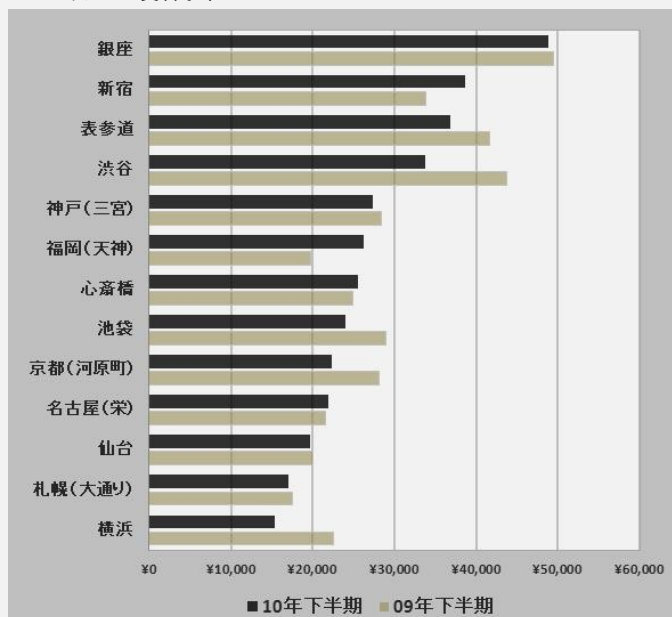


店舗賃料トレンド2011 春

主要繁華街13エリア比較で、際立つ銀座の高さ。

- 調査対象13エリアの1F平均賃料をランキングしてみると、1位銀座、2位新宿、3位表参道、以下渋谷、神戸（三宮）と続いた。
- 銀座の強さが際立っているがトレンドは下降傾向で、ブランドストアの売上回復も遅れている。今後は震災による外国人客の減少なども想定され必ずしも盤石ではない。
- 表参道も同様の傾向で高騰の反動から賃料微減トレンドが続いている。
- 2位新宿と4位渋谷は、直近で渋谷が低下傾向となっているが、ターミナル立地の安定的なフットトラフィック（歩行者流量）に支えられた実売力により賃料相場が形成されていることもありポラティリティが小さい特徴も有している。
- 5位三宮は調査エリアが小さいことやセンター街、旧居留地にファッション店が出店していることもあり高順位となった。同様にファッション店が路面出店している福岡天神も6位となったが、心斎橋は調査エリアが比較的大きく心斎橋筋以外の賃料が低いこともあり三宮・天神を下回った。
- 池袋と横浜は強大なターミナルポテンシャルをもつが、駅に隣接する大型商業施設が強く、路面店の広がり飲食店などが中心となるため低順位となる（横浜は1Fの公募事例が極端に少なく最下位となったが実際の順位は高めとなる）。
- 名古屋・栄もブランド店の出店は天津通りのみに限られ、地下街が強い街のため、路面商業のパワーが弱く賃料も低めである。同様に札幌も地下街が強く、路面店の広がりエリアが小さい街である。
- 仙台は商店街が強いがエリアも広く需給バランスも供給過多の様相である。震災によるマーケットの不透明感も強い。

■13エリアの1F賃料水準



■13エリアの1F賃料ランキング

順位	エリア	09年下半期	10年下半期	前年比
1	銀座	¥49,500	¥48,800	99%
2	新宿	¥33,800	¥38,600	114%
3	表参道	¥41,700	¥36,800	88%
4	渋谷	¥43,700	¥33,800	77%
5	神戸(三宮)	¥28,400	¥27,400	96%
6	福岡(天神)	¥19,700	¥26,200	133%
7	心斎橋	¥24,900	¥25,500	102%
8	池袋	¥29,000	¥24,000	83%
9	京都(河原町)	¥28,200	¥22,300	79%
10	名古屋(栄)	¥21,600	¥21,900	101%
11	仙台	¥20,000	¥19,700	99%
12	札幌(大通り)	¥17,500	¥17,100	98%
13	横浜	¥22,600	¥15,400	68%

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、アトラクターズ・ラボ株式会社と株式会社ビーエーシー・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ビーエーシー・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10Q4期（2010年12月末）までのデータに基づいている（東日本大震災の影響は反映していない）。
- 対象データは、一部異常データや、重複データは削除している。
- サンプル平均ではなく面積加重平均で賃料単価を算出している。
- 店舗公募賃料単価には、別途徴求される場合の共益費は含まれていない。
- マップ内の1F賃料については実際の相場感（優良物件については公募に至らず比較的高額で決定されることも多い）を表示している。

3. 免責事項等

- 本資料に記載した見通し、予測、意見等は、本資料の作成日現在のものであり、今後予告なしに変更されることがある。
- 不動産は個性性が非常に強い資産であることから、個別の不動産の賃料水準を示すものではない。
- 本調査の複製・改変・翻訳等の利用を禁じる。本調査の内容については十分に正確を期しているが、内容の誤りや不正確に起因するいかなる損害や損失についても責任を負わない。

4. 調査の内容に関してのお問い合わせ先

- 本調査に関するお問い合わせ及び追加調査ご依頼の連絡先は以下のとおり。

○一般財団法人日本不動産研究所
特定事業部 商業施設専門チーム 内山、恩田、水野
電話番号：03-3503-5347
○株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト
電話番号：03-5728-3538 担当：久保、中島

情報データ提供

○アトラクターズ・ラボ株式会社
電話番号：03-3221-2556

店舗賃料トレンド

銀座エリア

GINZA AREA

■エリア全体のトレンド

急速な賃料低下にも底打ち感。

- 世界経済が変動をきたした08年秋以降、ブランドストアの出店がストップ、需給バランスが逆転し賃料下落が続いている。ただし、09年の下落率は厳しかったが10年はマイルドで現在は底バイといえる動きとなってきた。
- プライムエリアの縮小、裏手通りの苦戦などが顕在化しプライムエリアと二等立地の賃料格差も広がった。
- 09年以降はラグジュアリーブランドに変わって、「H&M」「Forever21」などファストカジュアルファッションの進出が目立つようになっている。時代感が反映された新たなトレンドが継続していることが銀座の底力でもあるが、ファストカジュアルブランドの多くは客数を必要とする大型店舗となるためメインストリート限定の点的な動きで、未だ面的な動きにはつながっていない。

■公募賃料推移表

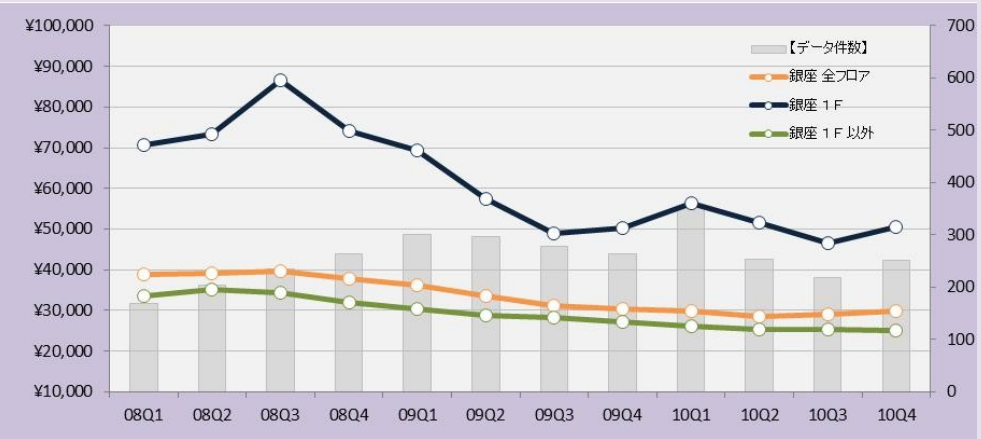
フロア区分	2008年		2009年		2010年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
全フロア	¥38,900	¥38,800	¥34,800	¥30,900	¥29,400	¥29,400
1F	¥71,900	¥79,300	¥63,100	¥49,500	¥54,400	¥48,800
1F以外	¥34,500	¥33,200	¥29,700	¥27,700	¥25,900	¥2,520

