

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 第十四号



## BUILD'S 店舗マーケット情報 第十四号

**1** 2015年7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)

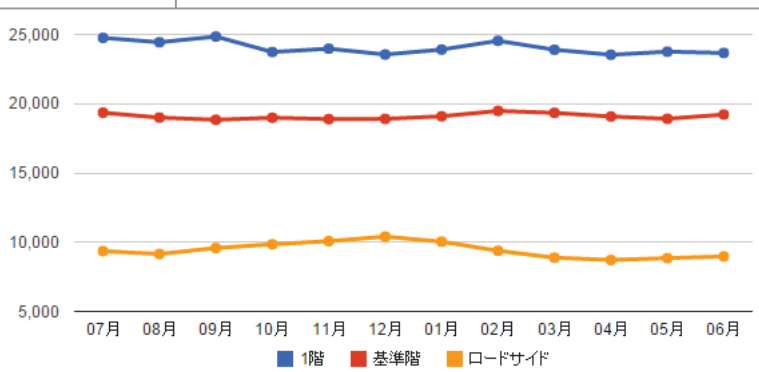
**3** 法令上のポイント (P3)

**4** 成約店舗のご紹介 (P3)

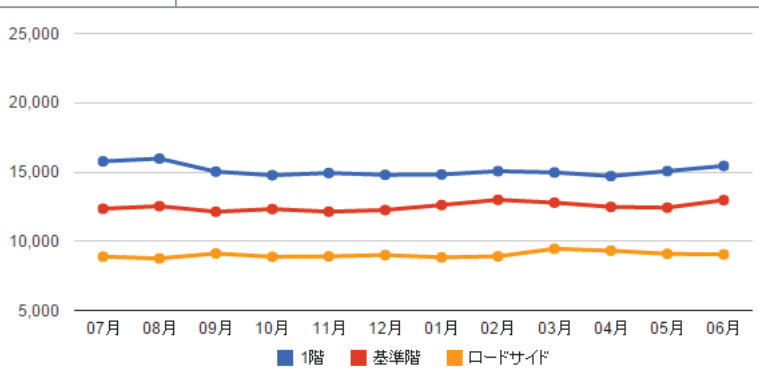
# MARKET DATA

## ① 2015年7月1日現在の店舗賃料相場・傾向

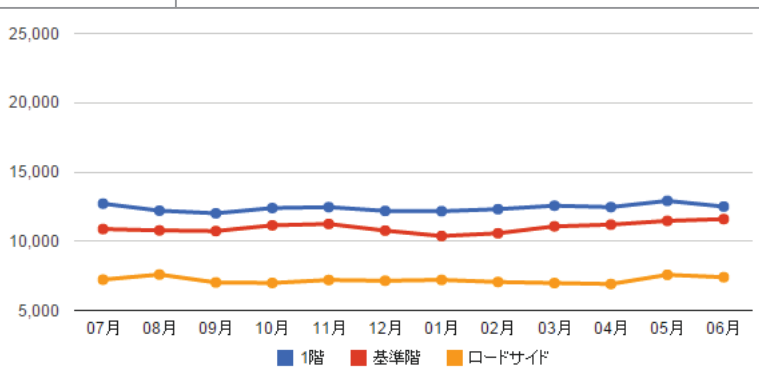
**東京都** 平均：@23,662円 最高：@160,000円 最安：@2,259円



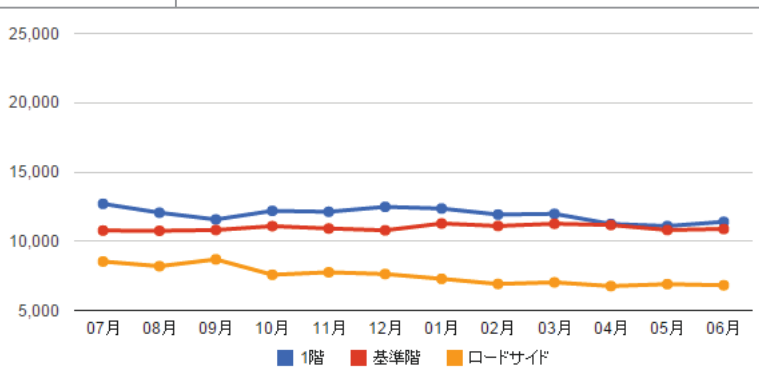
**神奈川県** 平均：@15,435円 最高：@60,000円 最安：@2,772円



