

店舗賃料トレンド

2023 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：平尾、白倉、千田、佐藤
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、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



新型コロナウイルス感染症による影響が概ね収束を迎え、コロナ前の賑わいが戻りつつある。

インバウンドの増加により、インバウンド依存の高いエリアの出店が増加傾向。

- 23年上半期の各エリアの1F賃料ランキングを見ると、前回同様、ランキング1～5位は都内エリアで占められており、1～5位の中で前回4位の渋谷が2位にアップし、表参道・新宿が順位を下げた結果となっている。6位以下のエリアについては、仙台、福岡の順位がアップした一方で、京都が順位を下げた結果となった。
- コロナが5類感染症に移行したこと等により、国内でもコロナの影響は概ね収束を迎えてきた状況。加えてインバウンド客の急速な回復も相まって、多くのエリアでコロナ前の賑わいが戻りつつあり、店舗の出店意欲も高まってきている。特にコロナ禍で弱含んでいたインバウンド依存の高いエリアについても、インバウンド需要を狙った出店が増えてきている。
- コロナ禍でも売上を伸ばしていたラグジュアリーブランドは、販売価格の値上げがみられるなかでも好調な売上を維持している。円安を背景としたインバウンド客の需要が今後も期待され、ラグジュアリーブランドの出店対象となるストリートは引き続き出店需要が強いものと思われる。また、ラグジュアリー商品の二次流通市場の拡大により、中古・リユース系店舗が増加しているエリアもみられた。
- ビル上層階への新規出店は美容系クリニック等のサービス業態の出店ニーズが引き続き強い。コロナによる影響が大きかった飲食店舗も、以前より出店が増加しつつあり、コロナ禍で生じた空室は解消されつつある。
- 募集件数については、昨年比で減少しているエリアもあれば、横ばい・増加しているエリアもある。以前より店舗の出店マインドは回復しているものの、募集区画の増加に需要が追いついていないこと等が起因して件数が増えるなど、エリアにより状況が異なっている。
- 総じてコロナの影響が落ち着いたことで、弱含んでいたエリアの出店も増加傾向にあり、賃料も安定化に向かいつつある。ただし、原材料価格、エネルギーコスト等の高騰等、店舗の営業を圧迫する要因も生じており、コスト増の価格転嫁が進んでいない業態もある中で出店には消極的な企業も多く、店舗賃料の動向には今後も留意が必要な状況にある。

■ 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	22年下半期	23年上半期	前期比
1	銀座	¥77,500	¥72,500	94%
2	渋谷	¥43,600	¥55,500	127%
3	表参道	¥54,100	¥53,700	99%
4	新宿	¥57,100	¥53,600	94%
5	池袋	¥42,000	¥38,600	92%
6	心斎橋	¥34,900	¥35,300	101%
7	横浜	¥33,400	¥35,300	106%
8	仙台	¥25,500	¥28,200	111%
9	神戸	¥28,400	¥27,200	96%
10	福岡	¥24,200	¥25,000	103%
11	京都	¥28,900	¥24,300	84%
12	名古屋	¥22,500	¥23,700	105%
13	札幌	¥15,500	¥20,400	132%