

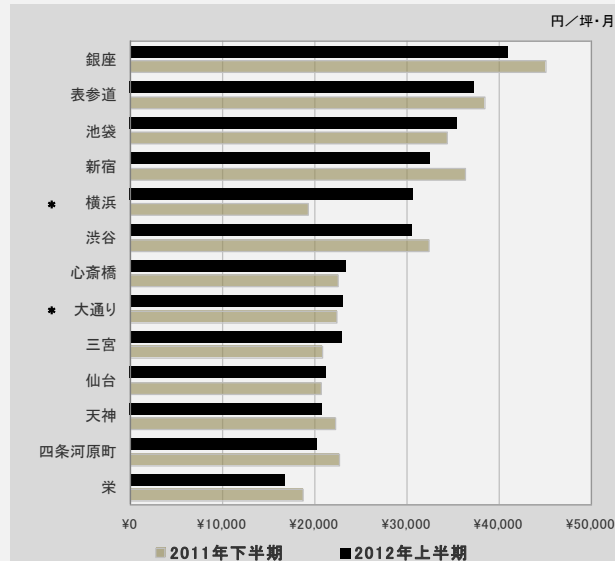
店舗賃料トレンド2012 秋

都内は新規オープンが続くも総じて弱含み。
回復基調はやや一段落か。

- 都内の募集事例はやや弱含みとなった。これらの賃料水準の低下の原因は、一等地以外のエリアでの募集件数が増加して平均賃料水準を引き下げたためだ。
- 但し、各エリアともメインストリート沿いには一定のニーズがあり、成約賃料の水準に大きな変化はない。
- 横浜、池袋、札幌（大通り）は上昇を示したが、1Fの募集事例数が極めて少なく、高値の事例が引っ張っており、実態として大きな上昇の動きはない。
- 開発の進む関西エリアにおいて、回復傾向の心斎橋や神戸（三宮）が上昇を示した。
- 仙台は若干の上昇を示すが、復興需要の過熱感は落ち着きを取り戻しつつある。

■13エリアの1F賃料水準

*=半期の募集件数が合計30件以下のエリア



■13エリアの1F賃料ランキング

円/坪・月

順位	エリア	11年下半期	12年上半期	前期比
1	銀座	¥45,100	¥41,000	91%
2	表参道	¥38,500	¥37,300	97%
3	池袋	¥34,400	¥35,500	103%
4	新宿	¥36,400	¥32,500	89%
5	横浜	¥19,300	¥30,700	159%
6	渋谷	¥32,400	¥30,600	94%
7	心斎橋	¥22,600	¥23,400	104%
8	大通り	¥22,400	¥23,100	103%
9	三宮	¥20,900	¥22,900	110%
10	仙台	¥20,700	¥21,300	103%
11	天神	¥22,300	¥20,900	94%
12	四条河原町	¥22,700	¥20,300	89%
13	栄	¥18,700	¥16,800	90%

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
特定事業部 商業施設専門チーム 内山、水野、谷口
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：久保、内嶋

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

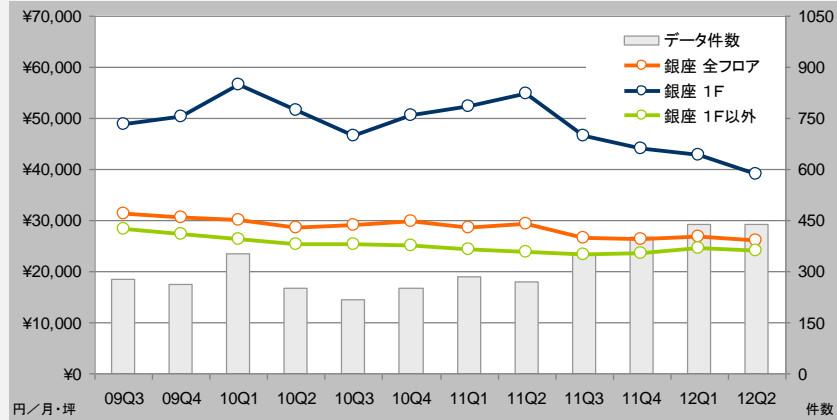


■エリア全体のトレンド

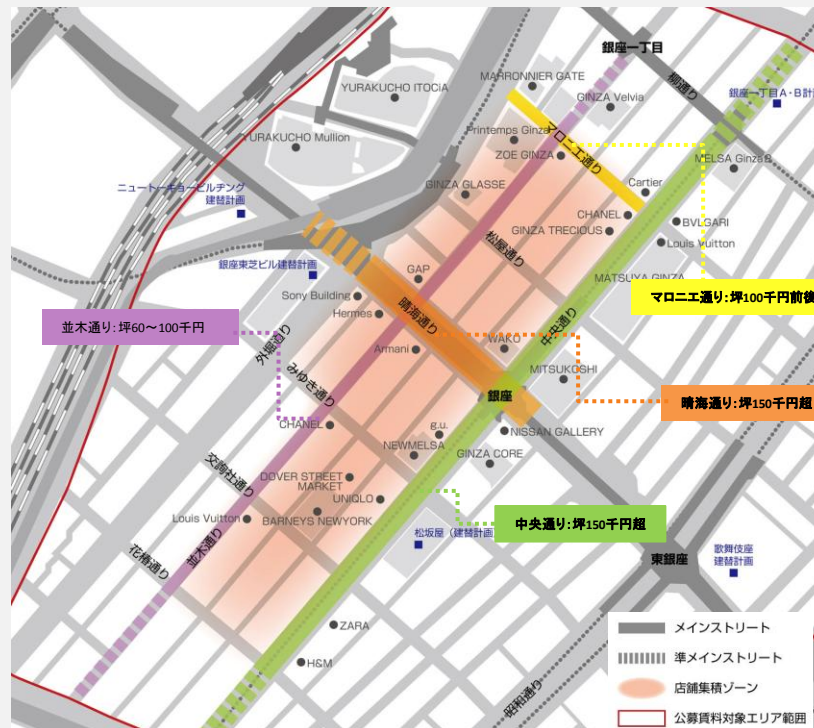
賃料はやや弱含みが継続。募集件数は高止まり。

- 2010年の全フロアの平均賃料は、ほぼ横ばいのトレンドとなっていたが、1階部分の平均募集賃料の落ち込みにより、2011年下期には再びマイナストレンドとなり、以降はほぼ横ばい。プライムロケーションを除くエリアの募集件数増加が平均賃料の低下に影響を与えていると考えられる。
- 一方、プライムロケーションについては賃料は落ち着きが見られ、ほぼ横ばいが続いていると考えられる。
- 09年以降はラグジュアリーブランドに変わって、「ユニクロ」「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らっていない。

■公募賃料トレンド



■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/月・坪				
		2009年		2010年		2011年
銀座	全フロア	¥30,900	¥29,400	¥29,400	¥28,900	¥26,400
	1F	¥49,500	¥54,400	¥48,800	¥53,500	¥45,100
	1F以外	¥27,700	¥25,900	¥25,200	¥23,900	¥24,300

■今後の見通し

プライムロケーションは縮小傾向。

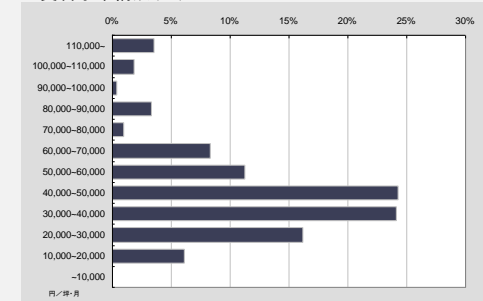
- 震災による影響も見られたが、11年後半から外国人観光客も戻りつつあり、新規出店も見られる。しかしながら裏手立地での相場感は依然として戻っておらず、同じ銀座エリアでも賃料格差は広がっている。
- 中央通り沿いのカジュアルファッション、ファストファッションの台頭により、銀座エリアは以前の「大人の街」から、ヤング層の取り込みも図る広い年齢をターゲットとする街に徐々に変化している。

■地区別トレンド

ルミネ開業の好影響も一時的。裏手立地は厳しい状況。

- 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。
- 一方、かつてのブランドストリートである並木通りは、有力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。
- 1階の募集賃料は低下傾向にあるが、これは銀座1丁目方面など、商業集積が少なく、賃料単価も低い物件の募集件数が増加したことや、一部のエリアで見られた高額物件(坪単価)が公募に出なくなったことが影響していると考えられる。
- 11年10月、有楽町ルミネが開業。集客力がアップし、周辺にも好影響を与えたようだが、マロニエ方面などは売上が落ちているなどとも聞かれる。

■賃料水準構成(1F)



■住所別平均賃料

住所	2009下期～2012上期累計		2012年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
千代田区有楽町2丁目	¥38,377	12	-	0
中央区銀座1丁目	¥24,965	789	¥22,657	216
中央区銀座2丁目	¥26,192	309	¥20,964	57
中央区銀座3丁目	¥24,160	344	¥24,490	69
中央区銀座4丁目	¥33,151	339	¥27,646	86
中央区銀座5丁目	¥27,516	411	¥27,163	81
中央区銀座6丁目	¥30,036	700	¥30,388	136
中央区銀座7丁目	¥28,249	406	¥28,494	118
中央区銀座8丁目	¥32,695	492	¥29,780	115

■TOPICS

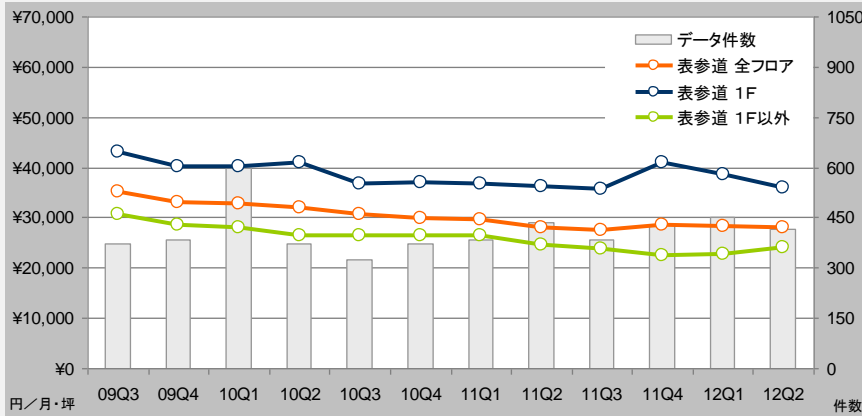
- 銀座コマツビル(ユニクロ・ドーバーストリートマーケットギンザ・コムデギャルソンなど)(2012.3)
- 中央通りユニクロ・ジーユーに業態変更(2012.3)
- 中央通り既存ユニクロ跡→ソフトバンクショップ(2012.3)
- 東京メトロ銀座駅構内に商業施設「エチカフィット」開業(2012.6)
- 銀座東芝ビルや松坂屋(銀座6丁目再開発計画、2017年頃)など大型ビルの建替計画

