

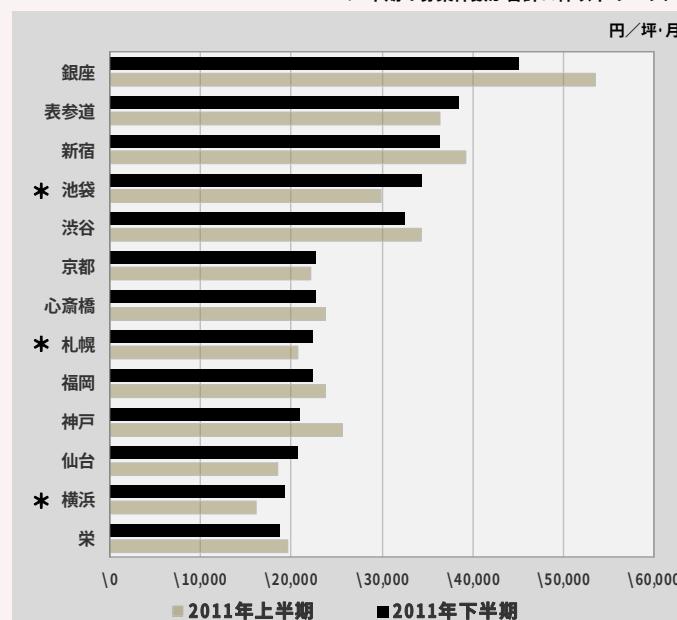
店舗賃料トレンド2012 春

エリアによって傾向は異なるも、実態は総じて横ばいか。
但し、表参道の回復、仙台の反転は顕著に。

- 調査13エリアの1F平均賃料をランキングしてみると一部に順位変更が見られるが、ベスト5は前回と変わらず都心5エリアが占めている。
- 東京エリアは開発が進む表参道、池袋が上昇を示すなか、前回上昇した銀座、新宿、渋谷は下落を示した。
- 地方エリアは仙台、京都、札幌、横浜は上昇を示し、それ以外は下落を示した。
- 特に仙台は復興需要と相俟って、成約に至った事例や強気の募集事例の増加が原因として考えられる。

■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	11年上半期	11年下半期	前期比
1	銀座	¥53,500	¥45,100	84%
2	表参道	¥36,400	¥38,500	106%
3	新宿	¥39,200	¥36,400	93%
4	池袋	¥29,900	¥34,400	115%
5	渋谷	¥34,400	¥32,400	94%
6	京都	¥22,100	¥22,700	103%
7	心斎橋	¥23,800	¥22,600	95%
8	札幌	¥20,700	¥22,400	108%
9	福岡	¥23,800	¥22,300	94%
10	神戸	¥25,600	¥20,900	82%
11	仙台	¥18,500	¥20,700	112%
12	横浜	¥16,200	¥19,300	119%
13	栄	¥19,600	¥18,700	95%

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、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、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、内嶋

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

賃料はやや弱含み。募集件数が増加傾向、不安定が継続

- 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。2010年の全フロアの平均賃料は、ほぼ横ばいのトレンドとなっていたが、1階部分の平均募集賃料の落ち込みにより、2011年下期には再びマイナストレンドとなっている。プライムロケーションを除くエリアの募集件数増加に伴う平均賃料の低下に影響を与えていると考えられる。
- 09年以降はラグジュアリーブランドに変わって、「H&M」「Forever21」「GAP(移転)」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。
- 11年上期と比較すると、下期の公募件数は増加傾向にあり、安定したトレンドとは言えない状況である。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

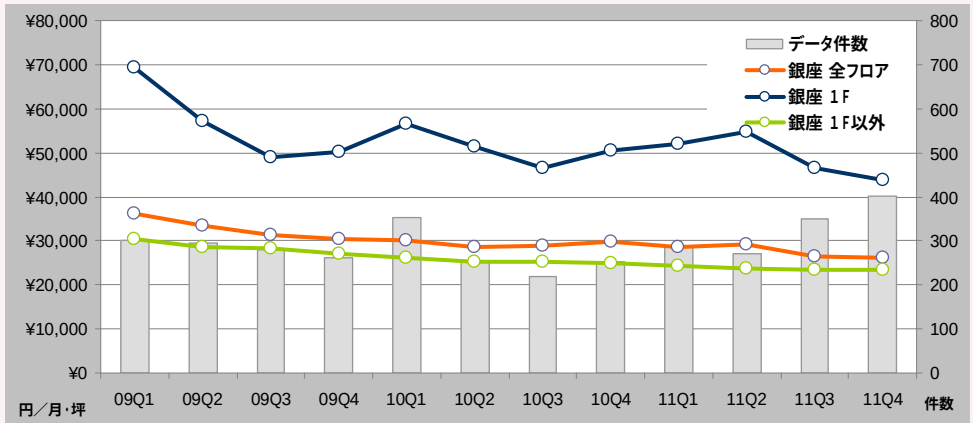
エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	¥34,800	¥30,900	¥29,400	¥29,400	¥28,900	¥26,400
	1F	¥63,100	¥49,500	¥54,400	¥48,800	¥53,500	¥45,100
	1F以外	¥29,700	¥27,700	¥25,900	¥25,200	¥23,900	¥23,400

■今後の見通し

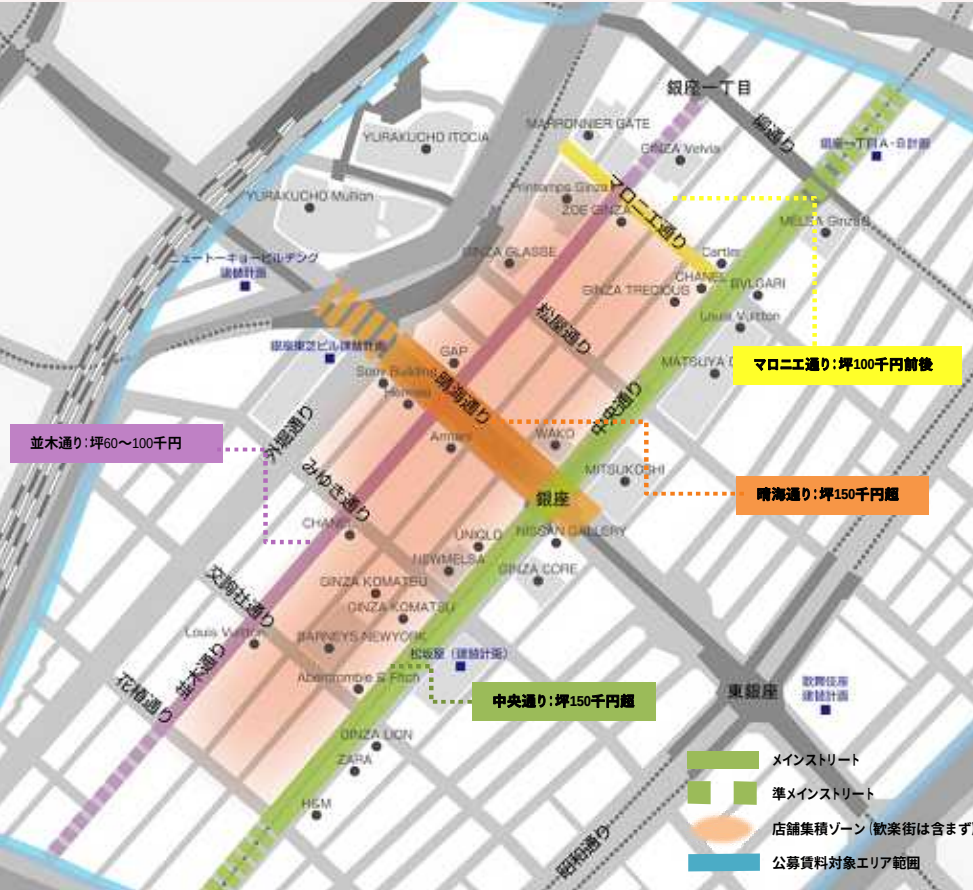
エリア内の賃料格差が拡大する傾向。
出店動向では、ファストファッションの台頭が顕著に。

- 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。
- 震災による影響も見られたが、11年後半から外国人観光客も戻りつつあり、新規出店も見られる。しかしながら裏手立地での相場感は依然として戻っておらず、同じ銀座エリアでも賃料格差は広がっている。
- 中央通り沿いの、カジュアルファッション、ファストファッションの台頭により、銀座エリアは以前の「大人の街」から、ヤング層の取り込みも図る広い年齢をターゲットとする街に徐々に変化している。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

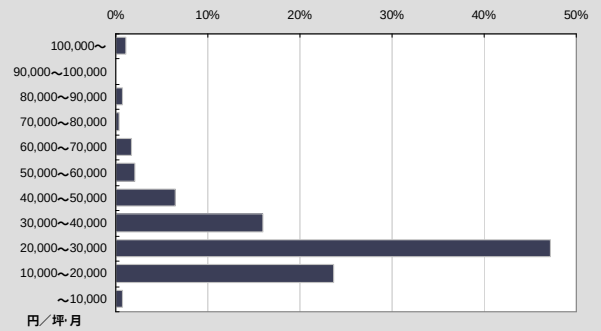


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

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。
- 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。
- 1階の募集賃料は低下傾向にあるが、これは銀座1丁目方面など、商業集積が少なく、賃料単価も低い物件の募集件数が増加しているためと考えられる。

■賃料水準構成 (1F)



■住所別平均賃料

住所	平均値	11年下半期	住所	平均値	11年下半期
千代田区有楽町2丁目	¥39,200	-	中央区銀座5丁目	¥32,800	¥36,200
中央区銀座1丁目	¥24,500	¥25,900	中央区銀座6丁目	¥28,000	¥25,400
中央区銀座2丁目	¥27,000	¥22,800	中央区銀座7丁目	¥26,700	¥24,300
中央区銀座3丁目	¥27,100	¥20,400	中央区銀座8丁目	¥30,500	¥26,500
中央区銀座4丁目	¥30,900	¥25,800			

■TOPICS

- 西武百貨店有楽町店閉鎖→LUMINEの進出。阪急百貨店→阪急MEN'S TOKYOへの業態変更(2011.10)。
- ビックカメラ有楽町跡(テレビ館)→有楽町口フトが開業(2011.9)。
- 中央通り沿いにmiumiuが開業(2011.11)。
- 銀座コマツビル(ユニクロ・ドーバーストリートマーケットギンザ・コムデギャルソンなど)(2012.3)。
- 中央通りユニクロ→ジーユーに業態変更予定(2012.3)。
- 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

ファッションブランドとの連動性が強くダウントrendであったが
ほぼ横ばいまで回復。

- 全フロアの平均賃料を見ると、2010年下期から2011年上期にかけて落ち込みが見られるものの2011年中はほぼ横ばいで推移している。1F以外の賃料水準の低下が全フロア平均に影響を及ぼしていることから、路面の広がるエリアの地下・中層階の弱さが伺える。
- 神宮前の町丁目は2011年第4四半期では全てプラストレンドになっている一方で、青山エリアは殆どが前期比マイナスのエリアが多く、トレンドは弱めである。骨董通りや根津美術館方面などでは空室が散見され、依然として厳しい状況が続いていると言える。

