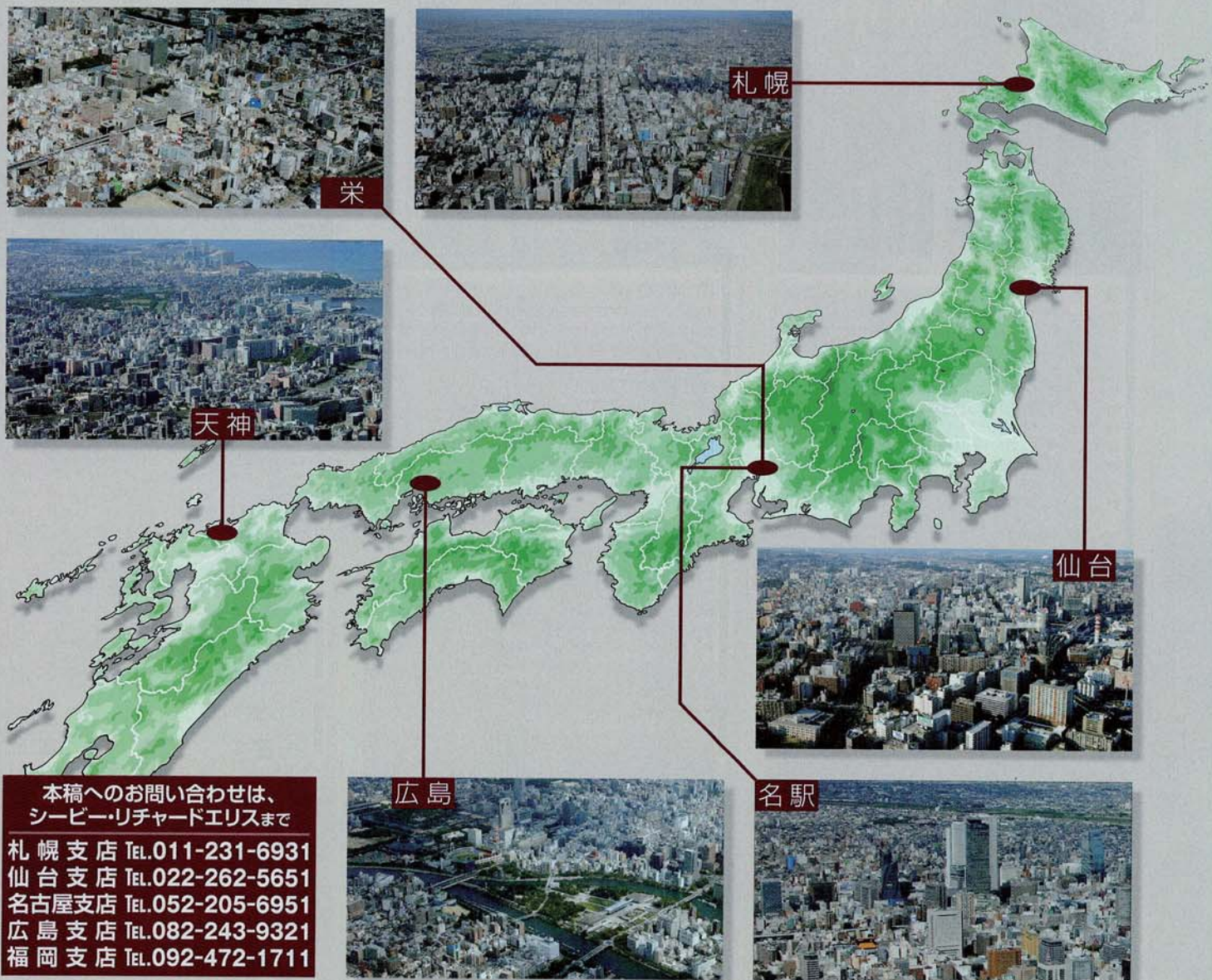


全国主要マーケット

北の大都市「札幌」「仙台」、名古屋「名駅」

他誌では決して真似できない商業地のリアルな相場情報で、読者から高い評価を獲得している店舗マーケット情報の賃料相場シリーズ。前々号の東京特集から2クール目に入りさらにバージョンアップし、前号の関西特集では「大阪」「京都」「神戸」を調査。そして今号は、新たに「札幌」「仙台」「広島」の3都市を調査エリアに加え、北は札幌、南は福岡・天神をカバーする“全国”の名にふさわしい「全国主要マーケット、店舗賃料相場2009」をお届けする。出店担当者必見のエリア分析・商圈調査データをご覧ください。



本稿へのお問い合わせは、
シービー・リチャードエリスまで

札幌支店 TEL.011-231-6931
仙台支店 TEL.022-262-5651
名古屋支店 TEL.052-205-6951
広島支店 TEL.082-243-9321
福岡支店 TEL.092-472-1711



調査要領

商業マーケットデータ

経済産業省実施の「商業統計調査報告(卸売・小売業)平成19年」より算出

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

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(2007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

□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

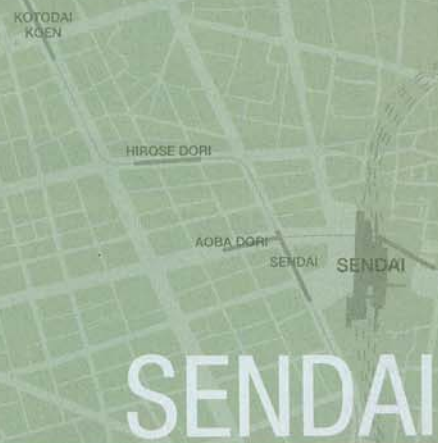
ト、店舗賃料相場 2009

「栄」に中国「広島」、福岡「天神」の商圈を徹底分析

札幌



仙台



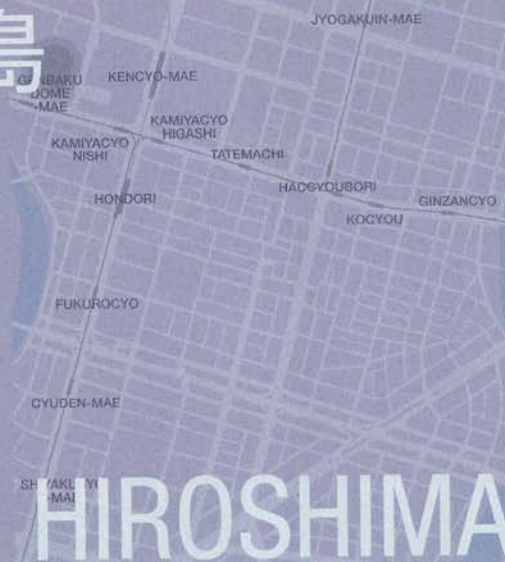
名駅



栄



広島



天神



店舗マーケット情報

全国主要マーケット、店舗賃料相場2009

札幌 SAPPORO

商業マーケットデータ(2007年)

