

店舗賃料トレンド

2022 秋

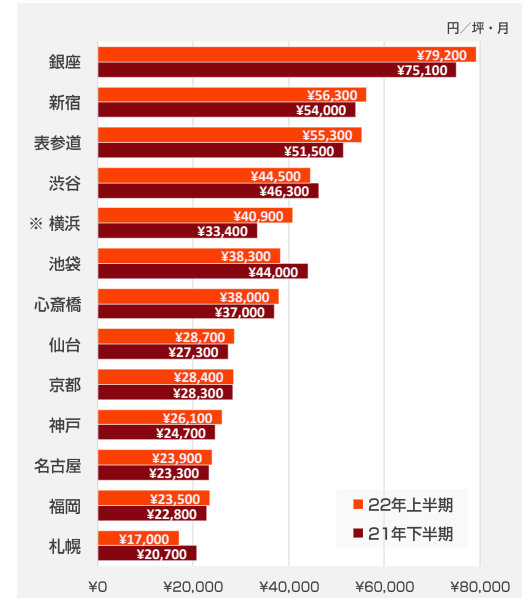
ラグジュアリーブランドが出店対象とする ストリートへの出店意欲は高い状況

募集件数の増加は一服感。件数が減少して いるエリアと高止まりしているエリアで 二極化の傾向

- 22年上半期の各エリアの1F賃料ランキング上位を見ると1~4位までは前回の順位で変化はないが、前回5位の池袋は6位にダウンし、前回7位の横浜が5位にアップして都内エリアの中に食い込む形となった。7位以下のエリアについては、仙台の順位がアップした一方で、心斎橋、京都が順位を下げた結果となった。
- どのエリアも新型コロナウイルスの影響は未だ残るものの、人流は徐々に回復に向かっている。ただしインバウンド依存の高いエリアについては、インバウンド客の戻りを待つ必要がある。
- 募集件数については、コロナ後に大きく増加していた時期と比べると、全般的に落ち着いてきた状況にある。ただし件数の減少によりコロナ前の水準に近づいてきているエリアもある一方で、募集件数が高止まりしたままのエリアもあり、エリアにより異なる傾向がみえてきている。
- ラグジュアリーブランドの売上は富裕層の旺盛な需要を背景に絶好調であり、百貨店では19年度同時期の売上実績を超えている施設もある。各エリアの中でも、ラグジュアリーブランドが出店対象となるストリートは出店動向が活発であるが繁華性は高くてもラグジュアリーブランドの出店対象ではないストリートでは出店に勢いはみられない。
- 各エリアともにビル上層階への新規出店はコロナ禍でも出店意欲の高い美容系クリニックや、コワーキングスペース等のサービス業態が中心。飲食店舗については、一部のエリアでは出店の動きが徐々にみられてきているが、全体としては出店ペースは引き続き鈍い。
- プライムエリアの賃料は引き続き底堅い。飲食系中心のエリアでも一時的な減賃を繰り返していた時期と比べると持ち直しているエリアもある。
- 今後、新型コロナウイルスの収束後においても、テレワークの普及やeコマースの利用拡大により消費行動が変化し、また、店舗のショールーム化の促進や郊外の店舗需要の増大など構造変化が起きる可能性にも留意が必要である。

■ 13エリアの1F賃料水準

※ = 半期の1F募集件数が合計30件以下のエリア



■ 13エリアの1F賃料ランキング

順位	エリア	21年下半期	22年上半期	前期比
1	銀座	¥75,100	¥79,200	105%
2	新宿	¥54,000	¥56,300	104%
3	表参道	¥51,500	¥55,300	107%
4	渋谷	¥46,300	¥44,500	96%
5	横浜	¥33,400	¥40,900	122%
6	池袋	¥44,000	¥38,300	87%
7	心斎橋	¥37,000	¥38,000	103%
8	仙台	¥27,300	¥28,700	105%
9	京都	¥28,300	¥28,400	100%
10	神戸	¥24,700	¥26,100	106%
11	名古屋	¥23,300	¥23,900	103%
12	福岡	¥22,800	¥23,500	103%
13	札幌	¥20,700	¥17,000	82%

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：平尾、白倉、千田、大井
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

ラグジュアリーブランドは宝飾ブランド中心に活発な動きが継続。

- 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（銀座2～6丁目）、晴海通りなどのプライムロケーションについては空室もみられず、ラグジュアリーブランドの出店の動きは継続。新規出店や移転など水面下での動きがみられる。
- プライムエリアは中央通り・晴海通り・銀座2～6丁目交差点であることに変わりなく、ブランド店の移転はプライムエリア内で行われている。しかし、アップルの代替店舗など、一部では1丁目や7・8丁目方面への動きも聞かれる。
- 空中階については空室増加に歯止めがかかり、クリニックやビューティ系サービス業種の動きは依然として良好なトレンド。サービスはシェア業態（ヘアサロン、オフィス）など、多様化している。

■ 公費賃料推移表

エリア	フロア区分	2019年				2020年				2021年				2022年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
銀座	全フロア	40,900	41,600	37,000	36,600	39,300	42,300								
	1F	78,600	80,600	67,200	71,000	75,100	79,200								
	1F以外	35,400	34,800	32,000	30,300	31,900	33,400								

今後の見通し

路面物件は高水準を維持するものの、多層階需要や大型物件は次テナント誘致に時間を要する側面も。

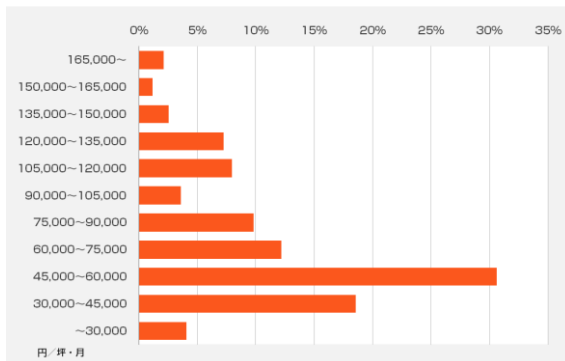
- 新規開発は一段落しているが路面物件の建替え、改装などは活発に動いており、ラグジュアリーブランドのストライクエリアでは高賃料を維持する。
- しかしながら、大型物件は総額賃料を抑えたいテナントの需要を汲み取れず、リーシングに時間を要する物件もみられる。

賃料トレンド

2019年水準を取り戻してきている。

- コロナ禍以降ダウンしたが、件数増加に歯止めがかかり需給バランスは回復の兆し。1Fの賃料水準もコロナ前まで戻ってきた。
- しかし、コロナ前と比較すると未だ募集件数は多く強気な見方はできない状況で、特に大型物件の需要は弱い。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座6・7丁目に一等地が拡大した印象。7・8丁目には銀行開発地やアップル移転店舗、とら屋跡地など複数の開発がみられる。
- 賃料水準構成を見ると、月坪45～60千円の割合が最も高めとなっており、これは前期より継続傾向となっている。
- 2F以上の賃料もサービス系店舗が先導する形で2019年水準に回復傾向となっている。

■ 賃料水準構成（1F）



■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2019年下期～2022年上期		2022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	¥73,709	6	¥98,547	3
中央区銀座1丁目	¥54,134	179	¥63,379	47
中央区銀座2丁目	¥66,141	39	¥63,247	2
中央区銀座3丁目	¥50,314	27	¥65,172	4
中央区銀座4丁目	¥67,055	22	¥68,123	9
中央区銀座5丁目	¥82,890	198	¥79,949	46
中央区銀座6丁目	¥82,566	81	¥95,152	14
中央区銀座7丁目	¥81,300	64	¥89,577	8
中央区銀座8丁目	¥74,781	47	¥72,405	6

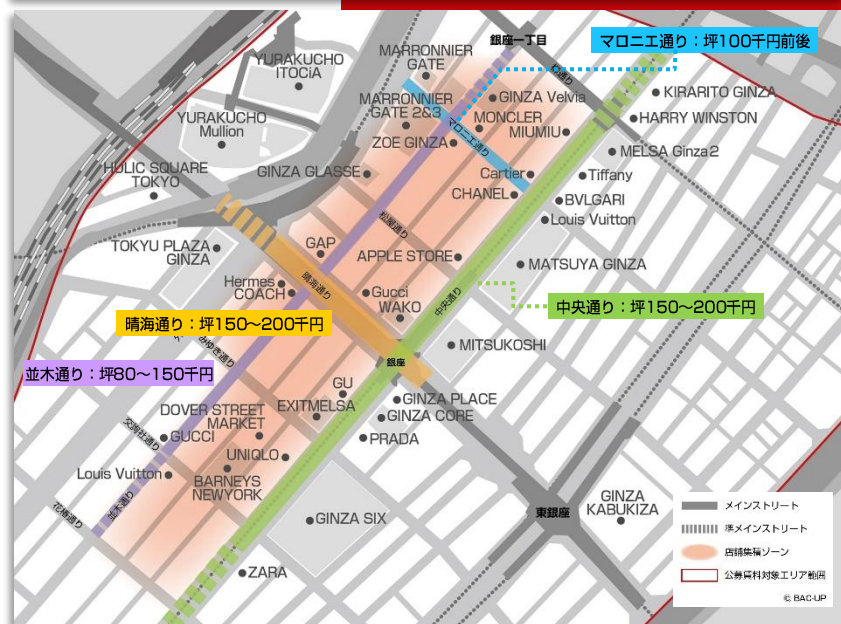
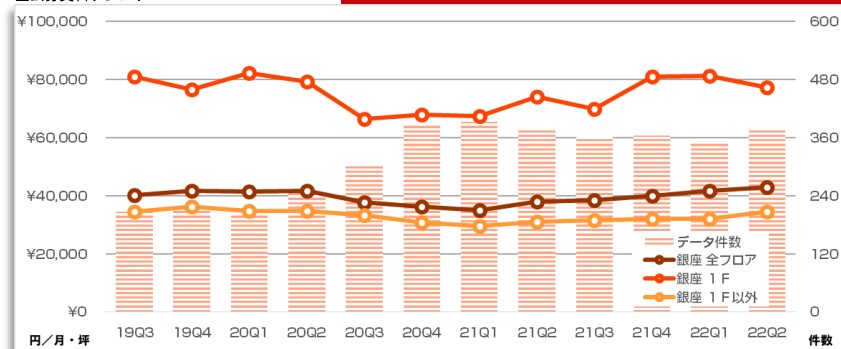
<対象エリア>

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 ●

- 東急プラザ銀座：BALLY（2022.3閉店）
- マロニエ通り：MCM HAUS 1（2022.4）
- 中央通り（イグジットメルサ）：#ワークマン女子（2022.4）
- 中央通り（イグジットメルサ）：セリア（2022.4）
- マロニエゲート2：ダイソーグローバル旗艦店（2022.4）
- 外堀通り（西銀座デパート）：3 COINS+ plus（2022.4）
- 銀座三越：アートアクアリウム美術館（2022.5）
- 並木通り：エストネーション（2022.5閉店）
- 並木通り：UNIVERSAL LANGUAGE MEASURE 'S（2022.5閉店）
- みゆき通り：Panasonic Beauty SALON（2022.5閉店）
- 中央通り：アクリス（2022.6）
- 中央通り：レスポートサック（2022.6閉店）
- 並木通り：Weekend Max Mara（2022.7閉店）
- 中央通り：Apple Store（2022.8一時移転）
- 中央通り：MELSA Ginza-2（2022.8閉館）
- 晴海通り：新ソニービル（2025予定）

■ 公費賃料トレンド



※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

新宿エリア

エリア概況

日本一のターミナル駅。

ファッション中心の専門店ビルの回復は遅行。

- 新宿は日本一のターミナル駅であるが、コロナ禍の影響により、駅乗降客数が100%戻らず、特にルミネなどファッション系専門店ビルの回復は遅れている。
- 新宿通りではビックロ内のユニクロが閉店。ユニクロは明治通りに22年9月に移転開業した。南口のフラッグスにも出店予定でエリア内に4店舗体制となり、新宿の街のパワーが伺える。
- 新宿通りではユニクロの閉店はみられたものの、新規案件では有力店からの打診も聞かれ、ポテンシャルは継続。ブランド店含め多様な業種業態が成立する新宿通りの強さが目立つ。
- 百貨店でも伊勢丹新宿店は2022年7月、8月と2019年の売上を超えるなど強さが際立っている。
- 一方、新宿通り北側や歌舞伎町方面はアルペンの開業はみられたものの、インバウンドが完全に戻らないと停滞が続きそうである。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2019年		2020年		2021年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
新宿	全フロア	33,900	37,900	34,400	35,300	34,200	36,900
	1F	52,700	57,000	54,600	51,500	54,000	56,300
	1F以外	31,100	31,000	29,200	31,400	30,000	33,300

