

店舗賃料トレンド2013 春

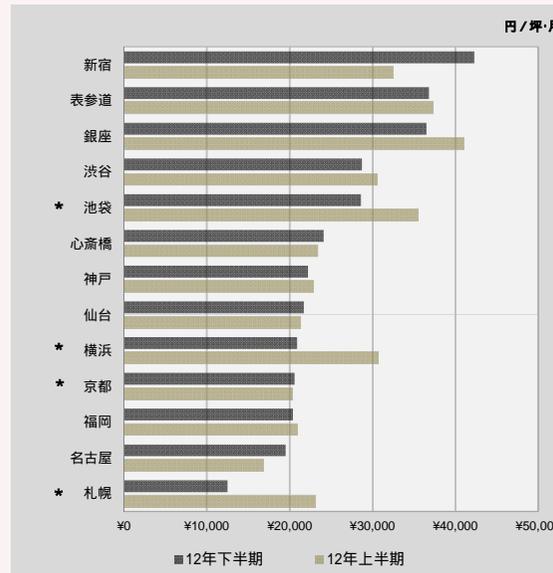
全体的には総じて横ばい

底打ち感から一部エリアには出店動向の回復

- 都内の1F賃料の水準の推移は新宿と表参道を除き大きな増減を示した。これらの変動の原因は、一等地以外のエリアでの募集件数が増加して平均賃料水準を引き下げたためだ。
- 引き続き都内各エリアともメインストリート沿いには一定のニーズがあり、成約賃料の水準に大きな変化はない。
- 底打ち感から一部のエリアでは出店動向の回復も見られる。
- 横浜、札幌（大通り）、京都は大幅な下落を示したが、1Fの募集事例数が極めて少なく、低廉な周辺エリアの事例が引っ張っており、実態として大きな下落の動きはない。
- 札幌、名古屋、福岡の既存の既存商業エリアは、大規模商業施設を有する駅前エリアとの対決構図により、相対的な地位の低下も見られつつある。
- 開発の進む関西エリアにおいて、心斎橋や神戸（三宮）は引き続き安定的な推移を示している。
- 復興需要が一段落した仙台についても、募集事例の大幅な増加もなく、震災以降の高水準を維持し、安定的に推移しているといえよう。

新宿の前期比率が高いのは一部の小規模かつ高水準エリアの募集事例が増加したためであり、成約水準の変動はない。

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	12年上半期	12年下半期	前期比
1	新宿	¥32,500	¥42,300	130%
2	表参道	¥37,300	¥36,800	99%
3	銀座	¥41,000	¥36,500	89%
4	渋谷	¥30,600	¥28,700	94%
5	池袋	¥35,500	¥28,600	81%
6	心斎橋	¥23,400	¥24,100	103%
7	神戸	¥22,900	¥22,200	97%
8	仙台	¥21,300	¥21,700	102%
9	横浜	¥30,700	¥20,900	68%
10	京都	¥20,300	¥20,600	101%
11	福岡	¥20,900	¥20,400	98%
12	名古屋	¥16,800	¥19,500	116%
13	札幌	¥23,100	¥12,500	54%

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
水野、谷口、山口 電話番号：03-3503-5377

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：中島、久保、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



エリア全体のトレンド

募集賃料水準は回復傾向

- 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。
- 2012年下期の1Fの平均賃料は坪42千円と、2012年下期/2011年下期で16.2%増となり、2012年下期を底に回復傾向にある。
- 募集件数も微増ではあるものの、比較的安定的に推移していると言える。

公募賃料推移表 円/月・坪

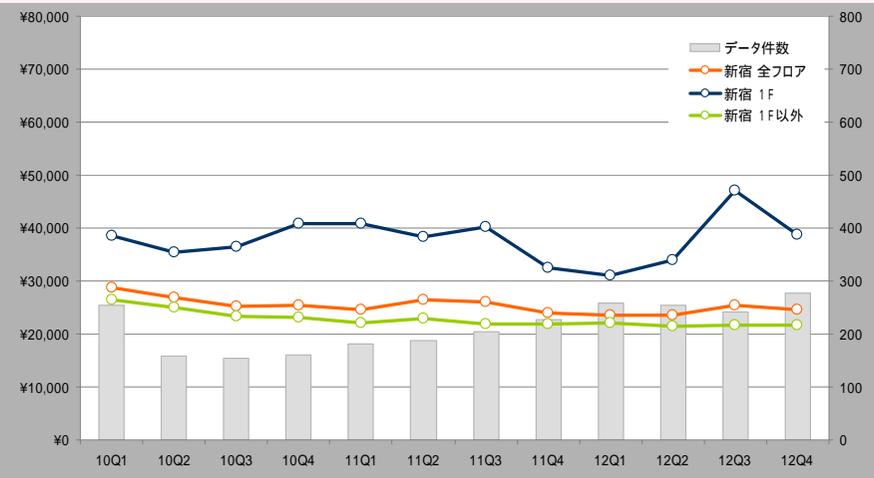
エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	¥28,100	¥25,300	¥25,600	¥25,000	¥23,500	¥25,000
	1F	¥37,400	¥38,600	¥39,200	¥36,400	¥32,500	¥42,300
	1F以外	¥25,900	¥23,200	¥22,400	¥21,800	¥21,700	¥21,700

今後の見通し

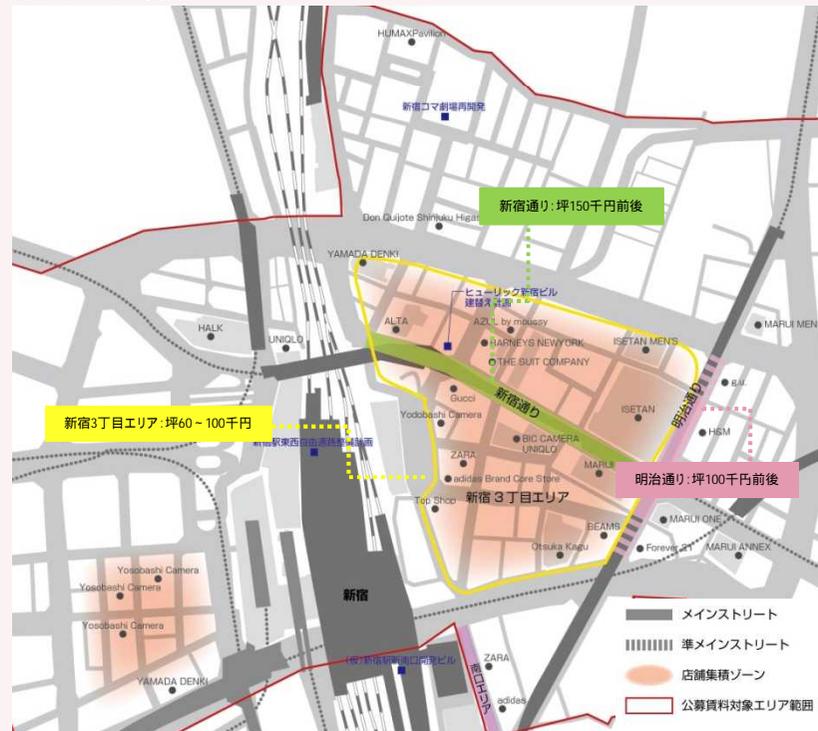
新宿通り沿いは今後も変化が期待される。日本一の乗降客の下支えもありエリアのポテンシャルの低下は考えにくい

- 新宿駅は日本一の乗降客数を持つ駅であり、今後も大きなポテンシャルの低下は考えにくい。
- 但し、飲食のトレンド低下に伴い空室が増加している歌舞伎町方面や、新宿通り沿いでも駅から離れた新宿三丁目交差点より東側などは厳しい状況が続くと考えられる。
- 新宿通り沿いでは、複数の物件が建て替え工事を行っており、今後の出店テナントが注目される。
- また、新宿南口では(仮称)新宿駅新南口の開発が進んでおり、1~5階の9,400㎡程度をルミネが運営する予定となっている。2016年予定と少し先となるが、駅ビル開発とともに周辺整備も行われているため、南口方面へ人もが流れる可能性が考えられる。

公募賃料トレンド



各ストリートの1F賃料

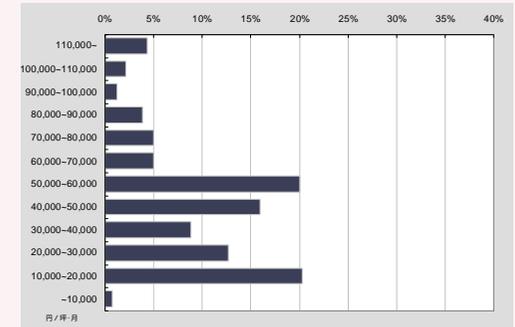


地区別トレンド

プライムロケーションの賃料は横ばい、

- 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。
- 賃料水準構成を見ると、坪50~60千円台と坪10~20千円台の山ができています。住所別平均賃料・募集件数を見ると、小型物件が多いと思われる歌舞伎町は件数も多く増加傾向にあり、賃料水準構成に影響を与えていると考えられる。
- また、上記歌舞伎町に加え、住所別平均賃料では西新宿1丁目の賃料水準が高額となっているが、超小型物件が多く坪単価が高いため、平均賃料に影響を与えているようである。西新宿1丁目は、就業者層が多く飲食店やコンビニエンスストアなどの出店が中心となるが、優良立地では実際の成約ベースでも新宿3丁目エリアと同クラスの賃料水準となる。

賃料水準構成(1F)



住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2010上期~2012下期累計		2012年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥53,566	206	¥54,348	38
新宿区新宿2丁目	¥23,960	32	¥21,191	4
新宿区新宿3丁目	¥56,980	93	¥64,223	31
新宿区新宿4丁目	¥17,707	8	¥23,100	2
新宿区新宿5丁目	¥22,444	54	¥27,231	11
新宿区西新宿1丁目	¥60,273	25	¥62,902	2

