

都内主要マーケット

2008年来一変した商業マーケット。施設開発

調査要領

店舗賃料相場は、ゾーンという“面”での捉え方でなく、当社基準で選定した“通り”ごとに表示

- 調査対象：①商業の主動線、繁華街、商店街 ②通りの名前がある、認知度が高いストリート ③現在開発が進んでいる、もしくは今後の開発が明確なストリート等を勘案し通りを選定
- 賃料相場：①過去2年間の事例から導き出した相場感 ②フロアは店舗ニーズの高い1階、2階、地下1階に限定 ③百貨店、専門店等のビルは対象外

2007年秋号、2008年秋号と、毎年秋号の店舗マーケット情報で掲載している「都内主要マーケット、店舗賃料相場」だが、今回、激変する市況下において3クール目を迎えることとなった。ご承知の通り、各種・各セグメントの不動産マーケットは、昨年来急激な冷え込みを見せている。そんな中、はたして東京都内の主要店舗マーケットはどのような状況なのか。どのような取引が行われているのか。それを如実に示すのが、この賃料相場だと言えるだろう。店舗出店担当者やビルオーナーはもとより、全ステークホルダー注目のマーケットデータを、ぜひご覧いただきたい。本稿へのさらなるご質問・お問い合わせは、引き続き東京本社リテールサービス部の営業担当者 **Tel.03-5470-8751**まで。また、2007年、2008年の記事&賃料相場地図については、弊社ホームページ「オフィスジャパンネット」に掲載されており、当時と今との相場観の違い、経年変化を見ることも可能である。そちらも併せて参考にしてもらいたい。

都内主要マーケット店舗賃料相場2007 (<http://www.oj-net.co.jp/report/archives/99440/index.html>)
 都内主要マーケット店舗賃料相場2008 (<http://www.oj-net.co.jp/report/archives/99300/index.html>)

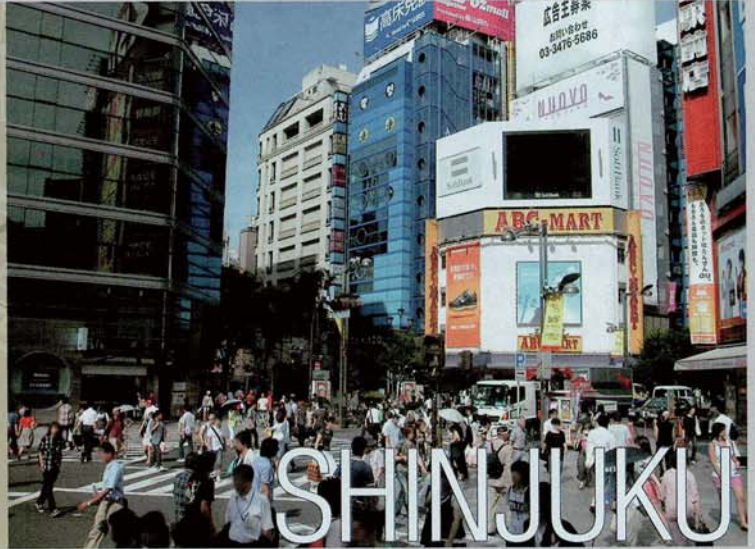


ト、店舗賃料相場 2009

や新規出店、店舗賃料相場への影響は？

- 掲載店舗面積等：各地区記事及び地図内トピックスに掲載している面積は、メディアやプレスリリース等の発表を元に坪換算したおよその規模
- プライムビルの基準：①1階を含む2層もしくは3層一括貸し ②ショップの存在感が表現可能な天井高及び面積 ③広い間口と視認性の高い大きなファサード ④人通りの多い通りに面す
- 商業マーケットデータ：経済産業省調査統計部「平成19年商業統計調査」より
- 地価の推移と変動率：国土交通省発表地価公示より

新宿



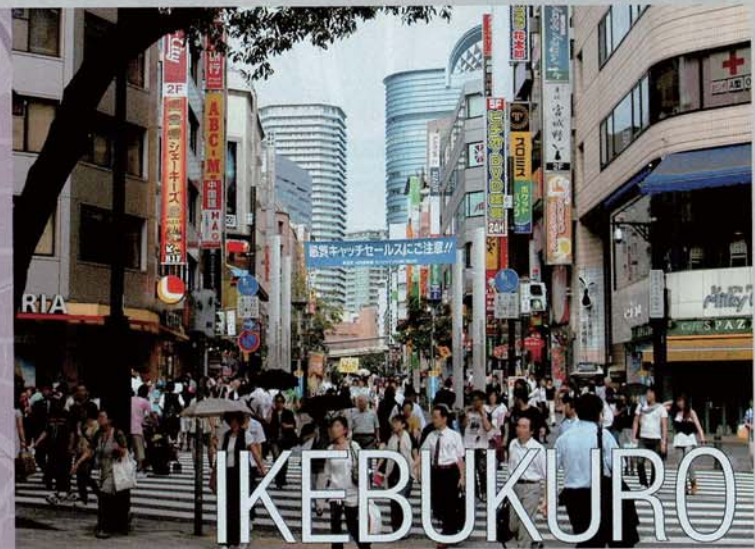
SHINJUKU

渋谷



SHIBUYA

池袋



IKEBUKURO

店舗マーケット情報

都内主要マーケット、店舗賃料相場2009

銀座

GINZA

商業マーケットデータ [2007年]

2004年比

小売店舗数	1,118店	↑1.9%
売場面積	234,595㎡	↑1.0%
小売販売額	5297億3200円	↑6.2%
アパレル店舗数	432店	↑1.1%

対象エリア 銀座1丁目~8丁目

エリア面積
0.87km²

地価の推移と変動率

■ 銀座5-3-1 地図A地点 ■ 銀座4-5-6 地図B地点 ■ 銀座6-9-5 地図C地点

4000万円 ← 1㎡当たり地価(棒グラフ)