2004年比

小売店舗数

3,005店 $\downarrow 14.1\%$

売場面積

550,602㎡ $\downarrow 2.1\%$

小売販売額

6142億6400円 $\downarrow 15.5\%$

アパレル店舗数

913店 $\downarrow 14.8\%$

対象エリア

中央区

エリア面積
46.4km²

地価の推移と変動率

■ 南一条西4-1-1外 地図A地点 ■ 北一条西3-3-22 地図B地点 ■ 北四条西4-1-7外 地図C地点

1400万円 $\Leftarrow$ 1㎡当たり地価 (棒グラフ)



1 「ユナイテッドアローズ」が「札幌パルコ」に移転

オープン 2008年4月

規模 約255坪



ユナイテッドアローズは、4丁目プラザに入居していた札幌店を「札幌パルコ本館」1～2階へ移転した。それと同時に、多様化する顧客のニーズに合わせ、これまで同じ店舗内に混在していたブランドを「豊かさ・上質感」をテーマとしたラインナップの「ユナイテッドアローズ」、トラッドをベースにしたカジュアルライン「ビューティ&ユースユナイテッドアローズ」の2つの店舗に分け、それぞれの品揃えをより充実させていく。「ビューティ&ユースユナイテッドアローズ」は道内初出店。



2 新飲食ビル「G DINING札幌」オープン

オープン 2008年12月

規模 延床面積約1,559㎡



不動産投資を手掛けるケネディクスが「G DINING札幌」をオープンした。同ビルは東京表参道にある「GYRE」を旗艦店とする「G DINING」シリーズの第1号店。地上9階、地下1階建、テナントはすべて飲食店舗となっている。地下1階のフロアは6店舗を集積し、店舗間の壁を極力抑えて、開放的な空間から活気が伝わるよう工夫した横町形式の「G STREET」を展開。

3 「ザ・スーツカンパニー」4丁目プラザにオープン

オープン 2008年9月

規模 約200坪



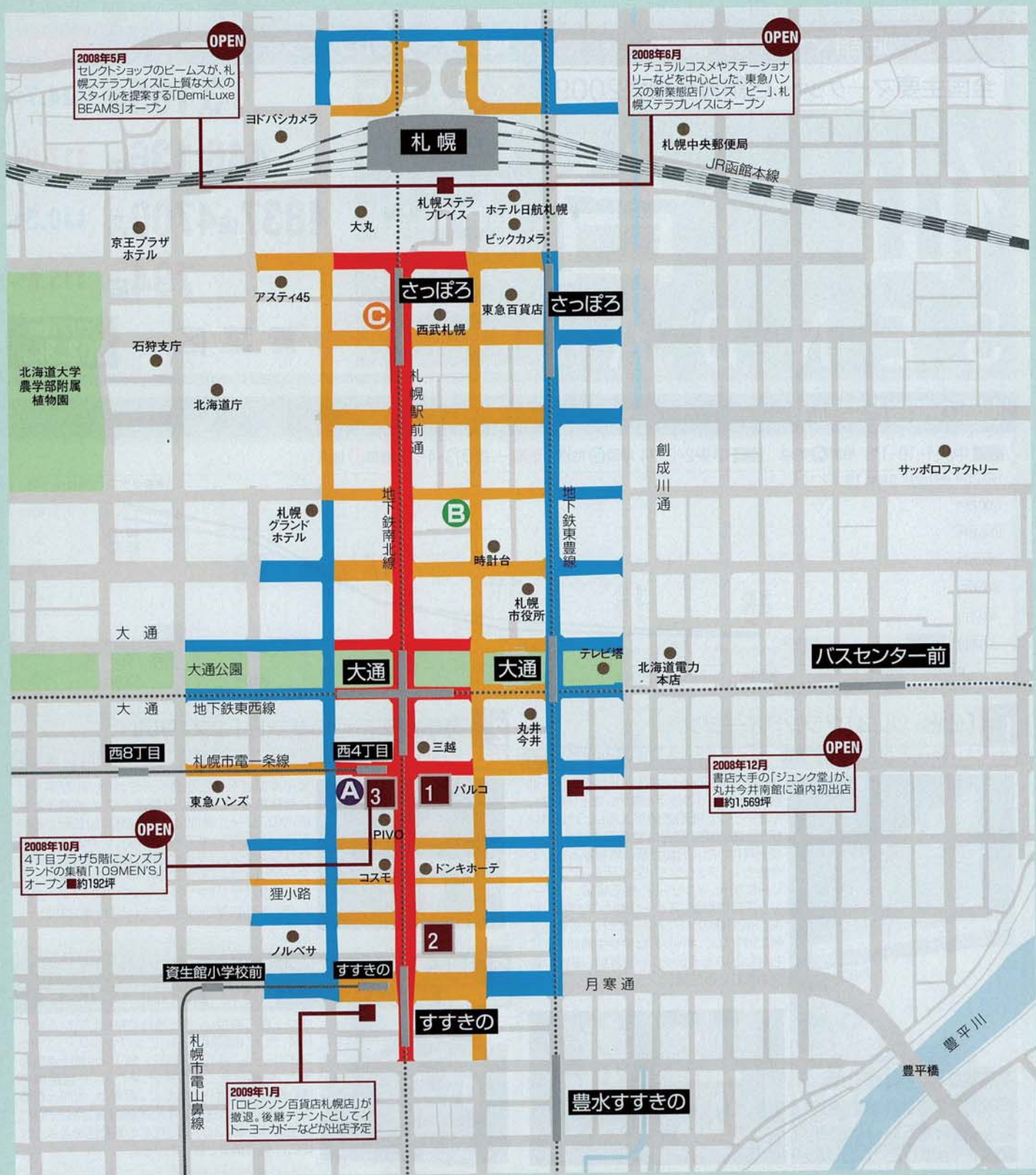
「洋服の青山」を展開する青山商事が4丁目プラザ1～2階に道内初出店となる「ザ・スーツカンパニー」をオープンした。同店は、20～30代のビジネスマンを中心としたメンズ&レディースウェアのトータルショップ。1階は、ドレスシャツなどのアイテムやレディースコーナー。2階は、メンズスーツを常時2,000着用意する。スーツは、19,950円と29,400円の2プライスの価格設定が特徴。

