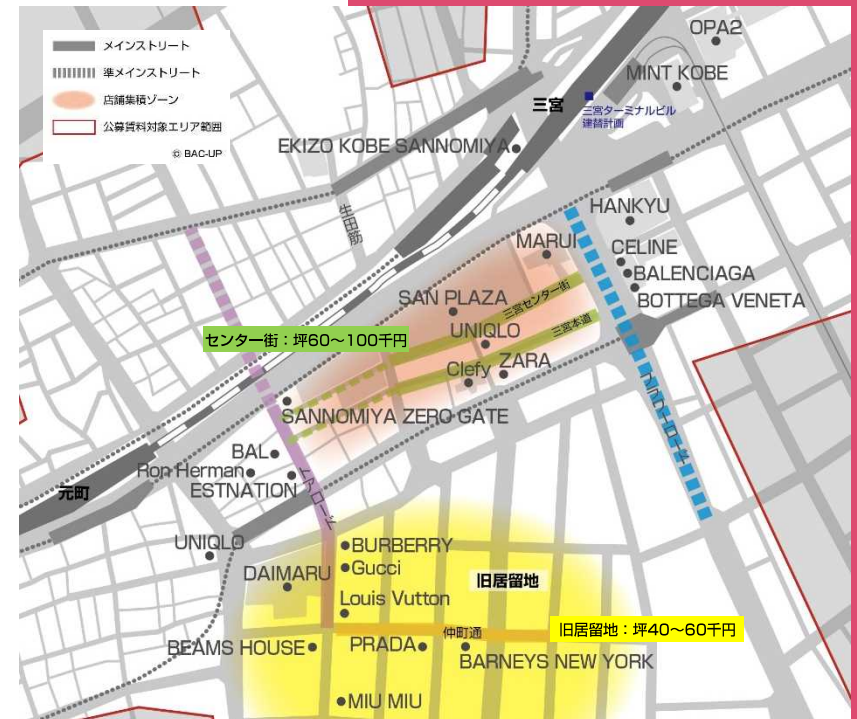
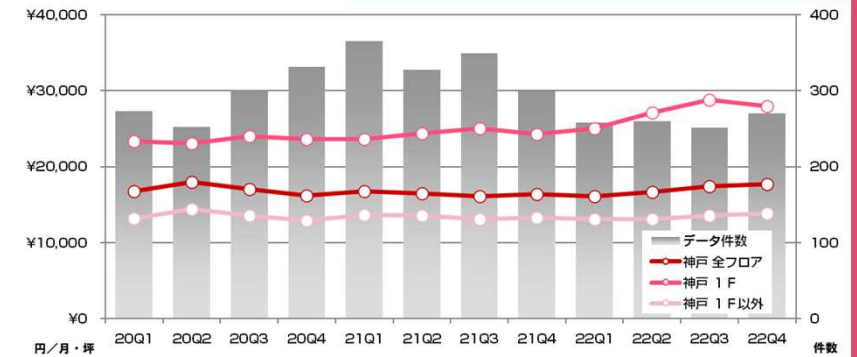
<対象エリア>

柴町通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：BURBERRY (2022.9移転)
- 神戸阪急：無印良品 (2022.10)
- センター街：Ray-Ban Store Kobe (2022.11)
- 鯉川筋：スギ薬局 (2022.11)
- 鯉川筋：Nike By Kobe (2022.12)
- センター街：ニトリ (2022.12リニューアルオープン)
- 神戸阪急：BOUCHERON、FRED、ROGER VIVIER、SAINT LAURENT、VAN CLEEF & ARPELS (2022.12)
- センター街：はるやま 三宮センター街店 (2023.1閉店)
- 神戸阪急リニューアル (2023秋全体完成予定)
- 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

