

不動産市場・ショートレポート(7回シリーズ)

コロナ禍収束に向けた不動産市場の動き③／賃貸市場(商業施設)

2021年9月10日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所
投資調査第2部 上席主任研究員／大谷咲太

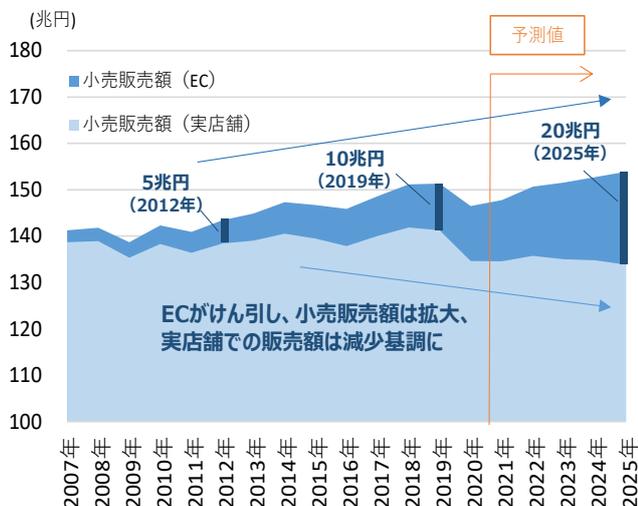
■商業施設にとってEC市場の拡大は最大の脅威となるが、施設によっては恩恵もある。

小売市場において、EC(電子商取引)は存在感を増している。2012年に5兆円であったEC市場規模は2019年には倍の10兆円になった。2025年にはさらに倍の20兆円に拡大し、それに伴い実店舗の販売額が減少する見込みである(図表1)。商業施設にとって、人口減少や高齢化による負の影響も危惧されるが、ECはそれ以上の脅威となる。

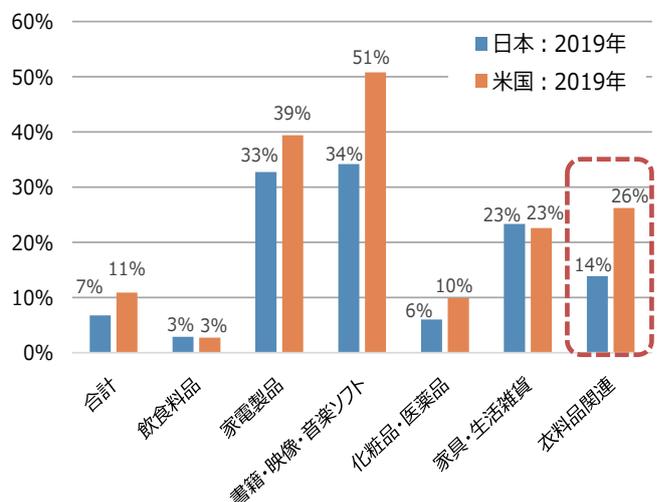
これまで、高齢化が進んでいることや、身近に店舗があることなどから、他国に比べてEC市場の拡大は緩やかであり、2019年における小売合計でのEC化率は米国が11%であるのに対し、日本は7%と低かった(図表2)。ただし、足元ではコロナ禍で同比率の拡大ペースは加速している。要因として、①感染拡大による行動制限や、実店舗がコロナ禍で休業・時短営業となり、EC以外で購入しにくい状況となったこと、②実店舗の閉店を実施するテナント事業者が販売チャネルのECシフトを強化したこと、などが挙げられる。①についてはコロナ禍での影響は大きいですが、収束後は影響が薄れる。一方、②については実店舗の閉店と、IT投資などのEC販売網の整備が進むため、長期にわたって影響が残りやすい。特にアパレル企業の販売チャネルのECシフトが顕著となっている。そのため、ファッションテナントへの依存度が高い大型モールや駅ビルなどはECの影響が顕在化しやすい。衣料品のEC化率が日本の約2倍と高い米国では(図表2)、ファッションテナントへの依存度が高い大型モールの稼働率はコロナ禍で大幅に低下している。

一方、新規ブランドの立ち上げや、品質などの商品紹介はECでは完結しにくく、実店舗のショールーム機能の重要性は増している。レジャー施設も充実した集客力のあるモールや、来街者の多いハイストリート沿いの路面店舗はショールームの機能が高い。ECと実店舗は補完的な側面もあり、こうしたショールーム機能の高い施設・店舗へのテナント出店ニーズはEC市場の拡大によって逆に高まるだろう。

図表1. 小売販売額の推移と販売チャネル



図表2. 品目別EC化率(小売販売額に占めるECの比率)



当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP(https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html)をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査第1部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。