

店舗賃料トレンド

2016 春

全体的には横ばい～上昇傾向が続くが、プライムエリアは落ち着きも

インバウンド客の増加も背景に出店需要は旺盛、開発計画も多くみられる

- 各エリアの1F賃料ランキングは1位が銀座で不変であったが、新宿と表参道で順位が入れ替わった。高額募集事例の増加から横浜が4位にランクアップ。心斎橋・福岡など、インバウンド客の多いエリアで前期比10%超えとなった。
- インバウンド客が過去最多を記録する中、訪問の多いエリアはインバウンド客の取り込みを狙った出店需要が旺盛、それに伴い賃料上昇トレンドが続いているが、銀座、新宿等のプライムエリアではやや落ち着きを見せている。インバウンド客の推移や消費動向には今後も注目したい。
- 大部分のエリアで募集件数が減少しており需要>供給の構図がみてとれる。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、大規模商業施設を有する駅前エリアとの対決構図が確立されており対象エリアと駅前エリアの開発計画及び客足の動向に注目。
- 仙台は、復興特需の影響も落ち着きを見せ、現在は概ね安定的なトレンド。

■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年上半期	15年下半期	前期比
1	銀座	¥63,900	¥51,800	81%
2	新宿	¥42,900	¥47,200	110%
3	表参道	¥44,300	¥42,400	96%
4	横浜	¥25,100	¥37,300	149%
5	渋谷	¥37,600	¥31,300	83%
6	心斎橋	¥25,300	¥28,000	111%
7	京都	¥30,300	¥25,100	83%
8	池袋	¥29,000	¥24,900	86%
9	神戸	¥20,000	¥24,400	122%
10	福岡	¥21,800	¥24,400	112%
11	仙台	¥21,800	¥18,500	85%
12	名古屋	¥19,900	¥15,200	76%
13	札幌	¥13,400	¥12,800	96%

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



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ボ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。
- インバウンド客の増加の伸びは一時期と比較すると落ち着きつつあるが、中国人をはじめとした外国人観光客は依然として多い。銀座の百貨店の免税売上高構成比が15年上期に20%を超えるなど、売上にも大きく貢献しており、百貨店各社は対応を強化する動きもみられる。
- インバウンド狙いの出店動向はメインストリートを中心に引き続き活発となっている。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	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	¥26,400	¥27,500	¥28,800	¥27,400	¥28,600	¥28,200
	1F	¥46,500	¥44,100	¥48,800	¥58,200	¥63,900	¥51,800
	1F以外	¥24,600	¥25,500	¥26,700	¥25,400	¥26,200	¥26,800

今後の見通し

インバウンド狙いの出店が増加

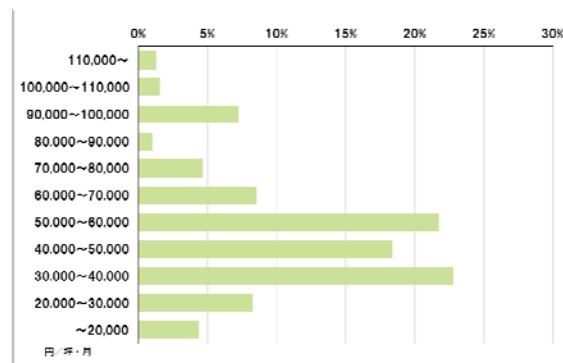
- 15年下期はマイケルコースやヴェルサーチ、ブルネロクチネリなどのプレステージブランドや日本再出店ブランドの出店動向がみられた。また、カルティエ(中央通り)やシャネル(並木通り沿い)、ミキモト本店ビルなどの建替え工事も進んでいる。
- 中央通り沿いのニューメルサはエグジティブメルサとして全面改装、核テナントとして5～6Fに免税店のラオックスを導入した。16年1月には三越銀座8Fに空港型市中免税店が開業。3月には東急プラザ銀座8・9Fにも日本初出店となる同業態のロッテの開業が控えている。
- 17年1月竣工の松坂屋跡地「銀座6丁目10地区第一種市街地再開発事業」にもインバウンド対応として観光バスの乗降スペースなどの導入予定もあり、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

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るが、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る。町丁目別にみると銀座8丁目の坪単価の落ち込みが大きいようであり、高額な坪単価の物件が成約したことなどが影響を与えているようである。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。15年下期は3件の募集があり、昭和通方面となるが期待値をこめた高単価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年上期～2015年下期		2015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	¥44,219	133	¥49,388	20
中央区銀座2丁目	¥71,848	17	¥30,875	1
中央区銀座3丁目	¥44,894	26	¥36,047	4
中央区銀座4丁目	¥69,146	2	¥76,125	3
中央区銀座5丁目	¥57,214	23	¥46,291	4
中央区銀座6丁目	¥49,482	56	¥64,310	4
中央区銀座7丁目	¥36,789	40	¥34,554	1
中央区銀座8丁目	¥74,384	48	¥60,749	4

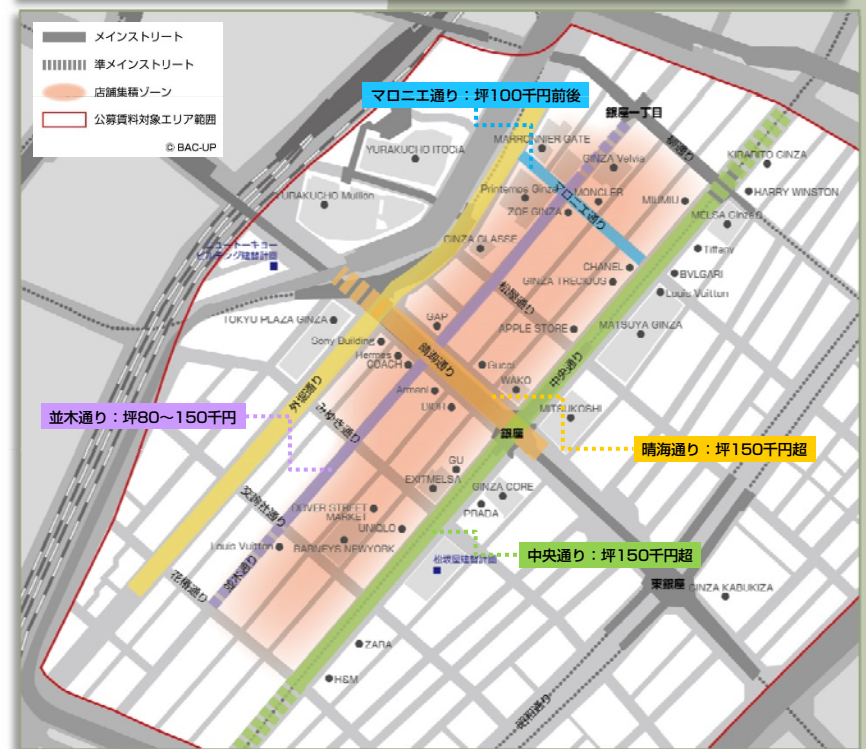
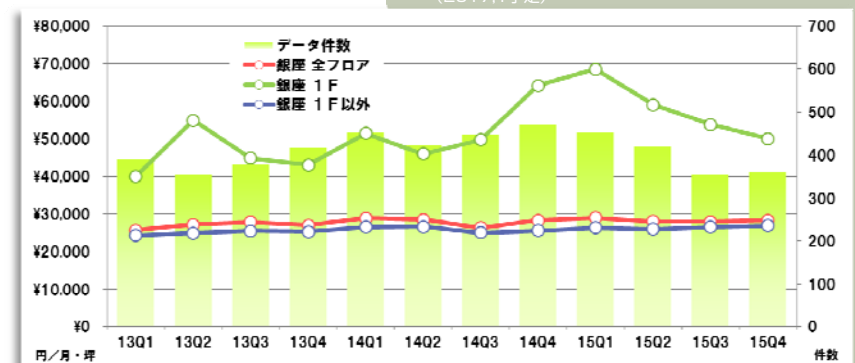
<対象エリア>

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 ●

- 商業施設「イグジティブメルサ」(2015.9)
- マロニエ通り：アニエスベー松屋銀座店Rue du Jour (2015.9)
- マロニエ通り：モンクレール (2015.10)
- 並木通り：ヴェルサーチ (2015.11)
- 松屋通り：ソフィーナ ビューティ ステーション (2015.11)
- 中央通り：マイケルコース (2015.11)
- 商業施設「東急プラザ銀座」(2016.3)
- 商業施設「銀座プレイス」(2016.6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で皮切りにラグジュアリーブランドの店舗が相次ぎ、ブランドストリートとしても成長をみせた。
- 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。直近の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 円/月・坪

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	¥22,900	¥21,600	¥23,200	¥23,700	¥25,400	¥25,600
	1F	¥38,900	¥41,600	¥35,900	¥32,800	¥42,900	¥47,200
	1F以外	¥20,500	¥20,000	¥22,000	¥22,800	¥23,600	¥22,700

