

店舗賃料トレンド

2023 春

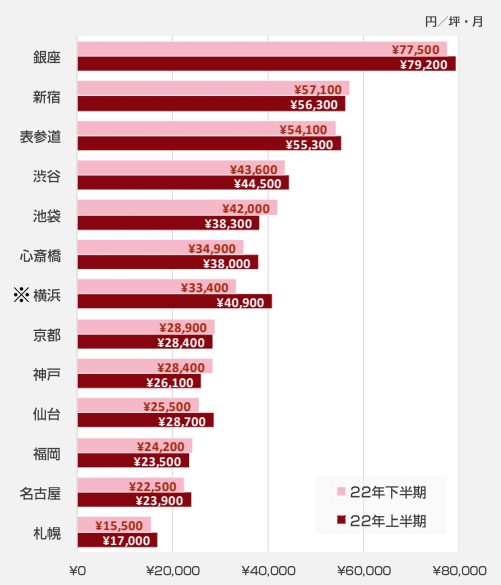
インバウンドの受け入れが再開し、インバウンド依存の高いエリアも回復の期待が高まる

募集件数は減少トレンドにあるエリアと高止まりしているエリアで二極化の傾向

- 22年下半期の各エリアの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位の横浜は7位にダウンし、前回6位の池袋が5位にアップ。1~5位は都内エリアで占められた。その他のエリアについては、心齋橋、京都、神戸、福岡の順位がアップした一方で、仙台、名古屋が順位を下げた結果となった。
- 国内の行動制限の緩和や水際対策の緩和により人流の回復は進んでおり、特にインバウンドが顕著に回復してきている。コロナ前の訪日客数に戻るにはまだ時間がかかるとみられるものの、インバウンド依存の高いエリアも回復の期待が高まっている。
- 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引き続き堅調に推移。直近では免税売上の回復もみられるなか、百貨店では多くの施設で19年度同期の売上実績を超えており、中には同期比で過去最高の売上を記録する施設もある。各エリアの中でも、ラグジュアリーブランドが来店対象となるストリートは来店動向が活発であるが、ラグジュアリーブランドの来店対象ではないストリートはやや勢いに欠ける状況は続いている。
- 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等のサービス業態が中心。コロナによる影響が大きかった飲食店舗についても、行動制限等の緩和により出店の動きが増えてきている。ただし、多人数の宴会需要、夜の集客は完全に戻ってきている状況にはなく、飲酒がメインとなる店舗の出店は引き続き鈍い。
- 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、全般的に落ち着いた状況にある。ただし、コロナ前に近い水準まで減少し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られている。
- エリアや立地によって二極化の傾向はあるものの、総じてコロナ禍からの正常化は進みつつあり、弱含んでいたエリアの店舗賃料も徐々に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、コロナ以外の部分で店舗の営業を圧迫する要因も生じており、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	2022 上半期 (円/坪・月)	2022 下半期 (円/坪・月)	前期比 (%)
1	銀座	¥79,200	¥77,500	98%
2	新宿	¥56,300	¥57,100	101%
3	表参道	¥55,300	¥54,100	98%
4	渋谷	¥44,500	¥43,600	98%
5	池袋	¥38,300	¥42,000	110%
6	心齋橋	¥38,000	¥34,900	92%
7	横浜	¥40,900	¥33,400	82%
8	京都	¥28,400	¥28,900	102%
9	神戸	¥26,100	¥28,400	109%
10	仙台	¥28,700	¥25,500	89%
11	福岡	¥23,500	¥24,200	103%
12	名古屋	¥23,900	¥22,500	94%
13	札幌	¥17,000	¥15,500	91%

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
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