TOPICS

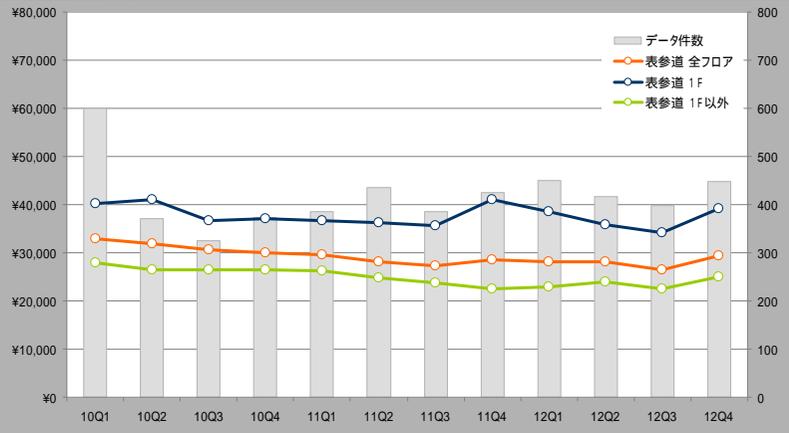
- 新宿三越アルコット跡 ビックカメラ開業(2012.7)、同社とユニクロのコラボによる「ビックロ」開業(2012.9)
- ユニバーサルランゲージ路面店跡 リーバイスストア出店予定(2012.9)
- ユニクロ新宿三丁目店 ジューへの業態変更(2012.10)
- 伊勢丹新宿店(2013.2)、フラッグスガリニューアルオープン(2013.3)
- ヒューリック新宿ビル(みずほ銀行跡地)建替計画(2014.10竣工予定)
- 新宿駅東西自由通路整備計画(2016年頃)
- (仮称)新宿駅新南口ビル(2016年4月1日)

エリア全体のトレンド

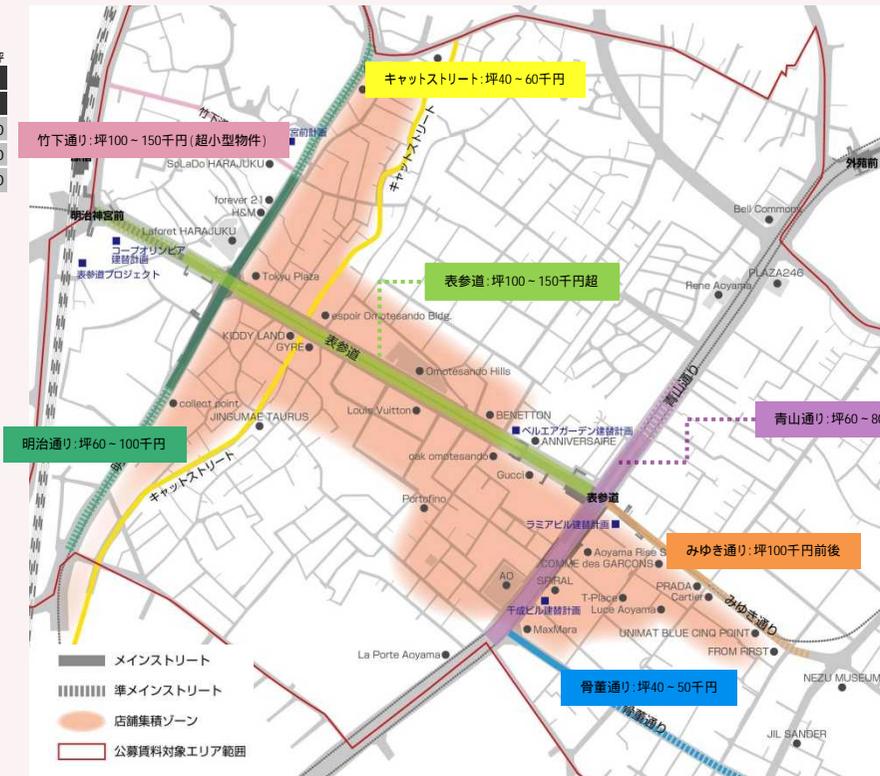
エリア全体が徐々に回復傾向に。

- 全フロアの平均賃料を見ると、2011年以降はほぼ横ばいで推移しており、底打ち感もある。
- 募集件数は11年に入り減少傾向にあったが、12年第4四半期では増加傾向が見られる。
- 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。エリア全体としては徐々に回復傾向にあると考えられる。

公募賃料トレンド



各ストリートの1F賃料



公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	¥32,500	¥30,300	¥28,800	¥28,000	¥28,200	¥28,000
	1F	¥40,500	¥36,800	¥36,400	¥38,500	¥37,300	¥36,800
	1F以外	¥27,400	¥26,500	¥25,500	¥23,100	¥23,300	¥23,900

今後の見通し

依然として開発動向が多いエリア

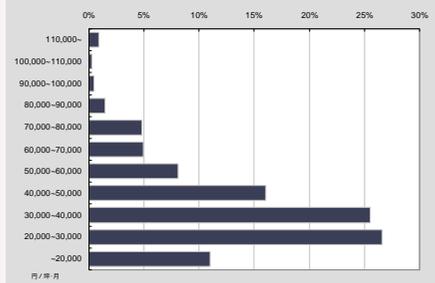
- ブランドショップなどの出店意欲が引き出せる表参道沿いプライムエリアでの新規開発物件を中心に動きが出ている。Ao裏手や骨董通りなども出店が見られるようになってきており、エリアによっては回復の兆しも感じられる。
- 現在、明治通り沿い・渋谷方面は道路拡張工事が続いており、それに伴いビル建て替えを行うなど出退店の動向も多い。また同通り沿いには閉館したb6跡地の開発も控え、今後の動向が注目される。原宿方面でも複数の開発計画があるが、(仮称)神宮前1丁目プロジェクトはサンズビルなどの跡地の計画となり2013年9月に新設予定である。竹下通り沿いの良好な立地であり、出店テナントが注目される。
- 更に、青山方面も含め、開発中の案件や開発がストップしている案件も多く、今後の変化が期待されよう。

地区別トレンド

南青山5丁目エリアで出店回復の兆し。

- 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。
- 賃料水準構成を見ると、坪20~40千円代の割合が最も高くなっている。高額な事例は水面下で決定しているため、事例にはあがってきていない。
- 青山エリアは客数が少なく、出店も厳しい状況が継続していたが、直近ではみゆき通り~骨董通り間のみゆき通り至近や骨董通り沿いでは、出店動向が複数見られ、空室も埋まりつつある。

賃料水準構成 (1F)



住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2010上期 ~ 2012下期累計		2012年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥34,665	178	¥35,966	38
港区南青山4丁目	¥25,781	80	¥29,984	7
港区南青山5丁目	¥49,036	257	¥48,734	23
港区南青山6丁目	¥28,319	201	¥25,623	33
港区北青山3丁目	¥48,405	163	¥45,588	26
渋谷区神宮前1丁目	¥35,169	185	¥29,402	47
渋谷区神宮前3丁目	¥33,302	269	¥32,603	53
渋谷区神宮前4丁目	¥43,107	214	¥36,725	26
渋谷区神宮前5丁目	¥38,508	196	¥43,196	28
渋谷区神宮前6丁目	¥49,701	62	¥57,741	14

TOPICS

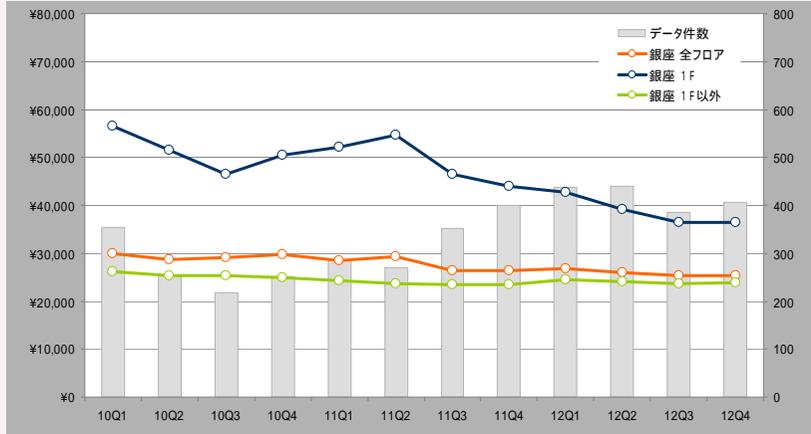
- 表参道沿いにキディランドが再出店(2012.7)
- 青山通り沿いラ・プラス南青山跡の遊休地: 246COMMON期間限定出店(2012.8~2014.3)
- ベルエアーガーデンビル (仮称)表参道プロジェクト建替計画(2013.12予定)
- oak omotesandoが開業(2013.4)
- COACHが出店予定(2013春頃予定)
- (仮称)神宮前1丁目プロジェクト(2013.9)
- 青山ラミアビル跡 (仮称)東京スタイル南青山計画(2013.10予定)

エリア全体のトレンド

メインストリートでは賃料横ばいが継続。

- 2012年下期の全フロア平均賃料は坪25千円、1Fでは坪30千円台に突入。銀座1丁目や同8丁目など、プライムロケーションを除くエリアの募集賃料増加が平均賃料の低下に影響を与えていると考えられる。
- 一方、プライムロケーションについては賃料は落ち着きが見られ、ほぼ横ばいが続いていると考えられる。
- 一方、募集件数は微増に留まり、出店の動きも以前よりは活発となっているため、賃料はほぼ底を打ったとも考えられる。

