

都内主要マーケット 店舗賃料相場2011

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

毎年秋季号で特集する「都内主要マーケット店舗賃料相場」も今年で5回目を迎え、業界関係者の中には、弊誌の発刊を心待ちにしている方もいらっしゃるのではないだろうか。また、今回は新たな試みとして、「銀座」と「表参道」の1階路面店を、「ブランドMAP」として一挙掲載した。これまでどこにも発表されていないレベルで、両地区の路面商圈が示されていると自負している。ぜひ、貴社の出店戦略にお役立ていただきたい。

調査要領

月坪売上高・小売販売額

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

■対象エリア

- 銀座：銀座1丁目～8丁目
- 表参道：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
- 新宿：西新宿1丁目、新宿2丁目～4丁目
- 渋谷：渋谷1丁目、道玄坂1丁目・2丁目、宇田川町、神南1丁目
- 池袋：西池袋1丁目、東池袋1丁目、南池袋1丁目
- 吉祥寺：吉祥寺本町1丁目・2丁目、吉祥寺南町1丁目・2丁目

路面店ブランドMAP

■調査対象

2011年8月に銀座、表参道の1階路面で営業していたブランドショップを、編集部内で選定して掲載。将来の出店が公表されている店舗もプロット。飲食店舗は除外している

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1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

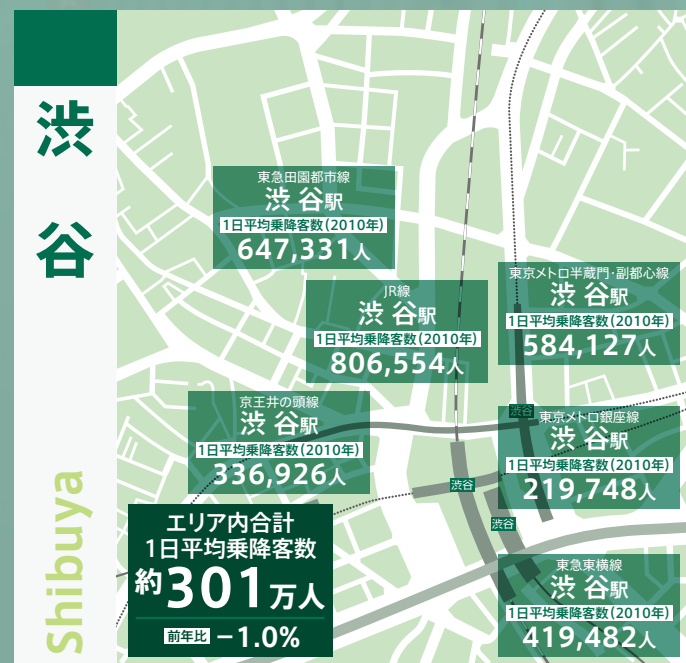
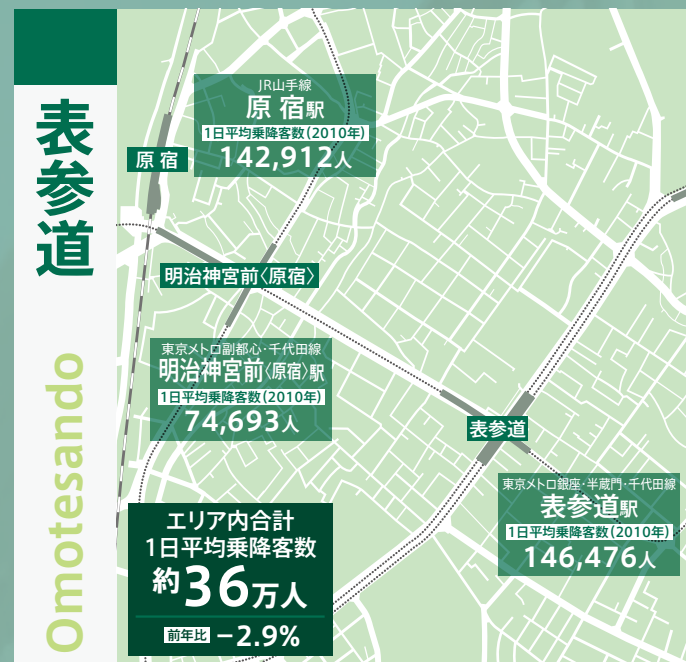
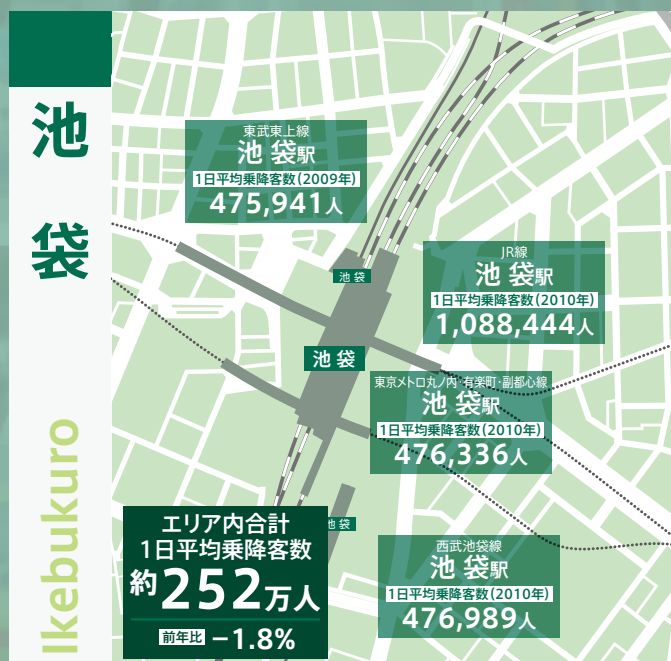
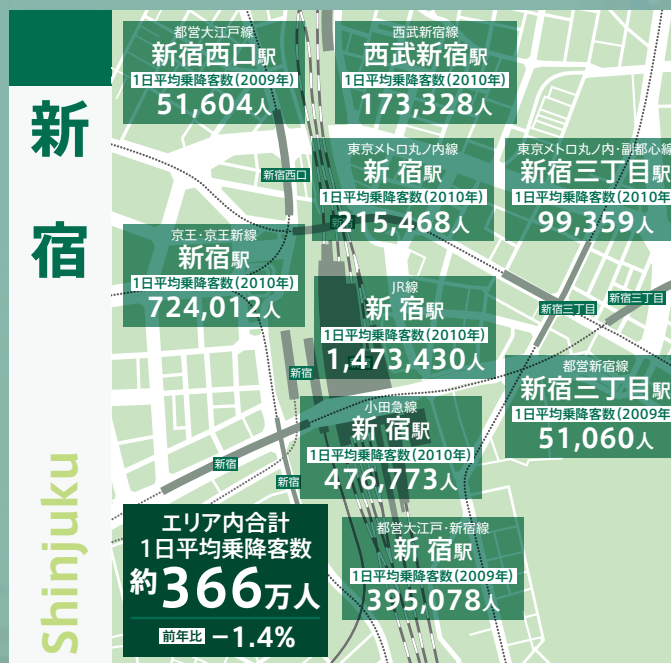
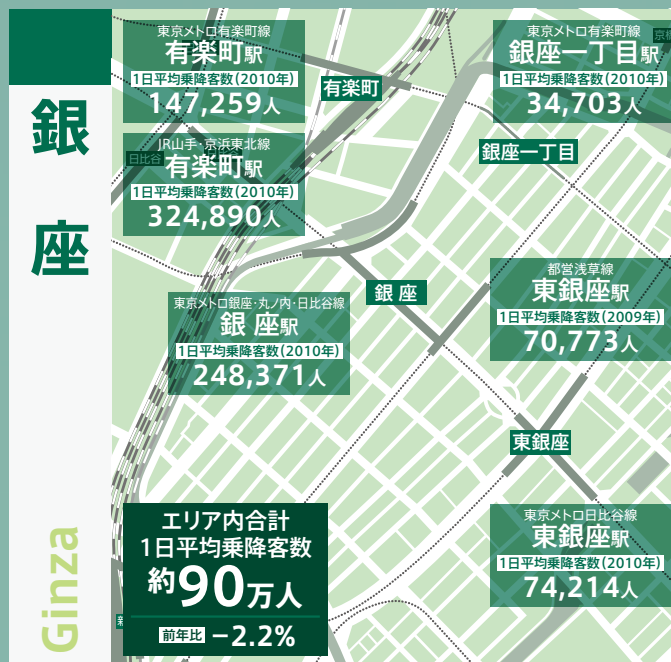
■プライムビルの基準

