

店舗賃料トレンド

2018 秋

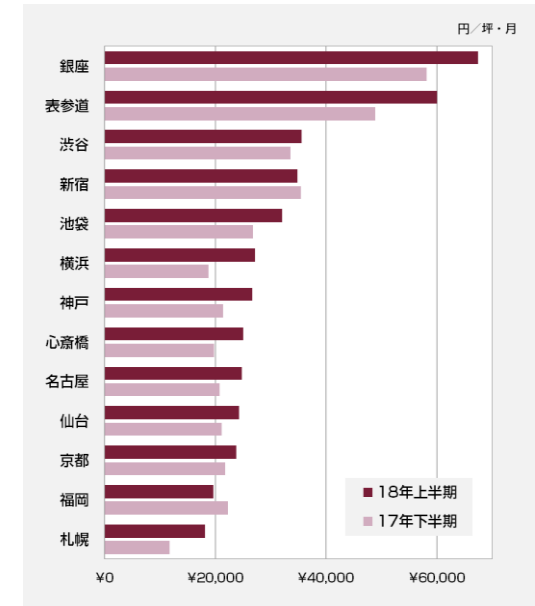
賃料トレンドは上昇傾向も、実勢は高水準で安定的に推移

インバウンド消費によりドラッグストア、ディスカウントストアは引き続き好調

- 各エリアの1F賃料ランキングは1・2位は前回と変わらず、3・4位は入れ変わる結果となった。1～3位の銀座・表参道・渋谷は前期比アップ、4位の新宿はダウンとなっている。特に銀座・表参道は募集賃料トレンドが10%以上上昇しているが、実勢については、高止まりで横ばいの傾向が続いている。
- 5位以下については、福岡以外の募集賃料は上昇トレンド。ただし、横浜・札幌の上昇率が高い点は募集件数が少ないことが影響しているとみられる。また、京都・福岡は前回に比べ大きく順位が下がっているが、本調査における事例のばらつきもあり、相対的なエリア格差の大きな変動を示すものではない。実勢では賃料は高止まりで概ね安定的に推移している。
- インバウンド消費がドラッグストア、ディスカウントストア、百貨店の売り上げを牽引。一方で自然災害や景気要因等による訪日客数の変動がインバウンド消費に与える影響に注意が必要である。
- 銀座、表参道などの情報発信力があるエリアではポップアップストア、ショールーム、そのほかのエリアではドラッグストア等の出店が増加傾向。一方で、ファッションは引き続き弱く、ファストファッションの旗艦店の退店が目立つ。

■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 | 17年下半期 | 18年上半期 | 前期比 |
|----|-----|---------|---------|------|
| 1 | 銀座 | ¥58,100 | ¥67,400 | 116% |
| 2 | 表参道 | ¥48,900 | ¥60,100 | 123% |
| 3 | 渋谷 | ¥33,500 | ¥35,600 | 106% |
| 4 | 新宿 | ¥35,400 | ¥34,800 | 98% |
| 5 | 池袋 | ¥26,800 | ¥32,100 | 120% |
| 6 | 横浜 | ¥18,800 | ¥27,200 | 145% |
| 7 | 神戸 | ¥21,400 | ¥26,700 | 125% |
| 8 | 心斎橋 | ¥19,800 | ¥25,000 | 126% |
| 9 | 名古屋 | ¥20,700 | ¥24,800 | 120% |
| 10 | 仙台 | ¥21,100 | ¥24,200 | 115% |
| 11 | 京都 | ¥21,800 | ¥23,800 | 109% |
| 12 | 福岡 | ¥22,200 | ¥19,600 | 88% |
| 13 | 札幌 | ¥11,700 | ¥18,100 | 155% |

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：有岡、渡邊、藤井、白倉
電話番号：03-3503-5377

○株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクト
電話番号：03-5728-3538 担当：中島、内嶋

情報データ提供

○スタイルアクト株式会社
電話番号：03-5537-6333



銀座エリア

エリア概況

プライムロケーションを中心に「世界の銀座」のポジショニングを維持。

- グローバルブランドの旗艦店が集積する晴海通り・中央通りを中心に、みゆき通りや並木通り、マロニエ通りなど複数のストリートで形成されるエリアとなる。
- 中央通りや晴海通りは依然として強く、ラグジュアリーブランドをはじめ、日本を代表する企業のショールーム、情報発信型ショップの旗艦店が集積する。
- 一方、H&Mの退店など急成長した業態の失速もみられ、今後のテナントの動向が注目される。
- インバウンド集客力は依然としてパワーを有しているが、ラオックスが閉店するなど消費の変化が顕著となっている。インバウンド客に人気のある化粧品やドラッグストア、シューズブランドなどの勢いは継続している。

■ 公募賃料推移表

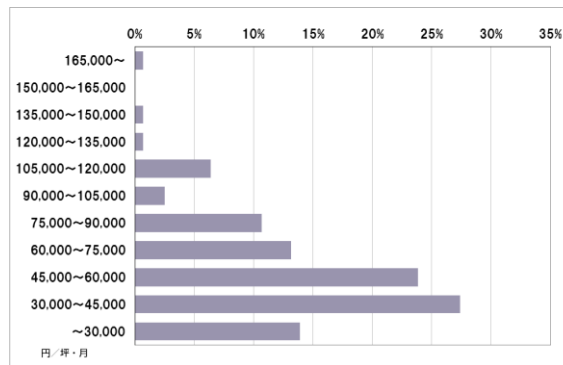
| エリア | フロア区分 | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 | |
|-----|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|----|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 銀座 | 全フロア | ¥28,200 | ¥27,900 | ¥30,100 | ¥30,800 | ¥30,100 | ¥33,800 | | |
| | 1F | ¥51,800 | ¥50,200 | ¥50,900 | ¥47,200 | ¥58,100 | ¥67,400 | | |
| | 1F以外 | ¥26,800 | ¥26,900 | ¥28,600 | ¥29,800 | ¥28,300 | ¥28,500 | | |

賃料トレンド

募集ベースでは前期比を大幅にアップ。高額募集物件増加による影響か。

- 過去3年のトレンドでは最も高い水準となり、1Fで坪68千円となった。但し、実態としてはプライムロケーションについてはグラフのような上昇はみられない。
- 募集件数は前期から増加傾向。銀座エリアでは供給が増えている状況となっている。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~45千円、次いで坪45~60千円の割合が高く、前回と同等の構成となった。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座8丁目の平均賃料が高くなっているが、元データを見ると中央通り~昭和通り間の裏手物件が中心のようである。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

| 住所 | 2015年下期~2018年上期 | | 2018年上期 | |
|----------|-----------------|----|----------|----|
| | 平均賃料 | 件数 | 平均賃料 | 件数 |
| 中央区銀座1丁目 | ¥45,920 | 65 | ¥59,822 | 7 |
| 中央区銀座2丁目 | ¥76,265 | 33 | ¥69,911 | 12 |
| 中央区銀座3丁目 | ¥57,908 | 14 | ¥78,754 | 4 |
| 中央区銀座4丁目 | ¥74,591 | 4 | - | 0 |
| 中央区銀座5丁目 | ¥49,391 | 48 | ¥55,145 | 19 |
| 中央区銀座6丁目 | ¥67,455 | 41 | ¥78,141 | 19 |
| 中央区銀座7丁目 | ¥54,010 | 23 | ¥44,613 | 5 |
| 中央区銀座8丁目 | ¥63,843 | 18 | ¥118,892 | 4 |

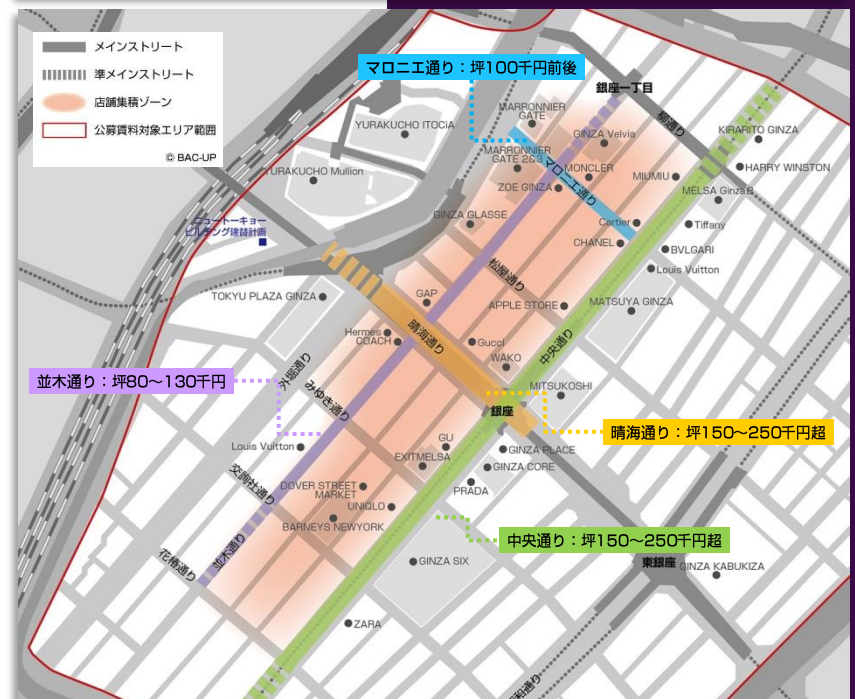
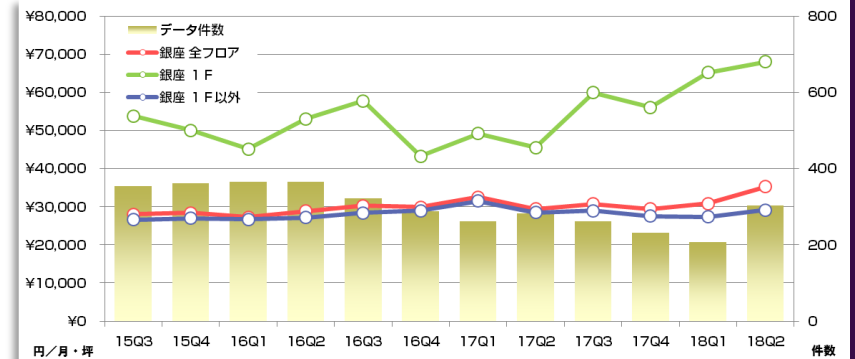
<対象エリア>

| | |
|------------|----------|
| 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 | |

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 東京ミッドタウン日比谷 (2018.3)
- 中央通り: H&M (2018.7 閉店)
- 晴海通り: 銀座ソニーパーク (2018.8)
- 中央通り: ラオックス (2018.8 閉店)
- 有楽町: ヒューリックスクエア東京 (2018.10 開業)
- 晴海通り: ボッテガ・ヴェネタ(2018年末出店予定)
- 並木通り: MUJI HOTEL (2019年 春 開業予定)

■ 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料

今後の見通し

高止まりを維持するが、先行きは不透明

- GINZA SIX開業以降、同施設に移転したブランド店跡地はブランド店に決定するなど中央通り・晴海通りのポテンシャルは継続している。
- 一方、ファサードが充分確保できない物件は賃料が伸び悩むなども聞かれる。
- H&Mが退店するなど、2007年頃から賃料を牽引してきたファストファッションのトレンドが弱くなっており、大箱のテナント候補が限定的となってきた。

表参道エリア

エリア概況

日本一の情報発信力を持つエリア 原宿>渋谷の構図は継続、よりパワーを増している

- 表参道は銀座と並ぶブランドストリート。対する青山エリアは高感度ファッション店が集積するエリアとなる。
- 原宿はファッションに加え、トレンド型の食の発信地としても認知されている。また、明治通り沿いやキャットストリートにはスポーツ・アウトドア関連の集積が進むなどオリンピックに向けて新たな一面も見られ、特に渋谷方面のキャットストリートの強さが際立っている。
- 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のPOP UP STOREのポテンシャルは高く、そのような物件の稼働率は高いと聞く。
- 来街者層もインスタグラムなどのSNSを用いたトレンド発信力の高い人々が多く、現在はファッションに限らず、食や日用品、家電専門店、シェアオフィスなど多岐に渡り成立するエリアとなっている。
- 引き続き、エリア全体としては話題も多く活況が続いているが、ミクロで見た場合は裏原宿方面など弱さが見られるエリアもある。

■ 公募賃料推移表

| エリア | フロア区分 | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 |
|-----|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 円/月・坪 |
| 表参道 | 全フロア | ¥33,400 | ¥32,300 | ¥34,100 | ¥32,400 | ¥34,200 | ¥41,300 | |
| | 1F | ¥42,400 | ¥40,500 | ¥45,400 | ¥42,800 | ¥48,900 | ¥60,100 | |
| | 1F以外 | ¥30,000 | ¥29,400 | ¥29,200 | ¥27,600 | ¥28,700 | ¥31,500 | |

