

店舗賃料トレンド

2016 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ピーエーシー・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ピーエーシー・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：谷口、古山、水野、有岡
電話番号：03-3503-5377

○株式会社ピーエーシー・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：03-3221-2556



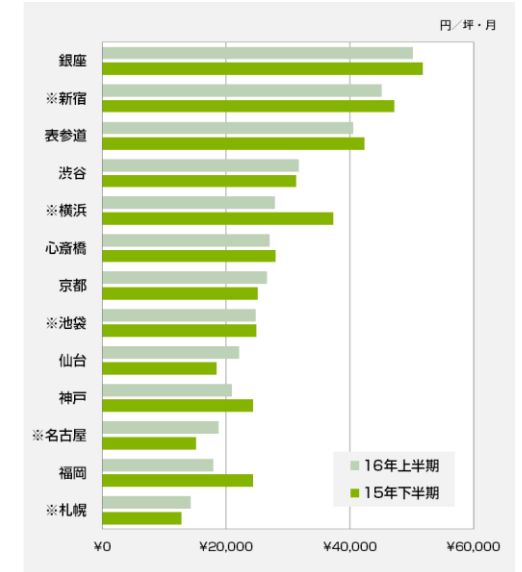
プライムエリアの需要は堅調だが、賃料は全体的に高止まりで横ばい傾向

インバウンド消費の変化により高額賃料で出店する業種業態も変化

- 各エリアの1F賃料ランキングは1位が銀座で変わらず、前回順位の入替わった新宿、表参道が続く。前回増加率の高かった都市で大きな下落が見られるものの、ほぼ横ばいの賃料トレンドとなっている。
- インバウンド消費が高額品から最寄品にシフトし、客単価は下落しているため、百貨店では免税購買客数が増加しているものの免税売上高は減少に転じている。一方ドラッグストアに代表される最寄品を扱う店舗は好調であり、一部エリアにおいては高額賃料で出店する業種の筆頭となっている。
- 大部分のエリアで募集件数の減少が続いており、需要>供給の構図の継続がみてとれる。引き続き新たな開発計画の発表や再始動も多く、全体感として店舗市況は堅調。
- 札幌（大通り）、名古屋（栄）、福岡（天神）、仙台は大規模商業施設を中心に駅前の商業集積が進む。このため地域内でのエリア間競争が厳しくなっているが、路面店の出店需要は堅調である。賃料トレンドは変動が大きくなっているが実勢では概ね横ばい傾向。

■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	15年下半期	16年上半期	前期比
1	銀座	¥51,800	¥50,200	97%
2	新宿	¥47,200	¥45,200	96%
3	表参道	¥42,400	¥40,500	96%
4	渋谷	¥31,300	¥31,800	102%
5	横浜	¥37,300	¥27,900	75%
6	心斎橋	¥28,000	¥27,100	97%
7	京都	¥25,100	¥26,600	106%
8	池袋	¥24,900	¥24,800	100%
9	仙台	¥18,500	¥22,100	119%
10	神戸	¥24,400	¥21,000	86%
11	名古屋	¥15,200	¥18,800	124%
12	福岡	¥24,400	¥17,900	73%
13	札幌	¥12,800	¥14,300	112%