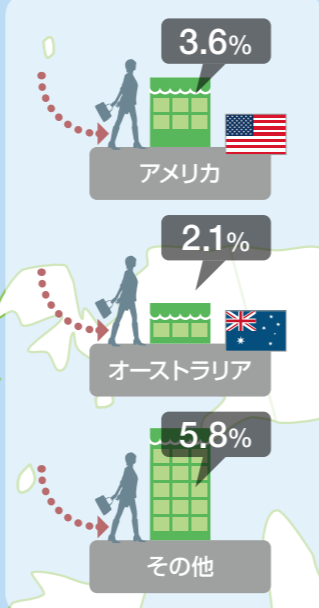
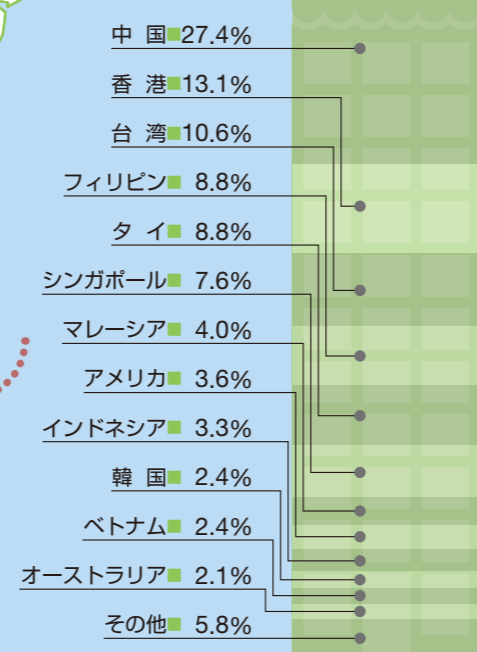


店舗マーケット情報

加速する日系リテーラーの海外進出とアジアの店舗マーケット事情

グラフ1 海外への新規出店数割合



●出所：2012～2014.3のプレスリリース、メディア報道などの情報から収集した新規OPEN店舗事例を基に、CBREで加工して算出。

日系リテーラーの海外出店が加速する。

人口減*を背景に頭打ち状態になっている国内市場。成長が望めないと判断した企業(店舗)は、経済成長が続く海外への出店を加速させている。

近年の海外への出店状況を見ると(グラフ1)、地域別では、アジア、アメリカ、オセアニア(オーストラリア)などへの出店が見られるが、中でもアジアへの出店が圧倒的に多い。また、アジアの中では、中国への新規出店が最も多く、香港、台湾といった国が続いている。2012年から2013年にかけては、これまであまり日本からの出店が見られなかったフィリピン、タイ、インドネシアへの新規出店も増加している。

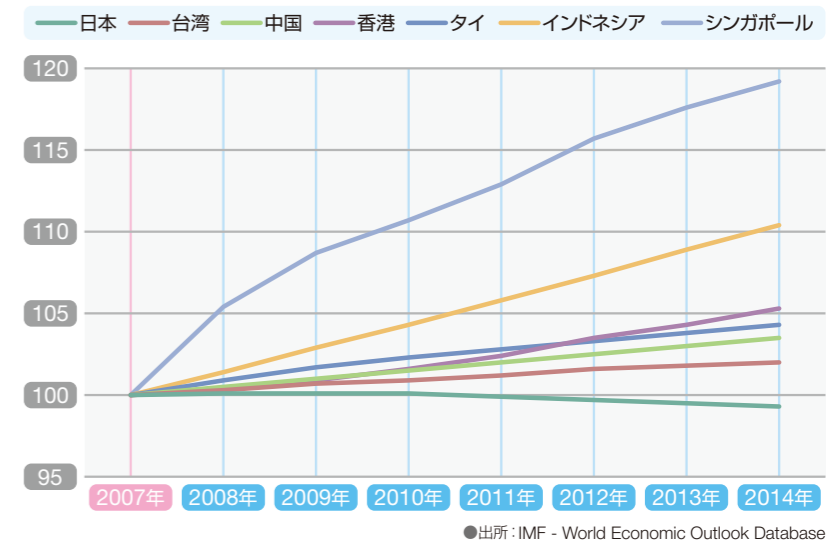
この背景には、アジア各国では人口の増加(グラフ2)とそれに伴う経済の堅調な拡大が見込まれており、世界経済における“アジア”の存在感の高まりが挙げられる。このことは、アジア主要国における実質経済成長率に表れており、5%を超える高い成長率を示している中国やインドネシアをはじめ、香港、シンガポール、台湾なども2～3%台の安定的な水準を示している(グラフ3)。一部、景気の先行きに対する慎重な見通しはあるものの、回復が続く先進国向けの輸出の拡大や、アジア域内における消費・投資といった内需拡大が背景となっている。また、このような国々では一人当たりの名目GDPも継続的な上昇を示しており(グラフ4)、“アジアの消費”に注目が集まっている。

