

都内主要マーケット 店舗賃料相場2010

「銀座」「表参道」「新宿」「渋谷」「池袋」に
「吉祥寺」を加えた最新版東京商業地賃料相場データ

2007年秋号掲載からスタートした「都内主要マーケット、店舗賃料相場」も今回で4回目を迎え、めまぐるしく変貌するマーケットの今を解説する。各エリアとも出店ニーズ回復の兆しが見え始めており、賃料相場の底打ち感も明らか。だが、そのニーズの対象地や担い手は、これまでとは大きく変化しているようだ。キーワードは“ファストファッション”と“商業集積地の縮小化”。ぜひ、エリア営業担当者による分析をお読みいただきたい。

調査要領

商業マーケットデータ

経済産業省実施の「商業統計調査平成14年、平成19年」より算出
月坪売上高とは、売場面積1坪当たりの月額小売販売額を算出したもの
商業マーケットデータの対象エリアは、店舗賃料相場マップと直接連動していない

地価推移と変動率

各ポイントの公示地価(毎年1月1日時点)の経年推移をグラフ化

ショッピングセンター

社団法人日本ショッピングセンター協会発表の「全国都道府県別SC一覧」をベースに、編集部において2010年8月現在の状況を追加・削除して作成

店舗賃料相場マップ

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

■掲載店舗面積等

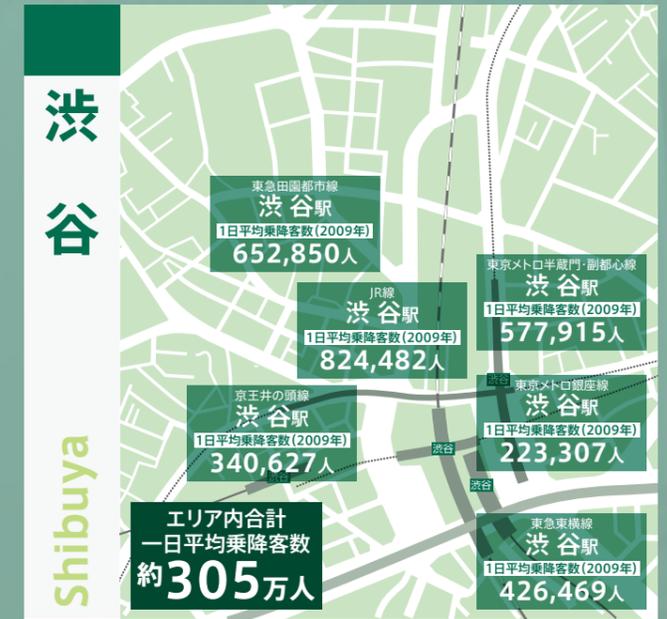
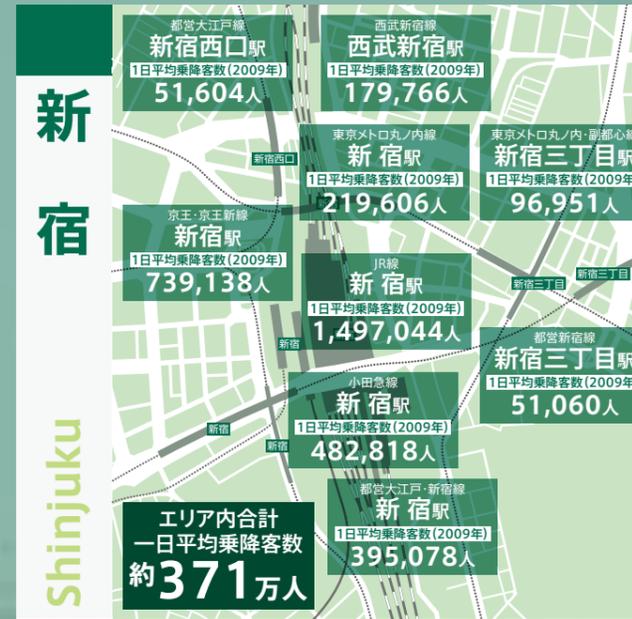
各地区記事及び地図内トピックスに掲載している面積は、メディアやプレスリリース等の発表を元に坪換算したおよその規模

■プライムビルの基準

- ① 1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

●本稿に関するお問い合わせ先

シービー・リチャードエリス リテールサービス部
Tel03-5470-8751



出典：各社ホームページより

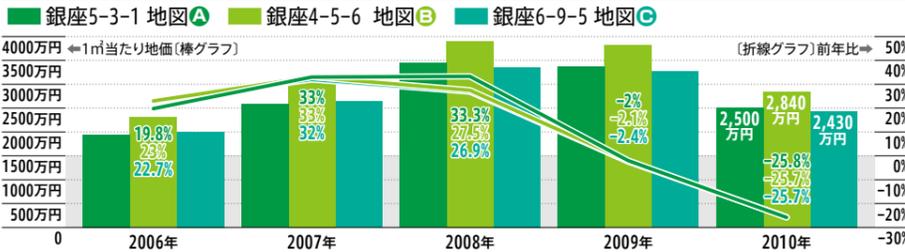
店舗マーケット情報
都内主要マーケット
店舗賃料相場2010

銀座 Ginza

商業マーケットデータ

対象エリア	銀座1丁目～8丁目		対象エリア面積	0.87km ²
月坪売上高	2002年	2007年	小売店舗数	2002年 1,123店 2007年 1,118店
2002年	57万円/坪	62万円/坪	増減率	-0.4%
増減率	9.0%		売場面積	2002年 219,537m ² 2007年 234,595m ²
			増減率	6.9%
			小売販売額	2002年 454,857百万円 2007年 529,732百万円
			増減率	16.5%

過去5年間の地価推移と変動率



ショッピングセンター

ショッピングセンター名称	総売場面積
西銀座デパート	7,238m ²
銀座ファイブ	3,720m ²
銀座インズ	9,316m ²
銀座ナイン	10,674m ²
ソニービル	5,183m ²
モザイク阪急	16,734m ²
メルサ2	3,003m ²
銀座コア	8,471m ²
ニューメルサ	4,312m ²
銀座ベルビア館	4,891m ²
マロニエゲート	420mm ² 9,100m ²
11ショッピングセンター	82,642m ²
エリア総売場面積に占める割合	35.2%