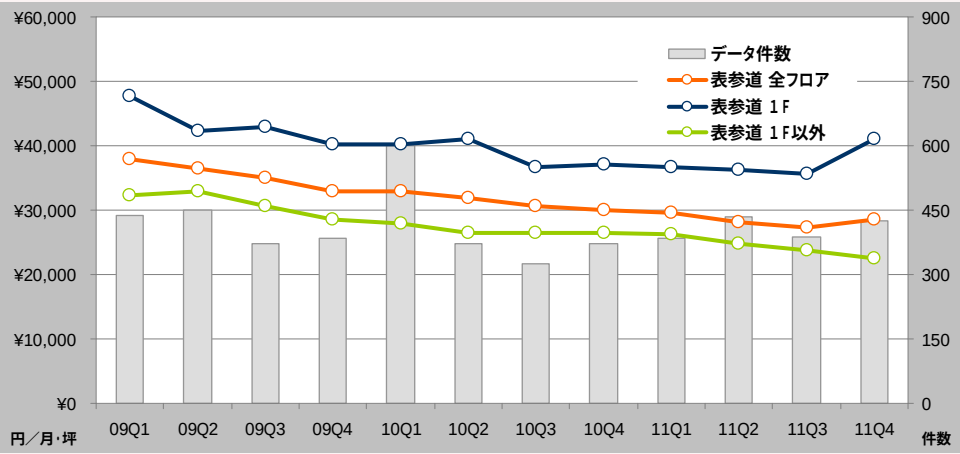
■ 公募賃料推移表		円／月・坪					
エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	¥37,200	¥34,000	¥32,500	¥30,300	¥28,800	¥28,000
	1F	¥45,000	¥41,700	¥40,500	¥36,800	¥36,400	¥38,500
	1F以外	¥32,700	¥29,600	¥27,400	¥26,500	¥25,500	¥23,100

■今後の見通し

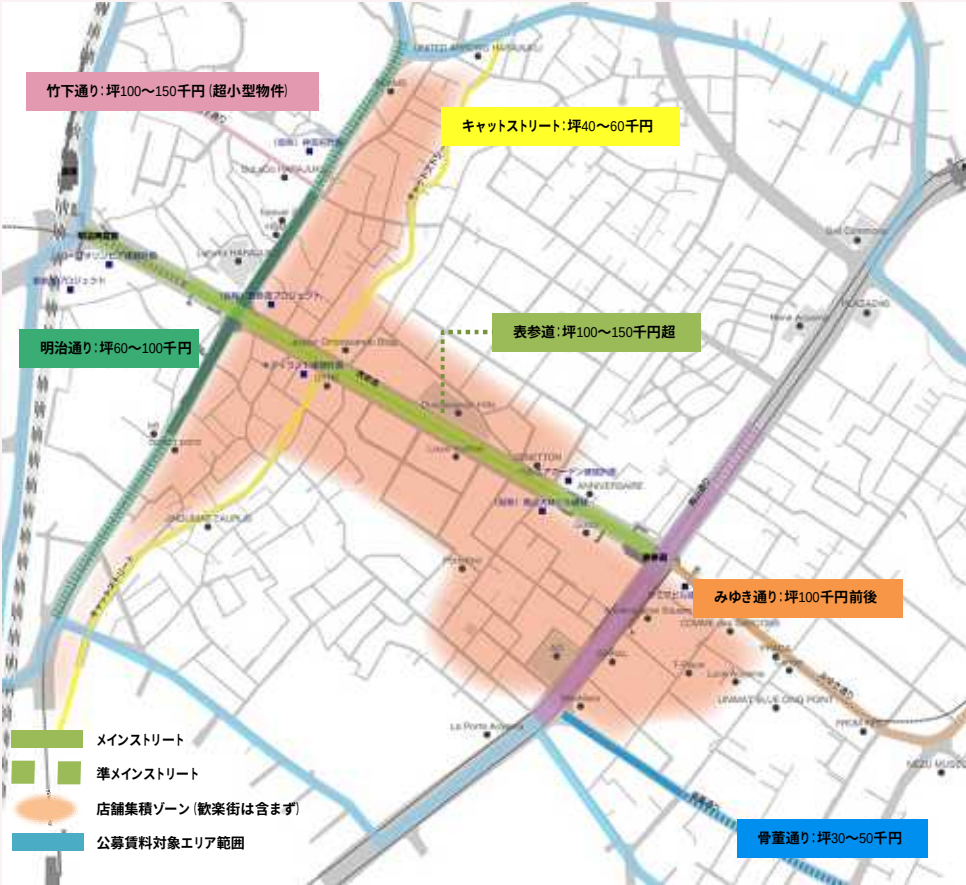
銀座と同様にメインストリートと裏通りの格差拡大の可能性。

- 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。
- 東急プラザ表参道原宿 (旧T's原宿) などの開発もあり、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だ。
- 新規開発の影響もあり、表参道沿いや神宮前交差点至近の明治通り沿いなどは依然として賃料の大きな落ち込みはないものと考えられる。
- 一方、ストリートから外れた裏手立地や骨董通り・根津美術館方面などは厳しい状況が続くものと考えられる。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

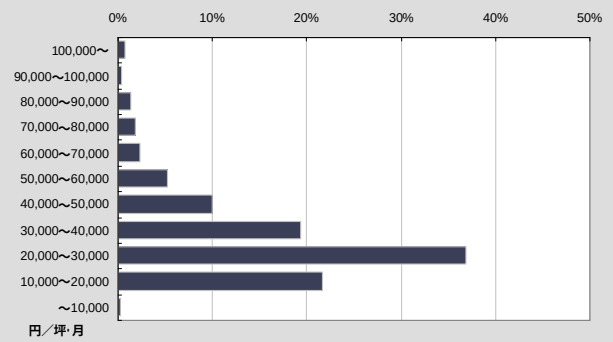


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

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。
- 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。竹下通りも店前通行量が非常に多く、規模が小型で賃料総額が大きいと、同様に高めの賃料単価は維持されている。
- これらエリア以外では賃料は大きく低下し、メインストリートを離れた裏手立地では空室もみられる。
- 2011年第4四半期の1階の募集賃料は上昇に転じているが、坪100千円程度の高額事例が平均賃料を押し上げた1つの要因となっている。

■賃料水準構成 (1F)



■住所別平均公募賃料・公募件数 (1Fのみ)

住所	2009～2011年累計		2011年下半期	
	平均値	募集件数	平均値	募集件数
東京都港区南青山3丁目	¥32,300	160	¥39,600	21
東京都港区南青山4丁目	¥32,300	99	¥24,200	11
東京都港区南青山5丁目	¥53,400	280	¥46,800	40
東京都港区南青山6丁目	¥30,300	182	¥29,500	29
東京都港区北青山3丁目	¥46,000	146	¥46,100	23
東京都渋谷区神宮前1丁目	¥37,800	137	¥32,000	36
東京都渋谷区神宮前3丁目	¥34,600	245	¥33,200	48
東京都渋谷区神宮前4丁目	¥46,800	247	¥41,600	35
東京都渋谷区神宮前5丁目	¥40,000	200	¥34,900	30
東京都渋谷区神宮前6丁目	¥53,500	67	¥82,900	6

■TOPICS

- 東急プラザ表参道原宿 (2012.4)
出店テナント: American Eagle Outfitters, Tommy Hilfiger, The SHEL'TTER TOKYOなど
- ベルエアーガーデンビル建替計画 (2012秋頃予定)
- 青山大林ビル建替計画: 旧ハナエモリビル (2013.春予定)
- 青山ラミアビル建替計画: (2013年夏頃予定)

■エリア全体のトレンド

09年の下落は大きかったが賃料に底打ち感も。

- 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、賃料トレンドもしっかりしている。小売業販売額も国内で唯一1兆円を超え、伊勢丹の1店舗の売上で銀座地区の全百貨店の売上を大きく超えるなど突出した販売額をもつ。
- 新宿三丁目の賃料が突出して高く、このエリアでの物件の有無で賃料が変動してしまうほどであるが2010年下期以降の全フロアの平均賃料はほぼ横ばいで推移している。

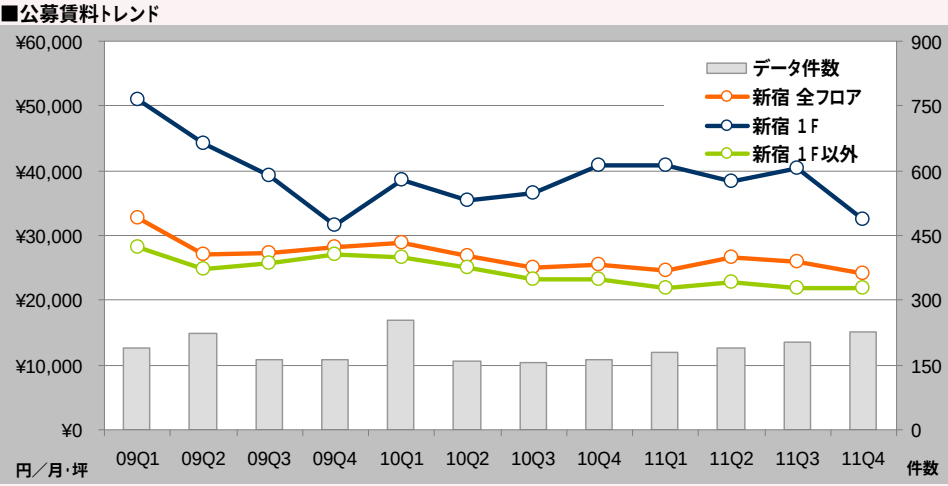
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	¥29,400	¥27,700	¥28,100	¥25,300	¥25,600	¥25,000
	1F	¥48,100	¥33,800	¥37,400	¥38,600	¥39,200	¥36,400
	1F以外	¥26,200	¥26,400	¥25,900	¥23,200	¥22,400	¥21,800

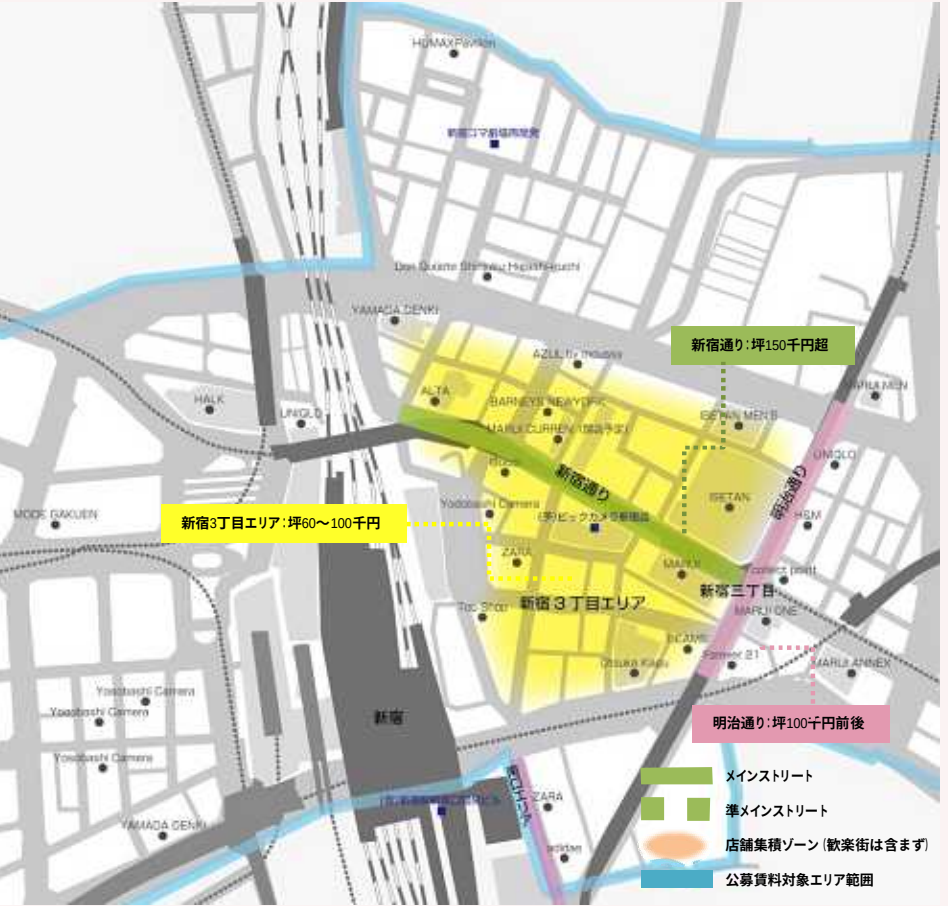
■今後の見通し

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。

- 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 outlet 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。
- 飲食店やアメーユズメントのトレンドは弱いが、駅近ではほぼ横ばいで推移すると予測される。
- 新宿アルコット→ビックカメラ同社最大級店舗、ユニクログローバル旗艦店が出店することで、新たな来街者層が増加する可能性も考えられる。