このような経済環境を背景に海外出店を加速している日本企業であるが、実際の出店に当たっては、情報収集の難しさや日本とは違う商習慣に戸惑う声も数多く聞かれる。

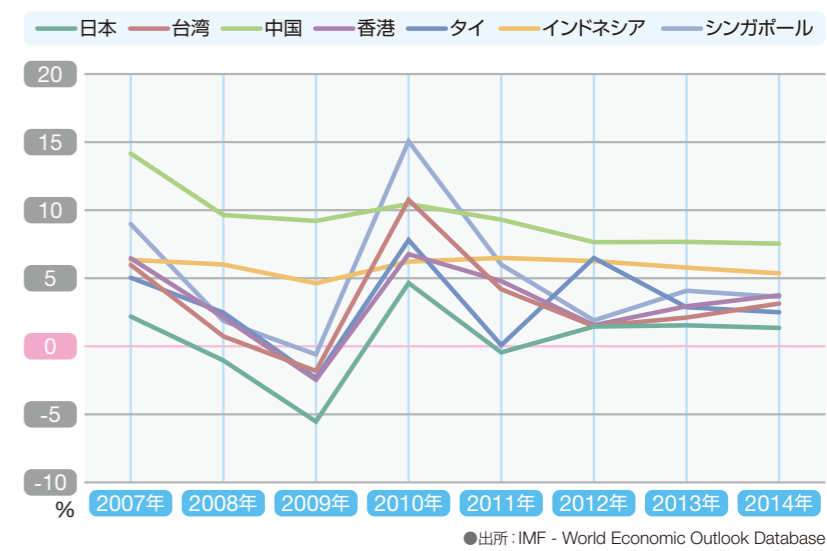
そこで、次のページからは、アジア主要国について、各国の主要商業エリアの紹介と不動産賃貸借商習慣について見てみる。

*総務省が4月15日に発表した2013年10月1日時点の人口推計によれば、日本の人口は前年比0.17%減の約1億2730万人となる一方、65歳以上の老年人口は総人口の4分の1を超え、生産年齢人口の減少および高齢化が進んでいる。

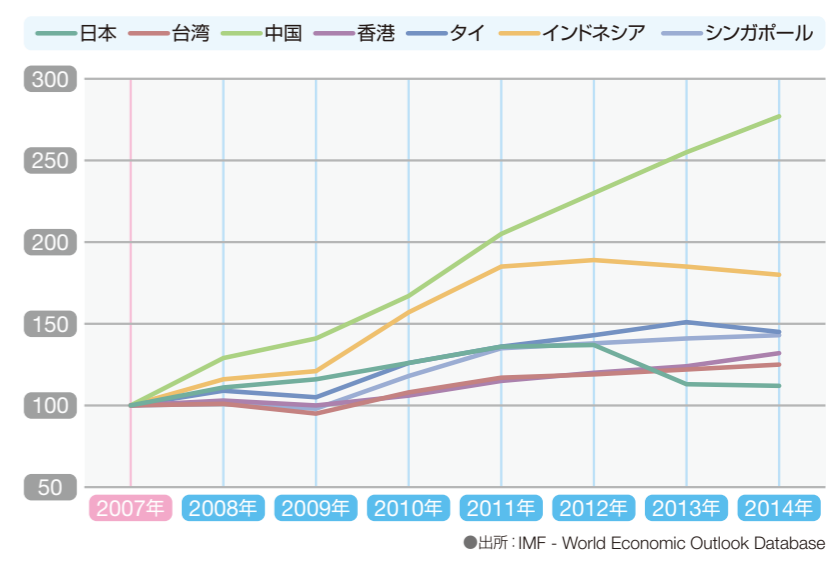
グラフ2 人口の推移(2007年=100)



グラフ3 実質経済成長率(%)の推移



グラフ4 一人当たりの名目GDP(USドル)の推移(2007年=100)



