

全国主要マーケット 店舗賃料相場2012

「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3月1日発行の春季号でお伝えしている、店舗賃料相場の全国特集。今回も、北海道の「札幌」、東北の「仙台」、首都圏の「横浜西口」、名古屋の「名駅」「栄」、中国の「広島」、そして福岡の「天神」の7エリアを調査し、全国主要商業集積地のマーケット動向をお伝えする。加えて、2011年秋季号の「銀座」「表参道」、2011年冬季号の「心斎橋」とともに、「札幌」「栄」「天神」の3エリアにおいて路面店舗のブランドMAPを掲載。現在における各地の商圈を明らかにした。出店トピックスや賃料相場情報と合わせて、各地のマーケット把握にお役立ていただきたい。シービーアールイーの全国ネットワークを駆使した、他に類を見ない市場分析。さらに詳しい商業マーケットに関するご質問は、各地の一言コメントに登場している現地担当者に、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(2010年)	175,580人
地下鉄東西・南北・東豊線大通駅	1日平均乗降客数(2010年)	146,176人
地下鉄東西線バスセンター前駅	1日平均乗降客数(2010年)	14,784人
地下鉄南北・東豊線さっぽろ駅	1日平均乗降客数(2010年)	170,256人
地下鉄南北線すすきの駅	1日平均乗降客数(2010年)	33,324人
地下鉄東豊線豊水すすきの駅	1日平均乗降客数(2010年)	13,358人

エリア内合計
1日平均乗降客数
約55万人

横浜西口

JR各線横浜駅	1日平均乗降客数(2010年)	796,104人
市営地下鉄ブルーライン横浜駅	1日平均乗降客数(2010年)	129,194人
京浜急行線横浜駅	1日平均乗降客数(2010年)	311,022人
東急東横・みなとみらい線横浜駅	1日平均乗降客数(2010年)	327,587人
相鉄線横浜駅	1日平均乗降客数(2010年)	428,224人

エリア内合計
1日平均乗降客数
約199万人

名駅

JR各線名古屋駅	1日平均乗降客数(2010年)	376,000人
地下鉄東山・桜通線名古屋駅	1日平均乗降客数(2010年)	324,852人
地下鉄桜通線国際センター駅	1日平均乗降客数(2010年)	8,356人
近鉄線近鉄名古屋駅	1日平均乗降客数(2010年11月9日)	106,149人
名鉄線名鉄名古屋駅	1日平均乗降客数(2009年)	269,906人
あおなみ線名古屋駅	1日平均乗降客数(2009年)	23,678人

エリア内合計
1日平均乗降客数
約111万人

天神

西鉄線西鉄福岡(天神)駅	1日平均乗降客数(2010年)	131,641人
地下鉄空港線天神駅	1日平均乗降客数(2010年)	115,243人
地下鉄空港線赤坂駅	1日平均乗降客数(2010年)	25,547人
地下鉄七隈線天神南駅	1日平均乗降客数(2010年)	23,838人

エリア内合計
1日平均乗降客数
約30万人

仙台

JR各線仙台駅	1日平均乗降客数(2010年)	149,344人
JR石線あおば通駅	1日平均乗降客数(2010年)	40,360人
地下鉄南北線仙台駅	1日平均乗降客数(2010年)	67,304人
地下鉄南北線広瀬通駅	1日平均乗降客数(2010年)	18,638人
地下鉄南北線勾当台公園駅	1日平均乗降客数(2010年)	26,000人

エリア内合計
1日平均乗降客数
約30万人

栄

地下鉄名城線栄駅	1日平均乗降客数(2010年)	194,504人
地下鉄名城線矢場町駅	1日平均乗降客数(2010年)	49,682人
名鉄瀬戸線栄町駅	1日平均乗降客数(2009年)	39,809人

エリア内合計
1日平均乗降客数
約28万人

広島

アストラムライン本通駅	1日平均乗降客数(2009年)	18,106人
アストラムライン県庁前駅	1日平均乗降客数(2009年)	13,479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3.2万人

