

店舗賃料トレンド2011 秋

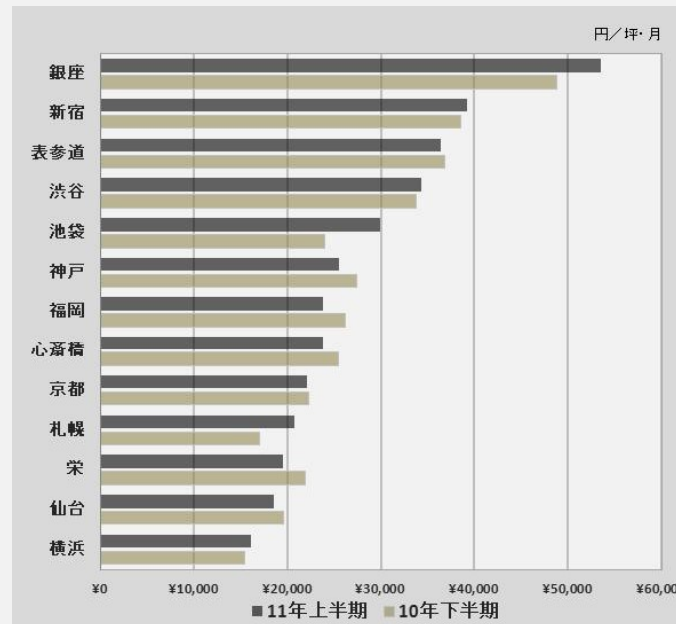
全体としては底打ち感、際立つ銀座の高さ。
震災の影響は軽微。

- 調査対象13エリアの1F平均賃料をランキングしてみると、今回も銀座の強さが際立ち、ベスト5は東京都心5エリアが占める形となった。東京都心の復活基調がでてきている。
- 下降したのは、仙台、名古屋、心斎橋、神戸、福岡。震災の影響を受けた仙台と競合進出が加速した福岡(博多駅の影響)、心斎橋・神戸(大阪・梅田の影響)は弱めとなった。
- 表参道と京都は横ばい、残り6エリアは微増から増加傾向となり、全体としては底打ち感がでてきている。

■震災の影響

震災の直接的な影響は現れなかった。これは、短期的な売上の減少が募集賃料に直接反映されなかったこと、及び一時的に募集活動や入居申し込みが中断されていたことが原因として考えられる。6月以降は総じて売上也回復傾向である。

■13エリアの1F賃料水準



■13エリアの1F賃料ランキング

順位	エリア	円/坪・月		
		10年下半期	11年上半期	前期比
1	銀座	¥48,800	¥53,500	110%
2	新宿	¥38,600	¥39,200	102%
3	表参道	¥36,800	¥36,400	99%
4	渋谷	¥33,800	¥34,400	102%
5	池袋	¥24,000	¥29,900	125%
6	神戸	¥27,400	¥25,600	93%
7	心斎橋	¥25,500	¥23,800	93%
8	福岡	¥26,200	¥23,800	91%
9	京都	¥22,300	¥22,100	99%
10	札幌	¥17,000	¥20,700	122%
11	栄	¥21,900	¥19,600	89%
12	仙台	¥19,700	¥18,500	94%
13	横浜	¥15,400	¥16,200	105%

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、アトラクターズ・ラボ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
特定事業部 商業施設専門チーム 内山、恩田、水野
電話番号：03-3503-5347
○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：久保、中島

情報データ提供

○アトラクターズ・ラボ株式会社
電話番号：03-3221-2556



■エリア全体のトレンド

急速な賃料低下にも底打ち感。

- 世界経済が変動をきたした08年秋以降、ブランドストアの出店がストップ、需給バランスが逆転し賃料下落が続いている。ただし、09年の下落率は厳しかったが10年はマイルドとなり、現在は横バイといえる動きとなっており、都内では銀座のみ3四半期連続して1F賃料が微増している。
- 09年以降はラグジュアリーブランドに変わって、「H&M」「Forever21」「GAP(移転)」などファストカジュアルファッションの進出が目立つようになっている。時代感が反映された新たなトレンドが継続していることが銀座の底力でもあるが、ファストカジュアルブランドの多くは客数を必要とする大型店舗となるためメインストリート限定の点的な動きで、未だ面的な動きにはつながない。

■公募賃料推移表

円/坪・月

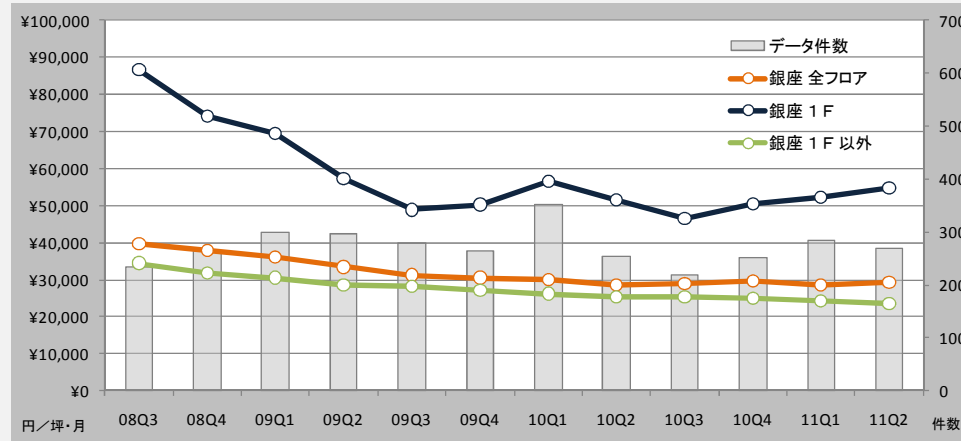
エリア	フロア区分	2008年		2009年		2010年		2011年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
銀座	全フロア	¥38,800	¥34,800	¥30,900	¥29,400	¥29,400	¥28,900	
	1F	¥79,300	¥63,100	¥49,500	¥54,400	¥48,800	¥53,500	
	1F以外	¥33,200	¥29,700	¥27,700	¥25,900	¥25,100	¥23,900	

■今後の見通し

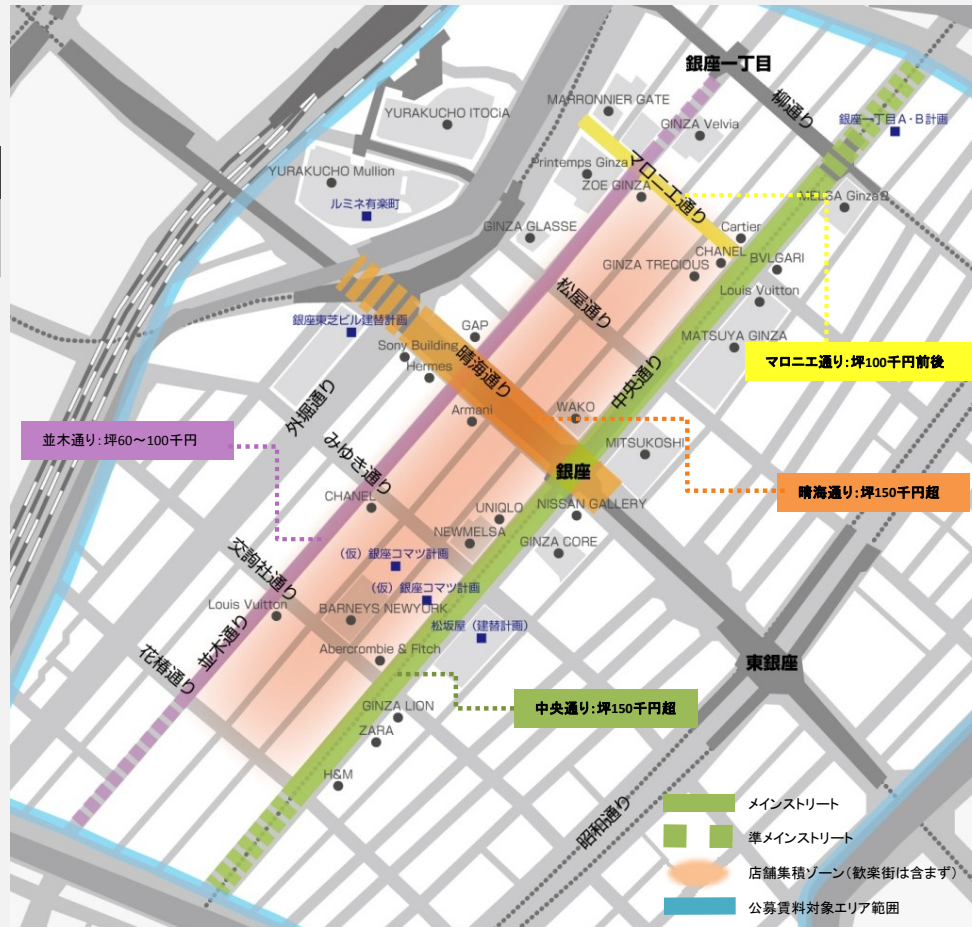
フラッグシップストアの街に変化はないが震災により外国人観光客の減少の影響も。

- 銀座のプレミアムエリア(中央通り⇄並木通り×2丁目⇄7丁目)は希少性があるため、これ以上の賃料落ち込みは限定的で、ラグジュアリーブランドなどの売上反転があれば賃料の回復も期待される。震災により、中国人観光客などの減少も見られることから、街全体の賃料回復にはまだ時間を要すると考えられ、周辺エリアは遅行すると思われる。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

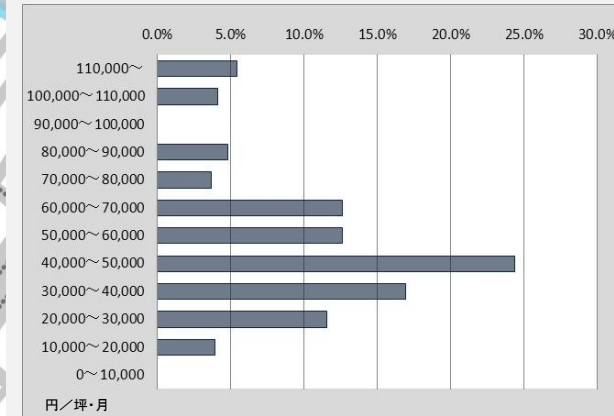


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

銀座の高額賃料はプライムエリアに限定。飲食トレンドも弱い。

- ブランドショップにより高額賃料が形成されるのは中央通りと並木通り(外堀通り)に挟まれる2丁目から7丁目エリアのプライムエリアにほぼ絞られる。一棟一括賃料が路面1Fと同水準となっている例もある。
- 晴海通りと並行するマロニエ通りではマロニエゲートなど大型商業施設の開業も続き、ポテンシャルはアップした。
- 一方、かつてのブランドストリートである並木通りは、有カブランドの移転などが相次ぎ賃料も依然として低迷している。