今後の見通し

エリア全体としての活況は継続しているものの大型テナント跡地の候補は限定的

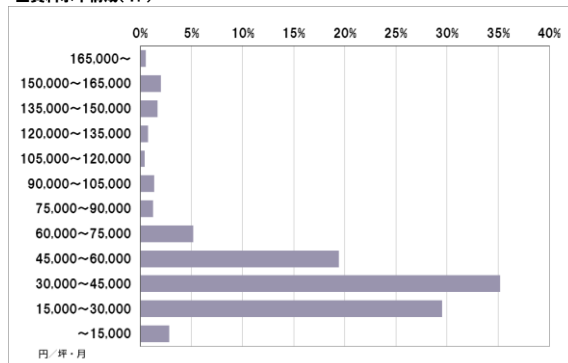
- 明治通り沿いのアウディ跡地には18年6月、Weworkがオープン。Forever21跡地は、次テナントの開業準備が進められているが、大型の面積を使用している店舗跡地の出店候補は限定的となる。情報発信型の店舗の出店ニーズは高いエリアであり、販促宣伝効果も見込んだ賃料にはなるものの、同面積を使いきれない場合、結果的に賃料ダウンとなる可能性がある。
- 今後も複数の開発があり、日本一の情報発信力を持つエリアとして、その時々々のトレンド業態を誘致できる強さ(ex.少し前ならファストファッション、現在ならスポーツ・アウトドア系)はある。

賃料トレンド

募集賃料トレンドは良好。成約ベースでは高止まりを維持

- 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、上昇傾向が見られている。内訳を見ると明治通り沿いのプライムロケーションの事例などが平均値を押し上げているようであり、実態として急上昇しているわけではない。
- 住所別平均賃料では、神宮前6丁目の坪137千円が突出しているが、明治通り沿いやキャットストリート裏手の坪100千円以上を含む3物件のみの平均値となる。
- 募集件数に急激な増加が見られる。特に1Fの件数が増えている模様。但し、16年以前と比較すると依然として件数は少ない目となっている。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

| 住所 | 2015年下期~2018年上期 | | 2018年上期 | |
|-----------|-----------------|-----|----------|----|
| | 平均賃料 | 件数 | 平均賃料 | 件数 |
| 港区南青山3丁目 | ¥28,134 | 78 | ¥35,647 | 6 |
| 港区南青山4丁目 | ¥29,395 | 78 | ¥31,556 | 7 |
| 港区南青山5丁目 | ¥46,319 | 39 | ¥38,779 | 5 |
| 港区南青山6丁目 | ¥35,411 | 54 | ¥42,466 | 10 |
| 港区北青山3丁目 | ¥56,683 | 74 | ¥64,746 | 17 |
| 渋谷区神宮前1丁目 | ¥57,485 | 175 | ¥62,010 | 14 |
| 渋谷区神宮前3丁目 | ¥32,770 | 153 | ¥30,752 | 17 |
| 渋谷区神宮前4丁目 | ¥43,307 | 78 | ¥60,263 | 9 |
| 渋谷区神宮前5丁目 | ¥43,182 | 104 | ¥49,315 | 9 |
| 渋谷区神宮前6丁目 | ¥83,181 | 24 | ¥137,035 | 3 |

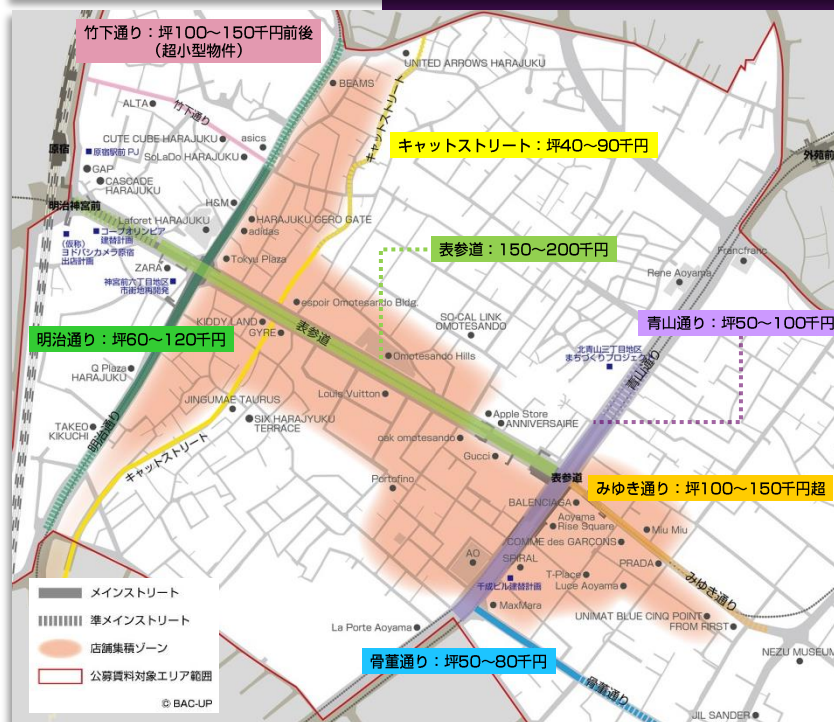
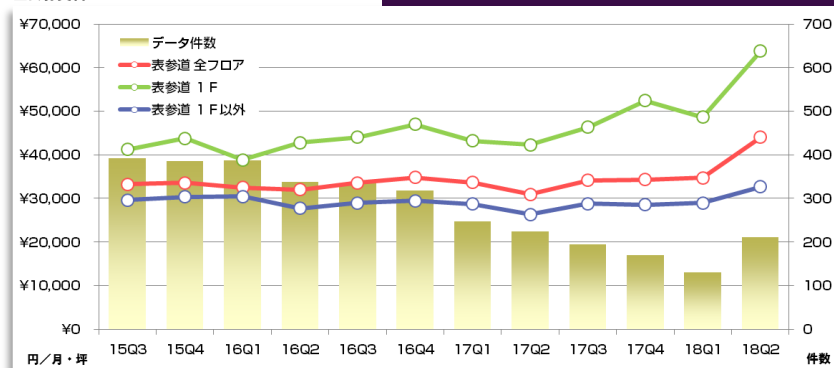
<対象エリア>

| | |
|----------|-----------|
| 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 |

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 明治通り：原宿ゼロゲート「LINE FRIENDS STORE」[B.I.F by NERGY] (2018.3)
- 明治通り：GEMS神宮前「Champion」(2018.4)
- 裏原宿：HUF (2018.4)
- 表参道南側：ラ・ブルケット (2018.4)
- 明治通り：WEGO (2018.5 閉店)
- 明治通り：UNDEFEATED (2018.7)
- みゆき通り：BY MALENE BIRGER (2018.8 閉店)
- キャットストリート：PAUL & JOE (2018.8)
- 表参道南側：RED Valentino (2018.9)

■ 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料

<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

エリア概況

外輪部の出店の動きは鈍い

- 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。
- パルコパートI・Ⅱが建替えに伴い閉館し、エリア一帯の集客核が消えたことで、公園通り・神南エリアへの吸引力が弱まった感否めず、新規開発物件や空き物件でリーシングに苦慮する物件も見られる。
- 一方、駅から至近でトラフィックのしっかりしているセンター街、井の頭通り、文化村通りなどでは、空室も見られず、センター街入口の紳士服の青山跡地ではドラッグストアとカラオケ店が分割して出店するなど、多様な業態が成立する強みを持っている。

■ 公募賃料推移表

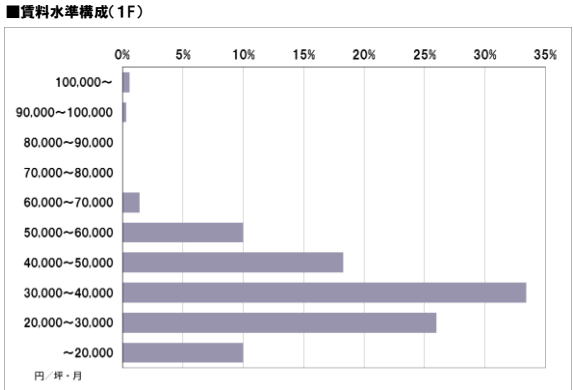
| エリア | フロア区分 | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 | |
|-----|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|----|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 渋谷 | 全フロア | ¥24,200 | ¥23,800 | ¥24,400 | ¥26,200 | ¥27,300 | ¥28,200 | | |
| | 1F | ¥31,300 | ¥31,800 | ¥35,200 | ¥36,100 | ¥33,500 | ¥35,600 | | |
| | 1F以外 | ¥23,000 | ¥22,600 | ¥22,600 | ¥24,700 | ¥26,400 | ¥26,200 | | |

円/月・坪

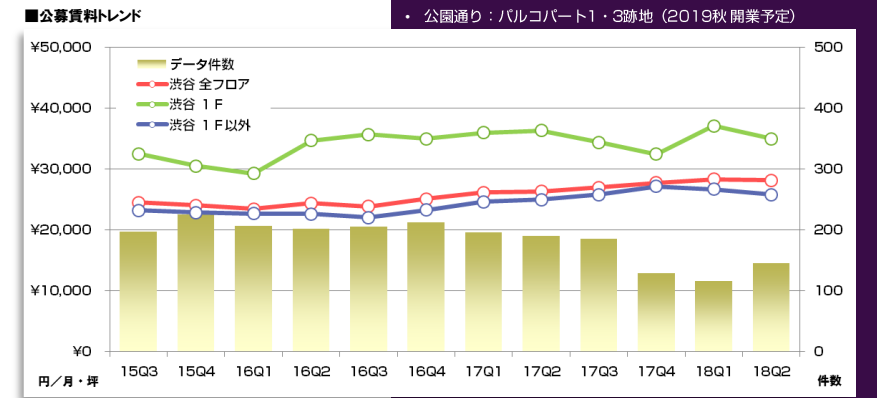
賃料トレンド

2016年後半より引き続き安定傾向

- 1Fの賃料は2016年第2四半期以降はほぼ横ばいで推移。
- 募集件数は2017年以降低下傾向で200件を下回っている。直近ではやや増加傾向にあるものの2017年第3四半期の件数を下回る。内訳を見ると、神南1丁目、1Fの増加率が高くなっている。
- パルコの閉館に伴い駅から離れた外郭部では厳しい状況が見て取れる一方、エリアとしては供給が少ない状況となっている。駅に近い繁華性の高いエリアとそれ以外のエリアの差が広がっているとの見方もできる。



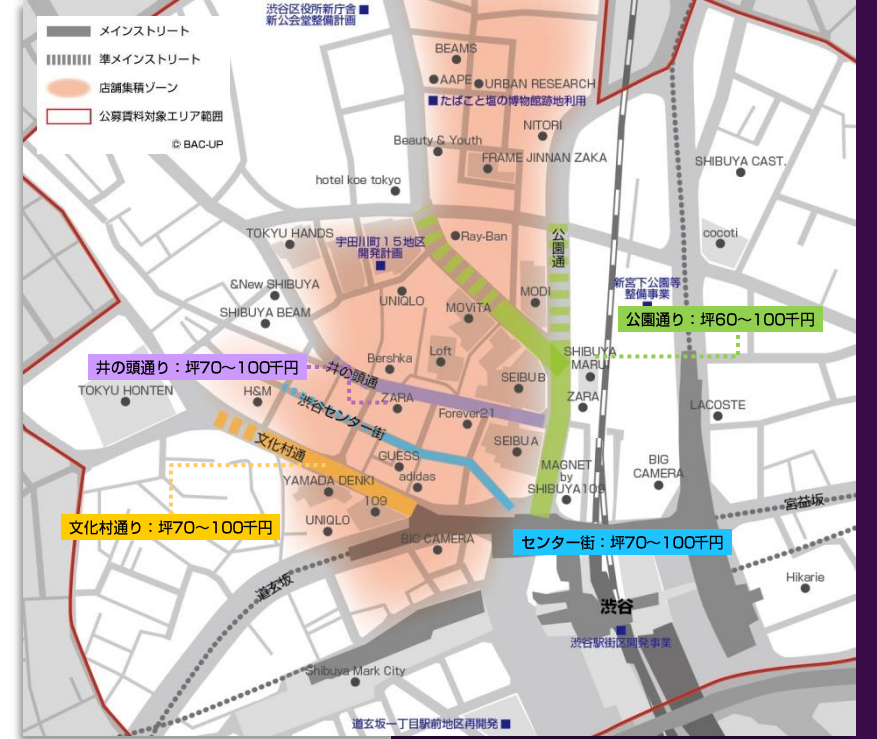
- 主な出退店動向・開発計画 ●
- 神南エリア：ミュージックランドKEY (2018.4)
 - センター街：洋服の青山 (2018.4閉店)
 - 公園通り：レイバン (2018.6)
 - 公園通り：NERGY (2018.6閉店)
 - センター街：ブックオフ (2018.7閉店)
 - 公園通り：UGG(2018.7閉店)
 - 公園通り：IENA SLOBE (2018.8閉店)
 - 神南エリア：ジャーナルスタンダード (2018.8閉店)
 - 神南エリア：ジャーナルスタンダードレリューム(2018.9)
 - 公園通り：ゼビオ(2018.9)
 - 複合施設「渋谷ストリーム」 (2018.9)
 - 公園通り：MAGNET by SHIBUYA109(2019春全面改装)
 - 公園通り：パルコパート1・3跡地 (2019秋開業予定)



