

# 店舗賃料トレンド

## 2015 春

### 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。
- 不動産は個性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：谷口、古山、水野、梅本  
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：03-3221-2556



## 多くのエリアで1F賃料が上昇、期待値の上昇から募集事例が高額化へ

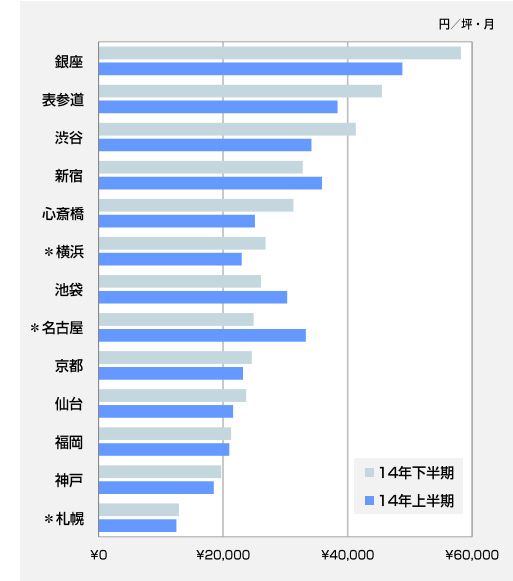
### 銀座・表参道などの優良エリアは成約賃料の回復傾向が継続

- 各エリアの1F賃料ランキングは1位~2位が銀座・表参道で不変であったが渋谷と新宿は順位が入れ替わった。その他のエリアは、募集賃料データの水準、件数に影響され、順位変動を繰り返している。
- 多くのエリアで1F賃料は前期比から上昇した。景気回復への期待やインバウンド客の増加も背景に、オーナー側の期待値が上昇、その結果募集賃料が高額化へ
- 募集件数はエリアにより傾向が分かれるも、全体的には空室消化と出店意欲の回復は継続中。
- 心斎橋筋への出店が落ち着き御堂筋への新規出店がみられていたが、ここに来て心斎橋筋の動きも再び増えてきた。
- 札幌（大通り）、名古屋（栄）、福岡（天神）は、大規模商業施設を有する駅前エリアとの対決構図が確立されており駅前エリアの開発動向に注目。
- 仙台は、復興特需の影響も落ち着きを見せ、現在は高値安定といったところであるが、今後の動向は注意が必要。

※名古屋の前期比が低いが、これは前期に含まれていた高額事例が一時的に賃料を押し上げていたことの影響である。

### ■13エリアの1F賃料水準

\*=半期の募集件数が合計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	14年上半期	14年下半期	前期比
1	銀座	¥48,800	¥58,200	119%
2	表参道	¥38,400	¥45,500	118%
3	渋谷	¥34,200	¥41,300	121%
4	新宿	¥35,900	¥32,800	91%
5	心斎橋	¥25,100	¥31,300	125%
6	横浜	¥23,000	¥26,800	117%
7	池袋	¥30,300	¥26,100	86%
8	名古屋	¥33,300	¥24,900	75%
9	京都	¥23,200	¥24,600	106%
10	仙台	¥21,600	¥23,700	110%
11	福岡	¥21,000	¥21,300	101%
12	神戸	¥18,500	¥19,700	106%
13	札幌	¥12,500	¥12,900	103%

# 銀座エリア

## エリア概況

### ブランド店を中心としたエリア

- ラグジュアリーブランドの出店する晴海通り・中央通りを中心に、銀座2~4丁目には国内ブランド、銀座5~7丁目にはプレステージブランドが中心に集積する並木通り、マロニエゲート開業に伴いポテンシャルがアップした並木通りなどで構成されるエリア。
- 表参道エリアと比較するとトラフィックがしっかりしており、ファストファッションやスーツストアなどラグジュアリーブランド以外の出店も多く成立性のある業種は幅広い。
- ブランドショップにより高額賃料が形成されるのは中央通りと並木通り（外堀通り）に挟まれる2丁目から7丁目エリアのプライムエリアにほぼ絞られる。一棟一括賃料が路面1Fと同水準となっている例もある。
- 表参道エリアと同様にラグジュアリーブランドが相場を形成していたため賃料回復の動きが鈍かったが、12年下期より徐々に回復しつつあり、出店動向もメインストリートを中心に活発になっている。

#### ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2012年		2013年		2014年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	¥26,400	¥25,400	¥26,400	¥27,500	¥28,800	¥27,400
	1F	¥41,000	¥36,500	¥46,500	¥44,100	¥48,800	¥58,200
	1F以外	¥24,300	¥23,700	¥24,600	¥25,500	¥26,700	¥25,400

## 今後の見通し

### インバウンド狙いの出店が増加

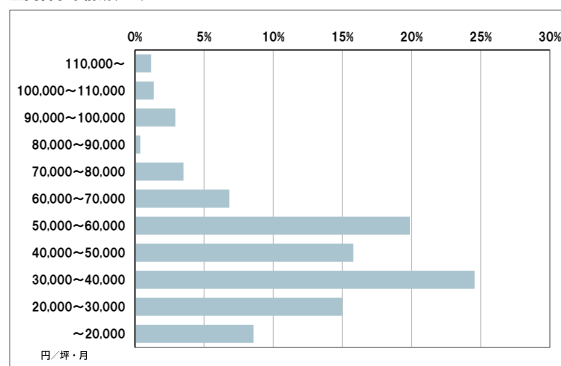
- 新規出店も増えつつあり、出店競争するようなストリートでは、空きも見られず物件の希少性が高く、相場を大きく超えた水準で出店する事例も見られるようになってきている。今後も同様の傾向が見られる可能性も考えられる。
- 銀座6丁目10地区第一種市街地再開発事業（2016年11月）、銀座5丁目計画（2016年春）、有楽町2丁目開発プロジェクト（2017年度）など複数の開発計画を控え、出店テナントが注目される。銀座5丁目計画では東急百貨店や東急ハンズの新業態に加え、ロッテ免税店の出店を発表。免税店は銀座三越でも2015年秋に出店が予定されているなど、インバウンドの取り込みを図る動きが目立つ。今後も同様のターゲットを狙った出店などが増える可能性が考えられる。

## 賃料トレンド

### 回復傾向が継続

- 2014年下期も引き続き上昇傾向にある。これは銀座1丁目と8丁目において特定の高額坪単価事例が出ていることが影響しており、回復傾向にはあるものの、実態としてはエリア全体ではデータのような急激な上昇とはなっていない。一方で、1丁目や8丁目といった端のエリアでも、メインストリート沿いについては期待賃料が上がっている傾向が見られる。
- 募集件数は減少傾向にあったが、直近では増加傾向を示している。これは1F以外の募集事例の増加によるものである。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~40千円の割合が最も高く、表参道と比較しても一段上の水準である。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座2丁目、銀座8丁目の平均賃料が高めとなっている。銀座2丁目は1件のみの小型物件の事例となる。銀座8丁目については外堀通り沿いや並木通り沿いの物件となり、銀座8丁目で集積の南限ではあるが期待値が高めとなっている。

#### ■ 賃料水準構成(1F)



#### ■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2012上期~2014下期		2014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	-	-	-	-
中央区銀座1丁目	¥39,617	210	¥54,728	14
中央区銀座2丁目	¥71,406	19	¥97,544	1
中央区銀座3丁目	¥44,897	34	¥45,275	12
中央区銀座4丁目	¥47,949	10	¥64,799	1
中央区銀座5丁目	¥56,297	24	¥71,875	5
中央区銀座6丁目	¥48,991	75	¥44,993	13
中央区銀座7丁目	¥35,236	68	¥36,543	7
中央区銀座8丁目	¥50,817	73	¥97,545	9

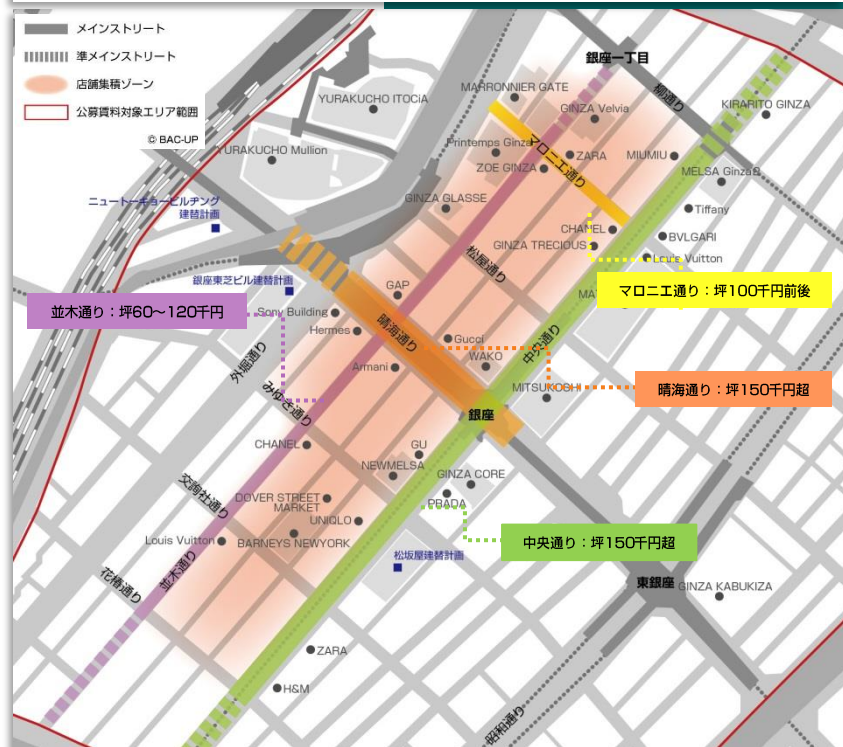
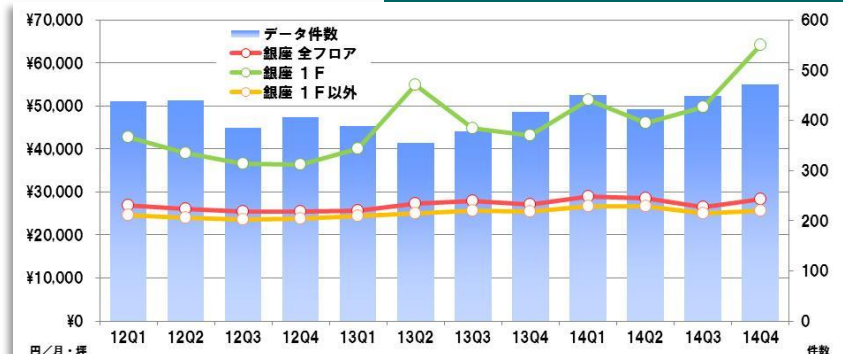
#### <対象エリア>

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：ニューヨーカー（2014.9）
- 並木通り：MCM 銀座2号店（2014.10）
- 商業施設「キラリトギンザ」（2014.10）
- 並木通り：ヴェルサーチ（2015秋 予定）
- 並木通り：プルネロクチネリ（2015秋 予定）
- 商業施設「(仮称)銀座5丁目計画」（2015年春）
- 商業施設「銀座6丁目10地区第一種市街地再開発事業」（2016.11 予定）
- 有楽町2丁目開発プロジェクト（2017年度）

#### ■ 公募賃料トレンド



# 表参道エリア

## エリア概況

### 路面店の広がるエリア

- 表参道・青山エリアは立地イメージが良好で、販促・宣伝効果を狙ったブランド旗艦店が集積する。神宮前交差点付近が最もポテンシャルが高く、通行量も多い。
- 原宿はヤングファッショントレンド発信エリアで超広域商圈を確保している。メディアなどにも取り上げられる情報発信力の非常に高いエリア。
- 表参道裏手やみゆき通り南側裏手などメインストリート至近の店舗は空室は少なくなっている。一時期は空室も見られた骨董通りも食物販やカフェを中心に空室が埋まりつつある。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	¥28,200	¥28,000	¥29,900	¥29,600	¥28,600	¥32,700
	1F	¥37,300	¥36,800	¥41,400	¥42,100	¥38,400	¥45,500
	1F以外	¥23,300	¥23,900	¥24,100	¥23,700	¥24,200	¥28,000