■賃料水準構成(1F)



■TOPICS

- 西武百貨店有楽町店閉鎖(2010.12)→LUMINEの進出(2011.10)。
- 三越増床(2010.9)と松坂屋のForever21、LAOXなど専門店出店(2010.4~11)など対照的な動き。
- 銀座東芝ビルや松坂屋(銀座6丁目再開発計画)など大型ビルの建替計画。
- ビックカメラ有楽町跡(テレビ館)→有楽町ロフト(仮称)が2011.9開業。

■エリア全体のトレンド

09年の下落は大きかったが2010年は回復傾向。

- 新宿は日本一の乗降客数をもち、安定的なフットトラフィック(歩行者流量)に支えられ、賃料トレンドもしっかりしている。小売業販売額も国内で唯一1兆円を超え、伊勢丹の1店舗の売上で銀座地区の全百貨店の売上を大きく超えるなど突出した販売額をもつ。
- 新宿三丁目の賃料が突出して高く、このエリアでの物件の有無で賃料が変動してしまうほどであるが2010以降は総じて手堅いトレンドとなっている。

■公募賃料推移表

円/坪・月

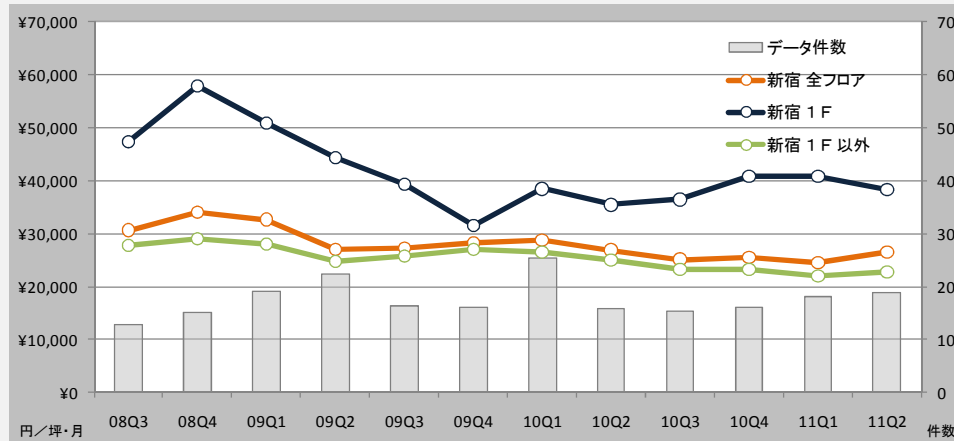
エリア	フロア区分	2008年		2009年		2010年		2011年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	¥32,300	¥29,400	¥27,700	¥28,100	¥25,300	¥25,600	¥25,600
	1F	¥53,000	¥48,100	¥33,800	¥37,400	¥38,600	¥39,200	¥39,200
	1F以外	¥28,400	¥26,200	¥26,400	¥25,900	¥23,200	¥22,400	¥22,400

■今後の見通し

350万人を超える乗降客数に支えられ、圧倒的な販売力を持つことから賃料も安定的。

- 販売力がしっかりしている街であり、中長期的にも安定的にみることができる。南口整備事業もあるため、南口方面のポテンシャルがアップする可能性もある。
- 比較的高い賃料負担が可能なファッション系テナントの出店ニーズがある新宿三丁目エリアと周辺エリアでは賃料の格差は広がることも考えられる。
- 飲食店やアミューズメントのトレンドは弱いが、駅近ではほぼ横ばいで推移すると予測される。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

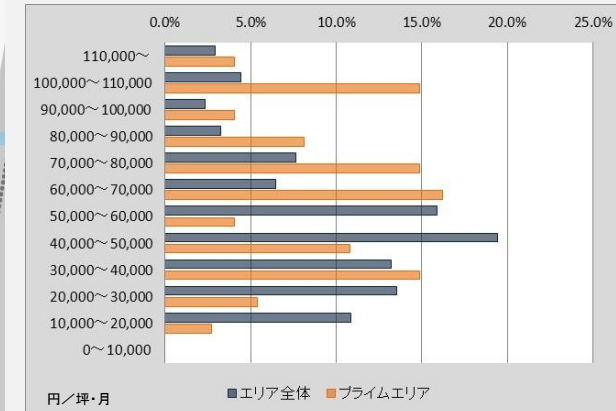


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

新宿通りがプライムストリート。3丁目が突出。

- ストリート別にみると新宿通りの新宿三丁目交差点までは、銀座や表参道とならび最高賃料が相場となる。2階以上の賃料も新宿三丁目が高くなる。
- ターミナル立地の特性上、駅から離れるに従い賃料は低下し、歌舞伎町などは厳しい状況となっている。

■賃料水準構成(1F)



■TOPICS

- マルイ本館開業(2009.4)
- インザルームの閉店(2010.2)→Forever21開業(2010.5)
- ヤマダ電機新宿東口店開業(2010.4)
- Collect point開業(2010.11)
- AZUL by moussy開業(2010.11)
- ヤマダ電機新宿西口店開業(2011.7)
- 新宿三越アルコット閉店予定(2012.3)→ビックカメラ、ユニクロ開業予定(2012夏頃予定)
- 東宝ビル開発:旧新宿コマ劇場跡地(2015春竣工予定)

■エリア全体のトレンド

ファッションブランドとの連動性が強くダウントrendであったがほぼ横ばいまで回復。

- 表参道は銀座・中央通りと並んで日本を代表するブランドストリートに成長した。
- 明治通り沿いではファストカジュアルファッションなどの出店により賃料水準は高めで推移しているが、エリア全体としてみると一部の動きとなり、ファッションの動きとの連動性が強い表参道エリア全体の賃料は上昇以前の水準に戻った感がある。

■公募賃料推移表

円/坪・月

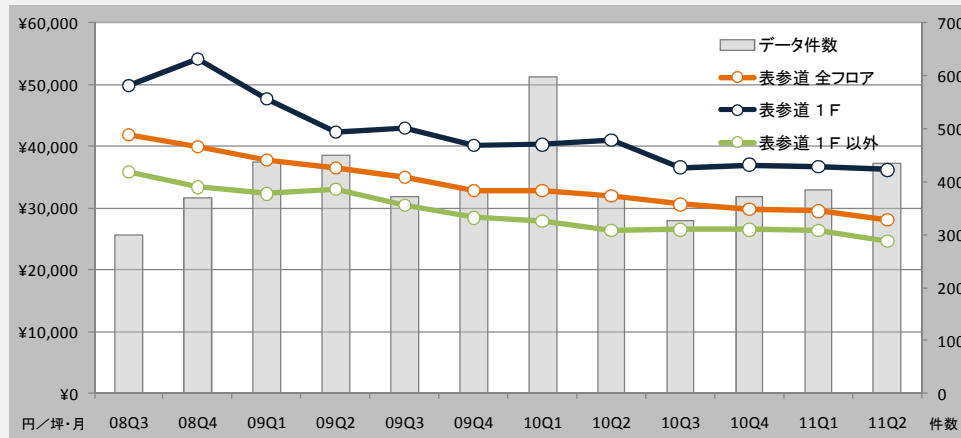
エリア	フロア区分	2008年		2009年		2010年		2011年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
表参道	全フロア	¥40,800	¥37,200	¥34,000	¥32,500	¥30,300	¥28,800	¥28,800
	1F	¥51,900	¥45,000	¥41,700	¥40,500	¥36,800	¥36,400	¥36,400
	1F以外	¥34,400	¥32,700	¥29,600	¥27,400	¥26,500	¥25,500	¥25,500

■今後の見通し

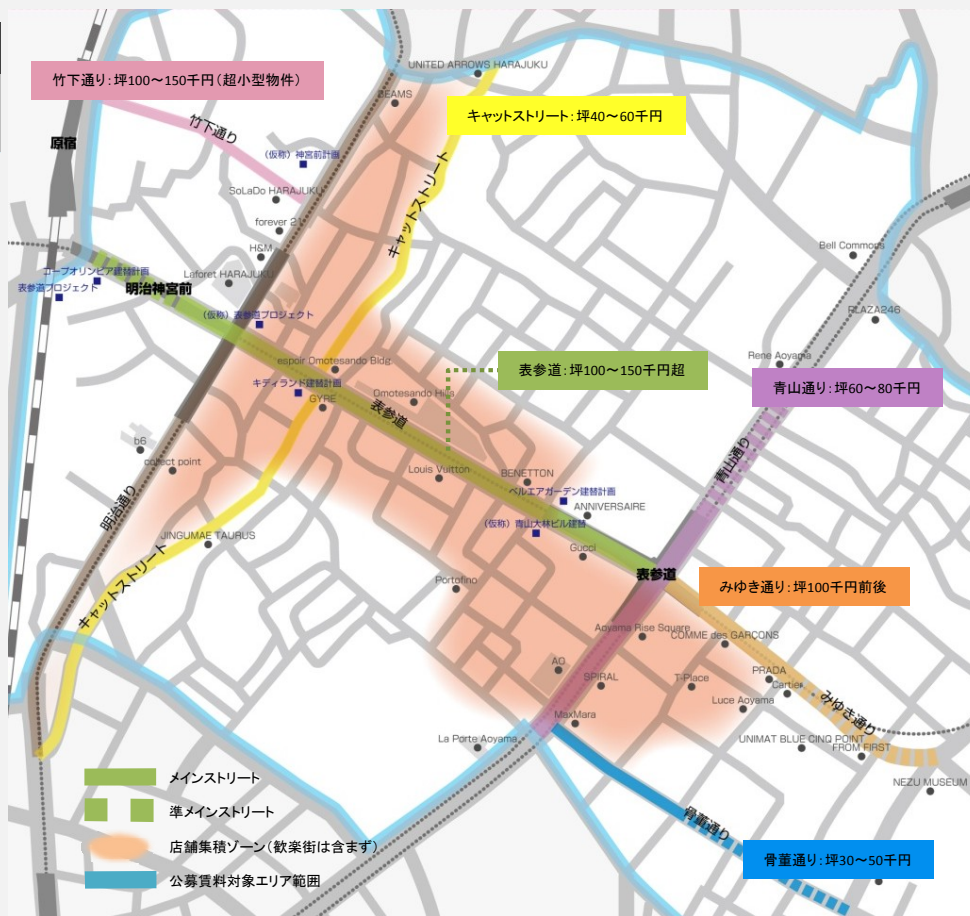
メインストリートと裏通りの格差拡大の可能性。

- ブランドショップなどの出店意欲が引き出せる表参道沿いプライムエリアでの新規開発物件を中心に動きが出ている。
- 旧T's原宿((仮称)表参道プロジェクト)などの開発もあり、客数が多くカジュアルファッションに強い明治通り・原宿方面は良好であるが、裏手立地はファッションテナント以外の成立性も低く、需給バランスの改善には時間を要しうである。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