■各ストリートの1F賃料

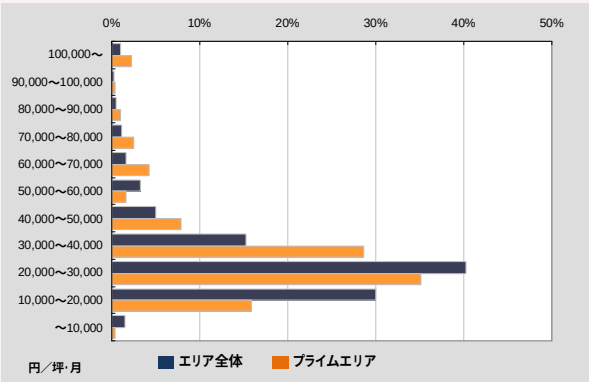


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

新宿通りがプライムストリート。3丁目が突出。

- 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が相場となる。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。直近の2011年第4四半期では1Fの平均賃料が大きく低下しているが、飲食店などが集積する歌舞伎町方面や新宿2丁目方面などの募集賃料の低下・募集件数の増加が全体平均に影響を与えていると考えられ、新宿通り沿いなどのプライムエリアでは、賃料の低下は感じられない。

■賃料水準構成 (1F)



■住所別平均賃料／募集件数

住所	2009～2011年累計		2011年下半期	
	平均値	募集件数	平均値	募集件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥28,900	909	¥29,000	171
新宿区新宿2丁目	¥21,000	200	¥16,400	43
新宿区新宿3丁目	¥34,700	492	¥30,800	104
新宿区新宿4丁目	¥21,500	72	¥17,900	22
新宿区新宿5丁目	¥18,500	193	¥13,000	36
新宿区西新宿1丁目	¥29,500	403	¥25,200	56

■TOPICS

- 2010年：外資系・国内大手ファッション店の開業ラッシュ（5月：Forever21、9月：TOPSHOP、11月：Collect point、AZUL by moussy）
- ヤマダ電機新宿西口店開業（2011.7）
- 新宿三越アルコット閉店予定（2012.3）→ビックカメラ、ユニクロ開業予定（2012夏頃予定）
- マルイカレン営業終了（2012.3）
- 東宝ビル開発：旧新宿コマ劇場跡地（2015春竣工予定）
- 新宿駅東西自由通路整備計画（2016年度頃）

■エリア全体のトレンド

駅中心に商業が集積。1F物件は極端に少なく飲食店賃料がマーケットを形成し、全体としてはほぼ横ばいトレンド。

- 駅に大型の商業施設（西武百貨店、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などが少ない。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。
- 1Fの物件数が少ないこともあり変動しやすい特性をもつが、全フロアでのトレンドは他エリアと比較しても安定している。

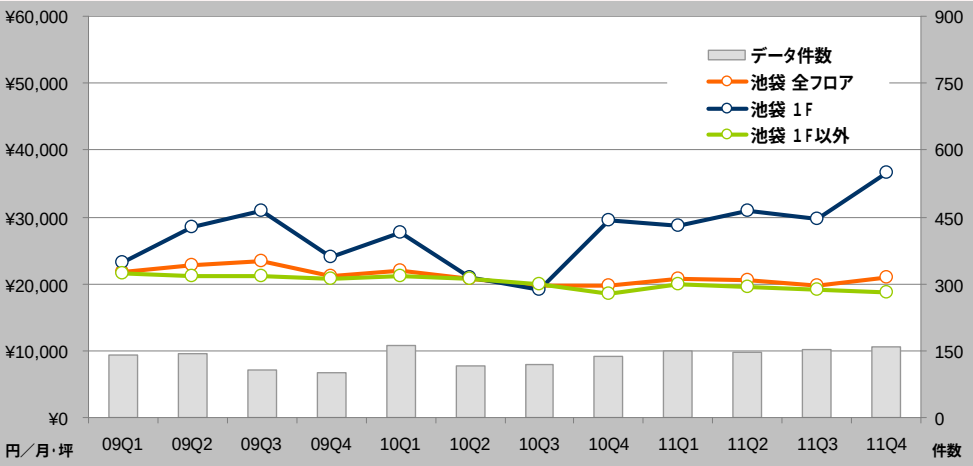
■ 公募賃料推移表		円／月・坪					
エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	¥22,200	¥22,500	¥21,400	¥19,700	¥20,600	¥20,300
	1F	¥26,500	¥29,000	¥24,700	¥24,000	¥29,900	¥34,400
	1F以外	¥21,400	¥21,000	¥21,000	¥19,100	¥19,700	¥18,900

■今後の見通し

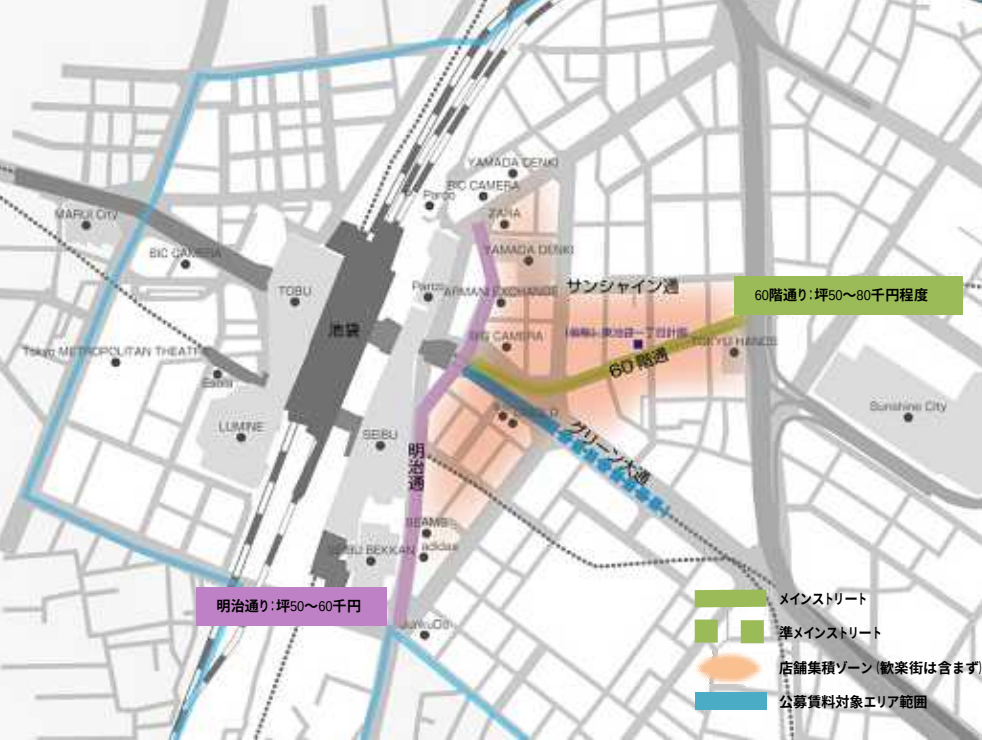
賃料による大きなインパクトがなく、横ばいトレンドが継続する見込み。

- 大きなウエイトを占める飲食店の出店ニーズは引き続き弱めであり、賃料水準も横ばいから微減トレンドと予想される。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

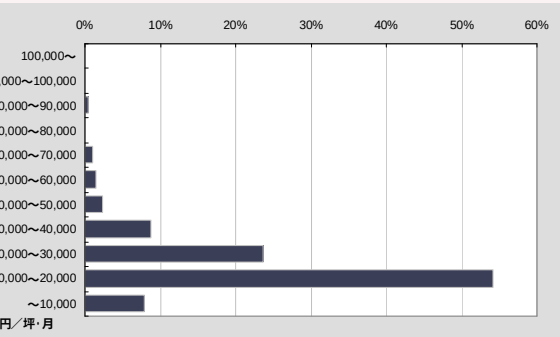


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

東口周辺+サンシャイン60通りが高水準。

- 西口にはエチカ、エソラ、ルミネ（旧メトロポリタン）などの開発もあったが路面賃料相場に大きな変化をもたらすまでには至らなかった。
- ストリートとしては「サンシャイン60通り（60階通り）」のポテンシャルが高い。
- 公募賃料の1Fのトレンドは上昇傾向にあるが、池袋エリアでは1階の募集件数が他エリアと比較しても非常に少ないことに加え、需給バランスの低下により、以前であれば公募に出ないような物件が含まれていることで、平均賃料を押し上げているとも考えられる。

■賃料水準構成（1F）



■住所別平均公募賃料・公募件数（1Fのみ）

住所	2009～2011年累計		2011年下半期	
	平均値	募集件数	平均値	募集件数
豊島区西池袋1丁目	¥41,100	24	¥40,000	1
豊島区東池袋1丁目	¥30,600	111	¥36,100	18
豊島区東池袋3丁目	¥14,500	29	-	-
豊島区南池袋1丁目	¥83,100	3	-	-
豊島区南池袋2丁目	¥26,500	31	¥29,000	8
計	¥29,700	198	¥34,100	27

■TOPICS

- 三越（2009.5）→ヤマダ電機（2009.10）、さくらや閉店（2010）→ドン・キホーテ開業（2010.7）、メトロポリタンプラザショッピングセンター（2010.3）→ルミネ池袋（2010.4）等、大型商業施設の業態変更・跡地利用が目立った。
- キンカ堂閉店（2010）→g.u.開業（2011.4）
- アルマーニエクスチェンジ開業（2011.12）
- （仮称）東池袋1丁目計画にラウンドワン、American Eagle Outfittersが出店（2012.冬）

■エリア全体のトレンド

面的に広がる街の特性を持つ。2011年は横ばい。

- 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年下期は大きな下落となり、その後横ばいというトレンドである。
- 渋谷をリードしてきた109やパルコ、マルイなどがやや苦戦しており、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に対し競争力が低下している。

