

商業施設関連 マーケットデータ

2018年8月期(第33期) 決算説明会 付属資料

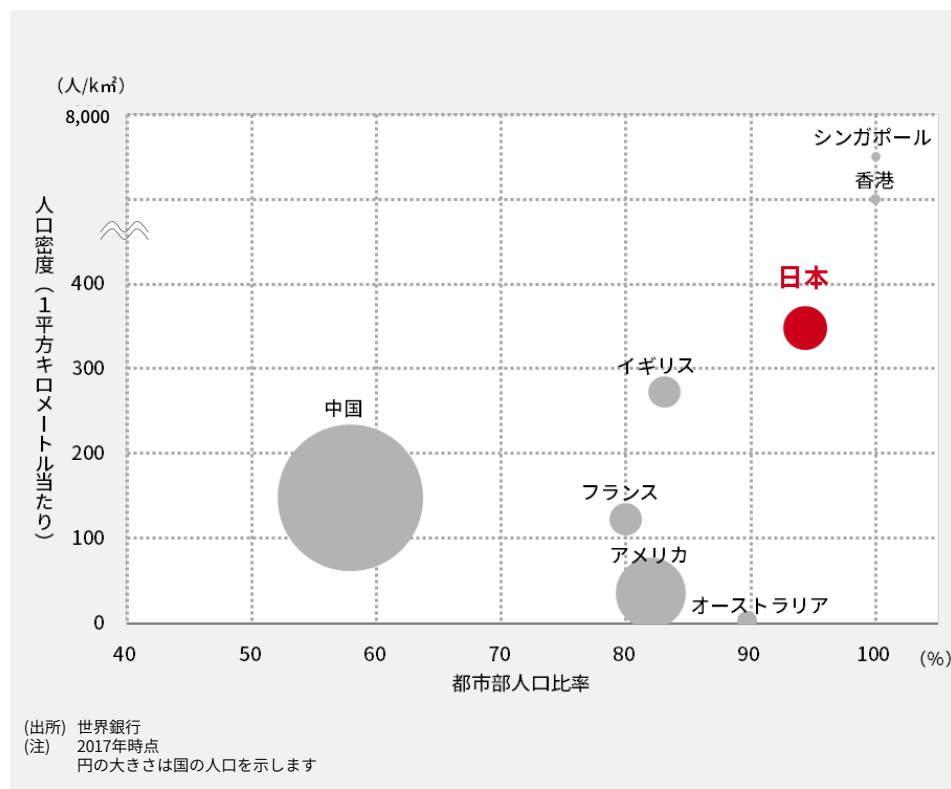
第33期：2018年3月1日～2018年8月31日

日本リテールファンド投資法人

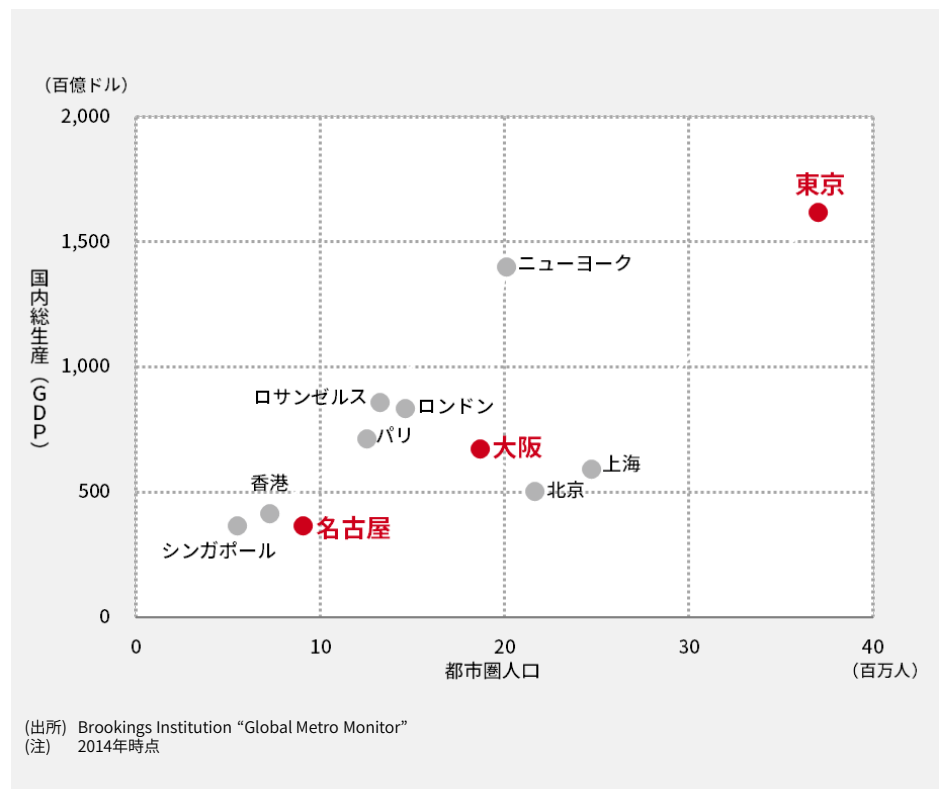
<http://www.jrf-reit.com/>

● 世界の都市部の人口集積	P.2	● 都市型商業施設の動向	P.14
● 日本とアメリカの構造比較	P.3	● リテーラーのリアル店舗に対する考え方	P.16
● 日本と世界の駅乗降客数比較	P.4	● 世界のEC化率	P.17
● 日本とアメリカの小売環境比較	P.5	● 日本のEC化の状況	P.19
● 日本とアメリカの小売業種別売上推移比較	P.6	● 日本のショッピングセンター(SC)の状況	P.20
● 都市型商業施設のマーケットポテンシャル	P.7	● 日本のインバウンドの状況	P.23
● 日本の小売業の状況	P.8	● 世界のインバウンドの状況	P.25
● 日本の人口動態	P.11	● 日本の物価と賃金の状況	P.26
● 日本の就労者の労働時間	P.13	● 消費税増税の見通し	P.27

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



日本とアメリカの構造比較



日本

37.8 万km²

12,649 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

アメリカ



962.8 万km²

32,434 万人 (日本の約2.5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%

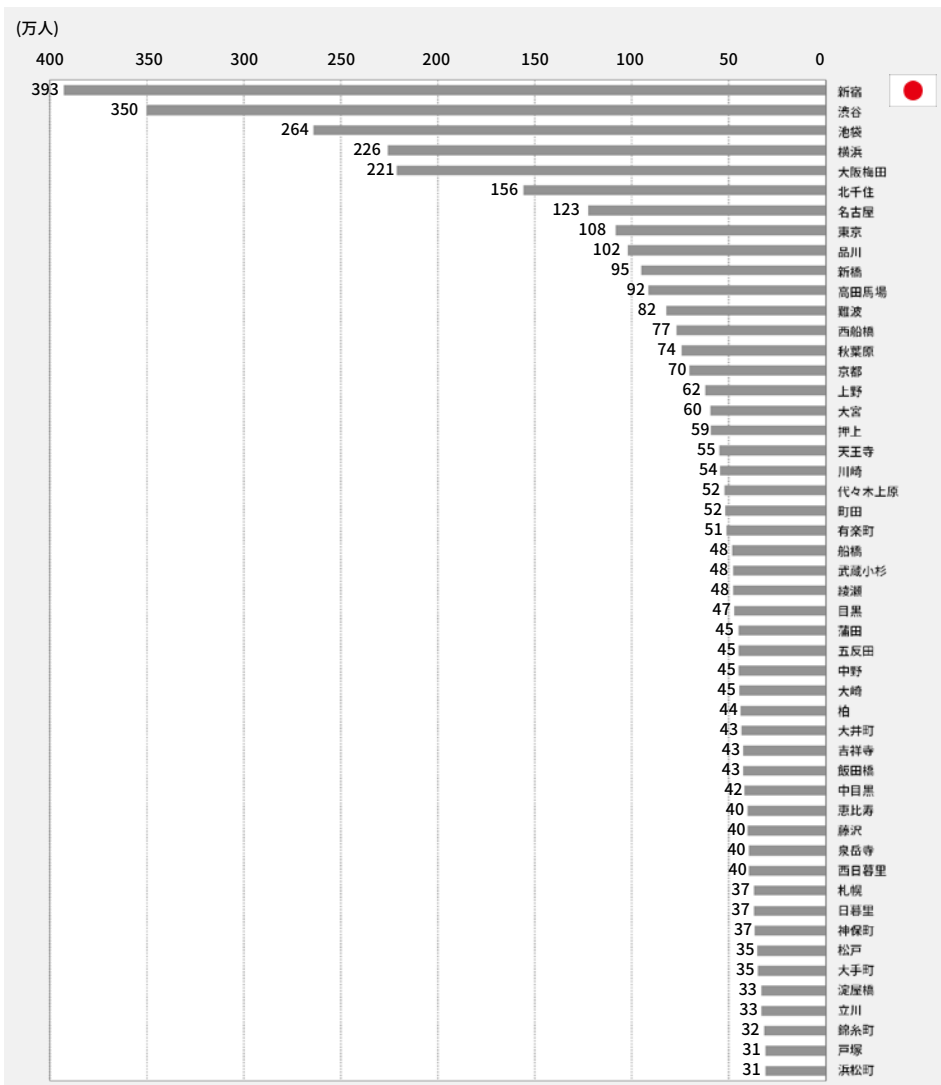
車中心



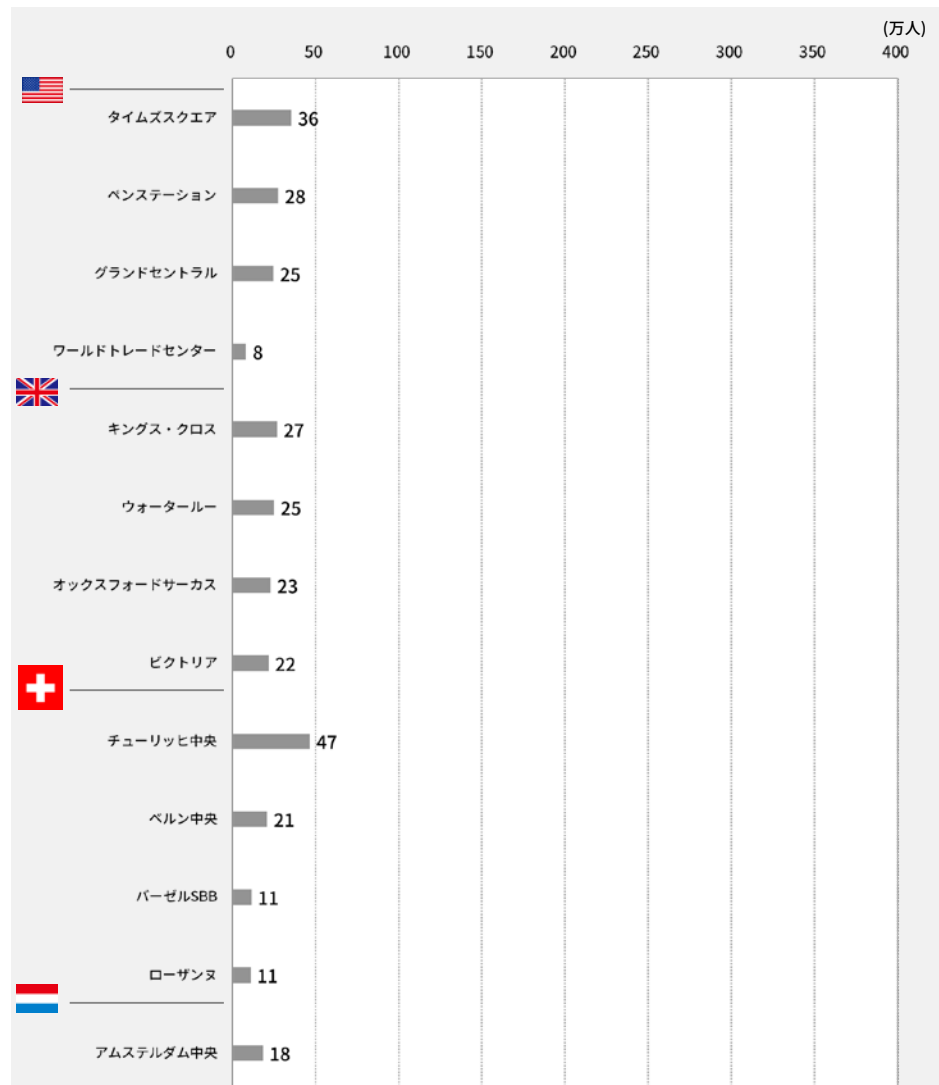
日本と世界の駅乗降客数比較

4

日本の駅別一日平均乗降客数ランキングTOP50



世界の主要駅一日平均乗降客数



日本とアメリカの小売環境比較



日本

\$1.00 兆

約 **3,200** 店舗

約 **90** 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

アメリカ



\$3.78 兆 (日本の約4倍)

