

# 中国 店舗マーケット情報

## 活況を呈する北京・上海・香港他、中国主要都市の商業市場動向

2009年の北京オリンピックや昨年の上海万博の活況を挙げるまでもなく、日本を上回る世界第2位のGDPとなった中国が、様々な業界、企業、ブランドにとって極めて重要なターゲットであることは明らかだ。ことにリテール面では、日本国内の消費が伸び悩む中、莫大な成長余地を残す中国マーケットに対する期待度は非常に高い。ただ、これも昔から語られてきたことであるが、中国への進出・出店は、高いリスクを内在するものであることも確か。まず、市場の正確な把握が、進出へ向けた第一歩だと言える。今号の店舗マーケット情報は、この発展著しい中国の商業市場を、「北京」「上海」「香港」における2010年の動向を中心に解説する。現地営業担当の語るリアルなレポート&商業集積地の相場観を、ぜひ貴社の中国進出にお役立ていただきたい。

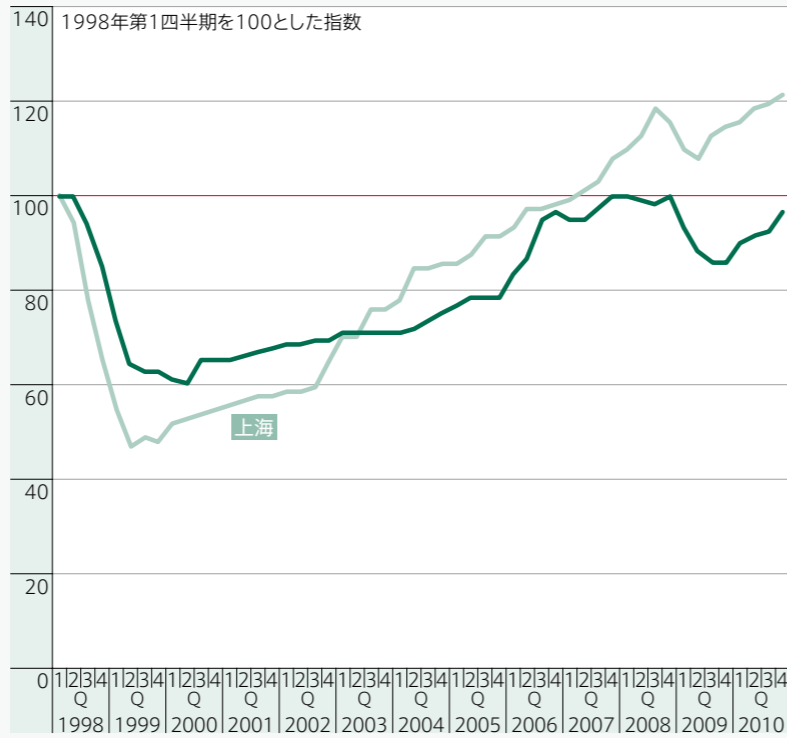


# 北京 Beijing



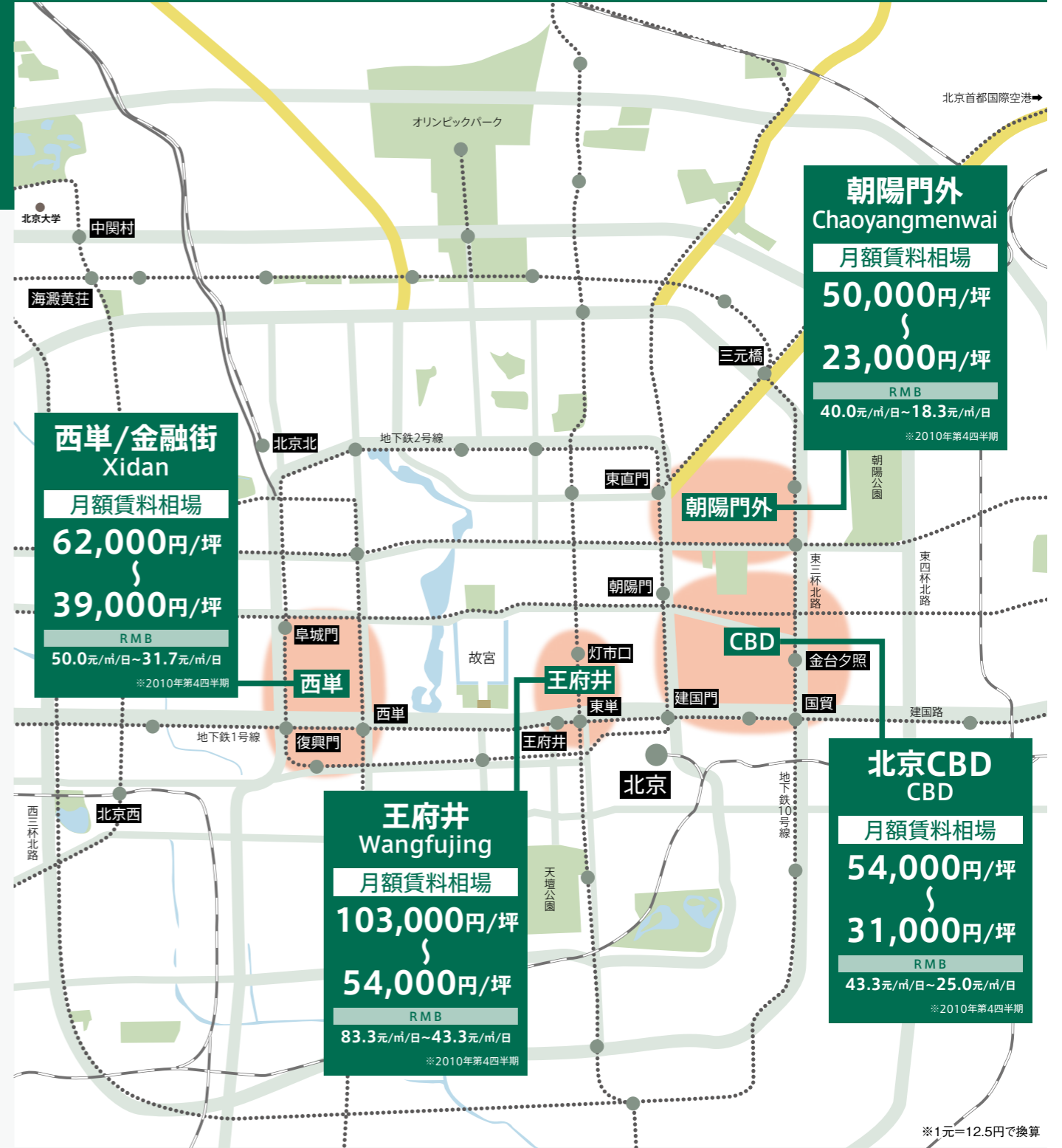
北京の店舗賃料相場は2009年までの下落傾向から2010年に入り徐々に回復。第1四半期には、優良ショッピングセンターの賃料価格がほとんどで上昇を示し、これらが牽引する形で路面店舗の賃料相場も上昇した。ただし、新規物件が大量に供給されたことから、2010年前半にはテナント誘致合戦により2階物件で一時平均賃料水準が低下するという動きも見られた。