今後の見通し

22年10月に小田急百貨店が閉店。ハルクに移転開業するものの、パワーは落ち、売上が分散することとなる。当面は東口優位が続く。

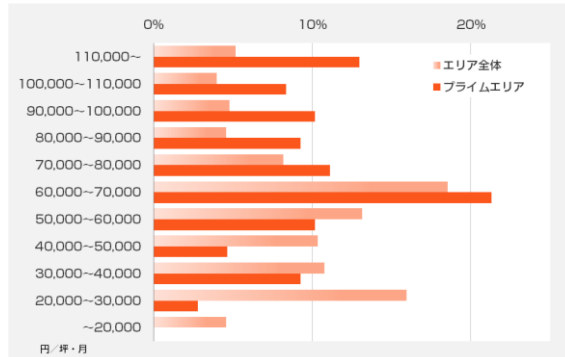
- 22年10月2日に小田急百貨店が建替えにより閉店。閉店後はハルクで営業を続けることとなるが、売上は大きくダウンすることになる。京王百貨店は立地するものの当面は東口優位が続く。
- 新宿通りでは紳士服跡地やマルイワンなど複数の開発もあり、ブランド店を中心に水面下での動きがみられる。メインストリートとしてのポテンシャルは継続すると思われる。
- 将来的には新宿グランドターミナルの再編として駅ビルや周辺ビルの建替え、2Fデッキの設置などが計画され、街としての構造が大きく変化する。特に明治通りに抜ける動線となる新宿中央通りが注目される。

賃料トレンド

募集件数は天井を打ち、賃料は回復傾向とみられるものの、歌舞伎町では厳しさが続く。

- 1Fの募集賃料は上昇。募集件数も減少に転じていることからマーケットは回復傾向とみれる。
- しかし、2019年と比較すると募集件数は多く需給バランスは整っていない状況と思われ、強気な目線ではみれない。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては月坪60~70千円が最も多く、次いで月坪110千円以上となっている。これは歌舞伎町の募集物件が影響しているものと考えられる。
- 住所別平均賃料(1F)では、新宿3丁目が高水準となるが、今期は歌舞伎町も肩を並べる。高額賃料の物件が募集で出しており、未だ厳しい状況であると思われる。

■ 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	2019年下期~2022年上期		2022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	¥56,360	173	¥79,213	24
新宿区新宿2丁目	¥45,958	56	¥44,224	7
新宿区新宿3丁目	¥76,339	108	¥79,291	31
新宿区新宿4丁目	¥62,136	26	¥62,637	2
新宿区新宿5丁目	¥25,082	65	¥20,342	13
新宿区西新宿1丁目	¥68,052	74	¥64,866	9

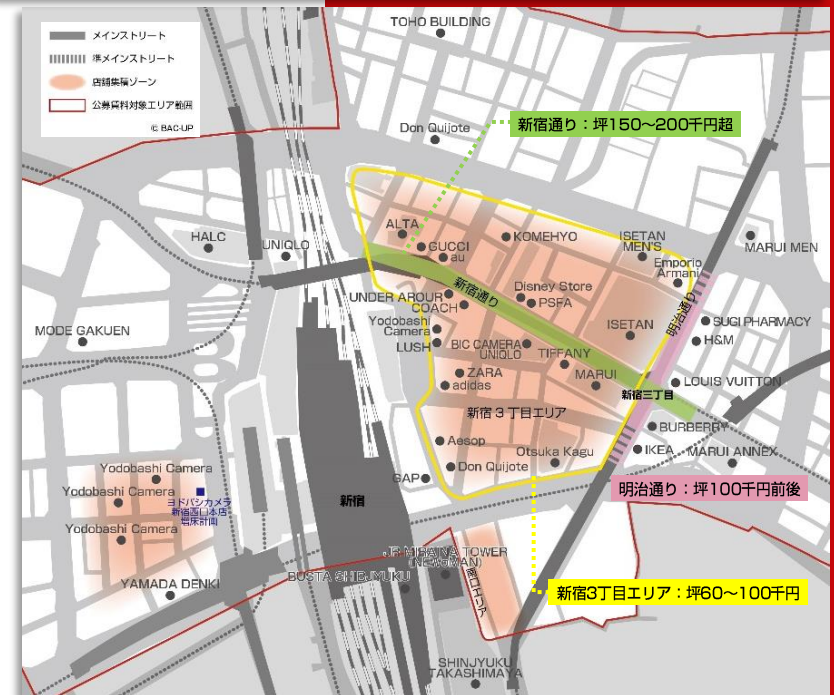
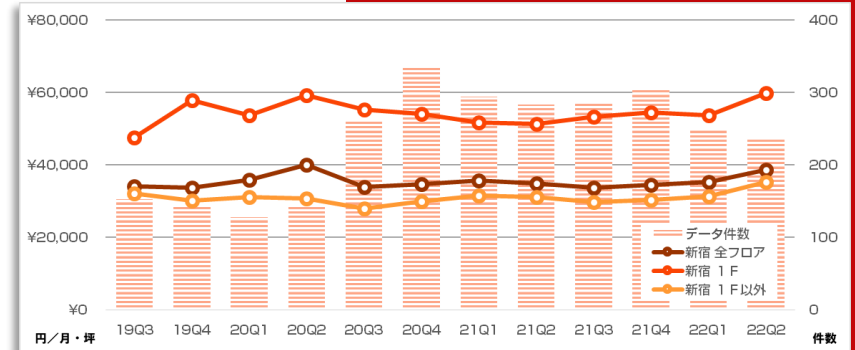
<対象エリア>

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 ●

- 靖国通り：Alpen TOKYO (2022.4)
- 南口(Flags)：ジーユー (2022.4)
- 南口(新宿高島屋)：有賀園ゴルフ (2022.4)
- 新宿通り(マルイ本館)：ピオラル (2022.5)
- 新宿通り(ビックロ)：ユニクロ (2022.6閉店)
- 東口(ルミネエスト)：UNDEFEATED (2022.7閉店)
- 靖国通り：atmos (2022.7閉店)
- 新宿通り：ジーンズメイト (2022.8閉店)
- 明治通り：ユニクロ (2022.9)
- 南口(Flags)：ユニクロ (2022.10予定)
- 西口：小田急百貨店 (2022.10閉館予定)
- 新宿三丁目：アドホック新宿ビル (2022.12閉館予定)
- 歌舞伎町：東急歌舞伎町タワー (2023.4予定)
- 西口：新宿駅西口地区開発計画 (2029年度予定)

■ 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

表参道エリア

エリア概況

表参道はポテンシャル維持するも竹下通りなどでは弱さが続く。

POP UP機能が回復。情報発信エリアとして強さをみせる。

- 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先進性の高いデザイナーズブランドなどが集積する感度の高いエリアとなる。
- 明治通りやキャットストリートなどのサブストリートや個人資本中心の竹下通りや裏原宿といったエリアは一時の空室増加から回復傾向にあるが、明治通りではH&Mが閉店するなど未だ弱さがみられる。賃料総額の大きくなる大型物件は特にテナント誘致のハードルは高くなっている。
- 情報発信力の強さはECに吸収されてしまっている印象もあるが、日本を代表するヤング集客、トレンド発信エリアである原宿・表参道は代替エリアもなく、POP UP機能も回復がみられる。
- 表参道ではラグジュアリーブランドでも宝飾系を中心に狭い範囲で出店競争がみられ、新規出店、移転などストリートのポテンシャルを維持する。
- みゆき通りやみゆき通り裏手などでも徐々に動きがみられるようになってきている。

■ 公募賃料推移表

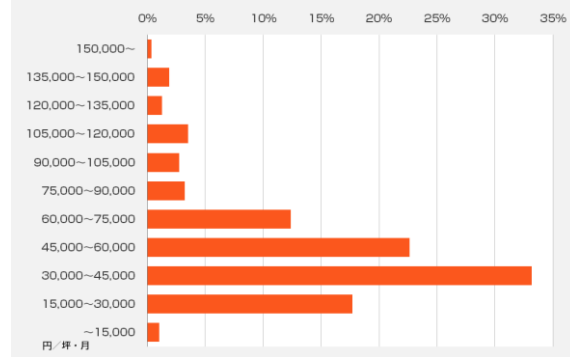
エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
表参道	全フロア	41,900	41,300	39,300	39,900	41,600	42,900		
	1F	52,700	47,900	50,300	49,700	51,500	55,300		
	1F以外	36,700	38,400	33,800	34,900	36,100	35,900		

賃料トレンド

一時の募集件数の増加に歯止め。回復傾向ではあるものの、供給は多い状況。

- 2019年以降、月坪50千円前後と横ばいで推移し、直近は坪60千円水準と回復の兆し。
- しかし、募集件数は2019年と比較すると多く、回復度合いはストリートによって格差もある。
- 1F以外については月坪36千円と引き続き高めを維持。1Fと複数階賃貸や傾斜地による半1階など、優良物件が引き上げている側面はあるものの、イメージや客層の良さからサービス業種の受け皿となるエリアであることもプラス。
- 2022年上期の住所別平均賃料をみると、竹下通りが賃料を牽引する神宮前1丁目の月坪67千円が最も高い水準となるが坪72千円からダウンとなった。ティーンズファッションが主力であることや個人資本が多く出店する通りでコロナ禍でのダメージも大きく、小型物件を中心に空室は改善しつつも苦戦が続いている。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2019年下期~2022年上期		2022年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥41,624	101	¥50,737	12
港区南青山4丁目	¥22,717	62	¥23,908	7
港区南青山5丁目	¥51,075	135	¥52,612	32
港区南青山6丁目	¥33,780	124	¥36,100	15
港区北青山3丁目	¥53,046	188	¥48,488	19
渋谷区神宮前1丁目	¥72,038	270	¥67,351	67
渋谷区神宮前3丁目	¥36,010	110	¥37,293	16
渋谷区神宮前4丁目	¥48,579	202	¥43,672	25
渋谷区神宮前5丁目	¥51,560	168	¥66,306	25
渋谷区神宮前6丁目	¥61,402	54	¥81,442	12

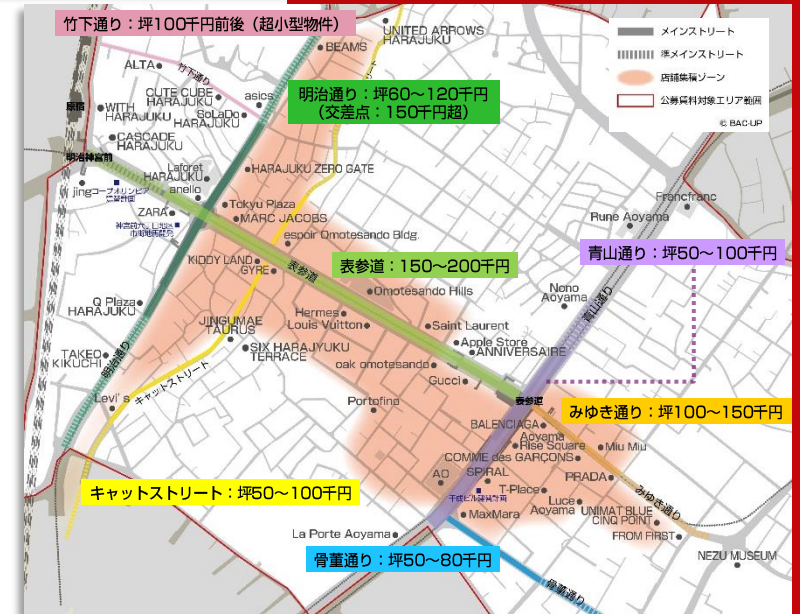
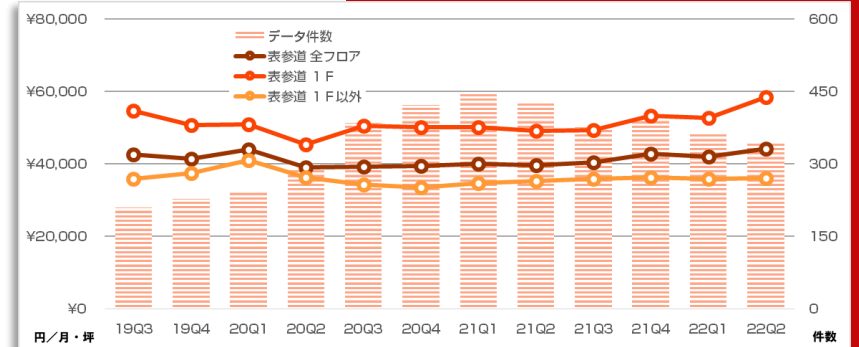
<対象エリア>

