

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(2006年以降)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

昨年来、当店舗マーケット情報では、東京都心部や郊外部、そして全国主要都市の各商業集積地における賃料相場を連続して特集してきた。今回、再び東京に戻り、「銀座」「表参道」「新宿」「渋谷」「池袋」にスポットを当て「都内主要マーケット、店舗賃料相場2008」と題して最新のマーケット情報をお届けする。賃料相場の掲載以来、これまで実に様々なところから、多くのご質問やご助言をいただいていたが、その声を反映し、今回は、昨年の掲載項目に加え、商業統計調査を基にした各エリアの商業データ(及び、その増減率)や、各エリア3ポイントにおける2002年以降の地価の推移と変動率を掲載。また、地図内には、過去1年間及び将来にわたる注目の出店・開発トピックスをプロットした。相場情報とあわせて参考にしていただければ幸いである。加えて、賃料相場においても、有名ブランドショップ等が大規模な出店を行うケースを想定した「プライムビル」の項目を新たに設け、より一層の情報の充実を図っている。右ページ上にプライムビルの基準を提示しており、あわせてご覧いただきたい。

なお、次回は大阪「梅田」「心斎橋」を中心に、名古屋「名駅」「栄」、福岡「天神」などの「店舗賃料相場2008」を特集する予定。また、本稿への質問、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Tel.03-5470-8751まで、お気軽にご連絡いただきたい。

銀座



表参道



ト、店舗賃料相場2008

注目の開発・新規出店を解説

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



店舗マーケット情報

都内主要マーケット、店舗賃料相場2008

銀座

GINZA

商業マーケットデータ [2004年]

2002年比

小売店舗数 **1,140**店 **↑1.5%**

売場面積 **237,005**m² **↑8.0%**

小売販売額 **4989億6300**円 **↑9.7%**

アパレル店舗数 **437**店 **↓0.2%**

対象エリア 銀座1丁目~8丁目

エリア面積 **0.87**km²

地価の推移と変動率



1 「H&M」銀座に出店

オープン 2008年9月



2008年9月、「H&M」は日本における第1号店を銀座にオープンさせる。東京ガス都市開発が建設する銀座7丁目の中央通り沿いの商業ビル「GINZA gCUBE」に入居する予定。当ビルは、スペインのアパレルメーカー「ZARA」のプチックに隣接し、周辺エリアは、高級ブランド店が数多く出店するエリアだ。今回のH&Mの出店を機に、多くのカジュアルファッションブランドにとっても魅力ある出店エリアとなることが予想される。他テナントは、飲食などの店舗で構成される予定となっている。



2 「ルイ・ヴィトン」晴海通り沿いに世界最大店舗

オープン 2010年秋

規模 敷地面積約957m²



フランスの高級ブランド、ルイ・ヴィトンの商品を輸入販売するLVJグループが東京・銀座に旗艦店を出す計画。2010年秋、晴海通り沿いの一等地に完成する地上12階、地下4階建の「ヒューリック数寄屋橋ビル(仮称)」をほぼ一棟借りし、1~10階部分に出店、高層階にはレストランを設ける。本拠地パリの旗艦店に匹敵する世界最大級の規模となる見通し。

