

# 大通（札幌）エリア

<対象エリア>  
 大通西1～6丁目 南四条西1～6丁目 南八条西2～6丁目  
 南一条西1～6丁目 南五条西1～6丁目 南九条西2～6丁目  
 南二条西1～6丁目 南六条西1～6丁目  
 南三条西1～6丁目 南七条西2～6丁目

## エリア概況

### アジア圏からの観光客が増加。街の活況を取り戻す

- 大通地区は札幌駅前地区と並ぶ主要商業エリアで、三越・丸井今井などの百貨店やパルコなどの専門店ビルが立ち並ぶエリア。
- 積雪の影響を受けにくい地下街が発達しており、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賃料は路面店以上に高水準となることもある。
- 札幌駅前地区では エスタ閉店に伴い一部テナントが大通地区や狸小路商店街へ流出したが、札幌ステラプレイスや大丸札幌店の売上は堅調で、一定の競争力を維持。
- 2024年上半期の観光客数は約940万人（前年比+4%）と、コロナ前の水準にほぼ回復。特に狸小路やすすきのエリアは韓国・台湾からのインバウンド客で賑わいを見せている。
- エリア内の百貨店の2024年の売上総額は2019年比+約5%とコロナ前を上回る水準となった。

## 賃料トレンド

### 全フロアで上昇。1Fは過去トレンドの中では高水準を維持

- 札幌エリア1Fの募集賃料は、2022年は月坪15千円から月坪17千円で推移していたが、2023年第4四半期以降上昇しており、直近の2024年第4四半期においては月坪25千円台に到達。
- 1F以外の募集賃料は、2023年第1四半期から2024年第2四半期まで月坪13千円台で推移していたが、直近の2024年第4四半期では月坪14千円台となった。
- 募集件数は減少傾向にある。直近の2024年第4四半期の募集件数は全体で150件程度となっている。フロア別では2F以上が全体の約9割を占め、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。

## 今後の見通し

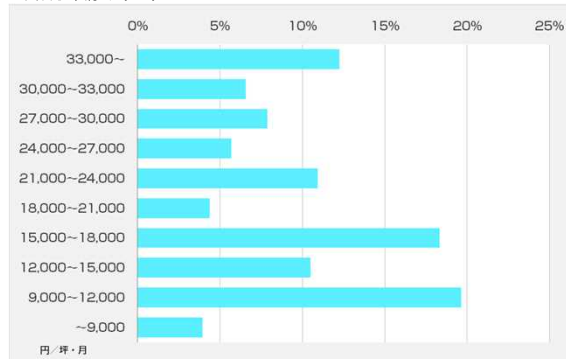
### 狸小路、すすきのエリアなど新規出店が進み、空室は解消 賃料も高水準を維持と予測

- 増えるインバウンド需要で飲食集積エリアであるすすきのエリアや狸小路では空室減少、需給バランスは改善に向かう見込み。すすきのエリアではドラッグストアが賃料を牽引するが、飲食店、アミューズメントの新規出店も進むものと想定される。
- 北海道新幹線の札幌延伸（当初2030年度予定）は延期されたが、札幌西武跡地のヨドバシカメラは28年7月の開業が発表された。一方、大通地区では 2027～2028年に北海道銀行跡地やPIVOT跡地、4丁目プラザ跡地などが続々開業する。駅vs大通エリアの構図は続くが、当面は大通エリアの集客パワーが増すこととなる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	13,000	13,100	14,100	14,100	14,900	15,300
	1F	17,000	15,500	20,400	21,200	24,500	25,000
	1F以外	12,500	12,700	13,200	13,500	13,900	14,000

■ 賃料水準構成（1F）



■ 公募賃料トレンド



- 主な出退店動向・開発計画 ●
- 大通：4PLA（2025.春開業予定）
  - 大通：札幌ダイビル再開発プロジェクト（2027.1竣工予定）
  - 大通：大通西4南再開発（2028年度開業予定）
  - 札幌駅：CITENユナイテッドアローズ札幌ステラプレイス（2025.4）
  - 札幌駅：ヨドバシビル/北4西3街区再開発事業（2028年度竣工予定）
  - 札幌駅：令和10年度以降北5西1・西2再開発（2028年度以降）

※札幌は地下街の歩行者量が多く、地下の賃料水準は高めとなっている。