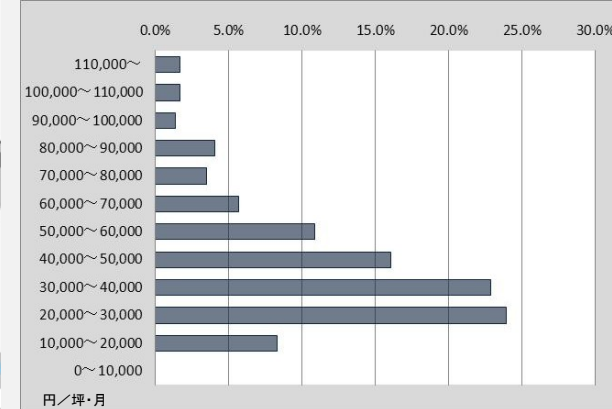


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

メインストリート以外の裏立地は賃料ダウンが厳しい。神宮前交差点周辺に強さ。

- 表参道に面している物件には希少性があり、相場としては一段低下した印象であるが、最高賃料では大きな落ち込みはない。一棟一括賃料が路面1Fと同水準となっている例もある。
- ラフォーレ周辺の明治通り沿いも外資系カジュアルブランドなどの出店により、集客力がアップしており、賃料水準は高めで推移している。竹下通りも店前通行量が非常に多く、同様に高めの賃料単価は維持されている。
- これらエリア以外では賃料は大きく低下し、裏手のキャットストリート(裏原宿)でも未だ空室もみられる。

■賃料水準構成(1F)



■TOPICS

- (仮称)表参道プロジェクト(旧T's原宿)出店テナント(2012.3予定) American Eagle Outfitters、Tommy Hilfiger、(株)パロックジャパンリミテッド新業態
- ベルエアガーデンビル建替計画(2012秋頃予定)
- 青山大林ビル建替計画: 旧ハナエモリビル(2013.3)

■エリア全体のトレンド

面的に広がる街の特性を持つ。2010年下期以降に大きく下落。

- 2009年から2010年上期までは穏やかな回復傾向となったが、2010年下期は大きな下落となり、その後横ばいというトレンドである。
- 渋谷をリードしてきた109やパルコ、マルイなどがやや苦戦しており、神南方面のファッション路面店エリアも明治通り原宿方面の成長に対し競争力が低下している。
- また、1F以外の賃料も同様の傾向で、飲食店などのトレンドの弱さも表れている。

■公募賃料推移表

円/坪・月

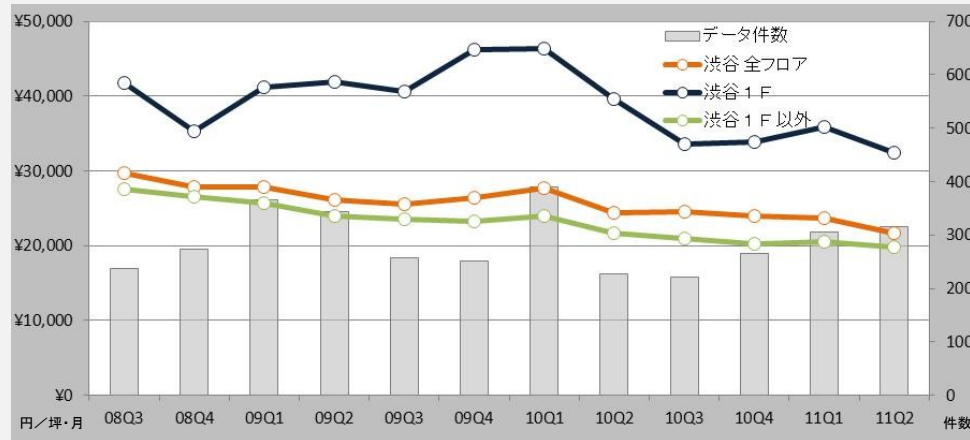
エリア	フロア区分	2008年		2009年		2010年		2011年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
渋谷	全フロア	¥28,800	¥26,900	¥26,000	¥26,600	¥24,200	¥22,600	¥22,600
	1F	¥38,400	¥41,500	¥43,700	¥44,100	¥33,800	¥34,400	¥34,400
	1F以外	¥27,000	¥24,800	¥23,400	¥23,100	¥20,500	¥20,100	¥20,100

■今後の見通し

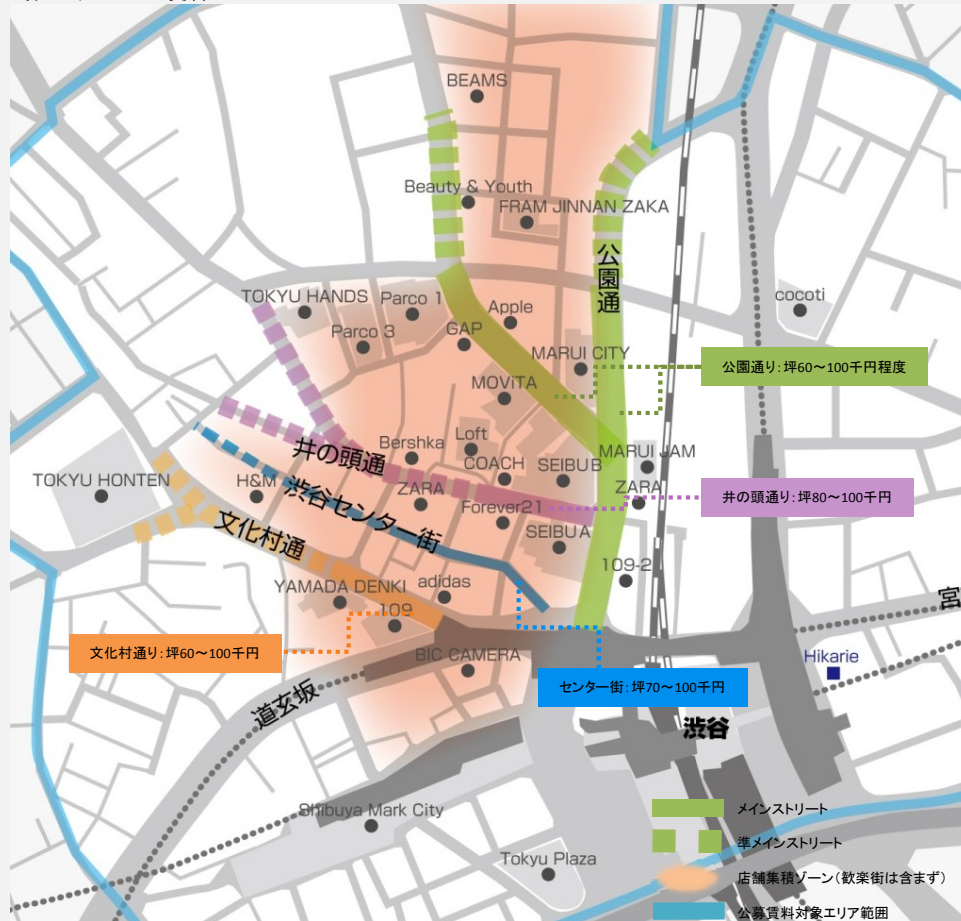
商業の重心が東側にシフト。

- 2012年春には渋谷駅東口の東急文化会館跡地にミュージカル劇場やオフィスなどを含む複合施設「HIKARIE」が開業予定。低層部には東急百貨店が出店予定である。同時期には東急東横線と副都心線の相互直通運転も行われ人の流れの変化が予想される。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

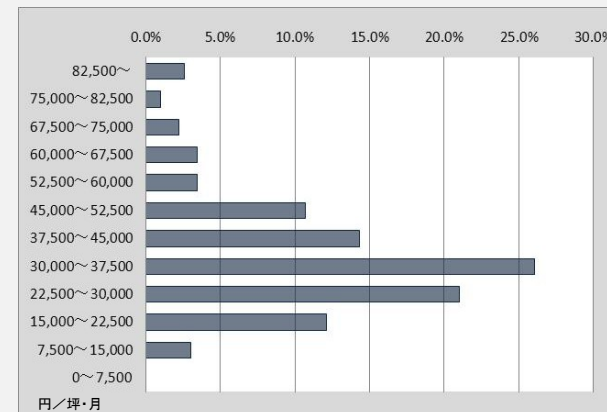


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

駅至近は高額水準。駅から離れる物件、路面店エリアは空室・賃料ダウン。

- 放射線状に延びる街の形状が一段縮小した印象で、外郭部では空室や賃料ダウンが顕著となっている。
- 新規で出店したファストカジュアル系ブランドは高めの賃料水準が維持されている。

■賃料水準構成(1F)