3 「スワロフスキー」銀座に世界初の旗艦店

オープン 2008年3月

規模 450m²

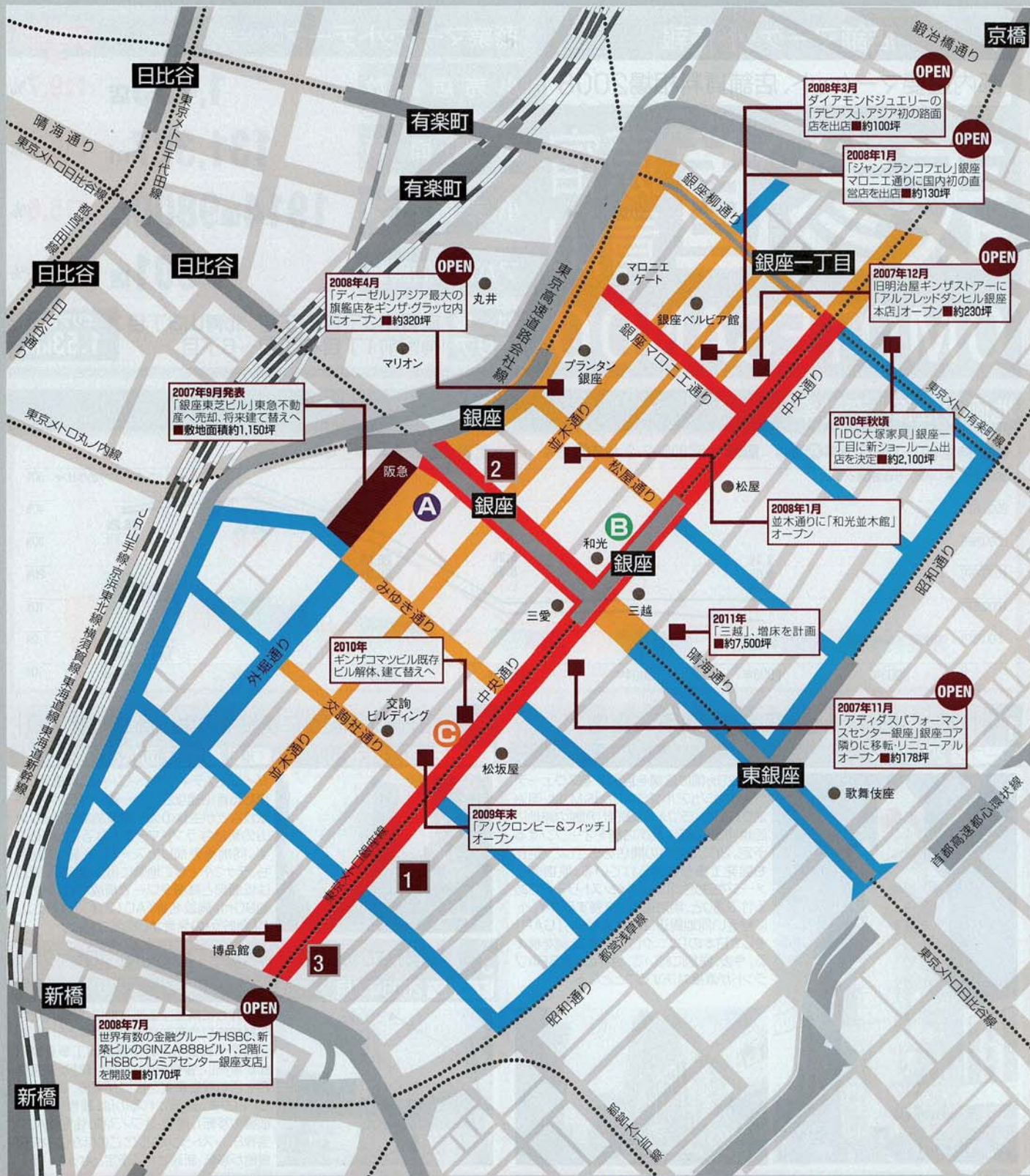


クリスタルブランドの「スワロフスキー」は、2008年3月29日、銀座に世界初、そして最大規模の旗艦店「スワロフスキー 銀座」をオープンさせた。1階はファッション・ジュエリーをはじめとするスワロフスキーのシーズナルコレクション、ギフト、および銀座限定品を、2階はクチュールラインのダニエル・スワロフスキーコレクションを取り扱う。

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

個人消費が低迷する中、銀座にはH&Mの日本1号店、ルイ・ヴィトンの旗艦店など、毎年必ず外資系ブランドの出店ニュースがあり、依然として海外リテーラーの銀座への出店意欲が旺盛であることを証明している。このようなブランド店を中心に低層階のニーズが高まる一方、中層階の商業用途(サービス、飲食)は、ここ1~2年の新規供給と高めの賃料設定から、リーシングが難航するケースが顕在化している。ここ数年のフラッグシップショップの出店により街並みも変化しており、今後出店するブランドの立地戦略に影響を与えている。例えば、ラグジュアリーブランド系は晴海通りを境に2~4丁目方面を希望する傾向が高まり、5~8丁目はH&Mやアバクロンビー&フィッチの影響により、カジュアル系ブランドの集積が予想される。また、今後注目を集める通りは、まだ開発余地を残す2~4丁目にかけての外堀通りで、メインストリートの中央通り、晴海通り、昨今ブランド出店が続いた銀座マロニエ通りと、この外堀通りを結んだ2~4丁目のブロックは、これまで以上に各社が関心を示すゾーンとなるだろう。



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)
220,000円 ▼ 120,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	60,000円 ▼ 40,000円	50,000円 ▼ 30,000円	40,000円 ▼ 20,000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	45,000円 ▼ 25,000円	38,000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2008

表参道原宿 青山 OMOTESANDO

商業マーケットデータ [2004年]

2002年比

小売店舗数 **1,453店** $\uparrow 9.7\%$

売場面積 **131,327㎡** $\uparrow 9.1\%$

小売販売額 **1914億9800万** $\uparrow 5.6\%$

アパレル店舗数 **901店** $\uparrow 10.4\%$

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

■ 神宮前1-13-11 地図A地点 ■ 神宮前5-2-2 地図B地点 ■ 北青山3-3-5 地図C地点

3000万円 ← 1㎡当たり地価(棒グラフ)



1 「H&M」旧フォレット原宿跡地開発に出店

オープン 2008年秋



世界29カ国に店舗を展開するスウェーデン大手カジュアルブランド「H&M」は、明治通り沿いの「ラフォーレ原宿」別館の跡地に面積約500坪に及ぶ店舗をオープンする予定。2008年内の開店をめざして、現在も開発工事が進められている。原宿のイメージを決定づけるメインストリートである竹下通りと、明治通りの交差するポイントに程近い同地周辺には、「ZARA」「GAP」そして日本の「ユニクロ」なども店舗を構える。今後、同地において、世界の4大SPAブランドが直接対決することとなる。