公募賃料トレンド

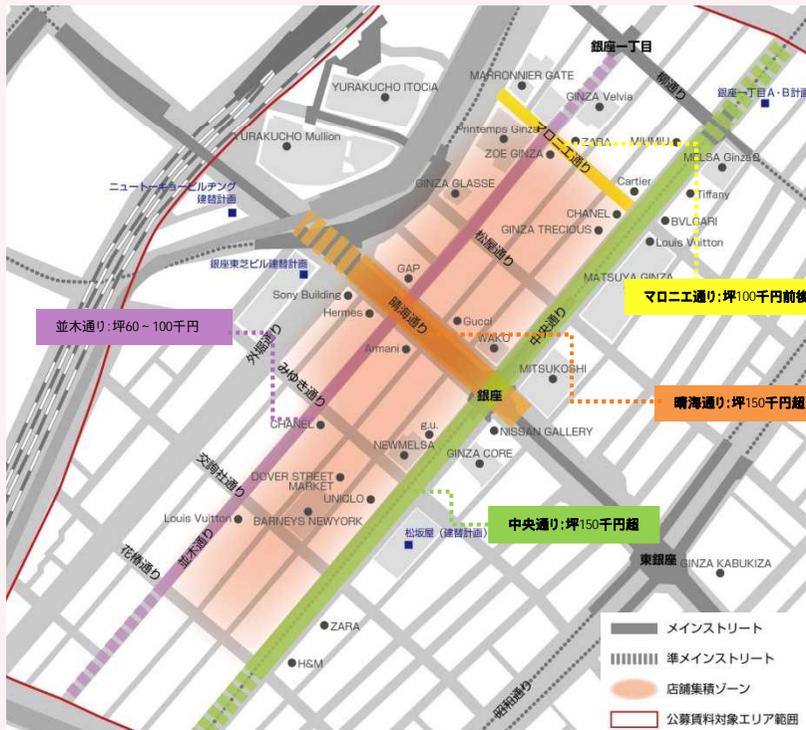


地区別トレンド

ルミネ開業の好影響も一時的、裏手立地は厳しい状況。

- 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。
- 賃料水準構成を見ると、坪30～40千円の割合が最も高く、表参道と比較しても一段上の水準である。
- 有楽町ルミネは好発進し、マルイの売上増などにも寄与したものの、売上は伸び悩んでいる模様。ブランドは対競合対策としてファーストリテイリンググループのブランドを集積したユニクロマルシェを展開。

各ストリートの1F賃料



公募賃料推移表

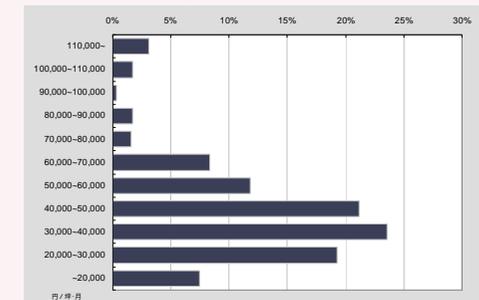
エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	¥29,400	¥29,400	¥28,900	¥26,400	¥26,400	¥25,400
	1F	¥54,400	¥48,800	¥53,500	¥45,100	¥41,000	¥36,500
	1F以外	¥25,900	¥25,200	¥23,900	¥23,400	¥24,300	¥23,700

今後の見通し

賃料落ち込みの大きかった並木通りは底打ち感も、エリア内では今後は大型開発を控えている。

- 新規出店も増えつつあり、落ち込みが大きかった並木通りなども底打ち感がある。メインストリートについては賃料水準はほぼ横ばいとなり、出店競争するような物件では賃料の上振れも見られる。
- 今後も松坂屋の建て替え計画(2016年8月完成予定)、東芝ビルの建て替え計画(2016年1月完成予定)などを控えている。

賃料水準構成(1F)



住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2010上期～2012下期累計		2012年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
千代田区有楽町2丁目	¥44,462	6	-	0
中央区銀座1丁目	¥35,594	160	¥36,098	51
中央区銀座2丁目	¥45,426	43	¥49,969	1
中央区銀座3丁目	¥37,788	25	¥39,425	3
中央区銀座4丁目	¥51,477	36	¥49,050	6
中央区銀座5丁目	¥62,499	52	¥73,504	2
中央区銀座6丁目	¥61,058	56	¥50,165	8
中央区銀座7丁目	¥39,095	65	¥28,123	14
中央区銀座8丁目	¥42,077	134	¥33,748	19

TOPICS

- 並木通り沿いにコシノヒロコが出店(2012.9)
- ブランド銀座にユニクロマルシェが出店(2012.11)
- 松屋通り沿いに45Rが出店(2012.12)
- みゆき通り沿いにスタージュエリーの旗艦店が出店(2013.2)
- 歌舞伎座に高層ビルを併設する複合施設「GINZA KABUKIZA」開業(2013.4)
- 銀座東芝ビル(2016.1)や松坂屋(2016.8)など大型ビルの建替計画

エリア全体のトレンド

面的に広がる街の特性を持つ、ヒカリエ開業等により、街の拡がりが一段縮まった感もある。

- 2010年下期以降横ばいが続くトレンドであったが、2012年に入りやや下降傾向となっている。
- 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。
- ヒカリエShinQs開業により、駅前のパワーが強まっている反面、駅から遠い路面はテナント付けに苦しむところも見られるようになっている。

公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	¥26,600	¥24,200	¥22,600	¥21,400	¥22,000	¥21,700
	1F	¥44,100	¥33,800	¥34,400	¥32,400	¥30,600	¥28,700
	1F以外	¥23,100	¥20,500	¥20,100	¥20,100	¥20,900	¥20,900

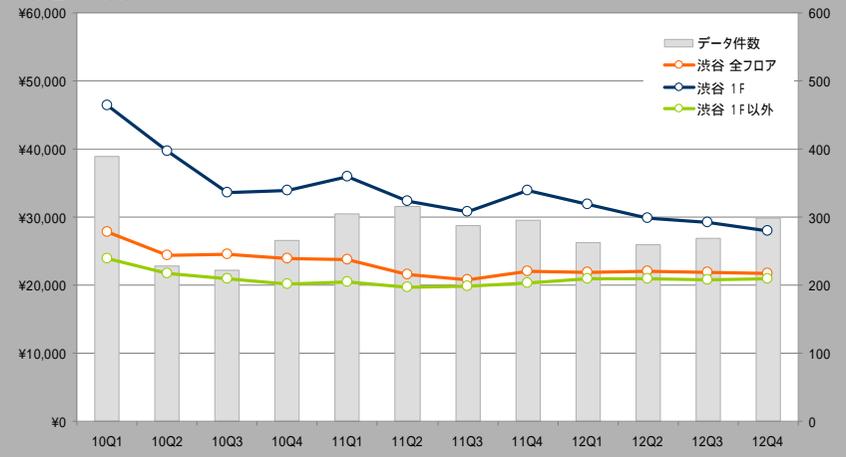
円/月・坪

今後の見通し

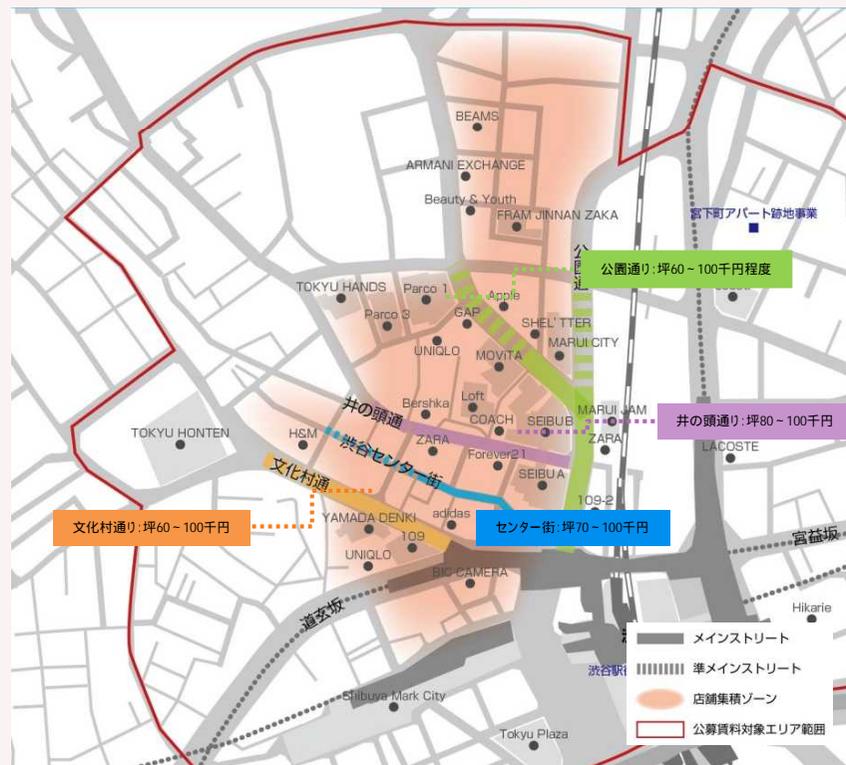
商業の重心が駅の東側にも波及

- 東急東横線と副都心線の相互直通運転開始(2013年3月16日)により、人の流れが大きく(変化する)見込み。
- 東急文化会館跡地には、2012年4月に「ヒカリエ」が開業。低層階は商業施設「ShinQs」で、オフィス、ミュージカル劇場などを複合している。2012年12月4日に当初目標の年間来客数1,400万人を突破した。「ShinQs」の初年度売上高は180億円(目標)である。

公募賃料トレンド



各ストリートの1F賃料

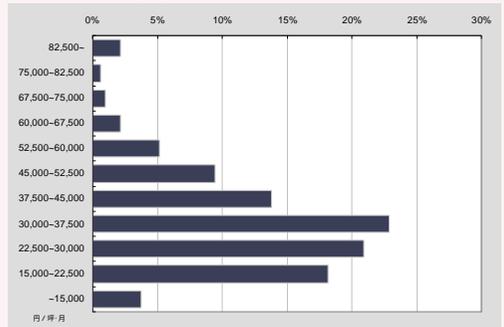


地区別トレンド

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、駅に近いエリアでは賃料の底打ちが認められるが、外郭部では賃料ダウンが依然として続いており、空室も見られる。
- 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。
- 2012年第1四半期以降の1階の公募賃料は下落しているが、表通り沿いの需要が堅調な一方で、賃料水準の低い裏通り沿いでは空室が増加し、募集件数が増加していることにより、平均募集賃料が下落しているようである。
- ヒカリエの集客パワーは高いものの、駅東側の公募賃料に大きな変化は見られない。

賃料水準構成(1F)



TOPICS

- 東急文化会館跡地にヒカリエ開業 (2012.3)
- 渋谷パルコ秋の改装 (2012.7~10中) 約1,100坪
- 渋谷駅新南口に都市型商業ビル「GEMS (ジェムズ) 渋谷」が開業 (2012.10)
- タワーレコード渋谷店が全面リニューアル (2012.11)
- 「旧渋谷電力館」をシダックスが賃借し、「シダックス・カルチャー・ビレッジ」として開業予定 (2013.4.1予定)
- 東急東横店の西館・南館が改装オープン (2013.4.4予定)
- 渋谷駅街区・東横線跡地街区再開発 (2013年度着工予定、2017年度完成予定) により、地上33階建の高層複合施設の建設が明らかとなった。
- 道玄坂一丁目駅前地区再開発 (2015年度着工予定、2018年度竣工、開業予定) 地下5階付17階建の新施設の建設が明らかとなった。