■TOPICS

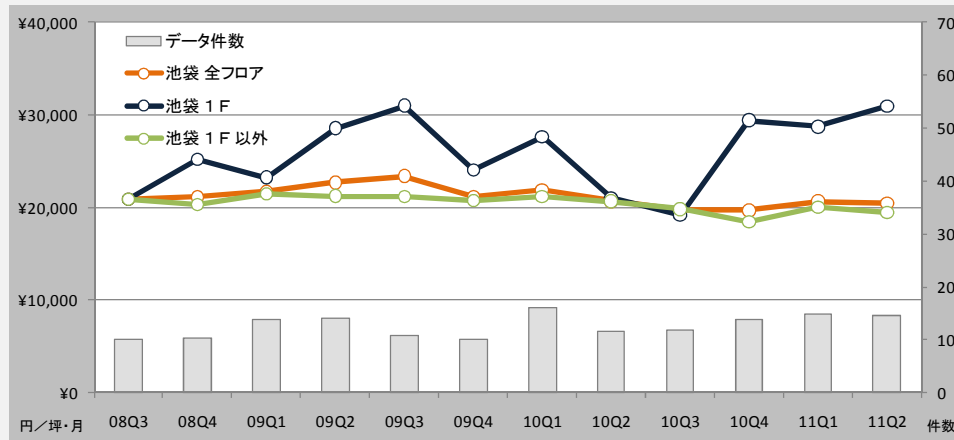
- Forever21開業(2010.12)
- Bershka開業(2011.4)
- 東急文化会館跡地にHIKARIEが開業予定(2012.春)。

■エリア全体のトレンド

駅中心に商業が集積。1F物件は極端に少なく飲食店賃料がマーケットを形成し、全体としてはほぼ横ばいトレンド。

- 駅に大型の商業施設(西武百貨店、東武百貨店、パルコ、ルミネなど)が集約されていることもあり駅周辺にはファッション路面店などが少ない。そのため、飲食店など繁華街業種が賃料相場を形成する性格が強く、新宿や渋谷と比較しても賃料水準は低めとなっている。
- 1Fの物件数が少ないこともあり変動しやすい特性をもつが、全フロアでのトレンドは他エリアと比較しても安定している。

■公募賃料トレンド



■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

東口周辺+サンシャイン60通りが高水準。

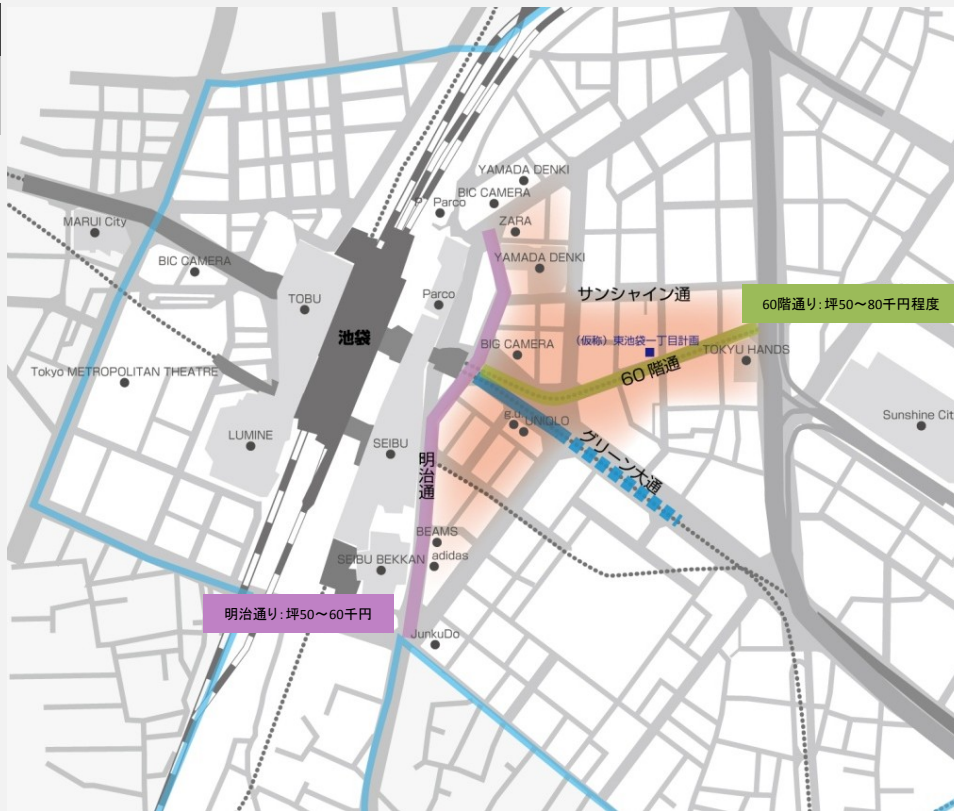
- 西口にはエチカ、エソラ、ルミネ(旧メトロポリタン)などの開発もあったが路面賃料相場に大きな変化をもたらすまでには至らなかった。
- ストリートとしては「サンシャイン60通り(60階通り)」のポテンシャルが高い。

■公募賃料推移表

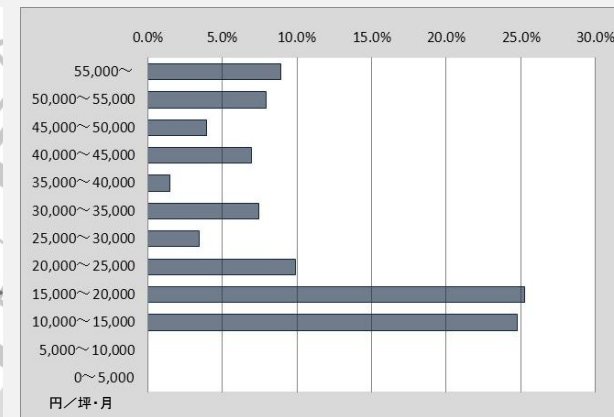
円/坪・月

エリア	フロア区分	2008年		2009年		2010年		2011年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
池袋	全フロア	¥21,000	¥22,200	¥22,500	¥21,400	¥19,700	¥20,600	
	1F	¥24,200	¥26,500	¥29,000	¥24,700	¥24,000	¥29,900	
	1F以外	¥20,700	¥21,400	¥21,000	¥21,000	¥19,100	¥19,700	

■各ストリートの1F賃料



■賃料水準構成(1F)



■今後の見通し

賃料による大きなインパクトがなく、横ばいトレンドが継続する見込み。

- 大きなウエイトを占める飲食店の出店ニーズは引き続き弱めであり、賃料水準も横ばいから微減トレンドと予想される。

■TOPICS

- 三越(2009.5)→ヤマダ電機(2009.10)
- さくらや閉店(2010)→ドン・キホーテ開業(2010.7)
- キンカ堂閉店(2010)→g.u.(2011.4)
- メトロポリタンプラザショッピングセンター(2010.3)→ルミネ池袋(2010.4)
- (仮称)東池袋1丁目計画にラウンドワン、American Eagle Outfittersが出店(2012.冬)

■エリア全体のトレンド

大阪エリアに押され微減トレンド。

- 大阪梅田地区に新規開業が続いたこともあり、08年以降ほぼ横ばいを維持してきたが、過去1年ではじり貧傾向となった。
- プライムエリアが縮小した印象で元町方面の三宮センター街、トアロードなど空室も増えてきている。

■公募賃料推移表

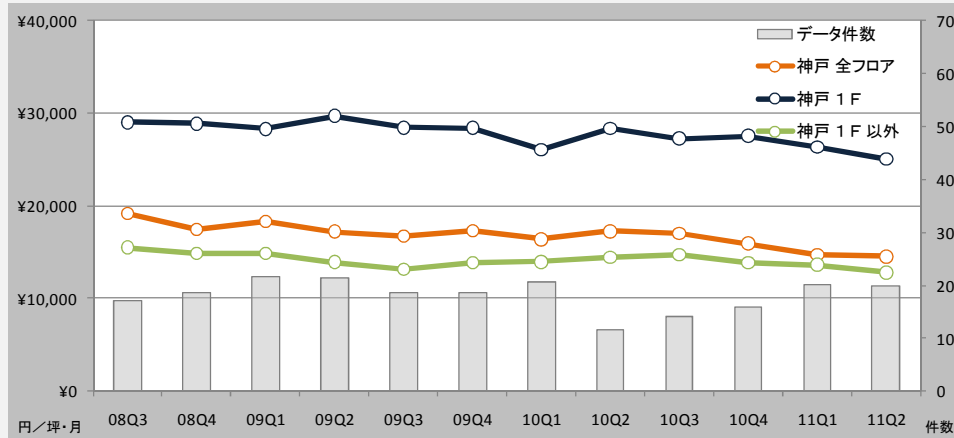
エリア	フロア区分	2008年		2009年		2010年		2011年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
神戸	全フロア	¥18,300	¥17,800	¥17,000	¥16,700	¥16,500	¥14,700	
	1F	¥29,000	¥28,900	¥28,400	¥26,800	¥27,400	¥25,600	
	1F以外	¥15,200	¥14,400	¥13,500	¥14,100	¥14,300	¥13,300	