2 青山・紀ノ国屋跡に建設中の大型商業施設「AO」

オープン 2009年春

規模 延床面積21,932.80㎡



ダイショウ・ティーディーエーは、骨董通りと交わる青山通り沿いの一画に、高級物販や飲食などが主体の大型商業施設を建設。青山の新たなランドマークとなることをめざす。同地を売却したスーパー「紀ノ国屋」も、テナントとして地階に再出店する。施設は低層部と高層タワーで構成され、高さは約90m。施設名称「AO(アオ)」は「青山」と「会おう」の発音から命名された。

3 東京都および民間による「神宮前一丁目生活再生プロジェクト」

オープン 2009年4月

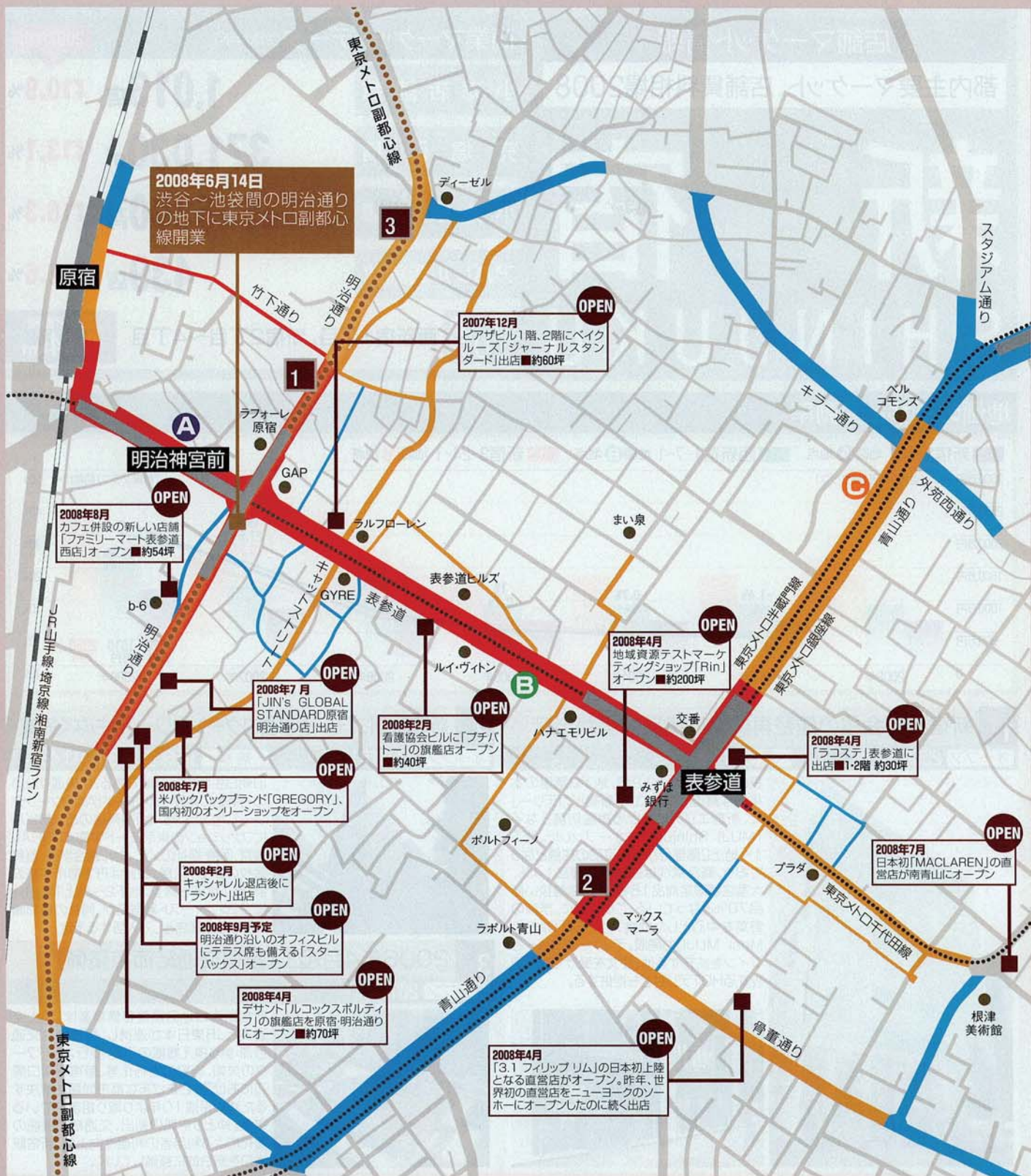


東郷神社に隣接する都有地に、留置場を含む警察施設や商業施設を建設する計画。開発道路や線道などの基盤整備工事を東京都が実施し、警察施設の設計・建設、運営業務を含む収益事業を民間が実施、委託させるPFI方式。建設されるのは、警察施設(原宿署の移転)、商業・オフィス棟、住宅棟A、住宅棟B、レストランなどで、このほかに中央図書館が移転・新設される予定となっている。

