

2015 年 1 月 15 日

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

新規オープンが続くリテール不動産市場

―― 2014 年第 4 四半期 東京オフィス・リテール賃貸市場レポート ――

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（C&W 米国・ニューヨーク）はこのたび、2014 年第 4 四半期（10 月 1 日～12 月 31 日）のオフィスおよびリテールに関する東京不動産賃貸市場調査レポート「MARKETBEAT TOKYO Q4 2014」（オフィス編・リテール編）を公表しました。以下はその要約です。

1. グレード A オフィス市場の需要は依然として強く、空室率は前期比 0.5 ポイント低下して 2.3% になりました。賃料も 1,500 円増加して 28,000 円／坪に達しました。
2. 値頃感のある賃料帯での大型空室が不足していることから、新規供給オフィスビルのプレリーシングは今のところ活況です。
3. 一方、主要商業地のリテール賃貸マーケットは、消費税増税のネガティブインパクトが統計上浮き彫りになったにもかかわらず活況で、グローバルプレイヤーを中心に物件の争奪戦が水面下で繰り広げられています。
4. 既存テナントの移転問題や建築費の高騰を背景に主要商業地のハイストリートの物件は引き続き不足しています。

以上

■本レポートを含め、アジア太平洋地域の主要都市のレポート(英語)は以下をご覧ください。
(東京のみ最終ページに日本語あり。)

<http://www.cushwakeasia.com/emkt/2014/Emailers/Marketbeat4Q2014/Nonoffice4Q2014/MBNONOFFICEScroll4Q14.swf>

■本レポートに関する照会先

●柳町 啓介 ヘッドオブリサーチジャパン 直通 03-3596-7098 keisuke.yanagiamachi@ap.cushwake.com
<プロフィール>

建設企業で大規模商業施設の設計、みずほ信託銀行で証券化不動産実務、CBRE で調査・分析業務に従事。オックスフォードブルックス大学国際不動産学修士、早稲田大学国際不動産研究所招聘研究員、日本不動産金融工学会会員、一級建築士。

●須賀 勲 ディレクター(リテールサービス) 直通 03-3596-7033 isao.suga@ap.cushwake.com
<プロフィール>

当社入社前は三井不動産にて東京ミッドタウンやららぽ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。

■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。

C&W の詳細はこちらのウェブサイトをご覧ください。

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

■留意事項 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。

MARKETBEAT OFFICE SNAPSHOT

TOKYO, JAPAN

A Cushman & Wakefield Alliance Research Publication



Q4 2014



ECONOMIC OVERVIEW

The previous quarter saw an unexpected negative GDP growth of 0.5% (quarter-on-quarter, seasonally adjusted), largely driven by private residential investment falling by 6.8% (quarter-on-quarter) which dragged the GDP growth level down. However, leading economists forecast the Japanese economy will undergo an uplift, driven by the gradual recovery of domestic investment activity, exports and private consumption. This is supported by the significant growth of machine tool sales (35.3% in October and 35.6% in November, year-on-year), a leading indicator of business sentiment. As large-sized corporations continued to register strong performance, their domestic investment increased by 5.5% (year-on-year) in the previous quarter. Growth was seen especially in the manufacturing sector where it increased by 10.8%, led by the improvement of facilities for manufacturing metal products for the automotive, and the electrical machinery for telecommunication industry, according to the Ministry of Finance's Policy Research Institute.

OFFICE MARKET OVERVIEW

The market resumed moving forward.

