

店舗マーケット情報

業界関係者必見!

都内主要マーケット

待望の都内商業地賃料相場データに加え、

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、弊社基準で選定した“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(2005年以降)の事例から募集賃料のレンジを抽出 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

これまで不動産業界において、商業店舗の賃料相場は、オフィスや倉庫などに比べ把握しにくいというのが常識とされてきた。物件間の差が激しく、契約形態も多様。また、データ自体が市場に出てこないという一面が、その原因として挙げられるだろう。発表される調査資料も少なく、商業デベロッパーやテナント、各種協会より、かねてから当社にも「店舗賃料相場」が知りたいとの声が数多く届いていた。

ご承知のとおり、シービー・リチャードエリスでは、創業以来、不動産市場のデータ整備に積極的に取り組み、これまでオフィス市場、物流施設市場と手がけてきた。ここで、店舗賃料相場の調査に着手することにより、事業用不動産データのフルライン化、及びワンストップで提供できるサービスを深化・拡大させたいと考えている。

今号の「店舗マーケット情報」では、この業界待望の店舗賃料相場調査について、第一弾として首都圏最大の商業激戦地である銀座、表参道、新宿、渋谷、池袋の5エリアをピックアップ。加えて、近年次々と明らかになる各エリア注目の開発群や、出店トピックスも併せて解説する。

なお次回以降は、大阪、名古屋、福岡と順次発表の予定。本稿への質問、問い合わせは、シービー・リチャードエリス東京本社リテールサービス部の営業マンTel.03-5470-8751まで、お気軽にご連絡いただきたい。



ト、店舗賃料相場2007

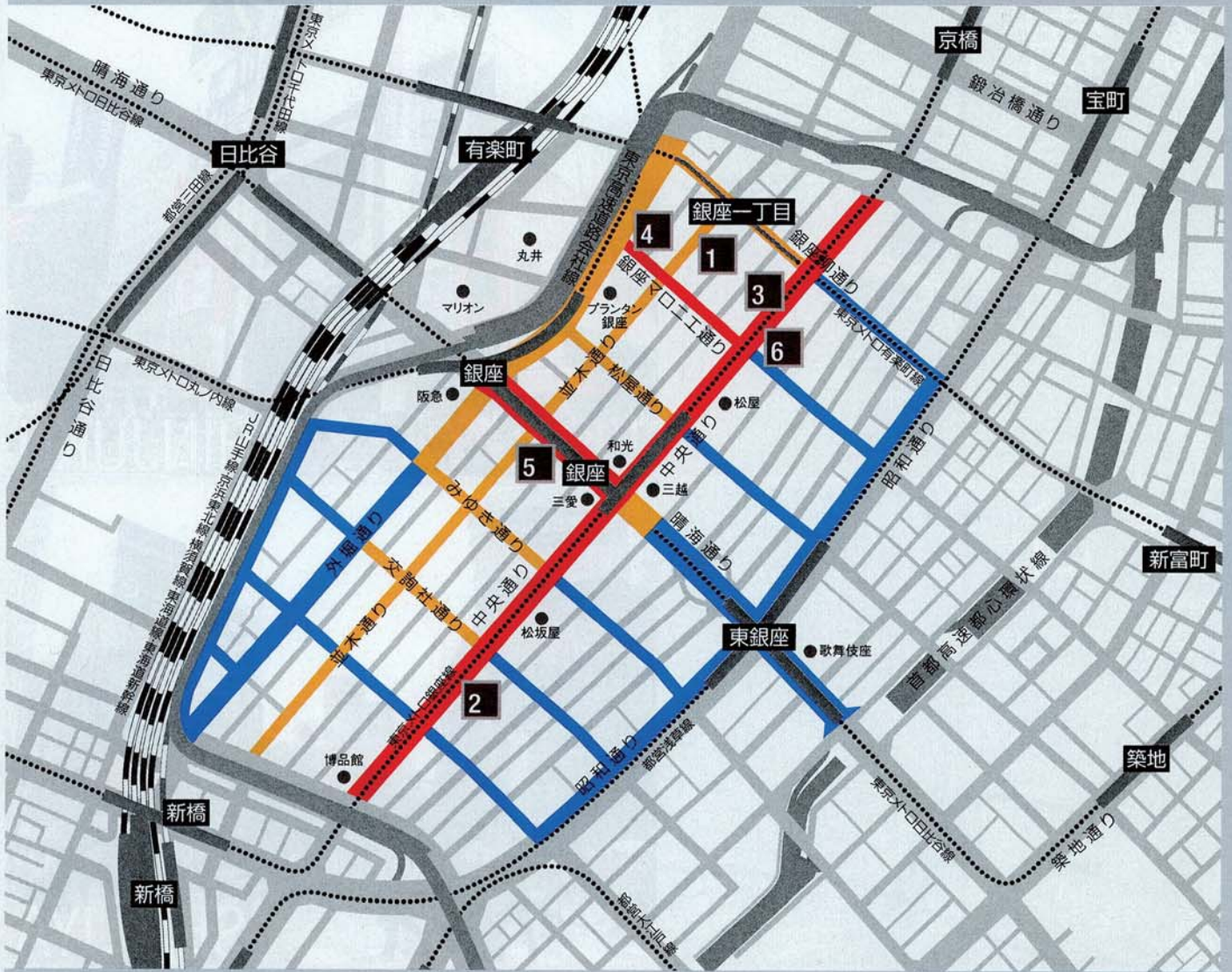
注目の開発・新規出店を解説



銀座

G I N Z A

日本一の商業集積を誇る銀座。賃料相場も高く、メインストリートである中央通り・晴海通りを中心に高額エリアが広範囲に広がっている。最高30万円/坪という超高額な決まり値が聞かれる一方で、賃料設定が高すぎたためテナント未決で竣工を向かえる物件もある状況。また、主たるニーズが路面店である中、上層階に店舗を想定し苦戦する事例も散見される。