調査要領

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

- 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

路面店ブランドマップ
2012年1月に調査都市の路面店で営業中・営業予定の店舗を、アパレル・物販を中心に編集部内で選定して掲載

出典：各社ホームページ、各地方行政発行の統計書等より

仙台

Sendai

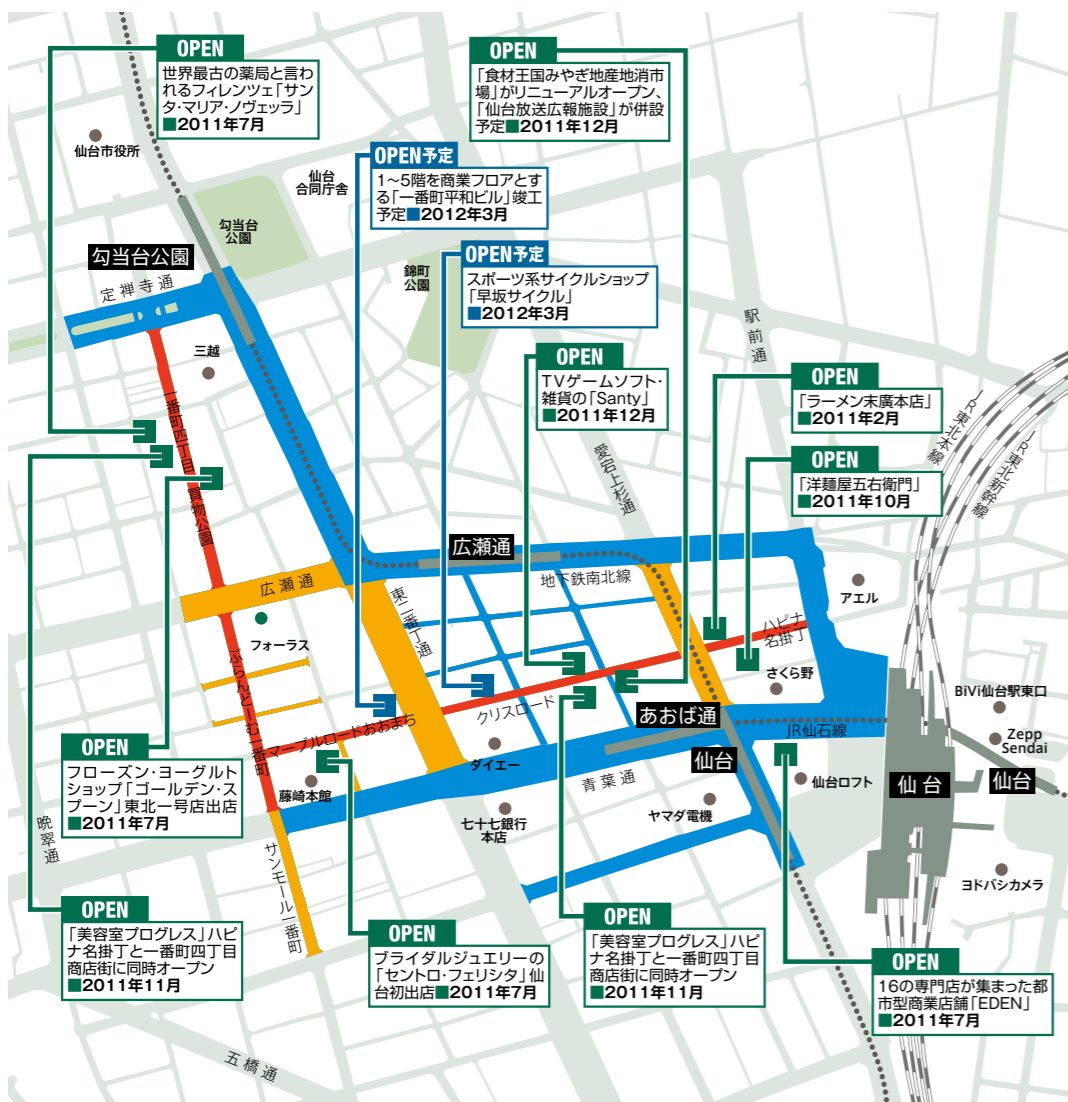
16の専門店が集まる都市型商業店舗「EDEN」



「食料王国みやぎ地産地消市場」リニューアルオープン



1～5階が商業フロアの「一番町平和ビル」竣工予定



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	20,000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



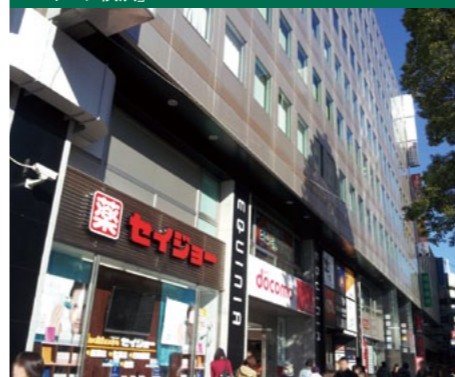
シービーアールイー
仙台支店
後藤 拓己 (ごとう たくみ)
TEL.022-262-5651