約 **47,000** 店舗 (日本の約15倍)

約 **3,400** 店舗 (日本の約38倍)

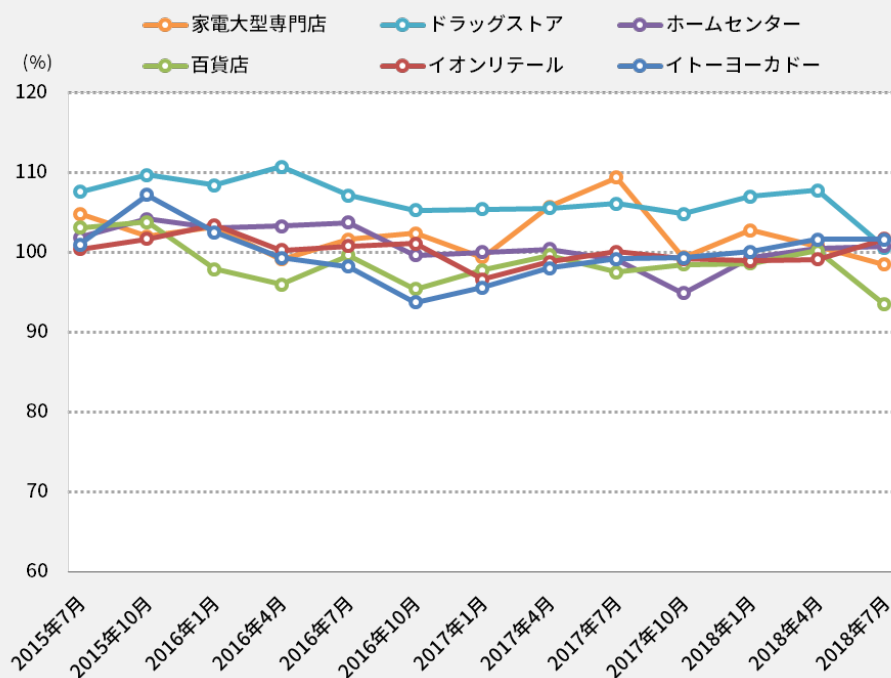
24 sq. ft. (日本の約2.2倍)

\$11,599 (日本の約1.5倍)

郊外エリア

日本の小売業種別売上推移(前年同月比)

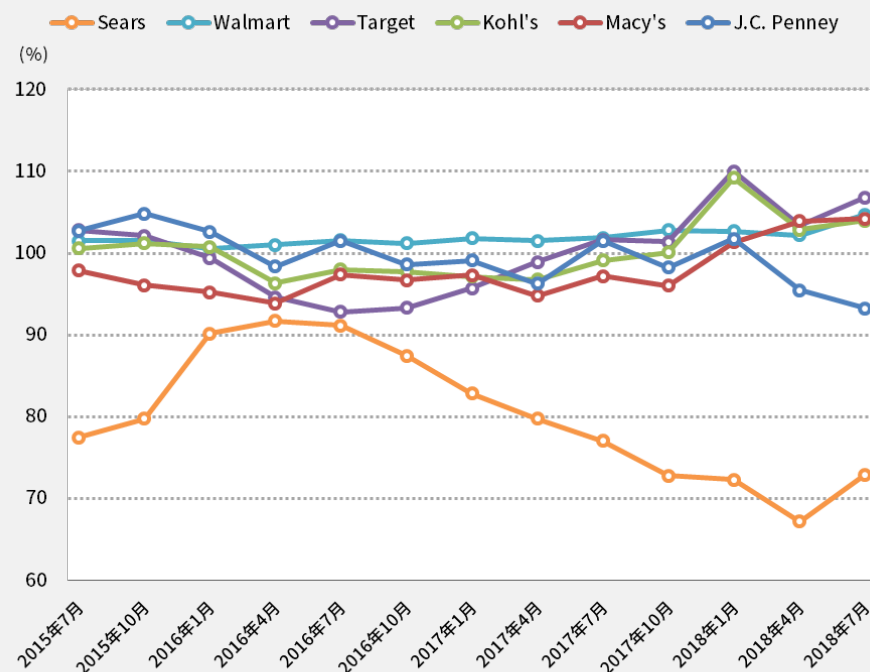
(2015年7月～2018年7月)



(出所) 経済産業省「商業動態統計」、各社公表資料

アメリカ主要小売企業の売上推移(前年同月比)

(2015年7月～2018年7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
142.5兆円

SC売上
32.4兆円

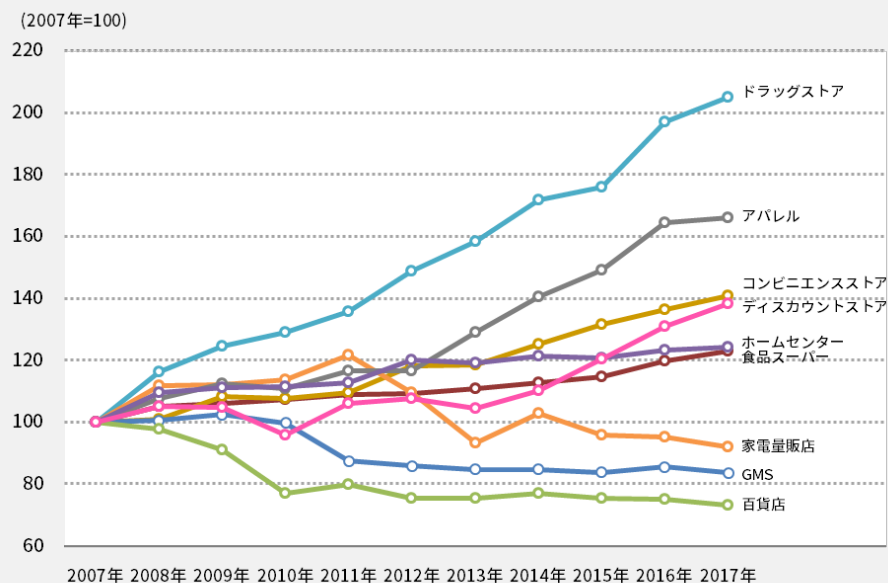
GMS
5.9兆円

百貨店
6.5兆円

Eコマース
8.6兆円

(出所) 日本ショッピングセンター協会「SC白書2018」、経済産業省「平成29年度商業動態統計」、経済産業省「平成29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

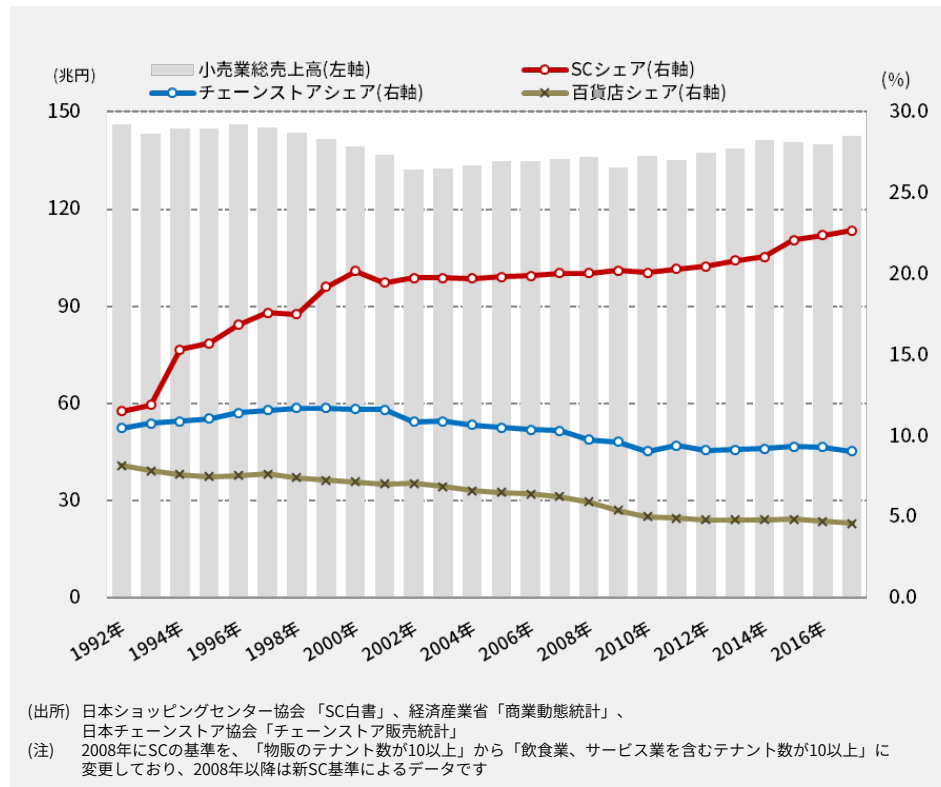
日本の小売業種別売上成長率

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

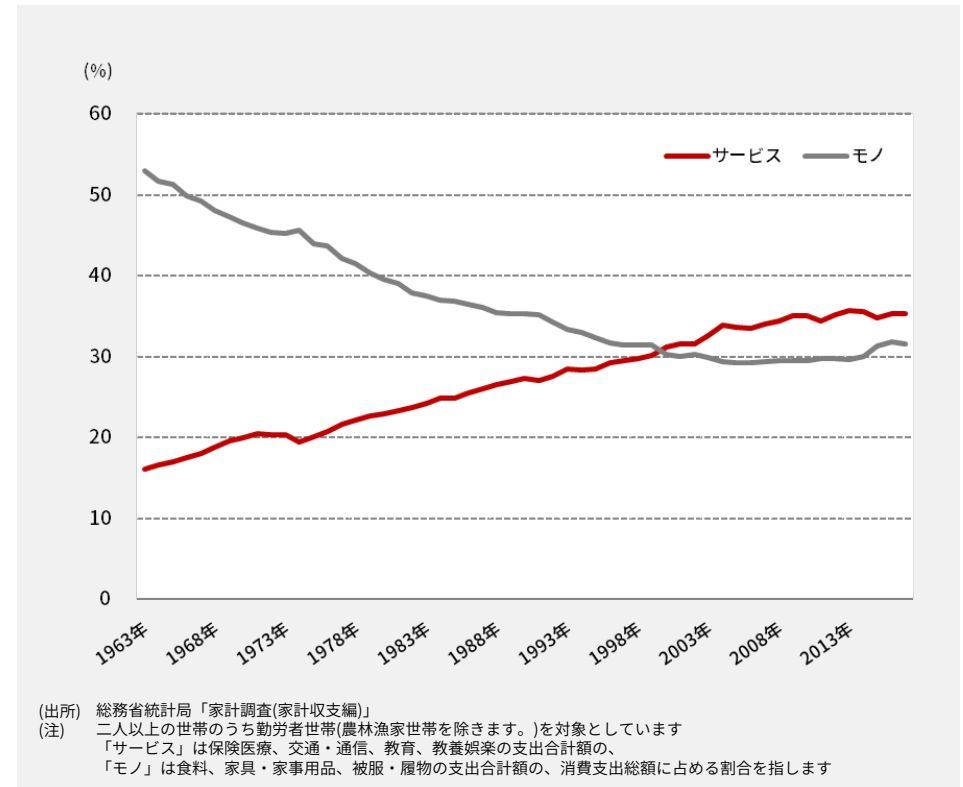
(出所) ダイヤモンド・チェーンストア誌、チェーンストアエイジ誌

(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



「モノ」消費支出割合は下落、「サービス」消費支出割合が伸長



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

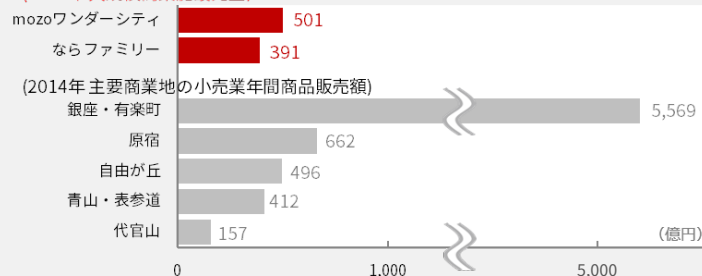
エリア	年間商品販売額	シェア	保有物件数 ^(注2) (ポートフォリオシェア ^(注3))
新宿	5,645億円	6.1%	1物件(0.9%)
銀座・有楽町	5,569億円	6.1%	3物件(2.9%)
池袋	5,518億円	6.0%	1物件(0.8%)
渋谷	2,258億円	2.5%	1物件(0.5%)
吉祥寺	1,631億円	1.8%	2物件(2.1%)
二子玉川	995億円	1.1%	—
原宿	662億円	0.7%	1物件(1.1%)
自由が丘	496億円	0.5%	1物件(0.5%)
青山・表参道	412億円	0.4%	13物件(10.8%)
東京都合計 ^(注4)	91,928億円	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(1.7%)
心斎橋・難波(大阪)	4,698億円	1.3%	8物件(10.8%)
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%	—
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年大規模商業施設売上)