今後の見通し

駅から離れた公園通り・神南エリア周辺はエリアの弱さが継続

- パルコ閉館後の公園通り、神南エリアの路面店の動きは鈍い。直近ではGAP跡地はスポーツのゼビオが開業。一方、Hotel Koe北側を中心とした駅から離れたエリアのファッション店は退店が続き、空室が見られている。たばこ塩の博物館跡地、神南エリアの再開発などの動きが始まり、今後の動向が注目されるが、当面は厳しい状況のままと推察される。
- 従来ファッション店の出店を中心としていた公園通り沿いは、買い回り型より目的集客型中心のテナントタイプとなっており、パルコも不在でファッションの買い回りを楽しむエリアではなくなりつつある。原宿との格差が広がっているとも思われる。
- 宮下公園等整備事業が、渋谷と原宿を繋ぐ結節点となるか動向が注目される。



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定資料

新宿エリア

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、賃料の底堅さがあるエリア。
- 新宿通り沿いではM-SQUAREの開業によりラグジュアリーブランドのGUCCIが加わり、旧GUCCIのビルも既に次テナントの工事が行われるなど、新宿通りのポテンシャルの高さが伺える。銀座や表参道とは異なり路面店を出店していないブランドも多く、候補ブランドも多い。
- 東京都「国別外国人旅行者行動特性調査（2017年）」によると、「新宿・大久保」が訪問率56%で第1位。2017年の訪日外客数は2,869万人のため、この比率をあてはめてみると、1,607万人が新宿を訪れたことになる。新宿通りや新宿3丁目エリアではドラッグストアやオニツカタイガーなどインバウンド需要の高い業種業態の新規出店がみられる。

■ 公募賃料推移表

| エリア | フロア区分 | 円/月・坪 | | | | | |
|-----|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | |
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 新宿 | 全フロア | ¥25,600 | ¥25,600 | ¥25,000 | ¥26,200 | ¥28,700 | ¥28,300 |
| | 1F | ¥47,200 | ¥45,200 | ¥43,600 | ¥39,900 | ¥35,400 | ¥34,800 |
| | 1F以外 | ¥22,700 | ¥24,300 | ¥23,100 | ¥24,500 | ¥27,200 | ¥26,900 |

今後の見通し

新宿通り沿いは高賃料が継続

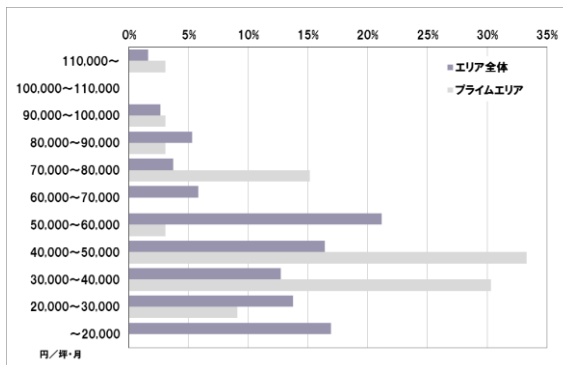
- 新宿通り沿いには複数の開発がみられ、ラグジュアリーブランドや賃料支払力の高い業態の出店が想定され、賃料は高止まりの状況が続くと思われる。
- 2020年には、東西自由通路が開通される他、将来的には駅周辺で大規模開発が進むが東口>西口の構図は継続。
- 明治通りは新たな環状5の1号線を整備し、2020年に開通予定となる。バイパス変更後は自動車通行量の減少した現明治通りに歩行者空間や商環境が整備され、ポテンシャルアップが見込まれる。
- 明治通り沿いには他主要エリアで退店が見られるH&MやFOREVER21の大型店が出店しており、今後の動向が注視される。

賃料トレンド

賃料は回復の兆し。プライムロケーションの実態としては高止まりを維持。

- 募集件数は、17年第3四半期以前と同程度の水準に増加。1Fの賃料については回復傾向を示しているが、新宿通り沿いの直近の成約値では高い水準を維持しており、実態としては高止まりを維持していると考えられる。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては坪30~50千円の割合が最も高く、銀座と同様の傾向が出ている。
- 住所別平均賃料（1F）では、商業集積地の中心となる新宿3丁目が高水準となっている。次いで歌舞伎町1丁目の賃料が高くなっているが、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）



※プライムエリア：新宿三丁目

■ 住所別平均賃料/募集件数（1F）

| 住所 | 2015年下期~2018年上期 | | 2018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 | ¥56,247 | 84 | ¥54,736 | 11 |
| 新宿区新宿2丁目 | ¥22,406 | 12 | ¥32,327 | 5 |
| 新宿区新宿3丁目 | ¥51,687 | 33 | ¥55,048 | 8 |
| 新宿区新宿4丁目 | ¥40,541 | 8 | ¥48,696 | 6 |
| 新宿区新宿5丁目 | ¥20,226 | 30 | ¥16,499 | 6 |
| 新宿区西新宿1丁目 | ¥32,536 | 7 | ¥32,400 | 1 |

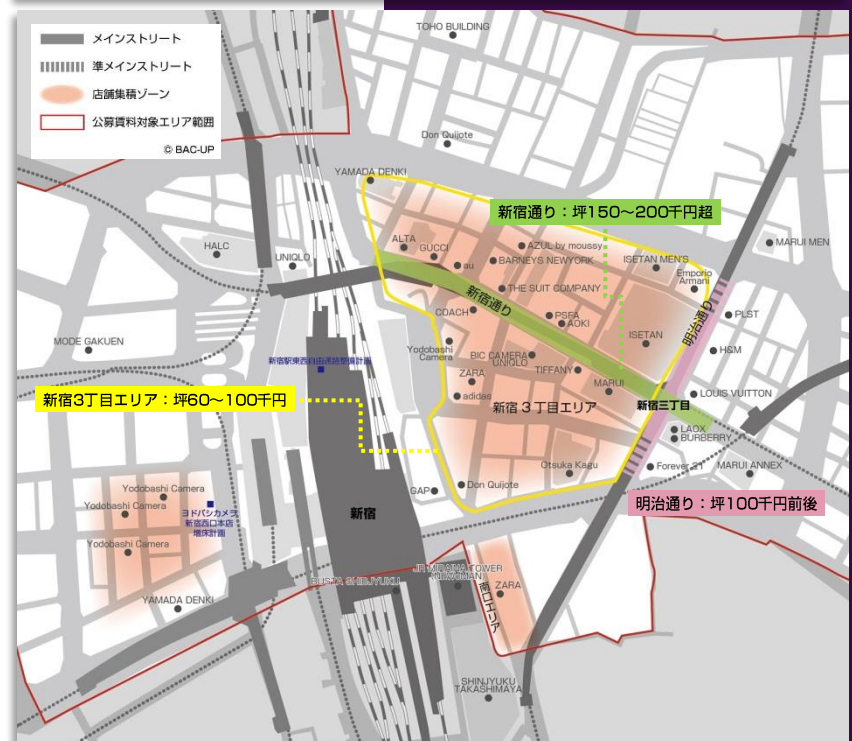
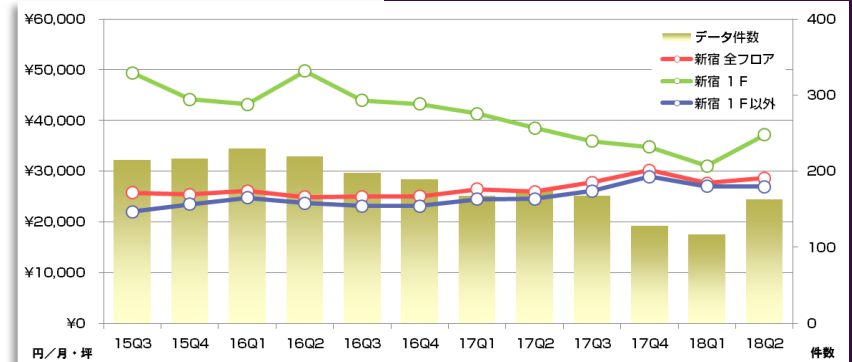
<対象エリア>

| | |
|------------|-----------|
| 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 ●

- 新宿通り：M-SQUARE「GUCCI」（2018.4）
- 新宿通り：マルイ本館「Apple Store」（2018.4）
- 3丁目エリア：ディスクユニオン（2018.4）
- 新宿通り：オニツカタイガー（2018.6）
- 3丁目エリア：コムサストア閉店（2018.7）
- 新宿通り：オリンピックビル建替え（2020年春開業予定）
- 新宿西口：ヨドバシカメラ新宿西口本店建替え計画（2020年予定）

■ 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料

池袋エリア

<対象エリア>
 豊島区西池袋1丁目 豊島区南池袋1丁目
 豊島区東池袋1丁目 豊島区南池袋2丁目
 豊島区東池袋3丁目

エリア概況

ファッション店は駅近の商業施設に集積、東口側路面店ではサブカル色が強い。

- 池袋エリアは、駅の西口に東武百貨店、ルミネ、丸井、東口に西武百貨店、PARCO、P' PARCOなど、駅周辺に大規模な商業施設が多く集積している。
- ファッション系の買い物客は駅周辺の百貨店等への吸引力が強く、駅外でファッション店は、東口のサンシャイン60通りや、駅前の明治通り沿いに点在する程度。路面店の集積も他の東京都内のエリアより狭い。
- 東池袋エリアは近年サブカルチャーの拠点となりつつあり、エリア内の歩行者層もサブカル系の色が強い。サンシャインへの歩行者が多い60階通りとその北側では、歩行者層も違いが見られる。2018年4月には、エリア内で都内最大級のeスポーツ施設「LFS池袋」がオープンしており、サブカルエリアとしての特性は今後も強くなるとみられる。
- 一方ファッション店の新規出店はあまり見られない。裏手立地では、飲食店舗用のビル建築が複数みられ、飲食店舗の出店意欲は高い。

■ 公募賃料推移表

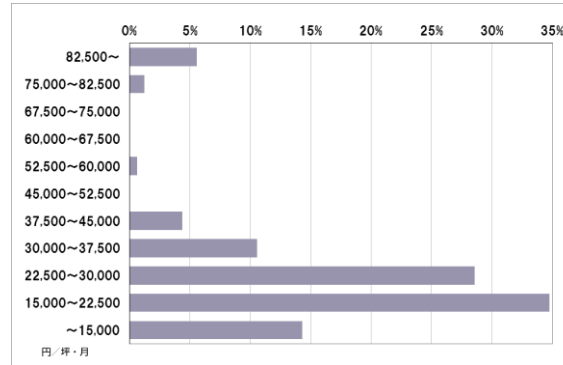
| エリア | フロア区分 | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 | |
|-----|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|----|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 池袋 | 全フロア | ¥18,500 | ¥17,600 | ¥18,200 | ¥18,800 | ¥19,500 | ¥23,900 | | |
| | 1F | ¥24,900 | ¥24,800 | ¥18,600 | ¥21,400 | ¥26,800 | ¥32,100 | | |
| | 1F以外 | ¥17,900 | ¥17,200 | ¥18,200 | ¥18,700 | ¥19,100 | ¥23,000 | | |

賃料トレンド

賃料は安定的に推移している。

- 1階の公募賃料水準は、2017年第1期から上昇傾向にあり、直近半年は坪30千円を越えている。高額物件が賃料に影響を与えているとみられることから、実勢は概ね安定的に推移している。
- 1階以外の公募賃料水準は、2016年第4四半期以降、坪20千円前後の水準で推移していたが、2017年第4四半期以降は上昇傾向にある。
- 募集件数については、200件前後の水準で推移していたが、2016年第2四半期以降は下落傾向にあり、2018年第1四半期では100件を切った。一方で2018年第2四半期では上昇しており、今後の受給動向に注視が必要である。

■ 賃料水準構成 (1F)

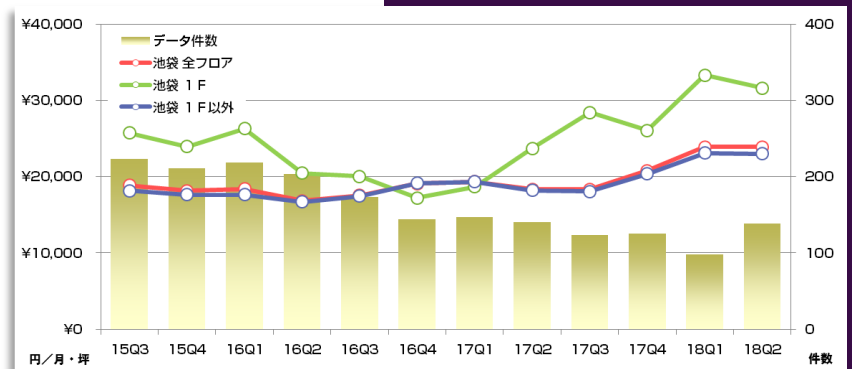


■ 住所別平均賃料／募集件数 (1F)

| 住所 | 2015年下期～2018年上期 | | 2018年上期 | |
|-----------|-----------------|----|---------|----|
| | 平均賃料 | 件数 | 平均賃料 | 件数 |
| 豊島区西池袋1丁目 | ¥36,085 | 12 | - | 0 |
| 豊島区東池袋1丁目 | ¥36,961 | 62 | ¥72,863 | 15 |
| 豊島区東池袋3丁目 | ¥21,548 | 11 | ¥27,620 | 5 |
| 豊島区南池袋1丁目 | ¥18,995 | 20 | ¥12,960 | 1 |
| 豊島区南池袋2丁目 | ¥20,361 | 39 | ¥25,859 | 9 |