2010年の物件供給は特に第2、第3四半期に多く、それに伴い店舗拡張ニーズも活性化。太陽宮パークソンショッピングセンター、都匯天地、首地大沢谷、大鐘時寺HQ尚客百貨等の開業で一時的に空室率が上昇したものの、高まる需要に押されずさま空室は消化された。特に高級品小売業は2008年、2009年の低迷を経て拡大傾向が顕著で、ルイ・ヴィトン、ティファニー、ディオール、ヒューゴボスなどのブランドが新店舗をオープンさせた。また、電気製品の販売代理店では、ノキアやブラックベリーを含む携帯電話の小売旗艦店の設立の動きが目立っている。第4四半期には、ラファイエットとI.Tの合併会社が金融街西単広場の商業施設部分をすべて借り上げ、アジア初のギャラリー・ラファイエットがオープン。また、北京マーケットの席巻を狙う世界の高級ブランドが続々と旗艦店を開業させた。バーバリーは3フロア1,200㎡を誇るアジア最大の旗艦店を耀菜新天地にオープン、ルイ・ヴィトンも国贸西楼に旗艦店をオープンさせた。外食ブランドの店舗拡張も2010年末は明らかにペースアップ。高級日本料理・稲菊の北京1号店が銀座に、旺盛閣が財富ショッピングセンター3階フロア5,000㎡を借り上げた。2011年は新規物件18件、1,260,100㎡がマーケット入りする予定で、テナント側にとっては、少数のハイクオリティ物件を除いて交渉・選択の余地は増えそうだ。今後もデパートの拡張、特に郊外における成長が、マーケットの成長を積極的に牽引するものと見込まれる。

