

「東京都心商業エリアの小売販売力動向」について

株式会社ゼン・ランド
2024年9月24日



(1) 東京都心主要エリアの小売販売力動向

東京主要6区内「商業集積地区」の【小売販売額水準】

○商業施設の販売額と賃料

賃料水準は、その源泉となる販売額水準の影響を強く受ける(賃料/販売額=賃料負担率)

これは販売額から算出される歩合賃料のみならず、固定賃料の契約であっても原則的に同様である

→賃料自体は各施設・各テナントの契約方式の違い等により平均的水準の把握が難しいため、その背景にある販売額水準やその売場面積当り単価の「販売効率」を潜在的な賃料負担力ととらえ、その時系列推移を推計して指標化した

○小売販売額水準の各要素

【販売額】

- ・都内に多数存在する高度商業エリアの実態に即した地域区分で小売業の販売力を分析(飲食及びサービスを除く)
- ・経済センサス(令和3年調査)の最新公表結果である「商業集積地区」別集計データを採用

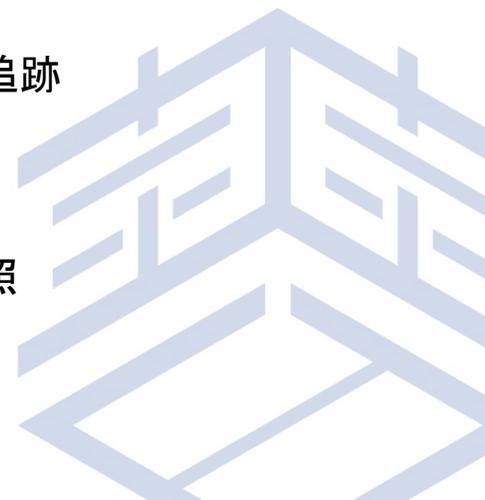
【売場面積】

- ・小売業の本店立地法の届出対象の施設について、新設 廃止 大規模変更などの動向を時系列で追跡

【推計項目】

- ・販売額及び販売効率(販売額 / 売場面積; 月坪当り)

※推計方法の概要については末尾の「【商業集積地区別販売額水準】の推計方法について」を参照



(1) 東京都心主要エリアの小売販売力動向

東京主要6区内「商業集積地区」の【小売販売額水準】

○東京都内だけで1,000か所以上存在する商業集積地区(商店街、大型商業施設及びその周辺等)について、

- ・商業収益性を表す指標として継続的に分析、推計、公表する意義及び注目度
- ・推計に耐える統計的有意性(集積規模、統計調査回答の精度等)

を考慮し、東京都内の都心主要6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、豊島区)を対象とし、約180か所の商業集積地区の中から、特に商業繁華性並びに集積度の高い

- ①東京駅及び日本橋エリア
- ②銀座及び有楽町日比谷エリア
- ③新宿駅エリア
- ④渋谷駅エリア
- ⑤池袋駅エリア

の5エリアを中心とする20か所の商業集積地区を選抜し、小売販売額及び販売効率の推計モデルを構築した

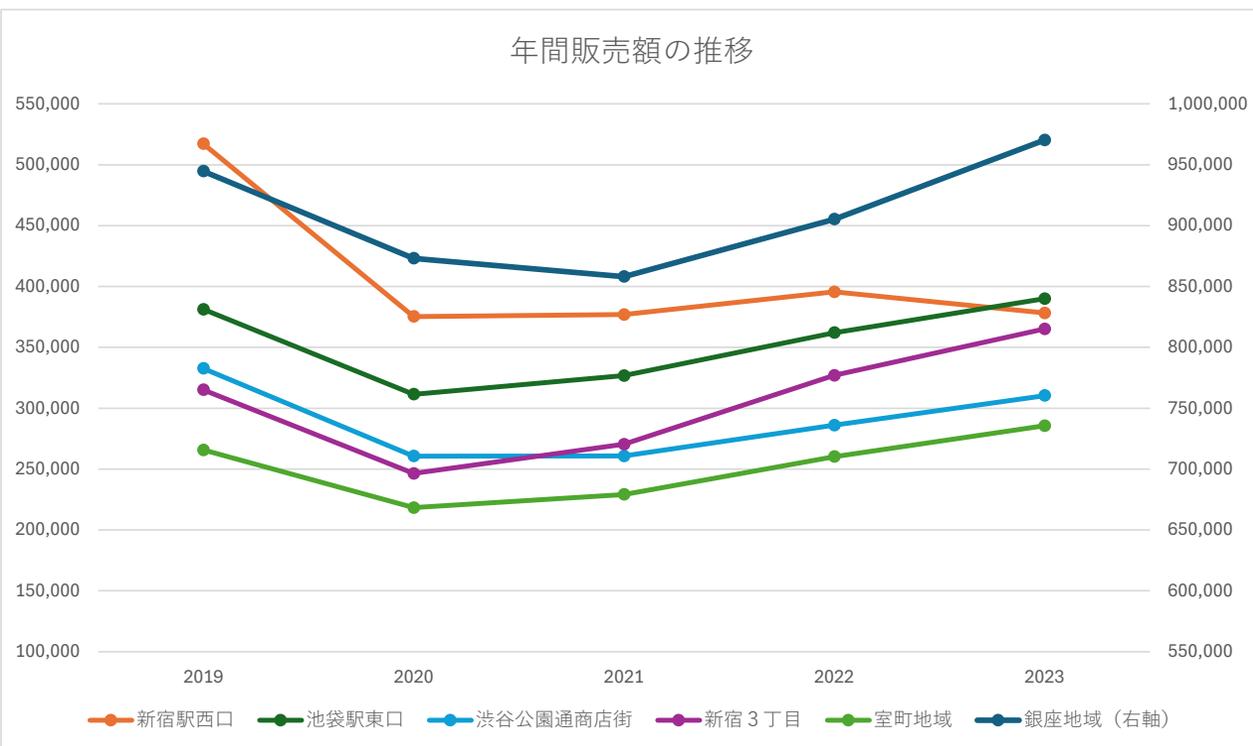
推計した販売額水準の時系列推移を分析し、コロナ禍発生前、コロナ禍によるショックとその後の回復動向について考察した