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 ●

- 裏表参道：シャネルビューティハウス (2022.4)
- 表参道：ブライトリング (2022.4)
- 表参道：JIMMY CHOO (2022.4)
- キャットストリート：ON TOKYO (2022.4)
- キャットストリート：ワタベウエディング (2022.4)
- みゆき通り：gloストア (2022.4閉店)
- キャットストリート：ROXY (2022.5閉店)
- 表参道ヒルズ：エスパス タグ・ホイヤー (2022.6)
- 表参道：THE BODY SHOP (2022.6閉店)
- 裏青山：AMIRI (2022.7)
- 表参道：MARC JACOBS (2022.7)
- キャットストリート：Ray-Ban (2022.7)
- 明治通り：THE NORTH FACE Sphere (2022.7)
- 明治通り：H&M (2022.8閉店)
- 竹下通り：ビックカメラセレクト (2022.8閉店)
- 表参道：神宮前六丁目市街地再開発事業 (2023夏予定)

■ 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

表参道以外の賃料水準はやや保守的な見方。

表参道西側の動きに注目。

- 堅調な表参道、厳しい竹下通り、キャットストリートでも興立地、明治通り裏手などストリートやエリアの立地環境によりポテンシャルは大きく変化。同じストリートでも回遊動線上に立地するか否かでポテンシャルは異なる点に注意。
- 神宮前6丁目再開発、原宿クエスト、コーポオリンピアなど表参道西側で開発動向が注目される。

渋谷エリア SHIBUYA

エリア概況

駅至近はポテンシャルを維持するが、外周部は弱い。大型物件の空室が目立つ。

- センター街、井の頭通り、文化村通りなど複数のストリートが駅から扇状に広がり、繁華性の高さから多様な業態が成立する強みを持つ。
- 井の頭通りではベルシュカ、公園通り(神南エリア)ではビューティ&ユースなどストリートを代表するような核テナントの閉店はエリアとしてマイナスとなっている。
- ファッション店が集積するバルコはルミネ同様に回復はやや遅行。ミヤシタパークはラグジュアリーブランドが牽引するが好不調は大きいと思われる。
- 井の頭通りではゼンモールやジーンズメイト、フランフラン、公園通りではパークウェイスクエア1~3など大型店の空室が目立っている。
- センター街や井の頭通りの駅至近では新規出店もみられるようになってきているが、神南エリアや東急ハンス方面など外周部は弱さが続いている。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
渋谷	全フロア	33,200	35,300	34,700	37,300	36,100	35,000		
	1F	41,800	47,400	48,200	51,300	46,300	44,500		
	1F以外	32,300	31,300	29,500	30,500	31,700	31,900		

今後の見通し

リタイラーの限定される大型物件はテナント誘致に苦戦。

開発の多くは駅周辺。外周部の弱さは続く。

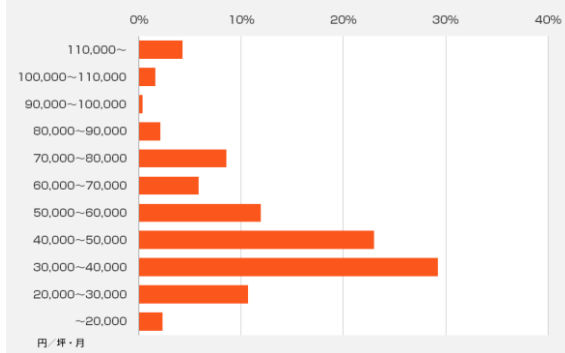
- ベルシュカ跡地、ゼンモールの後継テナントが注目されるが、ファストファッションのトレンドが終息し、大型物件を展開可能な業種業態は非常に限定的。展開フロア減少や賃料ダウンなども想定される。
- 公園通りはバルコ付近までがポテンシャル。勤労福祉会館交差点のkoe跡地、ビューティ&ユース跡地、マルイの閉店（建て替えのため）などが注目される。
- 駅街区、駅南側の再開発に加え、道玄坂や宮益坂、マルイ渋谷、東急本店、西武百貨店など建て替え・開発が非常に多い。動線の変化や街の重心、特徴なども変化する可能性もある。

賃料トレンド

件数増加に歯止めがかかるが、需給バランス回復は当面先。

- 1Fの賃料は2019年の水準には戻ってきたが、募集件数はコロナ前の倍以上を有しており、需要<供給の構図が続く。特に裏手や奥立地などが中心となる。
- 1F以外の平均募集賃料は2022年第2四半期で月坪32千円程度と緩やかな伸びをみせている。繁華街であるため飲食店が多かったが、現況は坪30千円を超えるハードルは高く、サービス店が牽引する水準と思われる。
- 賃料水準構成を見ると月坪30~40千円が最も多く、新宿や銀座、表参道原宿などと比較する一段低めとなっている。ブランドストリートを持たない街の弱さもある。

賃料水準構成 (1F)



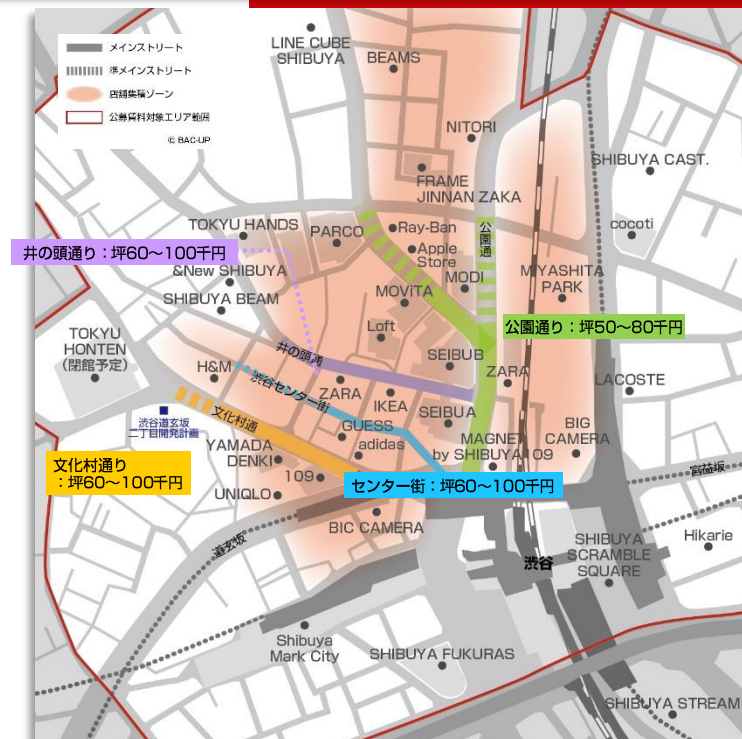
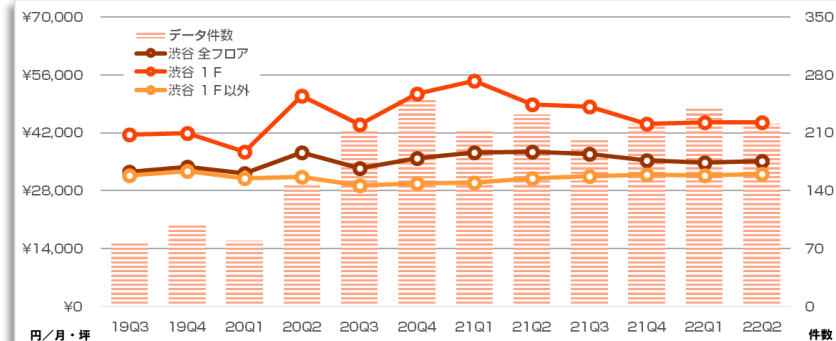
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 公園通り：ビューティ&ユース (2022.3閉店)
- センター街：チュチュアンナ (2022.4)
- 井の頭通り：ミュージックランドKEY (2022.4)
- MAGNET by SHIBUYA109：西海岸ANCHOR (2022.6)
- 井の頭通り：ブルースターバーガー (2022.6閉店)
- 井の頭通り：ベルシュカ (2022.7閉店)
- 公園通り：渋谷マルイ (2022.8閉館)
- 文化村通り：東急本店 (2023.1閉館予定)
- 文化村通り：道玄坂通 dogenzaka-dori (2023.9予定)
- 文化村通り：渋谷アッパー・ウエスト・プロジェクト (2027年度予定)

■ 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

横浜エリア

エリア概況

再開発の進捗により、駅と外周部との格差が広がる。

- 横浜エリアは、池袋エリア同様、駅や地下街に接続する大型の商業施設存在感が大きく、2020年6月に開業したニューマン、シアルなどにより一層、駅周辺の商業集積が高まった。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、再開発が進んだ駅直結とその周辺との格差が大きくなっている。
- ダイエー横浜西口店の跡地では、「(仮称)横浜南幸地区共同建替事業」が2021年6月に着工した。商業棟(イオンモール横浜西口)と住宅棟(UR賃貸住宅)で構成される複合施設となる予定であり、商業棟は2023年秋、住宅棟は2025年1月の完成を目指す。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2019年		2020年		2021年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
横浜	全フロア	23,700	21,700	23,900	24,200	25,600	29,600
	1F	37,000	21,400	33,600	36,400	33,400	40,900
	1F以外	21,500	21,800	22,300	23,300	24,300	27,500

今後の見通し

駅周辺のポテンシャルは維持。独自商圈の強さを持つ。

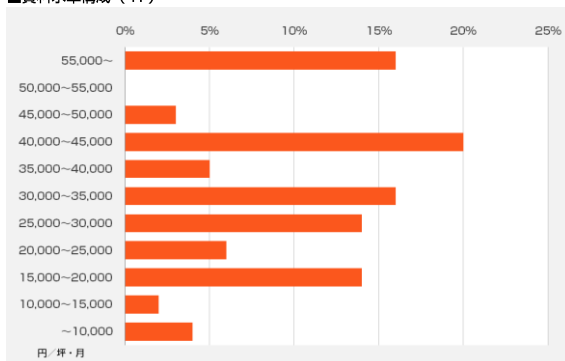
- 新宿、池袋、渋谷は商圈がかぶるが、横浜は単独商圈を獲得し、新型コロナウイルスの影響は都心ターミナル駅ほどではない。
- 一方、観光型エリアのみなとみらい地区は厳しい状況が続いている。
- 横浜駅西口のバルナード通り駅至近では空室もなく、ポテンシャルは維持。ダイエー跡地の開発による好影響も期待される。
- ルミネはB2Fが改装、有隣堂の移設やアットコスメがオープン。上層階の有隣堂などの跡地にはGUが22年10月オープン予定。GUはルミネに初出店となる。
- マルイは苦戦気味で中層階を中心に空室が見られる状況。
- 鶴屋地区開発や東口開発など駅周辺で開発も多く、既存各施設でリニューアルが多くみられる。