■今後の見通し

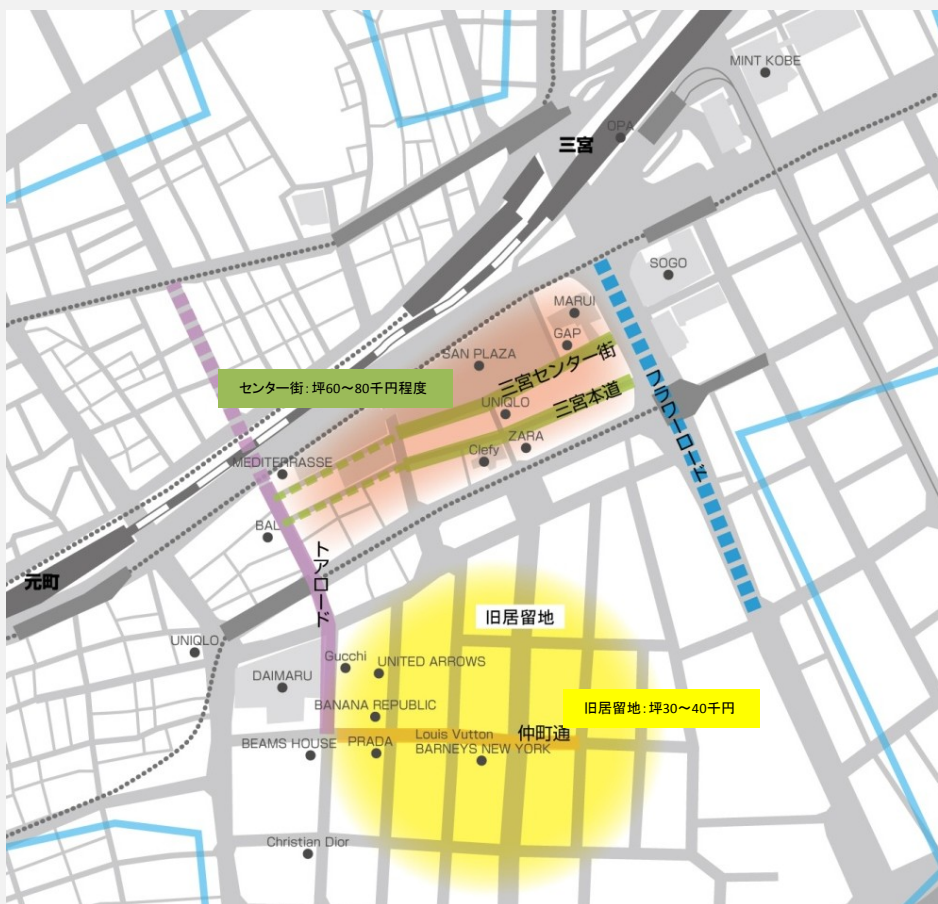
当面大きな変化はなく、横ばいに落ち着く見込み。

- 2011年秋以降は、しばらくはマーケット環境の大きな変化はないため、徐々に横ばいに落ち着いてくるのではないと思われる。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

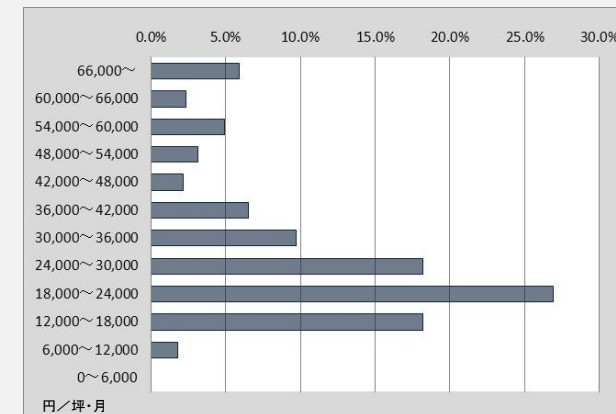


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

多業種が成立する駅近のセンター街は高水準。旧居留地は御堂筋同様、ブランド店以外の成立性は低い。

- 三ノ宮駅から百貨店一番店である大丸神戸店が立地する元町方面に向けた三宮センター街のパワーがしっかりしており、三ノ宮駅方面のセンター街1丁目では空室もほとんどない。
- 旧居留地は大丸主導の街であり、イメージが良好。ブランドショップが出店しているが、繁華性は低い。

■賃料水準構成(1F)



■TOPICS

- バーニーズニューヨーク関西初出店(2010.3)
- BEAMS HOUSE開業(2010.3)
- UNIQLO神戸元町店開業(2010.3)
- ミント神戸B1F阪神食品館閉店(2010.12)→食品スーパー含むM-March'eが出店予定(2011.9)

■エリア全体のトレンド

JR博多シティ開業によるマイナスの影響が大きい。

- 2010年は回復傾向となった1F賃料も2011年に入り、再び下降となった。JR博多シティの開業に始まり、キャナルシティの増床、今後の天神西通りへのH&MやForever21の出店などで競争激化の傾向が続くと考えられる。
- 天神地区は、天神地下街を軸線とした大丸、岩田屋、ソラリア、イムズなど大型商業施設群が中心となるが、JR博多シティ開業以降は全体に影響が生じている。

■公募賃料推移表

円/坪・月

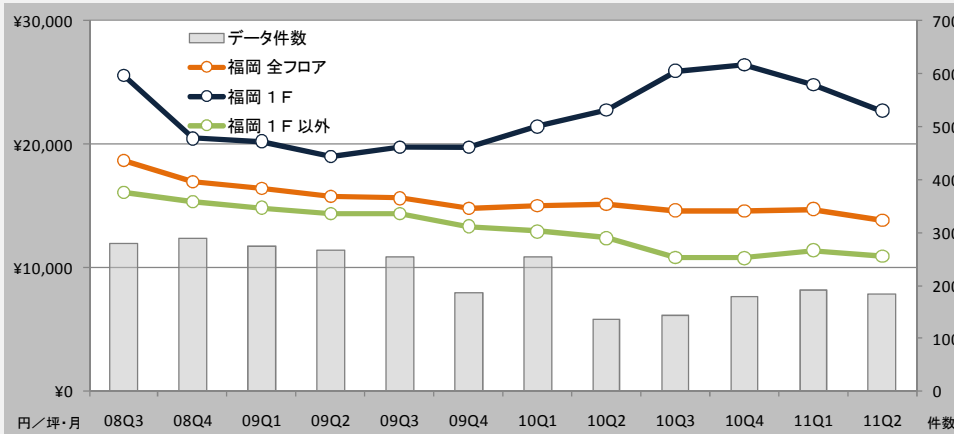
エリア	フロア区分	2008年		2009年		2010年		2011年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
福岡	全フロア	¥17,800	¥16,100	¥15,300	¥15,000	¥14,600	¥14,300	¥14,300
	1F	¥22,900	¥19,600	¥19,700	¥21,900	¥26,200	¥23,800	¥23,800
	1F以外	¥15,800	¥14,600	¥14,000	¥12,800	¥10,800	¥11,200	¥11,200

■今後の見通し

競争環境は熾烈で勝敗が明確に。

- 博多駅やキャナルシティの増床など福岡の中心部でオーバーサトアの感が強まる。
- 調査対象の天神地区はバーニーズニューヨークの九州初出店やヴィトンの移転開業など話題性も持つが、徐々に勝ち負けがはっきりしてくると思われる。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

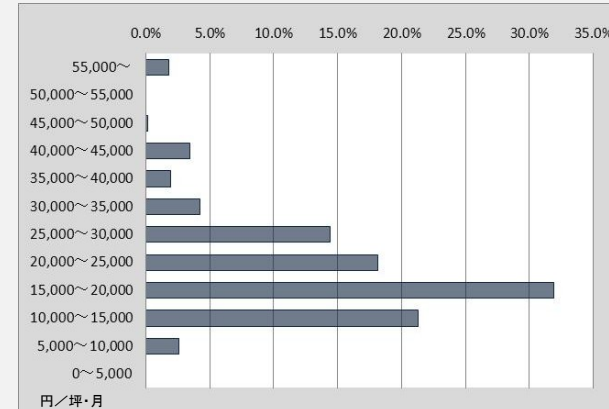


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

大名エリアは空室増加。西通りはパワーテナントの出店により集客力アップも。

- 天神西通り・大名エリアにはファッション路面店が広がっているが、実売力に課題もあり08年以降、大名エリアの路面店エリアでは空室も目立つようになってきている。
- 今後は、アバクロンビー&フィッチ(出店済み)やバーニーズニューヨーク、H&M、Forever21などの出店により、西通りから東側では集客力アップも見込まれる。

■賃料水準構成(1F)



■TOPICS

- 福岡パルコ開業(2010.3)
- 天神西通りにファストファッションが進出。
Abercrombie & Fitch(2010.11)
H&M(2012.4予定)
FOREVER21(2012.4予定)
- JR博多シティ開業(2011.3)
- バーニーズニューヨーク九州初出店(2011.9)
- キャナルシティ博多2期開業(2011.9)

■エリア全体のトレンド

心齋橋筋商店街の一人勝ち。

- 心齋橋筋商店街は週末の歩行者数が10万人に達するなど路面商業では国内最高水準のポテンシャルをもつ。
- 対して、ラグジュアリーブランドが軒を連ねる御堂筋は、歩行者流量が少ないため、カジュアルファッション店などの出店需要が引き出せず、賃料は下降トレンドとなり、現在では心齋橋筋の1F賃料が御堂筋を上回っている。
- 本調査におけるエリア全体の1F賃料は2008年に低下傾向を示し、2009年は底バイ、2010年は穏やかながら回復傾向となっているが、1F以外の賃料は低下傾向が続いており、路面店以外の賃料トレンドは厳しい。

■公募賃料推移表

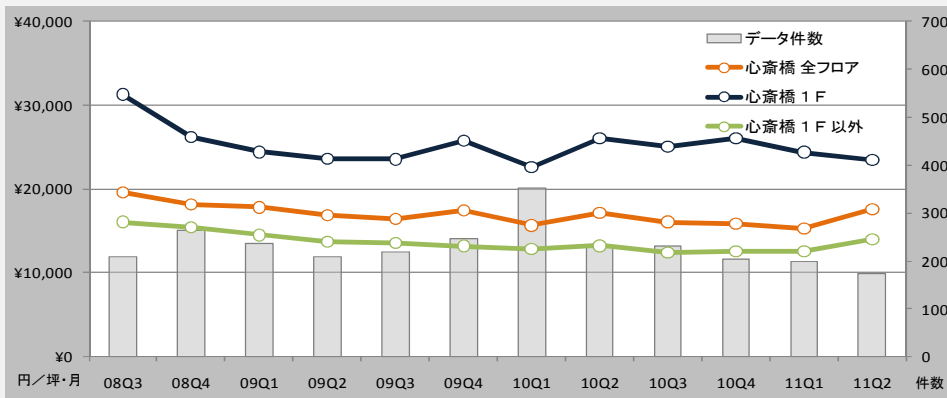
エリア	フロア区分	円/坪・月					
		2008年	2009年		2010年		2011年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
心齋橋	全フロア	¥18,800	¥17,300	¥17,000	¥16,300	¥16,000	¥16,500
	1F	¥28,300	¥24,000	¥24,900	¥24,100	¥25,500	¥23,800
	1F以外	¥15,700	¥14,100	¥13,400	¥13,000	¥12,500	¥13,200