営業マンの一言コメント

シービー・リチャード・ellis
札幌支店 宮崎 順一

お問い合わせは
Tel.011-231-6931

札幌の中心市街地は、かねてから札幌駅～大通のビジネスゾーンと大通～すすきのの商業ゾーンとに大別されてきたが、2003年以降、札幌駅南口の商業施設「大丸」や「ステラプレイス」、ホテル等を擁した駅ビル「JRタワー」のオープンにより、徐々に商業の中心が駅周辺にシフトしている傾向にある。しかしながら、昔ながらの商業地・大通には、三越・パルコといった全国区の大規模百貨店の他、老舗の道内資本の商業施設が立地しており、ティーン向けのアパレルや古着、雑貨等のショップも多く、若者を中心に依然として賑わいをみせている。また昨年末には、全国に大型書店を展開するジュンク堂が、ビル6フロアの大型出店を図るなど新たな動きも見られた。これからの店舗マーケットについては、世界的な景気の先行き不透明感もあり、新規出店等の意思決定には慎重にならざるを得ない状況が続くだろう。そのため、各店とも出店候補地の選定については厳選に厳選を重ねるものと予想され、一等地といえども、オーナーが想定する賃料水準で誘致が容易に進むケースばかりではなさそうだ。



プライムビルの 賃料相場(円/坪)	FLOOR 2F 1F B1F	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)
50,000円 \$ 35,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)		18,000円 \$ 15,000円 50,000円 \$ 30,000円 18,000円 \$ 13,000円	15,000円 \$ 12,000円 30,000円 \$ 20,000円 13,000円 \$ 12,000円	12,000円 \$ 10,000円 20,000円 \$ 15,000円 12,000円 \$ 10,000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

全国主要マーケット、店舗賃料相場2009

仙台 SENDAI

商業マーケットデータ(2007年)

2004年比

小売店舗数

3,165店 ▲4.7%

売場面積

446,136㎡ ▲7.0%

小売販売額

4837億4700円 ▲0.3%

アパレル店舗数

794店 ▲5.6%

対象エリア

青葉区

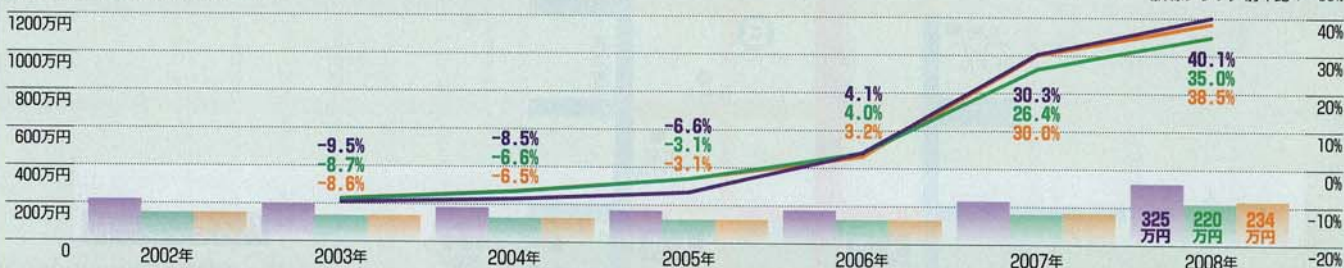
エリア面積
302.3km²

地価の推移と変動率

■ 中央1-10-1外 地図A地点 ■ 中央2-2-24 地図B地点 ■ 一番町3-4-26 地図C地点

1400万円 ← 1㎡あたり地価 (棒グラフ)

(折線グラフ) 前年比⇒ 50%



1 「仙台パルコ」グランドオープン

オープン 2008年8月

規模 売場面積約3,993坪



国内大手のファッションビル「パルコ」が「仙台マークワン」の地下1階から地上9階部分にオープン。150店舗が入居し、うち94店が仙台初出店。初日は開店前に約500人が列を作った。JR仙台駅に隣接する好立地を生かし、ファッションアイテム、アクセサリに加え、インテリア・生活雑貨、ベビー・キッズ向け用品、スイーツやカフェなど、従来の系列店のメインターゲットである若者層だけでなく、キャリア女性や主婦層などにもなじみのあるテナントを展開。幅広い客層の取り込みを狙う。



2 高感度都市型商業空間「エスパルII」

オープン 2008年6月

規模 店舗面積約847坪



東日本旅客鉄道と仙台ターミナルビルが手がけた商業施設「エスパルII」がオープン。高架下と駅構内の2ゾーン構成になっており、仙台駅からベデストリアンデッキで接続されている。「より高感度なファッションを求める大人の女性」をメインターゲットにし、「シブス」、「アクアガール」、「サマンサタバサ」、「アフタヌーンティー ティールーム」等の20店舗が出店、うち12店が東北初進出。

