

アジア店舗 マーケット情報

Asian Retail Market Flash



その成長性において、成熟した先進国と比較して高いポテンシャルを秘めたアジア店舗マーケット。昨今、少子高齢化の進展に伴う日本国内市場の縮小に備え、海外市場の開拓に乗り出している企業も少なくない。そのようななか、今後ますますアジア地域出店に対する期待度は高まりつつある。今号では、日本、韓国、中国、台湾、シンガポール、タイ、フィリピン、インドネシア、インド、およびベトナムの全10カ国における計14主要都市のマーケットを比較。アジア店舗マーケットの現状をレポートする。



インド

INDIA

ニューデリー

店舗賃料相場 (USDドル/sqf/月)*

サウス・エクステンション	17.4~19.8
コンノート・プレイス	18.6~20.9
グレーター・カイヤシュI	19.8~22.1
グレーター・カイヤシュII	8.1~10.5
カーンマーケット	23.2~29.1
バサント・ロック	10.5~12.8
国道8号線(グルガオン)	5.1~6.3

ニューデリー

インド



タイ

THAILAND

バンコク

店舗賃料相場 (USDドル/sqf/月)*

バトンワン	5.0~8.3
シーロム	3.3~8.3
スクムウィット	3.3~6.9



シンガポール

SINGAPORE

シンガポール

店舗賃料相場 (USDドル/sqf/月)*

オーチャード通り	27.1
シティホール/マリーナセンター	20.3
郊外地区	21.6



中国 CHINA

北京	
店舗賃料相場 (USDル/ssf/月)*	
西 単	9.2~16.5
王 府 井	16.9~24.7
建 国 門 外	8.0~19.0
朝 陽 門 外	9.5~13.6

上 海	
店舗賃料相場 (USDル/ssf/月)*	
淮 海 中 路	14.3~21.2
南 京 東 路	12.5~23.2
南 京 西 路	18.2~26.3
徐 家 匯	12.5~23.2

広 州	
店舗賃料相場 (USDル/ssf/月)*	
上 下 九 路	13.6~17.6
天 河 ビジネス中心地区	7.3~39.0
北 京 路 + 陵 園 西	23.4~33.9
環 市 東	20.3~20.9
江 南 西	3.4~16.4

香 港	
店舗賃料相場 (USDル/ssf/月)*	
セ ン ト ラ ル	63.1
コ ー ス ウ ェ イ ベ イ	62.3
チ ム サ ア チ ョ イ	60.1
モ ン コ ッ ク	40.0



日本

JAPAN

東 京	
店舗賃料相場 (USDル/ssf/月)*	
銀 座	48.1~72.6
表 参 道	28.9~43.3
澁 谷	24.8~41.6
新 宿	21.8~41.6
原 宿	18.9~33.0



ベトナム

VIETNAM

ホーチミンシティ	
店舗賃料相場 (USDル/ssf/月)*	
ビジネス中心地区	8.5

ハノイ	
店舗賃料相場 (USDル/ssf/月)*	
ビジネス中心地区	8.4



台湾

TAIWAN

台 北	
店舗賃料相場 (USDル/ssf/月)*	
忠 孝 路	20.4
南 京 / 中 山 北 路	14.0
西 門 町	17.0
敦 化 北 路	10.1



フィリピン

PHILIPPINES

マニラ	
店舗賃料相場 (USDル/ssf/月)*	
マカティ中心部	2.3



インドネシア

INDONESIA

ジャカルタ	
店舗賃料相場 (USDル/ssf/月)*	
ジャカルタ中心部	3.5~8.1
ブロックM	2.5~4.6

*賃料相場は1階の店舗(約1,000スクエアフィート/グロス面積)のデータに基づいている。

*ssf:平方フィート

© Source:全てのデータはCB Richard Ellis [ASIAN RETAIL MARKET FLASH] Second Quarter 2008による。

アジア店舗マーケットの現状

2008年上半期、アジアの商業用不動産における市場心理は、信用収縮や石油および商品価格の高騰、そして世界経済の先行き不透明感の影響を受けた。また、小売業者は、店舗拡張や、より高額な賃料の支払いに対し慎重な姿勢を見せている。

東京では、同年上半期において小売業者の間で慎重な動きが目立った。小売業者は新規開発案件における高額賃料への支払いに消極的であったため、店舗の賃貸需要は抑制された。東京メトロ副都心線の開業は、都内の主要サブマーケット全般における消費支出の分布に影響を与えると考えられる。

