

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 第七号



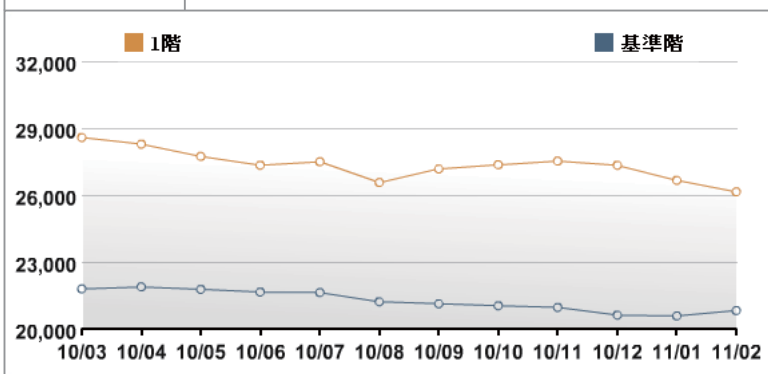
## BUILD'S 店舗マーケット情報 第七号

- 1** 2012年5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)

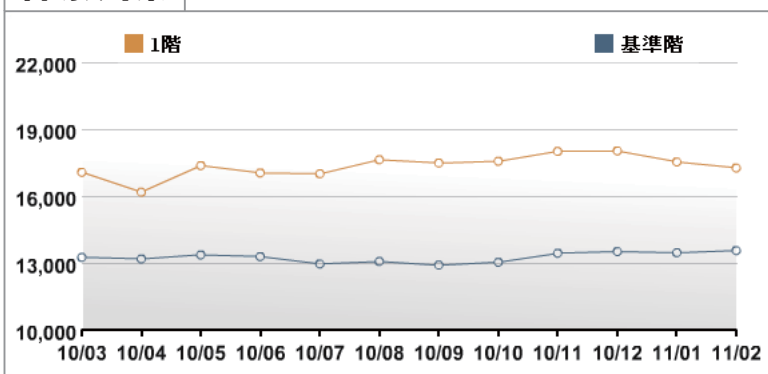
# MARKET DATA

## ① 2012年5月1日現在の店舗賃料相場・傾向

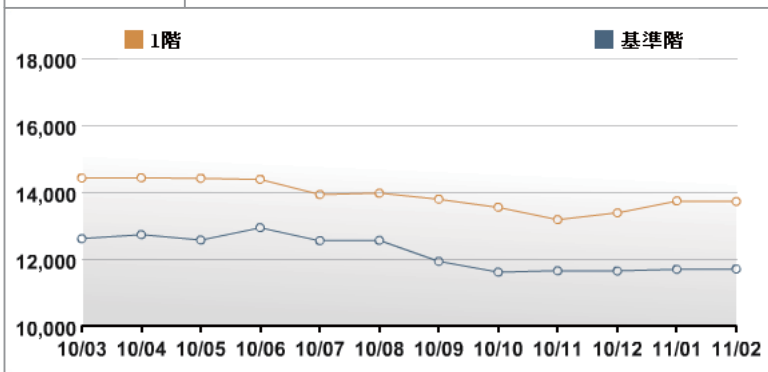
**東京都** 平均：@25,979円 最高：@189,022円 最安：@3,936円



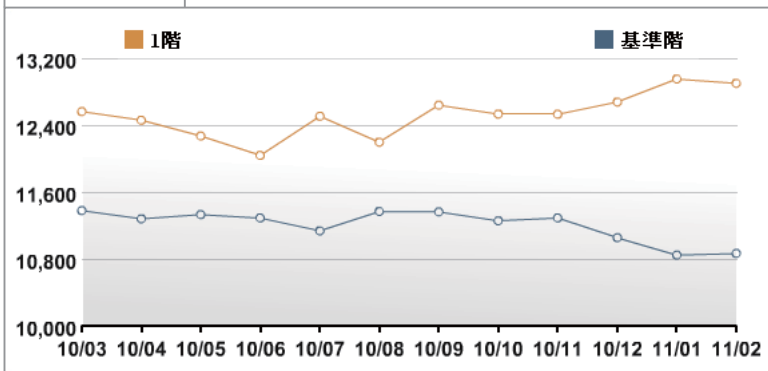
**神奈川県** 平均：@15,938円 最高：@58,945円 最安：@3,150円



