

都内主要マーケット 店舗賃料相場2012

「銀座」「表参道」「新宿」「渋谷」「池袋」「吉祥寺」の
最新版東京商業地賃料相場データ

2007年秋季号から6回目の特集となる「都内主要マーケット店舗賃料相場」。例年同様、都内主要商業集積地6エリアの店舗賃料相場と、シービーアールイー リテールサービス部の営業担当によるリアルな市場動向をお伝える。また、昨年特集し好評を得た「銀座」「表参道」の1階路面ブランドショップMAPは、もちろん今年8月現在の情報に更新。加えて、新たに「新宿」を調査し、3エリアの店舗集積の違いを明らかにしている。ますます充実するオフィスジャパン誌の店舗マーケット情報を、ぜひ、貴社の出店戦略にお役立ていただきたい。

調査要領

月坪売上高・小売販売額

経済産業省実施の「商業統計調査平成14年、平成19年」より算出
月坪売上高とは、売場面積1坪当たりの月額小売販売額を算出したもの

■対象エリア

- 銀座：銀座1丁目～8丁目
- 表参道：南青山3丁目・5丁目、北青山3丁目、神宮前1丁目・3丁目～6丁目
- 新宿：西新宿1丁目、新宿2丁目～4丁目
- 渋谷：渋谷1丁目、道玄坂1丁目・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
- 吉祥寺：吉祥寺本町1丁目・2丁目、吉祥寺南町1丁目・2丁目

路面店ブランドMAP

■調査対象

2012年8月に銀座、表参道、新宿の1階路面で営業する商業店舗を、編集部内で選定して掲載。将来の出店が公表されている店舗もプロット。飲食店舗は除外している

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

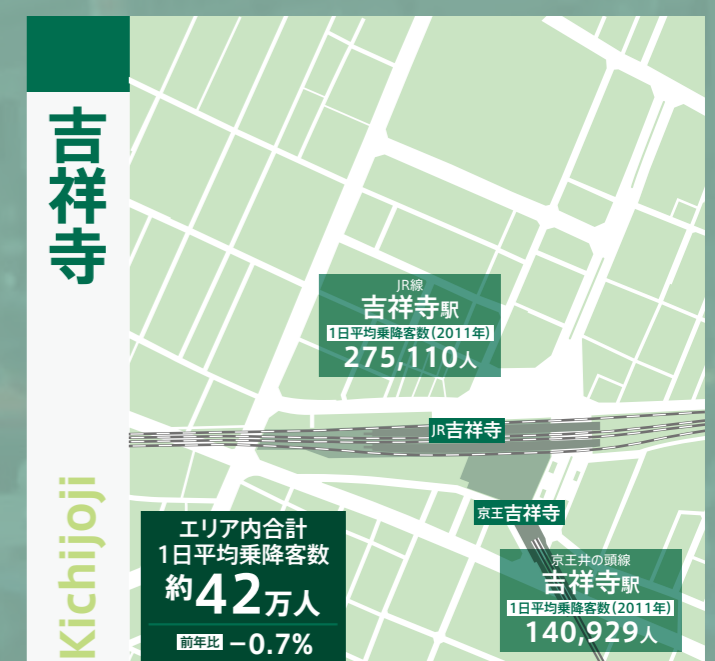
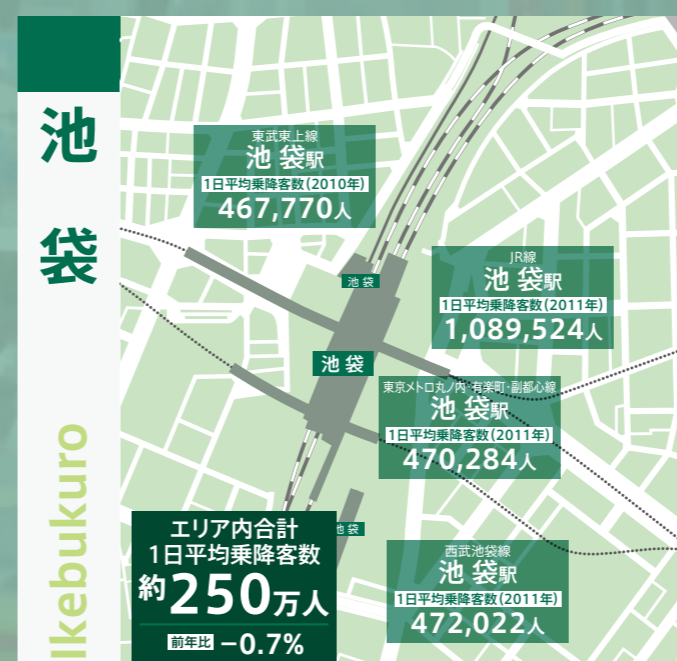
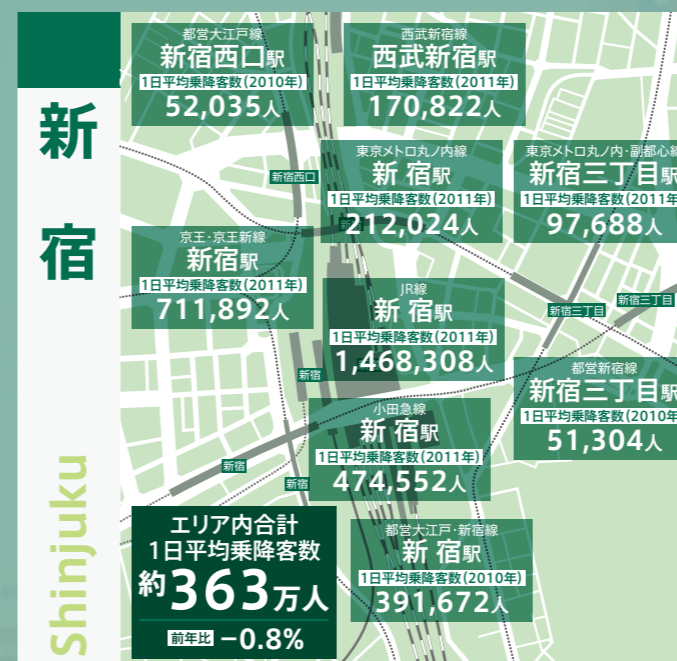
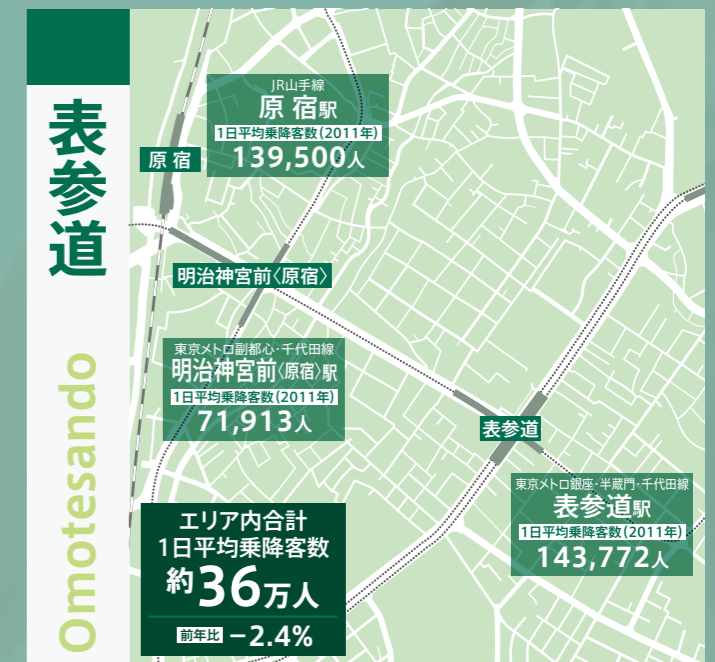
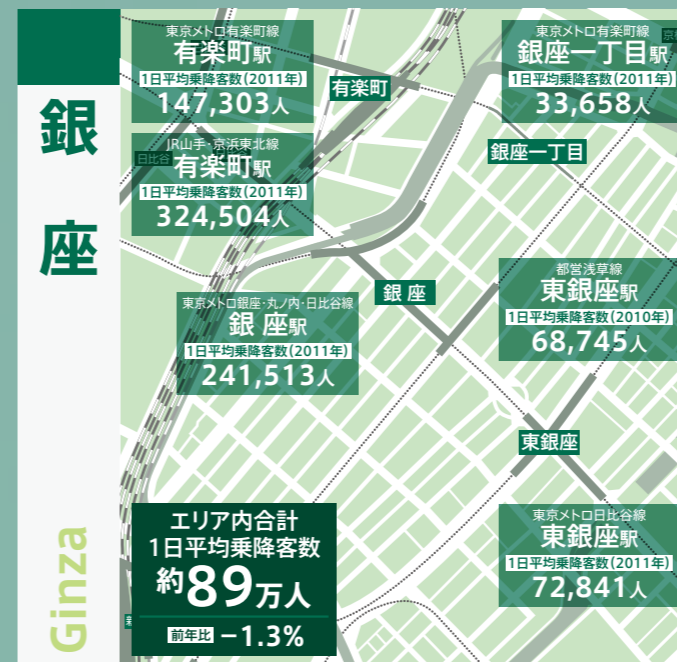
- ① 過去1年間の事例から導き出した相場感
- ② フロアは店舗ニーズの高い1階、2階、地下1階に限定
- ③ 百貨店、専門店等のビルは対象外