## 今後の見通し

### 開発の動きも多く、エリアポテンシャルの低下はないが業種によってはエリア内競争も熾烈となる

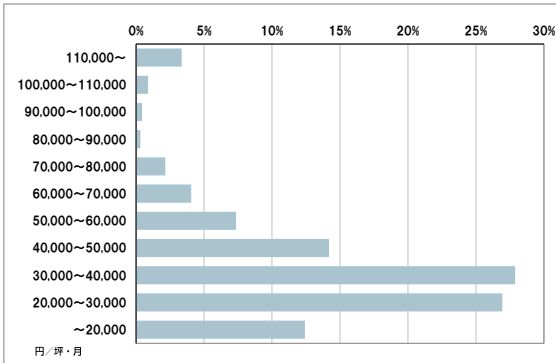
- キャットストリート沿い・渋谷方面や青山エリアでもみゆき通り至近などでは空室が減少しており、メインストリート至近の裏手立地では出店の動きも多く見られる。
- 2015年3月、竹下通り沿いにアルタが、明治通り沿いb6跡地にはキューブラザ原宿が開業。今後は原宿駅方面・表参道沿いにヨドバシカメラの出店が控えている。
- 以前であれば開発が難しかったような裏手立地などの開発ではプライダルが出店予定などの動きも多く見られるエリアとなっている。
- 従来のファッションに加えてスイーツをはじめとした食物販系の出店も加速しており、今後も同様の出店が見込まれるエリアと言える。

## 賃料トレンド

### 賃料は引き続き回復傾向に

- 銀座同様、2012年下期以降は徐々に回復の兆しが見られるようになってきている。また、依然としてプライムロケーションは高賃料を維持しており、成約賃料ベースでは落ち込みは見られない。
- 1Fの平均賃料を見ると、2014年下期は坪46千円程度となった。坪45千円を超えるのは2009年上期以来となる。内訳を見ると、小型で単価の高い竹下通り沿いの物件や原宿駅前面の表参道沿いの新築案件などが含まれていることが影響していると思われる。
- 募集件数は2013年第3四半期以降ほぼ横ばいが継続している。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~40千円台の割合が最も高くなっており、銀座と同様の動きも見られる一方、坪20~30千円台が多いことが特徴的である。
- 住所別平均賃料では、神宮前1丁目が月坪79千円と最も高価な水準となっている。神宮前1丁目には比較的小型で高単価な物件が多い竹下通りなども含まれるためと考えられる。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2012上期~2014下期		2014年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
東京都港区南青山3丁目	¥32,578	176	¥21,177	12
東京都港区南青山4丁目	¥24,310	89	¥20,292	15
東京都港区南青山5丁目	¥50,032	128	¥30,073	13
東京都港区南青山6丁目	¥26,567	126	¥23,635	8
東京都港区北青山3丁目	¥46,761	168	¥49,880	21
東京都渋谷区神宮前1丁目	¥43,018	242	¥79,391	51
東京都渋谷区神宮前3丁目	¥34,473	222	¥37,202	27
東京都渋谷区神宮前4丁目	¥36,183	128	¥37,516	14
東京都渋谷区神宮前5丁目	¥38,105	218	¥37,090	28
東京都渋谷区神宮前6丁目	¥65,611	81	¥64,211	7

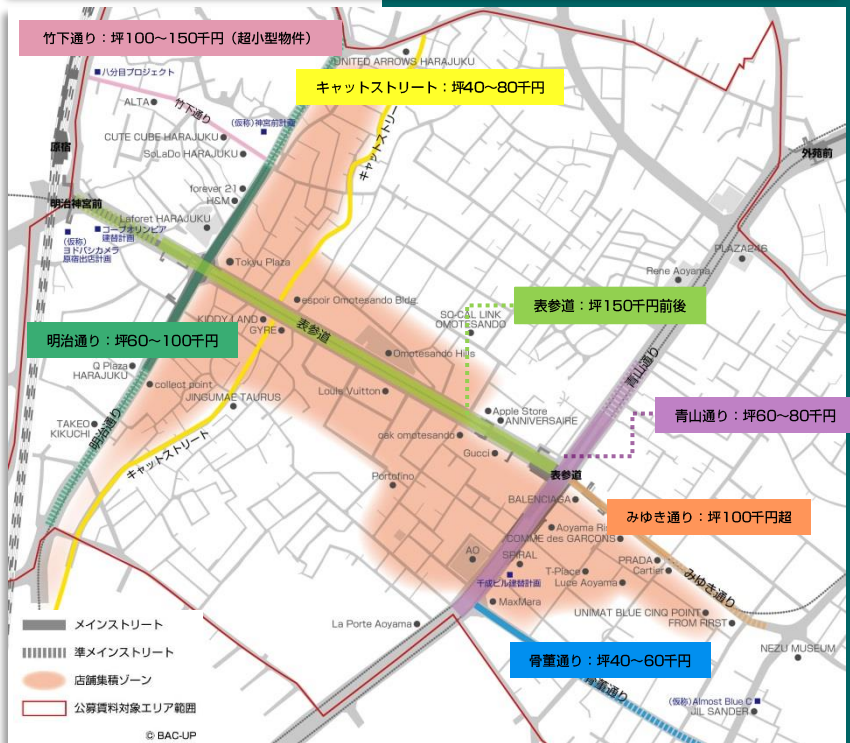
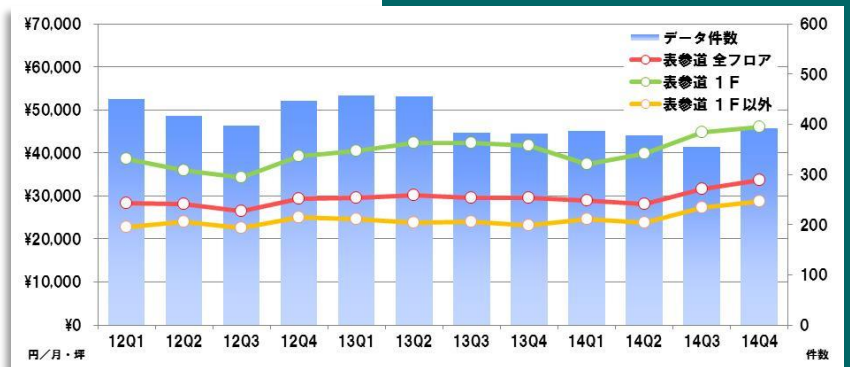
## <対象エリア>

- 港区南青山3丁目
- 港区南青山4丁目
- 港区南青山5丁目
- 港区南青山6丁目
- 港区北青山3丁目
- 渋谷区神宮前1丁目
- 渋谷区神宮前3丁目
- 渋谷区神宮前4丁目
- 渋谷区神宮前5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：Apple Store (2014.6)
- みゆき通り：アレクサンダーマックイーン (2014.6)
- 表参道 (ONE表参道)：GIVENCHY(2014.7)
- 骨董通り：タトラス & ストラダ エスト (2014.10)
- 表参道：バーバリー (2014.11 移転オープン)
- みゆき通り：COS(2014.11)
- みゆき通り：ステラマッカートニー (2015.2)
- 竹下通り：商業施設「原宿アルタ」(2015.3)
- みゆき通り：miumiu (移転オープン予定)
- 南青山：ヴェルサスヴェルサーチ(2015年春)

■ 公募賃料トレンド



# 渋谷エリア SHIBUYA

## エリア概況

### エリアにプラスとなるポジティブなトレンドが見られない

- 駅を中心に扇状に路面店が広がるエリア。従来はヤング層を中心とした情報伝播力の高いエリアであったが、ポジションを原宿にとって代わられている。
- 渋谷をリードしてきた109の失速、神南方面のファッション路面店エリアも明治通り・原宿方面の成長に対し競争力が低下している。
- ヒカリエshinQs開業により、駅前のパワーが強まっている反面、駅から遠いメインストリートから離れた路面はテナント付けに苦しむところも見られるようになってきている。公園通りの駅から離れた立地ではファッション店跡地にカフェや食物販、ベーカリーが出店するなど飲食・食物販、コンビニ等の出店が複数見られるようになってきている。パルコなどはカルチャー系のイベントなどを行うことで売上を回復させている。銀座や表参道のような賃料の伸びは見られず、期待賃料に対し実態の賃料としてはポジティブな状況とは言えず、特に駅から離れたエリアはファッションだけではなかなか人を呼べないという状況が続いている。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	¥22,000	¥21,700	¥21,700	¥20,600	¥23,100	¥25,000
	1F	¥30,600	¥28,700	¥28,400	¥26,900	¥34,200	¥41,300
	1F以外	¥20,900	¥20,900	¥21,000	¥20,000	¥21,500	¥22,500

## 今後の見通し

### 大幅な駅の開発が進むまでは、客数回復の起爆剤となる材料は少ない

- 東急プラザが15年3月閉館。今後は同施設を含め、駅ビルをはじめとした駅周辺の開発を控えており、駅（ヒカリエ+駅ビル）vs駅からある程度の距離を有する立地の構図は強まると予想される。現時点においても、トレンドの厳しい丸井はシティをモディに業態変更、ジャムも全面改装しファッション以外の出店を増やす予定などの動きも見られている。
- 一方、公園通り沿いでは、パルコパートⅡやたばこと塩の博物館跡地の動向が注目される。

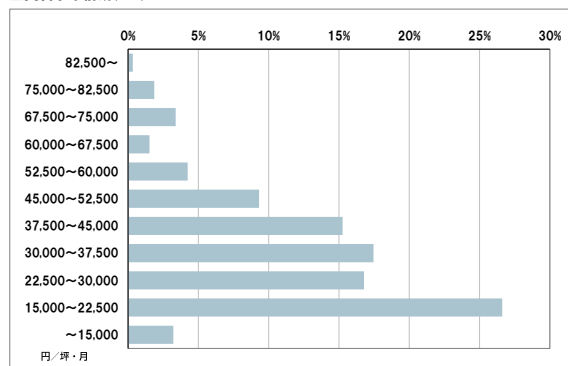
## 賃料トレンド

### 駅至近は高額水準

### 駅から離れた空室も埋まりつつある

- 1Fの賃料は2014年以降はプラストレンドが継続している。2014年下期は月坪41千円程度となる。2014年第1四半期以降に特定の高額単価事例の募集が続いていることや、坪単価の高い小型物件が増えているなどの影響もあるものの、坪40千円を超えるのは2010年上期以来となっている。
- 募集件数は2014年に入り、増加傾向が見られていたが、2014年第3四半期以降は再び落ち着きつつある。
- 放射線状に延びる街の形状が一段縮小した印象で、駅に近いエリアでは賃料の底打ちが認められる。外郭部では賃料がダウンしたが、メインストリート沿いでは空室が埋まるなどの動きも見られている。