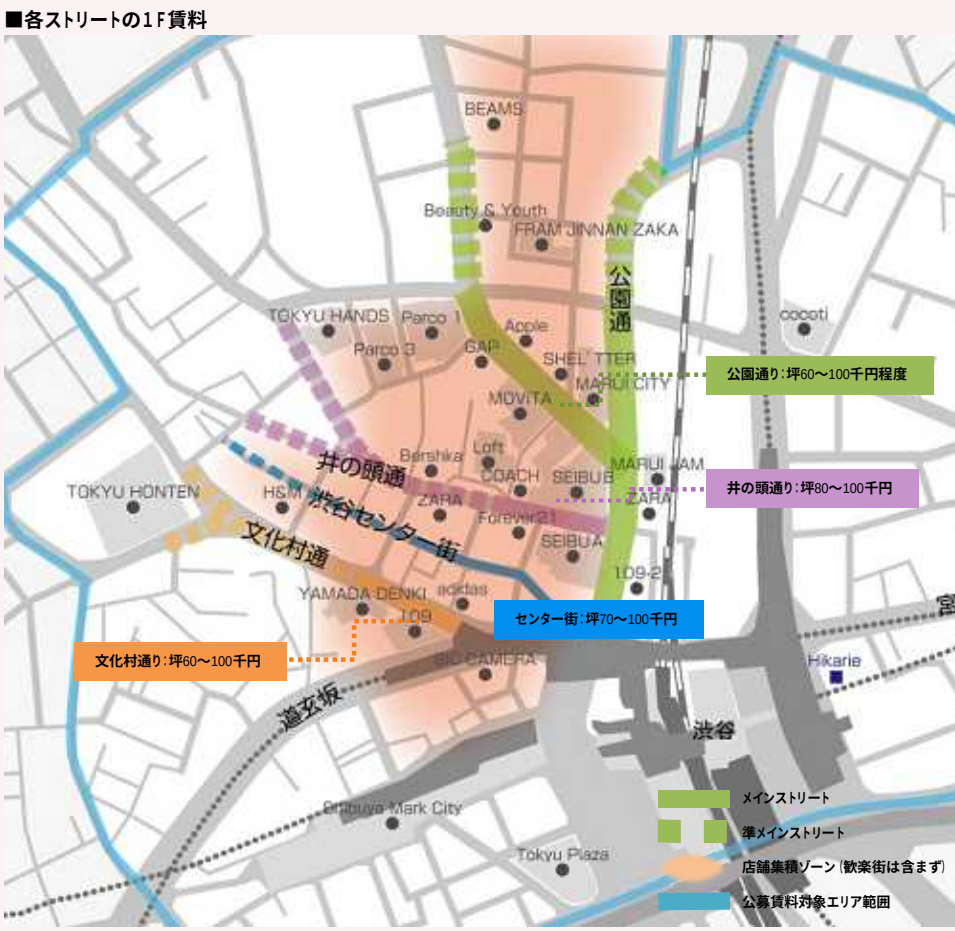
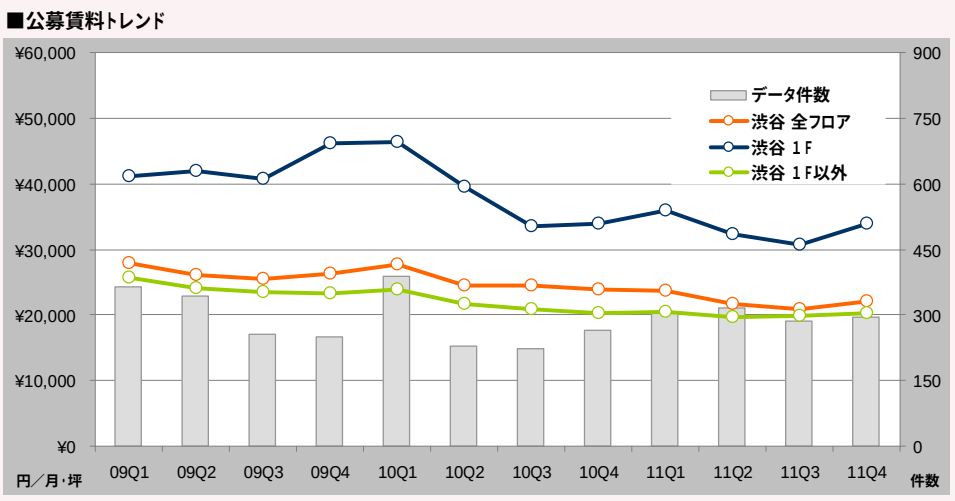
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円／月・坪					
		2009年		2010年		2011年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	\26,900	\26,000	\26,600	\24,200	\22,600	\21,400
	1F	\41,500	\43,700	\44,100	\33,800	\34,400	\32,400
	1F以外	\24,800	\23,400	\23,100	\20,500	\20,100	\20,100

■今後の見通し

商業の重心が駅中心にシフト。

- 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運営する商業施設「ShinQs」が出店する。東急東横線と副都心線の相互直通運転も行われ人の流れの変化が予想される。
- センター街やその周辺などのトラフィックの強いエリアでは、新規出店も見られ、賃料水準の大きな低下が見られない。一方、駅から離れた公園通りや神南方面では空室が散見される。商業の重心が東側にシフトすることで、駅から離れたエリアではポテンシャルダウンが懸念される。

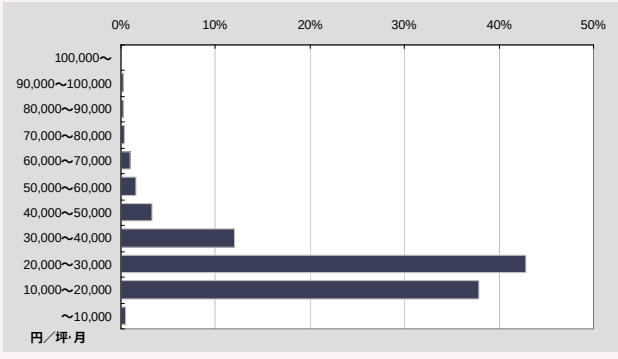


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

駅至近は高額水準。駅から離れる物件、路面店エリアは空室・賃料ダウン。

- 放射線状に延びる街の形状が一段縮小した印象で、外郭部では空室や賃料ダウンが顕著となっている。
- 新規で出店したファストカジュアル系ブランドは高めの賃料水準が維持されている。
- 2011年第4四半期の1階の公募賃料は回復傾向がみられるが、これは第3四半期まで募集に出ていた坪単価の低い物件が見られなくなったためと考えられる。

■賃料水準構成 (1F)



■TOPICS

- 2010年~2011年: 駅周辺にファッション店や大型専門店の相次ぐ開業 (Forever21: 2010.12、洋服の青山: 2010.11、LOAVES: 2011.3、Bershka: 2011.4、wc: 2011.10)
- 公園通りにSHEL'TTER路面店 (2011.4)、Jewel Changes跡地にスワロフスキー開業 (2011.6)
- センター街入口~マクドナルドまでの150mを「バスケットボールストリート」と名称 (2011.9)
- 改修工事中のBunkamura再オープン (2011.12)
- 東急文化会館跡地にHIKARIEが開業 (2012.3)
- 渋谷駅街区・東横線跡地街区再開発 (2013年以降着手予定)

■エリア全体のトレンド

四条通と河原町通が商業の中心地

- ・ 京都は四条通の烏丸～河原町と河原町駅から北側に続く河原町通がプライムロケーションとなる。
- ・ 四条通には烏丸側に大丸、河原町側には高島屋など大型商業施設が軒を連ね、2011年4月にはマルイも開業（旧河原町阪急）。老舗店舗や金融機関などと並び、セレクトストアやナショナルブランドの路面店が来店している。
- ・ 河原町通はOPAやミーナ、BALなどの商業施設や、アミューズメント、飲食店などが軒を連ねるが、駅から北に離れるにつれパワーダウンする。
- ・ ヤング向けファッション店や映画館、土産物店、各種飲食店が混在する河原町通西側の新京極通も歩行者流量は非常に多い。
- ・ 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。

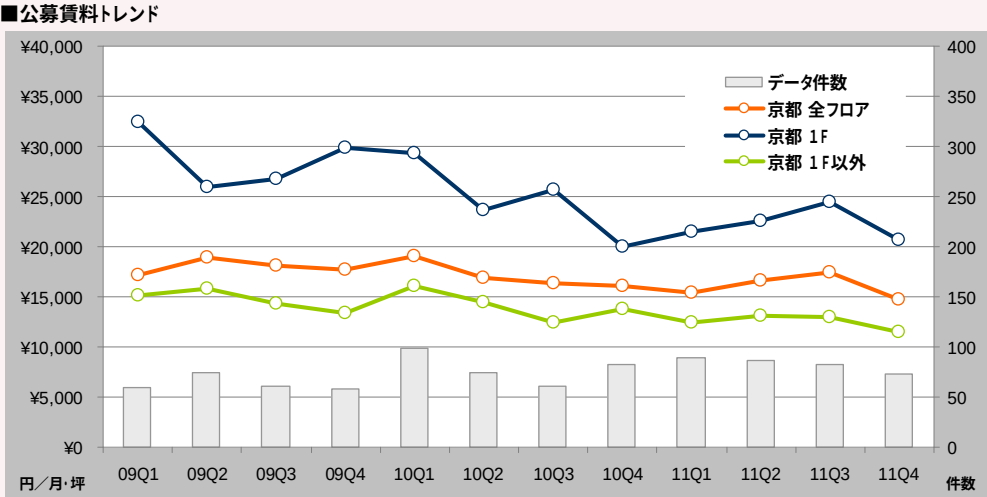
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
京都	全フロア	18,200	17,900	18,000	16,100	16,000	16,100
	1F	27,500	28,200	26,400	22,300	22,100	22,700
	1F以外	15,500	13,900	15,300	13,100	12,800	12,300

■今後の見通し

新規出店は一段落し、マーケットの大きな変化は見込まれない。

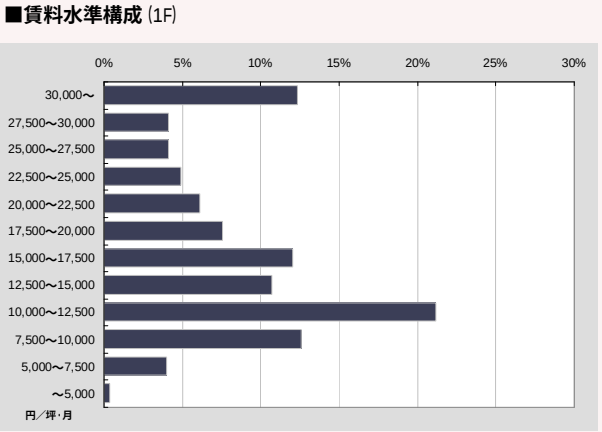
- ・ 1997年に京都伊勢丹が開店して以降、徐々に商業集積を高めてきた京都駅周辺であるが、ビックカメラ（2007）、イオンモール京都（2010）、そして京都近鉄百貨店跡地にはヨドバシカメラ京都（2010）が開店し、商業集積が一度に高まった。また、四条通と河原町通においても、LAQUE四条烏丸（2010）等新規の商業施設の開店等が見られ依然として商業の中心地の地位を維持している。
- ・ 周辺の開発予定はあるものの、新設日等具体化されている計画は見られず、今後も賃料トレンドに大きな変化は見られないと思われる。



■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

四条通・河原町通に、寺町通・新京極通が続く

- ・ 四条通の烏丸～河原町と河原町駅北側の河原町通がプライムロケーションで、高額賃料が形成されている。但し、河原町通は駅から離れる程空室も散見される。また四条通りと比較するとファッション感覚が低下し、1Fレベルで飲食店やサービス店、アミューズなども多く見られるため、賃料水準は低下する。
- ・ 四条通から北側に伸びる寺町通、新京極通などの商店街や、河原町駅前東側の四条通沿いの店舗など、歩行者流量の多い通りについては、比較的高額な賃料が見られる。
- ・ 直近のトレンドは下降気味ではあるものの、四条通り沿いなどのプライムロケーションの1Fについては、空室もほとんど見られず、賃料が大きく低下した感はない。



■TOPICS

- ・ イオンモールKYOTO開業（2010.4）
- ・ 四条河原町阪急閉店（2010.8）→丸井京都店開店（2011.4）
- ・ ミーナ京都改装（ロフト出店）（2010.8）
- ・ Kotochika四条（2010.10）
- ・ ヨドバシカメラ（2010.11）
- ・ LAQUE四条烏丸（2010.11）

