

# 店舗賃料トレンド

## 2016 秋

### 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：谷口、古山、水野、有岡  
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



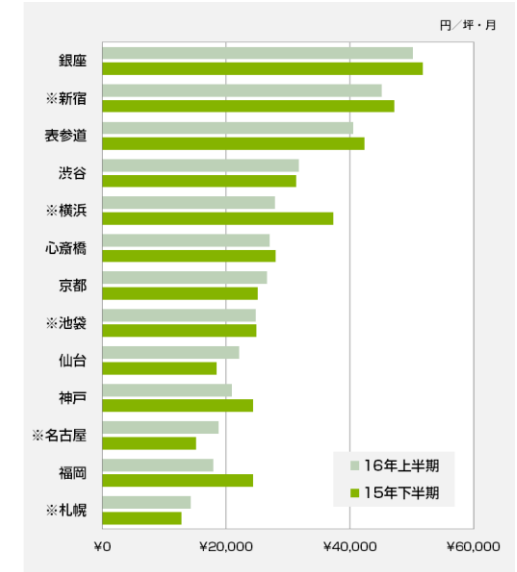
プライムエリアの需要は堅調だが、賃料は全体的に高止まりで横ばい傾向

インバウンド消費の変化により高額賃料で出店する業種業態も変化

- 各エリアの1F賃料ランキングは1位が銀座で変わらず、前回順位の入替わった新宿、表参道が続く。前回増加率の高かった都市で大きな下落が見られるものの、ほぼ横ばいの賃料トレンドとなっている。
- インバウンド消費が高額品から最寄品にシフトし、客単価は下落しているため、百貨店では免税購買客数が増加しているものの免税売上高は減少に転じている。一方ドラッグストアに代表される最寄品を扱う店舗は好調であり、一部エリアにおいては高額賃料で出店する業種の筆頭となっている。
- 大部分のエリアで募集件数の減少が続いており、需要>供給の構図の継続がみてとれる。引き続き新たな開発計画の発表や再始動も多く、全体感として店舗市況は堅調。
- 札幌（大通り）、名古屋（栄）、福岡（天神）、仙台は大規模商業施設を中心に駅前の商業集積が進む。このため地域内でのエリア間競争が厳しくなっているが、路面店の出店需要は堅調である。賃料トレンドは変動が大きくなっているが実勢では概ね横ばい傾向。

### ■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

円/坪・月

順位	エリア	15年下半期	16年上半期	前期比
1	銀座	¥51,800	¥50,200	97%
2	新宿	¥47,200	¥45,200	96%
3	表参道	¥42,400	¥40,500	96%
4	渋谷	¥31,300	¥31,800	102%
5	横浜	¥37,300	¥27,900	75%
6	心齋橋	¥28,000	¥27,100	97%
7	京都	¥25,100	¥26,600	106%
8	池袋	¥24,900	¥24,800	100%
9	仙台	¥18,500	¥22,100	119%
10	神戸	¥24,400	¥21,000	86%
11	名古屋	¥15,200	¥18,800	124%
12	福岡	¥24,400	¥17,900	73%
13	札幌	¥12,800	¥14,300	112%

# 銀座エリア

## エリア概況

### ブランディングで賃料相場が形成されているポラティリティの大きいマーケット

- 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街の販売力もあり、トラフィックがしっかりしており、客層も幅広く、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。
- 銀座の百貨店の15年度免税売上構成比は20%を超えた。15年度の伸びが大きすぎたということもあり、16年春以降あたりから前年比はマイナスとなっている。また以前の高額品中心から購買対象がより最寄品へ変化し、客単価も低下しつつある話も聞かれる。
- 16年3月、東急プラザ銀座が開業。今後、周辺ではニュートーキョービル跡地の開発、17年にはプランタン銀座はマロニエゲートとして運営を行うなど、外堀通り沿いでも動きが見られる。
- インバウンド狙いの出店は一時期と比較するとペースダウンしているとは思われるものの、需要>供給の構図は継続、成約ベースでは高水準の賃料が続いている。

#### ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年		2016年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
銀座	全フロア	¥27,500	¥28,800	¥27,400	¥28,600	¥28,200	¥27,900	
	1F	¥44,100	¥48,800	¥58,200	¥63,900	¥51,800	¥50,200	
	1F以外	¥25,500	¥26,700	¥25,400	¥26,200	¥26,800	¥26,900	

## 今後の見通し

### インバウンドにも一服感。路面店の出店は引き続き好調

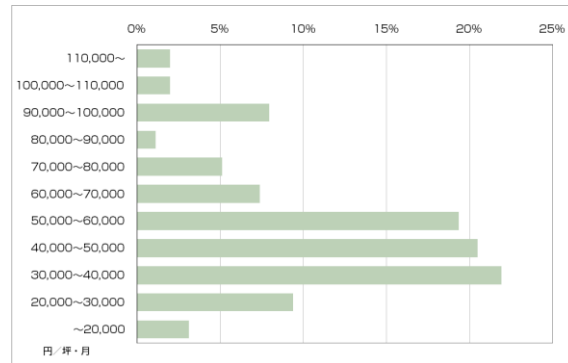
- 15年度のインバウンド好調に伴い、15年～16年初頭にかけて免税店が複数開業したが、エリア内では飽和状態になっていることや、16年に入ってからの「爆買」の沈静化に伴い好調の声は聞こえてこない。一方で、路面店についてはインバウンドなども考慮してかマーケット水準を大きく上回る賃料で出店している事例も依然として聞かれる。
- 今後は17年1月竣工の松坂屋跡地「銀座6丁目10地区第一種市街地再開発事業」の動きが注目される。施設コンセプトは「Life At Its Best～最高に満たされた暮らし～」とし、ハイクオリティ・ハイクラスを中心とした約250のテナントを誘致。屋上庭園や観世能楽堂、観光バス等の乗降スペースなども設置する予定となる。

## 賃料トレンド

### 賃料の上昇傾向に落ち着きも

- 1Fの募集賃料は2015年第1四半期の坪68千円をピークにダウントレンドとなっていたが、直近では回復。但し全体の件数が少なく、個別物件の影響を受けている部分があり、小型で坪100千円以上の事例が複数出るといった影響がグラフに現れているものと思われ、実態としてはグラフほどの変動は見られていない。
- 賃料水準構成を見ると、坪30～40千円、次いで坪50～60千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4丁目の平均賃料が高めとなっている。16年上期は1件のみの募集となり、昭和通方面となるが期待値をこめた高単価な物件が平均値を上げていると思われる。

#### ■ 賃料水準構成(1F)



#### ■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2013年下期～2016年上期		2016年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
千代田区有楽町2丁目	-	-	-	-
中央区銀座1丁目	¥45,102	119	¥40,628	9
中央区銀座2丁目	¥67,754	23	¥61,211	5
中央区銀座3丁目	¥43,242	30	¥25,005	1
中央区銀座4丁目	¥72,632	5	¥69,988	1
中央区銀座5丁目	¥53,631	37	¥47,539	11
中央区銀座6丁目	¥49,696	53	¥43,197	1
中央区銀座7丁目	¥41,388	36	¥65,377	5
中央区銀座8丁目	¥75,263	48	¥40,160	9

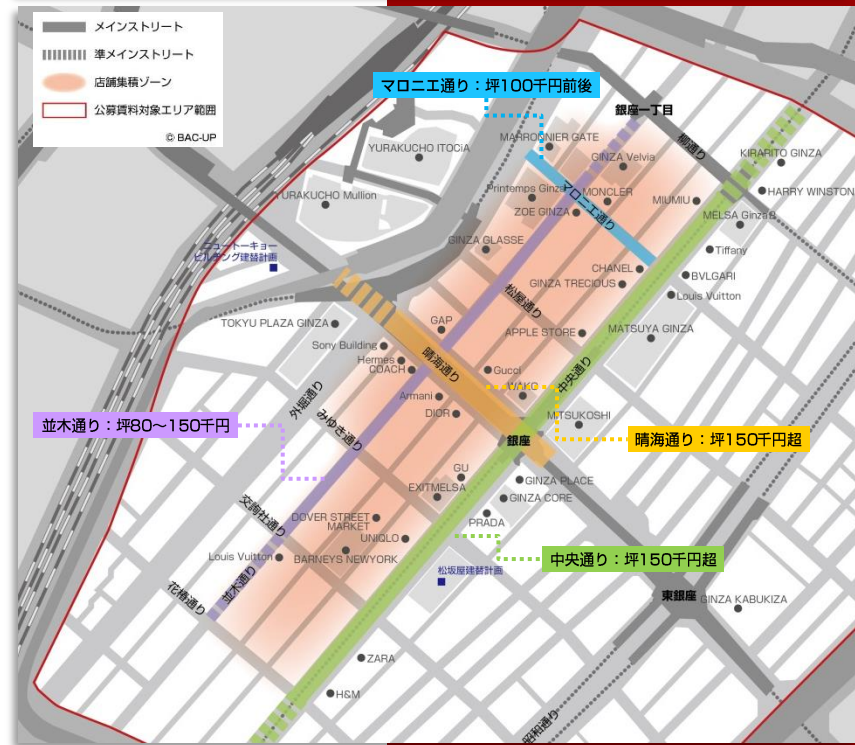
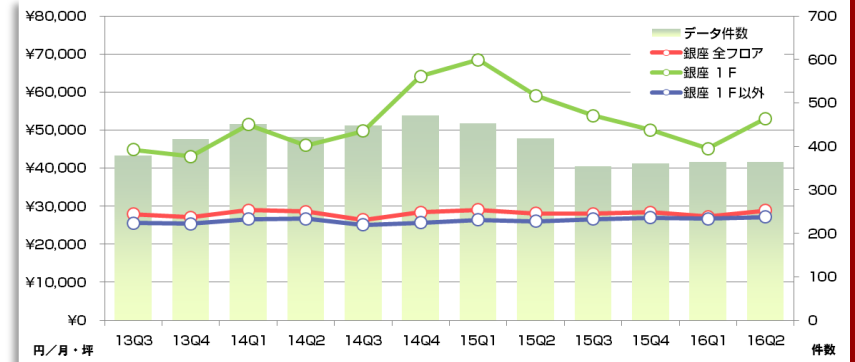
#### <対象エリア>

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	

#### ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 商業施設「東急プラザ銀座」(2016.3)
- 中央通り：ヴァンクリーフ&アーペル (2016.3移転オープン)
- 中央通り：UGG (2016.6移転オープン)
- マロニエ通り：ティファニープライダブルティック (2016.7)
- 商業施設「銀座プレイス」(2016.9)
- 商業施設「プランタン銀座」(2016.12 閉館予定)
- 商業施設「ソニービル」(2017.3 閉館予定)
- 商業施設「銀座6丁目10地区第一種市街地再開発」(2017.1予定)