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
中嶋 伸嘉

表参道周辺では、副都新線開通に合わせ2008年上半期に複数の開発案件があり、多くの店舗が新規出店した。一方、明治通り沿いでは、ブックオフやニューバランス、ミスシックスティの大型店舗が開店・移店するなど、テナントの入れ替えが目立っている。新設された地下鉄出入口に近接してファミリーマートが出店するなど、新線開通を見越した動きがある一方、竣工が遅れている商業施設や開発事業を中止し土地を転売する事例も多数見られ、状況は一進一退。また、現在のところ集客に大きな変化はない。集客力に寄与する大型出店はジャイル開業以降なく、建設中のH&M等の竣工が待たれるところだ。リーシングの市況は、全般的に30坪程度の小型店舗の需要が高く、逆にメゾネットタイプや100坪以上の大型店舗が苦戦。賃料相場に関しては、表参道や明治通りに代表される右地図中の赤色の通りでは、昨年同様テナントニーズが強く、外資系の企業を中心に高単価での成約事例があるなど下落傾向は見受けられない。しかし、黄色や青色の通りでは空室が長期化する案件もあり、大型の店舗区画に関して賃料値下げを行っているビルも散見される。



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)
200,000円	2F	60,000円	40,000円	30,000円
100,000円	1F	30,000円	25,000円	20,000円
(1階を含む 2層もしくは3層)	B1F	220,000円	100,000円	60,000円
		100,000円	60,000円	25,000円
		50,000円	33,000円	30,000円
		30,000円	23,000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2008

新宿 SHINJUKU

商業マーケットデータ〔2004年〕

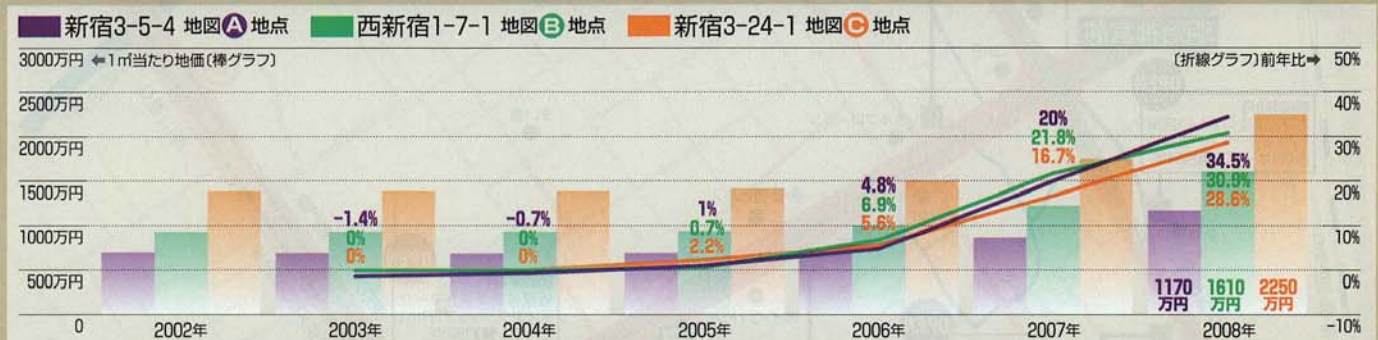
2002年比

小売店舗数	1,013店	↑0.9%
売場面積	371,030㎡	↑3.1%
小売販売額	1兆6億5300円	↑6.3%
アパレル店舗数	439店	↑2.6%

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 新宿松竹会館の建替再開発に良品計画が出店

オープン 2008年7月

規模 約433坪



良品計画は、地上12階、地下2階建の本格的な都市型シネコン「新宿ピカデリー」に、新宿エリアにおける旗艦店舗となる「MUJI Shinjuku」をオープンした。地下1～地上2階部分が無印良品の店舗となっており、商品構成は店舗限定商品14%、大型店舗限定商品16%、通常店舗扱い商品70%となっている。このほかに、季節の野菜を中心とした飲食スペース「Café&Meal MUJI」も開設。ディナーメニューとワインを拡充する他、注文を受けてから調理するHOTデリなども提供する。



2 新宿西口に「モード学園コクーンタワー」まもなく完成

オープン 2008年10月

規模 延床面積80,903.43坪



旧朝日生命本社跡地である、中央通り沿いの一等地に建設中の「モード学園コクーンタワー」。地上50階、地下4階建の超高層ビルにファッションの東京モード学園、ITのHAL東京、医療・福祉のメディカル総合学園、首都医校の3校が入居。設計は丹下都市建築設計、施工は清水建設。地下2～地上1階部分にブックファースト新宿店が、同社の首都圏における旗艦店として入居する予定。