Despite the negative GDP announcement for the third quarter, business confidence remained robust for both the manufacturing sector (+12), and the non-manufacturing sector (+16), as witnessed by the quarterly Tankan Survey, a prevailing business confidence indicator. With such positive business sentiments, demand from tenants remained strong. Leasing activity gained momentum from the previous quarter, either by tenants adding leased floor space in existing buildings or opting for full relocation. The market resumed the upward trend in rents and gradually shifted to a landlord's market. This caused some tenants to relocate to submarkets of the CBD's fringe for lower rentals. As such, the average vacancy rate for Grade A fell from the previous quarter and reached 2.3% this quarter, and rents rose from JPY 26,500 to 28,000 per tsubo per month. Additionally, the vacancy rate for All Grades in the CBD fell by 0.6 percentage point. This fall placed upward pressure on All Grades rents, resulting in rental hikes in most submarkets. Also, there was prevailing scarcity for existing premises which enabled large-scale relocations at reasonable rental levels. As a result, such demand increasingly shifted to the new construction completions and pre-leasing have been robust. Some new buildings offered more flexible terms and conditions with more affordable rentals for tenants, although the overall market can be regarded as a landlord's market.

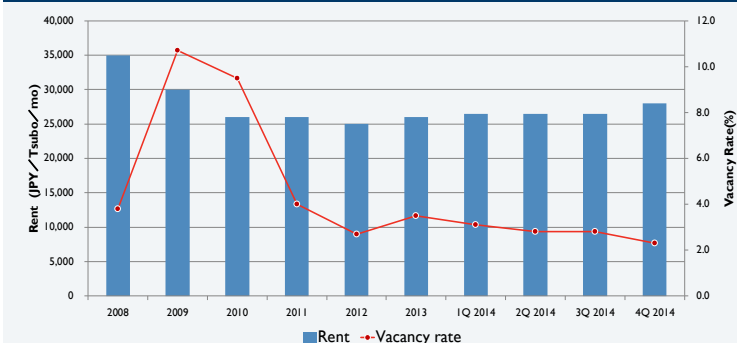
OUTLOOK

Toward the end of fiscal year 2015 (March), leasing activities are seasonally expected to gain momentum. The market is more likely to be tolerant of the completions in the first quarter of 2015 due to the current brisk pre-leasing which is anticipated to continue, and is less likely to weaken. Thereafter, the Grade A office market is forecast to trend upwards and sustain by robust demand to continue in line with corporate investment activity led largely by the manufacturing sector.

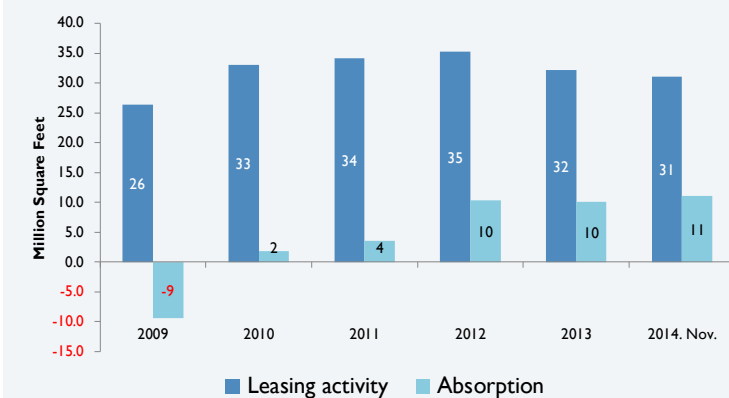
GRADE A STATS ON THE GO

	Q4 2013	Q4 2014	Y-O-Y CHANGE	12 MONTH FORECAST
Overall Vacancy	3.5%	2.3%	-1.2%	▼
Direct Asking Rents (\$psf/year)	72.88	78.48	7.7%	▲
YTD Leasing Activity (sf)	1,052,267	887,588	-15.6%	▲