## ■ 賃料水準構成(1F)



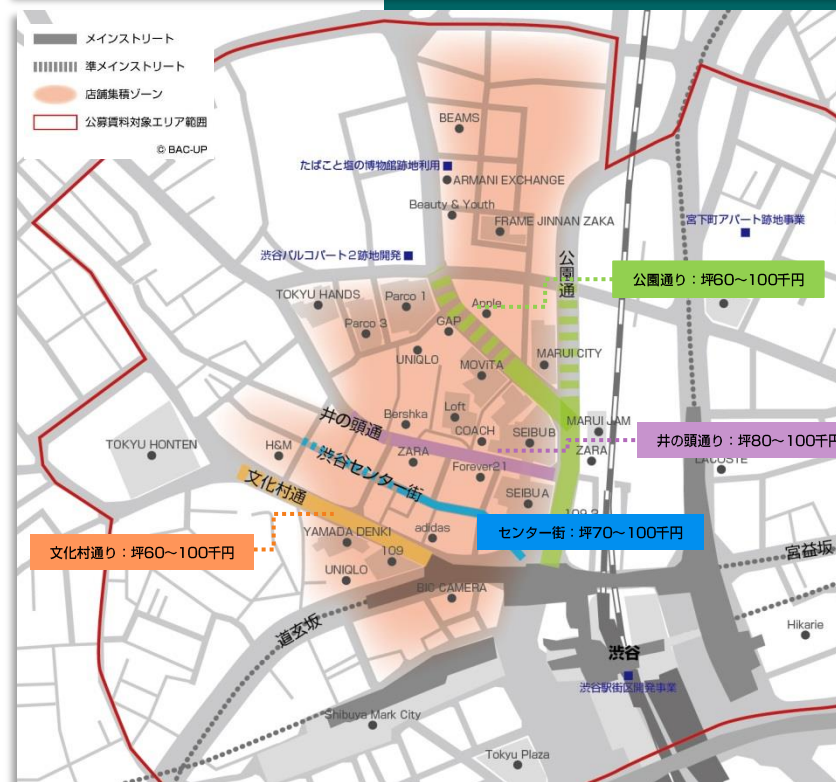
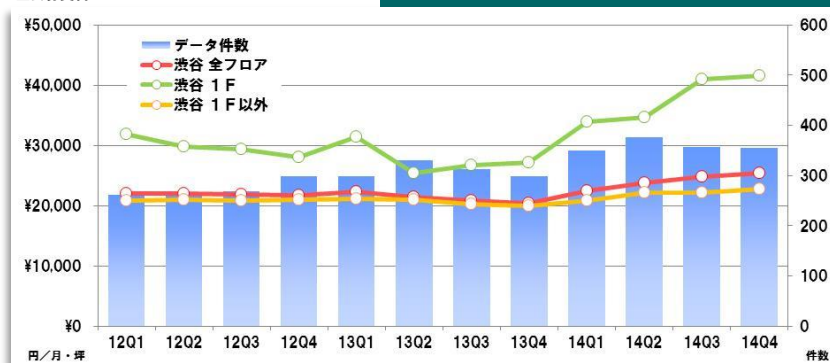
## <対象エリア>

- 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

## ● 主な出店動向・開発計画 ●

- 公園通り：楽天カフェ(2014.5)
- 井の頭通り：HMV record shop (2014.8)
- 神南1丁目：ジャンプストア (2014.12)
- 公園通り：コムサスタイル閉店 (2014.11)
- 公園通り：紀伊國屋書店 (2014.12)
- 渋谷駅西口：東急プラザ閉館 (2015.3)
- 公園通り：ゴトランシェリエリミテ (2015.2~7末)
- 公園通り：オニツカタイガー(2015.3)
- 公園通り：NIKE WOMEN'S STUDIO(2015.3~5末)

## ■ 公募賃料トレンド



# 新宿エリア SHINJUKU

## エリア概況

### 日本一のマーケットパワーを持つエリア

- 新宿は日本一の乗降客数を持ち、安定的なフットトラフィック（歩行者流量）に支えられ、賃料トレンドもしっかりしている。小売業販売額も国内で唯一1兆円を超え、伊勢丹の1店舗の売上で銀座地区の全百貨店の売上を大きく超えるなど突出した販売額をもつ。
- 新宿三丁目駅で東急東横線と副都心線が相互乗り入れを開始したことで、新宿三丁目駅の乗降客数は大きく伸びた。駅周辺の伊勢丹などは副都心線効果を受けてきているようであり、新宿三丁目交差点ではルイヴィトンが出店、マルイワン跡地にもバーバリーが出店予定などラグジュアリーブランドの顔ぶれが増えている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	¥23,500	¥25,000	¥22,900	¥21,600	¥23,200	¥23,700
	1F	¥32,500	¥42,300	¥38,900	¥41,600	¥35,900	¥32,800
	1F以外	¥21,700	¥21,700	¥20,500	¥20,000	¥22,000	¥22,800

## 今後の見通し

### 今後は南口方面の変化が期待される

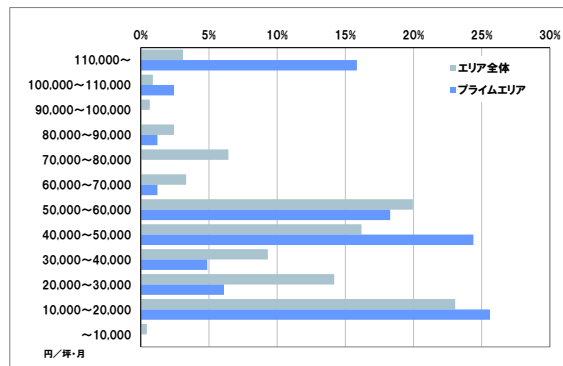
- 新宿エリアは日本一のマーケットパワーを持っており、今後も大きなポテンシャルの低下は考えにくい。但し、飲食のトレンド低下に伴い空室が増加している歌舞伎町方面は厳しい状況が続くと考えられる。
- 新宿通り沿いはルイヴィトンの出店を皮切りに、バーバリー、ティファニー、コーチと以前は多く見られなかったラグジュアリーブランドの路面店の出店が複数見られており、ファッションの色が追加されつつある。
- 一方で、靖国通り方面など新たなエリアへのファッションの広がりは見られず、歌舞伎町コマ劇場跡地も、低層部は飲食店やコンビニエンスストア、アミューズメントの出店に留まっている。
- 動きの多かった新宿通り沿いも落ち着きつつあり、今後は南口の駅ビル開発（2016年）の動向が注目される。

## 賃料トレンド

### プライムロケーションの賃料は回復

- 2014年下期の1Fの平均賃料は坪33千円と、2013年Q4以降マイナストrendが継続。1階の募集件数が減少し、駅から距離のある月坪10～20千円台の安価な物件の割合が高まったことが要因と考えられ、新宿3丁目など駅至近の商業集積エリアは募集される物件も無く堅調に推移していると思われる。
- 募集件数も増加傾向にあったが、2014年第3四半期以降は再び250件程度を推移している。
- 賃料水準構成を見ると、坪50～60千円台と坪10～20千円台の2つの山ができてきているが、坪10～20千円台の事例は、新宿通り沿いでも柳通り方面の事例などが中心となっているようである。
- 住所別平均賃料では歌舞伎町1丁目や西新宿1丁目の月坪賃料が最も高いが、小型で坪単価が高い事例が中心となること、西新宿1丁目については事例数も非常に少ないことなどが影響を与えていると思われる。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2012上期～2014下期		2014年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
東京都新宿区歌舞伎町1丁目	¥53,238	194	¥59,033	22
東京都新宿区新宿2丁目	¥25,367	48	¥15,871	3
東京都新宿区新宿3丁目	¥58,055	82	¥38,866	4
東京都新宿区新宿4丁目	¥33,170	10	-	-
東京都新宿区新宿5丁目	¥19,849	95	¥16,553	25
東京都新宿区西新宿1丁目	¥58,932	22	¥56,300	5

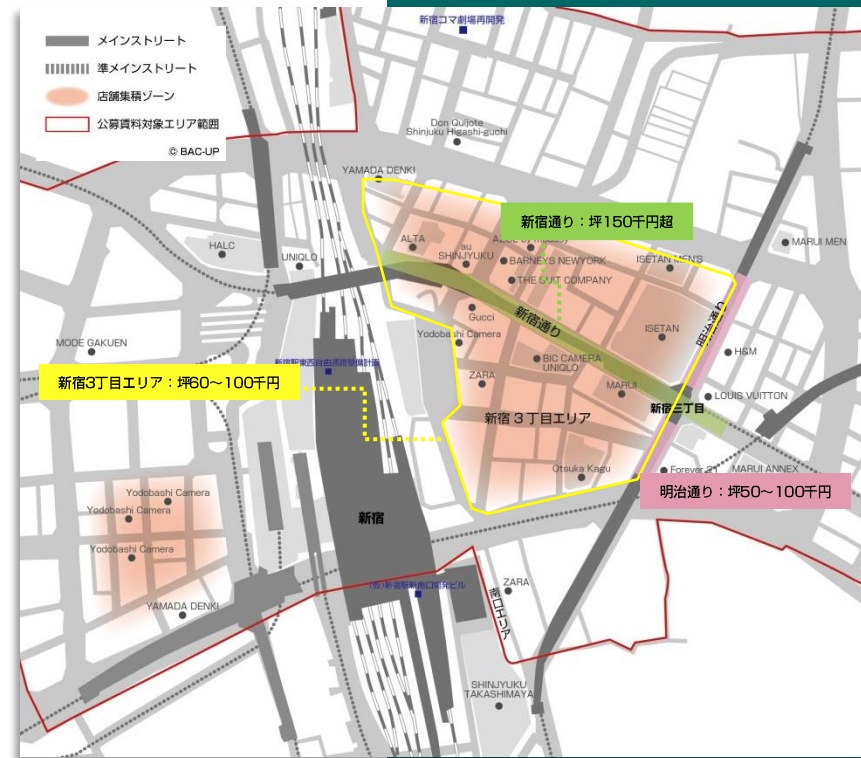
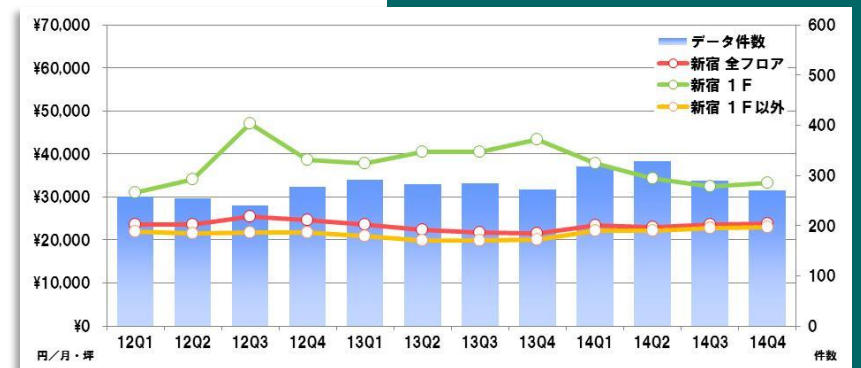
## <対象エリア>

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 ●

- 明治通り：GU閉店（2014.7）
- 新宿通り：ティファニー（2014.10）
- 新宿通り：コーチ（2014.10）
- 明治通り：PLST（2014.10）
- 新宿通り：au SHINJUKU（2014.11）
- 歌舞伎町：TOHOシネマズ（2015.4 予定）
- 新宿通り：バーバリー（2015年秋予定）
- 新宿南口：（仮称）新宿駅新南口開発（2016年）

■ 公募賃料トレンド



# 心齋橋エリア SHINSAIBASHI

## エリア概況

### 心齋橋筋商店街は国内最高水準のポテンシャルを持つ

- 心齋橋筋商店街は週末の歩行者数が10万人に達するなど路面商業では国内最高水準のポテンシャルをもつ。
- 対して、立地イメージを重視するラグジュアリーブランドは御堂筋に軒を連ねる。一方で、歩行者流量が少ないため、ブランド店以外の成立性は低いストリート。
- 新橋交差点から戎橋までファッション集積に厚みを増しており、心齋橋筋商店街の中でも以前は大丸周辺のポテンシャルが高かったが、相次ぐファッション店の出店により戎橋方面のポテンシャルがアップしたため、新橋交差点～戎橋付近までは同様のポテンシャルと見ることができるようになった。
- 以前は御堂筋がエリア内トップ水準であったが、出テナントが限定されることもあってか、現在では心齋橋筋の1Fの相場賃料が御堂筋を上回っており、心齋橋筋とそのほかのストリート・エリアの格差が広がっている。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2012年		2013年		2014年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	¥15,400	¥15,600	¥15,000	¥15,100	¥14,200	¥16,700
	1F	¥23,400	¥24,100	¥24,200	¥27,400	¥25,100	¥31,300
	1F以外	¥11,400	¥12,000	¥11,500	¥12,000	¥11,500	¥11,500