(1) 東京都心主要エリアの小売販売力動向

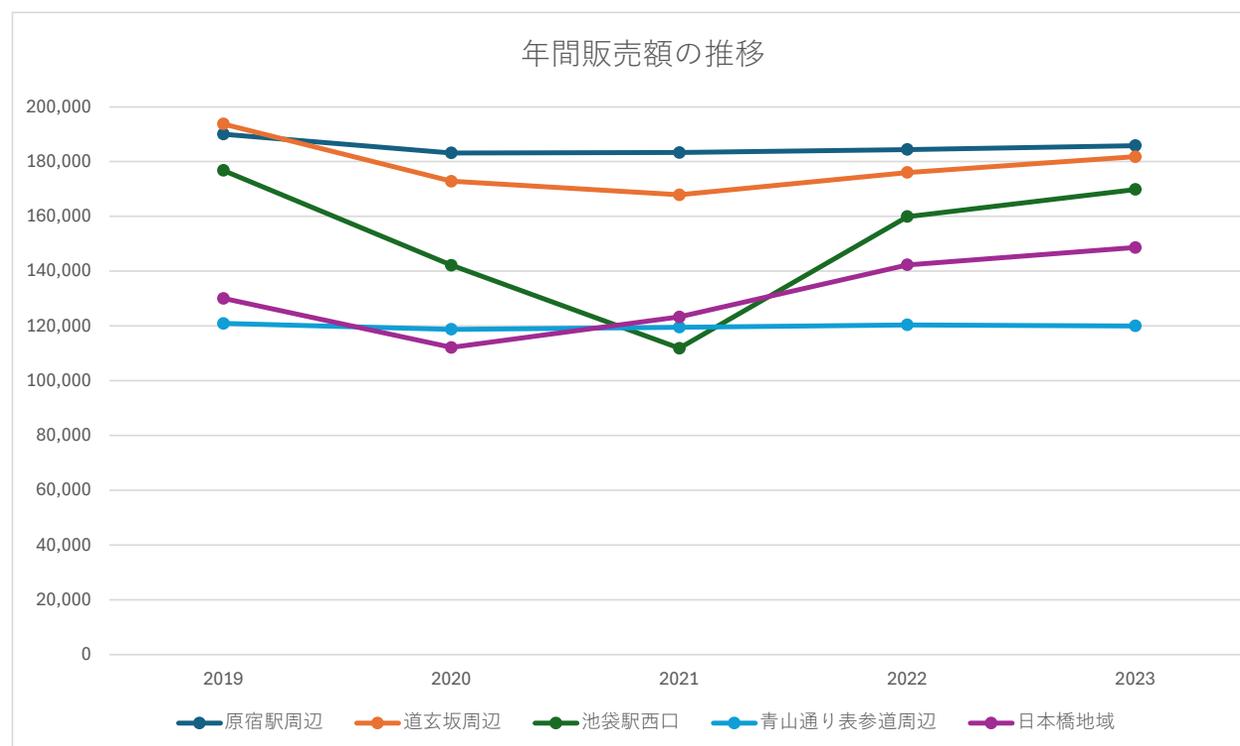
推計結果①【小売販売額】の推移a（弊社独自推計；単位 百万円）

- ・小売販売額（総額）で年間2000億円以上の規模を有する6地区を見ると、突出して大きい「銀座地域」はコロナ禍前の約9500億円からコロナ禍発生で約8500億円まで落ち込んだものの、その後は急速に回復し、2023年にはコロナ禍前を上回る約9700億円の水準に達したと思われる
- ・同様に、「池袋駅東口」「新宿3丁目」「室町地域」も2023年はコロナ禍前の水準を上回っている
- ・1000億～2000億円の5地区では「日本橋地域」がコロナ禍前を上回っているが、「道玄坂周辺」「原宿駅周辺」「池袋駅西口」「新宿駅東口」ではコロナ禍前の93～99%程度までの回復にとどまっている