■今後の見通し

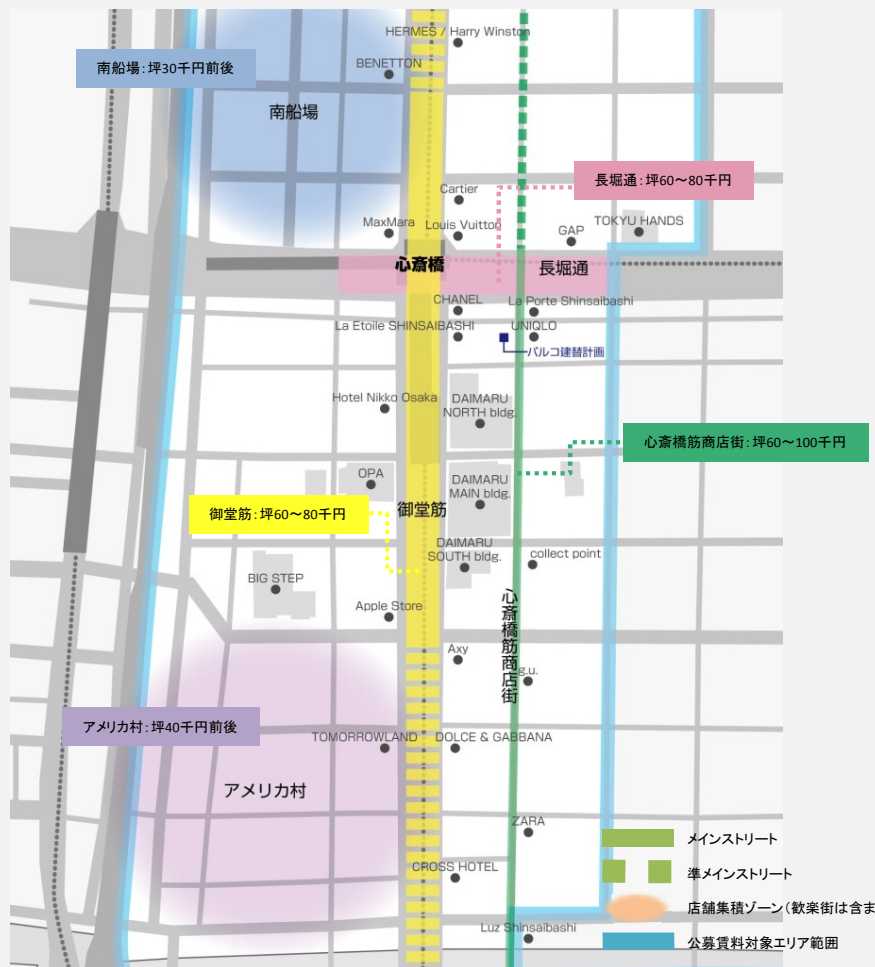
エリア間競争激化が懸念材料。

- 梅田エリアでの百貨店を中心とした相次ぐ大型商業施設やあべのキューズタウンの開業など街間競争の激化は厳しく、影響も生じた模様である。
- 特に大丸やOPAなど大型店を中心に影響を受け、エリア全体の相対的競争力低下が賃料相場にも影響してくる可能性もある。
- 御堂筋はヴィトンの移転、PRADAの出店も予定され、動きも出てきている。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

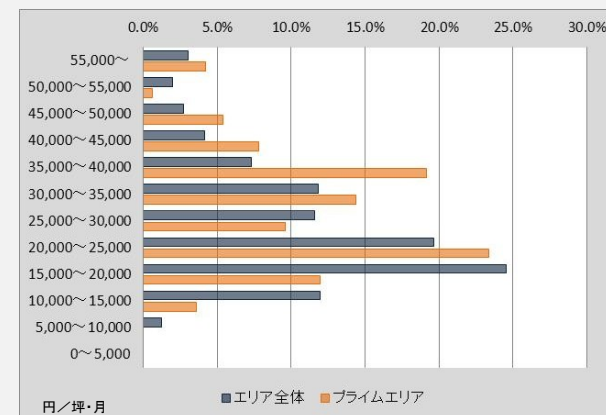


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

心齋橋筋商店街と以外、1階と1階以外に格差。

- 心齋橋筋とそのほかのストリート・エリアの格差が広がっている。
- 心齋橋筋であっても路面レベル以外は、アーケードにより視認性を阻害されることもあり、賃料は大きく低下する。周辺エリアも飲食やオフィスが総じて不振となっているため、空室や賃料ダウンが目立っている。くだおれで有名な道頓堀周辺では空室も目立っている。

■賃料水準構成 (1F)



■TOPICS

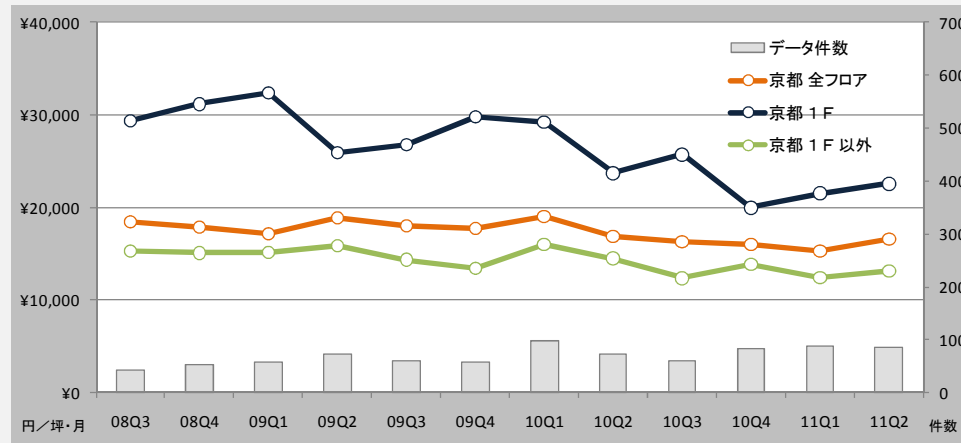
- 心齋橋パルコが閉館(2011.9)→パルコが再入居し新業態として再生。
- あべのキューズタウン開業(2011.4)
- 大丸梅田店増床(2011.4)
- JR大阪三越伊勢丹・ルクア開業(2011.5)

■エリア全体のトレンド

四条通と河原町通が商業の中心地

- 京都は四条通の烏丸～河原町と河原町駅北側の河原町通がプライムロケーションとなり、四条通には老舗店舗や金融機関などと並び、セレクトストアやナショナルブランドが出店している。烏丸側には大丸、河原町側には高島屋など核テナントがあり、2011年4月にはマルイも開業(旧河原町阪急)したが、河原町通は駅から北に離れるにつれパワーダウンする。
- ヤング向けファッション店や映画館、土産物店、各種飲食店が混在する河原町通の西側新京極通も歩行者流量は非常に多い。
- 繁華街が集約している街の特性もあり賃料水準は比較的高めであったが、その分低下が続き他都市と近似した賃料水準となってきた。

■公募賃料トレンド



■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

四条通・河原町通に、寺町通・新京極通が続く

- 四条通の烏丸～河原町と河原町駅北側の河原町通がプライムロケーションで、高額賃料が形成されているが、四条通から北の寺町通、新京極通等の歩行者流量の多い通りについても比較的高額な賃料が見られる。
- 四条河原町交差点から北の河原町通は、2011年4月に開店したマルイのほか、BAL、OPA、ミーナ京都等若年層をターゲットとした店舗が中心となっている。
- やや変動があるものの、賃料水準は横ばいで推移している。

■公募賃料推移表

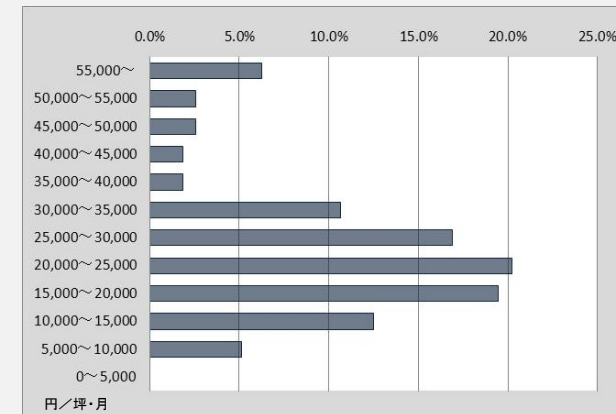
円/坪・月

エリア	フロア区分	2008年		2009年		2010年		2011年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
京都	全フロア	¥18,200	¥18,200	¥17,900	¥18,000	¥16,100	¥16,000	¥16,000
	1F	¥30,300	¥27,500	¥28,200	¥26,400	¥22,300	¥22,100	¥22,100
	1F以外	¥15,200	¥15,500	¥13,900	¥15,300	¥13,100	¥12,800	¥12,800

■各ストリートの1F賃料



■賃料水準構成 (1F)



■今後の見通し

新規出店は一段落し、マーケットの大きな変化は見込まれない。

- 1997年に京都伊勢丹が開店して以降、徐々に商業集積を高めてきた京都駅周辺であるが、ビックカメラ(2007)、イオンモール京都(2010)、そして京都近鉄百貨店跡地にはヨドバシカメラ京都(2010)が開店し、商業集積が一度に高まった。また、四条通と河原町通においても、LAQUE四条烏丸(2010)等新規の商業施設の開店等が見られ依然として商業の中心地の地位を維持している。
- 今後しばらくはマーケットに大きな影響を与える新規開発も見られないことから、賃料トレンドに大きな変化は見られないと思われる。

■TOPICS

- イオンモールKYOTO開業(2010.4)
- 四条河原町阪急閉店(2010.8)→丸井京都店開店(2011.4)
- ミーナ京都改装(ロフト出店)(2010.8)
- Kotochika四条(2010.10)
- ヨドバシカメラ(2010.11)
- LAQUE四条烏丸(2010.11)

■エリア全体のトレンド

「大通地区」は物販店舗、「すすきの地区」は飲食店舗の出店が中心。

- 「大通地区」は、札幌市内で「札幌駅前地区」と双璧をなす商業地域であり、三越・丸井今井等の百貨店のほか、パルコ・4丁目プラザ等の専門店ファッションビルの建ち並ぶ商業集積地区である。
- 日本有数の歓楽街の1つである「すすきの地区」は、北海道経済の低迷等もあり、飲食店舗ビル(ソーシャルビル含む)は空室率が上昇傾向。短期でテナントが変わるため、居抜き物件が多い。賃料も下落傾向であり、内装をオーナーが負担するケースが見られる。
- 1F賃料水準が前回対比で大幅に上昇しているが、当エリアは1Fの公募事例件数が非常に少ないことから、特定物件の募集賃料水準が全体水準に大きな影響を与える可能性に留意する必要がある。

