

「東京都心商業エリアの小売販売力動向」 2024年第4四半期&年間のまとめ

株式会社ゼン・ランド
2025年4月1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

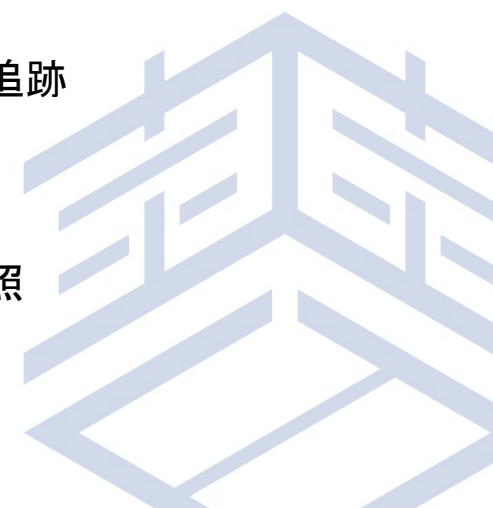
【売場面積】

- ・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
- ・推計に耐えうる統計的有意性(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

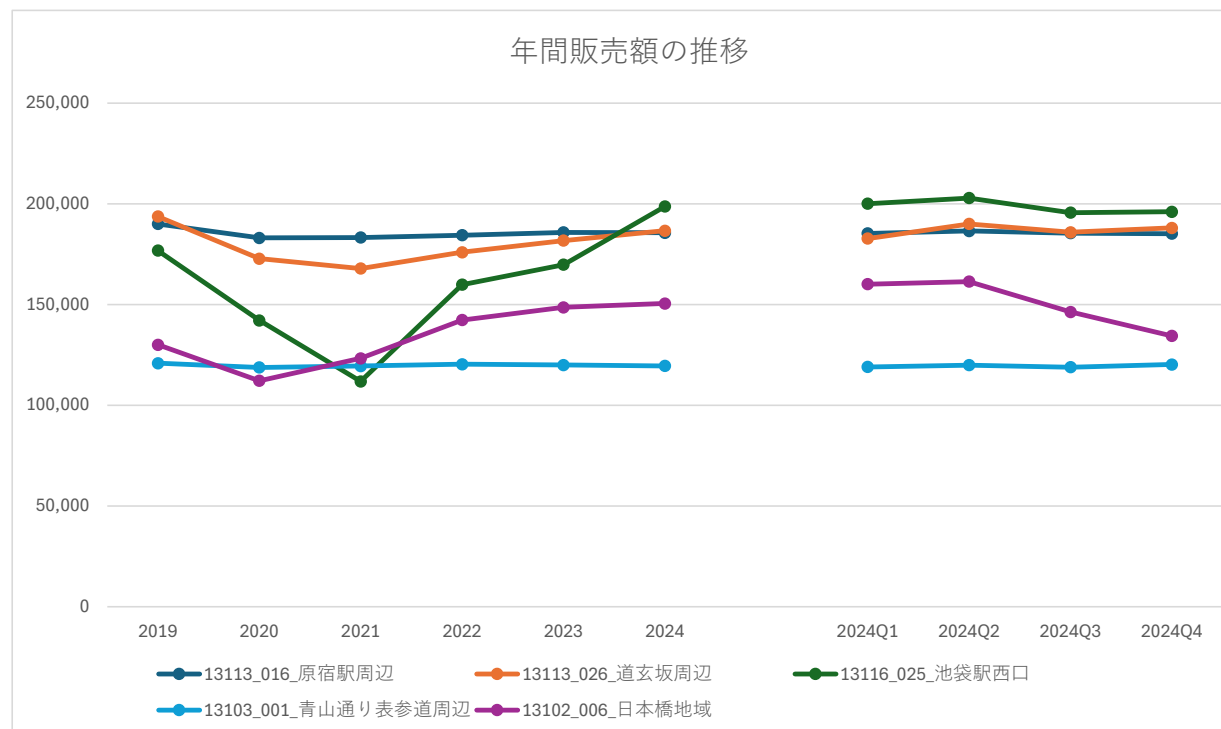
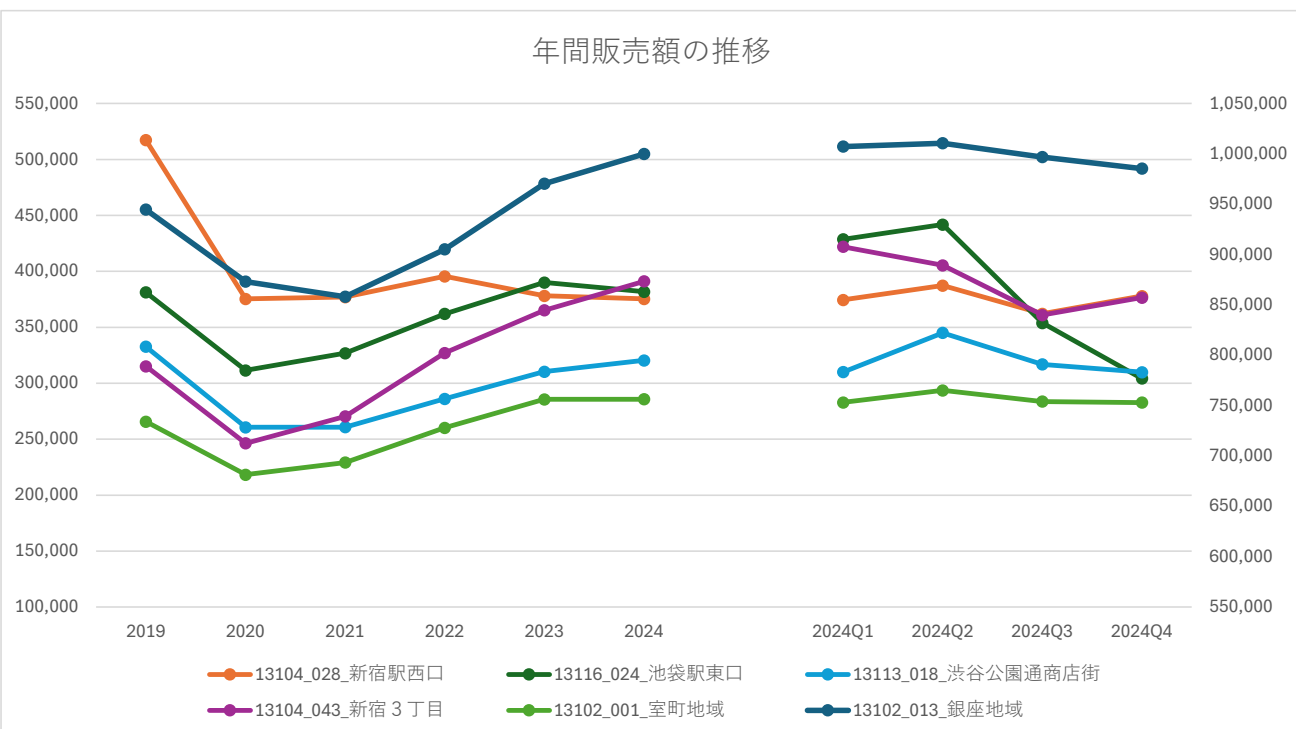
の5エリアを中心とする20か所の商業集積地区を選抜し、小売販売額及び販売効率の推計モデルを構築した