シンガポールでは、2008年5月23日から7月20日まで第15回グレート・シンガポール・セールが開催されたものの、小売売上高は2006年および2007年の水準には及ばない見通しである。小売業界の成長を目指し、新たに策定された「マスタープラン2008」草案の下で数々の施策が打ち出され、830万平方フィートに及ぶ店舗スペースが供給された。また、政府保有地の売却計画が予定されており、今年後半にはキャピトルシアター、キャピトルビルディング、スタンフォード・ハウスによる入札が行われることとなり、その動向に注目が集まっている。

物価上昇ペースが加速するなか、小売売上高が伸び悩んでいる香港では、短期的に楽観を許さない状況が、最近の数値に表れている。経済成長は堅調だが、賃金の伸びは小幅で株式市場にも停滞感が漂い、消費者の購買心理が弱まっている。路面店の賃貸需要も減速が予想されているが、国際ブランドに対する需要は依然根強いいため、

深刻な賃料水準の低下には至らない見通しである。

スペインのアパレルブランドのザラ(ZARA)は、韓国市場へ参入した。ビジネス中心エリアに位置するコエックスモールやロッテヤングプラザなど、ソウル市内でも傑出した好立地に旗艦店をオープンした。また、国際的な服飾ブランドのH&Mとフォーエバー21もソウルに初の旗艦店をオープンする予定で、店舗需要は底堅さを保っている。

中国における商業用不動産マーケットの動きを見ると、上海では2008年第2四半期に竣工した店舗物件はなく、供給が抑えられたことから、店舗賃料の伸びが回復した。北京では新たに24万5000平方メートルの面積が供給され、店舗の空室率は0.9ポイント上昇して7.4%となった。このため、比較的新しい商業エリアにあるショッピングモールの多くで、募集賃料は下落した。広州では5期連続して供給が抑えられたことが影響して、同四半期の空室率は過去最低水準の7.7%へと低下。「ビッグボックス型」店舗が郊外にも進出するなど、服飾や飲食料品の需要は堅調で、国際ブランドも引き続き主要商業エリアへ進出している。

台北では、5月に小売業の売上高が伸び悩みを見せたが、小売業者は優良商業エリアの路面店を積極的に開拓した。中国本土と台湾に直行便が就航し、またビザ規制も緩和される見通しで、国外からの旅行者の増加による収益効果が期待される。第3四半期には賃貸取引が活発化し、優良エリアで賃料の上昇に拍車がかかると予想される。

ニューデリーでは、グルガオン、ノイダといった衛星都市で大規模な開発が行われて

いる一方で、サウスデリーのショッピングモールのサケット・ディストリクト・センターやバサントクンジにも注目が集まっている。ショッピングモールへの出店は、優位性があるものの、カーンマーケット、グレーター・カイヤシユ、コンノート・プレイス、サウス・エクステンションなどの大通り沿いは、出店の第一候補地として依然人気が高く、多くの旗艦店がオープンしている。

タイではインフレの影響により市場心理が冷え込み、政治の安定性も市場への懸念材料となっているものの、バンコクの2008年4月期の小売売上高は、対前年同期比で13.2%上昇。大手プレイヤーは、コミュニティ・センターの開発を進めている。また、第2四半期の売場面積は対前期比1.6%、対前年同期比で4.8%拡大し、約487万平方メートルとなった。賃料はほぼ横ばいだが、入居率は依然底堅く推移している。

ベトナム経済には逆風が吹き(2008年6月、インフレ率が史上最高の26.8%を記録)、消費購買力が低下した。コープマート、ビッグC、メトロは、2008年第2四半期にセールや販売促進活動を実施。ショッピングセンターの入居率は100%近い水準を維持したが、店舗募集賃料に大幅な上昇は見られなかった。

マニラでは、第2四半期に優良商業エリアで賃貸需要の減速が見られた。2007年は年間を通してインフレ率が2~3%で推移したのに対し、今年6月のインフレ率は11.4%に上昇。食料品や燃料を始めとする原材料やサービスの値段が高騰して消費が抑えられた。小売業における売上高の低迷は、不動産を所有しているオーナーにとって、賃料収入の低下につながると見られている。

ジャカルタでは、引き続きショッピングモール開発の軸足が、エンターテインメントやライフスタイルをテーマとしたものへと移行しつつある。また、店舗のテナント構成における飲食業の比率は上昇傾向にあり、市内のいくつかのショッピングモールには、セミオープン・エリアを設けたアルフレスコダイニングが登場。インドネシアの首都での新たな人気スポットとして注目を集めている。