■今後の見通し

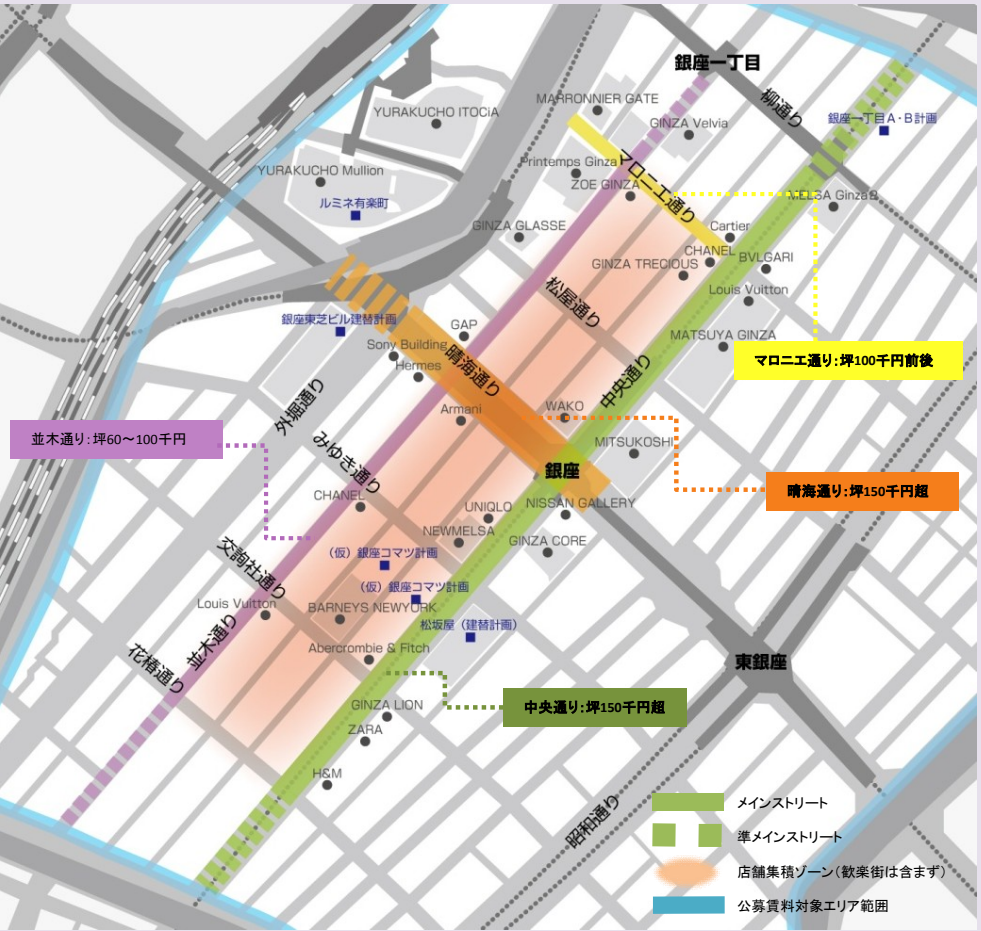
フラッグシップストアの街に変化はないが震災により外国人観光客の減少の影響も。

- 他国と比較すると日本のブランドファッションの売上回復は緩慢であり、震災により、中国人観光客などの減少も見られることから、街全体の賃料回復にはまだ時間を要すると思われる。しかし、銀座は多くのリテイラーにとって、フラッグシップストアを出店すべきロケーションであることにも変わりなく、指標となる百貨店の売上にも回復の兆しもあり、2011年後半からは高まると思われる。
- 銀座のプレミアムエリア(中央通り⇄並木通り×2丁目⇄7丁目)は希少性があるため、これ以上の賃料落ち込みは限定的で、ラグジュアリーブランドなどの売上反転があれば賃料の回復も期待されるが、周辺エリアは遅行すると思われる。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

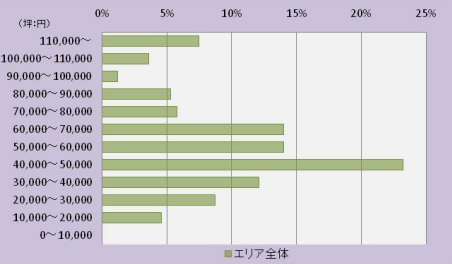


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

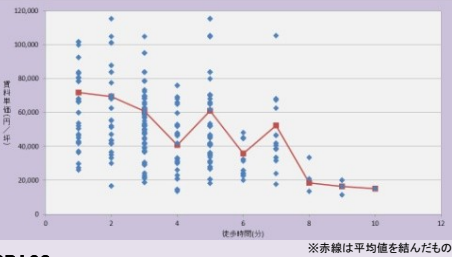
銀座の高額賃料はプライムエリアに限定。飲食トレンドも弱い。

- ブランドショップにより高額賃料が形成されるのは中央通りと並木通り(外堀通り)に挟まれる2丁目から7丁目エリアのプライムエリアにほぼ絞られる。一棟一括賃料が路面1Fと同水準となっている例もある。
- 晴海通りと並行するマロニエ通りではマロニエゲートなど大型商業施設の開業も続き、ポテンシャルはアップした。
- 一方、かつてのブランドストリートである並木通りは、有力ブランドの移転などが相次ぎ賃料も依然として低迷している。
- 業種別では飲食店の賃料相場が低下傾向である。これは、六本木や麻布地区などと同様、都心部の飲食業態が総じて不振であることに加え、一定以上の非業務面積を持つことによって容積が緩和される、いわゆる銀座ルールに伴って、新規ビルの多くで飲食店出店が続き需給バランスが悪化した銀座固有の要因もある。
- 飲食店の賃料相場については「銀座プレミアム」はないと捉えるべきであろう。

■賃料水準構成(1F)



■徒歩圏別賃料散布図



■TOPICS

- 西武百貨店有楽町店閉鎖(2010)→LUMINEの進出(2011)。
- 三越増床と松坂屋のForever21、LAOXなど専門店出店など対照的な動き(2011)。
- H&M、Abercrombie&Fitch、Forever21、GAPなど相次ぐファストカジュアルのフラッグシップストアの出店。
- 銀座東芝ビルや松坂屋(銀座6丁目再開発計画)など大型ビルの建替計画。

■エリア全体のトレンド

09年の下落は大きかったが2010年は回復傾向。

- ラグジュアリーブランドが先導して賃料が高騰してきた銀座や表参道と異なり、多様な業種業態が成立し、売上から導かれる実力で賃料相場が形成されているため賃料トレンドもしっかりしている。
- 新宿は日本一の乗降客数をもち、安定的なフットトラフィック(歩行者流量)に支えられている。小売業販売額も国内で唯一1兆円を超え、伊勢丹の1店舗の売上で銀座地区の全百貨店の売上を大きく超えるなど突出した販売額をもつ。
- 大型の商業施設ではLUMINEが好調であるなど、新宿の動線の発火点は新宿駅と新宿三丁目駅が中心であり、駅からの至近性が賃料相場のポイントにもなる。

