

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 第五号



## BUILD'S 店舗マーケット情報 第五号

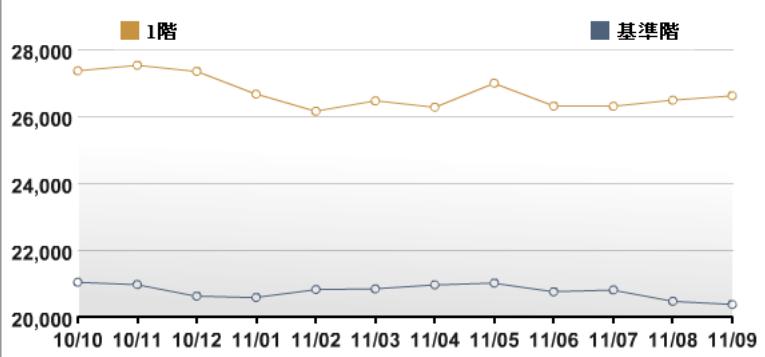
- 1** 2011年11月1日現在の店舗賃料相場・傾向 (P2)
- 2** 最近の主な店舗業界ニュース (P3)
- 3** 法令上のポイント (P3)
- 4** 成約店舗のご紹介 (P3)

# MARKET DATA

## ① 2011年11月1日現在の店舗賃料相場・傾向

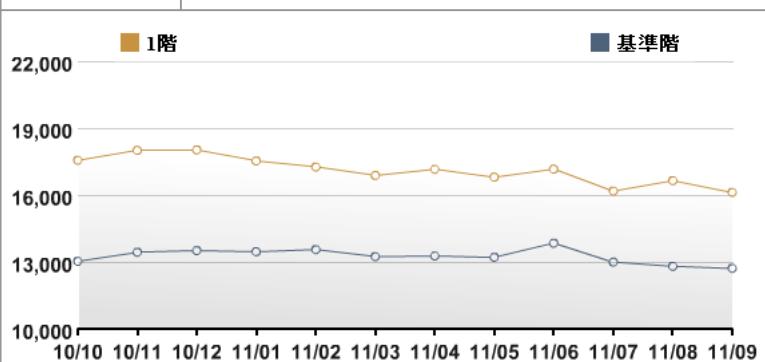
### 東京都

平均:@26,985円 最高:@224,359円 最安:@3,349円



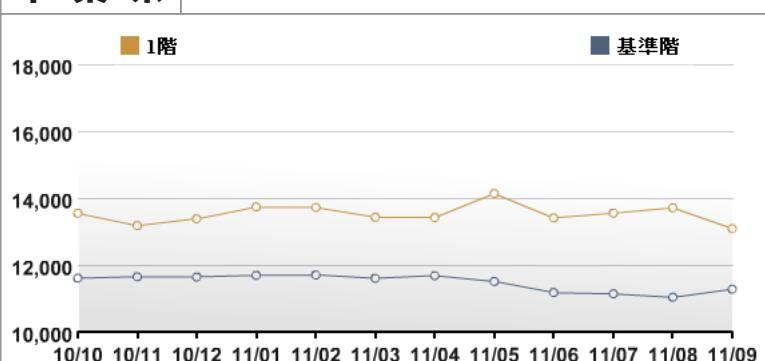
### 神奈川県

平均:@16,804円 最高:@65,625円 最安:@4,360円



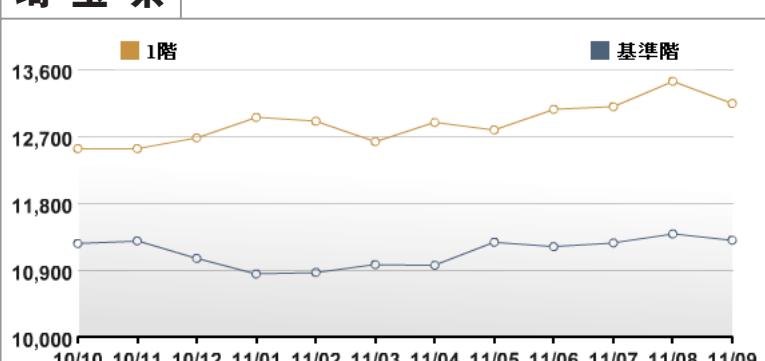
### 千葉県

平均:@14,138円 最高:@47,276円 最安:@4,363円



### 埼玉県

平均:@12,784円 最高:@48,611円 最安:@2,260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。