## 今後の見通し

### 御堂筋で動きが見られるほか、心齋橋筋商店街では建替えなどの動きも。

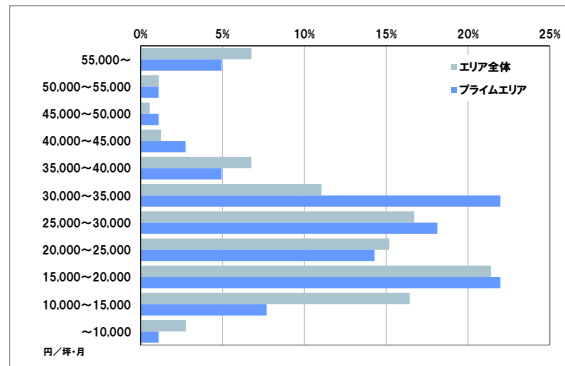
- 直近では心齋橋スクエアの開業、ゼニアの出店など御堂筋の動きが多く見られ心齋橋筋商店街は落ち着きが見られていたが、最近では建替えや移転等の動きが再び出てきている。
- 勢いのあるメインストリートに対し、裏手立地では厳しい状況が継続している。長期間空室が続く物件や、ファッション店跡に飲食店が出店するなど、賃料水準の低下に伴い、出店のハードルが低下したことでファッション以外の業種の出店も見られるようになってきている。メインストリートと裏手立地の格差は今後も継続するものと思われる。

## 賃料トレンド

### 心齋橋筋商店街・御堂筋では賃料水準を維持。裏手は厳しい状況が継続

- エリア全体の賃料を見ると2012年以降ほぼ横ばいで推移していたが、直近では大幅な上昇が見られている。これは、2014年第3四半期以降、今まで含まれていなかった心齋橋筋商店街沿いの事例が含まれるようになったことも影響していると思われる。
- 公募件数は2014年第3四半期をピークにマイナスとなっているが内訳をみると、2013年第4四半期以降1Fの募集件数は増えているようである。
- 賃料水準構成を見るとプライムロケーションでは坪30～35千円、坪15～20千円に山がある。心齋橋筋商店街沿いの事例は少ないこと、町丁目目で区切ると裏手立地も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。
- 住所別平均賃料では、坪36千円が最も高く、他町丁目では坪30千円前後のエリアが多い。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2012上期～2014下期		2014年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
大阪府大阪市中央区心齋橋筋1丁目	¥26,795	91	¥32,227	20
大阪府大阪市中央区心齋橋筋2丁目	¥29,909	91	¥32,289	19
大阪府大阪市中央区西心齋橋1丁目	¥31,629	51	¥22,973	9
大阪府大阪市中央区西心齋橋2丁目	¥18,458	118	¥19,558	35
大阪府大阪市中央区道頓堀1丁目	¥27,436	30	-	-
大阪府大阪市中央区道頓堀2丁目	¥31,682	32	¥20,177	2
大阪府大阪市中央区南船場3丁目	¥32,656	116	¥34,038	15
大阪府大阪市中央区南船場4丁目	¥19,116	158	¥19,961	24
大阪府大阪市中央区難波1丁目	¥35,031	37	¥36,225	14

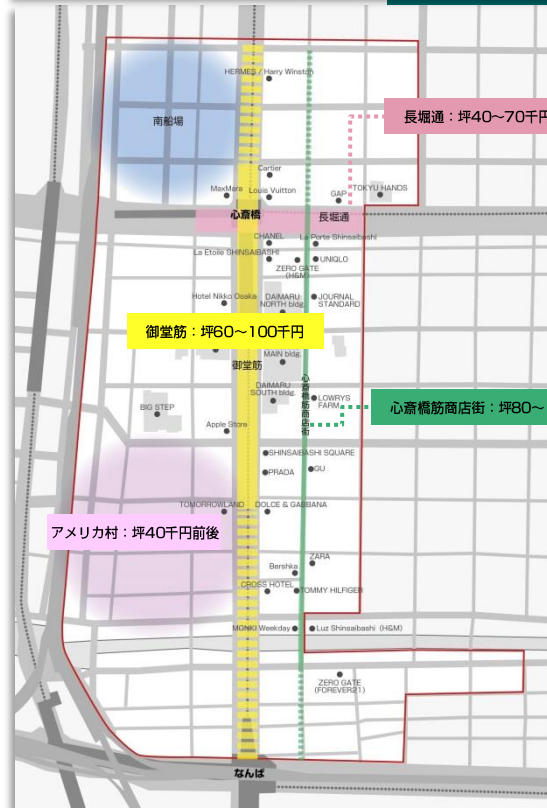
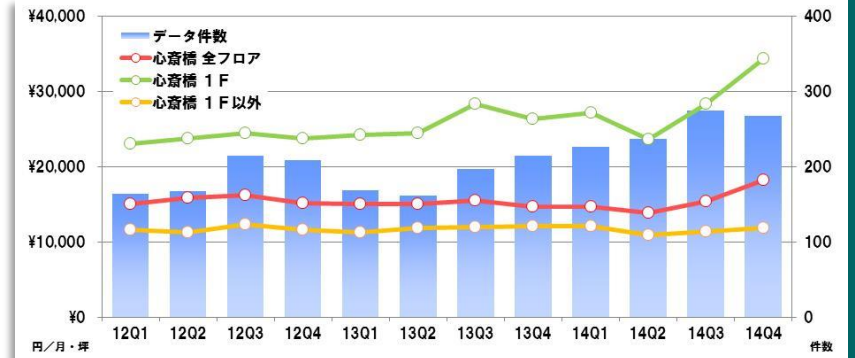
## <対象エリア>

中央区心齋橋筋1丁目	中央区道頓堀2丁目
中央区心齋橋筋2丁目	中央区南船場3丁目
中央区西心齋橋1丁目	中央区南船場4丁目
中央区西心齋橋2丁目	中央区難波1丁目
中央区道頓堀1丁目	

## ● 主な出店動向・開発計画 ●

- 御堂筋：エルメネジルドゼニア(2014.7)
- アメリカ村：オークリストア(2014.7)
- 御堂筋：HUGO BOSS(2014.10)
- 心齋橋筋商店街：ストラディバリウス(2014.11)
- 御堂筋：バーバリー (2015春予定)

## ■ 公募賃料トレンド



- メインストリート
- ▨ 準メインストリート
- 店舗集積ゾーン
- 公募賃料対象エリア範囲

© BAC-UP

# 横浜エリア

## エリア概況

駅前商業施設と地下街が中心であり、路面では横浜駅西口がプライムエリア

路面店に大きな動きは少ない

- 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。
- 路面店舗が進出するエリアはビブレやダイエーが出店する西口エリアがメインとなり、同エリアはその繁華性の高さから路面店の退去が少なく、1Fの公募事例なども極端に少なくなる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	¥17,100	¥16,400	¥15,200	¥15,800	¥16,100	¥15,300
	1F	¥30,700	¥20,900	¥19,200	¥16,200	¥23,000	¥26,800
	1F以外	¥16,500	¥16,300	¥15,000	¥15,800	¥15,800	¥14,700

## 今後の見通し

「横浜駅西口ビル」計画などあるが、現状大勢に影響なく安定的に推移すると予測

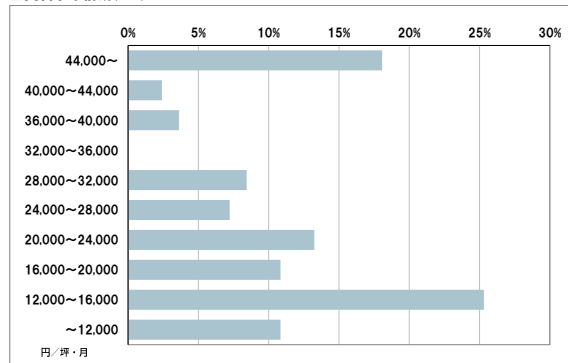
- 2020年オープンを目指し「横浜駅西口ビル（仮称）」の計画概要の見直しが発表された（「駅前棟」は西口の旧「横浜シアル」跡地に延床約9万4千㎡、26F建の商業とオフィスの複合施設が、「鶴屋町棟」は延床約2万4千㎡、9階建て駐車場や保育所が設けられる予定）。完成後は西口エリアの集積が一層増すことになるが、まだ5年後の完成であることから今後しばらくはその影響はないと思われる。
- 相鉄HDグループの相鉄アーバンクリエイツが、南幸第8ビル（横浜ビブレ）を取得。将来的に横浜市が行う駅周辺の再開発や相鉄グループの近隣再開発事業との絡みで今後建て替え計画も浮上すると見られる。

## 賃料トレンド

路面1Fの動きがやや増えるも、優良物件の供給は限定的

- 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、賃料も減少傾向にある。西口周辺は大型店舗が中心で、路面店舗のエリアも限られる。
- 全体の公募事例は2014年下期/2014年上期で約14%減少している一方で、路面1Fの公募事例は前期比横ばいで推移。
- 1Fの公募賃料を見ると2014年下期/2014年上期で約17%上昇しているが、その一方でエリア全体の賃料は前期から微減しており、1Fは極端な一部の物件の影響を受けていることが考えられる。エリア全体として1F賃料が示すような大幅な上昇傾向はない。
- チェーン店が出店できる路面は少なく、街イメージに大きな変化もないため、路面の賃料水準は変化が少ないと考えられる。

■ 賃料水準構成(1F)



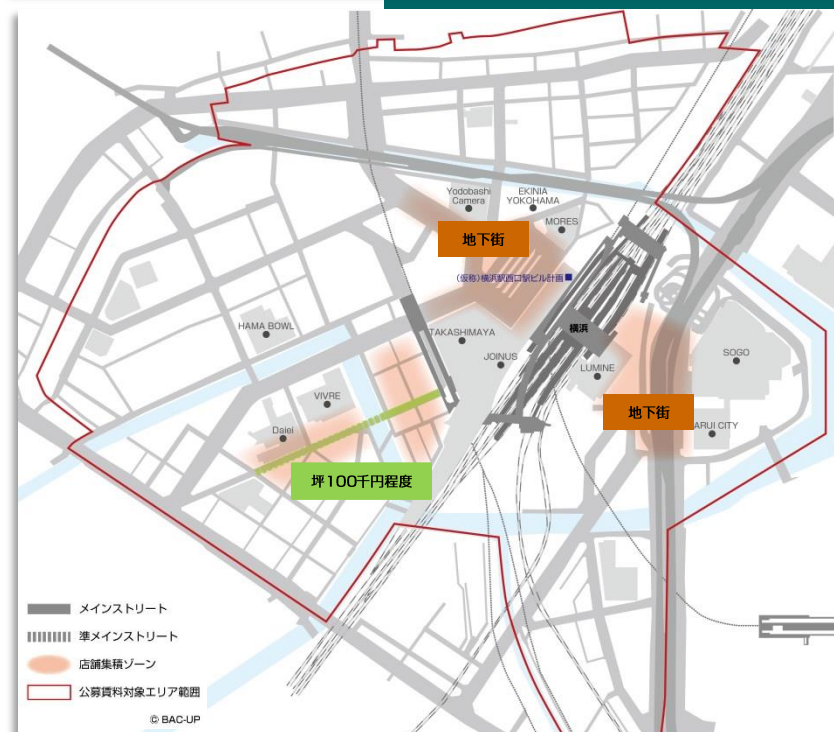
## <対象エリア>

横浜市神奈川区鶴屋町1丁目 横浜市西区南幸1丁目  
 横浜市神奈川区鶴屋町2丁目 横浜市西区南幸2丁目  
 横浜市神奈川区鶴屋町3丁目 横浜市西区北幸1丁目  
 横浜市西区高島2丁目 横浜市西区北幸2丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 横浜駅西口地下街「ザ・ダイヤモンド」・「ジョイナス」リニューアル（2016~2017完了予定）のうち2014年12月に「ジョイナス」地下1階と「ザ・ダイヤモンド」が改装オープン
- 横浜シアル、横浜エクスセルホテル東急閉店→横浜駅西口駅ビル（仮称）（2020予定）
- 横浜ビブレ建て替え計画（未定）
- 鶴屋町地区再開発計画（予定）