## 優良商業施設賃料推移



## 2010年の主な店舗出店

企業名	店舗面積	ロケーション
Galleries Lafayette	484,400㎡	Financial Street Xidan Plaza Xidan
Wangshengge	53,800㎡	Fortune Mall Chaoyang
Time City	21,500㎡	Mall at Macau Centre Wangfujing
HOLA	9,000㎡	ECMall Haidian
Tangchengxiaochu	3,500㎡	Oriental Plaza Dongcheng
Lily	1,400㎡	ECMall Haidian
GAP	19,370㎡	Chaoyang Joy City Chaoyang
GAP	12,540㎡	Beijing APM Dongcheng
Adolfo Dominguez	8,610㎡	The Place Chaoyang
Provasi	32,300㎡	China Overseas Plaza Chaoyang
Real Love	13,400㎡	China Overseas Plaza Chaoyang
Honeys	1,600㎡	ECMall Haidian



お問い合わせ先



**Benjamin Blatteis** Senior Manager  
 Benjamin.blatteis@cbre.com.cn  
 T 86 10 8588 0707  
 F 86 10 8588 0896

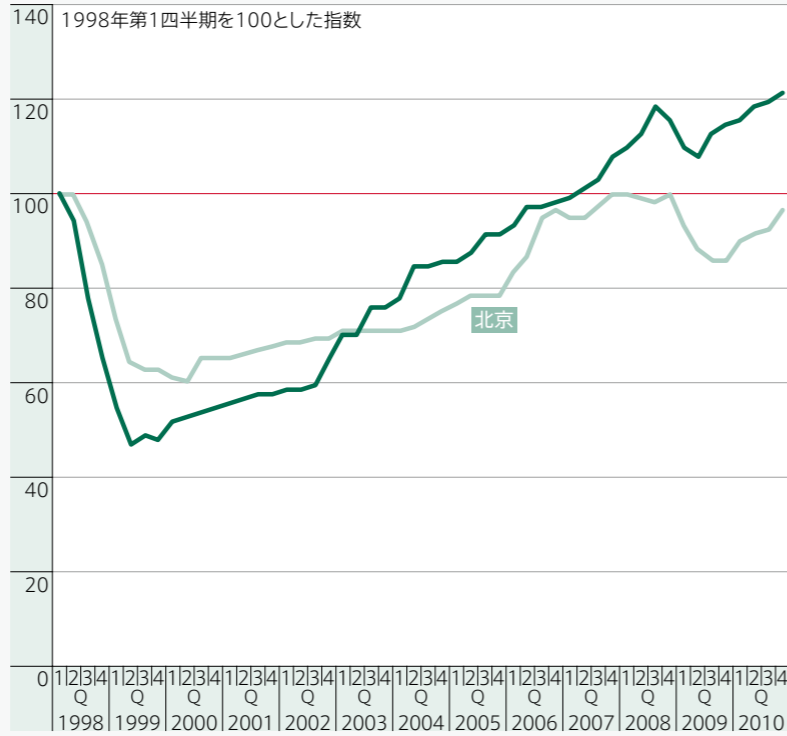
**CB Richard Ellis, Beijing**  
 11/F, Tower 2, Prosper Centre  
 No. 5, Guanghua Road, Chaoyang District  
 Beijing 100020  
 People's Republic of China

