

商業施設関連 マーケットデータ

2018年2月期(第32期) 決算説明会 付属資料

第32期：2017年9月1日～2018年2月28日

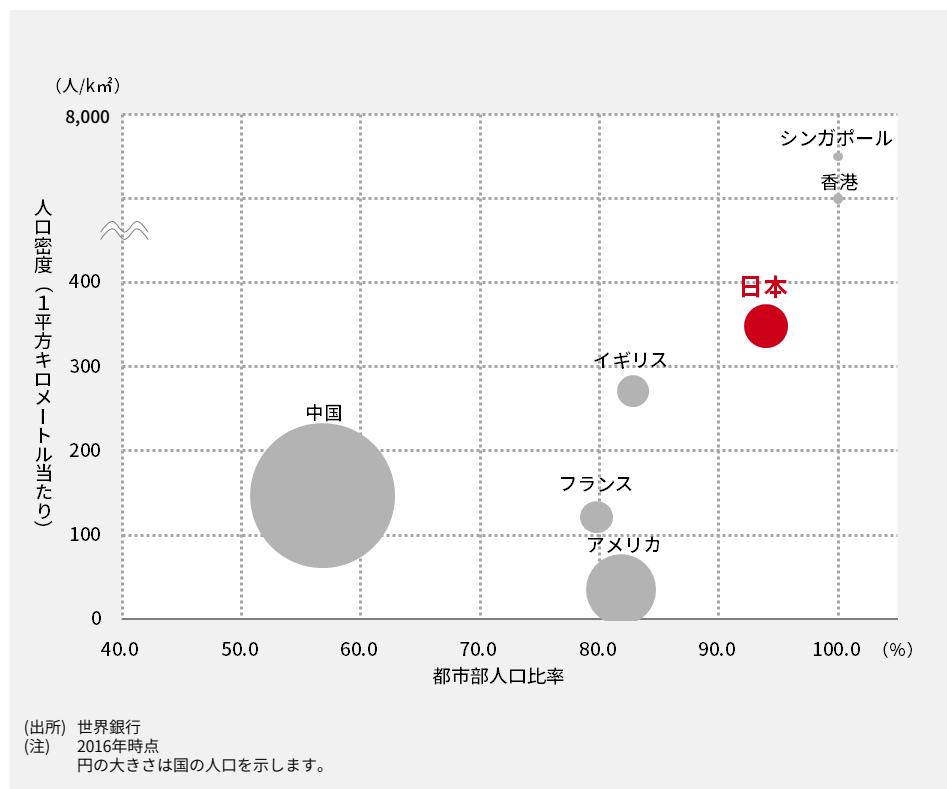
日本リテールファンド投資法人

<http://www.jrf-reit.com/>

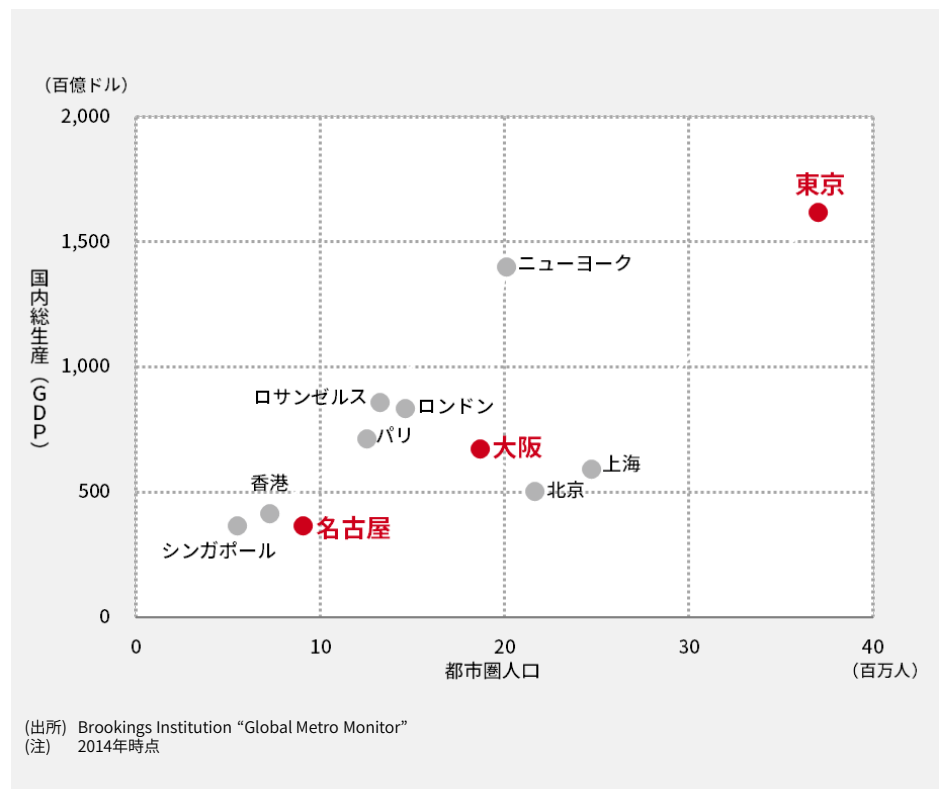
● 世界の都市部の人口集積	P. 2
● 日本と米国の構造比較	P. 3
● 日本と米国の主要駅の乗降客数比較	P. 4
● 日本と米国の小売環境比較	P. 5
● 日本と米国の百貨店比較	P. 6
● 日本と米国の小売売上高構成比較	P. 7
● 日本と米国の小売業種別売上推移比較	P. 8
● 都市型商業施設のマーケットポテンシャル	P. 9

● 日本の小売業の状況 / 日本の人口動態	P. 10
● 都市型商業施設の賃料	P. 14
● 都市型商業施設とオフィスの比較	P. 15
● 世界のEC化率	P. 16
● 日本と米国の業種別EC化率比較	P. 18
● 日本のショッピングセンター(SC)の状況	P. 19
● 日本のインバウンドの状況	P. 22
● 日本の賃金と物価の状況	P. 23

世界の人口密度・都市部人口比率比較



世界の主要都市の人口とGDP比較



日本と米国の構造比較



日本

37.8 万km²

12,670 万人

約335人/km²
(東京: 約6,264人/km²)

都市への集中
(都市部人口割合^(注): 93%)

106%
都市部における保有率は約50%程度



鉄道中心

国土面積

人口

人口密度

人口動態

車保有率(世帯割合)

通勤手段

米国



962.8 万km²

32,544 万人 (日本の約3倍)

約34人/km²
(NY: 約1,084人/km²)

地理的分散
(都市部人口割合^(注): 82%)

92%

車中心







世界の駅別乗降者ランキングベスト50のうち、44が日本の駅 かつ、1位から23位までは日本が独占

世界の駅別乗降者ランキングTOP10

順位	駅名	エリア	平均乗降客数 (1日平均)	該当駅の属するエリアにおける 小売売上高
1	新宿駅	● 東京エリア	387万人	1兆3,215億円
2	渋谷駅	● 東京エリア	323万人	1兆1,135億円
3	池袋駅	● 東京エリア	263万人	7,850億円
4	梅田駅	● 大阪/名古屋エリア	239万人	8,172億円
5	横浜駅	● 東京エリア	204万人	3兆4,755億円
6	北千住駅	● 東京エリア	153万人	5,049億円
7	名古屋駅	● 大阪/名古屋エリア	125万人	2兆9,565億円
8	東京駅	● 東京エリア	106万人	9,080億円
9	品川駅	● 東京エリア	99万人	8,457億円
10	高田馬場駅	● 東京エリア	90万人	1兆3,215億円

(ご参考: 米国の主要駅乗降客数)

駅名	平均乗降客数 (1日平均)
 Times Sq-42(MTA)	20万人
 Grand Central-42(MTA)	16万人
 Penn Station New York (NJT)	9万人
 World Trade Center (PATH)	5万人

日本と米国の小売環境比較



日本

\$1.00 兆

約 **3,200** 店舗

約 **100** 店舗

11 sq. ft.

