

店舗賃料トレンド

2019 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：有岡、齋藤、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



賃料トレンドに動きはあるが、
実勢は高止まりで横ばい傾向が継続

ファッションは引き続き弱含み
インバウンド消費は動向に注視が必要

- 各エリアの1F賃料ランキングは、銀座が前期から大幅にアップ、表参道がダウンし、前回同様の調査と同様に再び1位が銀座、2位が表参道となった。3・4位の渋谷・新宿はどちらも前期からアップし、前回と同じ結果となった。また、5位は前回11位であった横浜で、募集賃料が前期比188%と大きくアップしている。そのほかの募集賃料は、福岡を除いて前期から下がる結果となった。実勢については、前回同様、高止まりの傾向が続いている。

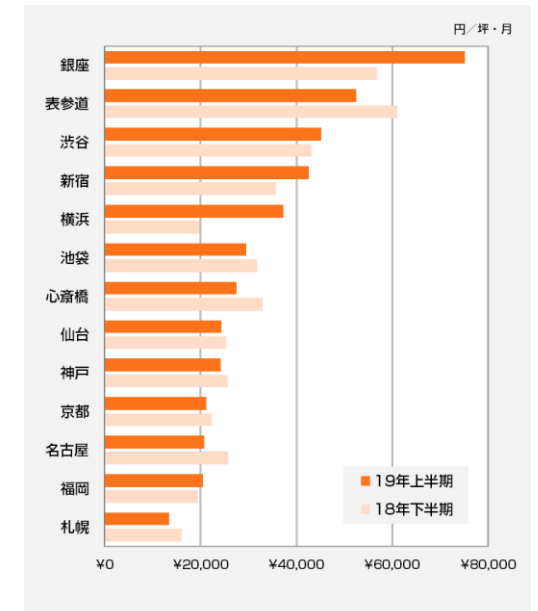
- 1F以外は、1Fの影響を受ける形で、前回と同様に都内5エリアについては好調なトレンドとなっている。飲食・サービスの堅調さとオフィス賃料の影響も要因となっていると思われる。

- EC化の影響もありファッションは引き続き弱含み。EC化によりファッションのほか、家電など多様な業種で店舗のショールーム化が進むとみられる。

- 2018年9月の自然災害発生以降、訪日客数は前年同月比を上回っていたが、2019年8月は韓国からの訪日客数の減少が一因となり前年同月比を下回った。そのほか、経済情勢や電子商取引法の施行などの影響もあり、ドラッグストア、ディスカウントストア、百貨店のインバウンド消費の成長の減速が懸念されている。今後の動向に注意が必要である。

■13エリアの1F賃料水準

*=半期の募集件数が合計30件以下のエリア



■13エリアの1F賃料ランキング

円/坪・月

順位	エリア	18年下半期	19年上半期	前期比
1	銀座	¥56,700	¥75,200	133%
2	表参道	¥61,100	¥52,400	86%
3	渋谷	¥43,100	¥45,200	105%
4	新宿	¥35,700	¥42,500	119%
5	横浜	¥19,800	¥37,300	188%
6	池袋	¥31,800	¥29,500	93%
7	心斎橋	¥33,000	¥27,500	83%
8	仙台	¥25,300	¥24,400	96%
9	神戸	¥25,700	¥24,200	94%
10	京都	¥22,300	¥21,200	95%
11	名古屋	¥25,800	¥20,700	80%
12	福岡	¥19,500	¥20,500	105%
13	札幌	¥16,000	¥13,400	84%

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。

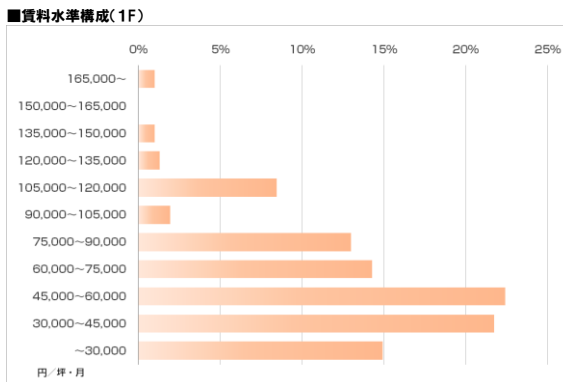
- ブランド旗艦店が集積する晴海通り・中央通りを中心に、みゆき通りや並木通り、マロニエ通りなど複数のストリートで形成される。
- 中央通りや晴海通りは依然として出店動向は活発で、既存ブランドの移転や新規開発など、銀座のポテンシャルの高さは継続している。
- インバウンドの集客力はパワーを維持し、大型商業施設の売上を牽引する。化粧品をはじめ、ドラッグストア、シューズブランドなどのインバウンド需要の見込める業種業態の路面進出の動きもみられる。

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年		2019年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
銀座	全フロア	¥30,100	¥30,800	¥30,100	¥33,800	¥32,500	¥35,700		
	1F	¥50,900	¥47,200	¥58,100	¥67,400	¥56,700	¥75,200		
	1F以外	¥28,600	¥29,800	¥28,300	¥28,500	¥29,200	¥31,600		

賃料トレンド

募集ベースでは上昇傾向も実態としては高止まり。

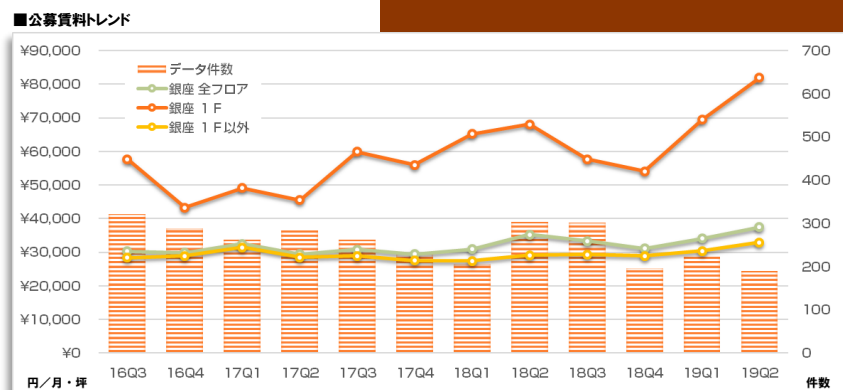
- 2019年以降賃料が上昇トレンドとなっているが、内訳を見ると物件に対しオーナーの期待値の高い物件が空室となっている模様。以前は募集に上がらないような物件も含まれており、グラフのようにトレンドが右肩上がりになっているとは言い難い。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座5丁目の平均賃料が坪100千円超と高くなっているが、これも同様に、商業施設内の坪100千円超の物件等が含まれていることが影響している。
- 募集件数は減少。特に1Fの件数の減少幅が大きいようである。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~45千円と坪45~60千円の割合が高めとなっている。



住所	2016年下期~2019年上期		2019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	-	0	-	0
中央区銀座1丁目	¥43,253	78	¥42,331	18
中央区銀座2丁目	¥75,742	39	¥79,923	3
中央区銀座3丁目	¥70,196	13	¥54,346	3
中央区銀座4丁目	-	0	-	0
中央区銀座5丁目	¥58,179	74	¥108,889	10
中央区銀座6丁目	¥70,802	62	¥93,941	7
中央区銀座7丁目	¥55,381	30	¥46,981	2
中央区銀座8丁目	¥70,798	12	¥70,188	1

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	

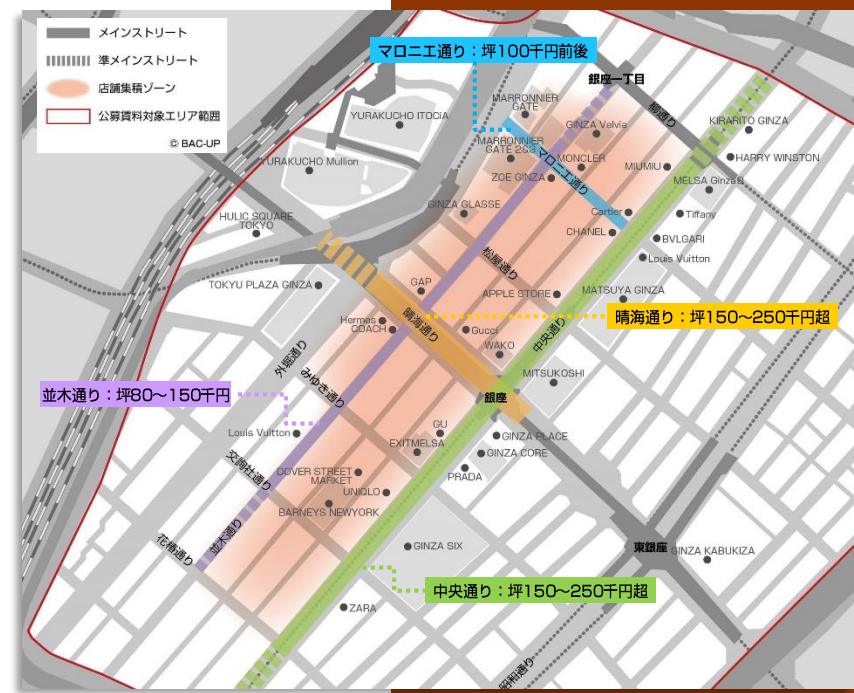
- 主な出退店動向・開発計画
- 並木通り：エスパスタグホイヤー (2019.3)
- 晴海通り：アルマーニ/銀座タワーリニューアル (2019.3)
- 並木通り：MUJI HOTEL、無印良品 銀座 (2019.4)
- 並木通り：銀座ロフトリニューアル (2019.4)
- 中央通り：MCM 銀座 HAUS 1リニューアル (2019.4)
- 松屋通り：ランバンブティック (2019.7閉店)



今後の見通し

当面は高止まりを維持。

- 既にブランド店の出店は一巡しているものの、より良い立地への移転需要やプレステージブランドの新規出店、インバウンド需要を見込む新規出店、ショールームなど多岐に渡り、当面は高い賃料を維持すると思われる。
- インバウンド客数は増加を続け、1店舗ではさばききれない人気のあるテナント・業態は複数路面に出店する動向も見られる。現在の賃料水準を大きく超える期待はできないが、当面は高水準が継続すると考えられる。



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

表参道エリア ESANDO

エリア概況

日本一の情報発信力を持つエリア

- 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。
- ファッションやスイーツなどの食物販、飲食店、ドラッグストア、シェアオフィスなどに加え、情報発信力の高さからショールームやPOP UP SHOPの出店も多く、銀座とは異なる多様な業種業態がブランディングするエリアとなる。
- 近年は明治通り沿いやキャットストリートにスポーツ・アウトドアの集積が進み、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。
- 来街者のSNSを用いたトレンド発信力の高さ・速さがエリアの強みとなっており、日本一といえる。エリアに出店する企業の多くが新商品などプロモーションの場として出店し、顧客が発信する情報が大きな広告・宣伝となることエリアの価値と評価されている。
- 一方、勢いのある表参道エリア（特にキャットストリート周辺）と比較すると、青山エリアは空室も見られ、以前と比較するとやや失速している感もある。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年		2019年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	2019年
表参道	全フロア	¥34,100	¥32,400	¥34,200	¥41,300	¥43,900	¥40,000	
	1F	¥45,400	¥42,800	¥48,900	¥60,100	¥61,100	¥52,400	
	1F以外	¥29,200	¥27,600	¥28,700	¥31,500	¥33,700	¥33,000	

