

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 第三十三号



## BUILD'S 店舗マーケット情報 第三十三号

**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)

首都圏店舗賃料相場情報サイト

**店舗相場 TOWN**



<https://souba.builds.jp/>

2025年10月1日発行

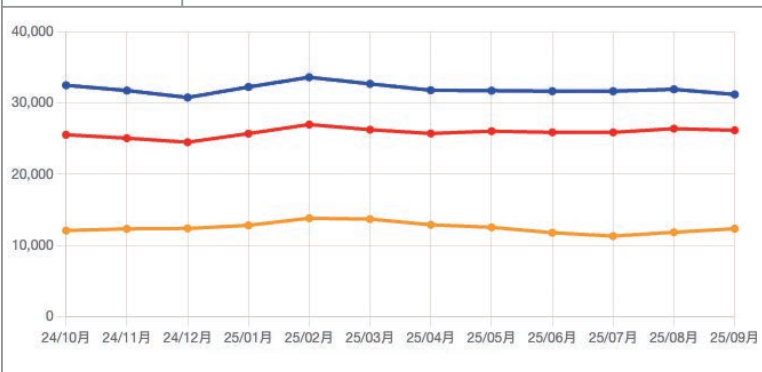


# MARKET DATA

## ①最新の店舗賃料相場・市場の動向

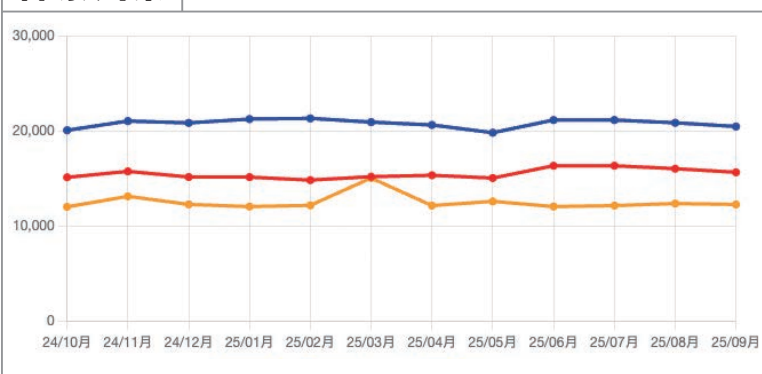
### 東京都

平均：@31,190円 最高：@225,001円 最安：@4,662円



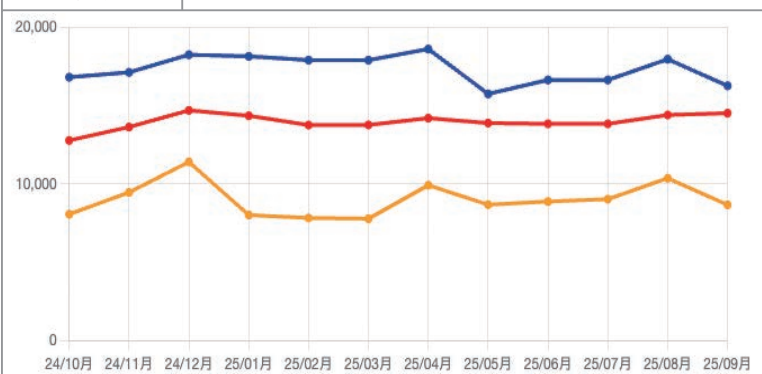
### 神奈川県

平均：@20,476円 最高：@65,190円 最安：@5,314円



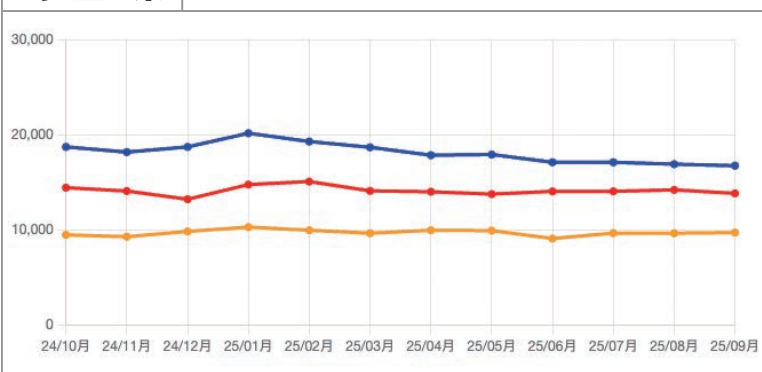
### 千葉県

平均：@16,529円 最高：@66,425円 最安：@3,834円



### 埼玉県

平均：@16,760円 最高：@38,521円 最安：@4,054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。

