

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 第十二号



BUILD'S 店舗マーケット情報 第十二号

1 2014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)

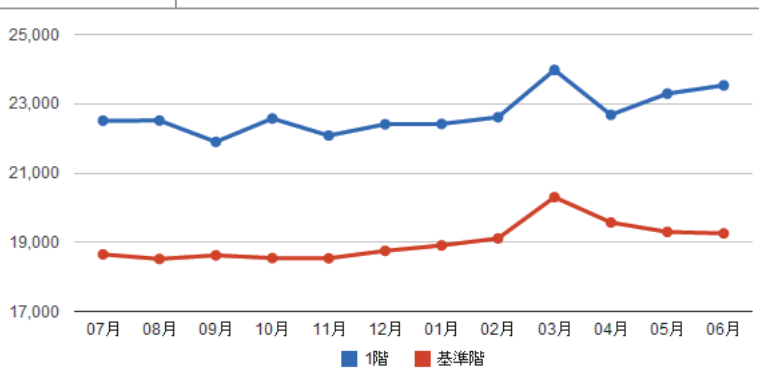
4 成約店舗のご紹介 (P3)

2014年7月15日発行

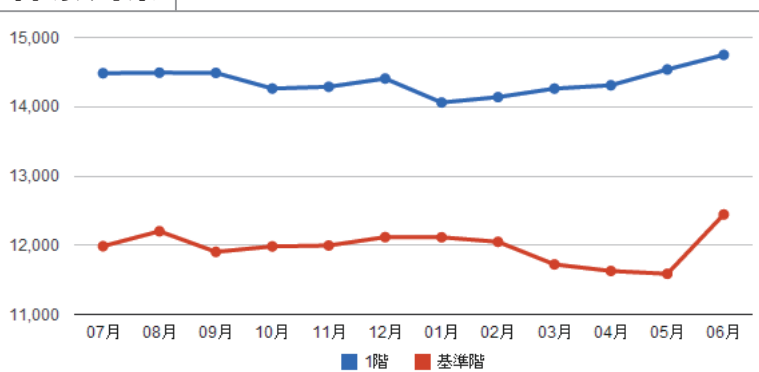
MARKET DATA

① 2014年7月1日現在の店舗賃料相場・傾向

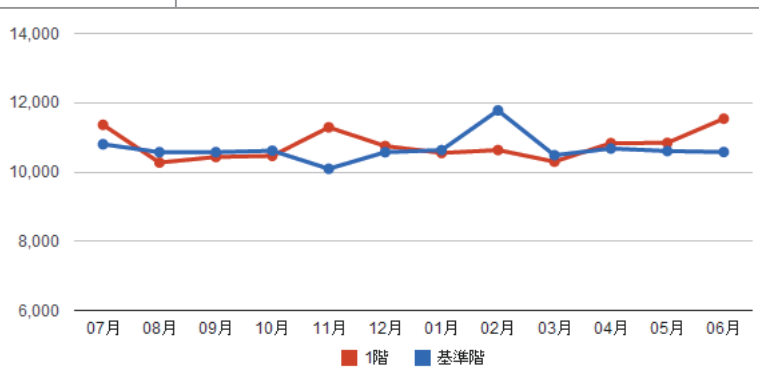
東京都 平均：@23,528円 最高：@266,667円 最安：@3,500円



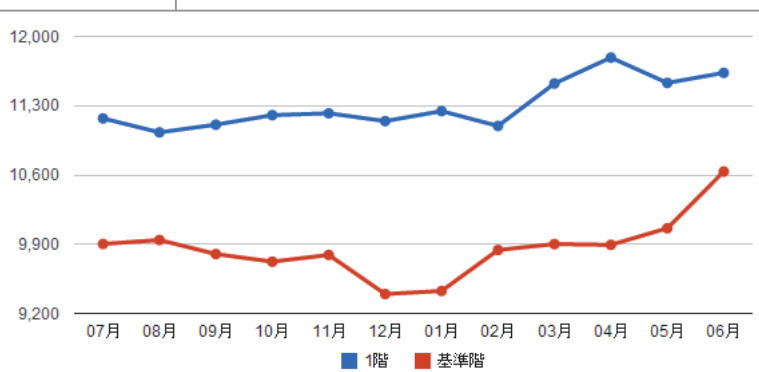
神奈川県 平均：@14,748円 最高：@66,519円 最安：@3,300円



千葉県 平均：@11,537円 最高：@40,000円 最安：@2,190円



埼玉県 平均：@11,632円 最高：@67,638円 最安：@2,540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。