■公募賃料推移表

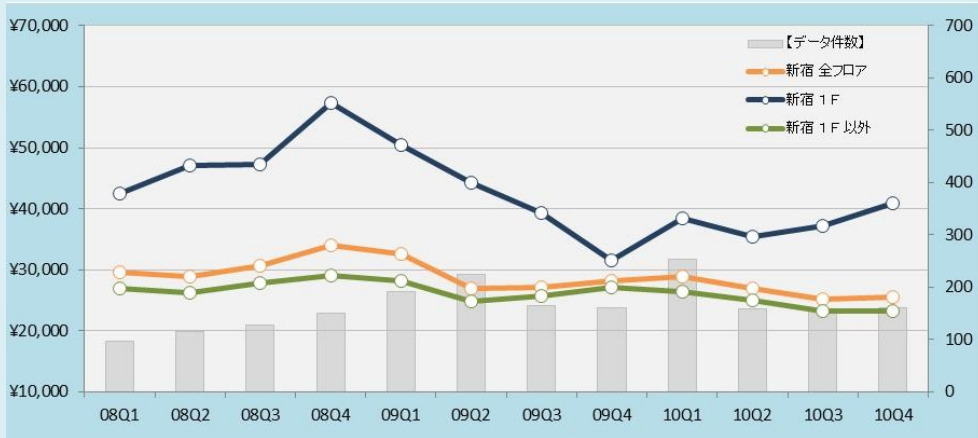
フロア区分	2008年		2009年		2010年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
全フロア	¥28,500	¥32,300	¥29,400	¥27,700	¥28,100	¥25,300
1F	¥44,800	¥53,000	¥48,100	¥33,800	¥37,400	¥38,600
1F以外	¥25,600	¥28,400	¥26,200	¥26,400	¥25,900	¥23,200

■今後の見通し

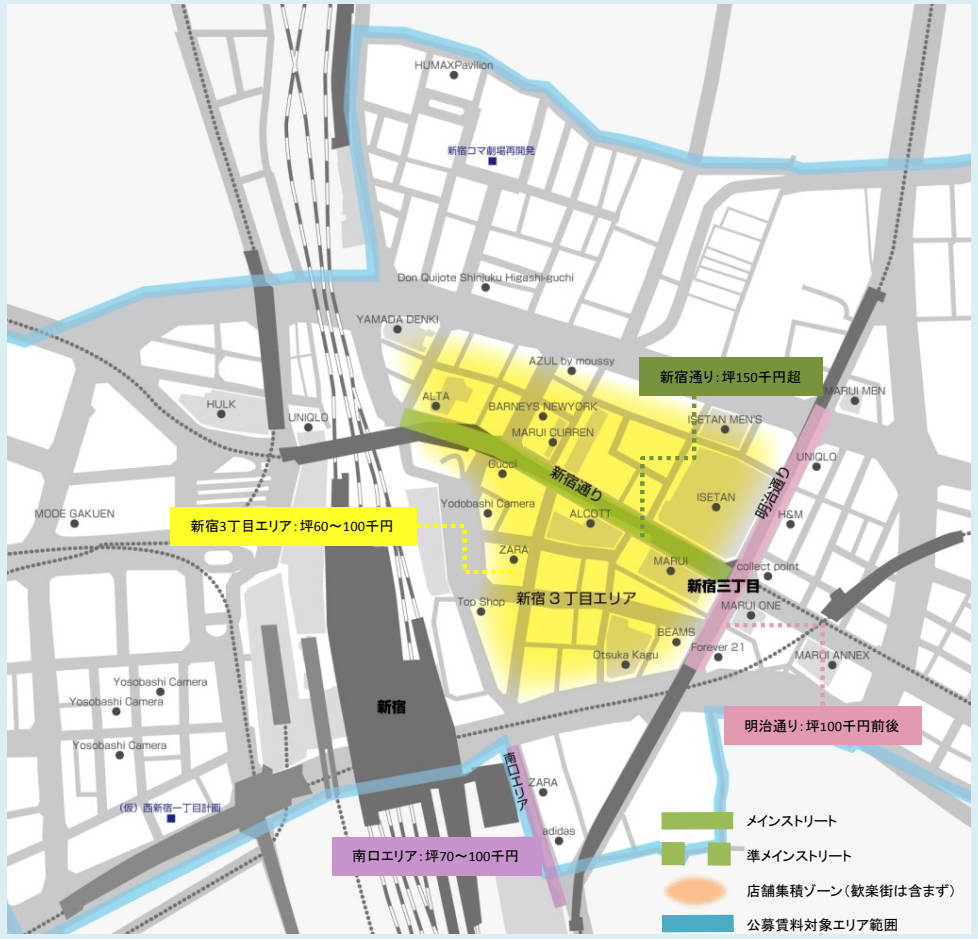
350万人を超える乗降客数に支えられ、圧倒的な販売力を持つことから賃料も安定的。

- 販売力がしっかりしている街であり、中長期的にも安定的にみることができる。南口整備事業もあるため、南口方面のポテンシャルが相対的にアップする可能性もある。
- 比較的高い賃料負担が可能なファッション系テナントの来店ニーズがある新宿三丁目エリアと周辺エリアでは賃料の格差は広がることも考えられる。
- 飲食店やアミューズメントのトレンドは弱く、1F以外の賃料は微減トレンドがしばらく続くと考えられる。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

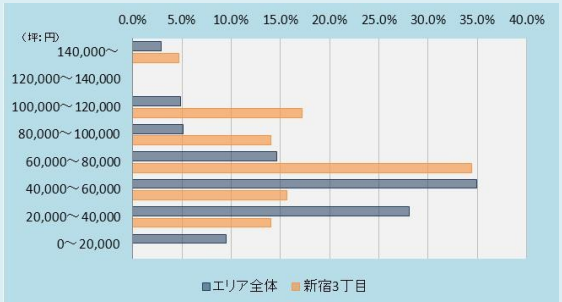


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

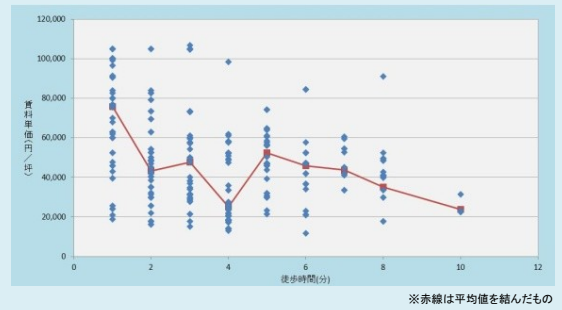
新宿通りがプライムストリート。3丁目が突出。

- 新宿通り、甲州街道、明治通りに囲まれる新宿三丁目の賃料が突出して高い。他のエリアでは物販店舗の成立性が低下するため賃料水準も低くなる。このため、新宿三丁目の公募物件数が多くなると賃料水準そのものが高くなり、公募が少なくなると低下する傾向がみられる。
- ストリート別にみると新宿通りの新宿三丁目交差点までは、銀座や表参道とならび最高賃料を相場とする。2階以上の賃料も新宿三丁目が高くなる。
- ターミナル立地の特性上、駅から離れるに従い賃料は低下する。

■賃料水準構成(1F)



■徒歩圏別賃料散布図



■TOPICS

- マルイ本館開業(2009)
- インザルームの閉店(2009)→Forever21開業(2010)
- ヤマダ電機新宿進出(2010)、(仮称)西新宿一丁目計画も2011年に開業予定。ヨドバシカメラの土地買収など家電競合は更に激化。
- Collect point開業(2010)
- AZUL by moussy開業(2010)

■エリア全体のトレンド

ファッションブランドとの連動性が強くエリア全体としてはダウントrend。

- 表参道は銀座・中央通りと並んで日本を代表するブランドストリートに成長した。
- 明治通り沿いではファストカジュアルファッションなどの出店により賃料水準は高めで推移しているが、エリア全体としてみると一部の動きとなり、ファッションの動きとの連動性が強い表参道エリア全体の賃料は下降トレンドが続いている。
- プレミアムポイントは神宮前交差点で、副都心線の開業、明治通りの拡幅整備などに伴って替えなどもあり、特にラフォーレ側の明治通りの集客力はアップした。