(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

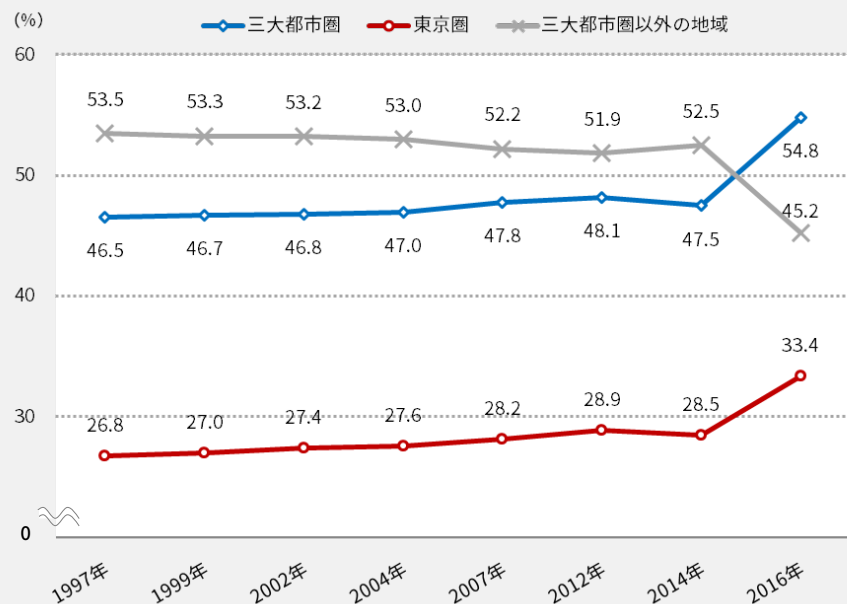
(注2) 物件数は、ポートフォリオにおける各エリアの保有物件数(2018年8月末時点)

(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



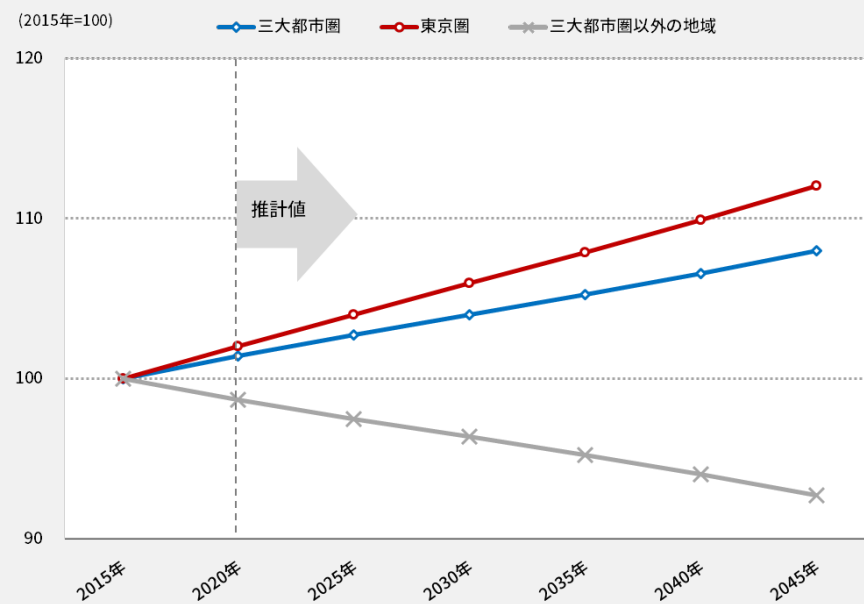
(出所) 経済産業省「平成28年度経済センサス活動調査」

*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

全人口に占める三大都市圏、東京圏の人口構成割合の推移予測



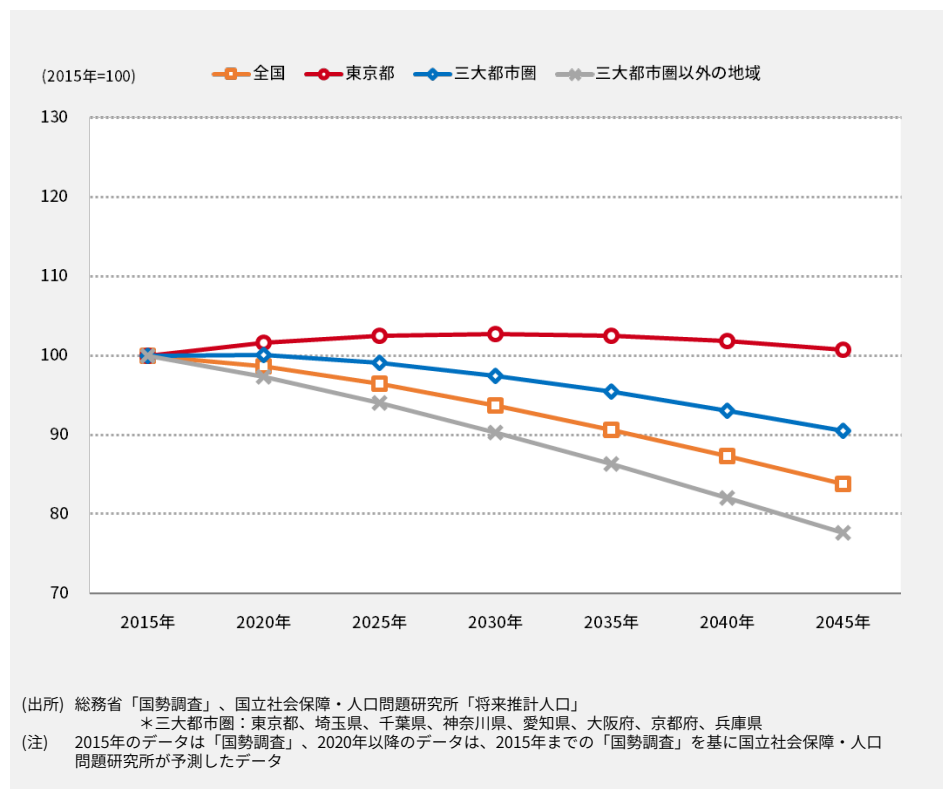
(出所) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口」

*東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

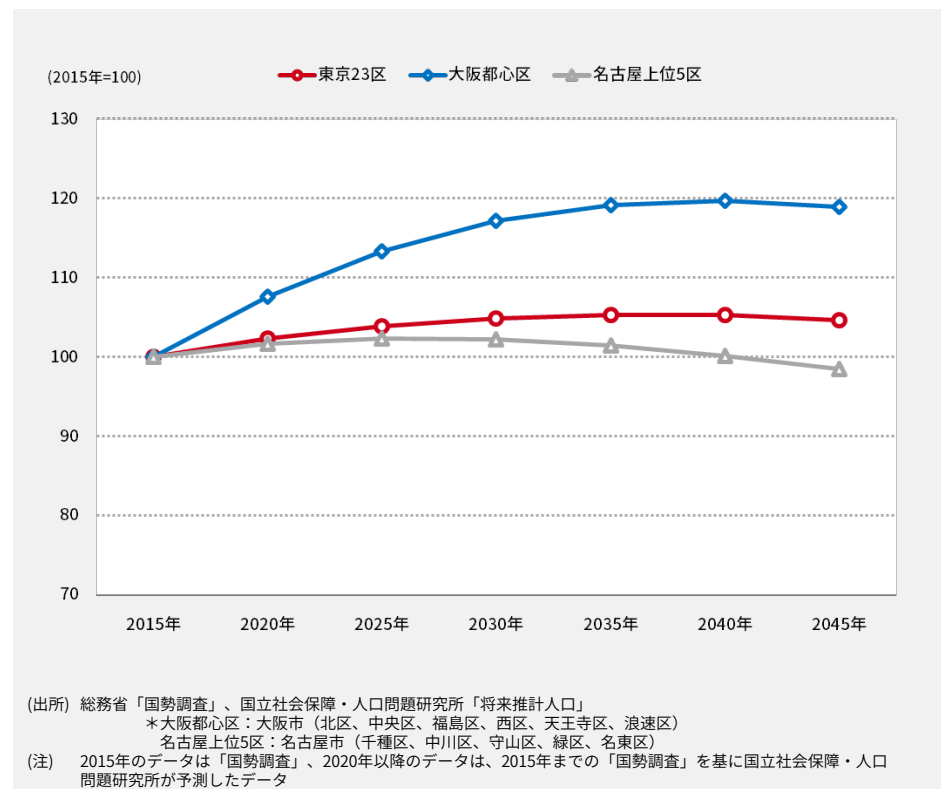
三大都市圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県

(注) 2015年のデータは「国勢調査」、2020年以降のデータは、2015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

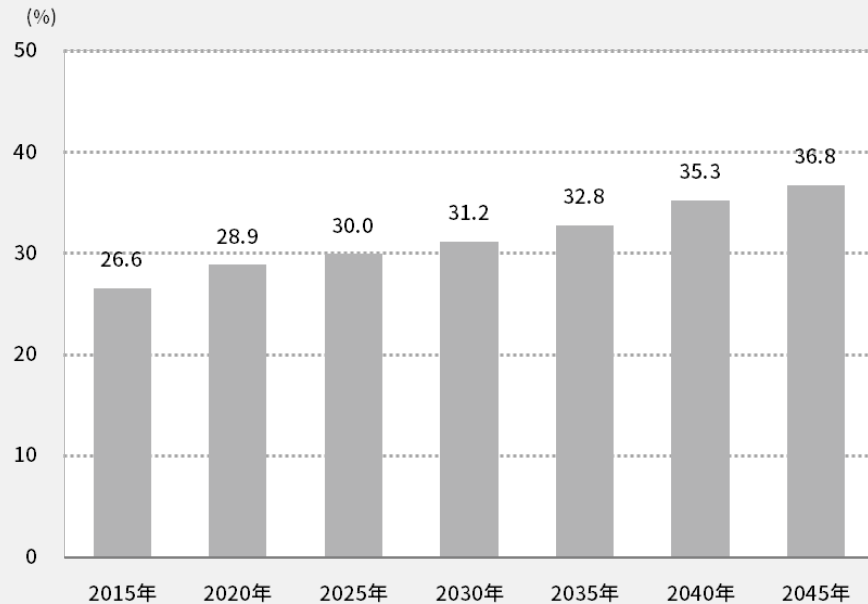
日本の人口推移予測



三大都市圏内の中心部の人口推移予測



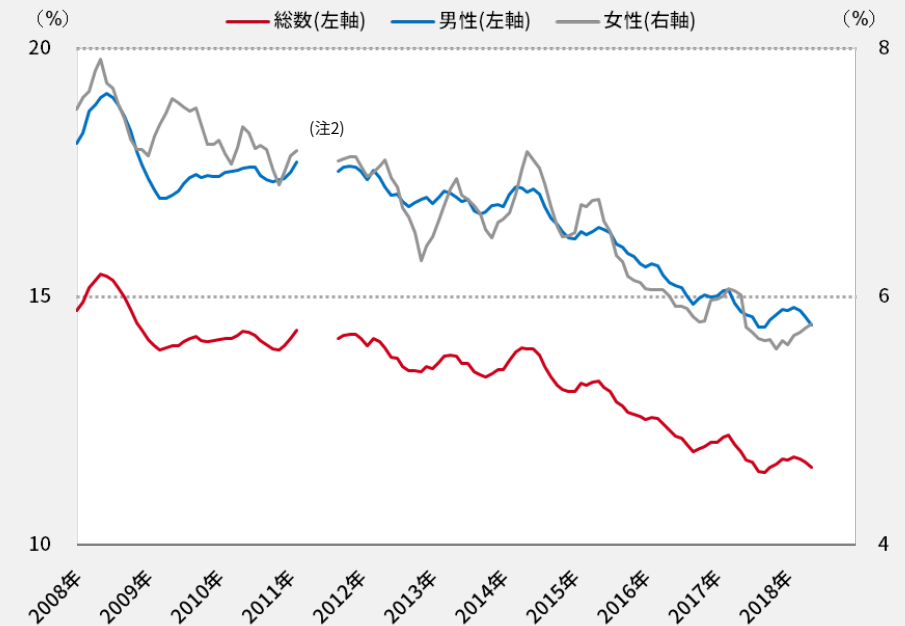
65歳以上の高齢者比率の推移



(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」

(注) 2015年のデータは「国勢調査」、2020年以降のデータは、2015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