仙台エリア

エリア概況

引き続き 駅>商店街 の構図。商店街エリアの空き状況は一進一退

- 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」は駅ビル及びベデステ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、商店街の空室は、2021年に大幅に増加した。2022年も引き続き閉店がみられた一方、一定の出店もみられ、一进一退の様相が続く。
- 人流の復調により、出店意欲がやや回復しているとみられ、飲食店の出店がやや増加。商店街では、古着屋やシューズショップなど、ファッション店舗の出店や、好立地への店舗移転も散見され、ファッション色がやや戻っている印象。

■ 公募賃料推移表

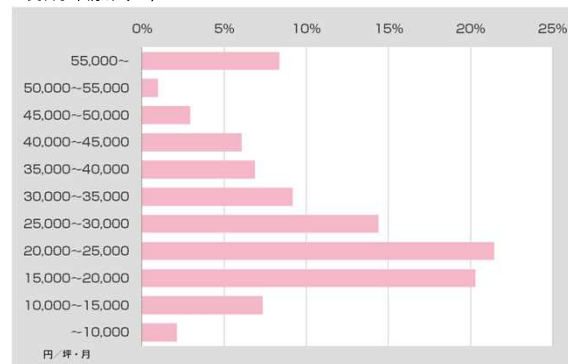
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	15,700	17,400	17,300	17,900	17,800	18,000
	1F	22,200	23,800	24,600	27,300	28,700	25,500
	1F以外	14,400	15,200	14,700	14,700	14,900	15,400

賃料トレンド

募集件数の高止まりは未だ継続

- 1階賃料は2019年第4四半期で大きく上昇したが、2020年第2四半期には坪坪20千円前半に下落した。その後は上昇基調となり、2022年第1四半期に約30千円に達したが、再び下落に転じ、直近の2022年第4四半期は約26千円となっている。ただし、成約水準については明確な下落は確認されていない。
- 2020年第3四半期以降募集件数が200件を超え、直近の2022年第4四半期まで200件以上で推移している。
- 募集数の内訳をみると、2022年第4四半期においては、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ており、2022年上期と比較して増加している。

■ 賃料水準構成 (1F)



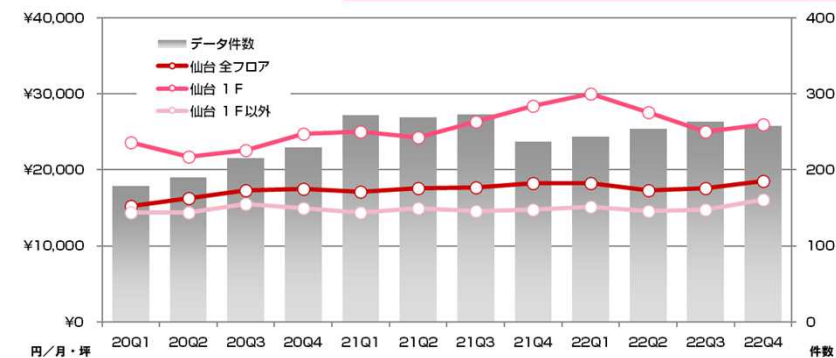
<対象エリア>

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 ●

- バルコ2：3階リニューアル (2022.9)
- クリスロード：競馬観戦施設VIESTA (2022.11)
- クリスロード：BILLY'S 仙台店 (2022.12)
- 仙台駅：tekuteせんだいで増床 (2023.3)
- 仙台駅東口：ヨドバシ仙台第1ビル (2023.4予定)
- イオンモール仙台雨宮 (仮称) (時期未定)
- 仙台駅西口：さくら野百貨店跡地開発計画 (2027年度見込み)