#### ■ 公募賃料トレンド



# 新宿エリア SHINJUKU

## エリア概況

### 日本一の販売力を持ち、実力（売上）で賃料相場が形成される安定性あるマーケット

- 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。
- 新宿通りは通行量も多く、多様な業種業態が成立する商業ポテンシャルの高いストリート。13年のルイヴィトン出店を皮切りにラグジュアリーブランドの出店が相次ぎ、店舗の顔ぶれも変化した。
- 新宿南口では2016年3月にルミネ運営による高感度ファッションを中心とした新たな商業施設「ニューマン」がオープン。また、同年4月、隣地に高速バス乗り場が集約する「バスタ」が開業している。低層部の食物販関連や雑貨などは客数も多く見られる。ニューマン、バスタ開業に伴い、高島屋の入店客数は4月以降前年比を上回っているようである。
- 新宿エリアはまとまった大型物件が少なく、物件がでると競合することも多い。また、街の販売力が高いため、リテイラーとしても新宿エリアへの出店は最優先となる。また、募集データの件数も需要>供給の構図となっている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年		2016年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
新宿	全フロア	¥21,600	¥23,200	¥23,700	¥25,400	¥25,600	¥25,600	¥25,600	¥25,600
	1F	¥41,600	¥35,900	¥32,800	¥42,900	¥47,200	¥45,200	¥45,200	¥45,200
	1F以外	¥20,000	¥22,000	¥22,800	¥23,600	¥22,700	¥24,300	¥24,300	¥24,300

## 今後の見通し

### 南口方面の集客パワーが高まるが、路面店は東口優位は変わらない

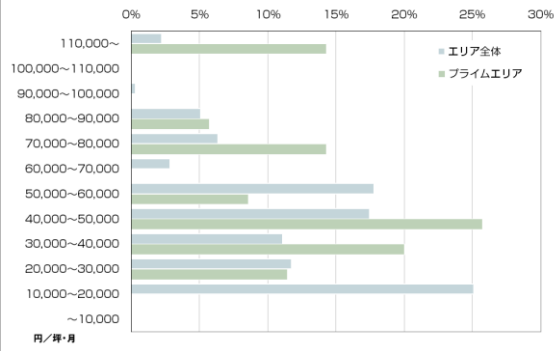
- 引き続き、街のポテンシャルは高く、新宿通りや新宿3丁目エリアでは空室もみられず、賃料も高めに推移していくことが想定される。新宿通り沿いでは複数建替えが行われており出店テナントが目される。
- 南口方面の集客パワーは高まっている一方、主として買い物客の回遊するエリアとしては東口優位であることに変わりはなく、路面店のポテンシャルとしては新宿通りをNo.1とし商業の広がりのある東口の強さは継続すると思われる。

## 賃料トレンド

### 高止まりを維持

- 1Fの賃料は2015年第3四半期をピークに落ち着きつつあったが、2016年第2四半期では再び上昇傾向になるなど高止まりの状況が見られる。直近では超小型区画の募集値が平均を押し上げている影響があるものの1Fの募集件数自体も減少しているようであり、エリア全体としては好調を維持していると言える。
- 募集件数も増加傾向にあったが、2014年第2四半期をピークにマイナストレンドが継続。需要>供給の構図となっている。
- 住所別平均賃料では、2016年上期では商業集積地の中心となる新宿3丁目を追い抜き歌舞伎町1丁目の賃料が突出しているが、エリアの特徴として小型物件が多く、坪単価も高額となる傾向にある。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2013年下期~2016年上期		2016年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥57,660	138	¥71,366	18
新宿区新宿2丁目	¥23,017	36	¥12,930	2
新宿区新宿3丁目	¥65,157	35	¥33,196	2
新宿区新宿4丁目	¥40,494	7	¥38,882	1
新宿区新宿5丁目	¥21,447	88	¥26,594	7
新宿区西新宿1丁目	¥45,461	11	-	-

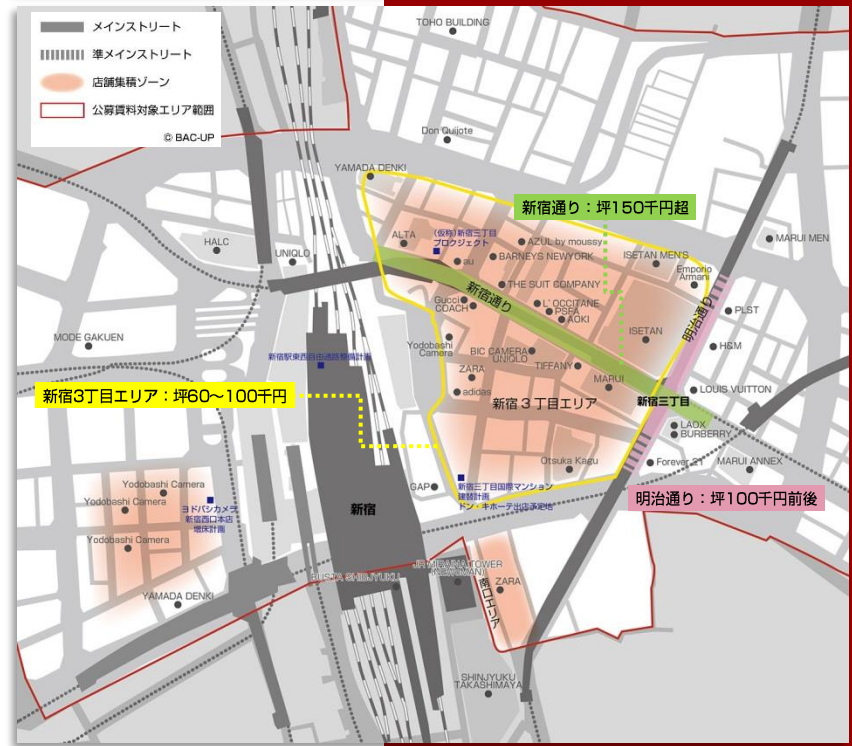
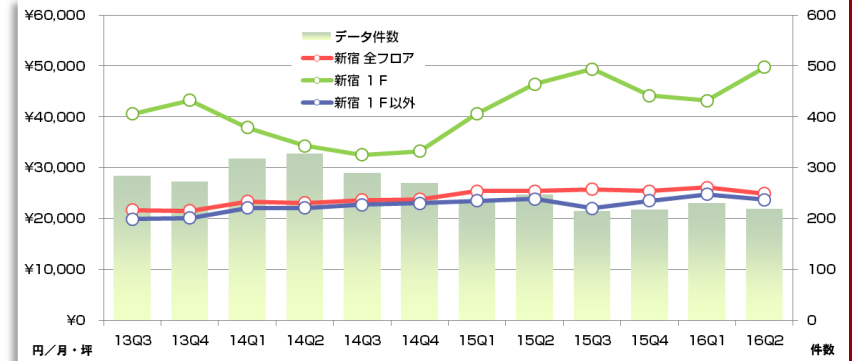
## <対象エリア>

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

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 新宿通り：カルツェドニア (2015.12)
- 新宿東口：ZARA (リニューアルの為、2016.2閉店)
- 商業施設：「NEWoMan」 (2016.3)
- 新宿南口：高速バスターミナル「バスタ新宿」 (2016.4)
- 新宿東口：ビームスジャパン (2016.4リニューアル)
- 高島屋南館：紀伊国屋書店 (2016.7閉店)、跡地にニトリが出店予定(2016.12予定)
- 新宿南口：ドンキホーテ (2017.6予定)
- 新宿西口：ヨドバシカメラ新宿西口店増床計画 (2017年予定)

## ■ 公募賃料トレンド



# 表参道エリア ESANDO

## エリア概況

### ストリート毎に異なる特性を持つ日本一の情報発信力を持つエリア

- 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。常に鮮度や情報発信性が必要となることから短期サイクル（1～2年）でのテナント入替や期間限定ショップなども増えており、新商品のイベントなどでは最も効果的なエリアといえる。
- 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。2012年以降、スイーツ店などカフェや飲食店の出店動向が活発となり、ファッション性に新たに「食の情報発信力」が加わることで更なるパワーを持つ街となっている。
- 直近では青山方面ではみゆき通り至近、PRADA裏手周辺の集積が進んでおり空室も見られない状況となっている。キャットストリートについても表参道至近では高額な事例も聞かれ、エリアのポテンシャルの高さが伺える。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年		2016年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
表参道	全フロア	¥29,600	¥28,600	¥32,700	¥32,000	¥33,400	¥32,300		
	1F	¥42,100	¥38,400	¥45,500	¥44,300	¥42,400	¥40,500		
	1F以外	¥23,700	¥24,200	¥28,000	¥28,100	¥30,000	¥29,400		

## 今後の見通し

### 開発の動きも多く、出店ニーズは依然として高め

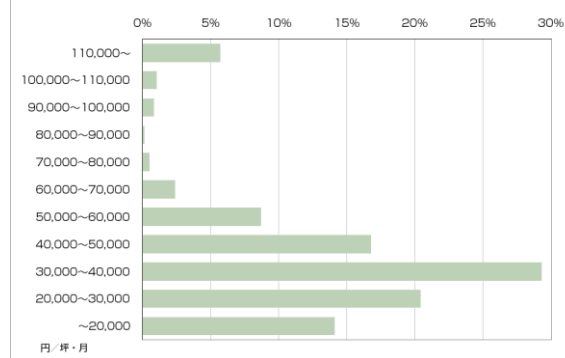
- 2015年にはアルタやキュープラザが開業、(仮称)神宮前計画もようやく動き出している。また、神宮前交差点に立地するコーポリンピアアネックスは東急不動産が取得、開発する計画となっており、話題性には事欠かないエリアとなっている。
- また、一部住宅なども含むため大規模な敷地となるが北青山三丁目地区まちづくりプロジェクトなど、動きが少なかった青山方面にも複数の開発の動きが見られている。但し、青山通り沿いは表参道交差点より北側ではオフィス中心のビルの建替えなども多く、他エリアほど商業地としての回復は見られていない。

## 賃料トレンド

### 賃料は安定したトレンドを維持

- 銀座同様、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、2016年第2四半期は上昇傾向となっている。内訳をみると1Fの募集件数が減少しているようであり、エリアとしてのトレンドは引き続き良好と言える。
- 募集件数は2015年第2四半期をピークに減少傾向にある。フロア別では2F、町丁目別では神宮前6丁目の減少率が大きいようである。
- 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いる。
- 住所別平均賃料では、神宮前6丁目の坪77千円が突出しているが、件数が少ないことに加え、キャットストリート裏手の立地ではあるが坪150千円以上で募集されている小型物件の影響が大きいようである。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