■エリア全体のトレンド

心斎橋筋商店街の一人勝ち。

- 心斎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。
- 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、現在では心斎橋筋の1F賃料が御堂筋を上回っている。
- 本調査におけるエリア全体の1F賃料を見ると、2010年～2011年上期は横ばいが継続していたが、11年下期は低下。公募件数を見ると、11年下半期の西心斎橋や南船場、道頓堀方面の件数の比率が高く、中心部から離れた立地の空き物件が多くなることで、平均公募賃料の低下に影響を与えているものと考えられる。

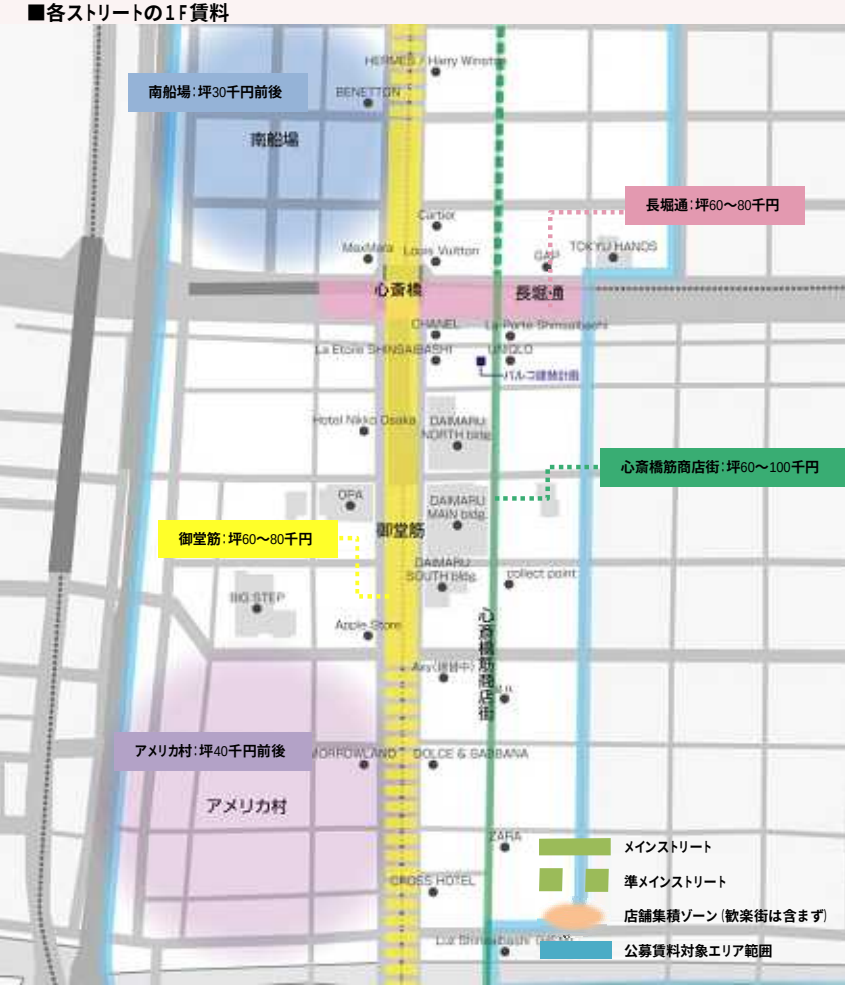
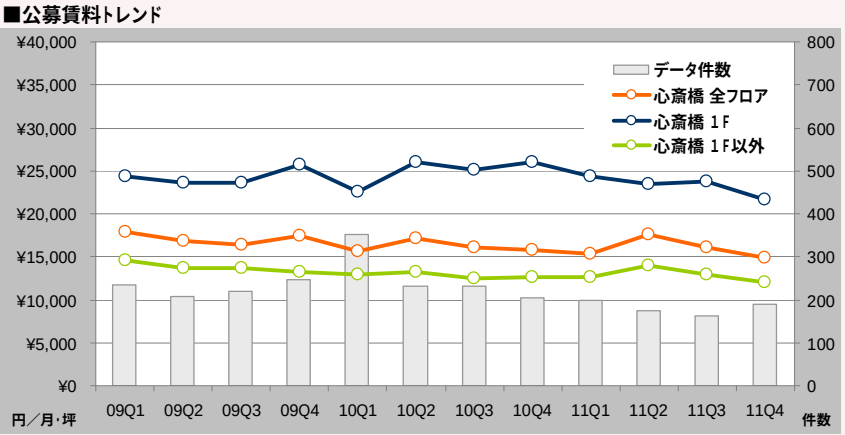
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心斎橋	全フロア	17,300	17,000	16,300	16,000	16,500	15,400
	1F	24,000	24,900	24,100	25,500	23,800	22,600
	1F以外	14,100	13,400	13,000	12,500	13,200	12,500

■今後の見通し

エリア間競争激化が懸念材料。

- 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やあべのキューズモールの開業など街間競争の激化は厳しく、影響も生じた模様である。
- 特に大丸や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。

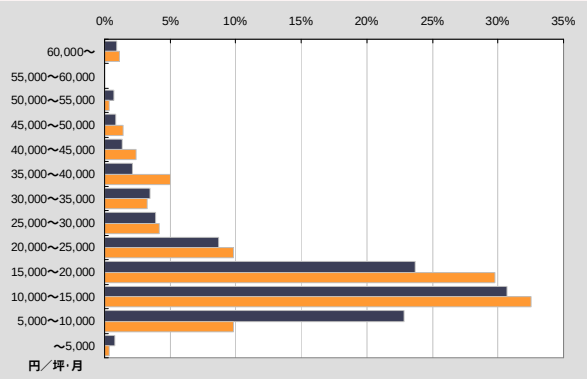


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

心斎橋筋商店街と他エリアに格差。

- 心斎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。
- 心斎橋筋であっても路面以外の中上層階は、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。くだおれで有名な道頓堀周辺でも空室が目立っている。
- 直近の1Fのトレンドは低下傾向が見られるが、心斎橋筋などプライムエリアについては賃料の低下は感じられない。

■賃料水準構成 (1F)



■住所別平均公募賃料・公募件数 (1Fのみ)

住所	2009～2011年累計		2011年下半期	
	平均値	募集件数	平均値	募集件数
大阪府大阪市中央区心斎橋筋1丁目	130,000	99	127,000	15
大阪府大阪市中央区心斎橋筋2丁目	133,700	73	125,300	9
大阪府大阪市中央区西心斎橋1丁目	124,800	90	122,000	10
大阪府大阪市中央区西心斎橋2丁目	123,300	156	117,100	27
大阪府大阪市中央区道頓堀1丁目	133,600	23	136,200	9
大阪府大阪市中央区道頓堀2丁目	120,100	21	122,500	1
大阪府大阪市中央区南船場3丁目	129,700	94	134,900	12
大阪府大阪市中央区南船場4丁目	121,600	220	117,700	33
大阪府大阪市中央区難波1丁目	135,800	24	-	-
大阪府大阪市中央区難波2丁目	114,600	26	-	-

■TOPICS

- 心斎橋バルコが閉館 (2011.9) →心斎橋ZERO GATE (仮称) としてリニューアルオープン (2013.6)
- あべのキューズタウン開業 (2011.4)
- 大丸梅田店増床 (2011.4)
- JR大阪三越伊勢丹・ルクア開業 (2011.5)
- H&M、既存店向かいに大阪2店舗目を開業予定 (2011.11)
- ベルシュカ (2012.3)、トミーヒルフィガー (2012.4) オープン予定
- 道頓堀方面：サミー戎プラザ跡地に道頓堀ZERO GATE開業 (2013.春)

店舗賃料トレンド

札幌エリア SAPPORO AREA

■エリア全体のトレンド

「大通地区」は物販店舗、「すすきの地区」は飲食店舗の出店が中心。

- 「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。
- 日本有数の歓楽街の1つである「すすきの地区」は、北海道経済の低迷等もあり、飲食店舗ビル（ソーシャルビル含む）は空室率が上昇傾向。短期でテナントが変わるため、居抜き物件が多い。賃料も下落傾向であり、内装をオーナーが負担するケースが見られる。
- 四半期トレンドでは直近の1F賃料水準が前回対比で大幅に下落しているが、当エリアは1Fの公募事例件数が非常に少ないことから、特定物件の募集事例の増減が結果的に大きな影響を与えている。

■公募賃料推移表

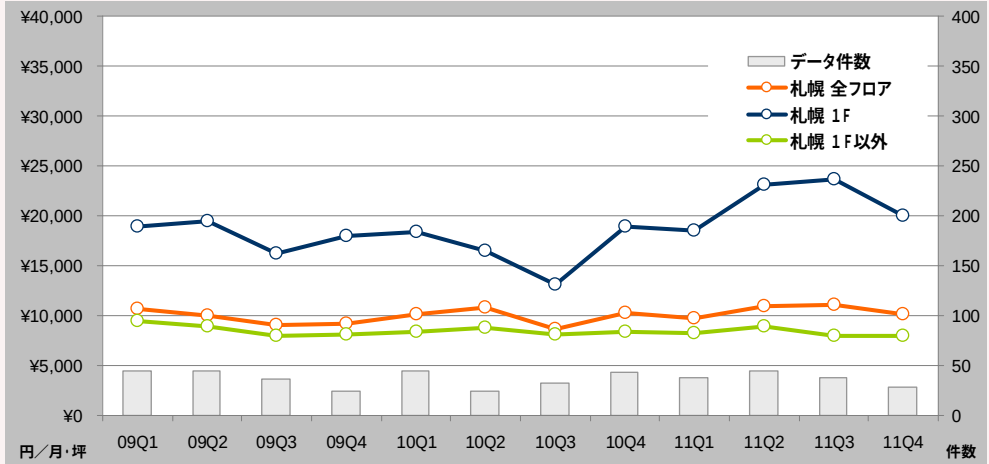
エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
札幌	全フロア	10,400	9,100	10,400	9,600	10,300	10,700
	1F	19,200	17,000	17,600	17,000	20,700	22,400
	1F以外	9,200	8,100	8,500	8,300	8,600	8,000

■今後の見通し

百貨店の淘汰→大型量販店の進出という現在の消費トレンドを反映した動きも。

- 札幌駅と大通地区を結ぶ地下歩道が昨年3月に完成し、人の流れが大きく変化。駅前地区、大通地区ともに売上を伸ばしている。
- 近年は丸井今井の経営破綻、札幌アルタの閉店、パルコ新館の閉鎖等の暗いニュースが続いた。また、西武百貨店跡地を「ヨドバシカメラ」が取得し、新店舗の計画等も聞かれたが、当面は駐車場として利用されることとなった。一方、北2条西4丁目に着工が止まっていた札幌三井ビル建替え工事は、地下1階から地上4階を商業施設とする計画のようであり、当面の明るいニュースとなった。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

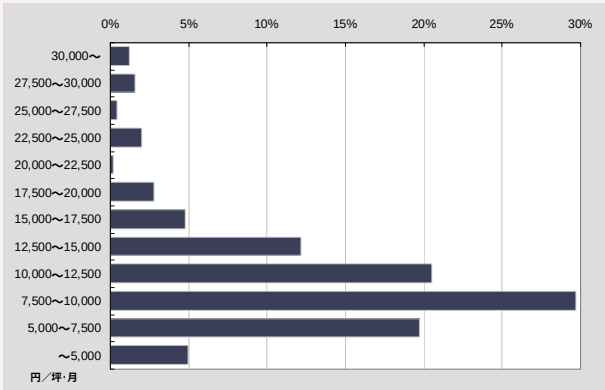


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

賃料の動きは比較的小さい。

- ここ数年続いた飲食を含む店舗の新規開発案件においては未だに空室を抱える物件も散見されるものの、既存ビルの募集賃料は比較的安定的に推移している。
- 冬場の降雪もあるため路面店の出店は限定的で地下街が発達した街である。地下歩行空間から出入りの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。一方、地上に構えるテナントの売上は苦戦している模様。