■エリア全体のトレンド

エリア全体が徐々に回復傾向に。

- 全フロアの平均賃料を見ると、2010年下期から2011年上期にかけて落ち込みが見られるものの2011年以降はほぼ横ばいで推移している。
- 募集件数も11年第3四半期を底に増加傾向、直近では微減トレンドとなっている。
- 東急プラザ表参道原宿の開業によりエリアの集客力もアップしているため、プライムロケーションの成約賃料ベースでは落ち込みは見られない。エリア全体としては徐々に回復傾向にあると考えられる。

■公募賃料トレンド



■地区別トレンド

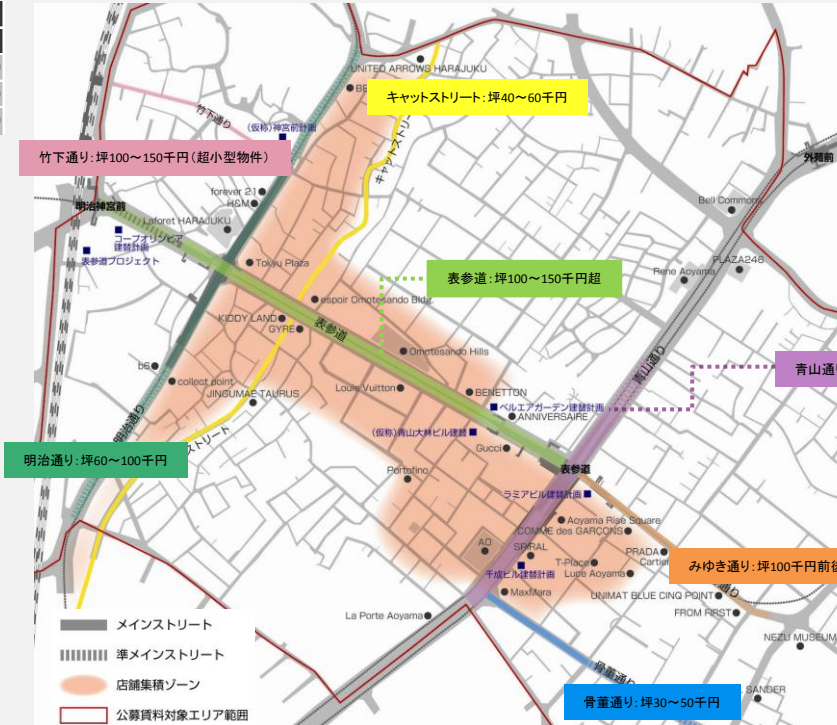
東急プラザ表参道原宿開業によるエリア一帯の客数増加。神宮前交差点が更にパワーアップ。

- 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。
- 12年4月、東急プラザ表参道原宿が開業。周辺一帯の客数増加に貢献している。

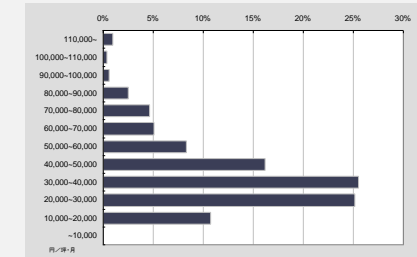
■公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2009年	2010年		2011年		2012年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
表参道	全フロア	¥34,000	¥32,500	¥30,300	¥28,800	¥28,000	¥28,200
	1F	¥41,700	¥40,500	¥36,800	¥36,400	¥38,500	¥37,300
	1F以外	¥29,600	¥27,400	¥26,500	¥25,500	¥23,100	¥23,300

■各ストリートの1F賃料



■賃料水準構成 (1F)



■住所別平均賃料/募集件数 (1Fのみ)

住所	2009下期~2012上期累計		2012年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
渋谷区神宮前1丁目	¥37,270	154	¥37,894	42
渋谷区神宮前3丁目	¥34,009	255	¥32,008	60
渋谷区神宮前4丁目	¥44,715	232	¥42,763	31
渋谷区神宮前5丁目	¥37,735	195	¥41,113	38
渋谷区神宮前6丁目	¥47,310	63	¥49,251	12
港区北青山3丁目	¥47,894	154	¥47,820	40
港区南青山3丁目	¥33,485	170	¥41,299	29
港区南青山4丁目	¥29,948	98	¥20,414	12
港区南青山5丁目	¥51,750	272	¥49,678	32
港区南青山6丁目	¥29,147	190	¥27,195	35

■TOPICS

- 東急プラザ表参道原宿開業 (2012.4)
- 表参道沿いにキティランドが再出店 (2012.7)
- 青山通り沿いラ・プラス南青山跡の遊休地: 246COMMON期間限定出店 (2012.8~2014.3)
- ベルエアーデンビル建替計画 (2012秋頃予定)
- 青山大林ビル建替計画: 旧ハナエモビル (2013.4予定)
- COACHが出店予定 (2013春頃予定)
- 青山ラミアビル跡→(仮称)東京スタイル南青山計画 (2013.8予定)

■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。
- 東急プラザ表参道原宿 (旧1F原宿) 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、裏手立地は依然として空室も散見され、ストリートから外れた裏手立地や骨董通り・根津美術館方面などは厳しい状況が継続するものと考えられる。
- 現在、明治通り沿い・渋谷方面は道路拡張工事が続いており、それに伴いビルの建て替えを行うなど出退店の動向も多く、今後の動向が注目される。

■エリア全体のトレンド

駅中心に商業が集積。60階通りに動き

- 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。新宿や渋谷と比較しても賃料水準の高いストリートは限られる。
- 公募賃料のトレンドは上がっているが、これは景気低迷により一等地での募集が増えたことが理由となる。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

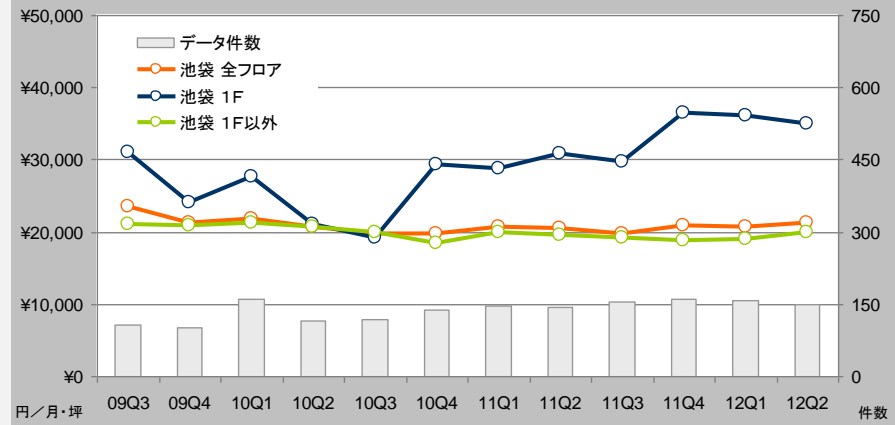
エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年		2012年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
池袋	全フロア	¥22,500	¥21,400	¥19,700	¥20,600	¥20,300	¥21,000		
	1F	¥29,000	¥24,700	¥24,000	¥29,900	¥34,400	¥35,500		
	1F以外	¥21,000	¥21,000	¥19,100	¥19,700	¥18,900	¥19,500		

■今後の見通し

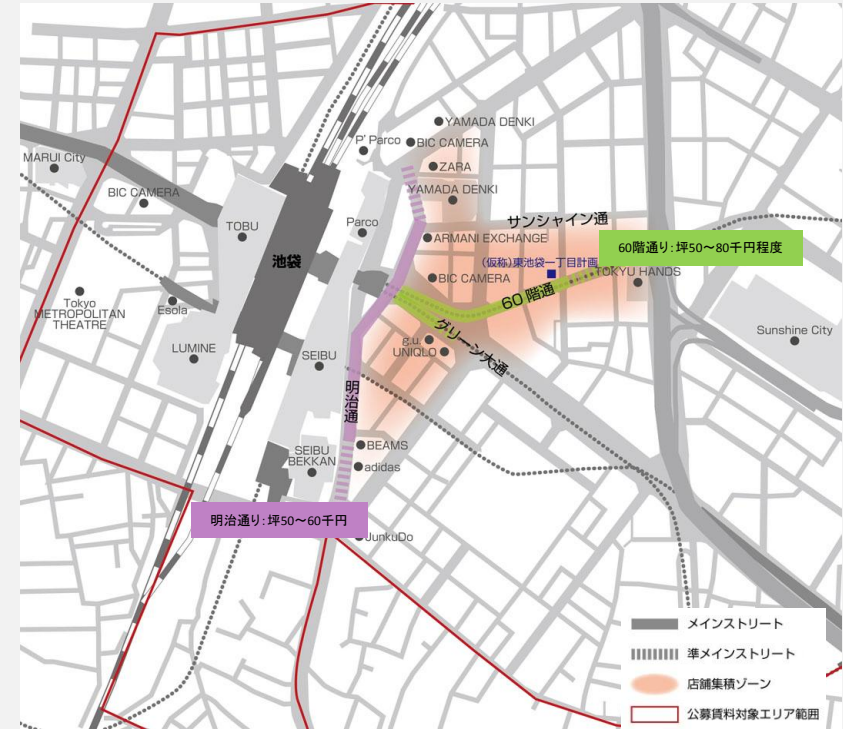
駅直結施設のリニューアルなどにより、60階通以外の路面は厳しいトレンドが続くとみられる。

- ルミネのリニューアル、パルコの飲食フロアリニューアルなどにより、駅直結施設のパワーが強まっている。
- 路面で大きなウエイトを占める飲食店にも影響はあると考えられ、駅から離れた立地への出店意欲が低下する懸念がある。
- サンシャイン60通り沿いのラウンドワンとアメリカンイーグルに続き、ユニクロ等の出店が予定されており、60階通りは好影響が期待される。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