# 上海 Shanghai



2010年前半の上海商業マーケットは5月1日に開催した上海万博に伴い好況を呈し、新規物件と改装リニューアルオープンした物件が次々と供給された。リニューアルオープンしたカ宝広場と香港広場では数多くの高級ブランドがテナントとして入居し、淮海中路東エリアが全面的グレードアップ。また、陸家嘴地区には上海国際金融センターデパートが高い稼働率でオープンした。下半期もこの活況は継続。新天地三期や羅斯福(旧外灘27号)がマーケット入りし、アニエスベーの新天地三期での旗艦店やロレックスの羅斯福での店舗約1,000㎡など、一部の国際ブランドがこれらの新規物件に出店した。さらに、MCMが香港広場に店舗をオープンし、上海国際金融センターデパートにはブルガリやディオールなどの多くのブランドが入居した。スワロフスキーはフェアモント和平飯店に旗艦店300㎡をオープンさせ、O'leスーパーも港匯広場に3,500㎡の店舗をオープンさせた。年末に向けてマーケットはさらに勢いを加速させ、国際ブランドの優良物件への出店競争が激化。ファストファッションのGAPが11月に上海に上陸し、淮海中路と南京西路に店舗をオープンさせたほか、メトログループ傘下の万得城が淮海中路に9,500㎡の中国初の店舗をオープン。DBHK、フランフランが、それぞれ新天地時尚に1,300㎡、400㎡の店舗を出店した。マーケットにおける出店需要は非常に強く、国際ブランドは上海マーケットへの参入、開拓を進めるなど、依然として積極的。そんななか優良物件のストックが不足しているため、賃貸相場は上昇を続けている。2011年には新規物件数件がマーケット入りする予定となっており、既存ストック不足と中国内外の小売業が積極的な拡張を計画していることから、この新規物件が人気を博すことは間違いない。

## 優良商業施設賃料推移



## 2010年の主な店舗出店

企業名	店舗面積	ロケーション
GAP	19,300㎡	CVIC Building Jingan
GAP	12,300㎡	Hong Kong Plaza Luwan
Adidas	5,900㎡	IFC Mall Lujiazui
O'le	38,000㎡	Grand Gateway Xujiahui
Apple	8,600㎡	Hong Kong Plaza Luwan
Bvlgari	3,700㎡	IFC Mall Lujiazui
Salvatore Ferragamo	7,320㎡	Shanghai IFC Pudong
Coach	7,000㎡	Hong Kong Plaza Luwan
Hermes	2,000㎡	Shanghai IFC Pudong
South Beauty Restaurant	5,170㎡	Grand Gateway Xuhui
Versus Versace Caffè	4,520㎡	Grand Gateway Xuhui
MCM	2,690㎡	Bund 3 Huangpu