■ 北京マーケット (2008年第2四半期現在)

●開発やインフラ整備のプロジェクトの多くは、オリンピックの影響により年半ばにして中断された。その影響で新たに供給が予定されていた8つのショッピングセンター建設プロジェクトの総面積は、計画されていた53万5000平方メートルには届かなかった。第2四半期に営業を開始したのは、ショッピングセンター3カ所と百貨店1カ所にとどまった。

●新規プロジェクトを手掛ける開発業者の多くは、より高額な店舗マーケットへ参入し、平均以上の募集賃料を見込んでいるものの、これらプロジェクトの着工前店舗契約は伸び悩みを見せている。2008年下半年期には商業用地の大規模な供給が計画されていたが、2009年に先送りされる見通しである。

●主要な商業施設の開発案件では、店舗誘致の最終段階において、テナント受け入れにより一層慎重になっている。また、建設の遅れからオープンを延期していた開発案件では、テナント誘致のためのマーケティングがまだ始められていない。そのため、第2四半期の優良店舗物件の動きは緩慢となった。

●長期的には、中国国民全体の可処分所得の増加と急速な経済成長を背景に、今後も小売市場の発展は進むと考えられる。そのため、専門店では市場への参入に積極的な姿勢を示している。

■ プライム店舗賃料インデックス



■ 主な店舗賃貸取引事例(2008年第2四半期)

地域	物件	契約面積 (sqf)	テナント
朝陽	The Fifth Square	9,690	Hangzhou bank
朝陽	The Village at Sanlitun	2,150	Stefanel
朝陽	SOLANA	2,410	MYTENO

■ 上海マーケット (2008年第2四半期現在)

●当四半期において、上海の優良店舗の賃料は全般的に上昇した。1階店舗の平均募集賃料は対前期比2.6%、2階店舗は同2.4%上昇した。空室率は同0.4%ポイント上昇して5.9%となった。

●当四半期に新たに竣工した物件はなかったが、築年数の古い物件の改修が主なトレンドとなった。南京路西沿いの鴻翔百貨は改修が行われ、目玉テナントとしてマークス&スペンサーを誘致。同社は4フロア(約5万2700平方フィート)を使用する見通しである。また、ゴールデンイーグル・ショッピングセンターでは、この5月に6ヵ月間に及ぶ改修プロジェクトが始動、テナント構成を高級小売業者へとアップグレードさせる予定である。さらに、人民広場では、有名店である上海市第一百貨商店が開業から60年近くを経て、この4月に改修に着手した。

●アパレルブランドのザラは、当四半期に淮海中路沿いの2号店の出店のため、Joffre 688内に約2万1530平方フィートを賃借した。地元の名レストラン「小南国」を運営するWHMグループも、ゴールデンイーグル・ショッピングセンターに約1万2920平方フィートを賃借している。

■ プライム店舗賃料インデックス



■ 主な店舗賃貸取引事例(2008年第2四半期)

地域	物件	契約面積 (sqf)	テナント
静安	Golden Eagle Shopping Centre	12,920	WHM Group
静安	Golden Eagle Shopping Centre	3,770	Beauty Farm
盧湾	Joffre 688	21,530	Zara

■ 広州マーケット

(2008年第2四半期現在)

- 当四半期の優良店舗1階の賃料は、1平方メートル当たり48.4元/日(1平方フィート当たり19.70米ドル/月)と対前期比1.1%の小幅な上昇となった。天河では市場平均を上回る同5.6%の上昇となった。
- 賃貸需要の大半は飲食料品と服飾分野で占められ、当四半期における取引量でも最も多かった。スターバックスはビクトリー・プラザの店舗スペースを確保し、服飾ブランドのオンリー(ONLY)もチャイナプラザに出店。上場企業である小売大手の広州百貨は白雲地区に進出し、ジョイランドプラザ内の売場15万1600平方フィートの15年間の賃貸借契約を交わした。
- 新規供給は、最近の5四半期間なされなかったため、需給バランスがタイトになり、空室率は7.7%と過去最低の数字を記録した。
- 天河中心部の柏西商都(Bercy Plaza)では、第3四半期に約43万560平方フィートの売場が供給される見通しである。また、メトロポリタン・プラザの完成は2009年中頃に延期されたと伝えられている。
- 優良店舗と5つ星ホテルからなる複合商業施設である荊浩房(Jing Hao Fang)の建設が、2010年の開業を目指してこの5月に着工。北京路の老舗商業エリアで新たに108万平方フィートの優良店舗スペースが加わる。