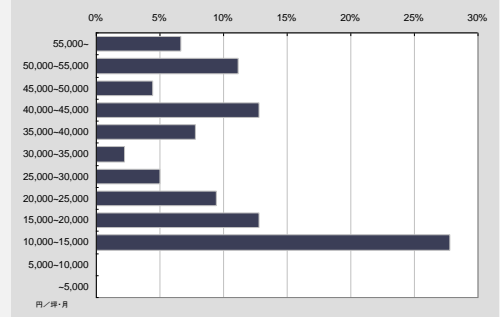


■地区別トレンド

サンシャイン60通りは高水準。高額公募割合が増加。

- 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。
- 1階以外の賃料水準は横ばいだが、長期的に決まらない物件も増えているようである。

■賃料水準構成(1F)



■住所別平均賃料/募集件数(1Fのみ)

住所	2009下期~2012上期累計		2012年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥43,263	18	¥22,932	1
豊島区東池袋1丁目	¥30,928	106	¥36,528	24
豊島区東池袋3丁目	¥14,699	19	-	0
豊島区南池袋1丁目	¥59,198	6	¥35,309	3
豊島区南池袋2丁目	¥28,875	31	¥24,426	8

■TOPICS

- キンカ堂(本館・別館)閉店(2010)→楽園タウン開業(2011.11)
- アルマーニエクスチェンジ開業(2011.12)
- 東武百貨店改装計画(2011.3)
ラオックス・ユニクロ開業(2012.9予定)
- (仮称)東池袋1丁目計画にラウンドワン、American Eagle Outfitters開業(2012.12予定)
- (仮称)池袋Sプロジェクトはユニクロ等が入居予定(2014)。
- ルミネ7~9階がリニューアル(2012.4~6)
- パルコ飲食フロアリニューアル(2011.10)

店舗賃料トレンド

新宿エリア

SHINJYUKU AREA

■エリア全体のトレンド

平均賃料は下落傾向。プライムロケーションから外れたエリアの公募件数増加が要因。

- ・ 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。
- ・ 2010年下期以降の全フロアの平均賃料はほぼ横ばいで推移していたが、2012年に入り下落傾向にある。
- ・ 2012年上期/2011年下期では平均賃料が坪20千円を下回る新宿2丁目や新宿4丁目の公募件数の増加が顕著で、平均賃料低下の要因となっている。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

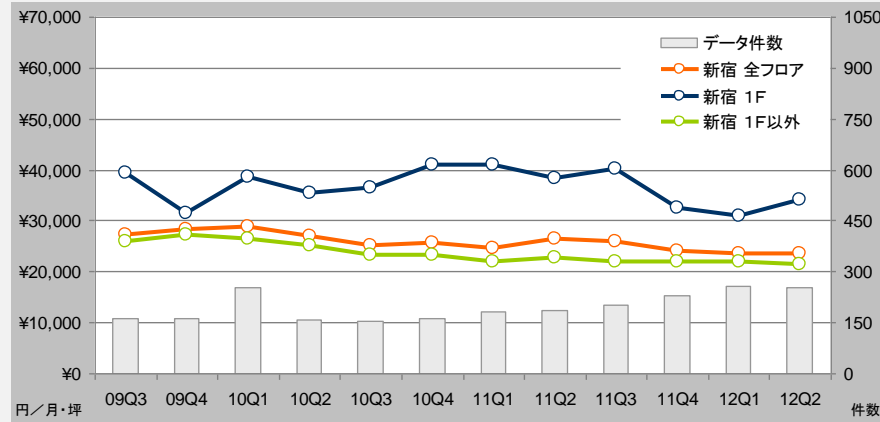
エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年		2012年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
新宿	全フロア	¥27,700	¥28,100	¥25,300	¥25,600	¥25,000	¥23,500	
	1F	¥33,800	¥37,400	¥38,600	¥39,200	¥36,400	¥32,500	
	1F以外	¥26,400	¥25,900	¥23,200	¥22,400	¥21,800	¥21,700	

■今後の見通し

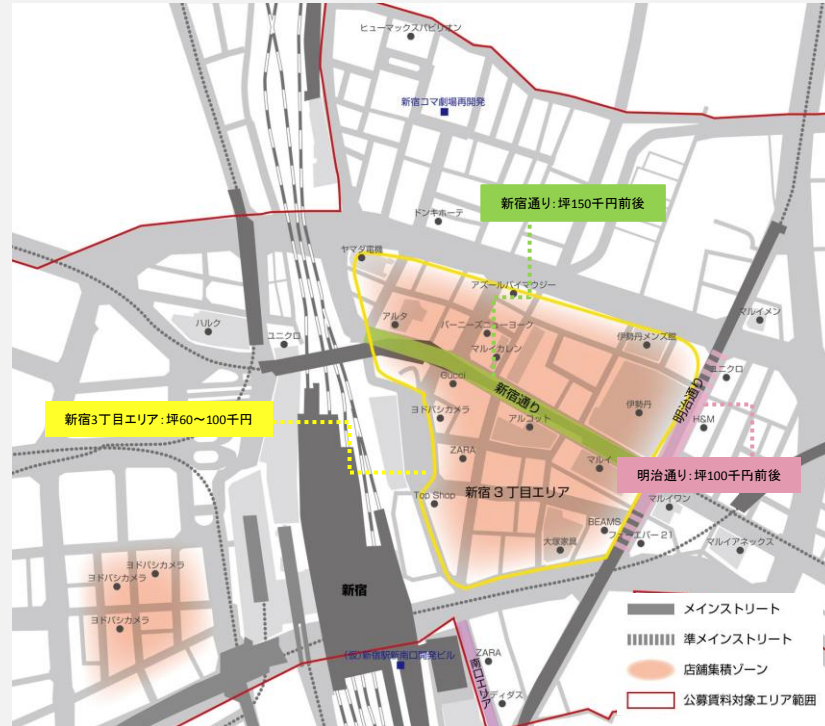
新宿通り沿いは今後も変化が期待される。日本一の乗降客の下支えもありエリアのポテンシャルの低下は考えにくい。

- ・ 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通り周辺とその他の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

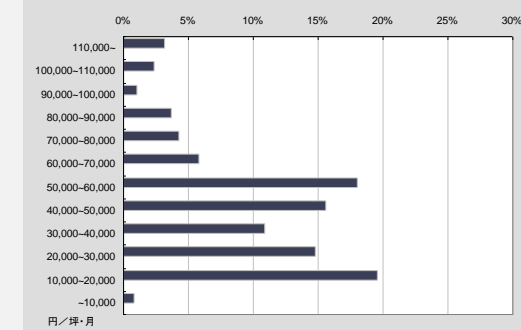


■地区別トレンド

新宿通り沿いは依然としてエリアNo.1の水準

- ・ 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、銀座や表参道と並び最高賃料が相場となる。2階以上の賃料も新宿3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する。
- ・ 住所別平均賃料では、歌舞伎町や西新宿1丁目の賃料水準が高額となっているが、超小型物件が多く坪単価が高いため、平均賃料に影響を与えているようである。西新宿1丁目は、就業者層が多く飲食店やコンビニエンスストアなどの出店が中心となるが、優良立地では実際の成約ベースでも新宿3丁目エリアと同クラスの賃料水準となる。

■賃料水準構成(1F)



■住所別平均賃料/募集件数(1Fのみ)

住所	2009下期~2012上期累計		2012年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥52,737	185	¥49,027	39
新宿区新宿2丁目	¥24,037	35	¥14,989	7
新宿区新宿3丁目	¥53,665	69	¥46,148	19
新宿区新宿4丁目	¥15,910	6	¥18,172	2
新宿区新宿5丁目	¥23,981	58	¥15,661	13
新宿区西新宿1丁目	¥87,980	25	¥73,297	6

■TOPICS

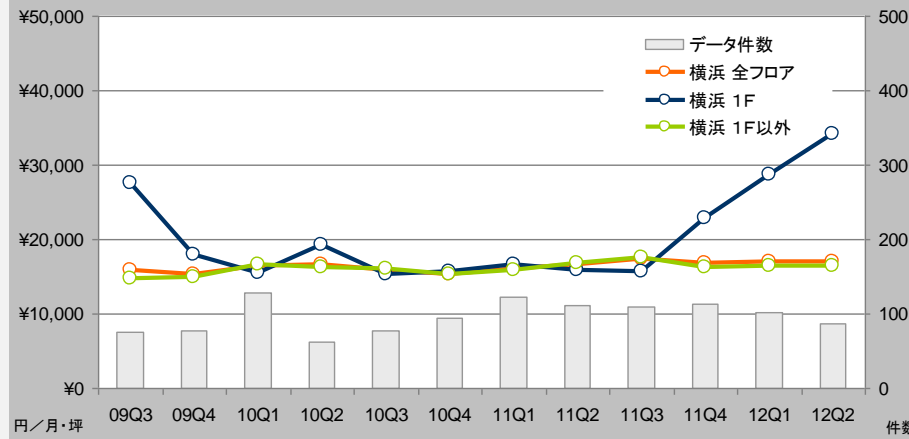
- ・ アルマーニエクステンジ開業(2012.4)
- ・ ベネトン跡→アディダスブランドコアストア開業(2012.4)
- ・ マルイカレン跡→サ・スーツカンパニーとユニバーサルランゲージの複合店開業(2012.6)
- ・ 新宿三越アルコット跡→ビックカメラ開業(2012.7)、同社とユニクロのコラボによる「ビックロ」開業(2012.9)
- ・ ユニバーサルランゲージ路面店舗→リーバイスストア出店予定(2012.9)
- ・ ユニクロ新宿三丁目店→ジーユーへの業態変更(2012.10)
- ・ ヒューリック新宿ビル(みずほ銀行跡地)建替計画(2014.10竣工予定)
- ・ 新宿駅東西自由通路整備計画(2016年度頃)

■エリア全体のトレンド

駅前商業施設と地下街が中心であり、路面では横浜駅西口がプライムエリア。依然として路面に大きな動きは少ない。

- 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。
- 1F賃料は大きく上昇傾向にあるが、これは1階はデータ件数が限られ、プライムエリアの高額物件が決まらないためであり、実勢としては1階賃料に大きな変化はないと考えられる。