昨年の震災の影響により、オフィスの空室率が大幅に低下した。そして、この震災需要による拠点の人員増加・新規開設といった動きが、周辺の飲食店に活気を生み出し、出店をも加速させている。飲食店立地としてはJR仙台駅前の需要が高く、空室物件も少なくなっている。その駅前立地で、昨年7月にオリックス不動産が手がけた「EDEN(エデン)」がオープン。同エリアではめずらしい低層かつクヤキを施設中央に配置するなどの草木が映える店舗づくりが大きな注目を集めた。アーケード内は、アルクと眼鏡市場の複合店がオープンするなど、依然として物販店舗需要としての人気も根強い。また震災後には、復興支援に関わる産直のアンテナショップの出店も見受けられた。3月にはアーケードと東二番丁通りが交差する一等地に「一番町平和ビル」がグランドオープン。1・2階の店舗区画には、ビームス、フランフラン等の出店が予定されている。

横浜西口

Yokohama
Nishiguchi

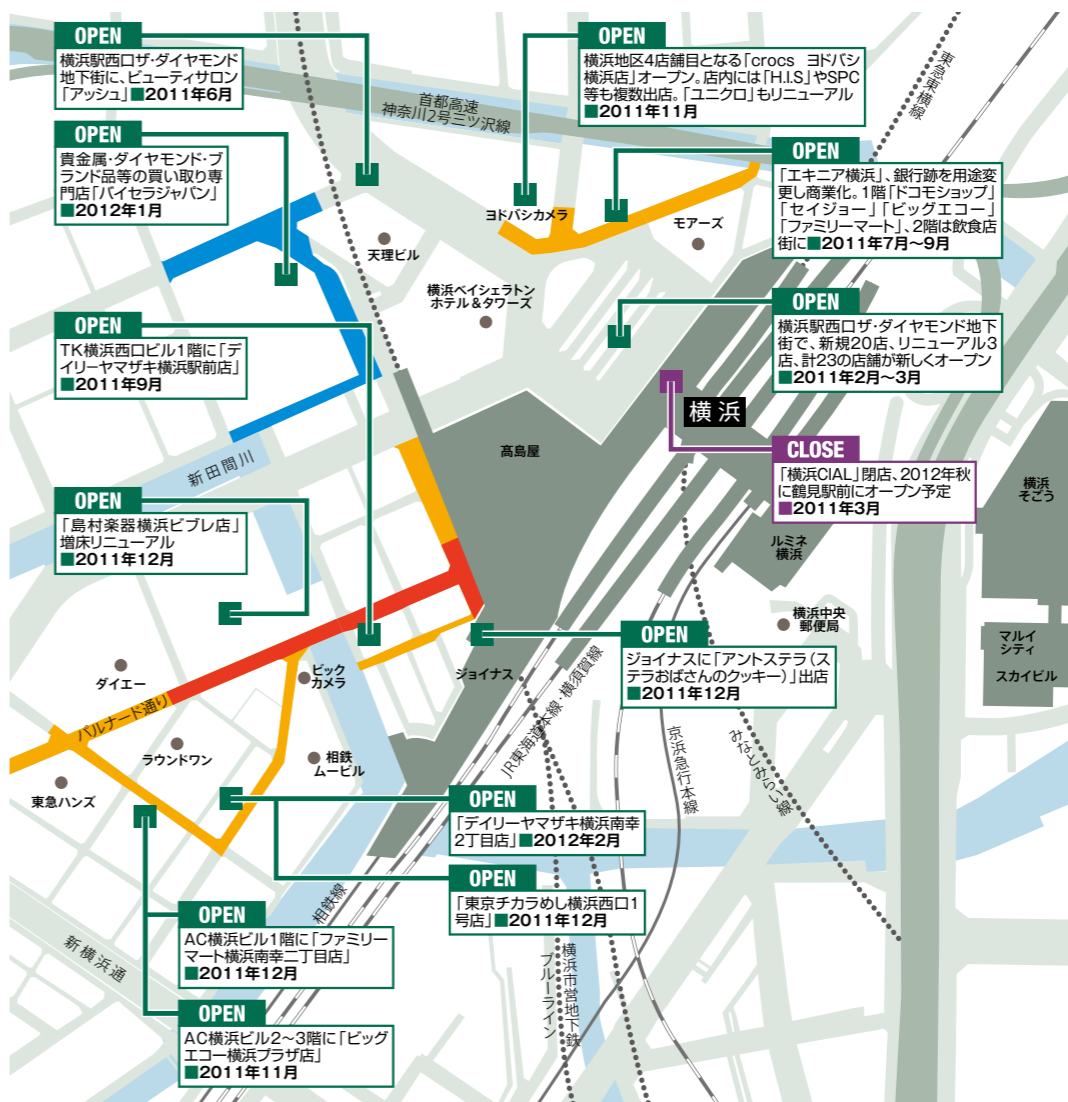
「エキニア横浜」



「アントステラ(ステラおばさんのクッキー)」



「AC横浜ビル」



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	50,000円 25,000円	40,000円 23,000円	20,000円 15,000円
	1F	130,000円 60,000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



