

2013年11月13日

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

## 世界一家賃が高いブランド街は香港、銀座は5位 —リテール不動産市場レポート 25周年記念号—

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、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**」を公表しました。1988年にはじまり、今年で25周年となるこの調査は、世界64カ国334か所の一等地のブランドショップ街を賃料水準（注）に基づいてランク付けしており、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）2013年6月末時点の賃料。以下、文中の%表示は前年6月末比の賃料上昇率（現地通貨ベース）を意味します。国名の後のカッコ書きは当該国の各調査地点の賃料上昇率の平均値です。

1. 香港・コーズウェイベイ（銅鑼灣）が、前年に引き続き世界で最も賃料が高いショッピングエリアの地位を維持しました。前年比14.8%上昇し、本調査開始以来はじめて1平方フィートあたり年額賃料3,000米ドル（＝坪あたり月額約88万円）を突破しました。
2. 前年に引き続き、ニューヨーク・五番街（0.0%）が2位、パリ・シャンゼリゼ通り（38.5%）が3位でした。
3. ロンドン・ニューボンドストリート（15.6%）が前年の6位から4位に上昇し、東京・銀座（7.4%）は4位から5位に後退しました。
4. 世界の一等地のショッピングエリアの賃料は回復力を示し、全世界平均で前年比3.2%上昇しました。これは前年の上昇率4.5%には及びませんが、334か所の調査地点のうち横ばい乃至上昇した地点は285か所に達しました。（前年は326か所中262か所。）
5. 地域別では米州地域（南北アメリカ）が平均5.8%の上昇率で、最も力強い成長を見せました。アジア太平洋地域は4.5%、ヨーロッパ中東アフリカ地域は2.1%（うちユーロ圏は2.0%）でした。

なお、この調査が開始された1988年当時の最も賃料の高い都市はニューヨークでミュンヘンが2位。以下、東京、パリ、ロンドンの順でした。

## 世界トップ10

THE WORLD'S 10 MOST EXPENSIVE RETAIL LOCATIONS IN EACH COUNTRY (2013)							
順位 2013	順位 2012	国	都市	エリア	米ドル/平方 フィート/年	ユーロ/㎡ /年	賃料 上昇率 (注)
1→	1	香港(中国)	香港	コーズウェイベイ(銅鑼灣)	3,017	24,983	14.7%
2→	2	米国	ニューヨーク	五番街	2,500	20,702	0.0%
3→	3	フランス	パリ	シャンゼリゼ通り	1,601	13,255	38.5%
4↑	6	イギリス	ロンドン	ニューボンドストリート	1,047	8,666	15.6%
5↓	4	日本	東京	銀座	984	8,152	7.4%
6↑	8	イタリア	ミラノ	モンテナポレオーネ通り	906	7,500	7.1%
7→	7	スイス	チューリッヒ	バーンホフシュトラッセ	874	7,236	2.3%
8↓	5	豪州	シドニー	ピットストリートモール	850	7,042	0.0%
9→	9	韓国	ソウル	ミョンドン(明洞)	732	6,063	6.4%
10↑	11	オーストリア	ウィーン	コールマルクト	536	4,440	8.8%

Source: Cushman & Wakefield (Lists only one location in each country. 1カ国1調査地点のみ Full ranking contained in the report) 注: 賃料上昇率は現地通貨ベースでの2013年6月末時点と前年6月末時点との対比。以下同じ。

### 地域別概況

#### 米州地域

米州地域の賃料上昇率は前年に記録した10.9%には及ばなかったものの5.8%で、世界で最も力強い成長を示しました。米州のトップ10は米国が大半を占め、首位はニューヨーク・五番街でした。

C&W 米州地域・リテールサービスリーダーのマット・ウィンは次のように述べています。

「米国と中南米の景気回復が賃料上昇につながりました。米国の五番街のような一等地のショッピングエリアの貸し手による賃貸希望賃料は、新たな開発による延床供給が限られていることと国際的なブランド・リテラーが引き続き関心を寄せていることから上昇してきています。またニューヨークのより広いエリアやマイアミ、ワシントンDCなどの都市でも同様です。中南米においては新たな不動産開発が、リテラーにとって新規出店の選択肢が拡大することにつながりました。この地域の需要は引き続き供給を上回っており、私たちはこの賃料上昇が来年も継続すると予想しています。」

THE TOP 10 MOST EXPENSIVE RETAIL LOCATIONS IN THE AMERICAS						
順位 2013	国	都市	エリア	米ドル/平方 フィート/年	ユーロ/㎡/年	賃料 上昇率
1	米国	ニューヨーク	五番街	2,500	20,702	0.0%
2	米国	ニューヨーク	タイムズスクエア	2,100	17,389	0.0%
3	米国	ニューヨーク	イースト57ストリート	1,200	9,937	9.1%
4	米国	ニューヨーク	マディソン街	1,100	9,109	0.0%
5	米国	ロサンゼルス	ロデオドライブ(ビバリーヒルズ)	575	4,761	6.5%
6	米国	シカゴ	ノースミシガンアベニュー	485	4,016	2.1%
7	米国	サンフランシスコ	ユニオンスクエア	475	3,933	5.6%
8	ブラジル	サンパウロ	イグアテミ	404	3,343	4.0%
9	米国	サンフランシスコ	ポストストリート	400	3,312	9.6%
10	コロンビア	ポゴタ	(市内ショッピングセンター)	318	2,631	14.0%