1 「アバクロ」銀座中央通りにアジア初店舗を出店

オープン 2009年12月

規模 約290坪



米カジュアルウェアの高級ブランド「アバクロンビー&フィッチ」が、今年の12月15日銀座6丁目の中央通り沿いのビル1~11階にアジア初店舗をオープンさせる。同店は、ニューヨーク、ロサンゼルス、ロンドン、ミラノに次いで、世界で5番目の旗艦店。近隣にはスペインの大手アパレル「ZARA」、昨年9月には「H&M」も出店。銀座のカジュアルブランドの集積エリアとなっている。



2 「ルイ・ヴィトン」が出店を撤回、「GAP」が出店予定

オープン 2011年6月

規模 約620坪



「ルイ・ヴィトン」が旗艦店の開設を予定していた晴海通りに建設中の「(仮称)ヒューリック数寄屋橋ビル」だが、昨年12月同計画は白紙撤回。代わって、米カジュアル衣料「GAP」が、1~4階部分約620坪の規模で、2011年2月にフラッグシップ店をオープンさせる。

3 「AOKI」、都心出店の1号店として銀座店をオープン

オープン 2009年5月

規模 約300坪



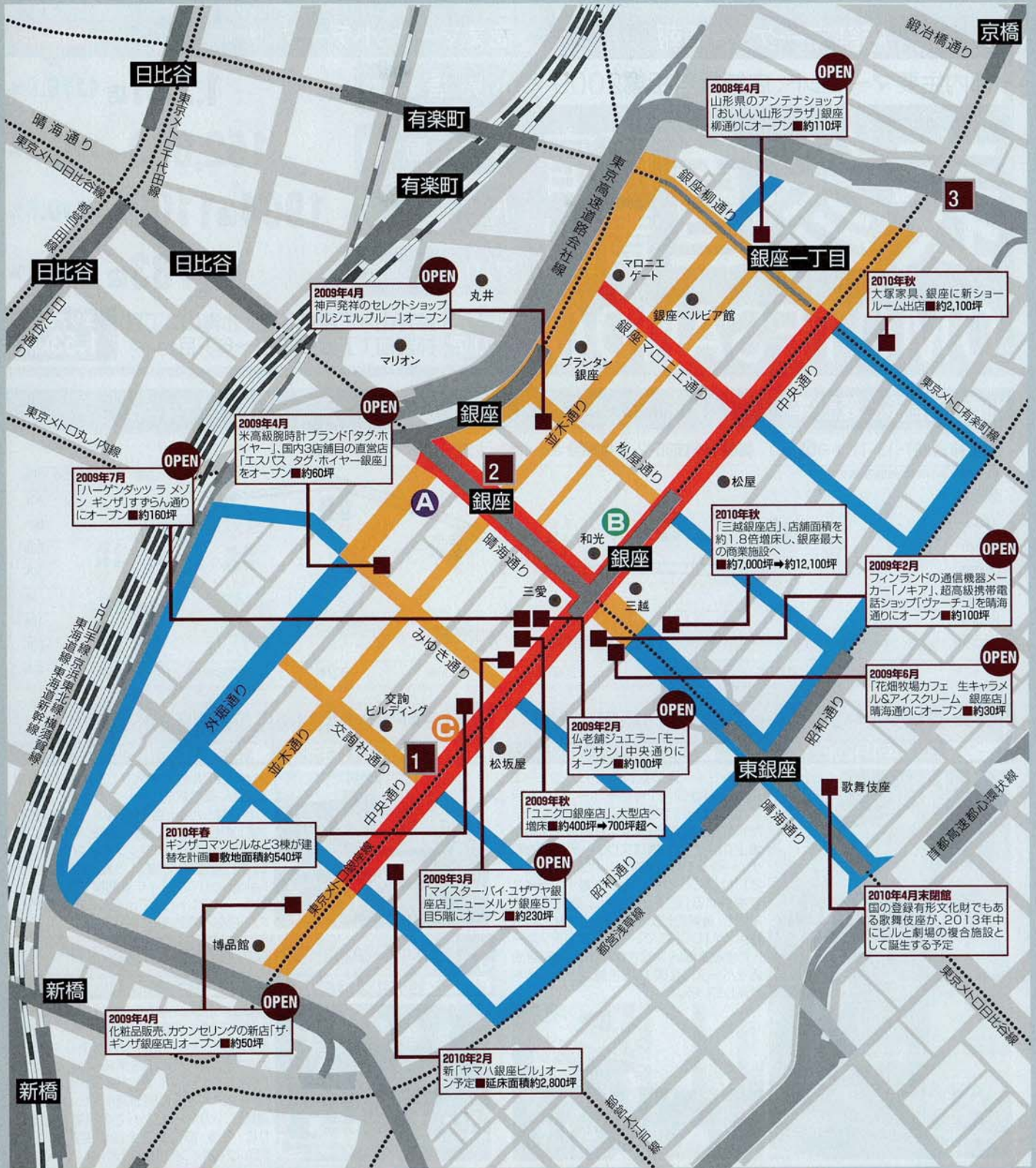
AOKIは、今年度から展開する都心出店戦略の第1号店として、5月28日、銀座1丁目の中央通り沿いに「AOKI銀座店」をオープンさせた。売り場面積はワンフロア300坪。銀座メンズ専門店最大級の規模を誇り、3,000着のスーツをはじめビジネスアイテムを豊富に取りそろえる。

