

MARKETBEATS



6.7%

新宿の賃料上昇率 (YoY)

0.0%

銀座の賃料上昇率 (YoY)

0.9%

小売業販売額上昇率 (冬, YoY)

WHAT'S NEXT

HIGHLIGHTS

中国EC法改正が施行

2019年冬季の小売業販売額は昨年同期比0.9%を記録した。特に医薬品化粧品の小売販売額は2.3%と力強い伸びを記録している。一方で、2019年1月より施行の中国電子商取引法 (EC法) 改正により海外での購入商品の転売が規制強化。中国本土の観光客によるインバウンド消費落ち込みが懸念されている。

路面店市場への影響はいまだ限定的

2019年2月における訪日外客数は、中華圏の春節と重なったこともあり過去最高の260万人を達成した。その中でインバウンド消費へ高い依存度を持つ百貨店については中国EC法改正による販売落ち込みが既に報道されている。現時点での路面店市場への影響は限定的と見られているが、外需主導のドラッグストアへの影響度合いについては、近年路面店市場の賃料押し上げのドライバーとなっている業種だけに注目が集まる。

物販・ファッション以外のリテラーの存在感が上昇

今期目立った賃料の変化は見られなかったものの、物販・ファッション以外の店舗の存在感の高まりがさらに感じられる四半期となった。世界第5店舗目となるStarbucks Reserve Roasteryが、桜の名所として知られる目黒川沿いの中目黒エリアに開業。連日長蛇の列と報道がなされるなど大きな成功を収めた。原宿のFOREVER21の跡地にはGalaxyがVR体験に主眼を置く体験型ストアを出店した。また、トレンドの変化に対応するために新宿伊勢丹メンズ館及び有楽町阪急メンズ館の改装がなされるなど男性向け戦略の見直しも図られている。

A Cushman & Wakefield Research Publication

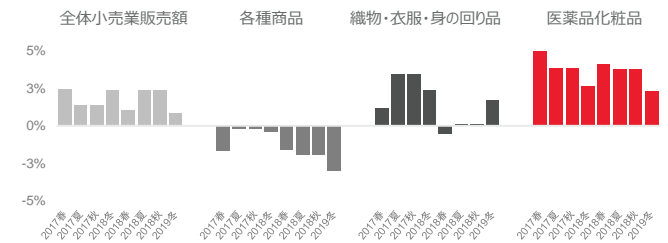
DATA INTO ACTION

経済指標

	Q3 18	Q4 18	今後12カ月の予測
実質GDP成長率	-2.4%	1.9%	—
コア消費者物価指数	1.0%	0.7%	—
失業率	2.3%	2.4%	—

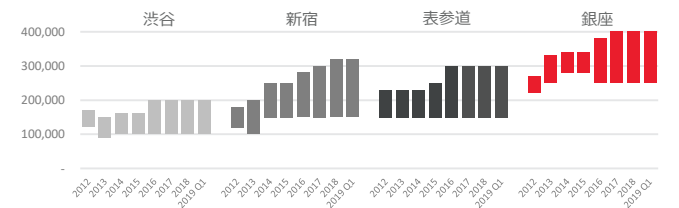
(出典: 内閣府, 総務省: 実質GDP季節調整済前期比の年率値, コア消費者物価指数の季節調整済前年同期比)

業態別小売業販売額 (前年同期比)



(出典: 経済産業省)

ティア1 プライムリテール賃料範囲



(出典: クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・リサーチ)

須賀 勲

ヘッド・オブ・リテール・サービス
+81 3 3596 7033
isao.suga@cushwake.com

鈴木 英晃, PhD

ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング
+81 3 3596 7804
hideaki.suzuki@cushwake.com

トップ・プライムリテール賃料

エリア	円/坪/月	米ドル/SF/年	年間変動率	今後12カ月の予測
銀座	400,000	1,216.79	0%	■
新宿	320,000	973.43	6.7%	▲
表参道	300,000	912.59	0%	■
渋谷	200,000	608.40	0%	▲

USD/JPY = 110.86

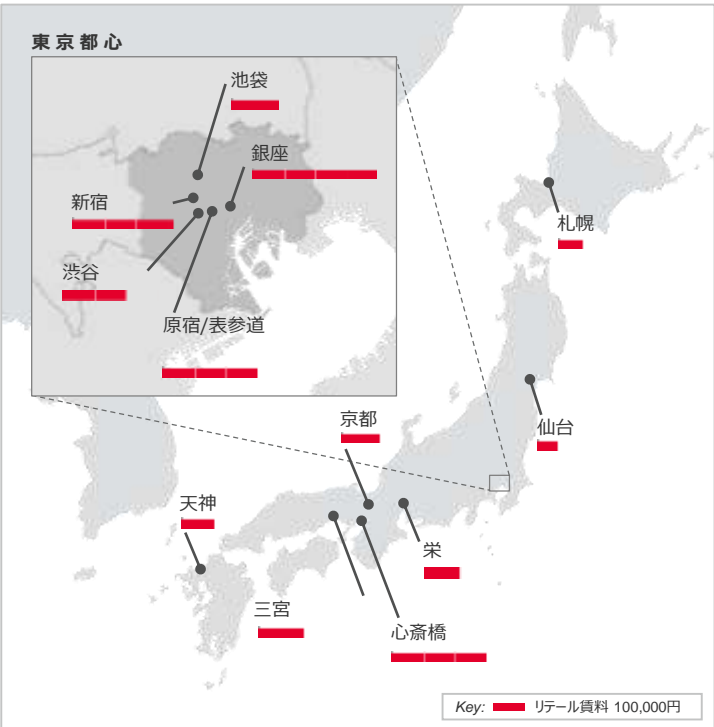
主な新施設

施設	開業	立地	店舗面積	
			m	SF
伊勢丹メンズ館 リニューアル	3月	新宿	約9,900	106,563
阪急メンズ東京 リニューアル	3月	有楽町	約11,000	118,403
錦糸町PARCO	3月	錦糸町	22,900	246,493

新規出店

店舗	開業	立地	ビル名
グランドセイコーブティック	2月	銀座	銀座ロータリービル
Starbucks Reserve Roastery Tokyo	2月	中目黒	—
Galaxy Harajuku	3月	原宿	—
GU	3月	渋谷	—

主要リテールマーケット



DATA INTO ACTION

A Cushman & Wakefield Research Publication

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries. In 2018, the firm had revenue of \$8.2 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

www.cushmanwakefield.com

Starbucks Reserve Roastery Tokyo (中目黒)



Galaxy Harajuku (原宿)



GU 渋谷店 (渋谷)



(出典: クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・リサーチ)