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

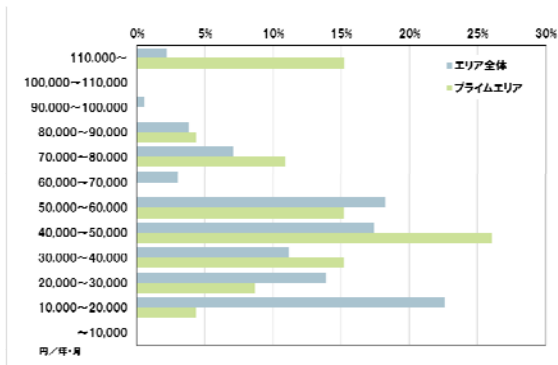
- 引き続き、街のポテンシャルは高く、新宿通りや新宿3丁目エリアでは空室もみられず、賃料も高めに推移していくことが想定される。
- 新宿南口では2016年3月にルミネ運営による新たな商業施設ニューマンがオープン(第一期3月、第二期は4月)。ミライナタワー内のほか新宿駅新南口駅構内にも出店し、200億円の売上高を目指す。テナントミックスは、より目的性の高い高感度ファッションを中心にした展開。
- ミライナタワー西側には、これまで駅周辺に分散していた19か所の高速バス乗り場が集約する「バスタ」が16年4月開業予定となる。高速バスや長距離バスなどを含めバスターミナルが南口に集約されることで、「新たな観光客の拠点」となることが予測される。
- 南口エリアに一定のインパクトを生じさせる可能性もあるが、路面店のポテンシャルとしては新宿通りを有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

2015年上半期に続き高水準で推移

- 1Fの賃料は2014年第4四半期以降上昇傾向にあるが、2015年第3四半期をピークに落ち着きつつある。しかしながら平均賃料は依然として坪40千円を超える高水準に留まっている。
- 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新宿3丁目の賃料が突出している。新宿3丁目は商業集積地の中心であることに加えて、主要なストリートに面する坪単価の高い小型の物件が募集に出たことが影響を与えたようである。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2013年上期~2015年下期		2015年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥54,226	161	¥58,285	24
新宿区新宿2丁目	¥25,820	45	¥14,934	4
新宿区新宿3丁目	¥64,165	46	¥73,337	8
新宿区新宿4丁目	¥37,581	7	¥13,909	1
新宿区新宿5丁目	¥21,073	93	¥24,651	10
新宿区西新宿1丁目	¥48,610	15	-	-

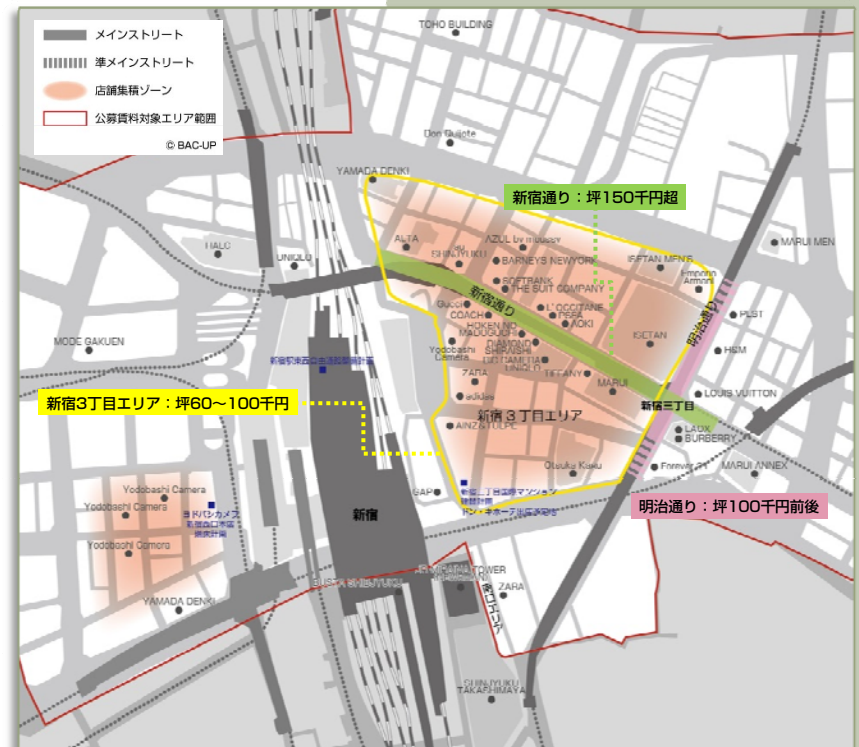
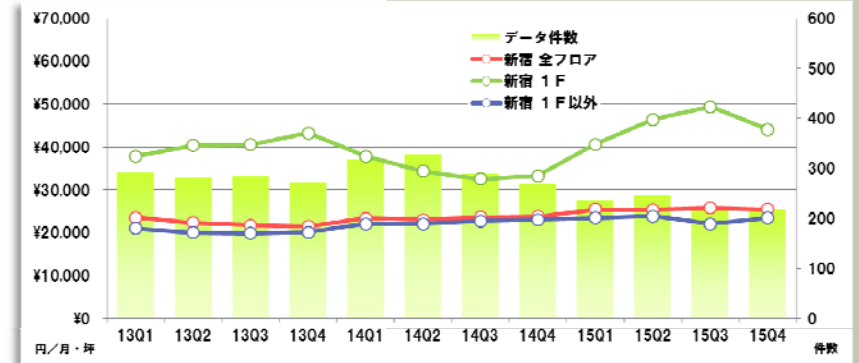
<対象エリア>

- 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3丁目：バーバリー (2015.9)
- 新宿3丁目：ナンユニバース ライブラリー(2015.10)
- 新宿通り：カルツェドニア (2015.12)
- 新宿東口：ZARA リニューアルのため閉店 (2016.2)
- 新宿南口：新宿南口交通ターミナル「バスタ新宿」(2016.3)
- 商業施設：JR新宿ミライナタワー、NEWoMan (2016.4 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

エリア概況

ストリート毎に異なる特性を持ち、ファッションに加え「食」の情報発信力は日本一

- 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。
- 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の空室は少なくなっているが業種の顔ぶれはファッション以外も増えている。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	¥29,900	¥29,600	¥28,600	¥32,700	¥32,000	¥33,400
	1F	¥41,400	¥42,100	¥38,400	¥45,500	¥44,300	¥42,400
	1F以外	¥24,100	¥23,700	¥24,200	¥28,000	¥28,100	¥30,000

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

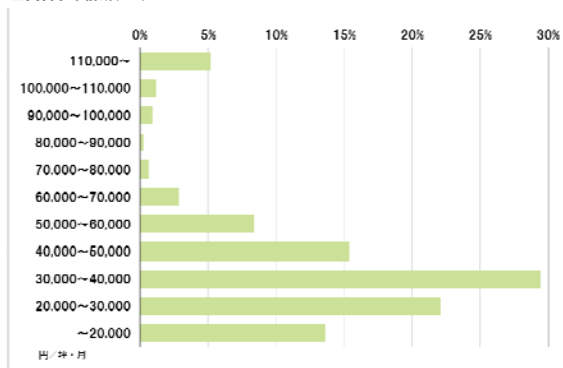
- キャットストリート沿い・渋谷方面や青山エリア・みゆき通り至近などでは空室が減少しており、メインストリート至近の裏手立地では出店や開発の動きも多く見られる。
- 2015年にはアルタやキュープラザが開業、今後はOPAの出店計画や(仮称)神宮前計画もようやく動き出している。また、神宮前交差点に立地するコーポオリンピアアネックスは東急不動産が取得、開発する計画となっており、話題性には事欠かないエリアとなっている。
- 従来のファッションに加えてスイーツをはじめとした食物販系や飲食店の出店も盛んであり、従来のファッションを目的とした客層から幅は広がっている。以前は夜が弱かったエリアであるが、最近では裏手立地に雰囲気の良い飲食店やカフェの出店も多く、今後はやや大人層も取り込みながら変化していく可能性もある。

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、2015年第2四半期以降はほぼ横ばいとなっており、2014年下期のように突出した高賃料とはなっていないものの依然として坪40千円超の水準は維持している。
- 募集件数は2014年第3四半期以降増加トレンドとなっていたが、2015年第3四半期、同第4四半期で減少。内訳を見ると2015年第3四半期では2Fや中上層階、2015年第4四半期では1Fの件数が減少したようである。また町丁目別にみると神宮前4丁目の物件の減少率が大きい模様。
- 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。銀座と同様の動きも見られる一方、募集値の中心は一段低めとなっている。
- 住所別平均賃料では、神宮前1丁目が月坪58千円と突出しているが、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	2013年上期～2015年下期		2015年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥28,866	154	¥28,353	45
港区南青山4丁目	¥24,967	80	¥28,858	10
港区南青山5丁目	¥48,841	99	¥43,914	26
港区南青山6丁目	¥28,418	84	¥32,195	26
港区北青山3丁目	¥49,024	150	¥54,081	48
渋谷区神宮前1丁目	¥53,056	288	¥58,098	135
渋谷区神宮前3丁目	¥37,452	200	¥38,307	91
渋谷区神宮前4丁目	¥34,067	104	¥36,121	33
渋谷区神宮前5丁目	¥36,980	195	¥38,973	43
渋谷区神宮前6丁目	¥65,366	76	¥50,126	21