エリア全体のトレンド

60階通りに新たなシンボル登場

- 池袋スクエアがオープンし、60階通りが注目を浴びた。
- 同施設はラウンドワンを核テナントに、American Eagle Outfitters等が入居、隣接地にはユニクロ出店が予定されている。
- 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かったが、今後は60階通りを中心としてファッションストリートが広がる可能性がある。
- 12Q4期での1Fの公募賃料が大きく下落しているが、これは募集事例数が少ないなかで、当期に裏通りの募集事例が出てきたことによる。実態は大きな下落はないものと思われる。

公募賃料推移表

円/月・坪

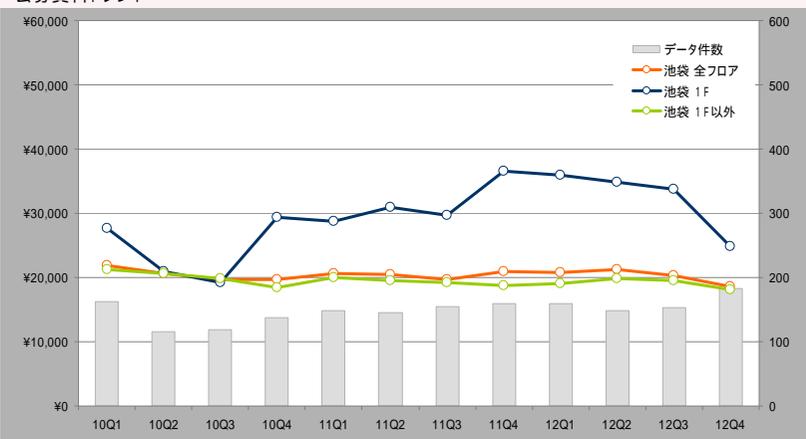
エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	¥21,400	¥19,700	¥20,600	¥20,300	¥21,000	¥19,400
	1F	¥24,700	¥24,000	¥29,900	¥34,400	¥35,500	¥28,600
	1F以外	¥21,000	¥19,100	¥19,700	¥18,900	¥19,500	¥18,800

今後の見通し

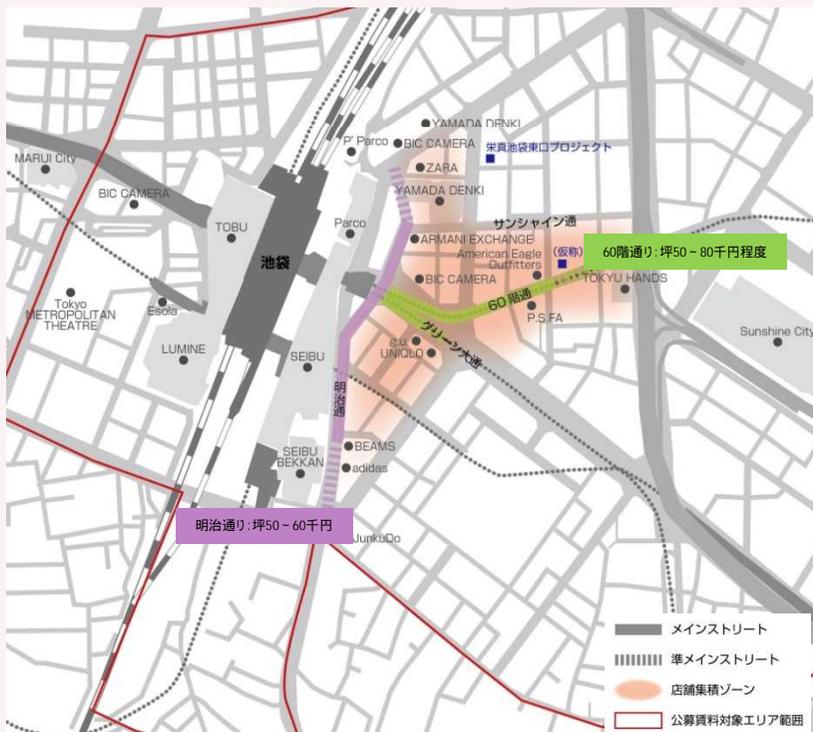
60階通りはさらなる発展の可能性
その他の後背エリアは厳しいトレンドが続く

- ルミネのリニューアル、パルコの飲食フロアリニューアルなどにより、駅直結施設のパワーは顕在。
- 路面で大きなウエイトを占める飲食店にも影響はあると考えられ、駅から離れた立地への出店意欲は引きつづき低下する懸念がある。
- サンシャイン60通り沿いのラウンドワンとアメリカンイーグルの開業に続き、ユニクロ等が出店すると、60階通りのポテンシャルはさらなる上昇期待。

公募賃料トレンド



各ストリートの1F賃料

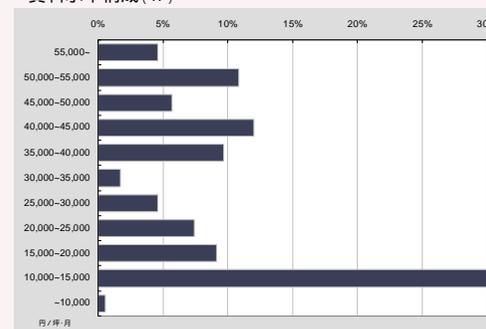


地区別トレンド

サンシャイン60通りは高水準
そのほかは坪1万円台がほとんど。

- 1階以外の賃料水準は横ばいだが、長期的に空室となっている物件も見られる。
- 特に東池袋3丁目の募集事例が増えつつあり、全体の下げトレンドにも繋がっている様子。

賃料水準構成(1F)



住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2010上期 - 2012下期累計		2012年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥40,707	17	¥41,407	4
豊島区東池袋1丁目	¥30,060	94	¥33,019	6
豊島区東池袋3丁目	¥13,258	17	¥12,201	5
豊島区南池袋1丁目	¥37,972	12	¥37,709	7
豊島区南池袋2丁目	¥26,881	35	¥13,123	7

TOPICS

- 池袋スクエアオープン、ラウンドワン、American Eagle Outfitters開業(2012.12)
- ルミネ7~9階がリニューアル(2012.4~6)
- 東武池袋の大幅リニューアル、池袋エリア最大のGapオープン(2012.9)
- 都内最大級の無印良品 池袋西武にリニューアルオープン。(2013.2)
- 「(仮称)池袋Sプロジェクト」ユニクロ出店予定(2014年春)

エリア全体のトレンド

賃料水準は引き続き安定推移。

- 心齋橋筋商店街は週末の歩行者数が10万人に達するなど路面商業では国内最高水準のポテンシャルをもつ。
- 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の相場賃料が御堂筋を上回っている。
- エリア全体の賃料を見ると2011年下期以降はほぼ横ばいが継続。
- 公募件数は2012年第3四半期に増加したのち、高めで推移している。

公募賃料推移表

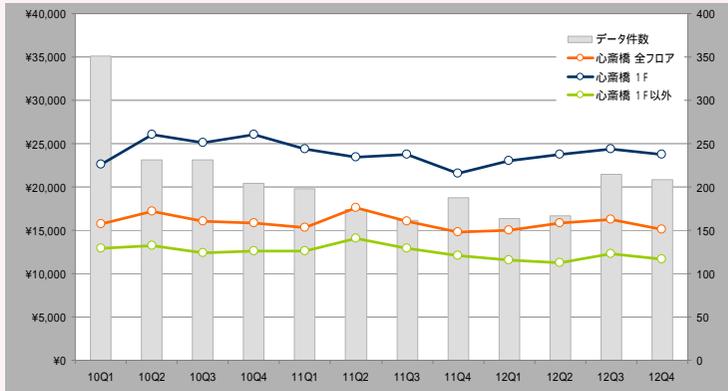
エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
心齋橋	全フロア	¥16,300	¥16,000	¥16,500	¥15,400	¥15,400	¥15,600
	1F	¥24,100	¥25,500	¥23,800	¥22,600	¥23,400	¥24,100
	1F以外	¥13,000	¥12,500	¥13,200	¥12,500	¥11,400	¥12,000

今後の見通し

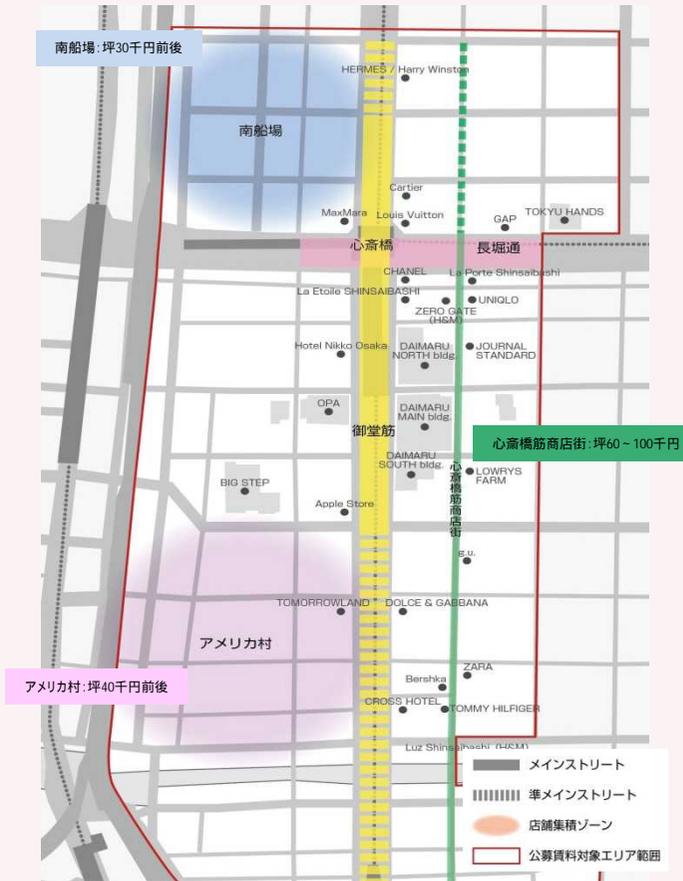
ファストファッションの相次ぐ出店を控え、出店の衰えが感じられないエリア。

- 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、心齋橋エリアでは、大丸やOPAなど大型店を中心に影響が生じた模様である。今後も北ヤードの開発が控えており、梅田エリアは一層集積パワーがアップする。
- 心齋橋エリアは2013年春にはエリア内3店舗目となるH&Mや関西初出店となるFOREVER21の開業なども予定されており、勢いの衰えは感じられない。
- 勢いのあるメインストリートに対し、裏手立地では、厳しい状況が継続している。長期間空室が続く物件や、ファッション店跡に飲食店が出店するなど、賃料水準の低下に伴い、出店のハードルが低下したことでファッション以外の業種の出店も見られるようになっている。メインストリートと裏手立地の格差は今後も継続するものと思われる。