\$7,862

都市エリア

小売販売額
(自動車小売及び燃料小売は除く)

ショッピングセンター
店舗数

百貨店（主要5社）
店舗数

1人当たり
小売販売面積

1人当たり
小売販売額

小売販売額の中心

米国



\$3.78 兆 (日本の約4倍)

約 **47,000** 店舗 (日本の約15倍)

約 **3,800** 店舗 (日本の約38倍)

24 sq. ft. (日本の約2.2倍)

\$11,599 (日本の約1.5倍)

郊外エリア

日本の百貨店の店舗数・1店舗当たりの売上高



百貨店（主要5社）	店舗数	1店舗当たりの売上高
三越・伊勢丹	25店舗	434百万ドル
大丸・松坂屋	19店舗	361百万ドル
高島屋	16店舗	470百万ドル
阪急百貨店・阪神百貨店	16店舗	252百万ドル
西武百貨店・そごう	19店舗	362百万ドル
平均	19店舗	381百万ドル

(出所) 各社公表数値（2016年）を基に本資産運用会社作成
(注) 1店舗当たりの売上高は、1ドル106円で計算

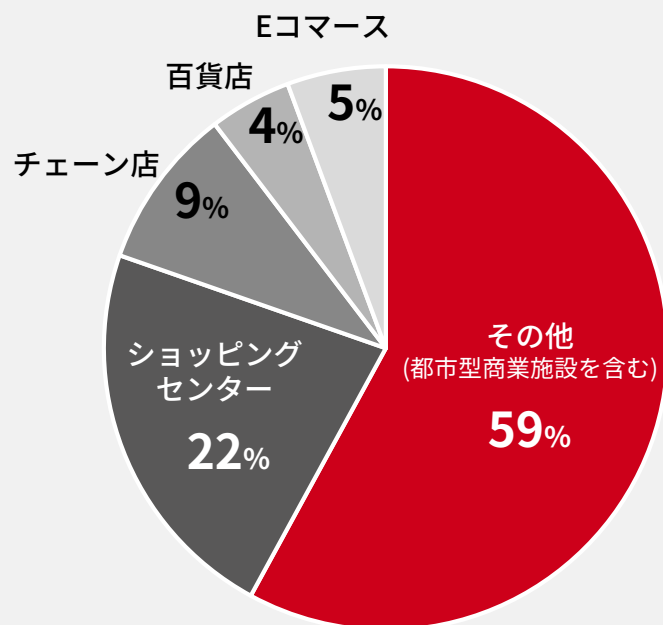
米国の百貨店の店舗数・1店舗当たりの売上高



百貨店（主要5社）	店舗数	1店舗当たりの売上高
Macy's	829店舗	31百万ドル
Sears	695店舗	19百万ドル
Kohl's	1,154店舗	16百万ドル
Nordstrom	117店舗	83百万ドル
J.C.Penney	1,013店舗	12百万ドル
平均	761店舗	21百万ドル

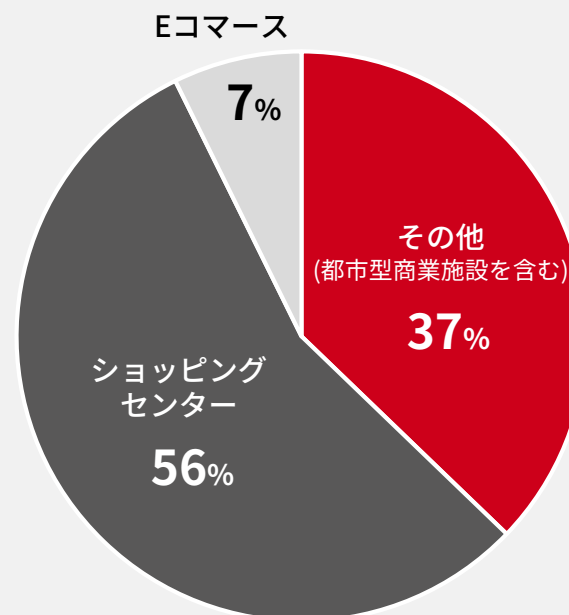
(出所) 各社公表数値（2017年1月期）を基に本資産運用会社作成

日本における小売売上高構成



(出所) INTERNET RETAILING IN JAPAN (2015)

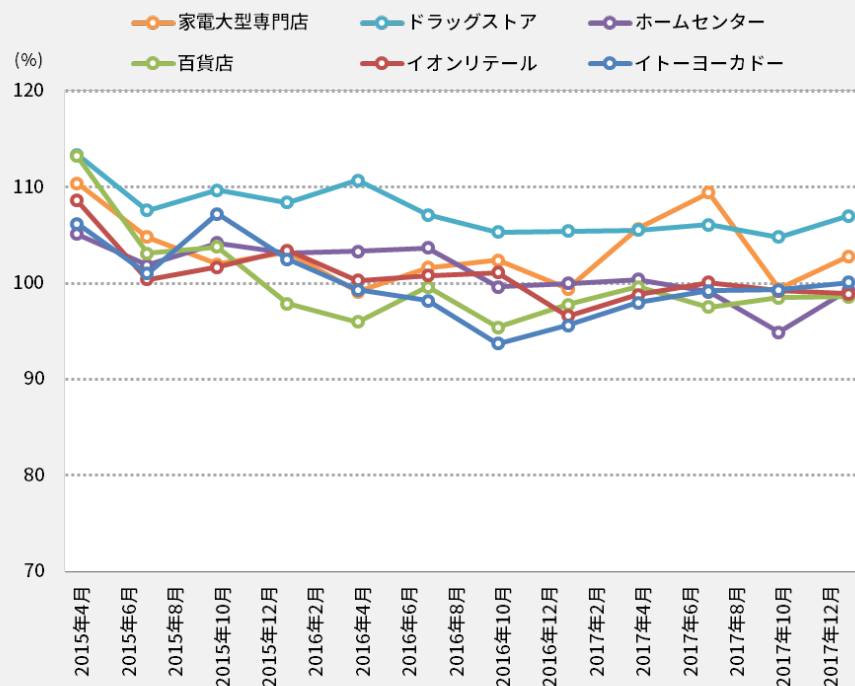
米国における小売売上高構成



(出所) INTERNET RETAILING IN JAPAN (2015)

日本の小売業種別売上推移（前年同月比）

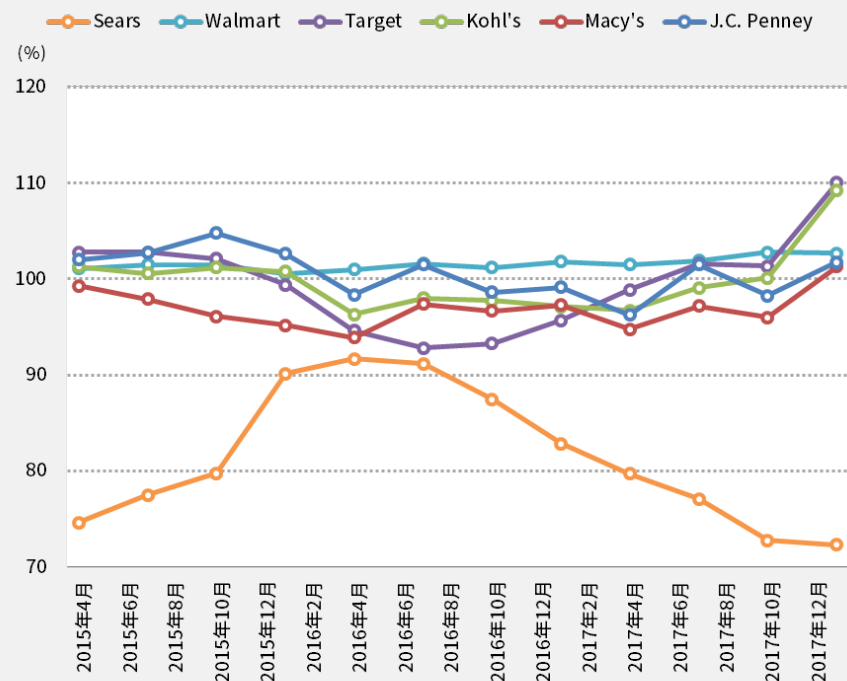
（2015年4月～2018年1月）



（出所）経済産業省「商業動態統計」、各社公表資料

米国主要小売企業の売上推移（前年同月比）

（2015年4月～2018年1月）



（出所）各社公表資料

日本の小売市場規模

都市型商業施設
マーケット
ポテンシャル

小売業
年間商品販売額
139.8兆円

SC売上
31.3兆円

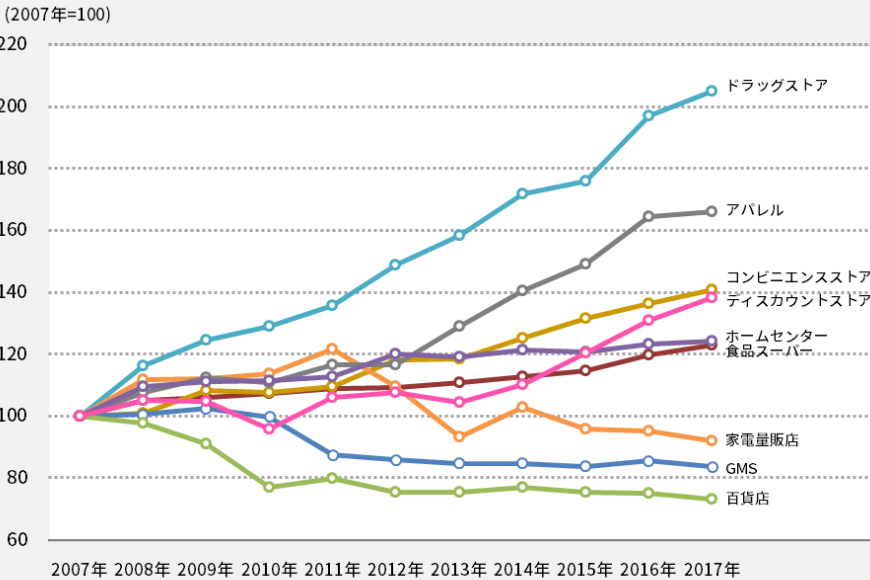
チェーン店
5.6兆円

百貨店
6.0兆円

Eコマース
8.0兆円

(出所) 日本ショッピングセンター協会「SC白書2017」、経済産業省「平成28年度商業動態統計」、日本チェーンストア協会「チェーンストア販売統計」、経済産業省「平成28年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」