■公募賃料推移表

円/坪・月

エリア	フロア区分	2008年		2009年		2010年		2011年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
札幌	全フロア	¥11,200	¥11,200	¥9,900	¥11,500	¥10,400	¥10,300		
	1F	¥21,400	¥21,600	¥17,500	¥17,600	¥17,100	¥20,700		
	1F以外	¥9,600	¥9,700	¥8,400	¥9,500	¥8,900	¥8,600		

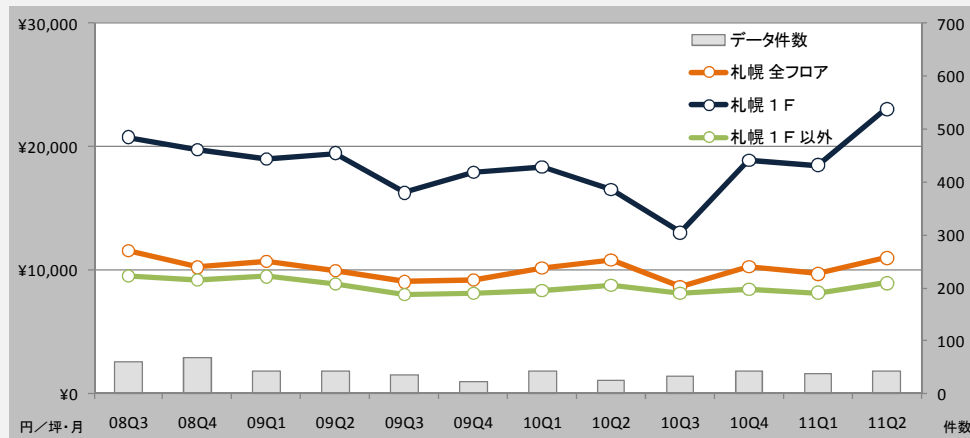
※今回より収集エリアの一部追加あり

■今後の見通し

百貨店の淘汰→大型量販店の進出という現在の消費トレンドを反映した動きも。

- 札幌駅と大通地区を結ぶ地下歩道が今年3月に完成し、人の流れが大きく変化。駅前地区、大通地区ともに売上を伸ばしている。
- 近年は丸井今井の経営破綻、札幌アルタの閉店、パルコ新館の閉鎖等の暗いニュースが続いた。だが、西武百貨店跡地を「ヨドバシカメラ」が取得し、将来的に新店舗をオープンする計画もあり、近年の消費トレンドに合致した業態への変動も見られるようになった。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

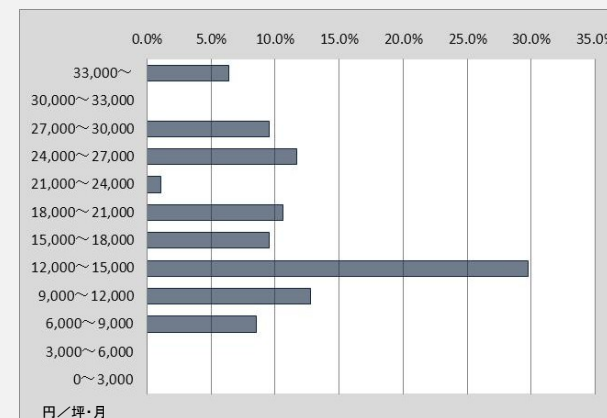


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

賃料の動きは比較的小さい。

- ここ数年続いた飲食を含む店舗の新規開発案件においては未だに空室を抱える物件も散見されるものの、既存ビルの募集賃料は比較的安定的に推移している。
- 冬場の降雪もあるため路面店の出店は限定的で地下街が発達した街である。地下歩行空間から出入りの可能な店舗や地下歩行空間に面する店舗の新規賃料は、路面店以上に高水準となることもある。一方、地上に構えるテナントの売上は苦戦している模様。

■賃料水準構成(1F)



■TOPICS

- 「札幌駅前通公共地下歩道」(札幌駅~大通間)開通(2011.3)
- パルコ新館が閉鎖(2011.4)→売却予定
- パルコ本館:エルメスが丸丸に移転(2010.9)
- 札幌アルタ閉店(2010.8)→IKEUCHI ZONE開業(2011.4)
- 西武百貨店跡地をヨドバシカメラが取得。当面は駐車場として運用予定。

■エリア全体のトレンド

ブランド店は大津通(三越~パルコ間)に限定。賃料は横ばい。

- 名古屋の中心部商業集積は高島屋などを代表とする名駅周辺と松坂屋などを中心とする栄エリアとなる。
- 自動車社会が進展しており、郊外部に大型SCが数多くみられることや地下街が発達していることも特徴。
- このため、ファッションテナントが路面店を出店しているエリアも大津通りの三越~パルコとその周辺に限られ、都市規模を考慮すると比較的狭い。
- 地下街が強い街で路面は客数も少ないため、賃料は低めの水準。1F賃料は高低しながらもほぼ横ばいといえるトレンドとなっている。

■公募賃料推移表

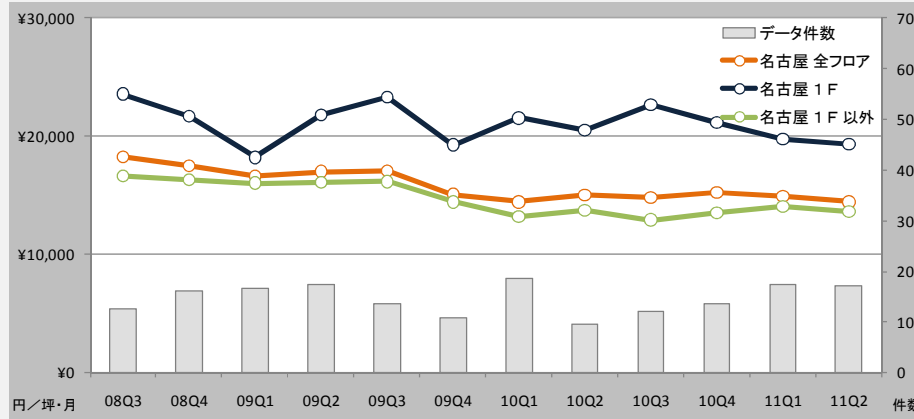
エリア	フロア区分	円/坪・月						
		2008年		2009年		2010年		
名古屋	全フロア	下期	¥17,800	¥16,800	¥16,200	¥14,600	¥15,000	¥14,700
		上期	¥22,600	¥19,500	¥21,600	¥21,100	¥21,900	¥19,600
	1F	¥16,500	¥16,100	¥15,400	¥13,400	¥13,200	¥13,800	
	1F以外							

■今後の見通し

環境変化が緩慢、賃料マーケットも大きな変化はなさそう。

- 実質的にJR名古屋高島屋の増床となる名古屋ターミナルビルの建替え計画など、名駅周辺の開発動向は活発であるが、栄地区には大きな動きはない。
- 郊外部での大型SC開発も一段落しており、しばらくはマーケット環境に大きな変化はないと思われる。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

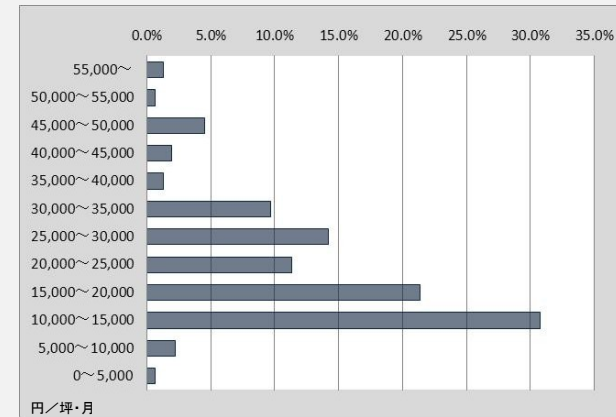


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

大津通と周辺ストリートとの賃料格差。

- ラグジュアリーブランドが出店している大津通が最も高い賃料水準を形成しているが、歩行者は地下街を利用することもありプライムエリアから外れた周辺エリアの賃料は低下気味となる。

■賃料水準構成 (1F)



■TOPICS

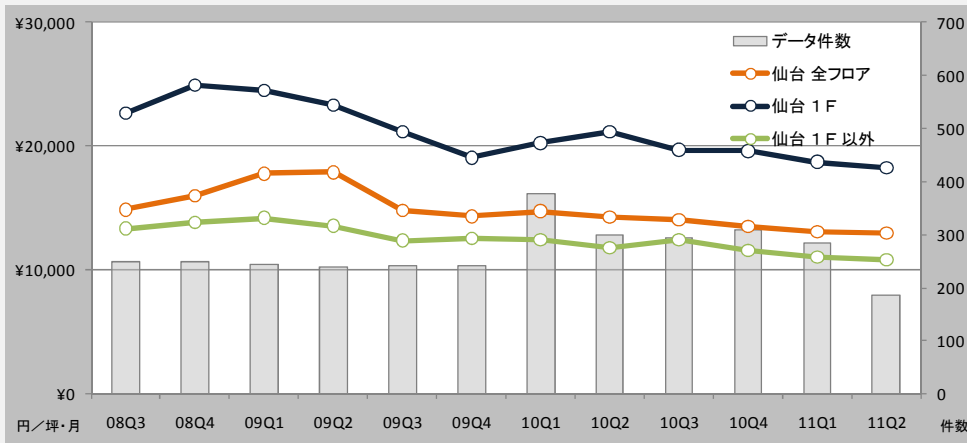
- OPAQUE閉店(2010.5)→NAGOYA Francfranc開業(2010.9)
- PRADA名古屋駅前に移転開業(2010.9)
- 名鉄ヤング館閉館(2011.3)→LABI名古屋駅前店出店予定(2011秋)
- 高島屋増床、ヨドバシカメラ出店:名古屋駅新ビル(2016完成予定)