■プライムビルの基準

- ① 1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

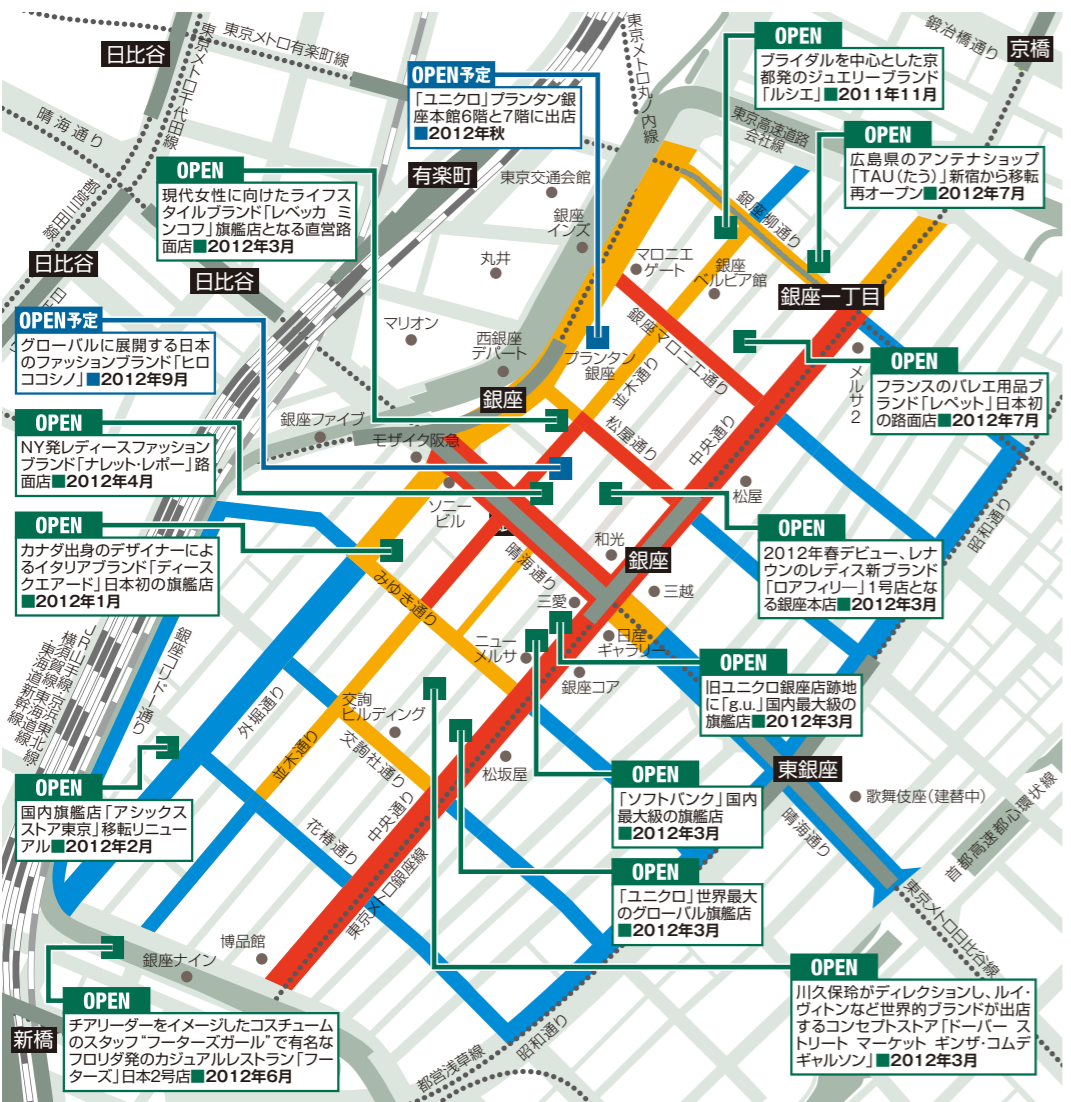
●本稿に関するお問い合わせ先

シービーアールイー リテールサービス部
TEL03-5470-8751



出典：各社ホームページより

店舗マーケット情報 都内主要マーケット 店舗賃料相場2012	<h1>銀座</h1>	2007年	増減率(2002年比)	
		月坪売上高	62万円/坪	9.0%
		小売販売額	5297億3200万円	16.5%



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)
180,000円 100,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	45,000円 30,000円	35,000円 23,000円	30,000円 18,000円
	1F	220,000円 100,000円	100,000円 50,000円	50,000円 25,000円
	B1F	40,000円 28,000円	35,000円 23,000円	25,000円 18,000円