年間販売額の推移



年間販売額の推移

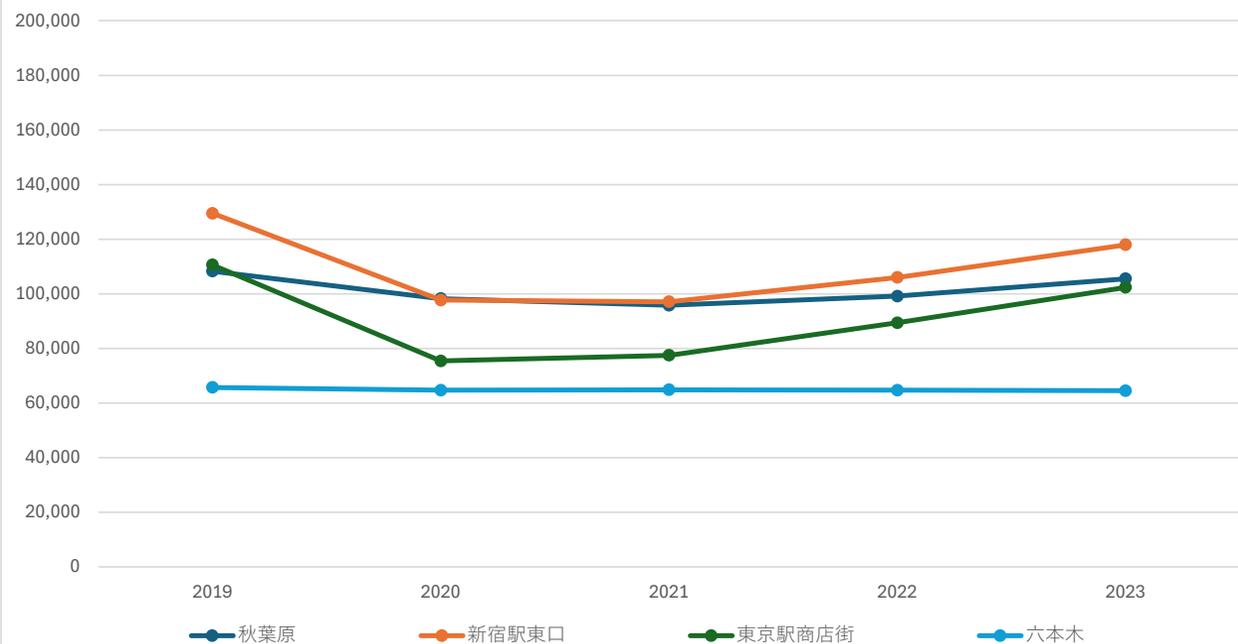


(1) 東京都心主要エリアの小売販売力動向

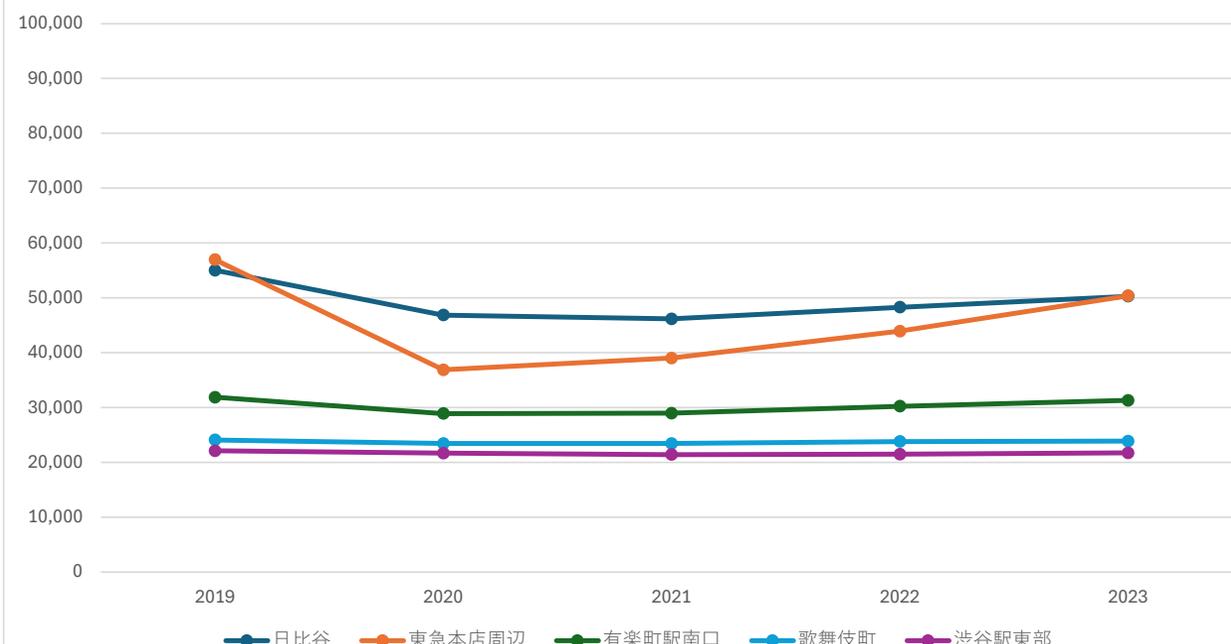
推計結果①【小売販売額】の推移^b（弊社独自推計；単位 百万円）

- ・年間600億～1400億円の4地区では、「東京駅商店街」「新宿駅東口」で2020年に2～3割の大幅な売上減少となり、直近の2023年でもコロナ禍前の91～92%程度の回復にとどまっている
- ・最大の電気街である「秋葉原」は、コロナ禍の影響は-9%程度と小さかったものの、その後の回復も緩やかでコロナ禍前の水準には戻っていない
- ・「六本木」や600億円以下の「歌舞伎町」「渋谷駅東部」など飲食やサービスの比率が比較的高い地区では小売販売におけるコロナ禍発生の影響があまり小さく、その後もほぼ横ばいの推移となっている

