

# 店舗賃料トレンド

## 2021 春

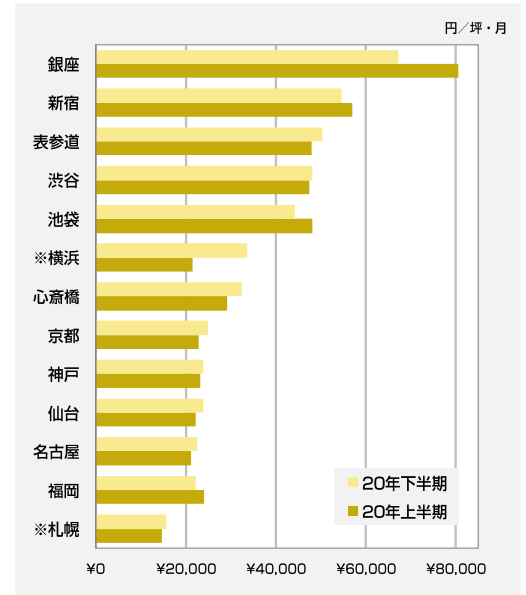
### 新型コロナウイルスの影響度合いはエリア毎にばらつき

閉店・退店の増加で募集件数が大きく増加。需給の緩みが大きいエリアで賃料水準低下の兆し

- 20年下半期の各エリアの1F賃料ランキング上位を見ると1位と2位は前回と変わらず銀座・新宿となったが、前回3位の池袋は5位にダウン。3位と4位は前回からアップした表参道、渋谷となった。1～5位は前回に続き今回も都内エリアで占める結果となっている。6位以下のエリアについては、横浜、京都、名古屋がアップした一方で、心斎橋、福岡、神戸がダウン。順位を下げた結果となった。
- 新型コロナウイルスの影響により、百貨店、専門店をはじめとする都心型の店舗では厳しい状況が続いている。エリアでみると、繁華性の高い銀座、新宿等を含む都内エリアやインバウンド消費が大きかった心斎橋への影響は大きい。一方で、三宮、栄などはインバウンド消費が大きくなかったこともあり、上記エリアよりは影響は軽微である模様。また、業種に関しては、飲食店やインバウンド向けのドラッグストアなどは非常に厳しい状況が続いている。一方で、テナントが退去して空室が生じた施設でも、美容系店舗やクリニックが入居して、リテナントに成功しているケースが一部ではみられる。
- 募集件数はほぼ全てのエリアで増加傾向にあり、都内エリア、心斎橋エリアの募集件数は大きく増加。特に裏通りでの空室が目立つ。
- 一部の物件ではオーナーとテナントの賃料目線が合い、コロナ禍でも成約に至ることもあるが、募集物件の増加に歯止めをかけるほどの状況ではない。総じて空室が多くテナント側が優位な状況にあることから、今後の賃料水準がダウンすることが懸念される。
- 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	20年上半期	20年下半期	前期比
1	銀座	¥80,600	¥67,200	83%
2	新宿	¥57,000	¥54,600	96%
3	表参道	¥47,900	¥50,300	105%
4	渋谷	¥47,400	¥48,200	102%
5	池袋	¥48,200	¥44,200	92%
6	横浜	¥21,400	¥33,600	157%
7	心斎橋	¥29,200	¥32,400	111%
8	京都	¥22,900	¥24,900	109%
9	神戸	¥23,200	¥23,800	103%
10	仙台	¥22,200	¥23,800	107%
11	名古屋	¥21,200	¥22,500	106%
12	福岡	¥24,100	¥22,200	92%
13	札幌	¥14,700	¥15,600	106%

#### 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：有岡、相馬、白倉、千田  
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、平井

#### 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