日本の小売業種別売上推移



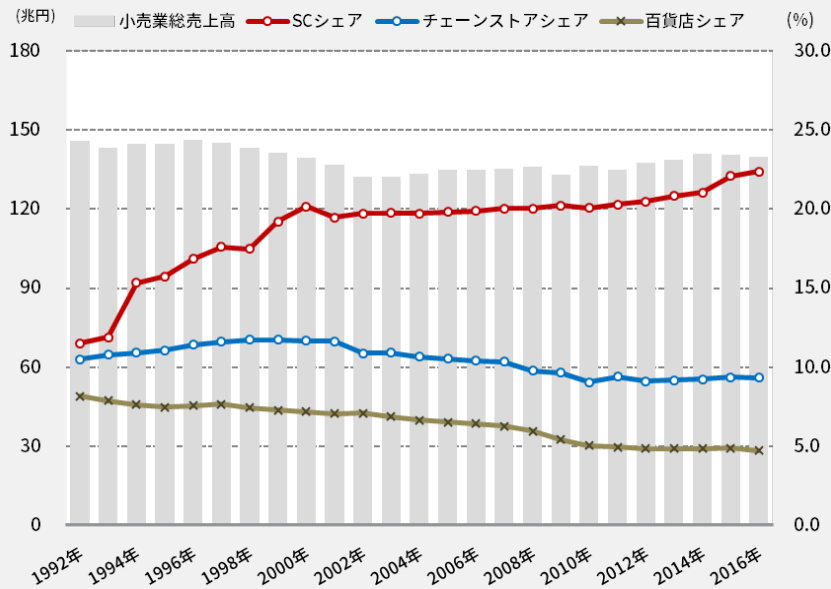
(出所) ダイヤモンド・チェーンストア誌、チェーンストアエイジ誌
(注) 日本の小売業売上高上位1,000社を対象にした集計値を元に、2007年を100として指数化しています。
各集計値には、海外売上も含まれます。

日本の小売業種別売上成長率

業種	年平均成長率	上位企業
ドラッグストア	7.4%	ウエルシアHD（連結）、ツルハHD(連結)、マツモトキヨシHD(連結)
アパレル	5.2%	ファーストリテイリング（連結）、しまむら、アダストリア
コンビニエンスストア	3.5%	セブンイレブン・ジャパン、ファミリーマート、ローソン
ディスカウントストア	3.3%	ドン・キホーテ、トライアルカンパニー、ダイレックス
ホームセンター	2.2%	DCMHD（連結）、カインズ、コメリ
食品スーパー	2.1%	U.S.M.H.（連結）、ライフコーポレーション、アークス（連結）
家電量販店	△0.8%	ヤマダ電機、エディオン（連結）、ヨドバシカメラ
GMS	△1.8%	イオンリテール、イトーヨーカ堂、ユニー
百貨店	△3.1%	そごう・西武、高島屋、三越伊勢丹

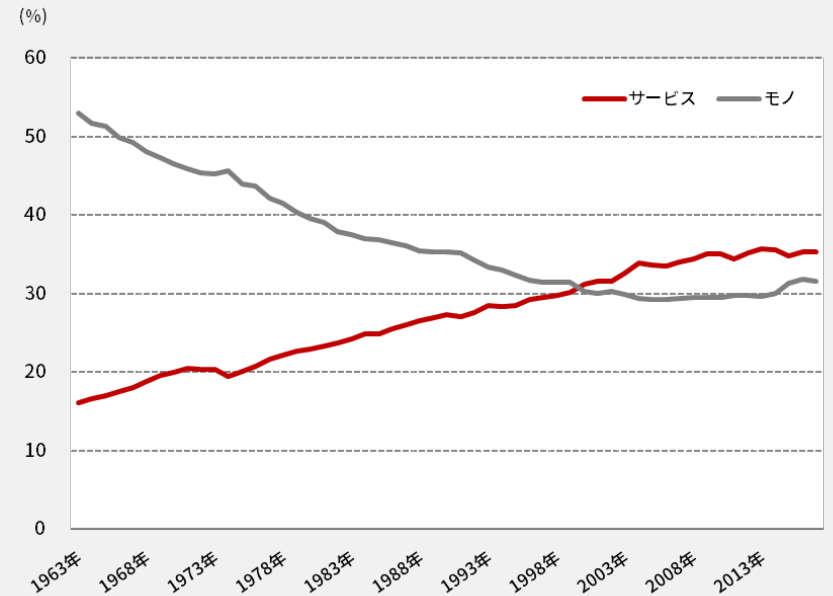
(出所) ダイヤモンド・チェーンストア誌、チェーンストアエイジ誌
(注) 年平均成長率は、2007年から2017年までの平均です。

小売業総売上高とSC、チェーンストア、百貨店シェアの推移



(出所) 日本ショッピングセンター協会「SC白書」、経済産業省「商業動態統計」、
日本チェーンストア協会「チェーンストア販売統計」
(注) 2008年にSCの基準を、「物販のテナント数が10以上」、から『飲食業、サービス業を含むテナント数が10以上』に変更しており、2008年以降は新SC基準によるデータです。

「モノ」消費支出割合は下落、「サービス」消費支出割合が伸長



(出所) 総務省統計局「家計調査(家計収支編)」
(注) 二人以上の世帯のうち勤労者世帯(農林漁家世帯を除きます。)を対象としています。
「サービス」は保険医療、交通・通信、教育、教養娯楽の支出合計額の、
「モノ」は食料、家具・家事用品、被服・履物の支出合計額の、消費支出総額に占める割合を指します。

主要商業エリアの小売業年間商品販売額^(注1)

■ 東京都：主要商業集積エリア

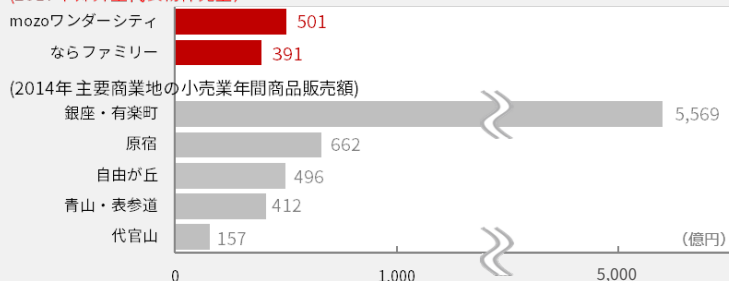
エリア	年間商品販売額	シェア	保有物件数 ^(注2) (ポートフォリオシェア ^(注3))
新宿	5,645億円	6.1%	1物件(0.9%)
銀座・有楽町	5,569億円	6.1%	3物件(2.8%)
池袋	5,518億円	6.0%	1物件(0.8%)
渋谷	2,258億円	2.5%	1物件(0.5%)
吉祥寺	1,631億円	1.8%	2物件(2.1%)
二子玉川	995億円	1.1%	—
原宿	662億円	0.7%	1物件(1.0%)
自由が丘	496億円	0.5%	1物件(0.5%)
青山・表参道	412億円	0.4%	13物件(10.5%)
東京都合計 ^(注4)	91,928億円	100.0%	

■ 東京都以外：主要商業集積エリア

エリア	年間商品販売額	シェア	保有物件数 ^(注2) (ポートフォリオシェア ^(注3))
横浜(神奈川)	4,886億円	1.4%	2物件(1.6%)
心斎橋・難波(大阪)	4,698億円	1.3%	8物件(10.7%)
梅田(大阪)	4,308億円	1.2%	1物件(1.1%)
栄(愛知)	3,820億円	1.0%	1物件(0.2%)
札幌(北海道)	2,913億円	0.8%	—
天神(福岡)	2,802億円	0.8%	1物件(0.5%)
仙台(宮城)	2,496億円	0.7%	1物件(0.5%)
名古屋駅前(愛知)	1,964億円	0.5%	—
四条河原町(京都)	1,749億円	0.5%	3物件(2.2%)
東京都以外合計 ^(注5)	357,426億円	100.0%	