今後の見通し

賃料は高止まりを維持するがキャットストリートは従来の水準からステップアップ

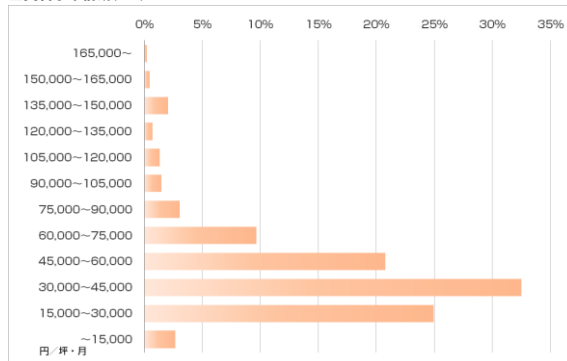
- 原宿駅前開発（2020年春竣工）、神宮前交差点に面する神宮前六丁目地区市街地再開発（2022年秋）などの大型開発、原宿駅改良などエリアの集客力はオリンピックに向けてパワーを増す。その他、裏手立地の小規模開発も含めると引き続き複数の開発動向が見られる。
- エリアの中でも依然としてキャットストリートは活況を呈しており、従来のキャットストリートの適正規模・賃料を超える成約物件もみられる。テナントの顔ぶれも中小企業だけではなく、賃料上昇に伴い大手企業の割合が高めとなってきている。
- キャットストリートなど本来国内ブランドが中心となっていたエリアでは、新規開発案件の賃料と従来の店舗の賃料の乖離が大きくなっており、今後もこの傾向が続くと思われる。

賃料トレンド

募集賃料トレンドは一服感。

- 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の平均賃料は2018年下期をピークに低下気味。やや一服感も見られるが、長期的に見ると依然として高水準を維持している。
- 住所別平均賃料では、2019年上期では北青山3丁目の坪65千円などが高めの水準となるが、新規開発案件が高めの賃料で募集しているようである。
- 募集件数は2018年第1四半期を底に増加傾向にあるが、2016年以前と比較すると依然として件数は少な目となっている。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2016年下期~2019年上期		2019年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥32,413	67	¥42,813	20
港区南青山4丁目	¥28,718	76	¥19,316	5
港区南青山5丁目	¥52,868	46	¥60,177	13
港区南青山6丁目	¥35,833	57	¥36,521	7
港区北青山3丁目	¥59,638	76	¥64,546	19
渋谷区神宮前1丁目	¥60,003	132	¥59,365	16
渋谷区神宮前3丁目	¥31,872	125	¥36,237	14
渋谷区神宮前4丁目	¥48,321	94	¥50,339	16
渋谷区神宮前5丁目	¥44,213	130	¥44,716	37
渋谷区神宮前6丁目	¥118,213	15	¥40,299	1

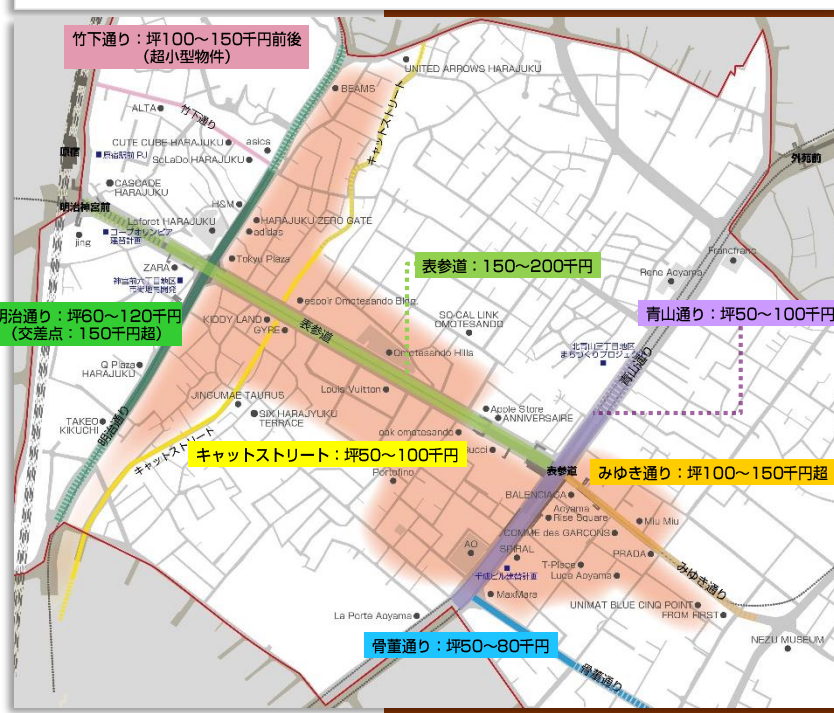
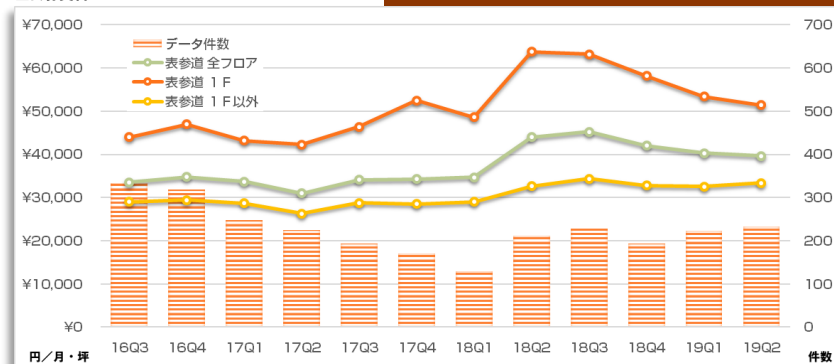
<対象エリア>

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 ●

- 青山通り：MODERN WORKS (2019.4)
- 裏表参道：マノロプラニク (2019.4)
- 裏表参道：ルルレモン (2019.4)
- 裏表参道：イブサ (2019.5)
- JR原宿駅前：GAP (2019.5 閉店)
- 表参道：ロクシタン (2019.7)
- 裏青山：ユナイテッドアローズ (2019.9)
- 原宿駅前：@cosme store (2019年内)
- 表参道：オリンピアアネックスビル再開発 (2022予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

渋谷エリア SHIBUYA

エリア概況

出店の動きは駅寄りが中心

- 駅を中心に扇状に路面店が広がるエリア。
- 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、多様な業態が成立する強みを持っており、依然として高い賃料水準を維持する。
- 一方で集客核であったパルコ不在の影響により公園通りや神南エリアは厳しい状況が続いているが、2019年11月開業予定の新生パルコのテナントも公表され、期待がかかる。
- 神南エリアは原宿・表参道エリアの勢いに押され、ファッション跡地はコワーキングが出店、新規開発は住宅になるなど、「ファッション路面エリア」としてのポテンシャルはダウンしている。

■ 公募賃料推移表

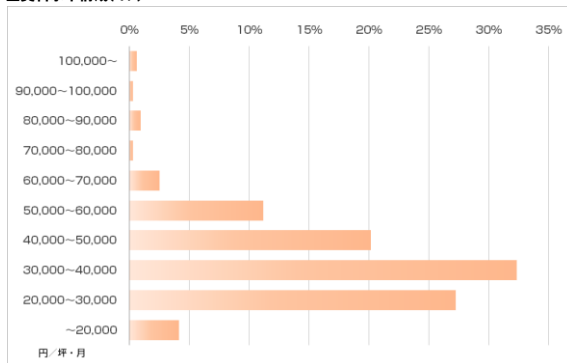
エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年		2019年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
渋谷	全フロア	¥24,400	¥26,200	¥27,300	¥28,200	¥31,000	¥32,400		
	1F	¥35,200	¥36,100	¥33,500	¥35,600	¥43,100	¥45,200		
	1F以外	¥22,600	¥24,700	¥26,400	¥26,200	¥27,500	¥30,000		

賃料トレンド

1F以外の賃料は引き続き微増傾向

- 1Fの賃料は2018年第4半期に急伸した後、直近の2019年第2四半期ではやや低下しているものの高止まりを維持。2018年第4半期以降1Fの募集件数が少なく、坪単価が高めの物件などが全体のトレンドに影響を与えていると思われる。
- また1F以外の賃料は微増傾向を示しているが、渋谷エリアはオフィス賃料トレンドが良好で、同値に引っ張られている感もある。
- 全体の募集件数についても2019年第2四半期で101件と低水準が継続している。特に2018年第4四半期以降1Fの募集件数が少なくなっていることが特徴でトレンドにも影響を与える要因となっている。直近では15件となっている。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~40千円が最も多く、次点は坪20~30千円と、新宿や銀座の一段下となる。

■ 賃料水準構成(1F)



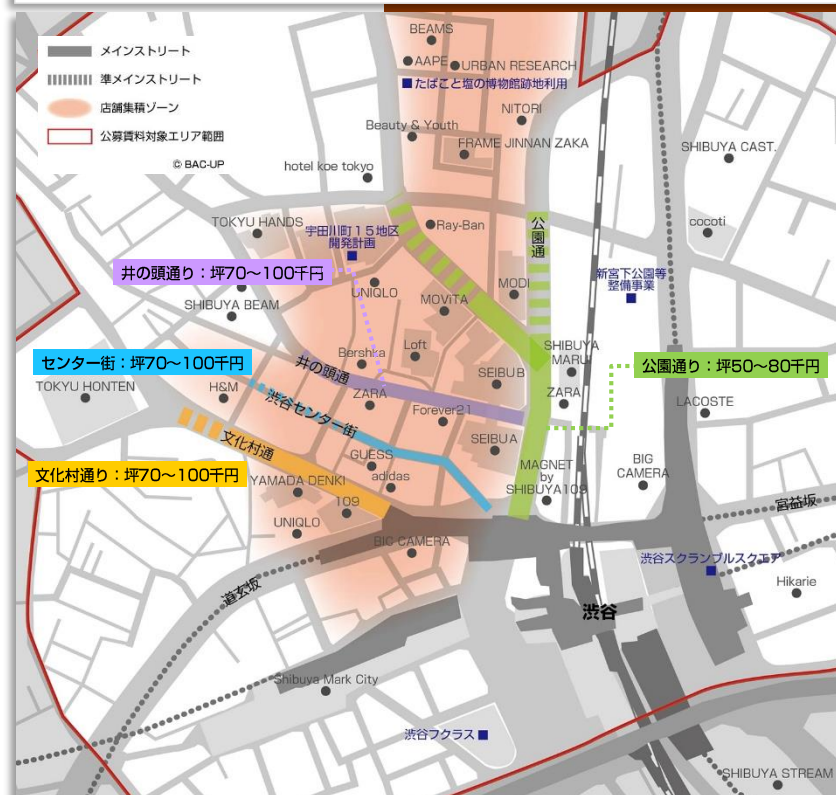
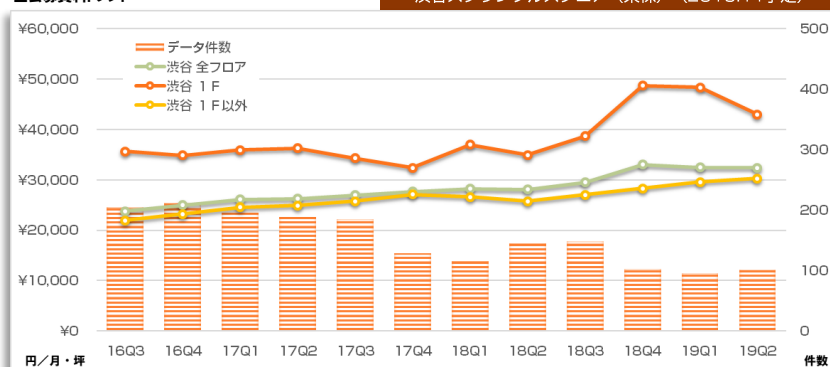
<対象エリア>