1 「フォーエバー21」 松坂屋銀座店内にアジア初の旗艦店を出店

オープン 2010年4月29日
規模 松坂屋1～5階、店舗面積:930坪

1984年創業、米・ロサンゼルス発のファストファッションブランド「フォーエバー21」が、松坂屋銀座店内に原宿店に続く日本2号店「XXI at GINZA by FOREVER21」をオープンさせた。出店場所となるのは、これまで「グッチ」が出店していたみゆき通り側の路面部を含む1～5階。売場面積900坪以上という規模は原宿店の2倍近くで、アジア初の旗艦店となる。オープン初日は、1号店である原宿店を上回る4万人以上が来店し、話題を集めた。



2 米高級ファッションブランド「セオリー」 銀座みゆき通り沿いに路面店を出店

オープン 2010年4月23日
規模 地下1階～地上2階 3フロア

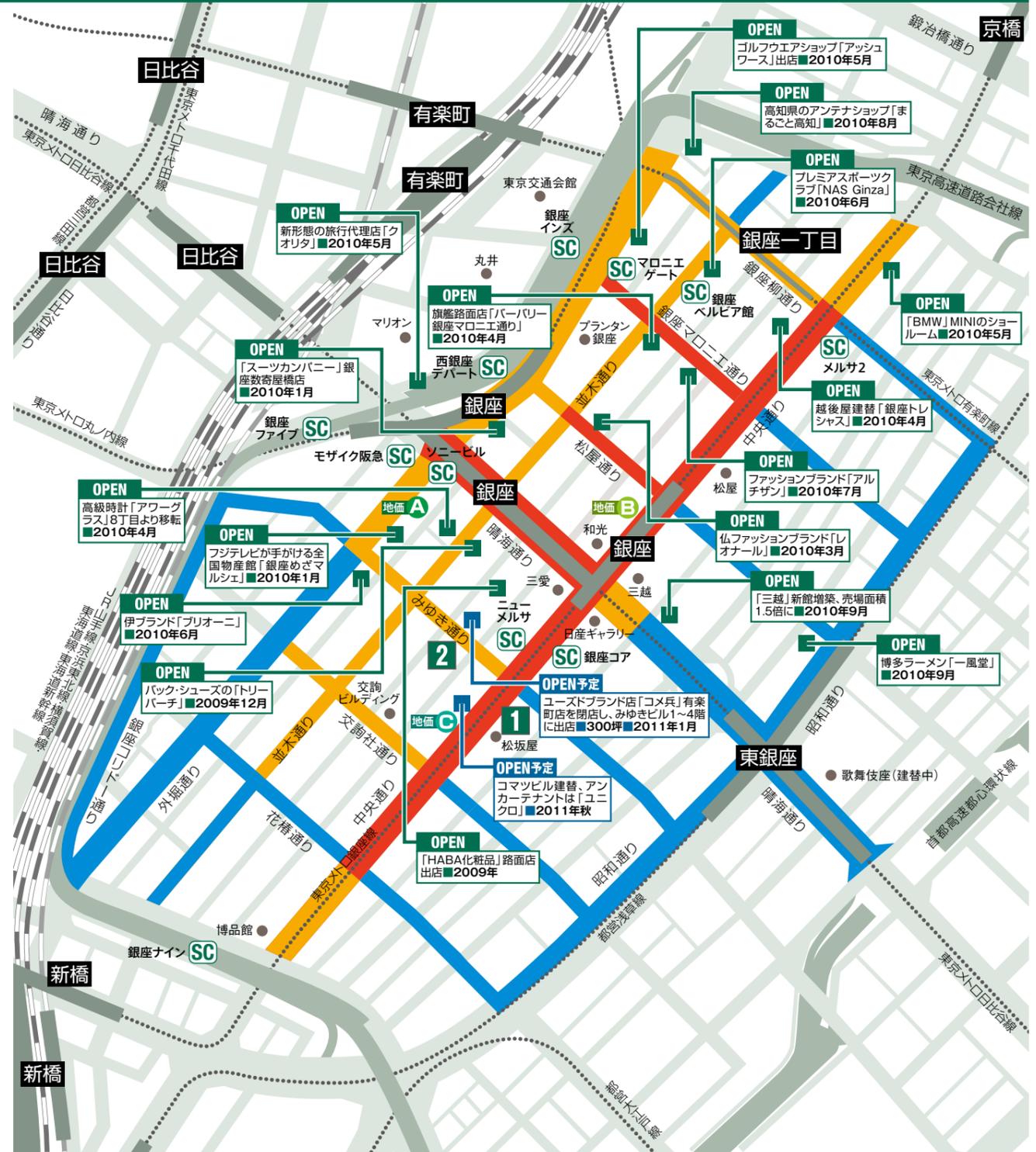
1997年設立、ニューヨーク発のアパレルブランド「セオリー」が、4月23日、銀座6丁目のみゆき通り沿いに、路面店「theory 銀座店」をオープンさせた。地下1階～地上2階までの3フロアで、地下はメンズ、地上の2フロアがレディース。同ブランドは2003年のM&Aにより、ファストファッション大手ユニクロ(ファーストリテイリング)の傘下となっている。



営業担当の一言コメント 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(くどう ひろき) TEL.03-5470-8751

銀座の商業マーケットは、リーマンショック以降の主に並木通りにおける相次ぐ撤退といった状況から、明らかに変化している。潜在的だった出店ニーズが2009年秋以降顕在化し、これまでテナント募集に出ていた物件が需要を獲得。2010年春にかけて次々とオープンを迎えた。決定テナントは、全体の約半数が銀座及び近隣エリアからの移転。面積的には拡張と縮小の両方が見

受けられるものの、銀座の市場性や路面店の役割を総合的に評価し、超一等地における路面店を堅持しようとする意向がうかがえる。賃料水準はロケーション次第の側面もあるが、需要の持ち直しにより特に1階については底を打った感が出てきている。銀座では今後も建替など大型開発が予定されており、街として活性化しながら発展していくと思われる。