賃料トレンド

募集件数は減少傾向、募集賃料は上昇傾向にあるが、実態とは乖離

- 新型コロナウイルスの影響で、2020年第2四半期から募集件数が増加していたが、2021年第4四半期から減少傾向にある。一方で、高価格帯の賃貸物件が供給されている影響もあり、募集賃料はやや上昇傾向にある。1階については募集件数が増えており、高価格帯の区画が空室となっているため募集賃料は高止まりしている。
- 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。JR横浜タワーの開業で、駅ビル及び地下街とその周辺の賃料格差が大きくなり、新型コロナウイルスの影響も相まって、駅から離れたエリアの賃料下落の可能性がある。この場合、収益性の観点から再開発に当たっては他用途が選択されやすくなる。

■ 賃料水準構成 (1F)



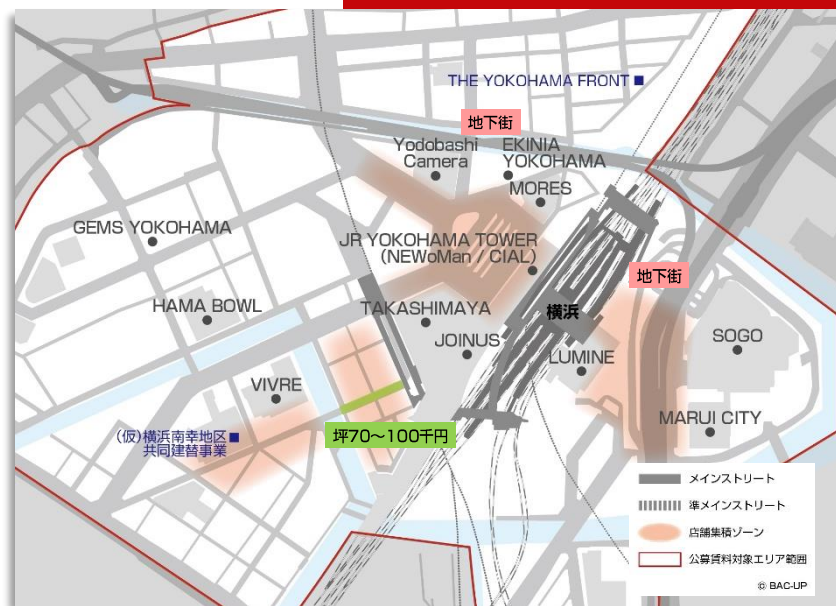
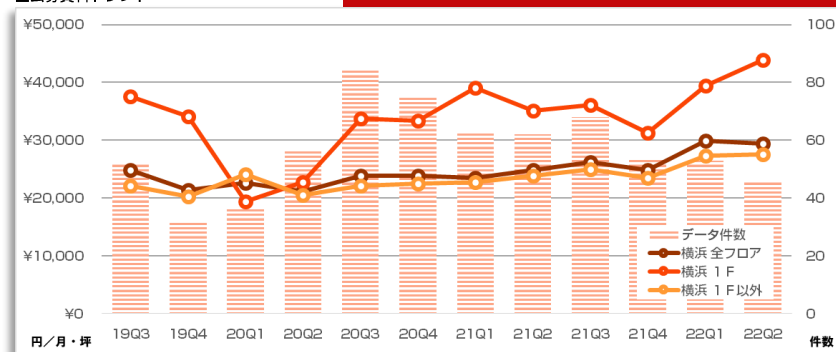
<対象エリア>

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 ●

- ルミネ横浜: @cosme STORE (2022.9)
- NEWoman横浜: CABaN (2022.9)
- ジョイナスリニューアル (2022.9)
- ルミネ横浜: GU (2022.10)
- そごう横浜店: ルイ・ヴィトン (2022.10リニューアル)
- 横浜駅きた西口鶴屋地区再開発「THE YOKOHAMA FRONT」(2024.3予定)
- ダイエー横浜西口店舗「(仮称)横浜南幸地区共同建替事業」(商業棟2023年秋、住宅棟2025.1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

エリア概況

駅前やサンシャイン60通りで徐々に大型店舗の開業が進む。

- 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。駅ソト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。
- グリーン大通りにGIGO池袋の大型店が出店。池袋エリアはゲームセンターが多いエリアであるが、東口駅前への大型店の出店はこれまであまりみられなかった動き。
- サンシャイン60通りに開業したラグーン池袋の3階部分には100円ショップが出店。東急ハンズ跡にはニトリが出店見通しており、サンシャイン60通りに郊外系のテナントが増加傾向にある。

■ 公募賃料推移表

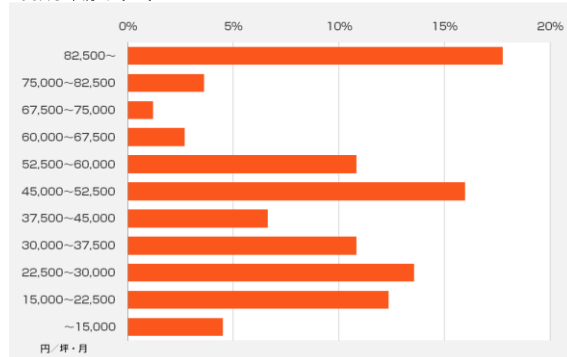
エリア	フロア区分	2019年				2020年				2021年				2022年			
		下期		上期		下期		上期		下期		上期		下期		上期	
池袋	全フロア	29,700	29,700	27,600	27,800	29,600	27,500										
	1F	42,500	48,200	44,200	41,200	44,000	38,300										
	1F以外	28,800	28,100	25,800	25,900	27,900	26,300										

賃料トレンド

繁華性の高いエリアの募集件数はほぼコロナ前の水準に戻る。

- 募集件数は2020年第1四半期以降大きく増加し、ピーク時の2020年第3四半期には300件を超えた。その後徐々に減少していき、直近の2022年第2四半期では159件まで減少している。特に繁華性の高いエリアである東池袋1丁目と西池袋1丁目については、コロナ前の募集件数水準にほぼ戻っている。
- 1Fの公募賃料は2020年第2四半期に大きく上昇、その後2020年第3四半期から2期連続で下落。以降は月坪40千円前後で推移している。全フロアの公募賃料はコロナ前から現在に至るまで大きな変化はなく、月坪27~30千円の水準で推移している。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2019年下期~2022年上期		2022年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥66,918	83	¥62,928	9
豊島区東池袋1丁目	¥57,511	155	¥40,193	11
豊島区東池袋3丁目	¥18,183	24	¥26,392	2
豊島区南池袋1丁目	¥52,370	21	¥87,740	4
豊島区南池袋2丁目	¥26,835	49	¥33,439	8

今後の見通し

裏手エリアの空室解消が進めば、本格的な需給バランス改善に向かうと予想。

- ブライムエリアのサンシャイン60通りの路面店は、2021年は大型店舗の退去もあったが長期空室とはならず、路面店に限れば空室解消が進んでいる状況。今後は、裏手立地の空室解消も進めば、需給バランスも均衡してくると予想。
- 駅西口側の旧マルイ区画は、地上28階建ての事務所ビルが建築される予定。西口はオフィスが従来少ないため、エリアの就業者人口が増加することで出店店舗の属性も変化が生じる可能性がある。

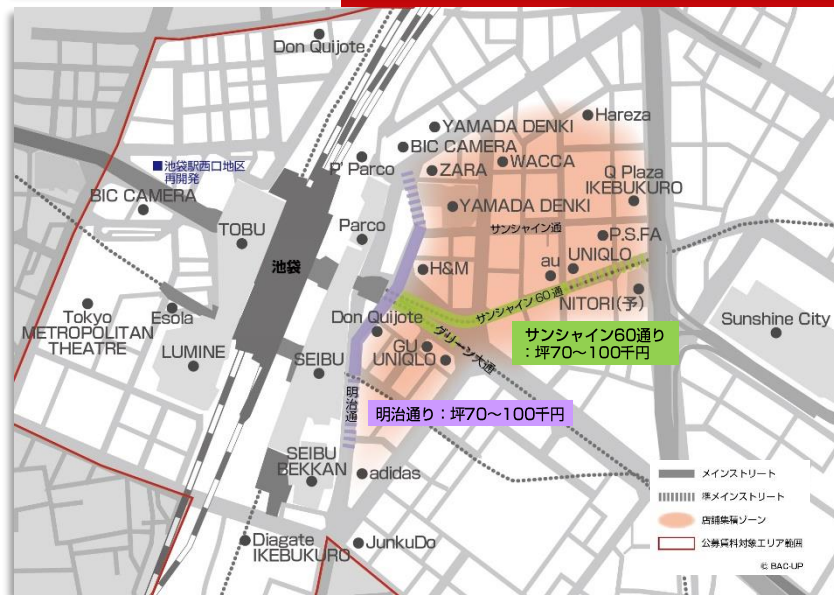
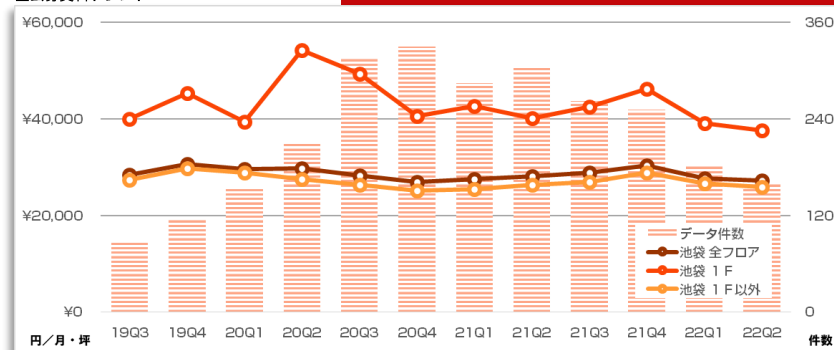
<対象エリア>

- 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 ●

- サンシャイン60通り：GIGO池袋1号館 (2022.4)
- サンシャイン60通り：ラグーン池袋 (2022.4)
- ラグーン池袋：GIGO池袋2号館 (2022.4)
- ラグーン池袋：サンドラッグ (2022.4)
- ラグーン池袋：ダイソー (2022.4)
- グリーン大通：GIGO池袋3号館 (2022.5)
- 駅西口：ヴィクトリア・エルブレス池袋西口店 (2022.8 閉店)
- サンシャイン60通り：ニトリ池袋サンシャイン通り店 (仮称) (2022.予定)
- 西武池袋本店リニューアル (2022.9~2023.1.予定)
- サンシャイン60通り：(仮称) 東池袋一丁目計画 (2023年予定)
- 中池袋公園付近：(仮称) アニメイト池袋本店増築計画 (2023年予定)
- 駅西口：(仮称) 池袋西口プロジェクト (2025年予定)
- 東池袋一丁目地区市街地再開発 (2026年予定)

■ 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

心齋橋エリア

エリア概況

ブランドストリートである御堂筋は堅調。商店街は国内客中心に取り戻しつつある。

- 心齋橋筋商店街の通行量の多さは全国有数であるが、インバウンド激減によるダメージは大きかった。直近でもディズニーストアやサンリオギャラリーなど集客力の高いテナントの閉店がみられた。現況、空室は複数みられるものの、ファストファッション跡地や新規案件など成約に至り徐々に動きがみられるようになってきた。
- 一方、御堂筋ではラグジュアリーブランドを中心に動きがみられ、新規開発案件でも複数の手があがっているようである。
- インバウンド客が中心であった道頓堀エリアは引き続き弱めの状況が続いている。アメリカ村も同様で国内客は戻りつつあるが、絶対数は不足しており、インバウンドが戻らないと回復は期待し難い状況となっている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
心齋橋	全フロア	15,100	17,800	19,100	19,700	21,700	22,300	
	1F	24,200	29,200	32,400	33,800	37,000	38,000	
	1F以外	13,800	13,500	14,000	15,100	16,700	17,400	