FLOOR	■で示したストリートの募集賃料相場(円/坪)	■で示したストリートの募集賃料相場(円/坪)	■で示したストリートの募集賃料相場(円/坪)
	2F	60,000円 \$ 40,000円	50,000円 \$ 30,000円
1F	250,000円 \$ 120,000円	150,000円 \$ 80,000円	80,000円 \$ 30,000円
B1F	50,000円 \$ 35,000円	40,000円 \$ 25,000円	35,000円 \$ 20,000円

※募集賃料相場は共益費込みの金額です。

1 07年4月、銀座二丁目に開業した「銀座Velvia(ベルビア)館」



並木通りに面し、マロニエ通りに隣接。銀座では数少ない新築都心型商業ビルである(延床面積約4,000坪)。地上9階、地下2階建、入居する33店舗のテナントは、ほとんどが銀座初出店。三井不動産のマネジメントにより、大人の男女をターゲットとした、ファッション、インテリア、飲食、ヘアサロン等、幅広いジャンルのショップで構成されている。

2 中央通りのスウォッチグループ「ニコラス・G・ハイエクセンター」



2007年5月24日にグランドオープンした、スウォッチグループの本社ビル。館内は、上層階がオフィス、低層階はスウォッチグループの7ブランド、プレゲ/プランパン/グラスヒütte-オリジナル/ジャケドロー/レオン・アト/オメガのブティック&ショールームに加え、地下1階は、スウォッチ国内初となる旗艦店「スウォッチ ブティック銀座」となっている。

3 旧明治屋銀座ストアへ「ダンヒル」出店



2007年1月より耐震工事に伴い休業となっていた銀座二丁目・中央通りの明治屋銀座ストア。同年4月に閉店の旨が発表され、リニューアル後の明治屋銀座ビルには、「ダンヒル」が入居する。店舗フロアは3層で約230坪。同社では、今後オープンするロンドンや上海の大型店と並ぶグローバルな旗艦店と位置づけている。

4 プランタン銀座隣に「マロニエゲート」07年9月オープン



2007年9月1日に開業する、読売新聞東京本社所有、三菱地所ビルマネジメントがPMを手掛ける新商業ビル。地上12階、地下4階建て、延床面積約5,800坪に33テナントが入居。キーテナントは5階～9階の「東急ハンズ」。地下1階～地上4階のファッションフロアには「ユナイテッドアローズ」が入居(地下1階～1階)。上層階は、フランス料理の「ブラスリーポール・ボキューズ」をはじめとするレストラン街となる。

5 「アルマーニ/銀座タワー」07年11月オープン



晴海通り銀座五丁目に、アルマーニグループ世界最大規模の旗艦店「アルマーニ/銀座タワー」が誕生する。同タワーは、地上12階建、延床面積約1,800坪、「ジオルジオアルマーニ」「エンポリオアルマーニ」等の複合ブランドショップに加えて、家具や雑貨、レストラン、アルマーニ世界初の出店となるSPAも併設する予定となっている。



6 「ブルガリ銀座タワー」07年12月オープン



中央通り銀座二丁目交差点角、旧三共本社ビル建て替えにより誕生する「ブルガリ」世界最大の旗艦店。同地には、並びに「ティファニー」、向かいに「カルティエ」が位置し、宝飾トップブランド御三家が顔をそろえる。地上11階建てタワーの上層階は本社オフィス、1階～3階がブティック、他にレストラン、バーなども入居する。

