

全国主要マーケット 店舗賃料相場2011

「札幌」「仙台」「横浜西口」「名駅」「栄」「広島」「天神」の
全国主要商業地賃料相場

毎回春季号でお伝えしている店舗賃料相場の全国主要マーケット特集。今号は調査対象エリアの追加はなく、全国、札幌から福岡天神の7エリアを分析する(前回調査の横浜元町エリアは、今回調査対象から除いている)。東京や関西の商業エリアと比べると、全体的に相場面で変化が少なく、安定したマーケットが形成されているように見受けられるが、その中でもエリア毎の動向は確かに感じられる。ぜひ、弊社ホームページ等で過去3回の調査データと比較し、マーケット変化の把握にお役立ていただきたい。他誌では絶対に真似できない、シービー・リチャードエリスの全国ネットワークを駆使した店舗賃料相場特集。現地リテール関係者の方はもとより、東京・大阪本社で全国に店舗展開されている出店担当者の方にも必読の特集をご覧ください。また各都市の商業マーケットについてのご質問は、一言コメントに登場している当社現地営業担当にお気軽にお問い合わせいただきたい。



- お問い合わせ先
- 札幌**
札幌支店
TEL011-231-6931
 - 仙台**
仙台支店
TEL022-262-5651
 - 横浜西口**
横浜支店
TEL045-316-4311
 - 名駅・栄**
名古屋支店
TEL052-205-6951
 - 広島**
広島支店
TEL082-243-9321
 - 福岡 天神**
福岡支店
TEL092-472-1711

札幌

JR各線札幌駅	1日平均乗降客数(2009年)	174,980人
地下鉄東西・南北・東豊線大通駅	1日平均乗降客数(2009年)	147,310人
地下鉄東西線バスセンター前駅	1日平均乗降客数(2009年)	14,558人
地下鉄南北・東豊線さっぽろ駅	1日平均乗降客数(2009年)	171,442人
地下鉄南北線すすきの駅	1日平均乗降客数(2009年)	33,888人
地下鉄東豊線豊水すすきの駅	1日平均乗降客数(2009年)	13,374人

エリア内合計
1日平均乗降客数
約**56万人**

仙台

JR各線仙台駅	1日平均乗降客数(2009年)	154,292人
JR仙石線あおば通駅	1日平均乗降客数(2009年)	42,310人
地下鉄南北線仙台駅	1日平均乗降客数(2009年)	68,130人
地下鉄南北線広瀬通駅	1日平均乗降客数(2009年)	18,740人
地下鉄南北線勾当台公園駅	1日平均乗降客数(2009年)	26,424人

エリア内合計
1日平均乗降客数
約**31万人**

横浜西口

JR各線横浜駅	1日平均乗降客数(2009年)	799,266人
市営地下鉄ブルーライン横浜駅	1日平均乗降客数(2009年)	129,987人
京浜急行線横浜駅	1日平均乗降客数(2008年)	314,580人
東急東横・みなとみらい線横浜駅	1日平均乗降客数(2009年)	332,002人
相鉄線横浜駅	1日平均乗降客数(2009年)	431,347人

エリア内合計
1日平均乗降客数
約**201万人**

栄

地下鉄名城線栄駅	1日平均乗降客数(2009年)	202,910人
地下鉄名城線矢場町駅	1日平均乗降客数(2009年)	51,636人
名鉄瀬戸線栄町駅	1日平均乗降客数(2008年)	41,209人

エリア内合計
1日平均乗降客数
約**30万人**

名駅

JR各線名古屋駅	1日平均乗降客数(2009年)	370,000人
地下鉄東山・桜通線名古屋駅	1日平均乗降客数(2009年)	327,828人
地下鉄桜通線国際センター駅	1日平均乗降客数(2009年)	8,436人
近鉄線近鉄名古屋駅	1日平均乗降客数(2008年11月18日)	108,792人
名鉄線名鉄名古屋駅	1日平均乗降客数(2008年)	278,717人
あおなみ線名古屋駅	1日平均乗降客数(2008年)	23,008人

エリア内合計
1日平均乗降客数
約**112万人**

広島

アストラムライン本通駅	1日平均乗降客数(2008年)	6,749人
アストラムライン県庁前駅	1日平均乗降客数(2008年)	5,122人

参考 JR各線広島駅
1日平均乗降客数(2009年)
139,680人

エリア内合計
1日平均乗降客数
約**1.2万人**

天神

西鉄線西鉄福岡(天神)駅	1日平均乗降客数(2009年)	132,502人
地下鉄空港線天神駅	1日平均乗降客数(2009年)	125,938人
地下鉄空港線赤坂駅	1日平均乗降客数(2009年)	24,482人
地下鉄七隈線天神南駅	1日平均乗降客数(2009年)	36,466人

エリア内合計
1日平均乗降客数
約**32万人**

調査要領

商業集積地マーケットデータ
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」(確報)より算出
月坪売上高:売場面積1坪当たりの月額小売販売額 増減率:前回2004年調査との比

