



-6.7% (YoY)
心斎橋の賃料上昇率



0.0% (YoY)
銀座の賃料上昇率



-0.6% (冬, YoY)
小売業販売額上昇率



日本経済指標
Q4 2019

-7.1%
実質GDP成長率



0.7%
コア消費者物価指数



2.2%
失業率



出典：内閣府、総務省；実質GDP季節調整済前期比の年率値、
コア消費者物価指数の季節調整済前期同期比

消費増税、暖冬に新型コロナウイルス 個人消費や観光に打撃

日本全体の冬期（12-2月）小売業販売額は、暖冬による衣料品の不調やインバウンド客減少が著しい一方、新型コロナ感染症による買いだめの影響で、前年同期比僅か0.6%の減少となった。2月のドラッグストア全体の販売額は前年同月比（以下同様）18.9%増加し、衛生用品等及び家庭用品・日用消耗品はそれぞれ46.5%と30.6%増えた。しかしながら、消費増税後の需要落ち込み、暖冬及び新型コロナ感染症による訪日旅行の中止や外出自粛が響き、各種商品や衣料品は5ヶ月連続の減少を記録。さらに春節時期がずれた影響もあるが、2月の全国百貨店の売上高総額は12.2%減と振るわなかった。3月以降、東京や大阪などの大都市では、営業時間短縮や臨時休業が相次ぎ、状況収束の出口がまだ見えていない中、小売業はなお一層厳しい状況に立たされている。

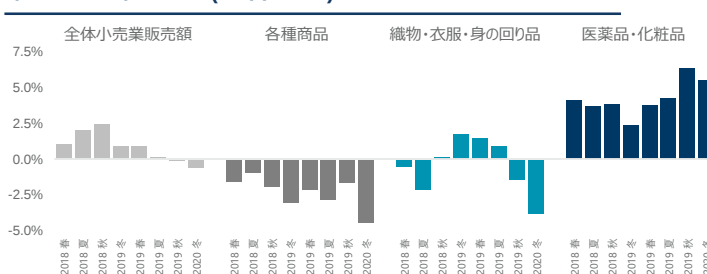
インバウンド急減で訪日客中心のマーケットが弱含み、心斎橋は賃料下落

新型コロナ感染症は最初2019年12月に中国で確認され、春節初日から中国政府が感染拡大を受け、海外団体旅行を禁止。真っ先にインバウンド関連産業が影響を受けた。2019年の訪日外国人消費全体の36.8%を占めた中国人訪日客が2月に9割近く激減。その後、中国以外のアジア各国も相次ぎ、訪日旅行を中止し、インバウンド客が急減した。観光庁の宿泊旅行統計調査によると、2月のシティホテルの稼働率は60.2%（速報値）まで落ち、前年同月比 19.2 パーセントポイント減となった。百貨店も大きな影響を受けた。国内消費が低下する中、インバウンド消費に頼っていた2月の売上高は減り、特に、免税総売上高が前年同月比34.6%も減少。リテール不動産市場においては、テナントの売上減で、訪日客中心のマーケットが大きな打撃を受けている。特に大阪の御堂筋・心斎橋マーケットは、医薬品、化粧品やヘルスケア用品が集まったドラッグストアを中心とした「訪日客需要」店舗が、過去数年市場を牽引してきた。賃料は2015年の15万円（月・坪）からわずか数年で倍増し、2017年以降全四半期まで30万円と伸長していた。ところが、すでにオーバーストア気味となっていた「訪日客需要」店舗のニーズが冷え込み、今期の賃料は既に28万円に下がり、今後も市場ドライバーの不在が予想されるなか、さらなる賃料下落を見込まれる。