**千葉県** 平均：@12,497円 最高：@33,066円 最安：@2,020円



**埼玉県** 平均：@11,398円 最高：@85,349円 最安：@2,874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。

### 都心のタワーマンションに中国人投資家が殺到？

都心のタワーマンションの中国人購入率が跳ね上がり、中には50%を超えるタワーマンションも出現しているようです。

ここまで外国人購入比率が上がると、当然「日本の規約や常識」は崩れる可能性もあり、日本人の購入者は自分たちの生活に影響を与える恐れがあるかどうかを十分に見極める必要があります。

その上、中国人購入率が上がっても実際には居住せずに宿泊用にレンタル（つまりは高級ホテル代わり）の用途に使用し、10%以上の利回り回収を目論んでいると言う話も出始めています。

当然旅館業法には違反するので見つければ何らかのお咎めを受ける筈ですが、ネット運用と所有者が海外と言う状況では、おそらくなかなか発見も摘発もできないでしょうし、「儲けたもん勝ち」の発想の中国人投資家からすれば美味しい話だと思います。

そこで最近では外国人購入割合を30%以下とするタワーマンションも増えています。

ですが、3割がホテル利用される事が有りえるなら、違法な商売が行なわれているタワーだと判明してしまえば、果たしてどれ位の価値の下落が起こりうるのか想像に難くありません。

観光産業の活況で日本へ来る訪日外国人向けのホテルが不足する事が十分に予想されていますが、こういう抜け道に目を瞑る事は将来的に資産価値上も得策ではありません。これからの販売業者のモラルと事前調査能力が問われます。

### いよいよ観光産業も本格化の様相

「日本の観光競争力、世界9位 世界経済フォーラム発表」  
 ダボス会議の主催で知られる「世界経済フォーラム（WEF）」は6日、最新の「旅行・観光競争力報告書」を発表した。日本は141カ国中9位にランクインした。

トップはスペイン。次いでフランス、ドイツ、米国、英国、スイス、オーストラリア、イタリアが続き、10位にカナダが入った。上位は欧米でほぼ独占された。

アジア太平洋地域ではシンガポール11位、香港13位、ニュージーランド16位、中国17位、マレーシア25位、韓国29位、タイ35位だった。」

GW明けにこんなニュースが流れていましたが、現実には来日観光客数はまだ中国の半分以下で観光にも負けています。しかし追い風になる事は間違いないでしょう。

観光には「ホテル宿泊施設」「飲食サービス」「物販サービス」の3点がかならずセットで必要ですので、飲食、物販業の「観光対応」は今後もますます加速しそうです。

国内の総人口減少、購買人口減少は必然の事なので、商業的に挽回するには「移民を積極的に受け入れる未来」か「対日投資を増やし訪日外国人数を増やす」事しか無いのですが、今の所まだ「移民、、、」には消極的なようですので、当面は「観光産業底上げ」がどこまで伸ばせるかが焦点になりそうです。