### お問い合わせ先



**Joel Stephen** Associate Director  
joel.stephen@cbre.com.cn  
T 86 21 2401 1375  
F 86 21 5403 7491

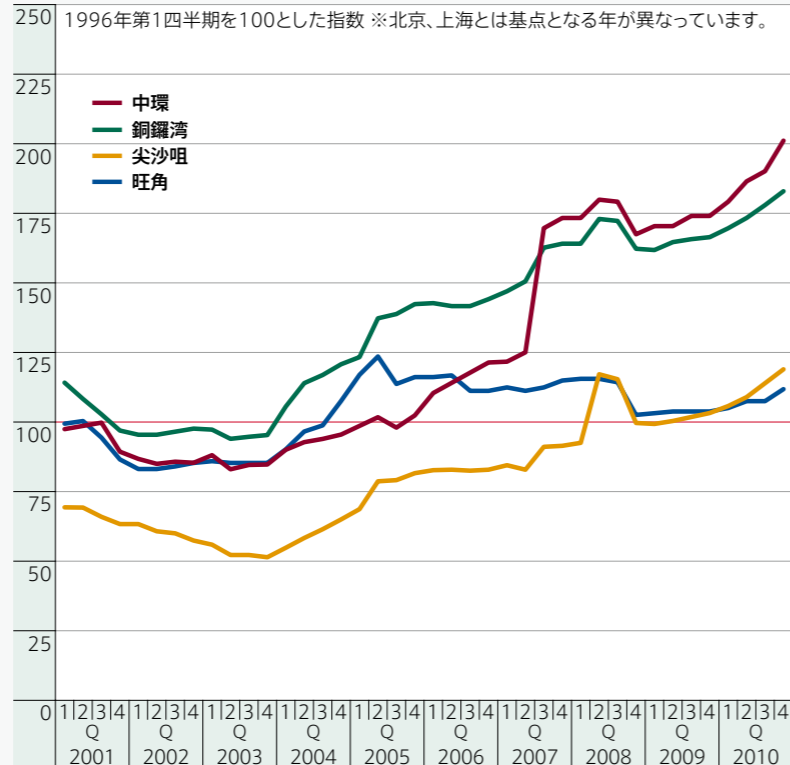
**CB Richard Ellis, Shanghai**  
11/F, Wheelock Square  
1717, West Nanjing Road  
Shanghai 200040  
People's Republic of China

# 香港 Hong Kong



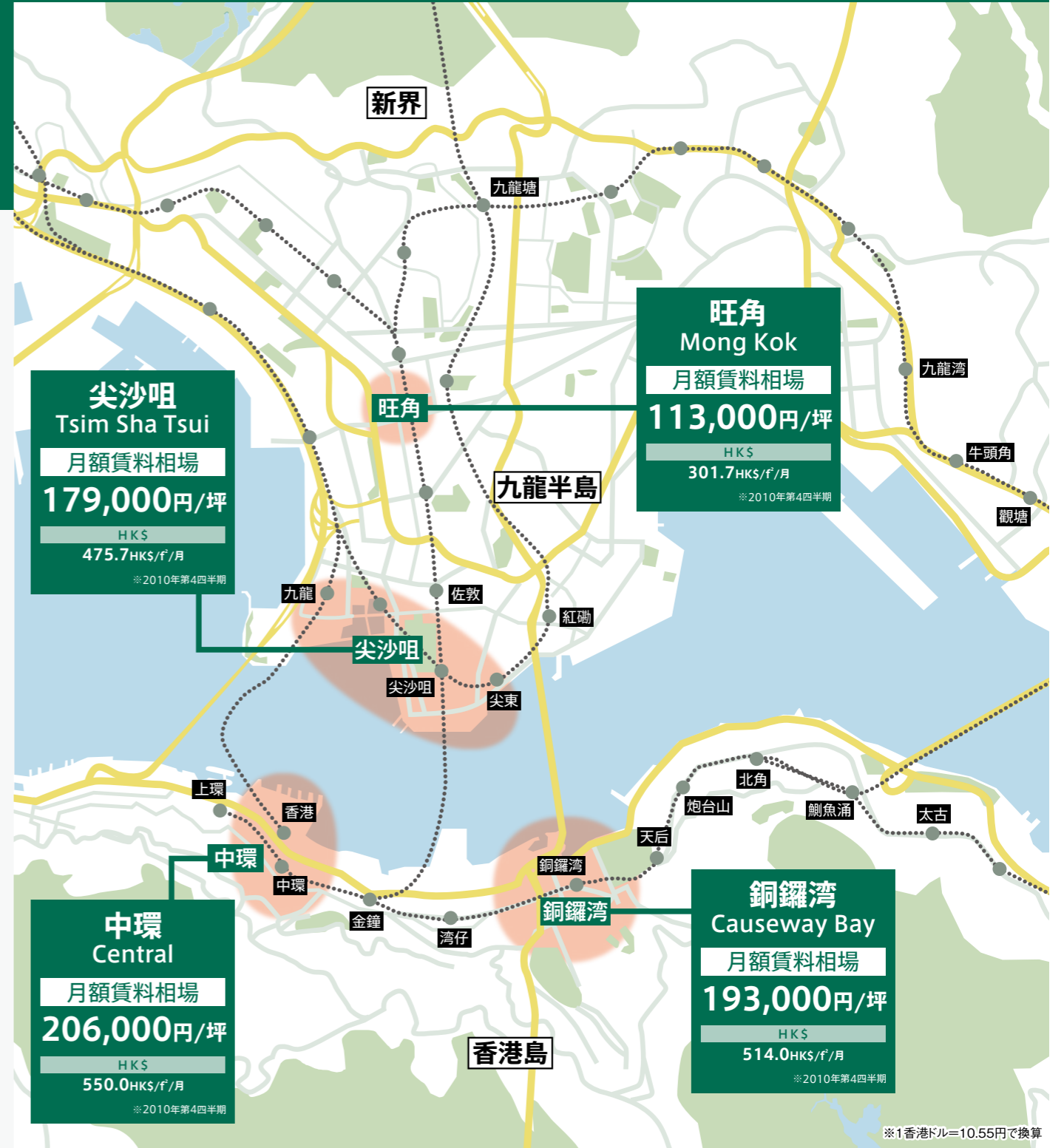
香港の商業マーケットは非常に好調であり、店舗の賃料水準も上昇傾向。とりわけ香港島側のショッピングゾーンであるセントラルとコーズウェイベイでの賃料上昇が顕著である。この背景には二つの要因があり、まず第一に挙げられるのが、中国本土から香港を訪れる旅行者の増加。香港は本土からのアクセスが容易であることに加えて、相対的な中国人民元に対する香港ドル安から、香港への旅行人気が高まっている。また、香港ではブランド品や、化粧品、良質な食品まで手に入ることも人気の理由であり、来港者の購買意欲を一層刺激している。もう一つの要因は、香港の域内消費が好調であること。昨今の経済成長による安定した雇用と給与水準の上昇によって、香港住民自体の消費意欲も旺盛になっている。こうした状況を背景に各企業とも売上を伸ばしているが、さらに優良立地での店舗確保競争が激しさを増している。プライム立地での新たな施設開発余地がない香港では、店舗を新規出店する際には、他店舗との入れ替えが必要となる。そのため、好況期に新規出店するためには、既存店舗より高い賃料水準を受け入れざるを得ない。一方で、既存店を維持する場合であっても、同様に増額となる新たな賃料提示を呑まざるを得ず、このため賃料高騰に拍車がかかることになる。このことが、リテール分野のみならず、香港の不動産賃貸市場での賃料水準の変動幅が大きくなる要因の一つであると言える。また、高騰を続ける賃料水準によって、より賃料負担力の高いナショナルブランドのショップに、地元資本の店舗が取って代わられるというケースが出始めている。香港への初進出となるナショナルブランドショップの出店ニュースが相次いでいることも、大きな話題となっている。

