

株式会社ビルズの店舗専門情報誌

BUILD'S

店舗マーケット情報 第六号



新春号

BUILD'S 店舗マーケット情報 第六号

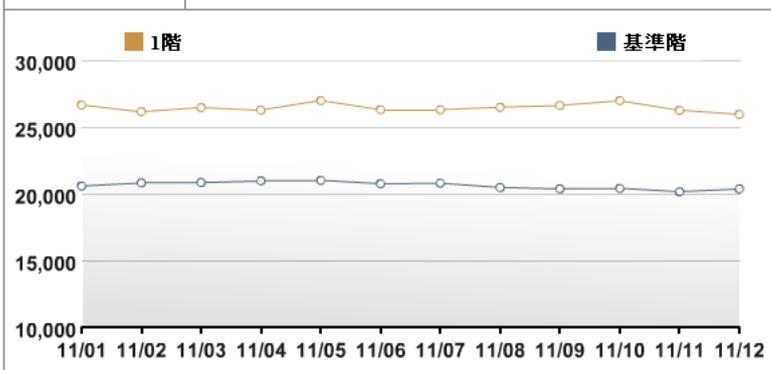
- 1 2012年1月1日現在の店舗賃料相場・傾向 (P2)
- 2 最近の主な店舗業界ニュース (P3)
- 3 法令上のポイント (P3)
- 4 成約店舗のご紹介 (P3)