3 2006年4月起工「新宿交通結節点整備」

オープン 2015年

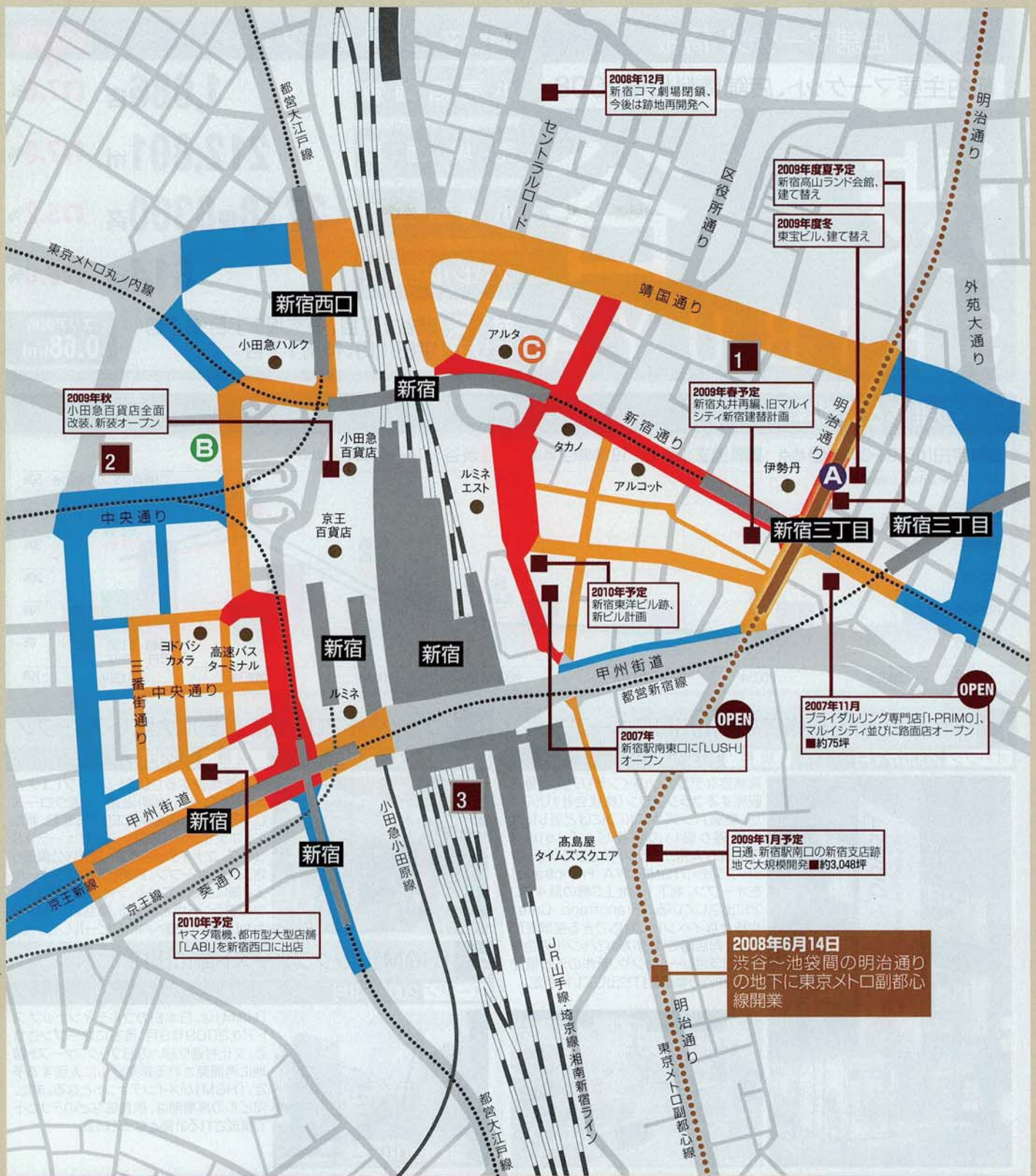


新宿駅南口地区基盤整備事業は、国土交通省とJR東日本が連携し、慢性的な交通渋滞・乗り換え機能の不足・歩行ネットワークの欠如、施設の老朽化等、新宿駅南口周辺における、さまざまな都市問題を解決するために平成10年より取り組まれている事業。ゆとり空間の創出、交通結節機能の強化による利用者の利便性向上等、新宿駅南口を総合的に整備していく。

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

世界一の乗降者数を誇る新宿駅を擁する圧倒的な集客力から、売上の全国1位が新宿の店舗だという小売業・飲食業が多数あるといわれ、東京都心商業集積地の中でもテナントからの需要が最も高いエリアの一つ。これまでは新規供給や既存店舗の撤退も少なく、店舗の入れ替わりはさほど見られなかった。新規出店がなかなか難しい新宿だが、今後はJR南口駅前開発を含め開発案件が多数控えており、とりわけ、投資ファンド系の開発案件による新規供給も見込まれ状況は一転しそうな気配。百貨店・シネコンなど大型商業施設のオープンも続いており、ブランド等の旗艦店や大型店舗の出店も囁かれるなど話題にはことかない。さらに、西口・東口へのヤマダ電機の進出による家電量販店の競争激化も予想される。東京メトロ副都心線の開通により、商業エリアとしての繁華性が高まることは必至であり、それに比例して賃料の高騰も続くと考えられる。近い将来、埼玉から横浜までの交通網が完成し乗り換えなしで一本化されれば、最も副都心線の恩恵を得ていくエリアであることから、ここしばらくは需要が落ち込むことはないだろう。