今後の見通し

当面は御堂筋の強さが際立つ。

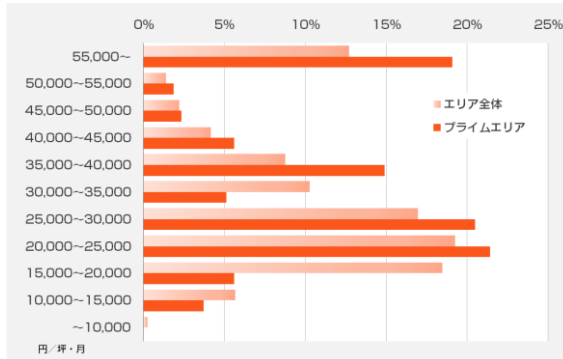
- 御堂筋は宝飾系ブランドを中心に来店動向も活発で高賃料を維持する。プライムエリアは新橋交差点～ルイヴィトンまでとなるが、プライムスクエア心齋橋隣地の三津寺が開発に着手。低層部の商業店舗が目される。
- 長堀通りの東急ハンズやGAP跡、商店街ではユニクロ跡などの大型物件の需要は弱く、後継テナントが注目される。心齋橋筋商店街ではドラッグストアに代わり賃料を牽引する業種業態は殆どないため、ドラッグストアが積極的に出店する以前の坪100千円を上限とするマーケットに戻っている感触がある。

賃料トレンド

募集物件増加に歯止めがかかるが、供給は多い状況。強気な見方はできない。

- 募集物件増加に歯止めがかかり、賃料は高止まりとなっているが、未だ商店街の物件も多くグラフのようなコロナ禍に入っている伸びは実態とは異なる面もある。
- 募集物件数は22年第2四半期で300件程度。2019年第3四半期との比較で100件程度多くなっている。供給に対して需要は追いついていない状況となる。
- 賃料水準構成を見るとプライムロケーションでは1Fで月坪20～25千円に山がある。心齋橋筋商店街沿いの事例は全体では少ないこと、町丁目では区切ると商店街東西の裏手立地が多く含まれているため低めの賃料水準が多くなる。しかし、これまで含まれなかった心齋橋筋商店街、戎橋周辺が含まれたと思われる。坪55千円以上の山も20%近くみられる。

■ 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	2019年下期～2022年上期		2022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	¥41,477	114	¥35,802	17
中央区心齋橋筋2丁目	¥45,113	101	¥70,686	17
中央区西心齋橋1丁目	¥33,716	104	¥36,743	21
中央区西心齋橋2丁目	¥30,045	93	¥32,293	16
中央区道頓堀1丁目	¥38,109	2	¥38,109	2
中央区道頓堀2丁目	¥25,051	8	¥26,657	3
中央区南船場3丁目	¥28,663	242	¥30,880	32
中央区南船場4丁目	¥23,653	122	¥23,800	11
中央区難波1丁目	¥58,706	68	¥56,070	23

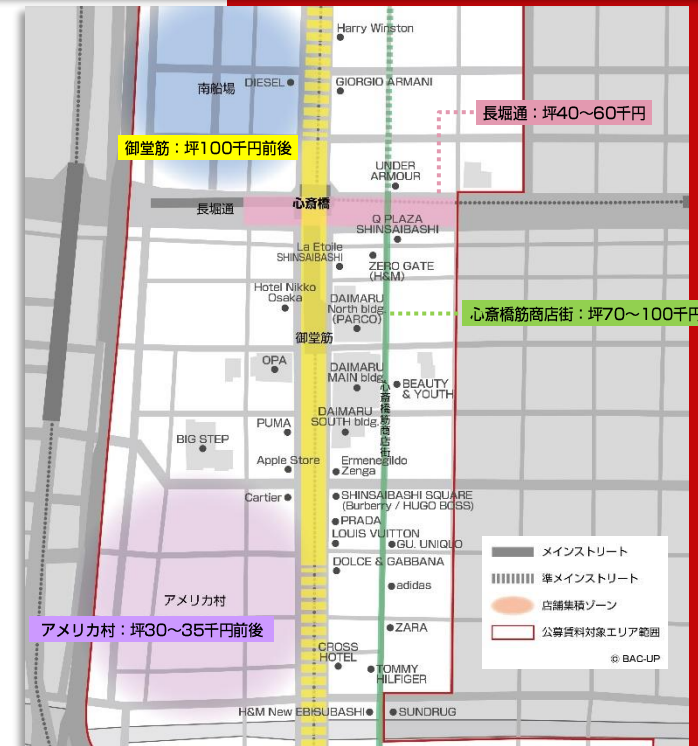
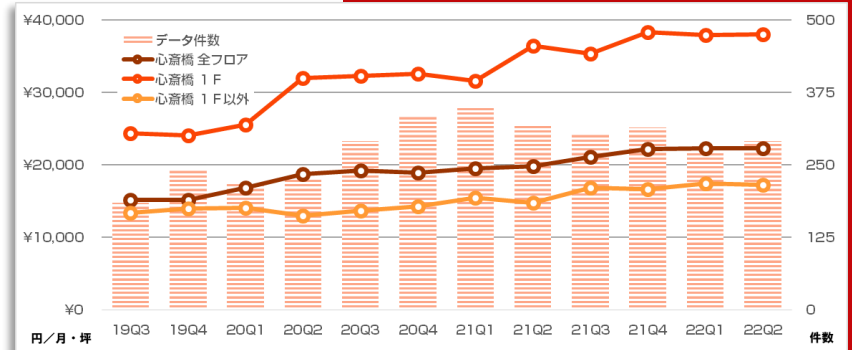
<対象エリア>

心齋橋筋1丁目	道頓堀2丁目
心齋橋筋2丁目	南船場3丁目
西心齋橋1丁目	南船場4丁目
西心齋橋2丁目	難波1丁目
道頓堀1丁目	難波2丁目

● 主な退店動向・開発計画 ●

- 長堀通り：ハーマンミラーストア (2022.4)
- アメリカ村：西海岸ANCHOR (2022.4)
- なんばパークス：アルペンアウトドアーズ (2022.6)
- 心齋橋筋商店街：ディズニーストア (2022.6閉店)
- アメリカ村：ヴィレッジヴァンガード (2022.6閉店)
- 心齋橋筋商店街：ティソ プティック (2022.8)
- 心齋橋筋商店街：NEW ERA® (2022.8)
- アメリカ村：古着屋JAM アメリカ村2号店 (2022.8)
- 心齋橋筋商店街：サンリオギャラリー (2022.8閉店)
- 難波：なんばロフト (2022.10閉店予定)
- 御堂筋：(仮称) 心齋橋プロジェクト (2026.2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。

仙台エリア

エリア概況

引き続き 駅>商店街 の構図。商店街エリアの空き状況は一進一退

- 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」は駅ビル及びベデスト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、マープルロード）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。
- 駅との競合及びコロナの長期化により、商店街の空室は、2021年に大幅に増加した。2022年に入ってからは引き続き閉店がみられる一方、一定の出店もみられ、一進一退の様相。
- 2021年に撤退が多くみられた飲食店がやや増加。人流に復調の兆しがあり、出店意欲がやや回復しているとみられる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2019年				2020年				2021年				2022年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	円/月・坪	
仙台	全フロア	15,700	15,700	17,400	17,300	17,900	17,800								
	1F	32,400	22,200	23,800	24,600	27,300	28,700								
	1F以外	13,900	14,400	15,200	14,700	14,700	14,900								

今後の見通し

駅周辺は開発も進みポテンシャルは今後も高まる見通し。商店街エリアの市況悪化は一服も、相対的には弱い状況が継続。

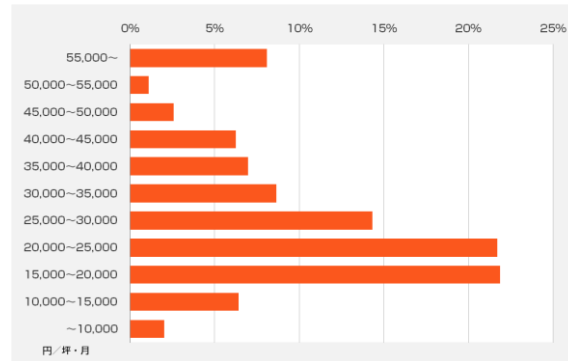
- 商店街エリアの空室はコロナ禍以前から増加傾向にあったが、足元では賃料調整や人流回復の兆し等から、歯止めがかかっている。ただし、コロナ禍前と比較して高止まりしており、また今後の感染状況次第で市況は左右されると思料する。市況の改善が進むとしても、仙台駅周辺>商店街 の状況は継続し、商店街のなかでも、仙台駅から離れた一番街四丁目商店街やサンモール一番街では高額賃料の収受は難しい状況が続くと予測する。
- 駅東側ではヨドバシ仙台第1ビルが2021年11月に着工した。2023年に竣工後はヨドバシカメラが現在入居中の第2ビルから移転し、ほかに飲食店や衣料品店など複数の商業テナントが入居する予定。駅東側は大規模商業施設の増加により、ポテンシャルが高まることが期待される。

賃料トレンド

募集件数の高止まりは未だ継続

- 2020年第3四半期以降募集件数が200件を超え、2021年は1年通して200件以上で推移した。2021年第4四半期では微減がみられたものの、その後は再び増加傾向。
- 募集数の内訳をみると、2022年第2四半期においては、飲食店舗の多い一番町4丁目と国分町2丁目の割合が全体の半分以上を占めている。ただし、当該割合は減少傾向にある。
- 1階賃料は2019年第4四半期で大きく上昇したが、2020年第2四半期には月坪20千円前半に下落した。その後は上昇傾向が続き、2022年第1四半期に約30千円に達した。2022年第2四半期はやや低下したものの、月坪27千円半ばとなっている。実態としては賃料は上昇していないため、募集賃料が高い区画の空室の増加によるものと推定される。

■ 賃料水準構成 (1F)



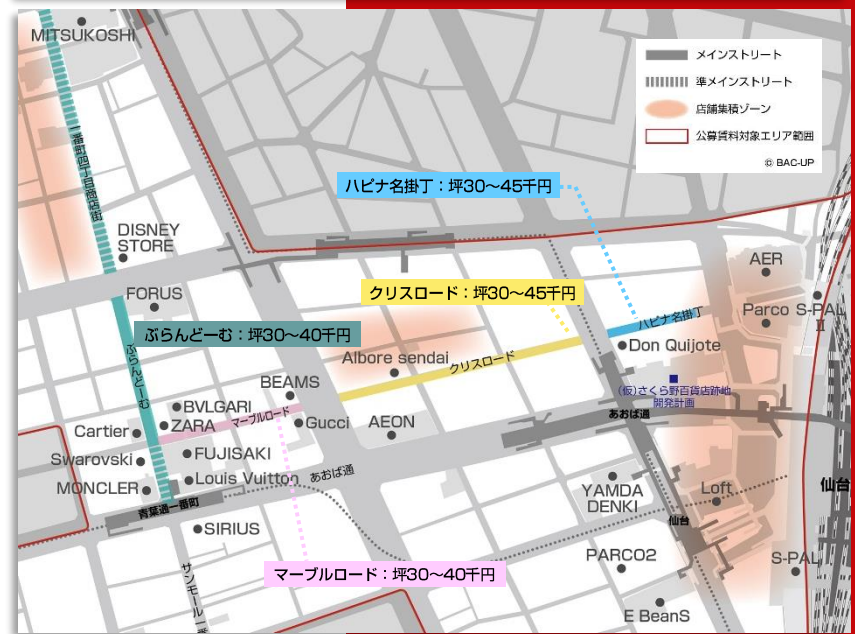
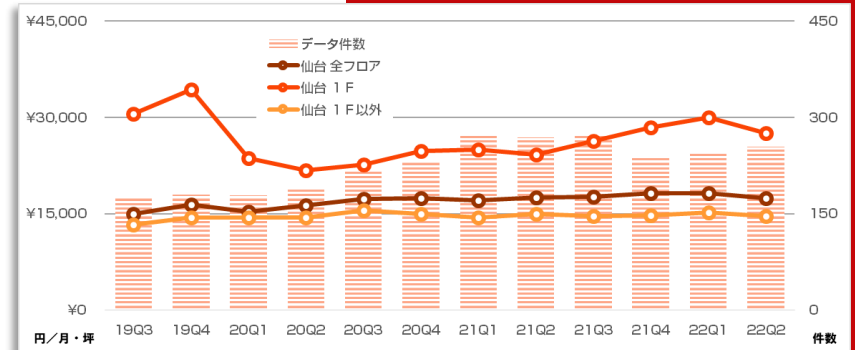
<対象エリア>