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

■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

出典:各社ホームページ、各地方行政発行の統計書等より

札幌 Sapporo

店舗面積2,000坪以上の大型商業施設

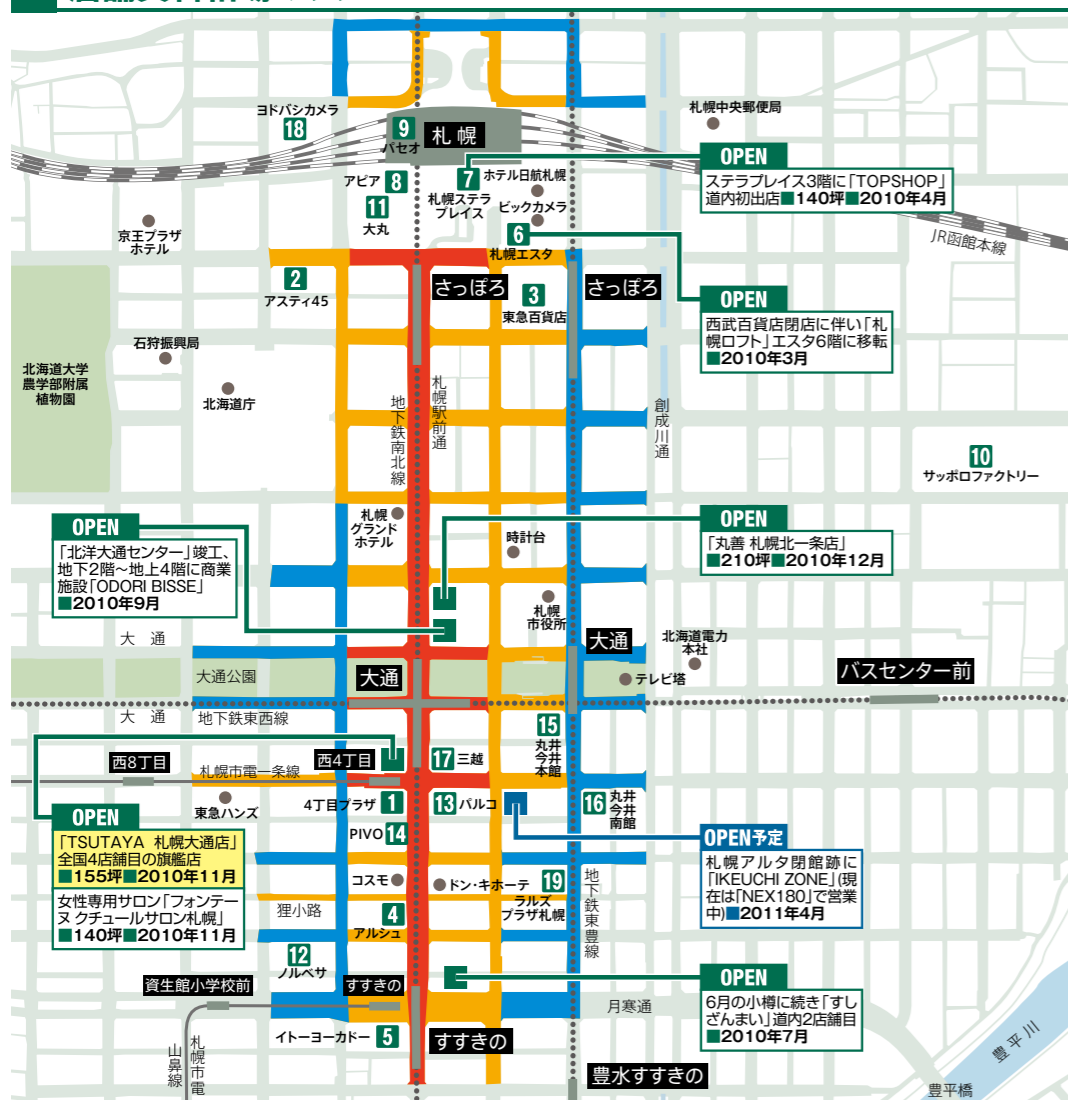
場所	施設名	店舗面積	場所	施設名	店舗面積
1	4丁目プラザ	7,150㎡	11	大丸	45,000㎡
2	アスティ4・5	6,745㎡	12	ノルベサ	14,520㎡
3	さっぽろ東急百貨店	28,432㎡	13	札幌バルコ	14,124㎡
4	アルシュ	12,282㎡	14	ピヴォ	10,071㎡
5	イトーヨーカドー(スキニラフィラ)	27,102㎡	15	丸井今井 本館	32,581㎡
6	札幌エスタ	103,967㎡	16	丸井今井 南館	7,991㎡
7	札幌ステラプレイス		17	三越	22,520㎡
8	アピオ	34,257㎡	18	ヨドバシカメラ	11,865㎡
9	パセオ		19	ラルズプラザ札幌	9,888㎡
10	サッポロファクトリー				

商業集積地マーケットデータ

月坪売上高	2007年	29万円/坪	増減率	-28.9%
小売店舗数	2007年	1,343店	増減率	-5.5%
売場面積	2007年	381,816㎡	増減率	-31.7%
小売販売額	2007年	3984億円	増減率	-6.3%

上記データの 対象エリア	まちづくりセンター所管大通公園区域:中央区の 大通西1~19、南1条西1~19、南2条西1~19、 南3条西1~4・13の一部・14~18、北1条西1~ 9・10~19の一部、北2条西1~7、北3条西1~ 7、北4条西1~7、北5条西1~8	対 象 ア リ ア 面 積	2.10 km ²
-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------	-------------------------

店舗賃料相場マップ



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)
45,000円 25,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	15,000円	13,000円	12,000円
	1F	12,000円	10,000円	10,000円
	B1F	40,000円	25,000円	18,000円
		20,000円	15,000円	12,000円
		18,000円	13,000円	12,000円
		12,000円	10,000円	10,000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
札幌支店
金子 拓史 (かねこひろふみ)
TEL.011-231-6931

札幌の商業地店舗市況は二極化が進んでいる。一等地については、空室が出ても募集期間をほとんど設けることなく後継テナントの成約に至るケースが多く、さらに、長期化していた札幌駅前通の路面空き店舗も、オーナー側の価格目線の引き下げで相次いで成約となった。これにより、札幌駅前通にはほぼ路面空き店舗がなくなったが、テナントの出店ニーズは依然として強く見受けられる。その一方、札幌駅前通以外については相変わらず空室の長期化が見られる。百貨店等の大型商業施設も引き続き苦戦を強いられていることから、市況全体の回復にはまだ時間がかかると思われる。このような状況下、今春に札幌駅から大通駅までの地下歩行空間の開通が予定されている。地下歩行空間に面する店舗区画はほとんどないが、まちづくり会社によるイベント等の開催が予定されており、今後の人の流れの変化とともに路面店舗商圏への影響が注目される。旧西武百貨店を取得したヨドバシカメラの動向も気になるところである。



日本最大手の音楽・映像ソフトレンタル専門店「TSUTAYA」。全国4番目の旗艦店となる「TSUTAYA札幌大通」が2010年11月15日にオープン。

1983年3月の大阪府枚方市における1号店開業以来「TSUTAYA」を全国に展開し、日本最大手の音楽・映像ソフトレンタル専門店チェーンを運営するカルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社。同社が、2010年11月15日、北海道最大のメインスポットである札幌大通4丁目交差点角に、北海道最大規模のレンタル品ぞろえを誇る旗艦店「TSUTAYA札幌大通」(北海道札幌市)をオープンさせた。

現在、全国に1,300以上もの店舗を構えるTSUTAYAだが、その旗艦店の展開は、1999年12月、東京・渋谷の八公交差点正面にオープンした「SHIBUYATSUTAYA」がスタート。その後、2003年7月、大阪・道頓堀の戎橋前に地下1階～地上5階の1棟借り、

店舗面積約850坪を誇る「TSUTAYA EBISUBASHI」を出店し、続いて2007年7月、全国3番目の旗艦店として、福岡の天神に店舗面積800坪、24時間営業の「TSUTAYA福岡天神」を出店してきた。