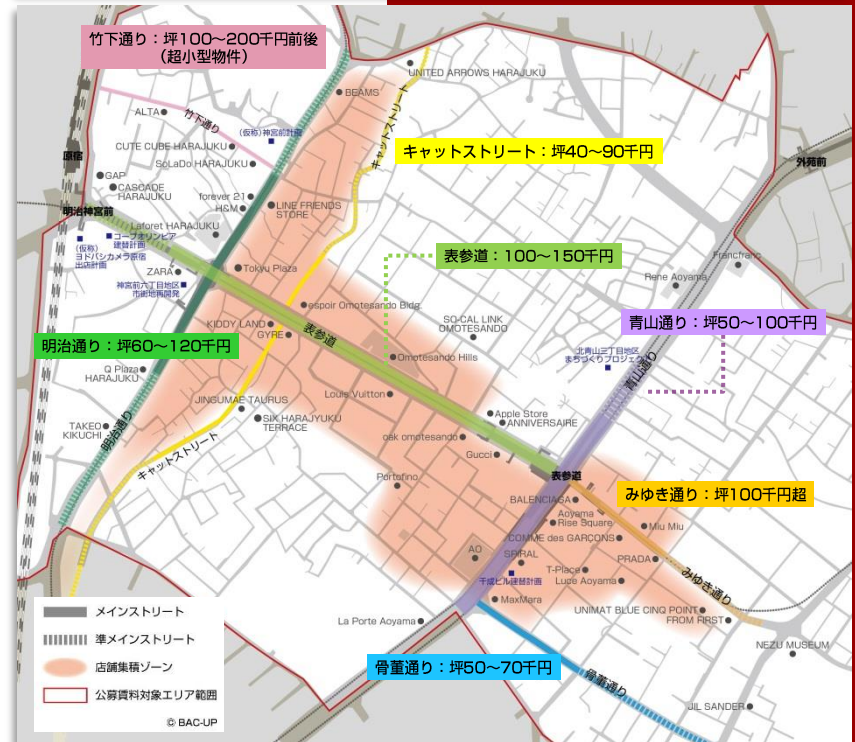
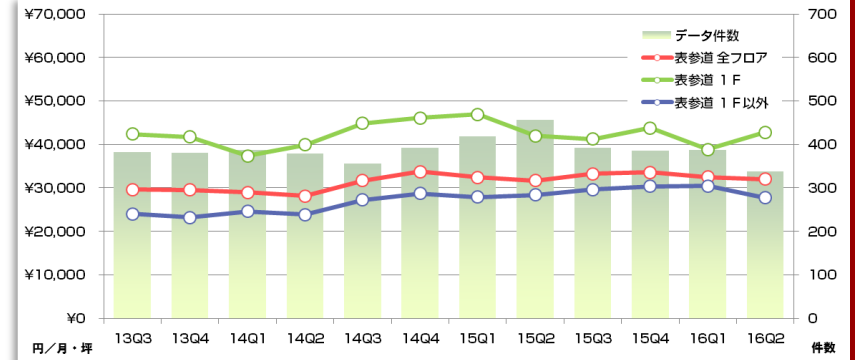
## ■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2013年下期～2016年上期		2016年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥28,567	141	¥30,023	26
港区南青山4丁目	¥26,101	93	¥29,715	29
港区南青山5丁目	¥46,888	91	¥51,870	16
港区南青山6丁目	¥28,941	71	¥28,992	7
港区北青山3丁目	¥49,457	131	¥48,112	14
渋谷区神宮前1丁目	¥56,496	288	¥57,095	39
渋谷区神宮前3丁目	¥37,015	193	¥35,346	30
渋谷区神宮前4丁目	¥35,643	95	¥37,024	15
渋谷区神宮前5丁目	¥37,682	174	¥40,268	26
渋谷区神宮前6丁目	¥67,038	54	¥76,719	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

## ■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出店動向・開発計画 ●

- みゆき通り: ラベルラ (2016.2)
- キャットストリート: MSGM (2016.3)
- 表参道至近: フレッドベリー (2016.3)
- 商業施設「表参道ヒルズ」リニューアルオープン (2016.3)
- 裏青山: DIESEL (2016.3)
- みゆき通り裏手: H Beauty&Youth (2016.4)
- 明治通り: グレゴリー (2016.4)
- キャットストリート: マークジェイコブス (2016.4開店)
- 神宮前交差点: パンドラ (2016.5)

# 渋谷エリア SHIBUYA

## エリア概況

### 駅周辺開発が相次ぎスタート

- 駅を中心に扇状に路面店が広がるエリア。神南方面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、原宿にポジションをとって代わられている。
- 2016年8月、バルコパートI・Ⅲが建替に伴い閉館。2019年再開業の予定となっている。エリア集客核が消えたことで、周辺はマイナスの影響を受ける可能性がある。
- 駅東側にはヒカリエshinQs開業により集客核が来ている。駅周辺のパワーは依然として高めであるが、全体的に出店動向は他エリアと比較すると少なめとなっている。
- 公園通りもバルコ以北、また業態不振の影響もあるがシダックスの閉館など駅から離れた立地は厳しさもある一方、駅方面の井の頭通りやセンター街などは建替の動きなども見られ駅前の強さが伺える。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年		2016年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
渋谷	全フロア	¥20,600	¥23,100	¥25,000	¥24,900	¥24,200	¥23,800		
	1F	¥26,900	¥34,200	¥41,300	¥37,600	¥31,300	¥31,800		
	1F以外	¥20,000	¥21,500	¥22,500	¥23,100	¥23,000	¥22,600		

## 今後の見通し

### バルコ閉館。再開業までのエリア周辺の弱さが懸念される

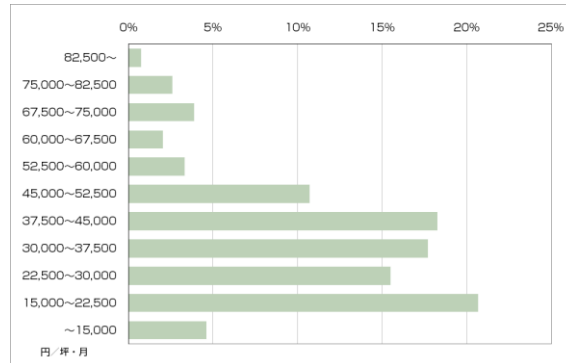
- マルイがモディへ業態変換、バルコ閉館、東急ハンズの建替え発表など、駅ビル対策として外縁部の動きもあるが、リテイラーとしては駅ビルの詳細を静観している状況で活発な出店には至っていない。16年以降の出退店動向を見ても、駅から離れた立地であるが大型テナントの退店などの動きもある。今後は特にバルコ閉館に伴う周辺への影響は大きいと思われる。再開業までの約2年間はバルコ周辺エリアの厳しさが予測される。
- 渋谷駅街区の東棟（2019年度開業予定）は最上階に屋外展望台を設置すると発表、渋谷の新たな観光名所、集客コンテンツとなると考えられる。
- パルコII跡地については、アパレルが運営するホテルが計画中である。
- パルコパートI・Ⅲについては、店舗部分：B1F～8Fまでの9層に、劇場や若手クリエイター・起業家の育成・支援施設など新たなコンテンツを導入する予定であり、渋谷のカルチャーを牽引してきたバルコらしい計画となっている。駅から離れた立地ならでの仕掛けを行うことで新たなポジショニングを確立できる可能性も感じられ、駅外縁部の集客の牽引役はバルコが担うことになりそうである。

## 賃料トレンド

### 駅周辺の賃料はほぼ横ばいで推移

- 1Fの賃料は2014年第4半期をピークにマイナストレンドとなっていたが直近の2016年第2四半期は回復傾向にある。内訳をみると公園通り沿いや神南エリアなど主となるエリアの事例も含まれており、水面下では決まらない状況とも読み取り、エリアとして外郭部まで回復が見られている感はない。
- 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。
- 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。しかしながらバルコの閉館に伴い、今後は公園通り沿いでもバルコ以北、神南エリアなどに弱さが出てくる可能性が考えられる。

■ 賃料水準構成(1F)



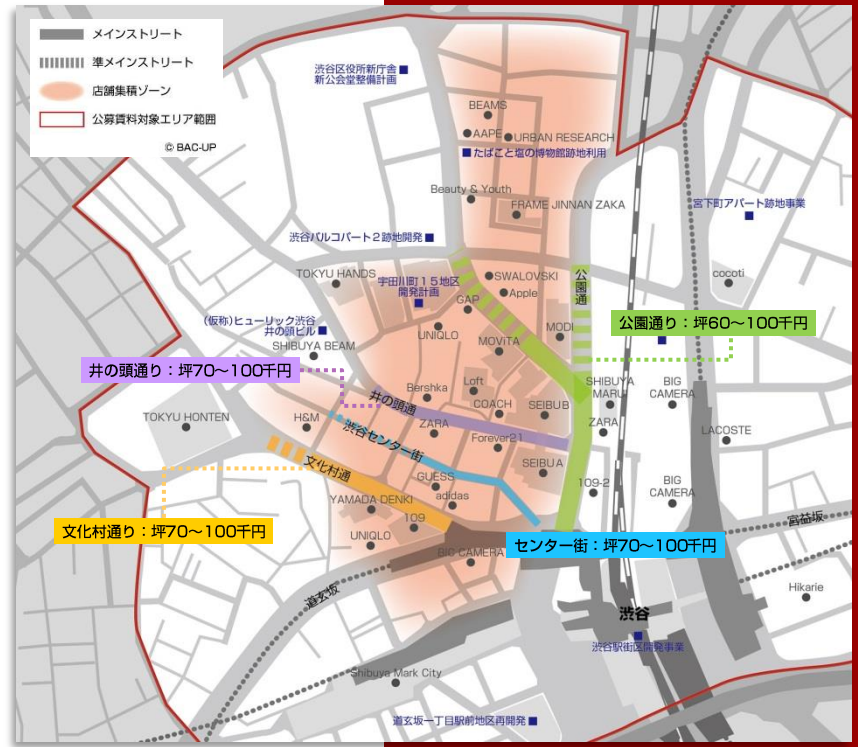
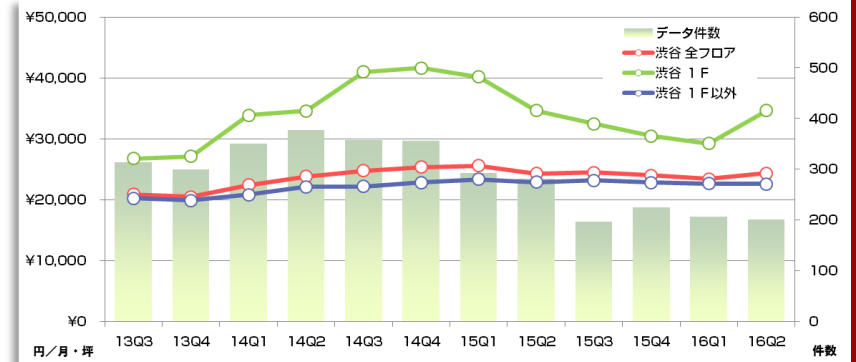
## <対象エリア>

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

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 神南1丁目：UNIVERSAL LANGUAGE MEASURE'S (2016.1)
- 神南1丁目：AAPE STORE (2016.2)
- センター街：GUESS (2016.4)
- 道玄坂：BOOK LAB TOKYO (2016.6)
- 公園通り：ARMANI EXCHANGE (2016.6閉店)
- 公園通り：渋谷バルコ (2016.8閉館)
- 公園通り：シダックス旗艦店 (2016.8閉館)
- 商業施設：【仮称】ヒューリック渋谷井の頭通りビル (2016.秋予定)