GRADE A RENTAL VS. VACANCY RATES



ALL GRADE CBD LEASING ACTIVITY VS. ABSORPTION



TOKYO - ALL GRADE

SUBMARKET	INVENTORY (TSUBO*)	OVERALL VACANCY RATE	YTD LEASING ACTIVITY (TSUBO)	UNDER CONSTRUCTION (TSUBO)	YTD CONSTRUCTION COMPLETIONS (TSUBO)	YTD OVERALL NET ABSORPTION (TSUBO)	ALL GRADE AVERAGE NET RENT**		
							JPY/TSUBO/MTH	US\$/SF/YR	EURO/SF/YR
CBD	11,560,084	4.8%	873,882	394,200	127,400	313,640	11,919	33.40	27.44
Chiyoda	8,634,406	5.0%	670,309	128,800	33,000	248,086	10,937	30.65	25.18
Chuo				94,100	34,600		11,527	32.31	26.53
Minato				122,700	52,500		12,641	35.43	29.10
Shinjuku	2,925,677	4.3%	203,573	17,100	3,200	65,554	11,300	31.67	26.01
Shibuya				31,500	4,000		14,706	41.22	33.85

* 1 Tsubo is approximately 3.3sq.m. and 35.58 sf | Euro =146.509 JPY; | USD =120.329 JPY; As of 23 Dec. 2014

** Rental rates reflect asking Rent including Common Area Management fee

Source: Cushman & Wakefield Research, Sanko Estate

MARKET HIGHLIGHTS

Significant Q4 2014 Lease Transactions	SUBMARKET	TENANTS	BUILDING CLASS	SQUARE FEET
Shinagawa Intercity Bldg. C	Minato-Ward	Fujitsu Marketing	A	149,436
JP Tower	Chiyoda-Ward	NAGASHIMA OHNO & TSUNEMATSU (Legal firm)	A	135,204
Akihabara UDX	Chiyoda -Ward	Lenovo Japan	A	74,718
Tokyo Nihombashi Tower	Chuo -Ward	Cybozu (Software)	A	49,812
Significant Q4 2014 Sale Transactions	SUBMARKET	BUYER	PURCHASE PRICE / \$PSF	SQUARE FEET
Pacific Century Place Marunouchi Bldg.	Chiyoda-Ward	GIC	3,689	Gross Floor Area: 1,381,927
Mizuho Bank former Head Quarter Bldg.	Chiyoda -Ward	Mizuho Financial Group	1,657	Gross Floor Area: 2,636,051
Shinjuku Eastside Square Bldg.	Shinjuku -Ward	Japan RE Investment	762	Gross Floor Area: 1,800,064
Significant Q4 2014 Construction Completions	SUBMARKET	MAJOR TENANTS	COMPLETION DATE	SQUARE FEET
Hirakawacho Development	Chiyoda-Ward	-	December 2014	Gross Floor Area: 133,247 (Rentable Area: 86,602)
Onward Park Bldg.	Chuo-Ward	Nishimoto Trading	October 2014	Gross Floor Area: 200,102 (Rentable Area: 83,257)
Significant Projects Under Construction	SUBMARKET	MAJOR TENANTS	COMPLETION DATE	SQUARE FEET
Osaki Bright Tower	Shinagawa-Ward	-	April 2015	Gross Floor Area: 989,693 (Rentable Area: 643,286)
FUTAKOTAMAGAWA RISE	Setagaya -Ward	Rakuten Group	April 2015	Gross Floor Area: 935,291 (Rentable Area: 691,675)

Source: Real Capital Analytics, Nikkei Real Estate Market and Cushman & Wakefield Research

For inquiry: Keisuke Yanagimachi, Head of Research Japan, e-mail: keisuke.yanagimachi@ap.cushwake.com

Profile:

Keisuke surveys the entire market ranging from developments to leasing and investment markets across all property sectors. Keisuke began his career in the construction industry designing shopping malls and residential blocks. He further expanded this scope as a project manager for a variety of developments. After he got a Master degree in the UK, Keisuke joined Mizuho Trust & Banking where he got hands on experience in the Japanese property securitization market. Following that he moved to CBRE and analyzed the investment market and various property indexes prior to joining C&W. He is a visiting researcher of Waseda University, Member of the Japanese Association of Real Estate Financial Engineering and First Class Architect.