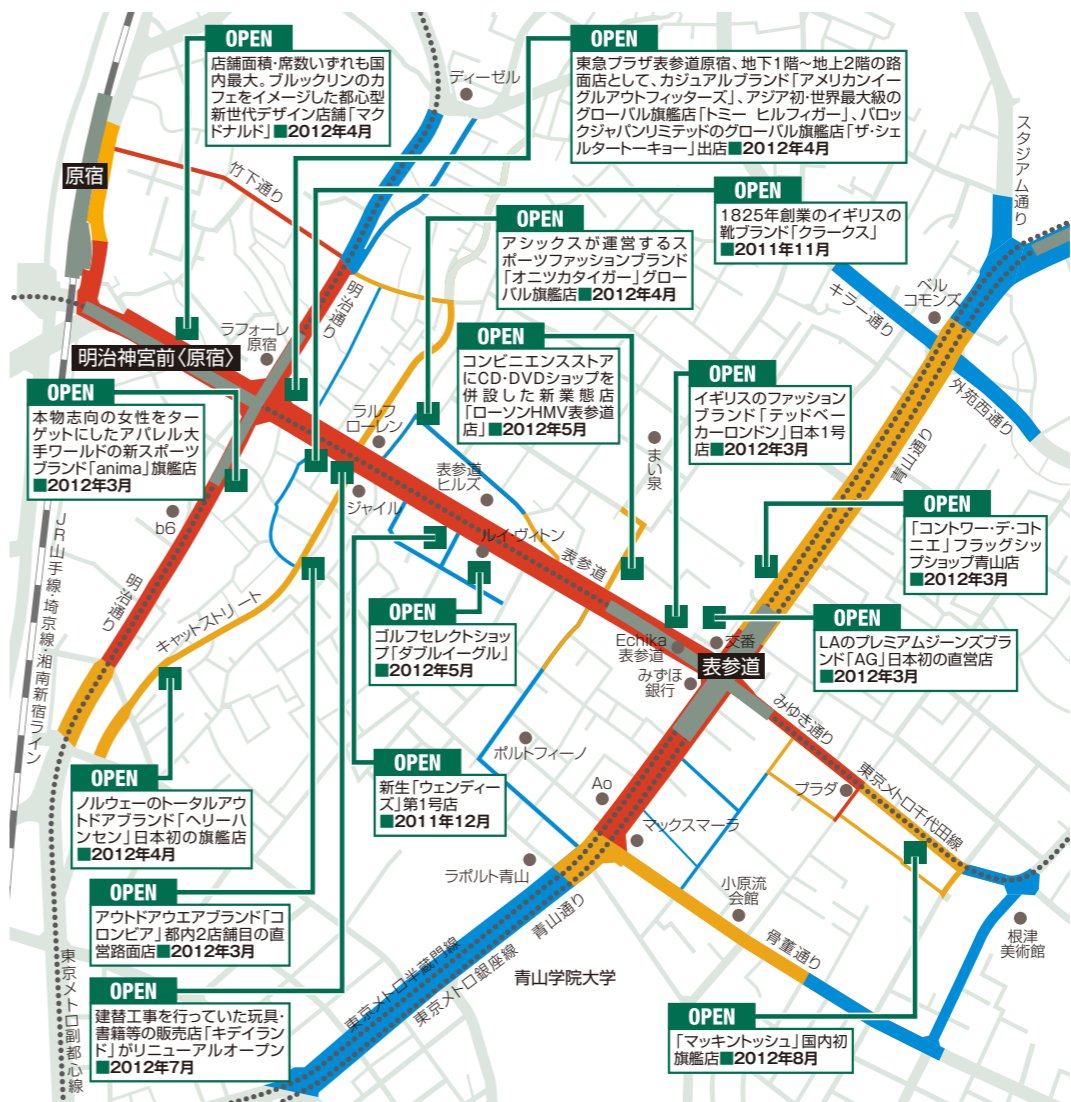
※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

営業担当の一言コメント

シービーアールイー
リテールサービス部
白方 弘幸(しらかた ひろゆき)
TEL.03-5470-8751

リーマンショック以降、マーケットにおける勢力拡大が続くファストファッション。2012年に入っても「ユニクロ」「g.u.」が中央通りで相次ぎオープンするなど、銀座メインストリートの風景の変化の主役を担っている。一方、景気悪化に伴い出店の抑制、撤退・縮小が相次いできた高級ブランドだが、2010年後半からは再び出店を目にするようになった。直近でも「ヒロコシノ」「レベッカ ミンコフ」「レベット」等が出店するなどその流れは継続している。またアパレル系以外の店舗についても、広島県のアンテナショップである「TAU」が激戦区である銀座1丁目に出店し人気を呼ぶなど、話題性のある多様なテナント出店により、銀座全体の底上げが感じられる。こうした街の変化を反映してか、路面店の空室消化は面的な広がりを見せつつあり、賃料水準も底堅くなっている。今後もテナント出店意欲が持続し、大型物件等で空室消化が鮮明になっていけば、賃料上昇も視野に入ってくるだろう。