■公募賃料トレンド



■地区別トレンド

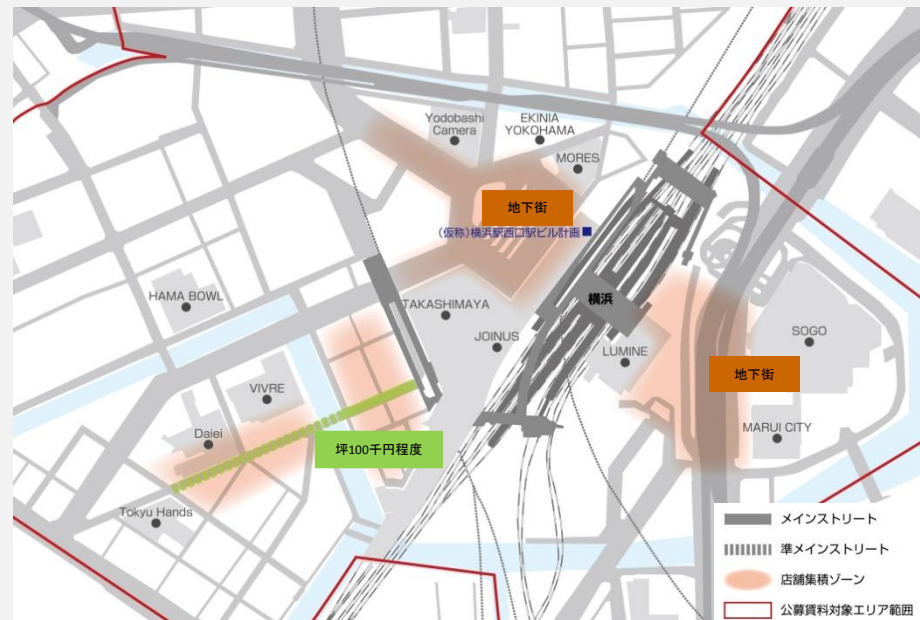
路面1Fの動きは依然として少なく優良物件の供給は限定的

- 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。
- チェーン店が出店できる路面は少なく、街イメージに大きな変化もないため、路面の賃料水準は変化が少くないと考えられる。

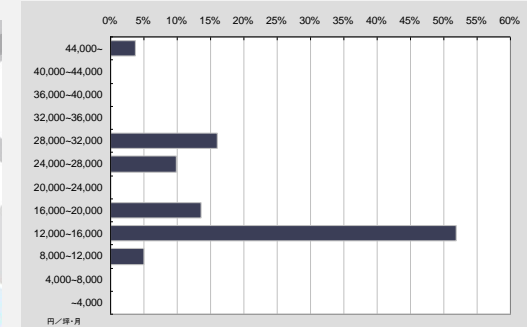
■公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年		2012年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
横浜	全フロア	¥15,500	¥16,500	¥15,600	¥16,300	¥17,100	¥17,100	
	1F	¥22,600	¥16,700	¥15,400	¥16,200	¥19,300	¥30,700	
	1F以外	¥14,800	¥16,500	¥15,600	¥16,300	¥16,900	¥16,500	

■各ストリートの1F賃料



■賃料水準構成 (1F)



■今後の見通し

横浜シアルに出店していたテナントが駅前他施設へ移店しており、好影響となっている施設もみられる。

- 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年に完成予定である。
- 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。
- 横浜シアルの閉館に伴い商業の供給量が一時的に減っているため、他施設に人が流れることで好調となっている施設もみられる。

■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)

■エリア全体のトレンド

面的に拡がる街の特性を持つ。ヒカリエ開業等により、街の拡がり一段縮まった感もある。

- 2010年下期以降横ばいが続くトレンドであったが、2012年に入りやや下降傾向となっている。
- 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。
- ヒカリエshinQs開業により、駅前のパワーが強まっている反面、駅から遠い路面はテナント付けに苦しむところも見られるようになっている。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

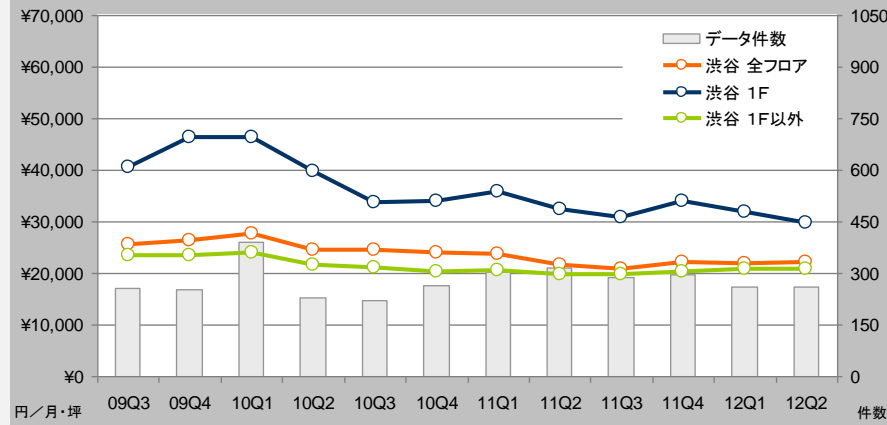
エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年		2012年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	¥26,000	¥26,600	¥24,200	¥22,600	¥21,400	¥22,000	
	1F	¥43,700	¥44,100	¥33,800	¥34,400	¥32,400	¥30,600	
	1F以外	¥23,400	¥23,100	¥20,500	¥20,100	¥20,100	¥20,900	

■今後の見通し

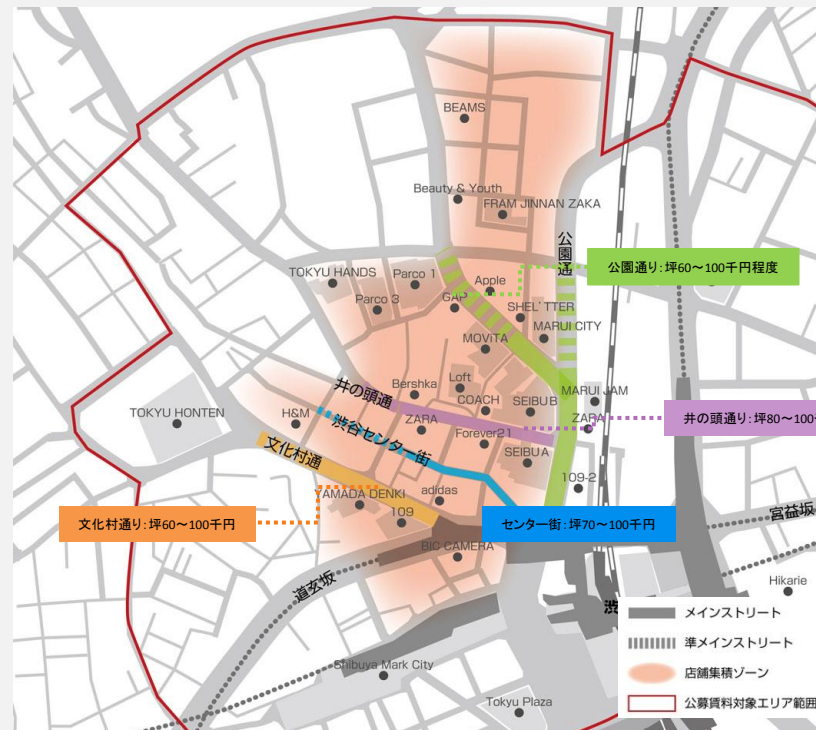
商業の重心が駅の東側・南側にも波及

- 東急東横線と副都心線の相互直通運転開始により(2013年3月16日予定)、人の流れが大きく変化する見込み。
- 東急文化会館跡地には、2012年4月に「ヒカリエ」が開業。低層階は商業施設「ShinQs」で、オフィス、ミュージカル劇場などを複合している。「ShinQs」の初年度売上高は180億円(目標)で、6月末時点では目標の2割増となっている。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

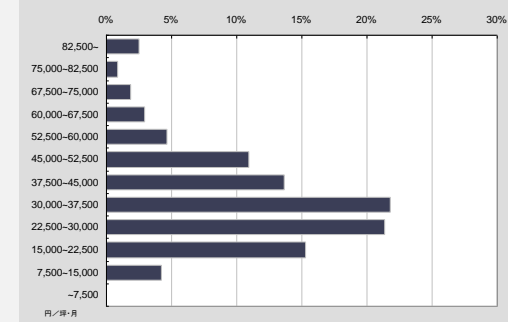


■地区別トレンド

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。
- 2012年第1四半期以降の1階の公募賃料は下落しているが、表通り沿いの需要が堅調な一方で、賃料水準の低い裏通り沿いでは空室が増加し、募集件数が増加していることにより、平均募集賃料が下落しているようである。
- ヒカリエの集客パワーは高いものの、駅東側の公募賃料に大きな変化は見られない。

■賃料水準構成(1F)



■TOPICS

- 東急文化会館跡地にヒカリエ開業 (2012. 3)
- 明治通り沿いにラコステライブ開業 (2012. 5)
- BCSALON跡→ベーカーリーショップ開業 (2012. 8) 一部テナントはヒカリエに移転開業。
- 渋谷パルコ秋の改装 (2012. 7~10中) 約1,100坪
- 渋谷駅新南口に都市型商業ビル「GEMS (ジェムズ) 渋谷」が開業 (2012. 10)
- タワーレコード渋谷店が全面リニューアル予定 (2012. 11)
- 渋谷駅街区・東横線跡地街区再開発 (2013年以降着手予定)
- 道玄坂一丁目駅前地区再開発 (2013年着工予定、2018年完成予定)

■エリア全体のトレンド

2011年下期以降は横ばいで推移。メインストリートでは横ばい。

- 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の相場賃料が御堂筋を上回っている。
- エリア全体の賃料を見ると2011年上期に回復が見られたものの、2011年下期には再びダウン、2012年上期は横ばいとなっている。
- 公募件数も同様に2012年は横ばいが継続している。

■公募賃料推移表

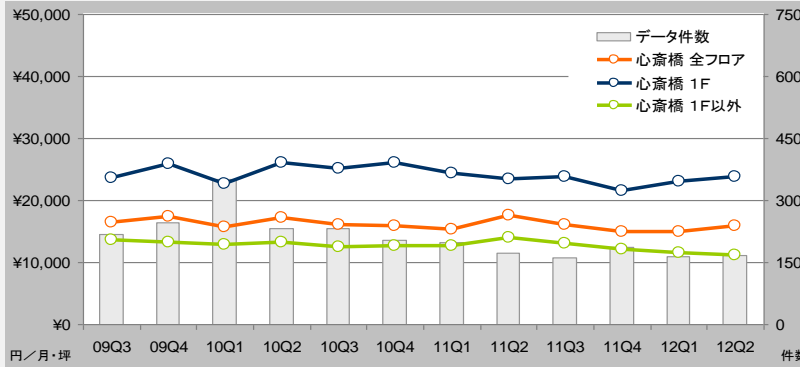
エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年		2012年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
心齋橋	全フロア	¥17,000	¥16,300	¥16,000	¥16,500	¥15,400	¥15,400	¥15,400
	1F	¥24,900	¥24,100	¥25,500	¥23,800	¥22,600	¥23,400	¥23,400
	1F以外	¥13,400	¥13,000	¥12,500	¥13,200	¥12,500	¥11,400	¥11,400