2012年1月15日発行

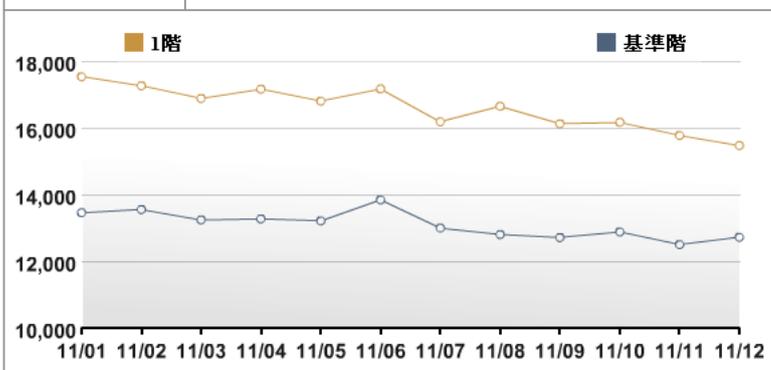
MARKET DATA

① 2012年1月1日現在の店舗賃料相場・傾向

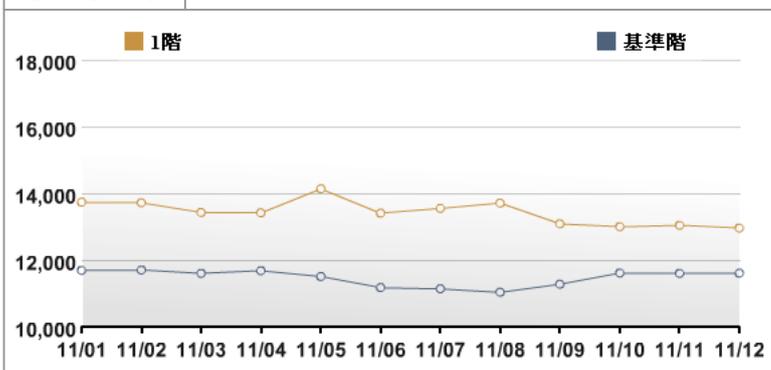
東京都 平均：@25,951円 最高：@280,000円 最安：@3,936円



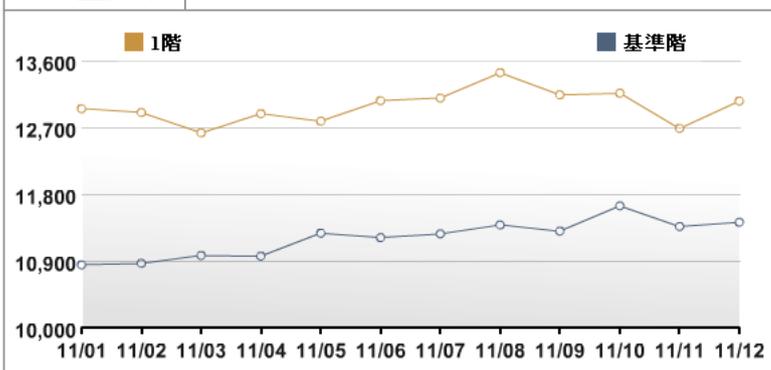
神奈川県 平均：@15,469円 最高：@58,945円 最安：@3,077円



千葉県 平均：@12,960円 最高：@40,712円 最安：@2,488円



埼玉県 平均：@13,057円 最高：@72,058円 最安：@1,659円



※上記は坪当たりの単価です。消費税を含んでおります。
 ※「基準階」は1階以外の階数を表しています。

首都圏は商業施設の開業ラッシュ、そして今年の消費動向はどのように？

新年明けましておめでとうございます。
 今年は話題の渋谷駅前をはじめ、首都圏の主要ターミナルで20箇所以上の新規商業施設がOPEN予定です。鳴り物入りで様々な「消費を刺激する場所」があちこちに誕生する事は消費意欲を大いに刺激してくれそうです。同時に年明けからは様々な角度から「今年は消費の拡大」を予測するニュースも流れていて、販売と購買の流れが大きく変わることは日本経済にとっても大変喜ばしい事だと思えます。

但し消費内容を「飲食消費、物販消費、サービス消費」と仕分けをしてみると、それぞれの消費傾向には違いがあるようです。

日々、消費と密接に関係している店舗動向の情報に接する機会が多い業界に身を置いていると、大よその動向が見えてくる時があります。

そのような膨大な情報から現状の消費の方向性を観察していると、次のような傾向が顕著です。

消費の増大傾向が見えてきている順番は、「1、物販系消費、2サービス系消費、3飲食系消費」。

つまり「食べる事よりも欲しいモノを買い、たまには贅沢なサービスを経験したい」と言う優先順位が、

「多少は高くても美味しい食事が出れば、欲しいモノやサービスは我慢する」と言う人々よりも多い傾向が見られます。(感覚的には7対3くらいでしょうか)

恐らくはこのような消費の方向性を分析・反映してか大手飲食チェーンは「新規出店は抑制して既存店舗のてこ入れ」と言う傾向が多く見られます。また50坪を超える飲食店舗の出店にはあまり積極的ではありません。しかしながら店の面積が小さめで客単価の低いファーストフードや丼物チェーンなどの店舗は出店拡大の傾向が多く見られます。その反面、高級飲食店舗は有名店も含めて昨年かなりの数が閉店しました。ミシュランで星を取っていても閉まる店もいくつもありました。良く「高級飲食店は経営が難しい」と言われますが、そうではなくそもそも「それほど市場が大きくない」のに出店が多すぎる事が原因だと思います。それに引き換え物販店舗はほぼ全ての業態で「今年は積極出店」と言う傾向が顕著に見られます。また新たな海外物販勢の「日本進出」も計画が発表されています。昨年は震災の影響もあり「省エネ・節約」が合言葉のように生活消費にも大きな影響を及ぼしました。

ですが「消費」が拡大しなければ「生産」が拡大しないのは当たり前の事です。

今年は辰年で、「竜」と言えば「上昇」を連想させます。ですから今年は気持ちを切り替えて、様々な景気拡大トライを全ての企業が取組み、暗い空気は払拭し、みんなが景気の「上昇」を目指せば、まだまだ日本は頑張れる！

