

最新データで見る、 全国商業集積地の今

CBREのコンサルティングが全国各地の主要商業集積地を分析

全国の商業集積地には、数多くの賃貸店舗ビルが存在しているが、これまで、このプロパティタイプの不動産市況は体系的に調査されてこなかった。その理由として、店舗施設や契約形態の個別性の高さが挙げられるが、それに手をこまねいて投資判断を行うためのデータ整備が進まず、都市型店舗ビルの投資市場形成への一つの足かせとなっていたといえる。このような状況を背景に、CBREでは近年、全国主要商業エリアのマーケットデータ整備を進めており、今回、この「店舗マーケット情報」でその一端を紹介する。さらに詳しいデータをお知りになりたい方は、ぜひ企画末に記した全国のCBREコンサルティングにお問い合わせいただきたい。

対象エリア

東京

銀座 中央区銀座1～8丁目
表参道 港区南青山3・5丁目、北青山3丁目、渋谷区神宮前1,3～6丁目
新宿 新宿2～4丁目、西新宿1丁目
渋谷 渋谷1丁目、道玄坂1・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

大阪市

梅田 鶴野町、茶屋町、芝田1・2丁目、大深町、角田町、小松原町、梅田1～3丁目、曾根崎2丁目、曾根崎新地1・2丁目、堂島1・2丁目、堂島浜1・2丁目
心斎橋 心斎橋筋1・2丁目、西心斎橋1・2丁目、南船場3・4丁目、宗右衛門町、北堀江1丁目、南堀江1丁目

名古屋市

栄 中区栄1～5丁目、大須1～3丁目

福岡

天神 中央区天神1～4丁目、大名1・2丁目

定義

平均募集賃料 募集空室ごと、募集賃料+共益費
募集面積 3,6,9,12月末時点の空室面積
路面相場 各エリア「オフィスジャパン」誌で発表している店舗賃料相場より掲載地図の道の色は最新号に準じており過去年度では道の色が異なる箇所がある

全 国 JAPAN

「銀座」や「表参道」など都市型店舗ビルのマーケットデータはないのか?最近、このような相談を良く受ける。投資マーケットにおける商業施設の市場規模を見ると、J-REIT、私募基金共に資産額ベースで20%程度のシェアを占めている。しかし、その内訳は、郊外型ショッピングセンターが中心と思われる。では、なぜ今、冒頭のような「都市部」に目を向け始めている人が増えているのか? 都市型商業ビルは個性が非常に強く、投資判断を行うために必要なマーケットデータもほとんど存在しないことから、「投資対象とすることが難しい」プロパティタイプであると考えられる。しかし、我々が日々クライアントと接している中で感じることは、投資マーケット全般がなかなか活性化しない現状において、投資対象として「都市型店舗ビル」が注目されてきているのではないかとということである。そこで弊社では、投資判断を行うために必要なマーケットデータが存在すれば「都市型商業ビル」を投資対象として検討しやすくなると考え、全国主要商業エリアのマーケットデータの整備を行った。

まず初めに、全国主要商業エリアの「募集面積指数」を見てみる。「募集面積指数」は、店舗用途として一般に募集に出ている面積を積み上げ、指数化したものである。この「募集面積」は、「需要」と「供給」のバランスを示す「空室率」を算出する際の「分子」(分母は市場規模)にあたる数値である。マーケットに募集物件がどの程度あるのか? 増加傾向なのか減少傾向なのか? を示す指標と言える。

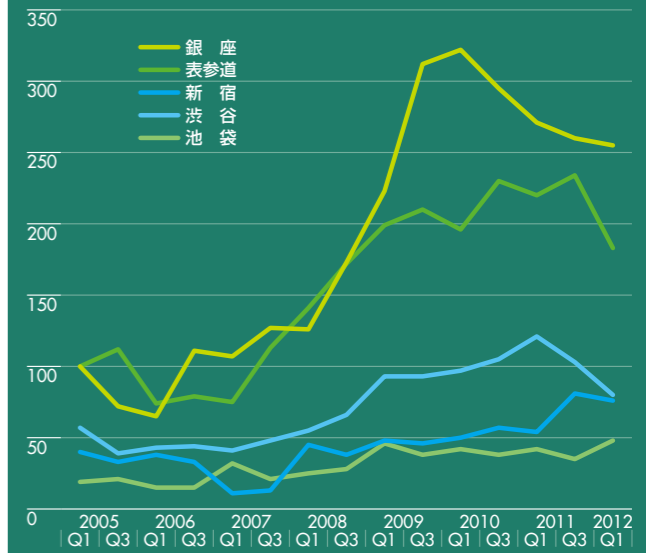
【図表1】は、東京の主要商業5エリアの募集面積指数(2005Q1銀座の地階～地上階の総募集面積を100とした指数)の推移を示したものである。まず、直近2012Q1時点の各エリアの序列は、「銀座」の募集面積が最も多く、次いで「表参道」「渋谷」「新宿」の順になり、「池袋」が最も少ない。次に、2005年以降の推移を見ると、「銀座」と「表参道」は景況感にあわせて大きく変動しているが、「新宿」と「池袋」は、この2エリアに比べると緩やかな変動となっている。また、「渋谷」は、「銀座」「表参道」と「新宿」「池袋」の中間に位置していることがわかる。