営業マンの一言コメント

シービー・リチャード・エリス
リテールサービス部
金谷 瑞恵

TEL.03-5470-8751

2008年下期以降、不動産市況は確実に悪化の一途をたどっており、日本一の商業地・銀座においても厳しい状況を迎えている。これまで銀座の高額賃料相場を牽引してきたラグジュアリーブランドの新規出店にブレーキがかかり、撤退するブランドまで見られるようになった。「通り」の観点で見ると、中央・晴海・マロニエ(中央通り以西)通りの1階物件は現況下でも高いポテンシャルを有しているが、かつて海外ブランドにとってNo.1立地であった並木通りでは撤退するブランドが複数見られ、銀座の中でのトレンドが変化している様子がうかがえる。また、これまで1階を確保するために2・3層を一括賃借する事例が急増、定着したかに見えたが、景況悪化とともに賃貸マーケットも鈍化し、オーナー側がフロア貸し・分割貸しの対応を迫られるケースが増加している。さらに、中・高層階のリーシングは苦難を極めており、出店するテナント側も「まだ底値には至っていない」と比較的高額な物件は様子見とし、初期投資が圧縮可能な居抜物件を求める傾向もある。当面、賃料相場は緩やかに下落を続けるものと思われ、今後しばらくは賃料上昇の気配は見られないだろう。



プライムビルの賃料相場 (円/坪)	FLOOR	■ 示した通りの賃料相場 (円/坪)	■ 示した通りの賃料相場 (円/坪)	■ 示した通りの賃料相場 (円/坪)
180,000円 \$ 100,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	50,000円 \$ 35,000円	40,000円 \$ 25,000円	35,000円 \$ 20,000円
	1F	230,000円 \$ 100,000円	120,000円 \$ 60,000円	60,000円 \$ 25,000円
	B1F	40,000円 \$ 30,000円	35,000円 \$ 25,000円	30,000円 \$ 20,000円

*賃料相場は共益費込みの金額です。

店舗マーケット情報

都内主要マーケット、店舗賃料相場2009

表参道原宿 青山 OMOTESANDO

商業マーケットデータ(2007年)

2004年比

小売店舗数	1,221店	↓16.0%
売場面積	152,663㎡	↑16.2%
小売販売額	1904億1100万	↓0.6%
アパレル店舗数	783店	↓13.1%

対象 エリア 南青山3丁目・5丁目、北青山3丁目
神宮前1丁目・3丁目～6丁目

エリア面積
1.53km²

地価の推移と変動率



1 米衣料チェーン「フォーエバー21」原宿に上陸

オープン 2009年4月29日 規模 店舗面積約530坪



ロサンゼルス発の衣料チェーン「フォーエバー21」が国内1号店をオープン。場所は、旧ニューバランス路面店が出店していた「原宿宝エステートビル」の地下1階～地上4階で、すぐ隣はスウェーデンの衣料チェーン「H&M」原宿店。「フォーエバー21」は「ベストファッションを最小プライスで提供する」をコンセプトに、商品供給の早さと、最新のトレンドを取り入れたファッションが100ドルでトータルコーディネートできる圧倒的な安さの特徴。今後、路面店をベースに全国100店舗以上の出店を計画している。



2 「GAP」の大型旗艦店が原宿駅前に出店

オープン 2009年11月予定 規模 総面積約580坪



米カジュアル衣料最大手「GAP」の大型旗艦店が、原宿駅前にオープンすることが明らかになった。出店予定地は、原宿駅表参道口改札向かい、「原宿駅前ビル」跡地。店名は「Gapフラッグシップ原宿店(仮称)」。現在、神宮前交差点の商業施設「t's harajuku」(2011年度開業で建替予定)にキーテナントとして出店している原宿店の閉店などの動きについては未定。

3 日本のSPA「ポイント」が、複合型メガストアオープン

オープン 2009年4月24日 規模 店舗面積約300坪



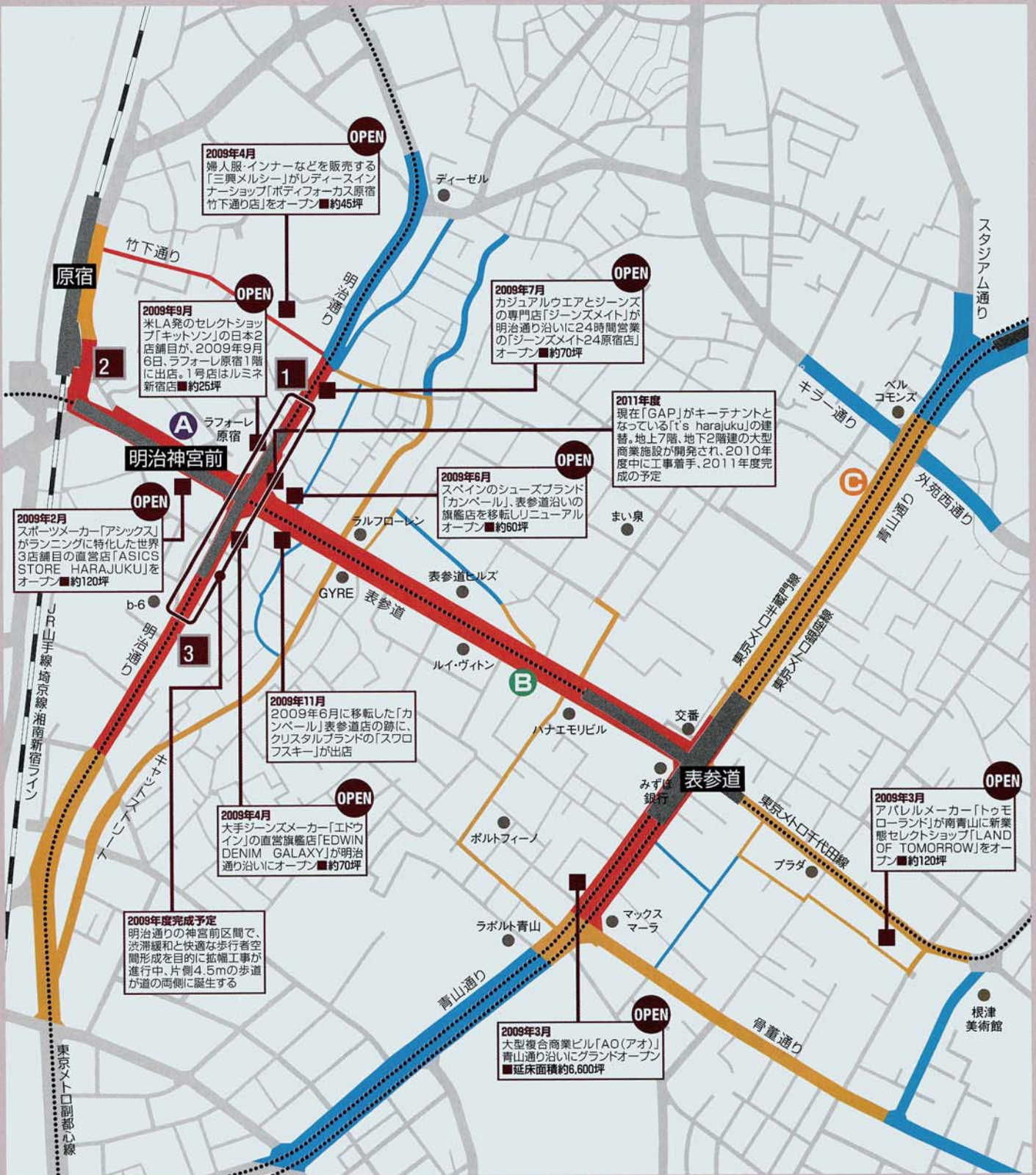
カジュアルウェア専門店チェーンの「ポイント」が、デザイン感と手ごろなプライスで人気の「ローリーズファーム」を中心に、同社が展開する7ブランドを集結した、初の大型旗艦店となる「コレクトポイント原宿店」をオープン。場所は、明治通り沿い、地上8階建のビルの1・2階部分。この原宿店を皮切りに、今後、都内及び全国の主要都市に、「コレクトポイント」出店を計画している。