■ 公募賃料トレンド



# 池袋エリア

## エリア概況

### 地域の特性がより鮮明に

- 池袋エリアは、駅の西口に東武百貨店、東口に西武百貨店が立地しているほか、東口エリアの繁華性が高く、サンシャイン60通りを筆頭に、サンシャイン通り、グリーン大通り、明治通り沿いにファッション店舗等の集積が見られる。
- アニメイト池袋本店（豊島区東池袋1-20-7）をはじめ「乙女ロード」（「サンシャイン前」交差点から「東池袋三丁目」交差点付近）を中心にサブカルチャー系店舗の出店が見られるほか、池袋パルコ別館「P' PARCO」においてもココニコ本社などが平成26年9月よりリニューアルオープンしており、「サブカルの街」としての様相も呈してきている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	¥21,000	¥19,400	¥19,900	¥20,000	¥20,100	¥19,800
	1F	¥35,500	¥28,600	¥22,900	¥27,800	¥30,300	¥26,100
	1F以外	¥19,500	¥18,800	¥19,600	¥19,000	¥19,500	¥18,900

## 今後の見通し

### 60階通り以外のエリアへの回遊の広がり が期待される

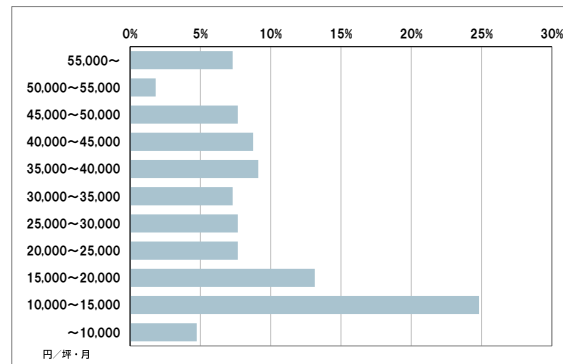
- 佐々木興業が「（仮称）東池袋1丁目新CINEMAコンプレックスプロジェクト」として、地下3階地上15階建（地下1階～地上3階は商業施設、4～15階には12スクリーン・約2,600席のシネコン）の新たな商業施設を2017年に開業予定である。
- 池袋駅東口の豊島区役所現庁舎跡地及び公会堂敷地の再開発計画、西武池袋駅リニューアル・旧本社ビル建て替え計画のほか、池袋駅西口でも、池袋駅西口地区まちづくり協議会により池袋駅西口駅前街区の基本構想案として、高層棟2棟を含む計画（商業機能が約33,000㎡、業務が約49,000㎡、住宅が約33,000㎡、宿泊が約16,500㎡）が検討されており、将来的には西口への回遊の広がりが期待される。

## 賃料トレンド

### 60階通りは高水準 そのほかは坪1万円台がほとんど

- 1階以外の賃料水準は2012年第1四半期以降は概ね横ばいと安定的に推移しているが、長期的に空室となっている物件も散見され、駅から離れた立地については飲食系ビルの苦戦が見られる。
- 2014年第1四半期以降下落していた1Fの公募賃料トレンドは、直近の2014年第4四半期で横ばいとなっている。
- 募集件数については、2013年第1四半期以降、概ね250～300件で推移している。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2012上期～2014下期		2014年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
東京都豊島区西池袋1丁目	¥49,300	36	¥46,808	8
東京都豊島区東池袋1丁目	¥30,351	95	¥27,884	25
東京都豊島区東池袋3丁目	¥12,894	40	¥11,992	6
東京都豊島区南池袋1丁目	¥38,474	43	¥37,800	9
東京都豊島区南池袋2丁目	¥17,354	60	¥19,215	23

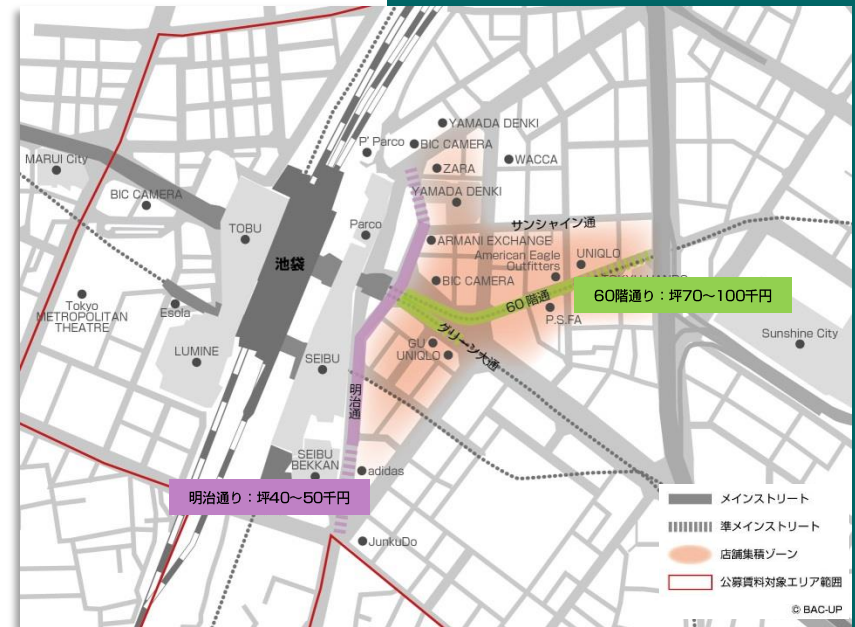
## <対象エリア>

- 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 ●

- WACCA IKEBUKURO (2014.9.19開業)
- 池袋パルコ別館「P' PARCO」リニューアル (2014.9より順次テナント入れ替え)
- 西武池袋駅リニューアル・旧本社ビル建て替え (2016年3月完成予定)
- 「（仮称）東池袋1丁目新CINEMAコンプレックスプロジェクト」 (2017年開業予定)
- 豊島区現庁舎地の民間活用プラン発表（オフィス・商業ビル）、(2018年度完成予定)

■ 公募賃料トレンド





# 栄（名古屋）エリア

## エリア概況

### ブランド店は天津通（三越～パルコ間）に限定

- 名古屋の中心部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、路面店の広がる栄エリアとなる。
- 自動車社会が進んでおり、郊外部に大型SCが数多くみられることや地下街が発達していることも特徴。現在も数カ所で大規模SCの開発計画が進展。
- このため、ファッションテナントが路面店を出店しているエリアも天津通りの三越～パルコとその周辺に限られ、都市規模を考慮すると比較的狭い。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	¥12,900	¥13,200	¥13,900	¥13,600	¥14,100	¥15,300
	1F	¥16,800	¥19,500	¥23,300	¥22,000	¥33,300	¥24,900
	1F以外	¥12,200	¥12,600	¥12,900	¥13,200	¥13,000	¥15,200

## 今後の見通し

### 名駅周辺の吸引力は増加傾向

栄の路面店への一定のニーズは継続。名古屋ゼロゲート・名古屋パルコmidiの開業により若者向けファッションの集積が進む

- 名駅周辺の吸引力は増加傾向。百貨店の売上も高島屋が松坂屋を上回った。今後も高島屋増床や大名古屋ビルへの三越伊勢丹出店、さらには名鉄・近鉄の再開の動きなど、リニア開業に向け大きなプロジェクトが控えている。一方、栄地区では名古屋ゼロゲートが14年10月に開業したほか、パルコが新館を開業し、若者向けファッションの集積が進展。
- 先の計画では、丸栄本館の建替え計画がある。同計画は、広小路通を挟んで北側の国際ホテルなどが入るビルも含め、ツインビルに建替える計画となる。但し早くとも2020年頃の完成となる模様で、その間のエリア内の大きな変化はないものと考えられる。
- 一方、路面を出店できるエリア=栄となるため、路面店については、今後も一定のニーズは維持し続けると見られる。

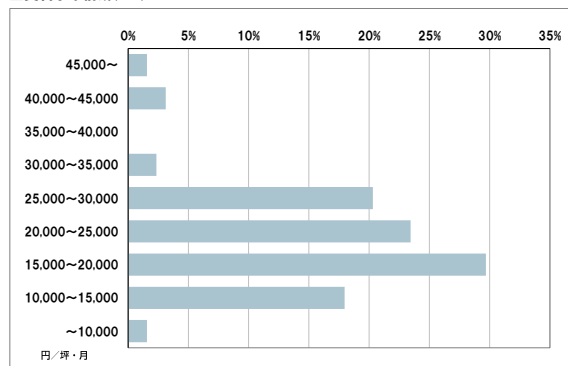
## 賃料トレンド

### 賃料はやや回復傾向

### 天津通と周辺エリアとの賃料格差は継続

- ラグジュアリーブランドが出店している天津通が最も高い賃料水準を形成しているが、歩行者は地下街を利用することもありプライムエリアから外れた周辺エリアの賃料は低下傾向。
- ゼロゲート開業効果もあってか、商業の重心はやや南下してきていると見られる。
- 賃料は実勢としては概ね横ばいで推移していたが、1Fの賃貸需要は堅調でトレンドは回復傾向。エリアが相対的に狭く路面店舗の募集事例は非常に少ないため、高額な事例が含まれるとグラフに影響が生じやすいものの、直近では、ゼロゲート開業効果による期待値もトレンドの上昇に影響を与えていると思われる。
- 募集件数は中上層階の割合が依然として多く、路面の広がるエリアの中上層階の弱さを呈している。

■ 賃料水準構成 (1F)



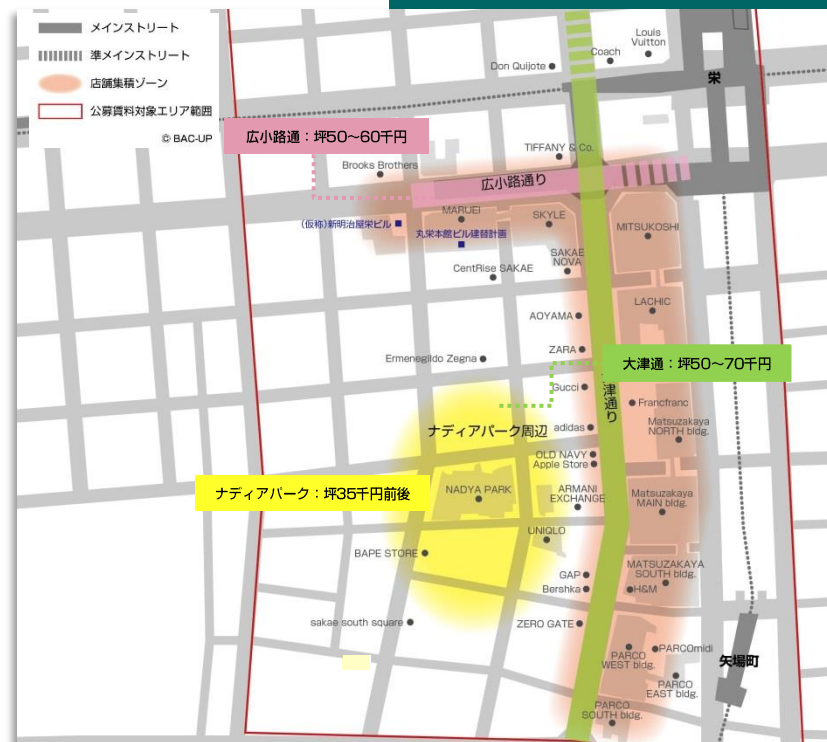
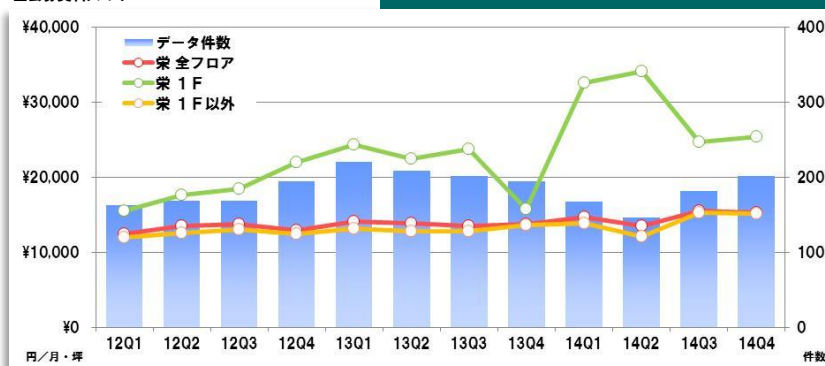
## <対象エリア>

