

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2023年7月発行・要約版）第4章／不動産賃貸市場・商業施設編」から一部抜粋し、一般読者向けに加筆修正したものです。

## 不動産市場・ショートレポート（商業施設市場）

### EC市場の見通しと物販テナント賃料への影響

2023年9月26日

投資調査第2部 研究員

中西一真

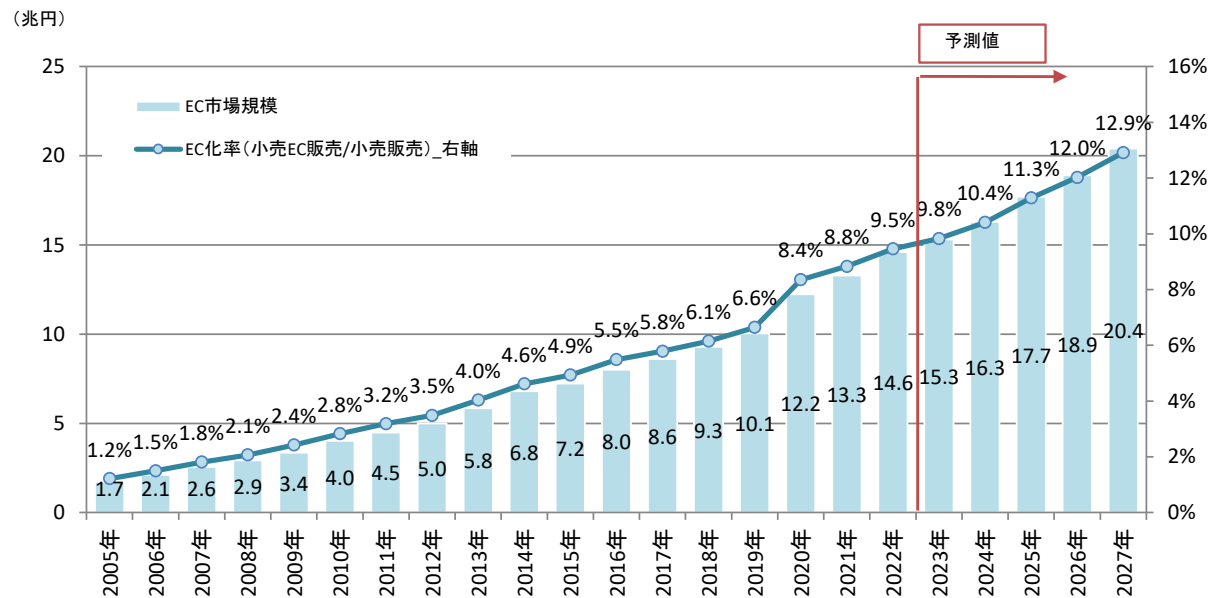
(E-mail: [nakanishi@smtri.jp](mailto:nakanishi@smtri.jp) Tel: 080-7078-1785)

三井住友トラスト基礎研究所

# EC市場は中期的にも拡大を続けて、リアル店舗の販売額を奪う

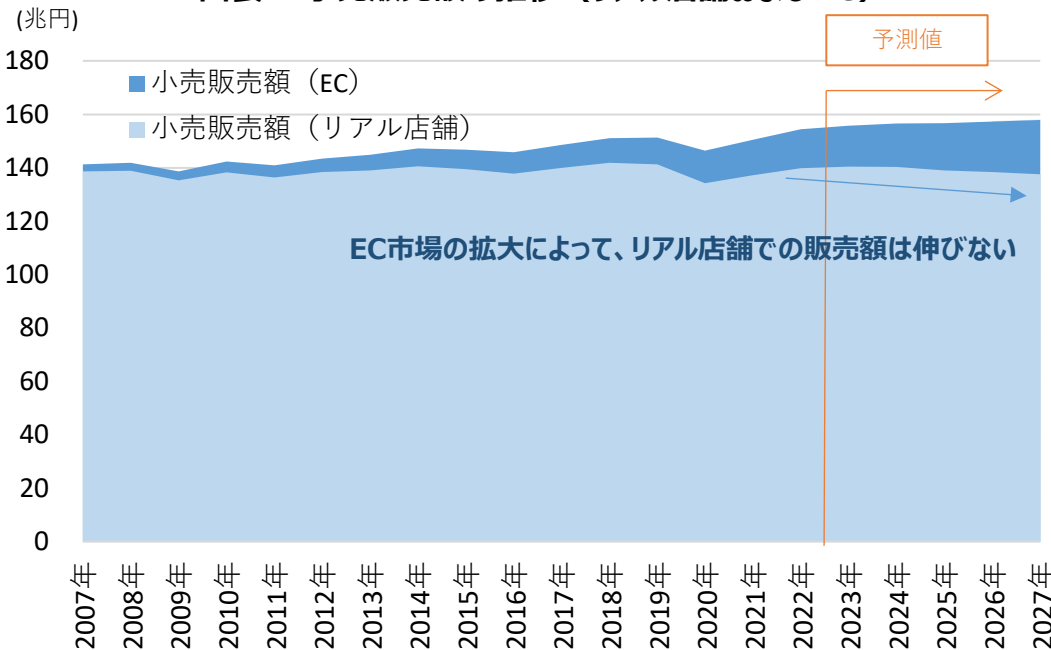
- EC市場は、コロナ禍当初の2020年に、EC利用世帯数が増加することで急拡大した。2021年から2022年は、EC利用世帯数が大きくは増加しない中でもEC利用者一人当たりの支出が増加して、EC市場は年+10%程度の従来ペースで成長した。ただし、2023年には、利用者のリアル店舗への回帰などから、EC市場の成長ペースはやや鈍化している。
- 中期的には、現時点でEC利用率の低い高齢世代が、高齢世代よりもEC利用率が高い中年世代と入れ替わっていくため、EC市場は拡大を続ける見通し。一方で、EC市場の拡大によって、家電や衣類などの買回り品を中心に消費者のリアル店舗離れが進む。そのため、EC市場の拡大はリアル店舗の販売額を奪い、物販テナントの賃料を押し下げる要素となる。