- 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

● 主な退店動向・開発計画 ●

- 文化村通り：アディダスブランドコアストアリニューアル (2019.4)
- 公園通り：楽天モバイル (2019.4)
- 神南1丁目エリア：PARKWAY SQUARE3 (2019.4)
- 公園通り：Laugh Out (2019.7)
- 神南1丁目エリア：Reebok Store Shibuya (2019.9)
- 公園通り：渋谷公会堂 [LINE CUBE SHIBUYA] (2019.10)
- 公園通り：渋谷パルコ (2019.11予定)
- 渋谷スクランブルスクエア(東棟) (2019.11予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

今後の見通し

公園通り・神南エリア周辺はパルコ再開業等に期待

- 建替えた新生パルコは2019年11月に開業予定。当初の開業予定日より後ろ倒しとなった。テナントは、GUCCI、コムデギャルソンといったラグジュアリーブランドからデザイナーズブランドといった「ファッションのパルコ」原点回帰を目指す他、Nintendo TOKYO、VRを活用したショッピング体験など新たなコンテンツが集積する。
- パルコと同時期には、渋谷の駅ビル「スクランブルスクエア」が開業する。は東急百貨店の運営するフードショー、JRの運営するエキュートなど食も充実。その他、ブルガリやサンローランなどこれまで渋谷に少なかったラグジュアリーブランドも出店する。

新宿エリア JUKU

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。
- 新宿通りはプライムロケーションが限定的であり、物件の希少性も高いため、未出店ブランドも多く、候補となる業種業態も多い。賃料水準も高く、出店条件は厳しいが、ラグジュアリーブランドやカジュアルブランド、ドラッグストアに加え、繁華性の高さからアミューズメントも混在する。
- 東京都「国別外国人旅行者行動特性調査（2018年）」によると、「新宿・大久保」が訪問率55.4%で第1位。2018年の訪日外客数は3,119万人のため、この比率をあてはめると、1,728万人が新宿を訪れたことになる。新宿でもドラッグストアの出店が続いており、2019年4月にはエリア4店舗目となるマツモトキヨシが出店。今後出店が計画されている物件もあり、当面は供給が続く。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

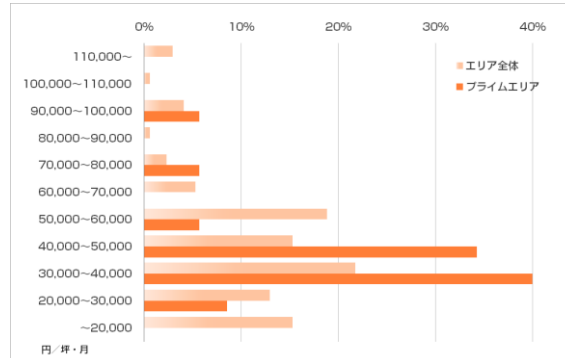
エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年		2019年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
新宿	全フロア	¥25,000	¥26,200	¥28,700	¥28,300	¥28,000	¥31,300		
	1F	¥43,600	¥39,900	¥35,400	¥34,800	¥35,700	¥42,500		
	1F以外	¥23,100	¥24,500	¥27,200	¥26,900	¥26,500	¥29,900		

賃料トレンド

賃料は高止まりを維持。

- 1Fの賃料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。
- 募集件数は2018年第4四半期以降微増傾向にある。但し内訳を見ると1Fについては10件前半と非常に少ない件数を推移しているようである。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては坪30~40千円の割合が最も高く、次いで坪50~60千円の割合が高めとなっている。
- 住所別平均賃料（1F）では、新宿4丁目が高水準となっているが3件のみ、10坪前後の超小型物件の事例となる。次いで西新宿や歌舞伎町が続くが、同様に小型の事例が多く含まれている。

賃料水準構成（1F）



住所別平均賃料/募集件数（1F）

住所	2016年下期~2019年上期		2019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	¥55,793	64	¥61,389	6
新宿区新宿2丁目	¥32,224	15	¥23,867	3
新宿区新宿3丁目	¥43,502	36	¥31,211	2
新宿区新宿4丁目	¥51,101	11	¥78,307	3
新宿区新宿5丁目	¥19,482	31	¥31,325	6
新宿区西新宿1丁目	¥66,979	14	¥73,156	4

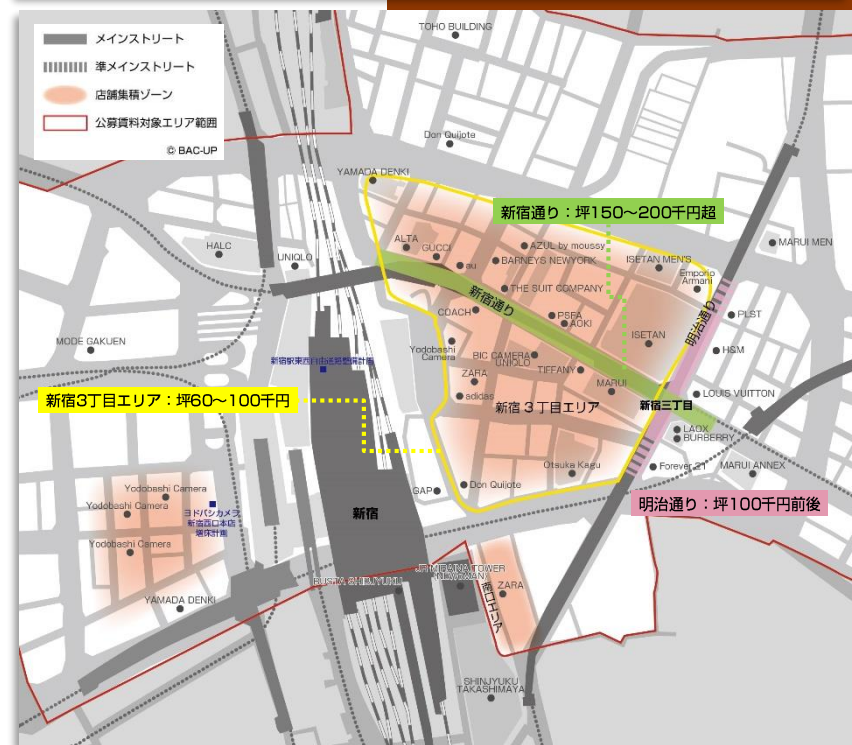
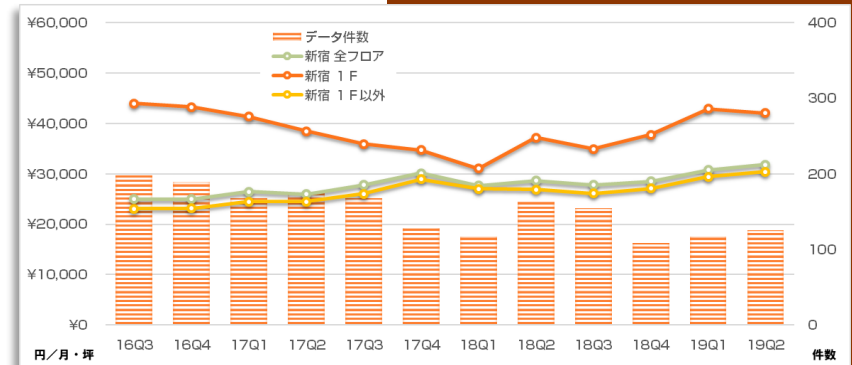
<対象エリア>

- 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 ●

- 新宿三丁目：コメ兵新宿店時計館（2019.4）
- 新宿通り：マツモトキヨシ新宿通り店（2019.4）
- 新宿三丁目：LUSH（2019.6）
- 新宿通り：UNDER ARMOUR（2019.9）
- 新宿通り：オリンピックビル建替え（2020春予定）
- 西口：ヨドバシカメラ新宿西口本店建替え計画（2020予定）

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

今後の見通し

新宿通り沿いは高賃料が継続

- アンダーアーマーやLUSHの新規出店、今後も新宿通り沿いには複数の開発計画もあるが、賃料は高水準で決定したとの情報もある。引き続き高めの賃料を維持していくと思われる。
- 2020年には、東西自由通路の開通、新明治通りの開通と将来的には駅周辺で大規模開発が進む。依然として駅から新宿通り方面の動線は強く、新宿通りはじめ、新宿3丁目エリアの賃料水準は高めである。
- 一方で、一部のファストファッションが不振となり、フォーエバー21は10月末をもって日本撤退が決定。都心部路面店では新宿、渋谷、札幌、道頓堀、天神などが該当する。大型物件のリーシングのハードルは高く、今後の動向が注目される。

横浜エリア YOKOHAMA

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。駅ナカや駅周辺の再開発が進行中であり、今後より一層駅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い。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。西口駅中・駅前では大型の再開発が進行中であるが、駅周辺の幸栄や五番街エリアでは整備事業計画はあるものの進行しておらず、より一層、駅とその周辺との格差が大きくなると思われる。
- 東口地区の再開発も進行していないが、2019年3月、横浜中央郵便局別館の暫定利用として、同施設をリノベーションして開業した「アンビル」は、横浜駅前では従来見られなかった時間消費型の施設の誕生となり話題となった。

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年		2019年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
横浜	全フロア	¥15,100	¥18,300	¥14,900	¥19,500	¥19,700	¥21,700		
	1F	¥22,100	¥23,600	¥18,800	¥27,200	¥19,800	¥37,300		
	1F以外	¥14,500	¥17,500	¥14,700	¥19,200	¥19,700	¥20,800		

今後の見通し

複数の再開発計画が進行中。大型商業施設の開業で競争が激化すると予測

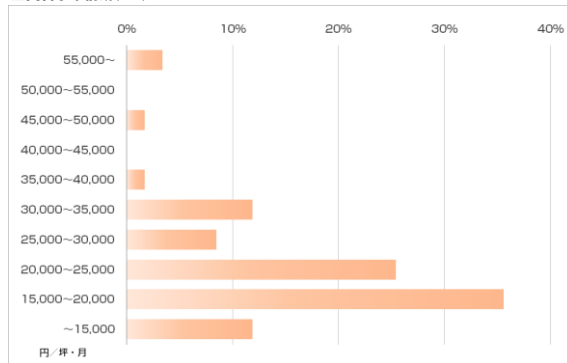
- 横浜駅西口は駅ビルである「JR横浜タワー」（駅前棟：B3～26F、延床約9.8万㎡、商業・オフィス）・「JR横浜鶴屋町ビル」（鶴屋町棟：9F、延床約3.2万㎡、ホテル・商業・フィットネス・保育所・駐車場等）が2020年春開業に向けて建築中であり、「JR横浜タワー」の商業ゾーンには「NEWoMan横浜」「CIAL横浜」「T・ジョイ横浜」、「JR横浜鶴屋町ビル」には「CIAL横浜ANNEX」などの開業が予定されている。駅周辺の商業集積が高まるとともに、競争激化が予想される。
- 同建設地至近の鶴屋町エリアには、地下2階地上44階建て延床約8万㎡の建築を計画しており、2022年10月の完成を目指している。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「JR横浜タワー」「JR横浜鶴屋町ビル」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整備事業、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くなる。今後、駅前の商業集積がさらに高まるとこの傾向が強くなると考えられる。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年下期の公募件数は、増加傾向にあるが、長期的に見ると低位に推移している。路面1Fの公募件数は数件と少なく、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特徴を有している。

■ 賃料水準構成 (1F)