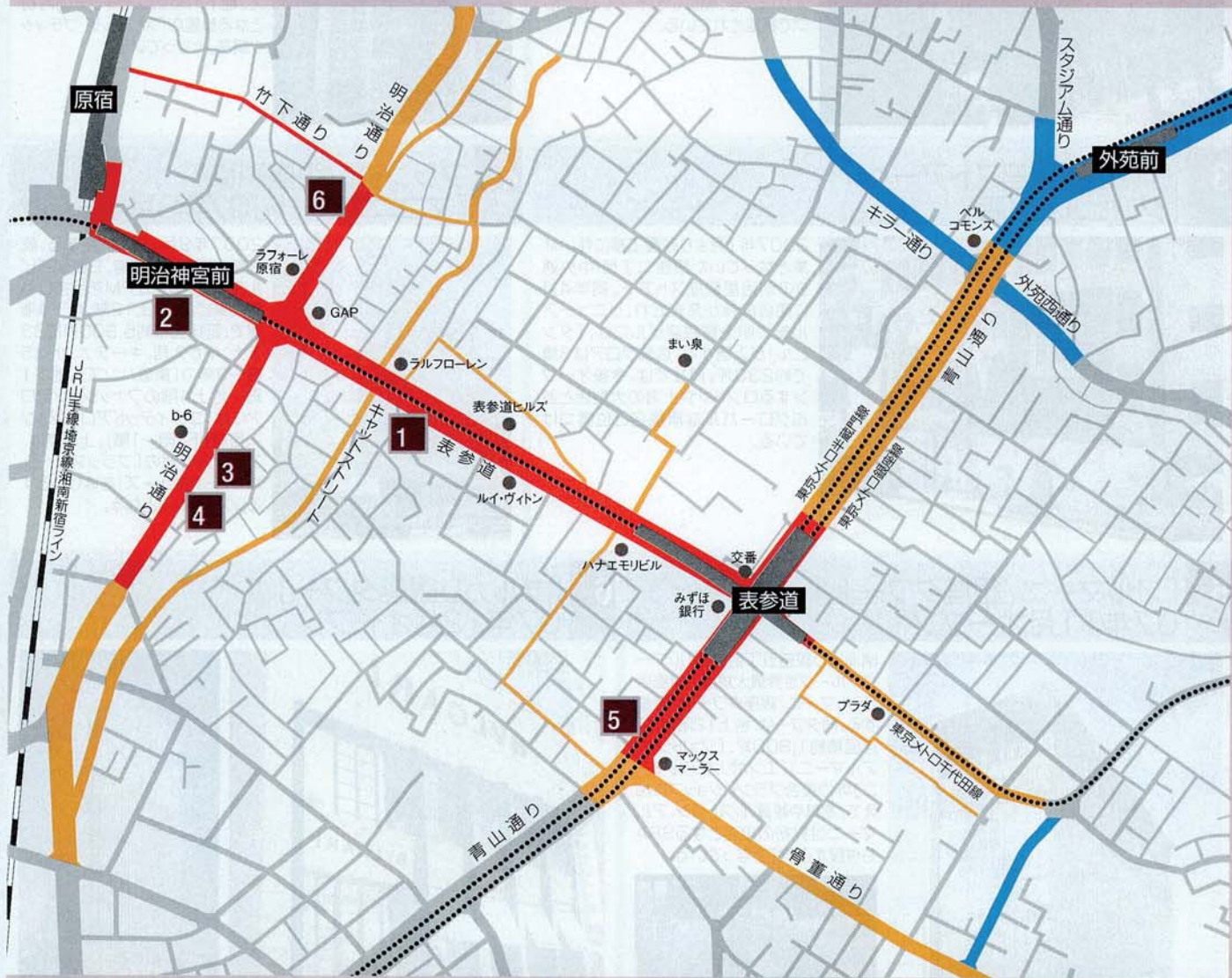
営業マンの一言コメント

シービー・リチャード・エリス
リテールサービス部
白方 弘幸

現在の銀座は、まさに開発・出店ラッシュといった様相を呈しています。今年の秋から冬にかけ、有楽町丸井、マロニエゲート(キーテナント:東急ハンズ、ユナイテッドアローズ)、和光並木ビル(仮称)といった商業施設のオープンに加え、ショパール、ブルガリ、ダンヒル、アルマーニと、ラグジュアリーブランドを中心に出店が相次ぎます。また、三越の増築、松坂屋の建て替え、ギンザコマツビル+アネックスの建て替えと、老舗商業施設の動きも活発。把握しているだけでも40~50案件、潜在的なものを含めるとさらに多くの開発計画が持ち上がっています。

表参道 原宿 青山 OMOTESANDO

表参道周辺では、地下鉄副都心線開業の時期に合わせて、数多くの開発案件が計画されている。現在も、賃料の高い新築案件を中心に相場が形成されており、これら新規供給案件が拍車をかける形で、強気の募集は今後しばらく継続していくだろう。ただ、高額な賃料設定のため竣工後も未入居の物件や、特に地下階や3階以上では空室が長期化しているものも見受けられる。



FLOOR	■で示したストリートの募集賃料相場(円/坪)	■で示したストリートの募集賃料相場(円/坪)	■で示したストリートの募集賃料相場(円/坪)
2F	60,000円 \$ 30,000円	40,000円 \$ 25,000円	30,000円 \$ 20,000円
1F	200,000円 \$ 100,000円	120,000円 \$ 60,000円	60,000円 \$ 30,000円
B1F	50,000円 \$ 30,000円	35,000円 \$ 25,000円	30,000円 \$ 20,000円

※募集賃料相場は共益費込みの金額です。

1 エスキス表参道跡の「GYRE(ジャイル)」 07年11月オープン



表参道とキャットストリートの交差点に現在建設中の商業施設「ジャイル」。地上5階、地下2階建、延床面積約2,700坪の施設は、名前が示すとおり“渦、回転”をデザインコンセプトとし、表参道の新たなランドマークの誕生となる。入居テナントは「シャネル」(約130坪)、「ブルガリ」(約290坪)、「モマ・デザインストア」(約130坪)、高級レストランの「うかい」などが予定されている。

2 サイバーエージェント 「アメーバスタジオ」を開設



2007年1月、日本最大級のプロゲメディア「Ameba」(アメブロ)が、表参道にガラス張りの録画スタジオをオープンさせた。同スタジオでは、動画共有サービス「AmebaVision」にて配信中の番組の公開収録や、著名人プロガーを招いたイベントやライブ中継などを展開。原宿の新たな名所となることで、ブランドの認知拡大を目指す。