■公募賃料推移表

フロア区分	2008年		2009年		2010年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
全フロア	¥45,300	¥40,800	¥37,200	¥34,000	¥32,500	¥30,300
1F	¥53,300	¥51,900	¥45,000	¥41,700	¥40,500	¥36,800
1F以外	¥39,100	¥34,400	¥32,700	¥29,600	¥27,400	¥26,500

■今後の見通し

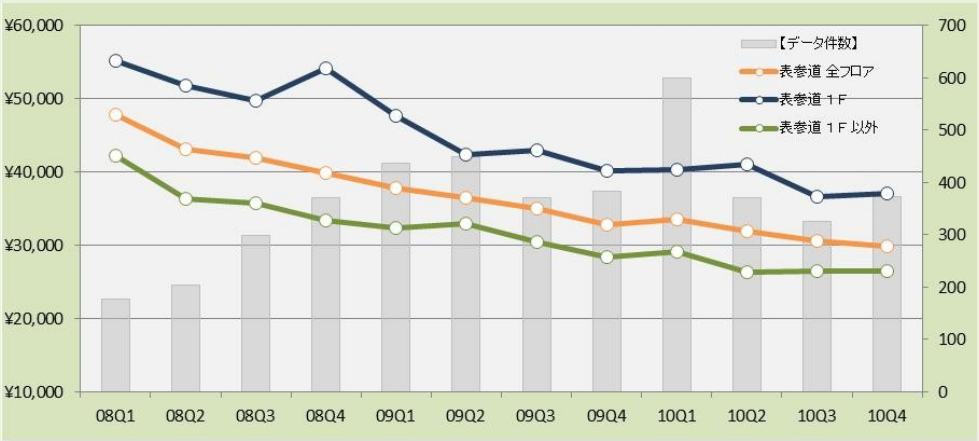
メインストリートと裏通りの格差拡大の可能性。

- ブランドショップなどの出店意欲が引き出せる表参道沿いプライムエリアでの新規開発物件を中心に動きが出ている。
- 旧T's原宿（(仮称)表参道プロジェクト）などの開業もあり、客数が多くカジュアルファッションに強い明治通り・原宿方面は良好であるが、裏手立地はファッションテナント以外の成立性も低く、需給バランスの改善には時間を要しそうである。

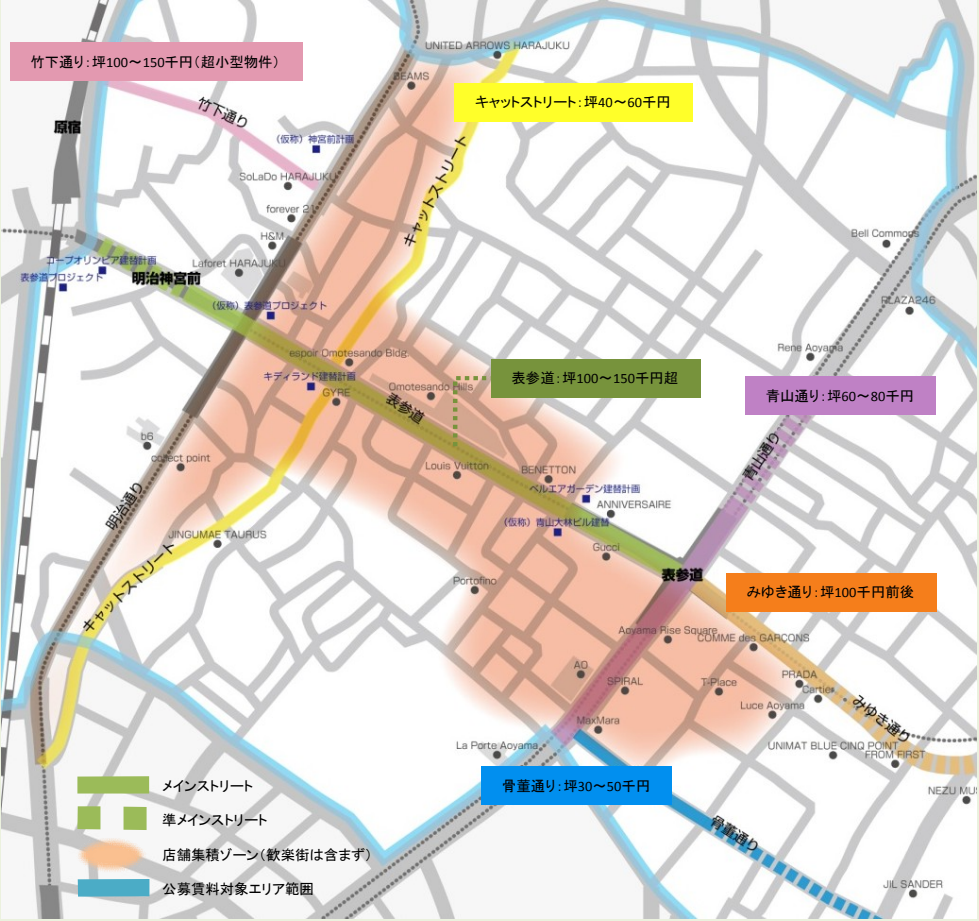
■TOPICS

- (仮称)表参道プロジェクト(旧T's原宿)に日本初上陸となる American Eagle Outfitters、Tommy Hilfiger、「moussy」「SLY」などを展開するパロックジャパンリミテッドが新業態を出店する予定(2012.3)
- 相次ぐファストカジュアルファッションの進出
ZARA(2002)
TOP SHOP(2006)
H&M(2008)
Forever21(2009)
collectPoint(2009)
I.T'S. international(2010)

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

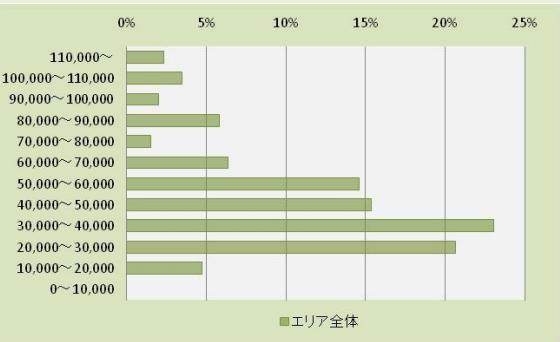


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

メインストリート以外の裏立地は賃料ダウンが厳しい。神宮前交差点周辺に強さ。

- 表参道に面している物件には希少性があり、相場としては一段低下した印象であるが、最高賃料では大きな落ち込みはない。一棟一括賃料が路面1Fと同水準となっている例もある。
- また、ラフォーレ周辺の明治通り沿いも外資系カジュアルブランドなどの出店により、集客力がアップしており賃料水準は高めで推移している。
- 竹下通りは店前通行量が非常に多く、1Fのみの小規模店舗が多いため賃料単価は高く、独自のマーケットを形成している。
- これらエリア以外では賃料は大きく低下した。裏手のキャットストリート(裏原宿)でも大手資本の進出が進んだ06年頃は高騰したが、本来は賃料支払いに上限がある個性的で小規模な店舗に適したロケーションであるため、現在では空室も増え、上昇前の賃料水準を更に下回っている感がある。
- 表参道や青山通りの裏手では、ファンドマネーが流入し、店舗物件が数多く開発され、賃料も高騰したが、住宅地内ではブランドアピールに欠け、売上も確保できないため出店ニーズは低下、空室の増加や賃料低下を招いた。
- ブライムエリアも縮小しており、骨董通りなどのポテンシャルも低下している。
- 他エリアと比較すると「ファッションの街」の性格が強く、他業種や飲食のポテンシャルは小さい。