店舗マーケット情報 都内主要マーケット 店舗賃料相場2012	<h1>表参道</h1>	2007年	増減率(2002年比)	
		月坪売上高	34万円/坪	-17.2%
		小売販売額	1904億1100万円	5.0%



営業担当の一言コメント

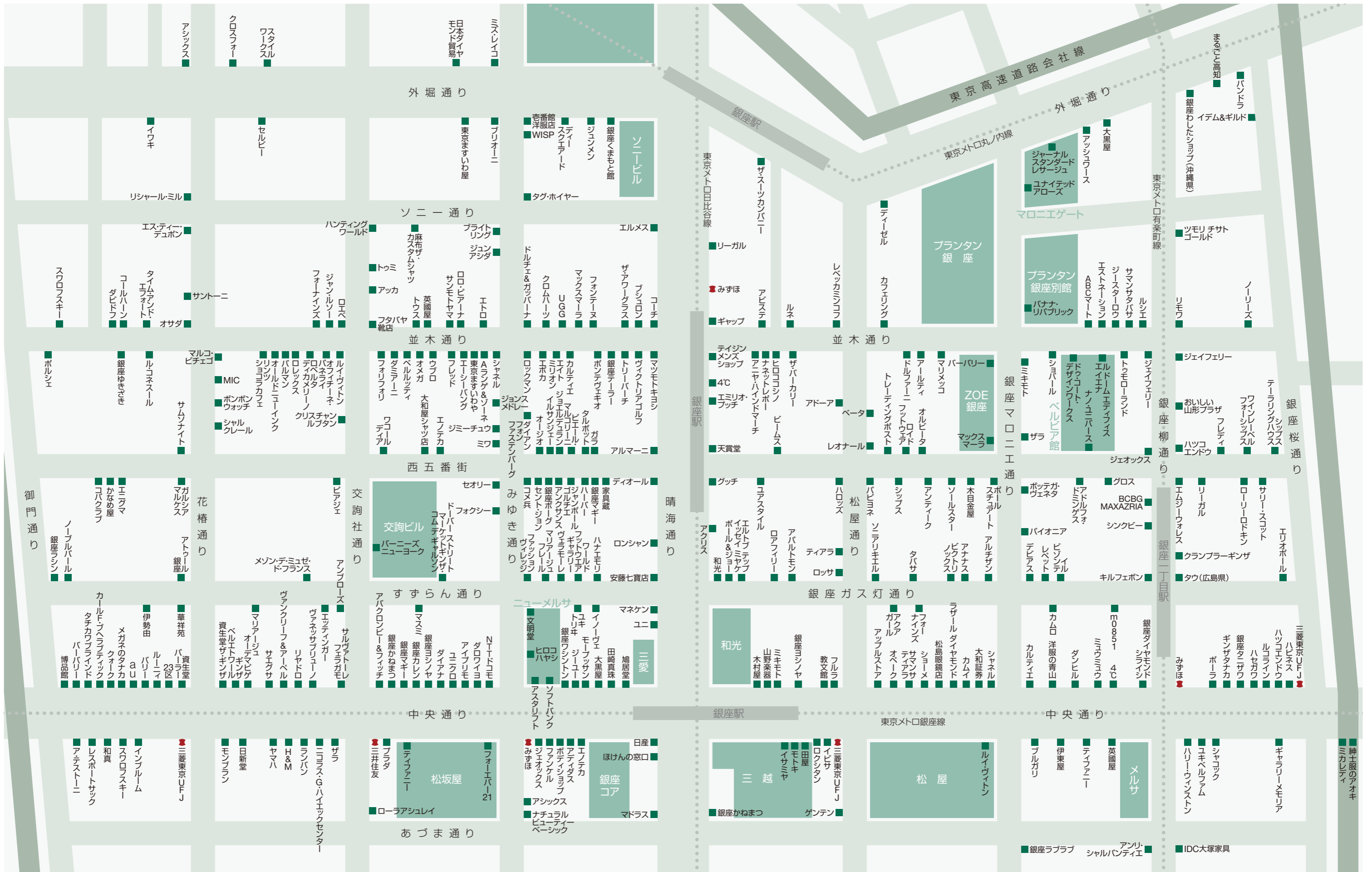
シービーアールイー
リテールサービス部
藤田 祐介(ふじた ゆうすけ)
TEL.03-5470-8751

表参道沿いは、これまで同様に、出店ニーズが強い状況が続いている。2012年4月にオープンした「東急プラザ表参道原宿」が大きな話題を集めたが、今後もプライムビルに相応しい立地と規模を兼ね備えた開発が進行しており、これらのテナント誘致は順調に進んでいる。明治通り、キャットストリート周辺から原宿駅にかけては、カジュアル系およびスポーツ系ブランドの出店が目立っており、出店ニーズの大きさがうかがえる。南青山エリアに関しては、みゆき通りとその周辺では引き続きアパレル店舗の出店ニーズが見られるが、骨董通りに関しては非アパレル店舗の出店ニーズが散見されており、以前のようにアパレル店舗の集積するエリアではなくなってきている。全体としては、表参道沿い等の好立地エリアは、開発による需要喚起もあって出店ニーズは堅調であり、高額賃料での成約も見られる。一方、ニーズの面的拡大は限定的であり、好立地以外のエリアではニーズに強弱が見られる。