- 主な出退店動向・開発計画 ●
- ・ サンシャインアルパリニューアル (2018.3)
- ・ ドン・キホーテ池袋駅北口店 (2018.6)
- ・ パルコリニューアル (2018.8~12)
- ・ ダイヤゲート池袋 (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年夏 開業予定)
- ・ (仮称) 豊島プロジェクト (事務所・ホール等)
 - A敷地 (オフィス棟) :
 - TOHOシネマス (2020夏開業予定)
 - B敷地 (新ホール棟) :
 - ニコファーレ池袋 (2019開業予定)
- ・ 池袋ショッピングパーク改編 (2020 完了予定)

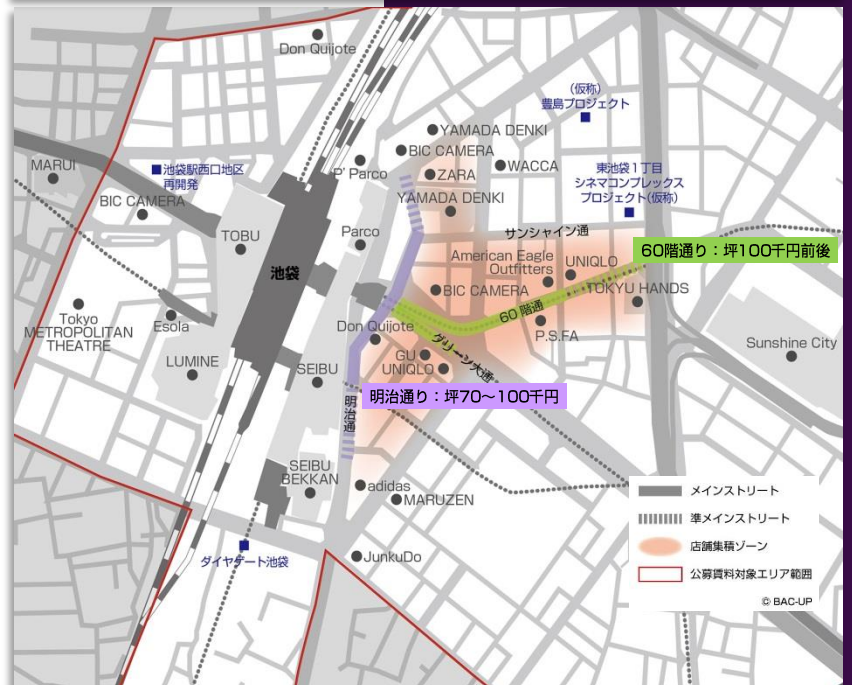
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

「劇場都市」を目指して開発が進行中

- 「(仮称) 東池袋一丁目シネマコンプレックスプロジェクト」には12スクリーン、約2,500席の首都圏最大級のシネコン、旧豊島区庁舎跡地と旧豊島公会堂跡地の「Hareza池袋」には、10スクリーン、1,700席のTOHOシネマス池袋、ライブ劇場「ニコファーレ池袋」、多目的ホールなどが出店予定。「劇場都市」としてシネマや劇場などが今後増加することで、他都市と比較すると特徴的なエリアとなるものの、エリア内では過剰感もあり、優劣の差がつくと思われる。
- 池袋駅東口の開発に加えて、池袋駅西口駅前地区一帯も開発が予定されている。基本構想案としては高層棟2棟を含む計画(商業機能:約3.3万㎡、業務:約4.9万㎡、住宅:約3.3万㎡、宿泊:約1.7万㎡)が検討されており、一部東武なども含む建替えとなるため、完成後には西口のイメージが一新され、パワーアップが見込まれる。



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料

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。駅中や駅周辺の再開発が進行中であり、今後より一層駅中心の商業集積が高まるエリアである。
- 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いが、1Fの公募事例なども極端に少なく、裏手立地や駅から離れた立地では徐々に厳しくなり、建替え時にホテルや住宅など他用途に転換されるケースも散見される。駅前では、相鉄ジョイナス、横浜ポルタ、ルミネ横浜等のリニューアルが随時実施されているほかは大きな変化はなく、駅周辺の再開発完了まではこの傾向が継続すると考えられる。

■ 公募賃料推移表

| エリア | フロア区分 | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 | |
|-----|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|----|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 横浜 | 全フロア | ¥15,300 | ¥14,800 | ¥15,100 | ¥18,300 | ¥14,900 | ¥19,700 | | |
| | 1F | ¥37,300 | ¥27,900 | ¥22,100 | ¥23,600 | ¥18,800 | ¥27,200 | | |
| | 1F以外 | ¥14,800 | ¥14,300 | ¥14,500 | ¥17,500 | ¥14,700 | ¥19,500 | | |

今後の見通し

複数の再開発計画が進行中。竣工までの間は安定的に推移すると予測

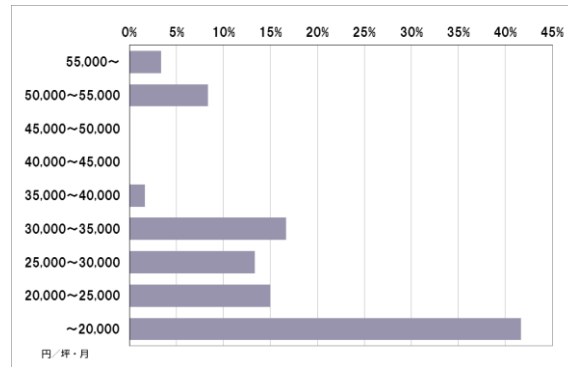
- 旧シアル跡地を含めた「(仮称)横浜駅西口開発ビル」(駅前棟：26階建、延床約9.4万㎡、商業とオフィスの複合施設。鶴屋町棟：9階建、延床約3.2万㎡、駐車場・保育所・商業施設・ホテル(客室約170室)・スポーツ施設)は2020年開業を目指し建設中。駅前棟の商業部分にはルミネがNEWoMan2号店を検討中のようであり、同施設が出店した場合には、従来横浜エリアになかった感度の高さが加わる形となる。
- 同建設地至近の鶴屋町エリアには、地下2階地上44階建て延床約8万㎡の建築を計画しており、2022年春の完成を目指している。商業は低層部分に配置される模様。なお、施設東側に設置予定の連絡デッキは「(仮称)横浜駅西口開発ビル」のペDESTリアンデッキと接続させ、西口開発ビルとの連続性が生まれる予定。
- その他西口駅前広場改修(検討中)、西口地下街中央通路接続事業(馬の背解消)の進捗に伴い、駅中・駅前の回遊性・商業集積力は増すこととなる。
- 横浜駅東口駅前では、商業、業務、宿泊施設などの複合ビルの開発が予定されており、既存の横浜ポルタ、横浜ベイクォーター、マルイシティ横浜などとの相乗効果が期待される。

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、賃料も低下傾向にある。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。
- 2018年上期の公募賃料は、2017年下期より微減し、近年減少傾向が継続している。路面1Fの公募賃料は数件と少なく、全体的に空室は非常に少ない。
- 供給物件が減少傾向にある中で賃料水準は堅調に推移している。エリア全体の公募賃料は概ね上昇傾向にある。なお、1Fの公募賃料を見ると2018第2四半期に急上昇したが、これは数件と賃料データが少なく、ごく少数の事例の入れ替えにより平均値が変動するためである。
- 街イメージに大きな変化もないが、チェーン店が出店できる路面は少なく、路面の賃料水準は堅調に推移していくと考えられる。

■ 賃料水準構成(1F)



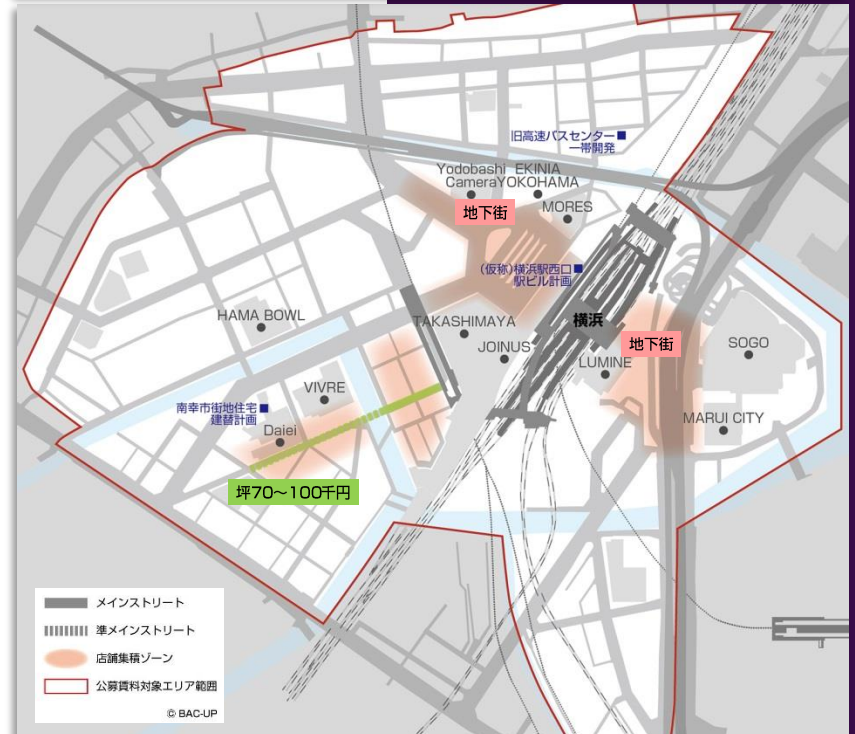
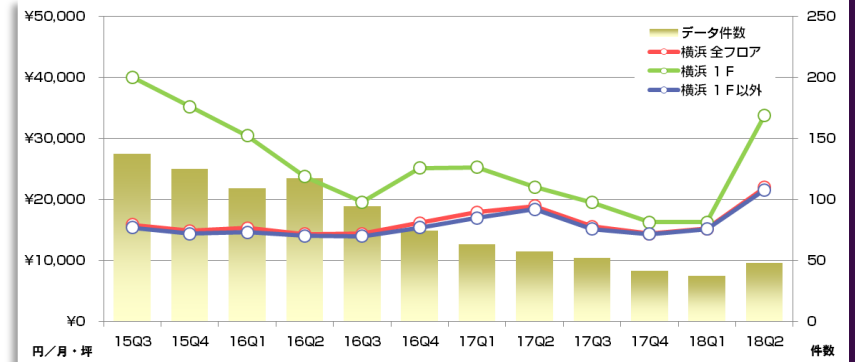
<対象エリア>

| | |
|------------|---------|
| 神奈川県鶴屋町1丁目 | 西区南幸1丁目 |
| 神奈川県鶴屋町2丁目 | 西区南幸2丁目 |
| 神奈川県鶴屋町3丁目 | 西区北幸1丁目 |
| 西区高島2丁目 | 西区北幸2丁目 |

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 「横浜ポルタ」段階的に大型改装中(2018秋まで)
- ポケモンセンターヨコハマがランドマークプラザからマルイシティに移転予定(2018.11)
- 横浜駅西口開発ビル(仮称)(2020予定)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発により44階複合施設建設予定(2022春 完成予定)
- 横浜東口開発(ステーションオアシス)(2017年度中都市計画決定)

■ 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料

三宮（神戸）エリア

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、ブランド路面店が集積する。旧居留地のイメージは良好であるが、客数が少なく、直近では空室もみられるようになっている。
- 三ノ宮駅から元町方面に向けた三宮センター街のパワーは健在であるが、三宮町1丁目より西側では空室もみられるようになっており、プライムロケーションは縮小傾向にあるように感じられる。また、アパレル跡地→ドラッグストアになるなど、他の街と同様の傾向がみられる。

■ 公募賃料推移表

| エリア | フロア区分 | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 | |
|-----|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|----|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 三宮 | 全フロア | ¥14,200 | ¥13,400 | ¥16,300 | ¥14,400 | ¥15,700 | ¥17,800 | | |
| | 1F | ¥24,400 | ¥21,000 | ¥24,100 | ¥21,600 | ¥21,400 | ¥26,700 | | |
| | 1F以外 | ¥11,800 | ¥11,800 | ¥14,000 | ¥12,900 | ¥14,200 | ¥14,500 | | |