本投資法人の郊外型代表物件売上と主要商業地の小売業年間商品販売額

(2017年 郊外型代表物件売上)



(出所) 本投資法人保有物件売上高(2017年1月～12月)及び経済産業省「商業統計表立地環境特性別統計編(小売業)(平成26年)」を基に本資産運用会社作成

(出所) 経済産業省「商業統計表立地環境特性別統計編(小売業)(平成26年)」

(注1) 経済産業省「商業統計表立地環境特性別統計編(小売業)(平成26年)」における、商業集積地区(商店街)の年間商品販売額の集計

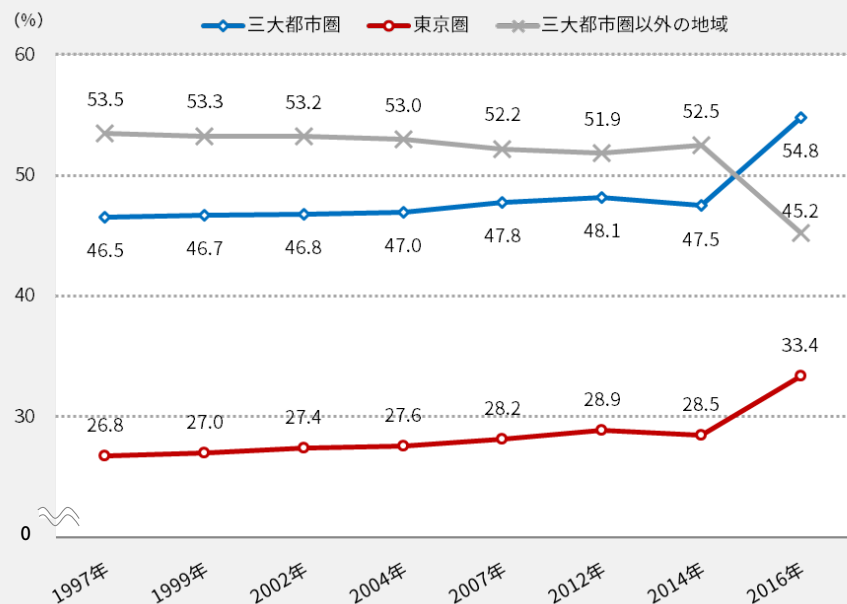
(注2) 物件数は、ポートフォリオにおける各エリアの都市型物件数(2018年2月末時点)

(注3) 鑑定評価額ベース

(注4) 東京都の商業集積地区における年間商品販売額

(注5) 全国の商業集積地区における年間商品販売額から東京都合計を除いた数値

小売業年間商品販売額割合の推移



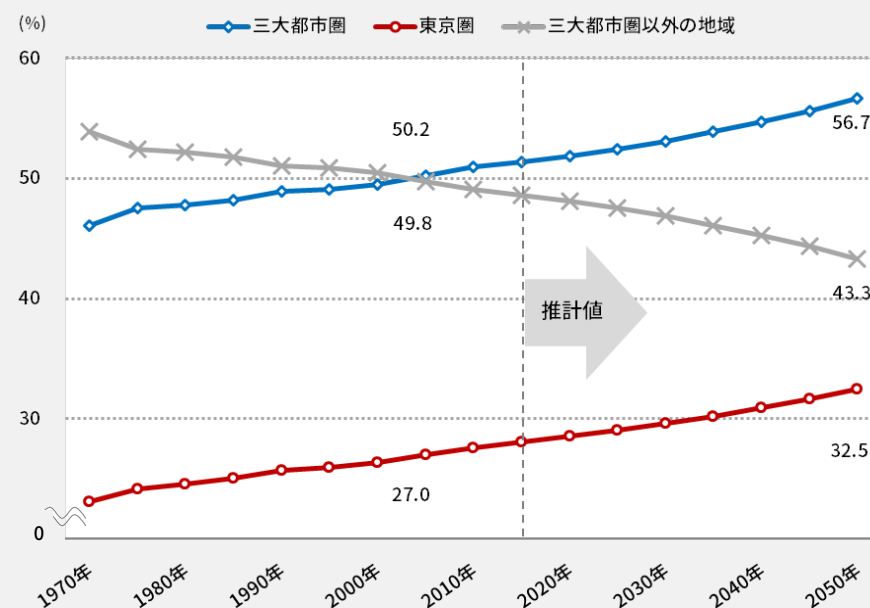
(出所) 経済産業省「平成28年度経済センサス活動調査」

*東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

三大都市圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県

(注) 2007年以前及び2014年の数値は、商業統計調査の数値です。

三大都市圏、東京圏への人口流入



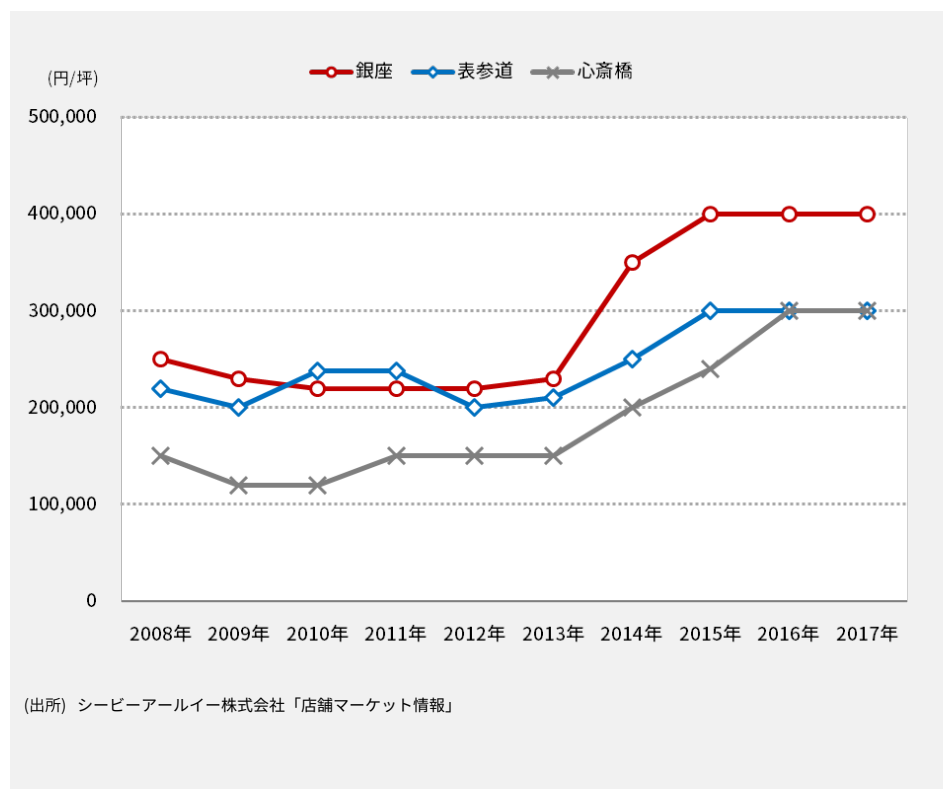
(出所) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口」

*東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

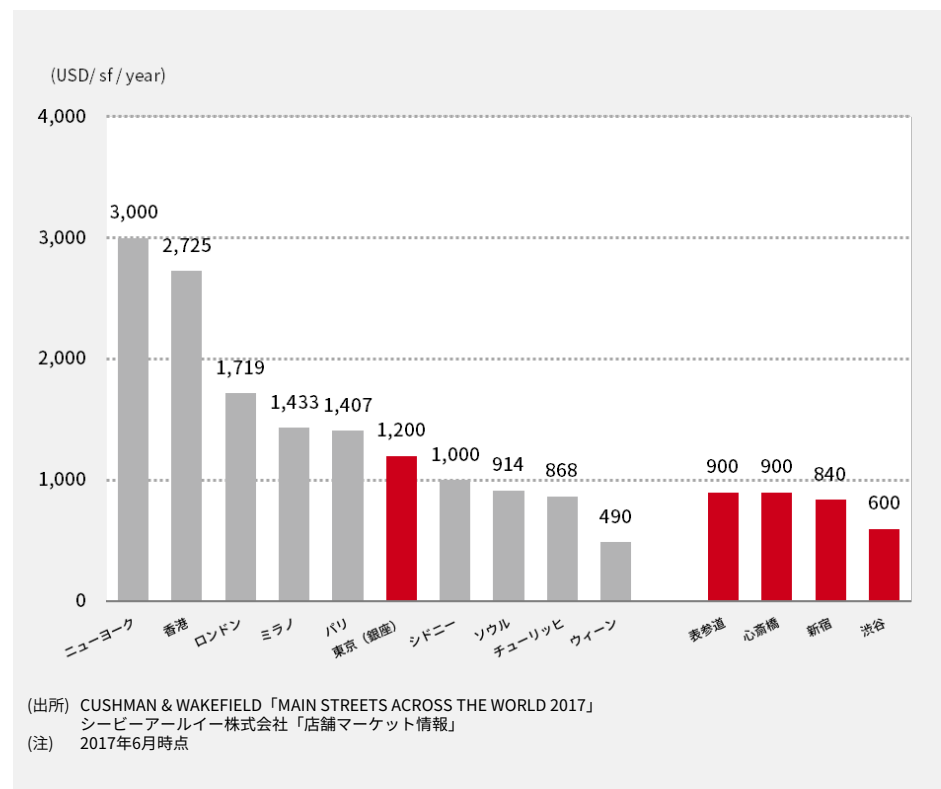
三大都市圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県