週60時間以上の就労者割合(注1)

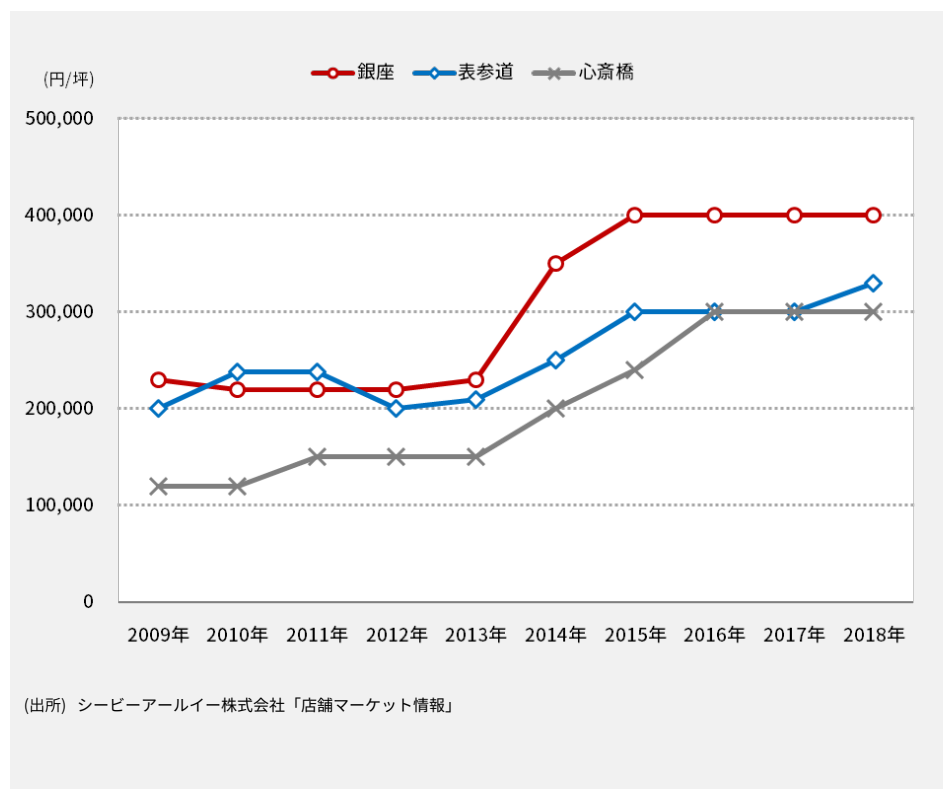


(出所) 厚生労働省「労働力調査」、SMBC日興証券

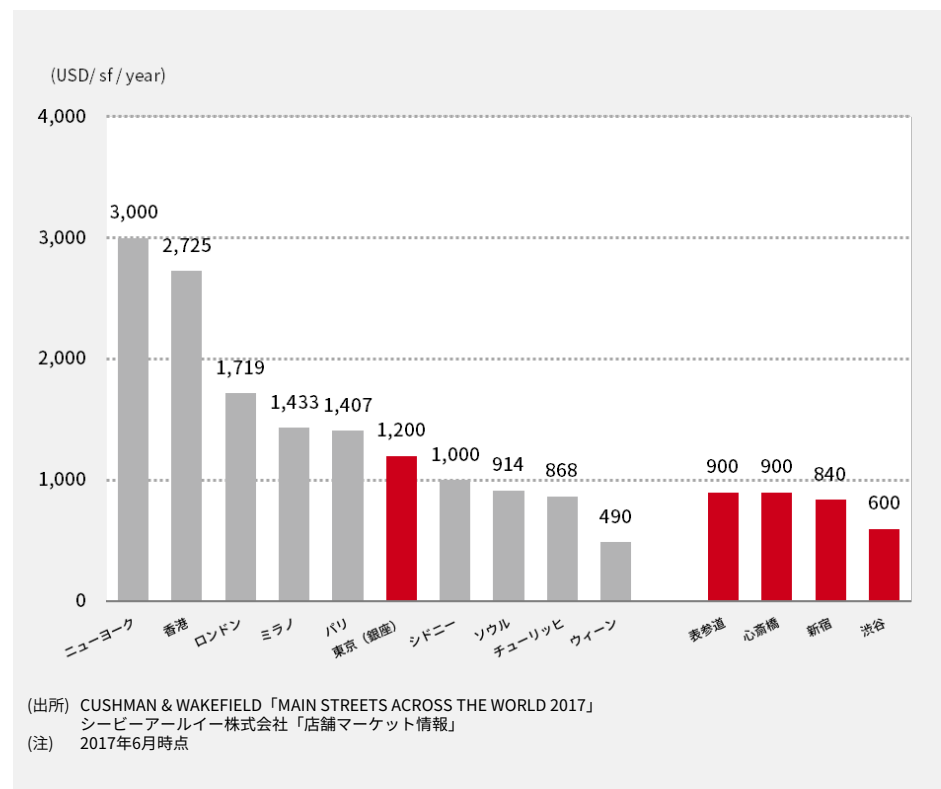
(注1) 6か月移動平均、週35時間以上の就労者に占める割合

(注2) 東日本大震災の影響により、2011年3月分から8月分までの期間は調査が未実施

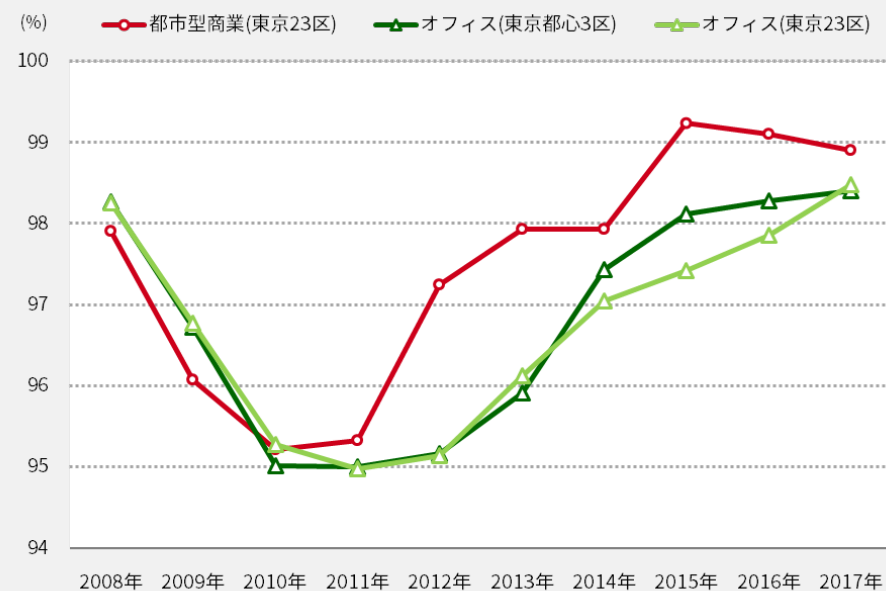
主要商業エリア(銀座・表参道・心斎橋)の賃料上限値の推移



世界主要都市の都市型商業施設の賃料水準



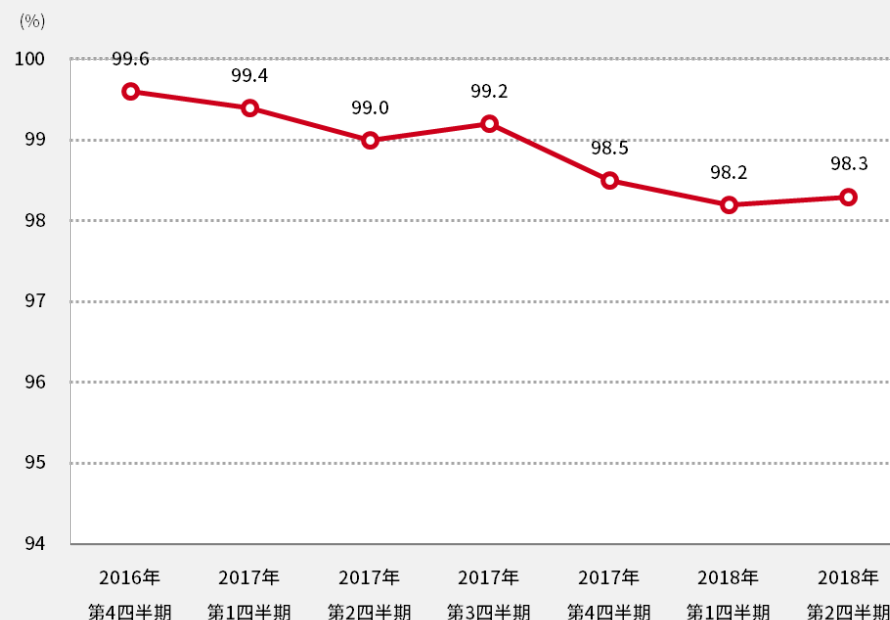
都市型商業施設の稼働率



(出所) ARES Japan Property Index

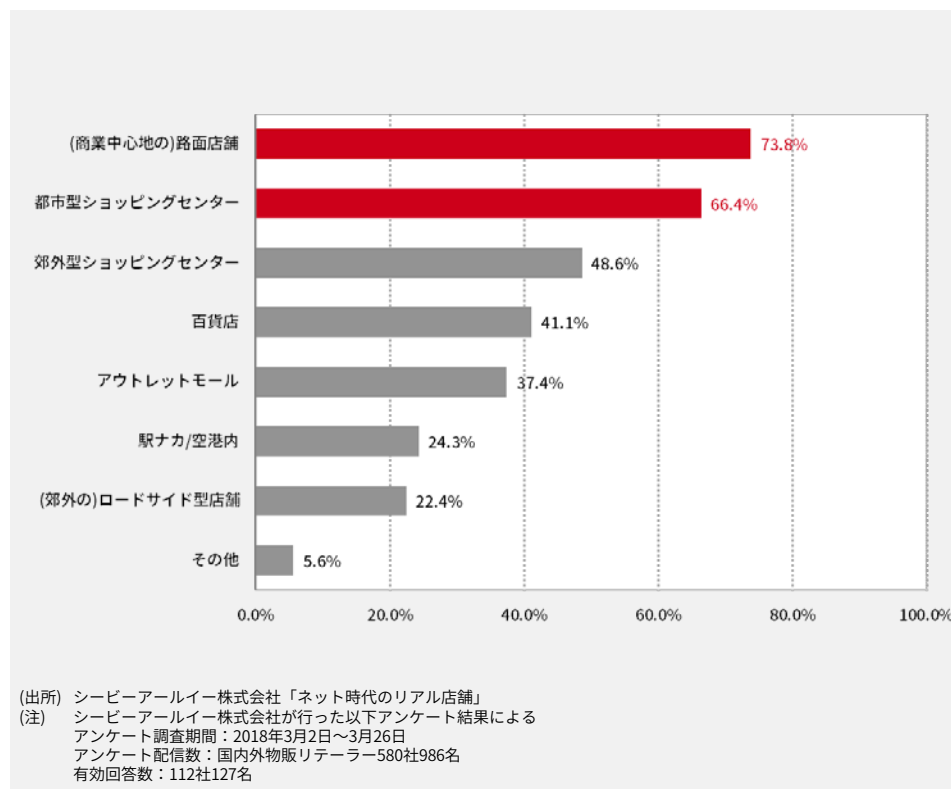
(注) オフィス(東京都心3区)は、千代田区・中央区・港区です

都市型商業施設のプライム立地(銀座)の稼働率

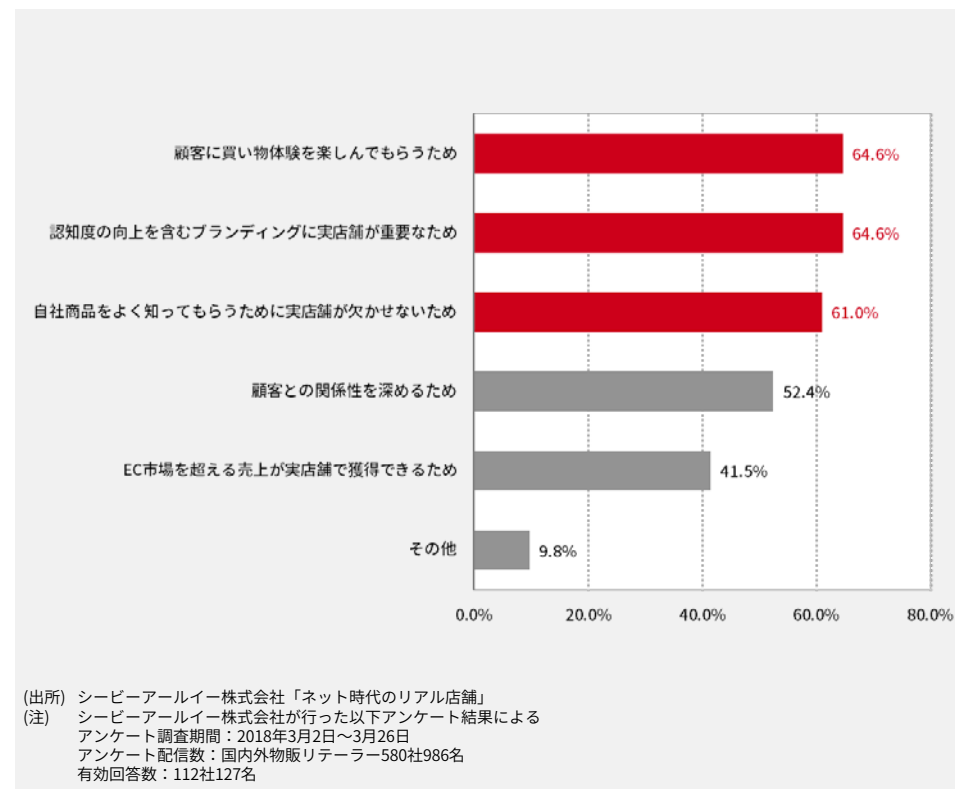


(出所) シービーアールイー株式会社「リテールマーケットレビュー 2018年第2四半期」