図表1 EC市場規模（物販）とEC化率の推移



出所) 2022年以前は経済産業省「電子商取引実態調査」にもとづく実績値および三井住友トラスト基礎研究所による推計値、2023年以降は三井住友トラスト基礎研究所による予測値

図表2 小売販売額の推移（リアル店舗およびEC）

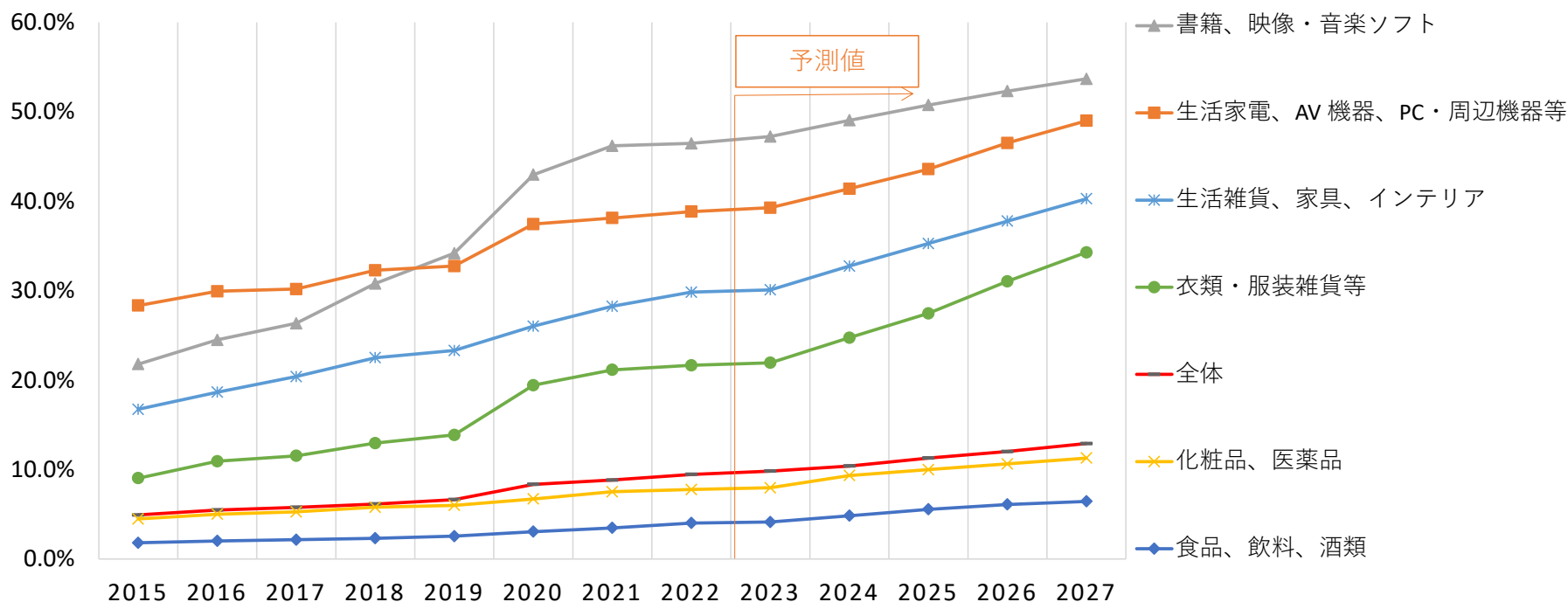


出所) 2022年以前は経済産業省「商業動態統計調査」、「電子商取引実態調査」にもとづく実績値および三井住友トラスト基礎研究所による推計値、2023年以降は三井住友トラスト基礎研究所による予測値

# 衣類や生活家電・雑貨は、食品と医薬品に比べてEC化率が高まる

- 生活家電や書籍類など商品に個体差がない品目では、購買者によるレビューもEC利用の一助となり、EC化が早く進んできた。
- 中期的には、衣類や生活家電・雑貨など、ECシフトで事業者の店舗スペース削減や省人化が容易な品目では、消費者も価格面で恩恵を受けやすく、EC化率はさらに高まる見通し。一方で、鮮度が重要であったり、緊急性を要するといった生鮮食品と医薬品では、今後もEC化は進みにくいと予想。

図表 3 品目別EC化率の見通し



出所)2022年以前は経済産業省「電子商取引実態調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所が作成した推計値。2023年以降は総務省統計局「家計消費状況調査」、「家計調査」、経済産業省「商業動態統計」、「電子商取引実態調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」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、今後の見直し、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。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
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。

## 株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

<https://www.smtri.jp>