3 ファーストリテイリング ユニクロのTシャツ専門店「UT」を開設



既存店「ユニクロ原宿店」を全面改装し、2007年4月にオープンしたユニクロ初のTシャツ専門店「UT STORE HARAJUKU」(クーティーストア ハラジューク)。1~4階170坪の店舗(売場1階~3階、4階ギャラリー)で、常時約500種類のTシャツを販売。Tシャツをテーマに、情報、プロモーション、見せ方、選び方などを世界に向けて発信する。

4 アーバンコーポレイションによる 神宮前六丁目プロジェクト



明治通りに面する渋谷区神宮前六丁目の再開発プロジェクト。地上8階、地下1階建、延床面積2,000坪強で、低層階の1階・2階はアパレル店舗の入居を予定、3階~8階はオフィス仕様となる。3階・4階は、エステ、ヘアサロン、クリニック等、サービステナントに対応できるように設計されている。

6 「H&M」(ヘネス&モーリッツ) 日本初出店



2006年度売上約1兆9000億円というスウェーデン発の巨大アパレル企業「H&M」。2000年にアメリカ、2007年には中国進出を果たし、2008年秋、フォレット原宿跡の再開発に日本初進出となる。同地周辺には、「ZARA」「GAP」そして日本のユニクロも店舗を構えており、世界の4大SPAブランドが直接対決することとなる。

5 紀ノ国屋跡地開発「AO(アオ)」 09年春グランドオープン



北青山の紀ノ国屋跡地、敷地約1,000坪に建築中の商業・オフィスの大型複合開発「AO」。高層棟と低層棟の2棟からなり、高層棟は地上16階(通常の商業施設では25階建に相当する地上90mの高さ)、地下2階建、低層棟は地上5階、地下2階建。延床面積は約6,600坪。テナントは現在未定だが、2003年まで同地で営業していた紀ノ国屋が再出店する予定となっている。