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 各四半期は年間換算値)

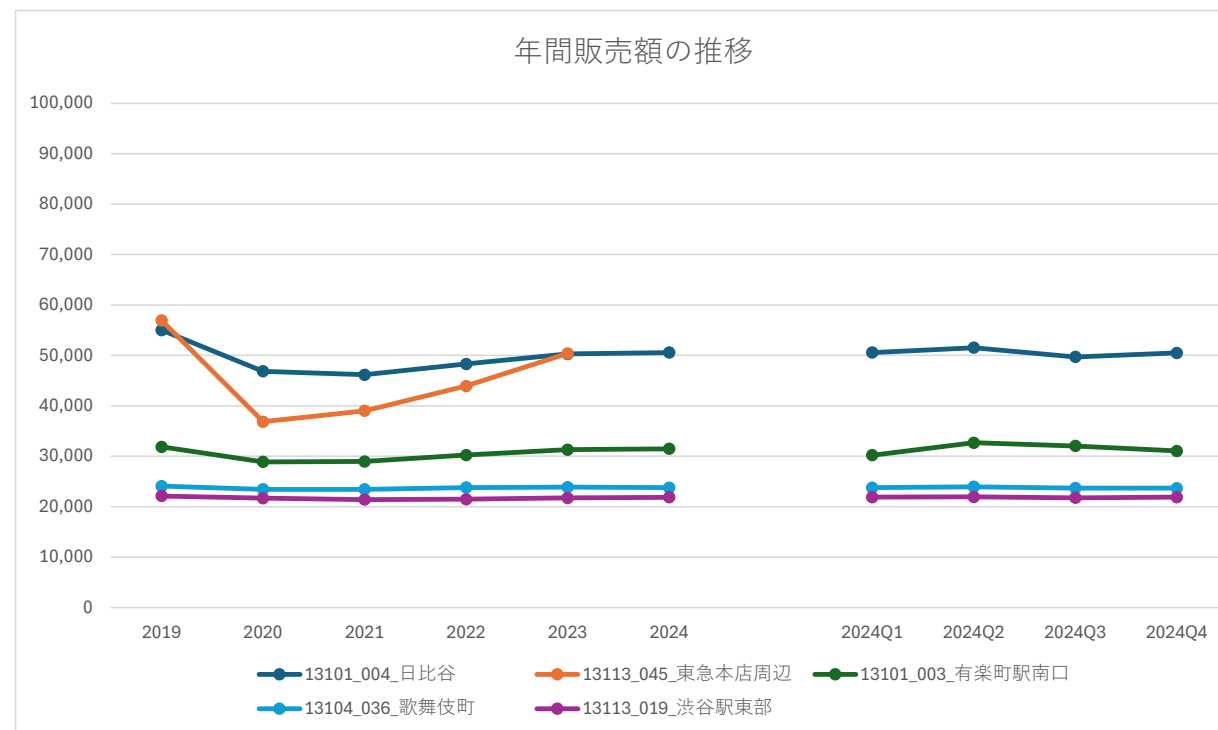
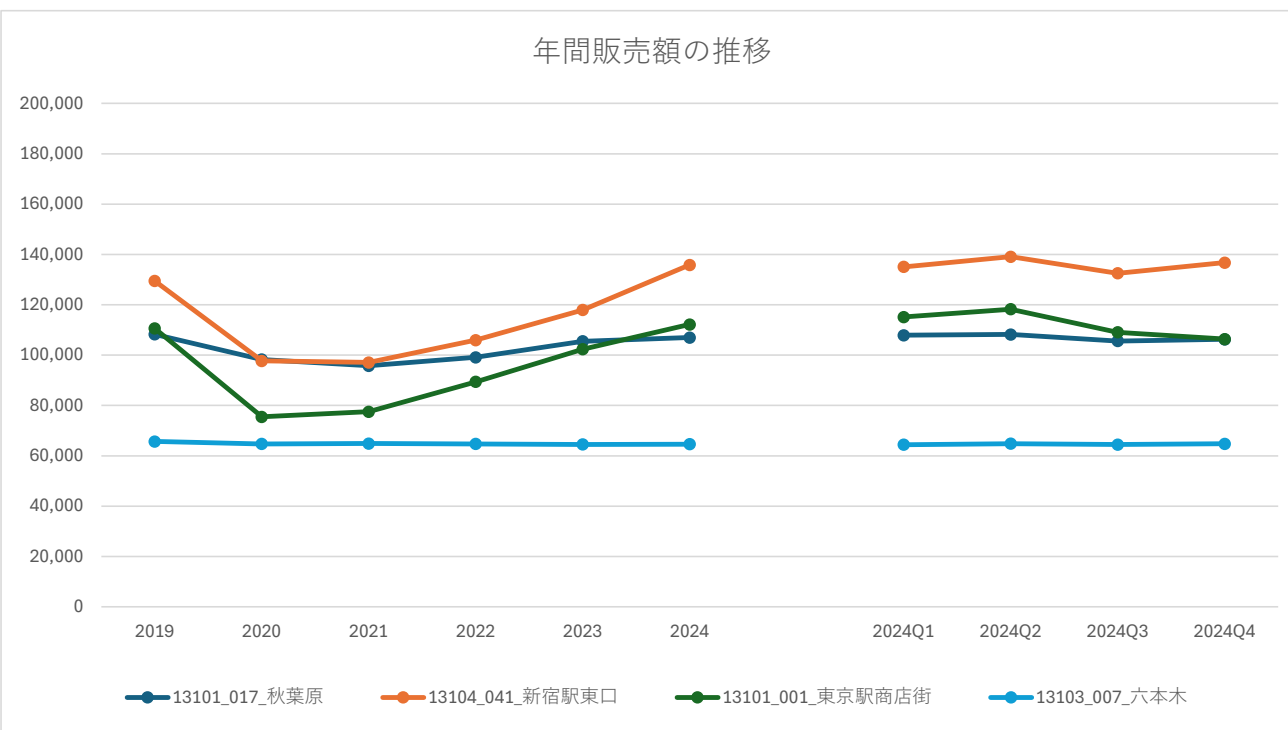
- ・小売販売額(総額)で年間2000億円以上の規模を有する6地区を見ると、2024年の年間値で前年から増加となったのは「新宿3丁目」(+7.1%)「渋谷公園通商店街」(+3.2%)「銀座地域」(+3.0%)の3地区で、「池袋駅東口」(-2.1%)は減少、「新宿駅西口」と「室町地域」はほぼ横ばいとなった。
- ・これを2024年の四半期の推移で見ると、「新宿駅西口」と「新宿3丁目」を除き、年後半は下落傾向が見られる
- ・1000億~2000億円の5地区では年間値で「池袋駅西口」(+17.0%)が大幅増となり、「道玄坂周辺」(+2.7%)「日本橋地域」(+1.3%)も増加、他の2地区は横ばいとなっているが、年後半はやはり下落傾向を示している