3 「141」が「三越定禅寺通り館」に

オープン 2008年11月

規模 延床面積約3,025坪



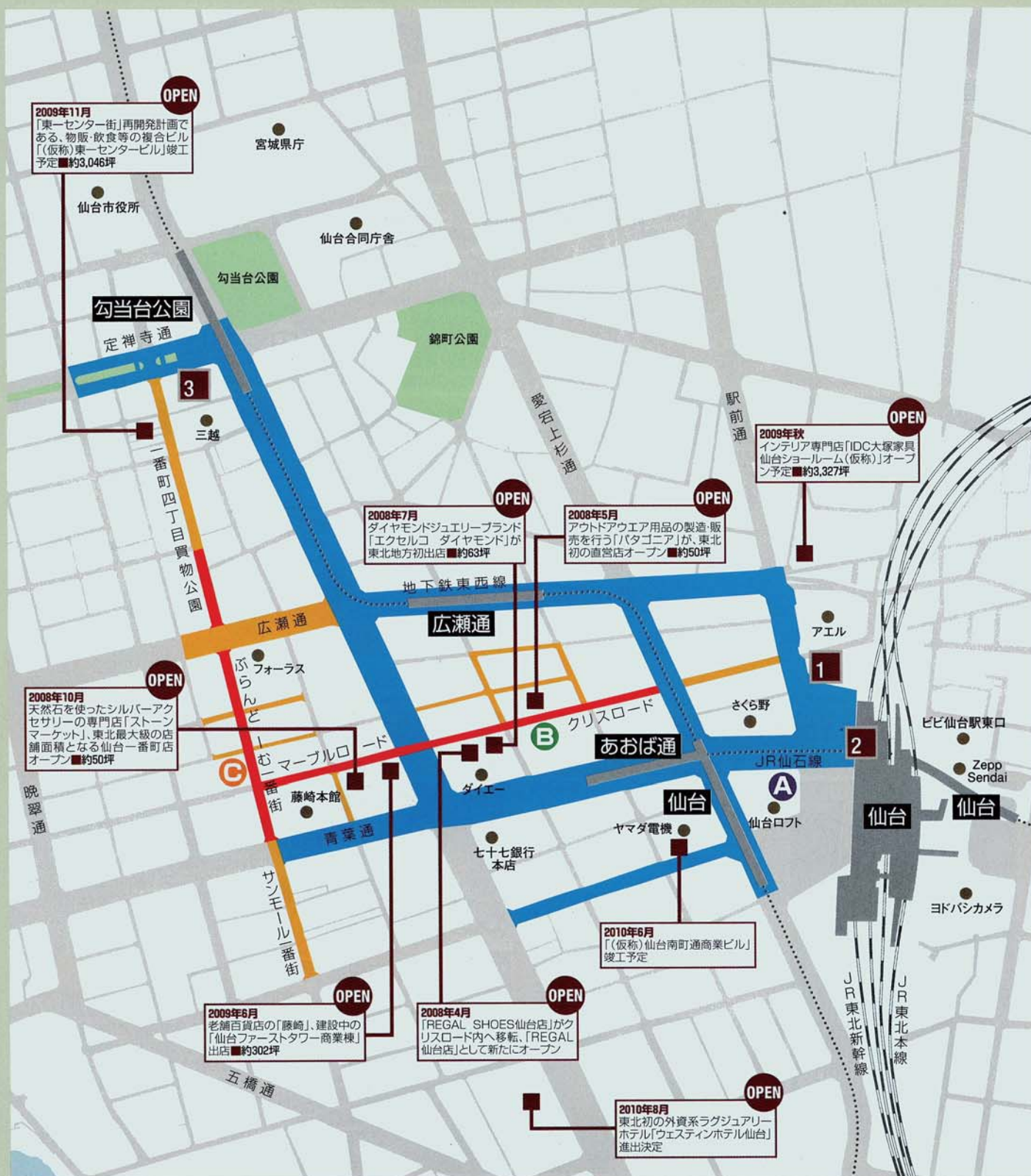
仙台三越に隣接し、連絡通路で接続している地上6階、地下3階建のショッピングセンター「ファッションドーム141」が閉店し、地下2～地上4階のテナント部分を三越が賃借、新たに「三越定禅寺通り館」としてオープンした。同館は、本館となる従来からの仙台三越の中心的顧客層である50代前後のほかに、20～30代をも取り込めるような幅広い商品構成となっている。

営業マンの一言コメント

シービー・リチャード・ellis
仙台支店 西川 洋正

お問い合わせは
Tel.022-262-5651

2008年、仙台駅周辺では商業施設の竣工が相次いだ。6月に「エスパルII」が、さらに8月には満を持して「パルコ」がオープン。この2店の出店により駅西口の回遊性が向上、相乗効果を狙う商店街も積極的に独自の集客策を展開するなど、市中心部の活性化にも大きく影響を与えた。一方で仙台駅前から延びるアーケード沿いには、空室やビル解体後の更地が散見されるなど、中心街であれば撤退後もすぐにテナントが決まるという動きには陰りが出てきている。景気後退の局面を迎え、オーナーとしては出店に慎重になるテナントに対する柔軟な対応が求められるだろう。しかし、「ファッションドーム141」閉館により入居していたテナントが商店街に出店するなど、ニーズ自体は依然根強いものがある。また郊外では、9月に「三井アウトレットパーク仙台湾」、10月に「仙台泉プレミアム・アウトレット」と2つの大型アウトレットモールがオープンし、中心部と郊外の競争激化も予想される。2009年に入り「大丸」仙台出店断念のニュースもあり、今後のマーケットの動向が注目される。



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)
50,000円 \$ 35,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)		2F	1F	20,000円 \$ 10,000円	18,000円 \$ 10,000円	15,000円 \$ 8,000円
				60,000円 \$ 40,000円	50,000円 \$ 25,000円	35,000円 \$ 18,000円
		B1F		20,000円 \$ 15,000円	18,000円 \$ 10,000円	15,000円 \$ 10,000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

全国主要マーケット、店舗賃料相場2009

名古屋駅 MEIEKI

商業マーケットデータ〔2007年〕

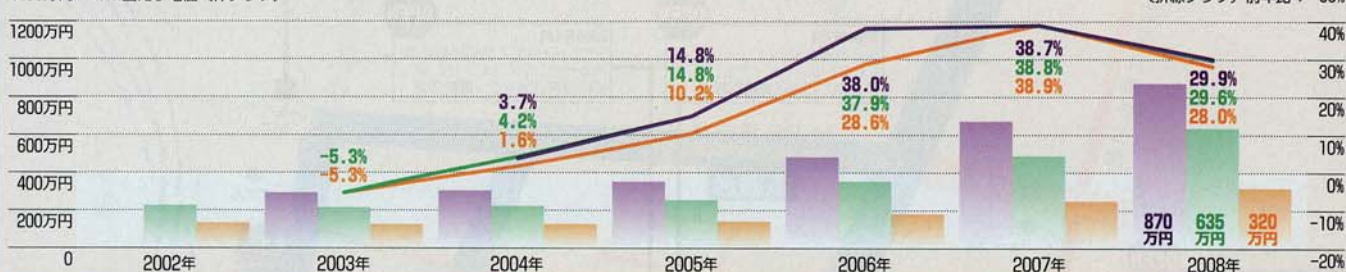
2004年比

小売店舗数	1,751店	↑15.7%
売場面積	307,865㎡	↑0.9%
小売販売額	4290億100万	↑5.8%
アパレル店舗数	346店	↑17.0%
対象エリア	中村区	エリア面積 16.3km ²