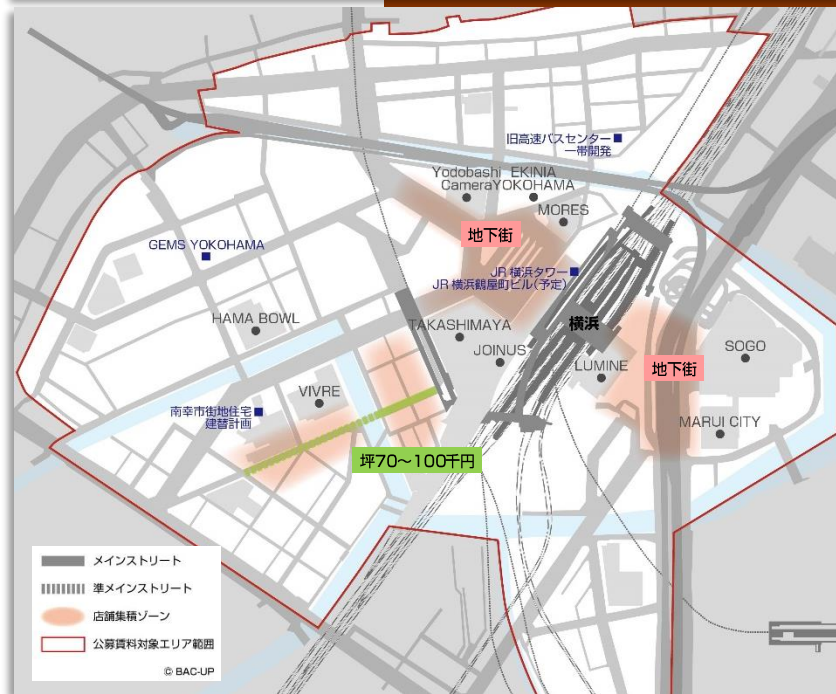
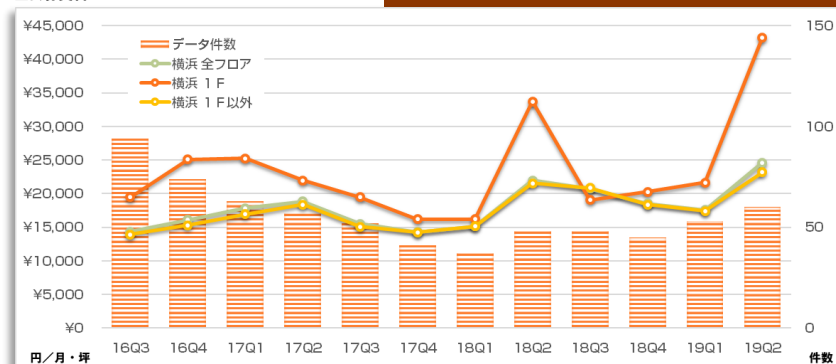
<対象エリア>

神奈川区鶴屋町1丁目	西区南幸1丁目
神奈川区鶴屋町2丁目	西区南幸2丁目
神奈川区鶴屋町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 ●

- ニトリ横浜ビブレ店 (2019.4)
- 横浜ポルタ：リプロ (2019.7閉店)
- 横浜ジョイナス：リニューアル (2019.8～9)
- 北幸：GEMS横浜 (2019.10予定)
- 高島屋が「相鉄ジョイナス」地下1階に食品特設催事場を開設 (2019秋～2021春)
- 南幸：「DMM VR THEATER」閉館 (2019.4)
- 横浜駅西口：「JR横浜タワー」・「JR横浜鶴屋町ビル」 (2020春予定)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発 (2022年10月完成予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

池袋エリア IKEBUKURO

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。

- 池袋エリアは駅周辺に大型商業施設が多く集積しておりファッション系の買物客は駅周辺の百貨店や専門店などの利用が中心となる。駅前でファッション店が見られるのは、東口のサンシャイン60通りや、駅前の明治通り沿いなどエリアが限定される。路面店の集積範囲も東京の他の主要商業エリアよりもコンパクトである。
- 東池袋エリアはサブカル色が強く、出店する店舗もサブカル系の色が引き続き強まってきている。直近では東池袋1丁目の「TSUTAYA」後継テナントがライブスペース・スタジオ等になった。また東急ハンスでは、6月のリニューアルからゲームやアニメなどのコラボレーションカフェの展開が開始されている。
- ファッション店の新規出店は駅ソトではあまりみられない。裏手立地では、飲食店舗用のビルの建築が複数みられ、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	2016年		2017年		2018年		2019年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
池袋	全フロア	¥18,200	¥18,800	¥19,500	¥23,900	¥24,600	¥25,200		
	1F	¥18,600	¥21,400	¥26,800	¥32,100	¥31,800	¥29,500		
	1F以外	¥18,200	¥18,700	¥19,100	¥23,000	¥23,800	¥24,800		

今後の見通し

開発の進行により人の流れも変化。

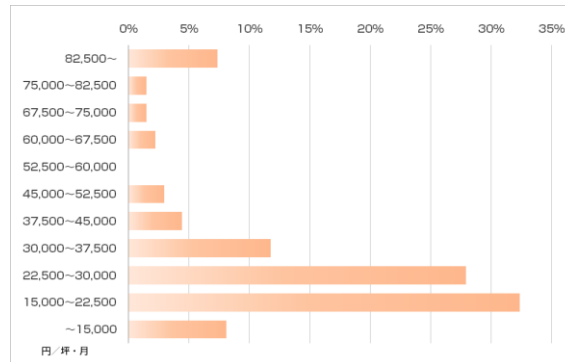
- 7月に「キューブラザ池袋」が開業。当該施設開業後間もないが、サンシャイン60通りの裏側立地は人の流れが増えている。また、10月以降に「中池袋公園」の改修が終了。さらに「Hareza池袋」も2020年の夏までに全棟の開業を予定しており、サンシャイン通り北側に一層のにぎわいが生まれると予想される。また、Harezaに隣接する池袋保健所の跡地活用事業もアニメイトグループが選定され、現アニメイトと一体とした「Anipla」が開設される計画となる。
- 「キューブラザ池袋」内の「グランドサンシャイン」開業後も、「Hareza池袋」にTOHOシネマズ池袋や、ライブ劇場、多目的ホールが出店予定である。一方で劇場施設がエリア内に過剰となることで優勝劣敗がはっきりしてくる可能性がある。劇場やアミューズメント店舗などが今後も出店が進むと思われる中、旧「シネマサンシャイン池袋」の後継利用が注目される。
- 西口駅前地区も再開発が進行中である。池袋駅南側にて、東西をつなぐ「ビックリガード上空デッキ」が2020年に完成予定。時期未定であるが駅北側にもデッキが作られる予定となっている。西口エリアがパワーアップするとともに、東西エリア間の動線も良好になっていくと思われる。

賃料トレンド

全フロアの公募賃料は引き続き上昇傾向。

- 1階の公募賃料水準は、2017年第1期から上昇傾向で、2018年は、坪30千円以上で推移した。2019年第1期では30千円を割ったが、第2期では再び30千円を超えた。
- 全フロアの公募賃料水準は、2017年第4期以降は坪20千円を超えて上昇傾向にあり、2019年第2期では25千円を超えた。
- 募集件数は、引き続き少なく、直近でも100件前後で推移している。
- 2019年上期の住所別平均賃料では、今回も西池袋1丁目の平均賃料が最も高い。サンシャイン60通り等のプライムエリアが存するのは東池袋1丁目であるが、西池袋1丁目は募集件数が少ないこと、東池袋1丁目は駅からやや遠いエリアも含んでいることが原因と考えられる。

■賃料水準構成(1F)



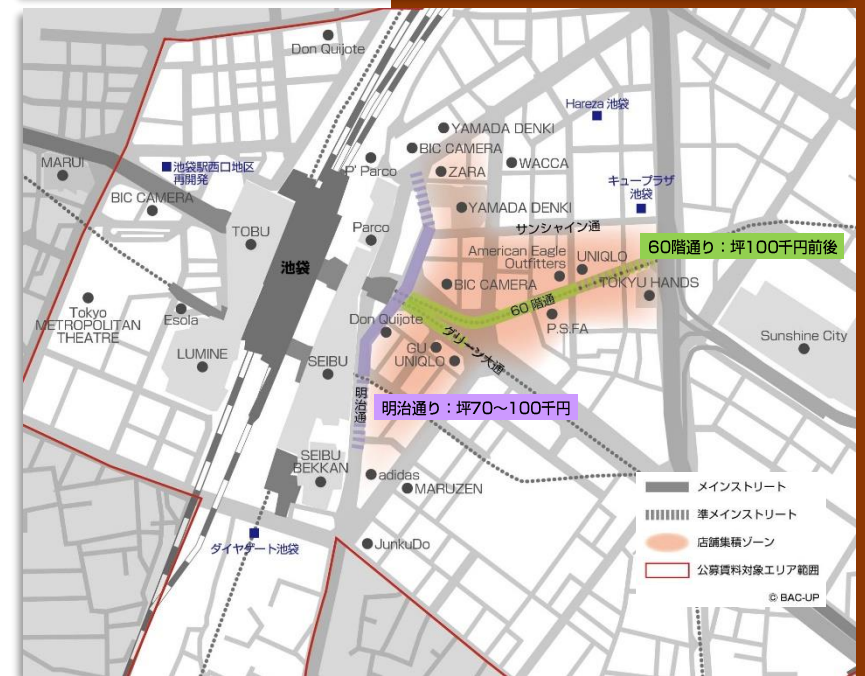
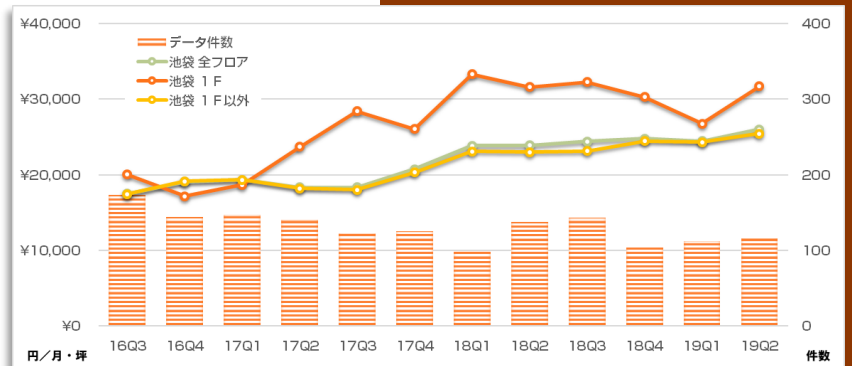
■住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2016年下期~2019年上期		2019年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥42,910	14	¥41,362	6
豊島区東池袋1丁目	¥38,561	73	¥32,357	16
豊島区東池袋3丁目	¥26,700	16	¥30,764	2
豊島区南池袋1丁目	¥16,098	12	-	0
豊島区南池袋2丁目	¥23,102	21	¥23,898	6

<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

■公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 南池袋一丁目：ダイヤゲート池袋 (2019.3竣工)
- サンシャイン通：キューブラザ池袋 (2019.7)
- サンシャイン60階通：東急ハンズリニューアル (2019.8)
- Hareza池袋
B敷地 (東京建物BrilliaHALL)：「harevutal」[ハレスタ] (2019.11予定)
A敷地 (Harezaタワー)：TOHOシネマズ (2020.7予定)
- 池袋バルコ50周年キャンペーン (2019.9~)
- 東池袋一丁目地区市街地再開発 (2024予定)

心齋橋エリア SHINSAIBASHI

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

- 心齋橋筋商店街の休日は1日当り17万人、平日でも14万人が往来するといわれ、年齢や性別を超えて人々が集う大阪屈指の繁華街となる（出典：2017年商店街公表値）。
- 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、長堀通り北側の心齋橋筋北商店街にも伸びをみせている。
- 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舗跡地は瞬く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。
- しかし、中国では2019年1月電子商取引法施行に伴い代理購入のハードルが上がるなど、心齋橋のマーケットをリードしてきたドラッグストアの出店にもやや陰りが見えてきている。

