

## 不動産市場・ショートレポート(8回シリーズ)

## アフターコロナでの新しい不動産市場④／賃貸市場(商業施設)

2022年3月3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 研究員／中西一真

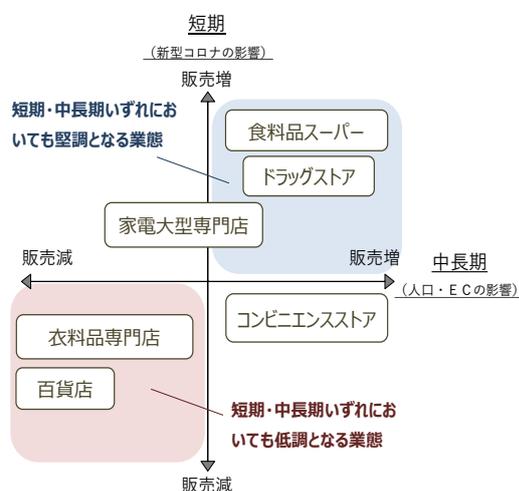
## ■業態別の販売額は、短期で新型コロナ、中期では人口・ECの各影響により、明暗が分かれる。

国内の小売販売額は、2020年を底に緩やかな回復基調にあり、今後も、外出自粛の緩和や所得環境の改善に伴い回復が続くであろう。ただし、コロナ禍により消費環境や消費志向が激変し、今後も業態により異なる動きが予想される。業態別の販売額は、短期的(概ね1年程度)には新型コロナの影響、中期的(概ね5年程度)には人口動態やEC市場の影響により、明暗が分かれる(図表1)。以下では、こうした各種要因を考慮し、当社が行った業態別小売販売額の予測結果とその実像を紹介する(図表2)。

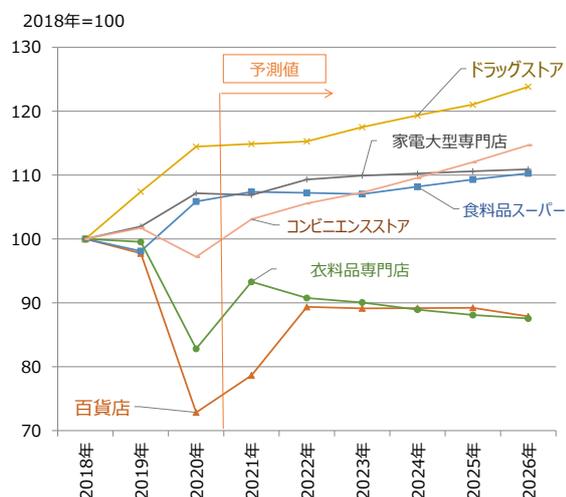
短期的には、コロナ禍後も外出自粛の傾向が残るため、衣料品を扱う百貨店や衣料品専門店が低迷。なおコロナ禍で収入が大きく減少した世帯がある一方、株式等の資産価値上昇によって購買力を高めた世帯も多い。このため、低価格衣料およびラグジュアリーブランド等が伸長しやすい。また遠方の都心型店舗が厳しく、近隣の郊外型店舗は比較的堅調であろう。加えて駅前やオフィス街に多く立地するコンビニエンスストアも、人流減少により低調となるが、外出自粛要請が解消されれば回復は早い。一方、巣ごもり需要の恩恵を受け、食料品や日用品を扱うドラッグストアおよび食料品スーパーは引き続き堅調。加えてテレワークの進展や在宅時間が延びることで、PC関連や生活家電の支出が増え、家電大型専門店の販売額は増加基調となろう。

中期的には、団塊世代の加齢に伴い外食機会は減るも、飲食料品や医薬品の支出増加が見込まれる。特にこれら費目はECシフトが進みにくく、食料品スーパーやドラッグストアなどの実店舗の販売増加に寄与する。またコンビニエンスストアは、店舗受け取りや商品特性の違いからECと補完関係にあり、またATMや公共料金の支払いなど社会インフラ機能も高く、販売額を下支えする。他方で生活家電等は世帯当たりで消費されるため、単身世帯の増加で支出増となり、家電大型専門店の販売額にはプラスとなる。ただし国内の世帯数は、2020年代半ばから減少に転じるため、ECシフトも加わり長期的には伸び悩むであろう。衣料品は、支出の少ない高齢者の増加、および支出の多い若年層の減少により、販売額は減少。特に現時点のEC化率が低いため、各種技術やビジネスモデルの開発によりECシフトの可能性が高く、実店舗での販売額は引き続き減少となろう。苦戦が見込まれる百貨店や衣料品専門店では、企業の生き残りをかけ、ショールームとしての機能拡充、フィッティングやアレンジなどサービス面の強化などで、ECとの共生を図る必要がある。

図表1. 短期・中長期の業態別販売



図表2. 業態別販売額の推移



出所)経済産業省「商業動態統計調査、商業統計」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

## 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](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。