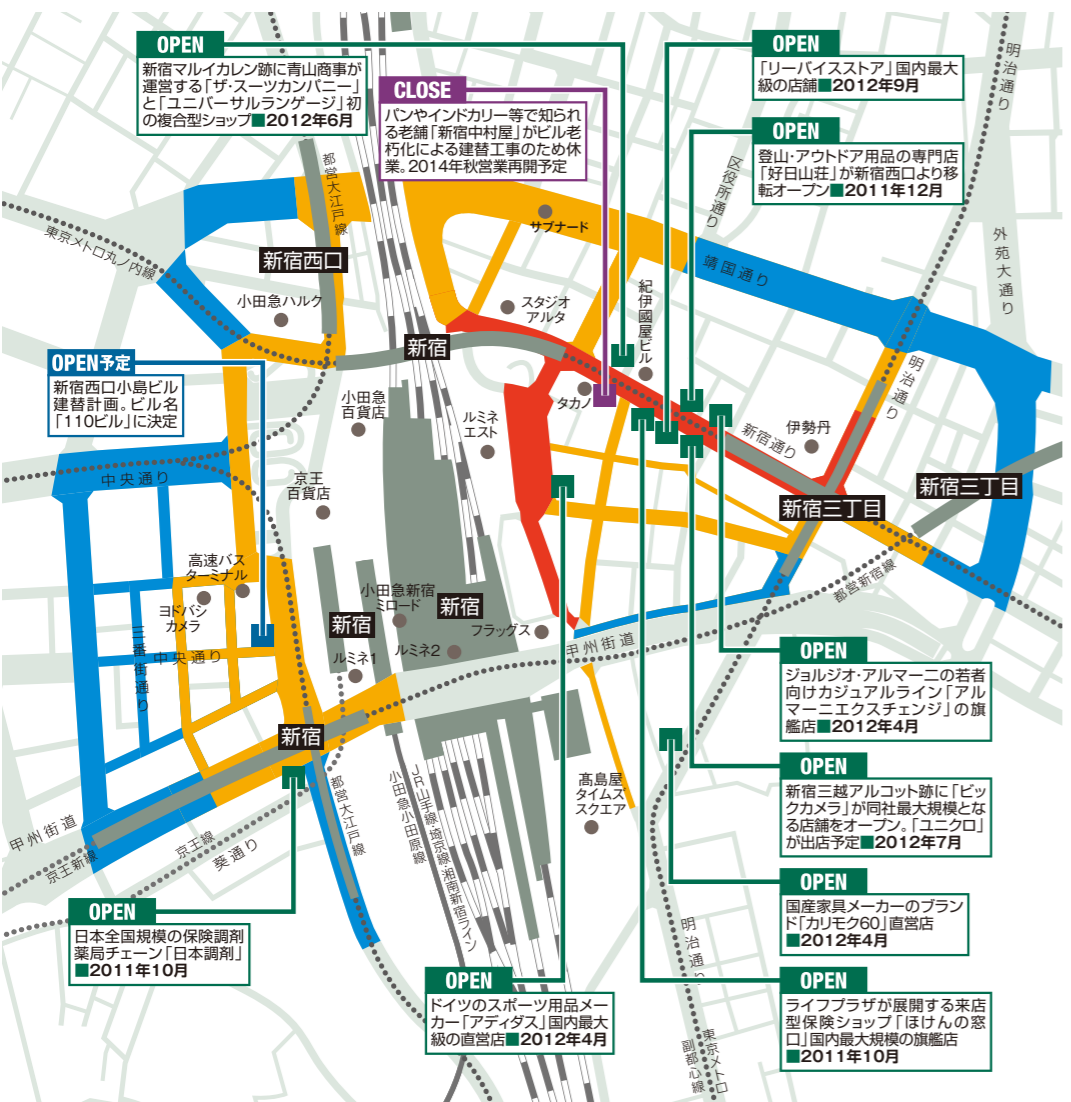
プライムビルの賃料相場(円/坪)	FLOOR	で示した通りの賃料相場(円/坪)	で示した通りの賃料相場(円/坪)	で示した通りの賃料相場(円/坪)
170,000円 80,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	40,000円 25,000円	35,000円 20,000円	28,000円 18,000円
	1F	200,000円 70,000円	80,000円 35,000円	40,000円 23,000円
	B1F	40,000円 23,000円	30,000円 20,000円	25,000円 15,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

銀座路面店 ブランドMAP



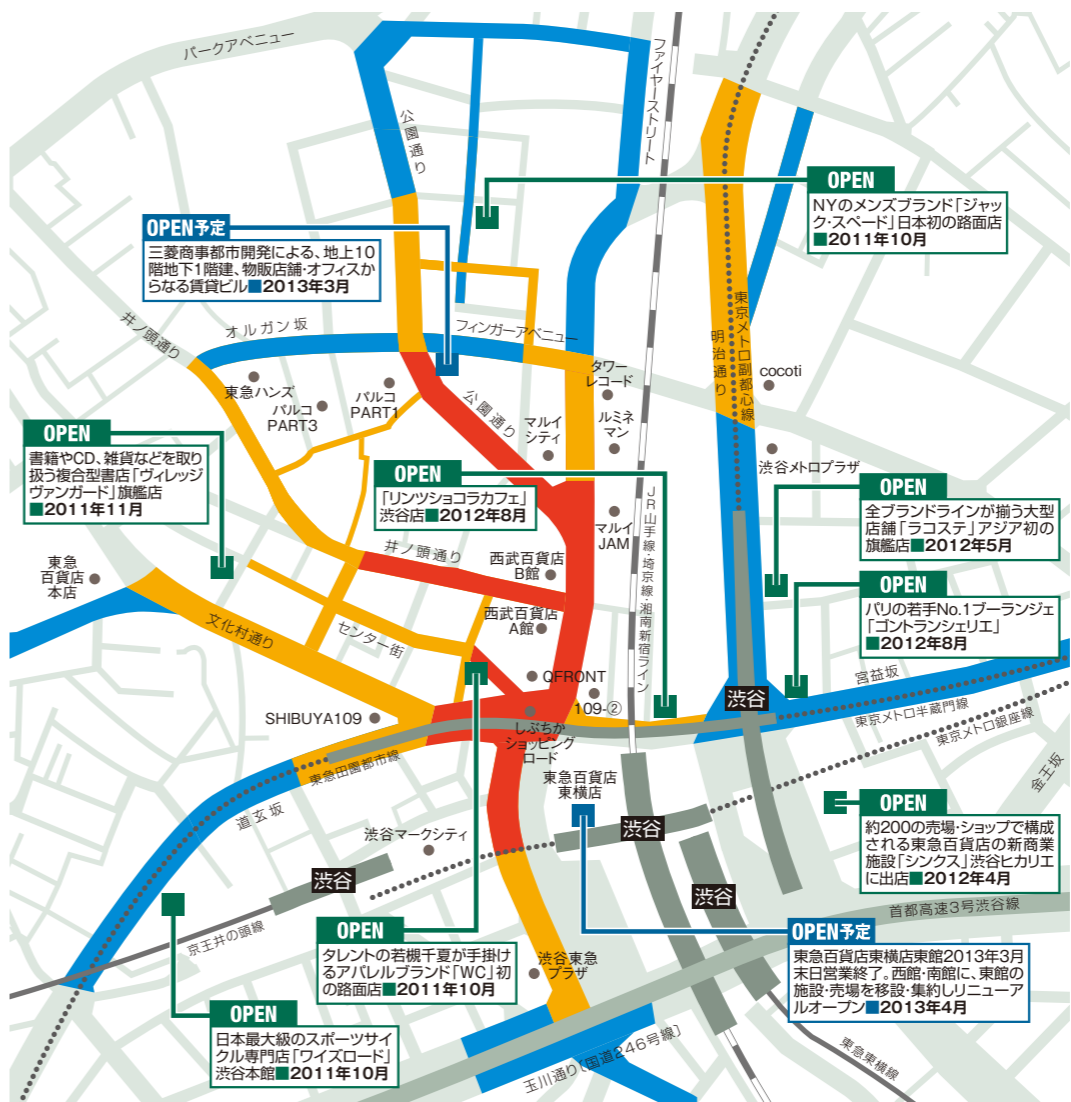
店舗マーケット情報 都内主要マーケット 店舗賃料相場2012	<h1>新宿</h1>	2007年	増減率(2002年比)	
		月坪売上高	73万円/坪	1.9%
		小売販売額	9540億9200万円	1.4%