(注) 2010年までのデータは「国勢調査」、2015年以降のデータは、2010年までの「国勢調査」を基に国立社会保障・人口問題研究所が予測したデータ

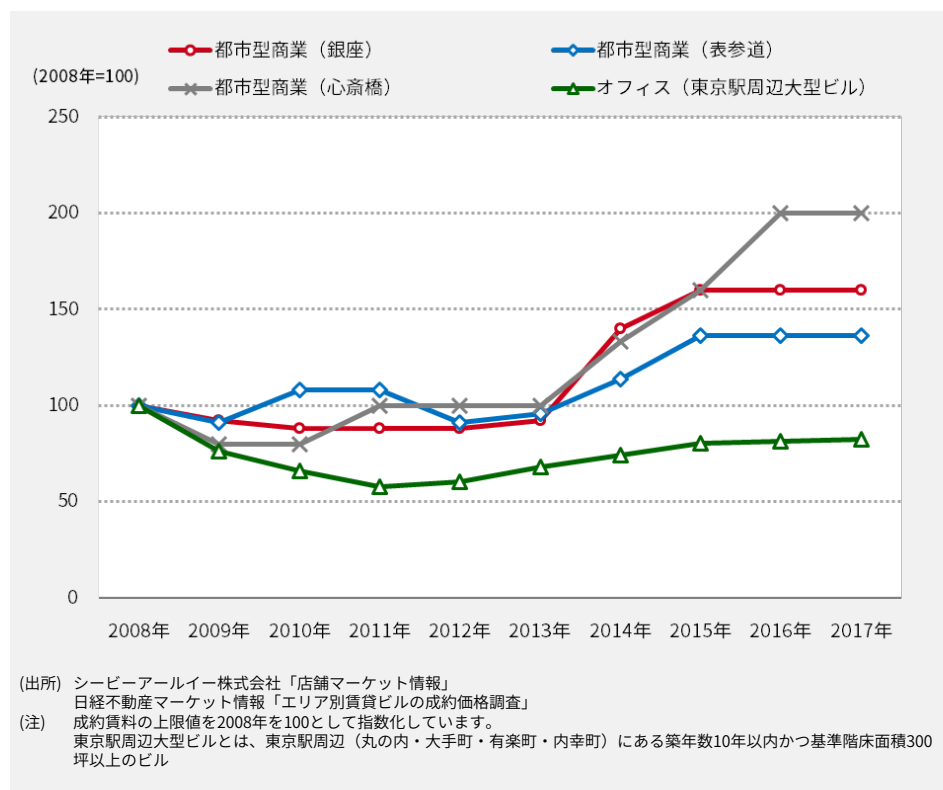
主要商業エリア(銀座・表参道・心斎橋)の賃料上限値の推移



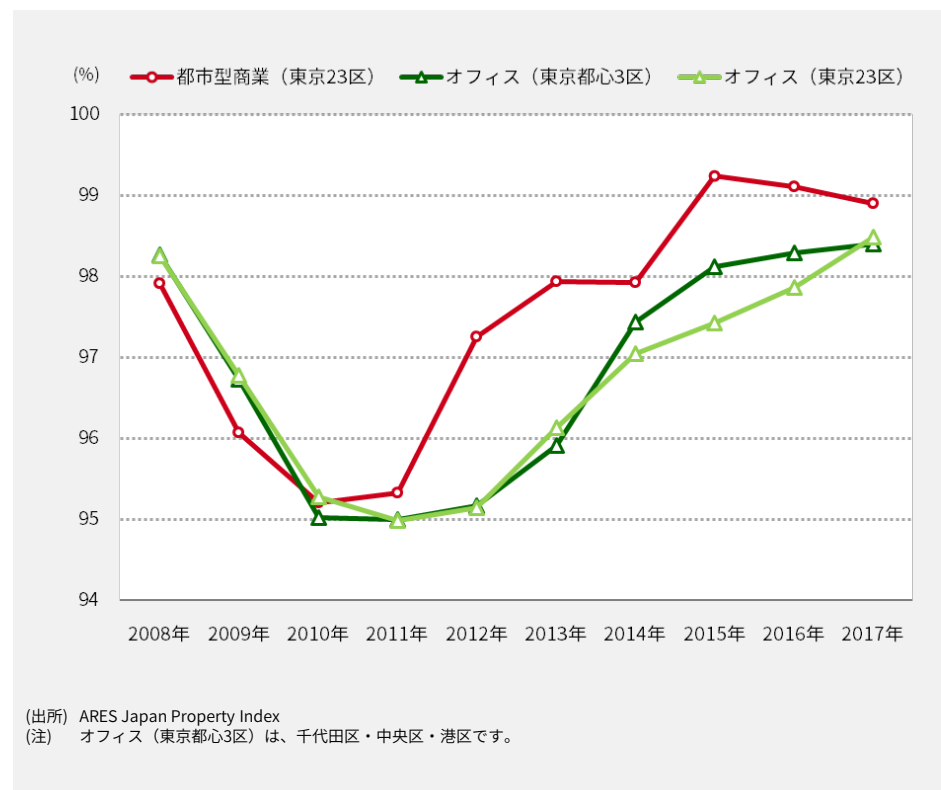
世界主要都市の都市型商業施設の賃料水準



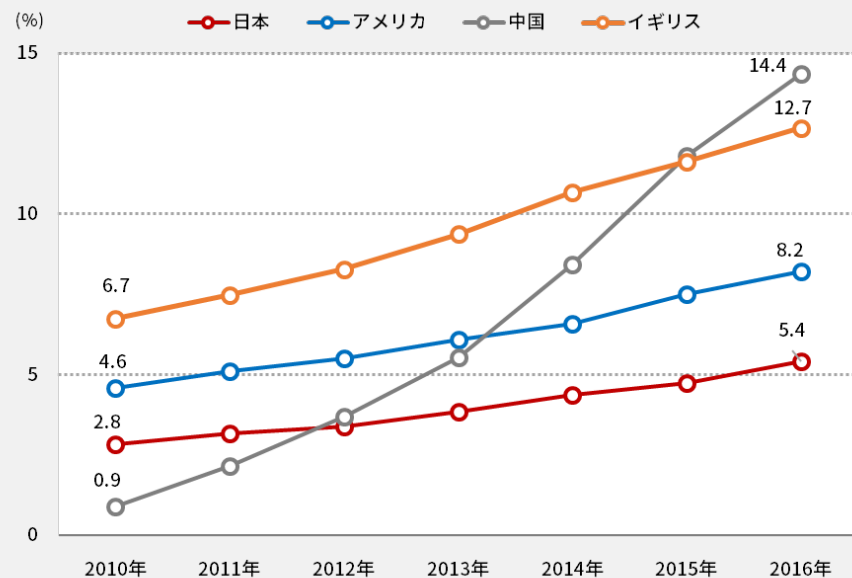
プライム賃料比較（都市型商業VSオフィス）



稼働率比較（都市型商業VSオフィス）

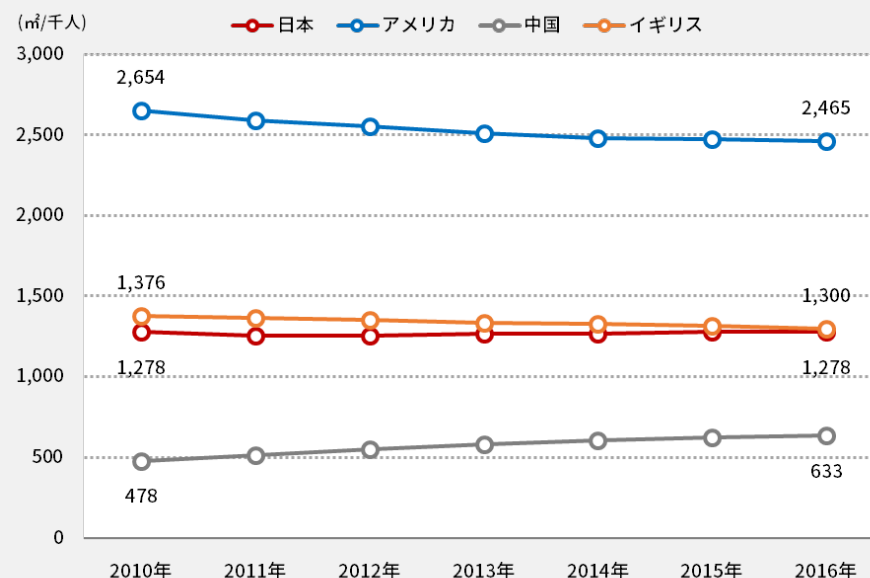


世界のEC化率の推移



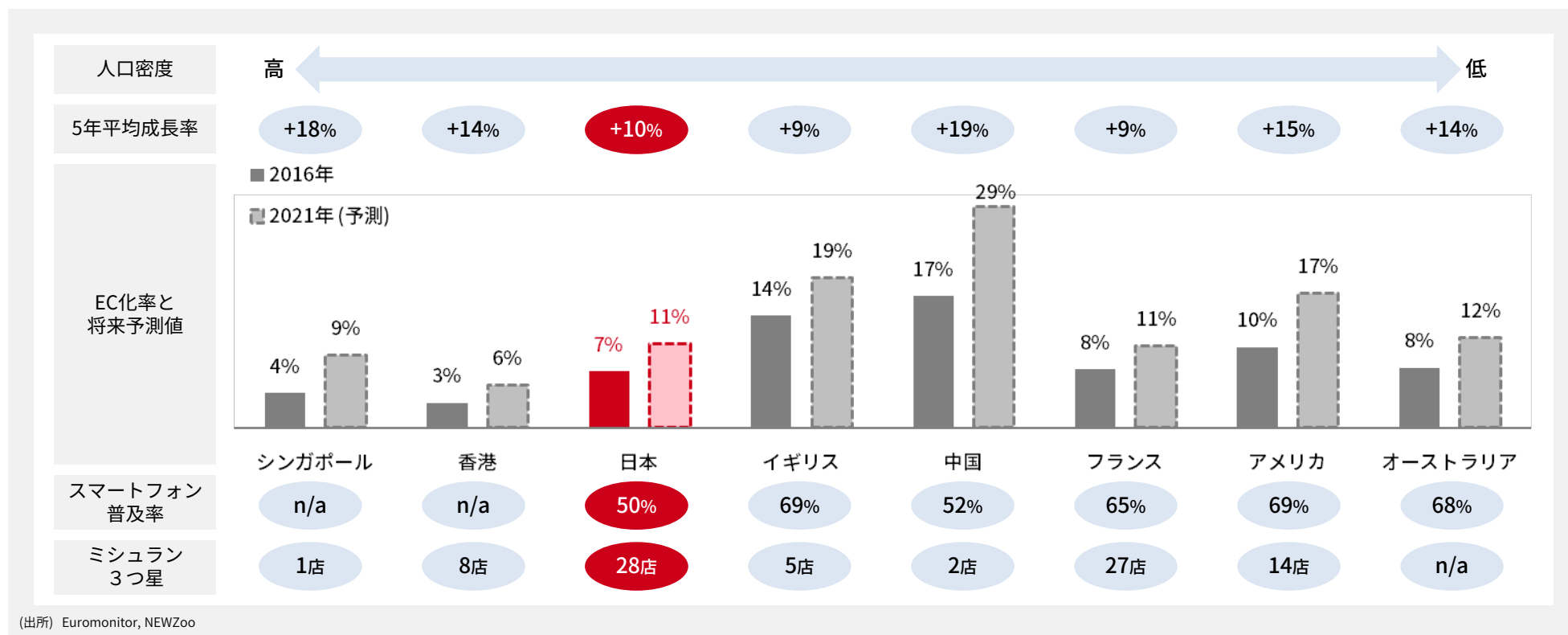
(出所) 日本：経済産業省「平成28年度 我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備(電子商取引に関する市場調査)」
 米国：United States Department of Commerce, "Latest Quarterly E-Commerce Report"
 その他の国：Euromonitor International