(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 各四半期は年間換算値)

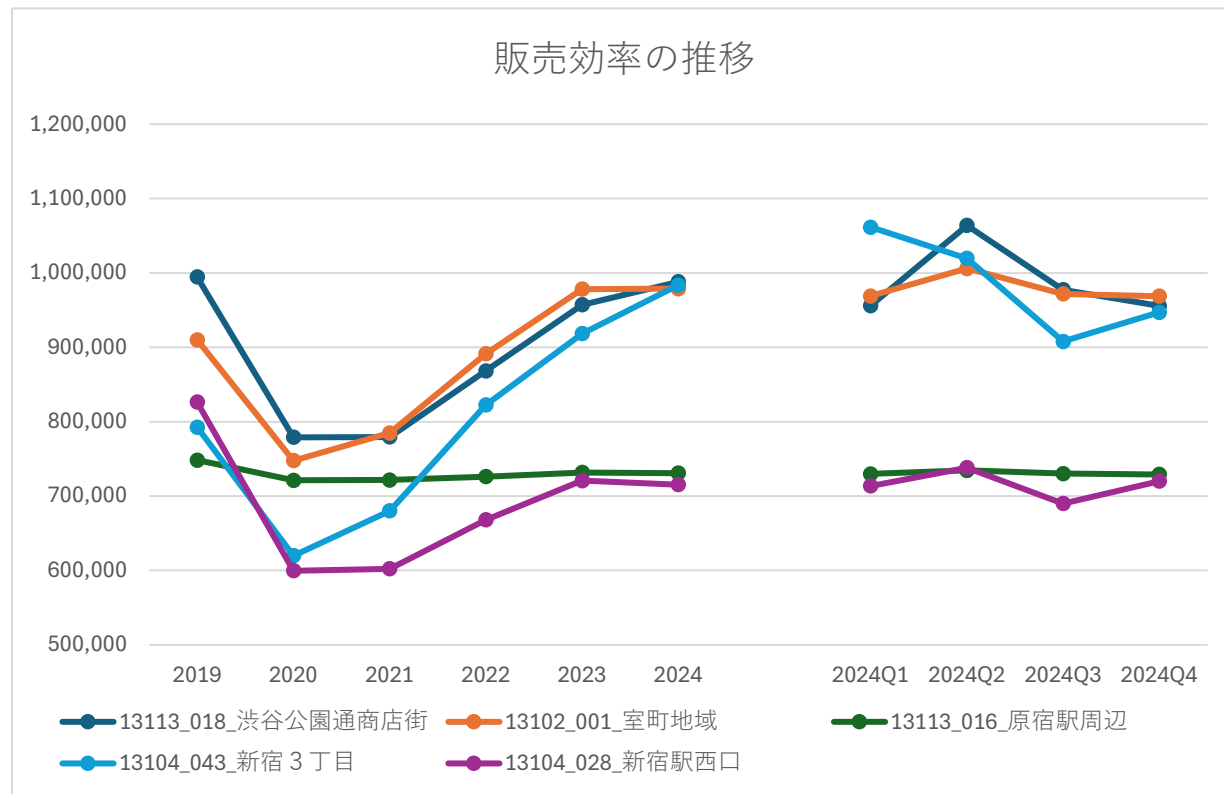
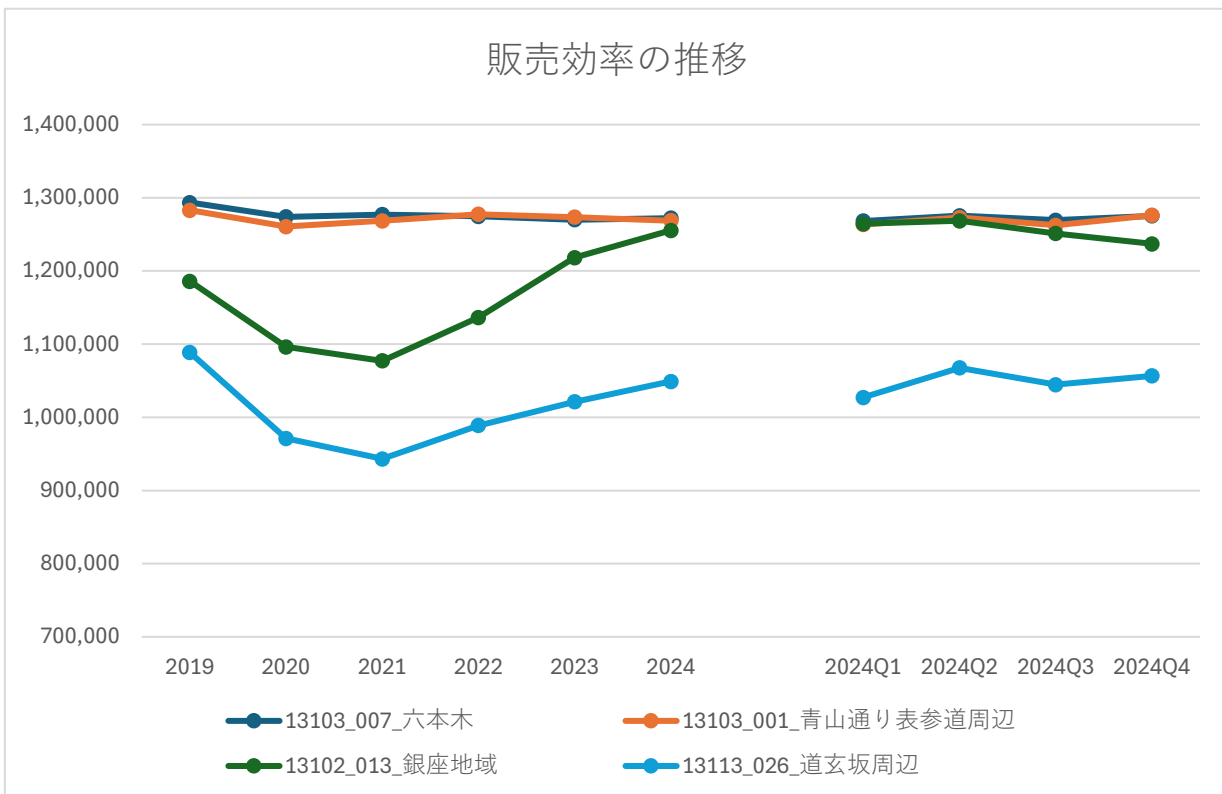
- ・年間600億～1400億円の4地区では、年間値で「新宿駅東口」(+15.2%)「東京駅商店街」(+9.6%)が大幅増、「秋葉原」(+1.4%)やほぼ横ばいの「六本木」(+0.2%)も含め、全地区がプラスとなった
- ・2024年の四半期推移を見ると、「東京駅商店街」のみが年後半の下落傾向を示している
- ・600億円以下の5地区(※「東急本店周辺」は前年で推計終了)では年間値で全地区ともほぼ横ばいで推移しており、四半期で見ても概ね横ばいで、増加や減少について特にトレンド的な動きは見られない



(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、ほぼ同水準にあった「六本木」（六本木ヒルズ、東京ミッドタウンを除く）、「青山通り表参道周辺」（表参道は港区側のみ）、「銀座地域」の3地区のうち、「銀座地域」は2024年3期から今期にかけて下落傾向となっており、再び上記2地区との差が開いてきている
- ・他の5地区では年間値で見ると「新宿3丁目」の躍進が目立つものの、四半期ではQ3に急落しており、「新宿3丁目」や「室町地域」、「原宿駅周辺」も年後半に下落傾向となっている