次に、地方都市について見てみる。【図表2】は、地方都市における主要商業5エリアの募集面積指数の推移で、やはり2005Q1銀座の総募集面積を100として示したものである。既述の東京と同じように、2012Q1時点の各エリアの序列を見ると、「心斎橋」の募集面積が最も多く、次いで「天神」「栄」「梅田」の順になっており、「名駅」が最も少ないエリアである。次に、推移を見ると、「心斎橋」「天神」「栄」「梅田」は景況感にあわせて変動している一方で、「名駅」は変動が少ないエリアとなっている。

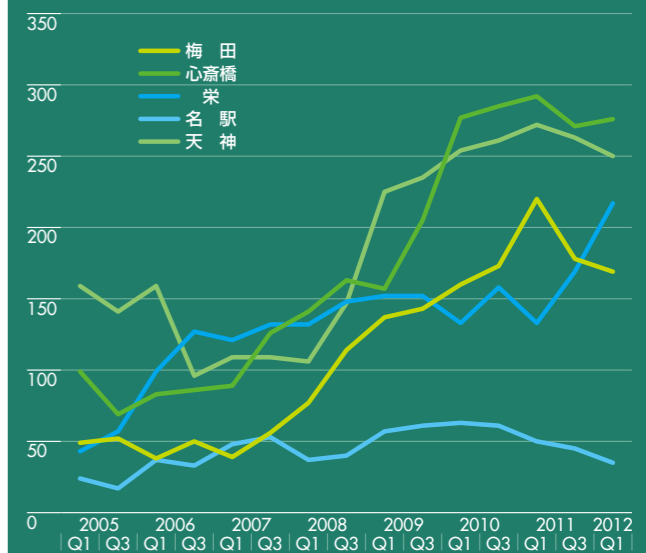
続いて、賃料水準について見てみる。【図表3】は、各エリアの一等地における1階部分の路面賃料相場レンジを示したものである。グラフでは「銀座」「表参道」「新宿」の3エリアは上値が20万円/坪以上を示し、全国の中で最も賃料水準が高いエリアとなっている。そして、この3エリアに続くエリアは「心斎橋」となっており、次いで東京の「渋谷」「池袋」、大阪の「梅田」、名古屋の「名駅」「栄」、福岡の「天神」となっている。

このように、全国の各商業エリアのデータを並べてみると、「募集面積が少ないエリア・多いエリアはどこか?」、「募集面積指数が安定的に推移しているエリアはどこか?」、「賃料水準が高いエリアはどこか?」といった商業マーケットの全体像を見ることが出来る。

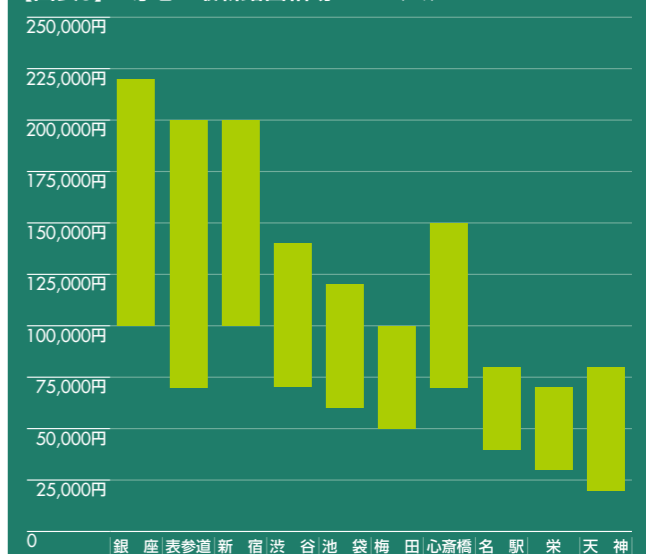
【図表1】募集面積の推移(東京)(2005Q1の銀座を100とした指数)



【図表2】募集面積の推移(東京以外)(2005Q1の銀座を100とした指数)



【図表3】一等地の最新路面相場レンジ(坪)



銀座 GINZA

全国の概況にて、「銀座」は募集面積が多く、景況感にあわせて大きく変動している一方で、「池袋」は募集面積が少なく、変動も小さいということを確認した。では、「銀座」は、「池袋」に比べて一様に厳しいマーケットなのか？