営業マンの 一言コメント

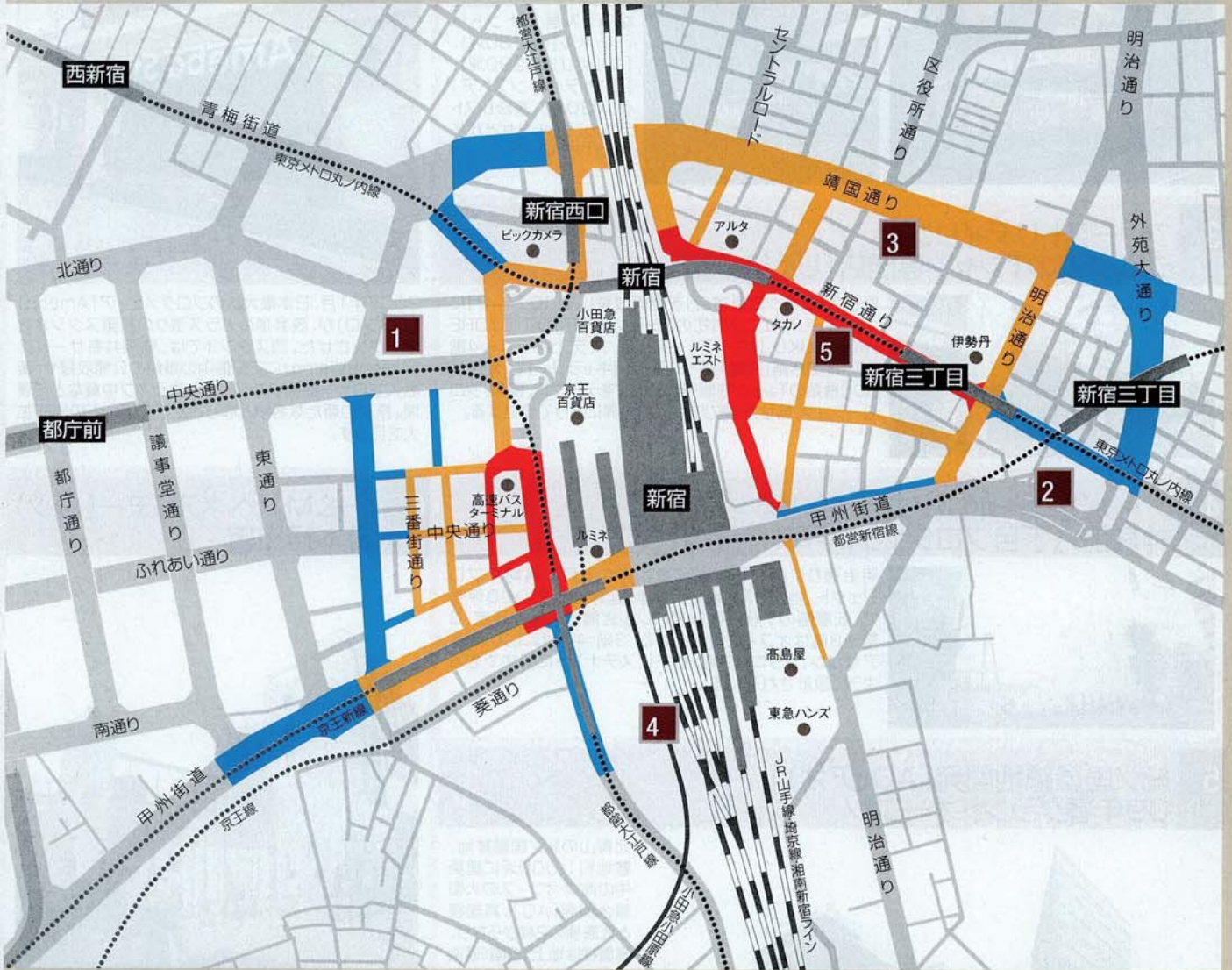
シービー・リチャード・エリス
リテールサービス部
中嶋 伸嘉

近年出店したテナントを見ると、アメブロ、UT、ソフトバンク、パナ等、情報発信拠点が増加しており、立地のブランド力を企業が高く評価していることが分かります。旺盛な需要に伴い街は広がりを見せていますが、これは、表通りの大型開発案件周辺にテナントビルが増加するといった形で進行。これら案件の多くが、大店立地法の適用を受けない売場面積1,000㎡以下の小型店舗棟の複数建築でプランされていることも、同エリアの大きな特徴といえるでしょう。

新宿

SHINJUKU

JR及び私鉄各社が乗り入れ、乗降客数世界第1位のターミナル・新宿駅。2008年には副都心線の開通も予定され、ますますアクセス性が向上する。群を抜く交通利便性と相次ぐ再開発により、賃料相場はしばらく上昇基調との見方が強い。エリア間競争においても、池袋や渋谷を飲み込み「一人勝ちでは？」との声も聞かれ、商業マーケットに不安材料は見当たらない。



FLOOR	■で示したストリートの募集賃料相場(円/坪)	■で示したストリートの募集賃料相場(円/坪)	■で示したストリートの募集賃料相場(円/坪)
	2F	50,000円 ∩ 35,000円	45,000円 ∩ 30,000円
1F	200,000円 ∩ 100,000円	100,000円 ∩ 50,000円	80,000円 ∩ 30,000円
B1F	40,000円 ∩ 30,000円	35,000円 ∩ 25,000円	30,000円 ∩ 20,000円

※募集賃料相場は共益費込みの金額です。

1 新宿西口駅前に建設中の「モード学園コクーンタワー」



西新宿のスバルビル隣り、中央通り沿いの超一等地に開発される地上50階建の超高層ビル「モード学園コクーンタワー」。延床面積は約25,000坪、最高高さは約205m。2008年10月の竣工を予定しており、東京モード学園、コンピュータ総合学園HAL東京(仮称)、メディカル総合学園東京医専(仮称)の3校が入居。約1万人が通う専門学校になる。また、同タワー地下2階～地上1階には、西新宿最大の書店として「ブックファースト」が出店する予定となっている。



2 新宿の丸井再編 新「マルイシティ新宿」は09年春オープン



新宿の丸井は、これまで「シティ」「メン」「ヤング」「インザルーム」「フィールド」の5館体制であったが、2007年2月の新宿三丁目「マルイシティ-1」新築オープン、旧フィールド新宿本店のリニューアルオープン「マルイシティ-2」を皮切りに再編が図られる。今後は、旧シティ新宿が建て替えられ、2009年春のグランドオープンを目指す。



3 「新宿松竹会館(仮称)」再開発 08年9月竣工予定



50年近い歴史を誇る新宿松竹会館の建替計画。松竹グループのフラッグシップシアターとなるべく、地上12階、地下2階建の最新鋭マルチプレックスシアターが開発される。スクリーン数は10、座席数は2,260席、駐車台数・駐輪台数はそれぞれ56台・80台(いずれも予定)。投資額は60億円。シアターフロア3階～12階以外のフロアは、外部テナントを誘致する。

4 「クリスピー・クリーム・ドーナツ」 新宿サザンテラスに日本初出店



1937年アメリカ・ノースカロライナ州ウィンストン・セーラムで創業したクリスピー・クリーム・ドーナツ。世界10カ国400店舗を展開する同社が、2006年12月、日本国内の1号店として新宿に出店した。その人気は陰りを見せず、オープンから9ヵ月を経た現在でも、同店には長蛇の列ができています。

5 「メガネトップ」、新宿三丁目に全館眼鏡専門店ビルを開設



眼鏡・コンタクトレンズ販売大手「メガネトップ」の大型店が、2006年11月新宿東口紀伊國屋書店の向かいにオープンした。同店は地下1階から9階の全館で眼鏡を扱うメガネビルで、同社「アルク」と「眼鏡市場」の二つの業態の複合店。両店で、常に1万本以上のフレームを取りそろえている。