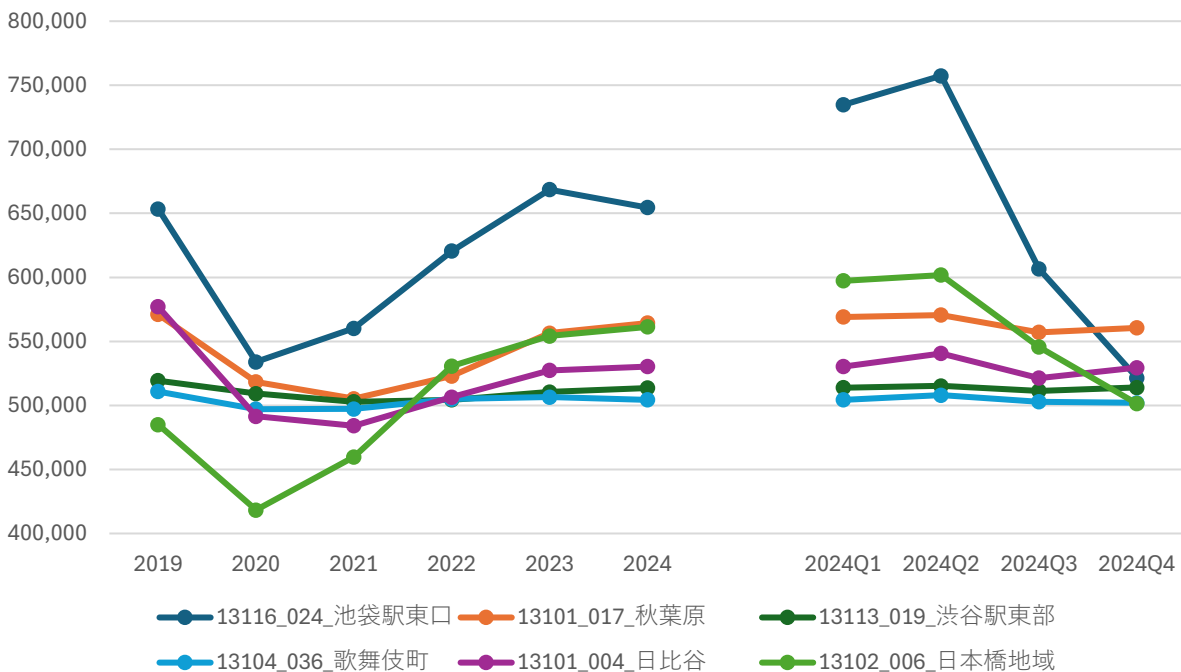


(1) 東京都心主要エリアの小売販売力動向

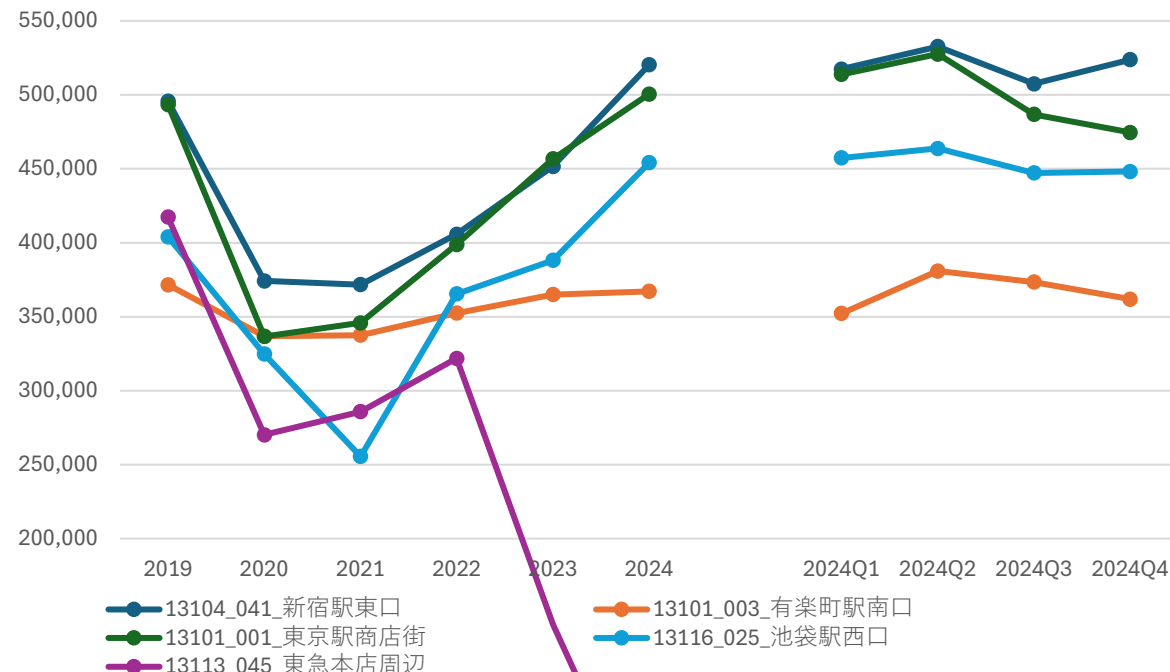
推計結果②【小売販売効率】の推移b（弊社独自推計；単位 円/月坪）

- ・月坪50～70万円の6地区を見ると「池袋駅東口」がQ3に続きQ4も大幅な下落となったが、これは地区内百貨店の大規模改装工事による営業縮小の影響が継続しているためで、Q3の下落率がこれに次いで大きかった「日本橋地域」もQ4において引き続き大きく下落している
「秋葉原」や「日比谷」など他の地域に大きな変化はなく、2024年は概ね横ばいで推移した
- ・月坪50万円以下（※「東急本店周辺」を除く）では年間値で「有楽町南口」を除く3地区が大きく上昇しているが、四半期で見ると「新宿駅東口」を除き、年後半に下落傾向が見られる