Sanno Park Tower 13F
2-11-1 Nagatacho
Chiyoda-ku, Tokyo, Japan 100-6113
Tel: +813 3596 7070
www.cushmanwakefield.com

For more information, contact:
Keisuke Yanagimachi, Head of Research Japan
81 3 3596 7098
keisuke.yanagimachi@ap.cushwake.com

No warranty or representation, express or implied, is made to the accuracy or completeness of the information contained herein, and same is submitted subject to errors, omissions, change of price, rental or other conditions, withdrawal without notice, and to any special listing conditions imposed by our principals. © 2015 Cushman & Wakefield, Inc. All rights reserved

GDP Source: Roubini Global Economics

ECONOMIC OVERVIEW

前期の GDP 成長率は、予想外の－0.5%（対前四半期比、季節調整済み）とマイナス成長となった。民間住宅購入が－6.8%落ち込み、GDP 成長率を押し下げた。しかし、今期は、国内設備投資、輸出、民間消費の緩やかな回復にけん引され、エコノミストの間では持ち直しが予想されている。これは、製造業の景況感に先行する指標として知られる工作機械販売額の伸長率がかなり高かった（10月 35.3%、10月 35.6%、前年同月比）ことにも裏付けられている。業績が引き続き好調である大企業の前期の国内設備投資は 5.5%増加した。特に製造業は 10.8%も増加したが、自動車産業向けの金属製品、及び情報通信産業向けの電気機械製品を製造するための設備が強化された。

OFFICE MARKET OVERVIEW

市場は再び前進開始

前期 GDP 発表にも関わらず、企業短期経済観測調査によれば景況感は製造業でプラス 12 ポイント、非製造業でプラス 16 ポイントと相変わらず底堅かった。継続した好況感の下、テナントのオフィス需要は強かった。館内増床であれ移転であれ成約のペースは前期から勢いを増してきた。市場は再び賃料の上昇基調を開始し、緩やかにオーナー市場に移動している。そのため、テナントはより安い賃料水準を手にするためには、CBD の中でも以前に比べればより周辺部に移転しなくてはならなくなっている。Grade A 市場の空室率は前期から低下し 2.3%に到達、同賃料は月坪当たり 2.65 万円から 2.80 万円に上昇した。また、オールグレード空室率は 0.6 ポイント低下し、同賃料に上昇圧力をかけている。実際、多くのサブマーケット（都心 5 区の各区）で賃料上昇が見られている。その一方で、既存ビルでは空室の不足が慢性化しており、特に値頃感がある賃料帯で大規模な移転が可能な大型の空室が不足している。このような状況の下、そのようなテナントの需要は今後の新規供給ビルに急速にシフトしており、新規供給ビルのプレリーシングは今のところ活況である。ただ、市場全体としてはオーナー市場と認識できるものの、一部の新規供給ビルのオーナーは、テナントがより負担し易い賃料水準など条件面で柔軟性を示している。

OUTLOOK

成約のペースは、2014 年度の終了に向けて季節的にも勢いを増してくると見込まれる。さらに、活況なプレリーシングが継続すると期待されるため、現在の Grade A 市場は 2015 年第 I 四半期の新規供給に対する耐性が見込め、軟化することは考えにくい。

主に製造業にけん引され企業による設備投資が活性化しているが、これに同調した形で継続する堅調なオフィス需要に支えられ、第 I 四半期の後、Grade A 市場は上昇基調が予想される。

レポートに関するお問合せは以下にご照会下さい。

柳町 啓介 （やなぎまち けいすけ）

e-mail: keisuke.yanagimachi@ap.cushwake.com

<プロフィール>

東京理科大学卒業後、建設企業にて大規模商業施設の設計をはじめナーシングホーム等の開発プロジェクトを手掛ける。不動産開発評価手法を研究するために渡英、オックスフォードブルックス大学で国際不動産学修士号を取得。みずほ信託銀行で証券化不動産実務を経験後、シービーアールイーにて不動産投資インデックスを駆使し日本のオフィス市場、世界の不動産市場を調査・分析。現在、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドのヘッド・オブ・リサーチ、ジャパンを務める。早稲田大学国際不動産研究所招聘研究員、日本不動産金融工学学会会員、一級建築士。

