

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 第九号



新春号

BUILD'S 店舗マーケット情報 第九号



1

2013年2月1日現在の礼金・更新料の相場 (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)

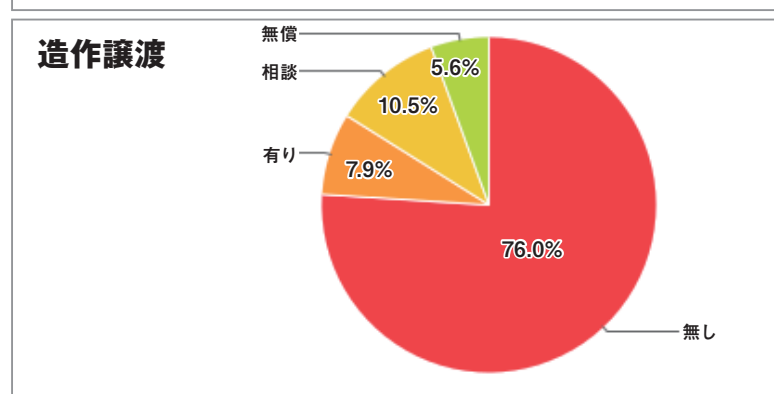
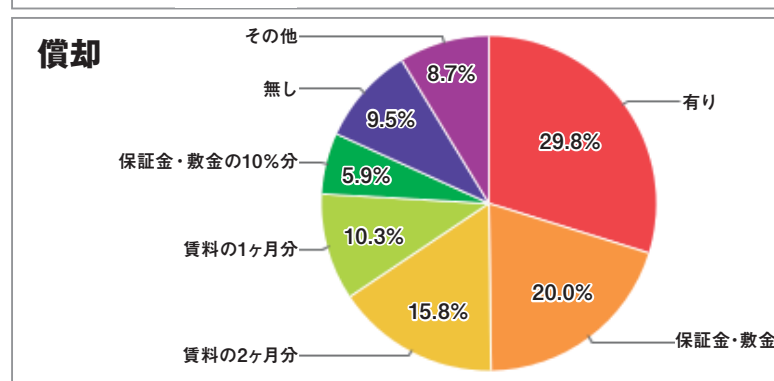
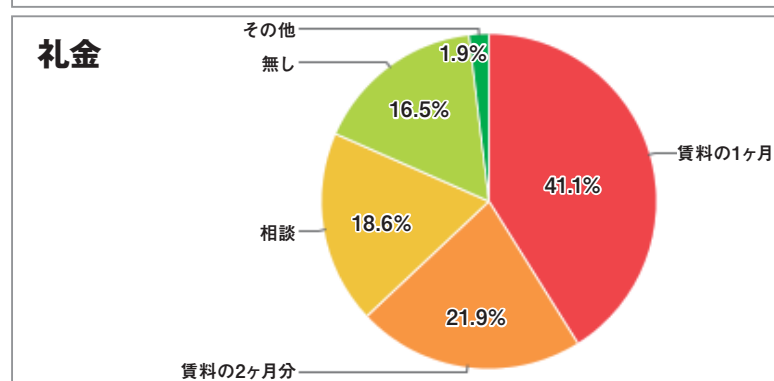
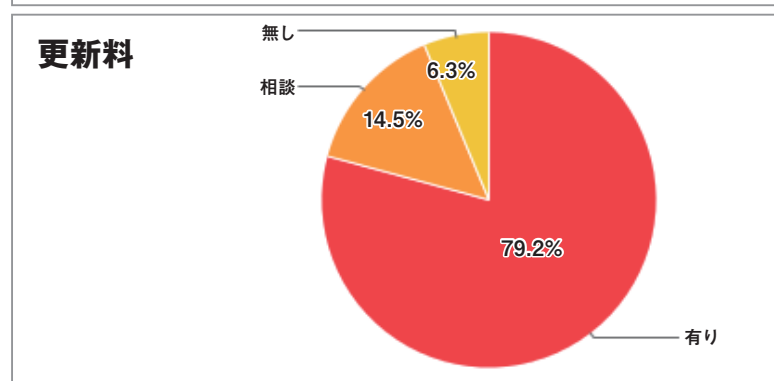
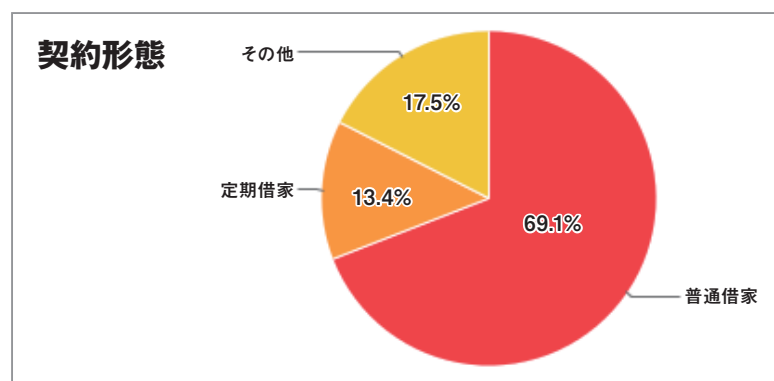
4