営業マンの一言コメント

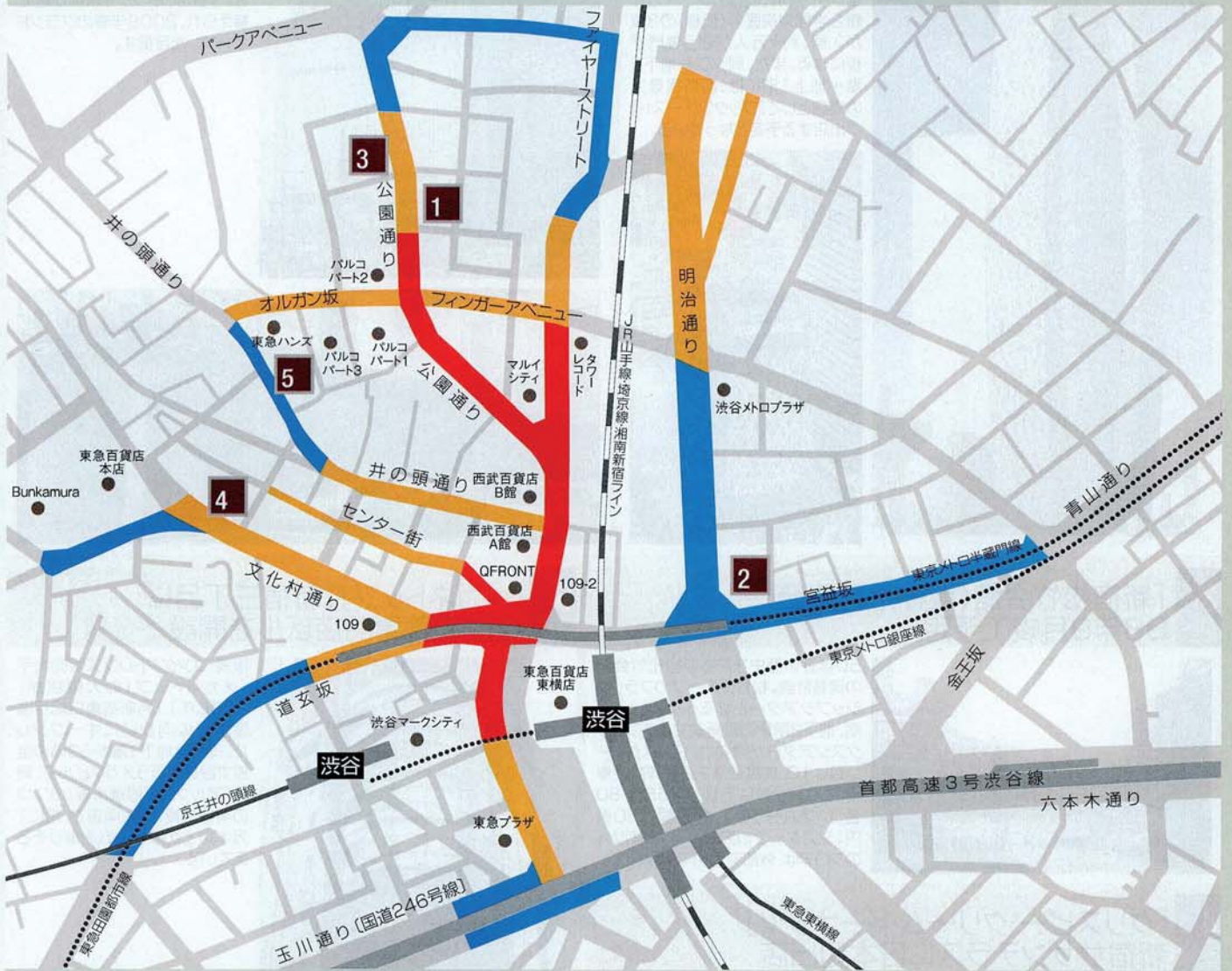
シービー・リチャード・エリス
リテールサービス部
工藤 浩樹

大型商業施設やシネコンなどの新規オープンが目立つ中、今後数年は、これまであまり見られなかった投資ファンド系の開発が具体化してきそうです。エリアとしては、新宿三丁目のメインストリートや高島屋周辺、西新宿にも案件があり、このような開発がさらなる起爆剤となり、テナントの入れ替え、新規オープンによる新陳代謝で新宿が活性化すると思われます。地下鉄副都心線の開業後、商業動線の変化が明確になるまでの数年間は期待先行の感もあり、商業マーケットの活性化は間違いのないところでしょう。

渋谷

SHIBUYA

2007年は、六本木、銀座、丸の内々に新たな商業スポットが次々とオープンしたが、渋谷において大型開発は見られなかった。しかし、賃料は上昇傾向にあり、特に公園通り方面、神南エリアのカジュアルブランドやセレクトショップがその牽引役を担っている。また、宮益坂下の「B.C.Salon SHIBUYA」オープンや来年開業予定の副都心線効果による、今後の変化が注目される。



FLOOR	■で示したストリートの募集賃料相場(円/坪)	■で示したストリートの募集賃料相場(円/坪)	■で示したストリートの募集賃料相場(円/坪)
2F	60,000円 \$ 40,000円	50,000円 \$ 30,000円	40,000円 \$ 25,000円
1F	150,000円 \$ 100,000円	120,000円 \$ 70,000円	70,000円 \$ 30,000円
B1F	50,000円 \$ 30,000円	40,000円 \$ 25,000円	35,000円 \$ 20,000円

※募集賃料相場は共益費込みの金額です。

1 「アルマーニ エクスチェンジ」 渋谷公園通りに旗艦店をオープン



イタリアを代表する一流ファッションブランド、ジョルジオ・アルマーニ社が10~20代の若者向けカジュアルブランドとして設立した「A/Xアルマーニ エクスチェンジ」が、2007年9月渋谷に路面店を出店。日本では千葉県「NAGAREYAMAおおたかの森S-C」、神奈川県「ららぽーと横浜」に次いで3店舗目の出店となる。