ここでは、「銀座」をエリアという“面”の視点から、垂直方向の“階層”と水平方向の“丁目”という視点に細分化して見てみることにする。

まず、「銀座」エリアの近時のマーケット状況は、サブプライムローン問題が起きた2007年後半頃から募集面積指数に変化が表れ始め、リーマンショック後の2008年後半頃から本格的な上昇基調となった。この頃は、外資ブランドの撤退や2007～2008年頃に新規に供給されたビルにおいてテナントが決まらずに竣工を迎えた状況、さらには上層階での空室増加といった状況が見られた。「銀座」は、賃料水準が高いことから、景気が後退すると売上減少に伴い賃料を負担できなくなり撤退するテナントが増え、これが空室の発生、すなわち募集面積の増加につながっていく。しかし、2009年後半頃から賃料の下方調整が進み始め、また、2010年に入ると景況感の回復とともに徐々にテナントの出店意欲も戻り始めたことから、立地条件が良いビルを中心に空室消化が進み始め、現在も募集面積指数は低下基調にある。

この状況を、細分化したデータから見てみる。

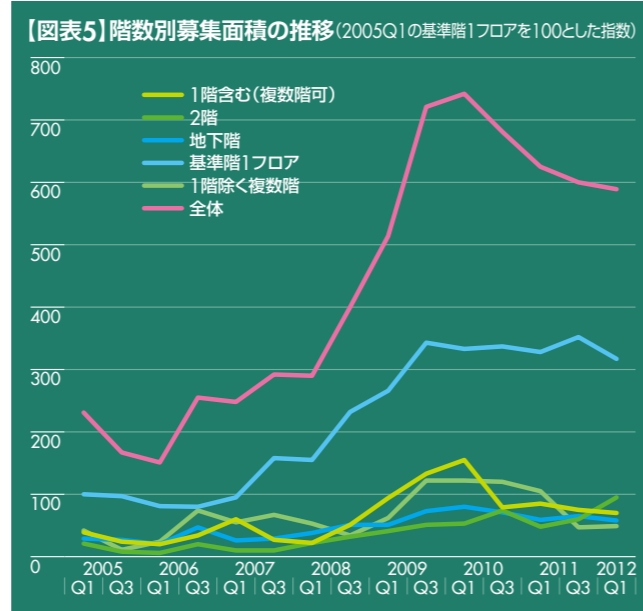
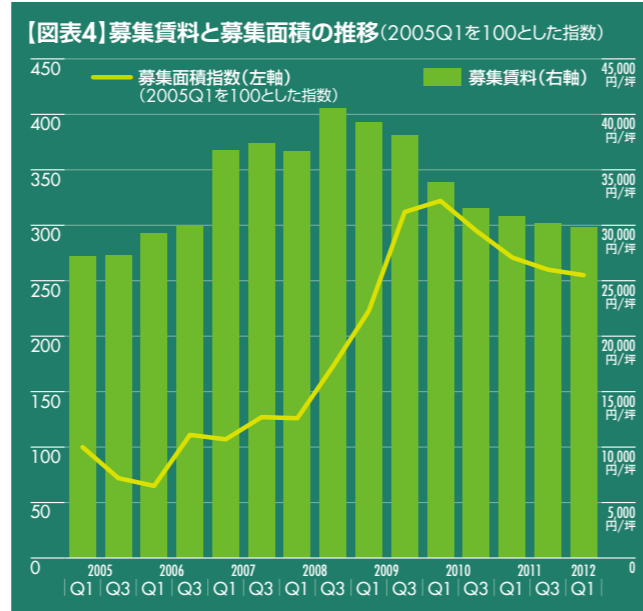
【図表4】は、「銀座」全体の募集面積指数と平均募集賃料の推移を示したものである。募集面積指数の推移を見ると、2008Q1の126に対し2008Q3は173となり、リーマンショックの時期と重なるこの頃を境に本格的な上昇基調に転じている。また、平均募集賃料を見ても、2005年以降のピークは2008Q3であり、まさにこの時期がマーケットの転換点であったと言える。その後、2009年後半頃から再び変化が表れ始める。平均募集賃料を見ると、2010Q1は、2009Q3比約11%下落しており、直近の2012Q1期までの下落基調の中では最も大きく下落している。そして、募集面積指数も2010Q1をピークに下落基調に転じており、賃料の下方調整の進展とテナントの出店意欲の回復により空室消化が進み始めたことを表している。

次に、垂直方向の「階層」別に見てみる。

【図表5】は、全体の募集面積指数を「1～2階の連続貸し・地下階～1階の連続貸し」といった「1階を含む複数階」や「地下階」、「2階」、「3階以上の基準階1フロア」といったフロア単位等のセグメントに分類し、その推移を示したものである。グラフを見ると、「銀座」エリアの募集面積の増加は、「1階を含む複数階」や「基準階1フロア」、「1階を除く複数階」における募集面積増加の影響が大きいことが見て取れる一方で、「地下階」、「2階」のような低層部の影響は限定的であると言える。しかし、「1階を含む複数階」は2010Q3期に大きく減少し、その後は横ばいで推移している。このことから「銀座」は、低層部は募集面積が少なく、3階以上の上層階に多いということが言える。

では、水平方向の「丁目」で見ると、どのように変化しているのか？

【図表6】は、「1階を含む複数階」の募集物件を地図上にプロットし、その変化を視覚的に示したものである。2008年は、「昭和通り」沿いや銀座7～8丁目に募集物件が若干みられるが、全体的に募集物件が少ない