販売効率の推移



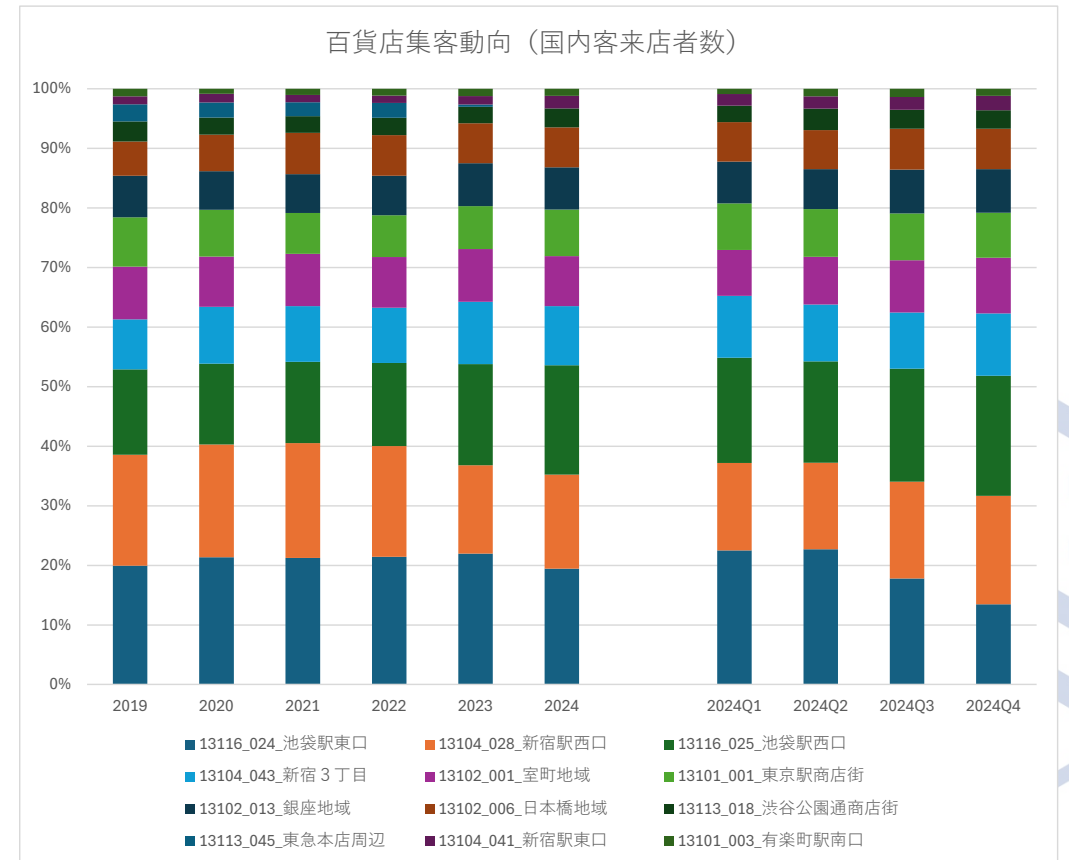
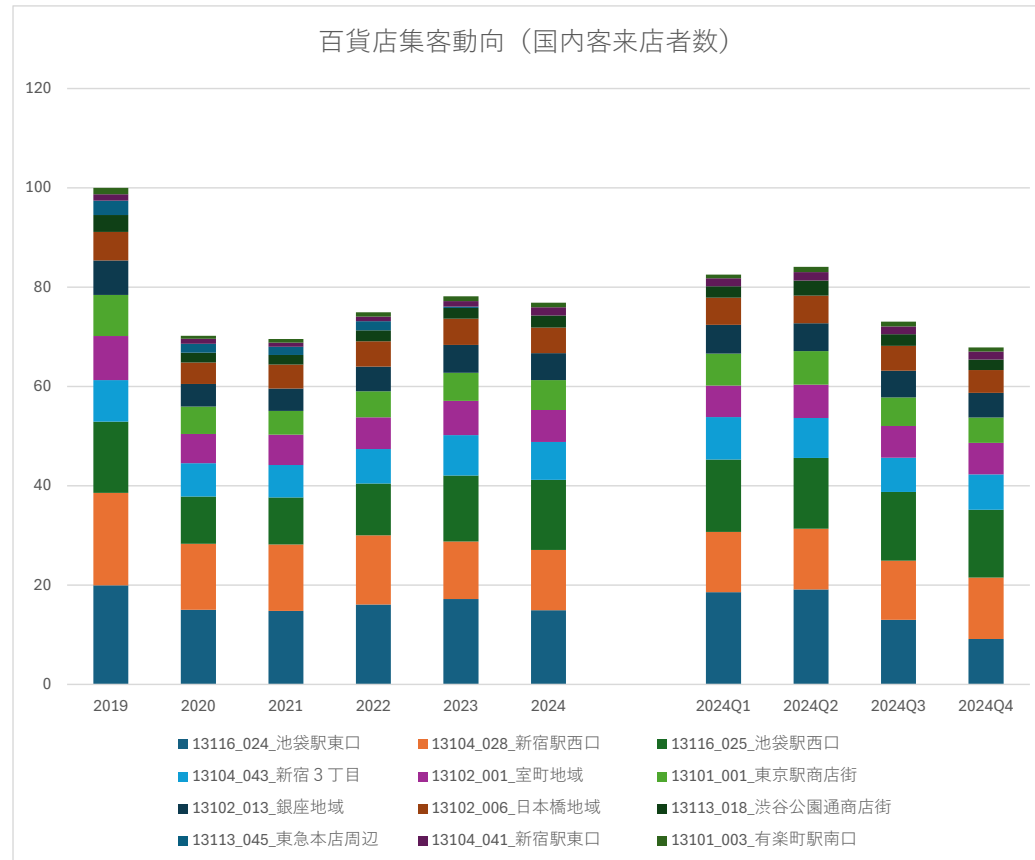
販売効率の推移



(2)百貨店の動向(商業集積地区別)

○国内客集客数の動向(単位 2019年の全地区合計を100とした指数 ※客数は単位時間当たり延べ数)