シービーアールイー
横浜支店
上野 明日香 (うえの あすか)
TEL.045-316-4311

震災の影響による自粛ムードで一時厳しい状況もあったが、横浜の店舗市場は比較的早い段階で回復しており、これまで以上に高い出店意欲を示す企業も多い。一方、中～大型物件で、複数フロアを一括賃貸していたテナントの退去後、後継テナントのオープンまで時間がかかったケースもいくつか見受けられた。これは、オーナー側の一括賃貸の希望に対し、テナント側の希望面積や賃料負担の関係で最終的にフロア分割となり、その用途変更や条件交渉等で時間を要したものだ。希少性・ポテンシャルの高さから高水準の賃料を維持するエリアではあるが、このようなケースは今後も増えてくると予想される。そういう面では、以前よりオーナーの対応は柔軟になってきているようにも思える。その他、湘南エリアでは昨年11月に大型商業施設「Terrace Mall(テラスモール)湘南」が、関内では今年2月横浜松坂屋跡地に「カトレプラザ伊勢佐木」がオープンし話題を集めている。



営業担当の一言コメント

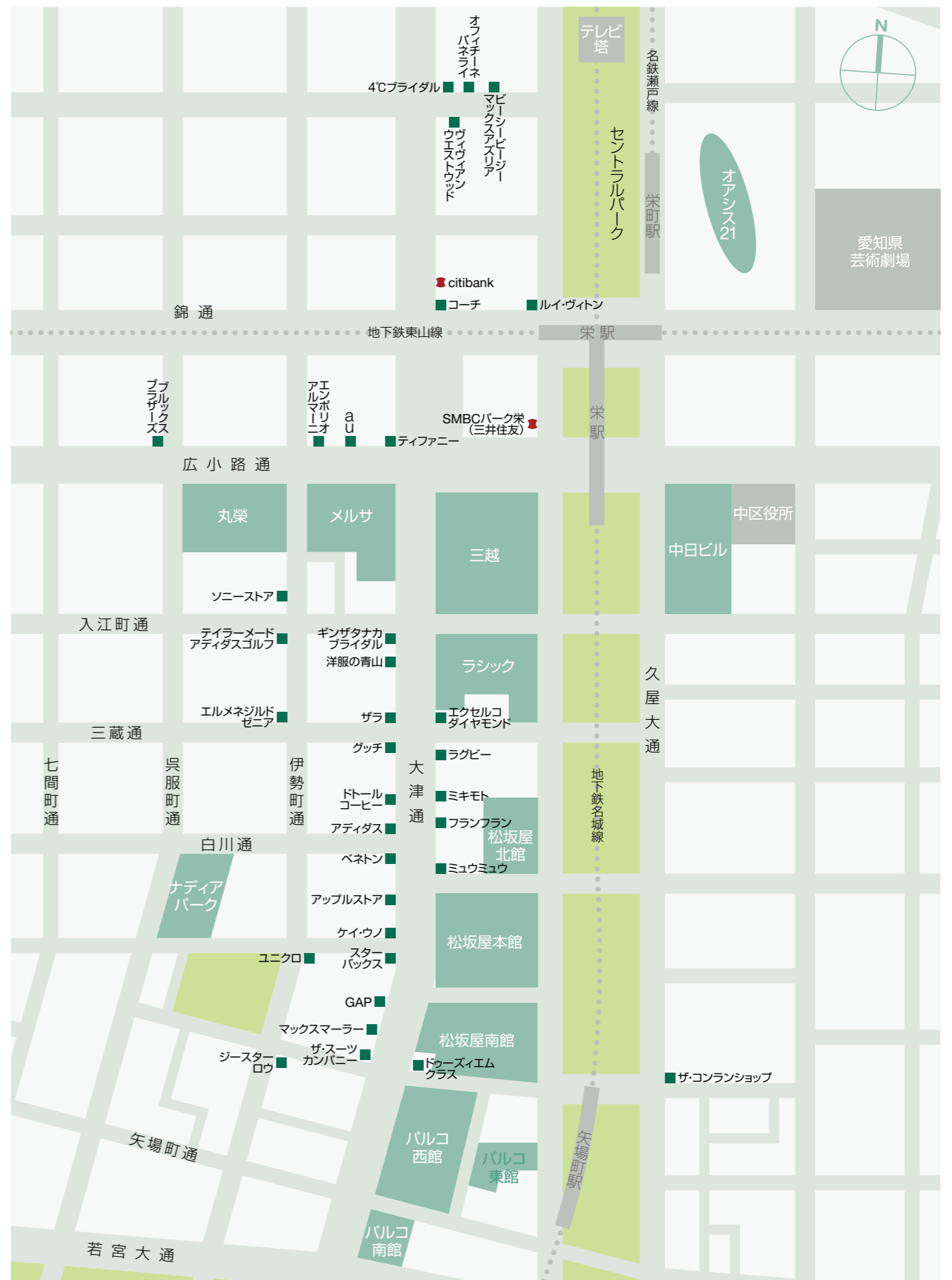


シービーアールイー
名古屋支店
河本 納幸 (かわもと のりゆき)
TEL.052-205-6951