## 優良商業施設賃料推移



## 2010年の主な店舗出店

企業名	店舗面積	ロケーション
Emperor Watch	5,900㎡	New World Tower Central
Folli Follie	1,000㎡	Entertainment Building Central
Emperor Watch	1,000㎡	Hanley House Tsim Sha Tsui
GAP	13,500㎡	Luk Hoi Tung Building Central
MCM	8,600㎡	Entertainment Building Central
CSS Jewellery	7,600㎡	Henry House Causeway Bay
Forever 21	52,000㎡	Capitol Centre Causeway Bay
The Standard Chartered Bank	12,000㎡	Fortune Centre Causeway Bay
Watson's	2,400㎡	Prosperous Building Central
Watson's	12,270㎡	Kaiseng Commercial Centre Tsim Sha Tsui
Luk Fook Jewelry	10,000㎡	Haiphong Mansion Tsim Sha Tsui
Citibank	4,090㎡	Hong Kong Chinese Bank Causeway Bay Centre



### お問い合わせ先



**Joe Lin** Senior Director  
 joe.lin@cbre.com.hk  
 T 85 2 2820 2860  
 F 85 2 2802 8568

**CB Richard Ellis, Hong Kong**  
 4/F, Three Exchange Square  
 8 Connaught Place, Central  
 Hong Kong