- ・12地区に立地する百貨店の集客動向(国内客のみ)を積み上げて推移を見ると、2024年Q2まで増加を続けていた来店者数がQ3に減少に転じ、今期Q4はさらなる減少となった
- ・2024年は前半が好調だったため年間値では2023年から微減の水準だが、今期Q4の対前年同期比では「新宿駅西口」以外のすべての地区で集客数が減少しており、2025年も減少傾向が続く可能性が出ている

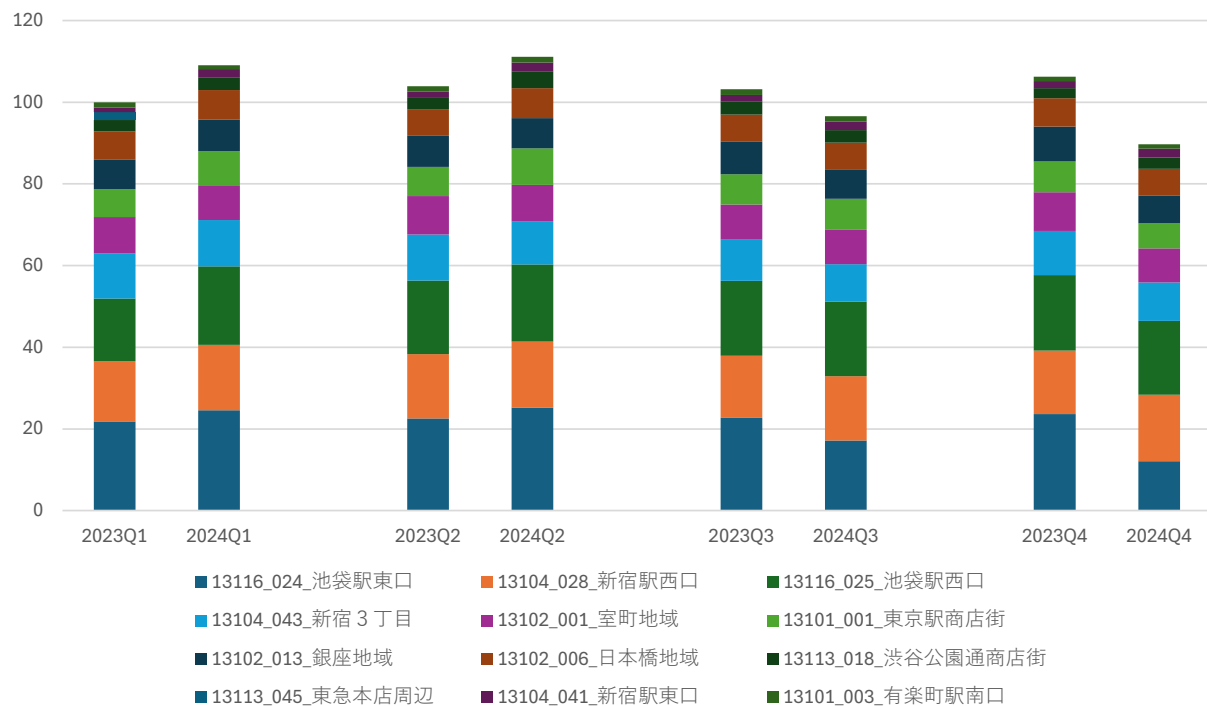


(2)百貨店の動向(商業集積地区別)

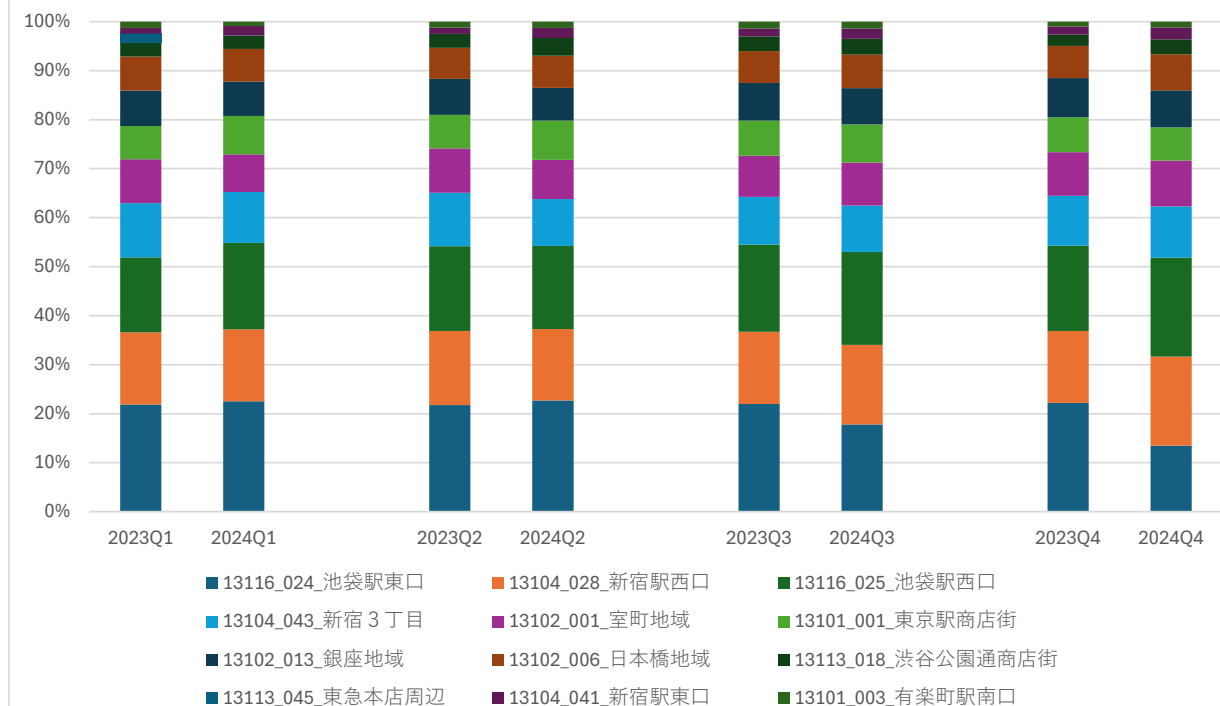
○国内客集客数の動向(単位単位 2023年Q1の全地区合計を100とした指数 ※客数は単位時間当たり延べ数)