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)
170,000円 ~ 100,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	45,000円 ~ 30,000円	35,000円 ~ 25,000円	30,000円 ~ 20,000円
	1F	220,000円 ~ 100,000円	110,000円 ~ 50,000円	50,000円 ~ 25,000円
	B1F	40,000円 ~ 28,000円	35,000円 ~ 25,000円	25,000円 ~ 18,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

店舗マーケット情報
都内主要マーケット
店舗賃料相場2010

表参道 Omotesando

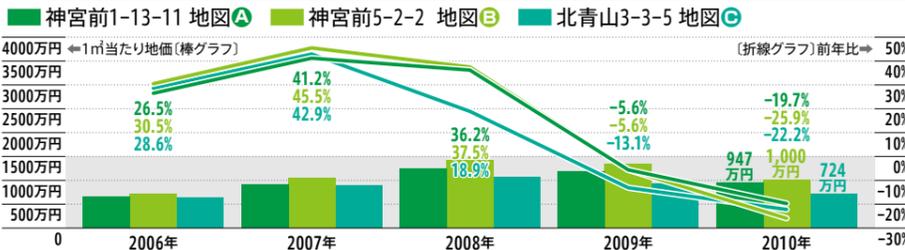
商業マーケットデータ

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		対象エリア面積	1.53km ²
月坪売上高	2002年	2007年	小売店舗数	2002年 1,325店 2007年 1,221店
42万円/坪		34万円/坪	増減率	-7.8%
増減率 -17.2%			売場面積	2002年 120,363m ² 2007年 152,663m ²
			増減率	26.8%
			小売販売額	2002年 181,405百万円 2007年 190,411百万円
			増減率	5.0%

ショッピングセンター

ショッピングセンター名称	総売場面積
Echika表参道	1,300m ²
Ao(アオ)	5,579m ²
ラフォーレ原宿	6,084m ²
ジャイル	3,839m ²
表参道ヒルズ	24,632m ²
b6(ビーロク)	4,259m ²
6ショッピングセンター	45,693m ²
エリア総売場面積に占める割合	29.9%

過去5年間の地価推移と変動率



1 青山通り沿いの路面店「Francfranc Village」誕生

オープン 2010年5月22日
規模 総売り場面積:300坪

インテリアショップ「Francfranc」のコンセプトショップ「AOYAMA Francfranc」を中心に、LAスタイルのカフェ、ハワイ生まれのドーナツ「マラサダ」、青山の青空の下で味わうタコ焼き「アオタコ」、ロンドン発グローバル情報誌「MONOCLE」の日本初セレクトショップ「モノクルショップ」等を併設した大型店舗「Francfranc Village」がオープンした。建築・内装デザインをインテリアデザイナーの森田恭通氏が手がけ「アーバンカジュアル」のコンセプトのもと、遊び心に溢れ、創造することを楽しむ大人に向けたショップに仕上がっている。



2 ニューコンセプトショップ「4°C ZERO 表参道」オープン

オープン 2010年8月4日

株式会社エフ・ディ・シー・プロダクツが「4°C ZERO 表参道」をオープンした。シンプルで洗練された「4°C」ジュエリー・バッグ、大人の遊び心溢れた「ルジアタ」などすべてのコレクションから商品を選別。同社の世界を表現した新たなブランドミックスショップとなっている。店名は、表参道エリアが同社の「発祥の地」であることから、「原点=ZEROに帰する」という思いを込め命名された。地下1階には、プライダールジュエリー専門の「4°Cプライダール 表参道店」が同時オープン。