年間販売額の推移



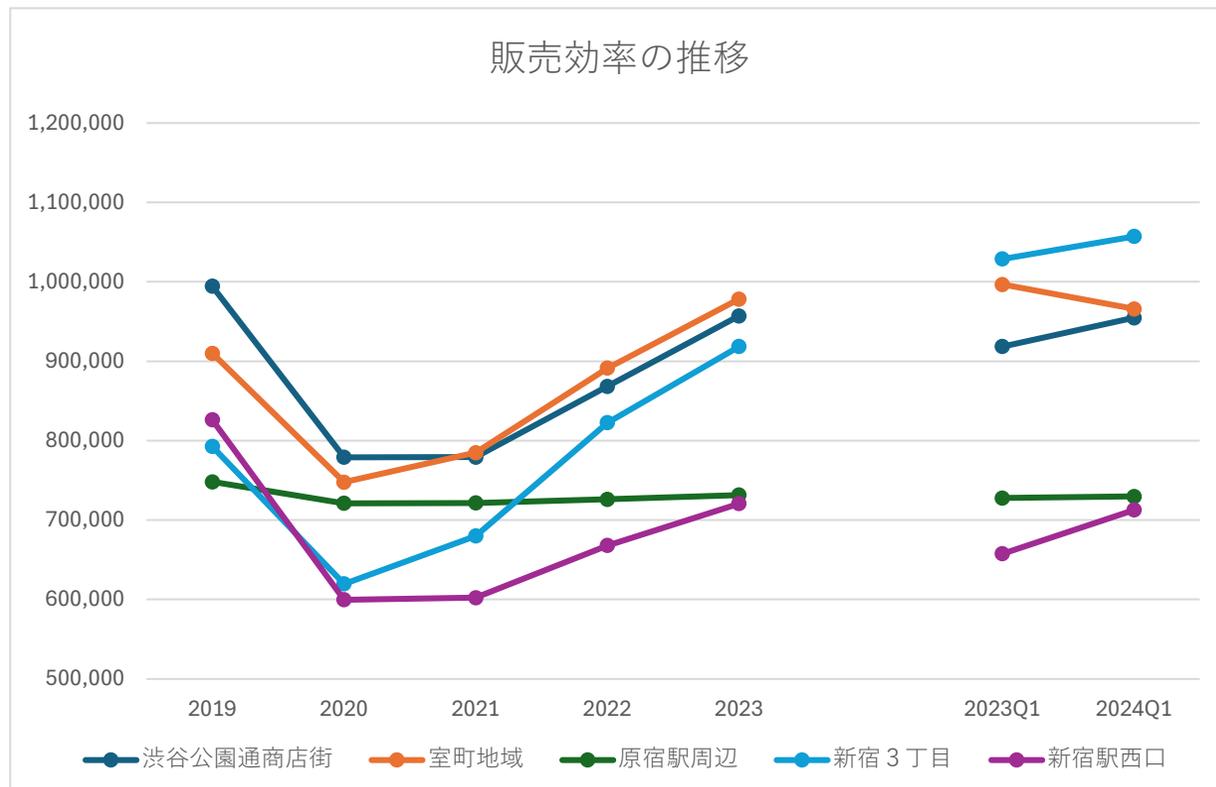
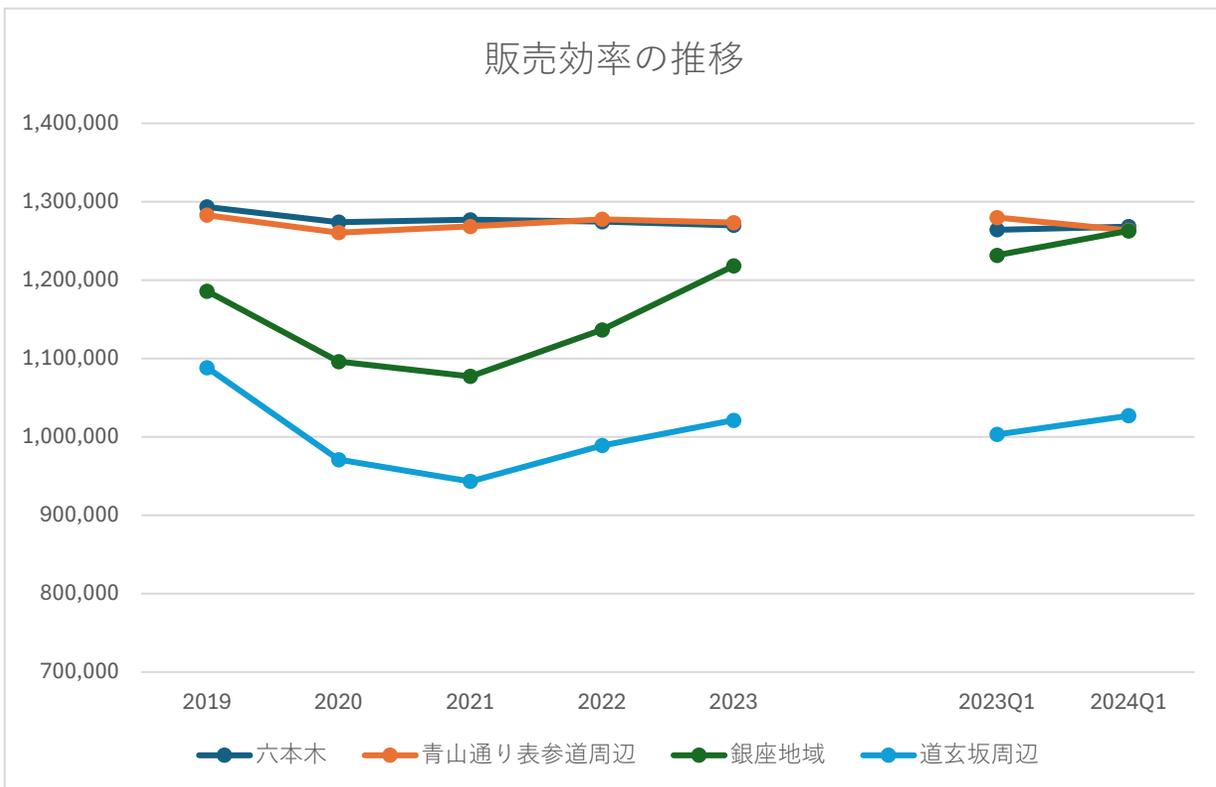
年間販売額の推移