成約店舗のご紹介 (P3)

MARKET DATA

新春
特集

① 2013年2月1日現在の礼金・更新料の相場



店舗契約における契約諸条件

昨年末より弊社のホームページでは左欄のような「店舗募集の際の諸条件」を統計的にグラフ化しています。

1) 定期借家と普通借家契約の割合について

平成12年3月から施行された「定期借家契約」ですが、13年経った現在でも契約割合の比率は13%と、思ったよりも普及はしていない事が分かります。

理由は色々考えられますが大きな理由としては、「まだまだ不景気なためテナントの意向で普通借家契約で成立するケースが多い」のでは無いでしょうか？

元々は「貸主と借主が対等な立場で契約期間や家賃等を自由に定め、合意の上で行われる賃貸借契約」としてスタートしましたが、認知度の上昇の割にはあまり浸透していないのが実態です。

2) 更新料について

なんと80%が「有り」という集計でした。

これはもう一般的には「更新料はあります」と言っても差支えは無いでしょう。

3) 礼金について

これも60%以上が「有り」となっていますが、実際には礼金については「交渉によりカット」されるケースも数多く存在します。

大手テナントさんによっては「礼金設定のある物件は稟議は通らない」テナント企業もいらっしゃいますので、まあ「もし頂けたらラッキーな交渉材料」位に考えて置くほうが結果的には「長期的に優良なテナント誘致が出来る」かも知れません。

4) 償却について

償却も60%ほどが「有り」の設定で募集を行っています。が、礼金と性質は似ている投資金銭ですので、テナント側では「とても両方は払えない」という交渉過程が数多く存在します。

5) 引き渡し状態について

最近は大企業さんに無許可で「店舗造作譲渡代金」を設定して「居抜き」で後継テナントを探す入居者も増えていますが、許可する場合でも資産管理、造作所有権、躯体への影響、などをしっかり確認しておかないとトラブルの原因になりますので注意が必要です。