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 ●

- 天津通：名古屋ゼロゲート (2014.10) FOREVER21, stradivarius, AMERICAN EAGLE OUTFITTERS等出店
- 栄3丁目：アンダーアーマー (2014.12)
- 栄3丁目：名古屋パルコmidi (2015.3)
- 栄3丁目：(仮称) S3プロジェクト (2015.3) 丸善
- 名駅：三越伊勢丹大名古屋ビルディング商業ゾーン (2015)
- 名駅：JRゲートタワー (2017年順次開業予定) ホテル、高島屋増床、ヨドバシカメラ、三省堂等出店予定
- 広小路通り：丸栄本館ビル建替計画 (2019～2020年予定)

■ 公募賃料トレンド



# 四条河原町（京都）エリア

## エリア概況

### 四条通と河原町通が商業の中心地

### 京都駅周辺の商業に大きな変化はなく、路面エリアのトレンド感は変わらない

- 京都は四条通の烏丸～河原町と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。
- 四条通には烏丸側は大丸、河原町側には高島屋など大型商業施設が軒を連ねる。老舗店舗や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。昨年6月の東急ハンズ開店は、マルイ以来久々の大型店である。
- 河原町通はOPAやミーナなどの商業施設があり、昨年11月には、国内最大級となるH&M、フライング・タイガー・コペンハーゲンが開店し、BALも新装オープン控え。アミュージメント、飲食店などが軒を連ねるが、駅から北に離れるにつれパワーダウンする。
- ヤング向けファッション店や映画館、土産物店、各種飲食店が混在する河原町通西側の新京極通も歩行者流量は非常に多い。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	¥13,700	¥12,500	¥12,000	¥14,400	¥18,400	¥14,200
	1F	¥20,300	¥20,600	¥13,600	¥22,900	¥23,200	¥24,600
	1F以外	¥11,400	¥11,900	¥11,600	¥13,100	¥17,500	¥12,300

## 今後の見通し

### 四条通と河原町通は引き続き商業の中心地としての地位を維持

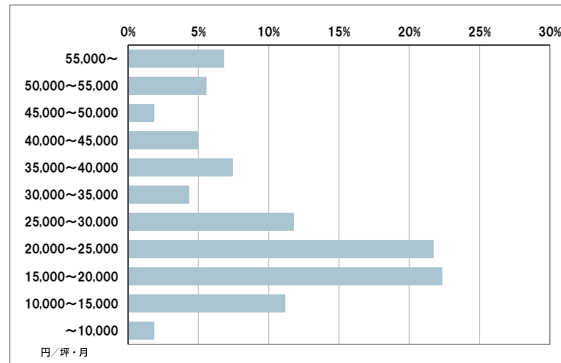
- 京都駅周辺は、1997年にジェイアール京都伊勢丹が開店して以降、ビックカメラ（2007）、イオンモール京都（2010）、京都近鉄百貨店跡地にはヨドバシカメラ京都（2010）が開店し、商業集積が一度に高まったが、その後は大きな変化は見られない。
- 四条通では東急ハンズが開店。また、慢性的に混雑している歩道の拡幅工事が始まっている。河原町通は四条通との比較でファッション感度が低く、1Fに飲食店やサービス店、アミュージメントなども多いため、賃料水準は低下、北上するにつれ空室も目立っていたが、H&Mやタイガーの出店、BALの新装オープンによる活性化が期待される。今後も商業中心地としての地位を維持していくものと思われる。

## 賃料トレンド

### 四条通・河原町通がプライムエリアで、寺町通・新京極通が続く

- 四条通の烏丸～河原町と河原町駅北側の河原町通がプライムロケーションで、高額賃料が形成されている。
- 四条通から北側に伸びる寺町通、新京極通などの商店街や、河原町駅前東側の四条通沿いの店舗など、歩行者流量の多い通りについては、比較的高額な賃料が見られる。
- 募集件数が非常に少ないため、公募賃料のトレンドは読みづらい。1Fについては高額事例が賃料トレンドの上昇を牽引しているが、実態としても高めの水準で成約する事例も出てきているようである。
- 1F以外及び全フロアについては13年上期の水準に落ち着きつつある。

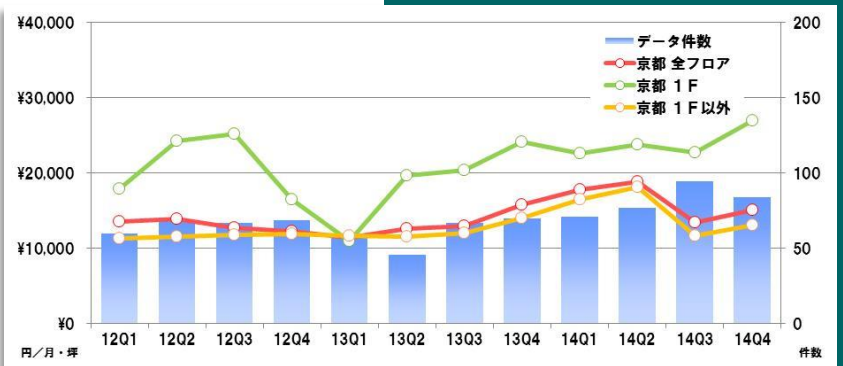
■ 賃料水準構成(1F)



## <対象エリア>

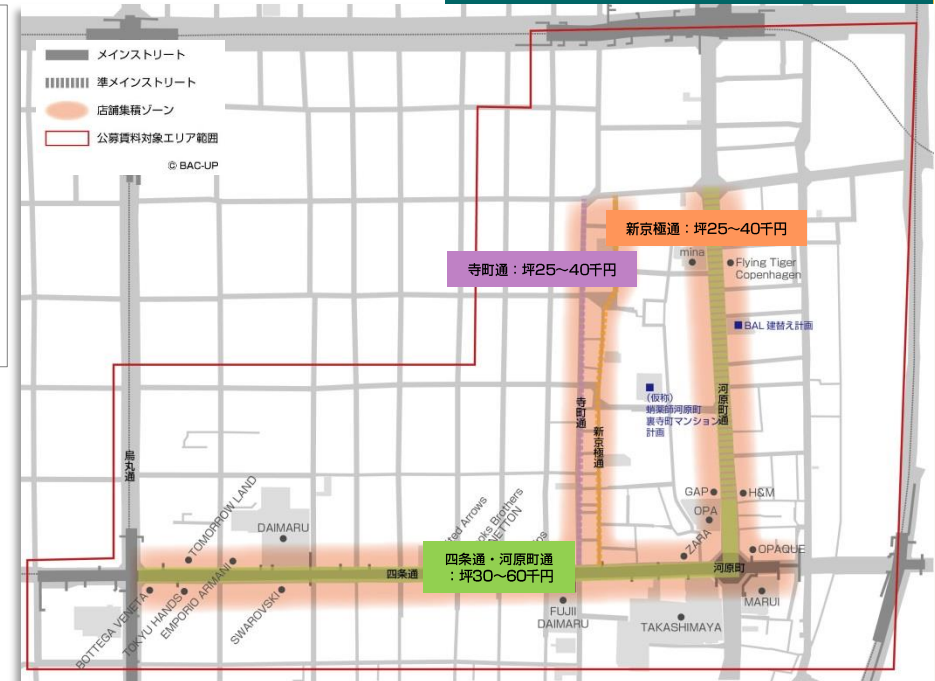
- 京都市下京区橋本町
- 高倉通四条下の高材木町
- 四条通河原町東入真町
- 四条通御幸町西入奈良物町
- 四条通堺町西入立売中之町
- 四条通寺町西入貞安前之町
- 四条通寺町西入奈良物町
- 四条通小橋西入真町
- 四条通小橋東入橋本町

■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出店動向・開発計画 ●

- 四条通：東急ハンズ(2014.6)
- 河原町通：H&M (2014.11)
- 河原町通：フライング・タイガー・コペンハーゲンがBAL-ANNEXに出店 (2014.11)
- 河原町通：BALリニューアル (2015予定)
- 河原町通：BIO-Style京都・四条河原町プロジェクト (2017予定)
- 烏丸通：新風館建替 (2019予定)



# 仙台エリア

## エリア概況

### 過熱感は一服したが、概ね需要は堅調

- 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。このうち、藤崎に近い、ぶらんどーむ一番町にはグレード感のあるファッション店舗の進出が見られ、賃料もやや高めとなる。
- 震災後の復興特需により飲食・物販ともに売上は好調が続き、好立地の物件等では新規賃料の上昇も見られたが、2014年末あたりから落ち着きつつある。百貨店売上高はH26.4～H27.1の10カ月連続で前年割れており、消費動向に注意が必要となる。
- 路面店を中心にテナントの出店意欲は依然として比較的堅調であるが、アーケード通行量は減少傾向で震災後のピークに比べると勢いがなくなりつつある。
- 商店街の中心から離れたエリアや商店街沿いであっても視認性のない上層階では集客に苦戦している模様である。

#### ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	¥14,600	¥14,100	¥13,800	¥14,400	¥14,800	¥17,400
	1F	¥21,300	¥21,700	¥21,200	¥21,700	¥21,600	¥23,700
	1F以外	¥12,000	¥12,600	¥12,300	¥11,500	¥12,800	¥15,200

## 今後の見通し

復興特需の影響も落ち着きを見せ、現在は高値安定といったところであるが、今後の動向は注意が必要。

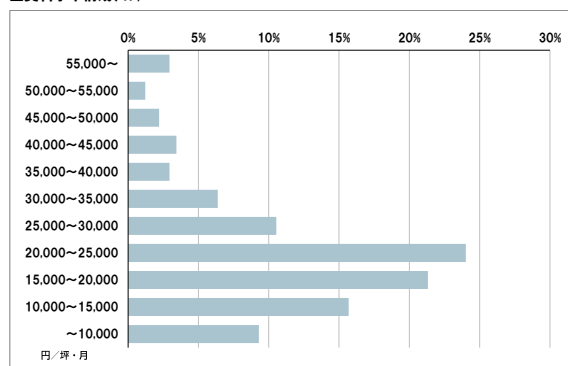
- 2014年7月にあすと長町に「イケア仙台」がオープン。年間200万人の来客を見込む。
- 2015年内に青葉通と東一番町通の交差点地下に地下鉄東西線「青葉通一番町」駅が開通予定。サンモール一番町方面は空室も多く厳しい状況が見られていたが、回遊客の流れの変化も予想される。
- 2016年春に開業予定のバルコ新館に宮城県内初進出となる「TOHOシネマス」が出店予定。駅の集積パワーは更に高まることで、駅vs商店街の構図が高まる可能性がある。
- 2016年春にヨドバシカメラが仙台駅東口駅前に複合ビルを開業予定（延面積約10万㎡）。A棟には仮店舗で営業中の「マルチメディア仙台」が移転予定。

## 賃料トレンド

### 高値安定が続いているが反転の兆しも

- リーマンショック以降緩やかな下落傾向が続いていたが、震災後の2011年後半に反転しそれ以降は概ね安定的に推移してきた。
- 近時はやや上昇基調もみられたが、2014年末頃に頭打ちした感がある。募集賃料水準は未だに安定的であるが、家賃負担できる業種は限定的であり、出店競争が起きる状況にはない。
- 昨年末以降、空室区画が徐々に増えてきており、リーシングが長期化しつつある。賃料動向に注意が必要な局面である。