営業マンの一言コメント

シービー・リチャードエリス
リテールサービス部
奥村 眞史

TEL.03-5470-8751

銀座に次ぐ都内有数の商業集積地である表参道は今、原宿周辺が特にホットなエリアになりつつある。昨年の「H&M」オープンを皮切りに、今年は「フォーエバー21」「コレクトポイント」「キットソン」等が出店。国内外の大手SPAが旗艦店舗を構えることとなり、エリアの持つ集客力がいっそう高まっている。さらに明治通りの拡幅工事の効果も含め注目するテナントは多い。ただし同エリアにおいても、景気後退が顕著となった2008年後半以降は退店テナントが顕在化してきており、立地による二極化が進んでいるといえるだろう。出店希望テナントの絶対数も、既存店でのこ入れ、出店凍結・見直しという理由で減少傾向にある。加えて、昨年まで高額賃料で成約していた外資系ラグジュアリーブランドの出店意欲も衰退してきた。昨年と同じ水準で出店を希望する店舗は明らかに減っているが、それでも右地図の赤及び赤に近い場所の黄色で示した超一等地では、昨年と同等もしくはそれに近い条件での成約事例も認められる。一方、黄色でも青寄りの一部や青色の立地ではニーズが激減。竣工後1年以上空室の新築ビルも存在し、さらに開発が頓挫した事例も見受けられる。



プライムビルの 賃料相場(円/坪)	FLOOR	で示した通りの 賃料相場(円/坪)	で示した通りの 賃料相場(円/坪)	で示した通りの 賃料相場(円/坪)
150,000円 \$ 80,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	45,000円 \$ 25,000円	35,000円 \$ 20,000円	30,000円 \$ 20,000円
	1F	200,000円 \$ 80,000円	80,000円 \$ 40,000円	45,000円 \$ 25,000円
	B1F	40,000円 \$ 25,000円	30,000円 \$ 20,000円	25,000円 \$ 15,000円

※賃料相場は共益費込みの金額です。

店舗マーケット情報

都内主要マーケット、店舗賃料相場2009

新宿

SHINJUKU

商業マーケットデータ〔2007年〕

2004年比

小売店舗数	960店	↓5.2%
売場面積	358,002㎡	↓3.5%
小売販売額	9540億9200円	↓4.7%
アパレル店舗数	450店	↑2.5%

対象エリア 西新宿1丁目、新宿2丁目～4丁目

エリア面積 0.64km²

地価の推移と変動率



1 「TOPSHOP/TOPMAN」新宿に旗艦店オープン

オープン 2010年9月 規模 店舗面積約390坪



新宿東口駅前の新宿東洋ビルディング跡地に建設中の店舗・オフィス複合ビル「ミラザ新宿」に、イギリス発のハイストリートファッションブランド「TOPSHOP/TOPMAN 新宿店」が出店する。地下1階～地上2階の3フロアに入居し、国内最大のフラッグシップストアとして最新の豊富な品揃えを誇る。メンズ・レディースウェアや雑貨の他、日本初となるマタニティウェアやキッズウェアなどの展開を計画しており、本国で行っているスタイルアドバイスサービスといったコンシェルジュサービスの導入も検討していく。



2 都内最大級のメガストア「ユニクロ新宿西口店」オープン

オープン 2009年4月24日 規模 売場面積約580坪



ユニクロは、家電量販店「さくらや」が入居していた新宿パレットビルに「ユニクロ新宿西口店」をオープンした。地下1階～地上4階の5フロアに出店し、ウイメンズ、メンズ、キッズ、ホームのフルラインナップを取り扱う都心立地最大規模の店舗で、地下1階は新宿駅の地下コンコースと直結している。すでに新宿駅周辺だけで7店舗を展開しているが、今後もさらに出店する方針。

