

店舗賃料トレンド

2014 秋

1. 調査概要

● 本調査は、東京都内5エリア及び地方主要都市8エリア（全13エリア）について、過去3年間にわたって店舗公募賃料データを収集し、店舗賃料トレンドを分析したものである。

2. データ及び分析の概要

● 採用する公募賃料データについては、スタイルアクト株式会社と株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクトが提供する「ReRem（リリム）」による店舗公募賃料データを一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクトが集計したものである（集計データ）。

- 対象データは、一部異常データや重複データは削除している。
- サンプル平均ではなく面積加重平均で賃料単価を算出している。
- 店舗公募賃料単価には、別途徴求される場合の共益費は含まれていない。

● マップ内の1F賃料については実際の相場感（優良物件については公募に至らず比較的高額で決定されることも多い）を表示している。

3. 免責事項等

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

4. 調査の内容に関してのお問い合わせ先

- 本調査に関するお問い合わせ及び追加調査ご依頼の連絡先は以下のとおり。

○一般財団法人日本不動産研究所
証券化部 商業施設専門チーム
担当：谷口、古山、水野、梅本
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：03-3221-2556



銀座・表参道・新宿は一部の高額事例の出現で賃料上昇を牽引

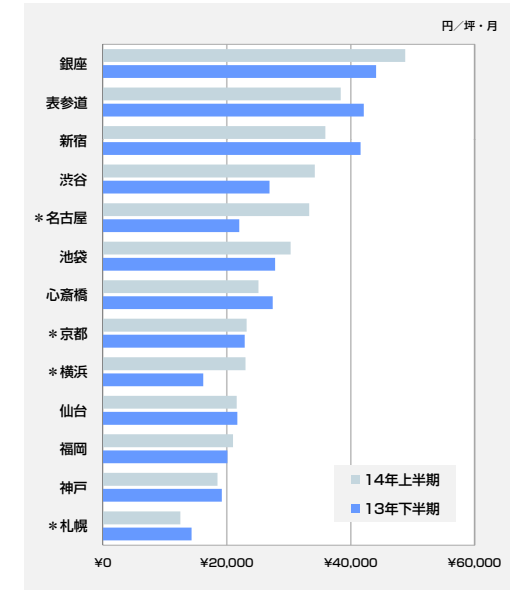
各エリアともプライムロケーションの賃料は安定的な反面、裏通りの厳しさは継続

- 各エリアの1F賃料ランキングは1位～3位が銀座・表参道・新宿で不変。その他のエリアは、募集賃料データの水準、件数に影響され、順位変動を繰り返している。
- 全体的には各エリアとも横ばいトレンド。ただし、銀座や表参道、新宿といった優良エリアは、一部の高額事例が賃料上昇を牽引する傾向もみられる。
- 募集件数はエリアにより傾向が分かれるも、全体的には空室消化と出店意欲の回復が窺える。
- 東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転開始による客足の変化は継続中であり、例えば新宿ではプラスの影響、渋谷ではマイナスの影響が生じているようである。
- 心斎橋筋への複数出店が落ちてく一方、御堂筋への新規出店がみられるようになった。
- 札幌（大通り）、名古屋（栄）、福岡（天神）は、大規模商業施設を有する駅前エリアとの対決構図が確立されており駅前エリアの開発動向に注目。現状はいずれも大きな変化はない。
- 復興特需が一段落した仙台であるが、特需の反動は現在もみられず調整に推移。仙台駅周辺の開発や新規出店計画により、駅VS商店街の構図が高まる可能性も。

※名古屋・横浜の前期比が高いが、これは前期に含まれていた安価な募集事例が減少若しくは今期一部の高額事例が平均を押し上げている影響であり、実勢水準に大きな変化はない。

■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

順位	エリア	13年下半期	14年上半期	前期比
1	銀座	¥44,100	¥48,800	111%
2	表参道	¥42,100	¥38,400	91%
3	新宿	¥41,600	¥35,900	86%
4	渋谷	¥26,900	¥34,200	127%
5	名古屋	¥22,000	¥33,300	151%
6	池袋	¥27,800	¥30,300	109%
7	心斎橋	¥27,400	¥25,100	92%
8	京都	¥22,900	¥23,200	101%
9	横浜	¥16,200	¥23,000	142%
10	仙台	¥21,700	¥21,600	100%
11	福岡	¥20,100	¥21,000	104%
12	神戸	¥19,200	¥18,500	96%
13	札幌	¥14,300	¥12,500	87%