(1) 東京都心主要エリアの小売販売力動向

推計結果②【小売販売効率】の推移a（弊社独自推計；単位 円/月坪）

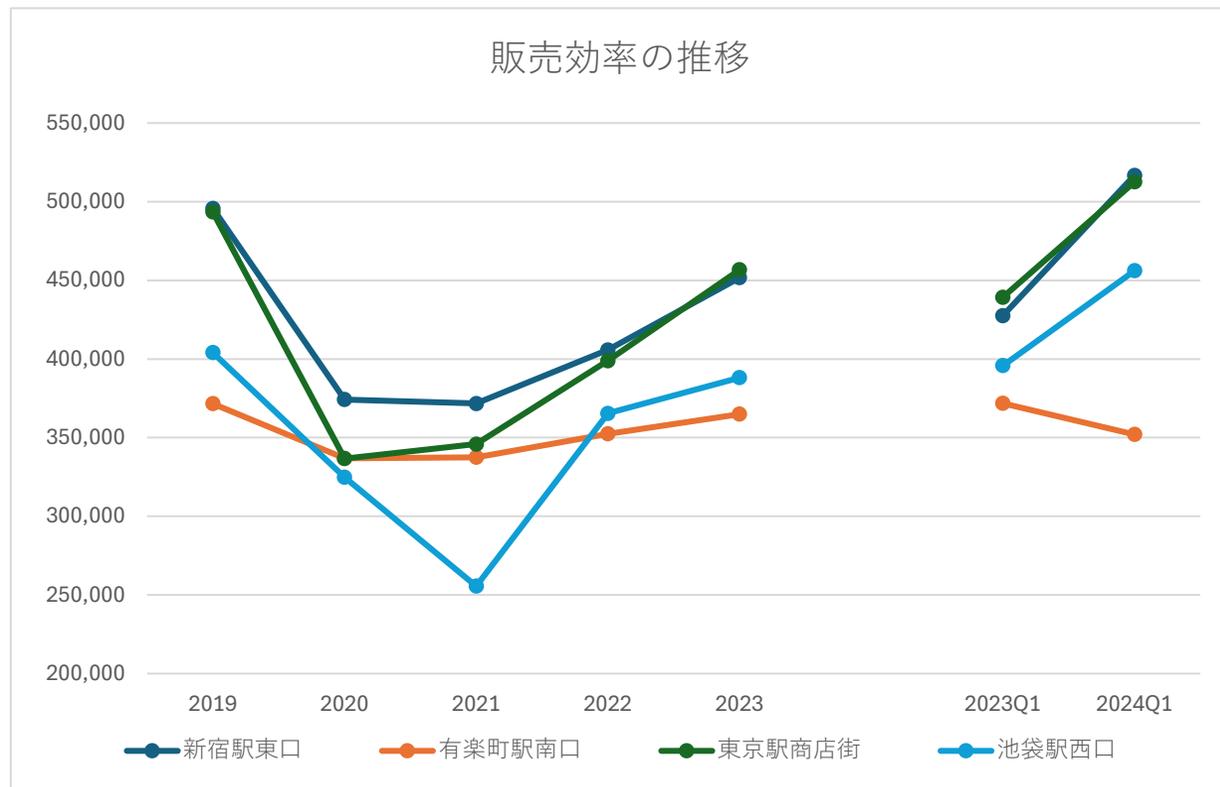
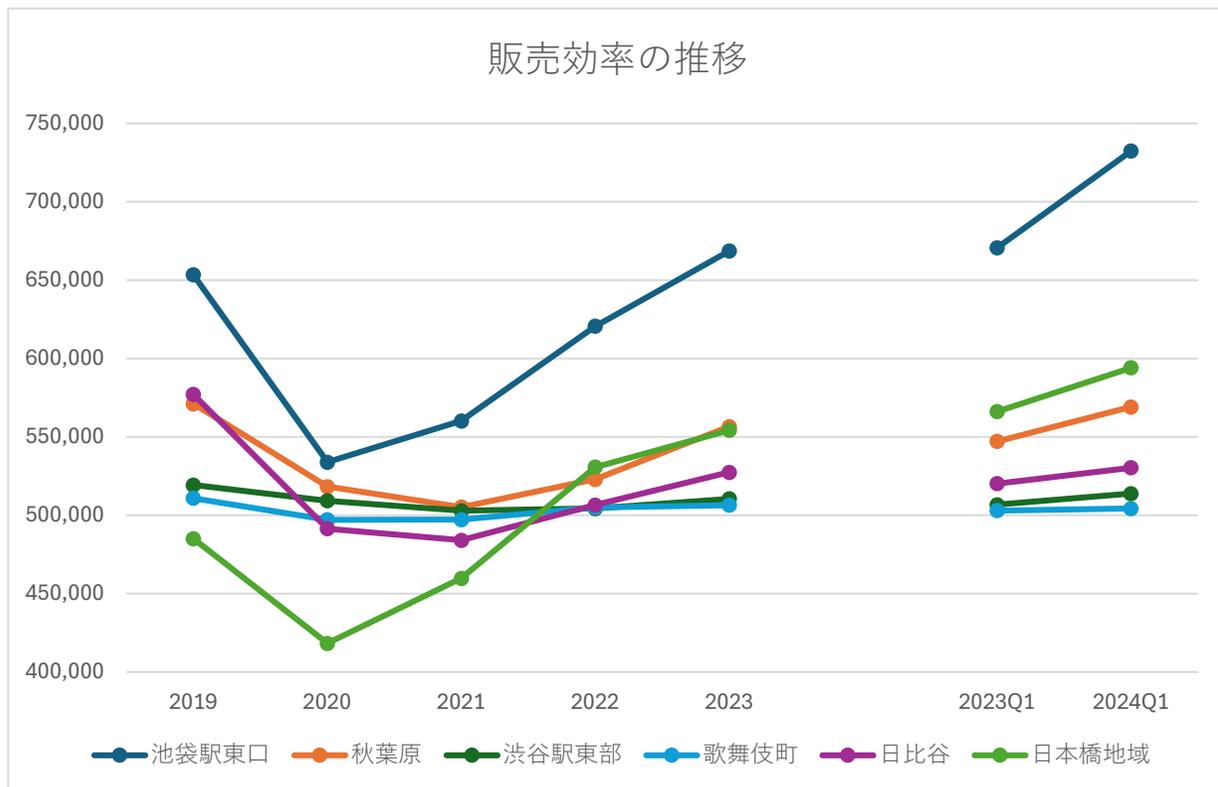
- ・小売販売効率（売場面積当り）で月坪100万円以上の高水準の4地区を見ると、「六本木」（六本木ヒルズ、東京ミッドタウンを除く）や「青山通り表参道周辺」（表参道は港区側のみ）はコロナ禍も含め、ほぼ同水準で推移している
- ・「銀座地域」は月坪10万円以上の急落を見せたものの、その後は急速に回復して2023年には月坪120万円を超え、直近の2024年第一四半期（Q1）ではさらに上昇して月坪130万円に迫る勢いとなっている
- ・月坪70万～100万円の5地区では、急伸中の「新宿3丁目」が好調な「室町地域」を直近（Q1）で上回った