状況であった。その後、2010年になると、1～8丁目まで全体的に募集物件が増えている状況が見て取れる。しかし、2012年になると、1～6丁目の「中央通り」～「外堀通り」間の募集物件が明らかに減少している一方で、7～8丁目や「中央通り」～「昭和通り」間では引き続き多くの募集物件が存在している。

このように分解してみると、「銀座」は全国の主要商業エリアの中でも募集面積が最も多いエリアであるが、それは「銀座」全体に言える傾向ではなく、直近では、「3階以上の上層階は募集物件が多いが、低層階は少ない」、「7～8丁目や「中央通り」～「昭和通り」間は募集物件が多いが、1～6丁目かつ「中央通り」～「外堀通り」間は少ない」ということが把握できる。

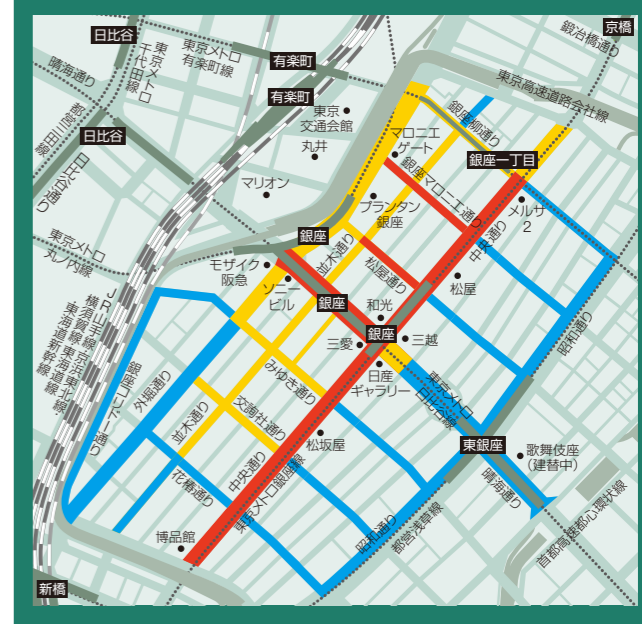
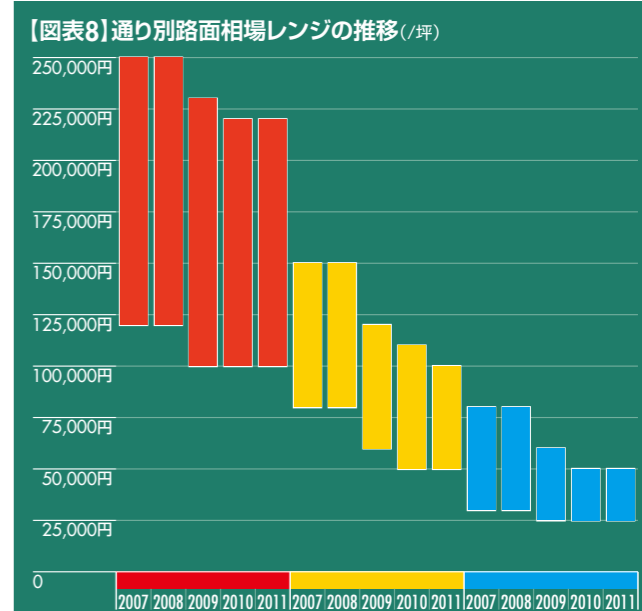
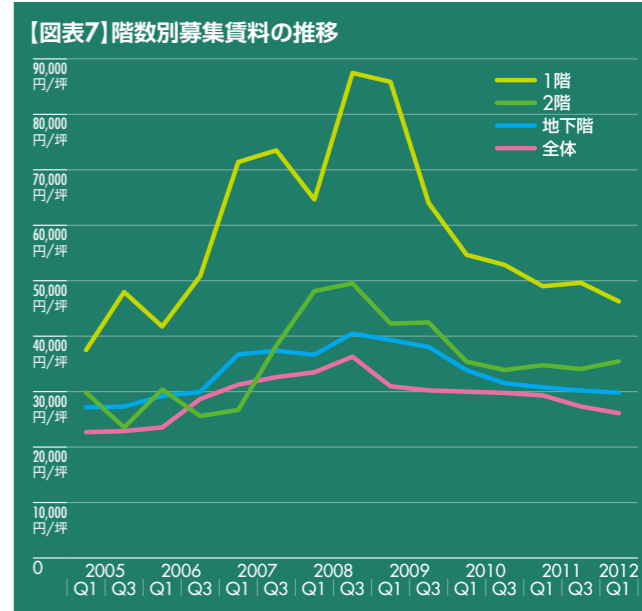
賃料水準は、平均募集賃料で全体感を把握し、実際の募集・成約状況を踏まえた路面賃料相場で実態をつかむことができる。なお、平均募集賃料は「階層」別に示し、路面賃料相場は丁目目に近い概念である「通り」別に示している。