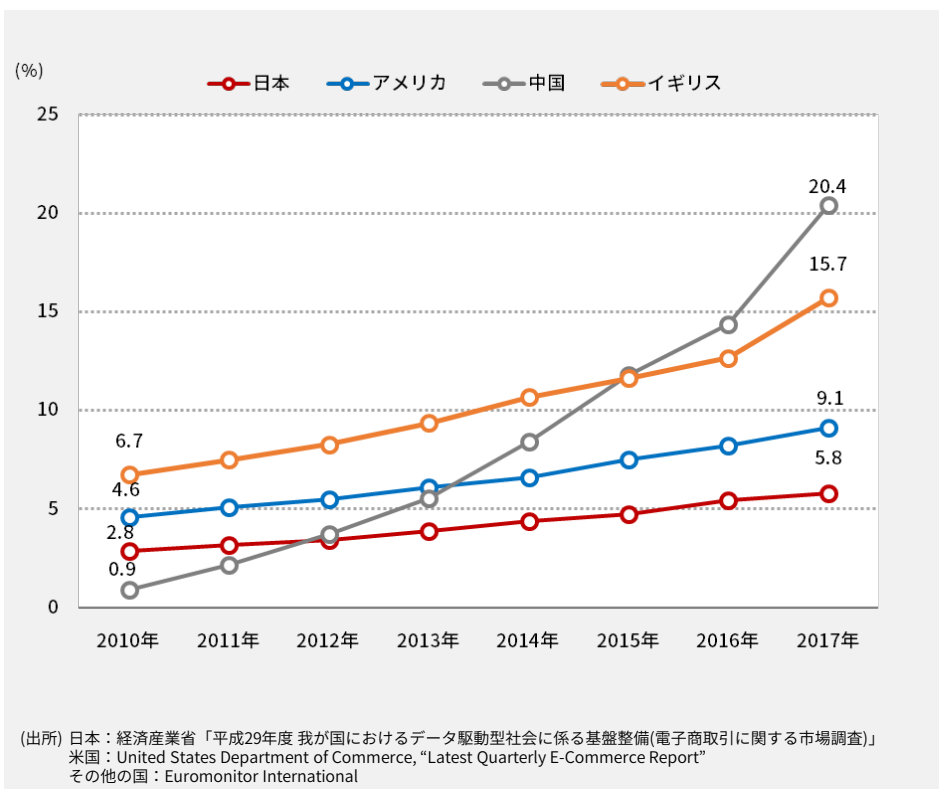
今後新規出店を検討するリアル店舗形態



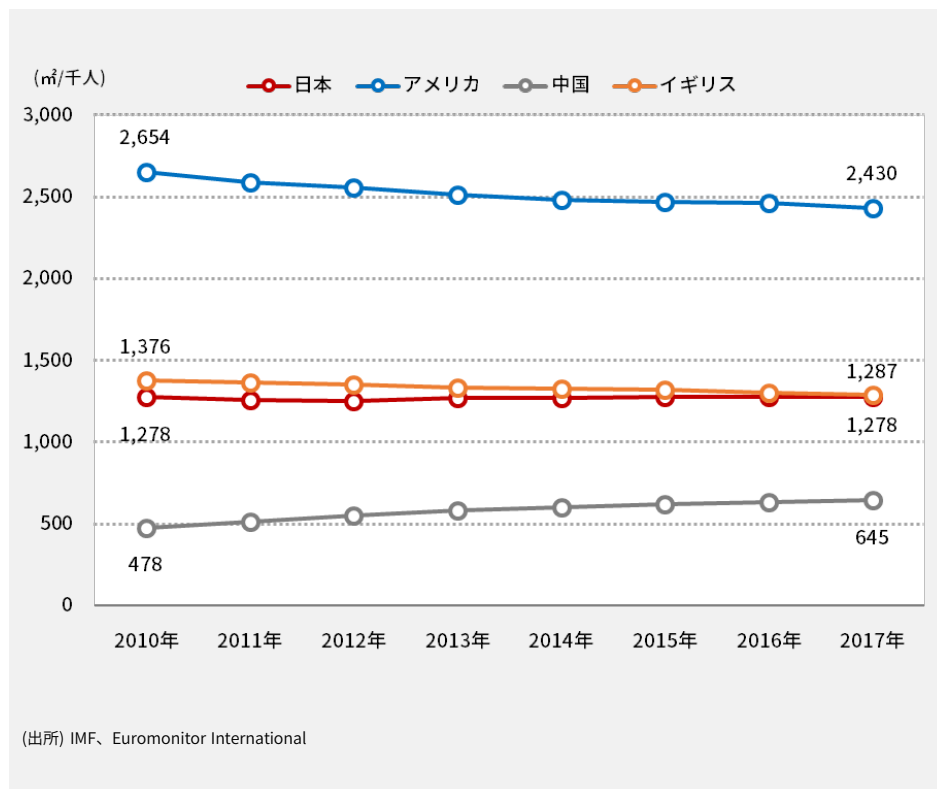
既存のリアル店舗数や新規出店数を減らさない理由



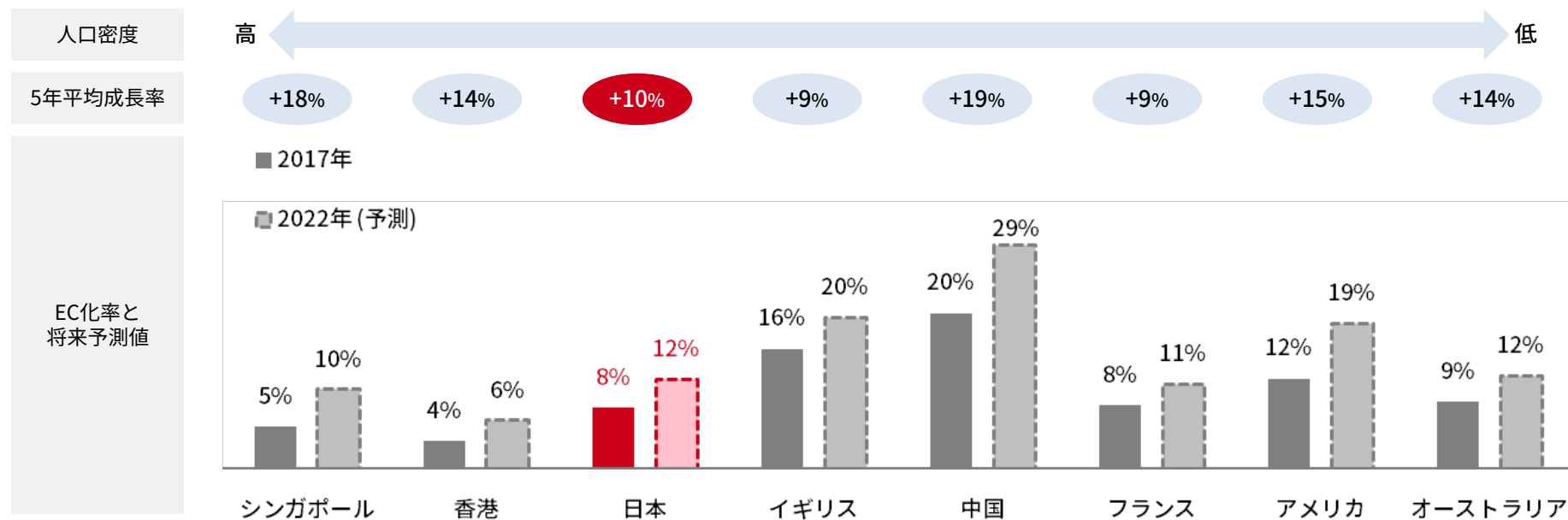
世界のEC化率の推移



世界の人口1,000人あたり店舗面積の推移



世界のEC化率と将来予測



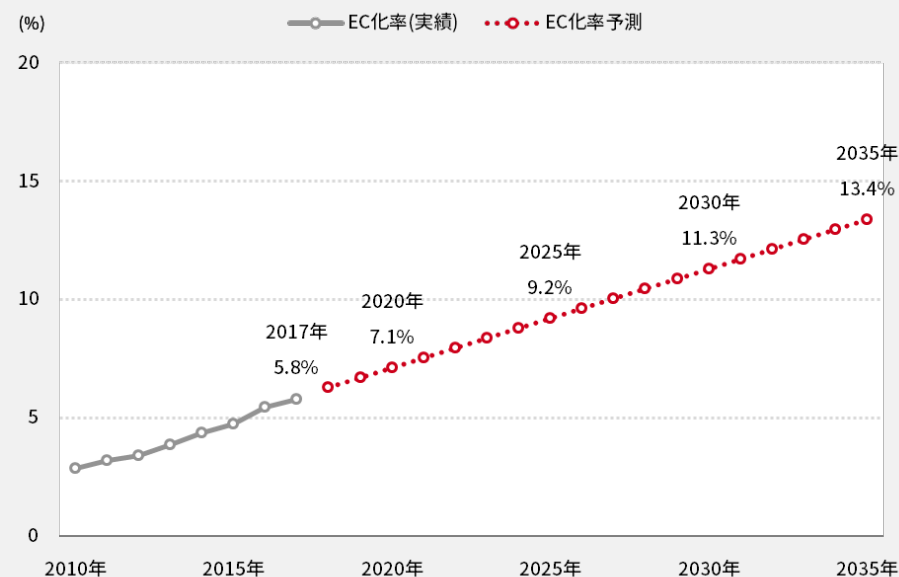
(出所) Euromonitor International

日本の物販系分野のBtoC EC市場規模・EC化率

分類	EC市場規模	EC化率
事務用品、文房具	2,048億円	37.4%
生活家電、AV機器、PC・周辺機器等	115,332億円	30.2%
書籍、映像・音楽ソフト	11,136億円	26.4%
衣類・服装雑貨等	16,454億円	11.5%
化粧品、医薬品	5,670億円	5.3%
自動車、自動二輪車、パーツ等	2,192億円	3.0%
食品、飲料、酒類	15,579億円	2.4%
その他	2,779億円	0.8%
合計	86,008億円	5.8%