今後の見通し

駅周辺の開発による期待が増大

将来的には、旧居留地が苦戦する可能性も

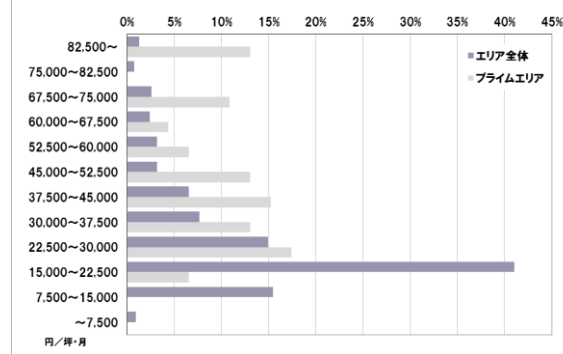
- 高層ターミナルビルの建設、市役所2号館における複合高層ビルの建て替えが予定されており、今後、三宮駅周辺が一新されることとなる。
- 三ノ宮駅ビルは高さ160m前後の複合商業ビルに建て替えが予定されており、低層階には商業施設、高層階にはホテルが入居する予定である。
- これまで面的な拡がりであった三宮は駅の拠点性が強まると考えられ、プライムエリアが縮小する可能性も考えられる。

賃料トレンド

駅至近のセンター街は高水準を維持

- 公募賃料は、1階及び1階以外ともに2016年第2四半期以降、募集件数増加とともに上昇傾向にあったが、2017年に入りやや下落しており、募集件数も減少傾向にある。
- 2018年第一四半期は、データ件数が少ない影響もあり、1階の公募賃料が一時的に大きく上昇したが、2018年第二四半期には下落した。
- 駅至近・三宮1丁目のセンター街は、物件が公にされることはないが、依然としてポテンシャルは高く、エリアの賃料を牽引するのはセンター街である。但し、商店街でも2・3丁目、トアロード西側では空室もみられるようになっており、高額物件はなかなかテナントが決まらないといった状況も聞かれる。
- 近年では、オーナー側とテナント側では賃料の見方にやや温度差が出てきている。

■ 賃料水準構成 (1F)

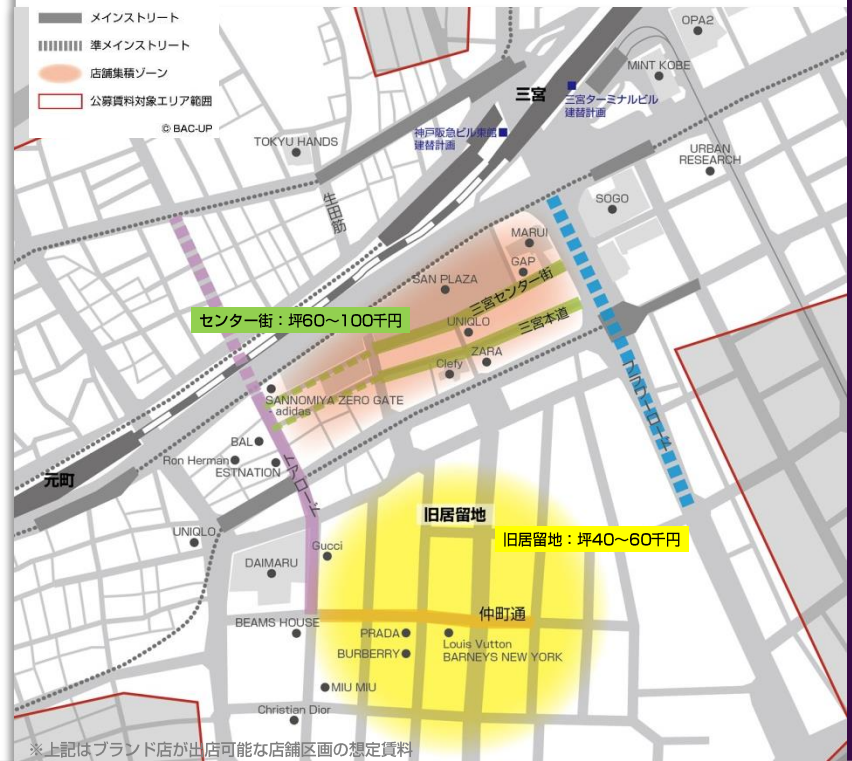
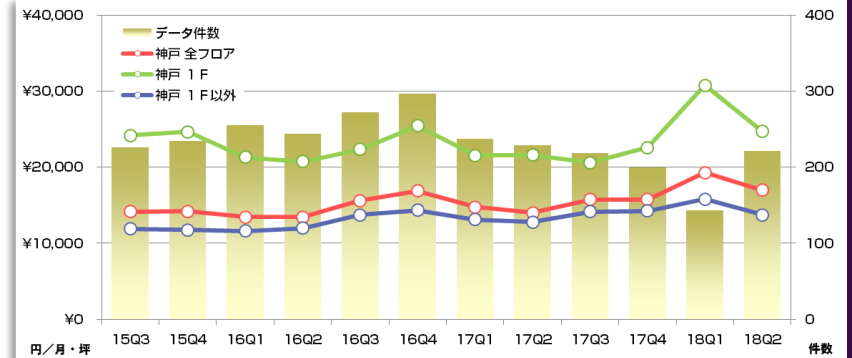


※プライムエリア：三宮町1丁目、三宮町2丁目

<対象エリア>

| | |
|---------------|--------------|
| 中央区栄町通1~2丁目 | 中央区前町 |
| 中央区元町通1~2丁目 | 中央区京町 |
| 中央区北長狭通1~3丁目 | 中央区伊藤町 |
| 中央区下山手通1~3丁目 | 中央区播磨町 |
| 中央区布引町4丁目 | 中央区海岸通 |
| 中央区雲井通7~8丁目 | 中央区西町 |
| 中央区小野柄小町7~8丁目 | 中央区江戸町 |
| 中央区加納町5~6丁目 | 中央区明石町 |
| 中央区東町 | 中央区三宮町1~3丁目 |
| 中央区浪花町 | 中央区御幸通り7~8丁目 |

■ 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- トアロード：G-Star RAW Store Kobe(2018.5)
- 元町：ファミリア神戸元町本店(2018.8閉店)
- 旧居留地：ファミリア神戸本店 (2018.9)
- 旧居留地：ボルシェセンター神戸 (2018.8)
- トアロード：「三宮ゼロゲート」(2018.9)。1F:コニー 2139、2F:アディダス
- 「ミント神戸」リニューアル(2018.10)
- 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 (2023以降)

心齋橋エリア

エリア概況

心齋橋筋商店街は依然として強いが、ファッション性は弱まっている

- 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。
- 心齋橋商店街は大丸心齋橋を挟み、新橋交差点～戎橋付近まで商業ポテンシャルが継続するが、昨今、北商店街も複数開発がみられ、商業集積は北側に伸びをみせている。
- 依然としてインバウンド客は多く、新規開発案件やファッション店跡地は瞬間にドラッグストアが立ち並び商店街の顔ぶれも様変わりした。特に、道頓堀周辺はポテンシャルが大幅にアップした。小型店～大型店までが集積し、ドミナント出店もみられる。なお、台風による関西空港閉鎖でダメージを受け、一時的には観光客が半減していた模様。
- 商店街以外の御堂筋や長堀通りなどでは動向は少なく、商店街の一極集中が続いている。

■ 公募賃料推移表

| エリア | フロア区分 | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 | |
|-----|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|----|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 心齋橋 | 全フロア | ¥16,600 | ¥15,300 | ¥15,700 | ¥15,000 | ¥14,100 | ¥16,200 | | |
| | 1F | ¥28,000 | ¥27,100 | ¥28,100 | ¥24,600 | ¥19,800 | ¥25,000 | | |
| | 1F以外 | ¥11,600 | ¥11,900 | ¥11,700 | ¥11,300 | ¥12,000 | ¥13,700 | | |

今後の見通し

当面はインバウンド頼みが続く

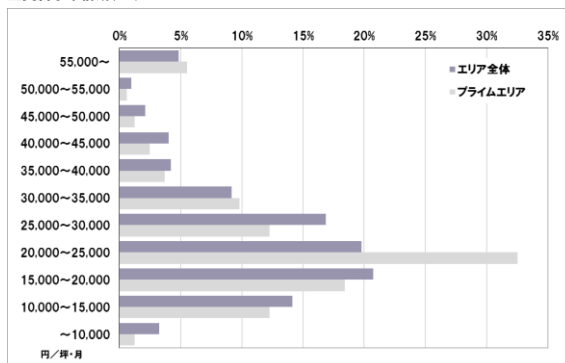
- 現況、心齋橋筋商店街の賃料の牽引役はドラッグストアが担っているが、好不調も出ているようで賃料は上限に達したと思われる。
- ファストカジュアルの勢いなくなり、ドラッグストアに代わる代替業種も見つけづらくなってきている。
- 今後、大丸全面開業、パルコ開業など開発計画は多い。

賃料トレンド

件数増加に伴い賃料上昇

- 2017年第2四半期と比較すると、2018年上期の1Fの賃料はややアップ。募集件数増加による影響が大きいと思われる、成約ベースでは商店街沿いはグラフのようなアップダウンとはなっていない。
- 募集件数は大幅に増加となったが、心齋橋商店街の募集物件は非常に少なく、成約情報をみても商店街の一人勝ちで心齋橋の賃料を牽引するのは商店街となっている。インバウンド増加により裏手物件が増えているものと思われる。
- 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推移している。

■ 賃料水準構成(1F)



※プライムエリア：心齋橋筋1～2丁目

■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

| 住所 | 2015年下期～2018年上期 | | 2018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 | ¥31,048 | 42 | ¥46,215 | 3 |
| 中央区心齋橋筋2丁目 | ¥24,888 | 104 | ¥25,789 | 24 |
| 中央区西心齋橋1丁目 | ¥24,043 | 79 | ¥16,850 | 10 |
| 中央区西心齋橋2丁目 | ¥21,166 | 91 | ¥21,279 | 5 |
| 中央区道頓堀1丁目 | ¥32,553 | 4 | ¥37,800 | 2 |
| 中央区道頓堀2丁目 | ¥26,439 | 7 | - | 0 |
| 中央区南船場3丁目 | ¥32,061 | 110 | ¥27,144 | 24 |
| 中央区南船場4丁目 | ¥22,542 | 97 | ¥23,824 | 29 |
| 中央区難波1丁目 | ¥32,255 | 34 | ¥28,116 | 3 |

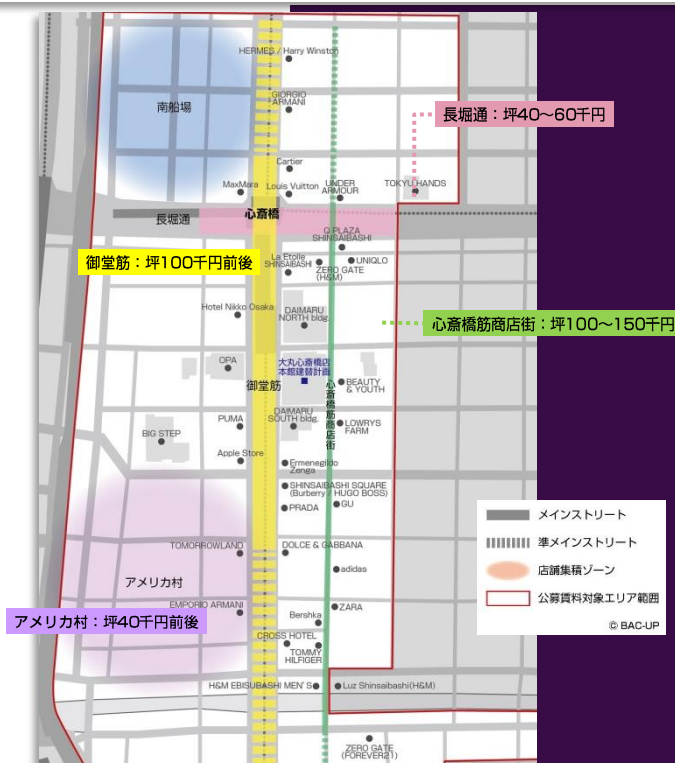
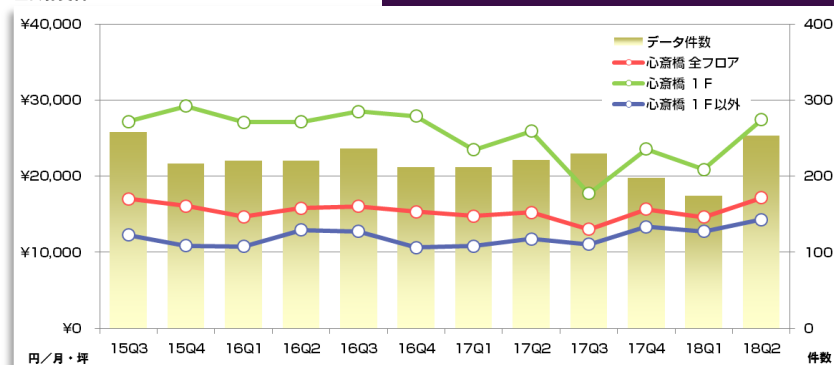
<対象エリア>

| | |
|------------|-----------|
| 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 | 中央区難波2丁目 |