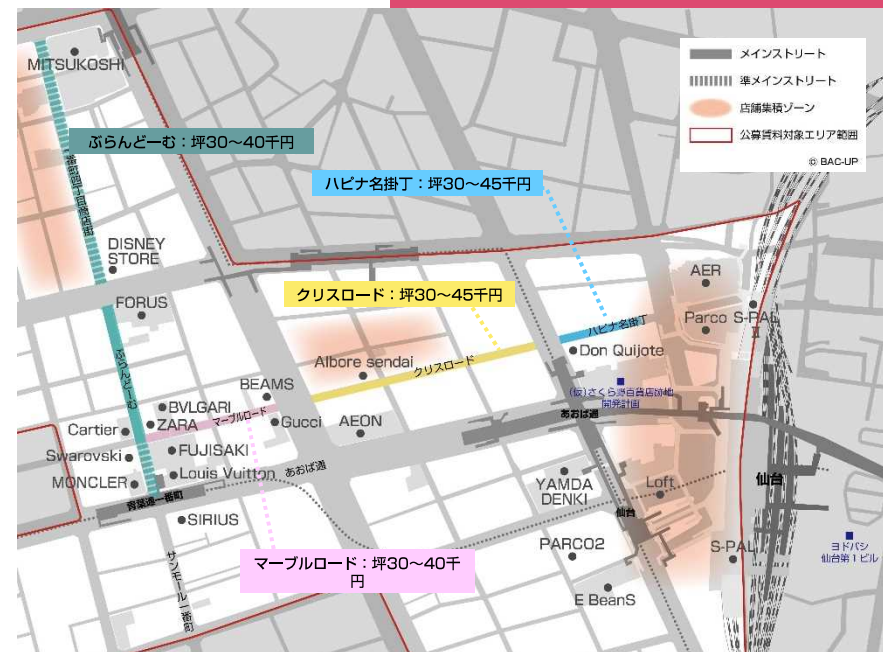
■ 公募賃料トレンド



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。商店街エリアの市況悪化は一服も、相対的には弱い状況が継続。

- 商店街エリアの空室増加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。
- 仙台駅周辺>商店街 の構図は継続。駅から離れた一番街四丁目商店街やサンモール一番街ではこれまでの賃料水準は期待し難いと予測する。
- 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4月の竣工後はヨドバシカメラが現在入居中の第2ビルから移転し、ほかにユニクロ、GU、モーリーファンタジー、飲食店など複数の商業テナントが出店する予定。駅東側への人流増加が期待される。



※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

天神（福岡）エリア

エリア概況

適正規模の物件の需要は引き続き底堅い。
周辺では再開発に伴う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。
- 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ている点、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4月に開業を予定している。
- 韓国人を中心に外国人観光客が増加し、人流が戻りつつあり、インバウンド復活を見据えた出店も増えている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	19,800	19,400	19,000	18,800	18,700	19,600
	1F	24,100	22,200	24,500	22,800	23,500	24,200
	1F以外	18,800	18,700	17,400	16,600	16,500	16,200

今後の見通し

好調な業種を中心に、回復傾向が続くと期待される。

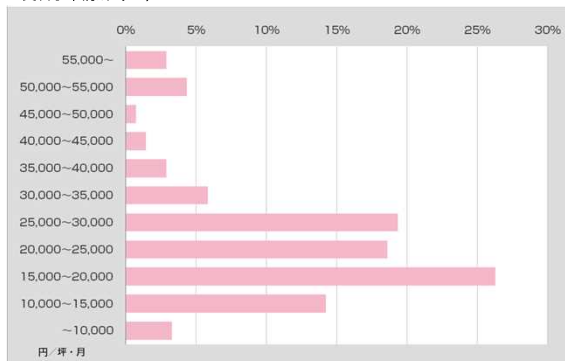
- 西通り裏手の大名エリアではアパレル出店の動きもみられるものの、路面店では総じてアパレルは不調。引き続き美容・クリニック・コスメ・宝飾品等の業種が賃料を下支えしていくと予想される。
- 西通りは空室は少ないが、ファッション店の戻りの弱さから大名エリアの回復は遅行している。ただし、大名エリアでも西通りからの視認性が優れるエリアでは出店の動きも見られる。
- 「天神ビッグバン」において、「福岡大名ガーデンシティ」の商業部分が2023年4月に開業予定。物販系では九州初進出の「ヌメロ ヴェントゥーノ」「ポナビベンチュラ」などが出店予定。また、新たにパルコを含む複数棟の建替計画である「(仮称)天神二丁目南ブロック駅前東西街区プロジェクト」の概要が公表された。前期に引き続き大型商業施設を整備する計画が新たに公表され、更なる商業集積が期待される。

