

店舗賃料トレンド

2022 秋

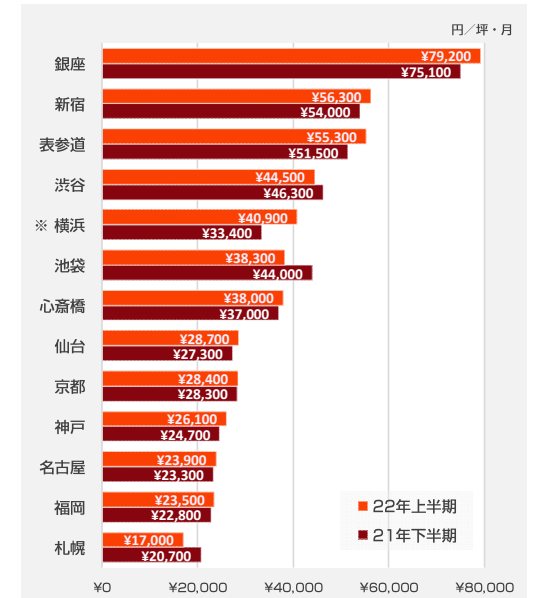
ラグジュアリーブランドが出店対象とする
ストリートへの出店意欲は高い状況

募集件数の増加は一服感。件数が減少して
いるエリアと高止まりしているエリアで
二極化の傾向

- 22年上半期の各エリアの1F賃料ランキング上位を見ると1~4位までは前回の順位で変化はないが、前回5位の池袋は6位にダウンし、前回7位の横浜が5位にアップして都内エリアの中に食い込む形となった。7位以下のエリアについては、仙台の順位がアップした一方で、心斎橋、京都が順位を下げた結果となった。
- どのエリアも新型コロナウイルスの影響は未だ残るものの、人流は徐々に回復に向かっている。ただしインバウンド依存の高いエリアについては、インバウンド客の戻りを待つ必要がある。
- 募集件数については、コロナ後に大きく増加していた時期と比べると、全般的に落ち着いてきた状況にある。ただし件数の減少によりコロナ前の水準に近づいてきているエリアもある一方で、募集件数が高止まりしたままのエリアもあり、エリアにより異なる傾向がみえてきている。
- ラグジュアリーブランドの売上は富裕層の旺盛な需要を背景に絶好調であり、百貨店では19年度同時期の売上実績を超えている施設もある。各エリアの中でも、ラグジュアリーブランドが出店対象となるストリートは出店動向が活発であるが繁華性は高くてもラグジュアリーブランドの出店対象ではないストリートでは出店に勢いはみられない。
- 各エリアともにビル上層階への新規出店はコロナ禍でも出店意欲の高い美容系クリニックや、コワーキングスペース等のサービス業態が中心。飲食店舗については、一部のエリアでは出店の動きが徐々にみられてきているが、全体としては出店ペースは引き続き鈍い。
- プライムエリアの賃料は引き続き底堅い。飲食系中心のエリアでも一時的な減賃を繰り返していた時期と比べると持ち直しているエリアもある。
- 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	21年下半期 (円/坪・月)	22年上半期 (円/坪・月)	前期比 (%)
1	銀座	¥75,100	¥79,200	105%
2	新宿	¥54,000	¥56,300	104%
3	表参道	¥51,500	¥55,300	107%
4	渋谷	¥46,300	¥44,500	96%
5	横浜	¥33,400	¥40,900	122%
6	池袋	¥44,000	¥38,300	87%
7	心斎橋	¥37,000	¥38,000	103%
8	仙台	¥27,300	¥28,700	105%
9	京都	¥28,300	¥28,400	100%
10	神戸	¥24,700	¥26,100	106%
11	名古屋	¥23,300	¥23,900	103%
12	福岡	¥22,800	¥23,500	103%
13	札幌	¥20,700	¥17,000	82%

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：平尾、白倉、千田、大井
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、内嶋

情報データ提供

○スタイルアクト株式会社
電話番号：03-5537-6333