- 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

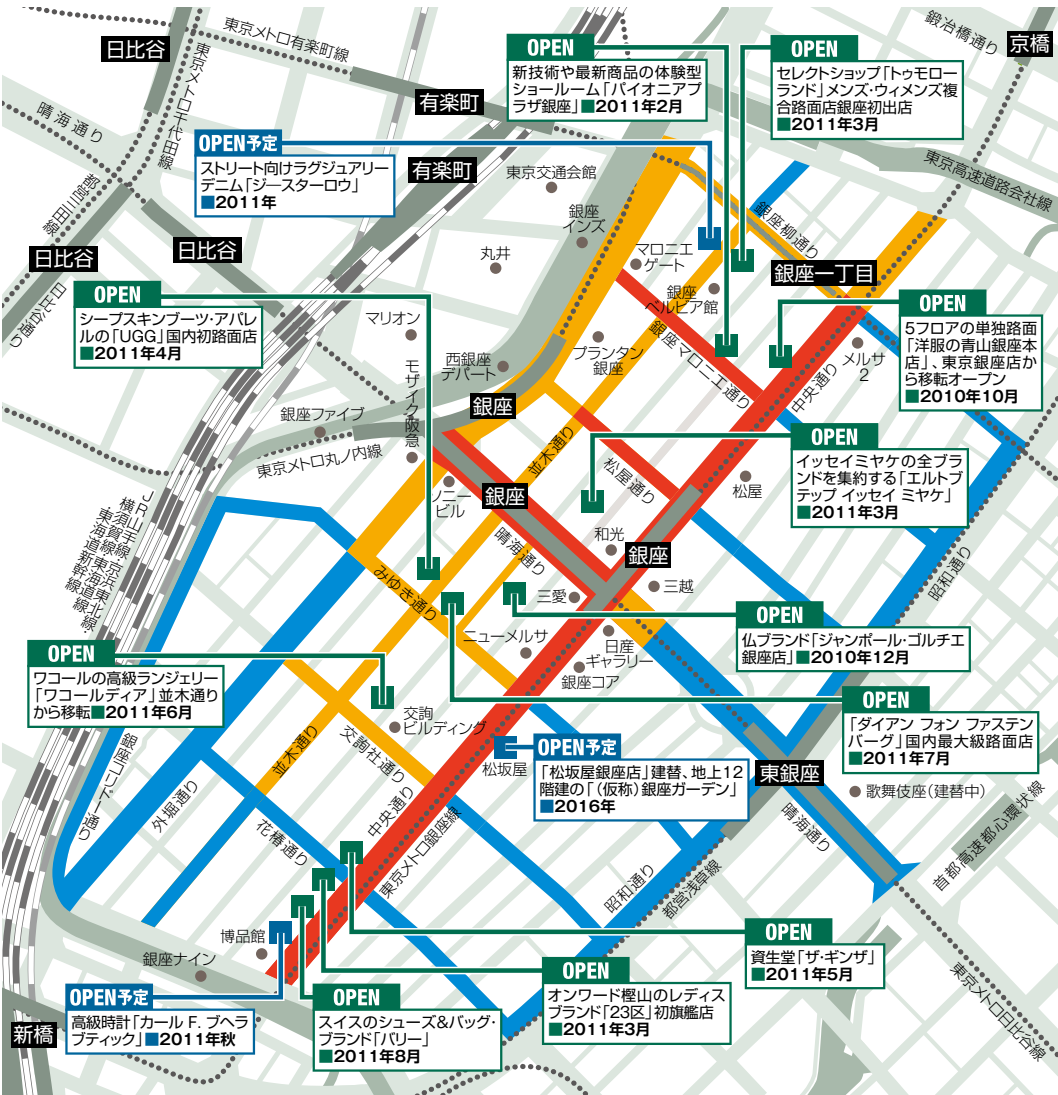
シービー・リチャードエリス リテールサービス部

Tel03-5470-8751



出典：各社ホームページより

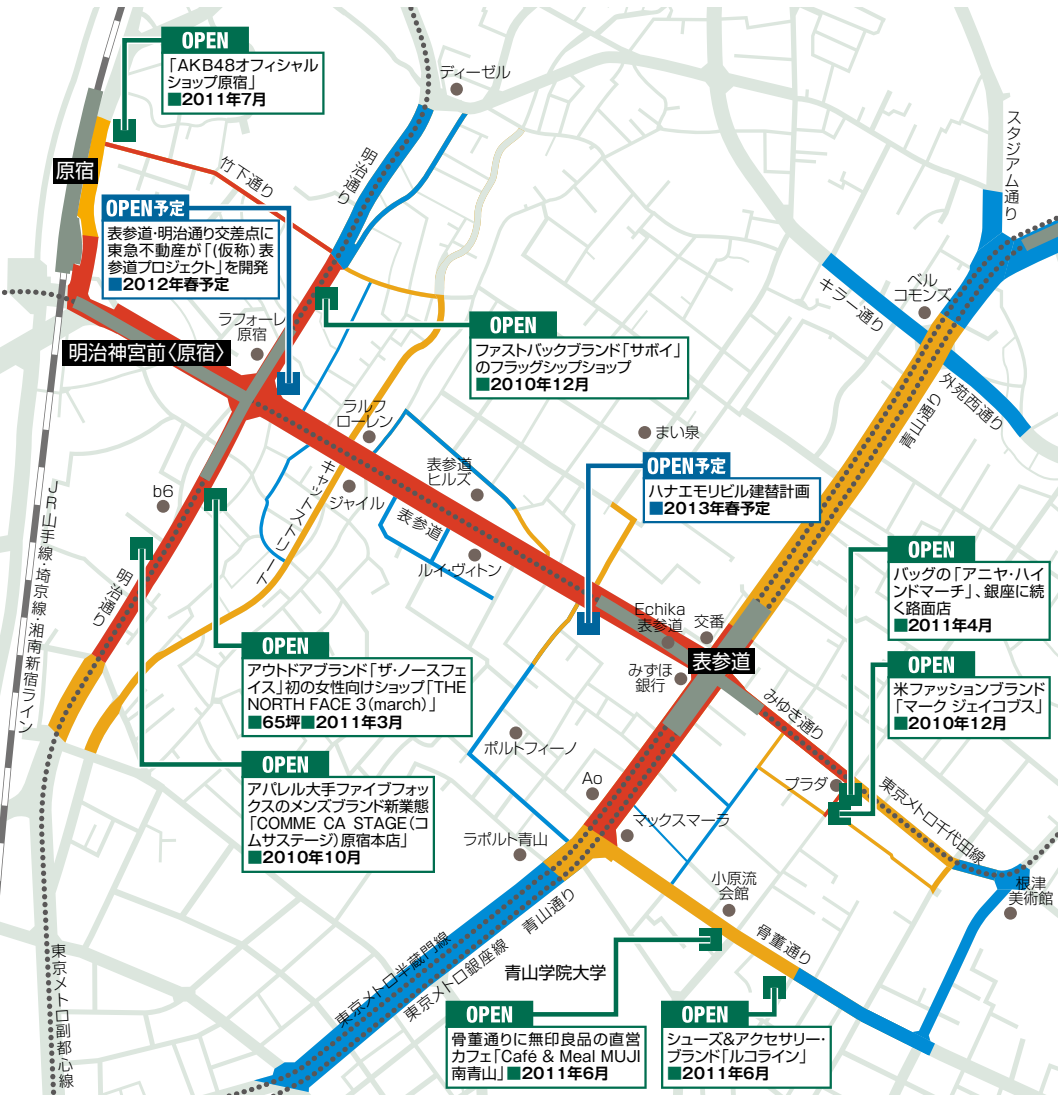
店舗マーケット情報		2007年	増減率(2002年比)
都内主要マーケット			
店舗賃料相場2011			
月坪売上高	62万円/坪	9.0%	
小売販売額	5297億3200万円	16.5%	



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 23,000円	30,000円 18,000円
	1F	220,000円 100,000円	100,000円 50,000円	50,000円 25,000円
	B1F	40,000円 28,000円	35,000円 23,000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		2007年	増減率(2002年比)
都内主要マーケット			
店舗賃料相場2011			
月坪売上高	34万円/坪	-17.2%	
小売販売額	1904億1100万円	5.0%	



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	28,000円 18,000円
	1F	200,000円 70,000円	80,000円 35,000円	40,000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。

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
白方 弘幸(しらかた ひろゆき)
TEL.03-5470-8751

2009年から2010年前半にかけ、過去例がないほど1階店舗空室が見られた銀座であったが、昨今、外資系では「ゴルチエ」「UGG」「パリー」「プヘラ」、国内でもオンワードの運営する「23区」「洋服の青山」が新店し、商業地日本一の地位は不動のものとなっている。近年マーケットの中心を担ってきたファストファッションも、3月晴海通りに「GAP」が移転、来春6丁目中央通りに「ユニクロ」がオープンを予定し、引き続き旺盛な新店意欲を見せている。逆に全く改善の兆しを見せないのが上層階、特に飲食店だ。そもそも就業人口が少なく観光客や接待需要に依存するため、中国人を中心とした旅行者の減少、自粛ムードによる客離れは止めようもなく、中央通りといえども長期空室を余儀なくされるケースもある。6月に松坂屋が建替計画を発表し、銀座最大級の商業施設誕生が明らかになった。その他、旧東芝ビル、歌舞伎座、資生堂本社の再開業も控え、さらに期待が高まっている。