■今後の見通し

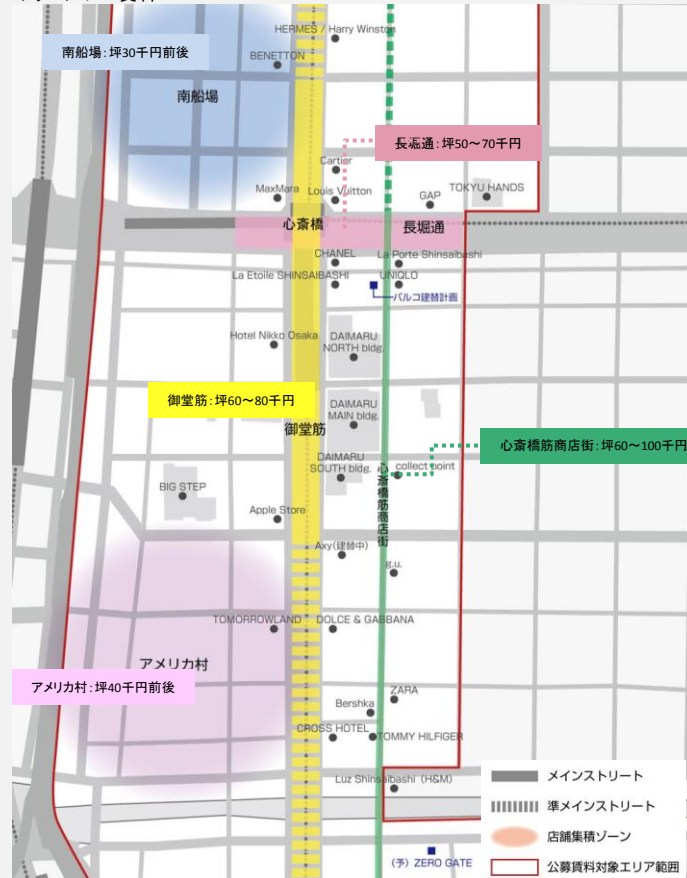
ファストファッションの相次ぐ出店を控え、出店の衰えが感じられないエリア。

- 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モールの開業など街間競争の激化は厳しく、心齋橋エリアでは、大丸やOPAなど大型店を中心に影響が生じた模様である。今後も北ヤードの開発が控えており、梅田エリアは一層集積パワーがアップする。
- 一方、心齋橋エリアは2013年春にはエリア内3店舗目となるH&Mや関西初出店となるFOREVER21の開業なども予定されており、勢いの衰えは感じられない。
- 道頓堀方面では道頓堀ZERO GATEにFOREVER21が出店予定。戎橋には前述のH&Mが2店舗出店しており、従来ファッションの見られなかった道頓堀方面にファストファッションが集積することで、道頓堀方面の集客力がアップすると考えられる。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

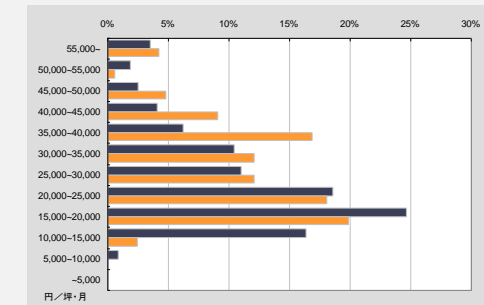


■地区別トレンド

プライムエリアでは賃料水準を維持。裏手は厳しい状況が継続。

- 1Fのトレンドは2011年第4四半期を底とし、回復傾向が見られる。心齋橋筋などプライムエリアについては賃料の低下は感じられない。
- 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以外の中上層階は、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。くだおれで有名な道頓堀周辺でも空室が目立っている。

■賃料水準構成(1F)



■住所別平均賃料/募集件数(1Fのみ)

住所	2009下期～2012上期累計		2012年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区心齋橋筋1丁目	¥29,440	99	¥24,652	17
中央区心齋橋筋2丁目	¥33,861	67	¥24,730	14
中央区西心齋橋1丁目	¥25,256	86	¥46,928	9
中央区西心齋橋2丁目	¥22,225	160	¥17,764	20
中央区道頓堀1丁目	¥31,989	32	¥27,905	9
中央区道頓堀2丁目	¥20,178	19	¥17,124	5
中央区南船場3丁目	¥30,849	85	¥33,227	18
中央区南船場4丁目	¥21,068	219	¥20,486	30
中央区難波1丁目	¥39,213	19	¥27,118	2
中央区難波2丁目	¥14,966	21	-	0

■TOPICS

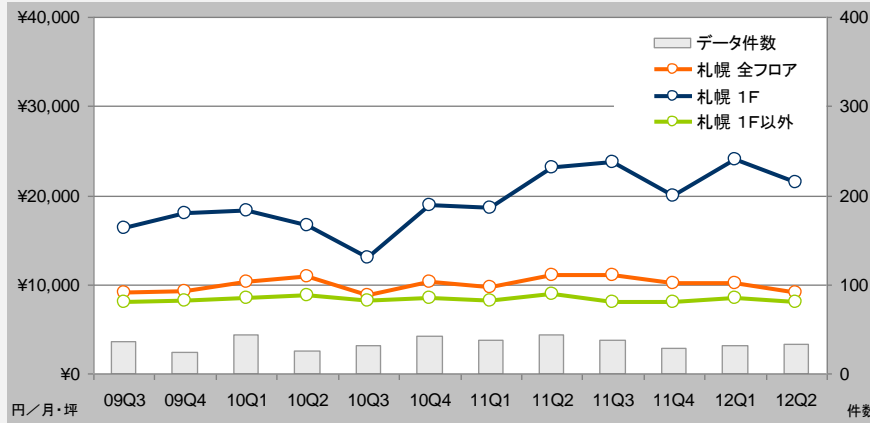
- JOURNAL STANDARD開業(2012.4)
- ベルシユカ(2012.3)、トミーヒルフィガー開業(2012.4)
- 難波1丁目にラウンドワン開業(2012.5)
- 北欧の100円ショップ、タイガーがアメリカ村・BEAMS跡地に開業(2012.7)
- 心齋橋パルコが閉館(2011.9)→心齋橋ZERO GATE(仮称)として開業予定(2013.春)。H&Mが出店予定。
- 道頓堀方面: サミー戎プラザ跡地に道頓堀ZERO GATE開業(2013.春)。FOREVER21が出店予定。
- 梅田阪急ビル建替え計画(2012.10先行開業、2012.11全館開業予定)

■エリア全体のトレンド

地下歩行空間が開通し、札幌駅側に開発が増加しており、人の流れが変化している。

- 「大通地区」は、札幌市内で「札幌駅前地区」と双壁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。
- 四半期トレンドでは直近の1F賃料水準が前回対比で大幅に上下しているが、当エリアは1Fの公募事例件数が非常に少なく、特定物件の募集事例の増減が大きな影響を与えている。
- 札幌駅と大通地区を結ぶ地下歩行空間が開通したことで、両エリアの相互利用は増えているようである。札幌駅側に多くの開発がみられ、人の流れが変化しつつある。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料



■地区別トレンド

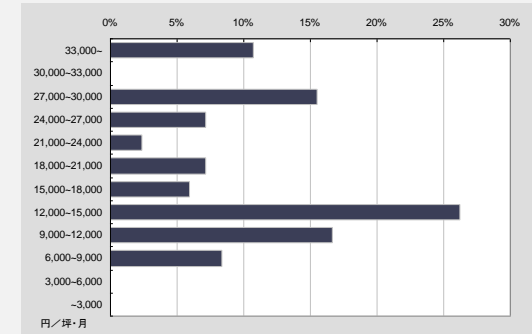
賃料の動きは比較的小さいが、一部に回復も。

- 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。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2009年		2010年		2011年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
大通り	全フロア	¥9,100	¥10,400	¥9,600	¥10,300	¥10,700	¥9,600
	1F	¥17,000	¥17,600	¥17,000	¥20,700	¥22,400	¥23,100
	1F以外	¥8,100	¥8,500	¥8,300	¥8,600	¥8,000	¥8,300

■賃料水準構成 (1F)



■今後の見通し

札幌駅側の開発により、今後南側のエリアは集客力が低下する懸念はある。

- 札幌駅と大通地区を結ぶ地下歩道が昨年3月に完成し、人の流れが大きく変化。
- 札幌アルタは「IKEUCHI ZONE」にリニューアルされたものの、パルコ新館、西武百貨店跡地は商業としてのリニューアル予定は聞かれない。
- 一方、北2条西4丁目まで着工が止まっていた札幌三井ビル建替え工事は、地下1階から地上4階を商業施設とする計画で、地下歩行空間直通のため、良好な影響が期待される。

■TOPICS

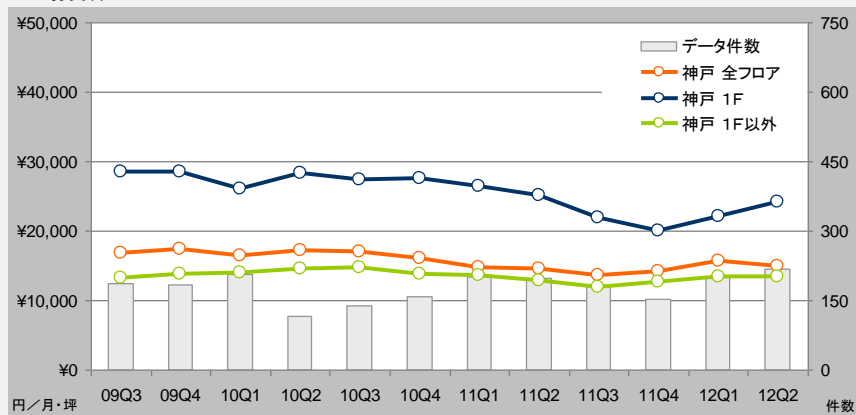
- 札幌駅前通公共地下歩道(札幌駅~大通間)開通(2011.3)
- パルコ新館が開鎖(2011.4)→売却予定
- 西武百貨店跡地をヨドバシカメラが取得。当面は駐車場として運用予定。
- 札幌駅JRタワー内パセオリニューアルオープン(2011.11)
- アリオ札幌リニューアルオープン(2012.3)
- (仮称)札幌三井JPビルディングB1F~4Fに約30店舗オープン予定(2014.9)
- 大通ピッセ(北洋大通センター)開業(2011.9グランドオープン)