今回の「TSUTAYA札幌大通」の開業は、全国4番目の旗艦店オープンとなる。道内のTSUTAYAは、現在64店舗。旗艦店となる「TSUTAYA札幌大通」は、DVD・CDのレンタル専門店として、札幌の中心地である中央区西4丁目交差点を通勤、通学、ショッピングで利用する幅広い世代をターゲットにする。

店内は1階がCDレンタル、2階がDVDの2フロアで、店舗面積は約155坪。取り扱い作品数については、DVD6万作品、CD5万5000作品をそろえる

北海道最大のレンタル専門店舗となり、圧倒的な映画と音楽の品ぞろえで、ライブラリーのような空間を構成。また、郵便返却の実施、24時間営業といったサービス提供で、あらゆるライフスタイル・生活シーンに対応する。

カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社は同店舗を通じ、北海道全域の映画ファン、音楽ファンに向けて映像や音楽を通じた生活提案を行い、北海道のエンターテインメント発信基地として、地域の皆様に愛される店舗を目指すとしている。



店舗マーケット情報
全国主要マーケット
店舗賃料相場2011

仙台 Sendai

店舗面積1,000坪以上の大型商業施設

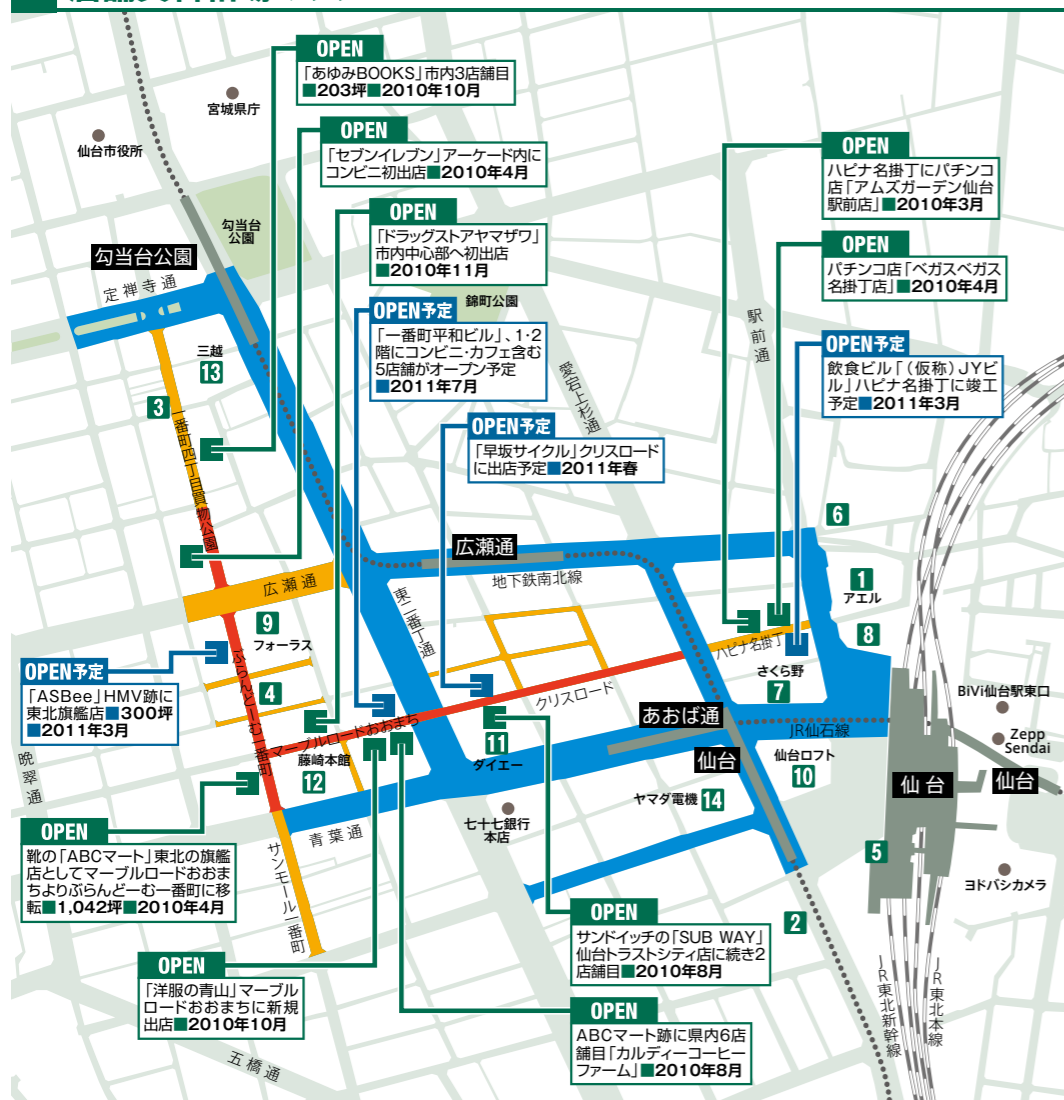
場所	施設名	店舗面積
1	AER	9,577㎡
2	E-beens	16,775㎡
3	TICビル	3,850㎡
4	一番町ステア	3,579㎡
5	エスパル	21,219㎡
6	大家家具(ソラプラザ)	11,300㎡
7	さくら野百貨店	23,330㎡
8	仙台バルコ	18,973㎡
9	仙台フォーラス	14,455㎡
10	仙台ロフト	9,972㎡

商業集積地マーケットデータ

月坪売上高	2007年	30万円/坪	増減率	-10.6%
小売店舗数	2007年	3,165店	増減率	-4.8%
売場面積	2007年	446,136㎡	増減率	5.0%
小売販売額	2007年	4837億円	増減率	-6.1%

上記データの 対象エリア	青葉区	対 象 面 積	302.3 km ²
-----------------	-----	------------------	--------------------------

店舗賃料相場マップ



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 30,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	20,000円 10,000円	18,000円 10,000円	15,000円 8,000円
	1F	50,000円 25,000円	35,000円 15,000円	30,000円 15,000円
	B1F	20,000円 10,000円	15,000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。