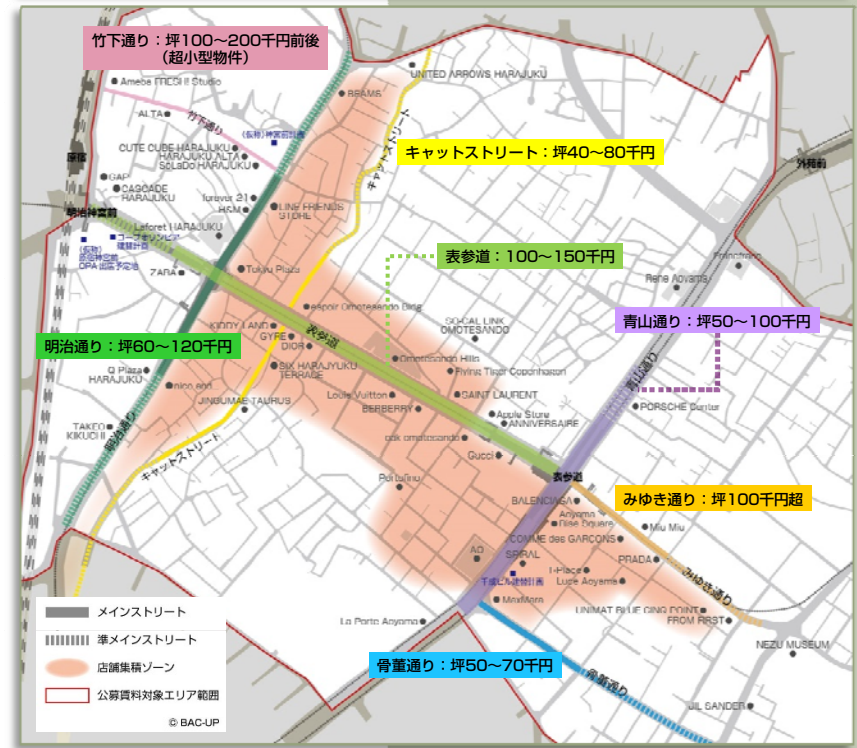
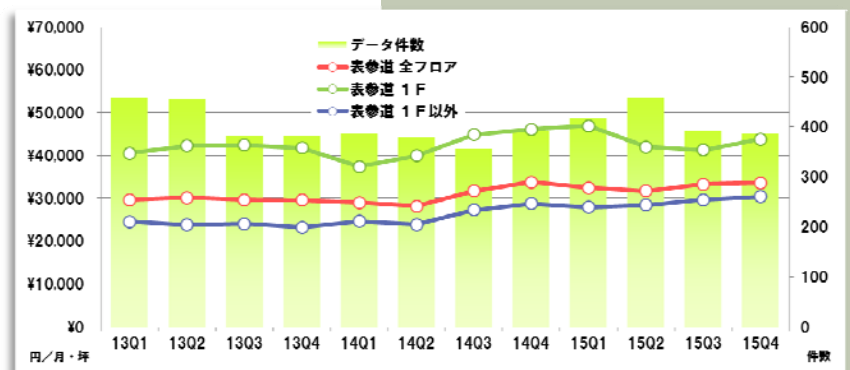
<対象エリア>

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 ●

- 商業施設「カスケード原宿」(2015.10)
- 青山通り：ベルシオラ (2015.10)
- 南青山：ジルスチュアート (2015.11)
- 表参道：サンローラン (2015.12)
- 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)

■ 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の進捗に伴い、駅前の集客力は増すこととなる。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

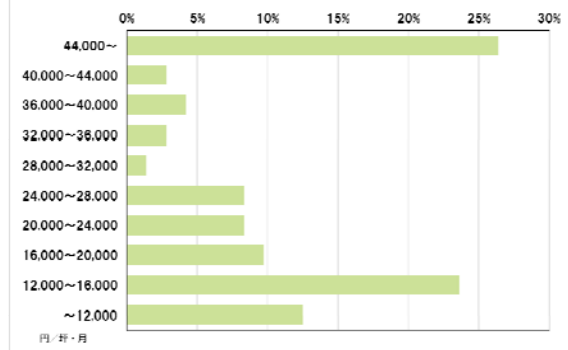
エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	¥15,200	¥15,800	¥16,100	¥15,300	¥15,500	¥15,300
	1F	¥19,200	¥16,200	¥23,000	¥26,800	¥25,100	¥37,300
	1F以外	¥15,000	¥15,800	¥15,800	¥14,700	¥15,400	¥14,800

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2015年下期は2015年上期より2割ほど減少したが、路面1Fの公募件数は前期比で増加している。
- 1Fの公募賃料を見ると2015年下期は2015年上期より約49%上昇しているが、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上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15,000~16,000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)



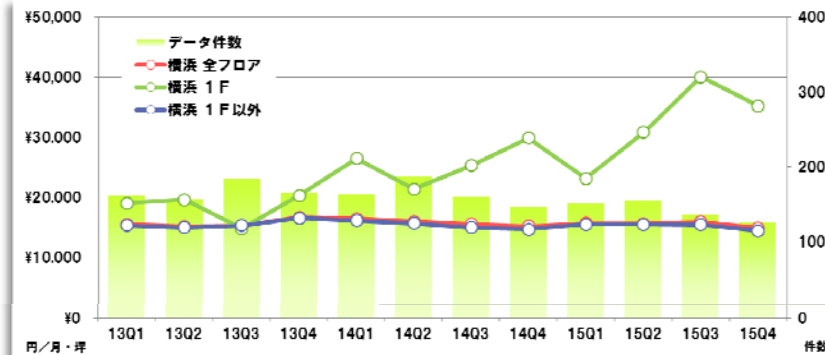
<対象エリア>

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 ●

- 「相鉄ジョイナス」と「ザ・ダイヤモンド」の一体化工事が完了し2015.12.1にグランドオープン
- 横浜駅西口ビル(仮称) (2020予定)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発により44階建て複合施設建設予定 (2022.春 完成予定)

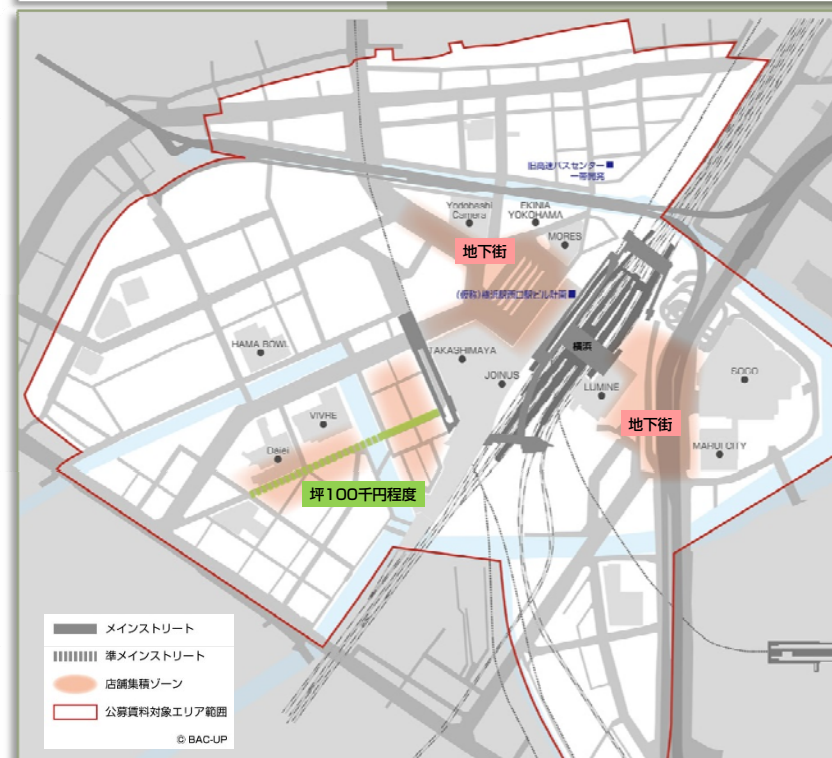
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

「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「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㎡、26階建て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階建てで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客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「横浜駅西口ビル(仮称)」のベデストリアンデッキと接続させ連続性を確保する予定である。



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。
- 109は下げ止まり感が出ており、一時期苦戦していたパルコもイベント集客が功を奏し前年比プラストレンドとなっている。
- 駅東側にはヒカリエshinQs開業により集客核が出来ている。駅前のパワーが強まっている一方、駅外縁部では空室もみられる。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。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

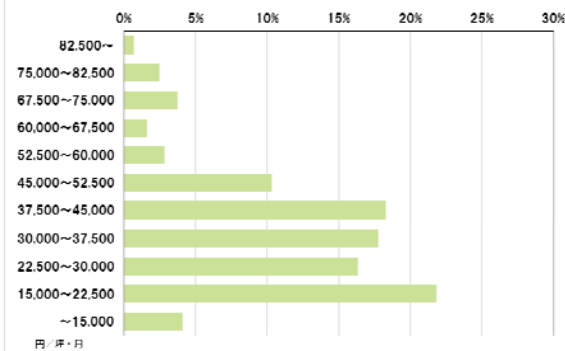
エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	¥21,700	¥20,600	¥23,100	¥25,000	¥24,900	¥24,200
	1F	¥28,400	¥26,900	¥34,200	¥41,300	¥37,600	¥31,300
	1F以外	¥21,000	¥20,000	¥21,500	¥22,500	¥23,100	¥23,000