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)
150,000円	2F	45,000円	35,000円	30,000円
100,000円	1F	35,000円	25,000円	20,000円
(1階を含む2層もしくは3層)	B1F	200,000円	100,000円	60,000円
		100,000円	50,000円	25,000円
		40,000円	35,000円	25,000円
		30,000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 都内主要マーケット 店舗賃料相場2012	<h1>渋谷</h1>	2007年	増減率(2002年比)	
		月坪売上高	47万円/坪	-4.2%
		小売販売額	3407億4100万円	-3.6%



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)
130,000円	2F	40,000円	35,000円	30,000円
80,000円	1F	30,000円	25,000円	20,000円
(1階を含む2層もしくは3層)	B1F	140,000円	100,000円	50,000円
		80,000円	40,000円	25,000円
		40,000円	35,000円	25,000円
		25,000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


 シービーアールイー
 リテールサービス部
奥村 真史 (おくむら まさし)
 TEL.03-5470-8751

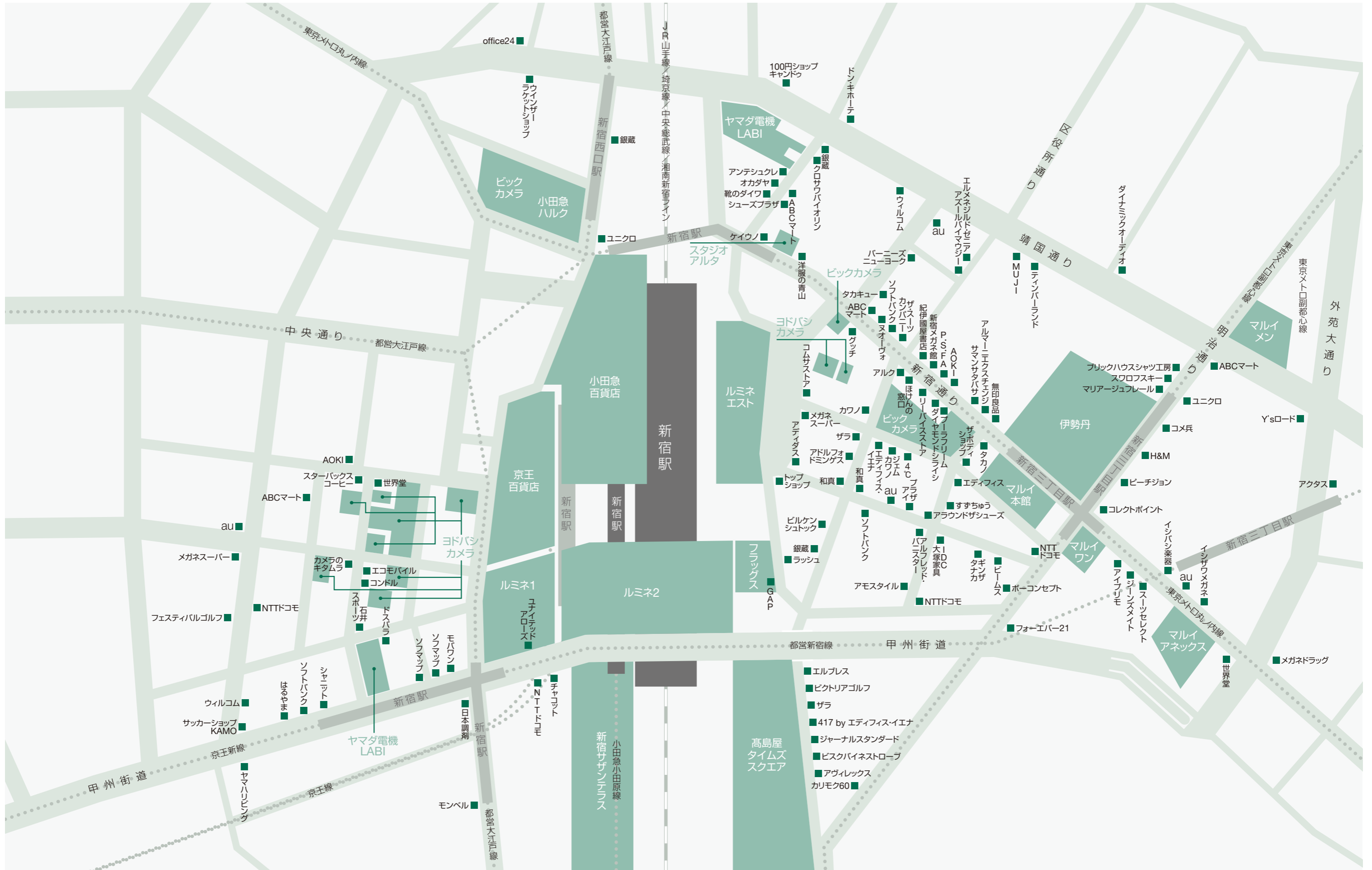
近年、ファストファッションの店出が相次ぐ明治通りが注目されていた新宿エリアだが、2012年はメインストリートである新宿通り沿いの動きが目立った。「はげんの窓口」、「好日山荘」、「アルマーニエクスチェンジ」がオープンし、新宿マルイカレン跡には「ザ・スーツカンパニー」、「ユニバーサルランゲージ」、「KEYUCA」などが出店。さらに新宿三越アルコット跡への「ビックカメラ」と「ユニクロ」のオープンにより、家電量販店の競争激化も予想される。他に、東口ロータリー前に「アディダス」、南口に「カリモク60」が新規出店した。MAP上の「赤色」、「黄色」の通りでは上層階においても飲食・サービス系の引き合いが強く、新宿は物販だけでなく多様なニーズに対して訴求力のあるエリアだといえる。現在「新宿中村屋建替計画」、「110ビル新築工事」、「南口再開発計画」、「歌舞伎町エリア再生プロジェクト」などが進行しており、街全体の一層の活性化が期待される。