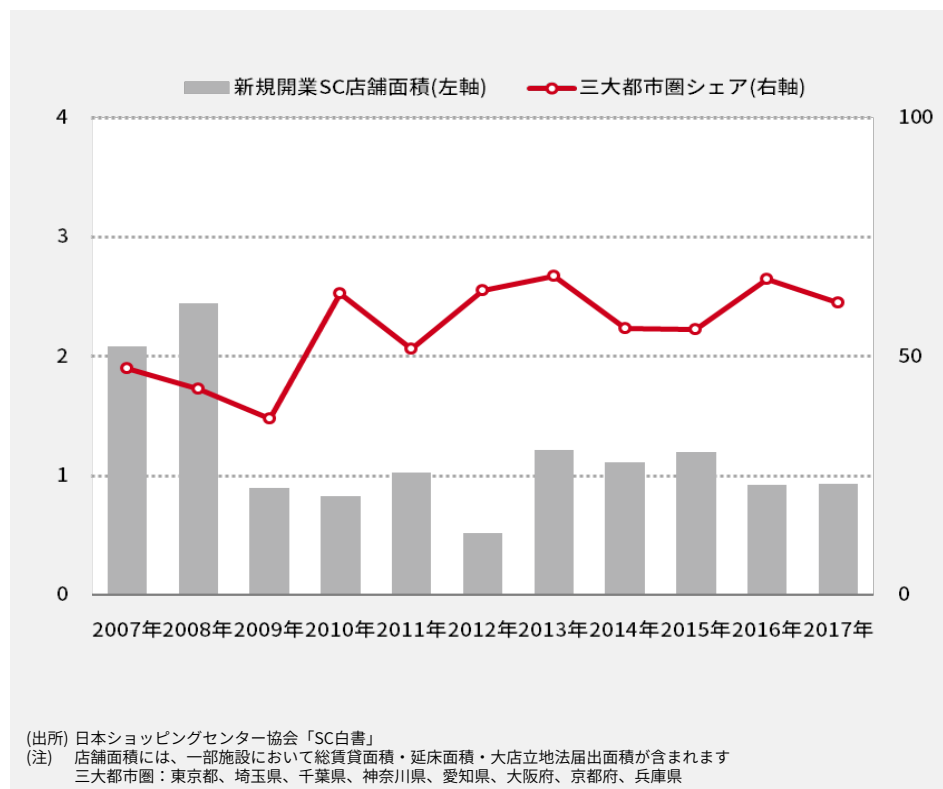
(出所) 経済産業省「平成29年度 我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備(電子商取引に関する市場調査)」

日本のEC化率推移予測

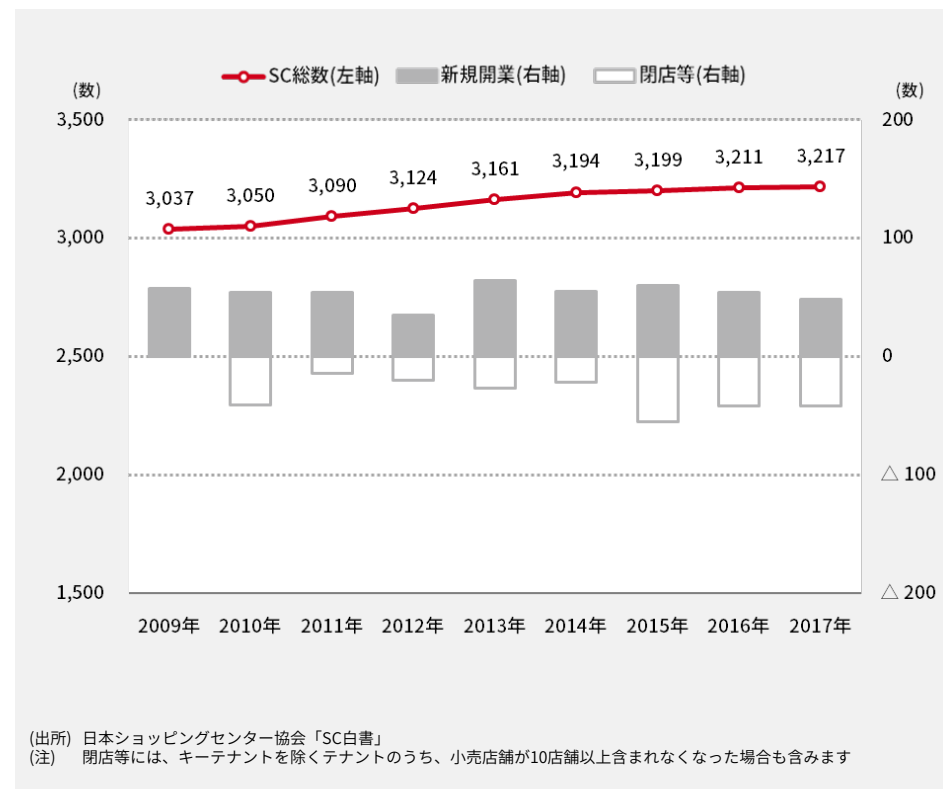


(出所) 2017年までの実績は、経済産業省「平成29年度 我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備(電子商取引に関する市場調査)」
2020年～2035年までの予測値はニッセイ基礎研究所「商業施設売上高の長期予測」