賃料トレンド

募集件数は減少傾向、公募賃料は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～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傾向で推移。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件程度まで減少した。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～2022年		2022年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥18,911	26	¥19,262	5
中央区今泉2丁目	¥16,827	34	¥13,722	1
中央区大名1丁目	¥22,981	144	¥23,380	27
中央区大名2丁目	¥25,697	38	¥26,880	11
中央区天神1丁目	¥21,203	8	¥25,429	2
中央区天神2丁目	¥49,869	24	¥34,466	3

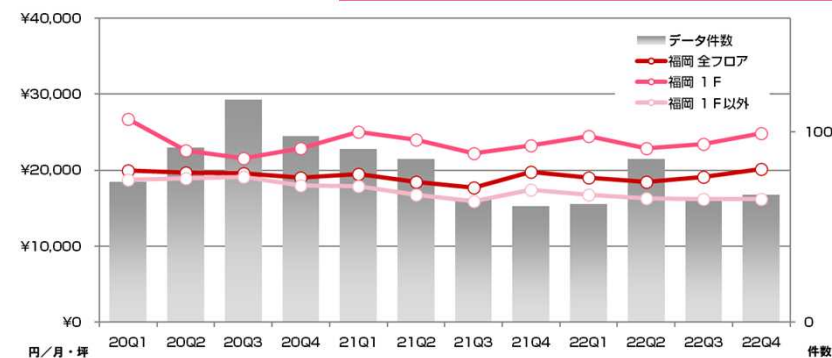
<対象エリア>

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 ●

- 天神西通り：JINS (2023.1閉店)
- 天神西通り：チューダーブティック福岡 (2023.2)
- 天神ロフト (2023.3閉店)
- 福岡大名ガーデンシティ商業施設開業 (2023.4予定)
- (仮称) 天神1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)
- (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。

栄（名古屋）エリア

エリア概況

人流が回復するなか、商業の中心は栄交差点方面に移行。

- 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。
- 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、栄広場跡地の再開発も進行しており、商業の重心は栄交差点へシフトしている。
- 22年下期以降、人流は回復しており、物販・飲食を問わず店舗の引き合いは増加している。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	16,600	17,300	16,800	17,500	18,100	17,800
	1F	21,200	22,500	22,500	23,300	23,900	22,500
	1F以外	15,700	15,900	15,400	16,300	16,600	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。栄エリアの南側が相対的に弱くなる可能性。

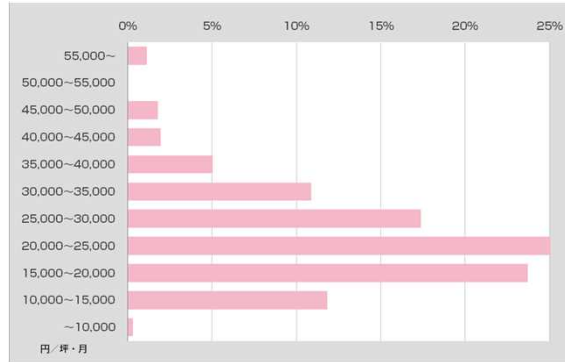
- 栄交差点では栄広場跡地の再開発が着工。低層階にパルコによる高級路線の商業施設が入り、シネコン、オフィス、コンラッドホテルからなる複合ビルが2026年夏頃に開業予定。また、交差点近くの大津大通沿いでは中日ビルの建替工事が進行中。こちらも商業施設、ホテルを含む複合ビルが2024年春に開業予定で、栄エリア北側の繁華性向上が見込まれる。
- 栄エリア南側では、松坂屋南館でH&Mの退去、東急ハンズの移転オープン（2022.11）や、久屋大通における高級ホテル「TIAD」の開発（2023.7予定）などの動きはあるものの、新規出店やファッション店の動向は少ない。ナディアパークではロフトが2023年夏を目途に閉店を検討しており、相対的に栄エリア南側は弱くなる可能性。
- 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

