

年間  
変動

今後12カ月  
の予測

**-16.7%** (YoY)  
心斎橋の賃料上昇率



**-5.0%** (YoY)  
銀座の賃料上昇率



**-10.2%** (春, YoY)  
小売業販売額上昇率



日本経済指標  
Q1 2020

年間  
変動

今後12カ月  
の予測

**-2.2%**  
実質GDP成長率



**0.4%**  
コア消費者物価指数



**2.5%**  
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

## 新型コロナウイルスの影響により個人消費が大幅減

日本全体の春期（3-5月、速報値）小売業販売額は、前期の外国訪日客数急減に加え、4月7日から5月25日にかけて発令された緊急事態宣言の影響で、前年同期比（以下同様）10.2%減と大きく縮小した。10%を超えた落ち込みは1998年3月の消費増税駆け込みの反動減以来となる。内訳によると、各種商品が32.5%減、そして織物・衣服・身の回り品が37.1%減と、非生活必需品の販売者は更に厳しい状況に直面している。全国百貨店売上高総額も3月が33.4%減、4月が72.8%減、5月が65.6%減と大幅下落、経営に打撃を与えている。また、販売額の成長が安定していた医薬品・化粧品も今期に入って、僅か0.5%増となった。5月末、緊急事態宣言が解除され、各店舗の営業再開が進むものの、第2波到来の懸念もある中、個人消費や経済の完全回復への道はまだ遠いと思われる。

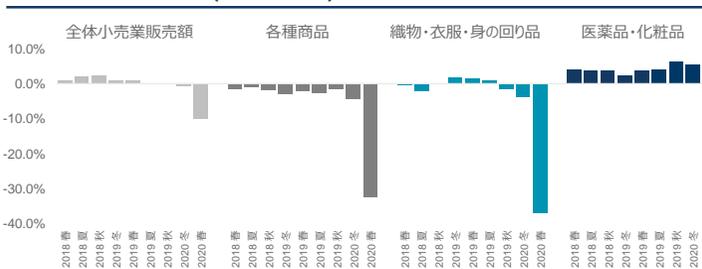
## 銀座の賃料がついに下落、その他主要路面店マーケットも賃料を落とした

緊急事態宣言発令期間中、路面店やショッピングモール（SC）ともに、飲食店や生活必需品を扱う店を除き、多くの店舗が休業を余儀なくされた。6月に入り店舗が続々と営業再開したものの、人出の回復は鈍い状態が続いている。NTTドコモのデータによると、6月28日（日）15時の人流（訪日外国人除き）は、銀座では前年同月比（以下同様）42%減、新宿40%減、渋谷32%減、大阪難波28%減と、回復は約6~7割に留まる。訪日外国人に関しては、入国制限の影響で、4月、5月、6月共に99.9%減を記録、インパウンド主導の路面店マーケットを直撃している。第2四半期、銀座のプライム賃料が5%下落、心斎橋も前期に引き続き下がり、前年同期比16.7%減となった。名古屋の栄、京都四条通、神戸三宮、札幌や仙台もプライム賃料下落した。また、大手SCにおいては、賃料減免等の動きがみられた。丸井においては休業期間中の賃料全額免除・ルミネやイオンモールは3月以降のコロナ禍における最低保障賃料の減免を発表。第2波が懸念される中、新宿、表参道や池袋等の首都圏主要マーケットも今後賃料を下落させると予想。

## 新規施設開業が相次ぐなか、ウィズコロナにおける新たな小売形態が注目される

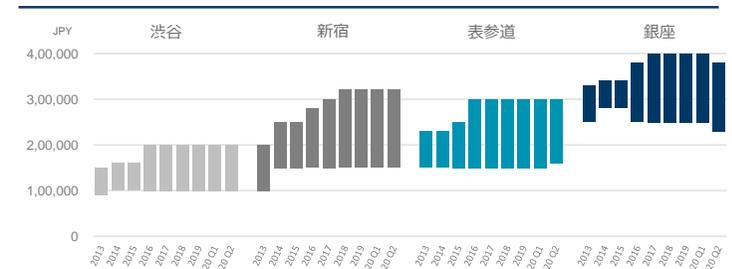
東京オリンピックの1年延期が決まったなか、元々オリンピックに向けて開業を目指した施設は、一部開業遅延もあったものの6月中に相次ぎオープンした。IKEAの日本初都市型店舗が出店した「ウィズ原宿」、新駅と直結した「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」や旧京都中央電話局の洋館を活用した「新風館」等、話題になった新規施設も多い。また、アウトレット2施設の拡大やリニューアルもこの時期に開業した。営業再開の店舗を含め、ウィズコロナ時代における店舗づくりの工夫が始まっている。3密（密集、密接、密閉）をつくらない、手指の消毒設備の実施、常時換気の徹底等は既に営業の基準になった。また、都心店は在宅勤務継続や都心への外出回避のため、復調が鈍い一方、郊外店舗の回復が想定以上と報告されている。今後の店舗戦略見直しや小売形態の変化が注目される。

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

ウブロ・ロロピアーナ(銀座)



出典：クushman・アンド・Wakefield リサーチ

ルルレモン (六本木)



ユニクロ トウキョウ (銀座)



ウィズ原宿 (原宿)



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	380,000	1,188.94	-5%	■
新宿	320,000	1,001.21	0%	▼
表参道	300,000	938.64	0%	▼
渋谷	200,000	625.76	0%	■

USD/JPY = 107.78

主な新施設

施設	開業	立地	店舗面積	
			m	SF
ウィズ原宿	6月	原宿	約 7,600	81,806
新風館	6月	京都	約 23,000	24,757
有明ガーデン	6月	有明	約 33,200	357,361
ニューマン横浜	6月	横浜	約 13,000	139,931

新規出店

店舗	開業	立地
ウブロ (Hublot)	5月	銀座
ロロピアーナ (Loro Piana)	6月	銀座
ルルレモン (lululemon)	6月	六本木
ユニクロ トウキョウ (UNIQLO Tokyo)	6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](mailto:isao.suga@cushwake.com)

鈴木 英晃, PhD

ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング

+81 3 3596 7804 - [hideaki.suzuki@cushwake.com](mailto:hideaki.suzuki@cushwake.com)

何 建東

リサーチ・アナリスト

+81 3 3596 7836 - [tony.ho@cushwake.com](mailto:tony.ho@cushwake.com)

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.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.