営業担当の一言コメント



シービー・リチャードエリス
仙台支店
西川 洋正 (にしかわ ひろまさ)
TEL.022-262-5651

仙台のオフィス市場が極端な供給過多によって厳しさを増しているのに対し、店舗市場については、昨今の不況による消費低迷がテナント側の出店意欲そのものを大きく減退させているように見受けられる。しかしながら、その中でも仙台市の中心部に位置するアーケード内で見られていた大型物件の空室がいくつか決まり、いわゆる「シャッター通り」が改善されたことは明るい兆しといえるだろう。一方、小振りな物件には空きが出たが、アーケード内は相変わらず商業立地ポテンシャルの高いエリアだけに、店舗の入れ替え等で速やかに決定したようである。急激な景気悪化によって、これまで確実に存在したオーナー側とテナント側の賃料目線の乖離が、ここにきてようやく解消しつつある。今年は、商業一等地である一番町アーケード街とメインストリートの一つである東二番丁通に面する「一番町平和ビル」が竣工予定であり、今後の市場を占う目玉案件となりそうである。

店舗マーケット情報
全国主要マーケット
店舗賃料相場2011

横浜西口 Yokohama Nishiguchi

店舗面積1,000坪以上の大型商業施設

場所	施設名	店舗面積
1	岡田屋モアーズ	12,995㎡
2	相鉄ジョイナス	44,968㎡
3	ダイエー	11,348㎡
4	東急ハンズ	6,484㎡
5	横浜シアル	10,686㎡
6	横浜高島屋	53,950㎡
7	横浜ビブレ	20,318㎡
8	ルミネ横浜	16,274㎡
9	ヨドバシカメラ	28,396㎡
10	横浜そごう	83,654㎡

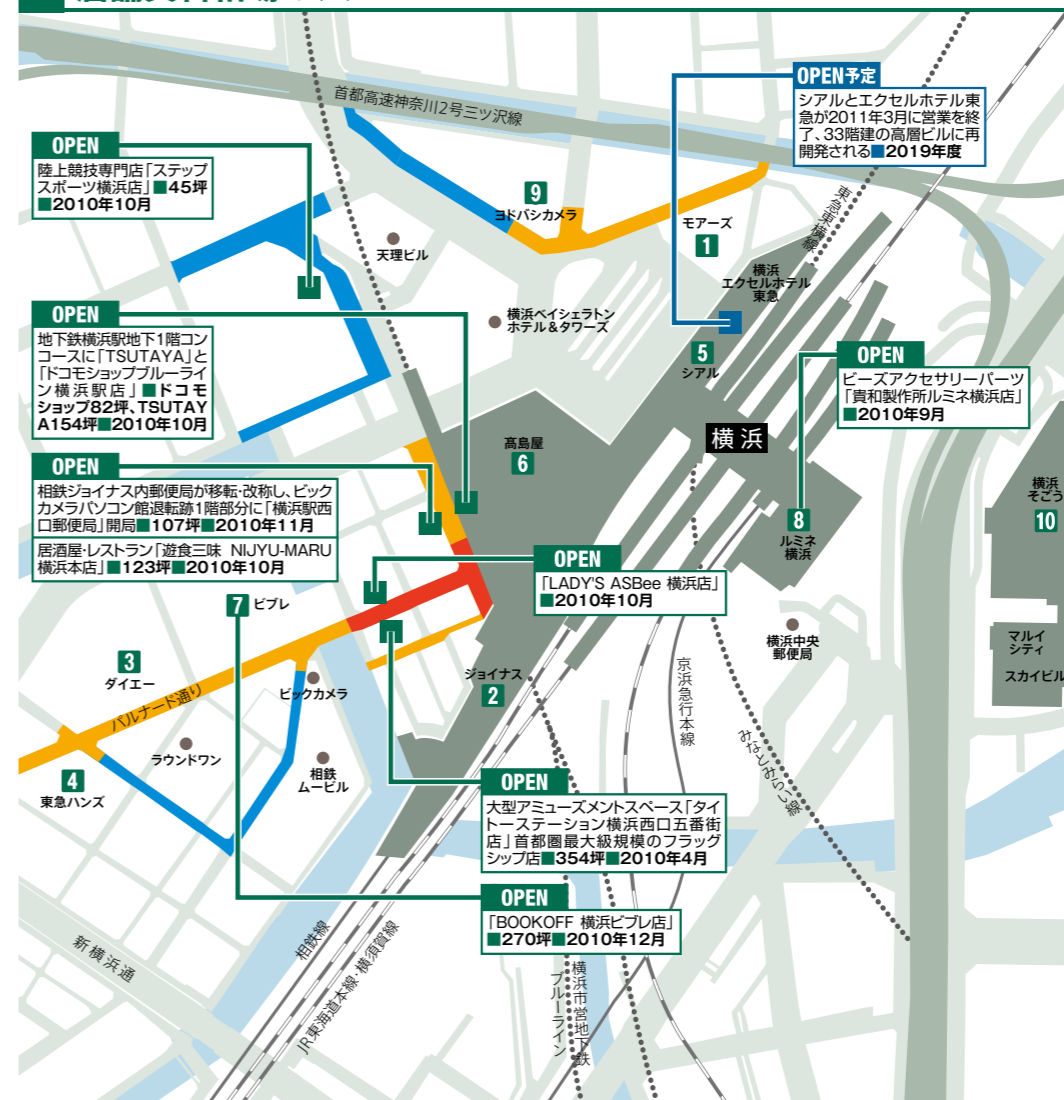


商業集積地マーケットデータ

月坪売上高	2007年	84万円/坪	増減率	-3.5%
小売店舗数	2007年	599店	増減率	4.4%
売場面積	2007年	144,086㎡	増減率	1.3%
小売販売額	2007年	4401億円	増減率	-2.3%

上記データの 対象エリア	西区南幸1・2丁目、 神奈川区鶴屋町	対 象 面 積	0.32 km ²
-----------------	-----------------------	------------------	-------------------------

店舗賃料相場マップ



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 40,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	60,000円 35,000円	50,000円 23,000円	25,000円 15,000円
	1F	130,000円 100,000円	100,000円 40,000円	40,000円 20,000円
	B1F	40,000円 30,000円	30,000円 20,000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
横浜支店
上野 明日香 (うえの あすか)
TEL.045-316-4311

横浜のオフィス相場は昨今の経済状況の影響から下落傾向にあるが、店舗に関しては昨年同様、物件の希少性を背景にオーナーは強気のスタンスで、テナント側の想定売上に基づく賃料目線との間にさらなる乖離が生じている。出店が決まっても調整に時間を要し、開業まで工事期間以上に空室状態にあるものが多々見受けられた。横浜西口のメインストリートであるパルナード通り沿いは依然として高いポテンシャルを有しており、その他、オフィスワーカーが多い北幸1丁目や鶴屋町は、客単価アップを狙った飲食店舗からの注目度が高まっている。西口以外では、昨年春に大型商業施設「横浜ベイクォーター(ANNEX)」が東口に、「コレットマーレ」「109」がみなとみらいに進出。大型面積が確保できる物件が西口で限られることもあり、注目のエリアといえよう。ただし、横浜西口とみなとみらいでは乗降数やエリア性質が異なり、商圏として様子見の企業も多い。西口に対する需要は、周辺エリアと比べて依然高いといえる。