NEWS

② 最近の主な店舗業界ニュース

壺番屋、「尾張中華そば」東京・福岡に出店
食品各社、コンビニ向け増産 客層拡大で需要増
ファストリ、米高級ジーンズブランド買収 250億円
紀伊国屋書店、52.9%税引き増益 12年8月期
ローソン、ヤフーと宅配 ネットが第2の店舗に
11月の百貨店売上高、軒並み好調 冬物衣料がけん引
サイゼリヤ、中国・広州に現法設立
外食店に介護付き住宅 学研とデニーズが複合施設
良品計画の3~11月、営業最高益に 衣料品が好調
おかしのみちおか、東京・小平市に新店 100円雑貨扱う
すき家、牛丼並盛250円に 年間3億人突破「感謝祭」
H&Mが古着回収 世界初の48カ国実施
最大級のREIT上場続々 米系など2000億円規模
米マクドナルド元社長、すかいらーく会長就任へ
安楽亭、牛ユッケ提供店拡大 13年中に全店めざす
ファミリーマート、12日から宅配サービス まず鹿児島
東京チカラめし、不振穴埋め担う出店ラッシュの狙いと行方
ヤマダのベスト買収「十数カ所で店舗譲渡を」 公取委
トリドール、インドネシアでセルフうどん店
マクドナルド、世界売り上げ2.4%増 11月既存店
ファミリーマート、3年連続最高益 3~11月期
ワタミの風力発電、初年度から黒字確保 売電収入は5000万円に
イオン、カンボジア1号店を着工 同国最大規模
衣料・外食、中国出店衰えず はるやま・吉野家など
松坂屋含む銀座エリア最大級の複合施設プロジェクト本格始動
店舗の1万5千人全員に接客研修 サンマルクHD
おしゃれな花粉対策メガネ ジェイアイエヌ
マツモトキヨシHD、杉浦薬品を完全子会社化 中部エリア強化
不動産株、年初来48%上昇 金融緩和期待や市況好転
日本企業の海外M&A、円高で最多に
「JPタワー」商業施設、全国から98店出店 13年3月開業
ヒューリック、経常益190億円に上振れ 12年12月期
「びっくりドンキー」、都内にローストビーフ専門店
タリーズ、新宿に新店 パン店と連携「焼きたて」など軽食強化
ツルハHD13年5月期、4期連続で最高益へ 化粧品が好調
眼鏡のJIN、時価総額5倍 PC青色光カット好調
千葉市とファミマ、災害協定を締結 食料や水、安く提供
ワタミがアジアで低価格店 和食レストラン、17年メド70店
ローソン3~11月、6期連続営業最高益 PB商品伸び6%増
コンビニの既存店売上高2.5%減 11月、6カ月連続マイナス
ハイデイ日高、最高益 生ビール値下げで集客 12年3~11月
コンビニ大手5社、13年度も出店最多 最大4000店
10月の全国百貨店売上高、前年比2.4%減 6カ月連続マイナス
マレーシアでアウトレット施設 三井不動産、東南アジア最大級
衣料品店のビームス、中国本土に進出 年内に北京・上海
吉野家、250円牛丼店 メニュー絞り「最安」に3年で100店
ネットスーパー受注能力2倍に ヨーカ堂、首都圏中心に
ドトル日レス、海外事業が営業黒字に 15年2月期にも
中国の「ジャスコ」、すべて「イオンに」
ジーフットの2~10月単独、経常益59%増
外食売上高、10月は2.1%減
セブン&アイ、無料Wi-Fi「セブンスポット」を12月1日より全国約1万
店で提供
AOKIHD株、5年ぶり高水準 婚礼・カラオケ伸びる
スタバ、都心に小型店 コンビニやカフェに対抗
東和フード、営業益13%増 5~10月期単独
アインファマの5~10月、6期ぶり最終減益

LAW

③ 法令上のポイント

検査済証の有無が建物資産価値や賃貸条件の大きな分かれ目に!

まず、検査済証とは?
建築基準法により、建物は完成時に区市町村建築課(または指定検査機関)が行う完了検査に合格し「検査済証」の交付を受けなければなりません。
実際は取締りが困難なことから従来ほとんどが見逃されてきました。しかし2002年ごろから検査済証の交付率向上に力が注がれてきています。
2004年度の全国平均で検査済証の交付率は約73%。残るおよそ3割は違反建築物ということになります。
建築基準法の規定では、着工前に設計図書による建築確認、施工中に中間検査、完成後に完了検査が行われますがこれらの検査では、主に建物の配置、道路や隣地との関係、隣地の日照、建物の用途などが対象となります。違反となるのは建ぺい率・容積率の超過、各種斜線制限の違反、用途制限違反、接道義務違反などである。これらの違反があり、検査済証のない建物は、従来の店舗テナントがずっと半永久的に入居している分には支障がないのですが、テナントが入れ替わる際に問題となることが多い実情です。最近では入居しようとする企業(テナント)の法令順守が厳格になり、検査済証がない建物はどれだけ立地や規模、店舗として好物件であっても賃借できない。という事態が発生しています。
まず建物オーナー様はご所有の建物に検査済証が発行されているか否かをご確認してみてくださいはいかがですか?
建物所在地の市区町村役場の建築課にて確認ができます。

CLIENT

④ 成約店舗のご紹介



小諸そば 赤坂店

サラリーマンの味方、小諸そば。満を持して赤坂にオープン。赤坂駅徒歩1分の好立地。大繁盛しています。

ぎょうざの満洲

下赤塚北口店

駅のすぐそばにオープン。『3割うまい』がキャッチフレーズのぎょうざのお店。



あらとん

札幌の人気店が新宿に!! 北海道から空輸した新鮮な魚介類のアラと豚骨の濃厚な旨味で「クセはあるがウマイ!」一杯を目指しております。

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/>

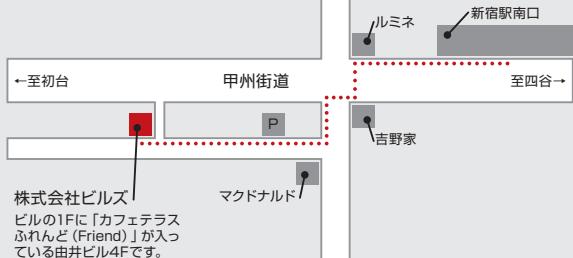
優良企業2,000社へ直接ご紹介致します。

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 2013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