

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

**-2.0%** (YoY)  
小売業販売額上昇率

日本経済指標  
Q2 2020

年間変動 今後12カ月の予測

**-28.1%**  
実質GDP成長率

**0.0%**  
コア消費者物価指数

**2.8%**  
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

## 苦戦が続くアパレル企業

6-8月期における小売販売額（速報値含む）は、前年同期比2.01%減の37兆1350億円となり3-5月期の同10.26%減から回復を示した。10の分類のうちCV含む飲食品や無店舗小売等はプラスに寄与したものの、百貨店やGSMを含む各種商品、織物・衣服・身の回り品等は前年同期比で二桁のマイナス成長が続いている。長期に渡り低迷が続く百貨店はコロナが追い打ちをかけ閉店ラッシュが続く。中合福島店、そごう徳島店、そごう西神店、西武大津店、西武岡崎店、高島屋港南台店が8月中旬に閉店し、三越恵比寿店は来年2月の閉店を予定している。百貨店業界の不振は、従来百貨店を主販路としてきた大手アパレルにおいても低迷を映し出す。コロナの影響を受け春期の決算では各社特別損失を計上し、コスト削減が急務となっている。TSIHDは3事業会社の解散、3ブランドの終了、不採算店210店舗撤退に加え本部人員300名を削減した。他ワールド、オンワードHD、三陽商会等でも店舗及び人件費削減、ブランド終了等が進む。アパレル企業では売上至上主義という体質も在庫増加を招いており、コロナ禍での経営体質の強化が重要になってくる。

## 売れない時代に進化するリテール店舗

Q3のトップ路面賃料は、渋谷を含む多くのマーケットでおよそ横ばいとなったものの、銀座と並びインバウンド需要に支えられてきた新宿が最高値を2万円下げた。賃料下落への緊張感も残る中、今期も新しいタイプのリテール店舗がオープンした。化粧品のORBISは初のコンセプトショップを表参道にオープン、SHISEIDOは初のブランド旗艦店「SHISEIDO GLOBAL FLAGSHIP STORE」を銀座にオープンし、2店舗は美の体験を取り入れる。体験型ショップで話題を呼んでいるのは有楽町電気ビル及び新宿丸井本館に8月オープンしたb8ta。サンフランシスコに本社を置く同社はRaaS(リテール・アズ・ア・サービス)を取り入れ、モノを売るのではなく体験する事がメインの店舗を提供する。出店する企業には売上の総額を支払う他、店舗運営やAIによるマーケティングデータ等を提供し、店舗のサブスクリプションで稼ぐ。売る為の店舗では売れなくなってきた今、リテールは新しいサービスの提供を模索している。

## 感染リスクの少ない公園の再生・活性化

コロナの影響による緊急事態宣言は5月末に解除、7月末から開始された「Go To トラベル」は10月1日より東京都も追加され移動制限は緩和されてきている。また10月1日以降、中長期滞在の外国人の入国制限が緩和されたが、未だコロナへの不安感が強くインバウンド需要が戻るには数年先が見込まれる中、観光産業は国内需要の取り込みを強化している。今期はPark PFI（公募設置管理制度）による公園施設が相次いで開業した。三井不動産は7月に渋谷区立宮下公園の「RAYARD MIYASHITA PARK」、9月に名古屋市久屋大通公園の「RAYARD Hisaya-odori Park」を開業。他、7月は新都市ライフHDによる新宿中央公園(新宿区)「SHUKUNOVA」、9月は福岡県地元企業5社による大濠公園(福岡市)の「大濠テラス 八女茶と日本庭園と。」に加え、県立観音崎公園(横須賀市)の「BEACH⇄PARK LIVING」が開業した。Park PFIの導入により国や地方自治体が管理する公園の再生及び活性化に繋げ、感染リスクの少ないオープンスペースの有効活用でにぎわいの向上を目指す。

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

SHISEIDO GLOBAL FLAGSHIP STORE (銀座)



出典：クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド リサーチ

RAYARD MIYASHITA PARK (渋谷)



Alexander McQueen (表参道)



BROOKS BROTHERS (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	380,000	1,211.25	-5%	▼
新宿	300,000	956.25	-6.3%	▼
表参道	300,000	956.25	0%	▼
渋谷	200,000	637.50	0%	■

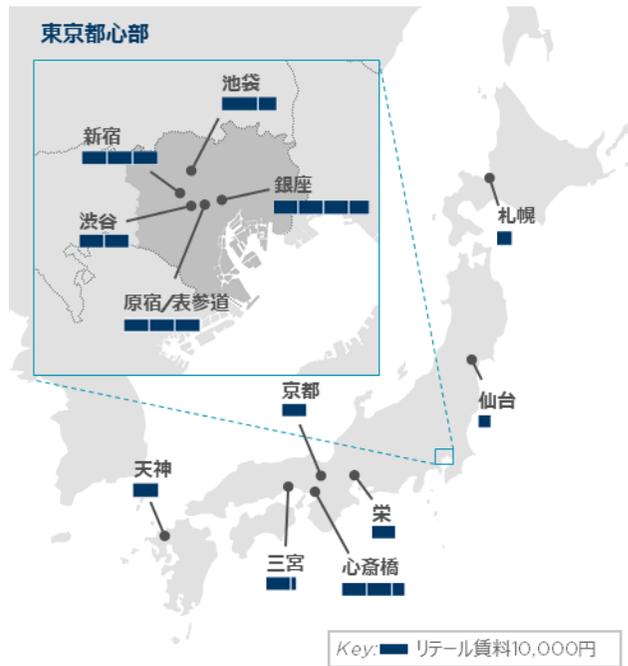
USD/JPY = 105.8

主な新施設

施設	開業	立地	店舗面積	
			m	SF
RAYARD MIYASHITA PARK	7月	渋谷	約 13,000	約 139,931
りんくうプレミアム・アウトレット 第5期	8月	りんくうタウン	約 45,700	約 491,910
RAYARD Hisaya-odori Park	9月	名古屋	約 7,200	約 77,500
ららぽーと愛知東郷	9月	愛知	約 63,900	約 687,813

新規出店

店舗	開業	立地
SHISEIDO GLOBAL FLAGSHIP STORE	7月	銀座
b8ta	8月	有楽町 / 新宿
Alexander McQueen	9月	表参道
BROOKS BROTHERS	9月	表参道



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・リサーチとコンサルティング

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

渡辺 絵里香

リサーチ・アナリスト

+81 3 3596 7809 / [erika.watanabe@cushwake.com](mailto:erika.watanabe@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 53,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2019, the firm had revenue of \$8.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) or follow @CushWake on Twitter.

©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.