店舗マーケット情報
全国主要マーケット
店舗賃料相場2011

名古屋 Sakae

店舗面積1,000坪以上の大型商業施設

場所	施設名	店舗面積	場所	施設名	店舗面積
1	スカイル・栄メルサ	58,022㎡	9	丸井インザルーム名古屋	3,360㎡
2	セントラルパーク	10,250㎡	10	三越	46,860㎡
3	中日ビル	8,496㎡	11	ラシック	29,000㎡
4	名古屋バルコ	39,977㎡			
5	ナディアパーク・ロフト名古屋	18,807㎡			
6	松坂屋 本館	86,747㎡			
7	松坂屋 北館	㎡			
8	松坂屋 南館	㎡			

商業集積地マーケットデータ

月坪売上高	2007年	40万円/坪	増減率	-2.5%
小売店舗数	2007年	983店	増減率	7.4%
売場面積	2007年	291,512㎡	増減率	7.5%
小売販売額	2007年	4185億円	増減率	4.8%
上記データの 対象エリア	栄学区: 中区の大須1~3丁目 栄1~5丁目辺り			対 象 ア リ ア 積 1.29 km ²

店舗賃料相場マップ



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 30,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	25,000円 15,000円	18,000円 13,000円	15,000円 10,000円
	1F	80,000円 40,000円	35,000円 25,000円	30,000円 20,000円
	B1F	25,000円 15,000円	18,000円 13,000円	15,000円 10,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

営業担当の一言コメント



シービー・リチャードエリス
名古屋支店
河本 納幸(かわもとのりゆき)
TEL.052-205-6951

名古屋を常にリードしてきた二つの街、名駅と栄であるが、路面店舗についていえば名駅エリアよりも栄エリアの方に優位性があるという印象が強い。飲食需要は、名駅に比べあまり高くないものの、カジュアルアパレルブランドやジュエリー関係の需要が高いことが特徴となっている。栄の市況・相場は、新築の商業物件がないこともあり前年と比較して大きな変化はない。しかし、前年はテナントの入れ替わりがほとんどなかった南大津通において、2010年10月~12月の2か月の間に5店舗以上の退店、出店が見受けられた。百貨店や大型商業施設、外資系高級ブランドの直営店が集積し、近年ではインテリアショップ・高級家具等が進出、一等地として不動産の人気を誇る南大津通であるが、今後のテナント動向が注目される。また、1本西側の伊勢町通沿いでは2009年あたりから新規出店が相次いでおり、路面店舗マーケットが徐々に拡大傾向となっている。



KDDI、直営初のフラッグシップショップ「au NAGOYA」。
地下鉄栄駅、サカエチカ10番出口すぐに
2010年12月1日オープン。

スマートフォンの需要拡大など大きく変化する携帯電話市場だが、移動体通信と固定通信を一社に併せ持つ国内唯一の総合通信会社であるKDDI株式会社は、auの携帯電話をはじめとした最新の商品やサービスを紹介する体験型のショールームと、商品やサービスの提案や、各種手続き・申込み、相談を承る受付カウンターを有する初のフラッグシップショップ「au NAGOYA」を、全国に先駆け2010年12月1日に開設した。立地は、名古屋市営地下鉄東山線・名城線の栄駅、サカエチカ10番出口すぐ。広小路通に面した名古屋における商業集積中心部である(住所:愛知県名古屋市中区錦3丁目24番20号)。同社は、東京・原宿駅近くに、2005年3月、情報発信基地として「KDDIデザインングスタジ

オ」を開設しているが、この施設には店舗機能はなく、あくまでショールーム&イベントスペースが目的の場となっていた。一方、今回新たにオープンする「au NAGOYA」はKDDI直営の初の旗艦ショップとなる。

3フロアで構成される施設の1階はショールーム。auの最新サービスの紹介をはじめ、「au」、「iida」、「ISシリーズ」の全機種種の展示や、光回線サービス、モジュール端末、新サービスの展示など、auが提案する新しいネットワークサービスの世界を分かりやすく体験できる空間が提供される。また、店舗の前面はガラス張り、間口は広く取られ来店しやすい環境となっている。2階は商品

るサービスカウンター。店内の相談カウンターは、合計で12ブースが設けられ、温かみのある色で統一された心地よさを重視したインテリアなどが配され、ゆとりあるカウンターでの相談が可能だ。また、手話スタッフの出勤スケジュールが「au NAGOYA」のホームページ上で公開され、聴覚に障害のある方も気軽に来店できる。3階は「ケータイ教室」や「Androidセミナー」などが開催されるセミナールームを設置。今後、au携帯電話の使い方の説明やauならではの楽しみ方を提供する場として活用される予定となっている。KDDIは「au NAGOYA」を通じて、商品やサービスが多様化する中、お客さまのニーズやライフスタイルに合わせた商品を総合的に提案していくとしている。



店舗マーケット情報
全国主要マーケット
店舗賃料相場2011

名古屋 Meieki

店舗面積1,000坪以上の大型商業施設

場所	施設名	店舗面積
1	JR名古屋駅エキワン	9,085㎡
2	エイデン	6,613㎡
3	ジェイアール名古屋タカシマヤ	75,065㎡
4	ビックカメラ	15,389㎡
5	ミッドランドスクエア	8,050㎡
6	名鉄百貨店・近鉄ハッセル	72,891㎡