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 ●

- ぶらんどーむ：サンドラッグ (2022.3)
- マープルロード：BEAMS (2022.6増床)
- クリスロード：ABCマート (2022.7)
- ハピナ名掛丁：ABCマート (2022.8閉店)
- イービーンズ：ユザワヤ (2022.7閉店)
- 藤崎：ユザワヤ (2022.8)
- クリスロード：山野楽器 (2022.8閉店)
- ハルコ2：3階リニューアル (2022.9)
- 仙台駅東口：ヨドバシ仙台第1ビル (2023.4予定)
- イオンモール仙台雨宮 (仮称) (時期未定)
- クリスロード：競馬観戦施設 (検討中)
- 仙台駅西口：さくら野百貨店跡地開発計画 (2027年度見込み)

■ 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

四条河原町（京都）エリア

エリア概況

訪日外国人観光客の回復時期は依然見通せず、国内観光客がエリアを支える状況が続く。

- 京都は四条烏丸交差点～四条河原町交差点を繋ぐ四条通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条通には大型商業施設、老舗店舗、金融機関などが並び、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。
- 訪日外国人観光客と国内観光客の消費の受け皿になっていたため、コロナ禍による影響は非常に大きい。最近では、国内観光客・修学旅行者を中心に賑わいは戻りつつあり、エリア内の百貨店の売上も回復基調であるが、コロナ以前の売上には至っていない。引き続きコロナ禍収束が待たれる。
- 四条通りを中心としたプライムロケーションでも空き店舗が増加していたが、最近では新規出店もみられるようになってきた。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	16,600	16,300	19,700	23,100	22,700	22,100	
	1F	22,900	22,900	24,900	27,300	28,300	28,400	
	1F以外	14,500	14,000	16,400	19,300	18,000	18,600	

今後の見通し

出店意欲は回復しつつあるが、インバウンド客の復活が待たれる。

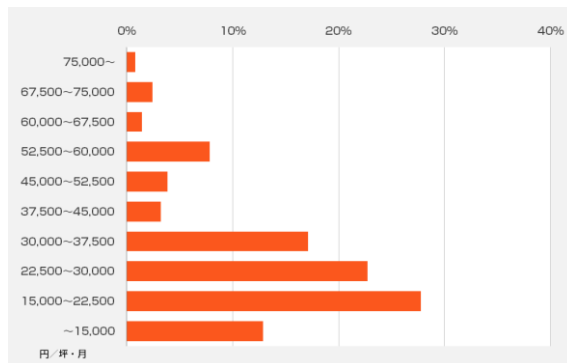
- インバウンド客の回復が待たれる中、エリア内の消費は国内観光客が支えている。四条通りではラグジュアリーブランドの出店が決定するなど水面下での動きもみられるようになってきている。
- 外国人観光客の受け入れも徐々に緩み始めており、新京極通や寺町通でも長期空室となっていた物件も決まり始め需給バランスを取り戻しつつある。
- 高島屋の増床や、新規の店舗・事務所ビルの開発が行われるなど、エリア内への投資もみられる。

賃料トレンド

優良物件を中心に成約がみられたが、募集件数は高止まり傾向

- 1Fの公募賃料の推移をみると、2020年第4四半期までは月坪25千円前後を上限に推移していたが2021年以降上昇し、直近の2022年第2四半期では月坪28千円程度で推移している。これはコロナ禍によりプライムエリアの高額な募集事例が増加したことが要因である。1F以外の公募賃料については2020年第1四半期から上昇傾向にあったが2021年第2四半期の月坪19千円程度をピークに下落傾向となり、直近の2022年第2四半期は月坪18千円程度となっている。
- 募集件数は2021年第2四半期の約160件をピークに落ち着きつつあるが、2022年第2四半期は113件と依然として多い水準にある。
- インバウンド需要回復の時期は依然不透明であるが、インバウンド回復後の期待感等から貸主サイドの賃料目線は下がっていない。コロナ禍収束後を見据えた出店検討の動きも見られ、実態としては成約賃料水準は大きく変わっていない模様である。

■ 賃料水準構成 (1F)



<対象エリア>

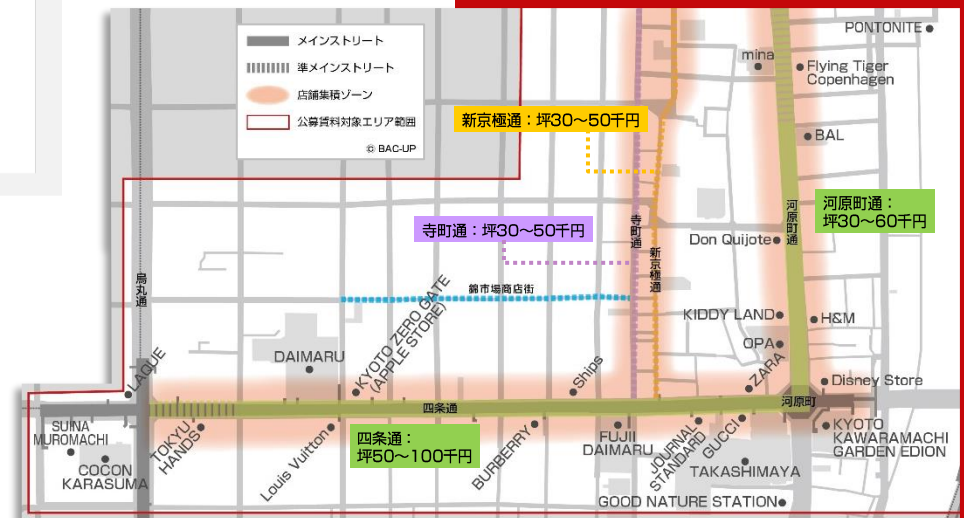
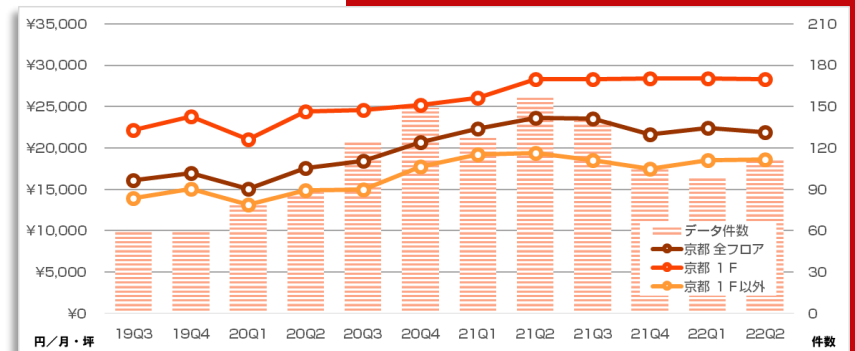
下記地図赤枠範囲内の町丁目参照

※京都エリアは非常に町丁目が多いため省略

● 主な出退店動向・開発計画

- 四条通：oomiya京都店(2022.2)
- 四条通：ビッグカメラセレクト京都四条河原町店(2022.3閉店)
- 河原町通：ニトリ デコホーム 河原町オーバ店(2022.3)
- 四条通：Standard Products by DAISO(2022.4)
- 四条通：トゥモローランド京都店(2022.4閉店)
- 新京極通：くら寿司京都店(2022.5)
- 新京極通：GIGO(2022.6)
- 四条通：ロレックス プティック 大丸京都(2022.8)
- 四条通：BRAND HANDS河原町店(2022.8)
- 四条通：(仮称)四条プロジェクト(店舗・事務所ビル 2023.2竣工予定)
- 四条通：高島屋増床(2023年夏頃予定)

■ 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

三宮（神戸）エリア

エリア概況

ラグジュアリーブランドの新店・移転の動きが目立った。

- 三宮エリアは、神戸阪急、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多く集積し、顧客がしっかりとついているエリアである。直近の動きとしては、同エリア内にてルイ・ヴィトンが3月に大丸近くに移転、その後の9月にもバーバリーが大丸側に移転。大丸付近に旗艦店の集積がさらに進んだ格好。
- 神戸阪急では大型リニューアルにより、本館・新館の路面にラグジュアリーブランドが一挙出店。駅側にもラグジュアリーブランドの集積が進んだ。
- 元町商店街では、空室区画が古着屋で埋め戻される動きが複数みられた。

■ 公募賃料推移表

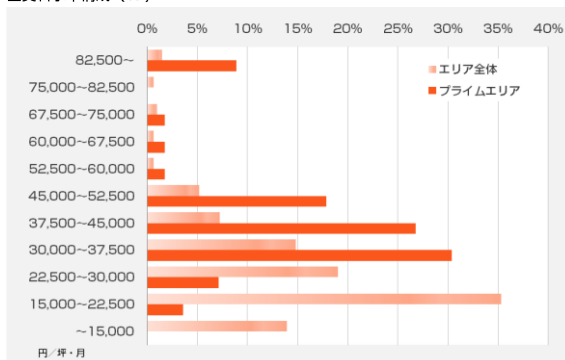
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2019年	2020年		2021年		2022年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
三宮	全フロア	16,000	17,400	16,600	16,600	16,200	16,400
	1F	24,500	23,200	23,800	24,000	24,700	26,100
	1F以外	12,400	13,800	13,200	13,600	13,200	13,100

賃料トレンド

募集件数はコロナ前の水準に戻りつつある。

- 1Fの募集賃料はコロナ禍の2020年から2021年にかけて大きな変動はなく月坪23千円～25千円の水準で推移していたが、直近の2022年第2四半期には坪27千円に上昇した。1F以外については2020年から直近の2022年第2四半期にかけて月坪12～14千円の水準で引き続き推移している。
- 募集件数は2019年第4四半期まで200件程度であったが、2020年に入り増加。2020年第3四半期から2021年第3四半期までは300件を超えていたが、その後は減少傾向となり、直近ではコロナ前の水準に戻りつつある。
- プライムエリアでの募集件数は少なく、募集の多くは元町エリアや三宮駅北西側のエリアが占めている状況は変わらず。

■ 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

駅周辺の再開発計画が具体化。将来的には駅のパワーが強まると予測。

- 大丸を中心とした旧居留地エリアのラグジュアリーブランドは、地元富裕層をターゲットに引き続き堅調に売上を伸ばしている。一方、神戸阪急のリニューアルにより駅前にもラグジュアリーブランドが複数出店。競合関係は強まっている。
- 駅周辺では「JR三宮新駅ビル再開発計画」、「雲井通5丁目地区第一種市街地再開発事業」が、フラワーロードでは「神戸市役所本庁舎2号館再整備事業」が直近で一気に具体化。竣工は数年後であるが、いずれも大規模開発であるだけに駅側の景色は大きく変わる見通し。現状しばらくは、センター街、大丸周辺が商業の中心の見方であるが、将来的には駅側の存在感が強まると予測。