公募賃料トレンド



各ストリートの1F賃料

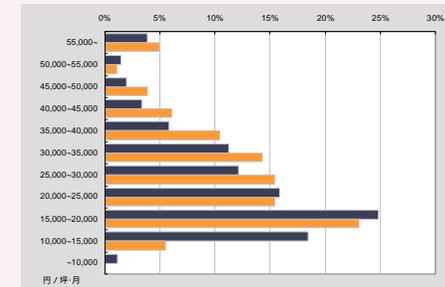


地区別トレンド

プライムエリアでは賃料水準を維持、裏手は厳しい状況が継続。

- 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、賃料は大きく低下し、空室も見られる。
- 住所別平均賃料では、難波1丁目の平均賃料は、小型物件が多いため最も高額となっている。

賃料水準構成 (1F)



住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2010上期 - 2012下期累計		2012年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区心齋橋筋1丁目	¥27,830	100	¥22,719	18
中央区心齋橋筋2丁目	¥32,971	82	¥30,375	29
中央区西心齋橋1丁目	¥26,824	84	¥35,413	11
中央区西心齋橋2丁目	¥21,048	150	¥19,294	18
中央区道頓堀1丁目	¥30,800	36	¥22,810	6
中央区道頓堀2丁目	¥18,618	16	¥17,414	4
中央区南船場3丁目	¥31,771	88	¥34,090	22
中央区南船場4丁目	¥20,133	219	¥18,733	35
中央区難波1丁目	¥35,711	19	¥36,376	7

TOPICS

- 北欧の100円ショップ、タイガーがアメリカ村・BEAMS跡地に開業(2012.7)
- 長堀通り沿いにヴァルカナイズが出店(2012.9)
- 御堂筋にアジア最大規模のブーマストアが出店(2012.12)
- 南堀江に遊心クリエイションによる雑貨店「ASOKO」が出店(2013.3)
- 心齋橋パルコが閉館(2011.9) 心齋橋ZERO GATE(仮称)として開業予定(2013.春)。H&Mが出店予定。
- 道頓堀方面: サミー戎プラザ跡地に道頓堀ZERO GATE開業(2013.春)。FOREVER21が出店予定。

エリア全体のトレンド

賃料水準は回復傾向。

- 大阪梅田地区に新規開業が続いたこともあり11年に低下、じり貧傾向になっていたが、地下街など一定の店前通行量の確保できている施設の売上は持ち直しつつある模様。
- 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、トアロードなど空室も増えてきている。
- 2012年下期の1Fは坪22千円と上期とほぼ横ばいとなり、底を打った感も見られるが、募集件数は増加傾向を示している。
- 特に1Fの増加が2012年第4四半期/2012年第3四半期で3割増となるため、集客の厳しい裏手立地などでは、空室も増加しているとも考えられる。

公募賃料推移表 円/月・坪

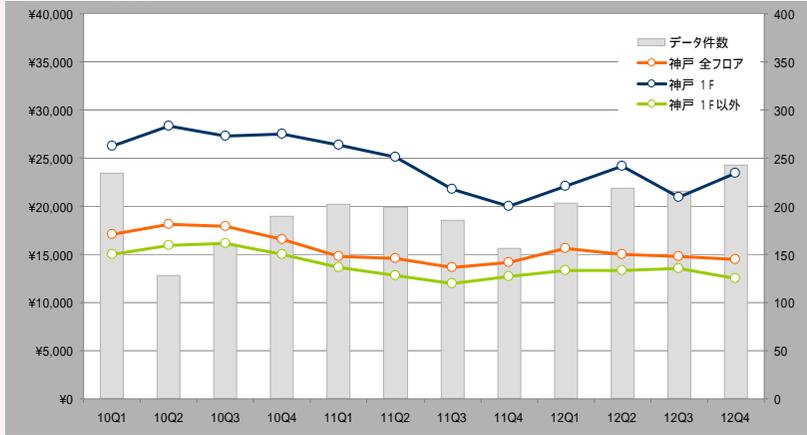
エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	¥16,700	¥16,500	¥14,700	¥13,900	¥15,300	¥14,600
	1F	¥26,800	¥27,400	¥25,600	¥20,900	¥22,900	¥22,200
	1F以外	¥14,100	¥14,300	¥13,300	¥12,300	¥13,300	¥13,000

今後の見通し

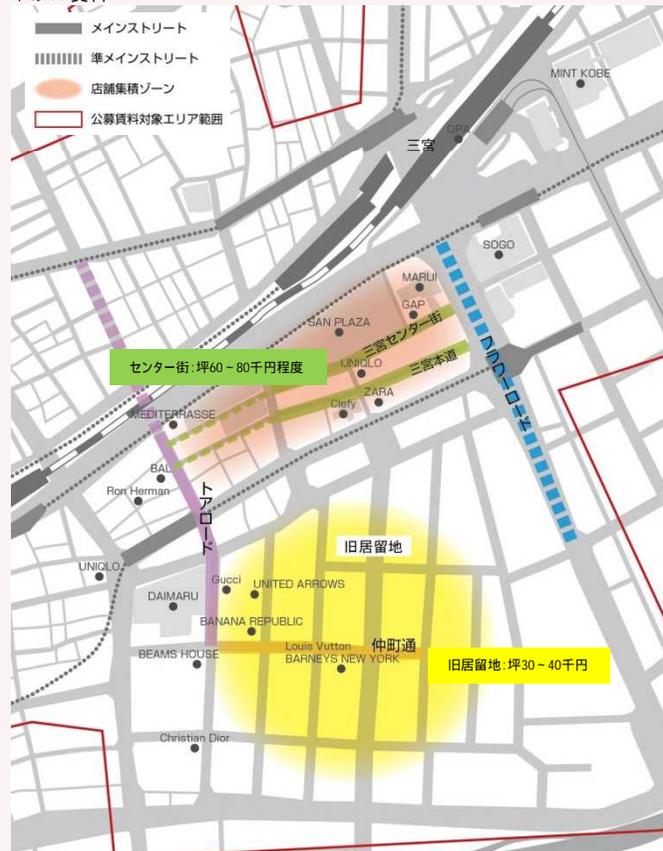
当面大きな変化はなく、横ばいに落ち着く見込み。

- 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、プライムエリアが縮小し、センター街も西へ行くほど厳しい状況と見られるため、立地により賃料格差は拡がると考えられる。
- 梅田の相次ぐ増床・開業により一時的に客数は減少したようであるが、現在は戻りつつある。
- OPAの入居する三宮ターミナルビルの建て替え計画なども浮上しているが、新設日は未定となっており、今後の動向が注目される。

公募賃料トレンド



各ストリートの1F賃料

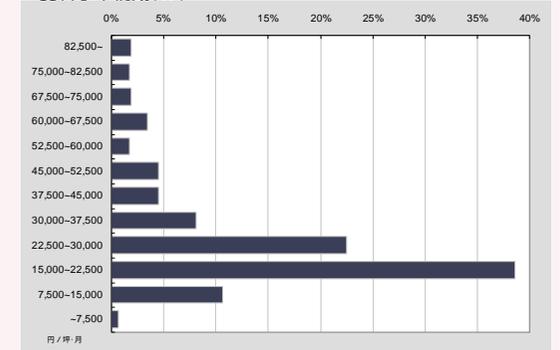


地区別トレンド

多業種が成立する駅至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、華やか性は低い。
- 賃料水準構成では、坪15~22.5千円の割合が最も多い。栄や天神と比較すると一段上の水準となっている。
- 心齋橋筋・御堂筋と同様に、現在は多様な業種が成立するセンター街の賃料が、ラグジュアリーブランドの出店する旧居留地エリアよりも高水準となっている。

賃料水準構成(1F)



TOPICS

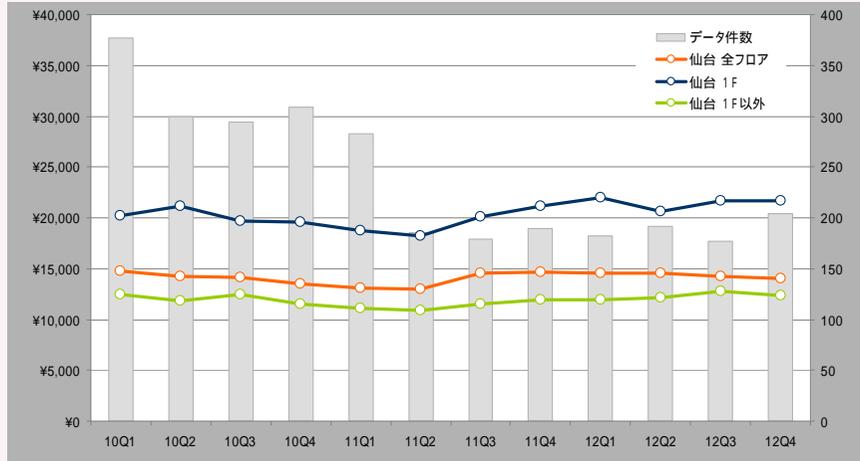
- DIESEL路面店開業(2012.2)
- PRADAが移転拡張予定(2012.春の予定が延期中)