まず、【図表7】の平均募集賃料の推移を見ると、「1階」の賃料水準が最も高く、次いで「2階」、「地下階」という順になっている。当然ながら、賃



料水準が高い1階の募集賃料は変動幅も大きく、2階、地下階になるほど変動幅が小さくなっている。推移については、リーマンショック前の2008年後半までは上昇傾向で推移し、2009年に入った頃から下落傾向となっている。そして、2010年に入った頃からは下落傾向は緩やかになり、下げ止まりつつある状況と考えられる。また、程度の差はあるものの、どの階層も同様の動きをしている。この状況は、路面賃料相場にも表れており【図表8】、どの通りにおいても2008～2009年にかけては上値・下値共に下落し、2010～2011年にかけて横ばいとなっている。

このように細分化してみると、銀座の中でも「募集物件・面積が少ない立地と多い立地」、「募集面積が少ない階層と多い階層」、「階層・通りによる賃料水準」がある。したがって、より適切に様々な事業性を判断する際は、対象とするビルが所在する立地がそのエリアの中で「どのような空室状況にあるのか?」、また「賃料水準はどのくらいなのか?」といったことを、エリア全体の“面”という視点のみならず、対象とするビルを中心とした細分化した視点で捉えることが必要である。

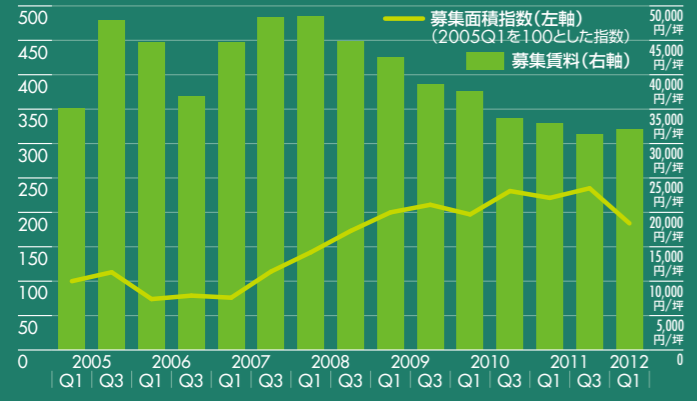


表参道 OMOTESANDO

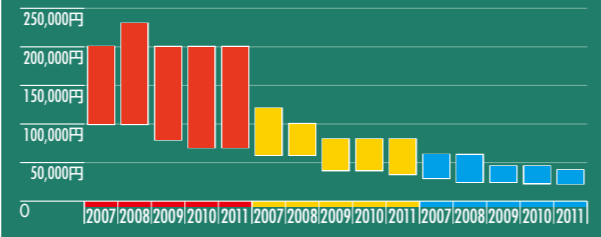
「表参道」エリアは、ラグジュアリーブランドが集積する「表参道」、カジュアルブランドが集積する「明治通り」、若者をターゲットとした小規模な店舗が集積する「キャットストリート」や「竹下通り」など様々な特色を持つ。募集面積指数は2007年後半頃から上昇基調に転じ、その後も横ばい〜緩やかな上昇傾向で推移。メインストリートではほとんど空室が発生せず発生してもすぐに消化されるが、裏手や駅から離れた立地では空室消化がなかなか進まず、募集面積指数は高止まりしている。しかし、2011年後半頃から募集面積指数が低下傾向を示し始め、低下基調で推移していた平均募集賃料も、足元において若干持ち直ししている様子が窺える。路面賃料相場は上値や下値に若干の変動は見られるが、2009年以降概ね下げ止まっている。今後は、4月オープンした「東急プラザ表参道原宿」や「表参道」沿いで再開発が進行しており、エリア全体にプラスの影響を及ぼすことが期待される。



募集賃料と募集面積の推移

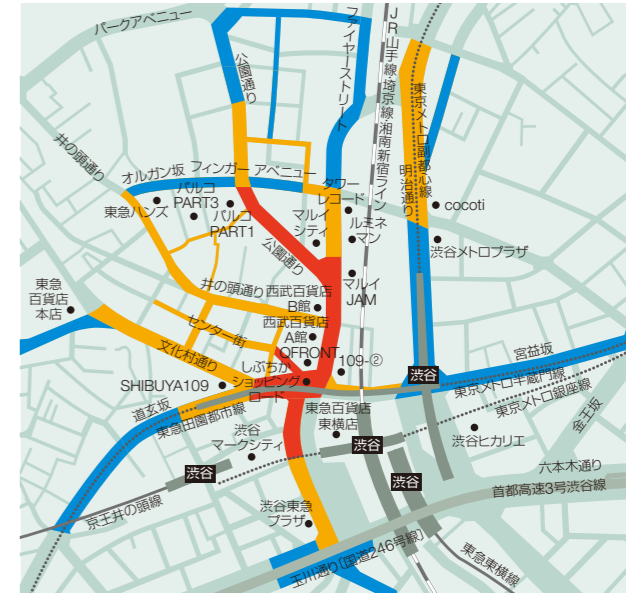


通り別路面相場レンジの推移 (円/坪)