シンガポール

Singapore

主要リテールエリア

オーチャード・ロード ORCHARD ROAD 1

ホテル、ショッピングセンター、デパート、映画館、レストランなどが存在するシンガポールの有名な商業通り。高級ブランド及びハイストリートブランドが混在。

マリーナベイ MARINA BAY 2

当該エリアは、歩道や地下道によりいくつかのショッピングセンターが結ばれている。マリーナベイサンズ、ガーデンズバイザベイ、シンガポールフライヤーなどが観光客の人気を集める。

ハーバーフロント HARBOURFRONT AREA 3

シンガポール最大のショッピングセンター「ビボシティ」が所在するエリア。セントーサ島の近くに位置し、海を眺望することができる有名レストランの旗艦店なども出店している。



最近の日系企業の出店状況(店舗)

collect point, MIZUNO SINGAPORE PTE LTD, メガネのバリミキ, Francfranc など

賃貸契約形態		項目凡例
用途制限	ユニット毎に小売、飲食、保育などの用途が定められており、用途変更を行う際には各政府機関の承認を得る必要がある。	物販、飲食など、法的な使用用途制限の有無
契約形態	定期借家契約。	基本的な契約形態
契約期間	3年。	平均的な契約期間
中途解約	不可。	中途解約の可否
サブリース	契約にて合意されていれば可能。通常、オーナーから承認が下りることはないが、ケースバイケースの対応となる。	サブリースの可否
支払額	月額基本賃料 + 管理費 + プロモーション費。	月々支払う費用の内訳
賃料形態	固定賃料または段階賃料など、交渉による。	賃料形態
管理費	建物の管理費、清掃費、セキュリティ費、空調費等。	管理費の内訳
預託金	賃料の3ヶ月分。	平均的な預託金(敷金)
解約方法	一般的に2ヶ月前に予告。条件は貸主により異なる。	解約方法
内装工事	テナント負担。	内装工事区分
原状回復	テナント負担。	原状回復
テナント与信	一般的には仲介業者が必要とされるチェックを行う。	テナントの与信チェックの方法
募集要項	原状回復のガイドラインが発行されている。	募集要項の有無
内外装規制	規制がある。原状回復ガイドラインに全て記載されている。	外装及び内装規制の有無
人材採用	常勤、アルバイトなど、ニーズによる。	現地人材採用方法

香港

Hong Kong

主要リテールエリア

銅羅湾 CAUSEWAY BAY 1

タイムズスクエアが所在する、平日から週末にかけて多くの一般消費者、観光客、富裕層が訪れる香港の主要商業エリア。

中環 CENTRAL 2

香港における主要オフィスエリア。ザ・ランドマーク、IFCショッピングモールに高級ブランドが集積している。近年は、H&MやGAPなど、一般消費者向けの店舗の増加が見られる。

尖沙咀 TSIM SHA TSUI 3

観光客人気の高い九龍の商業エリア。路面店とショッピングモールの両方により構成されている。

旺角 MONG KOK 4

オーディオビジュアル製品、若者向けの流行ファッション店など、ストリートショッピングで評判の高い九龍に存在する人気路面店街。



最近の日系企業の出店状況(店舗)

Uniqlo, Collect Point, Lawrys Farm など 飲食店では一蘭、自動車販売店ではInfiniti など

賃貸契約形態	
用途制限	用途変更を行う際には政府機関の承認を得る必要がある。レストラン使用においては排気口、ガス、配管、排水、消防/避難口の確保が必須とされる。
契約形態	賃料改定オプション付きの定期借家契約。例：4年契約で2年経過時に見直しなど。
契約期間	4年契約(2年経過時に見直し)または5年契約(3年経過時に見直し)など。
中途解約	契約時にオーナーによる解約条項(売却、再開発、改修)が記載されている場合、オーナーサイドからの解約は可。
サブリース	不可。
支払額	月額基本賃料 + 管理費(ショッピングモールの場合、プロモーション費も月額基本賃料に含まれる)。
賃料形態	路面店では固定賃料が主流。
管理費	一般的に、路面店では建物の管理費、清掃費、セキュリティ費が含まれる。モールの場合、空調費が管理費に含まれる。
預託金	賃料の3ヶ月分。
解約方法	定期借家契約のため、テナントから解約通知を出すケースは稀。オーナーからの解約通知は6ヶ月前が一般的。
内装工事	テナント負担。
原状回復	テナント負担。
テナント与信	オーナーが自社で調査。
募集要項	条件提示書が発行される。
内外装規制	内装ガイドラインがあることが一般的。マネージメントオフィスに事前申請を行い、審査を受けて承認を得た後に着工。
人材採用	常勤、アルバイトなど、ニーズによる。