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4四半期をピークにマイナストレンドとなり、2013年頃の水準に近づいている。他エリアと比較すると話題を呼ぶような新規出店が少ないことや、駅から離れた周辺部の募集値低下が影響しており、駅周辺の立地のマーケット賃料に大きな変動はない。
- 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。特に中上層階の件数が低下しているようである。
- 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。

■ 賃料水準構成(1F)



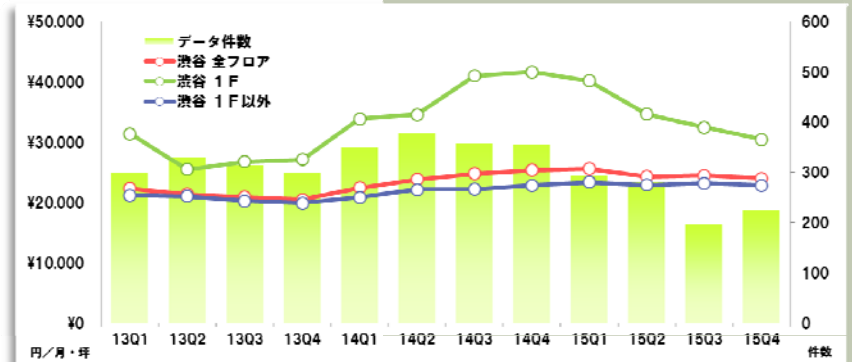
<対象エリア>

- 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

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 公園通り：NERGY (2015.10)
- 井の頭通り：アクセサライズ (2015.10)
- 神南1丁目：ビルグリム サーフ+サブライ (2015.10)
- 商業施設「渋谷モディ」 (2015.11)
- 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予定)
- 【仮称】ヒューリック渋谷井の頭通りビル (2016.秋予定)

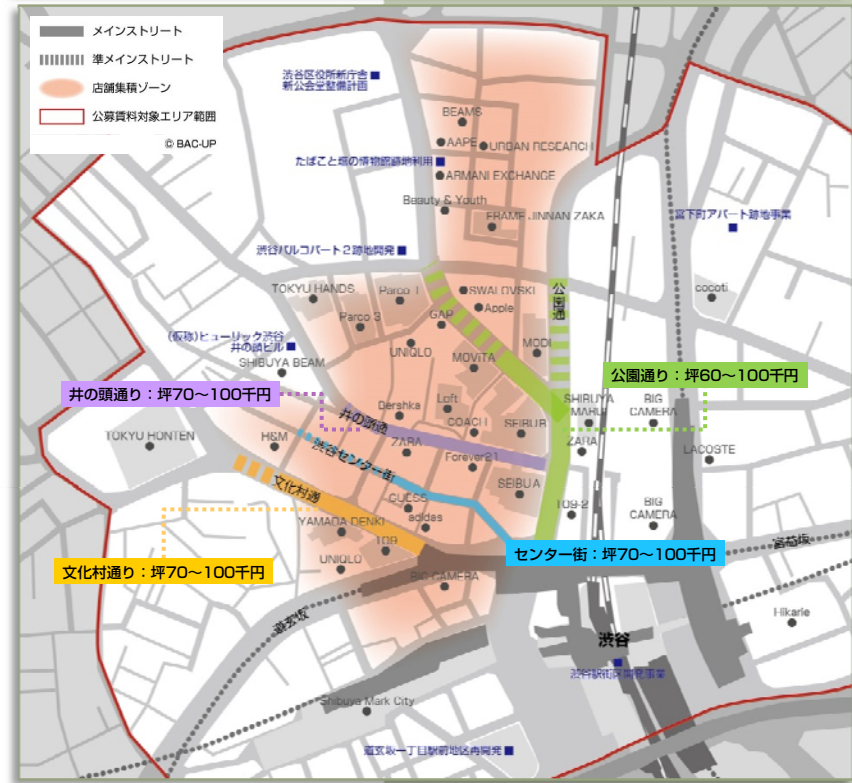
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

パルコの再開発計画が発表。駅から離れた立地を活かした仕組み作りが注目される

- マルイがモディへ業態変換、パルコ、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。
- 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。
- 渋谷パルコII跡地の開発に加え、パルコパートI・IIIを大型複合ビルに建替える計画が発表された。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り、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パルコらしい計画となっている。駅から離れた立地ならではの仕掛けを行うことで新たなポジション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パルコが担うことになりそうである。



心齋橋エリア SHINJIBASHI

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。

■ 公募賃料推移表

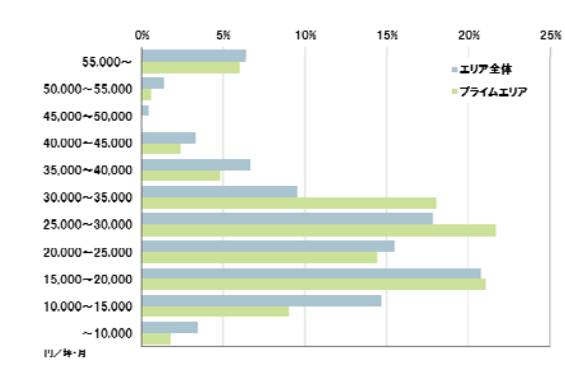
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2013年		2014年		2015年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	¥15,000	¥15,100	¥14,200	¥16,700	¥16,400	¥16,600
	1F	¥24,200	¥27,400	¥25,100	¥31,300	¥25,300	¥28,000
	1F以外	¥11,500	¥12,000	¥11,500	¥11,500	¥11,800	¥11,600

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が裏手は厳しい状況が継続

- 2014年下期の1Fの賃料は、今まで含まれていなかった心齋橋筋商店街の事例が含まれていたこともあり坪30千円台に突入していたが、2015年上期以前の水準に戻っている。15年下期は坪28千円と再び上昇傾向にある。
- 賃料水準構成を見るとプライムロケーションでは1Fで坪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、町丁目目で区切ると裏手立地が多く含まれているため低めの賃料水準に山があると考えられる。実態としては、心齋橋筋商店街、御堂筋などメインストリート沿いについては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年上期～2015年下期		2015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	¥27,545	69	¥21,353	4
中央区心齋橋筋2丁目	¥27,914	97	¥24,824	21
中央区西心齋橋1丁目	¥28,455	84	¥27,904	27
中央区西心齋橋2丁目	¥19,667	149	¥20,219	26
中央区道頓堀1丁目	¥28,754	16	-	-
中央区道頓堀2丁目	¥36,983	27	¥35,001	2
中央区南船場3丁目	¥31,286	106	¥27,383	19
中央区南船場4丁目	¥18,502	120	¥16,585	11
中央区難波1丁目	¥36,605	54	¥37,436	10

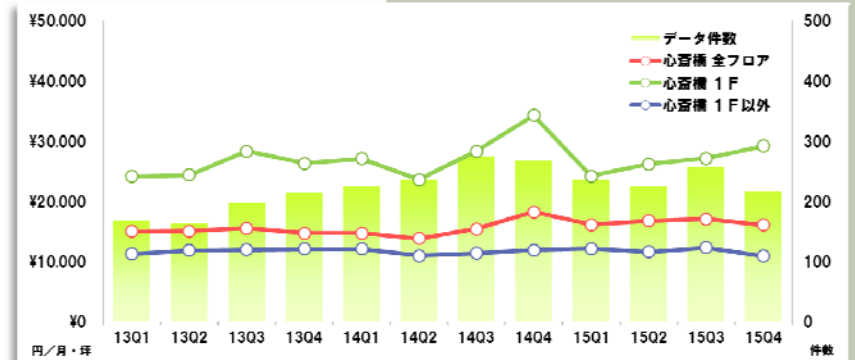
<対象エリア>

- 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 ●

- 戎橋：H&M EBISUBASHI MEN'S (2015.9)
- 心齋橋筋：IQOSストア (2015.9)
- 心齋橋筋：ポティショップ (2015.10)
- 心齋橋筋：アディダスブランドコアストア (2015.10)
- 心齋橋筋：オニツカタイガー (2015.12)
- 商業施設「大丸百貨店」改装のため本館閉店 (2015.12)
- 心齋橋筋：ビューティ&ユース (2016.3移転オープン)