#### ■ 賃料水準構成(1F)



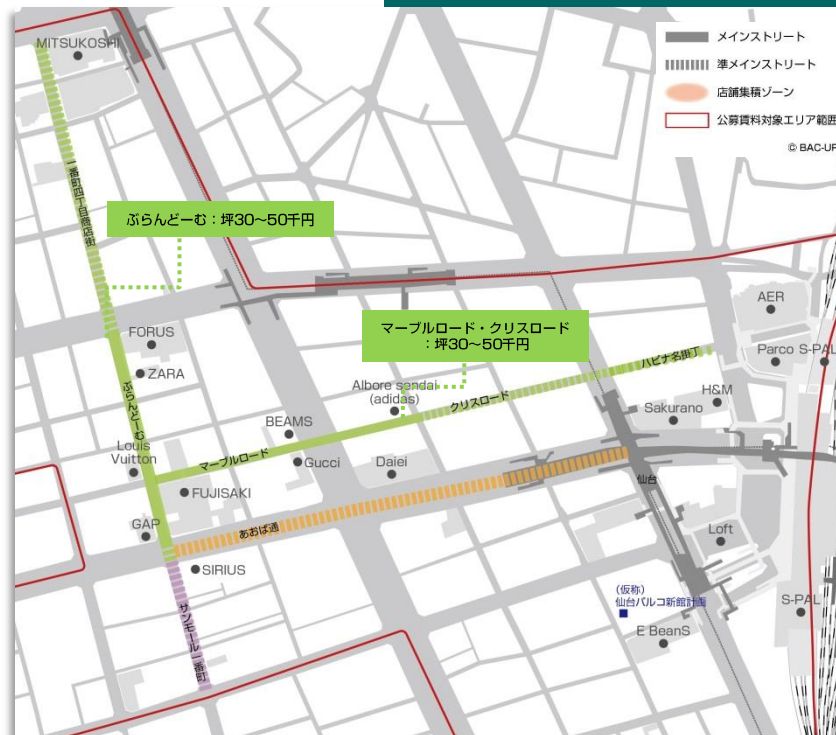
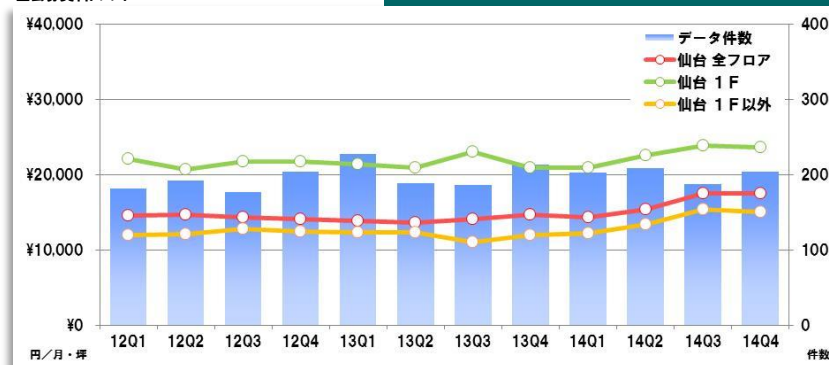
#### <対象エリア>

仙台市青葉区一番町1丁目	仙台市青葉区一番町2丁目
仙台市青葉区一番町2丁目	仙台市青葉区中央1丁目
仙台市青葉区一番町3丁目	仙台市青葉区中央2丁目
仙台市青葉区一番町4丁目	仙台市青葉区中央3丁目
仙台市青葉区一番町1丁目	仙台市青葉区中央3丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- サンモール一番町：ザ・仙台タワーの低層階にシリウス・一番町がオープン（2014.3）
- あすと長町にイケア仙台がオープン（2014.7）
- 仙台駅前：バルコ新館開発計画（2016年春）。施設内にはTOHOシネマスも出店予定
- 仙台駅東口駅前にヨドバシカメラが複合ビルを開業予定（2016年春）。
- 仙台駅東口に商業・宿泊施設を含む駅ビルを建設中予定（2017年竣工予定）

#### ■ 公募賃料トレンド



# 天神（福岡）エリア

## エリア概況

路面店の出店の動きは見られるが、競争環境の厳しさは継続。

- 天神エリアは天神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MS、ビブレ、コア、大丸、ロフトなどが集積。駅西側にはパルコ、岩田屋本館・新館、ソラリアプラザ、ソラリアプラザ南側には家電専門店が立地している。
- 駅西側は大型商業施設の他に路面店が広がるエリアとなる。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、エリア内で最もポテンシャルの高いストリートとなる。天神西通りより西側の大名エリアにも路面店が点在。一時期は空室が多かったものの現在は出店数が増えてきており、徐々にではあるが、賃料に改善の気配が伺える。
- 天神vs博多の構図が強まり、オーバーストア気味でパイの食い合いが継続するなど依然としてエリア間競争は厳しい状況が続いている。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2012年		2013年		2014年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	¥14,000	¥12,900	¥12,300	¥12,400	¥13,600	¥14,300
	1F	¥20,900	¥20,400	¥18,800	¥20,100	¥21,000	¥21,300
	1F以外	¥12,000	¥11,300	¥10,800	¥11,000	¥11,500	¥12,700

## 今後の見通し

エリア間競争が厳しく、各社競争対策として増床、改装等が続く

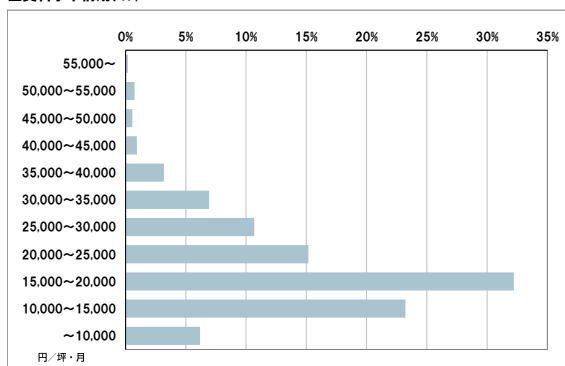
- 博多駅やキャナルシティの増床、さらには2014年11月13日に「福岡パルコ新館」がオープンするなど福岡の中心部でオーバーストア感が強まっており、エリア間（天神vs博多駅vsキャナルシティ）、エリア内競争環境はともに厳しい状況と言える。
- ソラリアプラザは平成27年4月下旬にテナントの刷新、地下2Fの店舗化、きらめき地下通路との接続などを含む竣工以来最大のリニューアル工事が完了する予定。また福岡パルコは新館に加え、既存店に隣接するソラリアステージビルに出店（中3階～4階と地下1階の4フロア3,300㎡2015年3月19日）。
- 2015年3月、大名エリアに「大名スクエア」が竣工、九州最大規模を誇る「無印良品」の路面店が開業した。また、11月に福岡市が提案していた「航空法高さ制限のエリア単位での特例承認」が認められ高さ制限が緩和されたことにより、明治通り沿いの「天神ビジネスセンター（仮称）」の再開発計画、「福ビル」の建て替え事業等再開発事業等への気運が高まっている。

## 賃料トレンド

天神駅から離れた裏手立地においても賃料が下げ止まりのきざし

- JR博多シティの開業に始まり、キャナルシティの増床、天神西通りへのH&MやForever21の出店など競争環境は激化しているものの、エリアの全フロアを通しての平均賃料は、2013年上期以降は上昇が続いている。
- 全体の募集件数はやや増加傾向にある。
- 1Fの賃料構成を見ると、坪15～20千円の割合が最も高い。
- 住所別平均賃料では商業集積の高い駅至近の天神エリアの水準が高くなる傾向は依然として続いている。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2012上期~2014下期		2014年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
福岡県福岡市中央区今泉1丁目	¥15,457	33	¥17,202	8
福岡県福岡市中央区今泉2丁目	¥14,101	53	¥15,601	4
福岡県福岡市中央区大名1丁目	¥20,671	276	¥20,919	54
福岡県福岡市中央区大名2丁目	¥20,050	123	¥20,996	16
福岡県福岡市中央区天神1丁目	¥21,784	15	¥16,972	5
福岡県福岡市中央区天神2丁目	¥25,672	34	¥27,363	13

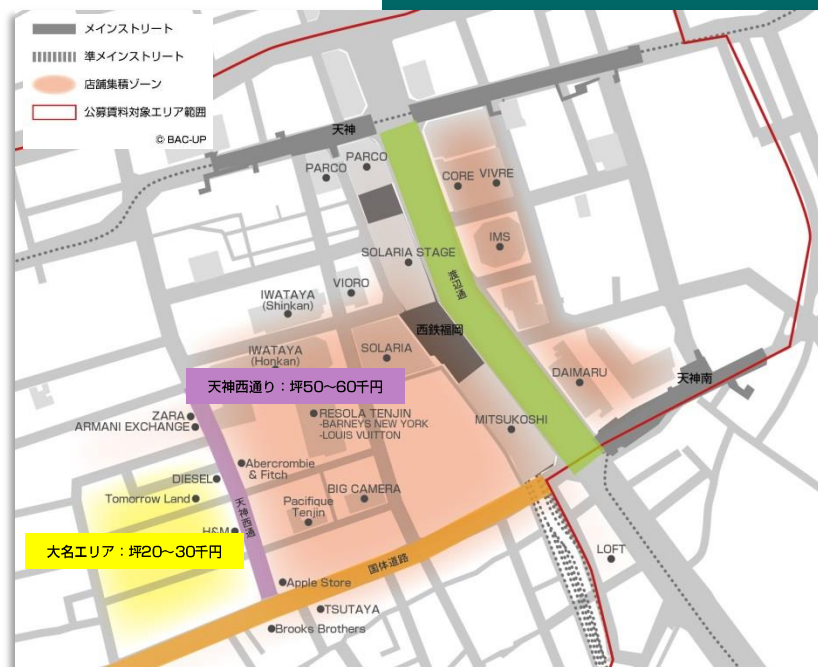
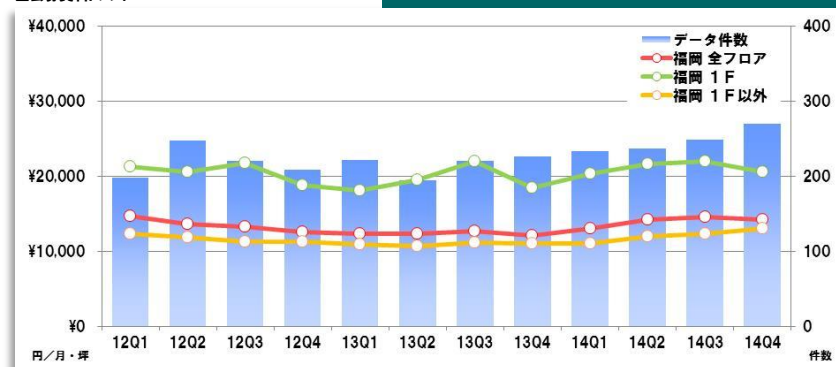
## <対象エリア>

福岡市中央区今泉1丁目 福岡市中央区大名2丁目  
 福岡市中央区今泉2丁目 福岡市中央区天神1丁目  
 福岡市中央区大名1丁目 福岡市中央区天神2丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- パルコ新館ビルが2014年11月13日グランドオープン、さらにソラリアステージへの増床も完了（2015.3）
- 無印良品天神大名（2015.3）
- 博多郵便局の商業ビルへの建替えが行われ核テナントとして丸井グループの進出が決定「博多駅中央街SW計画」（2016.春 開業予定）
- 天神南～博多駅間の七隈線延伸工事着手（2020年度 開業予定）

## ■ 公募賃料トレンド



# 三宮 (神戸) エリア MIYAMA

## エリア概況

### 旧居留地は御堂筋同様、ブランド店以外の成立性は低い

- 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あり、イメージが良好。ブランドショップが出店しているが、繁華性は低い。
- 三ノ宮駅から百貨店一番店である大丸神戸店が立地する元町方面に向けた三宮センター街のパワーがしっかりしており、三ノ宮駅方面のセンター街1丁目では空室もほとんどない。
- プライムエリアが縮小した印象ではあり、元町方面の三宮センター街、トアロードなどでは上層階に若干空室がみられる程度である。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	¥15,300	¥14,600	¥14,100	¥13,600	¥13,500	¥14,500
	1F	¥22,900	¥22,200	¥20,400	¥19,200	¥18,500	¥19,700
	1F以外	¥13,300	¥13,000	¥12,000	¥11,800	¥11,900	¥12,700