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)
170,000円	2F	55,000円	45,000円	40,000円
130,000円	1F	40,000円	30,000円	25,000円
(1階を含む 2層もしくは3層)	B1F	200,000円	120,000円	80,000円
		100,000円	60,000円	30,000円
		50,000円	40,000円	30,000円
		35,000円	25,000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2008

渋谷

SHIBUYA

商業マーケットデータ [2004年]

2002年比

小売店舗数	1,086店	↑7.6%
売場面積	212,801㎡	↑7.3%
小売販売額	3718億8300万	↑5.2%
アパレル店舗数	614店	↑6.0%

対象 エリア 渋谷1丁目、道玄坂1丁目・2丁目
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 「Francfranc」旗艦店を宇田川町にオープン

オープン 2008年7月

規模 約365坪



高感度なデザインの内装用品等を販売するフランフラン(株式会社パルス)が、東急ハンズやパルコにほど近い、井の頭通り沿いの新築ビル「Joule SHIBUYA」に、ブランド初となるフラッグシップショップ「SHIBUYA Francfranc」をオープン。地下1～地上3階の計4フロアに出店している。「Francfranc Cafe」や様々なイベントに対応できる空間を配置した同店舗では、多彩なジャンルの企業とのコラボレーションや、新作の先行販売など、独自の戦略を打ち出していく予定。



2 「ユナイテッドアローズ」公園通りに大型ストアオープン

オープン 2008年4月

規模 約295坪



日本を代表するセレクトショップ「ユナイテッドアローズ」が明治通り店をクローズし、旧公園通り店を神南エリアに移転、新たに「ユナイテッドアローズ+ビューティ&ユース ユナイテッドアローズ渋谷公園通り店」としてオープン。新築ビルの地下1～地上2階に出店している。テイストの異なる2つのブランドが入居する、複合店の強みを生かし、幅広い層へ向けアピールしていく。