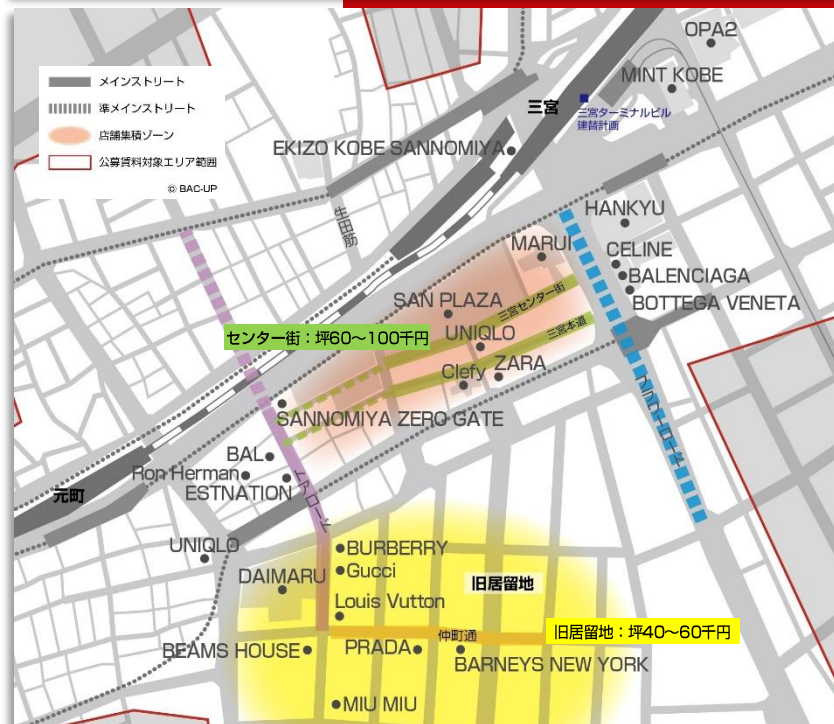
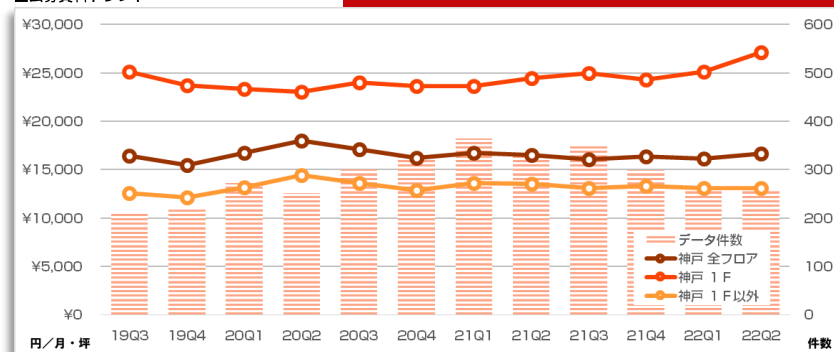
<対象エリア>

柴町通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 ●

- 三宮センター街：アイズ&トルペ (2022.6)
- 元町商店街：BIG TIME (2022.6)
- 神戸阪急：BALENCIAGA (2022.6)
- 元町商店街：STEP AHEAD (2022.7)
- 神戸阪急：BOTTEGA・VENETA、CELIENE、GUCCI (2022.7)
- 神戸阪急リニューアル（「Kobe HANKYU BEAUTY」[「Hankyu Mode Kobe」] 2022.8オープンリニューアル、2023秋全体完成予定）
- 旧居留地：BURBERRY (2022.9移転)
- 神戸阪急：LOEWE (2023開店予定)
- 神戸三宮雲井通5丁目地区第一種市街地再開発事業 (2027頃)
- JR三宮新駅ビル再開発計画 (2029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

栄（名古屋）エリア

エリア概況

人流が戻りつつあるなか、商業の中心は栄交差点方面に徐々に移行。

- 名古屋市中心部の商業集積エリアは、高島屋などを代表とする名駅エリアと松坂屋などを中心とした路面店の広がる栄エリアとなる。
- 路面店のファッションテナントが集積しているのは大津通沿いの三越からパルコまでとなるが、パルコ周辺はドン・キホーテの出店や大型ドラッグストアなどファッション性はややダウンしている感否めない。
- 栄交差点では、栄NOVA3～5Fにロフトが開業した他、2027年までの暫定ではあるものの、「丸栄」跡地にMaruei Galleriaが開業。核テナントとして無印良品が出店し、休日は賑わいもみられる。
- 栄交差点北側にはレイヤードパーク、BINO栄なども開業し、栄広場跡地の再開発も進行しており、商業の重心は栄交差点へシフトしている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
栄	全フロア	16,000	16,600	17,300	16,800	17,500	18,100		
	1F	20,600	21,200	22,500	22,500	23,300	23,900		
	1F以外	15,000	15,700	15,900	15,400	16,300	16,600		

今後の見通し

栄交差点を中心に再開発事業が進捗中。栄エリアの南側が相対的に弱くなる可能性。

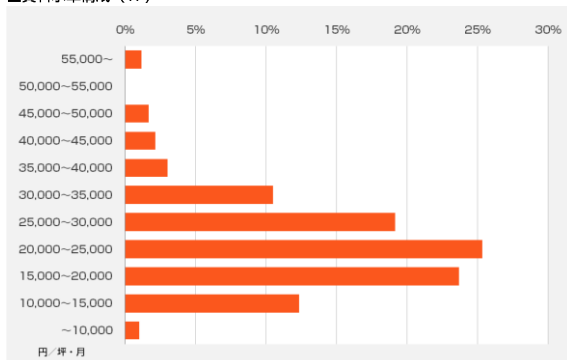
- 栄交差点では栄広場跡地の再開発が着工。低層階にパルコによる高級路線の商業施設が入り、シネコン、オフィス、コンラッドホテルからなる複合ビルが2026年夏頃に開業予定。また、交差点近くの久屋大通沿いでは中日ビルの建替工事が進行中。こちらも商業施設、ホテルを含む複合ビルが2024年春に開業予定で、栄エリア北側の繁華性向上が見込まれる。
- 栄エリア南側では、松坂屋南館でH&Mの退去、東急ハンズの移転オープン（2022年秋）などの動きはあるものの、新規出店やファッション店の動向は少なく、相対的に大津通南側は弱くなる可能性。

賃料トレンド

2021年秋以降、テナントの動きは出てきたものの、募集件数は増加傾向。

- 1Fの賃料トレンドはここ数年月坪20千円～24千円の水準で推移している。1F以外の賃料トレンドについては、月坪15千円～16千円半ばの水準で推移しており、コロナ禍前後で変動が少ないエリアである。
- 募集件数は2020年に入ってから200件後半から300件前後で推移していたが、2021年第4四半期には350件まで増加、2022年第2四半期は359件となっている。
- 低層階店舗は、無理に賃料を下げて入れない方針のオーナーが多く、1年以上空室のままの区画もある。2022年始めは成約が多かった印象だが、夏以降に閉店し、再び空室になっている区画も目にする。

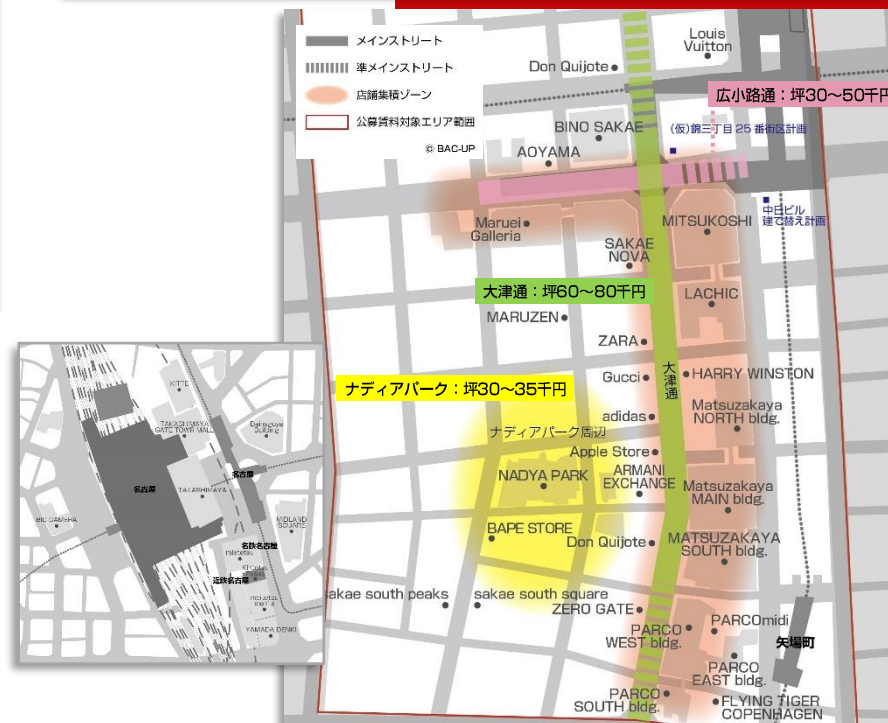
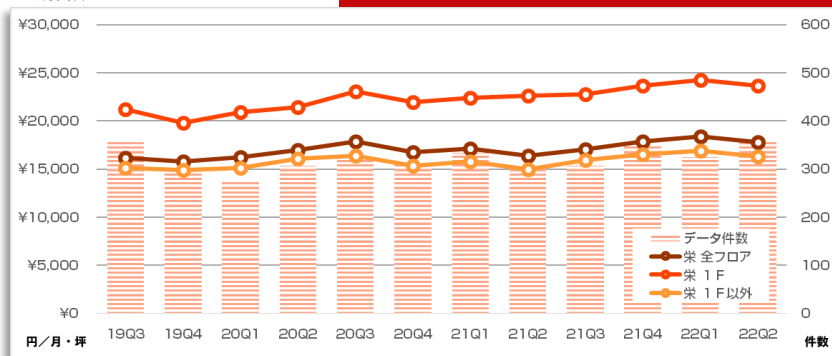
■ 賃料水準構成（1F）



<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 ●

- 広小路通：Maruei Galleria（2022.3）
- 栄エリア：MAISON SPECIAL（2022.4）
- 大津通：H&M（2022.5閉店）
- 大津通：名古屋 YOSHIDA（2022.6）
- 久屋大通：アーバンネット名古屋ネクスタビル（2022.6）
- 大津通：東急ハンズ（2022秋予定）
- 久屋大通：中日ビル（2024春予定）
- 栄交差点：（仮称）錦3丁目25番街区計画（2026夏予定）
- 名古屋三越栄店建て替え構想（2029予定）

天神（福岡）エリア

エリア概況

人流の回復や再開発を背景に、店舗の入替が進む。

- 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、駅東側は大丸、駅西側にはパルコ、岩田屋本館・新館、ソラリアプラザなどが立地している。
- 駅西側は路面店が集まる天神西通り、大名エリア、天神2丁目エリアが立地する。特に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、最もポテンシャルの高いストリートとなる。
- 商業エリアとしての天神対博多の構図は続くが、インバウンド客の交通通過点となる博多駅の方が、新型コロナウイルスによる傷みは大きい傾向。
- 天神西通りは2022年上期以降、新規出店の動きもみられる一方で、オーナーが賃料目線を下げている点、複数階や大規模店舗の需要は引き続き弱い点が影響し、長期間空室の区画も存在する。
- 福岡市が進めるプロジェクト「天神ビッグバン」において、関連開発である天神ビジネスセンターの商業ゾーンが2022年4月に開業し、福岡大名ガーデンシティも2022年12月に開業を予定している。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
天神	全フロア	15,100	19,800	19,400	19,000	18,800	18,700		
	1F	23,000	24,100	22,200	24,500	22,800	23,500		
	1F以外	12,700	18,800	18,700	17,400	16,600	16,500		

今後の見通し

人流は回復しつつあるものの、好調な業種は限られる。

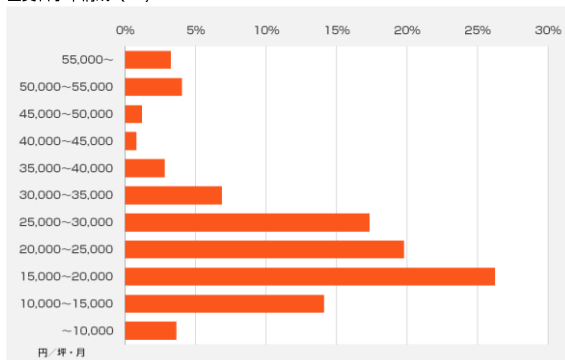
- 西通り裏手の大名エリアではアパレル出店の動きもみられるものの、路面店では総じてアパレルは不調であり、引き続き美容・クリニック・コスメ・宝飾品等の業種が賃料を下支えしていくと予想される。
- 西通りは空室はあまり見られない状況であるが、ファッション店の戻りの弱さから大名エリアの回復は遅行している。
- 「天神ビッグバン」において、「福岡大名ガーデンシティ」が2022年12月に開業予定であるが、1・2階店舗区画には福岡初・日本初進出のショップが入居する予定である。また、新たに「(仮称)住友生命福岡ビル・西通りビジネスセンター建替計画」と「(仮称)天神1-7計画(天神イムズ再開発)」の概要が公表され、いずれの計画も大型商業施設を整備する計画であることから、エリア全体の商業集積の再構築が行われる。