2011年の栄の店舗マーケットは、名古屋駅前比べ大きな商業開発はなかったが、9月18日から11月13日の毎週日曜日、正午から夕刻にかけ南大津通りで歩行者天国が実施された。このような動きは、栄の商圏拡充に一役買うものと思われる。ブランド出店の大きな話題は、昨年オープンしたユニクロのg.u.やファッションセンターしまむらに続き、2012年4月21日松坂屋南館にファストファッションのH&Mが名古屋初出店することだろう。路面店では昨年のアルマーニの出店や今春のラルフローレン出店等、新たな顔ぶれが追加される。栄は名駅に比べ、路面店のポテンシャルは高いと言われているが、依然として出店ニーズは南大津通りに集中。それ以外では、地下街への進出が顕著で、新たな顔ぶれとしてクリスピードーナツ等、知名度が高い店舗の出店も加速している。今後、名古屋駅前商業施設との棲み分けがどのようになっていくか、注視していく必要があるだろう。

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)		
		赤	黄	青
70,000円 30,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	25,000円	18,000円	15,000円
	1F	15,000円	13,000円	10,000円
	B1F	80,000円	40,000円	25,000円
		40,000円	25,000円	15,000円
		25,000円	18,000円	15,000円
		15,000円	13,000円	10,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。