台北

Taipei

主要リテールエリア

西門町 XIMENTING 1

ファッション、アクセサリー、美容院、映画館などにより構成されている。台北の原宿として知られる観光客や学生に人気のエリア。

忠孝東路 ZHONGXIAO EAST ROAD 2

忠孝東路を中心として数々の世界的ブランドが揃う、台北の商業の中心地。一般消費者に加え、観光客や富裕層も購入者層となる。

信義計画地区 XINYI PLANNED AREA 3

ランドマークビルである「Taipei101」を中心に、2000年以降急ピッチで開発が進んだエリア。エリア内に10を超えるデパートとショッピングセンターが存在する。



最近の日系企業の出店状況(店舗)

G-SHOCK, Uniqlo, Seiko, Daiso, Plaza Tokyo, BEAMS, Rouge Diamant, Natural Kitchen, Brook's, UNITED ARROWS など 飲食店ではMos Burger, 丸亀製麺 など

賃貸契約形態

用途制限	用途変更を行う際には政府機関の承認を得る必要がある。許可が下りた場合には、法に沿った用途に変更しなければならない。
契約形態	定期借家契約が一般的。
契約期間	約3~5年。
中途解約	可。オーナー、テナントともに中途解約の権利を有する。
サブリース	不可。
支払額	月額基本賃料 + 管理費 + 敷金。その他水道、ガス、電気、空調費などの公共料金。
賃料形態	路面店は固定賃料が主流。2~3年ごとに3~5%の賃料の上昇設定が一般的。
管理費	一般的に、建物の管理費、清掃費、セキュリティ費が含まれる。
預託金	賃料の3~5ヶ月分。
解約方法	6~12ヶ月前に書類で予告。
内装工事	テナント負担が一般的。
原状回復	テナント負担が一般的。
テナント与信	ケースバイケース。ただし、与信チェックを行うオーナーは少ない。
募集要項	オーナーは簡易的な条件のみを提供。通常、交渉に至るにはテナント側がLOI(Letter of Intent)を提供することが多い。
内外装規制	オーナーおよびテナント、両者とも地域の慣習に従う。一般的に、テナントがテナント板や外装デザイン費を負担し、オーナーは政府から要求される施工プロセスでのみ援助を行う。
人材採用	常勤、アルバイトなど、ニーズによる。

上海

Shanghai

主要リテールエリア

南京西路&南京東路 NANJING ROAD(E) & NANJING ROAD(W) 1

市内で最も有名な商業エリア。現地住民および国内観光客から高い人気を誇る。複数の大型ショッピングセンターや高級ホテルが存在し、歩行者天国には多くの人が足を運ぶ。

淮海中路&徐家匯 HUAIHAI MIDDLE ROAD & XUJIAHUI 2

淮海路の東側は、複数の店舗の改修工事完了により高級ショッピング街としてイメージが向上した。徐家匯は、メトロからの直接アクセスが可能な商業エリア。飲食店やエンターテインメントなど多機能を有する商業の中心。

陸家嘴 LUJIAZUI 3

1990年代以降の大型再開発により大型ビルが集積する、業務集積度の高いエリア。エリア内に複数のショッピングモールが存在する。



最近の日系企業の出店状況(店舗)

しまむら、Uniqlo、ラオックス、高島屋、MUJI、Heather Grey Wall など

賃貸契約形態

用途制限	他用途から商業用途への用途変更を行う際には政府機関の承認を得る必要がある。ただし、小売店から飲食店への変更の場合、法的な申請は不要。
契約形態	定期借家契約。
契約期間	一般の路面店舗は通常3年・飲食5年、有名なファッションブランドは8~10年、モール内のアンカーテナントは10年超。
中途解約	可。非常に稀。
サブリース	一般的ではないが、オーナーとの交渉で可能になることもある。
支払額	月額基本賃料 + 管理費。プロモーション費が含まれる場合もある。
賃料形態	固定賃料もしくは歩合賃料。
管理費	建物の管理費、セキュリティ費。
預託金	ケースバイケース(通常は賃料の1~2ヶ月分)。
解約方法	ケースバイケース。
内装工事	テナント負担。
原状回復	ケースバイケース。オーナーおよびテナントのどちらかが原状回復工事費用の負担者となり得る。
テナント与信	ケースバイケース。
募集要項	一般的に、募集要項は存在しない。
内外装規制	通常、道路に面した外装部分については各地域の政府による承認を受けることが必要とされる。特定の状況下においては、さらに上級の政府機関による承認が必要となる場合もある。
人材採用	常勤の販売員およびマネージャーにより構成されているケースが多い。