### 「飲食も受け入れます」店舗物件の飲食受け入れ傾向が加速

今まで「飲食店舗はお断り」としていた1F店舗物件でも最近は「飲食でも検討します」と言う店舗物件が増えてきています。

長引く不景気や「物販、サービス系店舗」の統合や出店減少により、いまや1F店舗でもあまり業種のえり好みは出来なくなっている事が背景にはあります。

それでも最初は「飲食は検討はしますが、オシャレなテナントを誘致したいですね」とおっしゃるオーナー様が殆どです。

しかし残念ながら現在ではすでにカフェ等は店舗数が多く過当競争ですし、個人経営のデザインに凝った店舗が出店できる情勢ではありません。

そうなると必然的に数多く引合が有るのは「ラーメン、丼物、カレー」などの系列の所謂ベタな飲食店と言う事になります。

そうなると大概のオーナー様は「臭いや煙が近隣に迷惑をかけてしまうのではないか?」と言うことを気にしますが、現代では昔のように「店先に換気扇を回す」だけで店舗を運営する訳ではなく、また「店内調理は殆どしない」という飲食店舗チェーンも増えています。

加えて日本の技術力は各種脱臭フィルターや調理器具の改善を絶え間なく行ってきており、昔に比べて「臭いや煙の迷惑」は格段に減少しています。

そのような技術が無ければ、都心部のどの街でも今ごろ「あらゆる調理の臭いで充満」している筈です。

はたして普段から普通に街を歩いていて、年中においに悩ませられるほどの事があるでしょうか?

思い返せば日本に初めて「コンビニエンスストア」が出店開始をしたときは、非常に多くのオーナー様が「こんな店舗はいやだよ、ウチはお断り」とおっしゃいました。

時代は変わり現代では「コンビニエンスストアはお断り」というオーナー様は全体の1割にも満たないでしょう。

比較が適切では無いかも知れませんが、時代が変われば技術も客層も変化する事をご理解頂ければ、「今の世の中で必要とされている店舗はナニ?」と言うことにも考えが及び、柔軟性を持って受け入れていただけると思います。

テナントの選択権は勿論オーナー様にあります、安定したビル経営の為には最も採算性の高い1Fを空けておく事は得策では無いでしょう。

これからも様々な場面で「飲食店は如何でしょうか?」と言う問い合わせは増えると思いますが、イメージだけで決めてしまう前に一度は内容説明を聞いてみる事も必要な事かも知れません。