■賃料水準構成 (1F)



■TOPICS

- 札幌駅前通公共地下歩道 (札幌駅～大通間) 開通 (2011.3)
- パルコ新館が閉鎖 (2011.4) →売却予定
- パルコ本館: エルメスが大丸に移転 (2010.9)
- 札幌アルタ閉店 (2010.8) →IKEUCHI ZONE開業 (2011.4)
- 西武百貨店跡地をヨドバシカメラが取得。当面は駐車場として運用予定。
- 札幌駅JRタワー内パセオリニューアルオープン (2011.11)
- アリオ札幌リニューアルオープン (2012.3)

■エリア全体のトレンド

JR博多シティ開業によるマイナスの影響が大きい。

- 2010年は回復傾向となった1F賃料も2011年に入り、再び下降となったが、直近では回復。JR博多シティの開業に始まり、キャナルシティの増床、今後の天神西通りへのH&MやForever21の出店などで競合激化の傾向が続くと考えられる。
- 天神地区は、天神地下街を軸線とした大丸、岩田屋、ソラリア、イムズなど大型商業施設群が中心となるが、JR博多シティ開業以降は全体に影響が生じている。

■ 公募賃料推移表

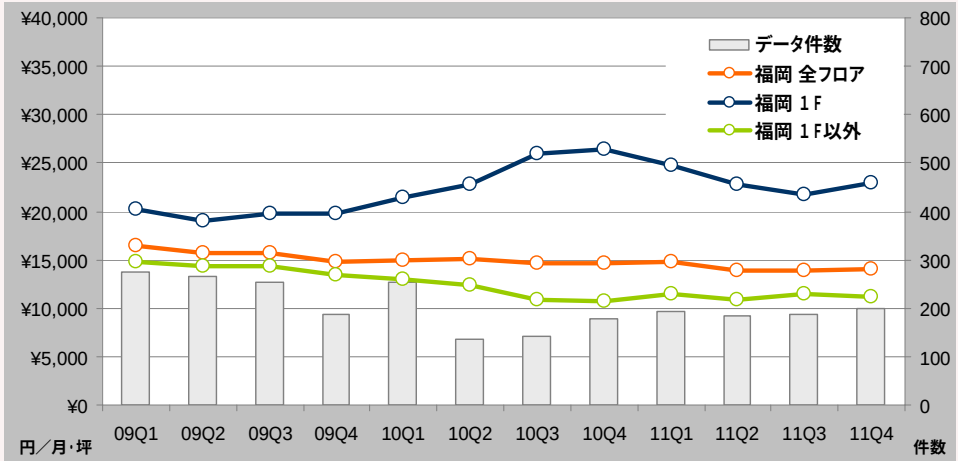
エリア	フロア区分	円／月・坪					
		2009年		2010年		2011年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
福岡	全フロア	¥16,100	¥15,300	¥15,000	¥14,600	¥14,300	¥14,000
	1F	¥19,600	¥19,700	¥21,900	¥26,200	¥23,800	¥22,300
	1F以外	¥14,600	¥14,000	¥12,800	¥10,800	¥11,200	¥11,400

■今後の見通し

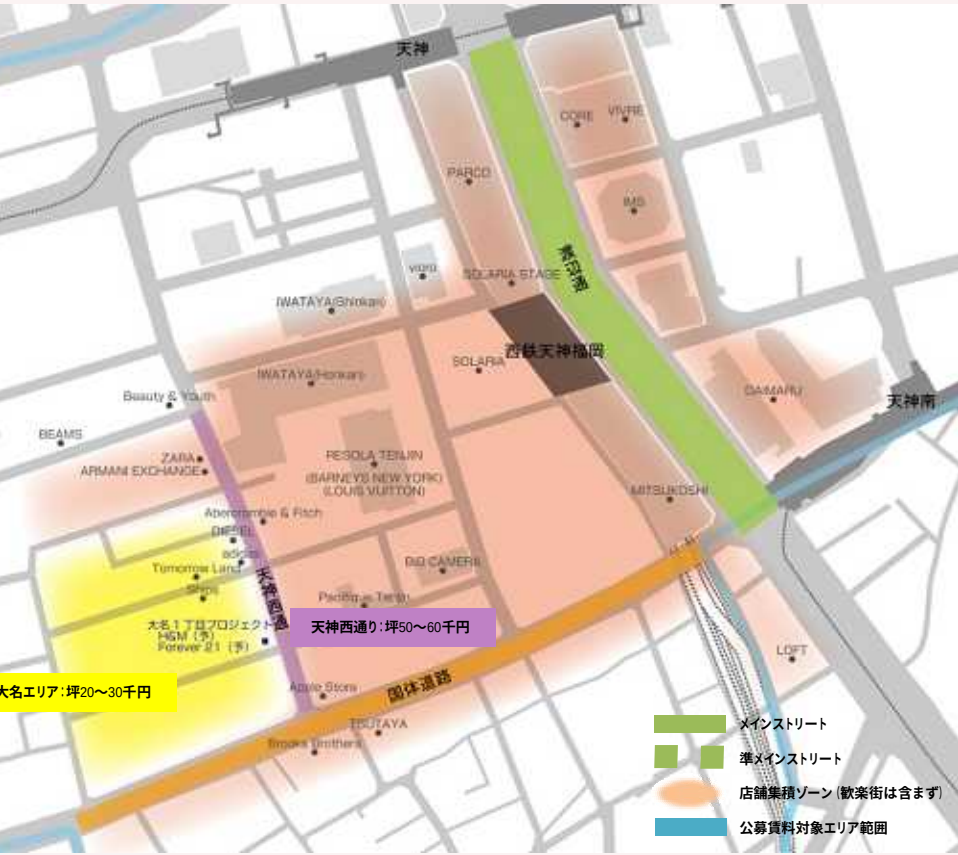
競合環境は熾烈で勝敗が明確に。

- 博多駅やキャナルシティの増床など福岡の中心部でオーバーストアの感が強まっており、エリア間（天神vs博多駅vsキャナルシティ）、エリア内競合環境は厳しい状況と言える。
- 2011年7月に閉館した天神駅北側のショッパーズ福岡専門店、売却も含めた動きがあったようだがファストファッションの出店が濃厚になった。天神エリアでは、同じエリア内でも回遊から外れた目的立地やテナントの集客力・鮮度の差により、勝敗がはっきりしてきていると言える。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

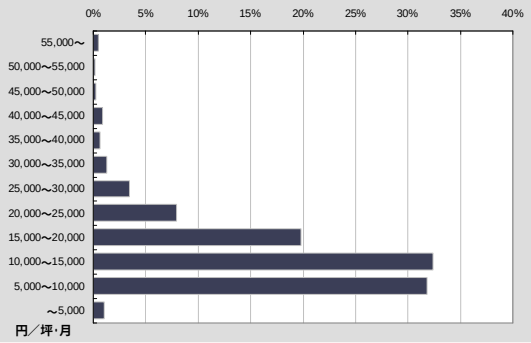


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

大名エリアは空室増加。西通りはパワーテナントの出店により集客力アップも。

- 天神西通り・大名エリアにはファッション路面店が広がっているが、実売力に課題もあり08年以降、大名エリアの路面店エリアでは空室も目立つようになってきている。
- 1Fの平均賃料は2011年下期で坪22千円程度と微減トレンドであったが、直近では回復傾向も見られる。
- 住所別では商業集積の高い駅至近の天神エリアの水準が高くなっている。一方で大名方面の賃料水準は低く、平均賃料からも駅から離れた路面店の厳しさが分かる。なお、今泉1丁目の平均値が最も高額となっているが、国体通り沿い1Fの物件が平均賃料を引き上げている模様である。

■賃料水準構成 (1F)



■住所別平均賃料

住所	平均値	11年下半期
中央区今泉1丁目	¥16,400	¥11,200
中央区今泉2丁目	¥11,000	¥11,200
中央区大名1丁目	¥14,400	¥13,600
中央区大名2丁目	¥12,200	¥12,200
中央区天神1丁目	¥15,200	¥15,100
中央区天神2丁目	¥15,000	¥12,600

■TOPICS

- 福岡パルコ開業 (2010.3)
- 天神西通りにファストファッションが進出。Abercrombie & Fitch (2010.11) H&M (2012.4予定) FOREVER21 (2012.4予定)
- JR博多シティ開業 (2011.3)
- ショッパーズ福岡専門店街営業終了 (2011.7)
- レソラ天神にバーニーズニューヨーク九州初出店 (2011.9)、同施設にはルイヴィトンも開業。
- キャナルシティ博多2期開業 (2011.9)

■エリア全体のトレンド

大阪エリアに押されマイナストrendが継続。

- 大阪梅田地区に新規開業が続いたこともあり、08年以降ほぼ横ばいを維持してきたが、過去1年ではじり貧傾向となった。
- プライムエリアが縮小した印象で元町方面の三宮センター街、ロードなど空室も増えてきている。
- エリア全体の賃料トレンドは2011年下期はマイナストrendとなっている。1階の賃料下落が影響を与えていると考えられる。募集件数は減少傾向にあり、今後は横ばい程度に落ち着く可能性も考えられる。

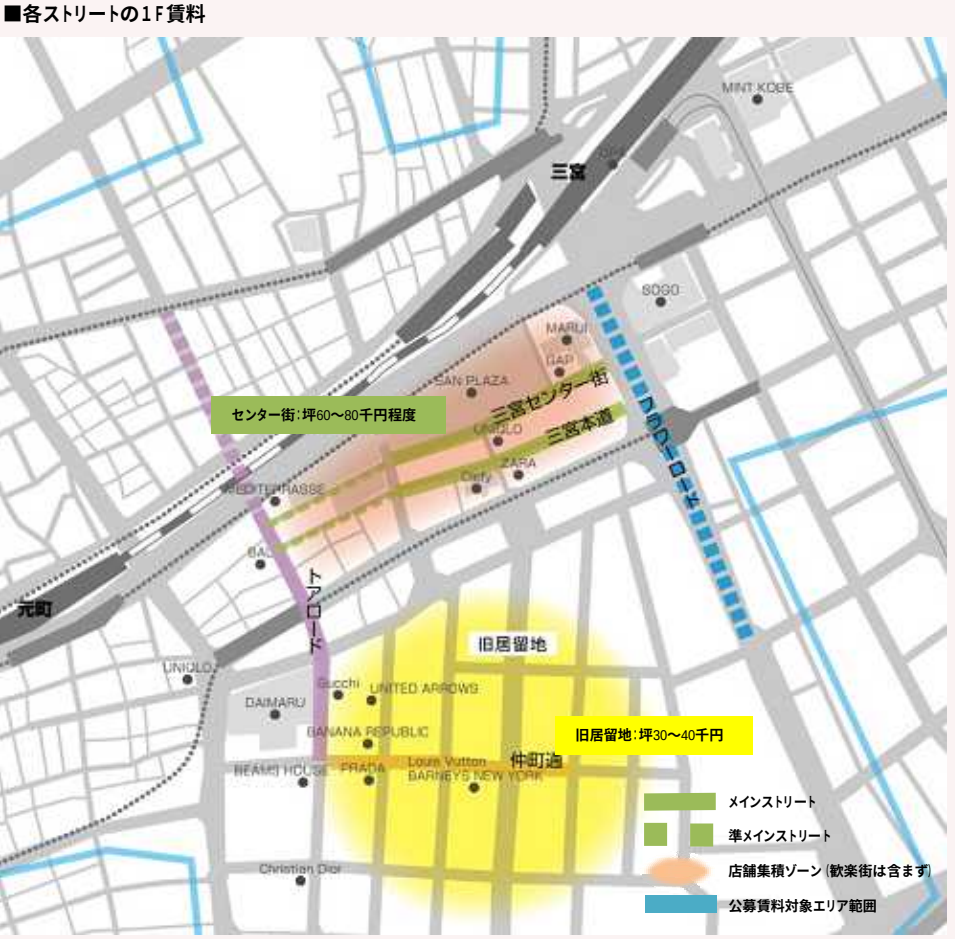
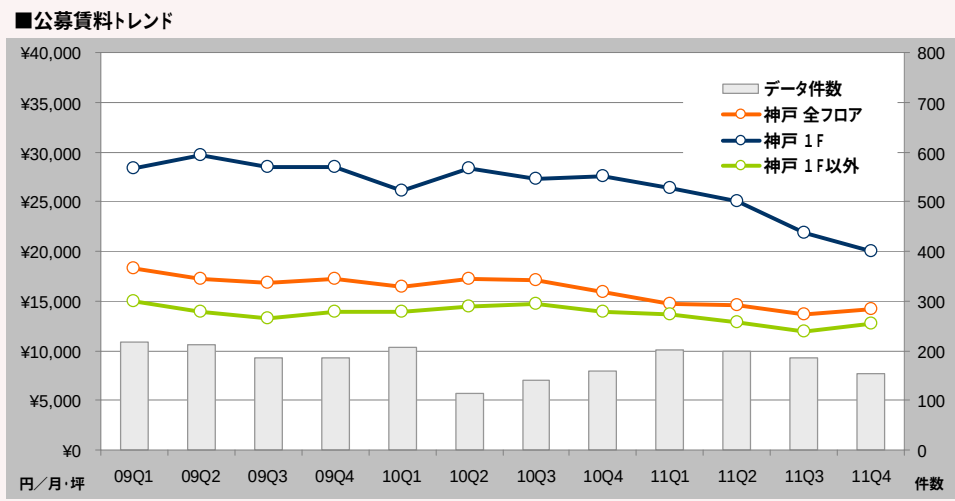
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円／月・坪					
		2009年		2010年		2011年	
神戸	全フロア	上	下	上	下	上	下
	1F	17,800	17,000	16,700	16,500	14,700	13,900
	1F以外	28,900	28,400	26,800	27,400	25,600	20,900
神戸	1F	14,400	13,500	14,100	14,300	13,300	12,300
	1F以外						
	1F以外						