地価の推移と変動率

■ 名駅1-2-2 地図A地点 ■ 名駅4-6-23 地図B地点 ■ 名駅4-24-8 地図C地点

1400万円 ← 1㎡あたり地価 (棒グラフ)



1 「名古屋ビルディング」建替プロジェクト進行中

オープン 2009年2月

規模 延床面積約16,600㎡



1952年の竣工から50有余年の歴史を有する「名古屋ビルディング」が、この2月に建替工事を終えリニューアルデビューとなった。名古屋駅前の超一等地に位置する同ビルの建て替えは、まさに名古屋の新しい「顔」の誕生。商業ゾーンは地下1階～地上2階フロアとなり、地下1階に設けられたサンクンガーデンと店舗フロア全体をとおした吹き抜け空間を取り囲むように、駅前の新たな商業空間が形成される。また、桜通り地下街ユニモールとの接続により、来場・来客者の利便性と地下街の新たな回遊性の向上が図られる。



2 「名鉄不動産名駅ビル」建替

オープン 2010年

規模 約8,600㎡



名古屋鉄道グループ系列の不動産デベロッパー名鉄不動産が、名古屋の主要道錦通りに面する名鉄名古屋駅徒歩4分の好立地に開発する「(仮称)名鉄不動産名駅ビル」。地上12階建、延床面積は約8,600㎡、店舗とオフィスの複合ビルが、2010年4月の入居に向け建築中である。

3 「名古屋中央郵便局」再開発計画

オープン 2012年度中

規模 延床面積約190,000㎡



旧名古屋郵便局の再開発「名駅一丁目1番計画(北地区)」の基本構想が、日本郵政グループより発表された。2012年度中の完成を目標に、オフィス、商業施設、郵便局からなる敷地12万㎡、延床19万㎡の複合施設を開発。隣地ではJR東海の手による南地区開発も計画され、名古屋駅北のさらなる発展が見込まれる。

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
内埜 克哉

お問い合わせは
TEL.052-205-6951

中部屈指のビッグターミナルである名古屋駅。その周辺は地下街こそ著名であるものの、これまで集客力のある路面店の商業集積がなされていなかった。しかし、2008年の「モード学園スパイラルタワーズ」開業に続き、2009年は「名古屋ビルディング」が竣工となり、駅前商業物件は明らかに増加傾向となっている。すでに、飲食店の希望エリアとしては米を抜き名古屋で1番立地となっており、中小の飲食ビルも増加。逆に、供給の増加によって物件が増え、テナントの選択肢が広がっているほどである。また、アパレルブランドの出店希望エリアは、名駅でもかなり限定されたピンポイントなので、該当する路面物件は非常に高い人気を誇っている。全般的に、昨今の経済情勢の変化により消費落ち込みが予想されるものの、店舗物件が少ないエリアのため引き続き物件の希少性は高いだろう。さらに、名古屋駅北に2007年竣工した「名古屋ルーセントタワー」に続き、今年4月には駅から徒歩7分程の那古野交差点角に「名古屋プライムセントラルタワー」がオープンする予定で、商業エリアとしての広がりが期待されている。

店舗マーケット情報

全国主要マーケット、店舗賃料相場2009

名古屋 SAKAE

商業マーケットデータ(2007年)

2004年比

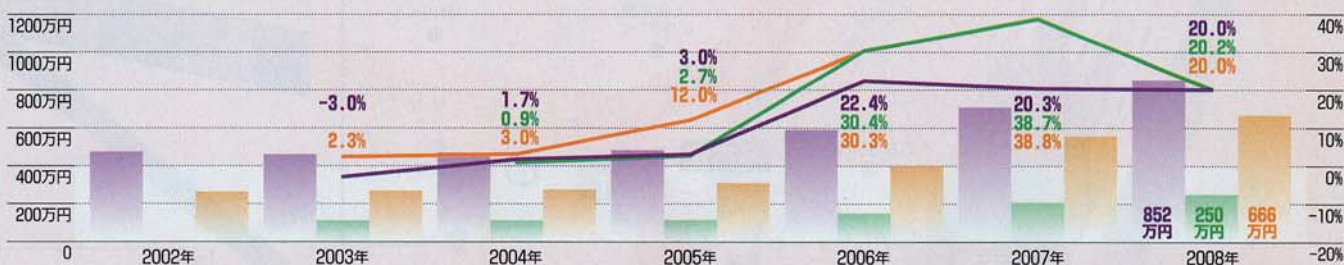
小売店舗数	2,983店	▲4.0%
売場面積	477,737㎡	▲4.6%
小売販売額	7307億1900円	▲7.3%
アパレル店舗数	1,205店	▲3.3%
対象エリア	中区	エリア面積 9.4km ²

地価の推移と変動率

■ 栄3-5-1 地図A地点 ■ 栄3-13-20 地図B地点 ■ 栄3-17-15 地図C地点

1400万円 ← 1㎡当たり地価 (棒グラフ)

(折線グラフ) 前年比⇒ 50%



1 ロボットミュージアム跡地のSMBCパーク栄

オープン 2008年6月

規模 約2,600㎡



2008年6月13日、三井住友銀行は、旧ロボットミュージアム跡にイベントスペースやライブラリ等を設置した情報発信サービス拠点「SMBCパーク栄」を開設した。施設規模は、地上2階建、延床面積約1,650㎡。同行としては全国でも初の店舗形態となり、取引の有無に関わらず気軽に出入りできる顧客サービス強化を目的としたもの。イベントスペースにおいてはマネーセミナーの他、地元商店街や大学等との協同企画によるライフスタイルセミナー、CSRイベント等が定期的に開催されている。



2 日本最大級の「ブルックスブラザーズ」路面店

オープン 2008年11月20日

規模 約1,000㎡



2008年11月20日、アメリカントラッドの代表ブランド「ブルックスブラザーズ」は、名古屋栄のメインストリートである広小路通沿いに、中部地区初、日本最大級の路面店を開設した。同店舗は9月にリニューアルオープンした「ダイテックサカエ」の1～2階、以前は大型書店「マナハウス」が入居していた跡の約300坪。これまで同店は、名古屋では百貨店内のみの展開であったが、今回、全国12店舗目の路面店の開設となった。