賃料トレンド

1Fの募集賃料は低下も実態としてはメインストリート沿いは横ばいの状況

- 1Fの賃料は2018年第3四半期をピークに高止まりの状況が継続していたが、2019年第2四半期には坪20千円台にまでダウン。但し1Fの募集件数も減少しており、高額物件が成約に至ったことが要因となっている模様で、エリアとしては引き続き低層部の需要は高いものと推察される。
- 募集件数は2018年第2四半期以降やや多めで推移していたが直近の2019年第2四半期では大きく低下。1Fの募集件数の減少幅が大きいようである。
- 賃料水準構成を見るとプライムロケーションでは1Fで坪20～25千円に山がある。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。

<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
- 中央区難波2丁目

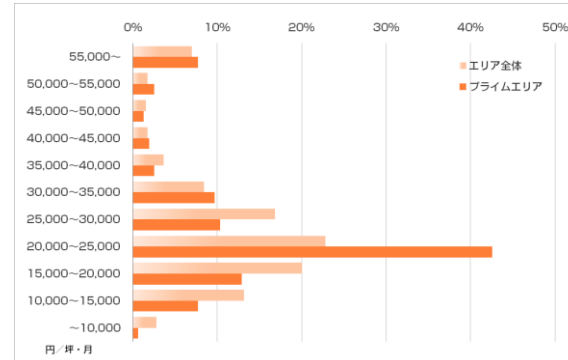
● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 御堂筋：MICHAEL KORS (2018.12)
- アメリカ村：Herschel Supply (2018.12)
- アメリカ村：スタンダードブックストア (2019.4閉店)
- 南堀江：メゾンキツネ (2019.6)
- 難波：エディオンなんば本店 (2019.6)
- 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 (2019.9予定)
- 大丸心齋橋店北館「パルコ」(2021春予定)

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2016年		2017年		2018年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
心齋橋	全フロア	¥15,700	¥15,000	¥14,100	¥16,200	¥17,000	¥16,300
	1F	¥28,100	¥24,600	¥19,800	¥25,000	¥33,000	¥27,500
	1F以外	¥11,700	¥11,300	¥12,000	¥13,700	¥13,200	¥14,000

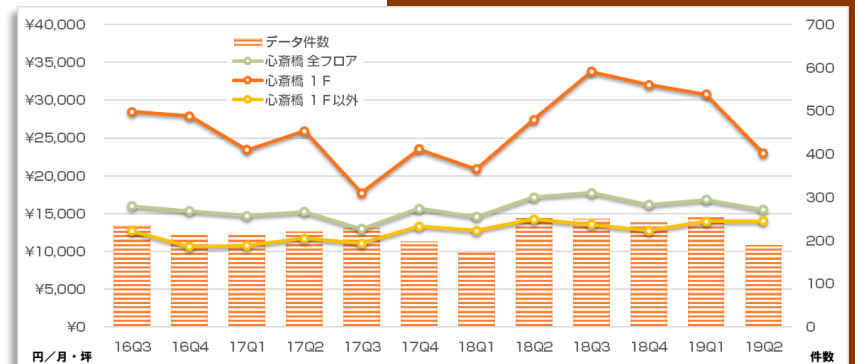
■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2016年下期～2019年上期		2019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	¥35,329	56	¥43,150	10
中央区心齋橋筋2丁目	¥25,222	99	¥27,593	10
中央区西心齋橋1丁目	¥20,012	58	¥29,604	4
中央区西心齋橋2丁目	¥28,164	67	¥50,428	2
中央区道頓堀1丁目	¥32,553	4	-	0
中央区道頓堀2丁目	¥23,859	4	-	0
中央区南船場3丁目	¥30,629	140	¥27,187	23
中央区南船場4丁目	¥23,128	112	¥21,338	14
中央区難波1丁目	¥28,192	27	-	0

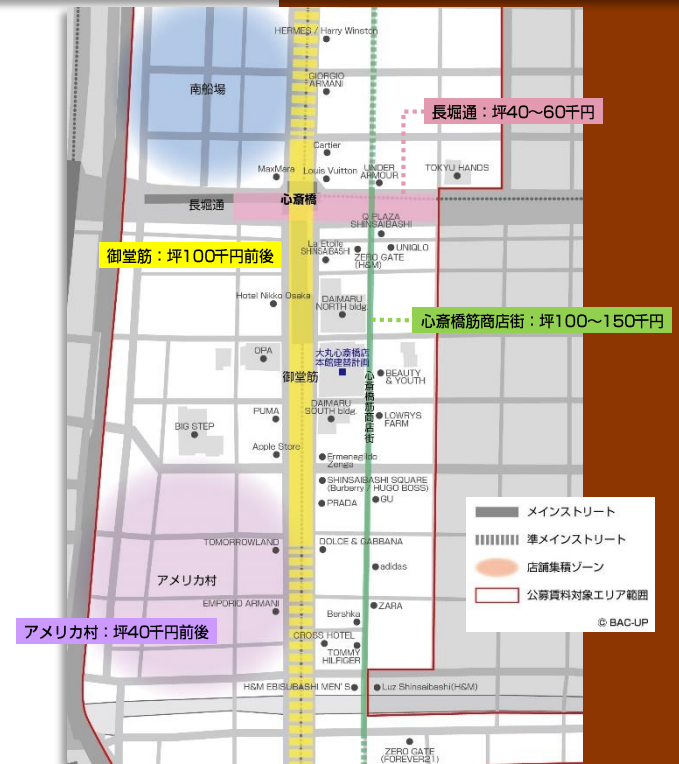
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

インバウンド×ドラッグストアのパワー維持がポイント

- 現在、心齋橋筋商店街の賃料の牽引役はドラッグストアとなるが、ドラッグストアを超える高額賃料を支払うリテラーは不在であり、インバウンドが失速すると急速に賃料がダウンする可能性もある。
- しかしながら新規開発物件にはドラッグストアが予定され、既存店の退店も現状は聞かれない。
- 大丸心齋橋本館は建て替えが終了し、2019年9月開業。同店は銀座三越を超える日本一の免税売上（310億円程度）となった。2021年開業のパルコと併せてパワーを増す。



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

仙台エリア SENDAI

エリア概況

ファッション店の重心は駅周辺に、アーケードは飲食店の比率が高まる。

- 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となる。一方、「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。
- 駅周辺の発展により、商店街のファッション比率は低下し、飲食店の比率が高まっている。閉館したさくら野百貨店に代わって「H&M」は、駅前のパルコ2に10月再出店する予定。
- 一番町4丁目商店街ではアーケードに面した区画でホテル建築が直近でも進んでおり、当該エリアではホテルの存在感が増してきている。

■ 公募賃料推移表

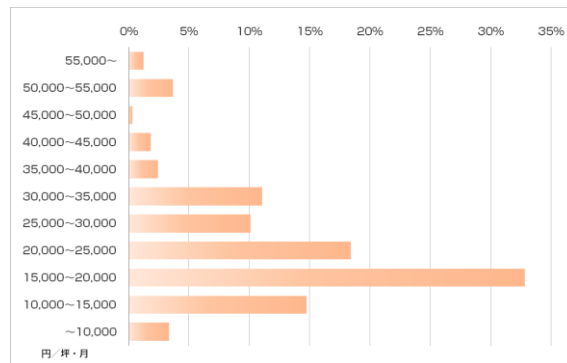
エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年		2019年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
仙台	全フロア	¥14,700	¥15,200	¥15,100	¥16,200	¥15,900	¥15,600		
	1F	¥22,700	¥23,700	¥21,100	¥24,200	¥25,300	¥24,400		
	1F以外	¥12,500	¥12,400	¥12,800	¥13,500	¥13,000	¥12,900		

賃料トレンド

路面店は一部空室が長期化の傾向。

- 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みられている。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ると、新規出店業種態は以前とは変わりつつある。
- 1F賃料は2018年第4四半期に一時上昇したが、他階も含めた全体的な傾向としては2016年以降は概ね横ばい傾向で推移している。また、募集件数についても、2018年第半期に一時大きく減少したほかは全体的に横ばい傾向で推移しており、公募賃料データでは大きな変化は特にみられていない。

■ 賃料水準構成 (1F)



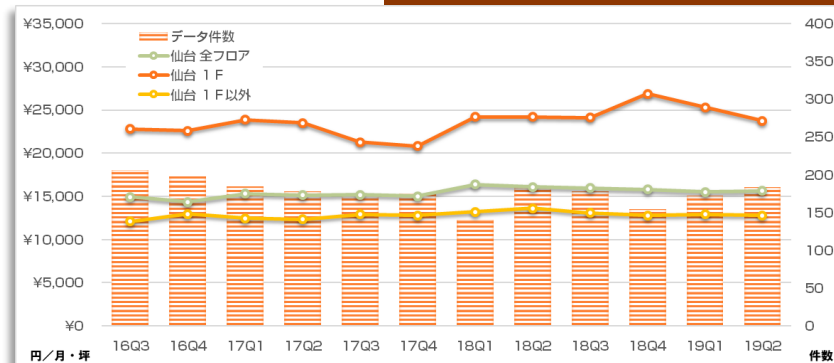
<対象エリア>

青葉区一番町1丁目	青葉区国分町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
青葉区国分町1丁目	青葉区中央4丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 仙台駅西口：ニトリ（ロフト内6階）（2019.4）
- 広瀬通：大塚家具（2019.5閉店）
- 仙台駅西口：仙台駅前US19ビル（2019.5）
- ぶらんどーむ一番町：楽天モバイル（2019.7）
- 南町通：メガネの相沢（2019.7）
- マーブルロードおおまち：AWESOMESTORE（2019.7）
- パルコ2：H&M（2019.11予定）
- イオンモール仙台雨宮（仮称）（時期未定）
- 仙台駅東口：（仮称）仙台駅東口オフィス開発（2022冬予定）
- 仙台駅東口：ヨドバシ仙台第1ビル（時期未定）

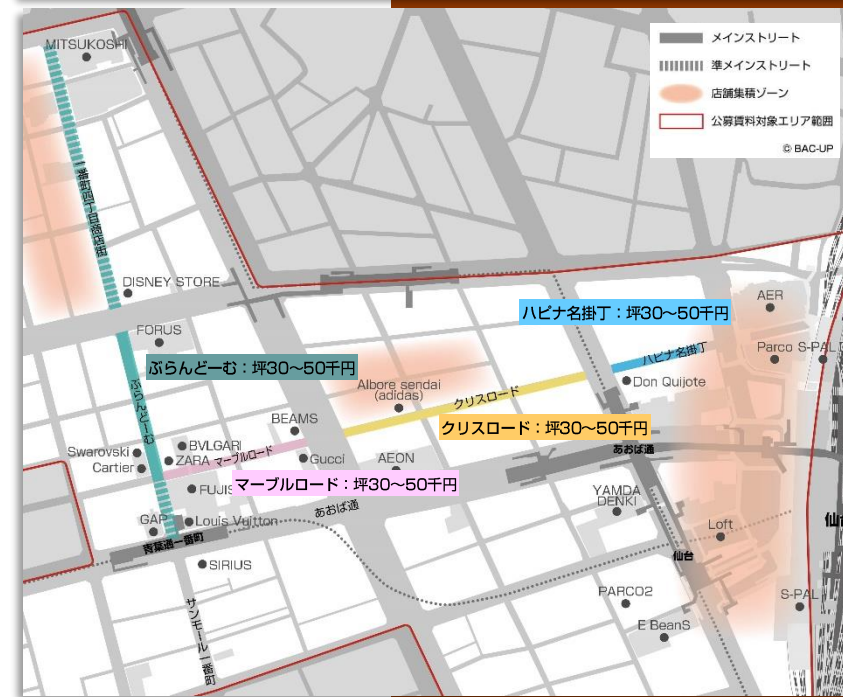
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

