

For Immediate Release

C&W、2022年Q3のリテール市況、ハイストリートにおける賃料はコロナ前水準への回復の見通し

グローバル不動産総合サービス会社の[クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド](#)（グローバル本社：米国イリノイ州シカゴ、日本本社：千代田区永田町、C&W）は、[リテール市況](#)について[最新のレポート](#)を発表致しました。



ダウンロードは[こちら](#)から

需給

2022年第3四半期の小売販売高は前年同期比3.6%増の約38.1兆円。うち、全国百貨店（既存店）は同17.2%増、百貨店における衣料品は同23.3%増となっており、富裕層を中心とした堅調な高額消費の傾向がうかがわれる。地域別にみると、外出が抑制されてきた東京23区（同26.6%増）、大阪市（同27%増）などでの百貨店消費やコロナ前からの落ち込みが大きかった婦人服などの売上回復が著しい一方、全国ドラッグストア（同5.9%増）、全国コンビニエンス・ストア（同3.7%増）などの最寄り品の消費傾向は数量ベースでは概ね変わらず。耐久財消費などは前年同期比3.5%減となった。都心部への人流回帰やインバウンド需要の回復はプラスではあるが、中間所得層以下では物価高から生活必需品以外の消費削減を余儀なくされる状況が続いている。

一方、新規開発案件のアナウンスをみると、経済活動再開を受けて増加傾向。都内では 2023 年だけでも、東急歌舞伎町タワー（延床面積：26,500 坪）、ドン・キホーテが旗艦店となる道玄坂通プロジェクト（延床面積：12,700 坪）、東急不動産が主導する渋谷駅桜丘口再開発事業（延床面積：76,800 坪）の開業が予定されている。地方都市においては、2024 年に、名古屋の中日ビル（延床面積：34,000 坪）、大阪の梅田三丁目計画（延床面積：69,000 坪）うめきた 2 期開発（延床面積：169,000 坪）などの竣工が予定されている。併せて、2025 年以降には駅前立地の百貨店再開発事業がそれぞれ計画されていることなどからも、アクセスに見劣りするセカンダリー物件などにおいては、相応の二次空室の発生を見込んでおくべきであろう。

アウトLOOK

- **全体の賃料は下落傾向**：好立地のハイストリートの賃料は、コロナ前水準への回復が継続する見通し。しかし、今後二年間の全体の賃料水準は、景気減速を反映して賃料下落サイクルが続くことを弊社では見込んでいる。経済回復の遅れる日本では、個人消費の 15%程度を占める対人サービス消費は依然としてコロナ前の 2019 年平均の水準を下回っている。一方、労働者の人出不足は既にコロナ前の水準を上回っているため、客単価の向上を通じた価格転嫁を実現できる高付加価値施設以外においては、コストの高騰、消費の伸び悩み、価格競争の激化、補助金効果の剥落などからテナント賃料負担能力の減退を見込むべきであろう。
- **訪日観光客消費の約 4 割はゼロコロナ政策の続く中華圏が占めてきた**：訪日観光客の消滅に伴い、ハイストリートの空室率が 15%前後まで急増していた心齋橋などでは、ドラッグストアなどの閉店に伴い賃料調整も相応に進んだことから、空室率も徐々に低下傾向にある。しかし、コロナ前の訪日観光客の約 37%はゼロコロナ政策が続く中国が占めてきたことを鑑みると、訪日観光客がコロナ前の水準に戻るが見込まれるのは、早くとも 2024 年後半以降となる。
- **景気サイクルに影響をうけない資産への入替は継続、売買規模は増加傾向**：資産クラス別にみれば、景気サイクルの影響が相対的には限定的で、近隣住民の日常消費を支える食料品店などを旗艦店に据えた近隣型商業施設（NSC）については、賃料、空室率、売買はほぼ変わらず、依然として底堅く推移している。また、立地改善を目的とした REIT の物件入れ替えは継続。国内金利の大幅な上昇も見込みがたい環境下、コア投資家に対しては、NSC の推奨を継続する。
一方、都心 18 区においては物流施設としての坪単価が旧来型店舗としての坪単価を上回る事例も増加傾向にあり、バリュー・アッド投資家については用途転換も踏まえた幅広い検討を推奨している。

東京圏、商業施設の賃料及び空室率の四半期別推移

商業施設、立地タイプ別、コロナ前後の空室率の推移

主要テナント別、新規出店・移転動向

テナント	地所	サブマーケット	推定面積 (坪)
Herman Miller	名古屋市中区栄3-4-21	名古屋、栄	約30
Marc Jacobs	渋谷区神宮前 4-30-4	表参道	約60
Apple	中央区銀座8-9-7	銀座	約450
Versace	中央区銀座5-6-2	銀座	約80

出所: クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

**HERMAN MILLER
(名古屋栄)**

**MARC JACOBS
(表参道)**

**APPLE
(銀座移転)**

**VERSACE
(銀座)**

大型開発案件のアナウンスメント

施設	用途	開発会社	サブマーケット	延べ床面積 (㎡)
池袋マル/跡地 (北横西口共同ビル)	店舗、事務所	清水建設	東京都豊島区	約40,000
渋谷宮益坂再開発	店舗、事務所、ホテル	東急・ヒューリック	渋谷	約200,800

出所: クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

プライムリテール賃料 (上限値)

サブマーケット	円/坪/月	前年同期比	今後12か月の予測
銀座	400,000	5.3%	▲
原宿/表参道	320,000	6.7%	▲
新宿	300,000	0.0%	■
渋谷	200,000	0.0%	■
心斎橋	200,000	0.0%	▲
栄	100,000	0.0%	■
天神	100,000	0.0%	■

出所: クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド

主な売買取引(アナウンスを含む)

施設	サブマーケット	売主/買主	面積 (坪)	価格/坪単価/キャップ% (十億円/百万円)
二子玉川ライズ	東京都世田谷区	東急不動産/東急REIT	79,332	¥20.2B - 4.1%*
イースタースタイル	愛知県春日井市	国内事業法人/ケネディックス商業REIT	24,804	¥14.5B ¥1.7M 4.6%*
横浜山下町ビル (バーニーズNY)	横浜市中区	ヒューリック/リスト・デベlopメント	2,597	¥4.8B ¥1.8M 4.7%*
そごう・西武	合計10店舗	セブン&アイホールディングス/フォートレス	134,064	¥250B (予測) - -

*鑑定NOI判別、出所: Real Capital Analytics, 日経不動産マーケット情報



ダウンロードは[こちら](#)から

-以上-

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドについて

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド (ニューヨーク取引証券所: CWK) は、オキュパイヤーとオーナーの皆様にご有意義な価値をもたらす世界有数の不動産サービス会社です。約 60 カ国 400 拠点に



50,000 人の従業員を擁しています。プロパティ・マネジメント、ファシリティ・マネジメント、プロジェクト・マネジメント、リーシング、キャピタル・マーケット、鑑定評価などのコア・サービス全体で、2021 年の売上高は 94 億ドルを記録しました。詳しくは、公式ホームページ www.cushmanwakefield.com にアクセスするか公式ツイッター [@CushWake](https://twitter.com/CushWake) をフォロー下さい。

本件に関するお問い合わせ：

須賀 勲

エグゼクティブディレクター

ヘッド・オブ・リテールサービス

+81 3 3596 7033

<mailto:isao.suga@cushwake.com>

メディア・コンタクト：

大谷 彩子

マーケティング & コミュニケーションズ

+81 3 6634 0017

<mailto:saiko.otani@cushwake.com>