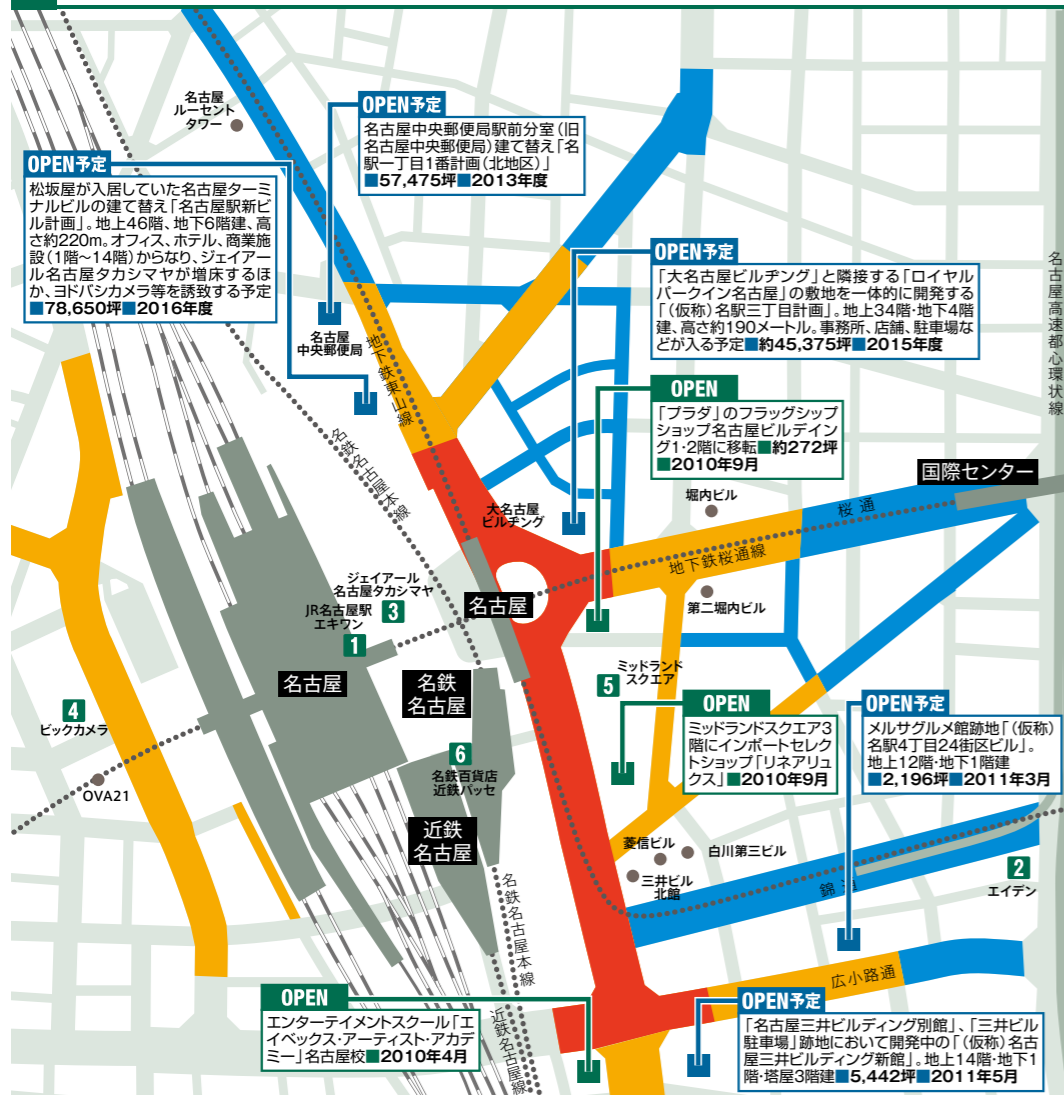


商業集積地マーケットデータ

月坪売上高	2007年	39万円/坪	増減率	-7.3%
小売店舗数	2007年	452店	増減率	-22.3%
売場面積	2007年	191,555㎡	増減率	12.6%
小売販売額	2007年	2714億円	増減率	4.3%

上記データの 対象エリア	新明学区: 中村区的那古野1丁目、 名駅1~5丁目、 名駅南1丁目辺り	対 象 エ リ ア 面 積	0.76 km ²
-----------------	-------------------------------------------	---------------------------------	-------------------------

店舗賃料相場マップ



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 20,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	30,000円	15,000円	15,000円
	1F	15,000円	12,000円	10,000円
	B1F	70,000円	30,000円	25,000円
		30,000円	20,000円	15,000円
		40,000円	20,000円	18,000円
		20,000円	15,000円	13,000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2011

広島 Hiroshima

店舗面積1,000坪以上の大型商業施設

場所	施設名	店舗面積
1	サンモール	13,792㎡
2	そごう	57,839㎡
3	デオデオ	8,417㎡
4	天満屋	20,295㎡
5	東急ハンズ	4,779㎡
6	パセーラ	41,013㎡
7	広島パルコ	25,036㎡
8	福屋	28,620㎡
9	三越	14,979㎡
10	ヤマダ電機	7,488㎡