## 今後の見通し

### 三宮駅周辺では複数の建替計画が予定

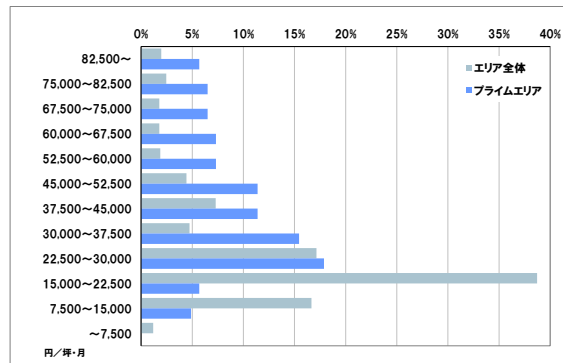
- 阪急阪神ホールディングスは、阪急神戸三宮駅の建て替えを発表。計画施設はホテルや商業施設、オフィス等で構成される高さ100メートル以上の複合ビルであり、2015年の着工を目指している。
- OPAの入居する三宮ターミナルビルの建て替え計画なども浮上しているが、新設日は未定となっており、今後の動向が注目される。

## 賃料トレンド

### 多業種が成立する駅至近のセンター街は高水準

- 賃料水準構成では、坪15.0~22.5千円が最も多く、次いで坪22.5~30.0千円の割合が多くなっている。栄や天神と比較すると一段上の水準となっている。
- 心斎橋筋・御堂筋と同様に、現在は多様な業種が成立するセンター街の賃料が、ラグジュアリーブランドの出店する旧居留地エリアよりも高水準となっている。
- 2012年第4半期以降増加傾向となっていたデータ件数は、直近の2014年第2四半期に減少に転じており、それに伴い賃料水準も上昇に転じている。

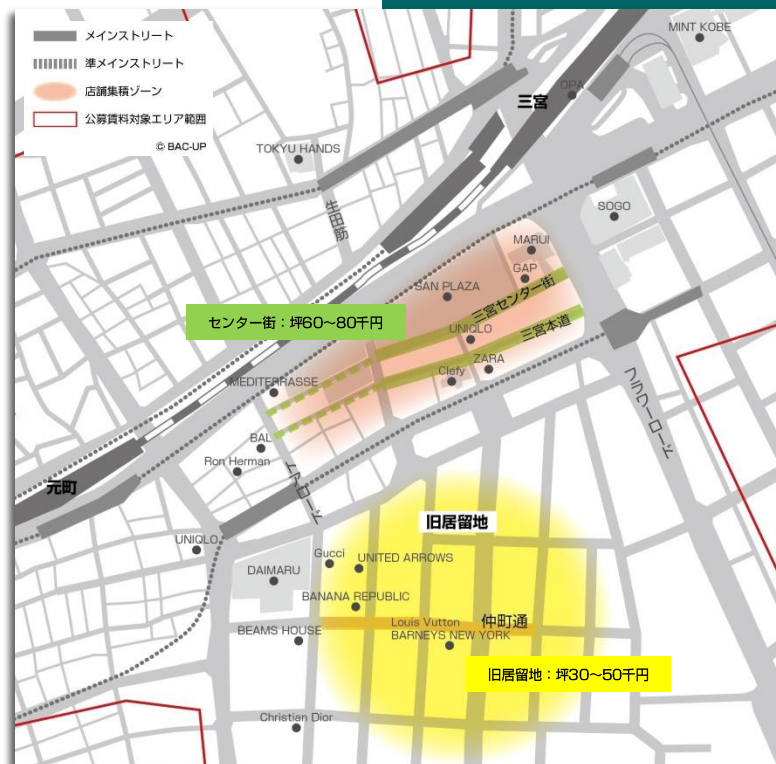
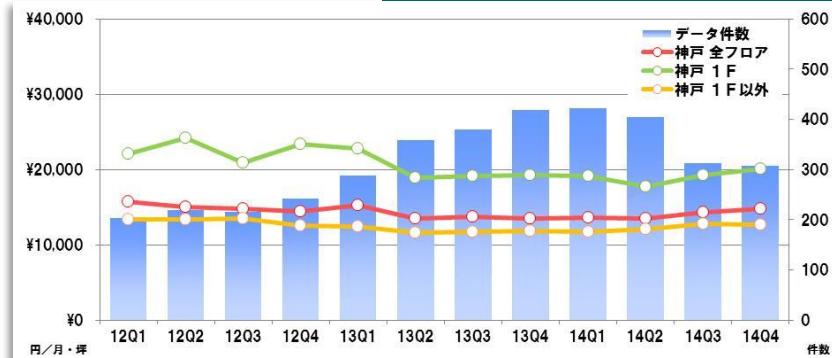
## ■ 賃料水準構成 (1F)



## <対象エリア>

- 神戸市中央区栄町通1丁目
- 神戸市中央区加納町6丁目
- 神戸市中央区栄町通2丁目
- 神戸市中央区海岸通
- 神戸市中央区下山手通1丁目
- 神戸市中央区京町
- 神戸市中央区下山手通3丁目
- 神戸市中央区元町通1丁目
- 神戸市中央区下山手通3丁目

## ■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出店店動向・開発計画 ●

- フライング タイガー コペンハーゲン (2014年8月開店)
- 阪急神戸三宮駅ビル建て替え計画 (2015年着工予定)
- 三宮ターミナルビル建て替え計画 (未定)

# 大通（札幌）エリア

## エリア概況

### 地下歩行空間の開通で回遊性が向上、開発も活発化

- 「大通地区」は、札幌市内で「札幌駅前地区」と双璧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。
- 札幌駅と大通地区を結ぶ地下歩行空間の開通により、両エリアの相互利用が増加し回遊性が増した。札幌駅前地区及び大通地区とも開発計画が増えており、両エリアの商業集積の向上が期待される。
- 冬場の積雪の影響で地下街が発達した街である。地下歩行空間から出入り可能な店舗や地下歩行空間に面する店舗の新規賃料は、路面店以上に高水準となることもある。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	¥9,600	¥8,500	¥8,500	¥8,500	¥9,800	¥12,100
	1F	¥23,100	¥12,500	¥14,000	¥14,300	¥12,500	¥12,900
	1F以外	¥8,300	¥8,100	¥8,200	¥8,100	¥9,500	¥12,000

## 今後の見通し

### 大型開発による街の活性化、外国人観光客の増加も追い風に

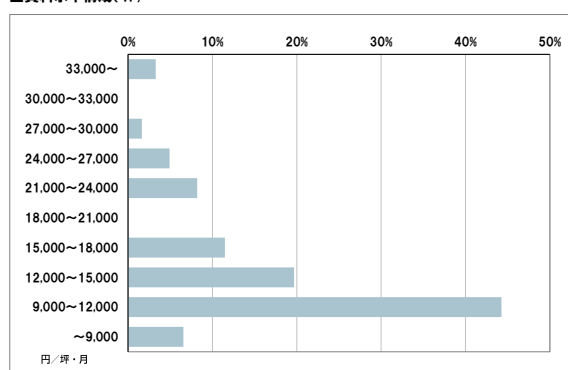
- 2014年8月28日に、札幌三井JPビルディング内の商業施設「赤れんがテラス」がオープンした。全27店舗のうち、北海道初出店は5店舗。地下歩行空間に直結しており、来店客も多く賑わいをみせている。
- バルコ新館の跡地は、2016年春に札幌ゼロゲートが出店する予定。西武百貨店跡地は商業としての開発予定は聞かれない。
- ビル全体で10万㎡を超える複数の開発計画（低層部に商業部分）もあり街の札幌エリア全体の活性化が期待される。
- 札幌を含め道内の主要な観光地（函館・旭川）はアジア系の観光客で賑わっており、道内の消費動向に好影響を与えている。

## 賃料トレンド

### 賃料の動きは比較的小さいが、一部に回復も

- 築浅の店舗ビルに対する出店意欲が高まっている。
- 1階路面店が埋まり、飲食店等が2階等に出店するようになってきており、1F路面店は上昇傾向。
- 地下歩行空間に面するビルの地下飲食店は売上増加から賃料増額交渉も行われている。
- 四半期トレンドでは直近の1F賃料水準が対前期比でやや上昇した。1Fの公募事例件数が非常に少ないため、募集事例の増減に影響を受けやすいものの、実感も上昇傾向である。

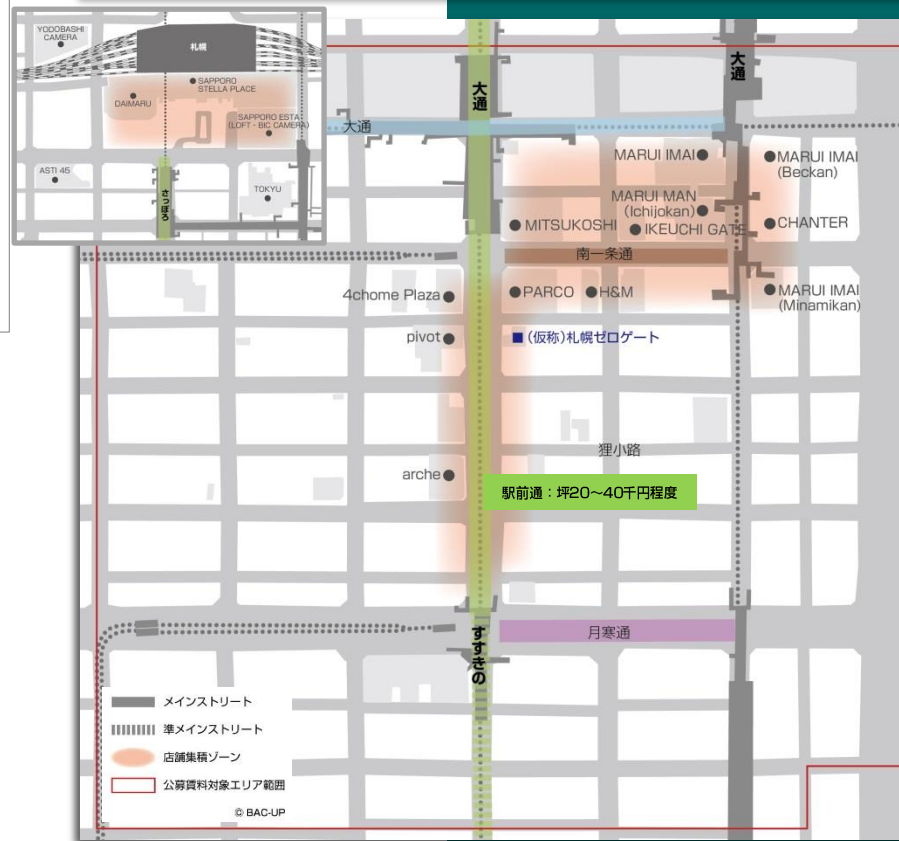
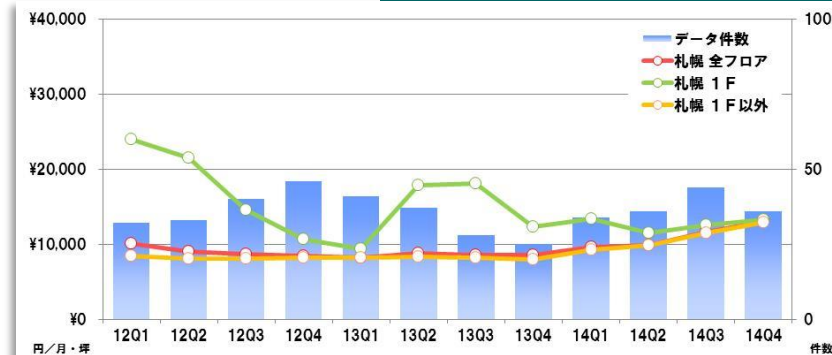
■ 賃料水準構成(1F)



## <対象エリア>

- 札幌市中央区大通西2丁目
- 札幌市中央区南一条西4丁目
- 札幌市中央区大通西6丁目
- 札幌市中央区南一条西5丁目
- 札幌市中央区大通西6丁目
- 札幌市中央区南五条西1丁目
- 札幌市中央区南一条西1丁目
- 札幌市中央区南五条西3丁目
- 札幌市中央区南一条西2丁目

■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 大通：札幌三井JPビルディング（赤れんがテラス）がオープン（2014.8）
- 丸井1条館西ビルとマルイリビングハウスを取り壊し、新ビル建築（2014秋）
- 明治安田生命札幌大通ビル建替（2015.1）
- 東宝公衆会館建替計画（2015春）
- 札幌ゼロゲート（2016春）
- 丸井今井札幌本店及び札幌三越の改装計画