## 新築ビル賃料の高騰とその背景

### 1、現状の整理

最近の新築ビルは、地域の相場賃料の1.5倍から2倍に相当する高額な賃料設定が目立ってきています。特に都心部では顕著になってきています。これは以下の要因が背景にあると考えられます。

### 2、建築費の高騰

鉄骨やコンクリート、設備機器、人件費などの上昇により、建設コストは従来よりも大きく跳ね上がっています。結果として、オーナー側は投資回収を急ぐために高い賃料を設定する傾向が強まっています。

### 3、無理な投資案件化のリスク

金利上昇や融資条件の厳格化の中で、開発を強行した案件では、収支計画に無理が生じやすくなっています。テナント需要や賃料相場を十分に検証せずに、建築費を回収するための「割高な賃料設定」に走るケースが出ています。

### 4、分析

需給バランスの歪み

相場を逸脱した高額賃料は収益が見込めないためテナント側から敬遠されやすく、空室リスクを高めます。特に中小規模の飲食・物販業者は負担感が強く、入居を見送る傾向が強まります。結果として「新築だが空室が目立つビル」という現象が一部で見られます。

### 5、ハイエンド vs ローカルの二極化

富裕層向けブランドや外資系高級テナントは高い賃料を受け入れる余地がありますが、ローカル需要を対象とするビルでは逆に不調要因となります。

## 今後の展望

短期的には、建築費高騰の影響で「高額賃料の新築ビル」が増える一方、テナント需要が追いつかず空室が長期化するリスクがあります。

中期的には、相場を逸脱した新築ビルの賃料は調整局面に入り、オーナー側が賃料引き下げやインセンティブ付与を行うケースが出てくる可能性があります。

投資家にとっては「見かけの収益性」よりも「需給に即した現実的な賃料設定」が問われる局面になりそうです。

## まとめ

新築ビルの賃料水準が地域相場の1.5倍～2倍に高騰している背景には、建築費の上昇と投資回収を急ぐ無理な事業計画が存在します。しかし、テナント需要との乖離が大きければ、空室リスクが増し、将来的に賃料の調整が必要になる可能性が高いでしょう。市場は「開発コストベースの賃料」ではなく、「テナントが持続的に支払える賃料」に収斂していくことが予想されます。

# NEWS

## ② 最近の主な店舗業界ニュース

8月の百貨店売上高、7カ月ぶりプラス 免税売上高も改善  
8月のスーパー売上高、値上げで2.1%増 6カ月連続プラス  
青山商事、デジタル給与導入へ 10月支給分から  
アインHD、売上高7000億円達成3年前倒しへ 営業利益率5%視野  
AOKI、紳士服首位の青山超えへ カジュアル・女性で万年2位脱却  
コンビニ売上高、8月は2%増 飲料や夏向け商品好調  
埼玉・所沢市、小手指駅近くに小規模商業施設 26年秋ごろ竣工  
IKEA都心2店閉店、オムニチャンネルに転機 地方中心に店舗拡充へ  
ユニクロ国内売上高、アパレル初1兆円超え 大型店やデータ活用寄与  
8月の外食売上高8%増 帰省需要が堅調  
「日高屋」のハイデイ日高、営業最高益に 3〜8月はフェアで客好調  
名古屋めし「台湾ラーメン」の矢味味仙、東京に進出  
ファンド買収から1年の「俺の」、第2幕はインバウンド狙う焼き業態  
「焼肉きんぐ」の物語コーポ、台湾に進出 ハンバーグ専門店1号店  
サイゼリヤ松谷秀治社長「朝食の全国展開、27年8月期以降に」  
串カツ田中HD、ファミレス参入 関西地盤のピソラを95億円で買収  
くら寿司の純利益22%減 11〜7月、食材・人件費重く  
「鳥貴族」エターナルG純利益7%増 26年7月期、海外店で業績支える  
「壱角家」のガーデン、タイで合併会社 海外展開を加速  
フジオフードが店舗4割増1000店へ 5年以内に、海外は和食中心に開拓  
米スタバが数百店舗を削減へ 2月に続き人員削減も  
サイゼリヤ中国店舗を1000店規模に拡大へ  
隈研吾監修のツインタワー誕生へ、武蔵小杉の隣「新丸子」はどうなる？  
地価上昇で税込拡大、固定資産税は過去最高  
Onが東京で大暴れ。銀座に旗艦店、原宿には研究所  
ルミネとして最大規模、「ニューマン高輪」開業  
日本の地価、34年間で最大の上昇…東京銀座の「あのビル」が20年連続で1位  
全国で65超のスタジアム・アリーナ構想が浮上…建設ラッシュ  
居酒屋それゆけ！鶏ヤロー！「正社員60人採用」今期50億超えを見込む  
ゲオHD リユース「セカスト」主力に 今期 レンタルと店舗数逆転  
中古マンション価格は2010年比で2倍超え、都心では「億ション=普通」に  
東京23区 ファミリー向きマンション平均家賃24万7千円 過去最高を更新  
コシダカHD ジョイサウンド事業買収 70店舗増へ  
新宿歌舞伎町のオールナイトアートイベント「BENTEN 2」が11月に開催。  
ヤマダデンキ、池袋の旗艦店リニューアル ヨドバシ参入にらむ  
都心5区のオフィス需要が逼迫…空室率が5年1か月ぶりの低水準  
渋谷「神南一丁目地区」が東京圏国家戦略特区へ  
周回遅れのMUFG20年ぶり新店舗でリテール強化  
ユニクロが新たなグローバル旗艦店を大阪にオープン  
高円寺「ガード下」再開発解体工事は2026年春を想定  
「みんなで大家さん」提訴へ 分配金の支払い遅れ、解約書類は1年以上届かず