賃料トレンド

募集件数は一転増加、公募賃料はコロナ後に上昇し高止まりしている。

- 1Fの公募賃料は、コロナ以降は月坪20千円前半で推移している。1F以外及び全フロアの公募賃料は、2020年以降、上昇し高止まり、月坪10千円台後半で推移しており、これは、好立地における空室のテナント募集が増えたことが要因と考えられる。
- 募集件数は2020年第1四半期から増加し、2020年第3四半期のピーク時に117件を記録した。その後は減少傾向にあり、2021年第3四半期以降、60件程度で推移していたが、2022年第2四半期は86件と2021年第2四半期と同水準まで増加した。募集状況をエリア別にみると、天神西通りや天神2丁目エリアといったプライムエリアでの募集は少なく、大部分は大名エリアが占めている。
- 天神西通りでは新築ビルやリニューアルビルなどで店舗の入れ替えがみられた。成約賃料水準は底堅いとみられる。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2019年下期～2022年上期		2022年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥19,813	28	¥15,818	3
中央区今泉2丁目	¥17,153	34	¥21,599	6
中央区大名1丁目	¥22,841	128	¥22,537	28
中央区大名2丁目	¥25,245	29	¥25,107	5
中央区天神1丁目	¥19,589	7	¥16,667	1
中央区天神2丁目	¥51,952	22	¥50,229	3

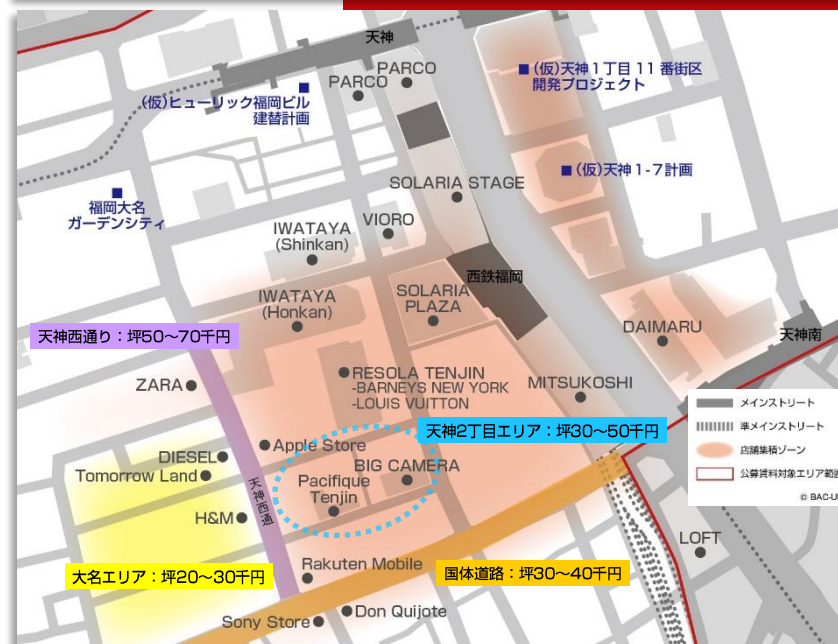
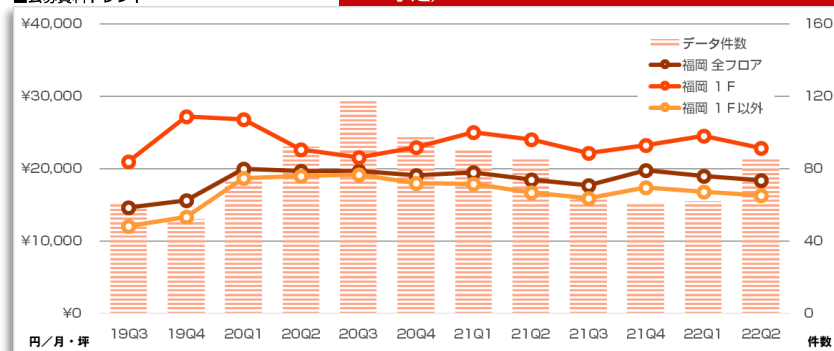
<対象エリア>

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 ●

- 天神西通り：アインズ&トルベ (2022.3)
- 天神ビジネスセンター：商業ゾーン開業 (2022.4)
- 大丸福岡天神店：アクセサリーフロア (2022.6リニューアル)
- 天神西通り：銀座・HANADA Watch World (2022.7)
- 天神西通り：イソップ (2022.8)
- 福岡大名ガーデンシティ開業 (2022.12予定)
- (仮称) 天神1丁目11番街区開発プロジェクト (2024予定)
- (仮称) ヒューリック福岡ビル建替計画 (2024.9予定)
- (仮称) 住友生命福岡ビル・西通りビジネスセンター建替計画 (2025.5予定)
- (仮称) 天神1-7計画(天神イムズ再開発) (2026.3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

札幌駅周辺を中心に北海道新幹線の延伸に向けた再開発がエリア全体で活発化するともに、大型商業施設の閉館が続く。

- 「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。
- 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。
- 2030年に予定される北海道新幹線札幌延伸に向けて札幌駅周辺を中心に大規模な再開発が複数計画されており、それにあわせて、今後は商業施設の閉館(22年9月パセオ、23年エスタ)が続き、既にテナント移転も見られ始めている。
- 再開発の影響で短期的には札幌駅周辺の競争力の低下が予想されるが、一連の再開発の進行とともに商業中心としての札幌駅周辺の優位性が強化されていくと予想する。

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
大通り	全フロア	11,200	11,800	12,700	13,000	13,100	13,000		
	1F	11,500	14,700	15,600	18,800	20,700	17,000		
	1F以外	11,100	11,400	11,900	12,000	12,300	12,500		

今後の見通し

複数の再開発が進む一方で、すすきのエリアを中心に空き店舗が目立つ。大型施設の閉鎖からテナント移転が進む。

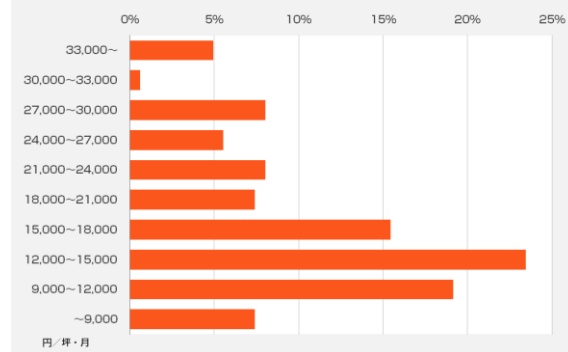
- 集客の中心がインバウンド需要や国内観光客であったすすきのエリアでは依然として空き店舗が目立つ。小規模の居抜き区画には一定の需要もみられるが、多くの場合退店しても新規出店はみられない状況。
- 三越東側では建て替えのために閉鎖していたKEUCHI GATEが地下1階地上8階で2022年10月開業予定。直近では動きの少なかった南一条通での久々の商業施設開業となる。
- 2023年春には、旧サンデパート跡地に店舗・オフィス・レジデンスの複合ビル「モユクサッポロ」が開業予定。中層階には都市型水族館の出店が予定されている。その他、4丁目プラザ、PIVOT+隣接ビルなどの再開発も計画され、周辺一帯が一新される。
- すすきの駅前の「ススキノラフィラ」跡地では、ホテル、シネマコンプレックス、店舗から構成される地下2階地上18階建の複合施設が2023年秋頃の開業予定であり、すすきのエリアの集客増が期待される。
- 駅方面ではヒューリックスクエアが22年8月に先行開業しており、チカホに面する商業系ゾーンは23年春に開業を予定している。

賃料トレンド

募集件数は高止まりの状況。1Fの募集賃料水準を押し上げていた優良物件の募集は減少

- 札幌の1Fの募集賃料水準はグラフの見た目上は2020年第3四半期から2021年第4四半期まで上昇を続け、2022年第1四半期以降下落基調に入ったように見えるが、これは募集賃料を引き上げていた優良物件が成約等により募集市場から退出したためであり、実態としては月坪15千円前後で推移し続けていると思われる。
- 募集件数は他都市とは異なり、2021年以降に急増しており、直近は高止まりの状況。フロアでは2F以上が非常に多く、エリア別ではすすきのエリアが多数である。
- 1F以外の公募賃料は、2019年第4四半期以降は月坪12千円前後を推移している。

■ 賃料水準構成 (1F)



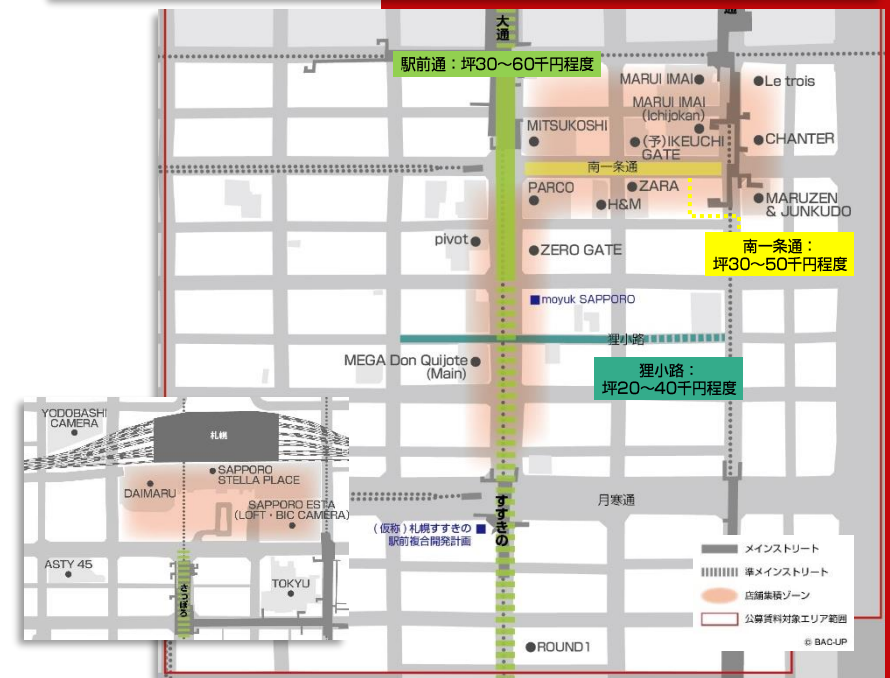
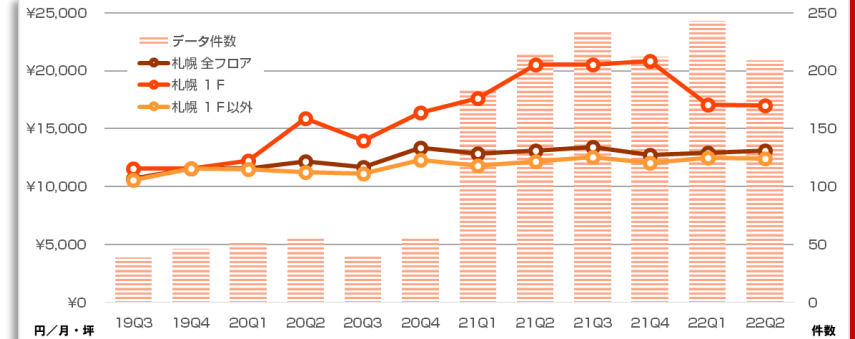
<対象エリア>

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 ●

- 大通エリア：4丁目プラザ (2022.1営業終了)
- 狸小路：狸COMICHI (2022.8)
- 狸小路：ディノスパーク札幌狸小路 (2022.9閉店)
- 札幌駅：パセオ (2022.9営業終了)
- 南一条通：IKEUCHI GATE (2022.10予定)
- すすきの：ドン・キホーテすすきの店 (仮称) (2022.11予定)
- 札幌駅：エスタ (2023.9頃営業終了)
- 駅前通：モユクサッポロ (2023春頃予定)
- 大通りエリア：PIVOT (2023.5頃営業終了)
- すすきの：(仮称)札幌すすきの駅前複合開発計画 (2023秋頃)
- 札幌駅：ヒューリックスクエア(22.8一部先行、25.6全体開業)

■ 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