<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。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。

グローバルな不動産サービスプロバイダーとして、総合的なソリューションを提供しています。詳細は以下のウェブサイトをご覧ください。

<http://www.cushmanwakefield.com>

日本語サイト

<http://www.cushmanwakefield.jp/>

MARKETBEAT RETAIL SNAPSHOT



TOKYO, JAPAN

A Cushman & Wakefield Research Publication

Q4 2014



ECONOMIC OVERVIEW

The previous quarter saw an unexpected negative GDP growth of 0.5% (quarter-on-quarter, seasonally adjusted), as private consumption failed to recover and private residential investment fell by 6.8% which

significantly dragged the GDP growth down. However, the Japanese economy is forecast to see an uplift, driven by the gradual recovery of domestic investment activity, exports and private consumption. In particular, the current consumption activities in metropolises are sustained partly by the increasing momentum of tourist shopping activity. This was spurred by the enforcements of consumption tax exemption on October 1 against personal consumption items such as food, beverages, drugs and cosmetics — an expansion from the existing duty-free list of home electronic appliances, clothing and handbags. This is witnessed by consecutive record-breaking monthly sales of duty-free goods, which increased year-on-year by 118% in October and 156% in November according to Japan Department Store Association (JDSA).

Nonetheless, effective stimulus packages are expected so that the overall private consumption can get back on a recovery track.

RETAIL MARKET OVERVIEW

The market saw new openings

The number of visits to Japan year-to-date in November 2014 jumped by 28% year-on-year and reached 12.2 million, and this year's annual visits are expected to be over 13 million according to a press release by Japan National Tourism Organization (JNTO). Visits in November recorded over 1 million for nine consecutive months. Due to the expansion of items exempted from consumption tax, coupled with a weakening Japanese Yen, visits obviously increased especially from Asian countries such as China. However, according to the latest press release by JDSA, nationwide sales had decreased for eight consecutive months by 1.0% year-on-year in November, reaching JPY558.1 billion due to a slump in clothing sales. On the other hand, Tokyo's sales during the same period were offset by the increasing momentum of tourist shopping activity and marginally increased by 0.3% year-on-year to JPY145.9 billion.

Thereafter, the negative impact of the hike in consumption tax in April stood out in consumption data. For example, the top eight automotive companies revised their domestic sales targets down in the first and second quarters of 2014. Total sales were revised

down from 5,030,000 in the beginning of the accounting period to 4,860,000 by -3.3%.

Nevertheless, major retail markets in Tokyo remained robust thus far. Behind the scenes, global retailers continually struggled to occupy prime premises, which are rarely coming onto the market. In the fourth quarter, which is traditionally the best season for new openings, we saw new openings one after another especially in Omotesando and Aoyama, although tenants were more selective in searching for the right premise and rental level than ever before. In November, Burberry relocated to Omotesando, as part of its expansion plans. This directly managed and stunningly designed shop on the high street has one of the best ranges of collections in Japan. COS, the high-end brand of H&M group, opened its first Japan store along the Miyuki Dori in Minami Aoyama. Following May's opening of Rakuten Café, LINE FRIENDS STORE specializing in LINE goods opened on Harajuku Meiji Dori in December. New openings of physical stores by IT firms have been actualized in line with their business strategy. Such new players, other than conventional brands and apparel, are anticipated to continually secure premises on the high streets.