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
鈴木 康太

お問い合わせは
TEL.052-205-6951

名古屋における伝統的な商業地栄のメインストリートは、地下鉄栄駅から矢場町駅に至る大津通。大型商業施設が軒を連ね、2005年から2007年頃にかけては、これら百貨店の増築&リニューアルや新規ブランドショップ路面店の出店が相次ぎ活況を呈していた。店舗出店ニーズは、今でもこの大津通の南部エリアに集中しており、2008年10月にはペイクルーズグループの「ドゥーズィエム クラス」がバルコ西館から拡張移転、加えて「名古屋バルコ」の大規模なリニューアルと、ニーズを裏付ける動向も見受けられる。ただし、空中階の空室は、オフィスビルのみならず商業施設でも目立ち始めてきており、栄においても、市況の変化が明らかに感じられる。昨年11月、「ブルックスブラザーズ」が日本最大級の路面店を栄駅からやや離れた広小路通に出店し、栄のブランド出店エリアも広がりを見せるかと思われたが、昨今の景気情勢に伴い、後に続く出店ニーズは衰えているように思える。来年以降に計画されている新規開発案件が、栄における商圈拡大を促すことに期待したい。



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)
70,000円 \$ 50,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	40,000円 \$ 20,000円	30,000円 \$ 15,000円	20,000円 \$ 15,000円
	1F	90,000円 \$ 50,000円	40,000円 \$ 30,000円	30,000円 \$ 20,000円
	B1F	30,000円 \$ 20,000円	20,000円 \$ 15,000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

全国主要マーケット、店舗賃料相場2009

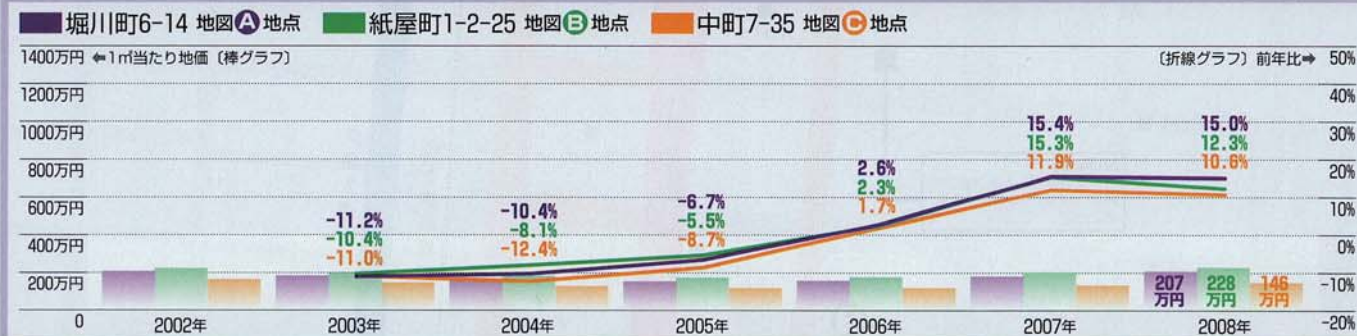
広島 HIROSHIMA

商業マーケットデータ〔2007年〕

2004年比

小売店舗数	2,485店	▲4.5%
売場面積	405,598㎡	▲0.2%
小売販売額	4142億1800円	▲0.1%
アパレル店舗数	804店	▲5.0%
対象エリア	中区	エリア面積 15.3km ²

地価の推移と変動率



1 中四国最大規模「アディダス」直営店オープン

オープン 2007年8月

規模 店舗面積約222坪



アディダスジャパンは、国内7店目となる「アディダスパフォーマンスセンター広島」を、商業施設「本通ヒルズ」の1・2階にオープンした。広島では同年3月オープンの「アディダスオリジナルス」に続き2店舗目の直営店となる。1階がメンズフロアで、2階はレディースフロア。商品アイテム数は、フットウェア約300点、アパレル約600点、アクセサリ約500点となっている。

2 「エクセルコ ダイヤモンド」オープン

オープン 2008年8月

規模 店舗面積48.55坪



(株)シーマが、同社の運営するダイヤモンドジュエリーブランド「エクセルコ ダイヤモンド」の国内19店目、中国地区初となる広島店をグランドオープン。同店は、世界最大のダイヤモンドマーケット、ベルギー・アントワープを本拠地とした、ダイヤモンド研磨の名門ブランド「EXELCO N.V.」の世界で唯一のフラッグシップショップとして、日本でのみ店舗を展開している。

3 「ラザール ダイヤモンド ブティック」オープン

オープン 2008年7月

規模 店舗面積29.49坪



プリモ・ジャパン(株)が全国で10店目、中国地区初出店となる「ラザール ダイヤモンド ブティック 広島本店」をオープンした。1階がダイヤモンドジュエリーフロア、2階はブライダル専門フロア。同店は、1903年に設立された、ニューヨーク発のダイヤモンドブランドで、富裕層向けのラグジュアリーブランドとして婚約指輪・結婚指輪の他にファッションアイテムも販売している。