■ 公募賃料トレンド



# 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

- 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る。同エリアは繁華性が高く、1Fの公募事例なども極端に少ないものの、東急ハンズの閉鎖→モアーズへの移転など駅から離れた立地では徐々に厳しくなりつつある。駅前では、相鉄ジョイナスとザ・ダイヤモンドのリニューアルも完了し、今後の横浜駅西口ビルの開発や検討されている西口駅前広場改修や西口地下街中央通路接続事業の進捗に伴い、駅前の回遊性・集客力は増すこととなる。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年		2016年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
横浜	全フロア	¥15,800	¥16,100	¥15,300	¥15,500	¥15,300	¥14,800	
	1F	¥16,200	¥23,000	¥26,800	¥25,100	¥37,300	¥27,900	
	1F以外	¥15,800	¥15,800	¥14,700	¥15,400	¥14,800	¥14,300	

## 今後の見通し

### 「(仮称)横浜駅西口ビル」「(仮称)横浜駅きた西口地区再開発」計画などがあるが、竣工までの間は安定的に推移すると予測

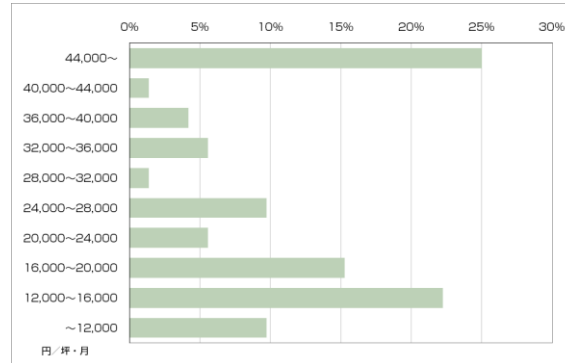
- 2020年オープンを目指して「(仮称)横浜駅西口ビル」計画が開発事業中である(「駅前棟」は西口の旧「横浜シアル」跡地に延床約9万4千㎡、26階建の商業とオフィスの複合施設が、「鶴屋町棟」は延床約2万4千㎡、9階建て駐車場や保育所が設けられる予定)。完成後は西口エリアの集積が一層増すことになるが、まだ4年後の完成であることから今後しばらくはその影響はないと思われる。
- 横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合は地下2階地上44階建て延床約8万㎡(低層は商業・サービス、中層は宿泊施設、高層は住宅を整備予定)の建築を計画しており、2022年春の完成を目指している。なお、施設東側に設置予定の連絡デッキは「(仮称)横浜駅西口ビル」のペDESTリアンデッキと接続させ連続性を確保する予定である。

## 賃料トレンド

### 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。
- 全体の公募件数は2016年上期は2015年下期より1割ほど減少したが、路面1Fの公募件数は件数と少なく、殆ど件数に変化がない。
- 1Fの公募賃料を見ると2016年上期は2015年下期より約25%下落しているが、これは1Fの事例が少ない中、一部の高額事例が平均を引き下げていることが主な原因である。エリア全体の賃料は前期から微減しているが、ここ3年ほどは概ね15~16千円程度の水準で安定して推移している。
- 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)



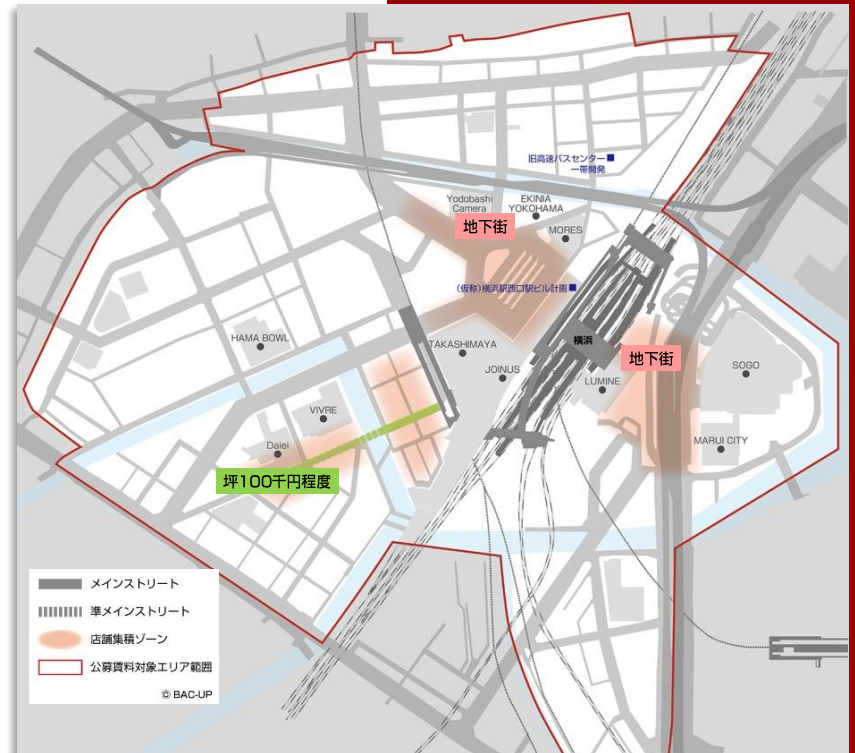
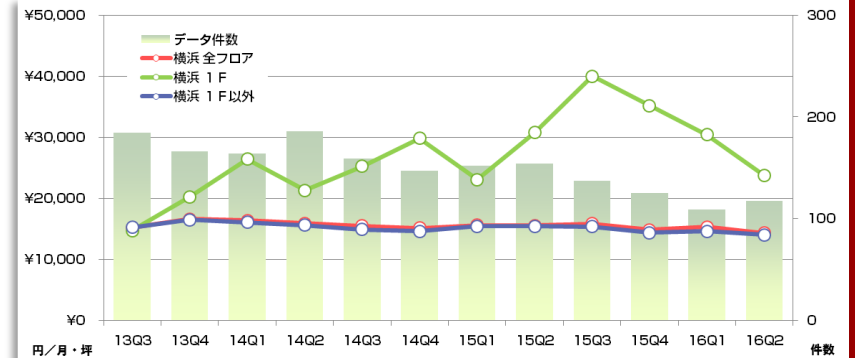
## <対象エリア>

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 ●

- 「ルミネ横浜」リニューアル (2016.9)
- 横浜駅西口駅ビル(仮称) (2020予定)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発により44階建複合施設建設予定 (2022春 完成予定)

## ■ 公募賃料トレンド



# 心齋橋エリア SHINSAIBASHI

## エリア概況

### 心齋橋筋商店街のポテンシャルは依然として高い

### エリア全体ではインバウンドが牽引

- 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。
- 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までファッションの連続性ができ、現在は新橋交差点～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。
- 心齋橋筋の1Fマーケット賃料が御堂筋を上回っている。しかし、市況の回復やインバウンド増加などに後押しされ、御堂筋の出店動向も活発となっており、現在は心齋橋筋商店街との賃料単価の差も縮まっている。その他、アメリカ村方面など周辺部にも好影響を与え、以前と比較すると出店もやや回復が見られていると言えよう。
- 出店の勢いは衰えていないものの、新規開発案件にはファッション以外の業態が高額賃料で手を挙げることも多いようである。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年		2016年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	2016年 上期
心齋橋	全フロア	¥15,100	¥14,200	¥16,700	¥16,400	¥16,600	¥15,300	¥15,300
	1F	¥27,400	¥25,100	¥31,300	¥25,300	¥28,000	¥27,100	¥27,100
	1F以外	¥12,000	¥11,500	¥11,500	¥11,800	¥11,600	¥11,900	¥11,900

## 今後の見通し

### 大丸の建替はエリアにインパクトを与える

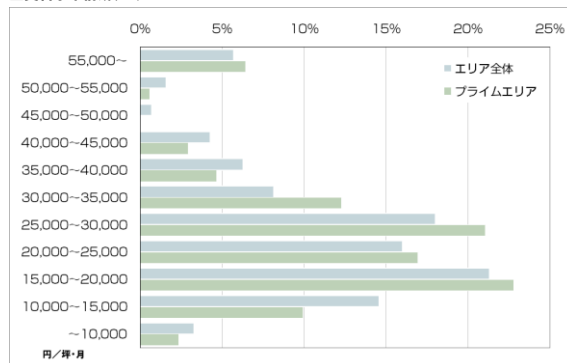
- 心齋橋大丸本館は建替えが決定し、既に本館は閉館し北館へ集約されている。地下3階、地上11階、売場面積4万㎡と、隣接する北館と上空をつなげて一体化するようで、2019年秋に本館を開業予定としている。現在、南館は免税店を中心としたフロア構成となっており、ラオックスが複数フロアで展開する。
- 心齋橋エリアは銀座と同様、中国人をはじめとした外国人観光客が多く、大丸心齋橋店の15年度の免税売上構成比は19%程度の170億円（年間計画100億円）と計画を大きく上回った。16年3～5月の免税売上構成比は依然として20%超と高めではあるが、前年比で見ると2割以上マイナスとなっている。15年12月で本館が閉館した影響や15年度の伸長が大きかったなどの理由が考えられるものの、やや落ち着きが見られている状況とも言えよう。

## 賃料トレンド

### メインストリートでは高い賃料水準を維持している

- 2016年上期の1Fの賃料は坪27千円程度とやや弱含みながら2015年以降ほぼ横ばいで推移しており、安定が見られる。心齋橋筋商店街など主となるストリートでは高賃料を維持しているが、裏手立地になると賃料水準は大きく低下する状況は変わっていない。
- 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15～30千円に山がある。心齋橋筋商店街沿いの事例は少ないこと、町丁目で見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高水準で安定的に推移している。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 住所別平均賃料／募集件数 (1F)

住所	2013年下期～2016年上期		2016年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区心齋橋筋1丁目	¥27,778	63	¥28,206	10
中央区心齋橋筋2丁目	¥26,865	108	¥20,778	18
中央区西心齋橋1丁目	¥27,649	90	¥27,131	19
中央区西心齋橋2丁目	¥20,573	147	¥23,650	14
中央区道頓堀1丁目	¥28,146	10	-	-
中央区道頓堀2丁目	¥37,220	27	¥19,822	4
中央区南船場3丁目	¥29,370	95	¥30,602	11
中央区南船場4丁目	¥18,776	105	¥19,595	7
中央区難波1丁目	¥36,453	54	¥33,030	4