渋谷 SHIBUYA

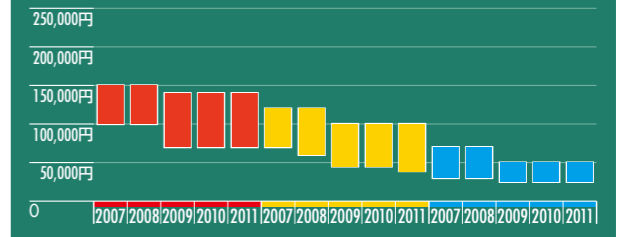
「渋谷」エリアは、大規模商業施設と大小様々な路面店舗が集積し、若者文化の情報発信地として流行のサイクルが速い街である。募集面積指数は2007年半ば頃から上昇し始め、空室は2011年前半まで増加基調となっている。これは、景気後退に伴い、渋谷駅から離れたエリアの上層階を中心に空室が増加したことが要因である。一方で、立地評価が高い通りでは空室の発生は限定的であり、ニーズは駅近くにシフトしている。2011年半ば頃からは、賃料調整と、従来のアパレル中心の立地へアパレル以外のテナントが出店することで空室消化が進み、募集面積指数も低下に転じている。平均募集賃料は緩やかな下落基調だが、路面賃料相場では2009年から下げ止まり、現在は横ばいで推移。今後は、4月にオープンした「渋谷ヒカリエ」や渋谷駅周辺の大規模再開発動向が「渋谷」という街全体にどのような影響を及ぼしていくのかが注目される。



募集賃料と募集面積の推移

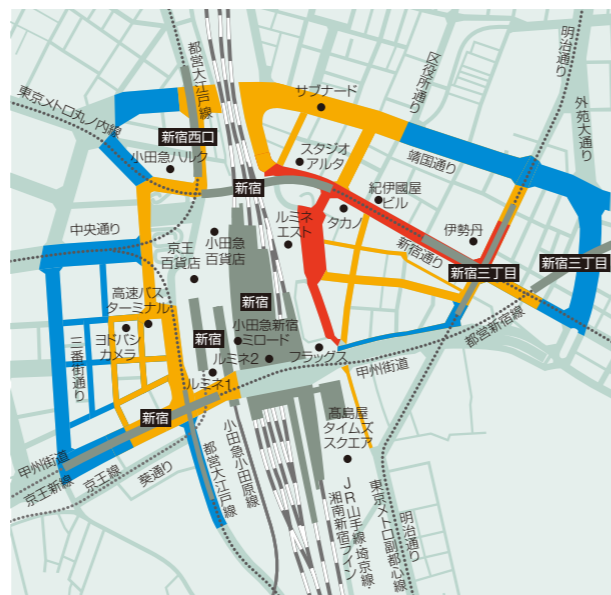


通り別路面相場レンジの推移 (円/坪)



新宿 SHINJUKU

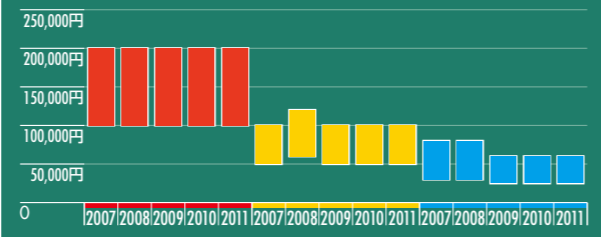
「新宿」エリアは、百貨店や駅ビル、家電量販店などの大規模商業施設と「新宿通り」や「明治通り」を中心に路面店舗が集積するエリアである。募集面積指数の推移を見ると、2008年前半から緩やかな上昇傾向で推移しているが、募集面積の絶対量は少ない。また、大きく上昇している時期もあるが、これは新規開発ビルの募集開始に伴う面積増が要因で、これを除けば非常に底堅いマーケットとなっている。当該エリアは、世界一の乗降客数を誇る新宿駅を擁し、東京の主要商業地の中でも最も売り上げが見込めるエリアであることから上層階まで出店ニーズが見込める。賃料水準については、平均募集賃料は下落基調で推移しているが、路面賃料相場を見ると、東京の主要商業エリアの中で唯一赤色エリアの水準が変動していない安定的なエリアである。今後は、大型家電量販店の出店や南口の再開発により、人の流れにどのような変化が生じるのかが注目される。



募集賃料と募集面積の推移



通り別路面相場レンジの推移 (円/坪)