3 「ピーチ・ジョン」初の直営路面店オープン

オープン 2009年7月1日 規模 売場面積約55坪



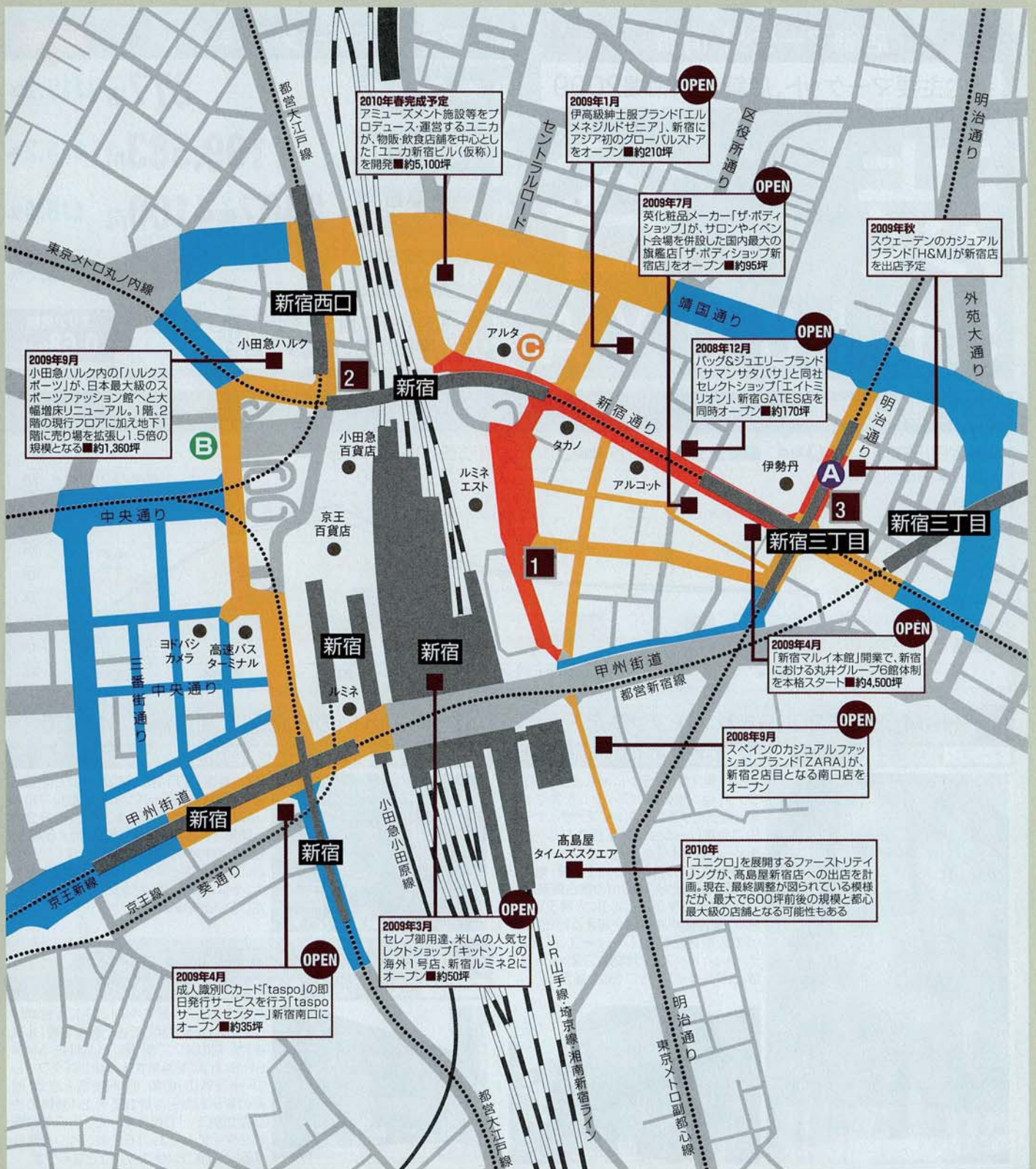
女性向けインナー・アウターウェア、シューズ等のカタログ通販を手がける「ピーチ・ジョン」は、初の直営路面店となる「ピーチ・ジョン・ザ・ストア新宿3丁目店」をオープンした。最大規模の品揃えとなる2フロア構成の店内は、ショッピングピンクのエントランス、モトーンストライプを基調にフリル等で飾りつけた内装など同社の世界観を表現したインテリアになっている。

営業マンの一言コメント

シービーリチャードエリス
リテールサービス部
山本 薫

TEL.03-5470-8751

経済状況の厳しさを反映してか、世界一のビッグターミナルとして名を馳せる新宿駅でさえ、乗客数が数パーセント減少している。しかし、都内における他の商業集積地と比較して、より確実な収益性が見込め、「実が取れる」新宿エリアに対して、商業テナントの出店のニーズは相変わらず高い。丸井の6店舗体制、ユニクロの多店舗出店など、巨大な新宿のマーケットを包囲するかのよう店舗展開を進める動きも見受けられ、新宿の底力がうかがわれる。全体としての賃料相場こそ若干低下しているものの、特に人気の高いエリアについては、既存店舗の撤退の少なさと開発延期などによる新規供給の遅れなども影響し、新たな出店はなかなか難しい状況といえる。これまで、駅ビルや百貨店など大型商業施設を核に発展してきた新宿だが、昨今は趣を変え、西口に今春オープンした「ユニクロ」、秋オープン予定の「H&M」、来年オープンの「トップショップ」等、今、最も集客力の高い大型カジュアルショップが続々と新宿路面に登場予定だ。昨年末の地下鉄副都心線開業効果と合わせ、商都・新宿の繁華性は、今後さらに高まっていくことが期待される。



プライムビルの賃料相場(円/坪)	FLOOR	■で示した通りの賃料相場(円/坪)	■で示した通りの賃料相場(円/坪)	■で示した通りの賃料相場(円/坪)
150,000円 \$ 100,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	45,000円 \$ 35,000円	35,000円 \$ 25,000円	30,000円 \$ 20,000円
	1F	200,000円 \$ 100,000円	100,000円 \$ 50,000円	60,000円 \$ 25,000円
	B1F	40,000円 \$ 30,000円	35,000円 \$ 20,000円	25,000円 \$ 15,000円