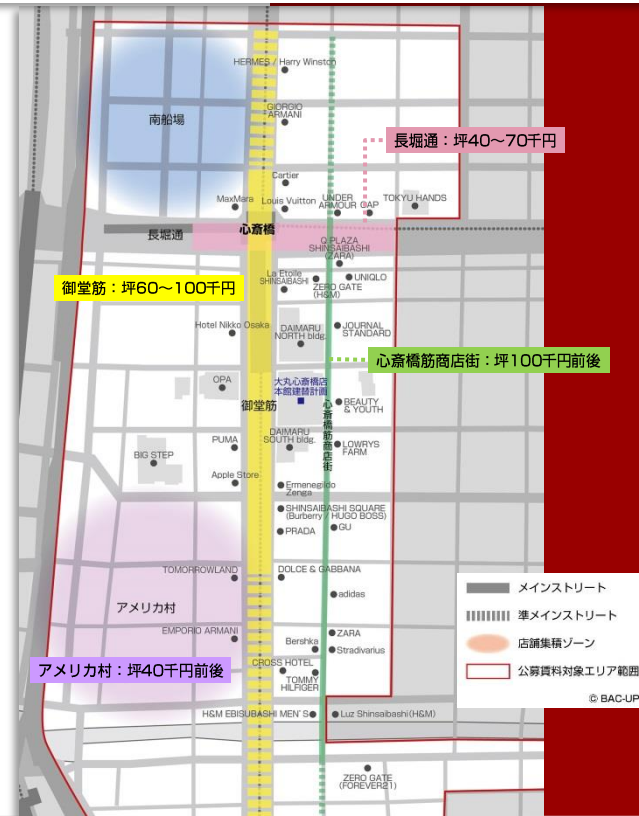
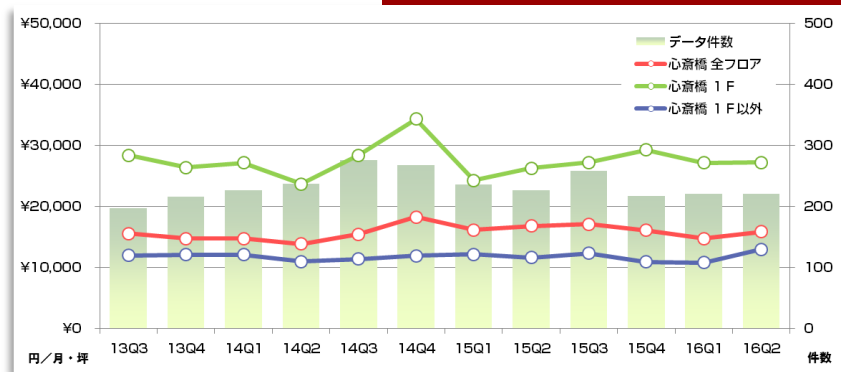
## <対象エリア>

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

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 心齋橋筋：オニツカタイガー (2015.12)
- 商業施設「大丸百貨店」建替えのため本館閉店 (2015.12)
- 心齋橋筋：ビューティ&ユース (2016.3移転オープン)
- 心齋橋大丸南館：シャネル (2016.4移転オープン)
- 御堂筋：ダンヒル (2016.4)
- 心齋橋筋：CANDY・A・GO・GO (2016.4)
- 心齋橋筋：ティン (2016.7)
- 心齋橋筋：ツルハドラッグ(2016.5)、ダイコクドラッグ(2016.7)などドラッグストアが複数オープン

## ■ 公募賃料トレンド



# 四条河原町 (京都) エリア

## エリア概況

### 四条通はファッション店中心で出店動向も多く、飲食・アミューズメント中心の河原町通とはグレード感に差

- 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。
- 四条通には烏丸側に大丸、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。
- 河原町通はOPAやミーナ、15年8月にはBALが新装オープンするなど大型商業施設も複数見られる。その他、アミューズメント、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	2013年		2014年		2015年		2016年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
四条河原町	全フロア	¥14,400	¥18,400	¥14,200	¥16,300	¥15,300	¥17,000	
	1F	¥22,900	¥23,200	¥24,600	¥30,300	¥25,100	¥26,600	
	1F以外	¥13,100	¥17,500	¥12,300	¥13,000	¥12,900	¥13,500	

## 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 河原町通を中心とした四条河原町交差点北側エリアの活性化に期待

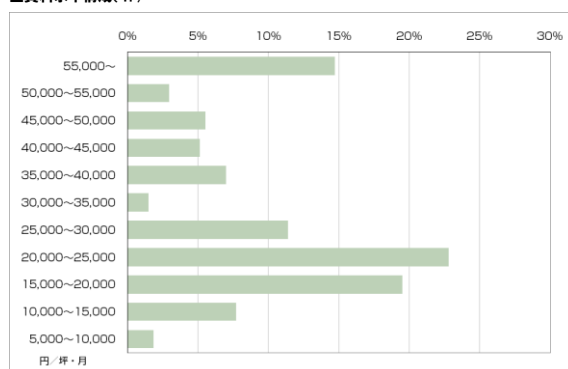
- 京都駅周辺は、1997年にジェイアール京都伊勢丹が開店して以降、ビックカメラ(2007)、イオンモールKYOTO(2010)、京都近鉄百貨店跡地にはヨドバシカメラ京都(2010)が開店し、商業集積が一度に高まったが、その後は大きな変化は見られない。
- 四条通と河原町通が商業中心地として今後も地位を維持。四条通では慢性的に混雑している歩道の拡幅が完成したほか、京都ゼロゲート(仮称)が2017年春に開店を予定しており、ますます魅力が高まると期待される。河原町通では大きな出店予定は確認されないが、BALやOPAのリニューアルが完了しさらなる活性化が期待される。

## 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。
- 募集件数が少ないため、公募賃料のトレンドは読みづらい。2015年上期ほどではないが、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。
- 1F以外及び全フロアについては期によってバラツキがあるものの概ね横ばいで推移している。

## ■ 賃料水準構成(1F)



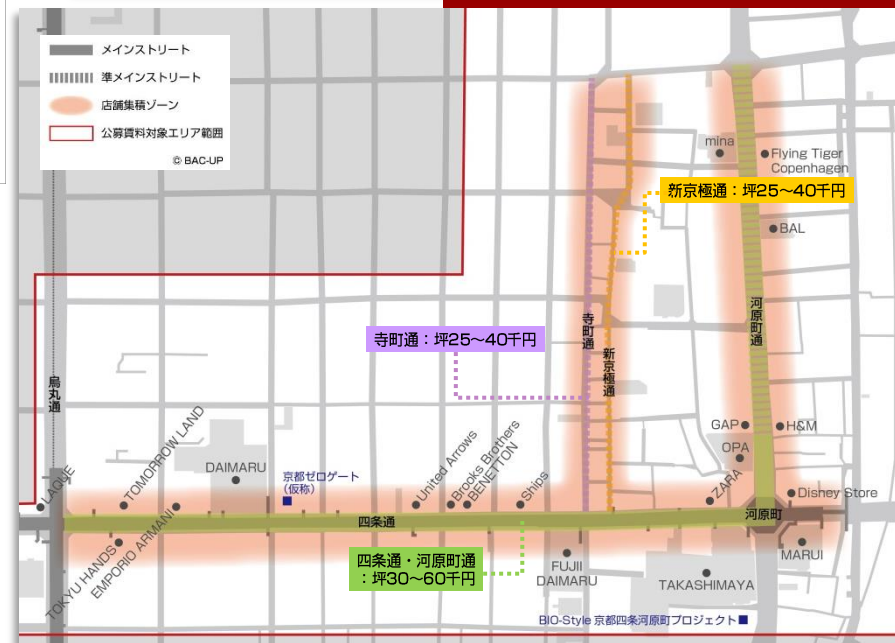
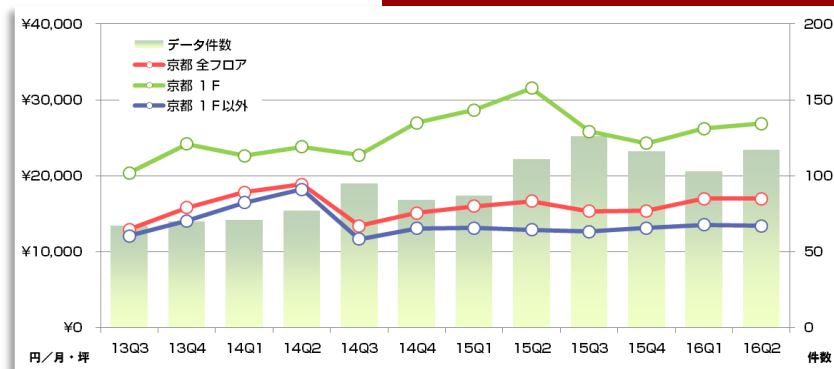
## <対象エリア>

- 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町
- 四条通寺町西入貞安前町
- 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

## ● 主な出店動向・開発計画 ●

- 四条通：サンリオギャラリー(2015.7)
- 河原町通：BALリニューアル(2015.8)
- 烏丸通：オンリープレミオ(2015.10)
- 四条通：ピースリー(2015.10)
- 河原町交差点：ディズニーストア(2016.3)
- 四条通：パタゴニア(2016秋)
- 四条通：京都ゼロゲート(2017春予定)
- 河原町通：BIO-Style京都・四条河原町プロジェクト(2017予定)

## ■ 公募賃料トレンド





# 池袋エリア

## エリア概況

### サブカル色が強まるエリア特性に

- 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、2014年9月には池袋パルコ別館「P' PARCO」においてニコニコ本社などが、2016年1月には東池袋1丁目「アニメイトカフェ池袋3号店」が、2016年6月には池袋駅西口に「コミックプラザアニメイト」がそれぞれオープンしており、近年、サブカルチャー系店舗の集積が進んでいる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年		2016年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
池袋	全フロア	¥20,000	¥20,100	¥19,800	¥20,000	¥18,500	¥17,600	
	1F	¥27,800	¥30,300	¥26,100	¥29,000	¥24,900	¥24,800	
	1F以外	¥19,000	¥19,500	¥18,900	¥19,000	¥17,900	¥17,200	

## 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

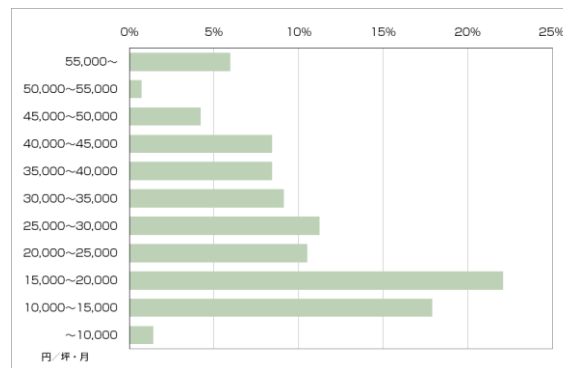
- 東急不動産と佐々木興業が「(仮称)東池袋一丁目シネマコンプレックスプロジェクト」として、地下3階地上14階建（地下1階～地上3階は商業施設、4～14階は12スクリーン・約2,500席の首都圏最大級のシネマコンプレックス）の新たな商業施設を2019年に開業予定である。
- 池袋駅東口の豊島区役所現庁舎跡地及び公会堂敷地の再開発計画、西武鉄道による日本社ビル建て替え計画のほか、池袋駅西口でも、池袋駅西口地区まちづくり協議会により池袋駅西口駅前街区の基本構想案として、高層棟2棟を含む計画（商業機能が約33,000㎡、業務が約49,000㎡、住宅が約33,000㎡、宿泊が約16,500㎡）が検討されており、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

### 公募賃料はやや下降トレンド・募集件数は引き続き安定的

- 20千円前後で安定的に推移していた1階以外の賃料水準は、2015年第1四半期以降は下降トレンドを示している。この背景としては、駅から離れたエリアの飲食系テナントの売上低迷等が考えられる。
- 1階の賃料水準は、直近の2016年第2四半期では下落が見られるものの、これは面積の大きい高額事例が姿を消したためであり、当期を除くと直近1年では坪25千円前後を概ね安定的に推移している。
- 募集件数については、直近1年では200件前後の水準で概ね安定的に推移している。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料／募集件数(1F)

