

2014年11月19日

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

世界一賃料が高いブランド街、ニューヨークが香港を抜く —銀座は7位 リテール不動産年次レポート—

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（米国・ニューヨーク 以下「C&W」）は本日、フランス・カンヌで開催されている MAPIC（国際リテール不動産見本市）において世界のブランドショップ街の賃料動向に関する年次調査レポート「**Main Streets Across the World 2014-2015**」を公表しました。

1988年にはじまったこの調査は、世界 65 カ国 330 地点の一等地のブランド街を賃料水準（注）に基づいてランク付けし、世界のリテール不動産市場動向の指標となるものです。本レポートの要約は以下のとおりです。

（注）2014年9月末時点の賃料。以下、文中の％表示は前年同期比の現地通貨ベースの賃料上昇率を意味します。

1. ニューヨーク・五番街中心部の賃料は、本調査開始以来世界ではじめて1平方フィートあたり年額3,500米ドル（坪あたり月額約114万円）に達し、世界で最も賃料が高いブランド街となりました。
2. 香港・コーズウェイベイ（銅鑼灣）は6.8%減少して2位でした。
3. 東京・銀座は円建てでは6.9%上昇したものの5位から7位に後退しました。
4. 全世界の一等地のショッピングエリアの賃料は、この1年間で平均2.4%上昇しました。
5. 地域別では米州地域（南北アメリカ）が昨年と同じ5.8%の上昇率で最も力強い成長を示し、アジア太平洋地域は3.6%、ヨーロッパ中東アフリカ地域は1.3%（うちヨーロッパは2.3%）でした。

世界中の一等地の賃料は、持続性はあるものの全体的に回復ペースは遅く、2014年9月までの1年間の平均上昇率は2.4%でした。この低い平均上昇率にもかかわらず、調査対象となった330地点のうち277の地点の賃料が上昇乃至横ばいでした。

C&W リテール部門のグローバルヘッドであるジョン・ストラチャンは次のように述べています。

「ニューヨークは、五番街中心部で歴代最高の賃料を記録して2011年以来再び、世界で最も賃料が高いショッピングエリアに返り咲きました。メジャーブランドが主要都市のプレミア・アドレスを求めて競い合うため、グローバルゲートウェイ市場の賃料は上昇し続けます。」

世界トップ10

THE WORLD'S 10 MOST EXPENSIVE RETAIL LOCATIONS IN EACH COUNTRY

順位 2014	順位 2013	国・地域	都市	ロケーション	米ドル/ 平方フィート/ 年	千円 /坪/月	賃料 上昇率 (注)
1	—*	米国	ニューヨーク	五番街中心部	3,500	1,139	13.3%
2↓	1	香港(中国)	香港	コーズウェイベイ(銅鑼湾)	2,735	890	▲6.8%
3→	3	フランス	パリ	シャンゼリゼ通り	1,556	506	0.0%
4→	4	イギリス	ロンドン	ニューボンドストリート	1,216	396	4.2%
5↑	8	豪州	シドニー	ピットストリートモール	1,016	331	25.0%
6→	6	イタリア	ミラノ	モンテナポレオーネ通り	998	325	13.3%
7↓	5	日本	東京	銀座	953	310	6.9%
8↑	9	韓国	ソウル	ミヨンドン(明洞)	932	303	17.6%
7→	7	スイス	チューリッヒ	バーンホフシュトラッセ	875	285	1.1%
10↑	12	ロシア	モスクワ	ストレシニコフ	557	181	20.0%

Source: Cushman & Wakefield (1カ国1調査地点のみ。フルランキングはレポート本文に。)

*今年度は五番街を中心部と周辺部に区分しました。

注：賃料上昇率は現地通貨ベースでの2014年9月末時点と前年9月末時点との対比。

C&W リテール部門・アジア太平洋地域ヘッドのジェームズ・ホーキーは次のように述べています。

「ニューヨークに首位の座を譲ったものの香港・コーズウェイベイは、依然として世界第2のブランド街です。しかし2014年、リテラーは売上の減速と中国本土からの来訪者の減少に直面し、香港での拡大には注意深くなりました。高級ブランドは慎重姿勢で、とりわけ時計・宝飾品業者はこのセクターのマイナス成長を見て新規出店を絞りました。主要な地元業者の中には、休日の売上が減ったところもあります。9月下旬からはじまった香港での抗議デモにより主要な中心商業地域—特にコーズウェイベイや今なお学生が主要道路を封鎖しているモンコック(旺角)—においてマインドが一段と弱まりました。」