■ プライム店舗賃料インデックス



■ 主な店舗賃貸取引事例(2008年第2四半期)

地域	物件	契約面積 (sqf)	テナント
天河	Victory Plaza	1,080	Starbucks
越秀	China Plaza	4,580	Only
越秀	May Flower Plaza	1,500	Honeymoon Dessert

■ 香港マーケット

(2008年第2四半期現在)

- 香港では、経済見通しの先行きが不透明で物価も高騰するなか、消費者の市場に対する信頼の低下に伴い、小売売上高は伸び悩んだ。香港の小売市場は、消費者心理の冷え込みだけでなく、旅行者数の増加率低迷の影響も受けている。2008年4月、5月の香港への旅行者数の伸び率は、それぞれ対前年同月比10.3%、6.3%であったのに対し、2008年6月は同5.6%へと低下した。
- 小売業をとりまく環境は一段と悪化する傾向にあるが、2008年第2四半期における高級ブランドの賃貸需要は引き続き旺盛であった。なかでも、広東ロード沿いの多くの小規模店舗に高級ブランドが入居したことで、チムサアチョイ地区の賃料は対前年同期比26.6%の上昇となった。しかし、賃料の上昇により、大通りの路面店の店舗賃貸借取引は、今後減速が予想される。
- 多くの高級ブランドが引き続き優良商業地域においてよりよい出店候補地を捜し求めているため、2008年第2四半期の香港の賃料は前四半期に比べて9%と大幅に上昇した。
- インフレの進行による消費者心理の冷え込みにより、店舗用地価格の上昇も抑制されると考えられるが、影響はさほど大きくはないと予測されている。

■ プライム店舗賃料インデックス



■ 主な店舗賃貸取引事例(2008年第2四半期)

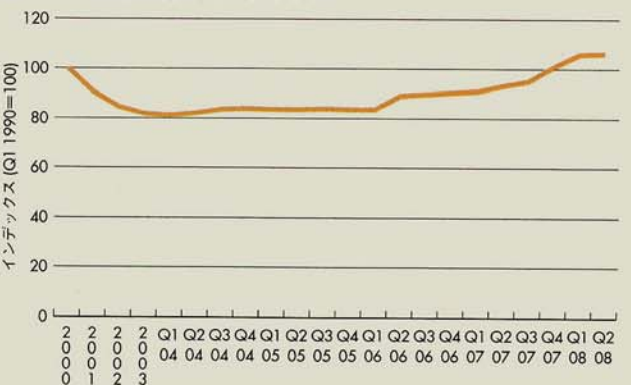
地域	物件	契約面積 (sqf)	テナント
セントラル	Commercial House, 35 Queen's Road	4,500 (GFA)	Emperor Watch & Jewellery
セントラル	Henley Building, 5 Queen's Road	6,725 (GFA)	Wing Hang Bank
チムサアチョイ	Holiday Inn Golden Mile Hotel	4,480 (NLA)	Oriental Watch

■ 台北マーケット

(2008年第2四半期現在)

- 5月の小売売上高は対前年同月比2.9%の伸びとふるわず、6月には消費者信頼感指数が過去最低を記録した。国民は今後6ヵ月間のインフレ傾向と株式市場の不安定な動きを懸念している。
- 消費者心理は冷え込んでいるものの、賃貸スペースが限られているため、好立地に対する小売業者の需要は旺盛である。大通りに面した店舗の供給は少なく、新しい案件も少ないため、第2四半期の1平方フィート当たりの賃料は446台湾ドル/月(14.7米ドル/月)と底堅く安定的に推移した。
- 一般的には経済の減速は購買力に影響を与えるが、このような状況にあっても高額所得者はさほど影響を受けていない。第2四半期には台北101に高級宝飾ブランドのデビアスとブシュロンがオープンし、高級モールとしての地位を固めた。
- 4月には新光三越(SKM)が衣蝶百貨(IDEE)を7億500万台湾ドルで完全買収した。国内に4店舗を有する衣蝶百貨チェーンは、2007年初めから財政上の問題を抱えている親会社の力覇グループの影響を受けていた。衣蝶百貨の4店舗が加わったことで新光三越の台湾における店舗数は13となり、売上ベースにおけるマーケットシェアは30%を超える見通しである。