※賃料相場は共益費込みの金額です。

店舗マーケット情報

都内主要マーケット、店舗賃料相場2009

渋谷 SHIBUYA

商業マーケットデータ(2007年)

2004年比

小売店舗数 **877**店 **↓19.2%**

売場面積 **199,583**m² **↓6.2%**

小売販売額 **3407億4100**円 **↓8.4%**

アパレル店舗数 **520**店 **↓15.3%**

対象 渋谷1丁目、道玄坂1丁目・2丁目
エリア 宇田川町、神南1丁目

エリア面積
0.68km²

地価の推移と変動率



1 「H&M」渋谷店2009年秋オープン予定

オープン 2009年秋 規模 売場面積約850坪



1947年スウェーデンに創立、低価格かつファッション性の高いアイテムを次々と素早く商品化することや、トップデザイナーとのコラボレーションが注目される、衣料チェーン「H&M」が、旧ブックファースト渋谷店の跡地に建設中の地上9階、地下2階、延床面積約8,100㎡の複合商業施設「(仮称)渋谷宇田川ビル」に入居予定。同店は、銀座店や原宿店を超える約2,800㎡の大型店となり、レディース、メンズ、ティーン、キッズ向け商品、コスメティックなど、フルラインナップを取り揃える。



2 西武向かいの好立地に、新店舗ビルが竣工

オープン 2009年11月 規模 延床面積約450坪



現在、神南1丁目4番に建設が進められている「(仮称)損保ジャパン渋谷ビル」。マルイJAMの並び、渋谷駅徒歩3分という好立地に開発されるこの商業施設は、地上5階建、延床面積約450坪の規模で、今年11月20日に竣工予定となっている。注目の入居テナントは、外資系のファッションブランドが内定している模様である。

3 「ルミネ」、初のメンズ専門館オープン

オープン 2009年秋 規模 店舗面積約300坪



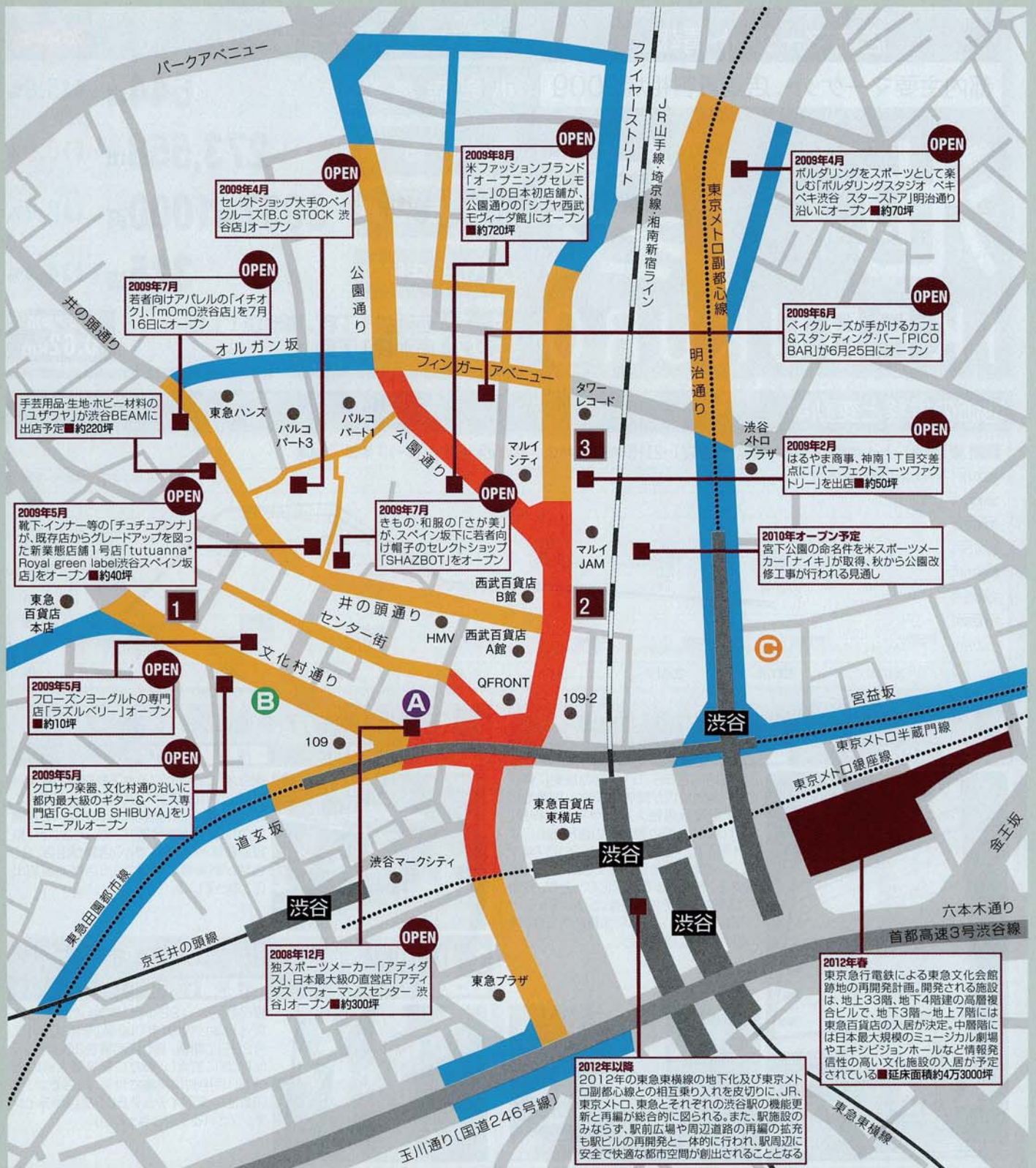
大型ターミナル駅を中心に、主に女性向けファッションを展開してきた商業施設「ルミネ」が、初のメンズ専門館「LUMINE MAN SHIBUYA」を開業する。場所は「タワーレコード渋谷店」の隣、旧JR変電所跡地。既存の駅併設型とは異なる地上4階建の独立型店舗で、10代後半～20代前半の男性をターゲットとし、16店舗(予定)を誘致する。1階はコンセプトカフェとなる予定。