OUTLOOK

The high streets in Tokyo remained less liquid markets with fewer leasing activities due to the drop in construction completions against the backdrop of the surge in rebuilding costs and issues pertaining to contracts of existing tenants. However, buildings on the Chuo Dori in Ginza are promoted to be earthquake-resistant by the government as Chuo Dori is assigned to be the key transport road in the event of disaster.

Going forward, Chuo Dori is anticipated to change and slowly be associated with rebuildings aimed at investment returns by risk-taking investors who are motivated by the Tokyo 2020 Summer Olympic Games.

ECONOMIC INDICATORS

NATIONAL	2012	2013	2014F
GDP Growth	1.8%	1.6%	1.1%
CPI Growth	-0.04%	0.4%	2.6%
Private Final Expenditure Growth	2.3%	2.1%	-0.9%
Govt. Final Expenditure Growth	1.7%	1.9%	0.2%

Source: Cabinet Office, Govt. of Japan, Roubini Global Economics

Sanno Park Tower 13F
2-11-1 Nagatacho
Chiyoda-ku, Tokyo, Japan 100-6113
Tel: +813 3596 7070
www.cushmanwakefield.com

For more information, contact:
Keisuke Yanagimachi, Head of
Research Japan
81 3 3596 7098
keisuke.yanagimachi@ap.cushwake.com

This report has been produced by Cushman & Wakefield LLP for use by those with an interest in commercial property solely for information purposes. It is not intended to be a complete description of the markets or developments to which it refers. The report uses information obtained from public sources which Cushman & Wakefield LLP believe to be reliable, but we have not verified such information and cannot guarantee that it is accurate and complete. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy or completeness of any of the information contained herein and Cushman & Wakefield LLP shall not be liable to any reader of this report or any third party in any way whatsoever. All expressions of opinion are subject to change. Our prior written consent is required before this report can be reproduced in whole or in part. Should you not wish to receive information from Cushman & Wakefield LLP or any related company, please email unsubscribe@eur.cushwake.com with your details in the body of your email as they appear on this communication and head it "Unsubscribe". ©2015 Cushman & Wakefield LLP All rights reserved.

PRIME RETAIL RENTS

MAIN STREETS	JPY TSUBO*/MO	EURO SF/YR	US\$ SF/YR	Q-Q CHANGE	Y-Q-Y CHANGE
GINZA	310,000	713.56	868.81	0.0%	6.9%
Omotesando	250,000	575.46	700.66	0.0%	0.0%
Shinjuku	220,000	506.40	616.58	0.0%	0.0%
Shibuya	150,000	345.27	420.39	0.0%	0.0%

NOTE: * 1 Tsubo is approximately 3.3sqm and 35.58sqft

1 Euro = 146.509 JPY, 1 US\$ = 120.329 JPY as at Dec. 23 2014

% changes are calculated on the basis of JPY

Source: Cushman & Wakefield Research

SIGNIFICANT PROJECTS UNDER CONSTRUCTION

PROPERTY	LOCATION	*SQUARE FEET	COMPLETION DATE
Q Plaza Harajuku	Harajuku	N/A	Mar. 2015
LOG ROAD DAIKANYAMA	Daikanyama	20,451.4	Spring 2015
Lala Port Fujimi	Fujimi City	861,112.0	Spring 2015

NOTE: * Shop Area

SIGNIFICANT LEASING TRANSACTIONS

TENANT	LOCATION	PROPERTY	*SQUARE FEET
Tiffany	Shinjuku	Shijuku Yoshihiko Bldg.	3,552.1
BURBERRY	Omotesando	Koshin Bldg.	N/A
COS	Minami Aoyama	Shuloss Aoyama Bldg.	3,336.8

NOTE: * Shop Area

SIGNIFICANT PROJECTS COMING ONTO THE MARKET

PROPERTY	LOCATION	*SQUARE FEET	COMPLETION DATE
KIRARITO GINZA	Ginza	178,492.2	Oct. 2014
Lalaport Izumi	Osaka City	1.8 million	Oct. 2014
GRANDTREE MUSASHIKOSUGI	Kawasaki City	1.1 million	Nov. 2014
Aeon Mall Okayama	Okayama City	2.7 million	Dec. 2014