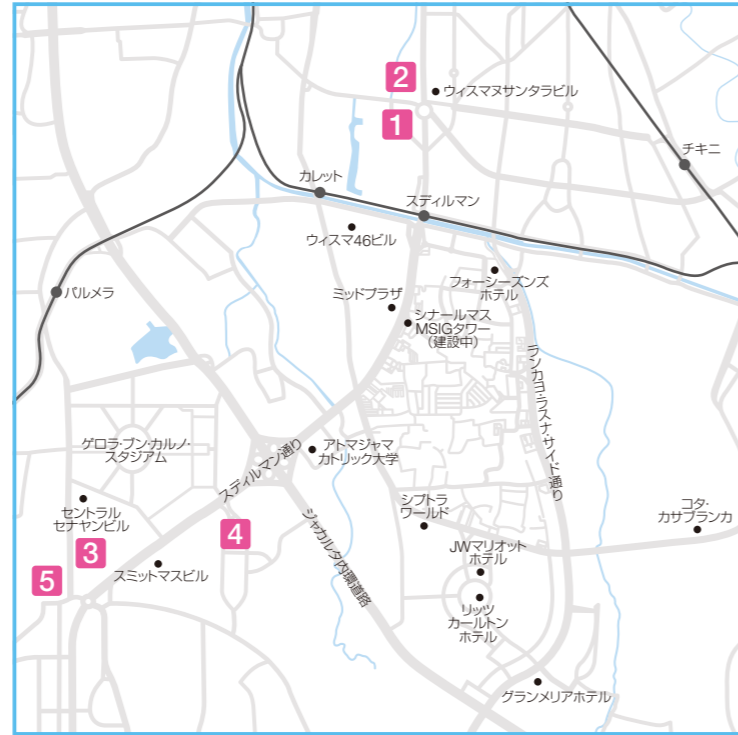
ジャカルタ

Jakarta

主要モール

- 1 グランド・インドネシア Grand Indonesia
- 2 プラザ・インドネシア Plaza Indonesia
- 3 プラザ・セナヤン Plaza Senayan
- 4 パシフィック・プレイス Pacific Place
- 5 セナヤンシティ Senayan City

ジャカルタにおいては、小売店はショッピングモール内に集積しており、路面店は少ない。H&Mやユニクロなど、最新のファッションブランドも相次いで出店するなど、海外の有名ブランドのモールへの出店は消費者の注目を集め、モールの集客率を向上させている。ショッピング客に人気のモールは、グランド・インドネシア、プラザ・インドネシア、プラザ・セナヤン、パシフィック・プレイス、そしてセナヤンシティなどである。都心部郊外にも、中～上流階級をターゲットとしたモールが存在している。



最近の日系企業の出店状況(店舗)

Uniqlo, MUJI など 飲食店では丸亀製麺、麺屋桜 など

賃貸契約形態

用途制限	法的な制限はなし。使用制限などはオーナーによって決定される。
契約形態	定期借家契約が一般的。
契約期間	約3～5年、更新オプション付きの契約が主流。
中途解約	基本的には不可。中途解約を実施する場合はペナルティーが発生する。
サブリース	サブリースは一般的ではない。オーナーの同意を得られた場合は可。
支払額	手付金 + 月額基本賃料。管理費やプロモーション費等の名目はない。
賃料形態	固定賃料が主流。有力なブランドに対しては、テナントの売上に基いた歩合賃料を請求される場合もある。
管理費	建物の管理費、空調費、電気料金などは月額基本賃料に含まれる。
預託金	賃料の3ヶ月分。
解約方法	6ヶ月前予告。
内装工事	テナント負担が一般的。オーナーが内装負担をする場合もある。
原状回復	テナント負担。
テナント与信	歩合賃料でない限り、与信チェックが行われることは少ない。
募集要項	オーナー側から、テナントへ条件提示書が送られる。
内外装規制	通常、内装などに関してはオーナー側でガイドラインを作成しており、工事前にテナントへ提出するケースが多い。
人材採用	常勤が主流であるがアルバイトを雇うケースも散見される。テナントによる。

