

2018年8月9日

お問い合わせ先:

CBRE

コーポレートコミュニケーション

03-5288-9283

CBREが主要都市の路面店舗の市場動向レポート(2018年第2四半期)を発表

銀座ハイストリート賃料は2018年Q2を目処にゆるやかな回復傾向に転じると予測

銀座ハイストリートの空室率は対前期比0.1ポイント低下の1.7%

CBRE(日本本社:東京都千代田区丸の内)は本日、2018年第2四半期(Q2)の路面店舗の市場動向を発表しました。

【注目動向】

- ◆ 2018年6月の訪日外国人数は対前年同月比15.3%増の270.5万人で、6月として過去最高を更新。航空路線の新規就航や増便、好調なクルーズ需要などに加え、訪日旅行プロモーションが奏効した模様
- ◆ 2018年6月の全国百貨店売上高は、対前年同月比3.1%増で2カ月ぶりのプラス。化粧品(同15.8%増)や高額品(同6.3%増)は好調だったほか、クリアランス効果や気温上昇などを背景に衣料品が同4.3%増と7カ月ぶりのプラスに転じた。免税売上高は同52.5%増の約281億円。中国の端午節休暇があったことなどが売上増加に寄与した
- ◆ 東京・大阪・名古屋のプライム賃料は、いずれも前期比横ばい。ただし、ラグジュアリーを中心にリテーラーの出店ニーズが増加

【2019年末までの銀座ハイストリートの賃料予測】

訪日外国人のさらなる増加や堅調な高額品売上を背景に、銀座ハイストリートの賃料は、今期(2018年Q2)で底を打ち、今後は、ゆるやかな回復傾向に転じると予想。

東京(銀座、表参道・原宿、新宿、渋谷)

2018年Q2の東京プライム賃料(想定成約賃料、共益費込)は、12期連続横ばいの40万円/坪となりました。銀座では、ラグジュアリーブランドの出店ニーズが増えており、銀座に路面店舗がないブランドのほか、立地改善の動きが複数みられました。表参道・原宿では、好立地の物件に現行テナントの賃料を超える金額でラグジュアリーブランドの出店ニーズが集まりました。新宿では、既にドラッグストアが集積しているエリアに、新たに出店を計画するドラッグストアの動きがみられました。渋谷では、公園通りの好立地で、スポーツ用品店の出店が内定した事例がありました。

今期の銀座ハイストリートの空室率は1.7%で対前期比0.1ポイントの低下となりました。対前年同期比では0.7ポイント上回っています。銀座ハイストリート賃料(想定成約賃料、共益費込)は254,000円と、3期連続の横ばいとなりました。

CBRE リテール営業統括部ディレクターの奥村眞史は、「ラグジュアリーブランドの出店ニーズが着実

に回復している。中には、既に銀座や表参道エリア内に既存店舗を持っているラグジュアリーブランドが、好調な売り上げを背景に新店舗の出店を検討しているところもある。また、ドラッグストアの出店ニーズも引き続き強い。訪日外国人の買い物動線となるハイストリートのみならず、セカンダリーエリアへの新規出店もみられている。訪日外国人数は増加傾向にあり、今後もドラッグストアをはじめとしたインバウンド需要の取り込みを狙う出店ニーズがみられそうだ」とコメントしています。

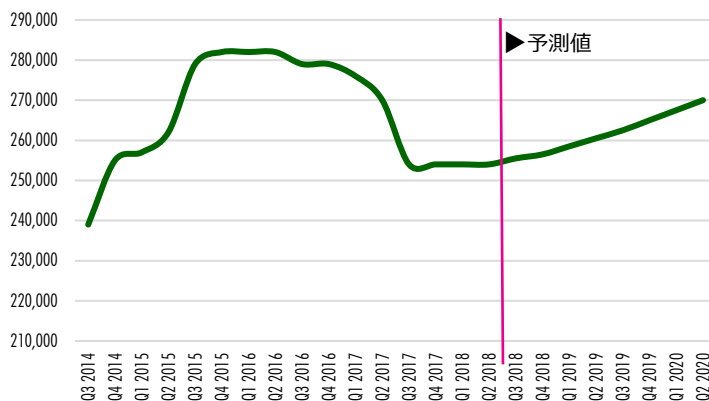
■銀座ハイストリートの空室率

	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018
銀座	1.0%	0.8%	1.5%	1.8%	1.7%