そんな強く前向きな想いで新年をスタートしたいと思えます。

本年もどうぞ宜しくお願い致します。

株式会社ビルズ
 代表取締役 井上 良介

NEWS

② 最近の主な店舗業界ニュース

インファーマ、セブンと共同仕入れ奏功 ドラッグ事業黒字に
1月末閉店のそごう八王子店跡、JR系が直営SC
イオン、マルエツ株出資比率実質3分の1超に
TSUTAYA店舗、中古販売など14日間停止処分
イオン、中国で出店攻勢 中間層に照準
すかいらーく、改装投資を倍増 集客強化狙う
ウェンディーズが日本再進出 表参道に27日開店
中国北部の吉野家とDQの計300店、事業価値は350億円
ワタミ時価総額、外食3位に 本業より介護に評価
くらコーポ、10月期は3期ぶり減益 既存店が不振
イエローハット、同業モンテカルロを買収 中国地方を強化
ファストリ、11月の国内ユニクロ既存店売上高前年比1.0%減
丹靑社、一転営業減益に 12年1月期5割減
マクドナルド、13年春の新卒採用4倍に
ミニストップ、ベトナムに1号店 ホーチミン市に
マクドナルド、11月の売上高8.7%増
太宰府参道にスタバ 隈研吾氏設計で木組み風デザイン
ワタミ、バングラデシュで「ソーシャルビジネス」 2014年にも
吉野家、焼いた豚肉を乗せた豚丼 並盛り380円
良品計画の営業益15%増 3~11月120億円、国内事業伸びる
きちりや共立メンテ、学生の就活支援 人手や利用者の確保狙う
トリドール、中国にうどん店100店 14年度までに
「am/pm」最後の看板消える ファミマに転換で
ホリイフード、新型居酒屋で攻勢 ノンアルコール充実
トリドール、中国にうどん店100店 14年度までに
「サブカルの街」中野、観光協会設立 アニメ・食で外国人誘客
ひらまつ、有利子負債残高3割圧縮 12年9月期
すき家全店に無線非常ボタン センシブが防犯強化
ロッテリア、サーロインステーキ挟んだバーガー 1月17日から
ビッグアメリカ新作「5000万個売る」マクドナルド社長
「TSUTAYA」、盗品買い取り防止へ社内委員会
横浜駅地下街「ホルタ」35億円投じ改装 1年かけ店舗刷新
インファーマ、首都圏にドラッグストア集中出店
レッド・ロブスターのダーデン28%減益 9~11月
ジーンズメイト、最終赤字11億円 3~11月単独
青山商事、ヨーカ堂に出店拡大 駅近くの店舗に狙い
ゲオHD、不明朗取引の再発防止へ特別委
サークルKサンクス、脱退求めたCVSと和解
ラオックス、中国1号店を31日に開業
リンガーハット、東北で出店加速 仙台に食材拠点
ユニー営業益25%増 3~11月、スーパーのPB商品好調
ユニクロ、商品構成を見直し 婦人服など流行取り入れ
トイザらス上陸20年、玩具市場様変わり 家電量販店など台頭
アークランド最高益 12年2月期43億円、復興需要で販売増
ゲオの都内3店を搜索 盗品ソフト買い取り容疑
ローソン、インドネシアに1万店 10年以内目標に
ガリバー、中古車店倍増 16年メド800店
コンビニ売上高、11月は7.5%増
ユニクロ、新卒・中途採用を一本化 年500人に倍増
リンガーハット、東北で出店加速 仙台に食材拠点
三井不、日本橋に江戸の街並みを再現 神社や石畳整備
セブン&アイ、経常益最高 11年3~11月期2170億円前後
食品スーパー売上高、11月は2.1%減 4カ月連続前年割れ
ローソン、営業益170億円 9~11月最高
ハイデ日高、営業最高益に 3~11月単独
米衣料アメリカン・イーグル、日本に来春進出
ダイエー、22店で元日休業 食品スーパー対象
丸紅、相鉄HD傘下のスーパーに20%出資
「終日営業は義務」加盟店主が敗訴 コンビニ訴訟で地裁判決
セブン&アイ、経常益最高 11年3~11月期2170億円前後
サッポロHD、恵比寿ガーデンプレイスを100%所有へ
ビックカメラ、有楽町にアウトレット 旧型を格安で
ブックエース、CCCと日販が資本参加
アイン、九州に出店攻勢 同業買収で6店舗取得

LAW

③ 法令上のポイント

用途変更(その1)

今日、多くのオフィスビルに店舗が入居しているのを目にします。ビルオーナー様にとって、店舗はビルの利便性を高める上でも、収益性の面でも魅力的なテナントでしょう。また、テナント側にとっても、スピーディーな出店を進める上で、オフィスビルの空室を利用することは重要な戦略となっています。しかし残念なことに、この店舗出店では、建物の用途に関して違法に行われていることが多いのもまた事実です。前入居者が物販のところに物販、飲食から飲食というように、類似相互間の店舗の変更であれば問題は少ないのですが、それまでオフィスだったところに店舗が出店するのはもちろん、前テナントが店舗であっても、出店する業態によっては用途変更が必要になることがあるのです。用途変更に関する重要な法規は、建築基準法と消防法の二つがあります。どちらも人と建物の安全を重視した法律でありながら、その視点は微妙に異なっています。建築基準法では火災の延焼を最低限に食い止めることが重視され、火元の安全性は自己責任に委ねられています。一方、消防法では、避難路の確保など、火元を含めた不特定多数の安全に主眼を置いており、求められる安全性の質が異なっているのです。今回は、実際に用途変更を行う場合の重要点について話したいと思います。