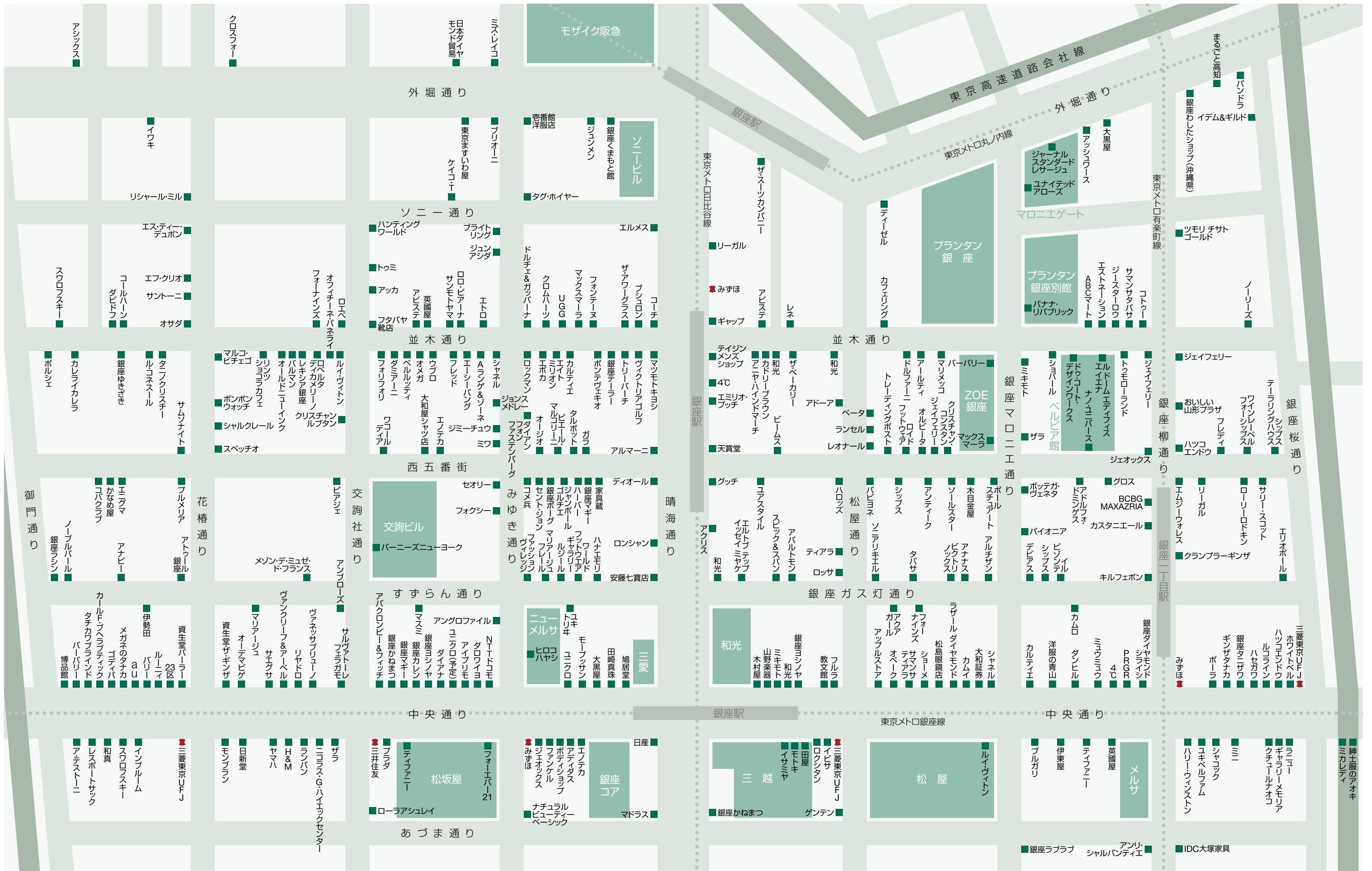
営業担当の一言コメント



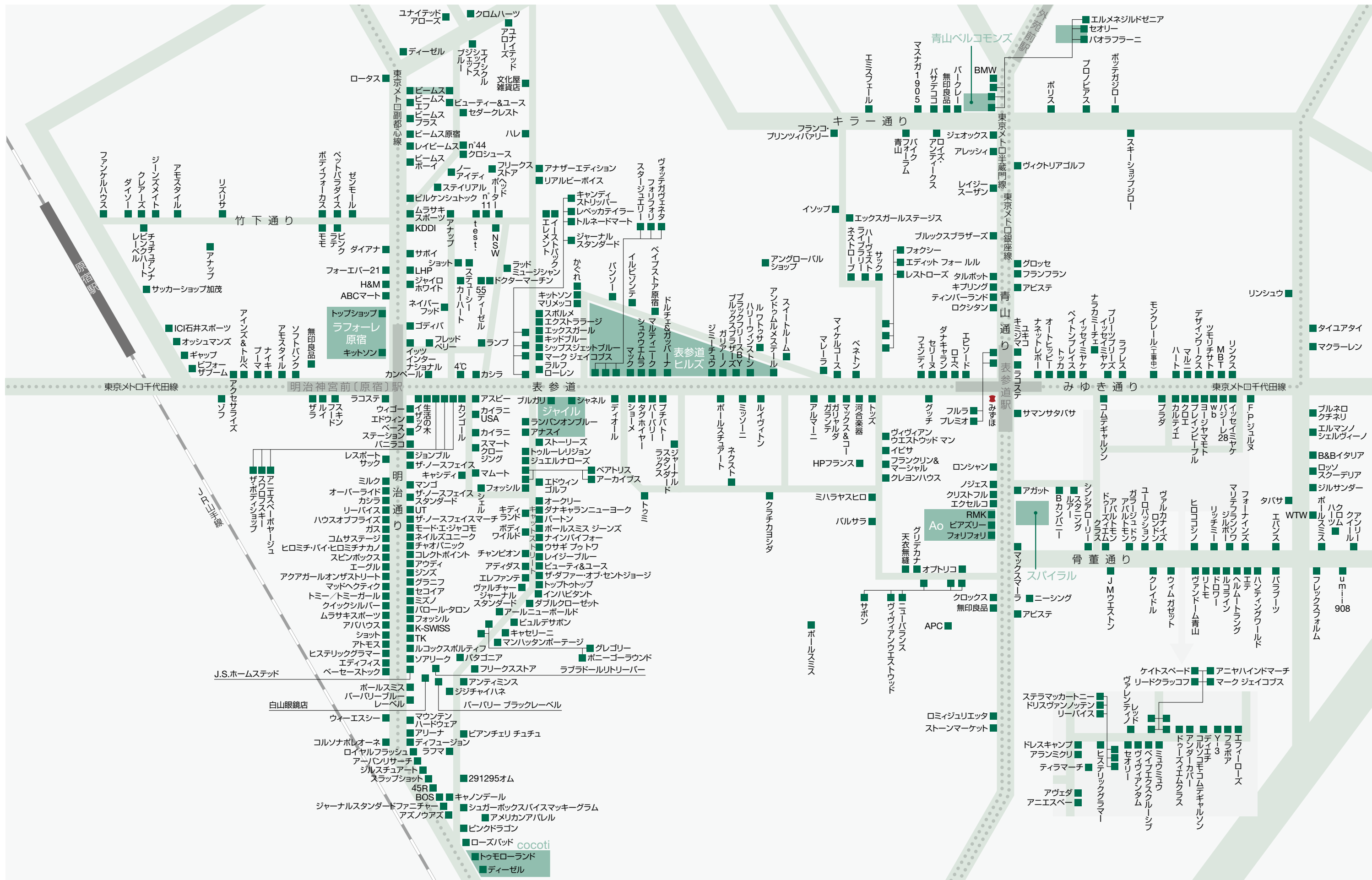
シービー・リチャードエリス
リテールサービス部
工藤 浩樹(こうどう ひろき)
TEL.03-5470-8751

表参道沿いは引き続き盤石で、新規出店を計画するテナントの引き合いが強い。2010年12月にアンカーテナントが発表された東急不動産によるGAP跡開発を筆頭に、今後開発が予定される物件等に関しても国内外から引き合いがあり、既にテナントが決定している模様である。特に外資カジュアル系のテナントに関しては、1号店として表参道エリアを物色する動きが高まっている。南青山エリアについては、「マーク ジェイコブス」など外資系有カブランドの出店によりエリアとして改めて注目された好影響なのか、みゆき通り周辺を中心にテナントが決定しているというトレンドの変化が感じられる。骨董通りについては、出店するテナントが確認できる一方で退店もあり、引き続き一進一退の様相を呈している。エリア全体としては、メインストリートへの出店ニーズは引き続き堅調であり、それら需要を吸引できる物件は賃料も底堅くなっている。