■ プライム店舗賃料インデックス



■ 主な店舗賃貸取引事例(2008年第2四半期)

地域	物件	契約面積 (sqf)	テナント
西門町	No.5 Chengdu Road	3,930	Cold Stone Creamery
信宜	Vie Show Cinemas Taipei Hsinyi	930	Sisley Young
信宜	Taipei 101 Mall	2,850	De Beers



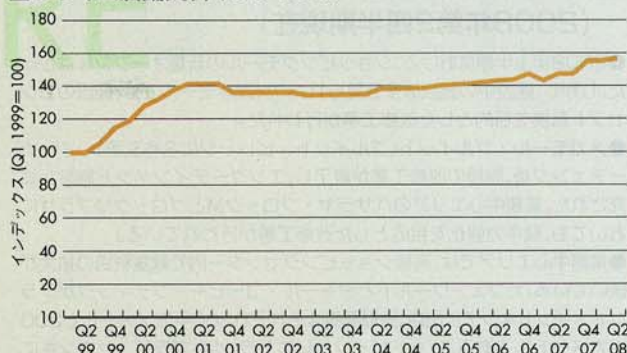
■ シンガポールマーケット (2008年第2四半期現在)

●当四半期は新規参入や新規オープンが相次いだ。ウィスマ・アトリアにはジェイソン・ブランドンとリーバイス・レディがオープンした。東神開発は8つの新店舗(合計1万5000平方フィート)をニーアンシティにオープンする予定で、セフォラ、ジューシー・カルチャーなどがテナントとなる。現在改修工事中のマングリン・ギャラリーは、エンポリオ・アルマーニやドルチェ&ガッバーナ、ボス・オレンジと仮契約を結んだ。

●コリアー・キー/ラッフルズ・プレイスが再び活況を取り戻している。2万5000平方フィートに及び商業施設が、ザ・セイル・マリナーベイに竣工。フラトン・ホテルでは、使用頻度の低いコンファレンスルーム5,000平方フィートが店舗スペースとして供給された。フォーリーノとザ・タバス・トゥリーは今年8月、新しく生まれ変わったワン・フラトンに出店した。

●店舗賃料はすべてのゾーンで上昇した。オーチャード通り沿いの最優良スペースは対前期比では最高の5.3%の上昇を記録し、1平方フィート当たりの平均賃料は54.40シンガポールドル/月(40.03米ドル/月)に達した。オーチャード通り沿いの平均募集賃料は、1.1%上昇して36.80シンガポールドル/月(27.08米ドル/月)となった。

■ プライム店舗賃料インデックス



■ 主な店舗賃貸取引事例(2008年第2四半期)

地域	物件	契約面積 (sqf)	テナント
オーチャード	Cuppage Terrace	12,000	True Spa
オーチャード	Tanglin Post Office	3,800	HSBC
ラッフルズ・プレイス	Golden Shoe Carpark	1,200	Cedele

■ バンコクマーケット (2008年第2四半期現在)

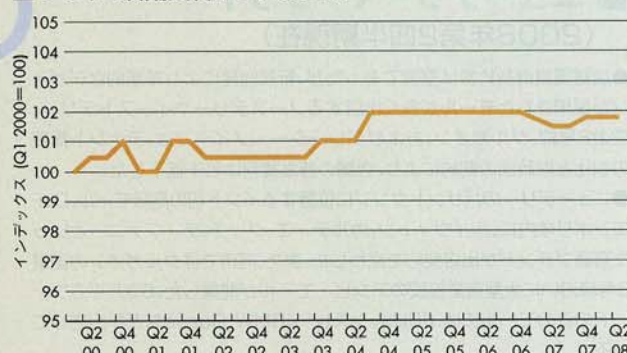
●2008年4月の小売売上高は、軍事クーデターの影響で消費者心理が冷え込んでいた前年同月に比べ、13.2%増加した。しかし、インフレの影響により今年も消費意欲は抑えられたようである。消費者信頼感指数は5ヵ月間上昇後、直近の3ヵ月間は低下、現在では昨年より良好な数値となっている。