4 八丁堀地区の新たなランドマーク「福屋南館」

オープン 2008年10月

規模 売場面積約272坪



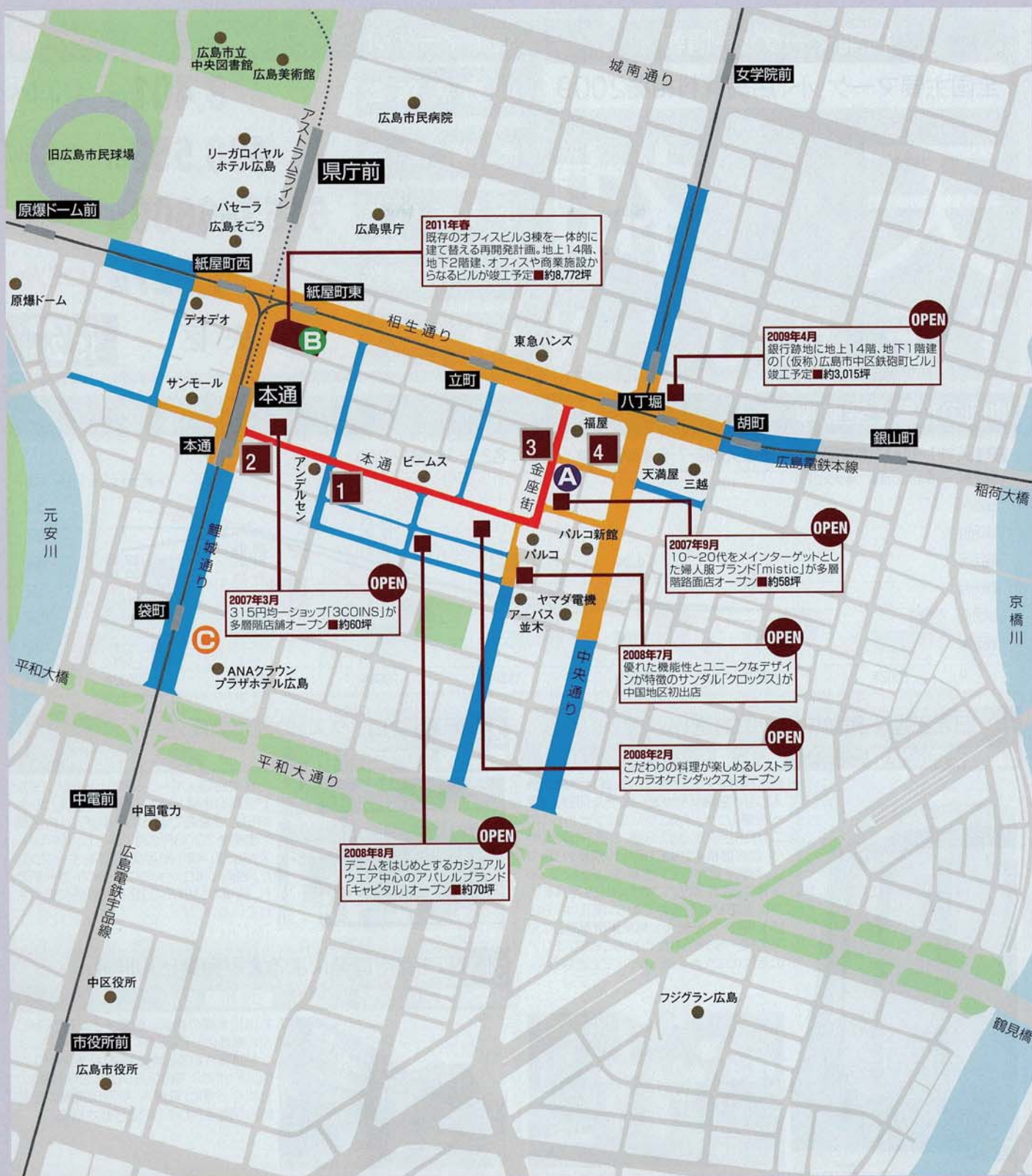
広島を中心に展開する老舗百貨店「福屋」八丁堀本店の南隣に「福屋南館」がオープン。3階建のビルの1・2階には、全国で6店舗目となる、ファッション感度の高い20～30代のキャリア女性をターゲットにしたセレクトショップ「OPAQUE」、3階には東京を中心に40店舗以上を展開する高級焼肉レストラン「叙々苑」が出店。いずれのショップも中国四国・九州エリア初登場となる。

営業マンの一言コメント

シービー・リチャード・エリス
広島支店 柴崎 雅史

お問い合わせは
TEL.082-243-9321

広島における店舗マーケットは、「そごう」と地下街の「シャレオ」を中心とする紙屋町交差点周辺、「福屋」「三越」「天満屋」の百貨店を中心とする八丁堀交差点周辺、「本通」「金座街」の2つの商店街、という大きく3つのエリアに分けられる。紙屋町交差点においては、2011年に広島電鉄が再開発ビルを計画。「シャレオ」とも接続される予定になっており、その動向が注目される。八丁堀交差点においては、「OPAQUE」「ペローチェ」「叙々苑」などがオープン。徒歩圏内の東急ハンズやパルコとの相乗効果も期待され、若者から富裕層まで回遊できるエリアが形成されている。全国的に商店街の衰退が懸念される中、本通商店街と金座街商店街は、中四国最大規模の商店街として賑わいを呈しており、出店を希望するテナントは依然として多い。老朽化した建物の建替も一部で進められ、「アディダス」が大型直営店をオープンするなど話題にもことかかない。供給面では、新規空室が出難い状況であるが、他の商店街同様、賃主の高齢化による世代交代のタイミングが鍵になると推測される。



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)
30,000円 $\div$ 12,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	20,000円 $\div$ 12,000円	17,000円 $\div$ 10,000円	15,000円 $\div$ 8,000円
	1F	50,000円 $\div$ 25,000円	30,000円 $\div$ 15,000円	20,000円 $\div$ 12,000円
	B1F	20,000円 $\div$ 10,000円	15,000円 $\div$ 8,000円	12,000円 $\div$ 7,000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

全国主要マーケット、店舗賃料相場2009

天神

TENJIN

商業マーケットデータ [2007年]

2004年比

小売店舗数	3,401店	▲3.5%
売場面積	490,553㎡	▲4.6%
小売販売額	6153億6600円	▲6.1%
アパレル店舗数	1,327店	▲6.6%
対象エリア	中央区	エリア面積 15.2km ²

地価の推移と変動率



1 旧岩田屋本館跡に「パルコ」進出

オープン 2010年春

規模 延床面積約24,000㎡



2004年2月に閉館、以降、都筑学園が購入し空き店舗状態が続いてきた「旧岩田屋本館跡」だが、人気ファッションビル「パルコ」が出店決定。地上8階、地下1階の建物は、延床面積約24,000㎡の規模。パルコは、都筑学園から全館を賃借し店舗とする。同社は、若者向けのファッション&雑貨を主力に全国展開を進めており、現在は19店舗を展開。九州最大の商業集積を誇るエリアの超一等地が再生されることで、エリアの活性化に大きく弾みがつくこととなる。