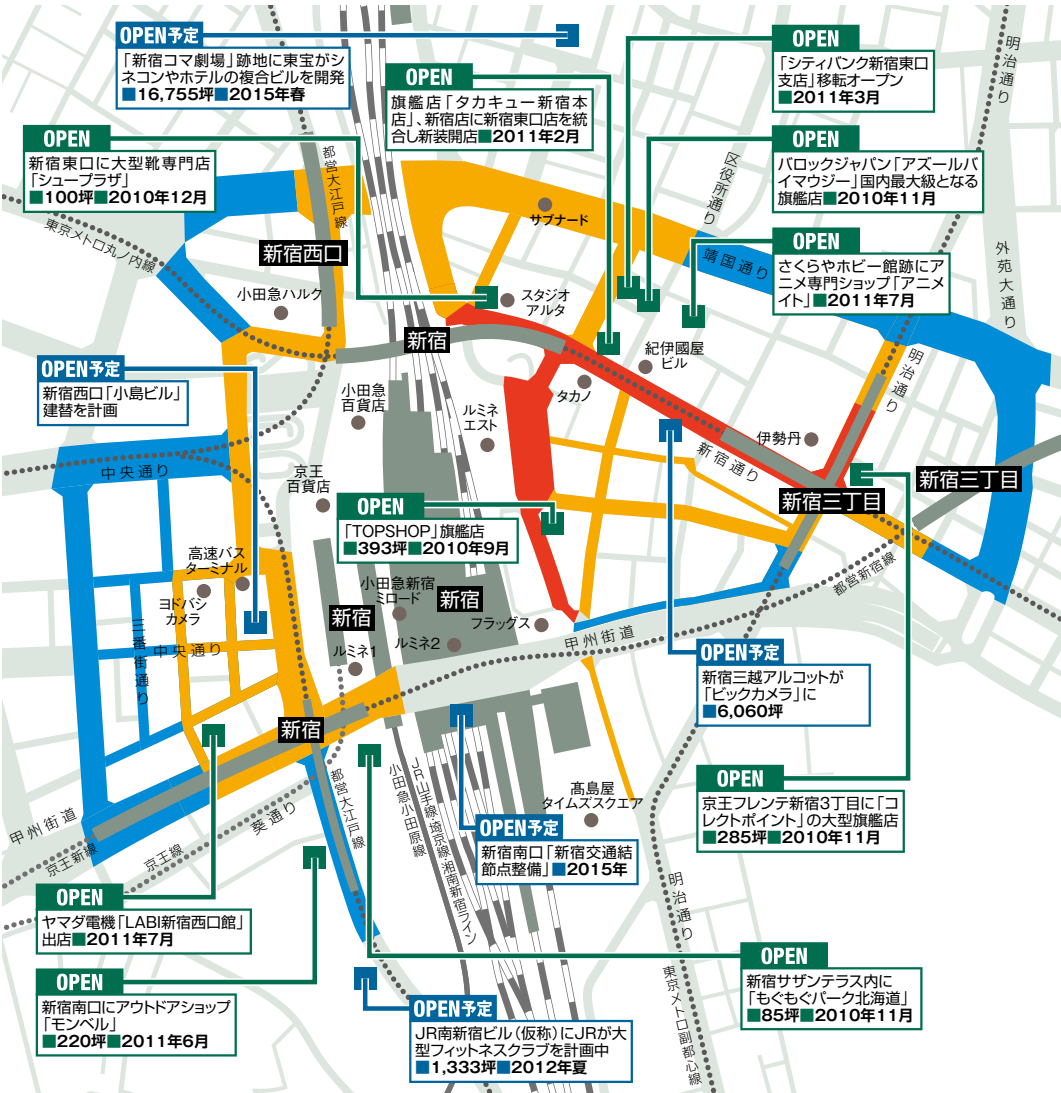
銀座路面店 ブランドMAP



表参道路面店 ブランドMAP



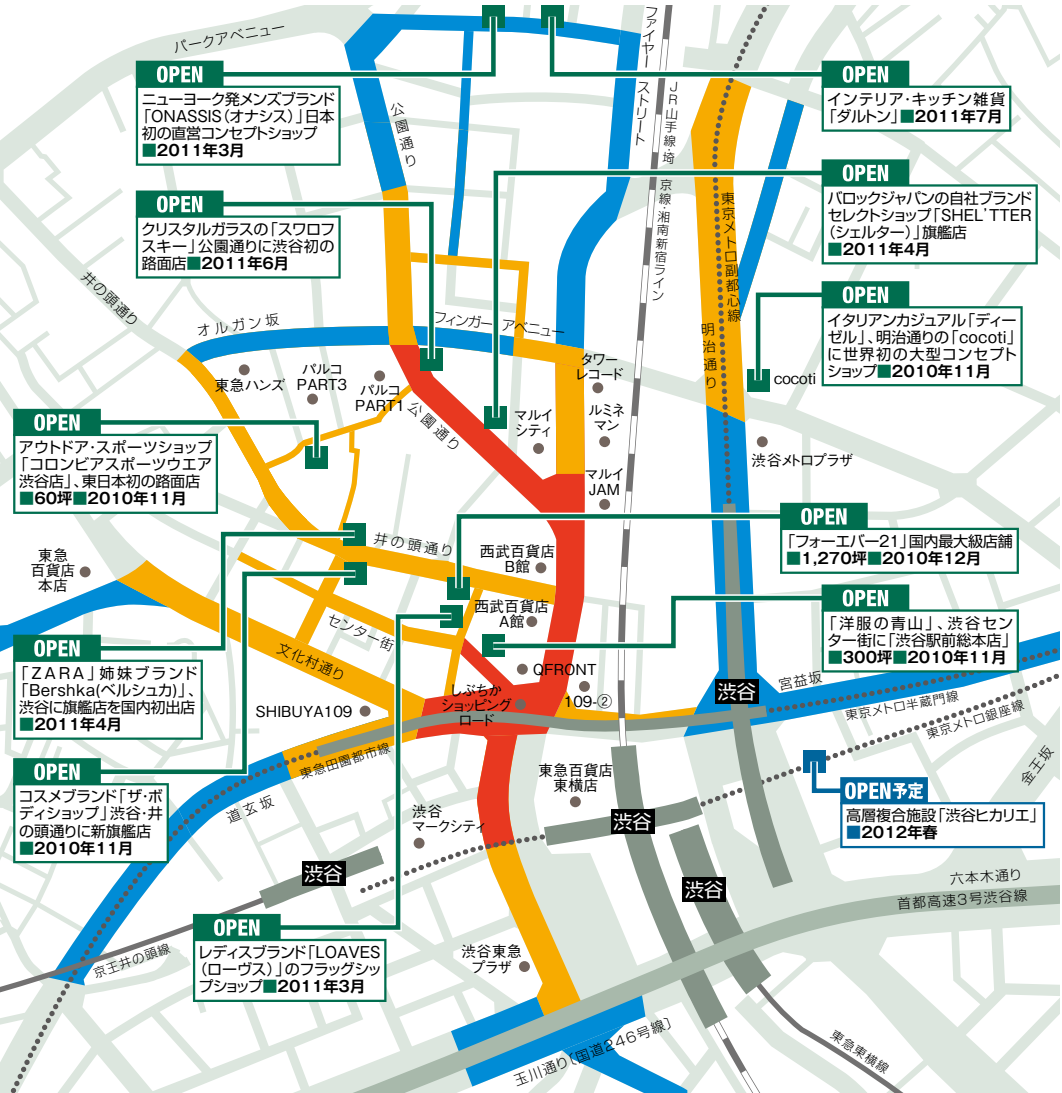
店舗マーケット情報 都内主要マーケット 店舗賃料相場2011	新 宿		2007年	増減率(2002年比)
		月坪売上高	73万円/坪	1.9%
		小売販売額	9540億9200万円	1.4%



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)
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2011	渋谷		2007年	増減率(2002年比)
		月坪売上高	47万円/坪	-4.2%
		小売販売額	3407億4100万円	-3.6%



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)
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	40,000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。

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

世界一の乗降客数を誇る巨大ターミナル周辺に大規模店舗が集積し、小売年間販売額も売場面積も日本一の東新宿側と、超高層ビル群が林立するビジネスゾーン西新宿側との2面を併せ持ち、昼夜問わず多くの人を呼び込む新宿。同地への出店ニーズが依然旺盛なのは必然であろう。ただし、新宿は地域により街の性格が大きく異なるため、業種により出店希望エリアが偏る傾向があり、また出店ニーズが高い地域と低い地域の格差も拡大している。現在進められているJR南口の開発により、将来的に新宿の商圏が広がる可能性はあるものの、近々に大型開発や建替計画は少なく供給は限定的。そんな中、出店ニーズは相変わらず高い水準で維持されると思われる。しかし、大型家電量販店の相次ぐ開店による人の流れの変化や、ファッションビルであった新宿三越アルコットの家電量販店への一括賃貸などによる街並み全体の変化については、今後注目しておくべきであろう。