- ・各期の前年同期比を見ると、2024年のQ1、Q2ともに前年を上回っていたが、今期Q3から減少に転じ、Q4は前年との差がさらに大きく開いていることがわかる
- ・2024年は訪日外国人数の増加が加速して過去最高を記録しており、各百貨店の売上にも大きく寄与していると推察されるが、都内のすべての百貨店で一様にインバウンド客が増えている状況とは言えないため、2024年の市況は引き続き増収を維持した百貨店と減少に転じた百貨店に分かれたと思われる

百貨店集客動向 (国内客来店者数)



百貨店集客動向 (国内客来店者数)



(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)

(対前期比)

商業集積地区	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2020	2021	2022	2023	2024	2024Q3_Q4
13101_001_東京駅商店街	110,579	75,454	77,511	89,398	102,362	112,180	115,155	118,222	109,095	106,348	-31.8%	2.7%	15.3%	14.5%	9.6%	-2.5%
13101_003_有楽町駅南口	31,874	28,888	28,955	30,235	31,309	31,493	30,221	32,678	32,033	31,039	-9.4%	0.2%	4.4%	3.5%	0.6%	-3.1%
13101_004_日比谷	55,020	46,857	46,156	48,293	50,281	50,572	50,564	51,540	49,706	50,488	-14.8%	-1.5%	4.6%	4.1%	0.6%	1.6%
13101_017_秋葉原	108,272	98,267	95,784	99,142	105,511	106,993	107,904	108,180	105,625	106,284	-9.2%	-2.5%	3.5%	6.4%	1.4%	0.6%
13102_001_室町地域	265,668	218,266	229,144	260,195	285,592	285,749	282,889	293,658	283,699	282,805	-17.8%	5.0%	13.6%	9.8%	0.1%	-0.3%
13102_006_日本橋地域	130,069	112,156	123,302	142,310	148,628	150,527	160,175	161,395	146,318	134,445	-13.8%	9.9%	15.4%	4.4%	1.3%	-8.1%
13102_013_銀座地域	944,687	873,149	858,146	905,284	970,379	999,945	1,007,326	1,010,514	996,767	985,369	-7.6%	-1.7%	5.5%	7.2%	3.0%	-1.1%
13103_001_青山通り表参道周辺	120,885	118,779	119,531	120,376	119,989	119,542	119,046	119,938	118,942	120,242	-1.7%	0.6%	0.7%	-0.3%	-0.4%	1.1%
13103_007_六本木	65,701	64,718	64,873	64,742	64,511	64,621	64,423	64,796	64,481	64,784	-1.5%	0.2%	-0.2%	-0.4%	0.2%	0.5%
13104_028_新宿駅西口	517,215	375,339	376,989	395,564	378,190	375,410	374,500	387,293	362,086	377,879	-27.4%	0.4%	4.9%	-4.4%	-0.7%	4.4%
13104_036_歌舞伎町	24,083	23,432	23,440	23,804	23,875	23,774	23,774	23,949	23,707	23,666	-2.7%	0.0%	1.6%	0.3%	-0.4%	-0.2%
13104_041_新宿駅東口	129,462	97,719	97,077	105,975	117,940	135,852	135,093	139,077	132,494	136,769	-24.5%	-0.7%	9.2%	11.3%	15.2%	3.2%
13104_043_新宿3丁目	315,138	246,389	270,365	327,022	365,175	391,094	422,017	405,358	360,956	376,534	-21.8%	9.7%	21.0%	11.7%	7.1%	4.3%
13113_016_原宿駅周辺	190,033	183,148	183,289	184,425	185,827	185,635	185,323	186,566	185,471	185,189	-3.6%	0.1%	0.6%	0.8%	-0.1%	-0.2%
13113_018_渋谷公園通商店街	332,715	260,650	260,734	286,059	310,393	320,430	310,050	345,000	316,917	309,909	-21.7%	0.0%	9.7%	8.5%	3.2%	-2.2%
13113_019_渋谷駅東部	22,113	21,685	21,413	21,476	21,735	21,868	21,878	21,938	21,774	21,884	-1.9%	-1.3%	0.3%	1.2%	0.6%	0.5%
13113_026_道玄坂周辺	193,732	172,835	167,886	176,011	181,761	186,711	182,811	190,024	185,924	188,079	-10.8%	-2.9%	4.8%	3.3%	2.7%	1.2%
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	381,853	428,656	441,836	353,831	304,251	-18.3%	4.9%	10.8%	7.7%	-2.1%	-14.0%
13116_025_池袋駅西口	176,803	142,130	111,854	159,900	169,846	198,680	200,129	202,926	195,648	196,077	-19.6%	-21.3%	43.0%	6.2%	17.0%	0.2%

※2024Q1、2024Q2、2024Q3、2024Q4は年間換算値



【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。首都圏進出以来大幅に業績を伸ばしてきており、2022年9月期においては年間25,700㎡越(テニスコート約100面分)となっています。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。