**千葉県** 平均：@11,919円 最高：@26,877円 最安：@2,488円



**埼玉県** 平均：@12,651円 最高：@59,348円 最安：@1,659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。

### 各社の出店計画が上向きの傾向なのは景気回復の合図？

今期は大手チェーン店舗を先頭に、各社の出店計画がかなり上向きに変化しています。

中には「過去最多の出店計画数」を発表しているチェーン店もあります。

それに加えてちょっとオシャレ感のある特異な商業地域（麻布周辺など）の店舗空室率も徐々に改善されてきています。

このような現象は過去の事例に照らし合わせると「個人消費が回復してきている」一つの信号です。

反面、依然として残る放射能の食へ与える不安感、再び発生したアメリカの牛肉問題、起爆剤になるような小売材料の不在、などは払拭される時期も明確ではなく、今回の「あたかも回復基調のように見える」店舗市場動向がはたして「本格的で継続的な回復」となるのか、または昨年の反動による一過性の現象であるのかが今後の重要な焦点だと感じます。

あまり爆発的な起爆材料が見当たらない為に各社とも今期は既存のノウハウをベースにして様々な工夫を凝らしています。

大手チェーン店舗の中でも「格安店中心から新規に高価格店の業態開発」を開始したり、逆に「高価格帯での集客力に陰りが見えたため、低価格帯の新規ブランドを立ち上げる」など、まさに「どうすれば消費者の消費意欲を継続して刺激し、売上を増大させる事が出来るのか」に相当な苦心をしています。

また今期は続けざまに新規OPENする駅前型の大型商業施設の話なども今期の消費増大傾向を後押ししているようです。

ただ問題は新規の商業施設が話題になると既存の商業施設が落ち込む傾向に拍車がかかると言う事です。

先日、お台場では「ダイバーシティ」が鳴り物入りでOPENし大盛況ですが、道を挟んで徒歩5分に位置している商業施設「ヴィーナスフォート」などは同時刻にも客数もまばらで施設内はガラガラな状況です。

ここ数年は同じような現象が各所で見られますが、結局のところ国内の「日本人だけの消費枠」は数が限られていて、更に今後は高齢化によりその「消費者数」の枠もどんどん小さくなる事が確定しているのです。このような流れを断ち切るためにはこれまでとは発想を変えた抜本的な改革・方策が何か必要なんだと思います。

それが「観光客の増加政策」なのか「移民の受け入れ政策」なのかは分かりませんが、国内景気を今よりも良くするには国内消費量を増大するしか無い訳ですから、これからの時代を生きる若い世代も、また高齢者やその予備軍の私達も、斬新で新しい過去に囚われない発想や新たな仕組みをどんどん取り入れて受け入れる「変化に強い心の環境作り」が必要なのではないでしょうか。

