

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 第三十二号



BUILD'S 店舗マーケット情報 第三十二号

1

最新の店舗賃料相場・市場の動向(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

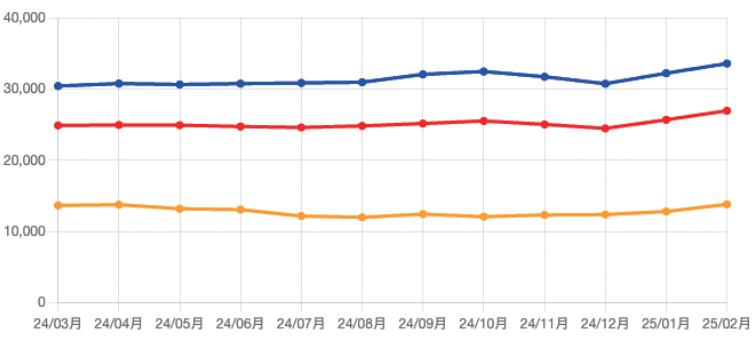
成約店舗のご紹介(P3)

MARKET DATA

① 最新の店舗賃料相場・市場の動向

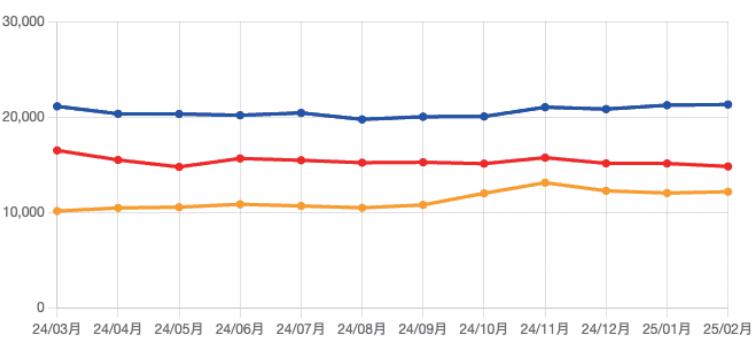
東京都

平均：@33,598円 最高：@374,000円 最安：@5,310円



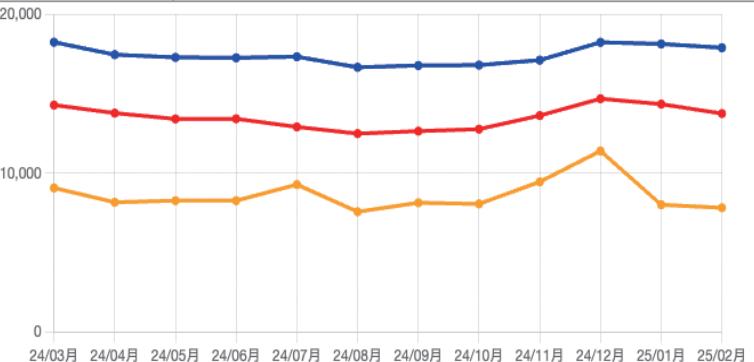
神奈川県

平均：@21,328円 最高：@167,290円 最安：@5,180円



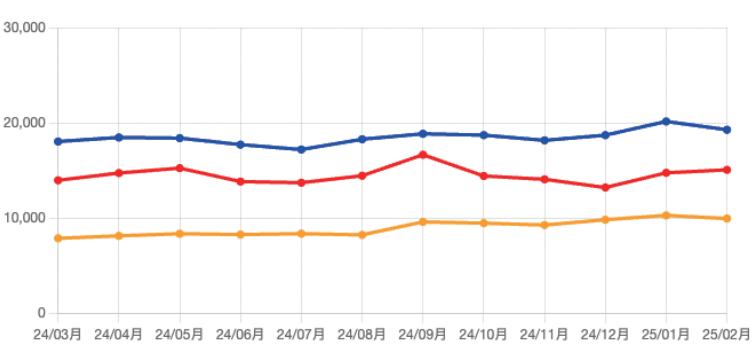
千葉県

平均：@17,897円 最高：@66,425円 最安：@4,000円



埼玉県

平均：@19,301円 最高：@66,667円 最安：@4,866円



※上記は坪当たりの単価です。共益費及び消費税は含まれません。

※「基準階」は1階以外の階数を表しています。

局地的に続く店舗賃料のバブル

最近、店舗賃料が高騰していますが、これは特定のエリアや業態に限られる傾向があります。主な要因は以下のとおりです。

1. 需要が集中するエリアの限定化

(1) 人気エリアの一極集中

東京・大阪・名古屋の中心部では、インバウンド需要や再開発の影響で賃料が上昇。特に銀座、表参道、渋谷、新宿などの高級・観光エリアでバブル的な高騰が発生。地方都市や郊外では逆に賃料が停滞・下落。

(2) 再開発エリアの影響

再開発で新商業施設が誕生するエリア（例：虎ノ門・渋谷・日本橋）ではブランド価値が向上し、高額賃料を維持。

2. インバウンド消費の影響

訪日外国人の増加により、観光客向けの業態（ラグジュアリーブランド、飲食、ドラッグストアなど）の賃料が上昇。ただし、これは都心・観光地に限定され、その他のエリアでは影響が少ない。

3. 企業の二極化