■賃料水準構成(1F)



■住所別平均賃料

住所	平均値	10年下半期	住所	平均値	10年下半期
南青山3丁目	¥31,000	¥29,400	神宮前1丁目	¥34,800	¥31,900
南青山4丁目	¥34,500	¥29,200	神宮前3丁目	¥27,900	¥27,000
南青山5丁目	¥41,500	¥35,200	神宮前4丁目	¥41,100	¥35,300
南青山6丁目	¥28,700	¥21,600	神宮前5丁目	¥39,900	¥30,500
北青山3丁目	¥33,900	¥32,300	神宮前6丁目	¥35,000	¥28,600

■エリア全体のトレンド

ブランド店は
大津通（三越～パルコ間）に限定。賃料は横ばい

- 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する栄エリアとなる。
- 自動車社会が進展しており、郊外部に大型SCが数多くみられることや地下街が発達していることも特徴となる。
- このため、ファッションテナントが路面店を出店しているエリアも大津通りの三越～パルコとその周辺に限られ、都市規模を考慮すると比較的狭い。
- 名駅の高島屋が好調で名駅VS栄は名駅が優勢とはいえ、調査対象である栄エリアも松坂屋は1,000億円超、三越も500億円超、パルコも売上規模では同社一番店と販売力が高い。
- 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が、歩行者は地下街を利用することもありプライムエリアから外れた周辺エリアの賃料は低下気味となる。
- 地下街が強い街で路面は客数も少ないため、賃料は低めの水準。1F賃料は高低しながらもほぼ横ばいといえるトレンドとなっている。

■公募賃料推移表

フロア区分	2008年		2009年		2010年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
全フロア	¥18,000	¥17,800	¥16,800	¥16,200	¥14,600	¥15,000
1F	¥22,000	¥22,600	¥19,500	¥21,600	¥21,100	¥21,900
1F以外	¥16,300	¥16,500	¥16,100	¥15,400	¥13,400	¥13,200

■今後の見通し

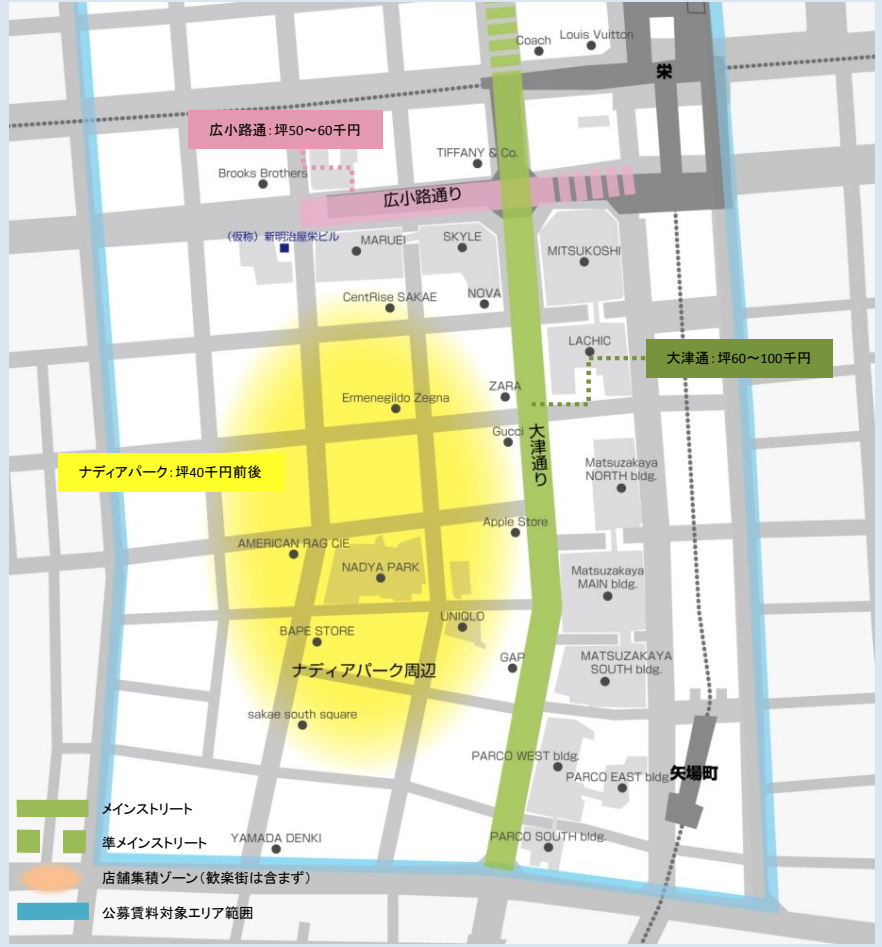
環境変化が緩慢、賃料マーケットも大きな変化はなさそう。

- 実質的にJR名古屋高島屋の増床となる名古屋ターミナルビルの建替え計画など、名駅周辺の開発動向は活発であるが、栄地区には大きな動きはない。
- 郊外部での大型SC開発も一段落しており、しばらくはマーケット環境に大きな変化はないと思われる。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

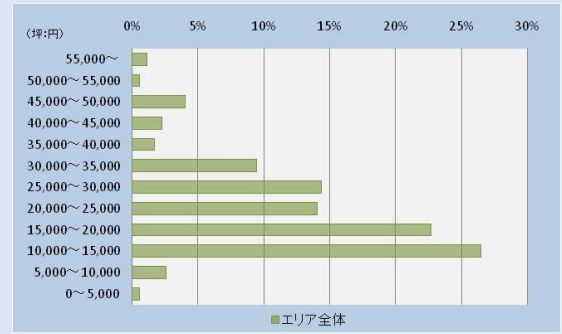


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

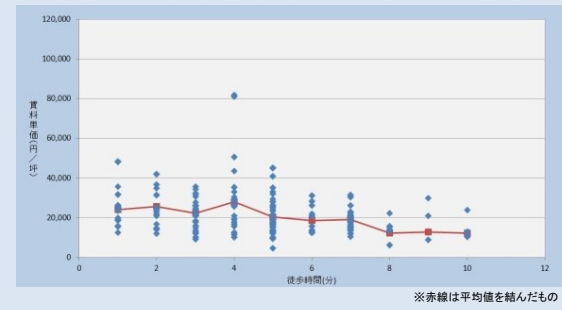
大津通と周辺ストリートとの賃料格差。

- 大津通沿いのファストカジュアルやラグジュアリーブランドが出店しているエリアと周辺エリアの賃料格差は大きい。
- 歓楽街は錦方面、ドラッグストアなど客数が必要とする業態は地下街のポテンシャルが高く、栄ではファッション関連以外の路面店のポテンシャルは他エリアと比較してもやや低い。

■賃料水準構成（1F）



■徒歩圏別賃料散布図



■TOPICS

- OPAQUE閉店（2001）→NAGOYA Francfranc開業（2010）
- インテリアショップが軒並み閉店
in the ROOM（2007開業・2009閉店）→UNIQLO開業（2009）
ACTUS（2009閉店）、名駅に開店（2011）
BALS（2005開業・2008閉店）
cassina（2010閉店）