2 米靴「クロックス」の九州旗艦店

オープン 2008年5月24日

規模 店舗面積約38坪



特殊樹脂のスポーツ&アウトドアサンダルで名高い米靴メーカー「クロックス」が、九州初の直営店であった「VIOIRO」内店舗の営業を2008年3月に終了し、同年5月、天神ビブレ横に路面旗艦店をオープンした。移転によりショップコンセプトが一新され、面積も「VIOIRO」店の約4倍に拡大されている。

3 NTT都市開発による大型商業ビル開発

オープン 2010年度

規模 未定



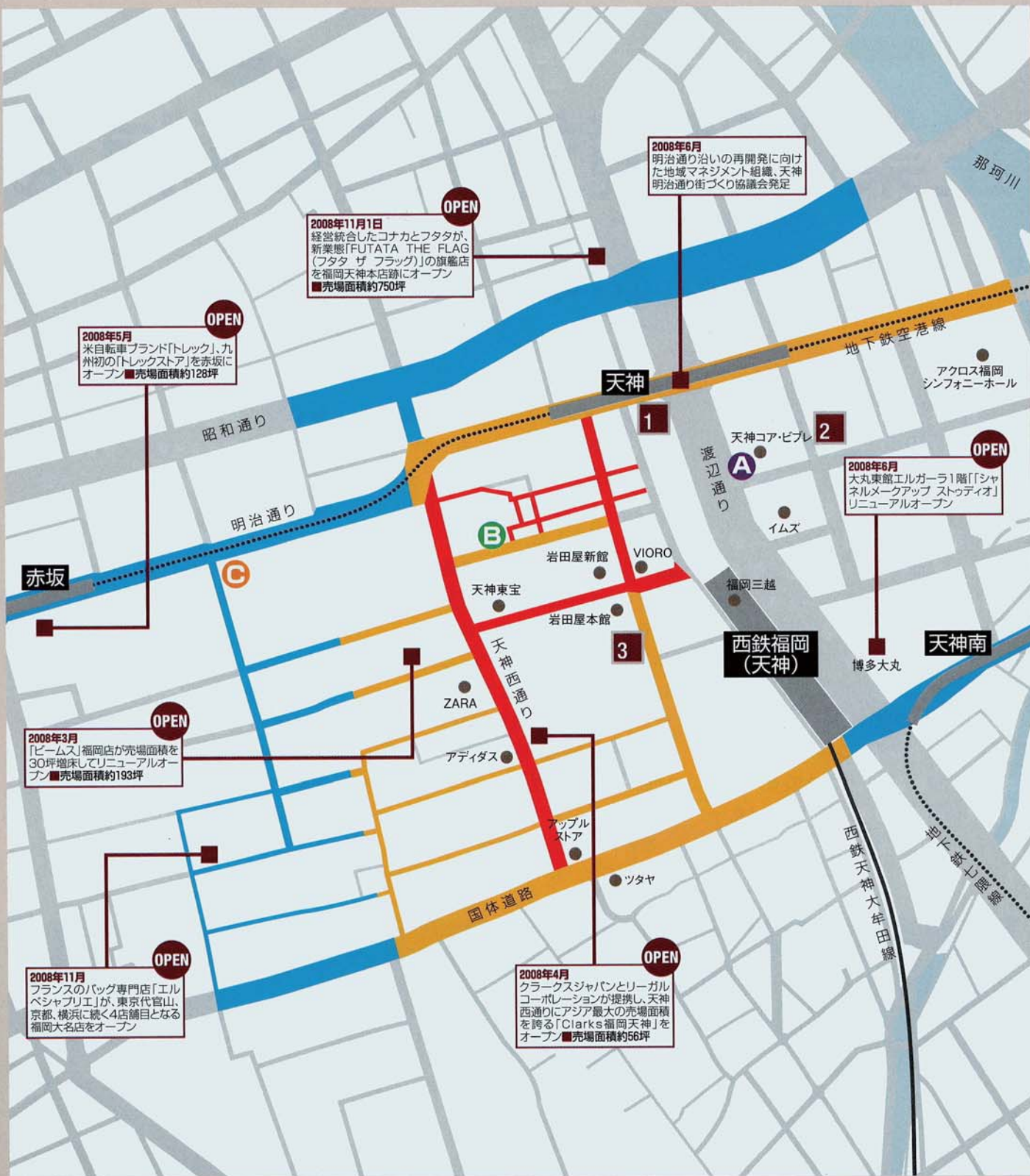
岩田屋本館の南側に位置するNTT天神ビルの敷地の一部が、NTT都市開発の手により再開発される。開発面積は、全敷地1万3000㎡のうちの3,300㎡。2010年の完成を目標に、延床1~2万㎡規模の商業施設が開発されるものと予想される。

営業マンの一言コメント

シービー・リチャード Ellis
福岡支店 リテール担当
緒方 憲明

お問い合わせは
Tel.092-472-1711

天神の店舗マーケットは、かねてからの賃料高騰と市況悪化もあり、南進していた商業エリアの拡大傾向が落ち着きつつある。国体道路の南北で明暗が分かれており、以南の今泉エリアに開発されたビルは、竣工後も軒並み空室をかかえることになっている。逆に、旧岩田屋本館跡のパルコ出店決定や、NTT駐車場跡地にも商業施設の計画があるなど、やはり天神駅に近いエリアには話題が多い。天神におけるテナントリーシングの状況は、全般的に30坪程度の小型店舗の人气が高く、100坪程度の大型は苦戦。また、大名エリアと呼ばれる天神西通り以西については、特に空室が目立つようになっている。天神の中心市街地でも、かつては天神西通りから一本入った空室でも1階であればすぐさま次のテナントが入居していたが、現在では、空室が長期化しているケースも多い。ただ、次ページ赤色で示した最高バリューの通りは昨年同様ニーズが高く、外資系企業を中心に高額賃料を受け入れた出店があるなど、相場の下落傾向はみられない。しかし黄色や青色の通りでは、開発案件ながら着工が遅れている物件などもあり、店舗区画に関して値下げを行うビルも増えてきているのが現状だ。



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)
70,000円 \$ 50,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	30,000円 \$ 20,000円	20,000円 \$ 15,000円	18,000円 \$ 12,000円
	1F	80,000円 \$ 50,000円	45,000円 \$ 20,000円	25,000円 \$ 15,000円
	B1F	25,000円 \$ 20,000円	20,000円 \$ 15,000円	18,000円 \$ 12,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。