世界の人口1,000人あたり店舗面積の推移

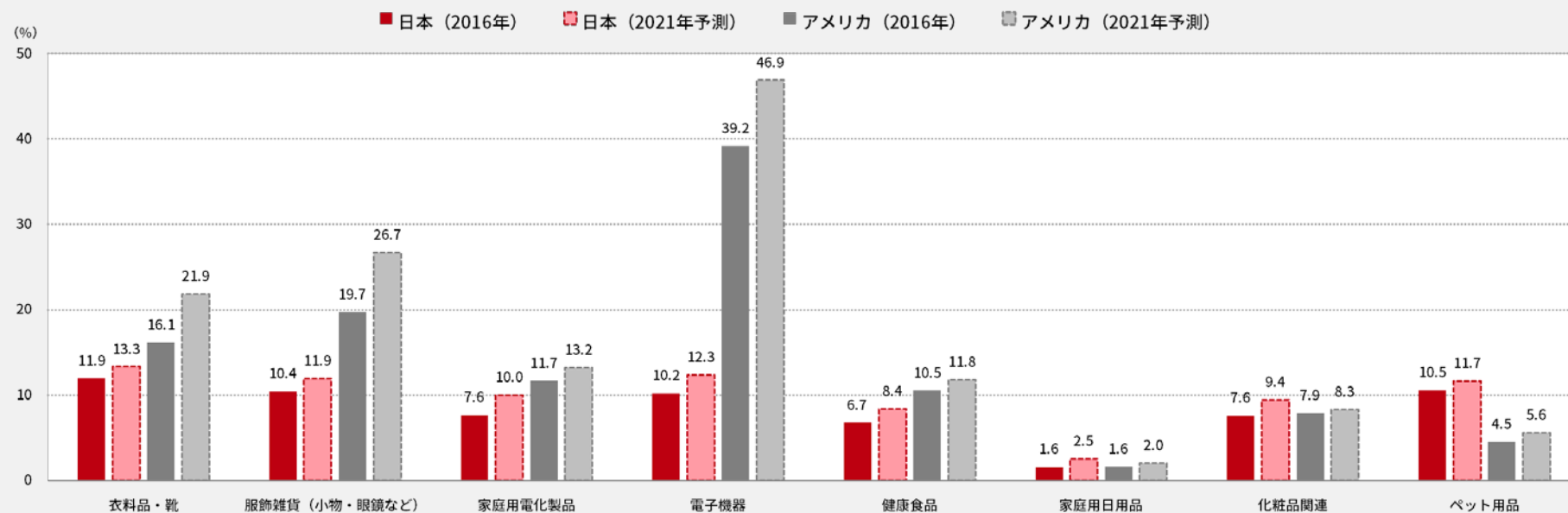


(出所) IMF、Euromonitor International

世界のEC化率と将来予測

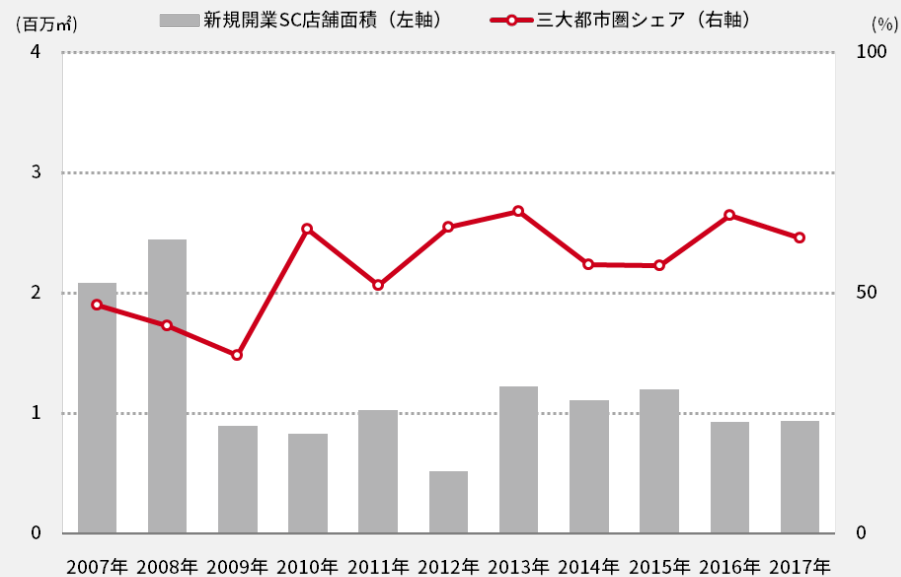


日米の業種別EC化率と将来予測



(出所) INTERNET RETAILING IN JAPAN、INTERNET RETAILING IN THE US

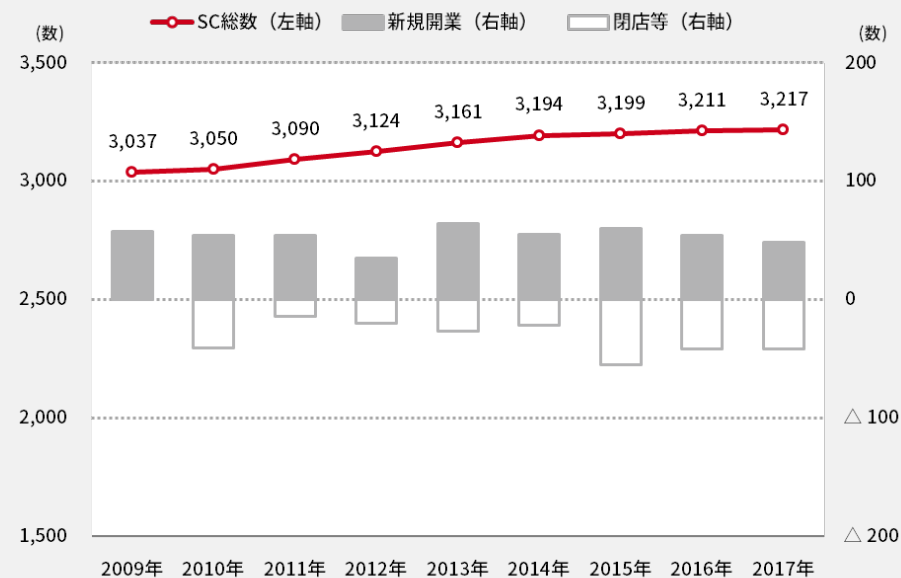
新規開業SCの店舗面積と三大都市圏シェアの推移



(出所) 日本ショッピングセンター協会「SC白書」

(注) 店舗面積には、一部施設において総賃貸面積・延床面積・大店立地法届出面積が含まれます。
三大都市圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県