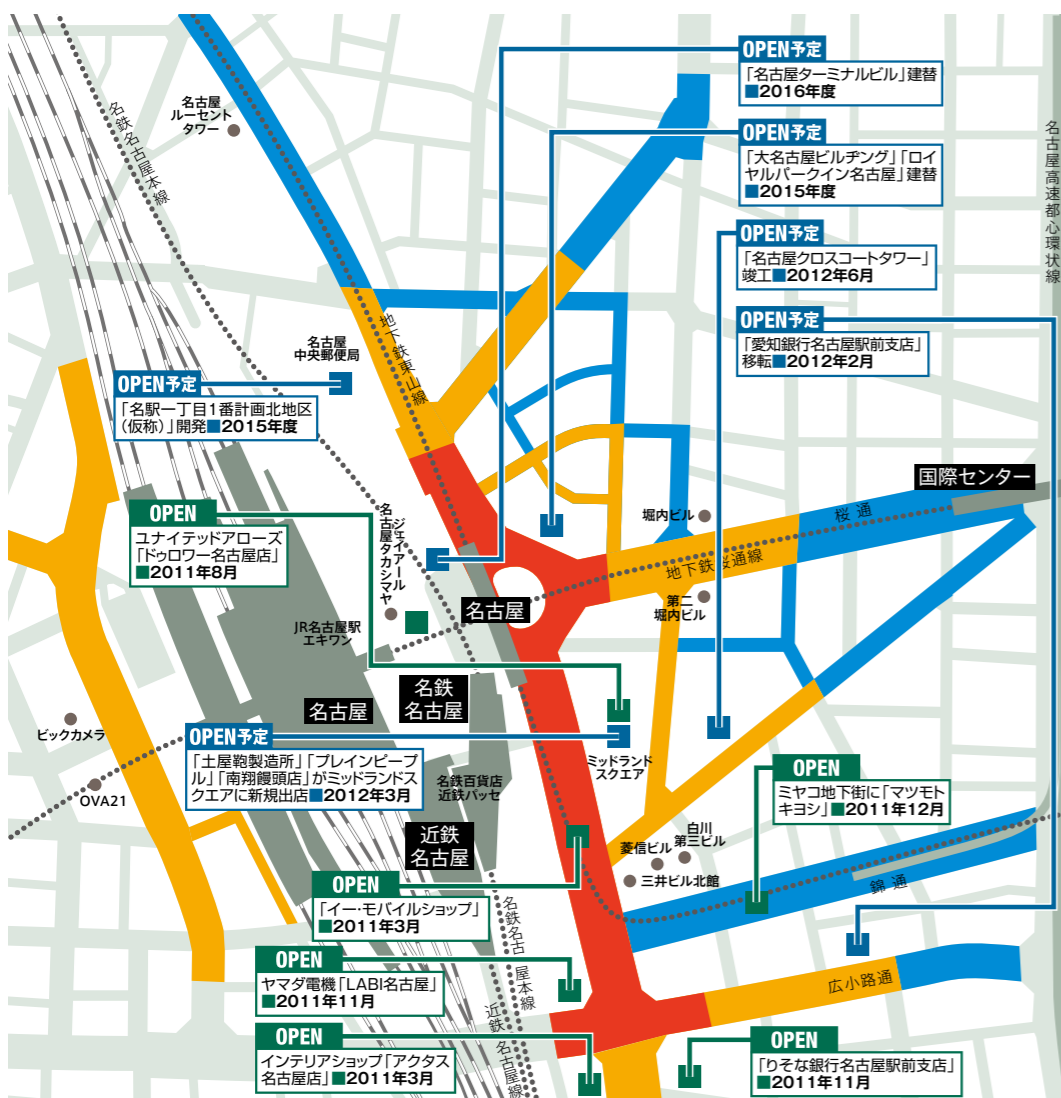
ヤマダ電機「LABI名古屋」



インテリアショップ「アクタス名古屋店」



ユナイテッドアローズ「ドゥロー名古屋店」



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 12,000円	15,000円 10,000円
	1F	70,000円 30,000円	30,000円 20,000円	25,000円 15,000円
	B1F	30,000円 20,000円	20,000円 15,000円	18,000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
名古屋支店
洞口 侑士 (はらくち ゆうじ)
TEL.052-205-6951

昨年は路面店で主な出店事例が少なく、相場に大きな変化はないと思われる。地下街も含めテナントの新規出店が散見されたものの、しばらくは供給不足の状態が続くそう。そんな中、昨年11月に名鉄百貨店ヤング館跡へヤマダ電機LABI名古屋がオープンし、大きな話題となった。また、「名古屋ターミナルビル」建替計画の概要が発表され、2016年度には、ヨドバシカメラの新規出店等が予定されている。「ミッドランドスクエア」も、開業以降順調に集客を伸ばしており、今年3月には開業5周年を迎え、新店舗オープン及び店舗改装を行う予定だ。その他、今年には「大名古屋ビルヂング」の建替工事に伴うテナントの移転や、「名古屋クロスコートタワー」の竣工、名古屋駅の南にある「ささしまライブ24地区」への愛知大学の開校といった動きも見逃せない。今後、名駅エリアの商圏がどのように変化していくか、広域的な広がりにも期待したい。