アジア太平洋地域トップ10

THE TOP 10 MOST EXPENSIVE RETAIL LOCATIONS IN ASIA PACIFIC

順位 2014	国・地域	都市	ロケーション	米ドル/平方 フィート/年	千円 /坪/月
1	香港(中国)	香港	コーズウェイベイ(銅鑼湾)	2,735	890
2	香港(中国)	香港	セントラル(中環)	2,165	704
3	香港(中国)	香港	チムサーチョイ(尖沙咀)	2,063	671
4	豪州	シドニー	ピットストリートモール	1,016	331
5	日本	東京	銀座	953	310
6	韓国	ソウル	ミヨンドン(明洞)	932	303
7	日本	東京	表参道	769	250
8	韓国	ソウル	カンナム駅(江南駅)	712	232
9	日本	東京	新宿	707	230
10	中国	北京	ワンフーチン(王府井)	481	156

Source: Cushman & Wakefield

日本のリテール部門責任者のディレクター・須賀勲は、東京のリテール不動産市場について次のように述べています。

「銀座は順位こそ下げたものの賃料は堅調に上昇しています。東京の主要商業地の路面店舗および百貨店などの商業施設では訪日観光客の増加による消費拡大が続いています。この「インバウンド」の取り込みが百貨店やショッピングセンターなどの新たな重点戦略となっており、実際、銀座をはじめ主要商業地で大型免税店を導入する動きが顕著です。リテール物件の売買マーケットにおいても円安基調の中で海外マネーの流入が確認されています。」

最後に C&W・シニア投資アナリストのマーティン・マハムティは次のように述べています。

「メジャーブランドがフラッグシップのコンセプトを作り直し、デザイン、レイアウト、コンテンツやサービスを試みるトレンドは、主要なゲートウェイ都市の市場にインパクトを与え続けており、今後とも市場の成長に影響を及ぼす重要な要素です。世界の一部の地域、特にアジア太平洋地域とユーロ圏では依然として経済情勢が不透明ですが、それにもかかわらずリテール市場の活動は今後上向くと予想されます。リテラーがプレゼンスを確立し、そのブランドの認知度向上に注力するため、高級ショッピングエリアには高い需要がある一方で供給は相変わらずタイトなままであるためです。オンライン・ショッピングの成長は、ビッグブランドに有利になる市場の二極化を支え、ますますリテラーの拡大戦略を牽引します。それと同時にローカルな市場に構造的な影響を与えます。」

レポート原文および各地域の詳細な情報はこちらをご覧ください。（英文のみ）

<http://www.cushmanwakefield.com/en/research-and-insight/2014/main-streets-across-the-world-2014/>

以上

■レポートに関するお問合せ先

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社 リテールサービス・チーム

須賀 勲 Isao.Suga@ap.cushwake.com 03-3596-7033

〈プロフィール〉 ディレクター。当社入社前は三井不動産にて東京ミッドタウンやららぼーとなど商業施設事業拡大に貢献。現在、ブランドプレゼンテーション、リーシング分野での拡大および C&W グループのグローバル・リテール・ネットワークを活用したわが国リテラーの海外進出支援を担う。

工藤 浩樹 Hiroki.Kudo@ap.cushwake.com 03-3596-7074

〈プロフィール〉 アソシエイトディレクター。日本における商業用不動産の専門家として 20 年を超える経験。リテールサービスにおいては、日本に進出・拡張を計画する外資系リテラーのインバウンド・ビジネスをサポート。また、日系デベロッパーの海外進出に合わせ、アジア地区へのショッピングモール進出計画に現地法人と連携してサポートした経験を有する。

■報道関係のお問合せ先

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社

広報 清水 Norimasa.Shimizu@ap.cushwake.com 03-3596-7041

■クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドについて

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド (C&W) は 1917 年ニューヨークで創業した、世界有数の総合不動産サービス会社です。全世界約 60 カ国におよそ 250 の拠点、16,000 名以上のプロフェッショナルを配置しています。

リテールセクターに関して C&W がご提供しているサービスはこちらをご覧ください。

<http://www.cushmanwakefield.jp/ja-jp/services/global-retail-services/>

■免責事項 本資料は情報提供のみを目的としており、投資の勧誘を目的としたものではありません。