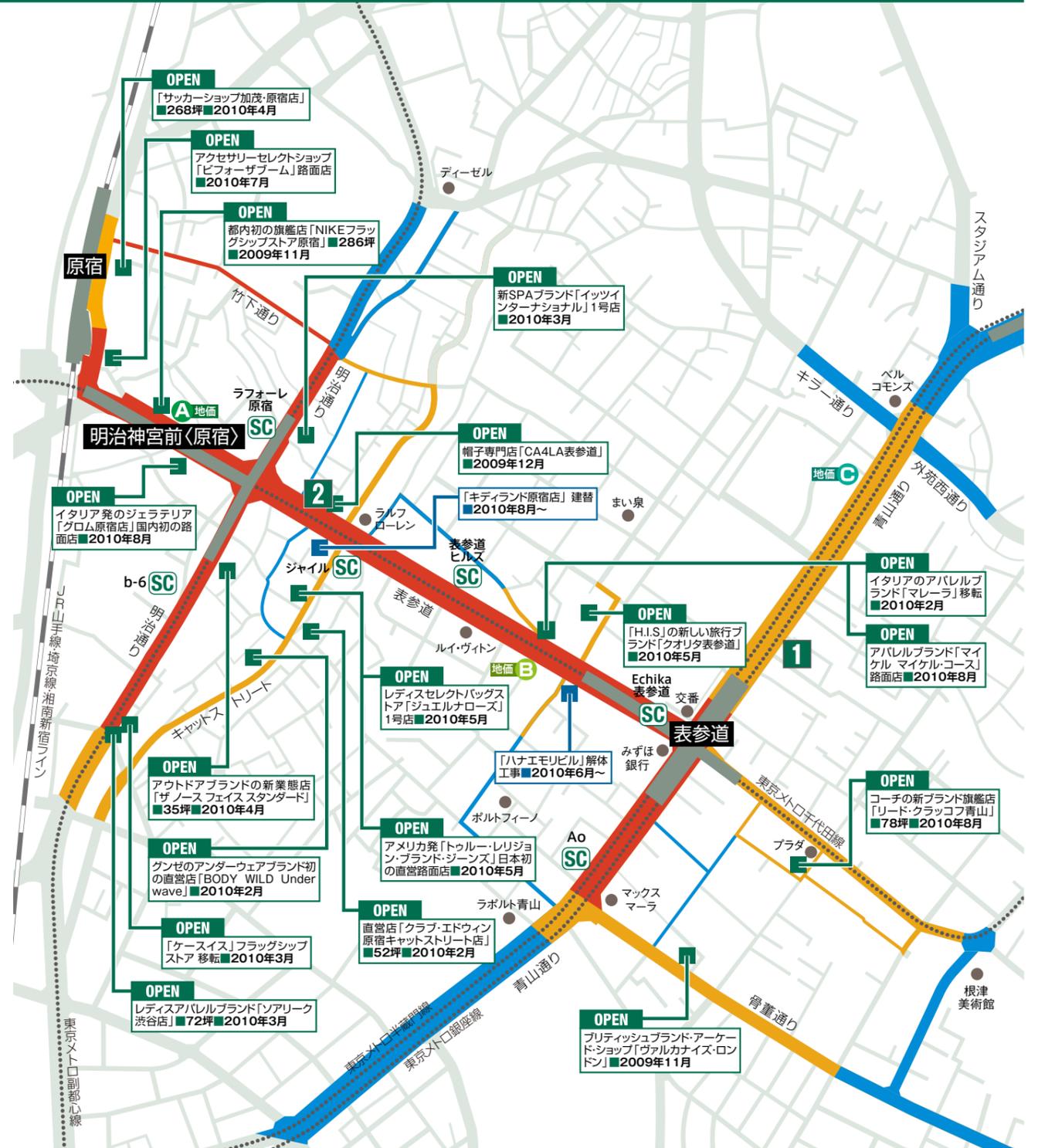
営業担当の一言コメント

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(おくむら まさし) TEL.03-5470-8751



リーマンショック以降、空室が顕在化していた表参道エリアでは、リテラーの出店意欲の回復、オーナーの柔軟な対応により、空室消化が進み、一部では市況回復の兆しが見えつつある。とくに表参道沿いでは、2009年下期以降も高額賃料水準で後継テナントが決まるなど、リテラーからの評価は変わらず高い。「ハナエモリビル」や「i's harajuku」の建替等、注目される開発計画

も進行している。一方で、2008年までに開発が進んだメインの通りから中に入った物件については空室が長期化しており、完全な二極化が進んでいるといえるだろう。原宿エリアでは、2008年後半からファストファッションの出店が相次いでおり、原宿駅前・竹下通り・明治通り・キャットストリートを軸とした、若者中心の商業集積地の地位を不動のものとしている。



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	40,000円 ~ 25,000円	35,000円 ~ 20,000円	30,000円 ~ 18,000円
	1F	200,000円 ~ 70,000円	80,000円 ~ 40,000円	45,000円 ~ 23,000円
	B1F	40,000円 ~ 23,000円	30,000円 ~ 20,000円	25,000円 ~ 15,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

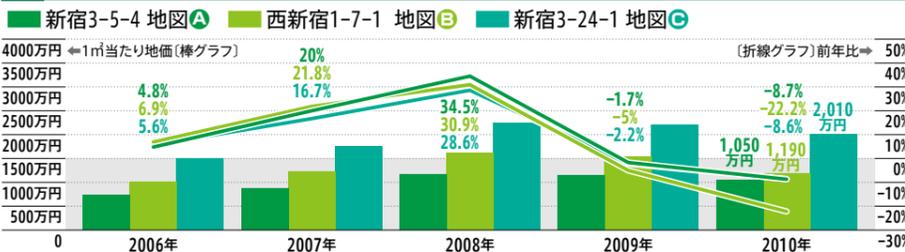
店舗マーケット情報
都内主要マーケット
店舗賃料相場2010

新宿 Shinjuku

商業マーケットデータ

対象エリア	西新宿1丁目、新宿2丁目~4丁目		対象エリア面積	0.64km ²
月坪売上高	2002年	2007年	増減率	
	72万円/坪	73万円/坪	-1.9%	
小売店舗数	2002年	1,004店	増減率	-4.4%
	2007年	960店		
売場面積	2002年	359,957m ²	増減率	-0.5%
	2007年	358,002m ²		
小売販売額	2002年	941,265百万円	増減率	1.4%
	2007年	954,092百万円		

過去5年間の地価推移と変動率



ショッピングセンター

ショッピングセンター名称	総売場面積
紀伊國屋ビル	6,913m ²
ルミネエスト	18,618m ²
サブナード	6,860m ²
ルミネ新宿1	9,893m ²
スタジオアルタ	5,402m ²
小田急新宿ミロード	10,041m ²
ルミネ新宿2	8,094m ²
フラッグス	9,799m ²
8ショッピングセンター	75,620m ²
エリア総売場面積に占める割合	21.1%

1 インテリアショップ「インザルーム」跡に「フォーエバー21新宿店」オープン

オープン 2010年5月29日
規模 延床面積:837坪

全米を中心に世界各国で、店舗を展開しているロサンゼルス発のファストファッションブランド「フォーエバー21」。最大の特徴は、リーズナブルな価格でありながら、最新のトレンドを取り入れたアイテムが豊富に揃うこと。ターゲットは、「年代を問わず、おしゃれに敏感なすべての男女」。2009年4月に日本初の直営店として原宿店をオープンしたのを皮切りに日本国内でも店舗数を拡大している。国内4店目となる新宿店は、地下1階~地上3階の全4フロア。国内では銀座店に次ぐ大型店となっている。



2 新宿東口駅前に新ランドマーク「ミラザ新宿」誕生

竣工 2010年8月末
規模 地下3階、地上10階 延床面積:2,420坪

野村不動産が手がける新宿駅東口駅前の複合開発プロジェクト「ミラザ新宿」が8月末に竣工を迎えた。新宿駅東口徒歩1分、駅前広場の角地という絶好の立地。その名称は、新宿の明日を映し出す「Mirror(鏡)」と、人が集う「座」から名付けられた。キーテナントとして、1階路面部を含む地下1階~地上2階の3フロアに、イギリス発のハイストリートファッションブランド「トップショップ/トップマン」の国内最大の旗艦店が入居。高い集客力を背景に、新宿東口の新たなランドマークが誕生した。