「せんだい都心再構築プロジェクト」により老朽建物の建替に期待。

- 仙台駅前「EDEN」はテナント契約の期限を2年間延長した。「GSビル」跡地を含めた一体的な再開発は2022年以降になる様子。「さくら野百貨店仙台店」跡地も、法的紛争等は終了したとのことだが、具体的な計画は未だなく、駅前一等地の未利用状態は暫く続く見通しだ。
- 仙台市は7月「せんだい都心再構築プロジェクト」を発表。第1弾の施策では老朽化建物の建て替えや、高機能オフィスの整備等が挙げられている。築古店舗の建て替えや、高機能オフィス建築により、エリア内のにぎわいが増すことが期待される。
- 商店街エリアでは新規の動きは物販以外が多く、エリア集客の起爆剤となるような出店が見られない。



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

三宮(神戸)エリア SANNO MIYA

エリア概況

駅寄りのセンター街が強いが、旧居留地側まで強さが波及していない状況

- 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、アパレル関連が厳しいこともあり、客数は依然として少なく、テナント退店後に新テナントが入居するまで空室が長期化するケースも見られる。
- 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り、店舗の新規出店も見られている。ただし、三宮センター街のうち西側のエリアの商況はやや弱く、プライムロケーションは縮小傾向にある。
- 他主要エリアとの比較では、外国人観光客が少ないため、出店業種業態など影響を受けにくい側面もある。

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、1階以外ともに2018年第3四半期以降、微減傾向にある。中長期的には1階公募賃料は25千円前後、1階以外は14千円前後で推移している。
- 募集件数は2018年第2四半期以降概ね200件前後で推移している。
- 駅至近・三宮1丁目のセンター街は、依然としてポテンシャルは高い。エリアの賃料を牽引しており、賃料水準は依然として高い水準にある。
- 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。

<対象エリア>

栄町通1~2丁目、元町通1~2丁目、北長狭通1~3丁目、下山手通1~3丁目、布引町4丁目、雲井通7~8丁目、小野柄小町7~8丁目、加納町5~6丁目、東町、浪花町、前町、京町、伊藤町、播磨町、海岸通、西町、江戸町、明石町、三宮町1~3丁目、御幸通り7~8丁目

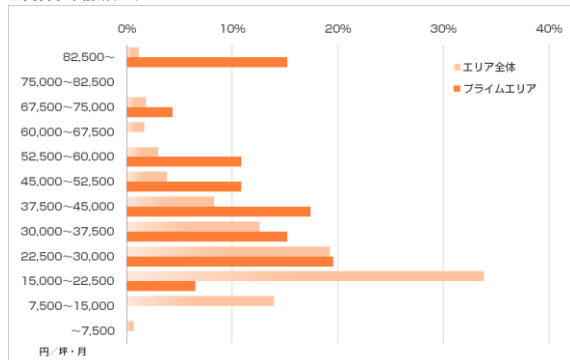
● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 旧居留地：ミーレ (2019.3)
- 神戸国際会館SOL (2019.3改装オープン)
- 旧居留地：UNIVERSAL LANGUAGE MEASURE' S (2019.4)
- 旧居留地：アクアスキュータム (2019.4)
- 三宮VIVRE⇒三宮OPA (2019.8)
- センター街：DoCLASSE (2019.8)
- そごう神戸⇒神戸阪急(2019.10)
- 神戸阪急ビル東館建て替え計画 (2021春竣工予定)
- 三宮ターミナルビル建て替え計画 (2023以降)
- 雲井通5丁目地区再整備事業 (2025頃)

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年		円/月・坪	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	2019年	上期
三宮	全フロア	¥16,300	¥14,400	¥15,700	¥17,800	¥18,300	¥16,600		
	1F	¥24,100	¥21,600	¥21,400	¥26,700	¥25,700	¥24,200		
	1F以外	¥14,000	¥12,900	¥14,200	¥14,500	¥14,100	¥13,200		

■ 賃料水準構成(1F)



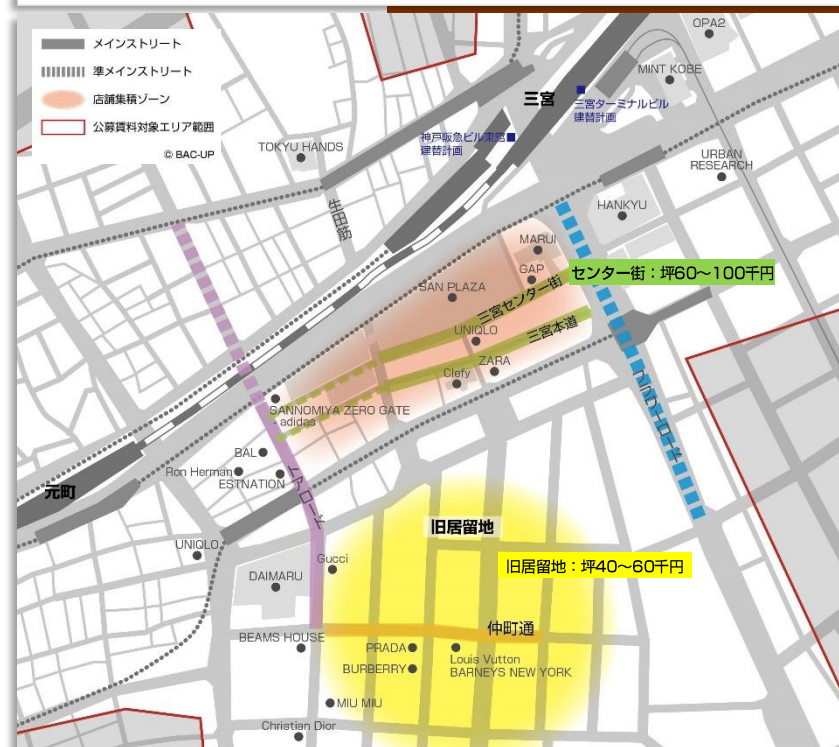
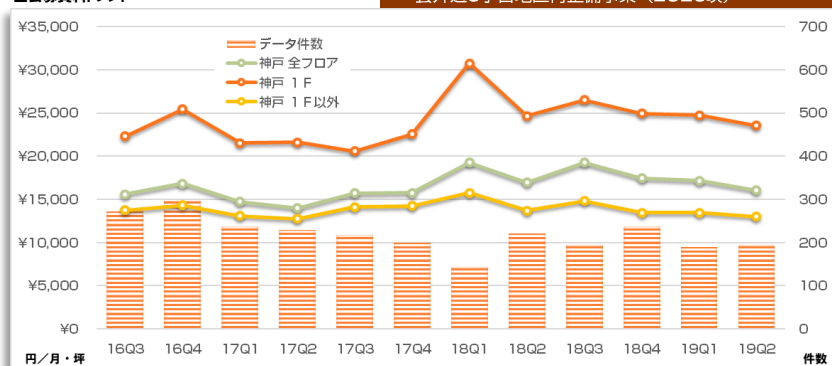
※プライムエリア：三宮町1丁目、三宮町2丁目

今後の見通し

駅周辺の開発による期待が増大

- 一部のラグジュアリーやファッションブランドが既存路面店から百貨店に縮小移転する動きが見られ旧居留地エリアについては弱含みの状況が継続すると思われる。
- 一方、駅周辺においては直近ではそごうが神戸阪急に名称変更を行っており、今後の変化が期待される。その他、複数の再開発が予定されており、将来的には、三宮駅周辺が一新されることになる。
- 一方、これまで面的な広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ある。
- 「雲井通5丁目地区再整備事業」における再開発ビルには、オフィス・ホテル・商業・観光の複合機能を取り入れ、また西日本最大級のバスターミナルを設置する予定である。2025年の竣工を目指している。

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

四條河原町（京都）エリア

エリア概況

町家改装により、店舗の出店エリアが広がっている。

- 京都は四條烏丸～四條河原町と京都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。
- プライムエリアの四條通や大型商業施設、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。そのほか四條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、飲食店が立ち並んでいる。
- プライムエリア以外でも、町家を改装し、店舗やホテルに改装する動きが多く見られており、昔ながらの町並みを利用したにぎわい創出に寄与している。直近の9月にも六角通りで築100年の古民家を再生して「Columbia」がオープンした。
- 6月に寺町通にオープンした「niko and...」は、路面店としては神宮前に続く2店舗目で、1階のカフェがメインの店舗構成になっている。エリア内でアパレルブランドプロデュースの飲食店の出店は目立ってきており、3月には新京極通で「koe donuts」が、7月には京都BALで「ラルズコーヒー」がオープンしている。

■ 公募賃料推移表

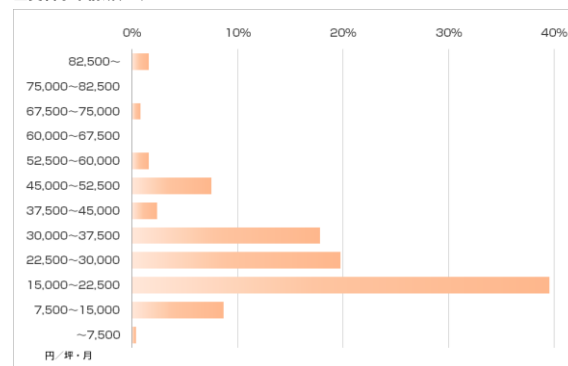
エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年		2019年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
四條河原町	全フロア	¥16,400	¥16,100	¥14,700	¥15,100	¥16,200	¥17,200		
	1F	¥29,300	¥21,500	¥21,800	¥23,800	¥22,300	¥21,200		
	1F以外	¥13,000	¥14,100	¥13,400	¥12,900	¥13,600	¥14,600		

賃料トレンド

募集件数は少なく、好調な状況が続く。

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2018年第2期に坪25千円に近い水準まで増加したが、2018年第4期以降は坪21千円程度で推移している。一方で1F以外の推移は引き続き増加傾向に有る。募集件数が少ないため、個別の物件に左右されているとみられる。
- 募集件数が2018年第4期以降、50件以下の状況が続いており、需給の逼迫が伺えることから賃貸市況は好調な状況が継続しているとみられる。
- 四條烏丸～四條河原町と阪急河原町駅北側の河原町通のプライムロケーションでは賃料負担力の高いテナントの出店が引き続きみられており、高額帯で賃料が形成されていると思われる。

■ 賃料水準構成 (1F)



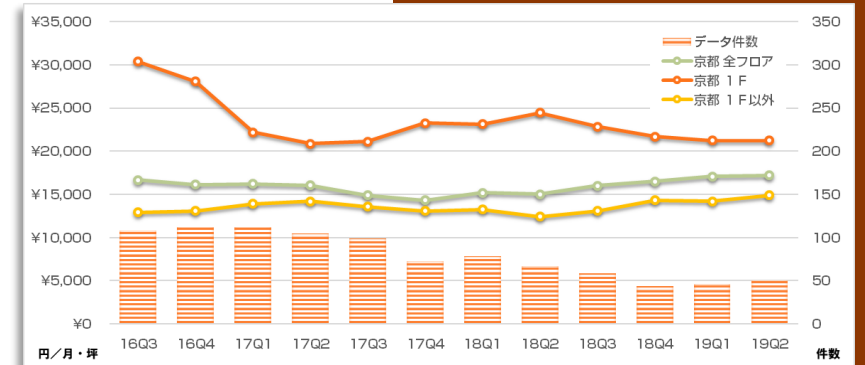
<対象エリア>

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)