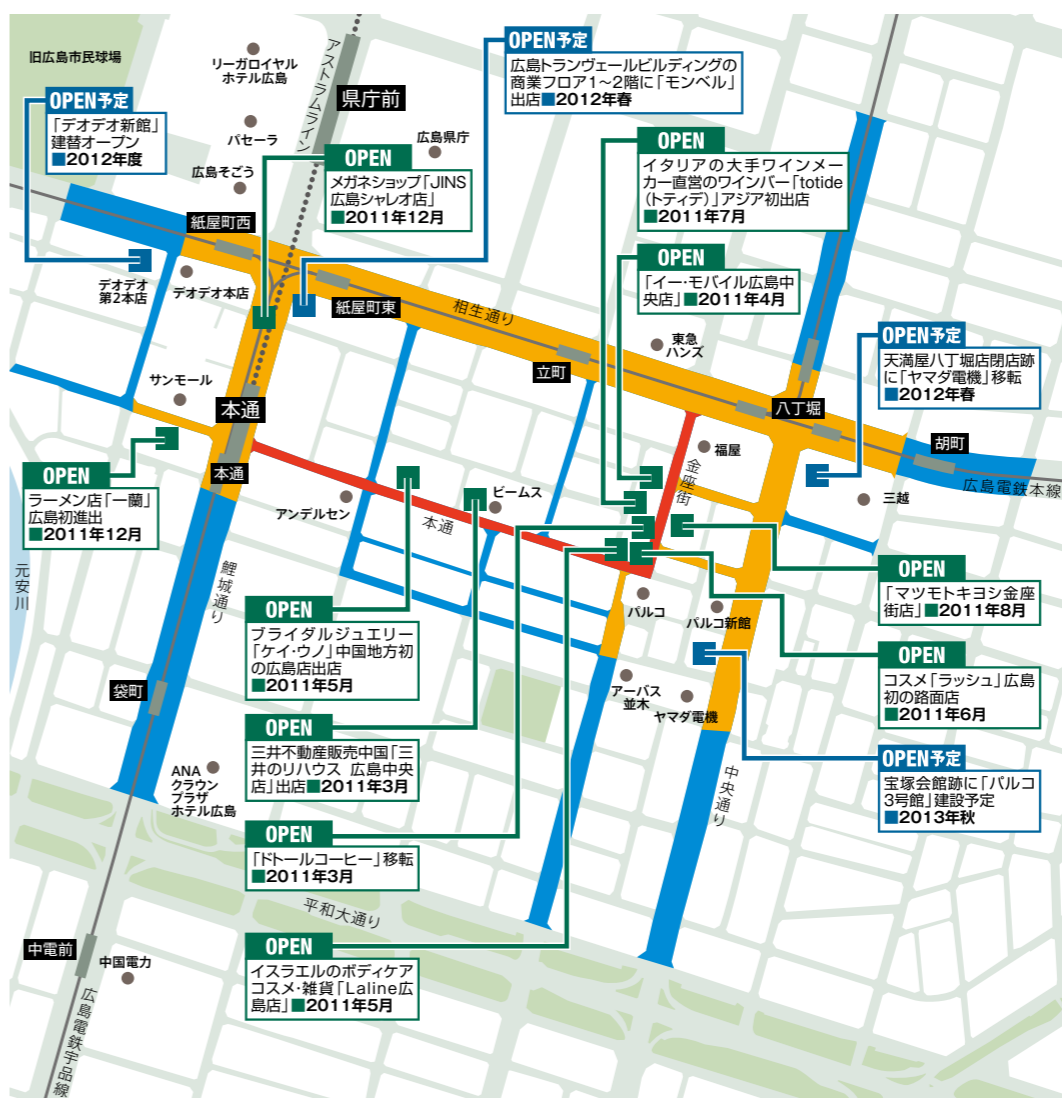
天満屋八丁堀店閉店跡に「ヤマダ電機」移転



広島トランヴェールビルディングに「モンベル」出店



宝塚会館跡に「バルコ3号館」建設予定



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 12,000円	15,000円 10,000円	13,000円 8,000円
	1F	45,000円 25,000円	25,000円 13,000円	18,000円 10,000円
	B1F	15,000円 10,000円	13,000円 8,000円	10,000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