# LAW

## ③ 法令上のポイント

### 消防法の重要性

2025年8月、大阪府中央区の繁華街・道頓堀の雑居ビルで火災が発生し、死傷者が出るという痛ましい事故が起きました。

全国の火災件数は長期的に減少傾向にある一方で、飲食店からの火災は増加傾向にあります。たとえば東京消防庁の統計によれば、近年、飲食店火災は増加しており、京都市でも令和5年中の飲食店火災は24件と、前年より16件も増加するなど、深刻な状況が報告されています。こうした背景を受けて法規制も強化され、2019年10月1日の法改正では、それまで義務のなかった小規模店舗にも、原則として消火器の設置が義務付けられました。

消防法は、火災の予防と被害の軽減を目的とし、建物の用途や規模に応じて、消火設備の設置、防火管理者の選任、避難経路の確保などを定めた法律です。とくに雑居ビルでは、火災時に延焼や避難の困難さといったリスクが高く、法令基準を超えた自主的な防火対策が重要となります。こうしたなか、テナント側の防火管理に注目が集まりがちですが、ビルオーナーもまた防災責任の一端を担っていることを忘れてはなりません。スプリンクラーの任意設置や設備の定期点検、避難訓練の支援などを通じた、自主的かつ責任ある安全対策の実践が強く求められています。

# CLIENT

## ④ 成約店舗のご紹介



### SMBC STOREジェイトモール十条店

デジタル時代の顧客生活に寄り添った金融サポートを行う「ストア」という形態で、個人向け総合金融サービス「Olive」の申し込みや各種相談にも有人で対応しています。

### アクセア五反田店

五反田店が移転拡大オープン！  
コワーキングスペース、ノマドカフェ、ウェビナー、オンライン会議、テレワークなどに最適な空間！  
Wi-Fi、フリードリンク、電源完備で飲食持ち込みも可。



ペットパラダイス  
池袋サンシャイン60通り店  
池袋サンシャイン60通りの角地に  
ペット用品専門店がオープン！  
オリジナルのペット服や  
キャリーバッグ、ハウスなど  
幅広くご用意しているお店です。

# 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**

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



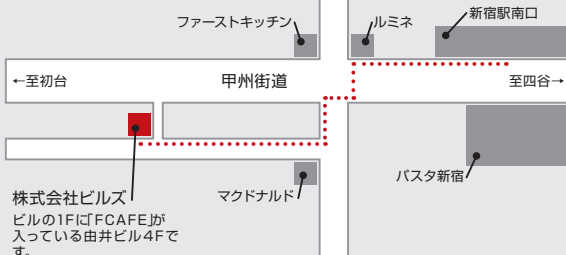
## 優良企業2,000社へ直接ご紹介致します。

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して、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 第三十三号発行分  
(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