出所:CBRE

※ハイストリートにおける即入居可能な空室が対象となります。

■銀座ハイストリートの賃料予測* *ハイストリート賃料の上限と下限の平均値



出所:CBRE

大阪(心齋橋、梅田)

2018年Q2の大阪のプライム賃料(想定成約賃料、共益費込)は、8期連続横ばいの30万円/坪となりました。心齋橋では、心齋橋筋商店街を中心に、引き続きインバウンド需要を狙ったドラッグストアや家電量販店の出店ニーズがみられました。梅田では、新たなホテルが複数開業したことで外国人旅行者の数が増え、訪日客の取り込みを狙ったドラッグストアの出店ニーズが増えつつあります。

CBRE 関西支社リテール営業統括部シニアディレクターの橋川剛は、「心齋橋筋商店街など、訪日外国人に人気のエリアを中心に引き続きドラッグストアの強い出店ニーズがみられる。ドラッグストアによる成約賃料の水準は他の業態に比べて高く、その差は“爆買い”によってドラッグストアの賃料負担能力が急騰した2015年頃から縮まっていない。ただし、オーナーの中には商店街のテナントミックスを考慮し、ドラッグストア以外の誘致を優先するケースが複数ある。訪日観光客が増加する一方で減少傾向にある日本人の来訪を促進したい考えだ」とコメントしています。

名古屋(栄)

2018年Q2の名古屋のプライム賃料(想定成約賃料、共益費込)は、2期連続横ばいの14万円/坪となりました。栄エリアでは、ハイストリートを中心に、栄エリアに路面店舗がないラグジュアリーブ

ランドの出店ニーズが複数みられています。一方、既存のラグジュアリーブランドの中には、路面店舗から百貨店内に移転する動きもありました。

CBRE 名古屋支店リテール営業統括部シニアディレクターの大上英男は、「高級時計などを中心にラグジュアリーブランドの出店ニーズが回復している。一方、アパレルブランドの中には業績不振による閉店や日本撤退が複数みられている。しかし栄エリアの評価の高さは変わっておらず、後継テナントは複数のリテラーの中から時間を掛けずに決定しそうだ。ただし、賃料総額が高額となる比較的面積が大きい物件では、検討可能なリテラーがおらず、オーナーが分割対応をすることでリテラーのニーズに合致させようとしている」とコメントしています。

マーケットの解説詳細は、本日発刊の「ジャパンリテールマーケットビューQ2 2018」または弊社ホームページ上でもご覧頂けます。

<https://www.cbre.co.jp/ja-jp/research-reports/retail-reports>

CBRE 日本法人について

CBRE 日本法人は、不動産賃貸・売買仲介サービスにとどまらず、各種アドバイザリー機能やファシリティマネジメント (FM) などの 18 の幅広いサービスラインを全国規模で展開する法人向け不動産のトータル・ソリューション・プロバイダーです。CBRE の前身となった生駒商事が 1970 年に設立されて以来、半世紀近くにわたり、日本における不動産の専門家として、全国 10 拠点で地域に根ざしたサービスを展開してきました。企業にとって必要不可欠な「ビジネスインフラ」として認められる不動産アドバイザリー&サービス企業を目指して、国内 1,000 名を超えるプロフェッショナルが、最適かつ確かな不動産ソリューションを中立的な立場で提供いたします。詳細につきましては日本国内ホームページ www.cbre.co.jp をご覧ください。公式 Twitter アカウント: [@cbrejapan](https://twitter.com/cbrejapan)

CBRE グループについて

CBRE グループ (NYSE: CBG) は、「フォーチュン 500」や「S&P 500」にランクされ、ロサンゼルスの本拠とする世界最大の事業用不動産サービスおよび投資顧問会社です (2016 年の売上ベース)。全世界で 75,000 人を超える従業員、約 450 カ所以上の拠点 (系列会社および提携先は除く) を有し、投資家、オキュパイヤーに対し、幅広いサービスを提供しています。不動産売買・賃貸借の取引業務、プロパティマネジメント、ファシリティマネジメント、プロジェクトマネジメント、事業用不動産ローン、不動産鑑定評価、不動産開発サービス、不動産投資マネジメント、戦略的コンサルティングを主要業務としています。

※免責事項: 本文書は貴社の責任と判断で利用いただくものであり、弊社は、貴社又は第三者が本文書に基づいて行われた検討、判断、意思決定及びその結果について法律構成・請求原因の如何を問わず一切の責任を負わないものとします。