NOTE: * Gross Floor Area

ECONOMIC OVERVIEW

前期の GDP 成長率は、予想外の-0.5%（対前四半期比、季節調整済み）とマイナス成長となった。民間消費が回復せず個人の住宅取得が-6.8%と大きく低下し GDP 成長率を押し下げたためである。しかし、今期は企業による投資活動並びに輸出や民間消費の緩やかな回復にけん引され、GDP 成長率の持ち直しが予想されている。殊に昨今の大都市の消費活動の一部は、勢いを増す外国人観光客の購買活動に支えられている。その勢いは 10 月 1 日施行の外国人観光客による消費を対象とした消費税非課税枠の拡大によって拍車を掛けられた。従来の非課税対象商品（家電、衣服、鞆など）に加え、個人消費商品（食品、飲料、薬品、化粧品）が新たに非課税となった。その証拠に 10 月、11 月の外国人観光客による売上が前年同月比で各々 118%、156%の増加となり連続して過去最高を記録した（日本百貨店協会）。そうは云えども、民間消費全体を正常な回復軌道に戻すためには、効き目のある景気刺激策が期待される。

RETAIL MARKET OVERVIEW

新規オープンが続くリテール不動産市場

日本政府観光協会が発表した 2014 年 1~11 月の訪日外国人客数は前年同期比 28%増の約 1,218 万人だった。単月の訪日客は 9 ヶ月連続で 100 万人を突破し、年 1,300 万人を上回る勢いで伸びている状況である。10 月に免税対象品が広がったことや円安による割安感効果もあり、中国を始めアジアからの訪日客が顕著に増えている。

一方で、日本百貨店協会が発表した全国百貨店売上高概況では、11 月は約 5,581 億円で前年同月比-1.0%（8 ヶ月連続マイナス）となった。今シーズンは特に衣料の販売不振が影を落としている。東京地区百貨店売上高は約 1,459 億円で前年同月比 0.3%増となり、前述の訪日外国人による売上増と相殺の構図となったものの、前年対比で微増を確保した。消費税増税のネガティブインパクトも消費の統計データ上でも浮き彫りとなってきた。例えば、自動車業界では、乗用車 8 社が 4~9 月期決算では 2014 年度の国内販売計画を下方修正する企業が相次ぎ、期初の合計 503 万台から 486 万台に 3.3%下方修正している。

このような景況感はあるものの、東京都内の主要商業地のリテール不動産マーケットは、今のところ堅調で、むしろ上昇を続けている。数少ない出店のチャンスにグローバルプレイヤーを中心に物件の争奪戦が水面下で繰り広げられる状況が続いている。物件選定や賃料に関する見方はシビアになってきているものの、オープンのベストシーズンとなった今期は、特に表参道・青山にてグローバルプレイヤーのオープンが相次いだ。表参道では、バーバリーが最新デザインと国内最大級のコレクションを取り揃えた直営の路面店を 11 月に拡張移転オープンさせた。南青山では、H&M グループの高価格帯の姉妹ブランドの『COS』が日本一号店を南青山のみゆき通り沿いにオープンさせている。また、LINE が LINE グッズの路面店『LINE FRIENDS STORE』を原宿明治通りに 12 月にオープンさせた。楽天がカフェ渋谷公園通りに 5 月にオープンさせているが、このような IT 関連企業によるリアルストアの出店の動きはそれぞれのビジネス戦略において、具体化してきており、従来のブランドやアパレル以外のこのような新興プレイヤーが今後も目抜き通りの路面店舗を確保する動きが続くものと予想される。

Sanno Park Tower 13F
2-11-1 Nagatacho
Chiyoda-ku, Tokyo, Japan 100-6113
Tel: +813 3596 7070
www.cushmanwakefield.com