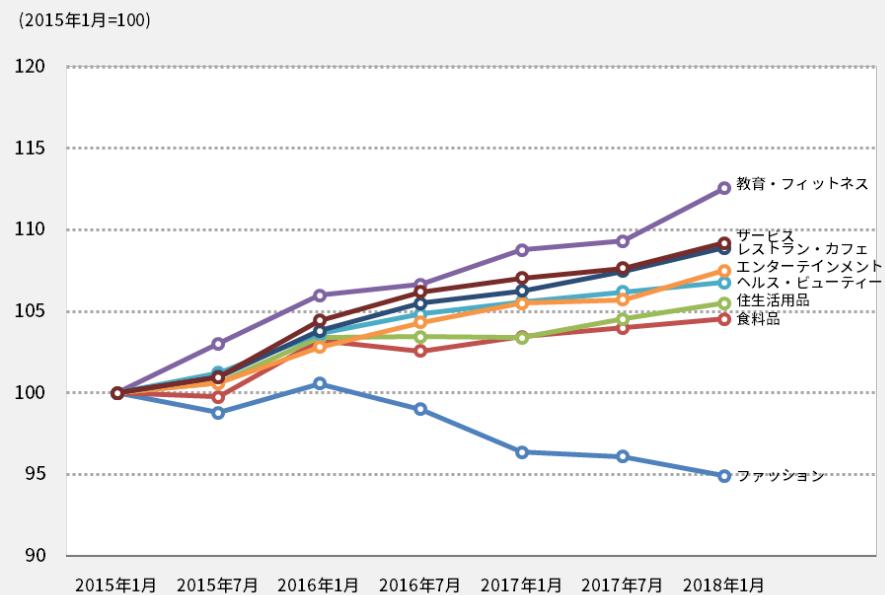
SC総数と新規開業・閉店等SCの推移



(出所) 日本ショッピングセンター協会「SC白書」

(注) 閉店等には、キーテナントを除くテナントのうち、小売店舗が10店舗以上含まれなくなった場合も含まれます。

三大都市圏SCのテナント業種別出退店動向

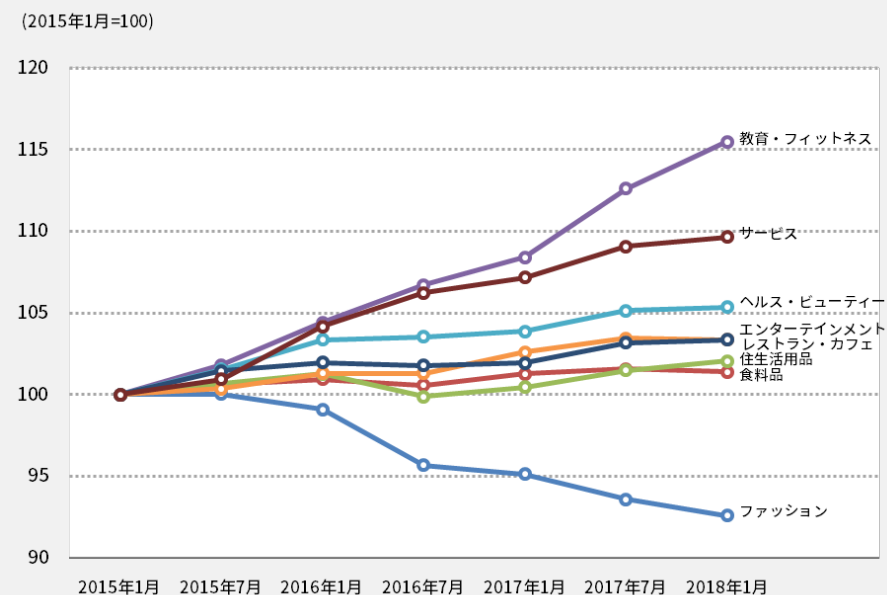


(出所) SCトレンド研究所

(注) 2015年1月のテナント数を100として指数化しています。

三大都市圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県

三大都市圏以外SCのテナント業種別出退店動向

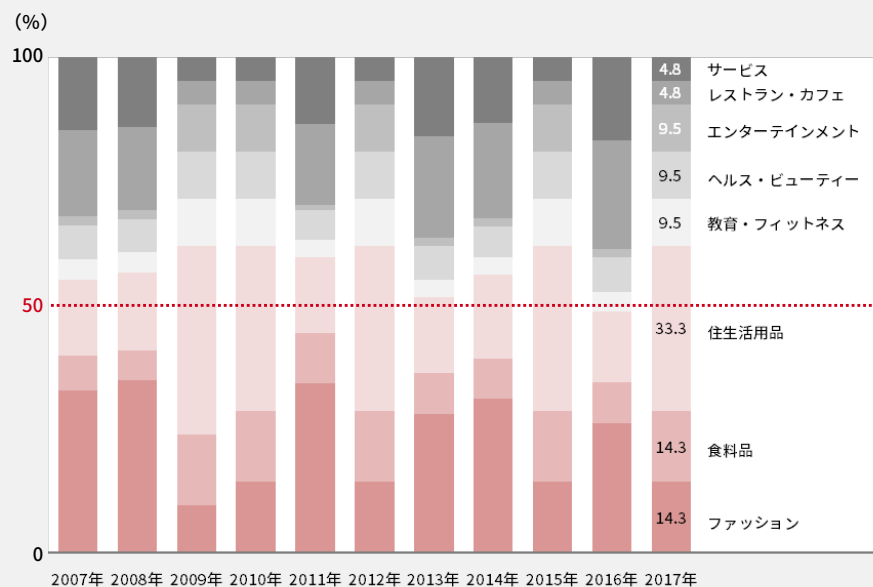


(出所) SCトレンド研究所

(注) 2015年1月のテナント数を100として指数化しています。

三大都市圏以外：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県

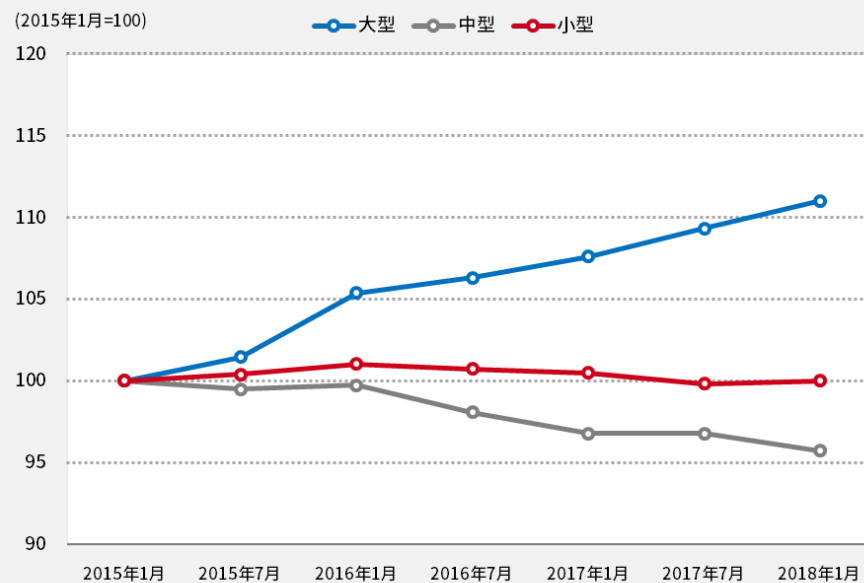
新規開業SCのテナント業種比率推移



(出所) SCトレンド研究所

(注) 新規開業SCに出店しているテナント数を元に算出

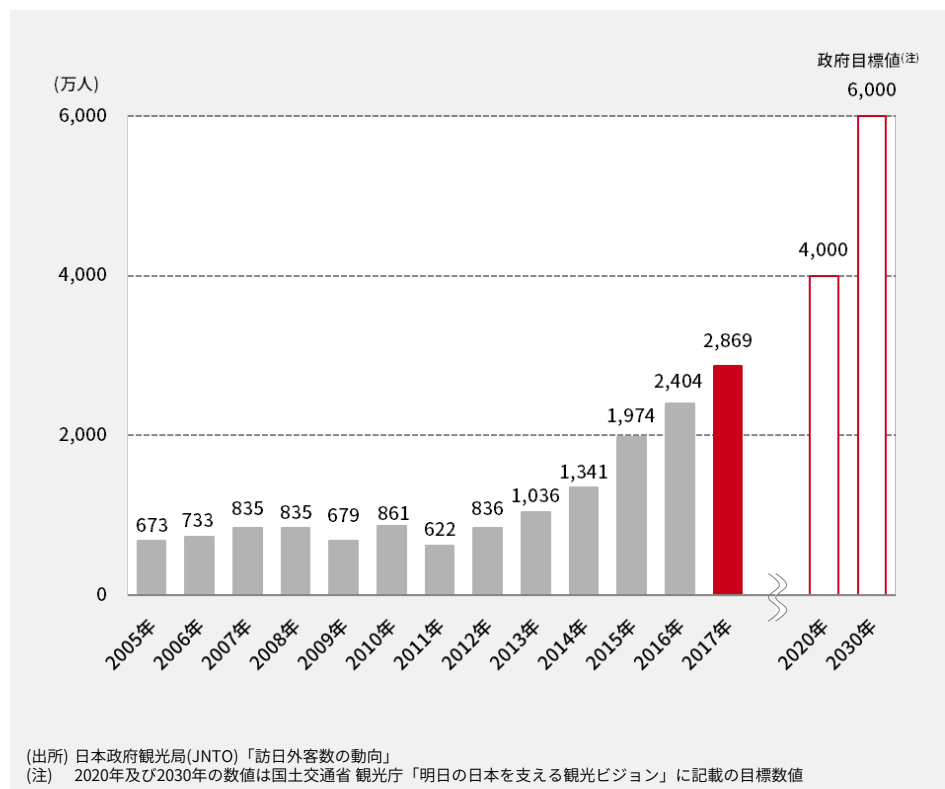