(1) 東京都心主要エリアの小売販売力動向

推計結果②【小売販売効率】の推移b（弊社独自推計；単位 円/月坪）

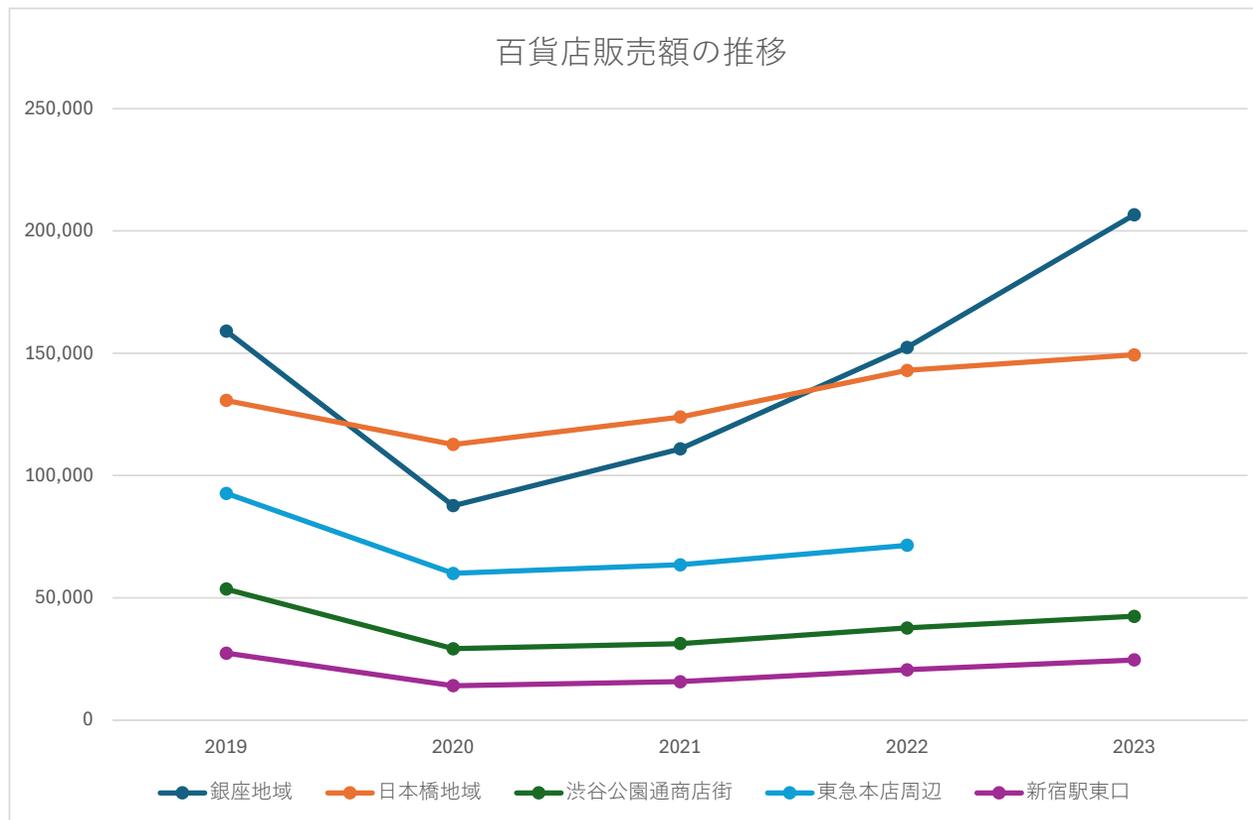
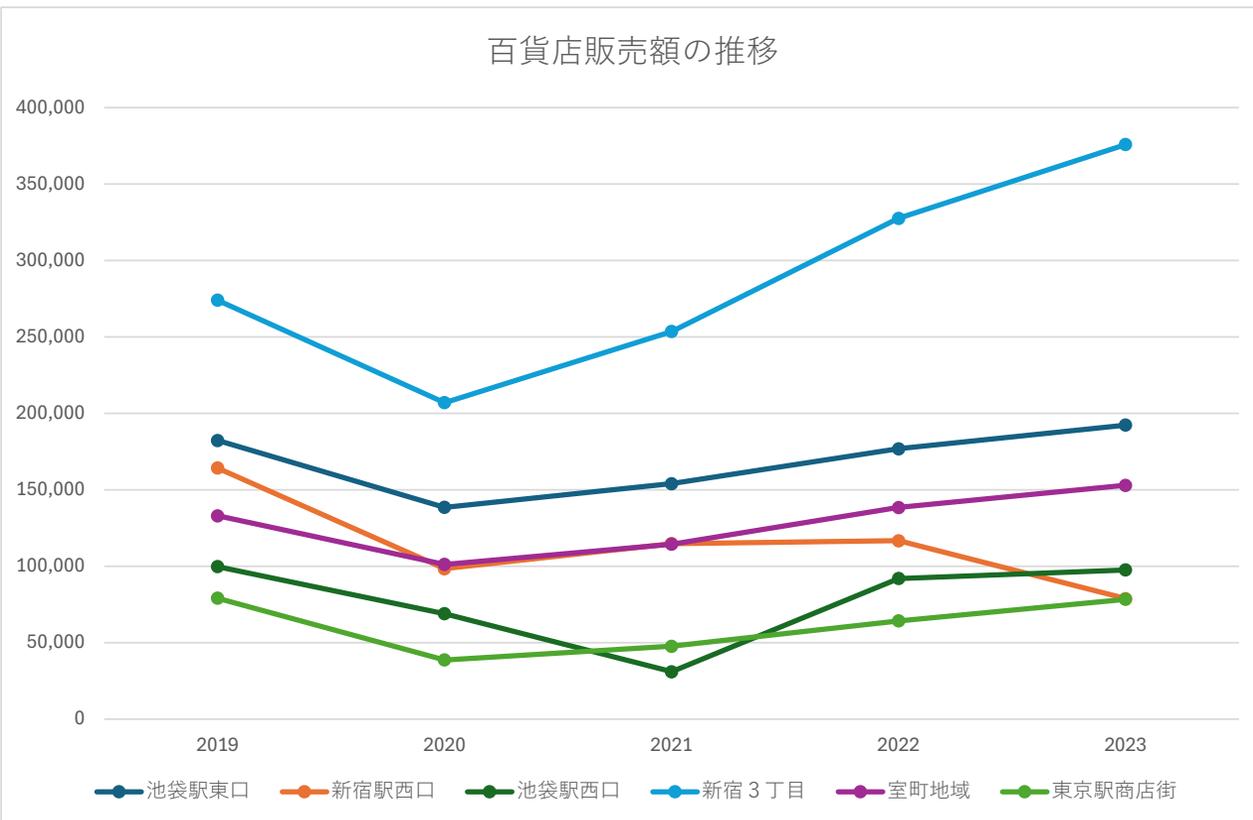
- ・月坪50～70万円の6地区を見ると、「池袋駅東口」と「日本橋地域」はコロナ禍からの回復が早く、特に「日本橋地域」は2022年には他エリアに先んじてコロナ前の2019年を上回り、一段上の水準に達している
- ・「秋葉原」と「日比谷」も順調に回復しているが、直近の2024年Q1においてもまだ2019年の水準には届いていない
- ・月坪50万円以下では「新宿駅東口」「東京駅商店街」「池袋駅西口」が直近の2024年Q1において急伸している