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 心齋橋OPA：HMV&BOOKS (2018.4)
- 心齋橋筋商店街：エディオン (2018.6)
- アメリカ村：XFLAG STORE (2018.6)
- 〔仮称〕心齋橋筋一丁目計画：三木楽器、GAP (2018秋予定)
- 御堂筋：(仮)大阪Mプロジェクト (2019.11予定)
- 大丸心齋橋本店館 建替え (2019秋予定)
- 大丸心齋橋店北館「パルコ」が出店予定 (2021春)

■ 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料

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 ●

- ・ 広小路通：丸栄（2018.6閉店）
- ・ 呉服町通り：AMERICAN RAG CIE（2018.7 閉店）
- ・ 広小路通：Brooks Brothers(2018.7閉店)
- ・ 三越：Brooks Brothers（2018.8）
- ・ 大津通：ココカラファイン栄大津通店（2018.8）
- ・ (仮称)日本生命栄町ビル（2020.11）
- ・ 名駅：(仮称)名古屋三井ビルディング北館（2021.1）

エリア概況

栄エリアでは丸栄が閉店

名駅エリアの再開発は一段落

- 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。
- ファッションテナントが路面店を出店しているエリアは、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。
- 名駅周辺は超高層複合ビルの相次ぐ開業により、商業集積が加速。広域的な集客力を背景に、周辺ビルへの出店需要も増えているが、大型再開発は一段落している。

賃料トレンド

1F賃料は上昇傾向で推移

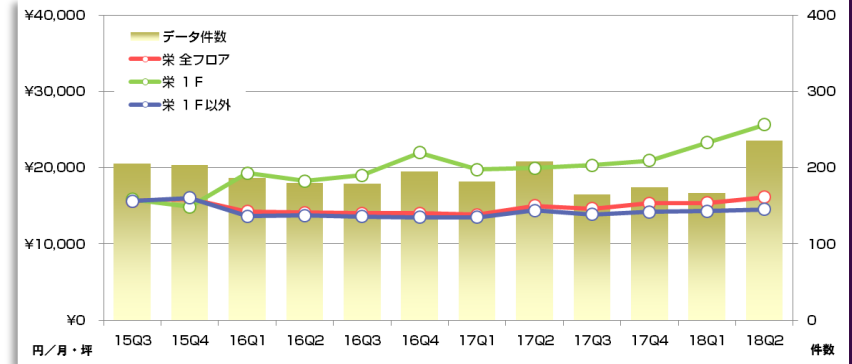
大津通と周辺エリアとの賃料格差は継続

- 1Fの賃料トレンドは、2017年第1四半期以降、月坪20千円前後の水準で推移していたが、2017年第4四半期以降は上昇傾向にあり、直近では月坪25千円となっている。また、1F以外については、月坪14千円前後で大きな変化は見られない。
- 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。最近ではインバウンド需要の拡大に伴い、ドラッグストアの都市型旗艦店の出店が見られる。
- 募集件数は中上層階の割合が多く、路面の広がるエリアの中上層階の弱さを呈している。

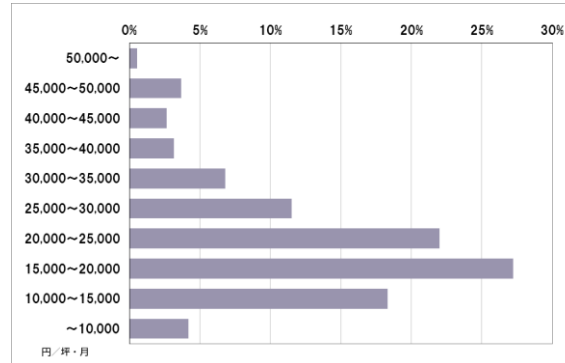
■ 公募賃料推移表 円/月・坪

| エリア | フロア区分 | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 |
|-----|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | |
| 栄 | 全フロア | ¥15,800 | ¥14,200 | ¥14,000 | ¥14,400 | ¥15,000 | ¥15,800 | ¥15,800 |
| | 1F | ¥15,200 | ¥18,800 | ¥20,300 | ¥19,900 | ¥20,700 | ¥24,800 | |
| | 1F以外 | ¥15,800 | ¥13,700 | ¥13,500 | ¥13,900 | ¥14,000 | ¥14,400 | |

■ 公募賃料トレンド



■ 賃料水準構成(1F)

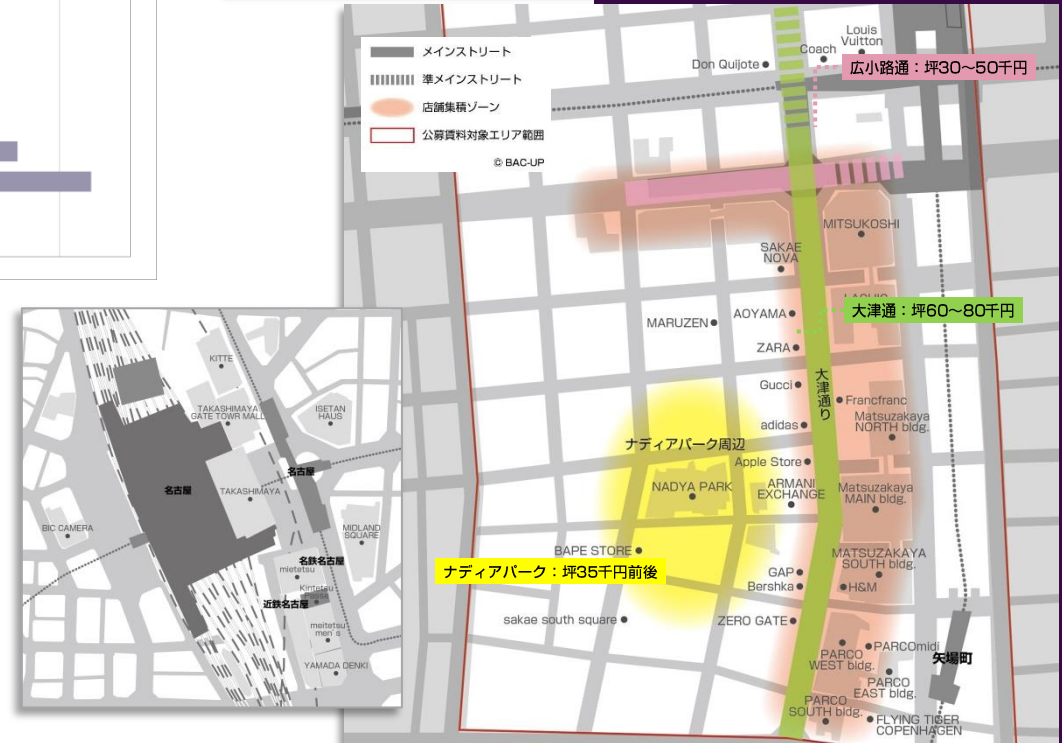


今後の見通し

大津通り沿い路面店への出店ニーズは堅調

栄での複数の開発により巻き返しに期待

- 大津通り沿いの路面店については、引き続き出店需要が高く、空室も見られない。一方、裏手立地については空室期間が長い物件も散見されるほか、ファッション店跡地がホテル開発になるなど、裏手立地の弱さが伺える。
- 一方、栄交差点で現在建設中の(仮称)日本生命栄町ビルは、大丸松坂屋百貨店が賃借し、商業施設を開発することが発表された。2020年11月に開業予定である。また、「丸栄」跡地には、小規模な商業施設が2020年に開業予定で、その後、北側の栄町ビル、ニューサカエビルと併せて大規模な再開発を行う方針。そのほか、中日ビルの建て替えが決定しているなど今後の商業開発の動きは多く、動向が期待される。
- 久屋大通公園の整備運営事業者が公募により決定。地下街の「サカエチカ」も大規模リニューアル工事を行っているなど、従来少なかった栄交差点より北側のエリアに商業が伸びる可能性もある。
- 名駅エリアでは、(仮称)名古屋三井ビルディング北館が2021年1月に竣工予定。地下1階から地上3階は商業施設、5階から19階はオフィスとなる予定である。



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料

仙台エリア

エリア概況

ファッション店の重心は駅周辺に

- 仙台の中心商業エリアは「仙台駅西口周辺」と「商店街」の2エリアの商業集積とそれらをつなぐストリートで構成。「仙台駅西口周辺」はペDESTリアンデッキで繋がった大型商業施設が中心であり、近年開発が進んでいる。一方、「商店街」は仙台駅前から藤崎にかけて延びる中央通商店街（ハピナ名掛丁、クリスロード、マーブルロード）と藤崎からL字に曲がり三越に至る一番町商店街（サンモール、ぶらんどーむ、一番町四丁目）が中心となる。
- 従来、商店街の中でもぶらんどーむ～マーブルロードについてはファッション店にとってプライムロケーションと言われていたが、駅前の大型商業施設への移転などの動きもあり、退店も見られるようになってきている。ファッション店跡地は飲食店やCVSなどファッション以外も多く、商店街全体としてファッション性は薄れつつある。一方で、飲食店の出店需要は根強く、一番町4丁目商店街では7月に「すしざんまい」が東北初出店し、開業日は行列で賑わった。

■ 公募賃料推移表

| エリア | フロア区分 | 円/月・坪 | | | | | | |
|-----|-------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | 2015年 | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 | |
| 仙台 | 全フロア | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | |
| | | 1F | ¥14,800 | ¥15,600 | ¥14,700 | ¥15,200 | ¥15,100 | ¥16,200 |
| | | 1F以外 | ¥18,500 | ¥22,100 | ¥22,700 | ¥23,700 | ¥21,100 | ¥24,200 |
| | | 1F以外 | ¥14,100 | ¥13,200 | ¥12,500 | ¥12,400 | ¥12,800 | ¥13,500 |

今後の見通し

駅周辺の開発は今後も続く

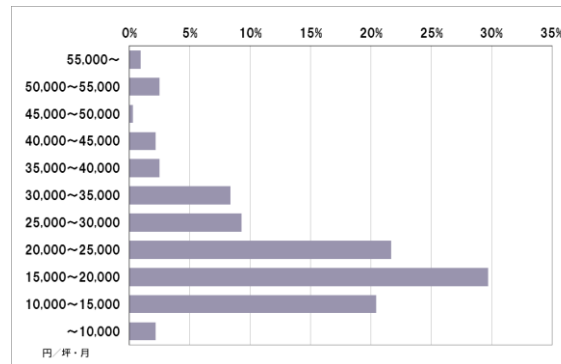
- 「エスパル東館」開業後、駅周辺の吸引力が増している。ファッションに関しては駅>商店街の構図。今後も駅周辺の開発は続くが、「さくら野百貨店仙台店」の跡地利用については未だ具体的な計画はない。一方、「GSビル」跡地は現在、既存建物の取り壊しが行われている。また、駅東側では、「ヨドバシ仙台第一ビル」の開発が控えており、駅周辺のポテンシャルは今後も維持されていくと思われる。
- 仙台のインバウンドも徐々に増加傾向にあり、中心市街地ではホテルの開発計画もみられる。6月に開店したドン・キホーテ仙台駅西口本店では、東北エリア初となる免税カウンターが設置され、訪日客に対応した店舗舗成となっており、商店街へのインバウンド客増加が期待される。
- 商店街方面ではファッション系テナントの色が薄まりつつあるなかで、駅周辺との差別化が求められている。商店街の活性化イベントも多く開催されており、今後の巻き返しに注目したい。

賃料トレンド

路面店は一部空室が長期化する物件も

- 路面店への出店意欲は飲食用途等での引き合いは堅調であるが、ファッションは駅前の大型商業施設が強く、駅周辺への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。ポテンシャルの高いエリア(商店街ではクリスロードとぶらんどーむ一番町の角地周辺)は希少性もあり賃料水準は今後も維持可能とみることができ、新規出店業種態は以前とは変わりつつある。
- 公募賃料の四半期トレンドでは、1Fは17年第3・4四半期にやや下落したものの全体的な傾向としては1F以外も含め、16年以降は概ね横ばい傾向で推移している。なお、募集件数は、直近では増加したものの16年第3四半期以降は150件～200件の水準で推移している。

■ 賃料水準構成 (1F)