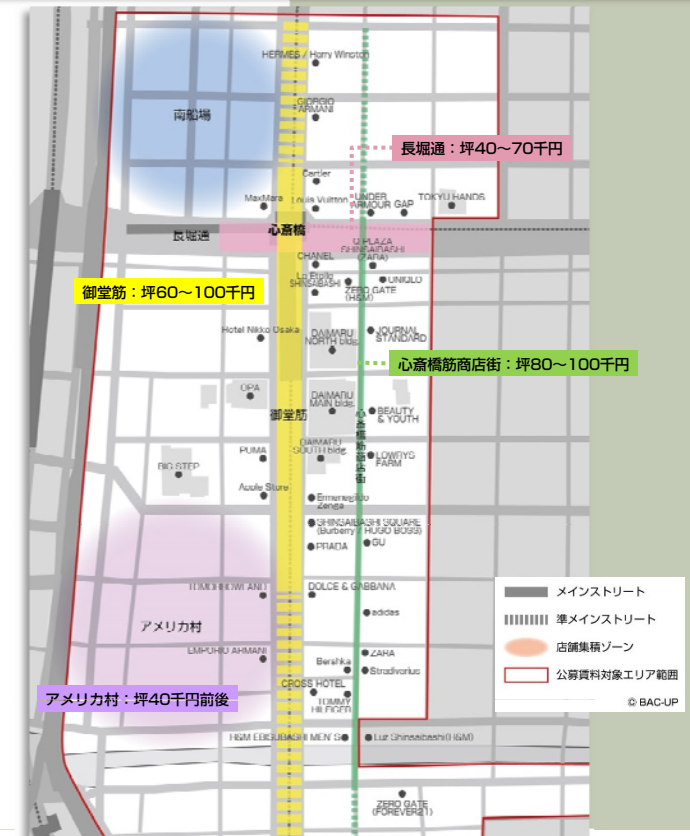
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

大丸の建替え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、既に本館は閉鎖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㎡とし、隣接する北館と上空で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、大丸心齋橋店の免税売上構成比は15年上半期で全体の20%程度を占めており、15年度免税売上計画であった100億円を半期で達成している。
- 15年下期もラオックスの出店・増床、ドンキホーテのドミナント出店などインバウンドに向けた出店の動きが活発である。大丸本館閉店のマイナス影響はあるものの、エリア全体としての関西一の吸引力を持つことは不動と思われる。



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 円/月・坪

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	¥12,000	¥14,400	¥18,400	¥14,200	¥16,300	¥15,300
	1F	¥13,600	¥22,900	¥23,200	¥24,600	¥30,300	¥25,100
	1F以外	¥11,600	¥13,100	¥17,500	¥12,300	¥13,000	¥12,900

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

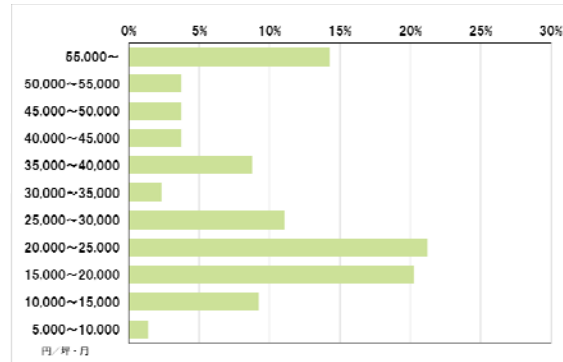
- 京都駅周辺は、1997年にジェイアール京都伊勢丹が開店して以降、ビックカメラ（2007）、イオンモールKYOTO（2010）、京都近鉄百貨店跡地にはヨドバシカメラ京都（2010）が開店し、商業集積が一度に高まったが、その後は大きな変化は見られない。
- 四条通と河原町通が商業中心地として今後も地位を維持。四条通では慢性的に混雑している歩道の拡幅が完成したほか、京都ゼロゲート（仮称）が2017年春に開店を予定しており、ますます魅力が高まると期待される。河原町通では大きな出店予定は確認されないが、OPAのリニューアル等による活性化が期待される。

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。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14年下期以降増加傾向にあるが、今期は概ね横ばい傾向。

■ 賃料水準構成 (1F)



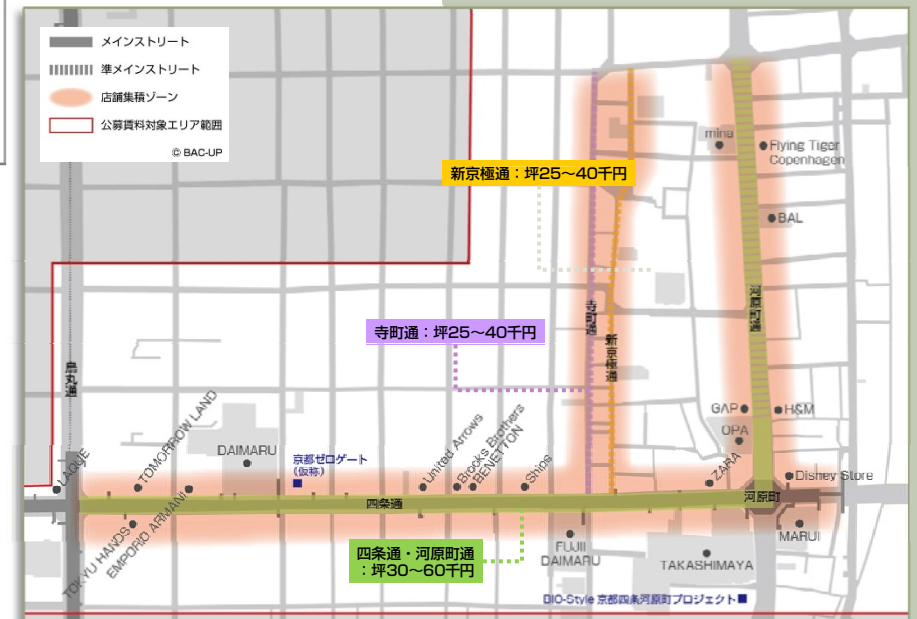
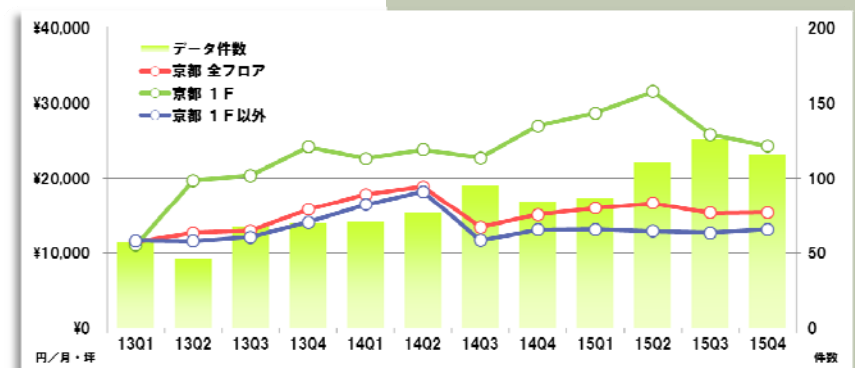
<対象エリア>

- 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
- 四条通寺町西入真安前町
- 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

● 主な出退店動向・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：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丁目に「アニメイトカフェ池袋3号店」がそれぞれオープンしており、「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

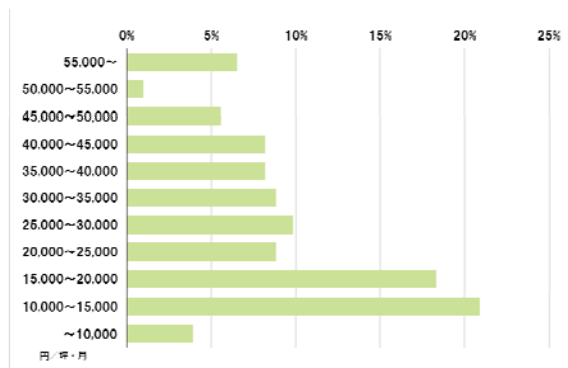
エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	¥19,900	¥20,000	¥20,100	¥19,800	¥20,000	¥18,500
	1F	¥22,900	¥27,800	¥30,300	¥26,100	¥29,000	¥24,900
	1F以外	¥19,600	¥19,000	¥19,500	¥18,900	¥19,000	¥17,900

賃料トレンド

公募賃料・募集件数ともに安定的

- 1階以外の賃料水準は2013年第1四半期以降20千円前後で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。
- 1階の賃料水準は、スポット的に高額事例が出現したことで2015年第1四半期は上昇が見られるものの、当期を除くと直近1年では25千円前後で概ね安定的に推移している。
- 募集件数についても、直近1年では200件超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年上期~2015年下期		2015年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥50,087	41	¥39,556	4
豊島区東池袋1丁目	¥28,359	88	¥29,706	11
豊島区東池袋3丁目	¥13,214	45	¥12,393	3
豊島区南池袋1丁目	¥37,288	49	¥29,196	7
豊島区南池袋2丁目	¥18,858	83	¥18,328	21

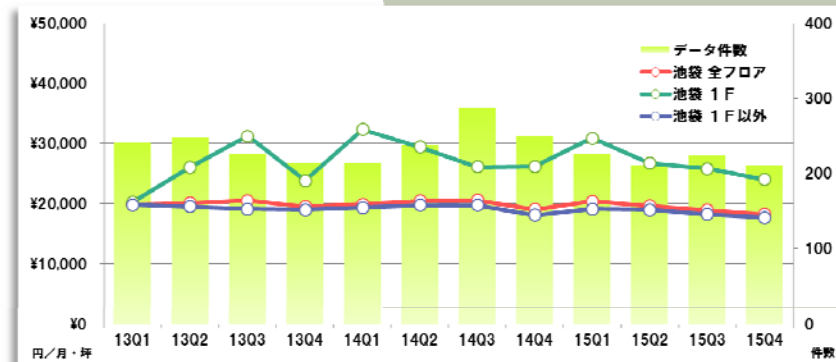
<対象エリア>

- 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: 西武池袋駅リニューアル・旧本社ビル建て替え (2019.3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)

