

# 店舗賃料トレンド

## 2022 春

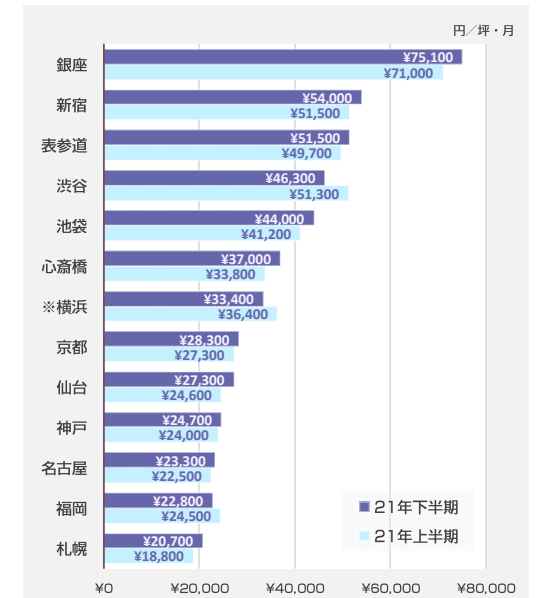
### 新型コロナウイルスの影響の長期化により、飲食店舗の回復は途上

募集件数は減少しているエリアもあるが、多くのエリアは未だ高止まりの状況

- 21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2位は前回と変わらず銀座・新宿となったが、前回3位の渋谷は4位にダウンし、前回4位の表参道は3位にアップした。5位は前回に引き続き池袋で、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、心斎橋、神戸、名古屋の順位がアップした一方で、横浜、福岡が順位を下げた結果となった。
- 新型コロナウイルスの影響が長期化し、インバウンド依存が高いエリアや、飲食店舗等が中心のエリアは未だ回復の見通しがつき辛い状況。特に飲食店舗は助成金等で営業を継続しているケースも多く、人流抑制が解除されてもコロナ前と同じ営業ができるかは不透明。
- 募集件数は、増加に歯止めがかかったエリアや、件数が減少しているエリアも存在するが、コロナ前と比較すると未だ高い水準の募集件数で推移しているエリアが多い。
- 株高による資産効果や移動制限による富裕層の旅費・渡航費の振り向け先が国内消費に向いている等から、ラグジュアリーブランドにおいては売上が好調に推移している。感染者数が一時的に落ち着いた2021年末については、コロナ前を超える売上となった店舗もみられており、プライムストリートについては出店の動きは堅調。
- 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。飲食店舗の出店の動きは引き続き弱く、年始以降はオミクロン株による感染再拡大が逆風となっている。
- プライムエリア等では賃料水準を維持してリテナントしているケースもみられ、底堅いエリアもある一方で、繁華性が劣るエリアでは空室期間の長期化により賃料水準も弱含み、二極化した状況となっている。
- 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年上半期 (円/坪・月) | 21年下半期 (円/坪・月) | 前期比 (%) |
|----|-----|----------------|----------------|---------|
| 1  | 銀座  | ¥71,000        | ¥75,100        | 106%    |
| 2  | 新宿  | ¥51,500        | ¥54,000        | 105%    |
| 3  | 表参道 | ¥49,700        | ¥51,500        | 104%    |
| 4  | 渋谷  | ¥51,300        | ¥46,300        | 90%     |
| 5  | 池袋  | ¥41,200        | ¥44,000        | 107%    |
| 6  | 心斎橋 | ¥33,800        | ¥37,000        | 109%    |
| 7  | 横浜  | ¥36,400        | ¥33,400        | 92%     |
| 8  | 京都  | ¥27,300        | ¥28,300        | 104%    |
| 9  | 仙台  | ¥24,600        | ¥27,300        | 111%    |
| 10 | 神戸  | ¥24,000        | ¥24,700        | 103%    |
| 11 | 名古屋 | ¥22,500        | ¥23,300        | 104%    |
| 12 | 福岡  | ¥24,500        | ¥22,800        | 93%     |
| 13 | 札幌  | ¥18,800        | ¥20,700        | 110%    |

#### 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：神辺、有岡、白倉、千田  
 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