■エリア全体のトレンド

震災からの復興が進むが賃料は弱含み。

- 仙台駅前から藤崎にかけて延びる中央通商店街(ハピナ名掛丁、クリスロード、マーブルロード)と藤崎からL字に曲がり三越に至る一番町(サンモール、ぶらんどーむ、一番町四丁目)商店街が中心となる。このうち、藤崎に近い一番町通にはグレード感のあるファッション店舗の進出が多くみられ賃料もやや高めとなる。
- 震災により一時的に大打撃を受けたが、商業集積エリアである仙台駅から一番町周辺の損害は比較的少なく、復興が進むにつれて客足は戻ってきており、大型店の売上増も見受けられる。
- 賃貸市場においては、震災前から需給は緩和傾向にあり、賃料は依然やや弱含んでいる。

■公募賃料トレンド



■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

トレンドは依然弱含み。

- 全体平均で見れば、募集賃料は2009年前半をピークとして、それ以降緩やかな下落傾向が続いている。1階についてもほぼ同様で、2008年第4四半期をピークに、その後一時的に上昇した時期もあるものの、中長期的には弱含み傾向にある。
- ただし、1階は募集数が少ない時期もあり、異常値が含まれている場合、時期によってはその影響を強く受けている可能性がある。

■各ストリートの1F賃料



■公募賃料推移表

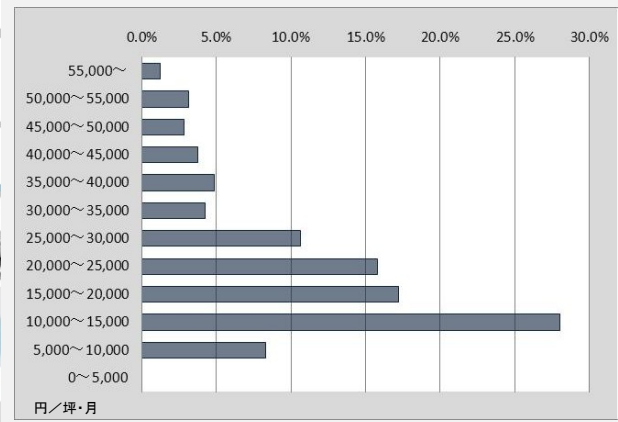
エリア	フロア区分	円/坪・月					
		2008年		2009年		2010年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
仙台	全フロア	¥15,500	¥17,800	¥14,500	¥14,500	¥13,800	¥13,000
	1F	¥23,900	¥23,900	¥20,000	¥20,700	¥19,700	¥18,500
	1F以外	¥13,600	¥13,900	¥12,500	¥12,200	¥12,000	¥11,000

■今後の見通し

復興需要は認められるものの、不透明感が残る。

- 震災に伴う損傷、消費意欲の低迷、休業等による影響は一時的に甚大であったものの、最近では復興が進み、売上増の店舗も見られる。しかし、震災前から続く賃料弱含みのトレンドは依然継続しており、明確な底打ちはまではまだ時間を要する模様である。
- 復興需要の本格化による景気回復の期待はあるものの、節電の影響等、先行き不透明感は残る。

■賃料水準構成(1F)



■TOPICS

- 仙台トラストタワー開業(2010.8)
- 仙台駅西口の仙台ホテル跡地→複合商業施設EDEN開業(2011.7)
- 東二番町通の旧佐々重ビル跡地→一番町平和ビル竣工予定(2012.1)。
- 仙台駅東口に駅ビルを建設中予定(2016年竣工予定)

■エリア全体のトレンド

横浜駅西口がプライムエリア。
退店もなくテナントの動きは少ない。

- 横浜駅は池袋同様、駅あるいは地下街で接続する大型の商業施設で構成される。
- 路面店舗が進出するエリアはビブレや東急ハンズが出店する西口エリアがメインとなり、同エリアはその繁華性の高さから路面店の退去が少なく、1Fの公募事例なども極端に少なくなる。そのため、2F以上の公募賃料水準が全体に強く反映され、西口エリアの実際の賃料は下表より高めと考えられる。

■公募賃料推移表

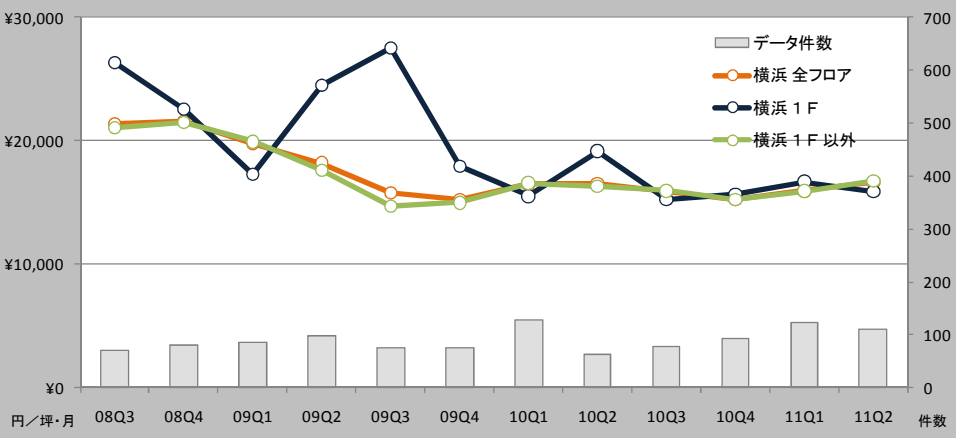
エリア	フロア区分	円/坪・月					
		2008年		2009年		2010年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
横浜	全フロア	¥21,500	¥18,900	¥15,500	¥16,500	¥15,600	¥16,300
	1F	¥24,000	¥21,700	¥22,600	¥16,700	¥15,400	¥16,200
	1F以外	¥21,300	¥18,700	¥14,800	¥16,500	¥15,600	¥16,300

■今後の見通し

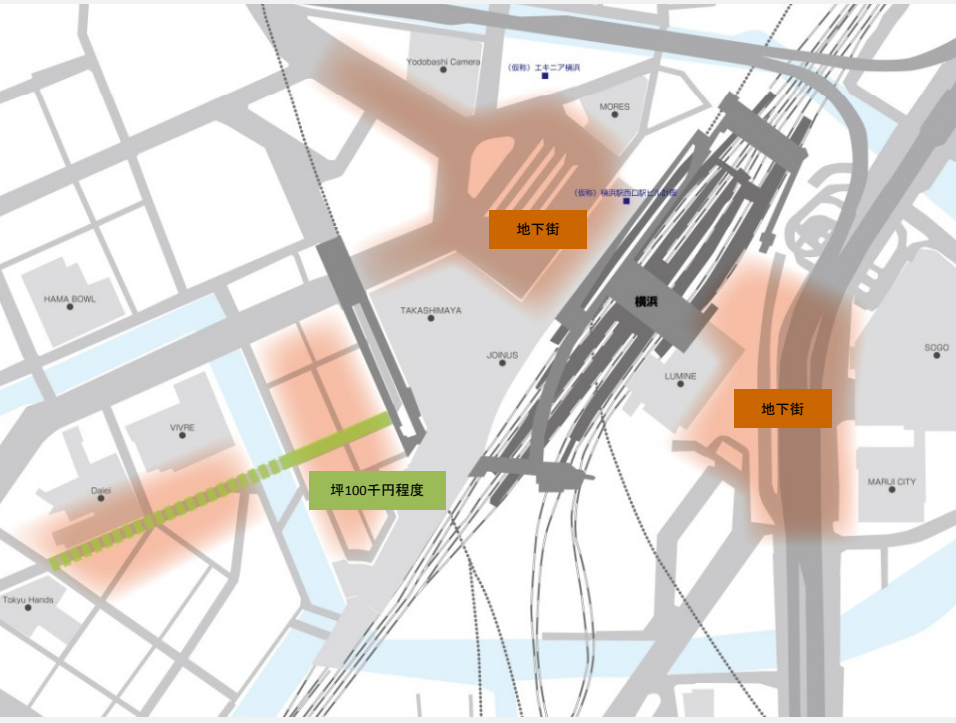
駅ビル(横浜シアル、横浜エクセルホテル東急)の建替は平成31年度。

- 横浜駅西口の横浜シアル、横浜エクセルホテル東急が2011年3月に閉館し、33階建の商業とオフィスの複合施設が平成31年の完成予定である。
- 完成後は西口エリアの集積が一層増すことになるが、まだ8年後の完成であることから今後しばらくはその影響はないと思われる。そのほか、新規の商業施設の開発も特段見られないことから、賃料マーケットに大きな変化は少ないと思われる。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

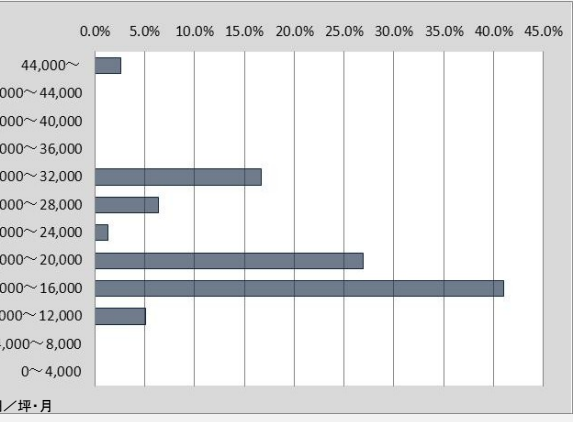


■エリア別賃料・フロア別・業態別トレンド

路面1Fの動きは依然として少なく優良物件の供給は限定的

- ターミナル立地の特性上、横浜駅から離れるにつれて繁華性は劣り、賃料も減少傾向にある。西口周辺は大型店舗が中心で、路面店舗のエリアも限られるうえ、その繁華性から退店も少なく、とりわけ1Fの供給は限定的である。
- 1Fの賃料が1F以外の賃料よりも低い要因としては、上記を理由として1Fの優良物件の供給に限られることにより、繁華性が劣る物件が市場に出回っていることが考えられる。
- 賃料水準は特段変動無く、全フロア、1F、1F以外ともに横ばいで推移している。

■賃料水準構成(1F)



■TOPICS

- 横浜駅西口地下街「ザ・ダイヤモンド」リニューアル(2011)
- 横浜シアル、横浜エクセルホテル東急閉店→新複合施設(2019予定)
- (仮称)MM21地区34街区商業施設開発計画(2013予定)