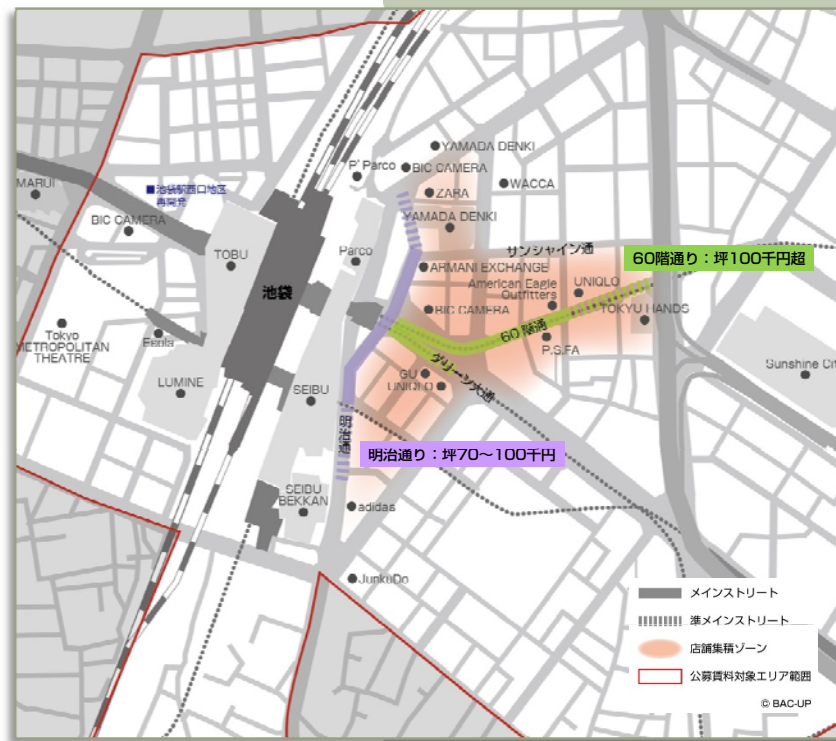
■ 公募賃料トレンド



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。
- ・ 2015年7月20日に閉店したりプロ池袋本店跡に出店した三省堂書店池袋本店が、2015年12月にグランドオープン。
- ・ 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。



三宮 (神戸) エリア

エリア概況

繁華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

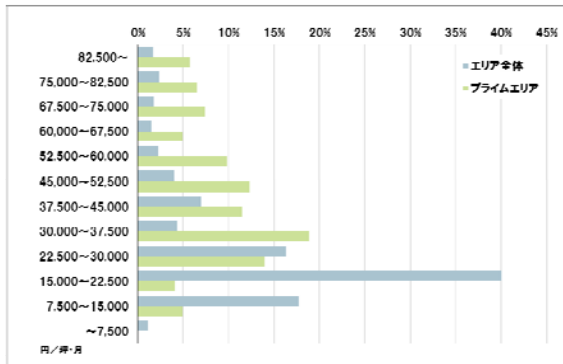
- 三宮エリアは、そごう、丸井などの百貨店がみられる三宮駅前、三宮センター街に代表されるアーケード街、ラグジュアリーブランドの路面店が多く見られる旧居留地から構成される関西屈指の商業エリアである。
- 旧居留地は大丸主導の街であり、イメージが良好。ブランドショップが新店出しているが、繁華性は低い。
- 三ノ宮駅から百貨店一番店である大丸神戸店が立地する元町方面に向けた三宮センター街のパワーがしっかりしており、三ノ宮駅方面のセンター街1丁目では空室もほとんどない。

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。
- 2014年第2四半期より下落に転じた募集件数は、直近の2015年第2四半期に大きく減少し、それ以降も200件超の水準で推移している。
- 直近の1階部分の賃料は上昇傾向にあるものの、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	神戸市中央区元町
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	神戸市中央区下山手通3丁目

● 主な退店動向・開発計画 ●

- 大丸至近：マイケル・コースオープン（2015.4）
- クレフィ三宮リニューアルオープン（2015.4）
- さんちかりリニューアルオープン（2015.3）
- 大丸神戸店：ラオックス（2015.8）
- 神戸阪急ビル東館（駅ビル）建て替え計画（未定）
- 三宮ターミナルビル建て替え計画（未定）

■ 公募賃料推移表

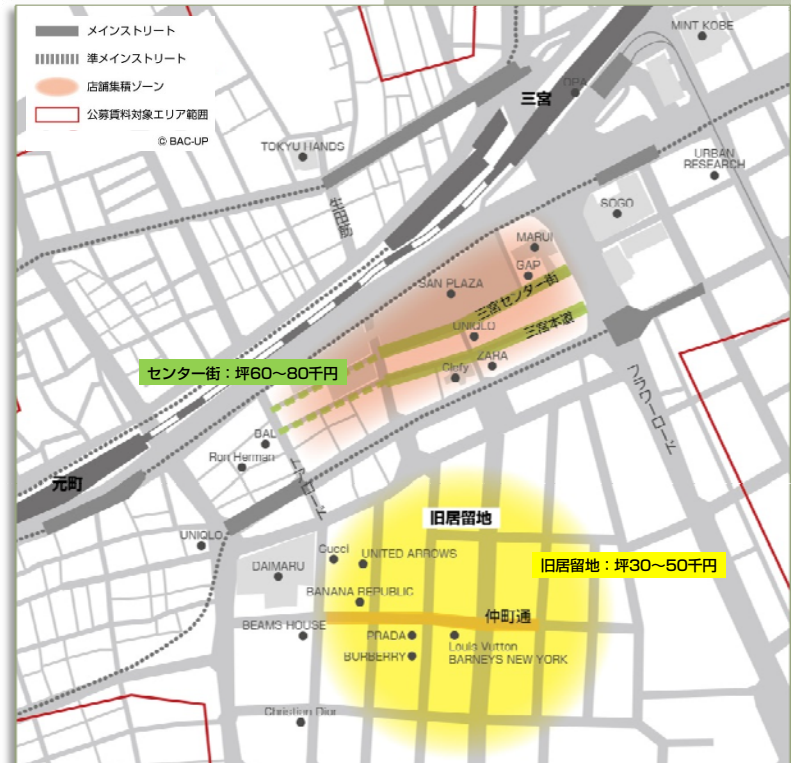
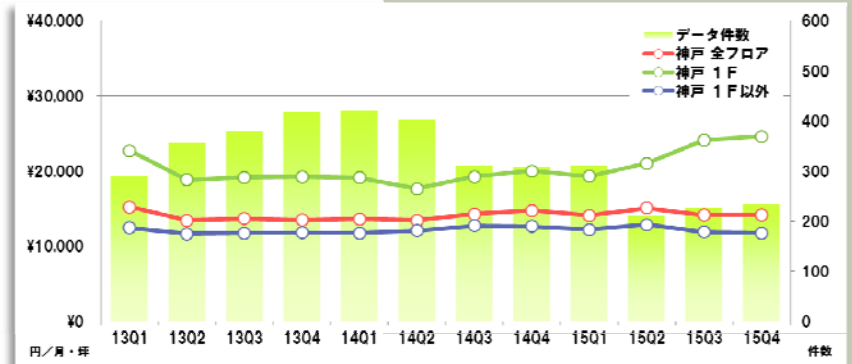
エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	¥14,100	¥13,600	¥13,500	¥14,500	¥14,500	¥14,200
	1F	¥20,400	¥19,200	¥18,500	¥19,700	¥20,000	¥24,400
	1F以外	¥12,000	¥11,800	¥11,900	¥12,700	¥12,500	¥11,800

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

- 阪急阪神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る。
- 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)ワールドが所有していたトアロード沿いの商業施設「神戸メディテラス」を(株)パルコが取得し、今後は大丸神戸店と協業のうえ、ファッション主体商業施設「ゼロゲート」として開業させる予定であり、テナントの動向が注目される。
- プラダジャパンが、平成28年1月に大丸裏の泰和ビル跡地にて「(仮) MIU MIU KOBE」の建築に着手。

■ 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

- 天神エリアは西鉄福岡（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IMS、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。
- 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	2013年		2014年		2015年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	¥12,300	¥12,400	¥13,600	¥14,300	¥14,500	¥14,500
	1F	¥18,800	¥20,100	¥21,000	¥21,300	¥21,800	¥24,400
	1F以外	¥10,800	¥11,000	¥11,500	¥12,700	¥12,700	¥12,400