2022年後半はテナントの動きがややみられ、募集件数はやや減少。

- 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年に入ってから200件後半から300件前後で推移してきた。2022年第2四半期は359件となったが、その後はやや減少し、2022年後半は320件程度で推移している。水際対策の緩和による売上回復の期待等から空室消化が進んでいるとみられる。
- 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）



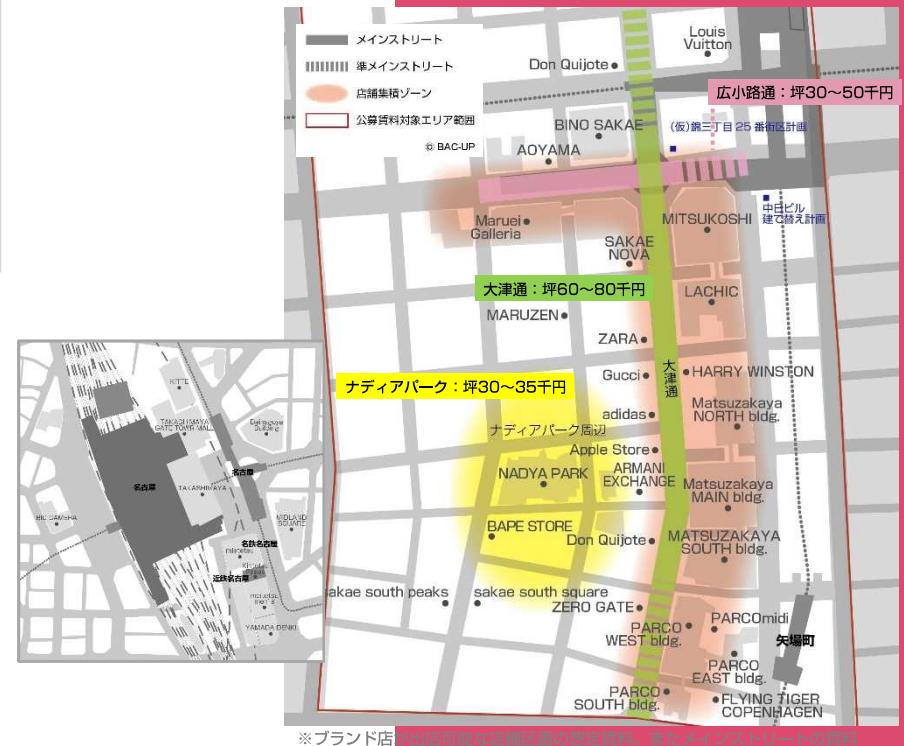
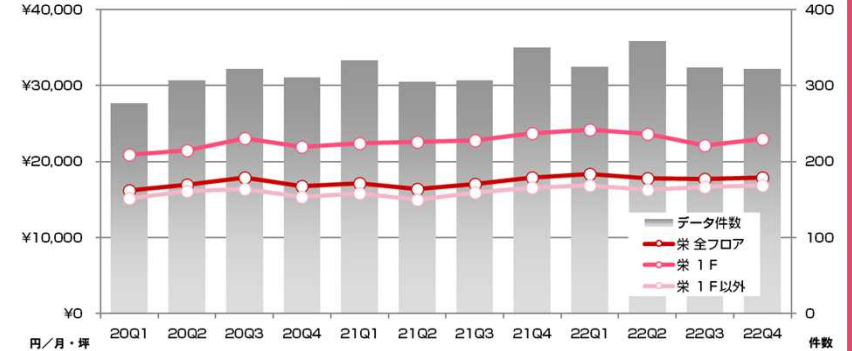
<対象エリア>