今後首都圏やその他のマーケットの賃料も下落の見通し

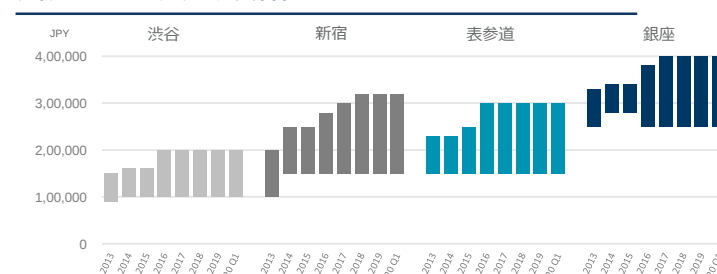
3月に入り、新型コロナ感染症が日本を含む世界各国に広がり、首都圏や日本の各大都市も不要不急の外出自粛を呼びかけた。ブランドショップを始め、百貨店やショッピングモールも続々と営業短縮や臨時休業を発表。Apple Storeは3月15日から全店舗休業し、三越伊勢丹は3月2日から首都圏店舗の営業時間を短縮した。こういった影響を受け、各主要百貨店の3月売上高も前年同月比3~4割減少と報道されている。4月7日に政府が緊急事態宣言発令等、厳しい状況が続くため、C&Wは今後渋谷以外の主要マーケットの賃料を下落予想に改定。

業態別小売業販売額（前年同期比）



出典：経済産業省

ティア1 プライムリテール賃料範囲



出典：クushman・アンド・Wakefield リサーチ



@cosme TOKYO (原宿)



出典：クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド リサーチ

トッズ 銀座 (銀座)



ルイ・ヴィトン メゾン 大阪御堂筋 (心斎橋)



イブ・サンローラン・ボーテ 表参道 (表参道)



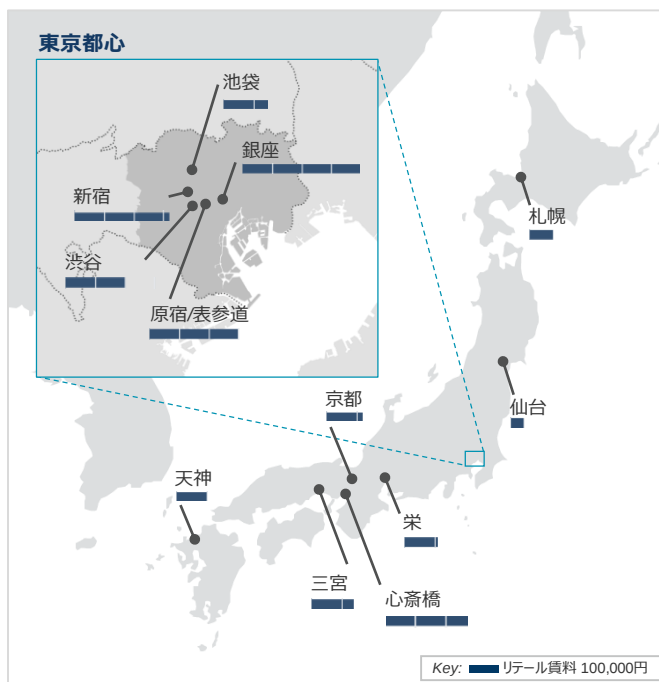
トップ・プライムリテール賃料

エリア	円/坪/月	米ドル/SF/年	年間変動率	今後12カ月の予測
銀座	400,000	1,252.33	0%	▼
新宿	320,000	1,001.86	0%	▼
表参道	300,000	939.25	0%	▼
渋谷	200,000	626.16	0%	■

USD/JPY = 107.72

新規出店

店舗	開業	立地
@cosme TOKYO	1月	原宿
トッズ 銀座	1月	銀座
ルイ・ヴィトン メゾン 大阪御堂筋	2月	心斎橋
ゴールドウイン 原宿	2月	原宿
エコアルフ 渋谷	3月	渋谷
イブ・サンローラン・ボーテ 表参道 フラグシップ ブティック	3月	表参道
トゥミ 銀座	3月	銀座



須賀 勲

ヘッド・オブ・リテール・サービス

+81 3 3596 7033 - isao.suga@cushwake.com

鈴木 英晃, PhD

ヘッド・オブ・リサーチ・とコンサルティング

+81 3 3596 7804 - hideaki.suzuki@cushwake.com

何 建東

リサーチ・アナリスト

+81 3 3596 7836 - tony.ho@cushwake.comcushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries. In 2018, the firm had revenue of \$8.2 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services.

©2020 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.