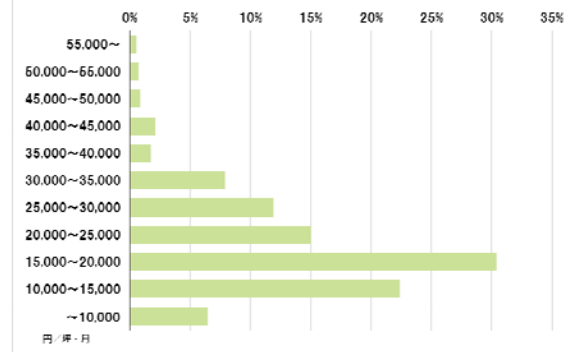
円/月・坪

賃料トレンド

平均募集賃料は上昇傾向

- 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年上期以降は上昇傾向が続いている。
- 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	2013年上期~2015年下期		2015年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥15,805	37	¥17,800	5
中央区今泉2丁目	¥14,544	45	¥15,291	14
中央区大名1丁目	¥20,792	317	¥19,721	64
中央区大名2丁目	¥19,243	109	¥19,653	9
中央区天神1丁目	¥20,913	17	¥26,641	3
中央区天神2丁目	¥29,365	46	¥31,982	11

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

- 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4月上旬を目処に、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、天神イムズの低層階店舗入れ替え等を行っており、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激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、今後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。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。（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、「水上公園」のリニューアルプラン等が現在浮上）

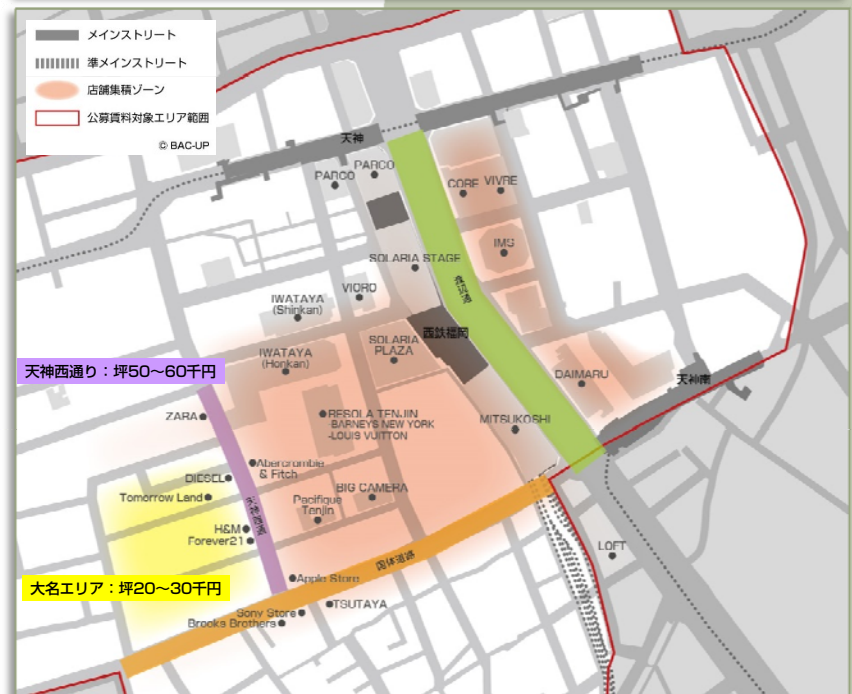
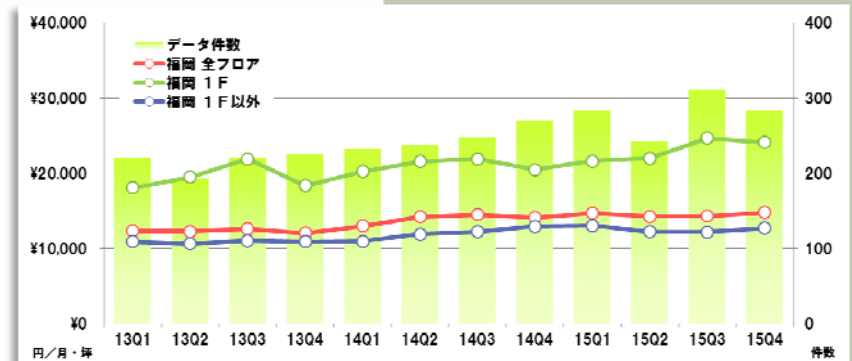
<対象エリア>

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 ●

- LINE FRIENDS CAFÉ&STORE 福岡 開業 (2016.3)
- 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.春)
- 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：ソニーストア (2016.4)
- 福岡DUTY FREE TENOJINが「福岡三越」9階に開業 (2016.4)
- Bills福岡が水上公園休養施設(仮称)内に開業 (2016.7)

■ 公募賃料トレンド



仙台エリア

エリア概況

復興特需は一服したが概ね需要は堅調

- 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建ち並び一方、「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伸びる中央通商店街（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。
- かつては震災後の復興特需により飲食店・物販店ともに売上が好調であったが、2014年末頃から落ち着きを見せ、現在は概ね安定的。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	¥13,800	¥14,400	¥14,800	¥17,400	¥15,700	¥14,800
	1F	¥21,200	¥21,700	¥21,600	¥23,700	¥21,800	¥18,500
	1F以外	¥12,300	¥11,500	¥12,800	¥15,200	¥13,800	¥14,100

今後の見通し

地下鉄新駅の開通で駅周辺との競争激化の可能性

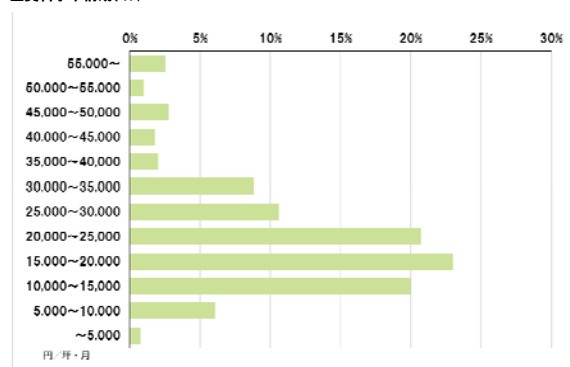
- 2015年12月、地下鉄東西線が開通。青葉通と東一番町通の交差点に「青葉通一番町」駅が開設。百貨店の藤崎は、新駅の隣接地に新ビルを建築しルイ・ヴィトンが再出店するなど、顧客の拡大を図る。
- サンモール一番町方面は空室も多く厳しい状況が見られていたが、新駅開通で回遊客の流れの変化、消費喚起が期待される。
- 2016年3月仙台駅東口に東急ハンズほか約80店舗で構成される「エスバル仙台東口」がオープン。また、2016年初夏に開業予定のパルコ新館に宮城県内初進出となる「TOHOシネマス」が出店するように、仙台駅周辺の集客力が高まっている中で、駅vs商店街の構図がさらに高まる可能性がある。

賃料トレンド

路面店需要は好調だがオーナーの期待賃料とは開きも

- 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。
- 路面店への出店意欲は高いものの、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開きがある状況。そのため賃料上昇の兆しはあるものの、今のところ安定的なトレンド。
- 駅周辺の開発計画により駅周辺への出店意欲も高まっており、テナントの獲得競争が激しくなる可能性がある。
- 四半期トレンドでは1F・1F以外とも賃料水準が対前期比でやや減少したが実感としては安定的なトレンドである。

■ 賃料水準構成(1F)



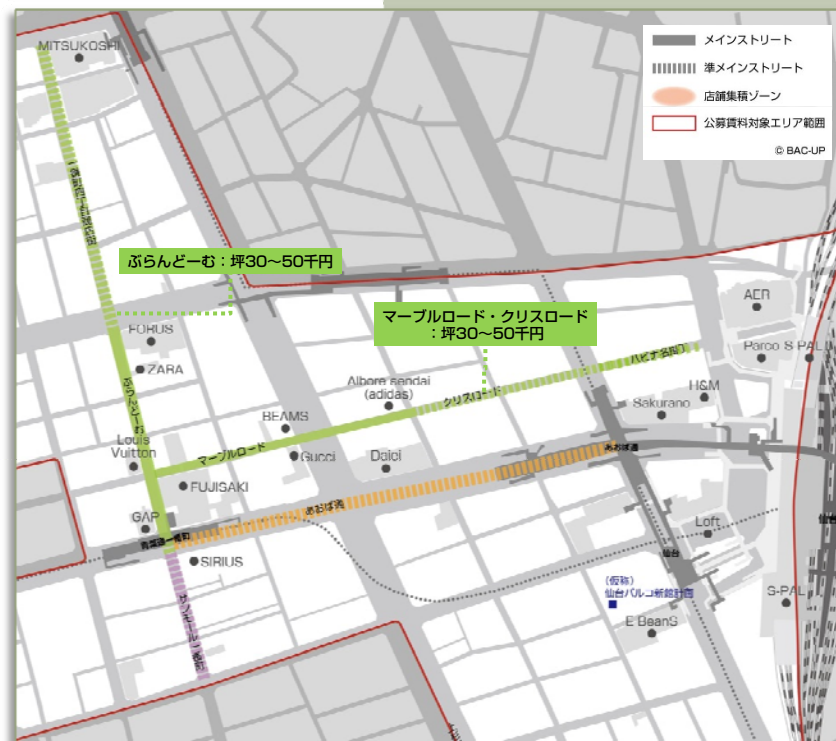
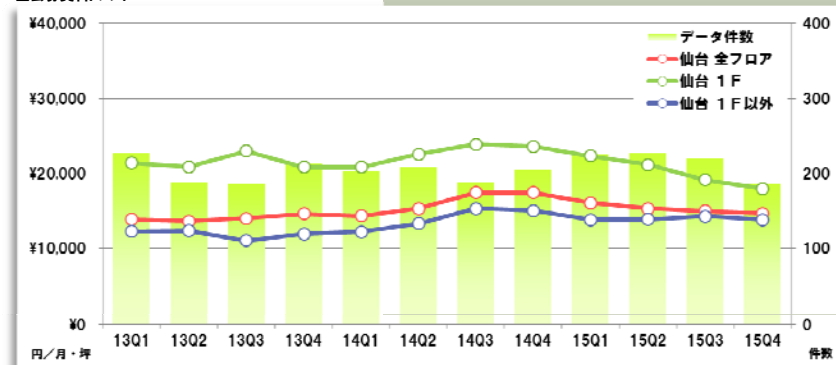
<対象エリア>