営業担当の一言コメント

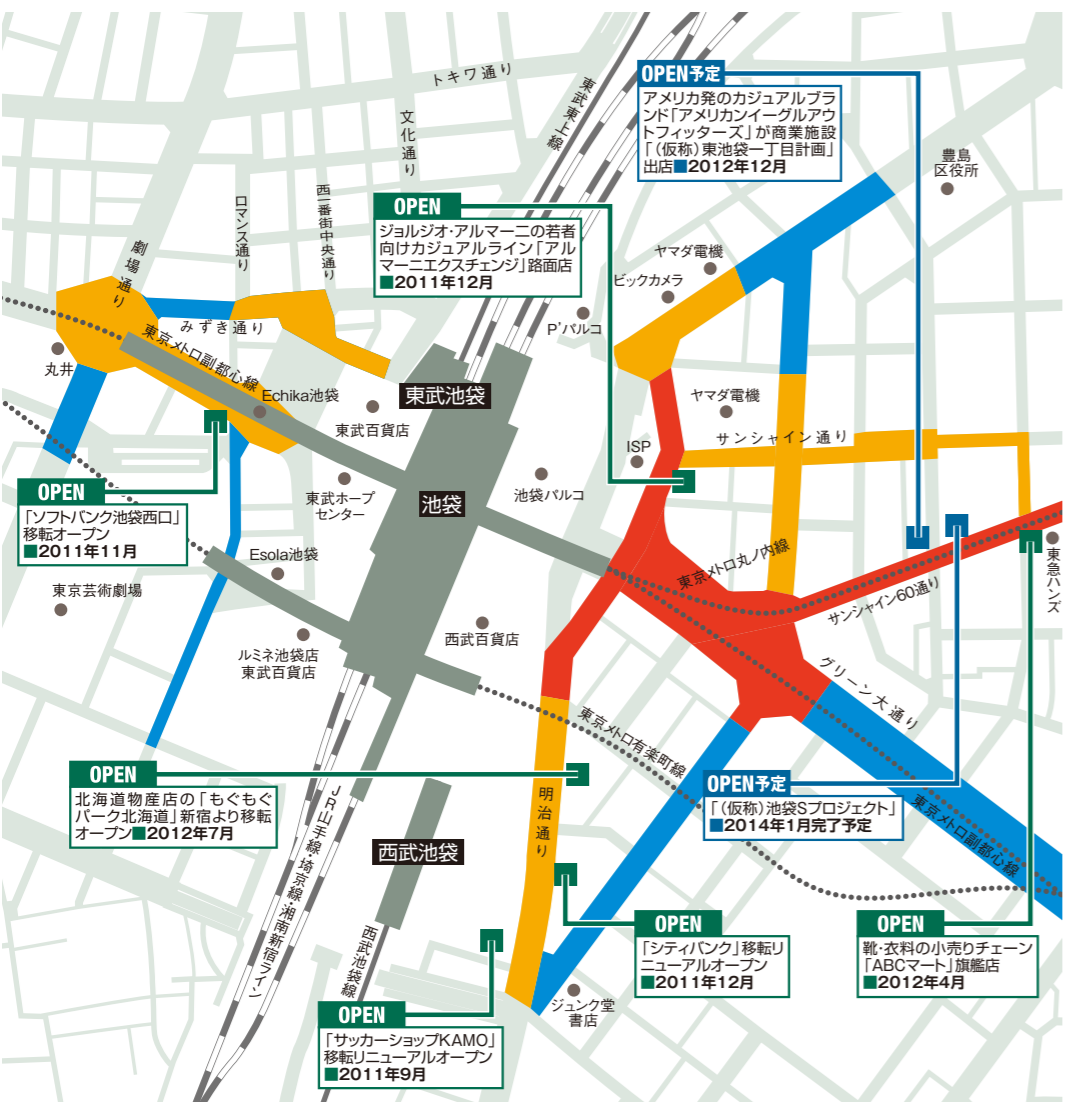

 シービーアールイー
 リテールサービス部
工藤 浩樹 (くどう ひろき)
 TEL.03-5470-8751

渋谷では2012年4月に「渋谷ヒカリエ」が開業し、大きな話題を集めた。一方、路面店の状況を見ると、大型物件の解約が見られず、また銀座や表参道等の商業集積地と比べて開発物件が多くなかったこともあり、目立った出店は少なかった。開発物件の低層階は早期にテナントが内定しており、開発物件の少なさと同時に好立地エリアの空室が希少であることを物語っている。主要な通り沿いでは業態を問わずニーズは堅調であるが、出店できるチャンスは少ない状況が続いている。このように物件の動きが少ないため、賃料トレンドの把握がしにくい、空室の希少性と現況の旺盛な出店ニーズにより、好立地エリアで空室が発生した場合は複数のテナントが競争することが容易に予想される。今後も駅周辺の再開発や東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通等、街としてのトピックスが続く。街並みの変化と共に、渋谷は注目度の高いマーケットであり続けるものと思われる。

新宿路面店 ブランドMAP



店舗マーケット情報 都内主要マーケット 店舗賃料相場2012	<h1>池袋</h1>	2007年	増減率(2002年比)	
		月坪売上高	51万円/坪	-18.1%
		小売販売額	5057億1000万円	-13.6%



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)
90,000円 50,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	40,000円 28,000円	30,000円 20,000円	25,000円 15,000円
	1F	130,000円 60,000円 38,000円	70,000円 35,000円 28,000円	40,000円 20,000円 20,000円
	B1F	25,000円	20,000円	13,000円