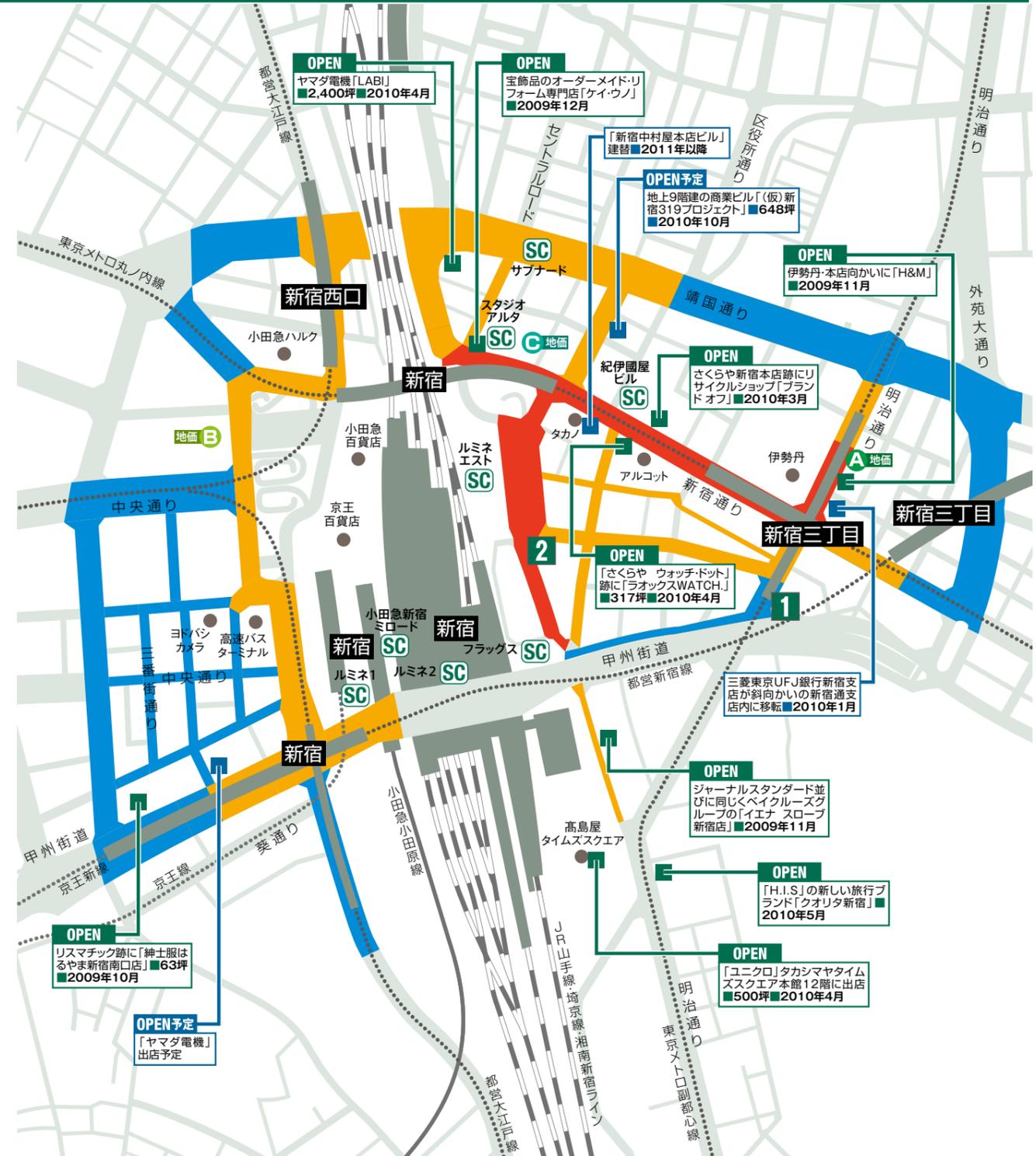
営業担当の一言コメント

シービー・リチャードエリス リテールサービス部 李成起(り そんぎ) TEL.03-5470-8751



大型百貨店や駅前家電量販店の集積が目立つ新宿の商業集積だが、商業マーケットデータの小売販売額を他エリアと比較しても、新宿が大型店舗だけに限らず圧倒的に「売れる」マーケットであることが見て取れる。各企業の出店担当者との情報交換においても新宿は常に話題に上り、同エリアに店舗展開がないテナントはもちろん、すでに店舗済みのテナントも追加出店の

ニーズがあるほどで、旺盛な需要に対して空きが少ない状況となっている。しかし、出店ニーズのあるエリアは縮小、限定化してきており、地図の青色の路面では空室も散見される。今年に入り、他エリア同様、出店立地の二極化が顕著だが、長引く不況下のここ数年は大型開発や建替も少なく、底堅いマーケットで推移していくと予想される。



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	2F	45,000円	35,000円	30,000円
100,000円	1F	35,000円	25,000円	20,000円
(1階を含む2層もしくは3層)	B1F	200,000円	100,000円	60,000円
		100,000円	50,000円	25,000円
		40,000円	35,000円	25,000円
		30,000円	20,000円	15,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

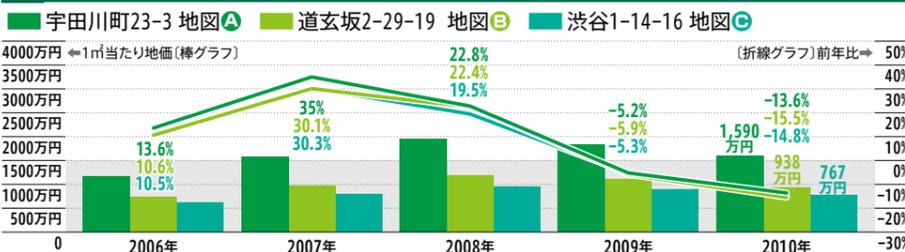
店舗マーケット情報
都内主要マーケット
店舗賃料相場2010

渋谷 Shibuya

商業マーケットデータ

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		対象エリア面積	0.68km ²
月坪売上高	2002年	2007年	小売店舗数	2002年 1,009店 2007年 877店
49万円/坪		47万円/坪	増減率	-13.1%
増減率 -4.2%			売場面積	2002年 198,265m ² 2007年 199,583m ²
			増減率	0.7%
			小売販売額	2002年 353,485百万円 2007年 340,741百万円
			増減率	-3.6%