エリア全体のトレンド

過熱感は一服したが、引き続き需要は堅調。

- 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、ぶらんどーむ一番町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。
- 震災後の復興特需により飲食・物販ともに売上は好調が続く、好立地の物件等では新規賃料の上昇も見られたが、足下では商況に一服感が出てきており、強気だった一部オーナーの動きも沈静化しつつある。
- ただし、テナントの出店意欲は依然として比較的堅調である。
- 商店街の中心から離れたエリアや商店街沿いであっても視認性のない上層階では集客に苦戦している模様である。

公募賃料トレンド



地区別トレンド

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年後半に反転し、それ以降は概ね安定的に推移している。1階についても同様に2011年後半に反転し、2012年第2四半期にやや下落したものの、それ以外は概ね安定的に推移している。過熱気味であった市況の一服感が現れていると思われる。

公募賃料推移表

円/月・坪

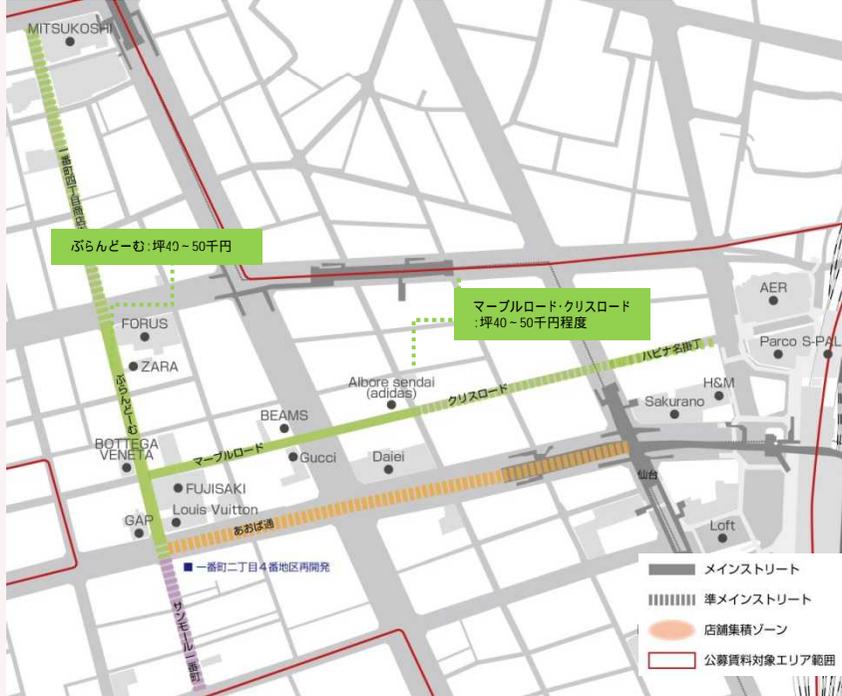
エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	¥14,500	¥13,800	¥13,000	¥14,700	¥14,600	¥14,100
	1F	¥20,700	¥19,700	¥18,500	¥20,700	¥21,300	¥21,700
	1F以外	¥12,200	¥12,000	¥11,000	¥11,700	¥12,000	¥12,600

今後の見通し

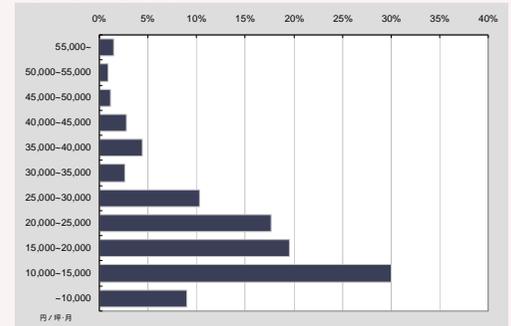
当面は復興需要が続く。

- 復興特需による過熱は一服した感があるが、復興需要は当面は続くことから、比較的安定した商況が続くと考えられる。
- ただし、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。
- 仙台パルコは震災後の11年6月以降、復興需要等から売上は好調に推移していたが、震災から1年以上が経過し、直近では落ち着きをみせており、売上は前年並み又は前年をやや下回る水準で推移しているようである。

各ストリート1F賃料



賃料水準構成 (1F)



TOPICS

- 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)。BEAMS、FrancFrancなどが出店。
- イービーンズ改修後グランドオープン(2012.3)
- さくら百貨店にH&Mが出店(2012.11)
- ぶらんどーむ沿いにアルマーニエクステンジが出店(2012.11)
- (仮称)仙台一番町駅ビルプロジェクト(2013冬完成予定)
- 仙台駅東口に商業・宿泊施設を含む駅ビルを建設着工予定(2017年竣工予定)

エリア全体のトレンド

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。依然として路面に大きな動きは少ない。

- 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。
- 1F賃料は高額物件の影響により前回大きく上昇し、今回はその反動で大幅に下落している。したがって、実勢としては1階賃料に大きな変化はないと考えられる。

公募賃料推移表 円/月/坪

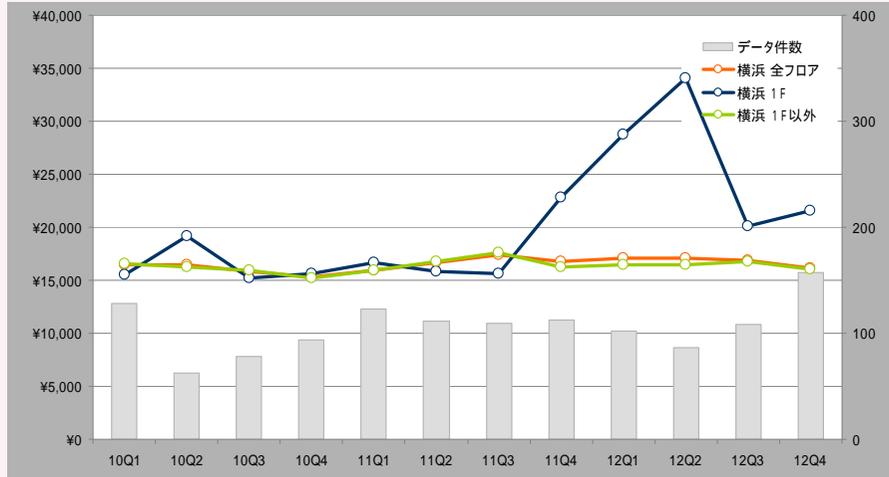
エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	¥16,500	¥15,600	¥16,300	¥17,100	¥17,100	¥16,400
	1F	¥16,700	¥15,400	¥16,200	¥19,300	¥30,700	¥20,900
	1F以外	¥16,500	¥15,600	¥16,300	¥16,900	¥16,500	¥16,300

今後の見通し

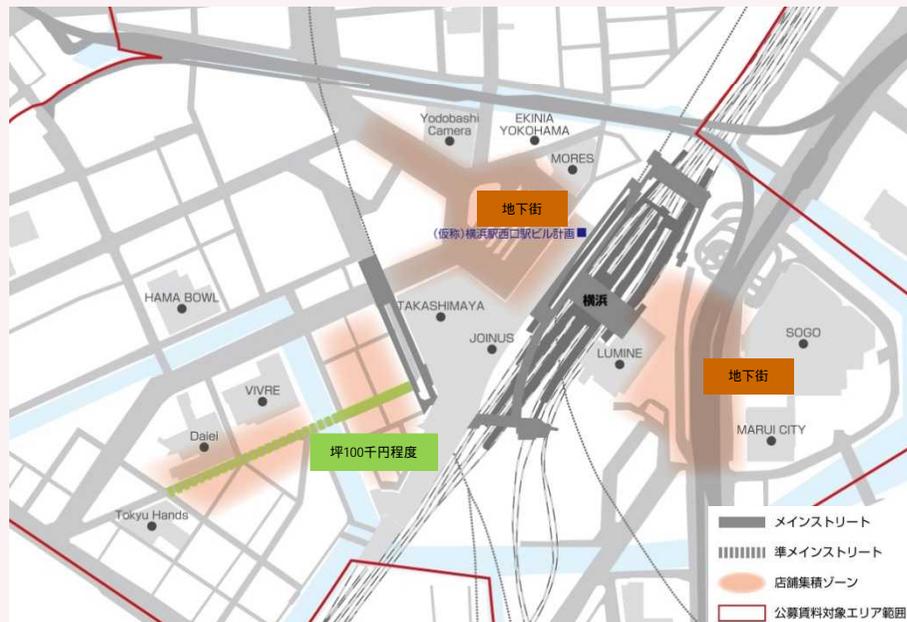
リニューアル等の計画もあるが大きな影響はなく、安定的に推移すると見込まれる。

- 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2019年に完成予定である。
- 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。
- 横浜シャルの閉館に伴い商業の供給量が一時的に減っているため、他施設に人が流れることで好調となっている施設もみられる。

公募賃料トレンド



各ストリートの1F賃料

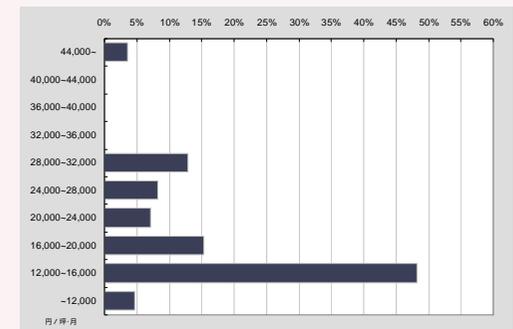


地区別トレンド

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。
- チェーン店が出店できる路面は少なく、街イメージに大きな変化もないため、路面の賃料水準は変化が少ないと考えられる。

賃料水準構成 (1F)