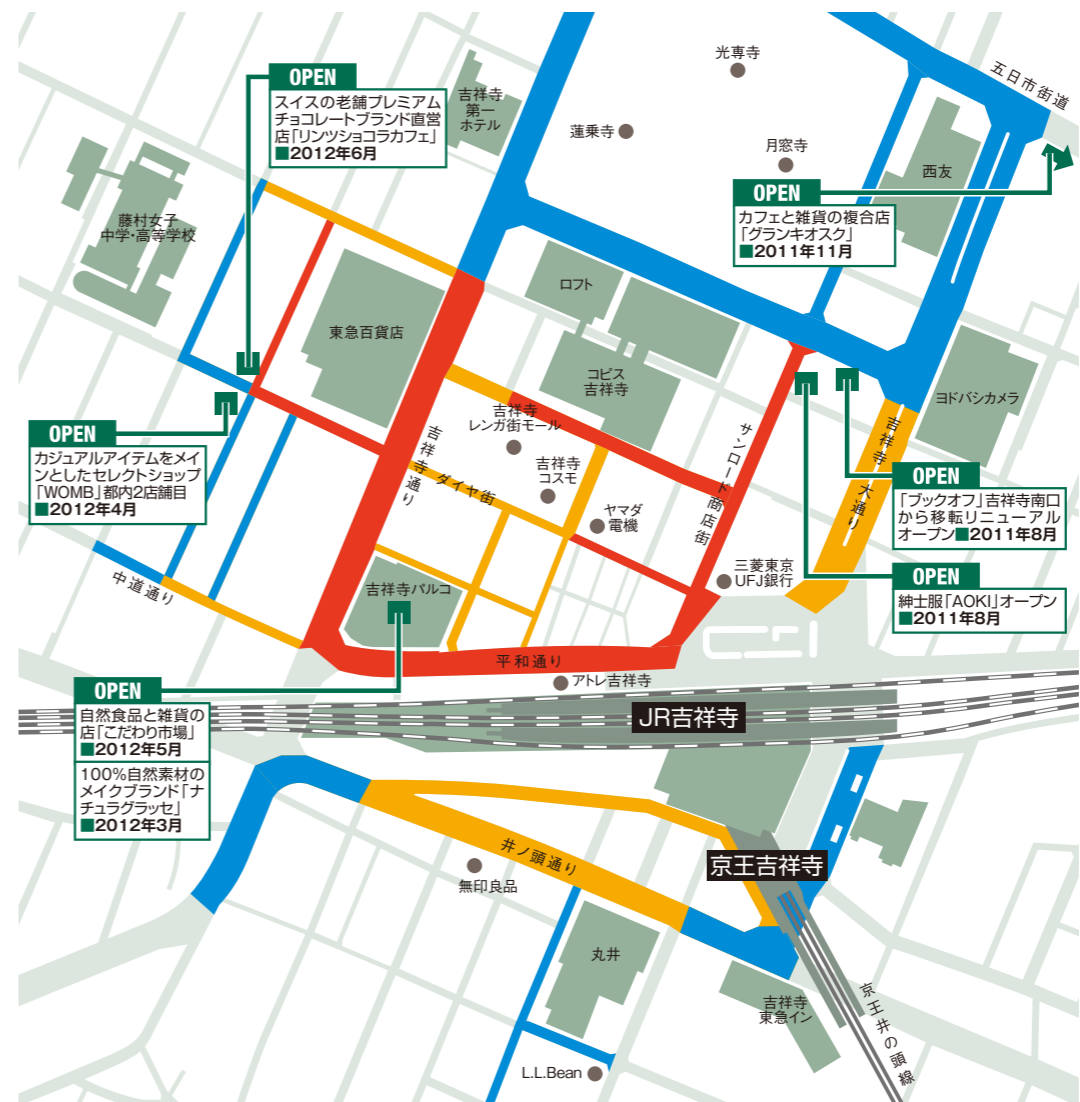
※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

営業担当の一言コメント

シービーアールイー
リテールサービス部
遠山 芳博 (とよま よしひろ)
TEL.03-5470-8751

2010年、三越跡へのヤマダ電機進出により、一躍家電激戦区として話題を呼んだ池袋。その後は「g.u.」の旗艦店、「ユニクロ」の大型店(東武百貨店内)など国内アパレルブランドのオープン以外、特に目立ったトピックはなかったが、2011年7月に概要が公表された「(仮称)東池袋一丁目計画」で「アメリカンイーグルアウトフィッターズ」がオープン予定と久しぶりの外資系ブランドの出店が注目を集めた。さらに「アルマーニエクスチェンジ」が東口ロータリー沿いに路面店をオープン。国内ブランドに加え外資系カジュアルブランドの出店が目につくようになり、家電に次ぐ新たな潮流を予感させる。今後の開発としては、サンシャイン60通りにおいて新築計画があり、テナント構成の面からも十分な話題性が見込まれる。池袋が新たにカジュアルアパレルの街として変貌を遂げるのか否かが注目である。

店舗マーケット情報 都内主要マーケット 店舗賃料相場2012	<h1>吉祥寺</h1>	2007年	増減率(2002年比)	
		月坪売上高	32万円/坪	4.0%
		小売販売額	1898億3200万円	-4.4%



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)
80,000円 50,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	40,000円 23,000円	30,000円 20,000円	20,000円 15,000円
	1F	120,000円 60,000円 30,000円	60,000円 35,000円 20,000円	35,000円 20,000円 18,000円
	B1F	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。

営業担当の一言コメント

シービーアールイー
リテールサービス部
藤田 祐介 (ふじた ゆうすけ)
TEL.03-5470-8751

2012年の吉祥寺エリアは、中心エリアの空室が少ないことから、引き続き安定したマーケットであるといえる。出店状況としては、高い話題性を有する事例は限られるものの「リンツショコラカフェ」、カジュアルセレクトショップ「WOMB」、紳士服の「AOKI」などがオープンし、「ブックオフ」の駅南口からのエリア内移転や、大型商業施設パルコへの自然食物販店の出店なども見られた。今後は、京王吉祥寺駅ビルの建て替えにより、アトレ吉祥寺と併せて「駅」の集客力向上が見込まれる。また、築年数が経過したビルも多いことから、これらのビルの建て替え・リニューアル等の動向も注目される。賃料動向は、メインストリートの1階を含む物件は空室が少ないことから大きな動きはなく、高額の水準を保っている。しかし、駅から離れたエリアや上層階においては出店ニーズが限定的であり、賃料水準も弱含みな状況である。