2 「ベイクルーズ」 宮益坂下の渋谷駅前に出店



2007年3月30日、「スピーク&スパン」、「ジャーナルスタンダード」など人気セレクトショップを展開するアパレル企業ベイクルーズが、初の本格的な複合店舗「BC SALON SHIBUYA(ビーシーサロンシブヤ)」をオープン。店舗面積は5フロア計292坪。商品はすべてレディースで、地下1階から3階までに4ブランド、最上階の4階には加圧トレーニングジム&スタジオ「BODY by VITAL ola」(ボディバイ ヴィタル オラ)が出店している。

3 「ミスド」の新業態「アンドン」 渋谷公園通りに1号店



「ミスタードーナツ」を運営するダスキンは2007年4月20日、都市部の顧客に向けて「大人のミスド」をコンセプトに、高級食材を用い「プレミアム感」を打ち出した高価格帯のドーナツを提供する「andonand」(アンドン)を開業。店名のandonandの(dona)はラテン語でドーナツを意味し、そして(and)、何度(nand)でも足を運びたい場所という意味を込めている。想定客単価は690円で初年度月間売上目標は1,760万円。

5 井ノ頭通り沿いの 渋谷宇田川町ビルプロジェクト



井ノ頭通りに面する渋谷区宇田川町の再開発プロジェクト。東急ハンズとパルコパート3に挟まれた、渋谷の新たなランドマークの誕生となる。地上10階、地下1階建、延床面積は約930坪で、各階ワンフロア面積は80坪~100坪。物販店舗、飲食店舗のテナント募集が進められている。

4 大型書店「ブックファースト渋谷店」 07年10月閉店に



運営する阪急電鉄グループによると閉店は入居中のビルの建て替え工事に伴うもので、閉店と同時期に、渋谷新店舗「ブックファースト渋谷文化村通り店(仮称)」が「SHIBUYA109」付近の「渋谷第一勧業共同ビル」地下1階・2階に開業する。売り場面積は大きく縮小し、約200坪程度。また、2008年11月、渋谷店に代わる「新旗艦店」として新宿に売り場面積1,000坪を超える大型店を開業する。