■エリア全体のトレンド

賃料水準は回復傾向。

- 大阪梅田地区に新規開業が続いたこともあり11年に低下、じり貧傾向になっていたが、12年上期は再び回復が見られ、10年の水準に戻りつつある。
- 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。
- エリア全体の賃料トレンドは2011年下期はマイナストレンドとなっている。1階の賃料下落が影響を与えていると考えられる。募集件数は2011年第4四半期を底に増加傾向にある。

■公募賃料トレンド



■地区別トレンド

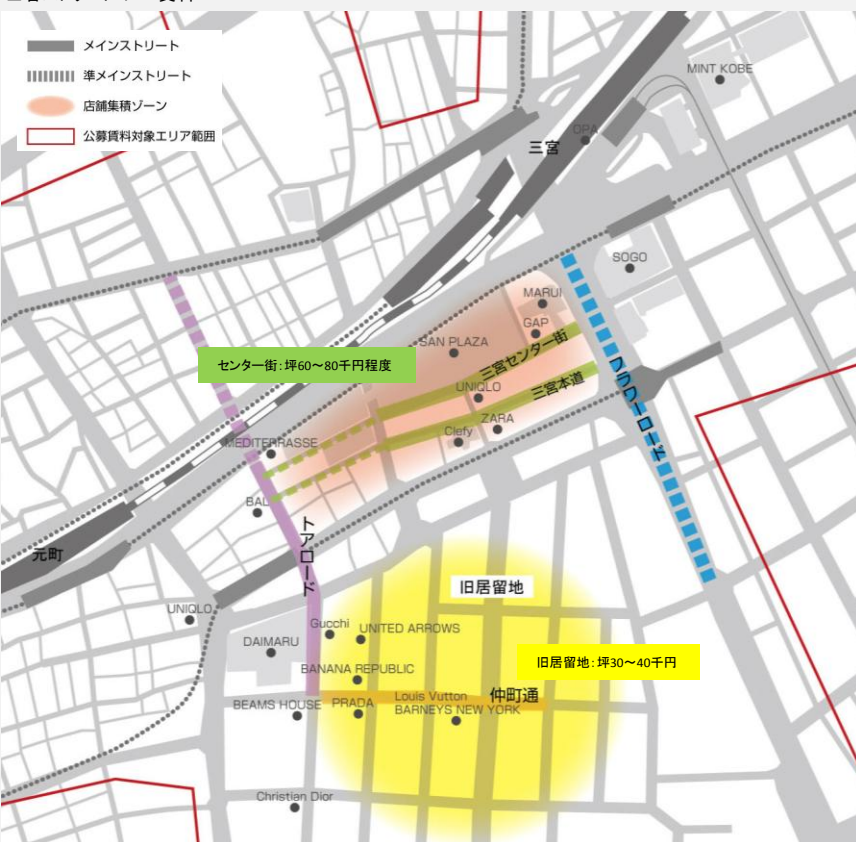
多業種が成立する駅至近のセンター街は高水準。旧居留地は御堂筋同様、ブランド店以外の成立性は低い。

- 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とおり、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 outlet しているが、繁華性は低い。
- 1Fは2011年第4四半期を底にプラストレンドとなっている。1F以外も同様の傾向が見られる。集積から離れた物件が多く公募が上がっており、平均賃料に影響を与えていると考えられる。
- 地下・中上層階のトレンドはほぼ横ばいが継続している。

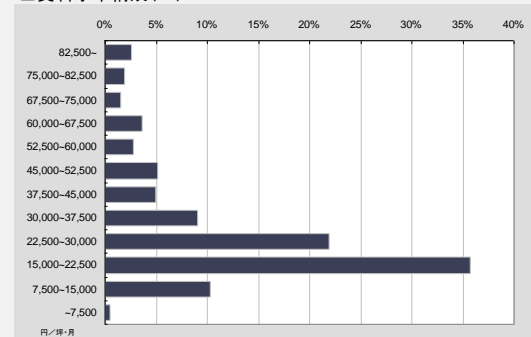
■公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年		2012年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
三宮	全フロア	¥17,000	¥16,700	¥16,500	¥14,700	¥13,900	¥15,300	
	1F	¥28,400	¥26,800	¥27,400	¥25,600	¥20,900	¥22,900	
	1F以外	¥13,500	¥14,100	¥14,300	¥13,300	¥12,300	¥13,300	

■各ストリートの1F賃料



■賃料水準構成(1F)



■TOPICS

- 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 outlet (2011.9)
- DIESEL路面店開業(2012.2)
- PRADAが移転拡張予定(2012.春の予定が延期中)

■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。

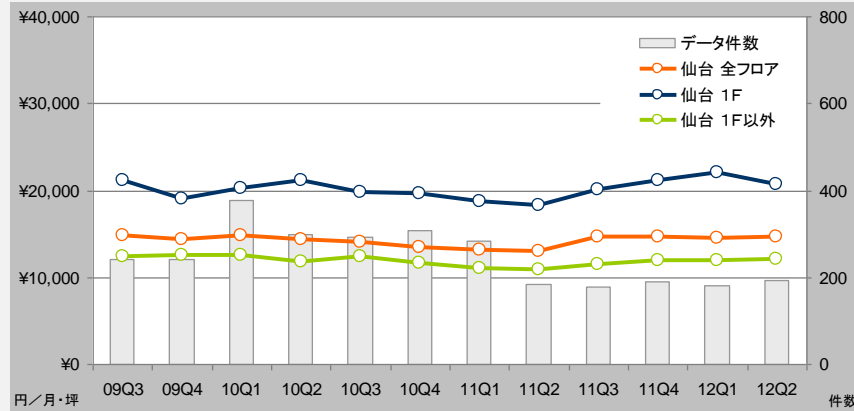
- 2011年秋以降は、しばらくはマーケット環境の大きな変化はないため、徐々に横ばいに落ち着いてくるのではないと思われる。
- 但し、プライムエリアが限定され、その他の立地との賃料格差は広がると思われる。
- 梅田の相次ぐ増床・開業により一時的に客数は減少したようであるが、現在は戻りつつある。エリア内競争環境は緩やかであり、他エリアで売上が厳しい商業施設でも、三宮エリアでは比較的好調な施設などもある。

■エリア全体のトレンド

過熱感は一服したが、引き続き需要は堅調。

- 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。
- 震災後の復興特需により飲食・物販ともに売上は好調な状況が続き、好立地の物件等では新規賃料の上昇も見られたが、足下では商況に一服感が出てきており、強気だった一部オーナーの動きも沈静化しつつある。
- ただし、テナントの出店意欲は依然として比較的堅調である。
- 商店街の中心から離れたエリアでは集客は苦戦している模様である。

■公募賃料トレンド



■地区別トレンド

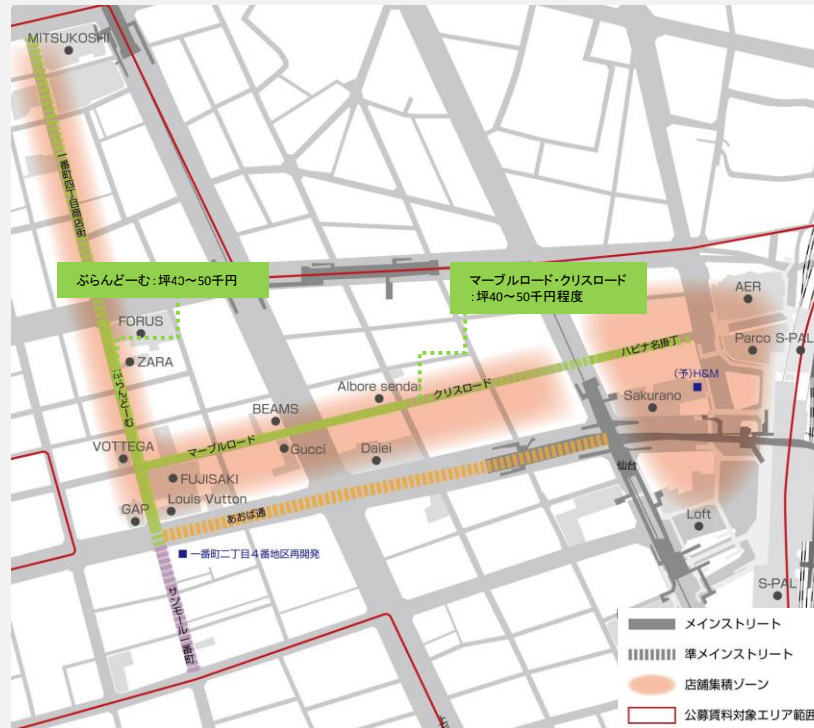
弱含みトレンドが2011年後半に反転。

- 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たが、2011年後半に反転し、それ以降は安定的に推移している。1階についても同様に2011年後半に反転し、継続的に上昇していたが、直近の2012年第2四半期は前期比でやや下落しており、過熱気味であった市況の一服感が現れていると思われる。

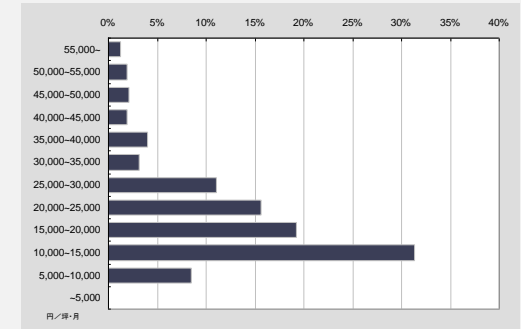
■公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪						
		2009年		2010年		2011年		2012年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
仙台	全フロア	¥14,500	¥14,500	¥13,800	¥13,000	¥14,700	¥14,600	
	1F	¥20,000	¥20,700	¥19,700	¥18,500	¥20,700	¥21,300	
	1F以外	¥12,500	¥12,200	¥12,000	¥11,000	¥11,700	¥12,000	

■各ストリートの1F賃料



■賃料水準構成(1F)



■今後の見通し

当面は復興需要が続く。

- 復興特需による過熱は一服した感があるが、復興需要は当面は続くことから、比較的安定した商況が続くと考えられる。
- ただし、復興需要が剥落した後の中長期的な状況は不透明である。
- 仙台パルコは震災後の11年6月以降、復興需要等から売上は好調に推移していたが、震災から1年経過したことで、徐々に売上も落ち着いてきているようである。12年8月にはヤングファッションを更に強化すべく、合計350坪程度のリニューアルを行っている。