● 主な出退店動向・開発計画

- 四條烏丸周辺：SUINA室町 (2019.3)
- 四條烏丸周辺：BINO東洞院 (2019.4)
- 河原町通：GAPストア京都河原町店 (2019.5閉店)
- 先斗町：PONTONITE KYOTO SANJO (2019.5)
- 四條通：ラオックス京都四條通り店 (2019.5)
- 寺町通：niko and...(2019.6)
- 錦市場商店街：コクミンドラッグ京都錦店 (2019.7)
- 六角通：Columbia(2019.9)
- 河原町通：ユニクロ京都河原町店 (2019.11増床)
- 河原町通：GOOD NATURE STATION (2019.12予定)
- 河原町通：ドン・キホーテ (2020予定)
- 烏丸御池周辺：(仮称) 新風館再開発 (2020予定)
- 河原町通周辺：ザ・ゲート立誠京都 (仮称) (2020.7予定)

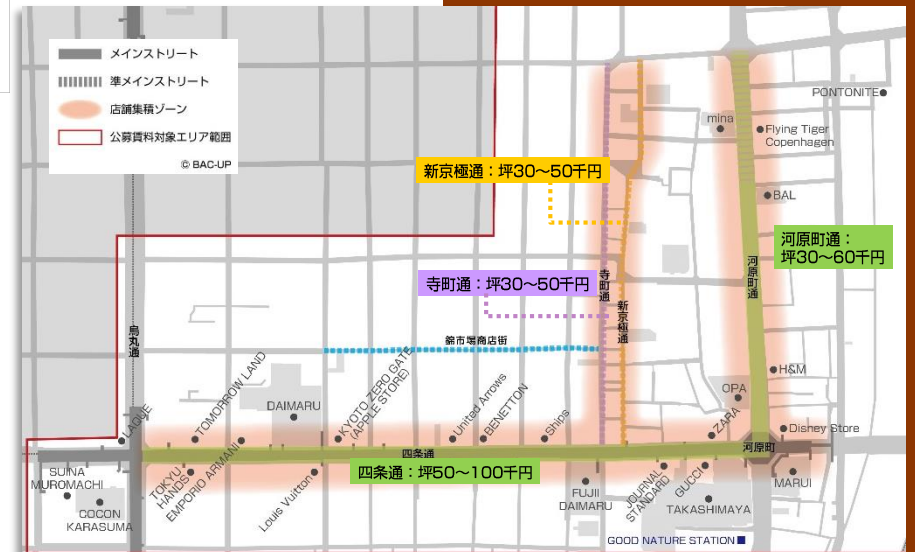
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

インバウンド客向けの出店が引き続き増加。

- 四條通では5月に「ラオックス京都四條通り店」がオープン。2018年12月にオープンした「ビックカメラセレクト」と同様、インバウンド客がターゲットみられ、化粧品・雑貨等を主に販売している。このほか錦市場でも、直近でドラッグストアが出店しているなど、インバウンド客の出店が継続している状態。インバウンド客の増加が落ち着くまでは今後も同様の傾向が続くと思われる。
- 開発が進行していたBIOSTYLEプロジェクトは、施設名を「GOOD NATURE STATION」とし、2019年12月にオープンする予定となった。低層階はマルシェ・レストラン等、3階はコスメ・雑貨店やサロンが入居し、上層階はホテルとなっている。



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

栄（名古屋）エリア

エリア概況

大津通の路面店需要は堅調

- 名古屋市中心部の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、大津通の三越〜バ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。現在は大型再開発は一段落している。
- ファッションの店舗は大津通を中心に集積。裏通りは飲食店やサービス店舗が多く、ファッションは弱い。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年		円/月・坪 2019年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
栄	全フロア	¥14,000	¥14,400	¥15,000	¥15,800	¥15,400	¥15,600		
	1F	¥20,300	¥19,900	¥20,700	¥24,800	¥25,800	¥20,700		
	1F以外	¥13,500	¥13,900	¥14,000	¥14,400	¥14,100	¥14,600		

今後の見通し

栄、名駅ともに開発計画が複数進行中

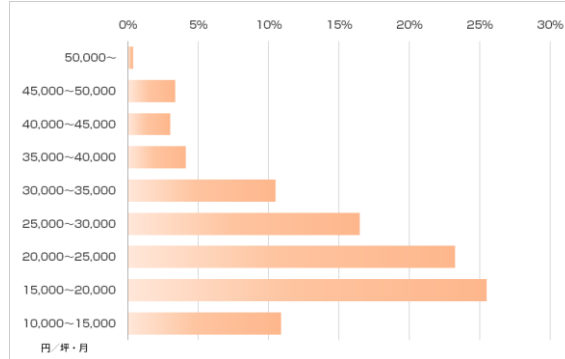
- 名駅エリアでは、名古屋三交ビル建替え計画（地下1階付16階建、店舗・事務所・ホテル）が2020年6月に開業予定、（仮称）名駅1丁目計画（地下1階付14階建、店舗・事務所）が2020年夏頃に竣工予定、（仮称）名古屋三井ビルディング北館（地下2階付20階建、店舗・事務所）が2021年1月に竣工予定である。
- 一方、栄エリアでは栄交差点周辺に複数の開発計画が見られる。（仮称）日本生命栄町ビルは、大丸松坂屋百貨店が賃借し、商業施設を2020年11月に開業予定。また同交差点の北東側角地についても、名古屋市と大丸松坂屋百貨店が2024年度に新施設の竣工・開業を目指し、共同で開発を推進している。
- 「丸栄」跡地は、「食」をテーマとした小規模な商業施設が2020年末に開業予定。以降も北側の栄町ビル、ニューサカエビルと併せて大規模な再開発を行う方針である。そのほか、中日ビルの建替は2024年度に完成予定である。
- その他、久屋大通公園は2020年に再整備が終了し、低層の飲食店などが配置される予定。エリア内に位置する名古屋テレビ塔も2020年7月にリニューアルオープン予定で、栄バスターミナル跡地はカフェ等の飲食物販店を併設したイベント広場として整備され、2022年度まで暫定活用される。地下街の「サカエチカ」も2019年10月に大規模リニューアルが完了予定である。
- 現状では名駅エリアに比べ勢いがやや弱めとなっている栄エリアであるが、これら栄地区の開発動向により、路面においてもプラスの動きが出てくるのが期待される。

賃料トレンド

1階賃料の実勢は横ばいトレンド

- 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3四半期以降、2018年第3四半期まで上昇傾向であったが、その後は2019年第1四半期まで下落した。直近の2019年第2四半期は再び上昇し、月坪21千円程度の水準となっている。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。
- 大津通が最も高い賃料水準を形成しており、ラグジュアリーブランドやファッション、スポーツのほか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が見られる。
- 募集件数は2018年第2四半期以降200件を超えており、特に中上層階の割合が多い。路面の広がるエリアの中上層階の弱さを呈している。

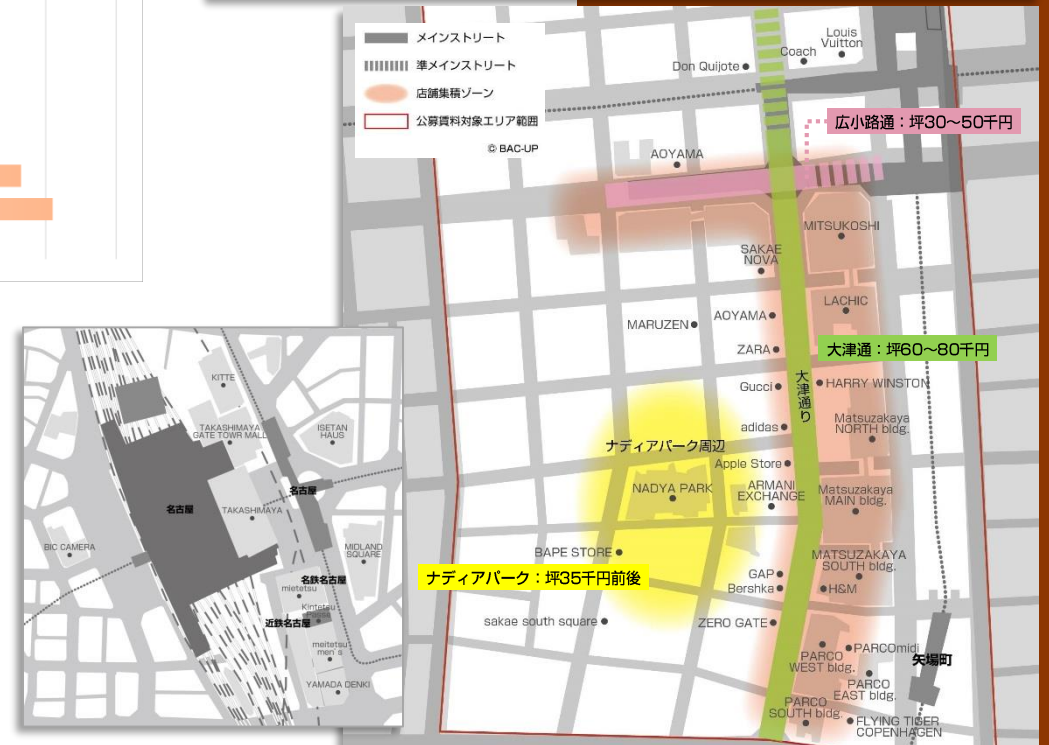
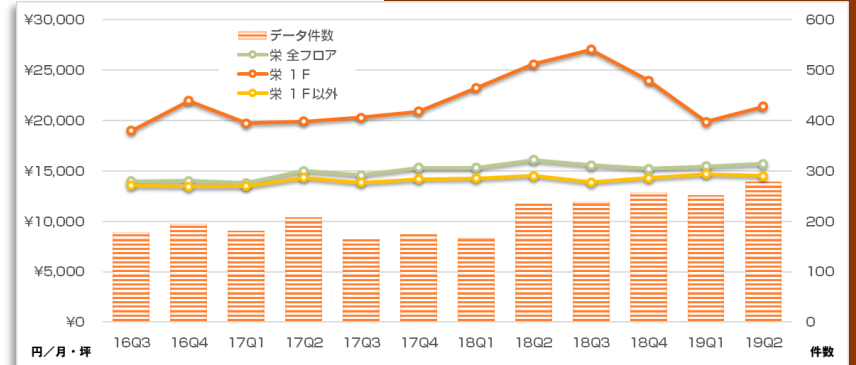
賃料水準構成(1F)



<対象エリア>

名古屋市中区栄3丁目
名古屋市中区錦3丁目

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 大津通：Francfranc名古屋栄LimitedStore（2019.4）
- ゼロゲート：FOREVER21（2019.7閉店）
- （仮称）SAKAE SOUTH PEAKS（2019年秋開業予定）
- GEMS栄（2019.11開業予定）
- 名駅：（仮称）椿町飲食ビル（2020年夏完成予定）
- （仮称）栄3丁目ホテル・商業複合ビル（2020.10予定）
- （仮称）日本生命栄町ビル（2020.11）
- 広小路通：「丸栄」跡地 商業施設（2020末）

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、駅西側にはパルコ、岩田屋本館・新館、ソラリアプラザが立地している。
- 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。
- インバウンド需要は堅調であり、外国人観光客の取り込みを狙うドラッグストアの新規出店は活発となっている。ただし、日韓関係の悪化により2019年7月頃から韓国人観光客の減少が目立っている。この状態がいつまで続くかについては、不透明な状態であり、今後の動向には注視が必要である。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年		2019年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
天神	全フロア	¥13,200	¥13,000	¥13,600	¥14,500	¥13,200	¥13,700		
	1F	¥19,300	¥17,000	¥22,200	¥19,600	¥19,500	¥20,500		
	1F以外	¥12,000	¥12,300	¥12,200	¥13,300	¥11,600	¥11,900		