営業マンの一言コメント

シービー・リチャードエリス
リテラルサービス部
藤田 祐介

TEL.03-5470-8751

新たなショップのオープンが相次いだ2008年に続き、2009年も大手外資系アパレルの大型出店等で話題を集めるだろう渋谷の店舗マーケット。景況悪化で市況は厳しいものの、文化村通りや井の頭通り、公園通りといった渋谷商圏の主動線では、前年同様に物件の動きが早く人気は根強い。特に文化村通りのポテンシャルアップは、今後、渋谷を訪れる人の流れをも変えうる可能性を秘めている。これら主要な通りでは、昼夜問わず人の流れが途切れず市場規模の縮小は見られないが、俗に「一等地」といわれるエリア以外では、1階店舗においてもテナント誘致に苦戦しており、空室が長期化するケースも散見される。将来展望としては、東急文化会館跡地の再開発により渋谷駅、明治通り、宮坂坂、青山方面等、各エリアの繋がりが強まることに加え、今秋に初のルミネメンズ館「LUMINE MAN SHIBUYA」が開業を控えていることもあり、街の広がりだけでなく、渋谷に足を運ぶ人々の客層の多様化も期待される。



<p>プライムビルの 賃料相場(円/坪)</p> <p>150,000円 \$ 100,000円</p> <p>1階を含む (2層もしくは3層)</p>
--

<p>FLOOR</p> <p>2F</p> <p>1F</p> <p>B1F</p>

<p>で示した通りの 賃料相場(円/坪)</p> <p>45,000円 \$ 30,000円</p> <p>140,000円 \$ 70,000円</p> <p>40,000円 \$ 25,000円</p>

<p>で示した通りの 賃料相場(円/坪)</p> <p>35,000円 \$ 25,000円</p> <p>100,000円 \$ 45,000円</p> <p>35,000円 \$ 20,000円</p>

<p>で示した通りの 賃料相場(円/坪)</p> <p>35,000円 \$ 20,000円</p> <p>50,000円 \$ 25,000円</p> <p>30,000円 \$ 15,000円</p>
--

※賃料相場は共益費込みの金額です。

店舗マーケット情報

都内主要マーケット、店舗賃料相場2009

池袋 IKEBUKURO

商業マーケットデータ [2007年]

2004年比

小売店舗数	644店	↓5.6%
売場面積	273,558㎡	↑0.9%
小売販売額	5057億1000円	↓2.9%
アパレル店舗数	325店	↓4.4%

対象 エリア 西池袋1丁目、東池袋1丁目
南池袋1丁目

エリア面積
0.62km²

地価の推移と変動率



1 池袋三越閉店、跡地に「ヤマダ電機」が出店

トピックス 2010年

規模 約7,500坪



2009年5月6日、51年間の歴史に幕を閉じ三越池袋店が閉店となった。同跡地には、家電量販店最大手のヤマダ電機が、2010年にも国内最大級の店舗を出店する計画となっている。同社は2007年7月、ビックカメラ池袋本店の並びに「LABI池袋店」を出店して話題になったが、今回の池袋進出はその第2弾。50億円をかけて施設を改装し、売り場面積約7,500坪の超大型店となる予定だ。



2 「Echika 池袋」表参道に次いでオープン

オープン 2009年3月

規模 約420坪



東京メトロが手がける地下鉄駅構内商業施設「Echika池袋」が、2009年3月26日にオープンした。同施設は、2005年12月開業の「Echika表参道」に次いで2つ目。施設面積は約420坪で40店舗が出店。21店舗が新業態の店舗で16店が池袋初出店となっている。