住所	2013年下期～2016年上期		2016年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥47,271	41	¥15,250	3
豊島区東池袋1丁目	¥28,534	89	¥26,454	13
豊島区東池袋3丁目	¥13,593	29	¥18,518	2
豊島区南池袋1丁目	¥34,861	43	¥17,302	4
豊島区南池袋2丁目	¥19,443	83	¥20,279	7

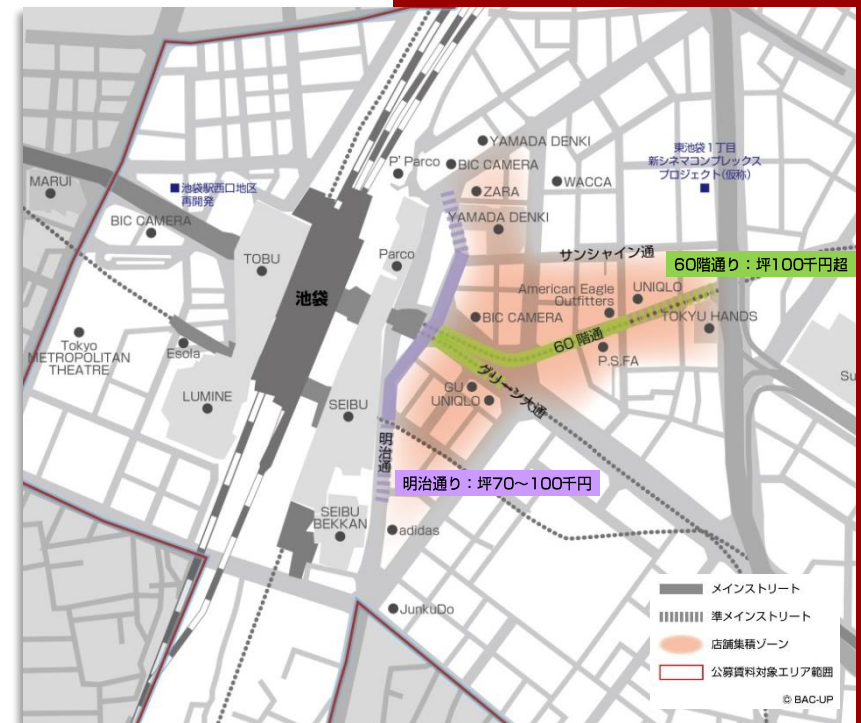
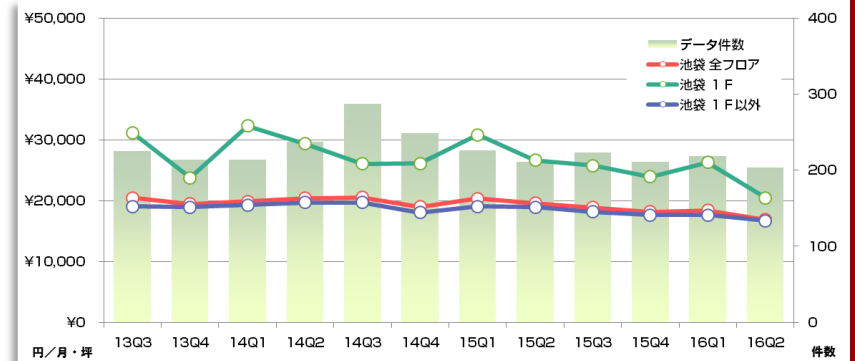
## <対象エリア>

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 ●

- ・ ヴィクトリアスポーツ池袋東口店 (2015.12)
- ・ 三省堂書店池袋本店 (2015.12オープン)
- ・ 東口駅前：西武鉄道による日本社ビル建て替え (2019.3完成予定)
- ・ (仮称) 東池袋一丁目シネマコンプレックスプロジェクト (2019年開業予定)
- ・ 豊島区現庁舎地活用事業 (オフィス・商業ビル)、(2020.3竣工予定)

■ 公募賃料トレンド



# 仙台エリア

## エリア概況

### 駅周辺の集客力が高まっている

- 仙台の中心商業エリアは「一番町」と「仙台駅西口周辺」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。「一番町」は老舗百貨店の藤崎を中心とした商店街で路面店が立ち並び一方、「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。
- 商店街は仙台駅前から藤崎にかけて延びる中央通商店街（ハビナ名掛丁、クリスロード、マーブルロード）と藤崎からL字に曲がり三越に至る一番町商店街（サンモール、ぶらんどーむ、一番町四丁目）が中心となる。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。
- 近年、仙台駅周辺での開発・新規出店が相次ぎ、駅周辺の集客力が高まっている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/坪・月							
		2013年		2014年		2015年		2016年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
仙台	全フロア	¥14,400	¥14,800	¥17,400	¥15,700	¥14,800	¥15,600		
	1F	¥21,700	¥21,600	¥23,700	¥21,800	¥18,500	¥22,100		
	1F以外	¥11,500	¥12,800	¥15,200	¥13,800	¥14,100	¥13,200		

## 今後の見通し

### 駅周辺で開発計画が多く、エリア間競争激化の見込み

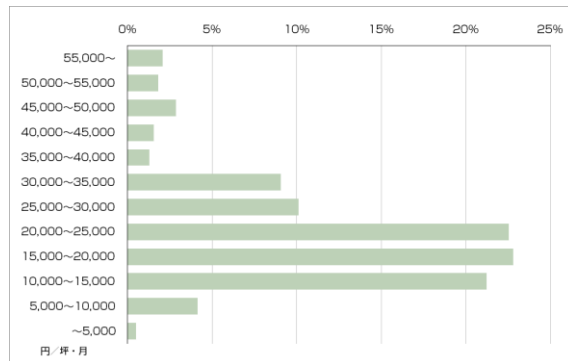
- 2016年3月、東西自由通路の拡幅が完了しエスパル東館（東急ハンズが東北地方初出店）も開業した。これらの効果で、駅周辺の歩行者通行量が大幅に増加している。
- また、2016年7月には仙台バルコ2が開業し、駅周辺の集客力はさらに勢いを増しているほか、今後も、東西自由通路の拡幅による回遊性向上を期待し、仙台駅東口での開発が進む予定である。
- 一方で、アーケード街は2015年12月の地下鉄東西線の開通の影響で新駅が開設したこともあり、利便性は増しているものの、歩行者交通量は全体的に減少傾向。
- 駅周辺が集客力を増し、今後もさらに開発が進むなか、アーケード街とのエリア間競争はますます激しくなる見込み。アーケード街は駅周辺との一層の差別化が求められる。

## 賃料トレンド

### 路面店需要は好調、賃料も安定的だが一部空室が長期化する物件も

- 路面店への出店意欲は依然として高いものの、ファッションは駅前の大型商業施設が強く、駅周辺の開発により移転などの動きも見られ、アーケード街のファッションの色は薄まりつつある。
- アーケード街にて長期間の空室を抱える物件もあり、オーナーサイドの期待賃料とテナントの賃料負担水準にはまだ開きがある状況。実態としては賃料は横ばいの見方となる。
- 公募賃料の四半期トレンドでは1Fが上昇傾向にある。賃料水準の高いエリアでの募集件数が増えたためである。

## 賃料水準構成(1F)



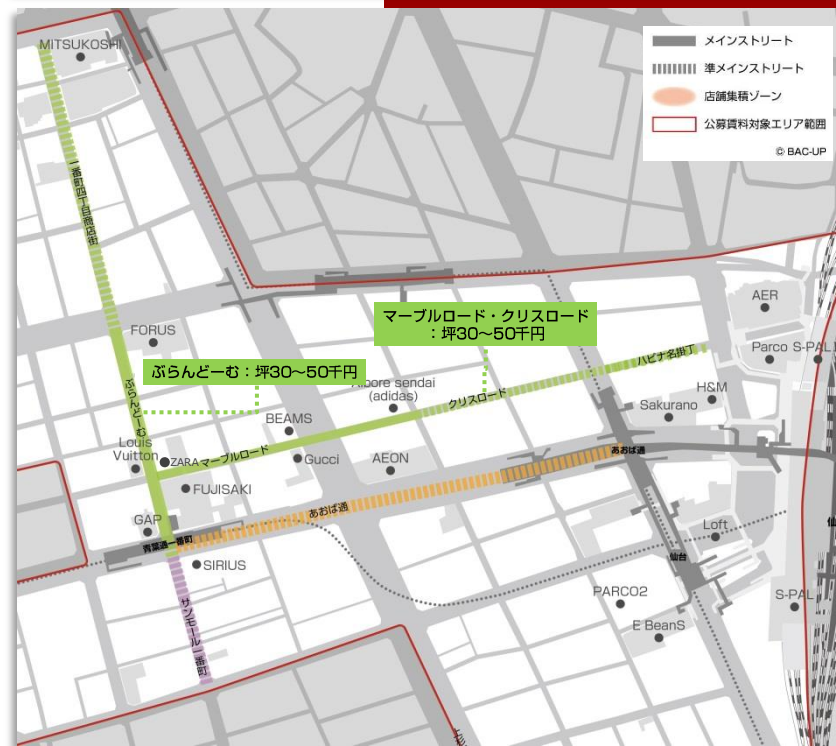
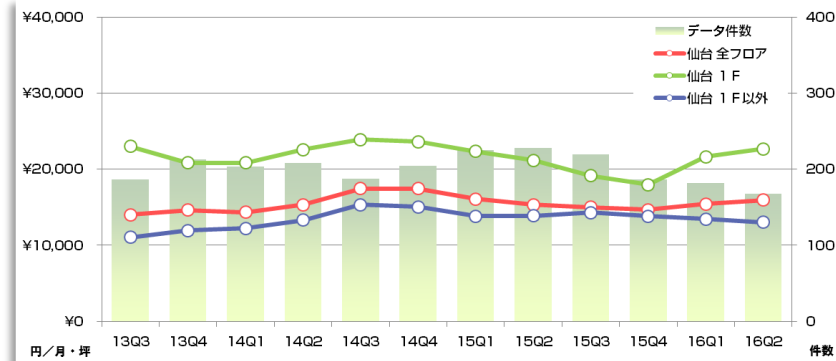
## <対象エリア>

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

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 仙台駅東西自由通路拡幅 (2016.3)
- エスパル仙台東館開業 (2016.3)
- 仙台バルコ2開業 (2016.7)
- 仙台駅東口：ヨドバシカメラが複合ビル（ヨドバシ仙台第1ビル）を開業予定 (2018.10)
- 仙台駅東口：（仮称）エスパル仙台東館・ホテルメトロポリタン仙台2期開発 (2017)
- 大内屋本店ビルにZARA（ザラ）仙台一番町店が移転オープン予定 (2016年秋)