TOPICS

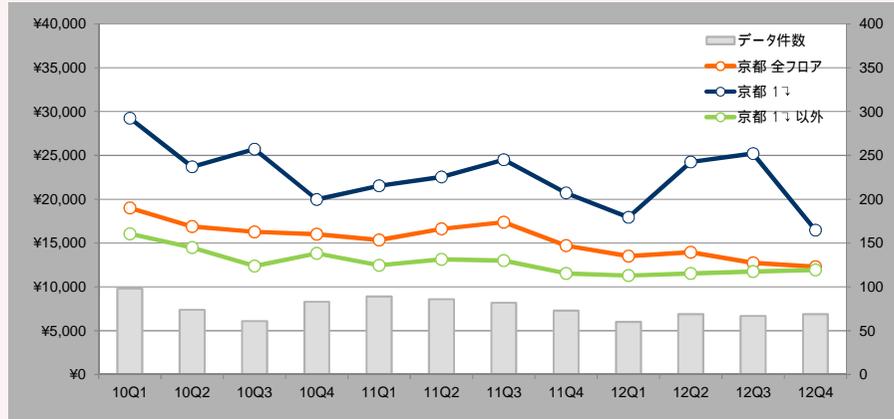
- マークイズみなとみらい (2013.6予定)
- そごう横浜店リニューアル (2013秋完了予定)
- 横浜駅西口地下街「ザ・ダイヤモンド」・「ジョイナス」リニューアル (2016~2017完了予定)
- 横浜シャル、横浜エクセルホテル東急閉店 新複合施設 (2019予定)

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。京都駅周辺の商業に大きな変化はなく、路面エリアのトレンド感は変わらない。

- 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る。
- 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出店している。
- 2011年4月の京都マルイの開業以降、大きな新規出店はない。
- 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。

公募賃料トレンド



地区別トレンド

四条通・河原町通がプライムエリアで、寺町通・新京極通が続く。ストリート賃料に大きな変化はない。

- 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性が低下し、1Fレベルも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。
- 事例が少ない中、立地が劣る事例も含まれ、1Fの賃料については今回大幅に減少となったが、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。

公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
四条河原町	全フロア	¥18,000	¥16,100	¥16,000	¥16,100	¥13,700	¥12,500
	1F	¥26,400	¥22,300	¥22,100	¥22,700	¥20,300	¥20,600
	1F以外	¥15,300	¥13,100	¥12,800	¥12,300	¥11,400	¥11,900

今後の見通し

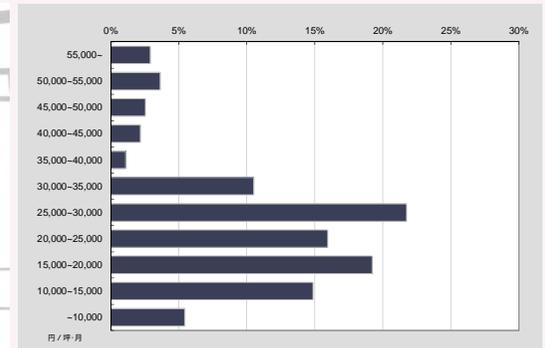
地下鉄京都駅の駅ナカ開発などがあるが、マーケットに大きな変化は見込まれない。

- 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)の開業等が見られ依然として商業の中心地としての地位を維持している。
- 市営地下鉄京都駅は、2013年3月に駅ナカ商業施設「コトチカ京都」がグランドオープン。2010年開業の「コトチカ四条」、2011年開業の「コトチカ御池」も好調となっており、新たな賑わいが期待されている。

各ストリートの1F賃料



賃料水準構成(1F)



TOPICS

- 四条通り沿いベネトン跡 ZARA移転開業(2012.4)
- OPAにファッション店やブックセンター等の相次ぐ開業 (JINS:2012.2、ブックオフ:2012.3、ダブルクローゼット:2012.4、BABY&PIRATES:2012.8)
- 地下鉄京都駅に駅ナカ所業施設「コトチカ京都」グランドオープン(2013.3)
- ZARA跡 ユナイテッドアローズ開業(2012.9)
- 四条通沿いにLUSH開業(2012.12)
- BALリニューアル(2015予定)

エリア全体のトレンド

競合環境の激化により、マイナストrendが継続。

- エリアの全フロアの平均賃料は、マイナストrendが継続。11年下期以降は横ばいが続いていたが、12年下期には再び低下。JR博多シティの開業に始まり、キャナルシティの増床、天神西通りへのH&MやForever21の新店など競合環境の激化により、エリア全体としては賃料の下落傾向が続いている。
- フロア別賃料を見ると、1Fは12年以降坪20千円台を維持しているものの、過去2年間で最も高水準であった10年下期の水準を2割程度下回っており、依然として厳しい状況が伺える。
- 募集件数は直近の2012年第二四半期をピークに減少傾向にあり、特に1Fの空室は減少してきている模様である。

公募賃料推移表

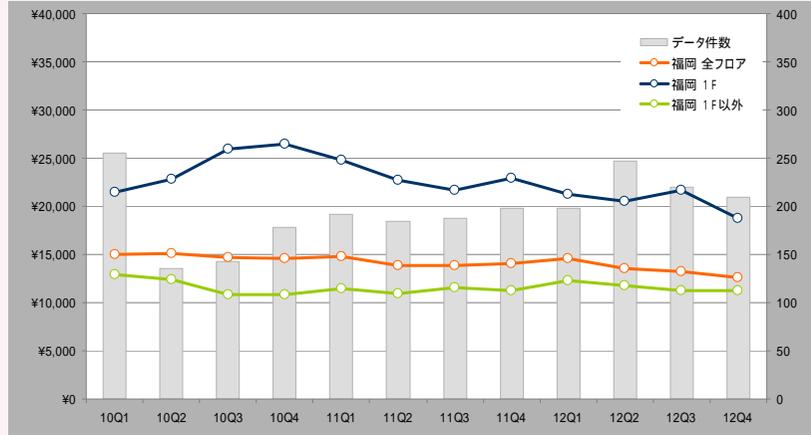
エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	¥15,000	¥14,600	¥14,300	¥14,000	¥14,000	¥12,900
	1F	¥21,900	¥26,200	¥23,800	¥22,300	¥20,900	¥20,400
	1F以外	¥12,800	¥10,800	¥11,200	¥11,400	¥12,000	¥11,300

今後の見通し

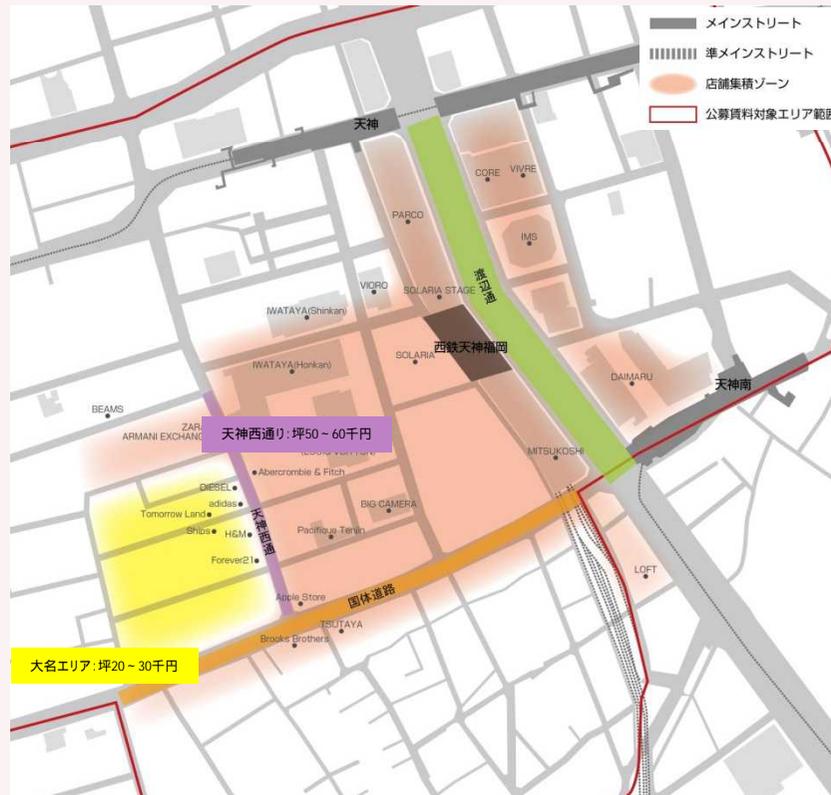
エリア間競争が厳しく、有力テナントの退店も、

- 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ともに厳しい状況と言える。
- 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。
- 出店も少しずつ見られるようになってきているが、集積から離れた立地(大名エリアなど)では、ファッション店跡地 飲食店などの動向も見られる。

公募賃料トレンド



各ストリートの1F賃料

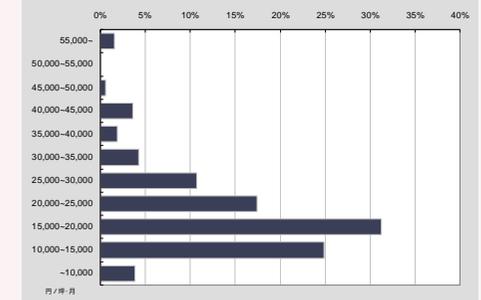


地区別トレンド

天神駅から離れた立地の弱さは依然として継続。

- 天神vs博多の構図の強まり、オーバーストア気味でパイの食い合いが継続するなど依然として厳しい状況が続いている。
- 1Fの賃料構成を見ると、坪15~20千円の割合が最も高い。
- 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、集積から離れた今泉エリアなどは低めの水準となる。

賃料水準構成(1F)



住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2010上期 ~ 2012下期累計		2012年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥25,716	39	¥15,645	4
中央区今泉2丁目	¥14,424	56	¥13,962	17
中央区大名1丁目	¥20,876	257	¥19,455	36
中央区大名2丁目	¥19,632	114	¥20,790	14
中央区天神1丁目	¥22,615	6	-	0
中央区天神2丁目	¥25,644	50	¥29,803	2

TOPICS

- ショッピング福岡専門店跡地にノース天神開業(2012.6)
- キャナルシティ博多サウスビルリニューアル(2012.9)
- B&Yユナイテッドアローズが天神西通 ソラリアプラザに移転(2013.9)
- 天神西通にスーツケースブランドのリモワが新店(2012.10)
- シブス跡地 タイムレスコンフォート(2012.11)
- (仮称)日本郵政博多駅ビル、(仮称)新博多ビル建設計画(2013年以降)

エリア全体のトレンド

ブランド店は天津通(三越~バルコ間)に限定。賃料はマイナストレンドが継続していたが、直近では回復傾向も。

- 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。
- 自動車社会が進んでおり、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天津通りの三越~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。
- 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たが、2012年以降はプラストレンドとなっている。1Fの平均賃料上昇が効いていると考えられるが、これは1Fの募集件数が減少した上に、坪10千円前後の安価な募集がなくなったためと考えられる。
- 一方、募集件数は増加傾向にあるが、これは中上層階の空室増によるものであり、路面の広がるエリアの中上層階の弱さを呈している。