●供給量は対前期比1.6%、対前年同期比4.8%増加して487万平方メートルとなった。この新規供給には、クルントーンII(6,000平方メートル)とインディア・エンポリウム(4,000平方メートル)の量販センター2店舗と、メジャー・アベニュー・ラチャヨーティン(1万6000平方メートル)とカルフル・スワンルアン(1万5000平方メートル)のコミュニティ・モール2店舗が含まれている。また、新たにスーパーマーケットのカルフル2店がオープンした。売場面積は総計8,000平方メートルで、さらに、ZENタワーの開業で3万平方メートルが新たに供給された。

●コミュニティ・モールと近隣モールの人気は高く、テスコ・ロータスやビッグCといったタイ最大手の小売業者も出店している。

●パーツ建ての賃料は安定推移しているが、一部では若干の上昇が見られた。優良立地での店舗スペースが限られているため、入居率は堅調に推移した。

■ プライム店舗賃料インデックス



■ 主な店舗賃貸取引事例(2008年第2四半期)

地域	物件	契約面積 (sqf)	テナント
バトゥムワン	Central World	6,460	Top Shop

■ マニラマーケット (2008年第2四半期現在)

●インフレ率が11.4%へ跳ね上がり、6月の小売売上高は減少した。消費者は、装飾品への出費を減らすなど、慎重姿勢である。

●小売売上高の低下によって賃料収入は抑えられ、2008年第2四半期の賃料水準は平均2%減少した。

●石油価格の高騰によるインフレが開発案件に影響を与えた。鉄鋼を中心に建材価格は2倍近くに上昇。モールデベロッパーのSMプライムは、コスト抑制のため一部のモールで開発規模を縮小することを発表した。

●小売業における売上げは減速し、経済の先行きは厳しい状況だが、テナントの多くは営業を継続しており、そのため空室率は横ばいを維持した。この傾向は中小規模の店舗で顕著であった。販売促進に向け、ディスカウントの実施やプロモーションを始めた大手小売業者も見られる。当四半期においては、目立った賃貸借契約は見受けられなかった。

■ プライム店舗賃料インデックス



マニラにおいては、2008年第2四半期に主な店舗賃貸取引事例はありませんでした

■ ジャカルタマーケット (2008年第2四半期現在)

- 2008年上半年期における、ショッピングモールの新規オープンはなかった。しかし、建設中の施設は多数見られ、また、既存モールでは、施設のコンセプト転換を目的とした改修工事が行われた。
- メガモール・プルイット(プルイット・ビレッジに名称変更)のオーナーチェンジ後、施設の改修工事が終了し、エンターテインメント施設が拡充された。業務中心エリアのバサラヤ・ブロックMとブロックMプラザにおいても、競争力強化を目的とした改修工事が行われている。
- 業務中心エリアでは、高級ショッピングセンター内で飲食料店の拡大が続いている。カフェ・ワールドとタートル・コーヒー・プティックがランド・インドネシアに出店。売場面積はそれぞれ300平方メートルと200平方メートルである。レッドビーン・レストランは、プラザ・セマンギに300平方メートルの店舗をオープン。また、スターバックスは事業を拡大し、プルイット・ジャンクションに出店した。
- 業務中心エリアにおける優良立地への需要は引き続き底堅く、当四半期における1平方メートル当たりの平均募集賃料は600,400ルピア/月(65.23米ドル/月)で推移した。燃料価格の高騰でビルの運営費用が大きく膨らんでいるため、今後数期は賃料の上昇が予想される。

■ プライム店舗賃料インデックス



■ 主な店舗賃貸取引事例(2008年第2四半期)

地域	物件	契約面積 (sqf)	テナント
セントラル	Grand Indonesia	3,230	Cafe World
サウス	Plaza Semanggi	3,230	Red Bean Restaurant
サウス	Sudirman Place / FX Plaza	3,230	Bistro Restaurant

■ ニューデリーマーケット (2008年第2四半期現在)

- 店舗賃貸借契約数は堅調であったが、新規開発により革新的なデザインが採用されたモールが多く出店するノースデリーやイーストデリー、国道8号線、グルガオン、およびグレーター・ノイダでは、テナント需要の軟化と財政面の制約により、店舗の募集賃料は若干低下した。
- ニューデリーのバスンクンジに位置するインド初の高級モール、DLFエンポリオ内に、ルイヴィトン、カルティエ、グッチ、ティファニーといった高級ブランドが出店契約を交わした。また、同市ではグルガオンの国道8号線沿いに大型商業施設のアンビ・モールが開業した。80万平方フィートのこのモールには、FCUK、シスレー、BMW、Guessなどが出店している。
- 大通り沿いの優良立地の需要は底堅く、そのため当四半期は賃料がわずかに上昇したが、2007年ほどの大幅な上昇とはならなかった。
- グルガオンやサウスデリーといった老舗商業エリア、またカーンマーケットやサウス・エクステンションなどの大通り沿いの優良立地に対する需要は引き続き堅調に推移する見込みである。