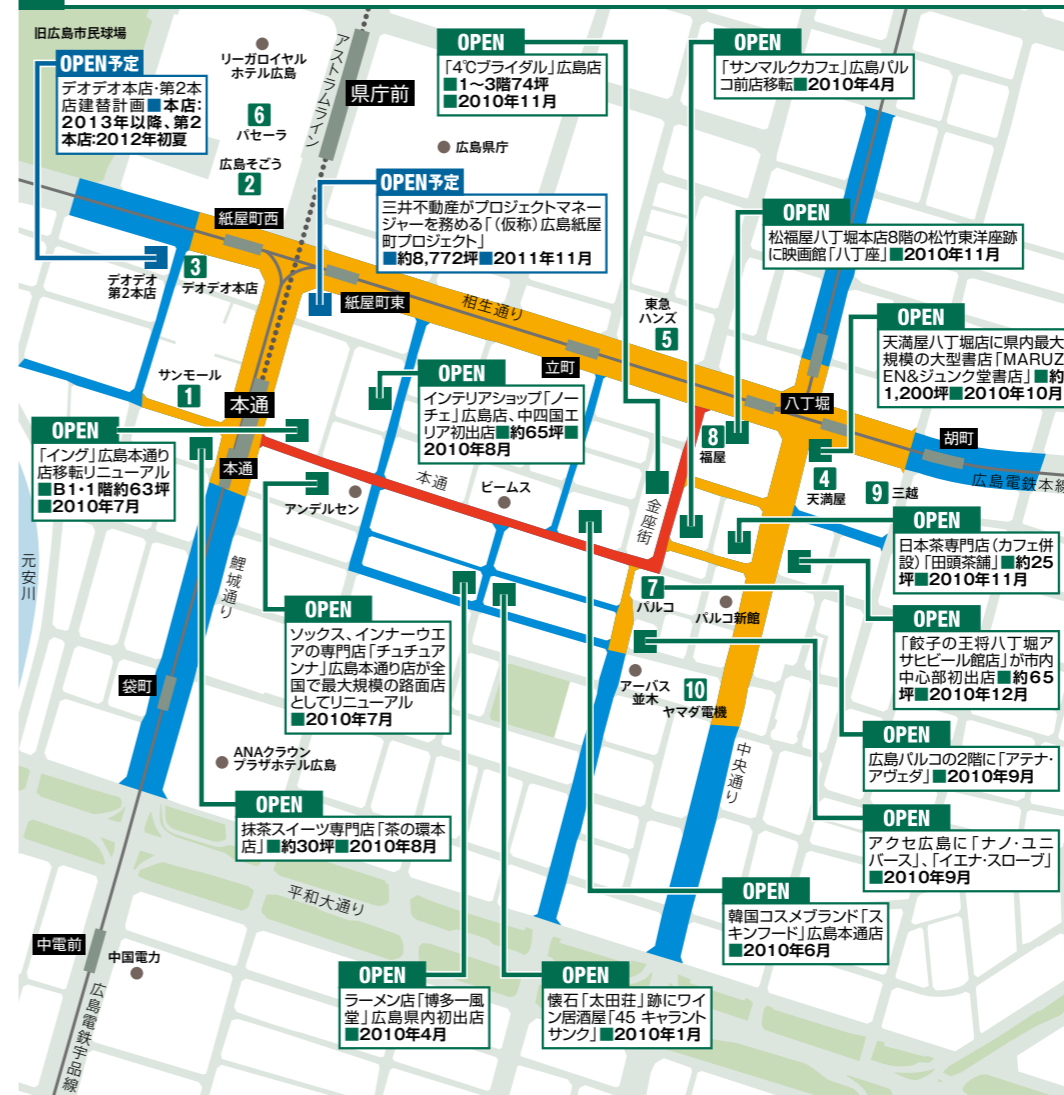


商業集積地マーケットデータ

月坪売上高	2007年	25万円/坪	増減率	-14.7%
小売店舗数	2007年	1,212店	増減率	-4.7%
売場面積	2007年	278,218㎡	増減率	-1.2%
小売販売額	2007年	2544億円	増減率	-15.7%

上記データの 対象エリア	鞆町、鉄砲町、八丁堀、基町、胡町、三川町、 立町、袋町、中町、紙屋町1・2丁目、大手町 1・2丁目、堀川町、新天地、本通	対 象 エ リ ア 面 積	1.89 km ²
-----------------	--------------------------------------------------------------------	---------------------------------	-------------------------

店舗賃料相場マップ



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)
25,000円 12,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	18,000円	15,000円	13,000円
	1F	12,000円	10,000円	8,000円
	B1F	45,000円	25,000円	20,000円
		25,000円	13,000円	10,000円
		15,000円	13,000円	10,000円
		10,000円	8,000円	7,000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
名古屋支店
鈴木 康太(すずき こうた)
TEL.052-205-6951

名古屋の相場は前年とあまり変化はない。百貨店の売り上げも下がり続けており、景気回復の見通しはつかない。そのような状況下、名古屋鉄道傘下の名鉄百貨店は、2011年3月末をもって名古屋駅に隣接する本店3館のうちヤング館の営業を休止。その後はヤマダ電機が「LABI名古屋駅前店(仮称)」を出店する予定となっている。路面の新規物販店舗は、主なものとしてはプラダのフラッグシップショップのオープンのみ。総じて名駅エリアでは、飲食は路面店舗、物販は百貨店など商業施設への出店を希望するといった傾向が変わらず続いている。新規開発については、「(仮称)名古屋三井ビルディング新館」「(仮称)名駅4丁目24街区ビル」が建ち上がる予定となっている。先々の話では、大名古屋ビルディング、旧名古屋中央郵便局、新中経ビル、松坂屋が入居していた名古屋ターミナルビルの建て替えなどもあり、商業エリアとしての魅力は今後さらに高まっていくものと予測される。

営業担当の一言コメント



シービー・リチャードエリス
広島支店
秋山 幸人(あきやま ゆきと)
TEL.082-243-9321

広島では、2009年に引き続き昨年より厳しい状況が続いた。中心部の本通・金座街のアーケード街で、昨年春先にアパレルブランドの集約、撤退を理由とした解約が複数あり、後継テナントが決まらない物件が出てきた。特に多層階の一棟物件は、使い勝手や賃料面で苦戦するケースが見受けられる。テナント需要は、店舗集約、コスト削減、立地改善を目的としたエリア内での移転が多い。業態としてはカフェやアクセサリ・雑貨の出店が目立った。ただし、出店・移転とも面積、予算などの物件選定の基準が厳しかったため、賃貸条件は全体的に軟化傾向である。中心部エリアは、広島市民球場の移転、郊外のSCとの競合から広島域内の商業圏競争力として相対的に低下している。広島駅周辺の再開発も控えており、競争優位性を高めるためのこ入れ策を模索する動きが出てきている。今後の紙屋町交差点周辺における開発では、「紙屋町プロジェクト」「デオデオ本店・第2本店建替計画」「広島市民球場跡地活用」等が注目される。