3 「H&M」ブックファースト跡に出店

オープン 2009年9月

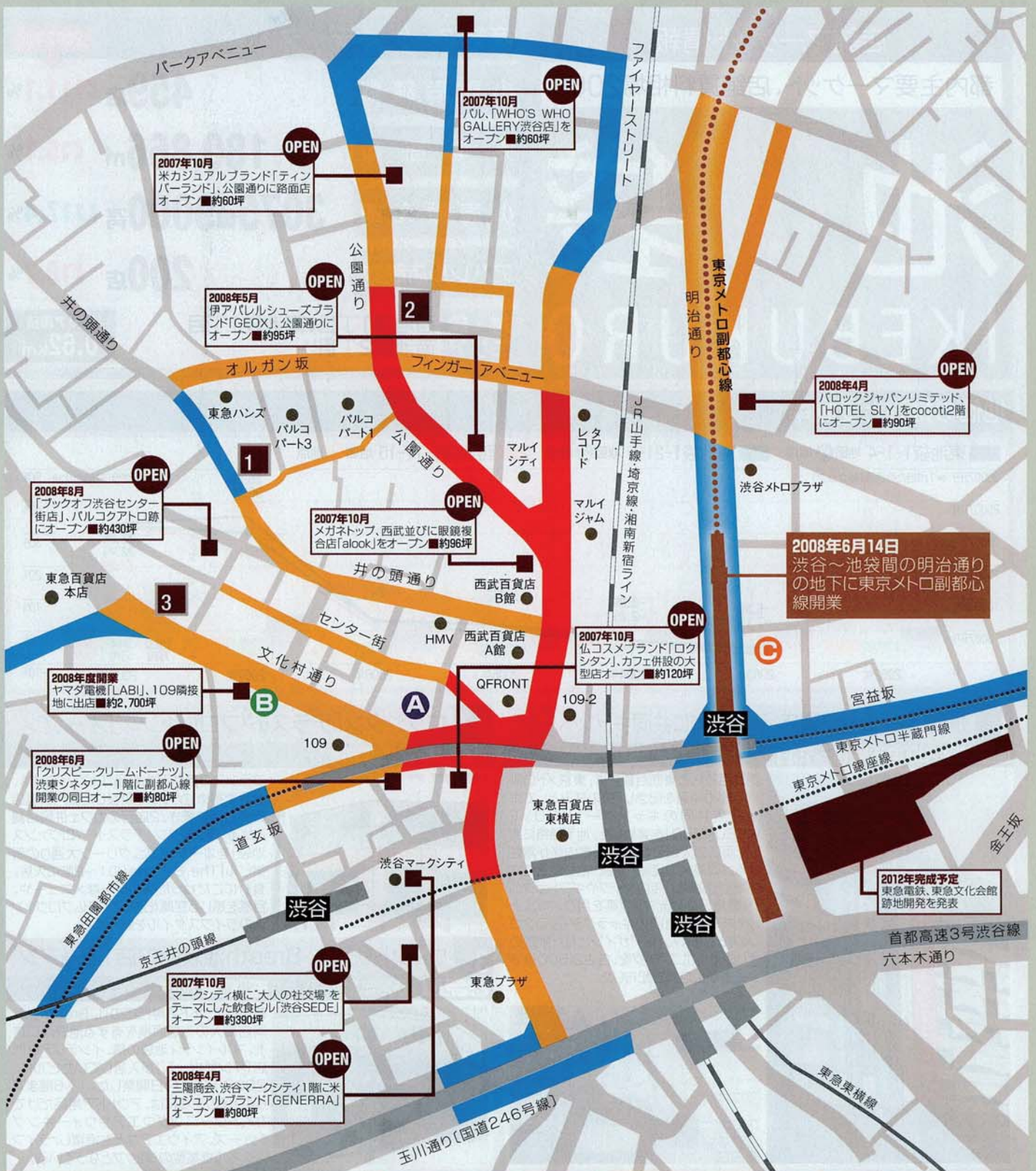


「H&M」は、日本初のフルラインナップストアを2009年9月、渋谷にオープンさせる。文化村通り沿いの旧ブックファースト跡地に再開発される新築ビルに入居する予定。「H&M」がメインテナントとなる。また、同ビルの高層階は、飲食店などのテナントで構成される計画となっている。

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
金谷 瑞恵

2007年はニューオープンが少なかった渋谷だが、2008年は一転、大小様々なショップのオープンが続いている。カジュアルブランドやセレクトショップの路面店が集まる神南エリアは、昨年に引き続き出店が盛んで好調を維持しており、当該エリアと原宿の明治通り・キャットストリートとは、人の流れが繋がったと言える。路面店が好調な一方で、上層階の店舗フロアで長期にわたり空室を抱え、テナント誘致に苦戦するビルが増加している。この現象は渋谷に限ったことではなく、テナントの賃料負担能力を度外視した賃料を設定しているビルは、今後、苦戦が予想されるだろう。また渋谷では、東急文化会館跡地の開発(2012年開業予定)や、渋谷駅の再開発計画が発表されるなど、駅周辺や駅そのものの大規模開発が相次いで計画されている。渋谷駅に乗り入れる各路線の乗り換えの不便さや、どの方面に行くにも地上を歩かざるを得ないという現状の煩わしさが、ホームの移設・地下通路やベデストリアンデッキ等の整備により解消され、さらなる集客力を発揮することになると期待される。



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	60,000円 ▼ 45,000円	50,000円 ▼ 30,000円	40,000円 ▼ 25,000円
	1F	150,000円 ▼ 100,000円	120,000円 ▼ 60,000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

※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2008

池袋 IKEBUKURO

商業マーケットデータ(2004年)

2002年比

小売店舗数 **459店** ↑11.1%

売場面積 **180,866㎡** ↑5.1%

小売販売額 **3075億9000万** 円 ↓17.4%

アパレル店舗数 **200店** ↑8.7%

対象エリア 西池袋1丁目、東池袋1丁目
南池袋2丁目

エリア面積
0.62km²

地価の推移と変動率



1 西武、東武の両百貨店、新線開業に共同キャンペーン

トピックス 2008年6月14~15日



西武百貨店と東武百貨店は、東京メトロ副都心線の開通を記念し、初の試みとして両池袋店共同のキャンペーン「LOVE IKEBUKURO」を実施した。地下通路に面した両店の入口それぞれに、案内係が常駐する共同運営の「西武・東武 池袋総合ご案内所」を設置し、店内マップやギフトカタログ、豊島区の観光マップ等を用意。また、としま未来文化財団のキャラクター、フクロウの「としまくん」がデザインされた限定のオリジナルエコバッグを、各店2,500袋ずつ先着順に無料で配布した。



2 ロクシタン「テラス・プロヴァンス」オープン

オープン 2008年6月



フランスの自然派化粧品「ロクシタン」は、世界で初めてカフェを併設した国内旗艦店の渋谷店に続き、2店目のカフェ併設店舗となる「ロクシタン テラス・プロヴァンス 池袋」をオープンした。グリーン大通りの新築ビル「The SH one」の1~2階に入居。食材にこだわったヘルシーなメニューや、自然を感じる空間を通して、南仏プロヴァンスのライフスタイルを紹介する。