## ■ 公募賃料トレンド



# 三宮 (神戸) エリア MIYA

## エリア概況

### 繁华性の高いセンター街を骨格に、ブランド店が軒を連ねる旧居留地まで路面店が広がる関西屈指の商業エリア

- 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、繁华性は低い。
- 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。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2013年	2014年		2015年	2016年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
三宮	全フロア	¥13,600	¥13,500	¥14,500	¥14,500	¥14,200	¥13,400
	1F	¥19,200	¥18,500	¥19,700	¥20,000	¥24,400	¥21,000
	1F以外	¥11,800	¥11,900	¥12,700	¥12,500	¥11,800	¥11,800

## 今後の見通し

### 三宮駅周辺、トアロード沿い及び旧居留地では複数の開発計画が予定

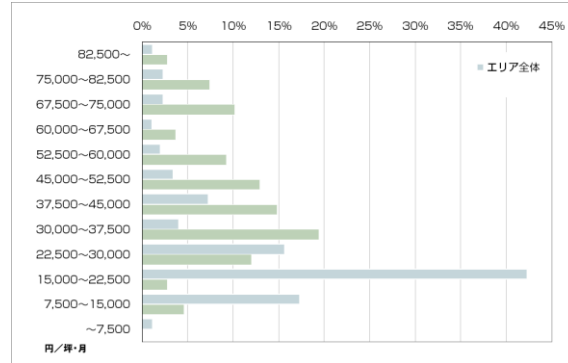
- 阪急神戸ホールディングスは、神戸阪急ビル東館（駅ビル）の建て替えを発表。計画施設は、低層階が商業スペース、中高層階がオフィスや阪急グループの宿泊特化型ホテル「REMM」で構成される高さ100メートル以上の複合ビルであり、平成33年竣工予定。
- OPAの入居する三宮ターミナルビルの建替計画として、平成33年竣工を目処に、地上160mの複合商業施設の計画なども浮上しており、今後の動向が注目される。
- (株)パルコがトアロード沿いにてファッション主体の商業施設「三宮ゼロゲート（仮称）」を開業予定（時期未定）であり、テナントの動向が注目される。
- ブラダジャパンは、大丸裏の泰和ビル跡地にて「（仮）MIU MIU KOBE」を建築中であり、完成は平成29年5月末が予定されている。

## 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（エリア全体）では、坪15.0~22.5千円の割合が最も多くなっている。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。
- 募集件数は、2015年第2四半期に大きく減少し、それ以降は250件前後の水準で推移している。
- 直近の1階部分の賃料は、規模の大きい高額事例が含まれていた2015年第3、第4四半期を除くと、20千円前後で推移している。また、1階以外の賃料水準は概ね横ばいで推移しており、安定的である。

## 賃料水準構成(1F)



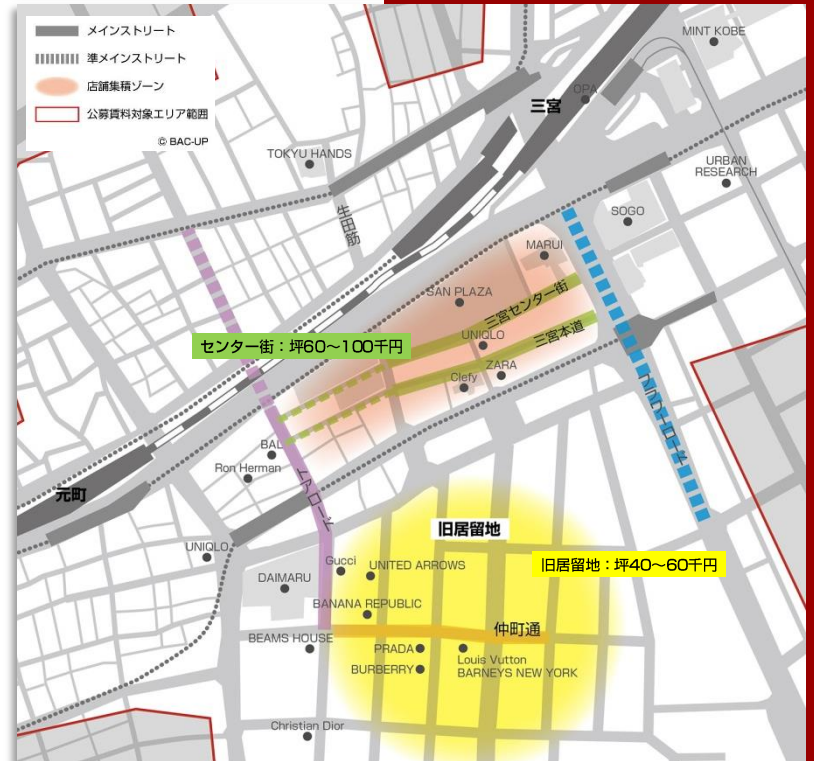
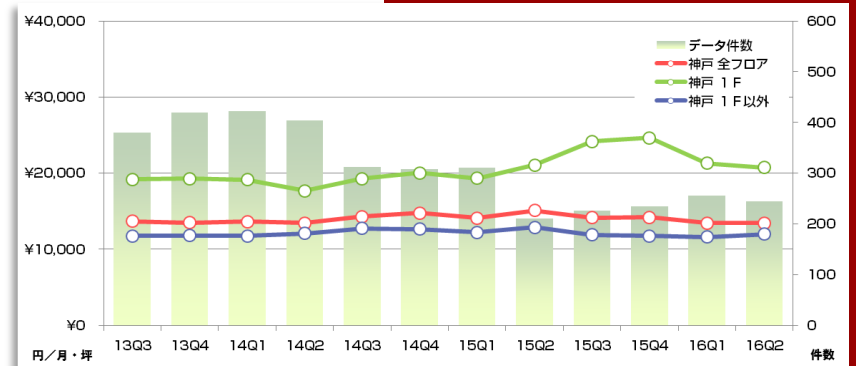
## <対象エリア>

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	

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 三宮センター街に「JINS」関西最大級旗艦店オープン（2016.7）
- 神戸BAL大規模改修計画（2017.3予定）
- 神戸阪急ビル東館（駅ビル）建て替え計画（2021竣工予定）
- 三宮ターミナルビル建て替え計画（2021竣工予定）
- フューチャープラザ建て替え計画（不詳）

## ■ 公募賃料トレンド



# 栄（名古屋）エリア

<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

## 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。現在も数カ所で大型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大津通りの三越～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。

エリア	フロア区分	円/月・坪						
		2013年		2014年		2015年		2016年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
栄	全フロア	¥13,600	¥14,100	¥15,300	¥15,700	¥15,800	¥14,200	
	1F	¥22,000	¥33,300	¥24,900	¥19,900	¥15,200	¥18,800	
	1F以外	¥13,200	¥13,000	¥15,200	¥15,600	¥15,800	¥13,700	

## 今後の見通し

### 名駅周辺の吸引力は増加傾向。再開発ビルも順次竣工

### 栄の路面店への一定のニーズは継続。建替も複数計画中

- 名駅周辺の吸引力は増加傾向。大名古屋ビルやJPタワー名古屋が順次竣工し、3月にはSETAN HAUS、6月にはKITTE名古屋が順次開業。さらには名鉄・近鉄の再開発の動きなど、リニア開業に向け大きなプロジェクトが控えている。
- 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。松坂屋も第3期改装が4月に完成しグランドオープン。また中部地区初のラオックスも3月に丸栄に出店。
- 大津通沿いの旧日土地栄町ビルの建替が進むほか、日本生命栄町ビルも建替が検討されている。その他栄周辺では旧大和生命ビル跡地で事務所ビルの建築が進んでおり低層部は商業施設となる予定である。

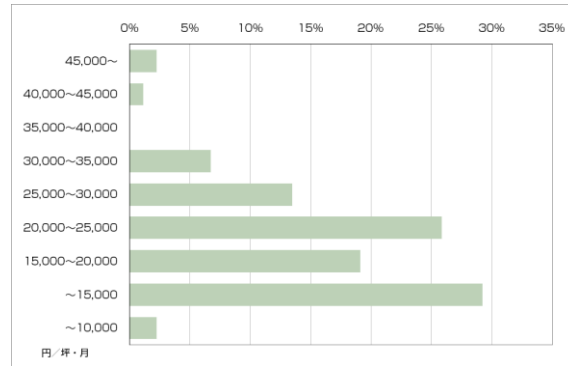
## 賃料トレンド

### 賃料はほぼ横ばいで推移

### 大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大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。
- 1Fの賃貸需要は堅調で賃料は概ね横ばいで推移。ただし、賃料トレンドについては、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、高額又は低廉な事例により影響が生じている。
- 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。

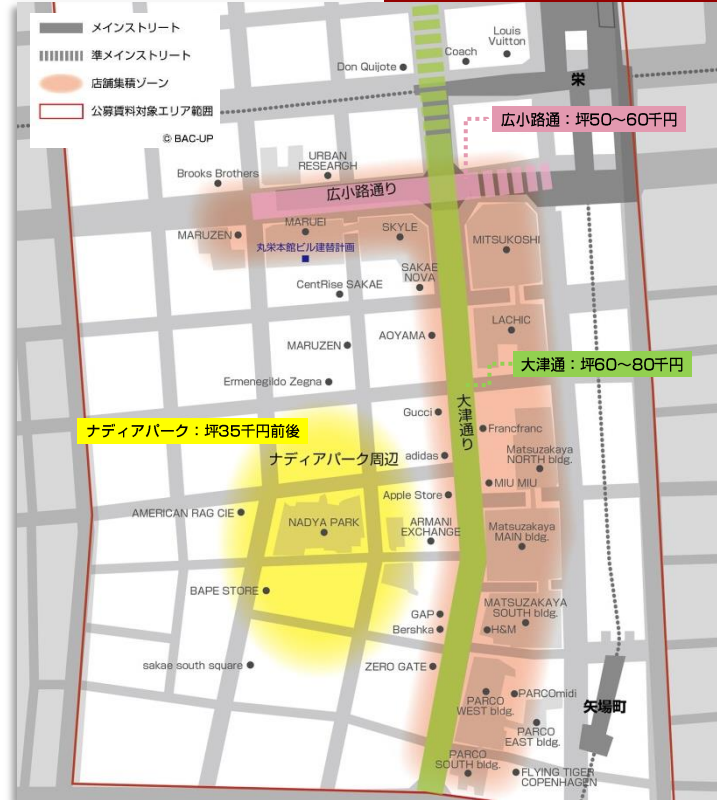
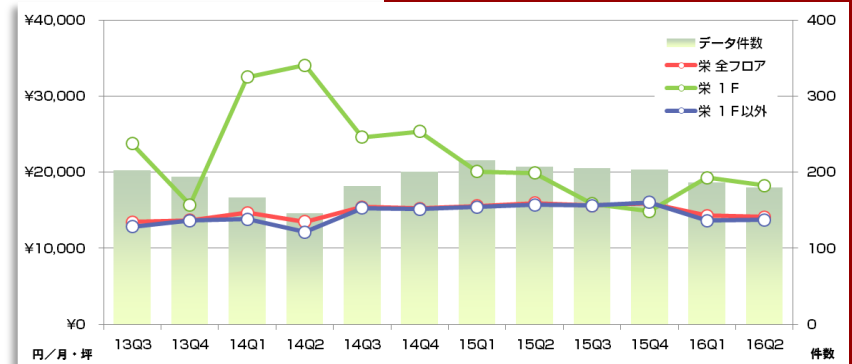
■ 賃料水準構成(1F)