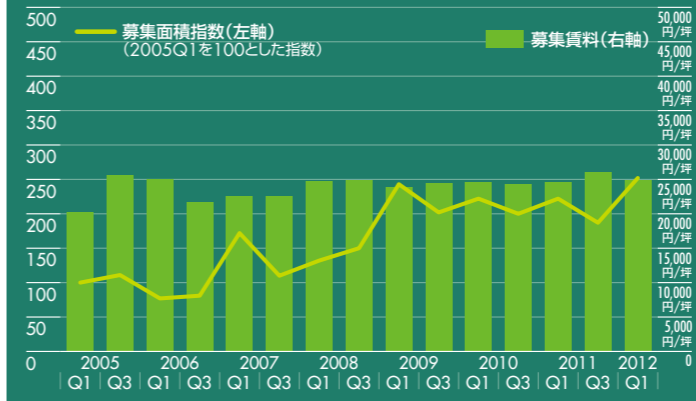


池袋 IKEBUKURO

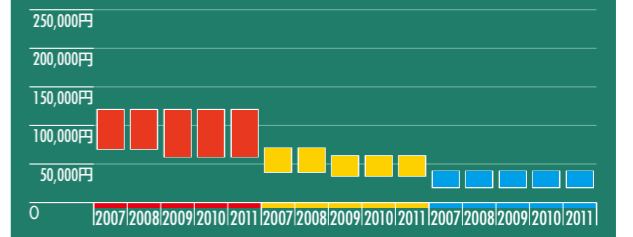
「池袋」エリアは、百貨店やファッションビル、家電量販店などの大型店と、目抜き通りを中心に路面店舗が集積するエリアとなる。募集面積指数の推移を見ると、主要な通りから外れたエリアの上層階を中心に空室が増加したことで2008年後半頃から募集面積指数は上昇し、その後はやや高め水準で推移している。しかし、当該エリアは東京の他エリアに比べ募集面積の絶対量が少なく、主要な通りについては物件の品薄感が継続していること等を勘案すると、安定したマーケットを形成していると言える。平均募集賃料、路面相場についても安定した動きを示している。また、青色の路面が黄色の路面へと賃料が上昇している通りもみられるなど、路面店舗の通りが拡大しつつある様子も窺える。今後は、メインストリートにおける商業ビル(アミューズメント・アパレル等)の開発により、より一層の活性化が期待される。



募集賃料と募集面積の推移



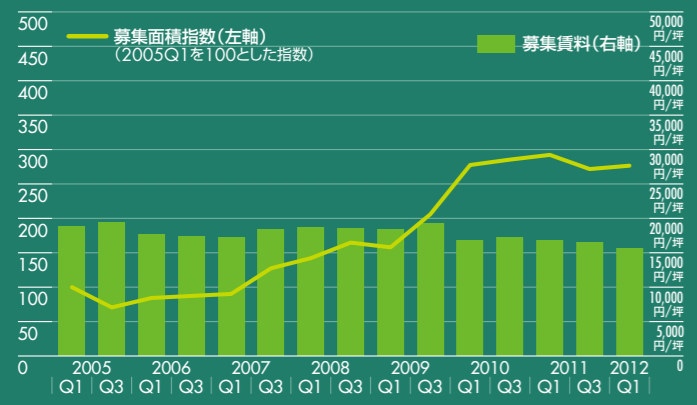
通り別路面相場レンジの推移 (円/坪)



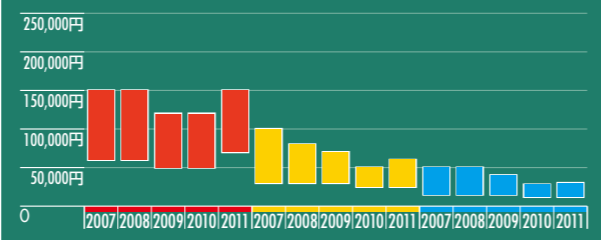
心齋橋 SHINSAIBASHI

「心齋橋」エリアは、いくつかの大型商業施設を起点としながら、心齋橋筋商店街とアメリカ村、また堀江も含む大阪でも屈指の路面店舗が集積する商業エリアである。募集面積指数を見ると、他エリア同様にリーマンショック以降一気に上昇し、2010年以降は高止まりとなっている。現状は、歩行者通行量が多くテナント出店需要が旺盛な、心齋橋筋商店街や御堂筋沿いで空室消化が進む一方、中心地以外の物件で空室が増加するなど、路面店舗市場は二極化傾向にあり、市況判断はよりミクロな視点で行う必要がある。賃料水準を見ると、エリアは縮小したものの、路面相場表が示す通り、赤色の路面相場は2010年～2011年にかけて大きく上昇している。話題性の高い店舗テナントも連続して出店を行い、出店需要は非常に旺盛な状態にあると言える。他の色の路面賃料相場も若干ながら上昇しており、全国でも同エリアの路面店舗ポテンシャルは高いと言える。