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

ガスト5店舗を営業停止 漬物が共通料理  
REIT、機関投資家に照準 不動産大手など  
ワタミ、「小型」軸に出店加速 15年までに100店  
家族亭、宅配に参入 来秋までに10店  
「フランフラン」のバ尔斯がMBO 事業構造の転換進める  
ユニクロ国内売上高、8月9.4%減 3ヵ月ぶり前年下回る  
災害時の帰宅支援、カラオケ2社と協定 首都圏9都県市  
ムーディーズ、住友不格下げ方向で見直し  
「すき家」のセンシヨー、国産米も放射線検査  
「博多シティ」一人勝ち 開業半年、目標の1.7倍来店  
ワタミ、陸前高田にコールセンター新設 100人雇用  
ファミリーマート営業益240億円、3~8月期で最高  
ツルハ、ポプラとの提携解消 コンビニ融合進まず  
産直市場「マルシェ」全国100カ所に 森ビルなどNPO設立  
東京・日本橋で大規模再開発 三井不など1500億円投資  
そごう・西武、郊外店を高齢者向けに改装  
セブン&アイ経常益16%増 12年2月期上方修正  
東和フード、税引き益16倍 5~7月単独  
AOKI、カジュアル感覚のスーツ  
など万やひらまつ…高級料理店が割安メニュー  
ガストの赤痢問題、新たに福島で7人感染  
シンガポールに「原宿」、官民連携で  
レンタルコミック広がる 主婦層も利用  
バッファロー、埼玉で「オートバックス」新規出店加速  
くらコープ税引き益49%減 10年11月~11年7月期  
セブンイレブン、非常用電話の設置開始 災害時に無料通話  
モスフード、東アジアで店舗拡大 韓国へ進出  
羽田第1ターミナル、新商業施設16日開業 飲食・物販など7店  
上野公園にオープンカフェ 都、来年5月までに2カ所  
ユニクロ、今期アジアで100店超店 柳井会長が表明  
ファミマ、移動販売車を公開  
オフィス賃料36カ月下落 東京都心8月末、空室率は低下  
非製造業外資、対中投資を加速 米ウォルマートなど  
外食のホリイフード、東北・首都圏に出店攻勢 復興需要に的  
ジーンズメイト最終赤字、11億円に縮小 12年2月期単独  
H2O、家族亭を連結子会社化 14日付  
福島で新たに9人感染 「ガスト」赤痢問題  
マクドナルドの8月売上高8.2%減  
Uアローズの12年3月期、最高益に 6期ぶり、既存店が好調  
クールビズ商戦、8月に失速 紳士服売上高2ケタ減も  
サンエー・インター、婦人服通販を強化  
乃村工芸社の3~8月期、最終赤字2億6000万円 予想より縮小  
吉野家HD「はなまるうどん」と共同店舗  
ファストリ「ジュー」出店攻勢 安さ・流行を前面に  
セブンイレブン、インドネシアで急成長  
ファストリ会長「年間5000億円の売り上げ成長を実現」  
カッパ・クリエイトが戦略転換、「安さ」から「ネタ重視」に  
ツルハHD、来春に1000店体制へ 東北・関東の出店強化  
ローソンが営業最高益 3~8月期、既存店伸びる  
ツルハHDの純利益44%増 6~8月、化粧品好調  
ファストリ、20年度売上高5兆円目標 海外出店加速  
元気寿司、年内にも首都圏に新型店舗出店  
ヨドバシやマツキヨの商品、1200店の価格をグーグルで  
アークランド、純利益25%増 12年2月期  
値下げ制限は独禁法違反 セブンイレブンに賠償命令  
ユニクロ、都内最大の池袋東武店 16日開業  
国内製造業の約4万社が消滅、2002年以降で  
日本マクドナルド、定年制を復活 6年ぶり  
一六堂、連結純利益45%増 3~8月  
ジーンズメイト単独最終赤字6億9600万円 11年3~8月  
元気寿司、年内にも首都圏に新型店舗出店

# LAW

## ③法令上のポイント

### 違反対象物の公表制度が始まりました！

既にご存知のオーナー様もいらっしゃるかと思いますが、火災予防条例の一部改正により平成23年4月より『違反対象物の公表制度』がスタートしました。

記憶に新しい平成21年11月に発生した高円寺南雑居ビル火災の状況やその後に実施した緊急一斉立入り検査の結果、多くのビルで違反が繰り返されていることが明らかになりました。このような実態を受けて東京消防庁は、自発的な防火対策への取り組みを促す仕組みが必要とされ、東京都民自らが建物の安全情報を入手し、建物利用を判断できるよう立入検査で把握した違反を公表する制度を創設したものです。

東京消防庁管内の建物における一定の違反について、当該違反内容を関係者に通知してから一定期間経過後においても同一の違反が認められる場合に『建物名称、所在及び違反の内容』が東京消防庁のホームページ及び管轄消防署等の窓口において公表されるものです。ビル賃貸業を営む家主様は更に防火意識を高め、違反箇所があれば是正し、『安全な貸ビル』としてテナント様に提供できるよう努めることが必要です。

# CLIENT

## ④成約店舗のご紹介



ドコモショップ学芸大学店  
学芸大駅の商店街にリニューアルOPENしました。  
明るい雰囲気の店内で幅広いお客様に来店いただいております。



ポポラマーマ小岩店  
地域密着のパスタ専門チェーン店。明るい店内と感じの良い従業員さんの接客で、連日大盛況。ビルに活気も生まれ、オーナー様もお喜びです。



プロミス八重洲大通自動契約コーナー  
八重洲地下街の23番出口を出てすぐの店舗です。  
サラリーマン、OLの急な出費に強い味方です。

# 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で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/>

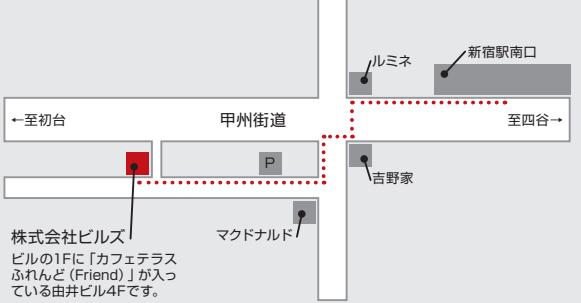
## 優良企業2,000社へ直接ご紹介します。

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。



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

定価：300円（税込）