For more information, contact:
Keisuke Yanagimachi, Head of
Research Japan
81 3 3596 7098
keisuke.yanagimachi@ap.cushwake.com

This report has been produced by Cushman & Wakefield LLP for use by those with an interest in commercial property solely for information purposes. It is not intended to be a complete description of the markets or developments to which it refers. The report uses information obtained from public sources which Cushman & Wakefield LLP believe to be reliable, but we have not verified such information and cannot guarantee that it is accurate and complete. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy or completeness of any of the information contained herein and Cushman & Wakefield LLP shall not be liable to any reader of this report or any third party in any way whatsoever. All expressions of opinion are subject to change. Our prior written consent is required before this report can be reproduced in whole or in part. Should you not wish to receive information from Cushman & Wakefield LLP or any related company, please email unsubscribe@eur.cushwake.com with your details in the body of your email as they appear on this communication and head it "Unsubscribe". ©2015 Cushman & Wakefield LLP All rights reserved.

OUTLOOK

主要商業地のハイストリートの物件は、引き続き流動性に乏しい状況である。背景にあるのは、既存入居テナントの契約・移転の問題や建て替えた場合の建築費の高騰などが上げられる。しかしながら、特に銀座の中央通りに関しては、『緊急輸送道路』に指定されている為、行政側にて沿道の耐震化を促進している。この促進の中で、今後耐震補強や建て替えが進んでいき、とりわけ東京オリンピック開催というモチベーションもあるため、不動産開発については、リスクをとったプレイヤーによって時間をかけながらも建て替えが進み、街並みが徐々に変化していくことが予想される。

レポートに関するお問合せは以下にご照会ください。

柳町 啓介 （やなぎまち けいすけ）

e-mail: keisuke.yanagimachi@ap.cushwake.com

<プロフィール>

建設企業で大規模商業施設の設計、みずほ信託銀行で証券化不動産実務、CBRE で調査・分析業務に従事。オックスフォードブルッククス大学国際不動産学修士、早稲田大学国際不動産研究所招聘研究員、日本不動産金融工学学会会員、一級建築士。

For inquiry: Keisuke Yanagimachi, Head of Research Japan, e-mail: keisuke.yanagimachi@ap.cushwake.com

Profile

Keisuke began his career at a construction company designing shopping malls. After he got a Master's degree in the UK, Keisuke joined Mizuho Trust & Banking where he got hands on experience in the Japanese property securitization market. Following that he moved to CBRE and analyzed the investment market and various property indexes.

(Visiting researcher of Waseda University, Member of the Japanese Association of Real Estate Financial Engineering, First Class Architect)

須賀 勲 （すが いさお） ディレクター（リテールサービス）

e-mail: isao.suga@ap.cushwake.com

<プロフィール>

当社入社前は三井不動産にて東京ミッドタウンやらぽーとなど商業施設事業拡大に貢献。現在、ブランドレ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ーラーの海外進出支援を担う。

For inquiry: Isao Suga, Director Retail Services, e-mail: isao.suga@ap.cushwake.com

Profile

Prior to joining C&W, Isao Suga played a significant role in the expansion of Mitsui Fudosan's retail shopping center business, including Mitsui's flagship LaLaport SC and Tokyo Midtown assets. Isao Suga now heads the Japan Retail Services team and is instrumental in building the brand representation and leasing businesses. Isao Suga also supports outbound services, which leverages C&W's global network to assist Japanese retailers expand internationally.

<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 名以上の従業員を配置しています。グローバルな不動産サービスプロバイダーとして、総合的なソリューションを提供しています。クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドの詳細は、以下のウェブサイトをご参照ください。

<http://www.cushmanwakefield.com>

日本語サイト

<http://www.cushwake.com/cwglobal/jsp/localHome.jsp?Country=japan&Language=JP&requestid=1064208>