募集賃料と募集面積の推移



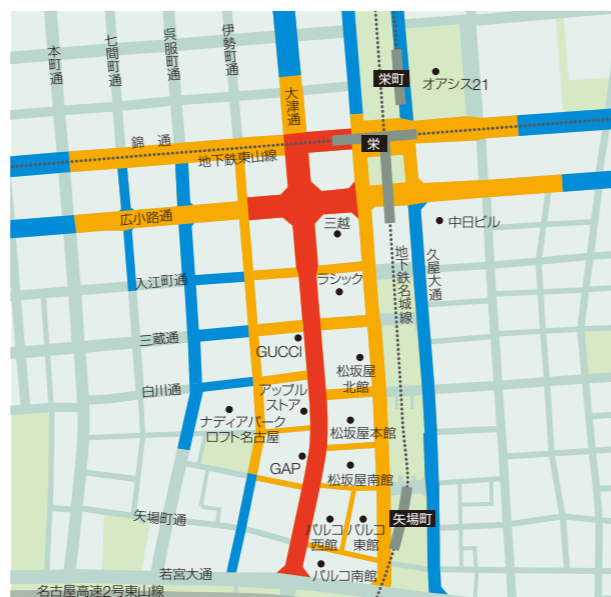
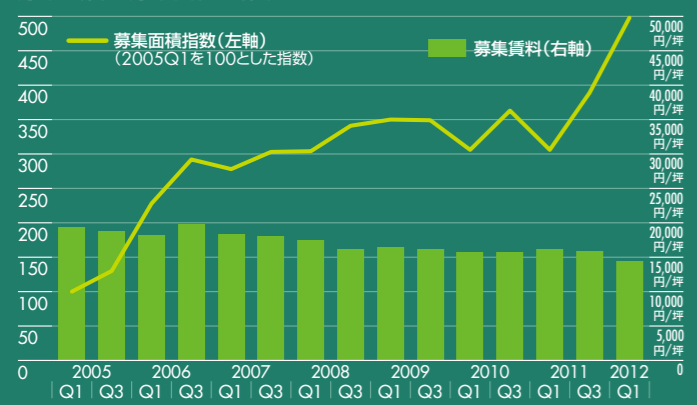
通り別路面相場レンジの推移 (円/坪)



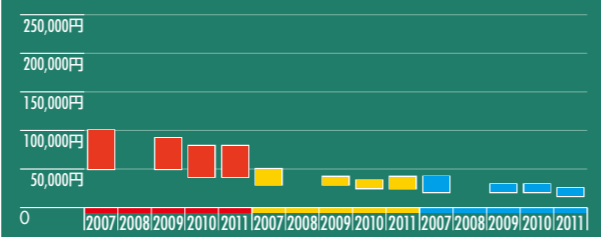
栄 SAKAE

「栄」エリアは、「大津通」や「伊勢町通」を中心に百貨店やブランドショップの路面店が集積する名古屋における商業エリアの中心である。募集面積指数の推移を見ると、2006年後半頃に大きく上昇し、その後も高めの水準で推移している。また、直近では、上層階店舗の撤退や大型家電量販店の閉店等によりまとまった新規募集が発生し、募集面積指数が大きく上昇している。しかし、「大津通」や「伊勢町通」では1階を中心に新規出店も見られ、主要な通りの低層階を中心に見れば、空室は少ない状況である。賃料水準は、平均募集賃料は緩やかな下落傾向で推移しているが、路面賃料相場は、出店ニーズが強い赤色で示した路面は、前年と比べ横ばいとなっている。今後は、商業施設を含む複数の再開発計画があり、それらがどのような影響を及ぼすのか、また、駅前大型開発が続く「名駅」エリアとどのような関係になっていくのかが注目される。

募集賃料と募集面積の推移



通り別路面相場レンジの推移 (円/坪) 2008年はデータなし



CBREの商業店舗コンサルティング

マーケットレポートのご案内

CBREコンサルティング本部では、本稿で紹介したような商業不動産に関する様々なデータを分析し、都市型商業ビルを対象としたマーケットレポートサービスを実施しています。

私たちの強み

物件間の差が激しく契約形態も多様なため、これまで発表される調査データ自体が極めて少ない状況であった都市型商業ビル。マーケットの把握が難しいからこそ、様々な事業を行うに当たり、現場主義に基づく確かなデータと客観的な視点による信頼性の高いマーケットレポートが必要不可欠といえます。



マーケットレポート



マーケットレポートの概要

CBREコンサルティング本部では、個々の物件情報をベースとした膨大かつリアルタイムなデータの裏付けと不動産取引の実態に基づき、投資物件の事業性評価や運用物件のパフォーマンス評価を行い、皆様の不動産投資戦略をサポートします。



ターゲットテナント 対象不動産の賃料水準



お問い合わせ

TOKYO

柴田 才
Shibata hajime

CBREコンサルティング本部
シニアコンサルタント



TEL : 03-5470-8941
e-mail : hajime.shibata@cbre.co.jp

TOKYO

中川 勝之
Nakagawa katsuyuki

CBREコンサルティング本部
シニアコンサルタント



TEL : 03-5470-8941
e-mail : katsuyuki.nakagawa@cbre.co.jp

OSAKA

土橋 賢治
Tsuchihashi kenji

CBREコンサルティング本部
関西事業部
シニアコンサルタント



TEL : 06-6267-0881
e-mail : kenji.tsuchihashi@cbre.co.jp