営業担当の一言コメント

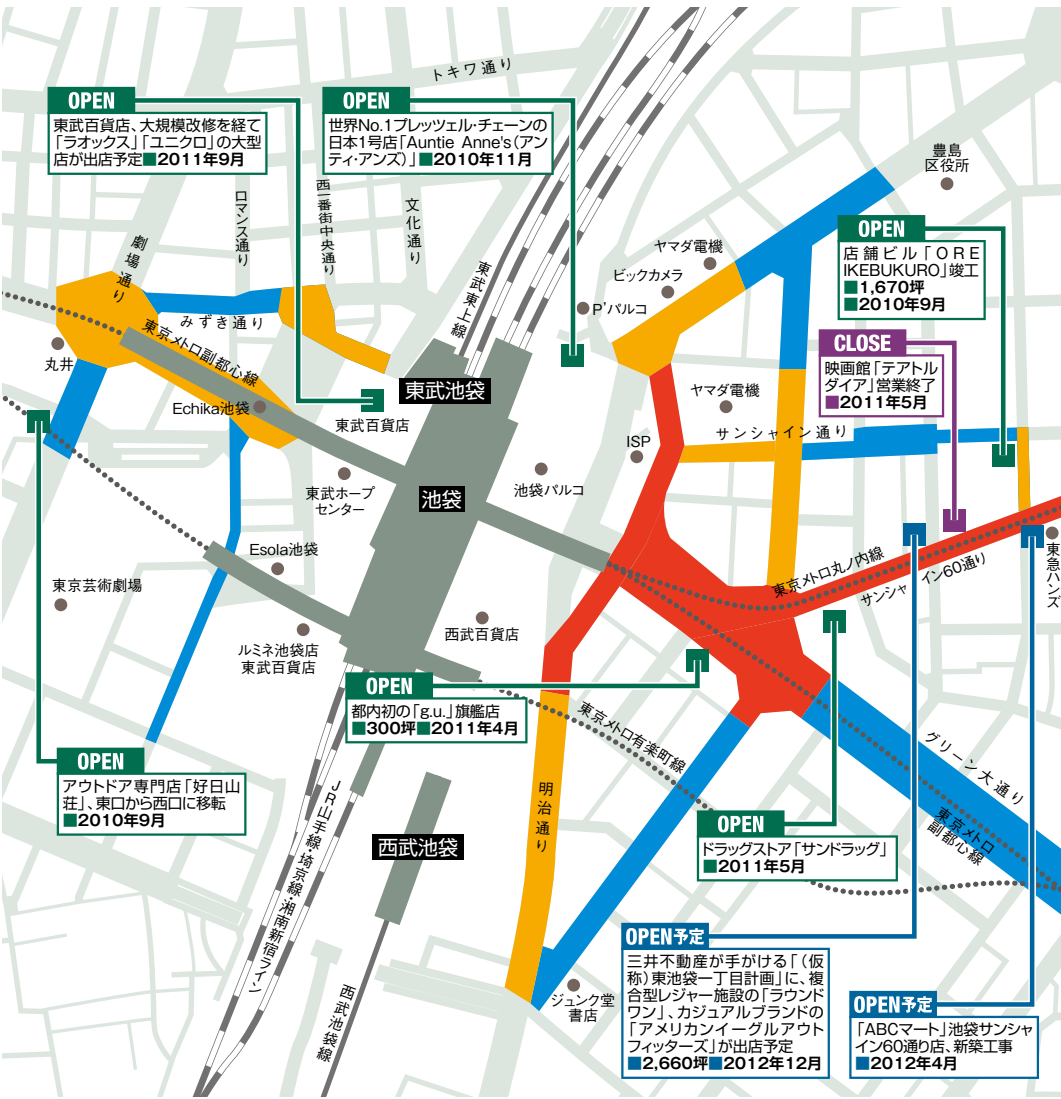


シービー・リチャードエリス
リテールサービス部
奥村 真史 (おくむら まさし)
TEL.03-5470-8751

多種多様な商業施設・路面店が集積し、若者文化の発信地である渋谷。HVM跡の「フォーエバー21」、ZARA姉妹ブランド「ベルシュカ」出店からも見て取れるように、若者向け店舗の出店意欲は非常に高い。商業集積の高い左地図赤・黄色の通りでは、多少撤退があっても、文化村通りマクドナルド退店跡への大手居酒屋チェーン出店や、新生銀行退店跡へのプロミスお客様サービスプラザのオープンと、物販以外にも金融、飲食、アミューズメント等の多様なニーズが旺盛で、空室はほとんど見られない。若干空室が目立っていた神南でも、確かに物販のニーズは低下したものの、コンビニ・飲食等の出店により空室消化が進み始めた。リーマンショック以降空室のままであった施設で、売買取引での所有権移転に伴いテナント誘致が図られるようになったことなども、渋谷における需要拡大を裏付ける。2012年春には駅東側の「渋谷ヒカリエ」も竣工を控えており、さらなる活性化が期待される。

店舗マーケット情報	2007年	増減率(2002年比)
都内主要マーケット		
店舗賃料相場2011		
月坪売上高	51万円/坪	-18.1%
小売販売額	5057億1000万円	-13.6%

池袋



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	38,000円 25,000円	28,000円 20,000円	20,000円 13,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