■エリア全体のトレンド

心齋橋筋商店街の一人勝ち。

- 心齋橋筋商店街は週末の歩行者数が10万人に達し、H&Mなどが開業した2010年には歩行者流量がさらに増加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。
- 対して、ラグジュアリーブランドが軒を連ねる御堂筋は、歩行者流量が少ないため、カジュアルファッション店などの出店需要が引き出せず、賃料は下降トレンドとなり、現在では心齋橋筋の1F賃料が御堂筋を上回っている。
- アメリカ村周辺はテナントの退去も多く、「心齋橋筋独り勝ち」の様相である。
- 国内外の有力ファッション店が、エリア内での移転も含め、こぞって心齋橋筋に出店したことや、大丸北館を専門店主体として再生したこともあり、心齋橋筋は人気の勝ち組リテイラーが一堂に揃うモールとなった。
- 本調査におけるエリア全体の1F賃料は2008年に低下傾向を示し、2009年は底バイ、2010年は穏やかながら回復傾向となっているが、1F以外の賃料は低下傾向が続いており、路面店以外の賃料トレンドは厳しい。

■公募賃料推移表

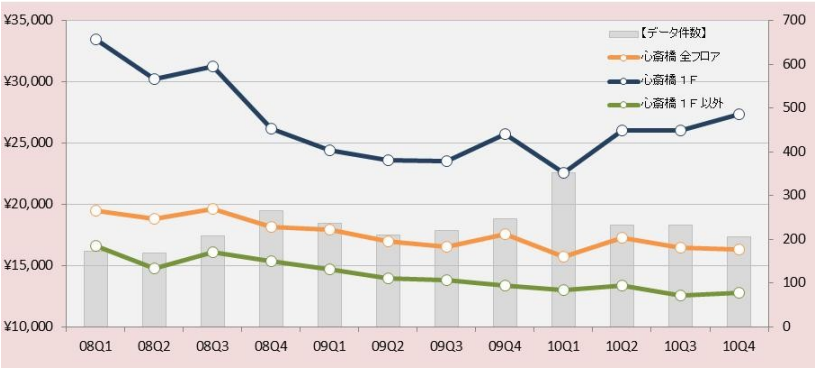
フロア区分	2008年		2009年		2010年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
全フロア	¥19,200	¥18,800	¥17,300	¥16,700	¥16,300	¥16,000
1F	¥31,700	¥28,300	¥24,000	¥24,900	¥24,100	¥25,500
1F以外	¥15,800	¥15,700	¥14,100	¥13,400	¥13,000	¥12,500

■今後の見通し

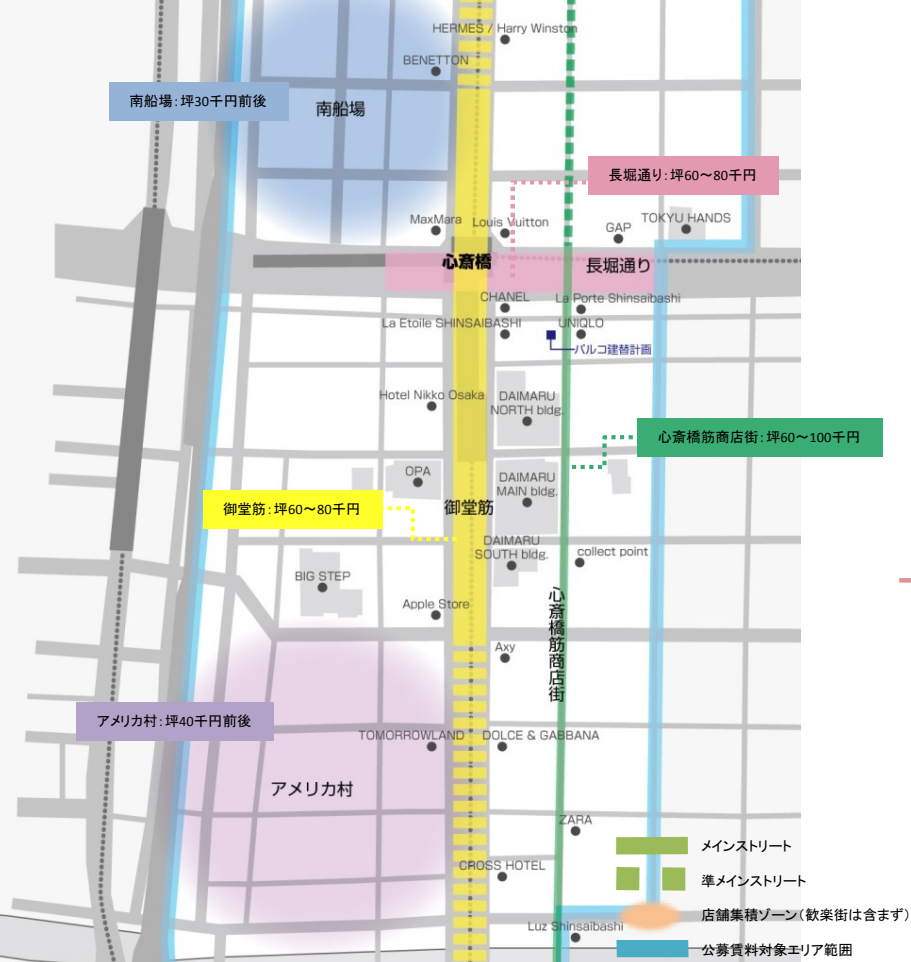
エリア間競争激化が食材料。

- 梅田エリアでの百貨店を中心とした相次ぐ大型商業施設の開業やあべのキューズタウンの開業など街間競争の激化は厳しい。
- 底力のある心齋橋筋商店街は大きな影響はないと思われるが、街の核となる大丸やOPAなど大型店を中心に影響を受け、エリア全体の相対的競争力低下が賃料相場にも影響してくる可能性もある。
- 御堂筋はブランドストア以外の成立性が弱いため、回復には時間を要すると思われる。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

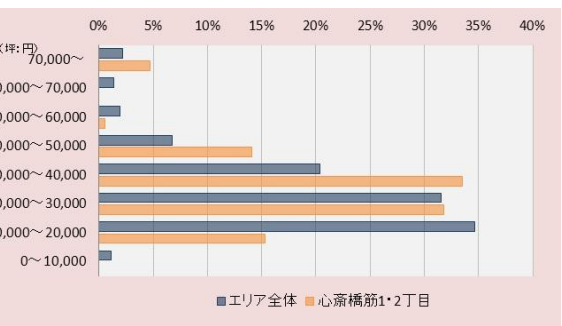


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

心齋橋筋商店街と以外、1階と1階以外に格差。

- 心齋橋筋とそのほかのストリート・エリアの格差が広がっている。
- 心齋橋筋であっても路面レベル以外は、アーケードにより視認性を阻害されることもあり、賃料は大きく低下する。周辺エリアも飲食やオフィスが総じて不振となっているため、空室や賃料ダウンが目立っている。くいだおれで有名な道頓堀周辺では空室も目立っている。
- 一棟一括賃貸でも路面1Fと同水準となっている例もある。

■賃料水準構成(1F)



■住所別平均賃料

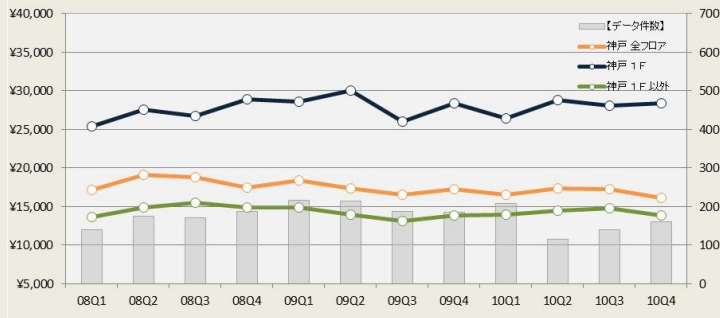
住所	平均値	10年下半期	住所	平均値	10年下半期
心齋橋筋1丁目	¥17,500	¥17,900	道頓堀2丁目	¥12,700	¥18,100
心齋橋筋2丁目	¥29,200	¥20,900	南船場3丁目	¥12,600	¥17,500
西心齋橋1丁目	¥14,900	¥16,500	南船場4丁目	¥15,400	¥17,200
西心齋橋2丁目	¥14,200	¥15,100	難波1丁目	¥17,300	¥21,600
道頓堀1丁目	¥16,000	¥18,800	難波2丁目	¥13,700	¥12,200