内向きな店舗事業展開は積極的？

このところ海外店舗展開から撤退するニュースが増え始めています。

特に中国やタイ、あるいはもっと日本とはなじみの薄い国々などから、主に政情不安からの撤退と受け止められるニュースが多いようです。

反面国内は比較的積極的な出店計画が発表され始めています。

と同時に高齢化へ向けたサービスの拡充が特に飲食企業を中心に広がりを見せています。

既に定着した宅配ピザや宅配弁当に加えて、コンビニやファーストフード、更には一流料理店の宅配サービスまで開始されています。

物販（特に家電）は今やネットショッピングに完全に押され気味ですが、これまでの「外食は外でお店で食べるもの」と言う概念もこれからは薄れて行くと思われます。

「あそこのお店に行かないと食べられない料理」の数々が「スマホで簡単に自宅に届く」時代がもうすぐそこまで来ているようです。

若者の娯楽の代表格のゲームも今やゲームセンターよりも自宅でやる時代です。

このまま衣食住の分野がどんどん「居ながらにして消費されていく」事になると、さらに「快適な自室生活」をカバーする新サービスが次々とリリースされる事でしょう。

「近い将来に街や店舗の存在意義はどのように変化して行くのか？」と言う事に備えた情報武装は、この先の事業運営には必要不可欠のようです。

賃料相場の2極化の進行について

人口減少、高齢化、所得格差、年金問題などが毎日のようにニュースに出て来ます。

近い将来に市区町村のいくつかは確実に消滅するなどとも言われていますが、これらの現象の店舗相場における影響もすでに徐々に現れ始めています。

主な現象は「店舗賃料の地域格差の広がり」です。

主な消費世代である20代～40代の人口が減少して行く事により限られた購買力を地域で奪い合う事は既に始まっており、競争に勝てない地方、人口減、集客力、町作りの計画性も特にないような地域の店舗賃料は年々下がる傾向は既に顕著で、逆に特定の都心の一等地、住民増加に計画性、良好な集客スポット運営などが出来ている町は賃料相場がUPしている地域も出始めています。

集客力の期待できない地域では新築のビルでも1F賃料が坪1万円と言う物件も出始めていて、地域の新築ワンルームマンションの賃料相場に匹敵するような値付けですが、なかなかテナントは決まらない物件も増えています。

良く店舗運営関係の雑誌などには「店舗は立地では無く運営の方法とアイデアや店長次第で売り上げは作れる」と言う様なコメントを見かけますが、それさえやはり「ある程度の立地条件」が無ければ本来は成立しません。