- 将来的にモールの供給が増大すると予想されるため、開発業者は店舗仕様の向上や多様なテナント構成、より良質な施設運営サービスといった要素を掲げ、プロジェクトの差別化に取り組んでいる。
- 「ビッグボックス型」店舗の採算性は低く、高額賃料の支払いにより利益が圧迫されているため、新しい改善策の実行も難しい状況にある。一方で、他の小売業者は、最適な立地を絞り込んだ上で現行の募集賃料を支払っている傾向にある。

■ 主な店舗賃貸取引事例(2008年第2四半期)

地域	物件	契約面積 (sqf)	テナント
サット・デストリクト・センター	MGF Metropolitan Mall	4,000	Dish Hospitality
サウスデリー	South Extension Part - II	4,500	Sanchos
グルガオン	Ambi Mall	3,000	Sisley

■ ホーチミンシティマーケット (2008年第2四半期現在)

- ホーチミンシティの店舗マーケットでは、限られた用地での開発が続いている。当四半期にはクロエヤマーク・ジェイコブスといった国際的な高級ブランドが出店したが、そのほとんどは業務中心エリアへの出店であった。
- 業務中心エリアの高級デパート、ダイヤモンド・プラザはテナント構成の調整を図った。イギリスのデニムブランドのリー・クーバーは、売場面積216平方フィートに及ぶホーチミンシティ第1号店を同プラザ2階に出店している。
- 業務中心エリアでは、専門店が出店候補地として4つ星や5つ星のホテルを選んでいる。グッチやミラノ、ドルチェ&ガッバーナがシエラトン・ホテルに出店し、クロエヤ・マーク・ジェイコブス、パレンシアガなどの一流ブランドも、グエンフエ通りとレタントン通りの交差する一等地に建つレックス・ホテルにベトナム初の店舗を出店した。エスプリは、4号店を5つ星ホテルのニューワールド・ホテル1階に出店した。
- 百貨店やショッピングセンターには空き物件がなく、出店を希望する

ブランドの間では立地の利便性から、第1地区のプライベート・ハウスの人気が高まっている。ミスシックスティは2号店をゴ・ドゥック通りに、ナイン・ウエストは最初の地元店をハイパーチュンに、イタリアの靴ブランドのボックス (BOXX) は1号店をグエンフエ通りに出店した。

■ 主な店舗賃貸取引事例(2008年第2四半期)

地域	物件	契約面積 (sqf)	テナント
1	Private house-13B Ngo Duc Ke Street	915	Miss Sixty
1	Rex Hotel-55 Nguyen Hue Street	880	Chloe
1	Rex Hotel-55 Nguyen Hue Street	680	Marc Jacobs



■ ハノイマーケット (2008年第2四半期現在)

- 最近の金融不安による小売業における個人消費への影響はほとんど見られなかった。地元の小売業者は引き続き長期成長を見据え、顧客サービスの向上に一段と注力している。
- 優良立地での賃貸需要は堅調であった。当四半期の平均募集賃料は、比較的高水準で推移し、主要ショッピングセンターの1平方メートル当たりの賃料は65米ドル/月前後となっている。ピンコムタワーの2階店舗の賃料は同130米ドル/月に達した。空室率はゼロに近く、多くの小売業者が店舗拡大に苦心している。
- ホアンキエム地区は、ハノイ屈指の店舗立地である。地区全体に多くの店舗が散在するが、地元業者の店舗がその大半を占める。同地区での優良物件の平均募集賃料は、1平方メートル当たり80~100米ドル/月に達した。
- 当四半期に新たに着工したプロジェクトはハタン・プラザのみであった。ドンダ地区に位置するこのプラザは店舗と住居を備えた低層ビル(床面積1万平方メートル)で、国際ブランドの出店予定はない。当四半期の

店舗2階の平均募集賃料は、1平方メートル当たり60米ドル/月となった。ベトナムとタイ、および日本のジョイント・ベンチャーのスーパーマーケット、ユニマートがハノイ2号店を出店し、3階全フロア(1,800平方メートル)を占有した。