福岡 天神 Tenjin

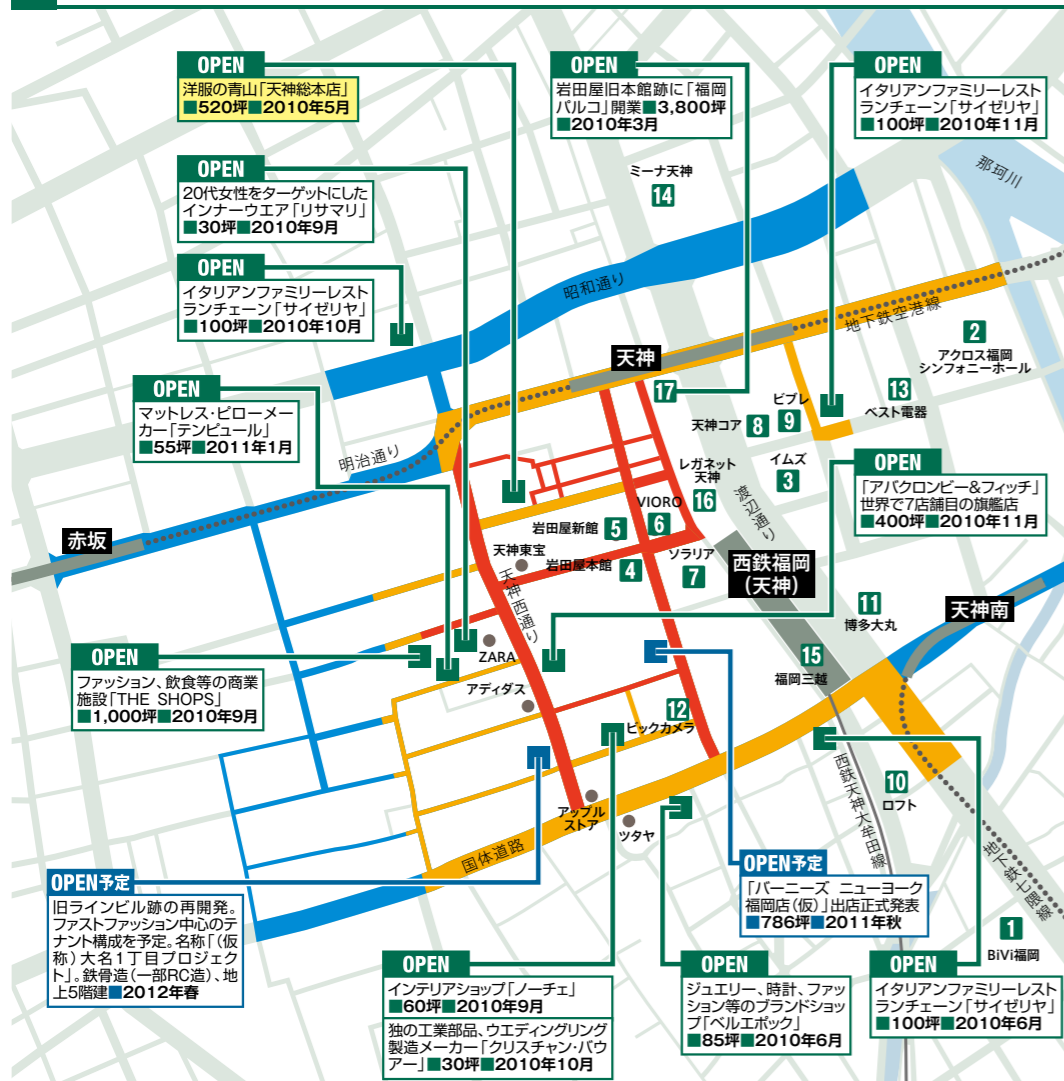
店舗面積1,000坪以上の大型商業施設

場所	施設名	店舗面積	場所	施設名	店舗面積
1	BiVi福岡	9,886㎡	11	博多大丸	46,102㎡
2	アクロス福岡	10,912㎡	12	ビックカメラ天神2号館	4,996㎡
3	イムズ	17,109㎡	13	ベスト電器	7,953㎡
4	岩田屋本館	49,940㎡	14	ミーナ天神	42,326㎡
5	岩田屋新館	49,940㎡	15	福岡三越	37,064㎡
6	ヴィオロ	6,275㎡	16	レガネット天神	11,710㎡
7	ソラリアプラザ	19,708㎡	17	福岡パルコ	12,500㎡
8	天神コア	10,605㎡			
9	天神ビブレ	18,058㎡			
10	天神ロフト	6,231㎡			

商業集積地マーケットデータ

月坪売上高	2007年	35万円/坪	増減率	0.0%	
小売店舗数	2007年	1,509店	増減率	14.1%	
売場面積	2007年	326,992㎡	増減率	2.6%	
小売販売額	2007年	4136億円	増減率	2.5%	
上記データの 対象エリア	天神1~4丁目、大名1・2丁目			対 工 面 積	0.91 km ²

店舗賃料相場マップ



営業担当の一言コメント



シービー・リチャードエリス
福岡支店
緒方 憲明 (おがた のりあき)
TEL.092-472-1711

悪化していた天神の店舗マーケットだが、一等地にパルコが開業したことによる好影響もあり底を打った感がある。長期間空室が続いていた1階募集物件についても徐々に空室消化が進んでいる。NTT都市開発による新築ビルへのバーニーズニューヨーク出店が決定するなど、ポジティブなニュースもあり、少しずつではあるが、かつての賑わいを取り戻しつつある状況だ。アバクロのオープンなどもあり、昨年と比べると特に天神西通り付近で、出店希望のテナントが増加している。現在工事中のラインビル跡地の商業ビルにファストファッションが進出予定となっており、これまで以上に人の流れが増える可能性もある。一方、2011年3月の九州新幹線全線開業、それに先立ちオープンする、九州初出店の「博多阪急」、229店舗が入居する「アミュプラザ博多」、飲食街「博多1番街」の3施設で構成される新博多駅ビル「JR博多シティ」が、天神の市況に少なからず影響を与えることは必至であり、今後の動向に注目が集まっている。

九州で最大級の売場面積を誇る、洋服の青山「天神総本店」オープン。同社初の政令指定都市における大型都心タイプ店舗。

「洋服の青山」を全国47都道府県に700店舗以上チェーン展開する「青山商事」は、1964年、広島県府中市の10坪ほどの洋服店からスタートした。そして現在、本社を福山市に移した同社は、「洋服の青山」をメインに、20~30代の若者をターゲットとしたトレンド重視の新業態「ザ・スーツカンパニー」、都会の大人に向けたセレクトショップ「ユニバーサル ランゲージ」を擁し、スーツ販売着数世界一とギネスブックに認定され、業界最大手の紳士服専門店として確固たる地位を築いている。

2010年5月26日、洋服の青山「天神総本店」がオープンした。昨今、若者の車離れや住宅の都心回帰など、消費者の生活スタイルが変化しており、買い物に行くための交通手段として、公共交通機

関を利用する傾向が高くなっている。そこで、同社では、すべての都道府県でシェアNo.1となるため、首都圏の一都三県への出店を特に強化するとともに、政令指定都市を中心とした地方都市の繁華街や駅前立地への出店を重要戦略と位置付けた。「天神総本店」の出店場所は、西鉄福岡(天神)駅より徒歩数分、九州を代表する繁華街、ファッション情報の発信地「天神」の中心地。店舗周辺は、商業集積地であると同時にオフィスビルも多いため、週末の買い物客だけでなく、平日でもビジネスマンの利用が見込める好立地だ。

オープン当初は、1階約135坪、2階約145坪、総売場面積約280坪となっていたが、同年11月11日、3階にも売場を拡大。1階にヤングスーツ、ヤングジャケット

ト、洋品各種、特価スーツ等、2階はレギュラースーツ、ジャケット、スラックス、そして3階は、レディスおよびフォーマルという構成となっており、広々とした空間で、ゆっくりとショッピングを楽しめる。リニューアル後の3階部分を含めた総売場面積は400坪超となり、スーツ2,000着以上をはじめとした、豊富な品ぞろえでさまざまなニーズに対応する。また、地元で愛され、幅広い年齢層のお客様にご利用いただけるようにと、福岡出身の全国区で活躍している人気お笑いタレントを開店キャンペーンキャラクターとして起用するという試みも。

郊外ロードサイド店舗から都心型店舗へと転換を図る、同社の今後の展開が注目される。



*賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。