■TOPICS

- わずか4年間の営業で心齋橋そごう閉店(2009)→専門店を主体とし、大丸北館として開業(2009)。ヤング層をターゲットとした「うふふガールズ」が話題となった。
- 心齋橋バルコが閉館(2011秋)→バルコが再入居し新業態として再生する計画。
- 心齋橋筋商店街にファッション店の出店が相次ぐ
ZARAラ・ポルト心齋橋店 (2007)
H&M (2009)
UNIQLO心齋橋店 (2010)
collectPoint (2010)
SUIT COMPANY (2009)
ROSE BUD (2010)
UNITED ARROWS (御堂筋→大丸南館内) (2010)
BEAMS OSAKA (御堂筋→大丸南館内) (2010)

●神戸（三宮） K O B E A R E A

■公募賃料トレンド



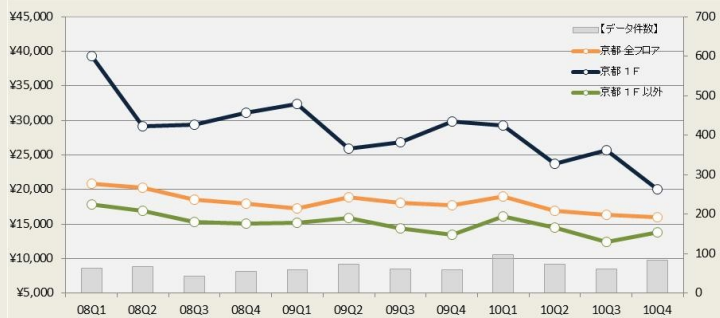
■公募賃料推移表

フロア区分	2008年		2009年		2010年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
全フロア	¥18,700	¥18,300	¥17,800	¥17,000	¥16,700	¥16,500
1 F	¥28,800	¥29,000	¥28,900	¥28,400	¥26,800	¥27,400
1 F 以外	¥14,300	¥15,200	¥14,400	¥13,500	¥14,100	¥14,300

- 神戸三宮地区は三ノ宮駅から百貨店一番店である大丸神戸店が立地する元町方面に向けた三宮センター街のパワーがしっかりしており、三ノ宮駅方面のセンター街1丁目では空室もほとんどない。
- 加えて、大丸神戸店周辺の旧居留地では2010年にバーニーズも出店するなどブランドショップやセレクトショップが路面展開していることもあり、他都市と比較しても公募賃料相場は高水準で形成されており、トレンドもしっかりしている。

●京都エリア（河原町周辺） K Y O T O A R E A

■公募賃料トレンド



■公募賃料推移表

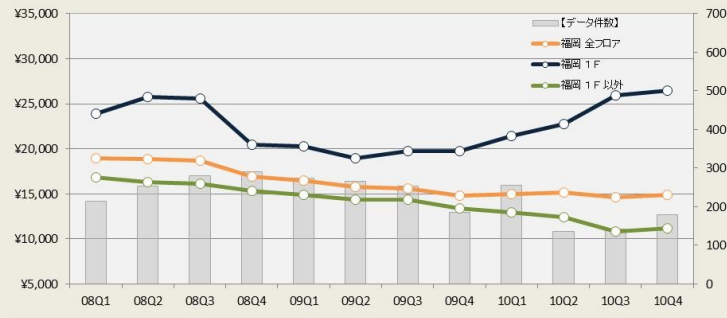
フロア区分	2008年		2009年		2010年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
全フロア	¥20,500	¥18,200	¥18,200	¥17,900	¥18,000	¥16,100
1 F	¥32,500	¥30,300	¥27,500	¥28,200	¥26,400	¥22,300
1 F 以外	¥17,400	¥15,200	¥15,500	¥13,900	¥15,300	¥13,100

- 京都は四条通の烏丸～河原町と河原町駅北側の河原町通がプライムロケーションとなり、四条通には老舗店舗や金融機関などと並び、セレクトストアやナショナルブランドが出店している。烏丸側には大丸、河原町側には高島屋など核テナントがあり、2011年4月にはマルイも開業（旧河原町阪急）したが、河原町通は駅から北に離れるにつれパワーダウンする。
- また、ヤング向けファッション店や映画館、土産物店、各種飲食店が混在する河原町通の西側新京極通も歩行者流量は非常に多い。繁華街が集約している街の特性もあり賃料水準は比較的高めであったが、その分低下が続き他都市と近似した賃料水準となってきた。

●福岡（天神）エリア F U K U O K A A R E A

一般財団法人日本不動産研究所
株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクト
データ提供：アトラクターズ・ラボ株式会社

■公募賃料トレンド



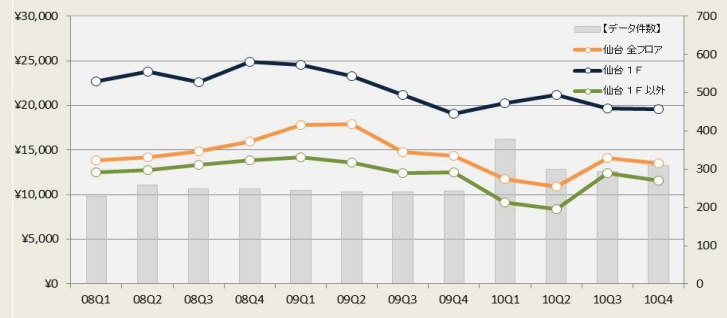
■公募賃料推移表

フロア区分	2008年		2009年		2010年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
全フロア	¥18,900	¥17,800	¥16,100	¥15,300	¥15,000	¥14,600
1 F	¥24,800	¥23,000	¥19,600	¥19,700	¥22,000	¥26,200
1 F 以外	¥16,500	¥15,800	¥14,600	¥14,000	¥12,800	¥10,800

- 福岡の商業中心である天神地区は、天神地下街を軸として、大丸、三越、パルコ、岩田屋などの大型商業施設が集積する他、西通り・大名エリアにはファッション路面店が広がっている。1F店舗については2010年以降、上昇トレンドであるが、大名エリア等では空室も目立つようになってきており、ポテンシャルが高いエリアでの公募が増えてきたという見方もできる。
- 2011年の話題もJR博多シティのグランドオープンに集中しており、キャナルシティも増床計画があるなど天神一極型から面的な広がりへの変化がみられる。

●仙台エリア S E N D A I A R E A

■公募賃料トレンド



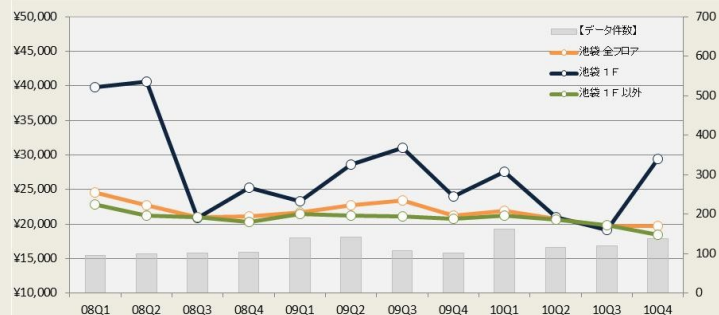
■公募賃料推移表

フロア区分	2008年		2009年		2010年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
全フロア	¥14,000	¥15,500	¥17,800	¥14,500	¥14,500	¥13,800
1 F	¥23,300	¥23,900	¥23,900	¥20,000	¥20,700	¥19,700
1 F 以外	¥12,700	¥13,600	¥13,900	¥12,500	¥12,200	¥12,000