名古屋市中区栄3丁目
名古屋市中区錦3丁目

● 主な退店動向・開発計画 ●

- 大津通：東急ハンズ（2022.11）
- 名駅：メイチカ（2023.3閉鎖）
- ロフト名古屋（2023夏閉店検討）
- 久屋大通：中日ビル（2024春予定）
- 栄交差点：（仮称）錦三丁目25番街区計画（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



※ブランド店：丸栄跡地、三越跡地、丸栄跡地、丸栄跡地、丸栄跡地、丸栄跡地、丸栄跡地、丸栄跡地、丸栄跡地、丸栄跡地

大通（札幌）エリア

エリア概況

札幌駅周辺を中心に多数の再開発事業が進行中。インバウンド回復により賑わいが戻りつつある。

- 「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び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。新型コロナウイルス感染症の影響を受けてきたが、2022年5月頃から入込観光客数が回復してくるとともにエリアの賑わいを取り戻しつつある。
- 2030年に予定される北海道新幹線札幌延伸に向けて、札幌駅周辺を中心に大規模な再開発事業が複数進行している。再開発事業の進行に合わせて、大型商業施設の閉館が続いており、閉館施設からのテナント移転（一時移転を含む）もみられる。
- 再開発に伴う大型商業施設閉館の影響で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が、一連の再開発施設が順次開業していくのに並行して、札幌駅周辺の優位性が強化されていくと予想する。

■ 公募賃料推移表

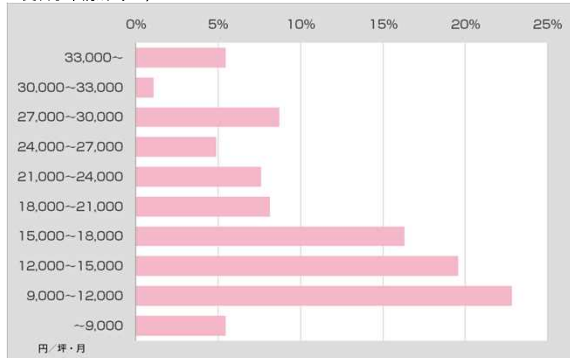
エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	11,800	12,700	13,000	13,100	13,000	13,100
	1F	14,700	15,600	18,800	20,700	17,000	15,500
	1F以外	11,400	11,900	12,000	12,300	12,500	12,700

賃料トレンド

募集件数はやや落ち着いてきたが、依然高止まりの状況

- 札幌エリア1Fの募集賃料水準は2020年第3四半期から2021年第4四半期まで上昇を続け、2022年第1四半期以降下落基調に入ったように見える（右記グラフ参照）が、これは募集賃料を引き上げていた優良物件が成約等により募集市場から退出したためであり、それらの物件を除いた実態としては月坪15千円前後で推移し続けていると思われる。
- 募集件数は2021年第1四半期以降急増。直近の2022年第4四半期の募集件数は172件と、200件を超えていたピーク時よりは減少しているが、依然高止まりの状況にある。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。
- 1F以外の公募賃料は、2019年第4四半期以降は月坪12千円前後で推移してきたが、直近の2022年第4四半期は月坪約14千円程度に上昇している。