(1) 大手企業の競争

グローバルブランドや大手チェーンが好立地物件を奪い合い、賃料が高騰。中小企業は撤退を余儀なくされる。

(2) ローカルビジネスの撤退

個人経営店や中小企業は賃料負担に耐えられず閉店。結果的に、大手企業が進出するエリアだけがバブル化。

4. 業態別の賃料格差

(1) 高利益業態の強気な賃料交渉

ブランドショップ、高級レストラン、ドラッグストアなどは高額賃料でも出店継続。

(2) 低利益業態の撤退

小売店や中小飲食店は賃料上昇に対応できず撤退が増加。結果的に、バブルは収益性の高い業態が集中するエリアに限定。

5. オンライン販売との競争

ECの普及でリアル店舗の必要性が減少。一方、ブランド価値を維持するショールーム型店舗は賃料が高騰。

6. 金融環境の変化

低金利政策により不動産投資が活発化し、賃料上昇を促進。しかし、金利上昇時には賃料調整の可能性も。

結論

店舗賃料バブルは、都心・観光地・再開発エリア・高利益業態に限定的。一方で、中小企業や地方都市ではむしろ賃料が下落。金利や経済環境の変化を踏まえ、短期的な賃料上昇の活用と中長期的なリスク管理が重要です。

NEWS

②最近の主な店舗業界ニュース

靴専門チェーン「ABCマート」に労働組合が賃金アップなどを要求
丸紅ファッショングループがアウターリミットを買収、ブランドリテール強化

スーツ販売の青山商事社長、20年ぶり交代 遠藤氏就任へ
スタバが国内約3割の店舗で立地別価格、東京23区など
大東建託、アスコットを351億円で買収 1株260円でTOB
京都で来春開業の「帝国ホテル京都」総事業費124億円
ホテルAZが6月から2割値上げ、朝食付きスタンダード1泊6380円
24年の外食売上高8.4%増

ひっそりと店舗数が減っている「ローソンストア100」。必然的だった衰退

ペッパーフードサービスの新業態「野菜なし肉だけ一人すき焼き」
無人餃子店ブーム一服で閉店ラッシュ

富士そば、キャッシュレス導入3割で足踏み
外食市場 昨年は8.4%増 客数・単価アップが貢献

“1400円”に値上げ…QBハウスは“1000円カット市場”で今や割高
中野サンプラザ跡、野村不が「ツインタワー」案 大ホールは独立
アパホテルの「客室数日本一」「創業53年赤字ゼロ」という
異次元経営の秘密