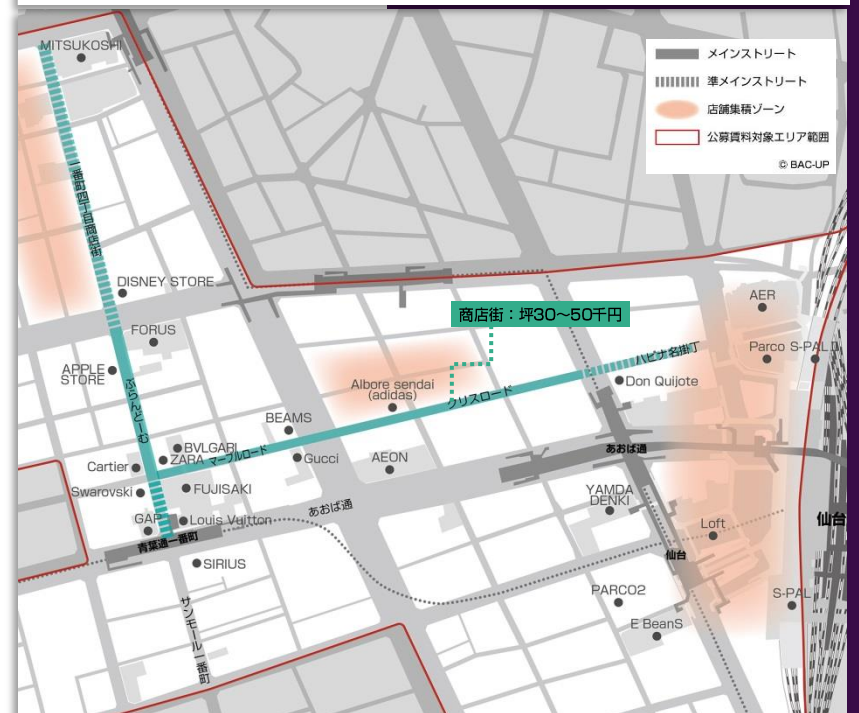
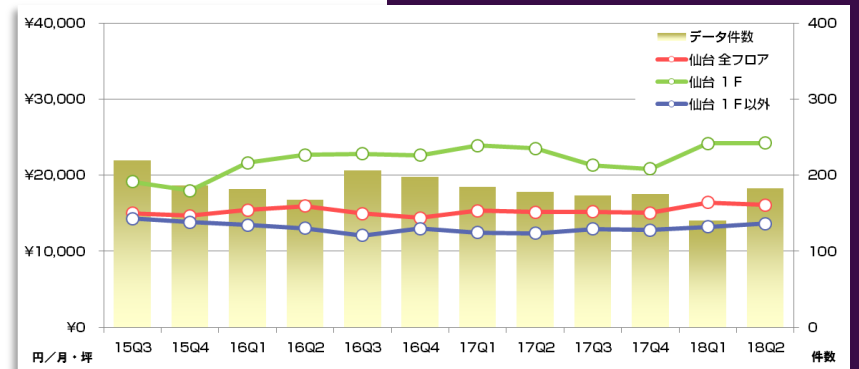
<対象エリア>

| | |
|-----------|-----------|
| 青葉区一番町1丁目 | 青葉区區分町2丁目 |
| 青葉区一番町2丁目 | 青葉区中央1丁目 |
| 青葉区一番町3丁目 | 青葉区中央2丁目 |
| 青葉区一番町4丁目 | 青葉区中央3丁目 |
| 青葉区區分町1丁目 | 青葉区中央4丁目 |

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 仙台駅東口：期間限定で「EKITUZU」オープン（～2019.3）
- ハピナ名掛丁：ドン・キホーテ（2018.6）
- 仙台駅西口：(仮称)仙台駅前USビル（2019.1予定）
- 仙台駅西口：(仮称)SND新築工事（2019.3予定）
- 広瀬通：(仮称)仙台一番町テナントビル新築工事（2020.2予定）
- 東二番丁通：(仮称)青葉中央三丁目計画（2020.7予定）
- 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（2021下期予定）

■ 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定

四条河原町（京都）エリア

エリア概況

店舗集積地の繁华性は依然として高い。観光拠点としての特性も強まっている。

- 京都は四条烏丸～四条河原町と阪急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。
- 四条通は大型商業施設、老舗店舗、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。河原町通についても大型商業施設が複数見られるほか、アミューズメント、飲食店なども軒を連ねている。そのほか四条通から北に伸びる寺町通りや新京極通りも、店舗が数多く集積している商店街であり、小型のファッション、雑貨、飲食店が建ち並んでいる。
- 裏通りではファッション店が町家を改装して出店している風景がみられ、地域的な特色が窺える。
- インバウンドは引き続き好調で、エリア全体が訪日客で大変な賑わいをみせている。観光客を自当てとした出店需要は強く、既存の商業店舗にも好影響を与えている一方で、比較規模の大きな土地で予定されている新規の開発は、四条通や河原町通りであってもホテル建設であり、商業施設の開発はあまりみられない。

| エリア | フロア区分 | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 | |
|-----------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|----|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 四 条 河 原 町 | 全フロア | ¥15,300 | ¥17,000 | ¥16,400 | ¥16,100 | ¥14,700 | ¥15,100 | | |
| | 1F | ¥25,100 | ¥26,600 | ¥29,300 | ¥21,500 | ¥21,800 | ¥23,800 | | |
| | 1F以外 | ¥12,900 | ¥13,500 | ¥13,000 | ¥14,100 | ¥13,400 | ¥12,900 | | |

今後の見通し

ホテル建築が増えるも、四条河原町エリアは引き続き商業中心地としての地位は継続

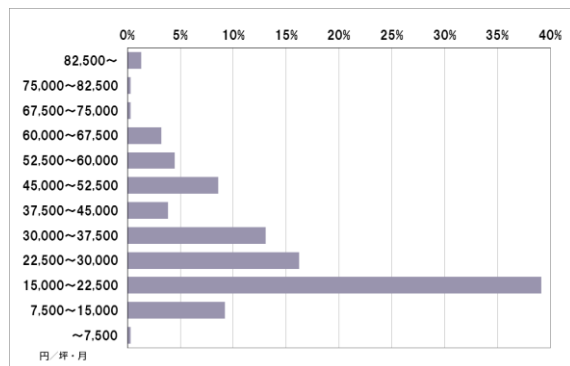
- 四条通では8月、京都ゼロゲートの低層部分にアップルストアが開業。京都に初出店したこともあり、開店日には大きなニュースになった。四条通は最近も店舗の入れ替えがみられる中、引き続き空室もなく、テナントは水面下で決定する状況となっている。
- 河原町通は、通り沿いや周辺でホテルの開発が多く見られている。従来より河原町交差点に近い程、商業ポテンシャルが高く、歩行者通行量は四条通とさほど遜色はないため、今後も商業エリアとしての地位は維持していくと思われる。
- 四条河原町交差点至近では、BIO-Style京都・四条河原町が2017年3月に着工、2019年春の開業を予定している。ホテル主体とはなるものの、四条河原町交差点南側に集積が伸びる形となる。

賃料トレンド

空室期間も短く、好調な状況が続く

- 1F部分の公募賃料をみると、2017年第2半期まではやや落ち込んでいるものの2017年第3半期より増加し、それ以降は横ばい傾向にある。募集件数も少なくデータの振幅が大きいことからトレンドは読みづらいが、高額事例もみられ、強気の相場観であるといえる。
- 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は、空室が埋まるのも早く、立替・改装中の店舗も多くみられ、出店需要の高さが窺える。事例も比較的高額な賃料がみられ、今後も賃料相場は堅調に推移すると思われる。
- 四条烏丸～四条河原町と阪急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おり、中でも四条通の路面店1階では坪単価100千円を確保できるとの声もある。

■ 賃料水準構成(1F)



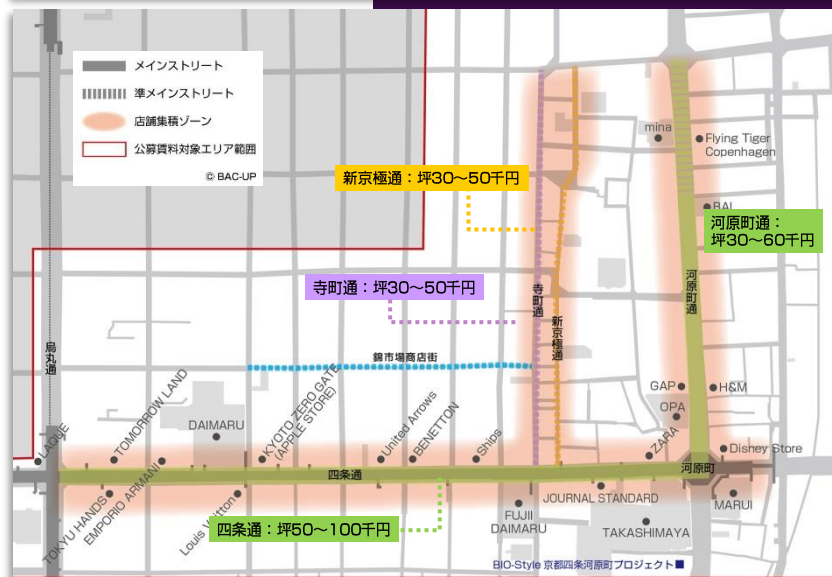
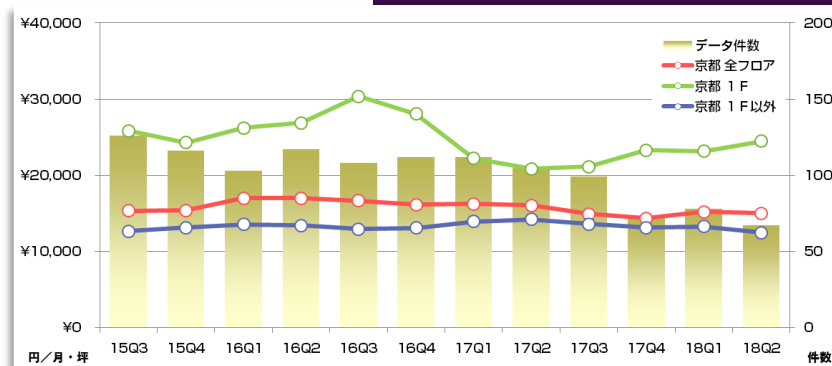
<対象エリア>

下記地図赤枠範囲内の町丁目参照
(京都エリアは非常に町丁目が多いため省略)

● 主な出店動向・開発計画

- 烏丸御池周辺：ジャーナルスタンダードキョウト御倉町(2018.6)
- 四条通：Brooks Brothers (2018.7開店・9月大丸京都店に移転)
- 寺町通：MOTHERHOUSE (2018.8)
- 四条通：DECOUVERTE (2018.8)
- 四条通：アップルストア(2018.8)
- 河原町通：BIO-Style京都・四条河原町プロジェクト(2019予定)
- 先斗町：(仮)先斗町商業施設プロジェクト(2019予定)
- 烏丸御池周辺：(仮称)新風館再開発(2019予定)
- 四條烏丸周辺：京都経済センター(仮称)整備事業(2019予定)
- 京都駅周辺：「京都ビル」大規模リニューアル(駅ナカ商業施設2019年春開業予定/ジェイアール京都伊勢丹2020年春全面開業予定)

■ 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料

天神（福岡）エリア

エリア概況

エリア間競争は厳しいものの、路面店も一定のニーズを維持

- 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、駅西側にはバルコ、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。
- 駅西側は路面店エリアの天神西通り、大名エリア、天神2丁目エリアが立地する。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。
- インバウンド需要の影響は依然として堅調であり、ドラッグストアは引き続き売上が好調な模様で出店要望も多いと伝聞する。

| エリア | フロア区分 | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 | |
|-----|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|----|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 天神 | 全フロア | ¥14,500 | ¥13,400 | ¥13,200 | ¥13,000 | ¥13,600 | ¥14,500 | | |
| | 1F | ¥24,400 | ¥17,900 | ¥19,300 | ¥17,000 | ¥22,200 | ¥19,600 | | |
| | 1F以外 | ¥12,400 | ¥12,500 | ¥12,000 | ¥12,300 | ¥12,200 | ¥13,300 | | |

今後の見通し

再開発計画や既存ビルのリニューアルが多く、エリア間競争に加え、エリア内競争の厳しさは継続

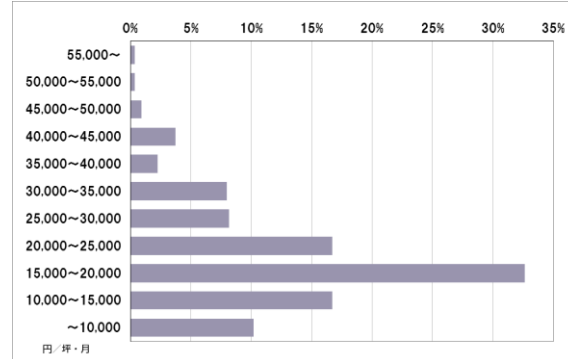
- 博多駅周辺の商業集積が高まり、天神エリアは押され気味であるが、各施設増床やリニューアルによる対抗策のほか、複数の再開発計画のリリース等、今後事業進捗に応じた将来性が期待される。
- 路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなる。エリア全体としてはファッション不調の影響もあり、ファッション以外の出店（ex. ショールーム関連、インバウンド関連）も増えてきている。バルコへのシェアオフィス出店等、商業以外の新たな業態の出店も見られる。
- 「天神ビッグバン」では、天神交差点から半径約500mの範囲において、10年で30棟の民間ビルの建替えが誘導中である。明治通り沿いで複数再開発が予定されており、「天神ビジネスセンター(仮称)」や「福ビル街区の建て替え」では低層階部分に商業やサービス施設が設けられる予定である。
- 旧大名小跡地の再開発において約115mまで高さ制限が大幅に緩和。また、その他の再開発エリアへにも高さ制限の緩和を適用。将来的に高層ビルが増えた場合、従来の路面エリアの雰囲気が一変する可能性がある。