- 建設コストの上昇や信用収縮といった環境にありながらも、ザ・ガーデン(賃貸面積1万8000平方メートル)とシブトラ・モール(同11万平方メートル)の建設はそれぞれ、2009年と2010年の完成に向けて予定通り進んでいる。

■ 主な店舗賃貸取引事例(2008年第2四半期)

地域	物件	契約面積(sqf)	テナント
ゴウゼイ	Shop house	860	Lotteria (F&B)
ハイパーチュン	Vincom City Towers	450	Geox (Fashion)
ハイパーチュン	Vincom City Towers	660	Ecco (Footwear)

■ 東京マーケット (2008年第2四半期現在)

- スウェーデンアパレルメーカーのH&Mは、東京で3店目となる店舗用地を渋谷に確保したと発表した。また、ルイヴィトンも新たな旗艦店を銀座に出店することを明らかにした。ルイヴィトンは、2010年第3四半期完成予定のヒューリック数寄屋橋ビルの10フロア(床面積8万4000平方フィート)を借り切る。
- さらに、渋谷ではユナイテッド・アローズがこの4月に新店舗(床面積1万500平方フィート)を、フランフランも7月中旬に旗艦店(同1万2920平方フィート)をオープンした。
- 小売業者は慎重に店舗拡大を進めており、高額賃料の支払いについては前向きではないものの、最優良物件の確保については積極的な姿勢を見せている。
- 開発業者は2006~2007年に積極的に用地取得を行ってきたが、高額な賃料でのテナント確保は困難になっている。表参道/原宿では、需要減退により、中断されているプロジェクトが50件を超えると伝えられている。

- 2008年6月には、東京メトロ副都心線が開通し、池袋、新宿、表参道/原宿、渋谷といったショッピングエリアのアクセスが容易となった。現在のところ新宿の小売業者が、副都心線開通による恩恵を最も受けており、高島屋では、開通後最初の週末の売上高が30%増加したと報告されている。
- 新たに開業したラゾーナ川崎やらぼーと横浜、らぼーと豊洲の好調を受け、三井不動産は埼玉県新三郷に新たにらぼーとを開業することを発表した。大規模複合施設「新三郷らぼーと」プロジェクトの一環として、2009年夏に開業の予定で、他にコストコとイケアの出店が見込まれている。

■ 主な店舗賃貸取引事例(2008年第2四半期)

地域	物件	契約面積(sqf)	テナント
銀座	Hulic Sukiwabashi Building (temp name)	84,000	Louis Vuitton
渋谷	New commercial building (name TBD)	12,920	Francfranc
渋谷	Park Square 2	10,500	United Arrows

■ ソウルマーケット (2008年第2四半期現在)

- 当四半期には、商品および材料費の上昇で消費者心理が冷え込んだ。消費者物価指数の上昇率は、第1四半期の対前期比1.3%から、第2四半期には同2%へと増大した。
- 消費者心理の冷え込みで小売売上高は伸び悩み、実質ベースでの増加率は4月の対前期比5.4%増から、5月には同3.1%増へ減速した。
- 小売売上高の低迷とショッピングモールの増加で、主要ショッピングエリアの明洞における賃貸借契約は停滞した。狎鷗亭洞、清潭洞、江南でも空室率の上昇と賃料の下落が見られた。しかし、2010年に地下鉄9号線が開通することにより、沿線に住宅地が増え、大手企業も転居し利用者が増加することで、江南の主要ショッピングエリアにおける資本価値と賃料が高まると考えられる。ビジネスエリアへのサムスン、韓国生命保険、F&Fの本社移転が、同エリアに位置するコエックスモールと江南駅周辺の堅調な需要を支えた。
- 京紡は、2009年までに永登浦に5,500億ウォン(5億2600万米ドル)規模の複合施設「タイムズスクエア」(床面積350万平方フィート)を

完成させる計画である。店舗スペースは260万平方フィートと、コエックスモールの2倍に達する見通しで、百貨店やハイパーマーケット、ショッピングモールが入居する予定である。

- 「ガーデンファイブ」プロジェクトは、ソウル市松坡の商業エリアの開発で、地下5階、地上10階建のビル3棟の建設が予定されている。

■ 主な店舗賃貸取引事例(2008年第2四半期)

地域	物件	契約面積(sqf)	テナント
江南(GBD)	COEX Mall	10,650	Zara
明洞	Lotte Young Plaza	8,070	Zara
江南	Gangnam Multishop	5,380	The Basic House