ヒューリックが蓄電参入、1000億円投資 まず年内3カ所
投資ファンド3D、NTT都市開発リートにTOB

三菱地所、オフィス小口貸し丸ビルでも 出社回帰で需要
首都圏マンション供給、過去最少 24年は「少・高・狭」に
大東建託、平均5%賃上げ 2年連続でベア実施

サンケイビル、仙台で再開発 市の促進施策認定7件目
東京建物、配当性向40%に引き上げ 新中計で27年に
ヒューリック、バスケに参入 千葉市チームの筆頭株主に
ヒューリック西浦会長「訪日需要高い商業施設に投資」
タマホーム、純利益84%減に一転減益 販売振るわず

木造オフィス普及へ耐久性評価 国交省、長期融資後押し
オープンハウス、プレサンスにTOB 完全子会社化

三菱地所・中島篤社長、オフィス賃料「5~15%引き上げ」
百貨店売上高、24年はコロナ前超え 免税は過去最高
マツキヨココカラ、アプリ継続利用率85% 毎回お得要素
ワークマン女子、「ワークマンカラーズ」に改称 男性客も
12月のスーパー売上高は3%増 野菜価格の上昇で

「快活CLUB」に不正アクセス 会員情報流出の可能性

丸井G青井社長、店をオフ会の場に 原動力は「好き消費」
神戸物産、株価に円安の逆風 活路はPBと都市型小型店
ミニストップ社長「誰でもコンビニ運営へ」、業務を標準化
コンビニ売上高、24年も最高更新 訪日客増や販促寄与
ファミマの純利益62%増 3~11月、スイーツなどPB好調
ヤオコー、10月に持ち株会社制に移行 経営効率化

LAW

③法令上のポイント

土地工作物責任とは

建物所有者としてもっとも気にしなければならないのが、土地工作物責任です(民法717条1項)

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。土地工作物責任を第一に負うのは工作物の占有者(賃貸物件では借主ということになります)ですが、損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは免責されます。

その場合最終的には所有者が責任を負わなければなりません。ここでいう所有者とは建物を所有している者にあたりますので建物を自ら建てた者のみならず、後から所有権移転で購入した者もそれにあたります。所有者に過失がなかったとしても免責にはなりません。(無過失責任といいます)

したがって建物所有者は常に建物の安全性に注意し定期的な点検やメンテナンスを行うようにしましょう。

CLIENT

④成約店舗のご紹介



サモエドカフェアル
町田店

2024年11月9日にOPENしました。
モッフモフの白い毛と大きな体の
サモエド犬と触れ合えるお店です。

アクセア新横浜店

プリントショップとコワーキングカフェ併設型店舗。コワーキングカフェは15分単位で利用できるので便利です。

ネット環境も整っているので、タブレットやPCさえ持込めばすぐに作業が開始!

店内への飲み物や食べ物の持ち込みも可能!



一風堂 浅草雷門通り店

2025年1月31日OPEN!
浅草に約2年ぶりの復活!
店舗正面の扉一面には、風神雷神
が一風堂のラーメンを持っている
イラストを施し、浅草らしい雰囲
気を演出。

首都圏100,000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100,000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様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「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

URL) <https://builds.jp/>



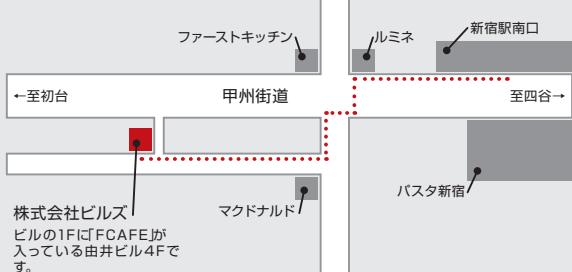
優良企業2,000社へ直接ご紹介します。

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(6)第77359号
設立	1999年2月(平成11年2月)
資本金	2,000万円
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に大変好評です。(一般に店舗相場はなかなか表には出てきません)

(キリトリ)

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

第二十号発行分

(キリトリ)