過去5年間の地価推移と変動率



ショッピングセンター

ショッピングセンター名称	総売場面積
しぶちかショッピングロード	3,095m ²
渋谷東急プラザ	16,121m ²
渋谷パルコ	25,296m ²
SHIBUYA109	10,220m ²
109-②	5,958m ²
渋谷マークシティ	5,826m ²
cocoti	8,320m ²
ルミネマン	970m ²
8ショッピングセンター	75,806m ²
エリア総売場面積に占める割合	38.0%

※渋谷パルコの総売場面積は、閉店した「PART2」(クワトロ)を含む。

1 道玄坂「ザ・プライム」に「ユニクロ」出店 渋谷3店舗目、都内最大級の大型店

オープン 2010年3月5日
規模 地下1階～地上2階 3フロア 店舗面積:600坪

1986年竣工の渋谷・道玄坂のランドマーク「ザ・プライム」が大規模リニューアルを実施し、ファストファッション大手「ユニクロ」の大型店が3月5日にオープンした。地下3階～地上7階の施設のうち、同店は2009年5月に撤退したパチンコ店跡の地下1階～地上2階部分。渋谷では、「渋谷スペイン坂店」と駅ナカの店舗に続いて3店舗目のユニクロとなり、周辺には「SHIBUYA109」や、ファストファッションのライバル「H&M」の旗艦店が立地する。



2 東急文化会館跡地の再開発 「渋谷ヒカリエ」2012年春オープン

オープン 2012年春
規模 地下4階、地上34階 延床面積:43,000坪

2003年に取り壊された「東急文化会館」だが、2010年4月、その跡地開発の名称が「渋谷ヒカリエ」と発表された。施設は地下4階、地上34階建の超高層複合ビルで、17階～34階の高層階がオフィス、地下3階～5階の低層階には東急百貨店が出店し、6階・7階はカフェ&ダイニング空間となる。施設のメインとなる大劇場「東急シアターオーブ」は11階～16階。加えて9階にエキシビジョンホール、8階にアーティストの表現の場「クリエイティブ・ラボ」等の文化施設も開設される。



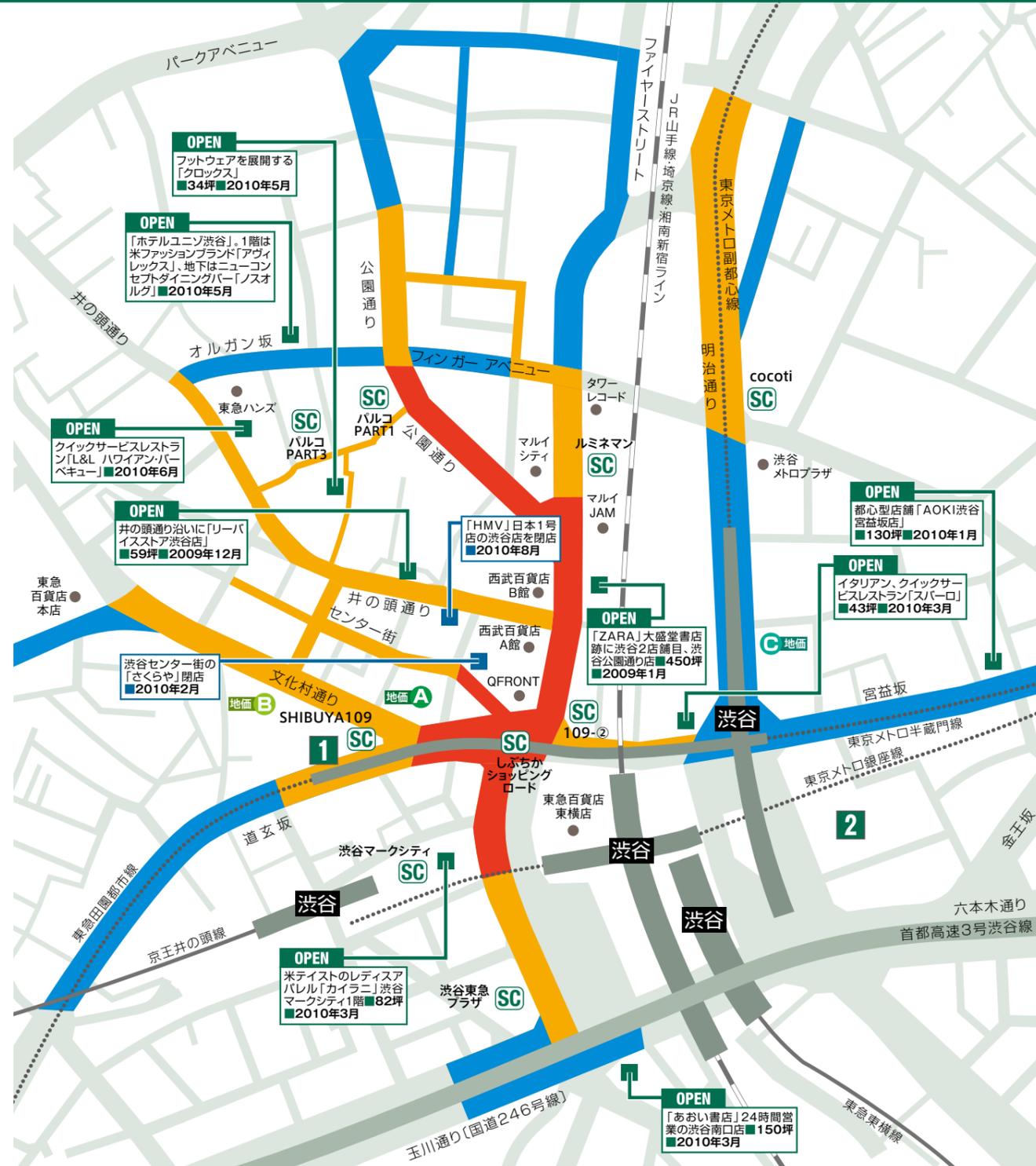
営業担当の一言コメント

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 (かなや みづえ) TEL.03-5470-8751



渋谷は、ファッション店舗が集積する神南が厳しい状況にある。駅前からパルコに向かう公園通りは流行発信地として、その後背地にはセレクト系のショップが集結し感度の高い若者文化を形成してきたが、昨今のファストファッションの台頭により状況は大きく変わった。「ZARA」が駅近に2店舗を構え、「H&M」はこれまで路面にアパレルが少なかった文化村通りに、「ユニクロ」も駅近に