公募賃料推移表

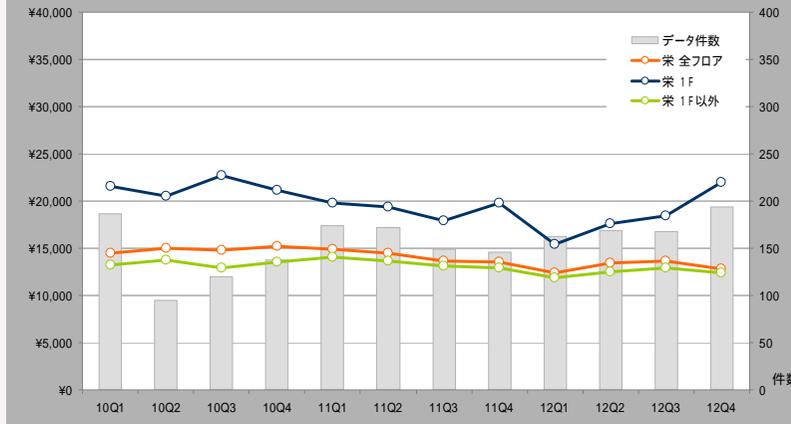
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2010年		2011年		2012年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	¥14,600	¥15,000	¥14,700	¥13,600	¥12,900	¥13,200
	1F	¥21,100	¥21,900	¥19,600	¥18,700	¥16,800	¥19,500
	1F以外	¥13,400	¥13,200	¥13,800	¥13,000	¥12,200	¥12,600

今後の見通し

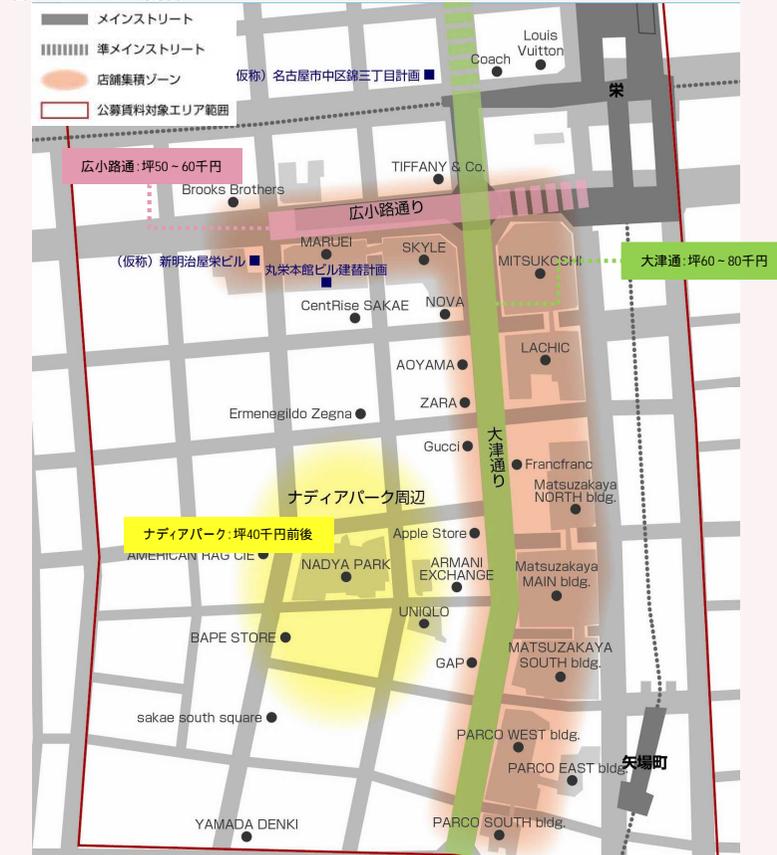
名駅周辺の吸引力が懸念事項の一方、路面店への一定のニーズも、丸栄本館を含めた周辺の開発などが注目されるも、しばらくは大きな変化はない。

- 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、栄地区には直近で大きな動きはない。
- 先の計画では、丸栄本館の建替え計画がある。同計画は、広小路通を挟んで北側の国際ホテルなどが入るビルも含め、ツインビルに建替える計画となる。但し早くとも2020年頃の完成となる模様で、その間のエリア内の大きな変化はないものと考えられる。
- 名駅vs栄の構図は強まり、栄エリアで賃料に見合った売上を確保することはますます厳しくなると考えられる。
- 一方、路面を出店できるエリア=栄となるため、路面店については、今後も一定のニーズは維持し続けると見られる。

公募賃料トレンド



各ストリートの1F賃料

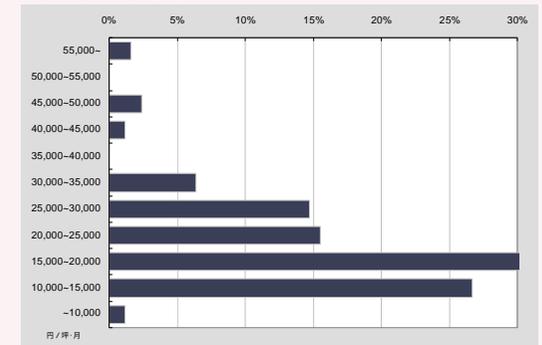


地区別トレンド

天津通と周辺エリアとの賃料格差は継続。

- ラグジュアリーブランドが出店している天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。
- 賃料水準構成では、1Fで坪15~20千円台が大きな割合を占める。町丁目では広小路通りより北側の錦3丁目の募集件数が増加しており、同エリアの厳しい状況が伺える。

賃料水準構成(1F)



TOPICS

- 松坂屋にH&Mが開業(2012.4)
- ナディアパークよりバルコ南館にBEAMSが移転(2012.10)
- バルコ南館リニューアル、上記BEAMSやエディフィス、イエナなどの大型セレクトショップを集積(2012.10)
- 丸善名古屋ビル撤退(2012.6) 書店は丸栄に移転(2012.9)約2割増床。
- (仮称)名古屋駅新ビル(2012.10着工、2016完成~2017年順次開業予定)ホテル、高島屋増床、ヨドバシカメラ、三省堂等出店予定
- 丸栄本館ビル建替計画(2013年計画策定、2021~2020年完成)

エリア全体のトレンド

地下歩行空間が開通し、札幌駅側に開発が増加しており、人の流れが変化している。

- 「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。
- 四半期トレンドでは直近の1F賃料水準が対前期比で大幅に上下しているが、当エリアは1Fの公募事例数が非常に少なく、特定物件の募集事例の増減が大きな影響を与えている。
- 札幌駅と大通地区を結ぶ地下歩行空間が開通したことで、両エリアの相互利用は増えているようである。札幌駅側に多くの開発がみられ、人の流れが変化しつつある。
- 12Q3、12Q4期に1Fの公募賃料が大幅に下落しているのは、数少ない募集事例のなかでの高額物件が成約したことが原因で、実態としては概ね底打ち感が見られる。

公募賃料推移表

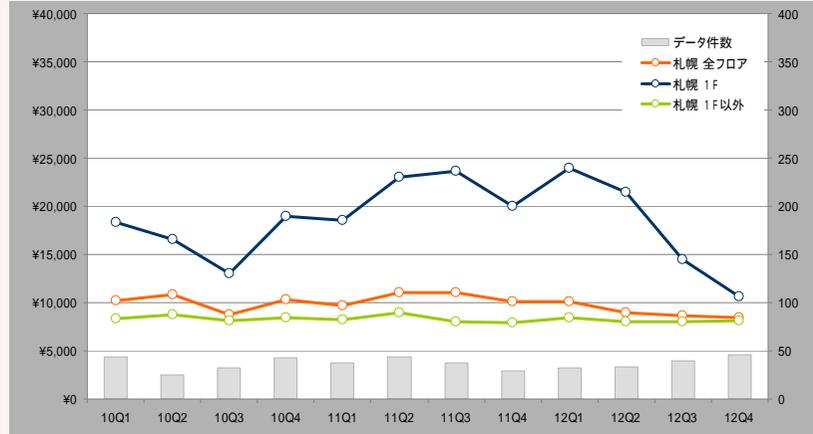
エリア	フロア区分	2010年		2011年		2012年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
大通り	全フロア	¥10,400	¥9,600	¥10,300	¥10,700	¥9,600	¥8,500
	1F	¥17,600	¥17,000	¥20,700	¥22,400	¥23,100	¥12,500
	1F以外	¥8,500	¥8,300	¥8,600	¥8,000	¥8,300	¥8,100

今後の見通し

札幌駅側の開発により、今後南側のエリアは集客力が低下する懸念はある。

- 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。
- 札幌アルタは「IKEUCHI ZONE」にリニューアルされたものの、パルコ新館、西武百貨店跡地は商業としてのリニューアル予定は聞かれぬ。
- 一方、北2条西4丁目では着工が中断し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で、地下歩行空間直通のため、良好な影響が期待される。

公募賃料トレンド



各ストリートの1F賃料

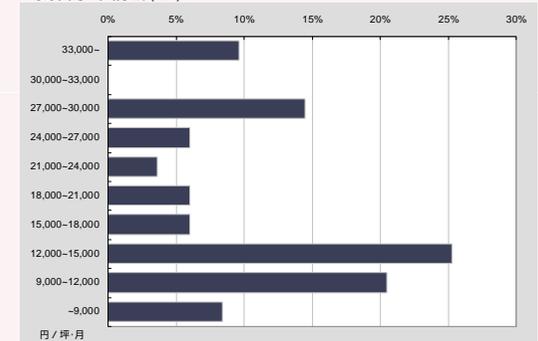


地区別トレンド

賃料の動きは比較的小さいが、一部に回復も。

- 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、徐々に空室は埋まりつつあり、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

- 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。
- アリオ札幌リニューアルオープン(2012.3)
- (仮称)札幌三井JPビルディングB1F~4Fに約30店舗オープン予定(2014.9)
- 大通ビッセ(北洋大通センター)開業(2011.9グランドオープン)