営業担当の一言コメント

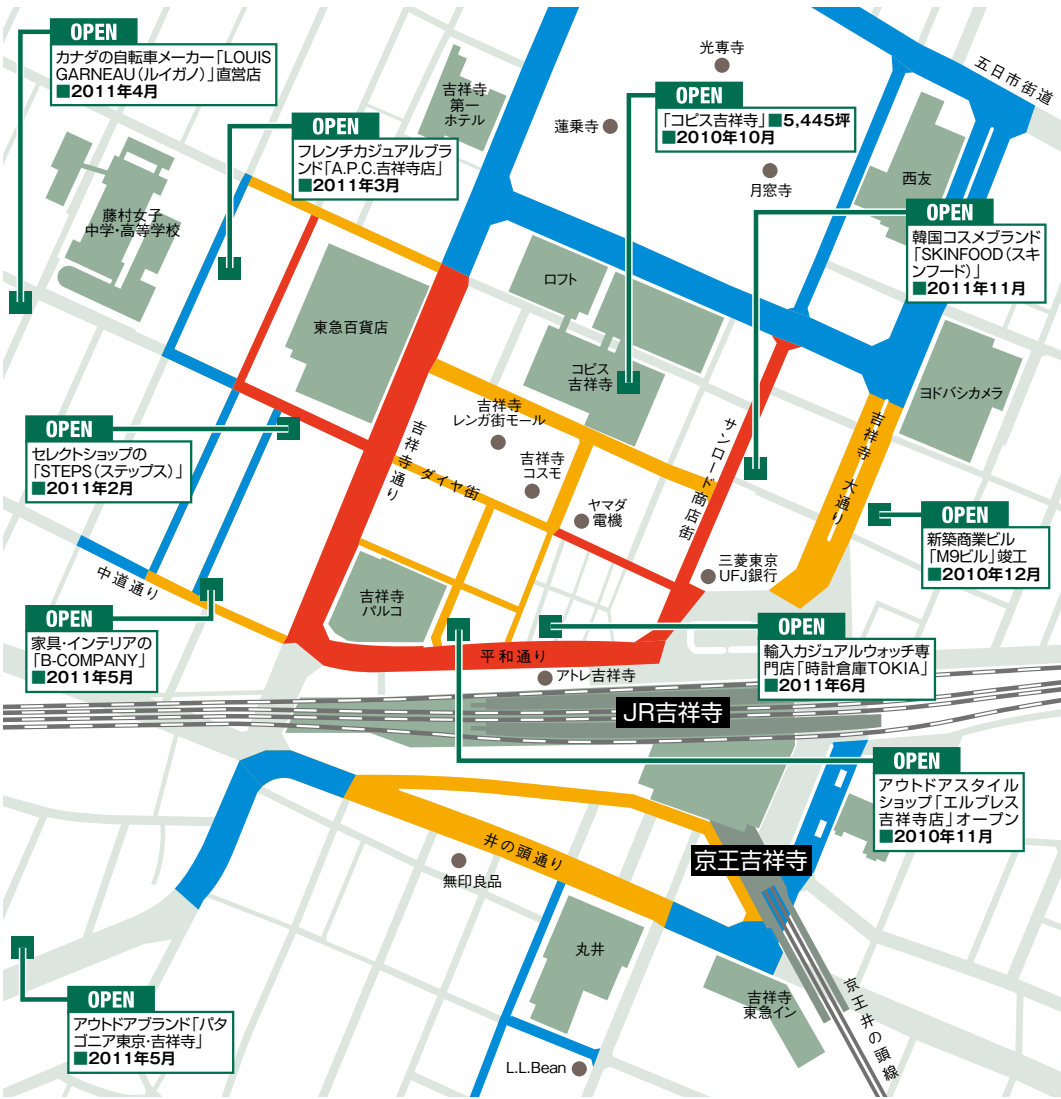


シービー・リチャードエリス
リテールサービス部
金星 龍三郎 (かねほしりゅうざぶろう)
TEL.03-5470-8751

池袋の商業市場は、都内の他集積地に比べ引き続き安定しているといえる。他のエリアと比較した時の池袋の特徴は大きく2つ。ひとつは、駅前商業施設のパワーが強いため、乗降客数や地域売上高の割に路面店の商圏が狭いことであり、この集積は東口駅前とサンシャイン60階通りに集中している。もうひとつは消費者の飲食ニーズが強いことから飲食店の出店意欲も他エリアに比べ強く、地下階や上層階でも比較的空きが少なくことである。家電量販店の話題が中心だった昨年までに比べ、昨今はファッションテナントの話題も増えており、路面への強い出店意欲を耳にすることも多い。これらのテナントの出店ニーズに押されることで、路面店舗エリアの拡大が期待できるだろう。最近のトピックスとしては、2011年4月の「g.u.」旗艦店の出店、三井不動産の開発で「アメリカンイグルアウトフィッターズ」の出店が決定した「(仮称)東池袋一丁目計画」の概要の発表などが挙げられる。

店舗マーケット情報	2007年	増減率(2002年比)
都内主要マーケット		
店舗賃料相場2011		
月坪売上高	32万円/坪	4.0%
小売販売額	1898億3200万円	-4.4%

吉祥寺



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 23,000円	30,000円 20,000円	20,000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	18,000円 13,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

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

吉祥寺の商業マーケットを概観すると、まず「サンロード」「ダイヤ街」といった商店街や「東急裏」といった、かねてから同エリアの中核をなす商業集積地におけるの活況ぶりが目につく。「アトレ」「コピス」の集客も手伝って、エリア中心部における空室は少ないものの、中心部から少し離れたエリアは空室が散見される。ただし、中道通りには新規出店テナントも見られ、人の流れもでき始めている。昨今目立ったテナントの動きとしては、「エルプレス」「バタゴニア」「ルイガノ」「CI石井スポーツ」といったスポーツ系店舗の出店だろう。これら新たなプレイヤーの登場に注目していきたい。賃料相場的には横ばい、一部ではやや下落傾向にあったが、1階路面物件においては高額な水準を保っている。一方で、基準階、地階に関しては空室が目立ち賃料も下落。今後、JR駅の改修工事や、京王電鉄の建て替え等も控えており、より一層中心部への商業集積が予想される。