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

不動産向け融資、バブル期超え最高に 14年度  
ファミマ、6000店でイトイン 3年で2倍に  
「大戸屋」最大53円値上げ 1000円超の定食も初投入  
スシローが出店加速 15年度、郊外大型店中心に35~40店  
イオンの営業益5割増 3~5月、食品スーパー黒字化  
クスリアオキ、新店効果で36%増益 15年5月期単独税引き  
ハイデ日高、単独税引き益最高 3~5月  
スタバ初出店の「騒動」、34億円の広告効果 鳥取県が試算  
中古マンション価格上昇、3000万円目前 5月の首都圏  
タイムズ24、コンビニ駐車場でカーシェア 7月から  
パルコ純利益19%増 3~5月、訪日客の需要取り込む  
ファストフード各社、「ちょい飲み」で夜も集客  
ヤマダ、さらに11店閉鎖 郊外型を6月末に一斉  
5月コンビニ売上高、2カ月連続でプラス 飲料など好調  
オンワードトラオックス、「日本製」衣料販売 新会社9月設立  
ファミリーマート、営業益最高110億円 3~5月  
ワタミ、メニュー戦略に株主の不満が噴出 社長が9月からの新方針を  
説明  
ビックカメラ、ビックロに自社カフェ キーコーヒーと提携  
アークランド、純利益17%減 3~5月  
ツルハHD純利益最高 15年5月期18%増、新規出店が寄与  
良品計画、インド大手財閥と合弁 16年春にも1号店  
ゼンショーHD、小売事業の赤字解消 16年3月期営業  
東京都心オフィス空室率、2カ月ぶり低下 5月は5.17%  
ABCマート、スポーツ靴中心の新型店  
フレッシュネスバーガー、無料の無線LAN まず都内6店  
良品計画、別荘用の簡易住宅 200万円から  
神戸物産の純利益54%増 15年10月期  
家電量販大手4社、5月も増収 エアコンなど伸びる  
薬局、目指せ「かかりつけ」 アインファーマは全店在宅対応に  
神明ホールディングス、元気寿司の保有比率40.53%に TOBで  
クロスカンパニー、スタバと共同出店 郊外の大型路面店で  
ローソン、1号店で40周年記念セレモニー 大阪・豊中  
マツキヨ、免税対応200店 ココカラは観光地出店  
免税品など、最短で翌日朝に空港へ ビックカメラ  
ファミマ「銀聯カード」拡充、中国客照準 秋までに1250店  
日本マクドナルド、5月既存店売上高22%減  
AOKI、140店一斉改装 消費増税で郊外店が重荷  
すかいらーく、支払利息20億円減少 15年12月期  
NTT都市開発、USJ近くにホテル 駅直結、17年完成  
コマダの出店、過去最多 16年2月期 関東・関西で攻勢

# LAW

## ③ 法令上のポイント

### 消費税率変更・増税による賃料

頭の痛い話題ですが、消費税率が景気動向の如何に関わらず、消費税率は平成29年(2017年)4月1日以降は10%ということになりそうです

前回税率が5%→8%に変更になった際、賃借人の大手チェーンが消費増税後も家賃の引き上げに応じなかったとして、公正取引委員会は、大手物販店A社、大手飲食店B社等に対し、勧告と社名公表に踏み切ったというニュースがありました。

消費税率が引き上げられるにもかかわらず、消費税込みで家賃契約をしている家主様に対し、「振込額は据え置く」などと通告し、消費増税分の支払いを拒否したものです。公正取引委員会から指摘を受けたA社は家主様に対し、4月にさかのぼって差額分を支払うことになりました。公取委の調べに対し、A社は1997年の消費増税の際も同じ扱いで処理したとコメントしています。

今後も消費税増税の動きがありますので、家主様は一方的な賃借人の言いなりにならないようにこのようなニュースには敏感になっておく必要があります。

なお、上記は事業用の賃貸の場合の家賃が対象であり、居住用のアパート・マンション・貸家等の家賃は消費税非課税です。

# CLIENT

## ④ 成約店舗のご紹介



### レッドマンゴー下北沢店

アメリカNO.1のフローズンヨーグルトカフェの日本第1号店が下北沢に上陸!  
ヘルシーなスイーツとして連日賑わっています。

### FASTGYM 24 千歳船橋店

首都圏中心に続々展開中の24時間営業のフィットネスジム。通勤前や帰宅途中、毎日の空いた時間でいつでもトレーニングが可能です!



### 梨の家

70年営業していた料亭を改装したお店です。  
厳選された最高級黒毛和牛を特注石網で焼く、本格焼肉店です。



# 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/>

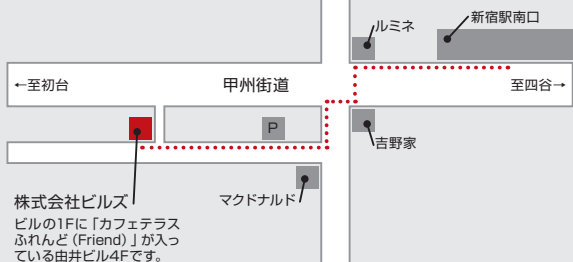
## 優良企業2,000社へ直接ご紹介致します。

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 (4) 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** 第十四号発行分

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