■ 賃料水準構成（1F）



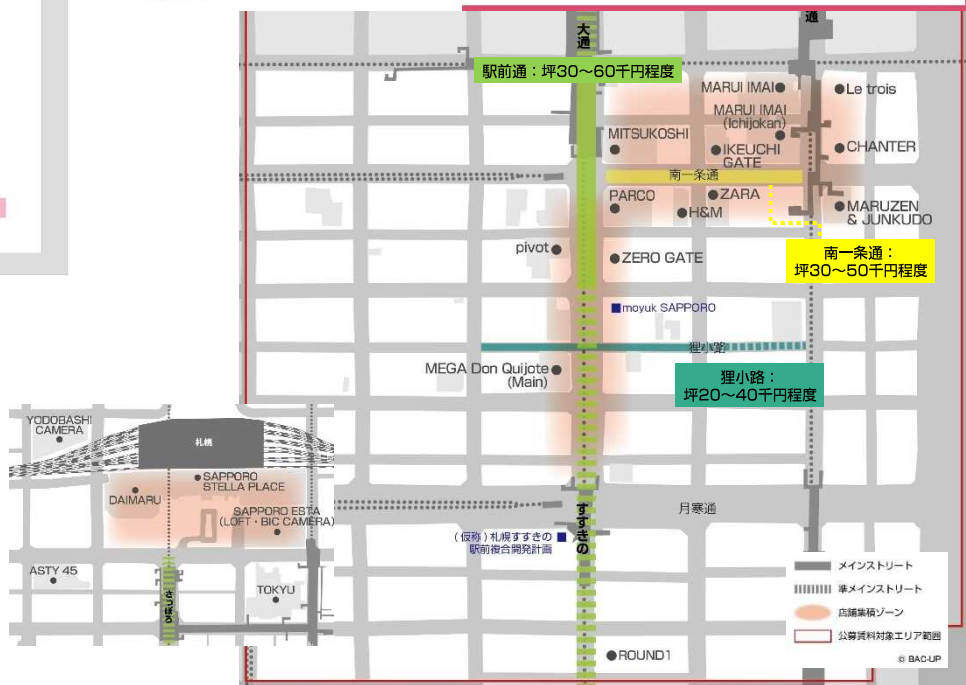
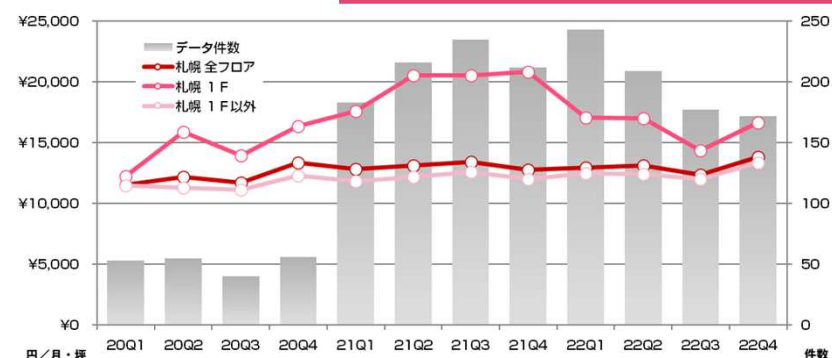
<対象エリア>

- 中央区大通西1～6丁目
- 中央区南一条西1～6丁目
- 中央区南二条西1～6丁目
- 中央区南三条西1～6丁目
- 中央区南四条西1～6丁目
- 中央区南五条西1～6丁目
- 中央区南六条西1～6丁目
- 中央区南七条西2～6丁目
- 中央区南八条西2～6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：狸COMICHI（2022.8）
- 狸小路：ディノスパーク札幌狸小路（2022.9閉館）
- 札幌駅：パセオ（2022.9閉館）
- 南一条通：IKEUCHI GATE（2022.10）
- すすきの：ドン・キホーテすすきの店（2022.11）
- 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頃閉館）
- 駅前通：モユクサッポロ（2023.7予定）
- 札幌駅：エスタ（2023.9頃閉館）
- すすきの：(仮称)札幌すすきの駅前複合開発計画（2023秋頃予定）

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

空き店舗は改善傾向。複数の再開発事業が進むなか、その影響で閉鎖した施設からの移転需要が発生している。

- コロナ禍により、すすきのエリアを中心に空き店舗も目立ったが、直近では人流の回復にあわせて空き店舗も改善してきている。
- 閉館するエスタからビックカメラが東急百貨店に移転するなど、再開発事業による移転需要がみられる。
- 2023年7月頃に、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「モユクサッポロ」が開業予定。店舗部分にはロフト、ソニーストア等が出店し、中層階には都市型水族館の開業が予定されている。この他、4丁目プラザ、PIVOT+隣接ビルなどの再開発も計画され、周辺一帯が一変される。
- 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年秋頃の開業予定であり、すすきのエリアの集客増が期待される。

※ プラットフォームに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