■今後の見通し

当面大きな変化はなく、横ばいに落ち着く見込み。

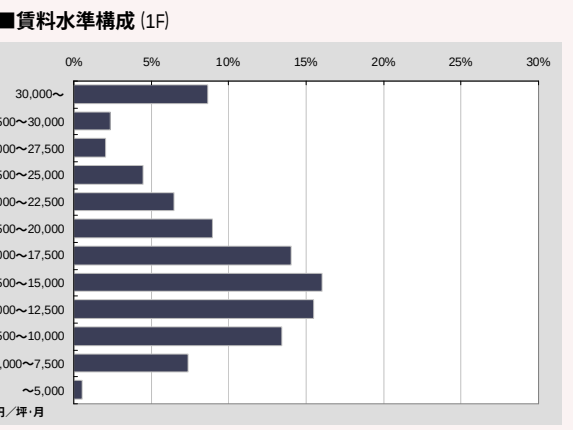
- 2011年秋以降は、しばらくはマーケット環境の大きな変化はないため、徐々に横ばいに落ち着いてくるのではないと思われる。
- 但し、プライムエリアが限定され、その他の立地との賃料格差は拡大すると考えられる。



■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

多業種が成立する駅近のセンター街は高水準。旧居留地は御堂筋同様、ブランド店以外の成立性は低い。

- 三ノ宮駅から百貨店一番店である大丸神戸店が立地する元町方面に向けた三宮センター街のパワーがしっかりしており、三ノ宮駅方面のセンター街1丁目では空室もほとんどない。
- 旧居留地は大丸主導の街であり、イメージが良好。ブランドショップが出店しているが、繁華性は低い。
- 地下・中上層階のトレンドはほぼ横ばいとなっているが、1階の落ち込み幅が大きい。集積から離れた物件が多く公募に上っており、平均賃料に影響を与えていると考えられる。
- 直近の1Fのトレンドは低下している。プライムエリアは縮小傾向にあると思われるが、プライムエリアでは賃料の大きな落ち込みは感じられない。



■TOPICS

- バーニーズニューヨーク関西初出店 (2010.3)
- BEAMS HOUSE開業 (2010.3)
- UNIQLO神戸元町店開業 (2010.3)
- ミント神戸B1F阪神食品館閉店 (2010.12) → 食品スーパー含む M-March'eが出店 (2011.9)
- PRADAが移転拡張予定 (2012.春)

■エリア全体のトレンド

復興需要で賃料反転。

- 仙台駅前から藤崎にかけて延びる中央通商店街（ハビナ名掛丁、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（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。
- 震災により一時的に大打撃を受けたが、最近では復興需要により個人消費が回復し、高級品を含む幅広い商品の売れ行きが好調である。
- 賃貸市場においては、震災前から需給は緩和傾向にあったが、復興需要の隆盛に伴い、賃料水準は反転を示している。
- 但し、一番町四丁目商店街やサンモール一番町など商店街の中心から離れたエリアでは依然として集客に苦戦しており、空店舗も見られる。

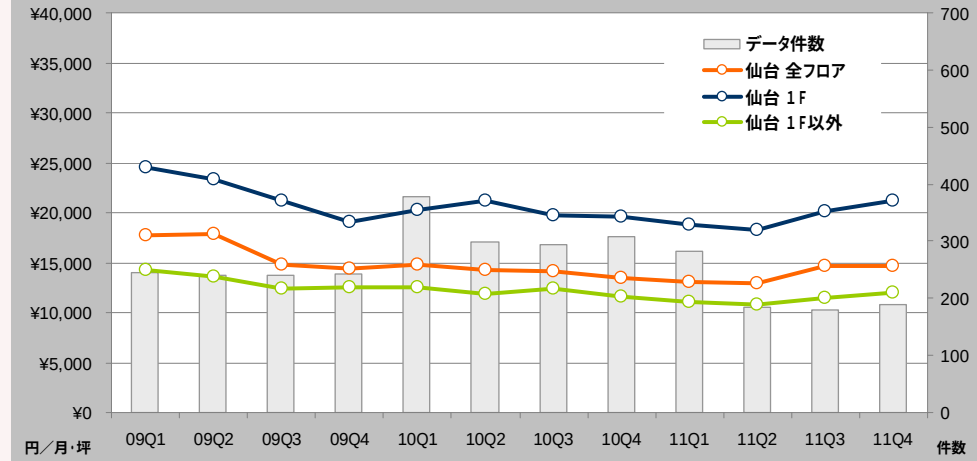
■ 公募賃料推移表		円／月・坪					
エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	¥17,800	¥14,500	¥14,500	¥13,800	¥13,000	¥14,700
	1F	¥23,900	¥20,000	¥20,700	¥19,700	¥18,500	¥20,700
	1F以外	¥13,900	¥12,500	¥12,200	¥12,000	¥11,000	¥11,700

■今後の見通し

当面は復興需要が続く。

- 震災に伴う損傷、消費意欲の低迷、休業等による影響は一時的に甚大であったものの、最近では復興需要により個人消費は回復している。震災前から弱含みであった賃料トレンドは、募集レベルでは底打ちを示している。
- 今後当面は好調な商況が続く見込みである。但し、復興需要が剥落した後の中長期的な状況は不透明である。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

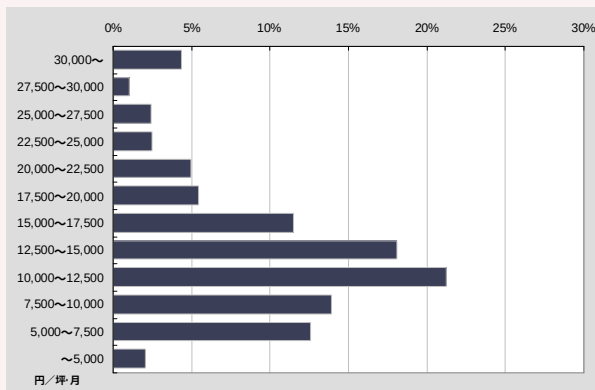


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

弱含みトレンドが2011年後半に反転。

- 全体平均で見れば、募集賃料は2009年前半をピークとして、それ以降緩やかな下落傾向が続いていたが、2011年後半から反転を示している。1階についてもほぼ同様で、中長期的な弱含み傾向にあったが、2011年第3四半期・第4四半期においては継続的な上昇を示している。
- ただし、震災以降は募集事例が少なく、異常値が含まれている場合、時期によってはその影響を強く受けている可能性がある。
- 以前は商店街への出店があまり見られなかった飲食店やコンビニエンスストアなどファッション以外の1Fへの出店も多く、商店街のファッション感度が低下しつつある。

■賃料水準構成 (1F)



■TOPICS

- 仙台トラストタワー開業 (2010.8)
- 仙台駅西口の仙台ホテル跡地→複合商業施設EDEN開業 (2011.7)
- 東二番町通の旧佐々重ビル跡地→一番町平和ビルグランドオープン (2012.3)
- イービーズ改修後グランドオープン (2012.3)
- (仮称) 仙台一番町駅ビルプロジェクト (2013.冬完成予定)
- 仙台駅東口に駅ビルを建設中予定 (2016年竣工予定)

■エリア全体のトレンド

横浜駅西口がプライムエリア。
退店もなくテナントの動きは少ない。

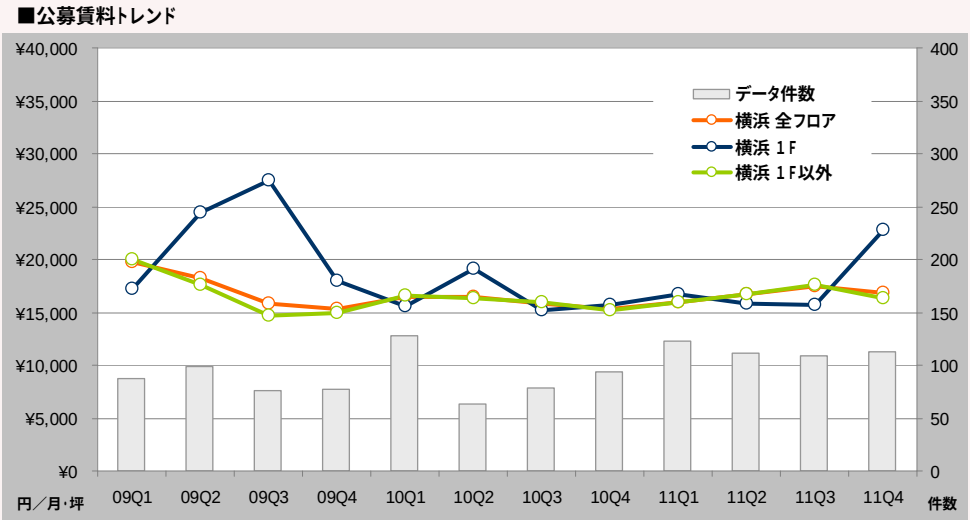
- 横浜駅は池袋同様、駅あるいは地下街で接続する大型の商業施設で構成される。
- 路面店舗が進出するエリアはビブレや東急ハンズが出店する西口エリアがメインとなり、同エリアはその繁華性の高さから路面店の退去が少なく、1Fの公募事例なども極端に少なくなる。そのため、2F以上の公募賃料水準が全体に強く反映され、西口エリアの実際の賃料は下表より高めと考えられる。