- 震災の影響が大きい、商業集積エリアである仙台駅から一番町周辺の損害は比較的少ない。復興により以前の姿を取り戻すと思われるが、2011年上期は先行き不透明感が強い。
- 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）と藤崎から字に曲がり三越に至る一番町（サンモール、ぶらんどーむ、一番町四丁目）商店街が中心となる。このうち、藤崎に近い一番町通にはグレード感のあるファッション店舗の進出が多くみられ賃料もやや高めとなる。
- パルコ開業などにより仙台駅前の大型店集積力はアップしたが、一方で商店街は長いこともあり、空室も目立ち始め、調査エリア全体では1F平均賃料が月坪20千円下回っている。公募件数も多めで需給バランスもやや弱い。

●池袋エリア IKEBUKURO AREA

■公募賃料トレンド



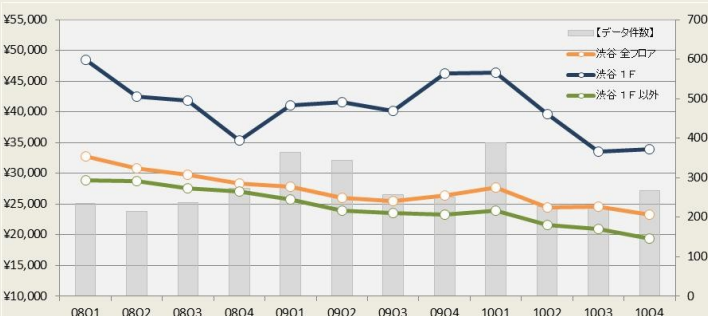
■公募賃料推移表

フロア区分	2008年		2009年		2010年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
全フロア	¥23,500	¥21,000	¥22,200	¥22,500	¥21,400	¥19,700
1 F	¥24,200	¥24,200	¥26,500	¥29,000	¥24,700	¥24,000
1 F 以外	¥21,900	¥20,700	¥21,400	¥21,000	¥21,000	¥19,100

- 駅に大型の商業施設（西武・東武百貨店、パルコ、ルミネなど）が集約されていることもあり駅周辺にはファッション路面店が少ない。そのため、飲食店など繁華街業種が賃料相場を形成する性格が強く、新宿や渋谷と比較しても賃料水準は低めとなっている。
- 1階の平均月坪賃料も東京都心他エリアと比較して低く、中上層階との差異も小さくなっている。
- ストリートとしては「サンシャイン60通り」のポテンシャルが高い。旧三越池袋店へのヤマダ電機の出店など東口側の話題が中心であったがエチカの開業、メトロポリタンプラザのルミネへの転換など最近の話題は西口側が多くなっている。

●渋谷エリア SHIBUYA AREA

■公募賃料トレンド



■公募賃料推移表

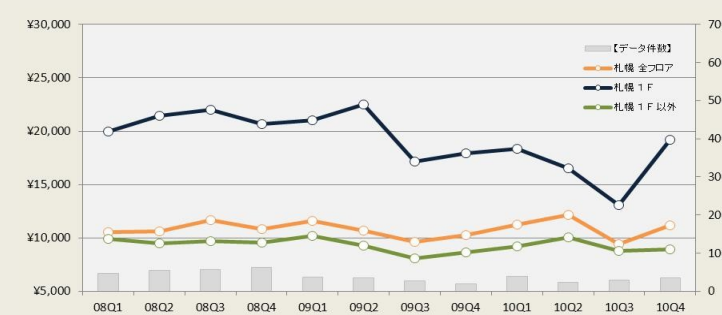
フロア区分	2008年		2009年		2010年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
全フロア	¥31,900	¥28,800	¥26,900	¥26,000	¥26,600	¥24,200
1 F	¥46,100	¥38,400	¥41,500	¥43,700	¥44,100	¥33,800
1 F 以外	¥28,800	¥27,000	¥24,800	¥23,400	¥23,100	¥20,500

- ヤングファッションの街渋谷をリードしてきた109やパルコ、マルイなどのトレンドが弱く、神南方面のファッション路面店エリアも明治通り原宿方面の成長から相対的競争力が低下している。
- 2009年から2010年上期までは穏やかな回復傾向となったが、2010年下期は公募賃料に再度の下落が見られた。
- 2012年春には渋谷駅東口の東急文化会館跡地にミュージカル劇場やオフィスなどを含む複合施設「HIKARIE」が開業予定。低層部には東急百貨店が出店予定である。同年には東急東横線と副都心線の相互直通運転も行われる予定であり、人の流れの変化が予想される。

●札幌エリア（大通り）SAPPORO AREA

一般財団法人日本不動産研究所
株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト
データ提供：アトラクテス・ラボ株式会社

■公募賃料トレンド



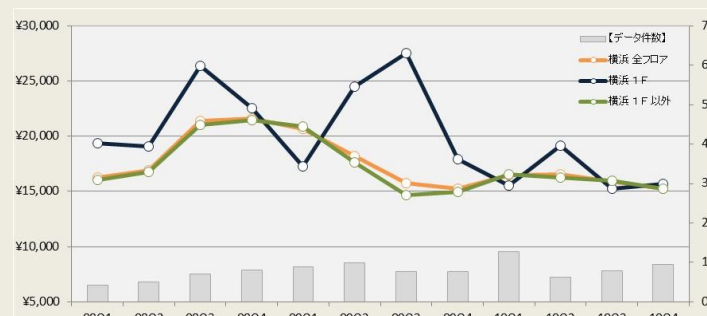
■公募賃料推移表

フロア区分	2008年		2009年		2010年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
全フロア	¥11,600	¥11,200	¥11,200	¥9,900	¥11,500	¥10,400
1 F	¥20,900	¥21,400	¥21,600	¥17,500	¥17,600	¥17,100
1 F 以外	¥9,700	¥9,600	¥9,700	¥8,400	¥9,500	¥8,900

- 対象エリアである大通地区は札幌駅周辺と双壁をなす商業地域であるが、丸井今井の破たん、札幌アルタの閉館など札幌駅周辺と比較するとトレンドは弱く、北海道経済の低迷から隣接する「すすきの地区」も客足が衰えている。
- 地下街が発達した街であり、2011年3月には札幌駅と大通を結ぶ地下歩道も開通した。降雪もあるため路面店の出店は限定的で、ブランド出店による賃料の高騰もなかったため、下落も小幅に留まっている。
- また、実際の賃料水準も札幌駅周辺・大通駅周辺の地下街が路面店賃料を上回っていると思われる。

●横浜エリア YOKOHAMA AREA

■公募賃料トレンド



■公募賃料推移表

フロア区分	2008年		2009年		2010年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
全フロア	¥16,600	¥21,500	¥18,900	¥15,500	¥16,500	¥15,600
1 F	¥19,200	¥24,000	¥21,700	¥22,600	¥16,700	¥15,400
1 F 以外	¥16,400	¥21,300	¥18,700	¥14,800	¥16,500	¥15,600

- 横浜駅は池袋同様、駅あるいは地下街で接続する大型の商業施設で構成される。路面店舗が進出するエリアはビブレや東急ハンズが出店する西口エリアがメインとなり、同エリアはその繁華性の高さから路面店の退去が少なく、1Fの公募事例なども極端に少なくなる。そのため、2F以上の公募賃料水準が全体に強く反映され、平均賃料も2010年Q4では13都市中最下位となっているが、西口エリアの実際の賃料は上表より高めと考えられる。