賃料トレンド

賃料は横這い傾向

- 1Fの公募賃料は2017年第3四半期、第4四半期で坪20千円を超えてきているものの、2018年に入ると賃料は下落し、中期的に見ると、1F公募賃料は概ね横這いとなっている。
- 1F以外及び全フロアの公募賃料は、2018年第1四半期で若干上昇したものの、概ね横這いである。また、募集件数は減少傾向に推移している。
- 1Fの賃料構成を見ると、坪15~20千円の割合が最も多い。
- 住所別平均賃料では商業集積の高い駅近の天神1~2丁目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 | 2015年下期~2018年上期 | | 2018年上期 | |
|----------|-----------------|-----|---------|----|
| | 平均賃料 | 件数 | 平均賃料 | 件数 |
| 中央区今泉1丁目 | ¥16,324 | 44 | ¥11,141 | 2 |
| 中央区今泉2丁目 | ¥16,718 | 41 | ¥19,821 | 5 |
| 中央区大名1丁目 | ¥20,511 | 274 | ¥19,689 | 42 |
| 中央区大名2丁目 | ¥22,133 | 60 | ¥26,824 | 3 |
| 中央区天神1丁目 | ¥17,740 | 28 | ¥16,402 | 8 |
| 中央区天神2丁目 | ¥35,844 | 25 | ¥43,221 | 3 |

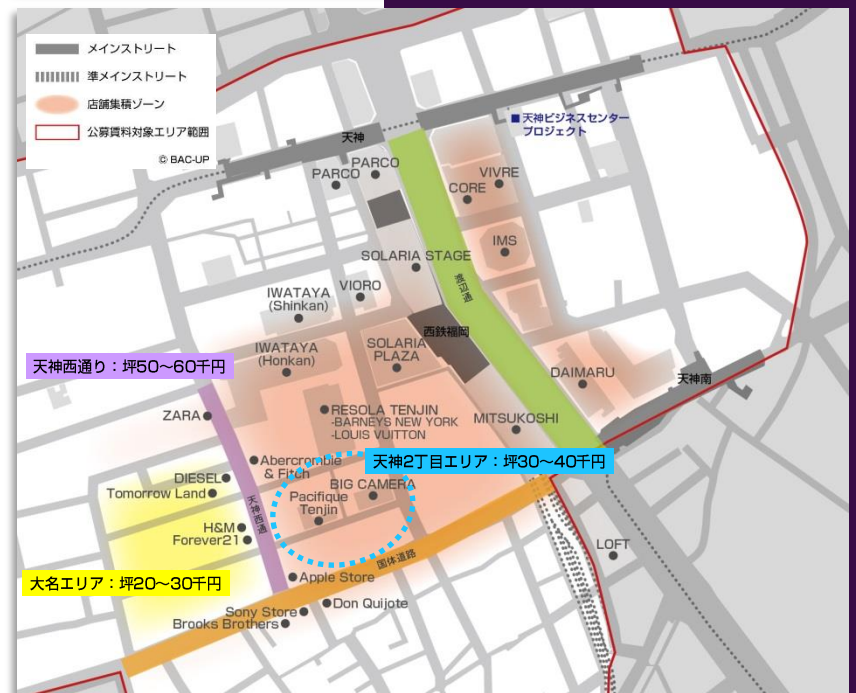
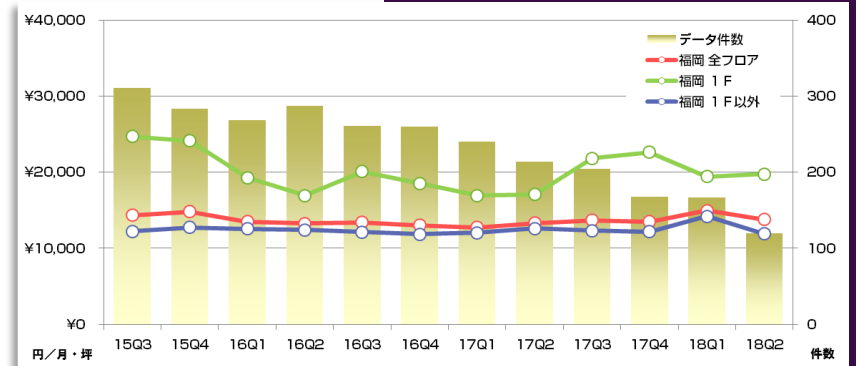
<対象エリア>

| | |
|----------|----------|
| 中央区今泉1丁目 | 中央区大名2丁目 |
| 中央区今泉2丁目 | 中央区天神1丁目 |
| 中央区大名1丁目 | 中央区天神2丁目 |

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 天神2丁目: 「TENJIN249」 (2018.8)
- ソラリアプラザB1F: ソーニーイヤーズ (2018.8)
- 西鉄福岡(天神)駅コンコースをリニューアルし、「天神TOIRO」を開業 (2018.9)
- 天神西通り沿い: (仮) 天神2丁目計画(2019年初旬完成予定)
- 福岡三越リニューアル予定 (~2020年度)
- 大丸福岡天神店リニューアル予定 (~2021年頃)
- 福岡ブルー体街区開発で新ビルが開業予定 (2024年春)。福岡ビルは2019.3閉館予定、天神コアは2020.3閉館予定。

■ 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料

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。
- 核テナントの「札幌駅前地区」への移転と、「大通地区」における再開発事業の活性化が特徴的である。近年は「札幌駅前地区」に押され気味であるが、大通駅前地下歩行空間の開設により「大通地区」への回遊性が増したことや、2016年2月の「札幌ゼロゲート」の開業、外国人観光客の増加も後押しし、一定の繁華性は継続している。
- 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。
- 18年9月の北海道胆振東部地震の影響により大型商業施設は営業時間の変更や休業などの影響を受けた。インバウンドを含めた観光客の一時的な大幅減などもあり、売上に影響を与えているものと思われる。

■ 公募賃料推移表

| エリア | フロア区分 | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 | | 2018年 |
|-----|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | |
| 大通り | 全フロア | ¥11,400 | ¥10,200 | ¥11,400 | ¥10,500 | ¥10,700 | ¥12,700 | |
| | 1F | ¥12,800 | ¥14,300 | ¥13,000 | ¥14,400 | ¥11,700 | ¥18,100 | |
| | 1F以外 | ¥11,300 | ¥9,900 | ¥10,700 | ¥9,700 | ¥10,500 | ¥11,500 | |

円/月・坪

今後の見通し

札幌駅と大通地区のエリア間競合は継続 複数の再開発計画が進行中

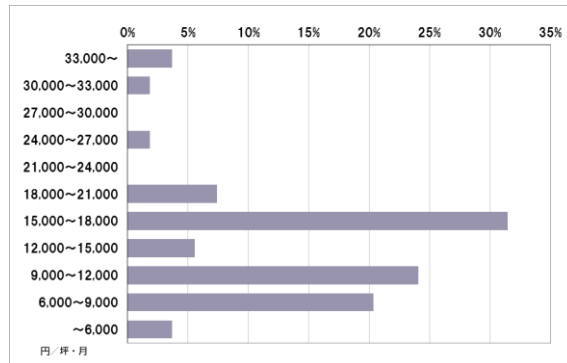
- サンデパートビルは、2018年4に閉店し、解体工事が開始。28階建ビルのマンション・商業複合ビルが2022年度に竣工予定である。その他、サンデパートビルの隣の街区において、ホテル、物販、飲食の複合ビルが建設予定となっている。
- 駅前通の大同生命ビル建替工事は、地下1階～2階：商業施設、3階～14階：オフィスとなる予定で、2020年春竣工を予定している。
- また、創成川通沿いではさっぽろ創世スクエアが2018年5月にオフィス入居開始、10月にランドオープン。9月にはさっぽろ創世スクエアと市役所庁舎、大通駅を結ぶ地下歩道が開通予定であるが、商業の展開はない。
- 上記2つの計画共に、大通り駅北側の再開発動向となり、大通り方面への商業への波及効果はあまりないと見られる。

賃料トレンド

インバウンド消費と最寄品関連の出店は引き続き堅調、賃料も安定的

- 札幌エリアはインバウンドが多いエリアで、いわゆる爆買は一巡したものの外国人観光客は増加しており、百貨店、ドラッグストア等の商況は堅調な状況が続いている。日用品や雑貨などの業種の出店需要は、引き続き根強いことから、空室は見られず、賃料は安定している。ただし、2018年9月に発生した地震の影響によりインバウンド消費が減少していることから、今後の動向に注視が必要である。
- 募集件数は2017年第4四半期には25件であったが、その後は増加傾向となっており、2018年第2四半期は39件である。
- 1Fの公募賃料を見ると、2017年第4四半期から2018年第1四半期は件数が少なく、2018年第1四半期に高額な事例が見られたため大きく変動している。また、2018年第2四半期は事例の件数がやや増加し高額な事例が複数見られた。しかし、実勢は概ね安定的に推移している。1F以外の公募賃料は、直近2年間は月坪10千円前後の水準で安定的に推移していたが、2018年上期は月坪18千円程度に上昇している。

■ 賃料水準構成 (1F)



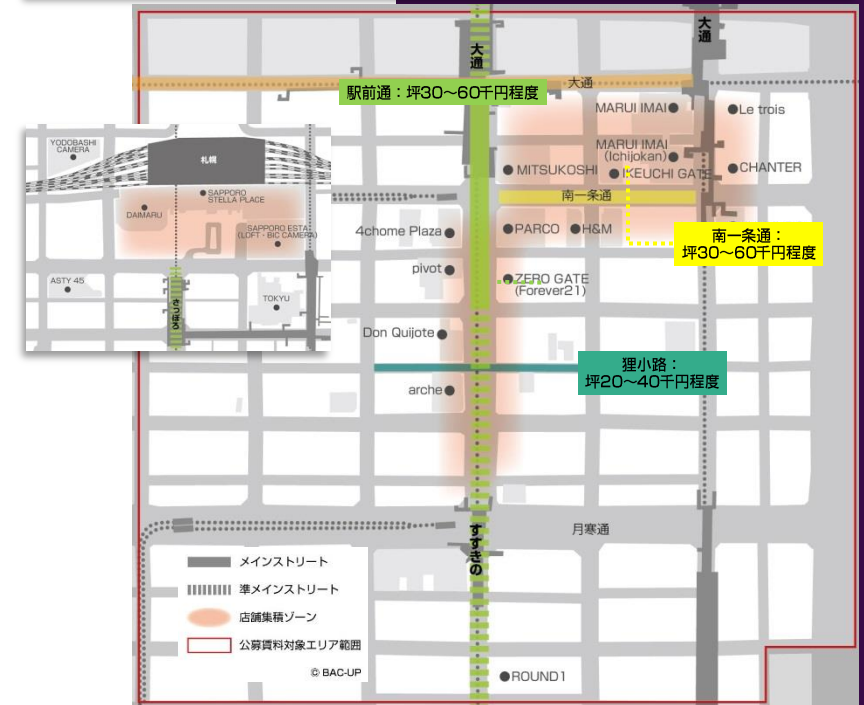
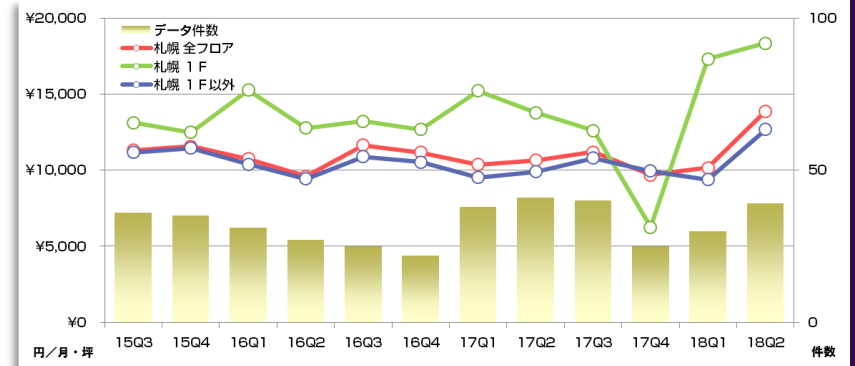
<対象エリア>

中央区大通西1～6丁目 中央区南五条西1～6丁目
 中央区南一条西1～6丁目 中央区南六条西1～6丁目
 中央区南二条西1～6丁目 中央区南七条西2～6丁目
 中央区南三条西1～6丁目 中央区南八条西2～6丁目
 中央区南四条西1～6丁目 中央区南九条西2～6丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 狸小路：ドン・キホーテ(2018.1 KEIZ狸小路店跡地)
- 札幌PARCO：UNITED COLORS OF BENETTON (2018.1)
- 札幌シャンテ：SUIT SELECT(2018.1)
- 札幌駅：東急百貨店札幌店 リニューアル (2018.3)
- 駅前通：ドン・キホーテ札幌店 (2018.4閉店 サンデパートビル)
- 札幌駅：東急ハンズ札幌店が東急百貨店に移転 (2018.4)
- 丸井今井南館 (2018.8閉店)
- 駅前通：ドン・キホーテ (開店時期未定 アルシュビル)
- 駅前通：サンデパート開発計画 (2022年度)

■ 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料