ですから出店慣れしていない個人の方などは「やりかたさえ上手ければどこで出店しても商売は出来る」などは努々考えない方が賢明でしょう。

その上今後は更に立地の2極化は進行する事も確定的ですから、プロの判断や分析がとても重要な要素になって来ます。

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

スーパー売上高「反動減からの回復順調」 5月2.2%減
ミニストップ、カザフから撤退 物価上昇で合併解消
売番屋の純利益10%増 14年5月期、減益予想一転
アークランド純利益10%増 3~5月、増税駆け込みで
フジオフード純利益33%増、原材料圧縮 14年12月期
吉野家、自社調達米5倍に 17年度メド1万トン
ブレナス、全国2700店で弁当宅配
ローソン営業益2割増 3~5月、総菜など伸びる
世界企業へ脱「一族経営」 サントリー社長に新浪氏
コンビニ売上高、5月は0.8%減 たばこまとめ買いの反動続く
ファミリーマートが北京進出、コンビニ三国志時代到来かー中国
40年ぶりの山手線新駅建設、地域再開発と一体で巨大経済効果
クオール、人材派遣の営業益3割増 15年3月期
スタバ、豪から「撤退」 地場コーヒー文化に敗北
川崎アゼリア、開業以来初の全面改装 来夏から
小売りや外食、人件費が重荷 14年2月期に7%増
三越伊勢丹、独自商品が利益50億円押し上げ 15年3月期
JR九州、コンビニ・ドラッグ店融合 7月に1号店
テナントごと買う中国人が価値上げる皮肉 最近の都心ビル事情
ゼネコン4社、工事利益27%増 15年3月期、3年ぶり高水準
ロイヤルホスト、中国から撤退
ツルハHD純利益14%増、PBや出店寄与 15年5月期
ベイシア、ドラッグストア展開 関東中心に30店
グルメ杵屋がタイ撤退 消費低迷で7月
東京都・渋谷駅周辺で東急不動産が再開発事業 - 桜丘口地区に高層ビル
ジーフット、東南アでPB靴の委託製品増産
セブンイレブン、15年夏ドバイに進出 日系で中東初
フレッシュネスが宅配専門店 多店舗展開も検討
イタリアントマト、中台などで出店増
オフィス需要の活況続く 5月の都心空室率低下
テンポス、純利益13%増で最高に 14年4月期
ヤマトなど8社が共同輸送 運転手不足で対策
ユニクロ、大阪・梅田に大型店 今秋開店
家電量販4社、5月売上高減 ヤマダ電機は9.6%減
ショップは全24店舗 11日オープン『虎ノ門ヒルズ』、内部公開
表参道・原宿、感度アップ 商業ビルや婚礼施設が続々
良品計画、営業益8%増 3~5月期は最高の62億円
セブン&アイが最高益 3~5月、増税後も消費堅調
良品計画、仏・中に大型店 「無印」ブランド浸透狙う
ファストリ、国内収益確保へ決断 客数減の懸念も

LAW

③ 法令上のポイント

「スケルトン渡し」と「工事負担区分」

不動産を店舗として貸出す場合、多くが「スケルトン」での引渡しになり、退去時も「スケルトン」での明渡しになります。

スケルトンとは賃貸区画に設備等が何もない状態を言います。このメリットは自由に店舗の設計ができ、テナント側の理想的なレイアウトが可能になることです。

ここで、押さえておきたいポイントは、貸主と借主の工事の負担区分です。

一般的にA工事・B工事・C工事という3区分に区分けされます。

A工事とは、ビルオーナー側の設計施工業者が行い、ビルオーナー側が費用負担する工事です。

B工事とは、ビルオーナー側の設計施工業者が行い、テナント側が費用負担する工事です。

C工事とは、テナント側の設計施工業者が行い、テナント側が費用負担する工事です。(もちろんビルオーナーの承諾承認を得た上で行います。)

工事区分はケースバイケースですが、工事内容の区分については、事前の打ち合わせが重要です。退去時の原状回復にも関連してきますので、双方納得した状態で工事区分を決めておかないとトラブルのもとになります。

必要な時は、管理会社や不動産会社に相談しましょう。

CLIENT

④ 成約店舗のご紹介



ドコモショップ蒲田西口店
3月初旬、蒲田駅西口のサンライズ蒲田商店街に移転オープン。商店街中程にあり、利用しやすい店舗です。

JOY FIT 四谷

24時間365日営業のフィットネスクラブ。
お風呂やプール、スタジオが無いので月額料金も安価に抑えられています。



串むすび・博 中目黒店
串揚げ日本一宣言!
串揚げ全品50~90円の驚きの安さです。
プライベートシーンから会社のご宴会まで用途は多彩。

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/>

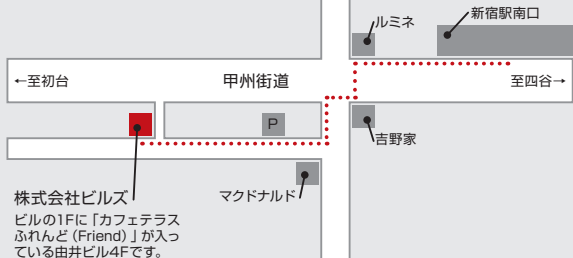
優良企業2,000社へ直接ご紹介致します。

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 第十二号発行分

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