3 ヴィクトリア「L-Breath池袋西口店」オープン

オープン 2008年3月

規模 640坪

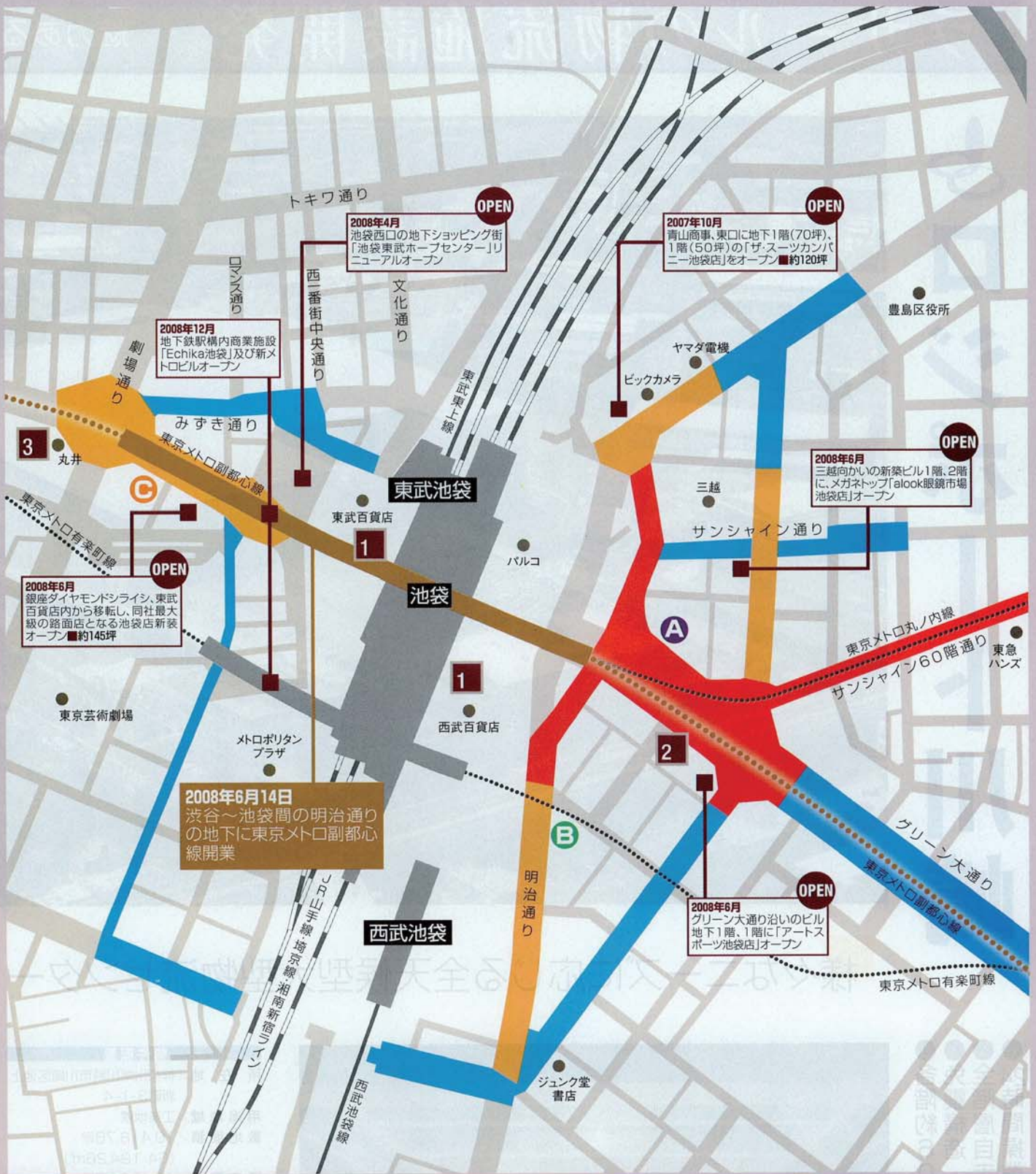


都市型アウトドア専門店の「L-Breath」が、同店最大の売場面積を有する池袋西口店を、マルイシティ池袋の隣、インテリア専門店「インザルーム」が入居していたビルに、2008年3月31日開業した。1~6階まで640坪の売場には、アウトドア用品だけでなくトレーニングウェアやウォーキングシューズ、アイウェアなどを網羅し、ライフスタイル提案型のショップとなっている。

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
大瀧 憲

現在の池袋の店舗マーケットを概説すると、東口のメインストリート(グリーン大通り、サンシャイン60通り)と西口の商業集積地(池袋駅~西口五差路)は、共に大通りに面しての空室は少ないが、裏通りでは通行量が極端に減り、空中階や地下階ではリーシングに苦戦している。街の活性化を促す開発面では、都心商業集積地、また新宿や渋谷といったターミナル機能により高い集積力を誇る他の副都心と比較して、大規模プロジェクトや投資家による開発案件が極端に少ない。そんななか注目なのは、副都心線開通に伴う商圈の変化であり、東口の既存商業ゾーンと、西口に誕生する「Echika池袋」や「池袋東武ホープセンター」、東京メトロによる新商業ビルといった開発の動向であろう。元来、池袋はJRにより東西の導線が分断され回遊動線の弱さが指摘されてきたが、今回の新線開通と西口再開発群による変化に注目したい。長年ライバル関係にあった西武百貨店、東武百貨店の共同キャンペーンが示すとおり、今後は、オール池袋として渋谷・新宿にどう対抗していくかが課題となるが、東口、西口の若干弱含みな市況が、両エリアの融合で転機を迎えることに期待したい。



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)
100,000円 ▼ 70,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	40,000円 ▼ 30,000円	35,000円 ▼ 25,000円	28,000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	22,000円 ▼ 18,000円

※賃料相場は共益費込みの金額です。