■TOPICS

- 東二番町通の旧佐々重ビル跡地→一番町平和ビルグランドオープン(2012.3)。BEAMS、FrancoFrancoなどが出店。
- イービーズ改修後グランドオープン(2012.3)
- さくら野百貨店にH&Mが出店予定(2012.11)
- (仮称)仙台一番町駅ビルプロジェクト(2013冬完成予定)
- 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

競合環境の激化により、2011年下期以降賃料が継続的に低下している。

- エリアの全フロアの平均賃料は、2009年下期以降マイナストレンドが継続。2011年下期以降は横ばいとなっているが、JR博多シティの開業に始まり、キャナルシティの増床、天神西通りへのH&MやForever21の出店など競合環境の激化により、エリア全体としては賃料の下落傾向が続いている。
- 天神地区は、天神地下街を軸とした大丸、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博多シティ開業後は百貨店を中心に売上減少が見られた。
- 募集件数は直近の2012年第二四半期に増加。内訳を見ると、大名エリアの増加率が高く、駅から離れた立地では店舗の成立が厳しくなっている状況が伺える。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

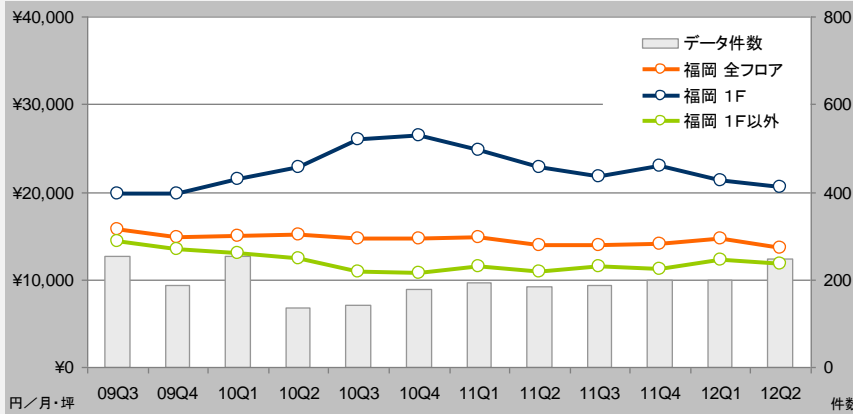
エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年		2012年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	¥15,300	¥15,000	¥14,600	¥14,300	¥14,000	¥14,000	¥14,000
	1F	¥19,700	¥21,900	¥26,200	¥23,800	¥22,300	¥20,900	¥20,900
	1F以外	¥14,000	¥12,800	¥10,800	¥11,200	¥11,400	¥12,000	¥12,000

■今後の見通し

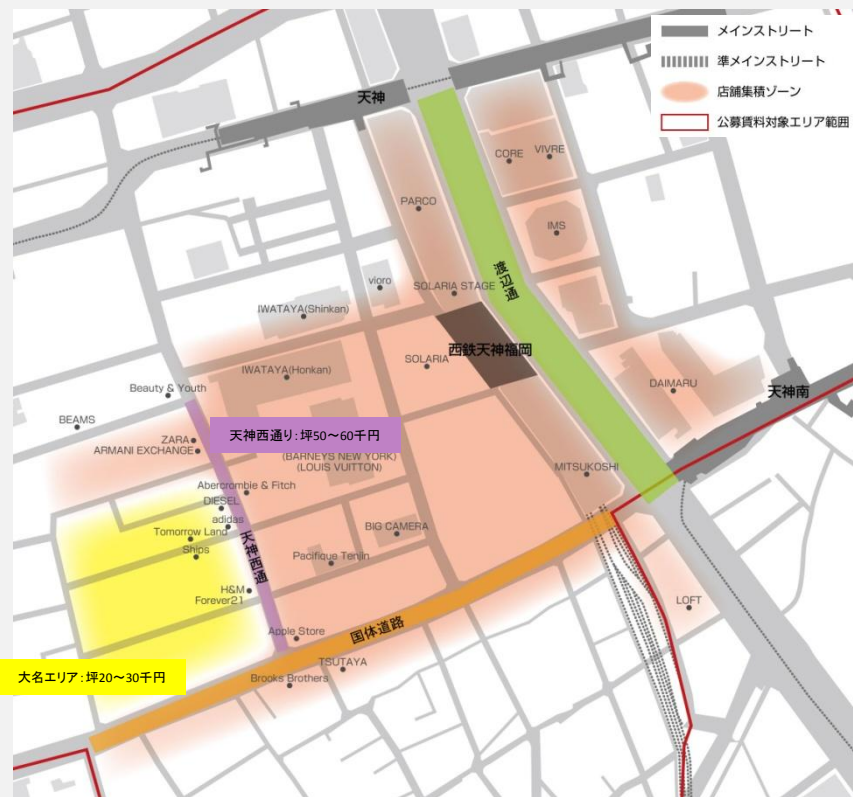
エリア間競争が厳しく、有力テナントの退店も。

- 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ストアの感が強まっており、エリア間（天神vs博多駅vsキャナルシティ）、エリア内競争環境はともに厳しい状況と言える。
- 同じエリア内でも回遊から外れた目的立地やテナントの集客力・鮮度の差により、勝敗がはっきりしてきていると言える。
- 12年4月に天神西通り沿いにH&MやFOREVER21が開業、同通りの集客核となっている。

■公募賃料トレンド



■各ストリートの1F賃料

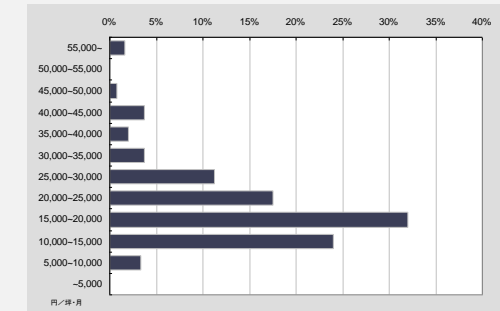


■地区別トレンド

天神駅から離れた立地の弱さは依然として継続。

- 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では空室も目立つようになってきている。
- 1Fの平均賃料は低下傾向にあり、特に、西鉄天神駅から離れたエリアでは回復の兆しは見られない。
- 住所別では商業集積の高い駅至近の天神エリアの水準が高くなっている。大名2丁目の平均賃料は最も高いが、同エリアには天神西通り沿いの事例も含まれているため、高い水準になっていると考えられる。

■賃料水準構成(1F)



■住所別平均賃料

住所	2009下期～2012上期累計		2012年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
福岡市中央区今泉1丁目	¥15,773	190	¥13,354	25
福岡市中央区今泉2丁目	¥11,768	177	¥12,276	47
福岡市中央区大名1丁目	¥14,433	1,039	¥13,307	205
福岡市中央区大名2丁目	¥13,962	551	¥16,502	104
福岡市中央区天神1丁目	¥14,143	108	¥13,703	28
福岡市中央区天神2丁目	¥15,833	292	¥14,681	36

■TOPICS

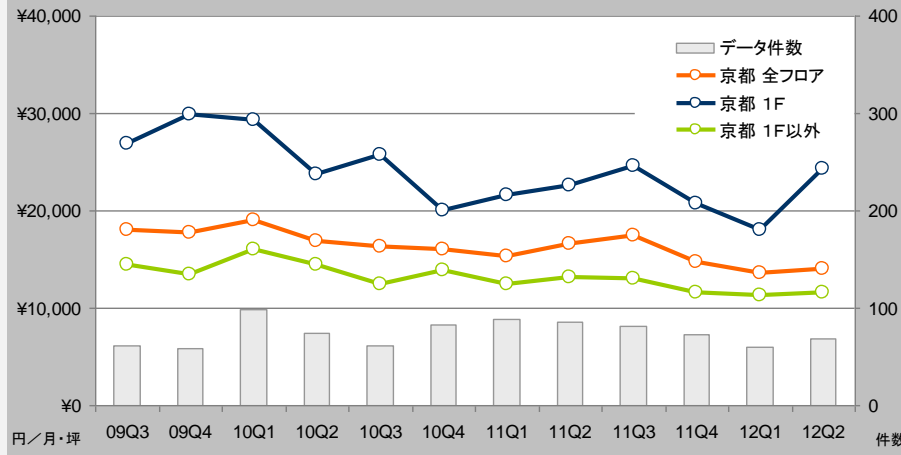
- Abercrombie&Fitch閉店予定(2012.2 決算資料より)
- H&M、FOREVER21開業(2012.4)
- ショップーズ福岡専門店跡地にノース天神開業(2012.6)
- キャナルシティ博多サウスビルリニューアル(2012.9)
- (仮称)日本郵政博多駅ビル、(仮称)新博多ビル建設計画(2013年以降)

■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。京都駅周辺の商業に大きな変化はなく、路面エリアのトレンド感は変わらない。

- 京都は四条通の烏丸～河原町と河原町駅から北側に続く河原町通がプライムロケーションとなる。
- 四条通には烏丸側に大丸、河原町側には高島屋など大型商業施設が軒を連ねる。
- 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の路面店が出店している。
- 2011年4月の京都マルイの開業以降、大きな新規出店はない。
- 河原町通はOPAやミーナ、BALなどの商業施設や、アミューズメント、飲食店などが軒を連ねるが、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西側の新京極通も歩行者流量は非常に多い。

■公募賃料トレンド



■地区別トレンド

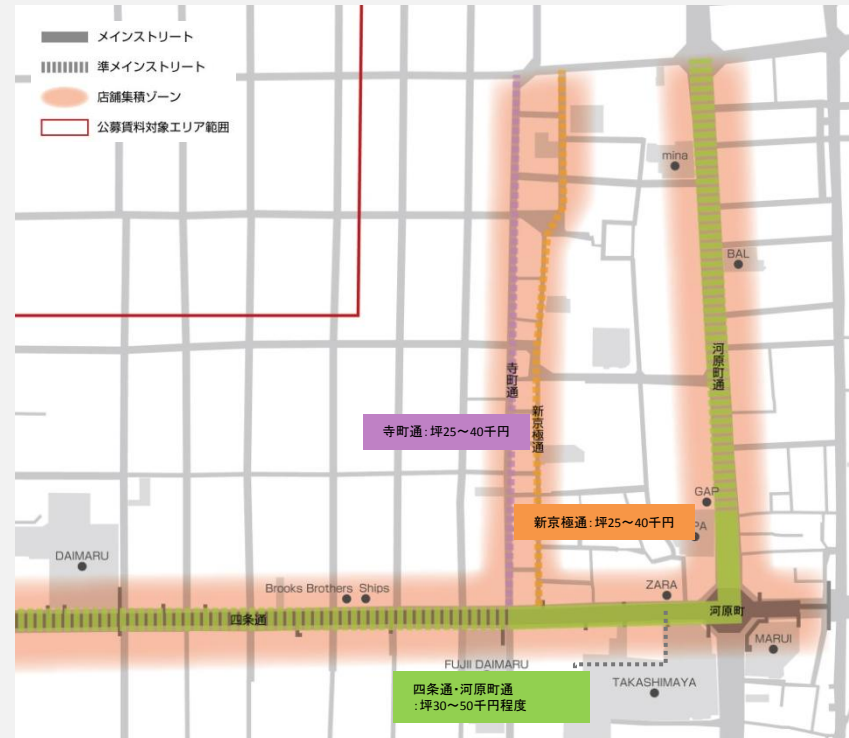
四条通・河原町通がプライムエリアで、寺町通・新京極通が続く。ストリート賃料に大きな変化はない。