■ 公募賃料推移表		円／坪・月					
エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	¥18,900	¥15,500	¥16,500	¥15,600	¥16,300	¥17,100
	1F	¥21,700	¥22,600	¥16,700	¥15,400	¥16,200	¥19,300
	1F以外	¥18,700	¥14,800	¥16,500	¥15,600	¥16,300	¥16,900

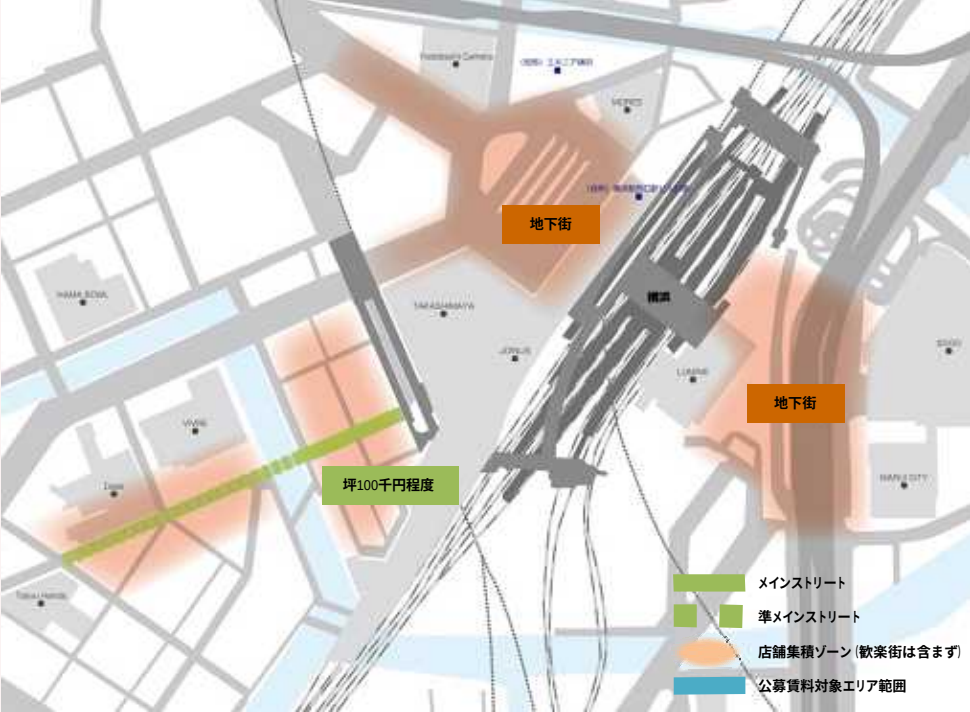
■今後の見通し

駅ビル（横浜シャル、横浜エクセルホテル東急）の運営は平成31年度。

- 横浜駅西口の横浜シャル、横浜エクセルホテル東急が2011年3月に閉館し、33階建の商業とオフィスの複合施設が平成31年の完成予定である。
- 完成後は西口エリアの集積が一層増すことになるが、まだ8年後の完成であることから今後しばらくはその影響はないと思われる。そのほか、新規の商業施設の開発も特段見られないことから、賃料マーケットに大きな変化は少ないと思われる。



■各ストリートの1F賃料

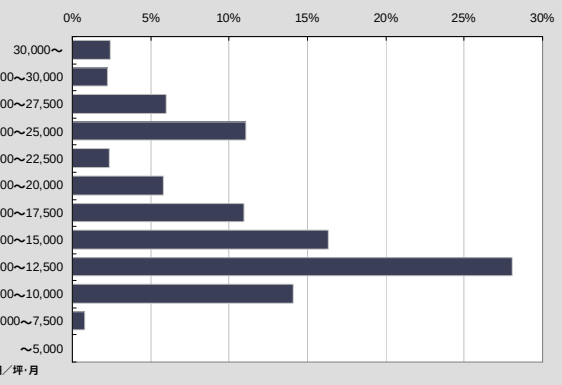


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

路面1Fの動きは依然として少なく優良物件の供給は限定的

- ターミナル立地の特性上、横浜駅から離れるにつれて繁華性は劣り、賃料も減少傾向にある。西口周辺は大型店舗が中心で、路面店舗のエリアも限られるうえ、その繁華性から退店も少なく、とりわけ1Fの供給は限定的である。そのため、優良物件が募集された2011/Q2は前期比で大きく上昇している。
- 全フロアベースでは、横ばいで推移している。

■賃料水準構成（1F）



■TOPICS

- 横浜駅西口地下街「ザ・ダイヤモンド」リニューアル（2011）
- 横浜シャル、横浜エクセルホテル東急閉店→新複合施設（2019予定）
- （仮称）MM21地区34街区商業施設開発計画（2013予定）

■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。賃料はマイナストレンド。

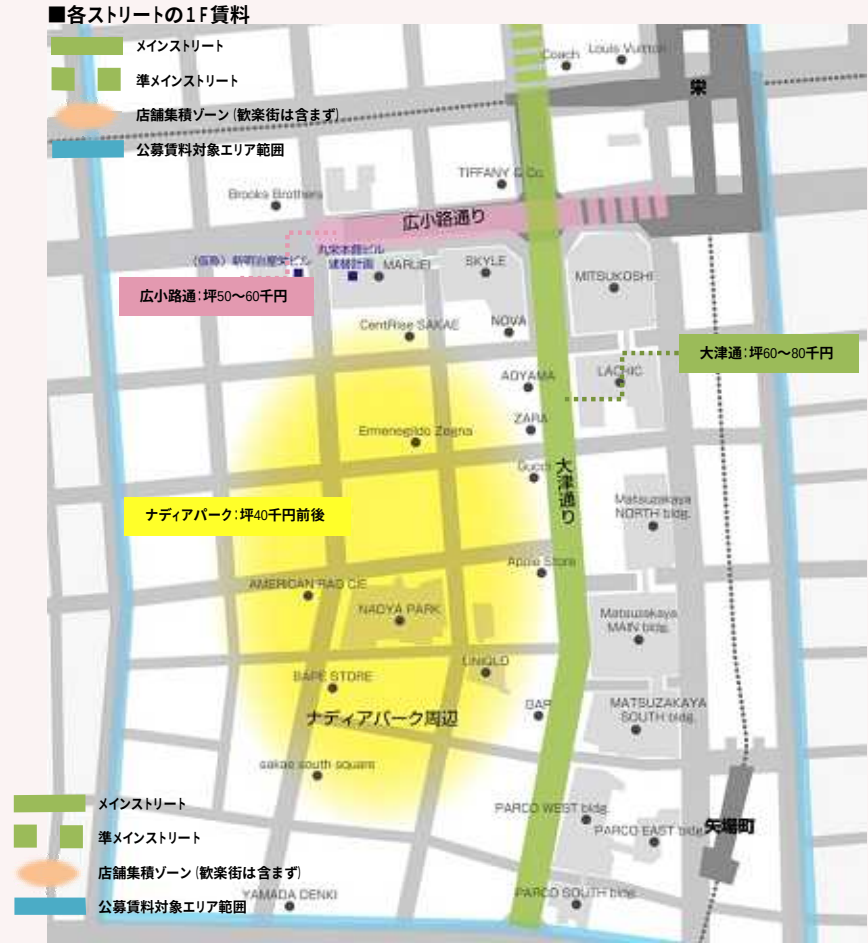
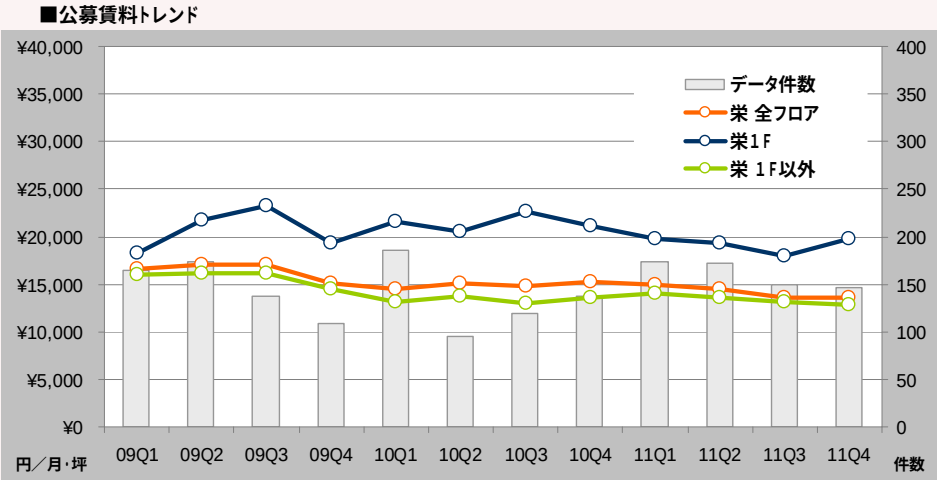
- 名古屋の中心部商業集積は高島屋などを代表とする名駅周辺と松坂屋などを中心とする栄エリアとなる。
- 自動車社会が進展しており、郊外部に大型SCが数多くみられることや地下街が発達していることも特徴。
- このため、ファッションテナントが路面店を出店しているエリアも大津通りの三越～パルコとその周辺に限られ、都市規模を考慮すると比較的狭い。
- 全フロアの平均賃料を見ると、マイナストレンドが継続している。名駅方面の相次ぐ新規開発により、名駅方面へ移転するブランドもいるなど、吸引力が高まることで、栄エリアのトレンドが弱まっている可能性も考えられる。

■ 公募賃料推移表		円／月・坪					
エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	16,800	16,200	14,600	15,000	14,700	13,600
	1F	19,500	21,600	21,100	21,900	19,600	18,700
	1F以外	16,100	15,400	13,400	13,200	13,800	13,000

■今後の見通し

名駅周辺の吸引力が懸念事項の一方、路面店への一定のニーズも。

- 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。
- 丸栄本館の建替え計画があるも、開業は7～8年後になる見通しで、直近では本館の改装を行う程度となっている。明治屋栄ビルの再開発計画も2014年以降であり、栄地区での大きな動きは見られず、名駅方面の吸引力の高まりへの対策はない。
- しかしながら、路面を出店できるエリア＝栄となるため、今後も一定のニーズは維持し続けると見られる。

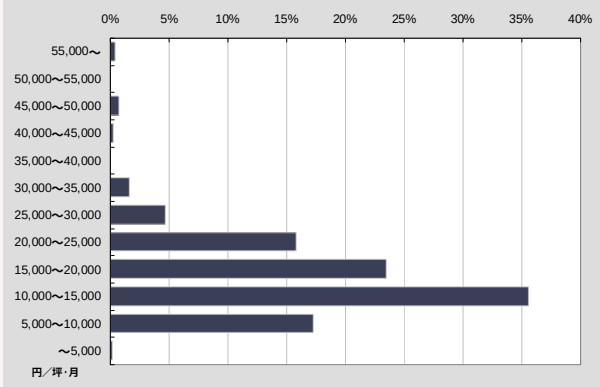


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

大津通と周辺ストリートとの賃料格差。

- 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おり、直近では回復傾向も見られるが、11年上期と比較するとマイナストレンドとなっている。

■賃料水準構成 (1F)



■TOPICS

- PRADA名古屋駅前に移転開業 (2010.9)
- 名鉄ヤング館閉館 (2011.3) → LABI名古屋駅前店出店 (2011.11)
- アルマーニエクスチェンジ開業 (2011.11)
- 高島屋増床、ヨドバシカメラ出店予定: 名古屋駅新ビル (2016完成予定)
- ラグビー国内2号店開業 (2012.2)
- 松坂屋南館リニューアル: うふふガールズ、H&Mなど出店予定 (2012.4)