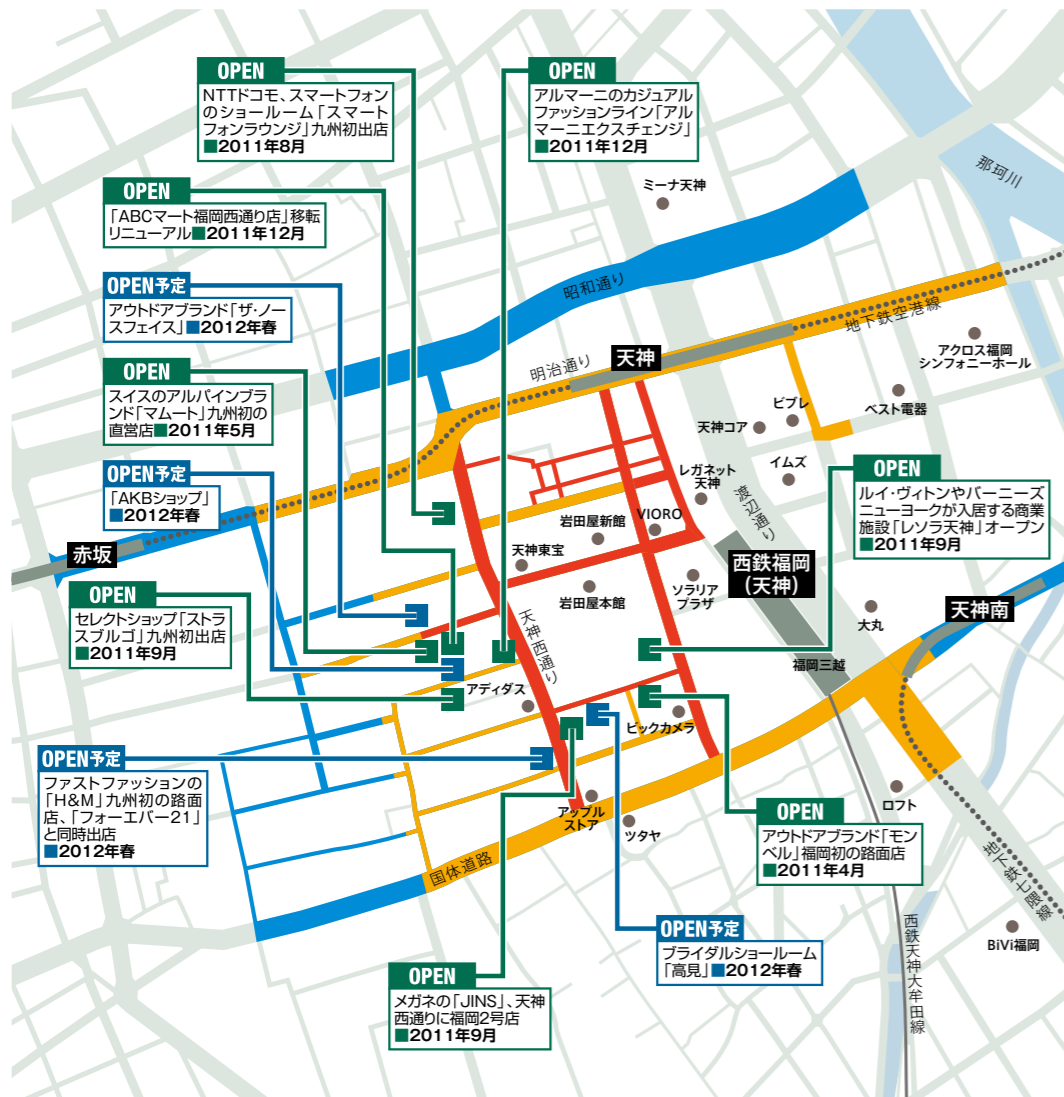


シービーアールイー
広島支店
秋山 幸人 (あきやま ゆきと)
TEL.082-243-9321

2011年は空室消化が進んだ1年であった。2010年以降テナント募集が長期化していた空室に、賃料負担能力のあるコスメ系を中心とした全国型の店舗が相次いで出店。相生通り・鯉城通りといった電車通り、特に本通アーケード街については物件の供給が少なく、解約予告提出後、早い段階で後継テナントが決まる事例が出てきている。テナント動向としては、飲食・物販問わず、幅広い業種・業態で市中心部への出店需要が回復している。路面店を希望する場合、本通アーケードを中心としたエリアは外せないことから、今年も市中心部への需要は継続すると考えられる。広島市の商業圏は、引き続き郊外を含めた多極化が進んでいる。広島駅周辺における再開設計画では、コストコやスポーツクラブ、家電量販店の出店が顕在化。今後の動向に関心が集まっている。2012年は、市中心部において「広島トランヴェールビルディング」の竣工、八丁堀天満屋閉店後のヤマダ電機出店が注目される。

福岡 天神

Tenjin



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 35,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	25,000円	20,000円	18,000円
	1F	12,000円	8,000円	8,000円
	B1F	80,000円	45,000円	20,000円
		20,000円	12,000円	10,000円
		25,000円	20,000円	18,000円
		9,000円	8,000円	8,000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
福岡支店
緒方 憲明 (おがたのりあき)
TEL.092-472-1711

「JR博多シティ」開業以来、博多駅周辺は依然として好調をキープしている。天神のマーケットはその影響を受け若干悪化しているものの、さほど大きな変化はなく、むしろ九州最大の繁華街「天神」の強さが再認識されたといえるだろう。路面店に関しては、2008年以降退店テナントが顕在化し、立地に対する二極化が進んできている。西通り沿いでは、2011年にアルマーニエクスチェンジ、メガネショップ、IINS、ドコモスマートフォンショップが出店し、新店舗が増加している。今年の春にはさらに、H&Mとフォーエバー21が出店することもあり、今後も周辺の店舗物件の動きに注目していきたい。1階出店希望テナントの絶対数は少なく、この時期をチャンスとみるテナントも多く、今年中には中心エリアの1階物件も空室消化が進みそうな気配だ。ただ、基準階のリーシングは困難を極めており、初期投資の負担が軽い居抜き物件を求める傾向がある。

天神 路面店 ブランドMAP