今後の見通し

天神ビッグバンによる再開発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

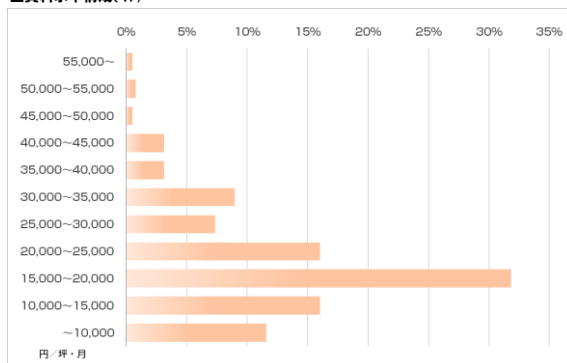
- 博多駅周辺の商業集積が高まり、天神エリアは押され気味であるが、各施設増床やリニューアルによる対抗策のほか、複数の再開発計画のリリース等、今後事業進捗に応じた将来性が期待される。
- 路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなる。エリア全体としてはファッション不調の影響もあり、ファッション以外の出店 (ex. ショールーム関連、インバウンド関連) も増えてきている。
- 天神ビッグバンは、福岡市と民間が連携して推進する天神地区の大規模再開発プロジェクトである。今後、複数の再開発が予定されており、「天神ビジネスセンタープロジェクト」「旧大名小学校跡地活用事業」「福ビル街区建替プロジェクト」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。
- 今後の再開発により高層ビルが増加するため、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

賃料は横ばい傾向

- 1Fの公募賃料は坪20千円前後で安定的に推移している。なお、1Fの募集件数は直近1年間では20件以下となっている。
- 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、概ね横ばいである。
- 募集件数は減少傾向に推移しており、特に2018年第3四半期以降は100件を下回っている。
- 住所別平均賃料では、商業集積の高い駅至近の天神1～2丁目の水準が高くなる傾向は継続している。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2016年下期～2019年上期		2019年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥16,377	40	¥19,344	6
中央区今泉2丁目	¥17,339	21	-	0
中央区大名1丁目	¥20,446	222	¥17,992	43
中央区大名2丁目	¥22,628	49	¥23,563	2
中央区天神1丁目	¥15,608	30	¥17,742	7
中央区天神2丁目	¥37,935	18	¥33,539	5

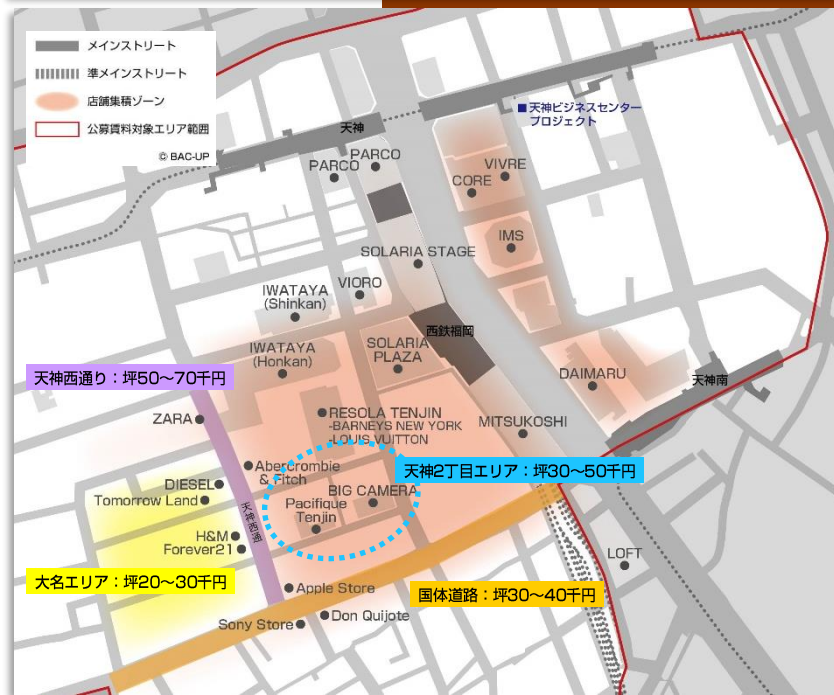
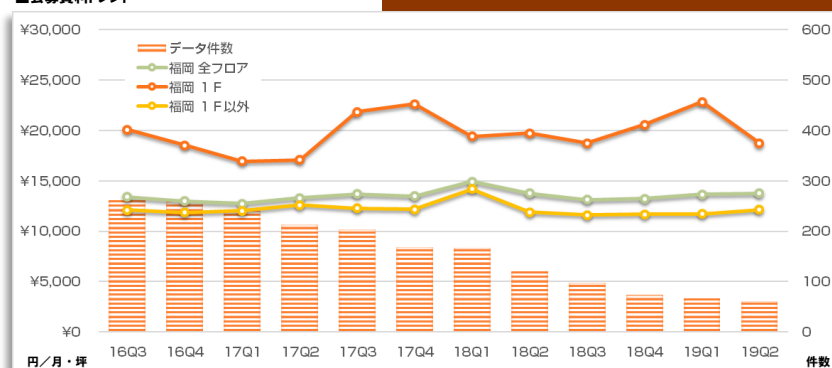
<対象エリア>

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 ●

- 福岡パルコ：本館3階大規模改装 (2019.3)
- 国体道路：ブルックス ブラザーズ (2019.6閉店)
- 福岡パルコ：Jewelna Rose (2019.7閉店)
- 福岡三越：ロレックス プティック (2019.7)
- 天神2丁目：H' M' S' WatchStore (2019.8)
- 岩田屋本店：FANCL (2019.8)
- IMS (2021年度中営業終了予定)
- 旧大名小学校跡地活用事業 (2022開業予定)
- 福ビル街区建替プロジェクト (2024開業予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。

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、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。
- 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。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪							
		2016年		2017年		2018年		2019年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
大通1F	全フロア	¥11,400	¥10,500	¥10,700	¥12,700	¥11,300	¥10,900		
	1F	¥13,000	¥14,400	¥11,700	¥18,100	¥16,000	¥13,400		
	1F以外	¥10,700	¥9,700	¥10,500	¥11,500	¥9,600	¥10,100		

今後の見通し

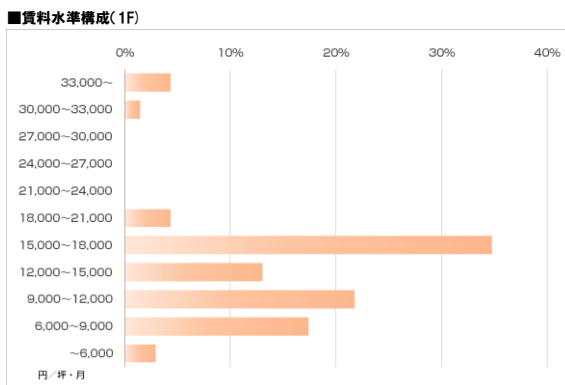
札幌駅と大通地区のエリア間競争は継続 複数の再開発計画が進行中

- サンデパートビルは、2018年4月に閉店し、着工中。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、2022年度の開業を予定している。
- 札幌バルコは2020年春までに売り場面積の約6割を順次改装する予定。札幌駅直結の商業施設の開業やインターネット通販の影響により競争が激しくなっている中、大規模改装により集客力を回復させる事を狙っている。
- 大通沿いやすすきの周辺の商業ビルの建替等が検討されており、今後の動向が注目される。

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、いわゆる爆買いは一巡したものの外国人観光客は引き続き増加しており、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。
- 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2018年第3四半期まで増加傾向となっていた。直近の2019年第2四半期はやや減少し、32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、その後、直近の2019年第2四半期までは月坪15千円前後の水準で推移している。しかし、実勢は大きな変動はなく、概ね安定的に推移している。また、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る。



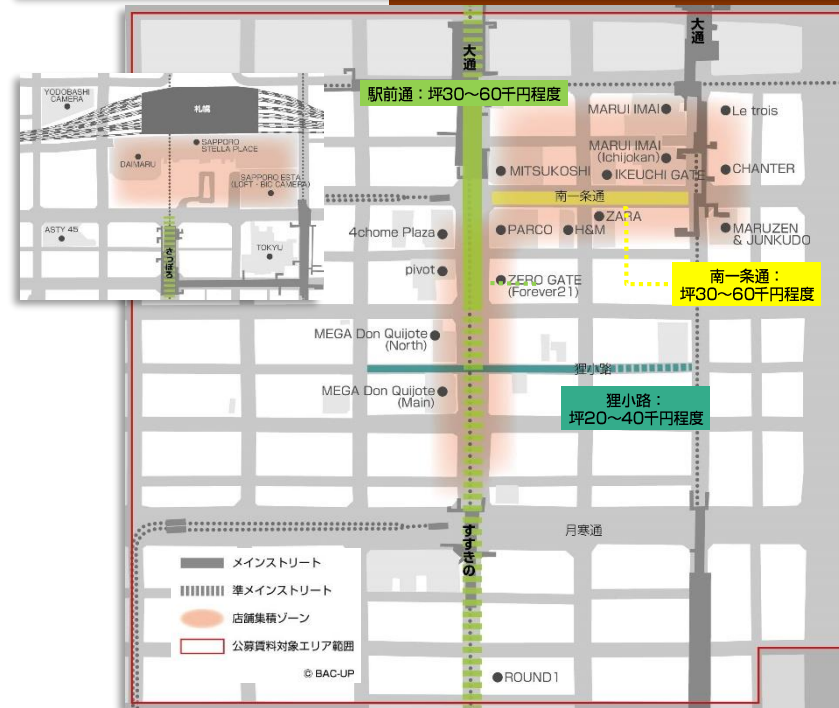
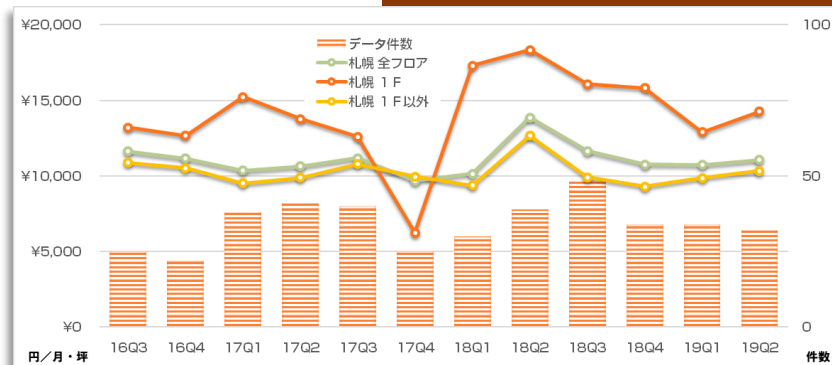
<対象エリア>

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 ●

- 丸井今井：BALENCIAGA (2019.2)
- 駅前通：ドン・キホーテ札幌狸小路本店 (2019.2)
- 札幌駅：WEGO 1.3.5... (2019.2)
- 札幌駅：Champion (2019.3)
- 札幌駅：ハンズビー (2019.3閉店)
- 狸小路：UNDEFEATED (2019.9)
- 駅前通：SHIPS (2019.9バルコに移転)
- 駅前通：マツモトキヨシ札幌すすきの店 (2019.9)
- 駅前通：サンデパート開発計画 (2022)
- 札幌駅：旧西武百貨店跡地再開発 (2026秋)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。