(2)百貨店の販売力動向(商業集積地区別)

①年間販売額の推移(単位 百万円)

- ・都心の主要20地区においては、百貨店が立地しているエリアが多く(11地区)、ここ2年ほどの各百貨店の年間売上の伸びが各地区全体の販売額の増加や販売効率の上昇に大きく寄与している
- ・各地区の中でも突出した伸びを見せている「新宿3丁目」に加え、2022年は「室町地域」や「日本橋地域」、2023年は「銀座地域」の急成長が目立っている



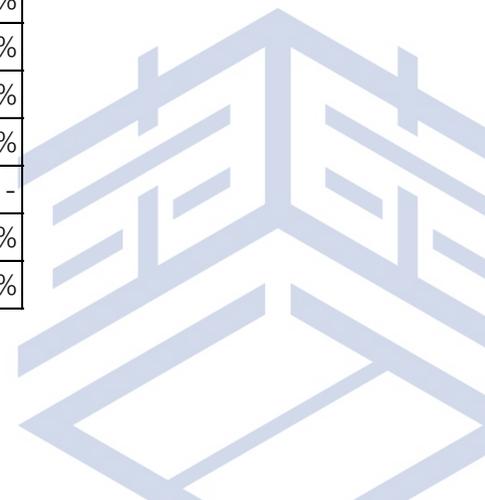
(3) 推計データ一覧

○小売販売額

単位:百万円

○同変動率(対前年)

| 商業集積地区 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|-------|-------|
| 13101_001_東京駅商店街 | 110,579 | 75,454 | 77,511 | 89,398 | 102,362 | -31.8% | 2.7% | 15.3% | 14.5% |
| 13101_003_有楽町駅南口 | 31,874 | 28,888 | 28,955 | 30,235 | 31,309 | -9.4% | 0.2% | 4.4% | 3.5% |
| 13101_004_日比谷 | 55,020 | 46,857 | 46,156 | 48,293 | 50,281 | -14.8% | -1.5% | 4.6% | 4.1% |
| 13101_017_秋葉原 | 108,272 | 98,267 | 95,784 | 99,142 | 105,511 | -9.2% | -2.5% | 3.5% | 6.4% |
| 13102_001_室町地域 | 265,668 | 218,266 | 229,144 | 260,195 | 285,592 | -17.8% | 5.0% | 13.6% | 9.8% |
| 13102_006_日本橋地域 | 130,069 | 112,156 | 123,302 | 142,310 | 148,628 | -13.8% | 9.9% | 15.4% | 4.4% |
| 13102_013_銀座地域 | 944,687 | 873,149 | 858,146 | 905,284 | 970,379 | -7.6% | -1.7% | 5.5% | 7.2% |
| 13103_001_青山通り表参道周辺 | 120,885 | 118,779 | 119,531 | 120,376 | 119,989 | -1.7% | 0.6% | 0.7% | -0.3% |
| 13103_007_六本木 | 65,701 | 64,718 | 64,873 | 64,742 | 64,511 | -1.5% | 0.2% | -0.2% | -0.4% |
| 13104_028_新宿駅西口 | 517,215 | 375,339 | 376,989 | 395,564 | 378,190 | -27.4% | 0.4% | 4.9% | -4.4% |
| 13104_036_歌舞伎町 | 24,083 | 23,432 | 23,440 | 23,804 | 23,875 | -2.7% | 0.0% | 1.6% | 0.3% |
| 13104_041_新宿駅東口 | 129,462 | 97,719 | 97,077 | 105,975 | 117,940 | -24.5% | -0.7% | 9.2% | 11.3% |
| 13104_043_新宿3丁目 | 315,138 | 246,389 | 270,365 | 327,022 | 365,175 | -21.8% | 9.7% | 21.0% | 11.7% |
| 13113_016_原宿駅周辺 | 190,033 | 183,148 | 183,289 | 184,425 | 185,827 | -3.6% | 0.1% | 0.6% | 0.8% |
| 13113_018_渋谷公園通商店街 | 332,715 | 260,650 | 260,734 | 286,059 | 310,393 | -21.7% | 0.0% | 9.7% | 8.5% |
| 13113_019_渋谷駅東部 | 22,113 | 21,685 | 21,413 | 21,476 | 21,735 | -1.9% | -1.3% | 0.3% | 1.2% |
| 13113_026_道玄坂周辺 | 193,732 | 172,835 | 167,886 | 176,011 | 181,761 | -10.8% | -2.9% | 4.8% | 3.3% |
| 13113_045_東急本店周辺 | 56,953 | 36,863 | 39,013 | 43,928 | - | -35.3% | 5.8% | 12.6% | - |
| 13116_024_池袋駅東口 | 381,197 | 311,469 | 326,822 | 362,029 | 390,025 | -18.3% | 4.9% | 10.8% | 7.7% |
| 13116_025_池袋駅西口 | 176,803 | 142,130 | 111,854 | 159,900 | 169,846 | -19.6% | -21.3% | 43.0% | 6.2% |