大型店を出店。ニーズが駅近に集中するのに対し、パルコ以北の神南は閉店や長期間空室を抱えるビルが多く、賃料も下落傾向にある。マクドナルドの新世代店舗13店のうち5店が、またケンタッキーの次世代店舗1号店がオープンするなど、渋谷の情報発信地としての存在感は衰えていないが、渋谷駅再開発等による新しい風が待たれるところだろう。



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)
130,000円	2F	40,000円	35,000円	30,000円
80,000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	140,000円	100,000円	50,000円
		70,000円	45,000円	25,000円
		40,000円	35,000円	25,000円
		25,000円	20,000円	15,000円

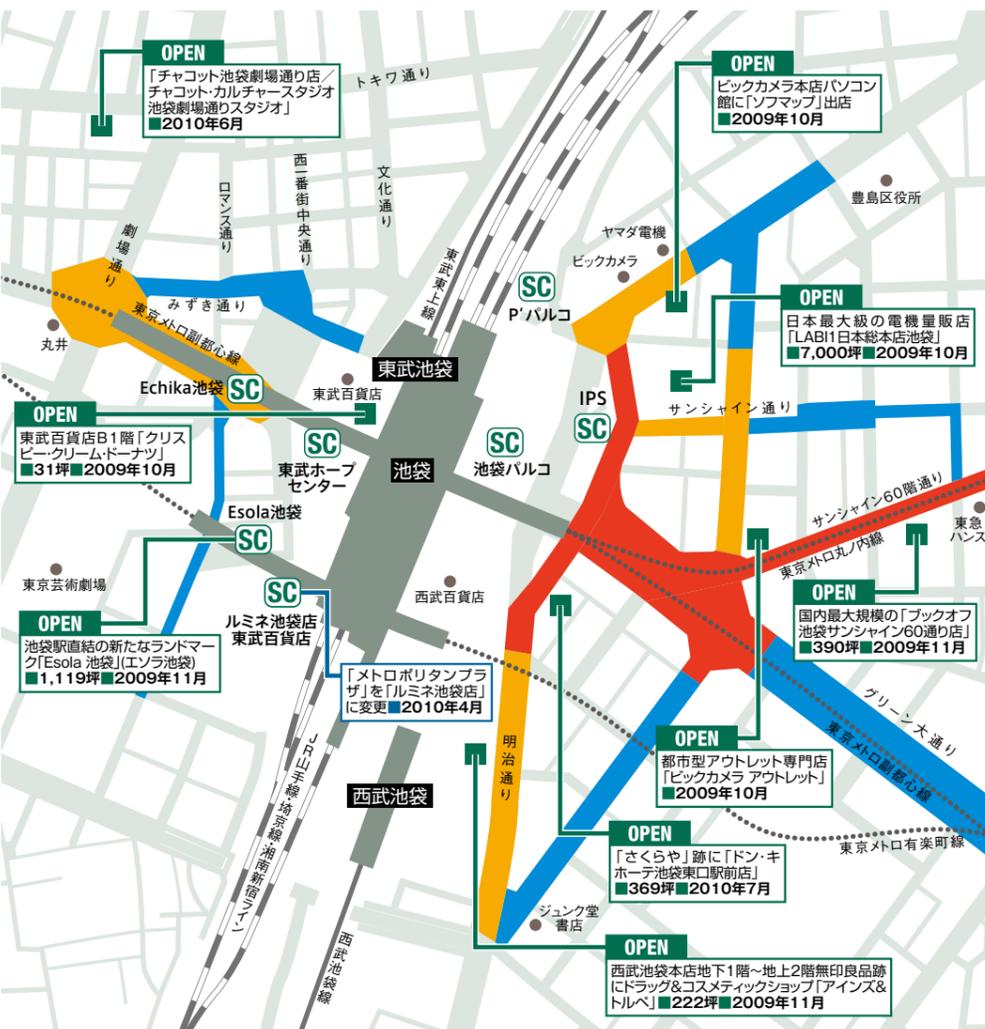
※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

店舗マーケット情報
都内主要マーケット
店舗賃料相場2010

池袋 Ikebukuro

商業マーケットデータ

対象エリア	西池袋1丁目、東池袋1丁目、南池袋1丁目	対象エリア面積	0.62km ²
月坪売上高	2002年 62 万円/坪 2007年 51 万円/坪	増減率	-18.1%
小売店舗数	2002年 615店 2007年 644店	増減率	4.7%
売場面積	2002年 259,256m ² 2007年 273,558m ²	増減率	5.5%
小売販売額	2002年 585,211百万円 2007年 505,710百万円	増減率	-13.6%



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 15,000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、税抜の金額です。

ショッピングセンター

ショッピングセンター名称	総売場面積
ISP (池袋ショッピングパーク)	4,106m ²
池袋東武ホープセンター	2,432m ²
池袋パルコ、P'パルコ	24,375m ²
ルミネ池袋 ※東武百貨店含む	112,371m ²
Esola池袋	3,700m ²
Echika池袋	1,400m ²
6ショッピングセンター	148,384m ²
エリア総売場面積に占める割合	54.2%

