

小規模店は 居抜きに需要

国土交通省が2009年1月時点での全国の公示地価が全国平均(全用途)で前年比3・5%下落し、3年ぶりに前年を下回ったことを先日発表した。その内訳は、住宅地が前年比3・2%、商業地が同4・7%下落したという内容だった。

テナントに
関係する商業
地では東京が
7・5%、愛

テナント誘致の ポイントはこちら

た1階店舗平均賃料の
前年比を見ても東京
(新宿区) 5・1%、
名古屋(中区) 7・5
%、大阪(中央区) 7
・0%、福岡(中央区)
3・5%と地価同様、
主要都市での1階店舗
の平均賃料が下落して
いる。

危険による投資マネー
の減少と景気の低迷が
不動産業界に与えてい
る影響が数字として分
かる形となった。店舗
市場では景気を裏付け
るかのよう大型店舗
や中型店舗は規模の縮
小や撤退する入居者が
増えている。

需要が高まっているよ
うだ。店舗市場は暫く
この状況が続くことが
予想されているので、
オーナーや管理会社は
これらに対する手立て
を講じる必要があるそ
うだ。

また、それ以上に問
題になっているのが全
体として、
**入居苦戦する
ファンド物件**
オフィス市場はとい

うとオフィス仲介大手
の三鬼商事の調べで、
1月度の平均空室率が
東京4・93%、名古屋
8・76%、大阪6・96
%、福岡12・76%、札
幌9・80%となってい
て、全国の主要都市で
前年比プラスに転じて

に空室対策が急務だ
が、規模の縮小や解約
が相次いでいる状況の
中、これといった手立
てがないのが現状のよ
うだ。
空室を抱えるビルオ
wnerでは苦心の末、
1年間のフリーレント
を条件に既存ビルから
の入居促進を図るとこ
ろも出始めていてお
り、すでに入居者争奪
戦が始まっている。
これからの既存ビル
への入居募集には厳し
いものがあるので「ト
ランクルーム」や「レ
ンタルオフィス」等へ
のコンバージョンも必
要になってくるのでは
ないだろうか。

第12回 公示地価と店舗賃料相場の相関関係



エリアコミュニケーションズ
(福岡県福岡市)
西村健社長

昭和31年10月ア
生まれ、で賃料集
ットホーム編集長
賃情報誌、地元の
を歴任後、不動産
福岡の不動産管
理会社で実務を
経験。平成19年
エリアシユーズ
ケン代表取締役
立。代に就任し、
社長に就任し、W
テナント専門「テ
EBサイト」に
ナを運営、現在
に至る。

知5・8%、大阪3・
8%、福岡6・3%、
札幌5・4%下落して
おり、これは昨年末か
らの景気の低迷が主な
要因であることを報じ
ていた。

また、当社が2009
年1月時点で調査し

公示地価と賃料相場
を関連付けるのは難し
いが、昨年から金融
中心とした居抜き店舗
に、相場よりも賃料

一方、小規模(10
坪)店舗は飲食店を
ドで建てられた商業店
舗だ。相場よりも賃料

全国各地に不動産ファン
ドで建てられた商業店
舗だ。相場よりも賃料

うとオフィス仲介大手
の三鬼商事の調べで、
1月度の平均空室率が
東京4・93%、名古屋
8・76%、大阪6・96
%、福岡12・76%、札
幌9・80%となってい
て、全国の主要都市で
前年比プラスに転じて