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 栄3丁目：ラオックス名古屋丸栄店 (2016.3)
- 名駅：ISETAN HAUS (2016.3)
- 名駅：KITTE名古屋 (2016.6)
- 栄3丁目：UNIQLO名古屋丸栄店退店 (2016.8)
- 大津通：OLD NAVY退店 (2016.9)
- 大津通：ミキモト退店→ハリウinston (2016.11)
- 名駅：JRゲートタワー (2017年順次開業予定) 高島屋、ビックカメラ、UNIQLO出店

■ 公募賃料トレンド



# 天神（福岡）エリア

## エリア概況

### 競争環境の厳しさは継続しているが、メインストリートへの出店の動きは続く

- 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、ビブレ、コア、大丸などが集積。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。
- 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。
- 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。一時期は空室が目立ったものの現在は出店数・賃料水準共に改善傾向が見られる。

## ■ 公募賃料推移表

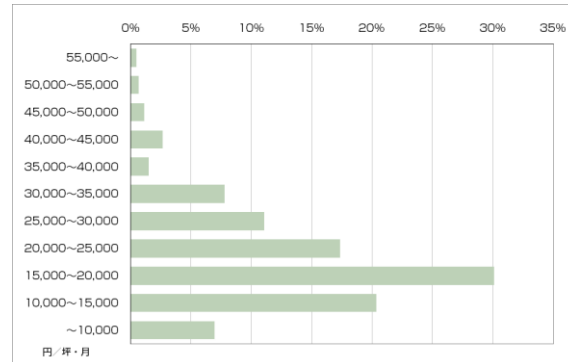
エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年		2016年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	2016年
天神	全フロア	¥12,400	¥13,600	¥14,300	¥14,500	¥14,500	¥13,400	
	1F	¥20,100	¥21,000	¥21,300	¥21,800	¥24,400	¥17,900	
	1F以外	¥11,000	¥11,500	¥12,700	¥12,700	¥12,400	¥12,500	

## 賃料トレンド

### 平均募集賃料は下落傾向だが、路面店の出店意欲は引き続き堅調

- JR博多シティの開業に始まり、キャナルシティの増床、ソラリアプラザのリニューアル、福岡パルコのソラリアステージビルへの出店など競争環境の厳しさ等による平均賃料の下落傾向はみられるものの、メインストリートである天神西通りへの出店意欲は旺盛な状況が続いている。
- 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近郊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	2013年下期~2016年上期		2016年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
福岡市中央区今泉1丁目	¥16,368	44	¥16,750	15
福岡市中央区今泉2丁目	¥15,757	52	¥16,506	16
福岡市中央区大名1丁目	¥20,747	333	¥19,409	54
福岡市中央区大名2丁目	¥19,167	107	¥18,935	18
福岡市中央区天神1丁目	¥23,037	21	¥32,061	4
福岡市中央区天神2丁目	¥29,779	48	¥33,834	3

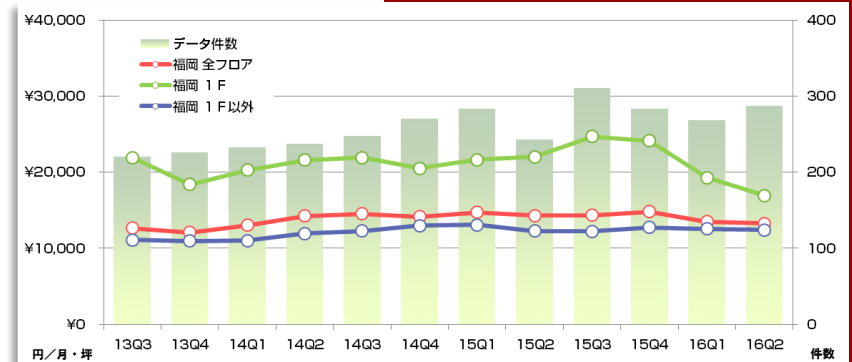
## <対象エリア>

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 ●

- キッテ博多、博多マルイ開業 (2016.4)
- アミュプラザ博多リニューアル改装(2016.4)
- JRJP博多ビルの地下1~地上2階の商業ゾーンが開業 (2016.4)
- 国体道路沿いに「西鉄天神CLASS」が開業 (2016.4)
- 福岡DUTY FREE TENJINが「福岡三越」9階に開業 (2016.4)
- Bills福岡が水上公園内の「シブスガーデン」に開業 (2016.7)
- 天神地下街がリニューアル (2016.9~11)
- 天神ビジネスセンター (仮称) (2020年頃予定)

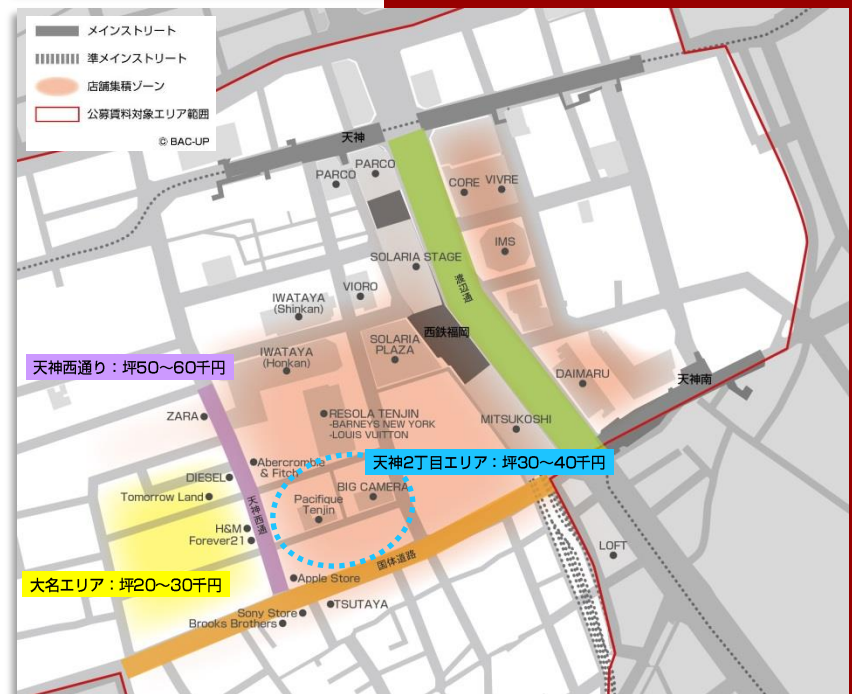
## ■ 公募賃料トレンド



## 今後の見通し

### エリア間競争が厳しく、各社競合対策として増床、改装等が続く

- キッテ博多、博多マルイの開業、JRJP博多ビル商業フロアの開業等博多駅周辺の商業集積が進む中、天神の商業施設も2~4月に、福岡パルコ本館1・2階のテナント入れ替え、ソラリアステージの地下2階の改装、IMSの低層階店舗入れ替え等を行っており、さらに9~11月には天神地下街が過去最大規模のリニューアルを行うなど、エリア間（天神vs博多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が続いている。
- 国家戦略特区による容積率の緩和を受けて福岡市が推進するプロジェクト「天神ビッグバン」により、天神交差点から半径約500mの範囲において、10年で30棟の民間ビルの建替え誘導が行われる見込みであるが、長期的なプロジェクトであるため当面その影響はないと考えられる。「水上公園」の商業施設が7月にオープンし、今後は明治通り沿いの「天神ビジネスセンター (仮称)」、「福岡ビル」の再開発事業等が予定されている。



# 大通（札幌）エリア

## エリア概況

### 札幌駅前地区と大通地区の2つの集積エリアで構成。積雪の影響から地下街も発達

- 「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、パルコ・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。ここ数年「札幌駅前地区」に押され気味であったが、最近は大通駅の地下広場の整備や、商業施設の相次ぐ新築・改装リニューアルにより、商業集積が高まっており、巻き返しを図っている。
- 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。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年		2016年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
大通り	全フロア	¥8,500	¥9,800	¥12,100	¥11,200	¥11,400	¥10,200		
	1F	¥14,300	¥12,500	¥12,900	¥13,400	¥12,800	¥14,300		
	1F以外	¥8,100	¥9,500	¥12,000	¥11,000	¥11,300	¥9,900		

## 今後の見通し

### 札幌駅周辺の開発でエリア間競争激化の見込み

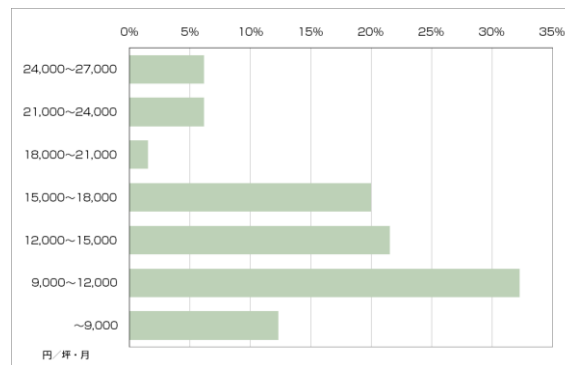
- 大通り地区ではパルコの新館「札幌ゼロゲート」がオープンし、道内初出店のフォーエバー21が話題を集めた。既に出しているZARAやH&Mなどファストファッションの集積に厚みを増している。
- また、サンデパートビルの建替計画が今年度から始動。2017年度竣工予定で26階建ビルの低層部（B2F～5F）は商業施設となる見込み。
- 一方で、三越伊勢丹HDが駅周辺の既存商業施設に2～3年以内に出店する計画が発表された。近年は大丸一強であった百貨店勢力図を塗り替えて、駅周辺地区の商業集積が進む可能性がある。
- また、北海道新幹線札幌延伸計画が平成30年開業と5年前倒しになった。開通による駅周辺への好影響に伴うエリア間競争はますます激しくなると思われる。

## 賃料トレンド

### インバウンド消費に落ち着きもみられるが、出店意欲は旺盛、賃料は安定的に推移

- 札幌エリアはインバウンドが多いエリアであるが、インバウンド消費はやや落ち着いた感があり、百貨店売上高や大型店販売額が減少に転じる月もみられた。
- 一方で、インバウンド向けの出店意欲は旺盛で、ドラッグストアや家電量販店の出店が相次いだ。
- 賃料水準のトレンドとしては、強気な賃料設定や目立った増額改定の事例はみられず、安定的に推移している。

■ 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5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	

## ● 主な出店動向・開発計画 ●

- 大通りエリア：パルコ新館「札幌ゼロゲート」開業（2016.2）
- 大通りエリア：サンデパート開発計画（2017年度竣工）
- 札幌駅：ヨドバシカメラ札幌2号店（開店時期は未定）
- 札幌駅：ラオックス札幌時計台通り店出店（2016.7）
- すすきの：ツルハドラッグ出店（2016.8）
- 大通りエリア：ラオックス札幌狸小路店（2016.9予定）

■ 公募賃料トレンド