SC規模別のテナント出退店動向



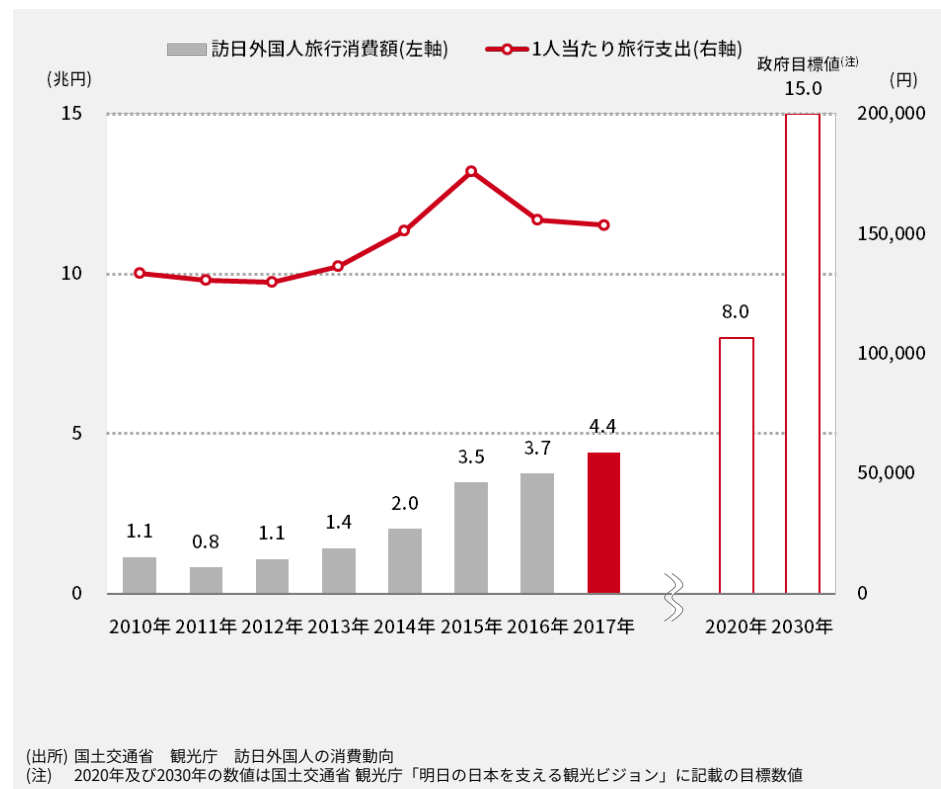
(出所) SCトレンド研究所

(注) 2015年1月のテナント数を100として指数化しています。
 大型：店舗面積30,000㎡以上のショッピングセンター
 中型：店舗面積12,000㎡以上30,000㎡未満のショッピングセンター
 小型：店舗面積12,000㎡未満のショッピングセンター

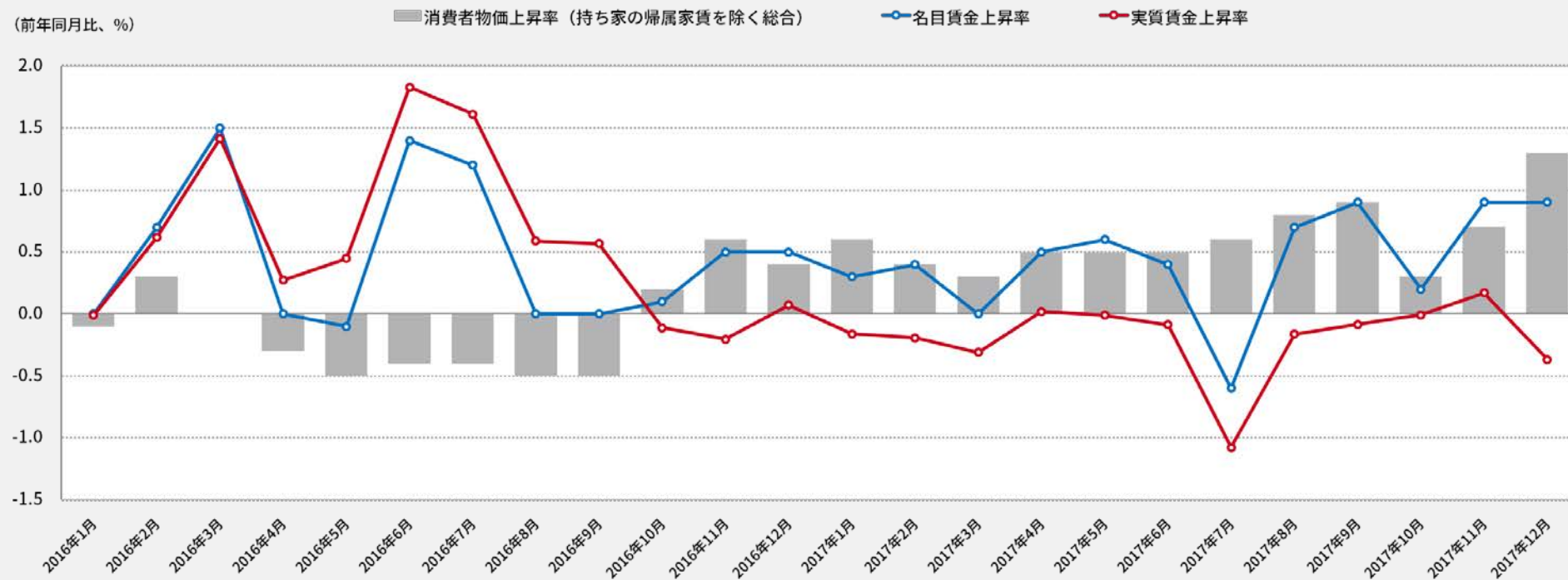
訪日外国人の増加の推移



訪日外国人の旅行消費額



賃金と消費者物価指数の推移



確かな今を、豊かな明日へ。



日本リテールファンド投資法人

ディスクレーマー

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、商業施設に係る市場環境の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人(J-REIT)であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。
詳しくは本投資法人の有価証券届出書(目論見書)及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号、一般社団法人投資信託協会会員)