- 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
- 仙台市青葉区中央4丁目
- 仙台市青葉区中央5丁目
- 仙台市青葉区中央6丁目
- 仙台市青葉区中央7丁目
- 仙台市青葉区中央8丁目
- 仙台市青葉区中央9丁目
- 仙台市青葉区中央10丁目
- 仙台市青葉区中央11丁目
- 仙台市青葉区中央12丁目
- 仙台市青葉区中央13丁目
- 仙台市青葉区中央14丁目
- 仙台市青葉区中央15丁目
- 仙台市青葉区中央16丁目
- 仙台市青葉区中央17丁目
- 仙台市青葉区中央18丁目
- 仙台市青葉区中央19丁目
- 仙台市青葉区中央20丁目
- 仙台市青葉区中央21丁目
- 仙台市青葉区中央22丁目
- 仙台市青葉区中央23丁目
- 仙台市青葉区中央24丁目
- 仙台市青葉区中央25丁目
- 仙台市青葉区中央26丁目
- 仙台市青葉区中央27丁目
- 仙台市青葉区中央28丁目
- 仙台市青葉区中央29丁目
- 仙台市青葉区中央30丁目
- 仙台市青葉区中央31丁目
- 仙台市青葉区中央32丁目
- 仙台市青葉区中央33丁目
- 仙台市青葉区中央34丁目
- 仙台市青葉区中央35丁目
- 仙台市青葉区中央36丁目
- 仙台市青葉区中央37丁目
- 仙台市青葉区中央38丁目
- 仙台市青葉区中央39丁目
- 仙台市青葉区中央40丁目
- 仙台市青葉区中央41丁目
- 仙台市青葉区中央42丁目
- 仙台市青葉区中央43丁目
- 仙台市青葉区中央44丁目
- 仙台市青葉区中央45丁目
- 仙台市青葉区中央46丁目
- 仙台市青葉区中央47丁目
- 仙台市青葉区中央48丁目
- 仙台市青葉区中央49丁目
- 仙台市青葉区中央50丁目

● 主な出店動向・開発計画 ●

- ぶらんどーむ一番町：大内屋閉店(2016.1)
- 仙台駅東口：駅ビル「エスバル仙台東館」が2016年3月開業。宿泊施設は2017年開業予定
- 仙台駅西口：パルコ新館開発計画(2016年初夏)。施設内にはTOHOシネマスも出店予定
- 仙台駅東口：ヨドバシカメラが複合ビルを開業予定(2016.春)。

■ 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

- 主な出退店動向・開発計画 ●
- ・ 大津通：名古屋松坂屋内にヨドバシカメラ（2015.11）
 - ・ 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）
 - ・ 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、ユニクロ出店

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。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	¥13,900	¥13,600	¥14,100	¥15,300	¥15,700	¥15,800
	1F	¥23,300	¥22,000	¥33,300	¥24,900	¥19,900	¥15,200
	1F以外	¥12,900	¥13,200	¥13,000	¥15,200	¥15,600	¥15,800

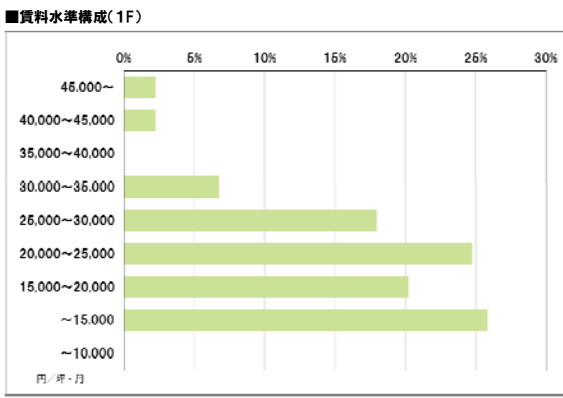
円/月・坪

賃料トレンド

賃料はやや回復傾向

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。
- ・ 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。ただし、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く、高額又は低廉な事例が含まれるとグラフに影響が生じやすいため、今期の1Fの公募賃料は下落を示している。
- ・ 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。

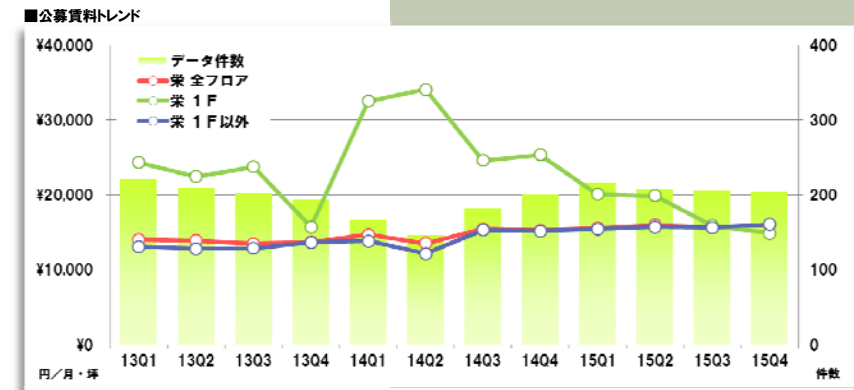


今後の見通し

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。松坂屋は4月に改装グランドオープン

- ・ 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ISETAN 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。
- ・ 丸栄の建替は進捗が見られないが、三菱東京UFJ銀行名古屋ビルの建替に伴い、旧大和生命ビル跡地に三菱地所と積水ハウスによる事務所ビルが計画されており、低層部には商業施設の誘致が検討されている。



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」と双壁をなす商業地域であり、三越・丸井今井等の百貨店のほか、バルコ・4丁目プラザ等の専門店ファッションビルの建ち並ぶ商業集積地区である。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	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	¥8,500	¥8,500	¥9,800	¥12,100	¥11,200	¥11,400
	1F	¥14,000	¥14,300	¥12,500	¥12,900	¥13,400	¥12,800
	1F以外	¥8,200	¥8,100	¥9,500	¥12,000	¥11,000	¥11,300

今後の見通し

大通地区周辺の開発でエリア間競争激化の見込み

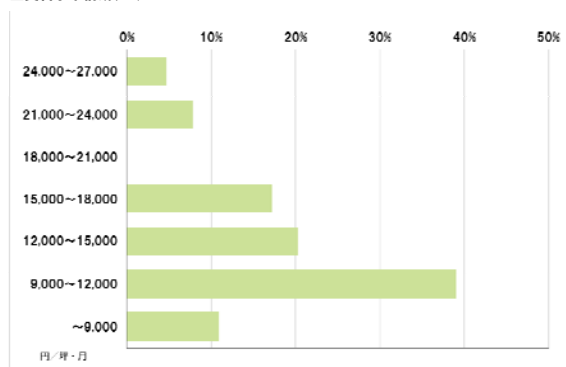
- バルコの新館「札幌ゼロゲート」がオープンし、道内初出店のフォーエバー21が話題を集めている。既に進出しているZARAやH&Mなどファストファッションの集積に厚みを増している。
- サンデパートビルの建替計画が今年度から始動。2017年度竣工予定で26階建ビルの低層部（B2F～5F）は商業施設となる見込み。
- 2016年1月にサッポロファクトリーに大塚家具が道内初出店。地元ニトリとの競争が注視される。
- ゼロゲート、サンデパートビルなど大通地区周辺の開発計画は複数見られ、札幌駅周辺とのエリア間競争が益々激化することが予想される。

賃料トレンド

路面店の店舗賃料は堅調、一部エリアで上昇基調 インバウンド消費が追い風に

- 1階路面店の空室はほとんどなく、上昇傾向が継続。特に駅前通沿いの路面店はオーナーの強気な姿勢が継続しており、募集賃料で1,000円/坪～2,000円/坪の上昇がみられる。
- 飲食店等が上層階に出店するようになってきており、上層階の賃料も下げ止まり傾向。
- 訪日観光客が増加しており、観光客向けにMD構成を変更するなど、インバウンド消費を狙った動きも多く、賃料にも好影響。

■ 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 ●

- 大通エリア：複合商業施設「ル・トロワ」開業（2015.9）
- 大通エリア：丸井今井札幌本店・札幌三越改装オープン（2015.9）
- すすきの：東宝公衆会館跡地にラウンドワン入居（2015.12）
- 大通エリア：バルコ新館「札幌ゼロゲート」開業（2016.2）
- 大通エリア：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）

■ 公募賃料トレンド