CLIENT

④ 成約店舗のご紹介



auショップ日暮里店

日暮里駅前に移転OPENしました。カフェのような雰囲気の店内になってます。駅出口すぐ脇への移転の為、今まで以上に利用しやすくなりました。

ドスパラ新宿店

パソコン・スマートフォンの専門店!1、2階76.18坪で12月下旬 新宿西口にOPEN! 出店意欲が高く今勢いのある優良企業です。



ラフィネ恵比寿店

リフレクソロジー、ボディケア、フェイスセラピーなどのサービスを通じ、体と心を開放させ贅沢なリラクゼーションのひとつときが過ぎます。

首都圏60,000件 店舗物件情報No.1

店舗のことならビルズにお任せください。

近隣の相場資料を無料でご提供します。

店舗賃料は一般にはなかなか相場が解かりにくいと言われています。ビルズでは蓄積された60,000棟の店舗データベースから近隣の正確な店舗賃料相場資料をご提供致します。通常は契約法人企業さまだけに有料販売を行っている専門調査データですので、お取り扱いには慎重にお願いしております。

オーナー様から評判です。

「頼むならちゃんと動いてくれる業者さんが良いね!」
「一体全体どんな相手にウチの店舗を紹介しているの?」という質問に即答出来る店舗不動産会社はこれまでありませんでした。ビルズではそんなオーナーさんの不安にお答えすべく「ご紹介済みの企業リスト」をご提供しております。

お問い合わせ先:

03-5333-5641
平日9:00~18:00迄受付

ホームページへのアクセスは、

株式会社ビルズ **検索**

モバイルサイトへのアクセスは、



ビルズモバイルサイト
URL) <http://m.builds.jp/>

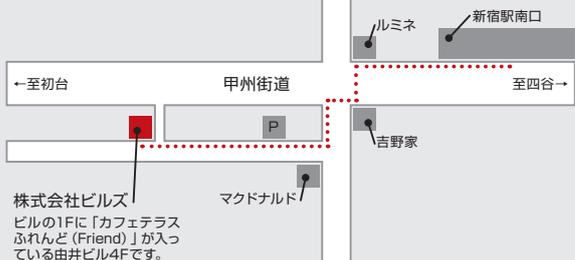
優良企業2,000社へ直接ご紹介致します。

各企業の「出店計画は必ず毎年変化」しています。私共は「店舗専門会社」ならではのネットワークを使い、常に「最新の店舗展開データ」を保持しています。中でも優良な法人企業様とは全て直接お取引がございますので、安心してお任せください。

株式会社ビルズ 会社概要

社名	株式会社ビルズ
所在地	〒151-0053 東京都渋谷区代々木2-11-2 由井ビル4階
TEL	03-5333-5641 (代表)
FAX	03-5333-5699
免許証番号	東京都都知事 (3) 第77359号
設立	1999年2月 (平成11年2月)
資本金	1,000万円
代表者	代表取締役 井上 良介
事業内容	「店舗用不動産」情報仲介専門

JR新宿駅南口から徒歩3分です。
ご来店を心よりお待ちしております。



お試しクーポン券をご用意しました!

「近隣店舗相場MAP」と「賃料相場データ」ご利用券を無料にてご用意しました。(調査資料は通常5万円のところ1回無料!)
ご所有のビルの店舗相場が知りたいオーナー様大変好評です。
(一般に店舗相場はなかなか表には出てきません)

お試しクーポン券

★近隣店舗相場MAP
★賃料相場データを1回無料でご利用いただけます。本券を切り取ってご利用ください。

BUILD'S 2012年1月15日発行分
(キリトリ)

株式会社ビルズの店舗専門情報誌

BUILD'S

店舗マーケット情報