営業マンの 一言コメント

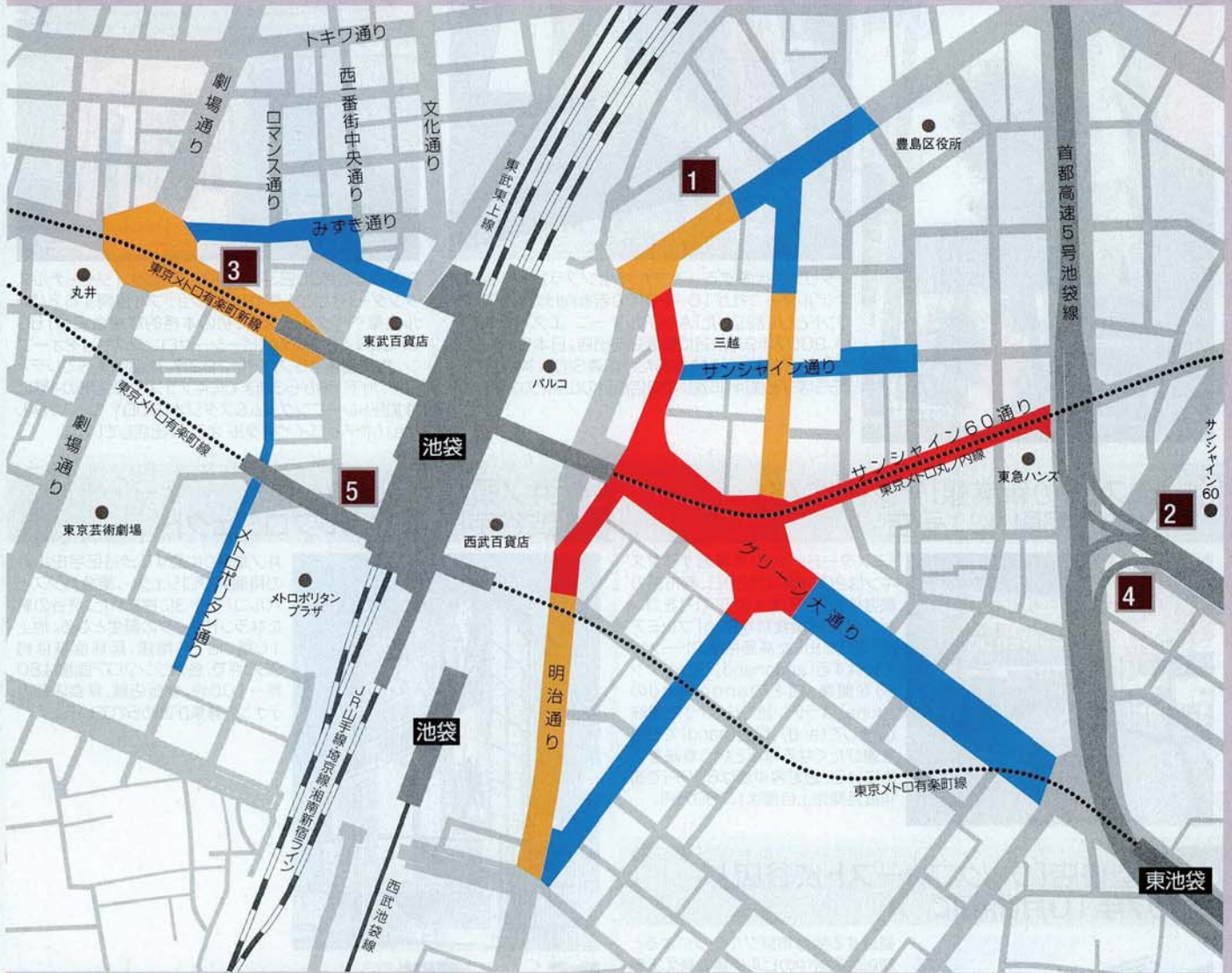
シービー・リチャードエリス
リテールサービス部
金谷 瑞恵

渋谷の店舗の募集賃料を地図上にプロットしてみると、ある疑問が頭をよぎります。それは、銀座や表参道のように「通り」の相場が見られず、高額な物件が不規則に点在していること。この要因の一つは、渋谷のすり鉢状の地形にあります。駅を中心に道が放射線状に伸び、他エリアとの回遊性が乏しいこと。また、地中河川が多く大規模な地下街ができなかったため、地上を歩かざるを得ないこと。そのため、それぞれの通りに集積業種や集客年齢層の違いが見られ、それに相応しいテナントの想定・賃料設定が必要となっています。大型開発が少ない渋谷ですが、流行のサイクルが速い街であり、テナントの撤退も多く入れ替えは盛ん。また投資家による中小規模の開発が増加していることから、劇的な変化は望めないものの徐々に賃料は上昇するものと思われます。

池袋

IKEBUKURO

池袋駅は、新宿駅に次ぐ全国第2位の乗降者数を誇り、東京西部、北部、埼玉とを結ぶターミナル駅である。同駅を中心とした商業ゾーンはサンシャイン60側の駅東側に集積しているため、すべての業種の出店ターゲットが駅周辺と「サンシャイン60通り」に集中。同通りの賃料水準は高騰しており空室も少なく、今後この傾向に変化はないと思われる。



FLOOR	■で示したストリートの募集賃料相場(円/坪)	■で示したストリートの募集賃料相場(円/坪)	■で示したストリートの募集賃料相場(円/坪)
2F	40,000円 \$ 30,000円	35,000円 \$ 25,000円	30,000円 \$ 20,000円
1F	120,000円 \$ 70,000円	70,000円 \$ 40,000円	40,000円 \$ 20,000円
B1F	40,000円 \$ 30,000円	30,000円 \$ 25,000円	25,000円 \$ 20,000円

※募集賃料相場は共益費込みの金額です。

1 ヤマダ電機 都市型大型店「LABI池袋」オープン



2007年7月13日、JR池袋駅近くにオープンした「LABI池袋」は、明治通りに面した地下2階、地上8階建のビルで売場面積は約3,479㎡。ビックカメラ池袋本店の2軒隣、ビックパソコン館池袋本店の真正面、さらにはさくらや池袋店も200m少々という立地。ヤマダ電機の都市型大型店は大阪・難波、仙台駅前次いで3店舗目で都内は初出店。

2 「バーガーキング」 サンシャインシティ内に出店



アメリカ・フロリダ州マイアミ創業のハンバーガーチェーン「バーガーキング」が、2007年6月8日の「新宿アイランドイッツ店」に続き、6月22日、池袋サンシャインシティに2号店をオープンさせた。同社は、1996年に一度日本進出をはたしているが撤退。今回は再進出となる。

3 岡三証券池袋支店 東口から西口に移転



池袋西口駅前、西口五差路交差点近くみずほ銀行西池袋支店跡地に、2006年10月30日、岡三証券池袋支店が出店した。面積はビル1階の約160坪。同社は1959年12月より50年近く東口に拠点を構えてきたが、今回、南池袋一丁目の第2MYTビルより駅西口への移転となった。

5 「Echika 池袋」「池袋12番街区ビル」 08年12月オープン



東京メトロが手がける地下鉄駅構内の商業施設「Echika」。2005年に開業した「Echika 表参道」(売場面積約1,300㎡、店舗数26)に続く2号店として、「Echika 池袋」が2008年12月にオープンする予定となっている。場所は地下鉄有楽町線及び2008年6月開業予定の副都心線池袋駅のコンコース。規模は1号店の表参道と同規模の模様。同時に、池袋12番街区ビルも竣工する。

4 大型駐車場 「タイムズステーション池袋」オープン



時間貸駐車場「Times24」を運営するパーク24が2006年10月20日、池袋のサンシャインシティに隣接した都内初となる付加価値型のビル型駐車場「タイムズステーション池袋」をオープンさせた。地上12階建てで3階～9階が駐車場(287台収容)、10階～12階には総合SPA施設「Times SPA RESTA」(タイムズスパ・レスタ)を併設しているほか、1階・2階には託児施設、カフェ、レストランなどが出店している。



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
大渡 憲

他のエリアと比較すると、池袋には大型開発が少なく、最近ではヤマダ電機の出店が挙げられる程度です。また、投資家案件も数えるほどですが、こちらは徐々に動きが出てきており、今後の動向に注目すべきでしょう。池袋の商業マーケットにおける最大の話題は、2008年に開通する地下鉄副都心線と、その開業をにらんだ「Echika 池袋」「池袋12番街区ビル」。開発は東武百貨店に隣接し人通りも多く、新たな商業核となる可能性を秘めているといえます。その他、東口に開発予定地がいくつか見当たりますが、残念ながらマーケットに出てきてはいません。西口は、比較的少なかったナショナルチェーンの進出が、近年目立ってきています。