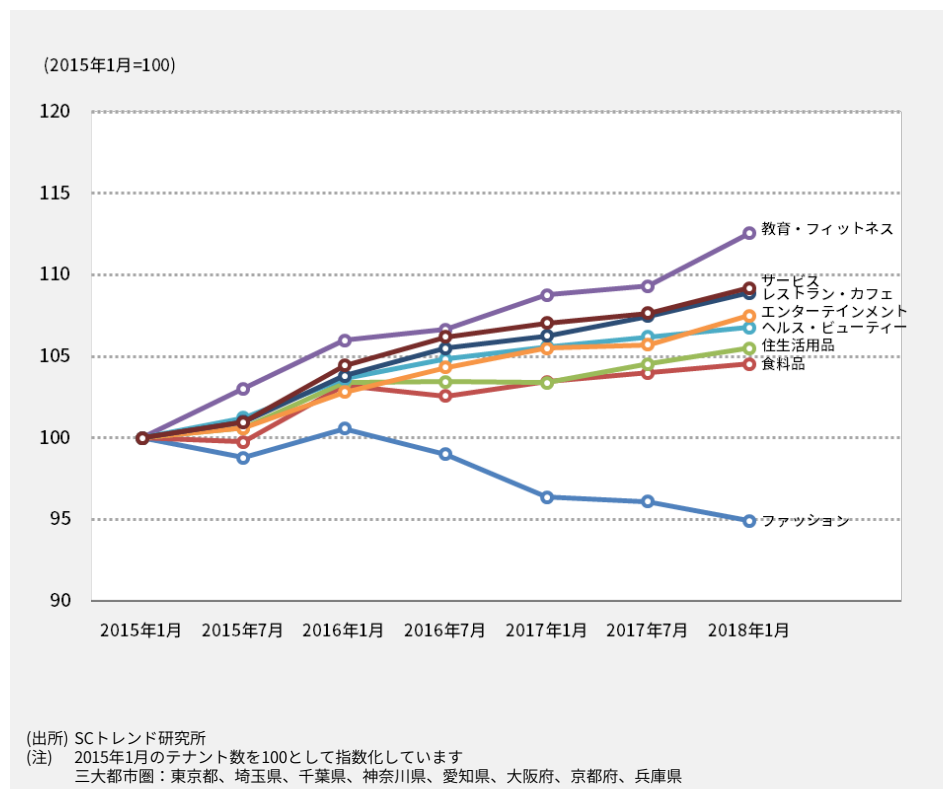
新規開業SCの店舗面積と三大都市圏シェアの推移



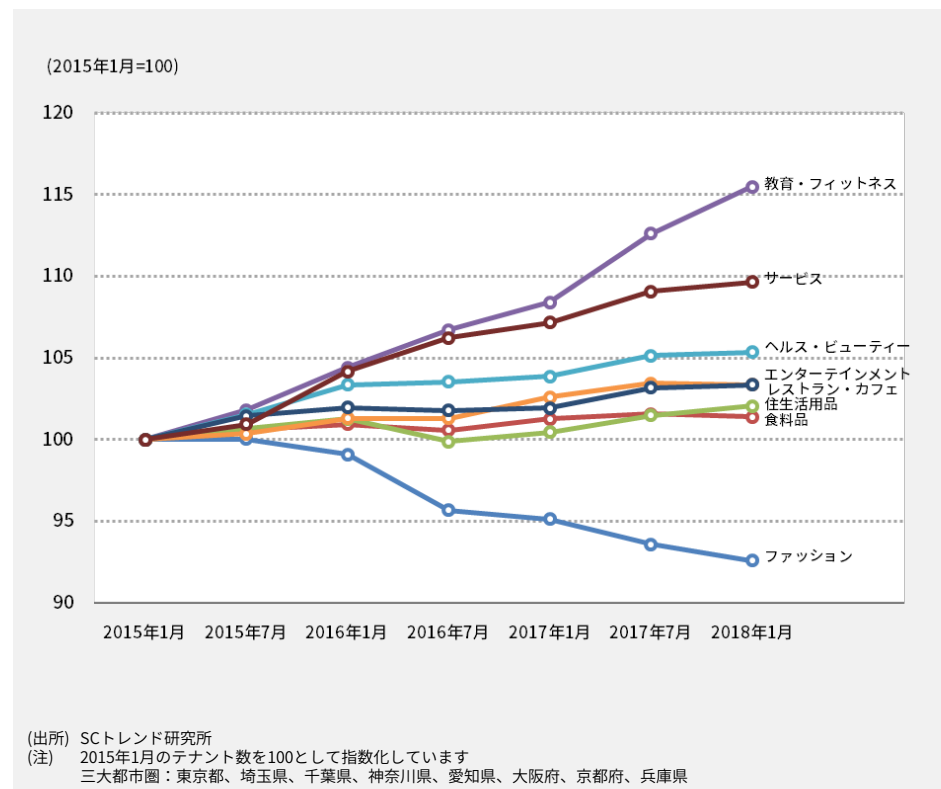
SC総数と新規開業・閉店等SCの推移



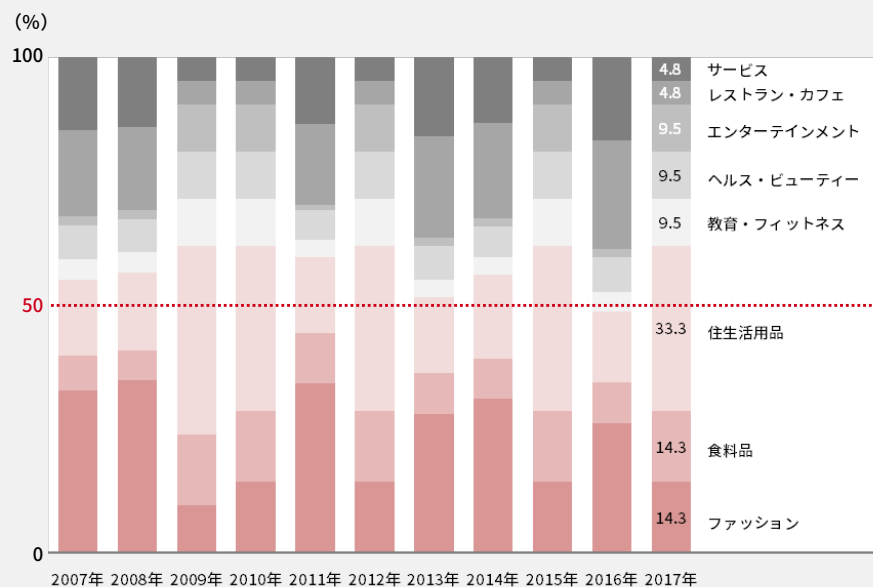
三大都市圏SCのテナント業種別出退店動向



三大都市圏以外SCのテナント業種別出退店動向



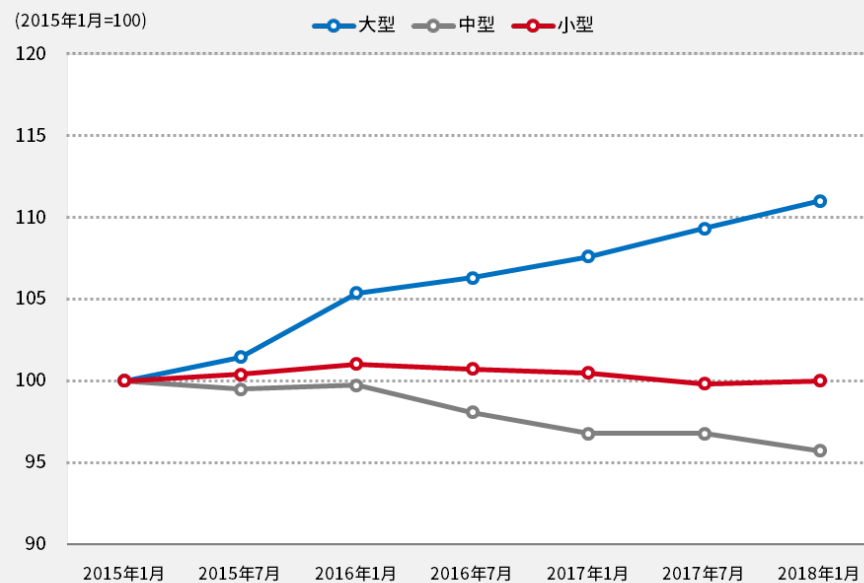
新規開業SCのテナント業種比率推移



(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

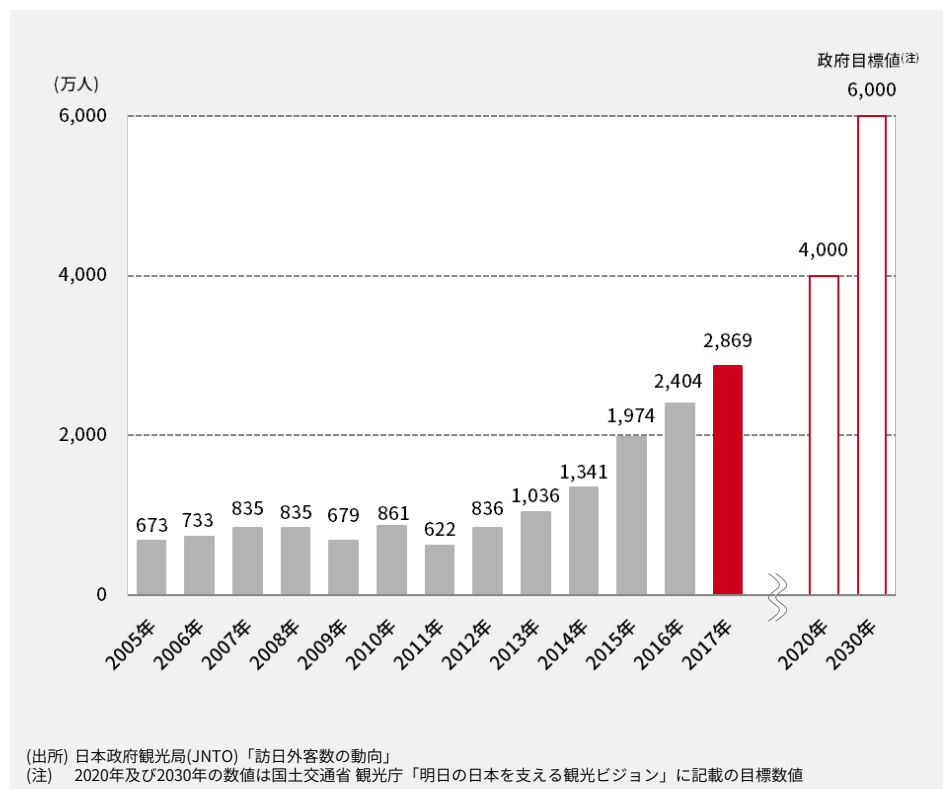
(注) 2015年1月のテナント数を100として指数化しています

大型：店舗面積30,000㎡以上のショッピングセンター

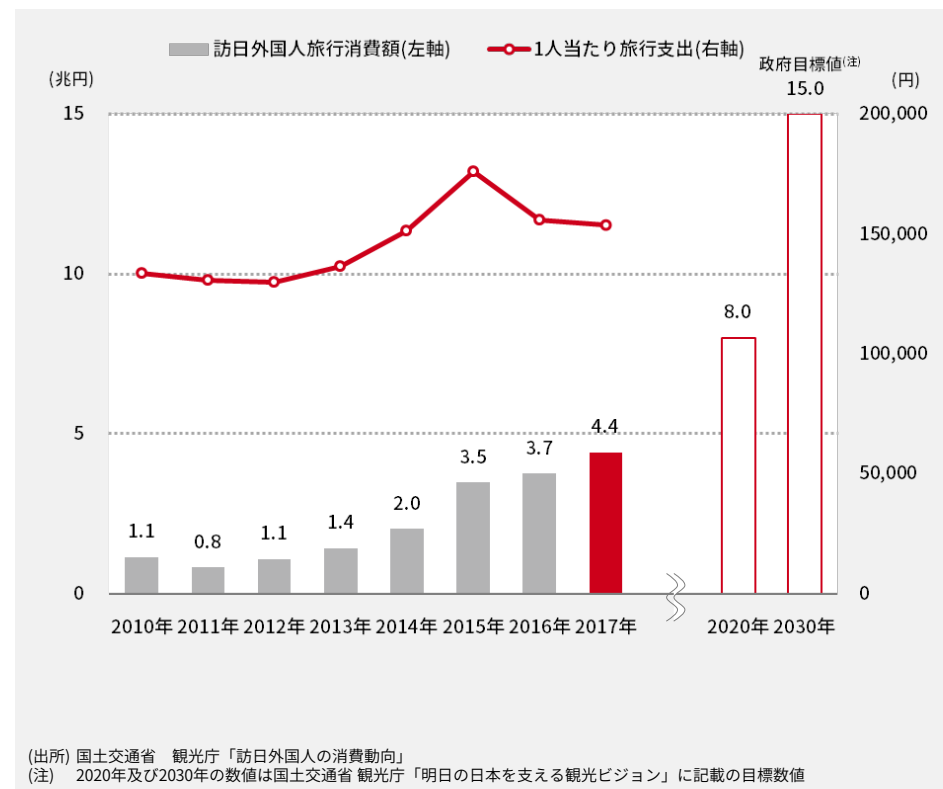
中型：店舗面積12,000㎡以上30,000㎡未満のショッピングセンター

小型：店舗面積12,000㎡未満のショッピングセンター

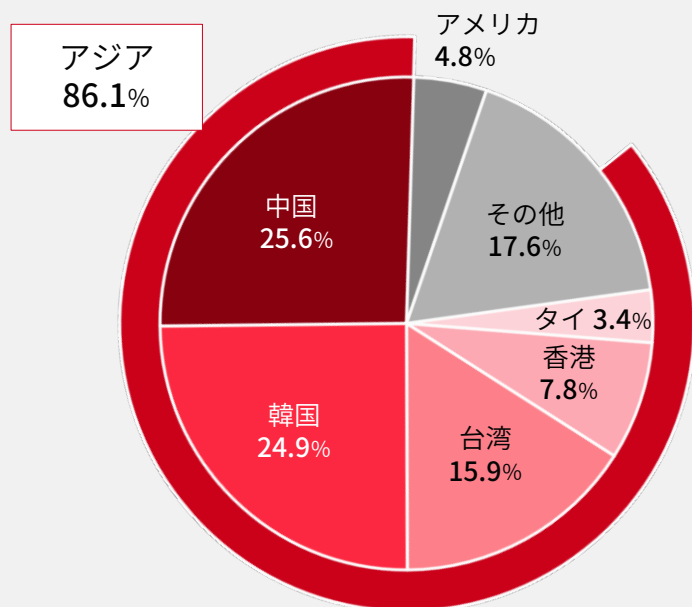
訪日外国人の推移



訪日外国人の旅行消費額

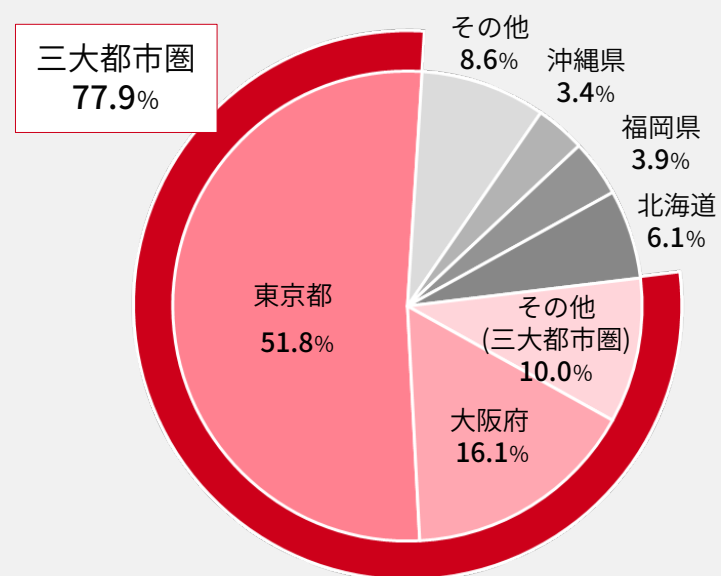


訪日外国人の国別内訳



(出所) 日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数の動向」

訪日外国人の都道府県別消費構成



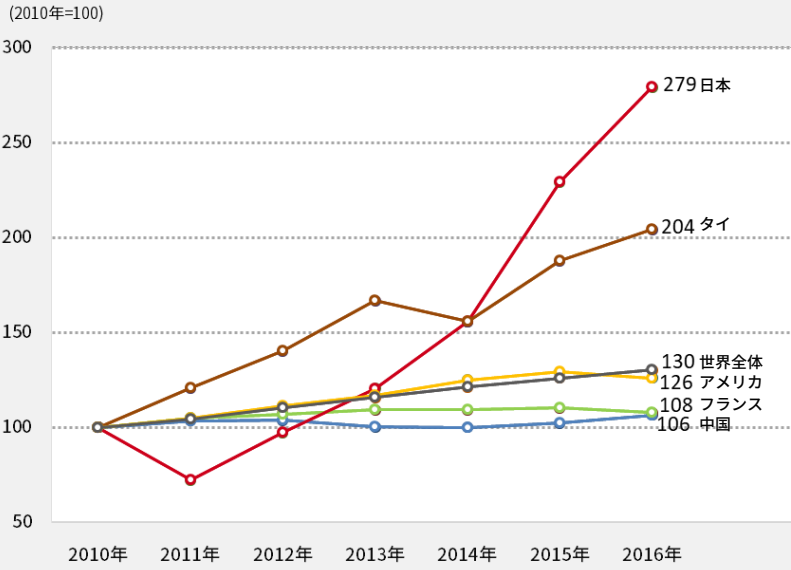
(出所) RESAS-地域経済分析システム、データ元はビザ・ワールドワイド・ジャパン株式会社

世界のインバウンドランキング

No	国	人数	No	国	人数
1	フランス	8,690 万人	11	オーストリア	2,950 万人
2	スペイン	8,180 万人	12	日本	2,869 万人
3	アメリカ	7,590 万人	13	香港	2,790 万人
4	中国	6,070 万人	14	ギリシャ	2,720 万人
5	イタリア	5,830 万人	15	マレーシア	2,590 万人
6	メキシコ	3,930 万人	16	ロシア	2,440 万人
7	イギリス	3,770 万人	17	カナダ	2,080 万人
8	トルコ	3,760 万人	18	ポーランド	1,840 万人
9	ドイツ	3,750 万人	19	ポルトガル	1,820 万人
10	タイ	3,540 万人	20	オランダ	1,790 万人