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

セブン&アイ、婦人服専門店の外部出店強化  
「くら寿司」、水産物の産直取引を4月開始  
ニトリHDの12年2月期、純利益9%増 13期連続で最高更新  
マクドナルドで朝刊を無料提供 日本新聞協会  
すかいらーく、6期ぶり最終黒字 11年12月期  
渋谷の宮下町アパート跡、東急電鉄が再開発  
良品計画、売り場を世界共通仕様に 旅行用品500店  
スターバックス、上野恩賜公園に都内初の公園内店舗——全国でも3店舗目  
すき家となか卯、「牛丼並盛250円セール」同時開催  
セブン、小売初の3000億円 13年2月期営業益  
平和堂、純利益2%増の46億円 12年2月期  
シー・ヴィ・エス・ベイエリア、最終赤字3億6900万円  
ユニクロ、3月の売上高5.1%増 震災の反動で  
ユニー、サークルKの公開買い付け完了  
ラオックス、北京に現法 夏にも出店開始  
コナカ、猛暑対策のスーツ 生地以南アフリカ産モヘア使用  
住友不動産が6000億円投資 都心に大型複合ビル  
メガネトップ、三大都市圏に80店出店 今期、駅前などに  
ローソンがミャンマー出店 民主化にらみ年内にも  
ABCマート、8期連続で経常最高益 12年2月期  
外食チェーン、フードコートに出店攻勢 初期投資を抑制  
山頭火、海外出店を加速 年内計9カ国・地域に  
オフィス空室率、2カ月連続で低下 都心3月末  
ワタミ、秋田に風車12基 使用電力の3割自前調達  
マツキヨ、女性店長を倍増 今年度内に100人  
千葉ニュータウンに相次ぎ大型店 定住誘致に弾み  
ダイエー、3年ぶり経常黒字  
ヴィレッジVの6~2月期、純利益14%増  
ハイデ日高の2月期単独、7年連続最高益 税引き益16億円  
ツルハHDが食品販売を拡充 シニア層対象、PBも増強  
サークルKサンクス純利益31%増 12年2月期、「中食」好調  
一六堂の純利益45%増 12年2月期、客足が回復  
オンワードHDが中期経営計画 3年後売上高3500億円に  
マクドナルドの既存店売上高、3月は6%増  
カスミの12年2月期、経常利益13%増の83億円  
ユニーの前期純利益38%増 PB商品拡充で増益  
ビックカメラ、赤坂に出店 駅ビル丸ごと借り上げ  
焼き肉チェーン各社が出店拡大  
ローソン、ハワイに出店 米本土・欧州進出にらむ  
ライフコーポ、税引き益21%増 12年2月期  
サイゼリヤ、純利益1%減 11年9月~12年2月期  
チヨダ、純利益4.6倍に 12年2月期  
バルの純利益、9%増に 12年2月期  
きちり、新入社員だけで居酒屋運営  
原発避難民「働かず、パチンコ店満員」 福島県いわき市長の「正直発言」が波紋  
1泊2日10円、7泊8日が70円 激安DVDレンタル店の「計算」  
明屋書店内のゲームソフト販売、「プラスゲオ」に転換  
アウトレット、曲がり角 三井不が木更津に国内最大級13日開業  
ユニクロ、米西海岸に初進出 サンフランシスコに出店  
イオンの純利益、過去最高を更新 前期12%増  
ローソンの前期、純利益2%減 今期予想は34%増  
ファミマの前期、営業益過去最高 純利益は8%減  
新興株前引け、ジャスダックは小動き マクドナルドは高値更新  
オリンピック、食品スーパーのカズン買取  
ファーマライズ経常益32%増 6~2月期、既存店が好調  
ワタミはファミレス、つばははパスタ店 「脱・居酒屋」に活路  
ユニクロ、郊外店を大型化 面積2倍に  
コンビニ大手は営業最高益更新予想、中食・外食市場も取り込み  
マルエツ、12年2月期の純利益65%減9億円  
プレナス、12年2月期の経常益11%増66億円  
ドトル日レス、12年2月期純利益38%減  
吉野家HD、13年2月期は2期ぶり増益 経常4%増55億円

# LAW

## ③ 法令上のポイント

### 用途変更(その2)

用途変更を行うにあたり一番大切なのは、「その建物が、建設当時の法規に合わせて建てられていることが証明できる」ことであり、その条件が満たされて、はじめて用途変更をスタートさせる資格があるということになります。しかし現実には、必要書類の不備から用途変更を難しくすることもあります。用途変更には、俗に4点セットと呼ばれる「検査済証」「確認済証(建築確認通知書)」「確認申請図面」「構造計算書」の四つの重要書類があり、これらがきちんとそろっていることが理想です。  
用途変更の実務としては、必要な書類をそろえ、役所と誠意ある交渉を重ね、双方の理解を得た上で合意にこぎつけるわけですが、その書類として重要なのが前述の四つの書類です。中でも一番重要なのが検査済証になります。なぜなら、既存ビルの状態を調べる方法はいくつかあるものの、建ってしまったビルの地下などの構造物の状態を立証できるのは、検査済証だけだからです。また、耐震偽装問題以降、特に厳しくなったのが構造の問題です。店舗の用途が変われば荷重が変化するので、構造計算書がない場合、安全性を証明するにはさまざまな検査を実施する必要性が出てきます。最終的には経験のある専門家に相談することが一番の早道といえるでしょう。

# CLIENT

## ④ 成約店舗のご紹介



### auショップ高砂店

スマートフォンの売上が好調な携帯販売店の新規オープンです。1~2階の広い店内で、ゆったりと商品をご覧ください。

### トラベックス新宿南口店

世界最大級の外貨両替専門店が新宿南口に新規オープンです。急な海外出張、海外旅行前の両替に大変便利です。



### 生パスタ工房 ネオジパンク 関内イセザキモール店

本格パスタでこの値段？  
店内で製麺する生パスタにこだわったパスタ専門店。

# 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/>

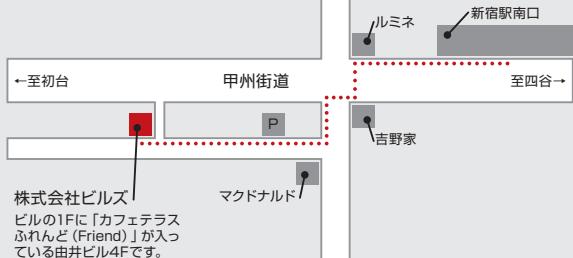
## 優良企業2,000社へ直接ご紹介致します。

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 (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。



## 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 2012年5月1日発行分  
(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