Source: Cushman & Wakefield

## アジア太平洋地域

アジア太平洋地域は、引き続き国際的なリテラーにとって重点地域であり、一等地の賃料は平均で4.5%上昇しました。

香港（21.8%）の3大高級ショッピングエリアは賃料上昇によりアジア太平洋地域の中でトップ3までを占めました。

中国本土（6.8%）は、ラグジュアリー部門の取引鈍化があったものの、小売スペースの供給増加、国際的なブランドによる多様な新規参入や店舗拡張が見られ、引き続き市場の魅力を維持しました。

韓国（7.2%）では個人消費の減速があり、ラグジュアリーブランドに悪影響を与えました。しかしファストファッションブランドがこの停滞をカバーしました。

日本（6.2%）のセンチメント（市場心理）は、良好な経済成長と高い小売支出に支えられ、今年は大幅に改善しました。

台湾（10.0%）の賃料は、レストランチェーンや国際ファッションブランドの新規参入による強い需要により大きく上昇しました。

インド（2.1%）ではファッションや食品・飲料ブランドによる安定需要が賃料上昇に寄与しました。

### THE TOP 10 MOST EXPENSIVE RETAIL LOCATIONS IN ASIA PACIFIC

順位 2013	国	都市	エリア	米ドル/平方 フィート/年	ユーロ/㎡/年	賃料 上昇率
1	香港(中国)	香港	コーズウェイベイ（銅鑼湾）	3,017	24,983	14.7%
2	香港(中国)	香港	セントラル（中環）	2,290	18,961	23.3%
3	香港(中国)	香港	チムサーチョイ（尖沙咀）	2,042	16,911	32.0%
4	日本	東京	銀座	984	8,152	7.4%
5	豪州	シドニー	ピットストリートモール	850	7,042	0.0%
6	日本	東京	表参道	849	7,028	8.7%
7	韓国	ソウル	ミョンドン（明洞）	732	6,063	6.4%
8	韓国	ソウル	カンナム駅（江南駅）	631	5,222	6.6%
9	日本	東京	渋谷	509	4,217	0.0%
10	中国	北京	ワンフーチン（王府井）	436	3,610	4.3%

Source: Cushman & Wakefield

## ヨーロッパ中東アフリカ地域

経済の改善、金融機能の拡大、ラグジュアリーブランド企業の活発なテナントニーズ、そして消費マインドの改善に支えられ、ヨーロッパ中東アフリカ地域の賃料は全体で2.1%上昇しました（うちユーロ圏は2.0%）。調査対象の33カ国のうち、26カ国の賃料が上昇または横ばいで、減少したのはわずか7カ国でした。

今年のこの地域のハイライトは間違いなく、16.3%の成長を記録したフランスです。高級ショッピングエリアはラグジュアリーブランド企業の新規出店、拡張、改装による強い需要で活況でした。観光客の増加と物件供給が限られていることから賃料上昇が持続しました。

イギリス（6.0%）ではロンドンのニューボンドストリート（15.6%）やスローンストリートのような高級ブランド街が他の地域を上回りました。

本調査ではかねてよりこの地域で振るわなかった地点が改善しつつあることも観測できました。たとえばギリシャやアイルランドは依然として賃料が低下していますが、昨年よりは下げ率を減じました。ブルガリアとハンガリーは横ばい乃至緩やかな上昇になりました。

THE TOP 10 MOST EXPENSIVE RETAIL LOCATIONS IN EMEA						
順位 2013	国	都市	エリア	米ドル/平方 フィート/年	ユーロ/㎡/年	賃料 上昇率
1	フランス	パリ	シャンゼリゼ通り	1,601	13,255	38.5%
2	イギリス	ロンドン	ニューボンドストリート	1,047	8,666	15.6%
3	イタリア	ミラノ	モンテナポレオーネ通り	906	7,500	7.1%
4	フランス	パリ	フォーブルサン＝トレノ通り	889	7,364	25.0%
5	フランス	パリ	モンテーニュ通り	889	7,364	25.0%
6	スイス	チューリッヒ	バーンホフシュトラッセ	874	7,236	2.3%
7	イタリア	ローマ	コンドッティ通り	845	7,000	2.9%
8	フランス	パリ	ヴァンドーム広場/ラ・ペ通り	800	6,628	5.9%
9	イタリア	ローマ	スペイン広場	785	6,500	8.3%
10	イタリア	ローマ	サンロレンツィオ広場	725	6,000	0.0%

Source: Cushman & Wakefield

以上

#### ■レポートに関するお問い合わせ先

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](mailto:Isao.Suga@ap.cushwake.com) 03-3596-7033

工藤 浩樹 [Hiroki.Kudo@ap.cushwake.com](mailto:Hiroki.Kudo@ap.cushwake.com) 03-3596-7074

〒100-6113 東京都千代田区永田町 2-11-1 山王パークタワー13F

#### ■報道関係のお問い合わせ先

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](mailto: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、非上場企業としては世界最大の総合不動産サービス会社です。全世界60カ国に253の拠点、15,000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。