【商業集積地区別販売額水準】の推計方法について

商業集積地区別小売販売額・販売効率の時系列推計モデル(重回帰分析モデル)

(1)百貨店販売額

- ①各店の公表実績値を採用(2019~2023年)
- ②①に各店の人流データ(来店者数)を対比させ、人流1人当り販売額(販売額/人流)の推移を算出

(2)百貨店以外の小売販売額

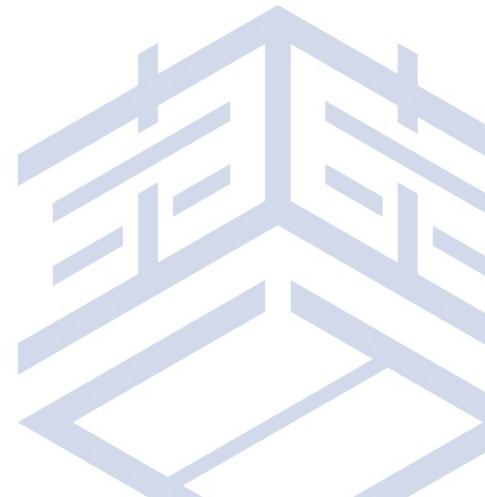
- ①各地区全体の販売額実績(2020年)から百貨店の販売額実績(2020年)を差し引き、これを説明変数とする
- ②各地区全体の人流データ(2020年)及び各百貨店来店者数の人流データを独立変数とする
- ③②の他、各地区の地域特性に相当する独立変数を加え、重回帰分析にて各年の販売額(百貨店以外)を推計

(3)小売販売効率(売場面積当り販売額水準)

- ①(1)と(2)を合算して各地区の小売販売額の時系列値とする
- ②売場面積の時系列値を、各年の大型小売店舗の開設・閉鎖・大規模変更等の情報を加味して作成
- ③小売販売効率 = ① / ②(単位;円/月坪)

<採用変数の出典等>

- ・各地区小売販売額及び売場面積(推計基準値);経済産業省「令和3年経済センサス」(データ集計時点 2020年)
- ・人流データ ;技研商事インターナショナル「KDDI ロケーションアナライザー」
- ・その他 ;小売業関係各社の公表届出情報等



【ゼン・ランド会社概要】

【株式会社ゼン・ランドとは】

株式会社ゼン・ランドは、事業領域を「商業用不動産仲介事業」に特化した、総合不動産サービスを手掛ける企業です。2012年の創業以来、約10年間で取引した床面積は、東京ドーム約1.4個分、テニスコート約246個分(64,000㎡)にのびります。今後も透明で公正な取引の下、活気ある社会や新たな街文化を創出するため「場所」を通じた「新たな価値」の創造を目指します。

【株式会社ゼン・ランド の概要】

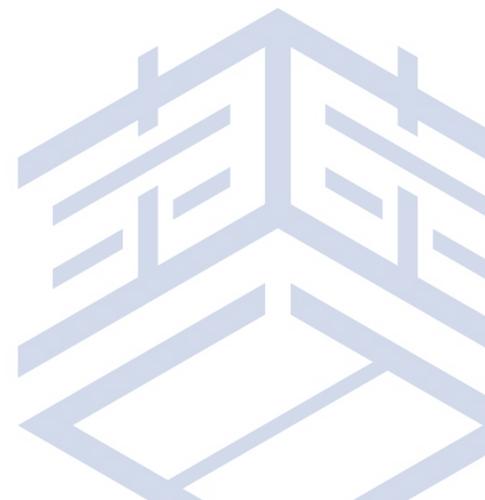
社名 : 株式会社ゼン・ランド

本社所在地 : 〒150-0043東京都渋谷区道玄坂1-17-11ミナミビル9階

代表者 : 藤井 善英

設立年月日 : 2012年10月1日

URL : <https://zenland.jp/>



【ご注意いただきたい事項】

○著作権

本資料の著作権等は株式会社ゼン・ランド(以下、「当社」という。)に帰属しております。当社の事前の承諾なく、本資料の全部または一部を複製・転載・改変することはできません。

本資料の内容について転載・複製を行う場合は、出所(https://zenland.jp/market_report/)を明記してください。

○免責事項

本資料は、信頼できると判断した情報等を基に作成しておりますが、その正確性、推計手法等の完全性を保証するものではありません。また、本資料に掲載されている内容は、その作成時点における当社の判断を示したものであり、将来の推計等を保証するものではありません。

当社は、利用者が本資料に掲載されている情報の使用に起因して生じる結果に対して一切の責任を負わないものとします。利用者ご自身のご判断と責任においてご利用いただくようお願いいたします。

○その他

本資料の内容は、予告なしに変更または削除する場合があります。あらかじめご了承ください。