- 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。但し、河原町通は駅から離れる程空室も散見される。また四条通りと比較するとファッション感度が低下し、1Fレベルで飲食店やサービス店、アミューズなども多く見られるため、賃料水準は低下する。
- 四条通から北側に伸びる寺町通、新京極通などの商店街や、河原町駅前東側の四条通沿いの店舗など、歩行者流量の多い通りについては、比較的高額な賃料が見られる。
- 四条通り沿いなどのプライムロケーションの1Fについては、空きもほとんど見られず、賃料が大きく低下した感はない。

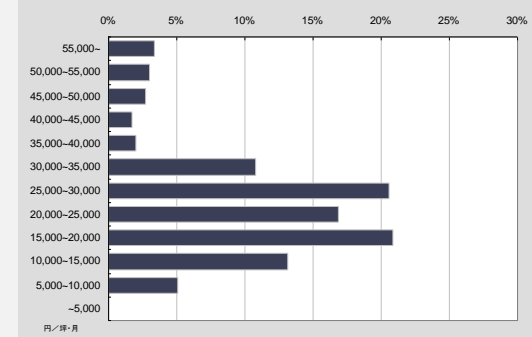
■公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2009年		2010年		2011年		2012年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
四条河原町	全フロア	¥17,900	¥18,000	¥16,100	¥16,000	¥16,100	¥13,700	
	1F	¥28,200	¥26,400	¥22,300	¥22,100	¥22,700	¥20,300	
	1F以外	¥13,900	¥15,300	¥13,100	¥12,800	¥12,300	¥11,400	

■各ストリートの1F賃料



■賃料水準構成 (1F)



■TOPICS

- 四条通り沿いベネトン跡→ZARA移転開業(2012.4)
- OPAにファッション店やブックセンター等の相次ぐ開業 (JINS:2012.2、ブックオフ:2012.3、ダブルクローゼット:2012.4、BABY&PIRATES:2012.8)
- 地下鉄京都駅に駅ナカ所業施設「コトチカ京都」開業予定 (2012.9)

■今後の見通し

地下鉄京都駅の駅ナカ開発などはあるが、マーケットに大きな変化は見込まれない。

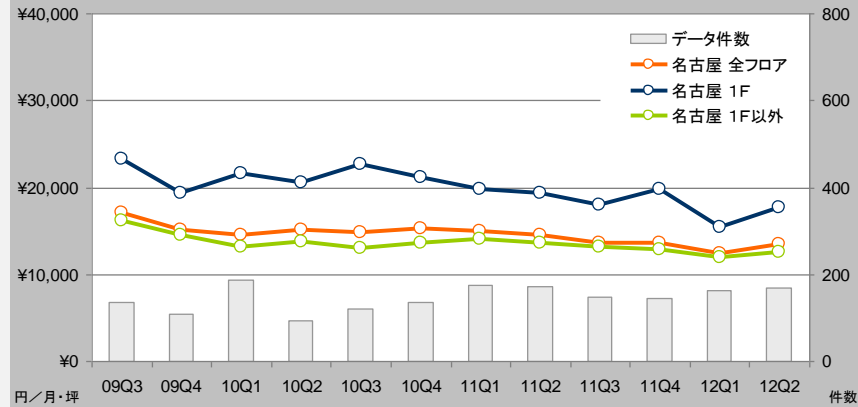
- 1997年に京都伊勢丹が開店して以降、徐々に商業集積を高めてきた京都駅周辺であるが、ビックカメラ(2007)、イオンモール京都(2010)、そして京都近鉄百貨店跡地にはヨドバシカメラ京都(2010)が開店し、商業集積が一度に高まった。また、四条通と河原町通においても、LAQUE四条烏丸(2010)の開業等が見られ依然として商業の中心地としての地位を維持している。
- 市営地下鉄京都駅は、2012年9月に駅ナカ商業施設「コトチカ京都」の開業を予定している。2010年開業の「コトチカ四条」、2011年開業の「コトチカ御池」も好調となっており、新たな賑わいが期待されている。

■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。賃料はマイナストrendが継続していたが、直近では回復傾向も。

- 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。
- 全フロアの平均賃料を見ると、マイナストrendが継続していたが、直近の2012年第2四半期では若干持ち直ししているものの、半期ベースで見ると、2012年上期/2011年上期では▲10%以上の落ち込みが見られる。名駅方面の相次ぐ新規開発により、栄エリアのトレンドが弱まっている可能性も考えられる。

■公募賃料トレンド



■地区別トレンド

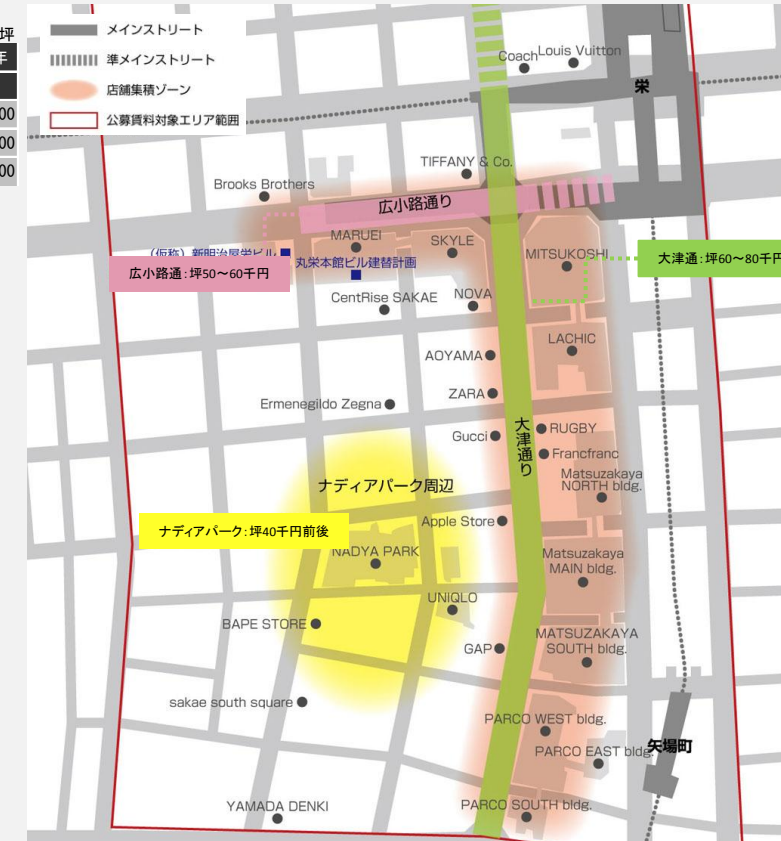
大津通と周辺エリアとの賃料格差は継続。

- 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。
- 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はゆるやかなマイナストrendが継続しているが、2012年第1四半期の落ち込みが大きい。半期ベースで見ると2012年上期/2011年上期で▲15%程度ダウンが見られる。

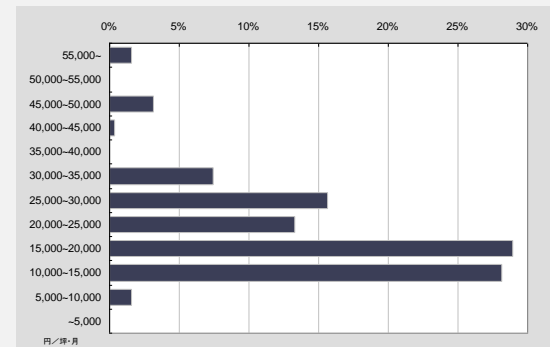
■公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪						
		2009年		2010年		2011年		2012年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
栄	全フロア	¥16,200	¥14,600	¥15,000	¥14,700	¥13,600	¥12,900	
	1F	¥21,600	¥21,100	¥21,900	¥19,600	¥18,700	¥16,800	
	1F以外	¥15,400	¥13,400	¥13,200	¥13,800	¥13,000	¥12,200	

■各ストリートの1F賃料



■賃料水準構成 (1F)



■今後の見通し

名駅周辺の吸引力が懸念事項の一方、路面店への一定のニーズも。丸栄本館を含めた周辺の開発などが注目されるも、しばらくは大きな変化はない。

- 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、栄地区には直近で大きな動きはない。
- 先の計画では、丸栄本館の建替計画がある。同計画は、広小路通を挟んで北側の国際ホテルなどが入るビルも含め、ツインビルに建替える計画となる。但し早くとも2020年頃の完成となる模様で、その間のエリア内の大きな変化はないものと考えられる。また、丸栄百貨店は百貨店業から撤退することも視野に入れているようである。
- 松坂屋では国内最大級のH&M(970坪)がオープン。同店を核に、名古屋初出店ブランドを多数誘致しリニューアル、ヤング層を中心としたMDとすることで、名駅方面との棲み分けを行っている。
- 商業施設の競合環境は厳しい一方、路面を出店できるエリア＝栄となるため、路面店については、今後も一定のニーズは維持されると見られる。

■TOPICS

- ラグビー国内2号店開業 (2012.2)
- 松坂屋南館リニューアル: H&Mなど出店 (2012.4)
- 丸善名古屋ビル撤退(2012.6)→書店は丸栄に移転(2012.9予定)約2割増床。
- (仮称)名古屋駅新ビル(2012.10着工、2016完成～2017年順次開業予定)ホテル、高島屋増床、ヨドバシカメラ、三省堂等出店予定
- 丸栄本館ビル建替計画(2013年計画策定、2019～2020年完成)