営業担当の一言コメント



シービー・リチャードエリス
リテールサービス部
山本 薫 (やまもと かおる)
TEL.03-5470-8751

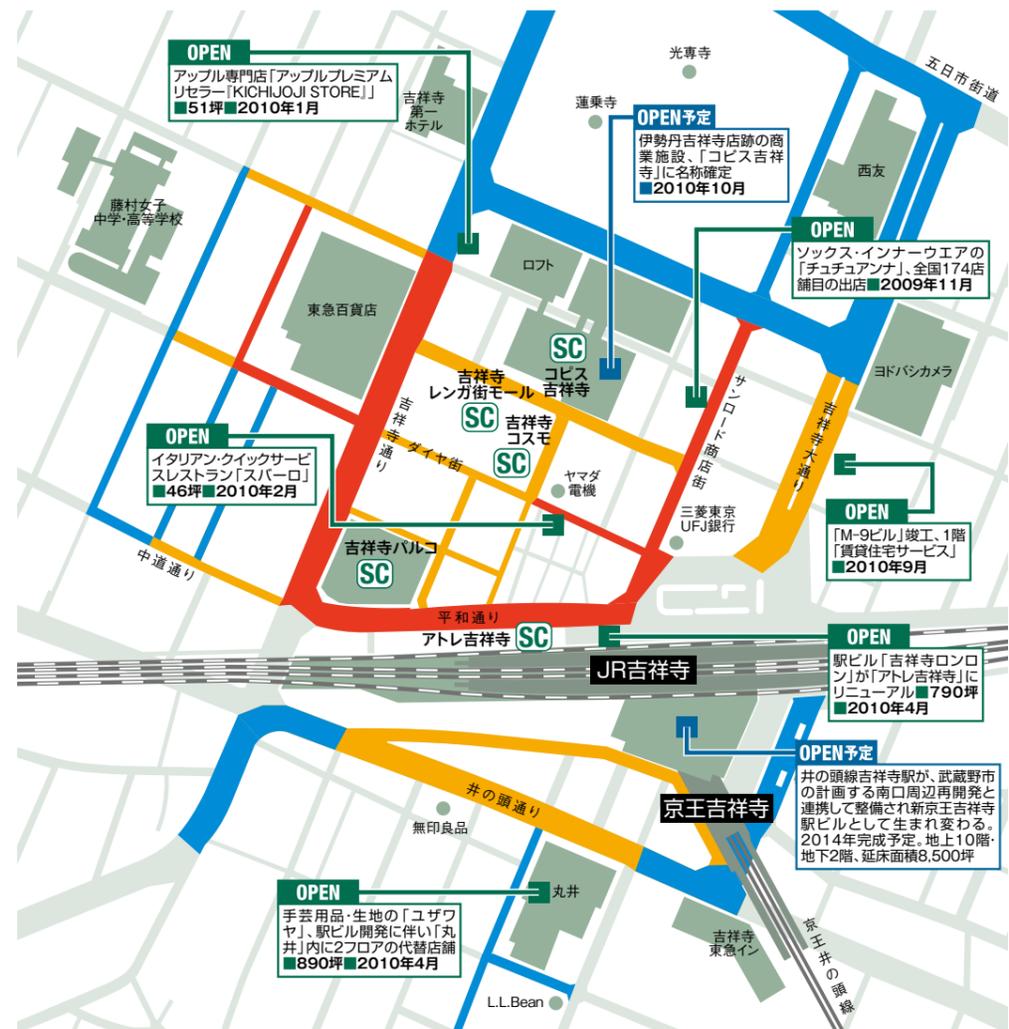
池袋東口の商業マーケットは、昨今の景況下においても、都内他の商業集積地に比べ安定した一面が見受けられる。国土交通省調査の「高度利用地価動向報告」においても、今年1月1日時点の主要都市の地価で、前回調査の2009年10月1日時点と比べて地価が上昇したのは、調査150地点のうち「池袋東口」の1カ所のみ。その理由としては、昨年秋から続いた「池袋家電戦争」と呼ばれる大型家電量販店出店競争が挙げられる。加えて、それら家電量販店を核とした集客力との相乗的な効果が期待できるような、日常的でカジュアルな業種・業態のテナント出店が目を引く。また、池袋西口エリアでは、昨年の「Esola池袋」の開業、比較的若い世代に強い「ルミネ池袋店」の今年4月の誕生など、これらに起因した街の活性化が期待される。

店舗マーケット情報
都内主要マーケット
店舗賃料相場2010

吉祥寺 Kichijoji

商業マーケットデータ

対象エリア	吉祥寺本町1丁目・2丁目、吉祥寺南町1丁目・2丁目	対象エリア面積	0.79km ²
月坪売上高	2002年 30 万円/坪 2007年 32 万円/坪	増減率	4.0%
小売店舗数	2002年 919店 2007年 903店	増減率	-1.7%
売場面積	2002年 179,971m ² 2007年 165,515m ²	増減率	-8.0%
小売販売額	2002年 198,507百万円 2007年 189,832百万円	増減率	-4.4%



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 25,000円	30,000円 23,000円	23,000円 15,000円
	1F	120,000円 60,000円	60,000円 35,000円	35,000円 20,000円
	B1F	30,000円 20,000円	20,000円 15,000円	20,000円 13,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

ショッピングセンター

ショッピングセンター名称	総売場面積
ショッピングセンター吉祥寺コスモ	3,371m ²
アトレ吉祥寺	12,400m ²
コビス吉祥寺	16,490m ²
吉祥寺レンガ館モール	3,248m ²
吉祥寺パルコ	12,038m ²
5ショッピングセンター	47,547m ²
エリア総売場面積に占める割合	28.7%

営業担当の一言コメント



シービー・リチャードエリス
リテールサービス部
藤田 祐介 (ふじた ゆうすけ)
TEL.03-5470-8751

吉祥寺における昨今の商業マーケットは、伊勢丹の撤退や路面店舗の空室化等も見られ、他の都内商業集積地と同様に縮小傾向にある。ただし、サンロード商店街やダイヤ街といった集客力のある場所は、地域限定とはいえ相変わらず注目が集まっている。また、旧伊勢丹跡地をはじめ、新たな商業施設の動向にも注目したい。旧伊勢丹跡地は「コビス吉祥寺」という名称に変更し今年10月に開業予定。JR吉祥寺駅と一体化した商業施設「ロンロン」は「アトレ」に変更し大規模リニューアル中。さらには2014年を目途に新京王吉祥寺駅ビルとしてビルの建替が計画されている。長期的に街の変化が期待できる一方、駅近の商業ビルが増えることで駅から少し離れた場所にある路面店舗の空室化が懸念される。