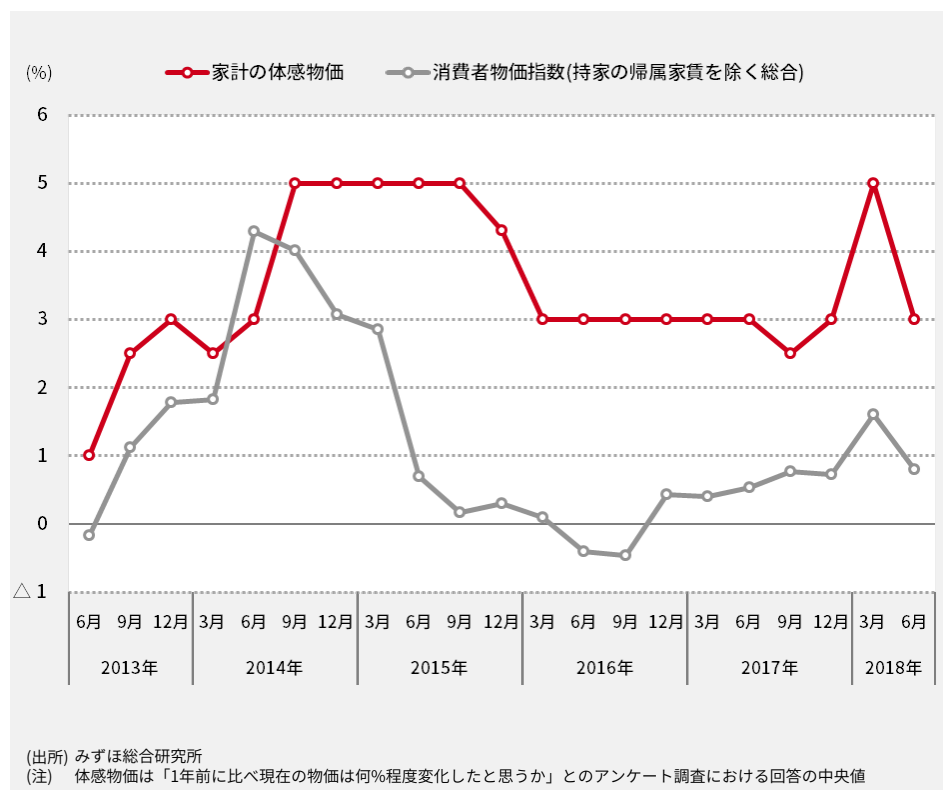
(出所) 日本政府観光局(JNTO)、世界各国、地域への外国人訪問者数ランキング
(注) 数値は2017年、但し、アメリカ・ポルトガルは2017年数値が公表されていないため2016年の数値を採用しています

世界のインバウンド数推移

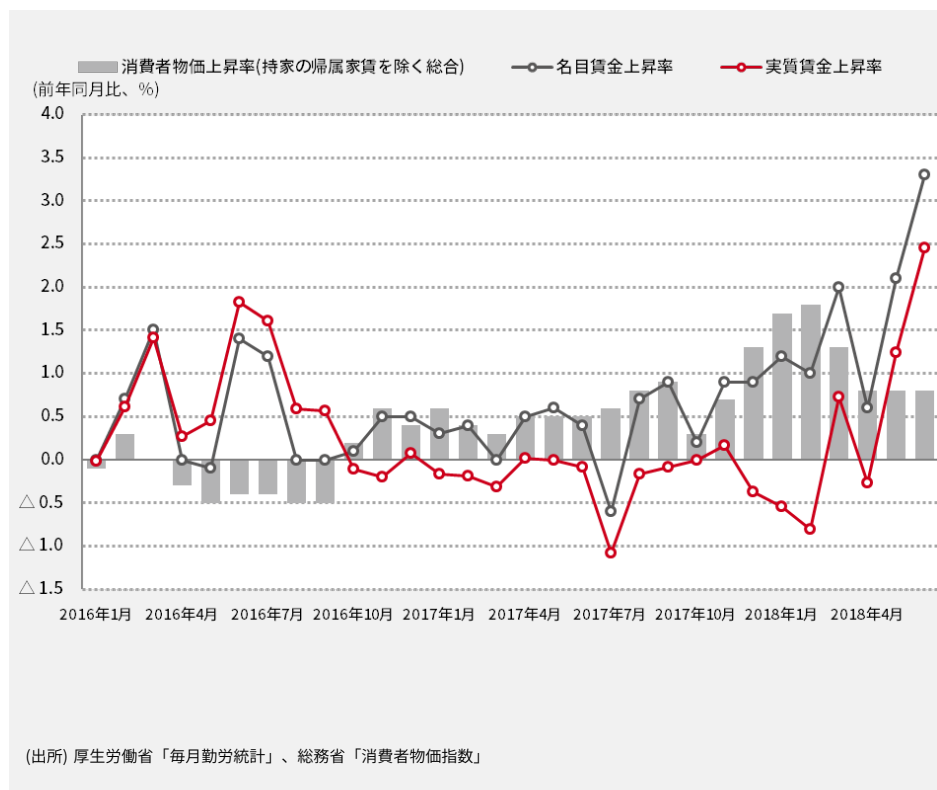


(出所) The World Bank
(注) 2010年の旅行者数を100として指数化しています

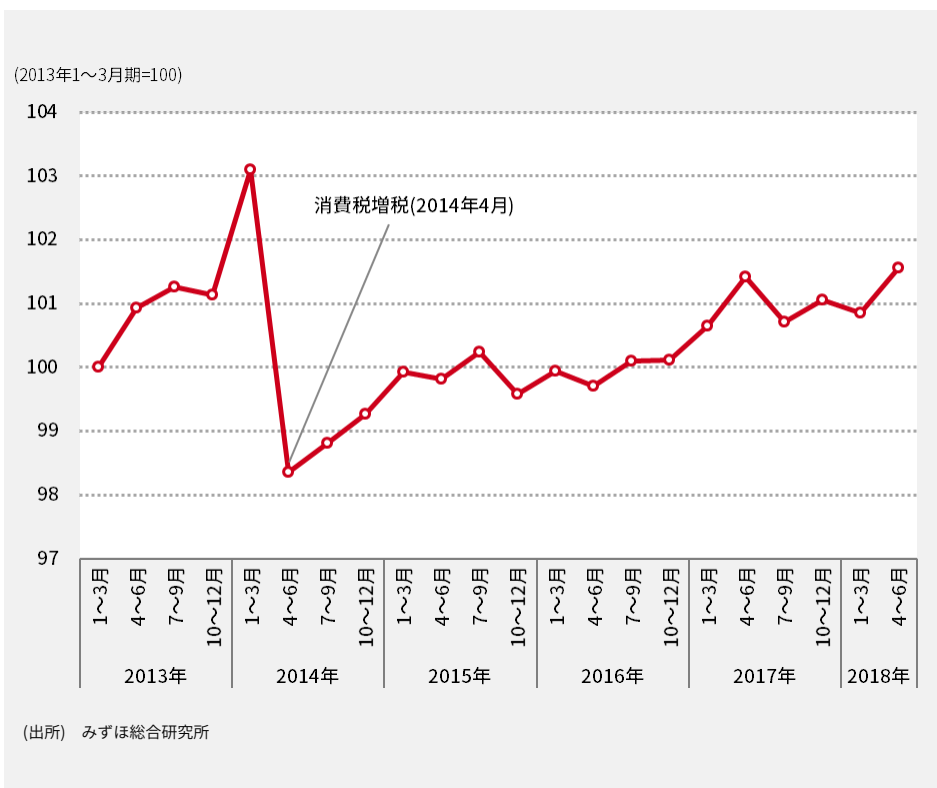
消費者物価と体感物価の推移



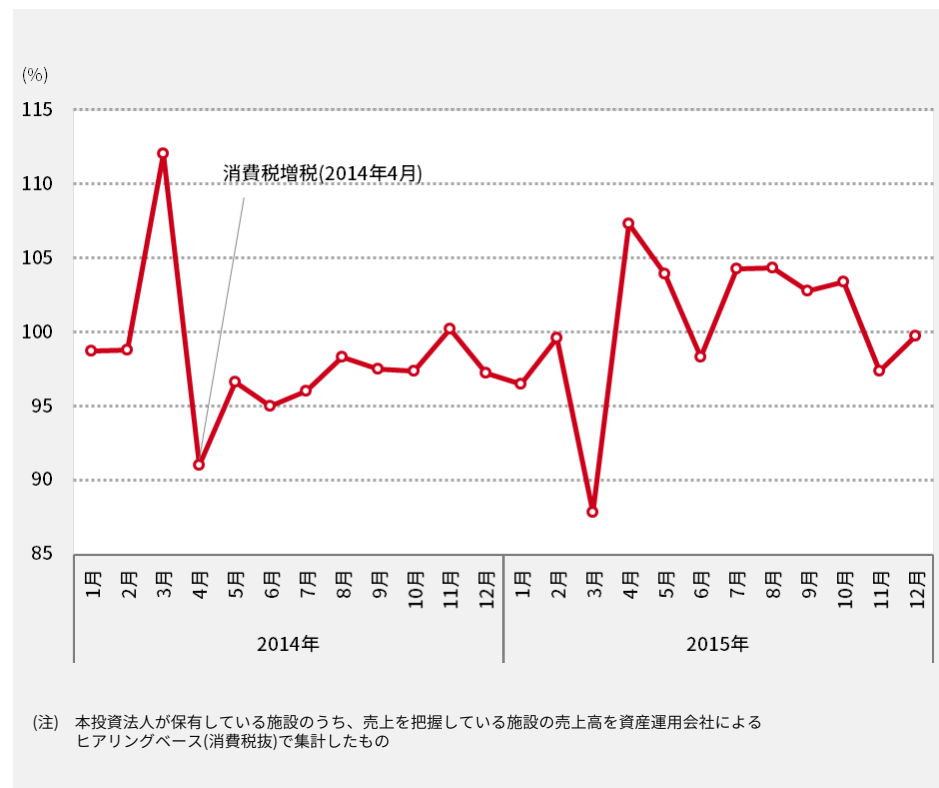
消費者物価と賃金の推移



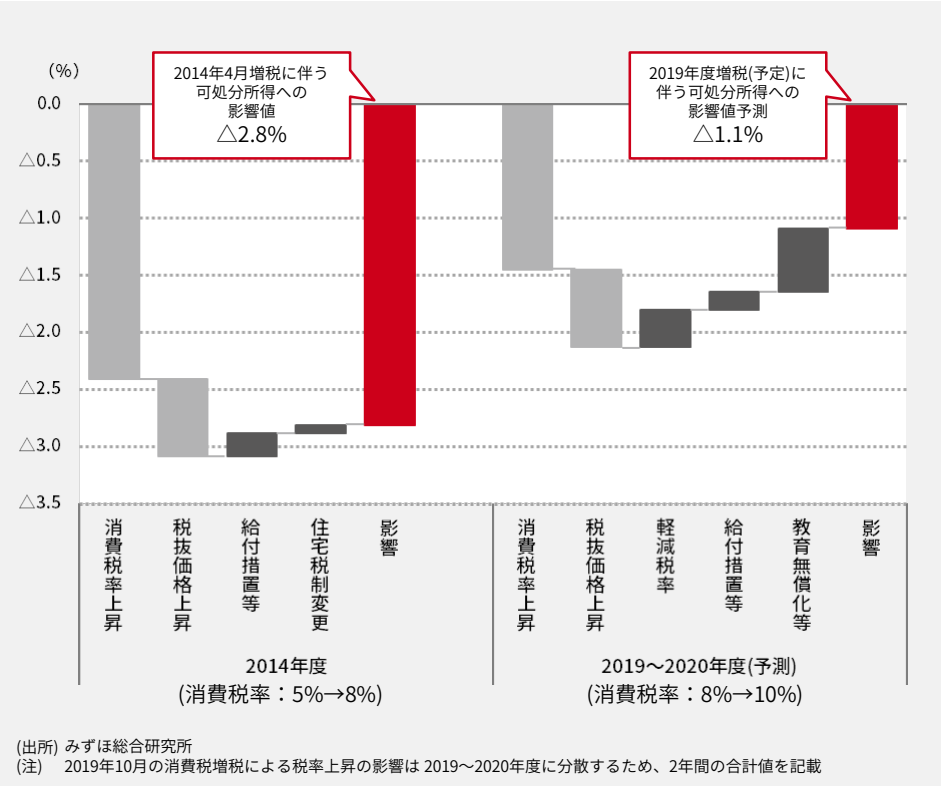
消費支出の推移



消費税増税(2014年4月)前後のポートフォリオ売上高前年同月比推移



消費税増税の可処分所得への影響



2019年度増税(予定)後の所得支援策

増税時期	所得支援策	規模
2014年度増税時	給付措置等	0.6兆円
	住宅ローン減税等	0.2兆円
	合計	0.8兆円
2019年度増税(予定)時	軽減税率(飲食料品等)	1.0兆円
	支援給付金等	0.5兆円
	幼児・高等教育無償化 子育て層支援 保育士・介護人材処遇改善	1.7兆円
	合計	3.2兆円

(出所) みずほ総合研究所

MEMO

MEMO

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)