3 「無印良品池袋西武」リニューアルオープン

オープン 2009年9月

規模 約510坪



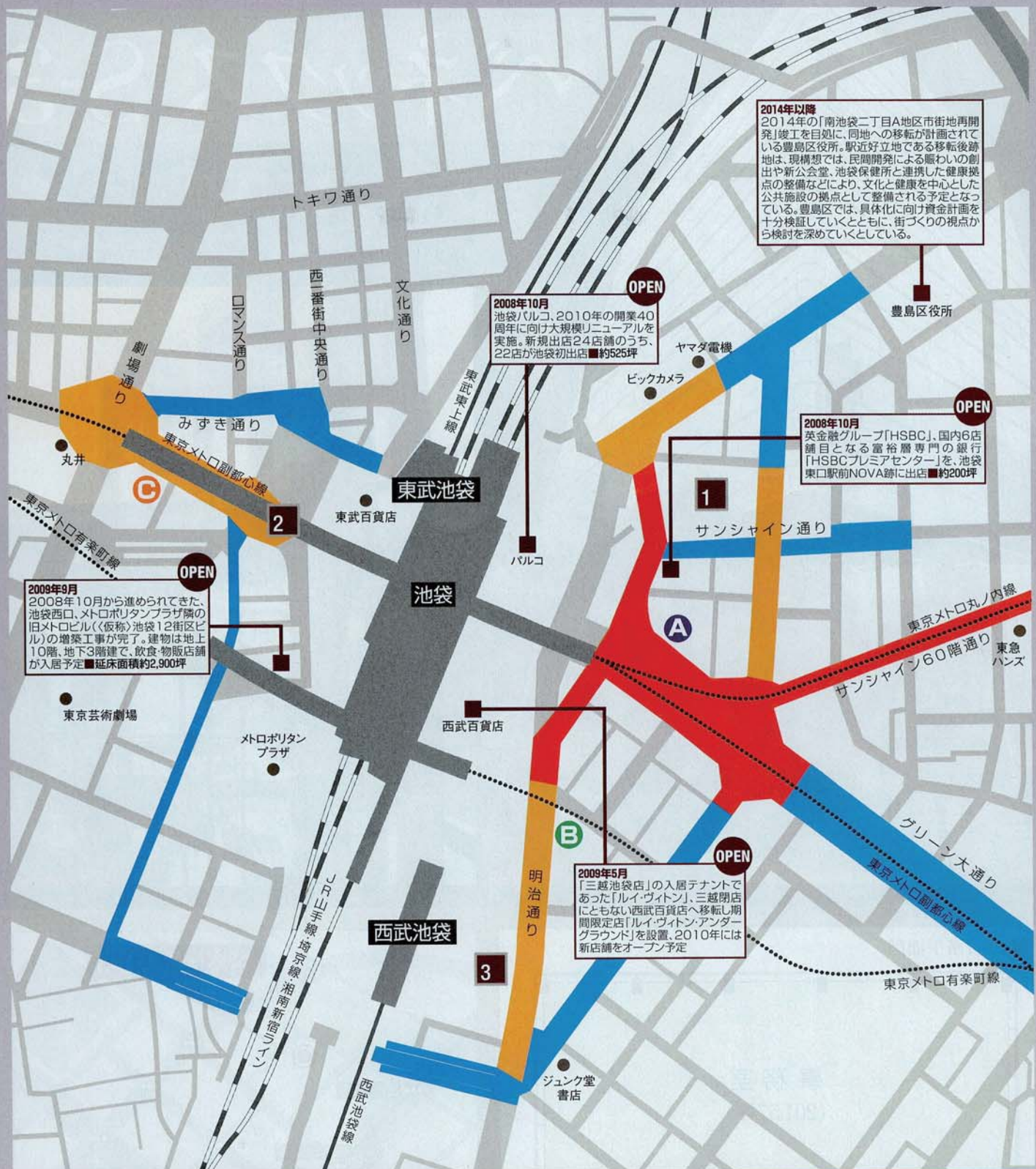
良品計画は、1994年に開業した西武百貨店池袋本店内の「無印良品」を2009年7月20日に閉鎖。売り場面積を209坪から511坪に拡大し、新たに国内最大級の店舗を9月中旬に開業させる。同店では、無印良品の全アイテム7,500品目がラインナップされる予定となっている。

営業マンの一言コメント

シービー・リチャード・エリス
リテールサービス部
李 成起

TEL.03-5470-8751

池袋における商業マーケットの特徴として、まず、大型商業施設のはたす役割の大きさが挙げられる。駅ビルもしくは駅近隣の、西武百貨店、東武百貨店、メトロポリタンプラザ、ハルコ、丸井、複数の家電量販店等、大型商業ビルのパワーが圧倒的に強く、そのため、他の都内主要商業地に比べ店舗立地は狭い範囲に限定される傾向にある。また、ここ最近の大型店舗の新規出店は2007年7月のヤマダ電機と、単独店舗ではないが西口の「Echika 池袋」であり、それぞれ明治通り沿い、地下街の賑わいを創出しているものの、それに触発された新規需要は見られない。池袋の路面需要は、やはり東口側のサンシャイン60階通りに最も集中しており、グリーン大通り、明治通り沿いはまだ潜在ニーズがあるものの、大通りから1本中に入り、さらに空中店舗や地下階店舗となると空きが多く、空室が長期化するケースも見受けられる。ただし、東口側は開発案件が数多く控えていることもあり、池袋全体としては東高西低の構図がより鮮明化。加えて、三越跡のヤマダ電機進出で、既存家電量販店との生き残りをかけた競争が、さらに激しさを増していくものと思われる。



2014年以降
2014年の「南池袋二丁目A地区市街地再開発」竣工を目前に、同地への移転が計画されている豊島区役所。駅近好立地である移転後跡地は、現構想では、民間開発による賑わいの創出や新公会堂、池袋保健所と連携した健康拠点の整備などにより、文化と健康を中心とした公共施設の拠点として整備される予定となっている。豊島区では、具体化に向け資金計画を十分検証していくとともに、街づくりの視点から検討を深めていくとしている。

2008年10月
池袋バルコ、2010年の開業40周年に向け大規模リニューアルを実施。新規出店24店舗のうち、22店が池袋初出店 ■約525坪

2008年10月
英金融グループ「HSBC」、国内6店舗目となる富裕層専門の銀行「HSBCプレミアセンター」を、池袋東口駅前NOVA跡に出店 ■約200坪

2008年9月
2008年10月から進められてきた、池袋西口、メトロポリタンプラザ隣の旧メトロビル(仮称「池袋12街区ビル」)の増築工事が完了。建物は地上10階、地下3階建て、飲食・物販店舗が入居予定 ■延床面積約2,900坪

2009年5月
「三越池袋店」の入居テナントであった「レイ・ヴィトン」、三越閉店にともない西武百貨店へ移転し、期間限定店「レイ・ヴィトン・アンダーグラウンド」を設置、2010年には新店舗をオープン予定

プライムビルの賃料相場(円/坪)	FLOOR	■で示した通りの賃料相場(円/坪)	■で示した通りの賃料相場(円/坪)	■で示した通りの賃料相場(円/坪)
80,000円 \$ 50,000円 (1階を含む) (2層もしくは3層)	2F	40,000円 \$ 28,000円	30,000円 \$ 20,000円	25,000円 \$ 18,000円
	1F	120,000円 \$ 60,000円	60,000円 \$ 35,000円	40,000円 \$ 20,000円
	B1F	40,000円 \$ 25,000円	28,000円 \$ 20,000円	22,000円 \$ 15,000円

※賃料相場は共益費込みの金額です。