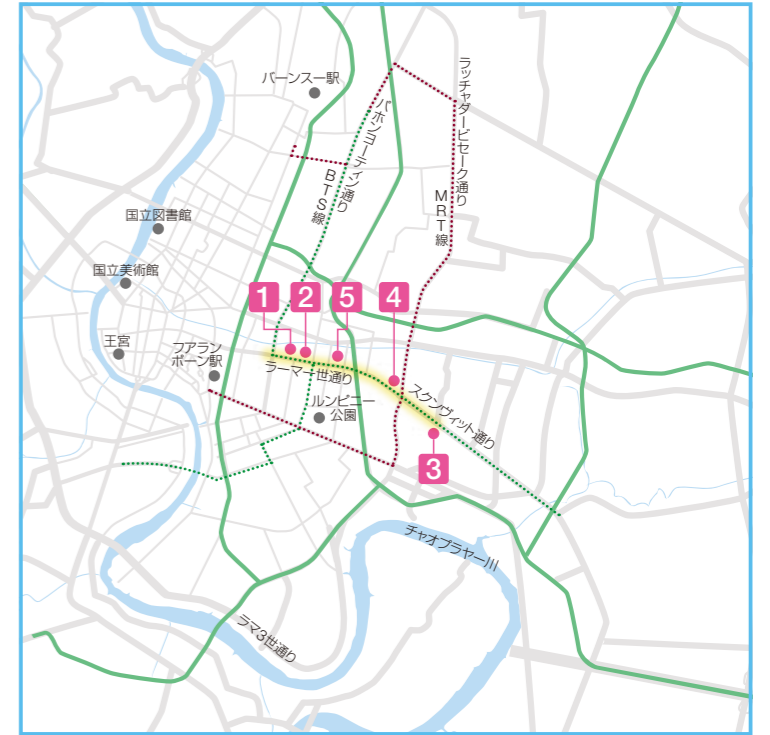
バンコク

Bangkok

主要モール

- 1 サイアムパラゴン Siam Paragon
- 2 セントラルワールド Central World
- 3 ザ・エンポリアム The Emporium
- 4 ターミナル21 Terminal 21
- 5 セントラルチットロム Central Chidlom

バンコクには路面店はほとんど存在しない。特に高級ブランドは、ショッピングセンターへ出店するケースが多い。その要因としては、年中暑い気象や、道の状態の悪さ、狭さなどが考えられる。また、道を歩いていくつかのお店を移動するよりも、1ヶ所で全てのショッピングや用事を済ませることを好むタイの人々の習性も要因の一つと考えられる。バンコクでは、ラーマー世通り～スクンウィット通りにかけて、サイアムパラゴン、セントラルワールド、ザ・エンポリアムなどの大型モールが所在し、一大商業エリアを構成している。



最近の日系企業の出店状況(店舗)

三越伊勢丹、Suit Select、ツルハ、メガネのペリミキ など

賃貸契約形態

用途制限	路面店出店に関する法的制限は存在しないが、ビルのスペックや設備により出店できない場合がある。例えば、ガスボンベの設置許可のない立地ではレストラン出店は不可など。
契約形態	定期借家契約が一般的。
契約期間	一般的には、更新オプション付きの3年契約。テナントが3年以上の契約を結ぶ場合には、長期賃貸借の登記を行い、その登記代として賃料総額の1%を支払わなければならない。当該コストの発生を抑えるため、大半の小売店は3+3+3年のような更新オプションを付けて契約する。
中途解約	一般的ではないが、オーナーとの交渉で可能になることもある。
サブリース	一般的ではないが、オーナーとの交渉で可能になることもある。
支払額	管理費は月額基本賃料に含まれる。共用設備の管理費はショッピングセンターなどではよく見られるが、路面店で請求されることはない。
賃料形態	交渉により決定される。定期借家、段階賃料、歩合賃料、もしくは最低保障金額設定の上での利益の数%分など、形態は様々。
管理費	基本的に管理費は賃料に含まれていることが多いが、いくつかのモールにおいては共用設備の管理費を別途請求されることがある。
預託金	賃料の3～6ヶ月分。
解約方法	6ヶ月前予告。
内装工事	テナント負担が一般的。
原状回復	テナント負担(スケルトンが主流)。
テナント与信	ケースバイケース。
募集要項	ケースバイケース。
内外装規制	デザインや装飾に関してはオーナーに許可を取る必要がある。
人材採用	常勤、アルバイトなど、ニーズによる。