

確かな今を、豊かな明日へ。



商業施設関連 マーケットデータ

2020年2月期(第36期) 決算説明会 付属資料

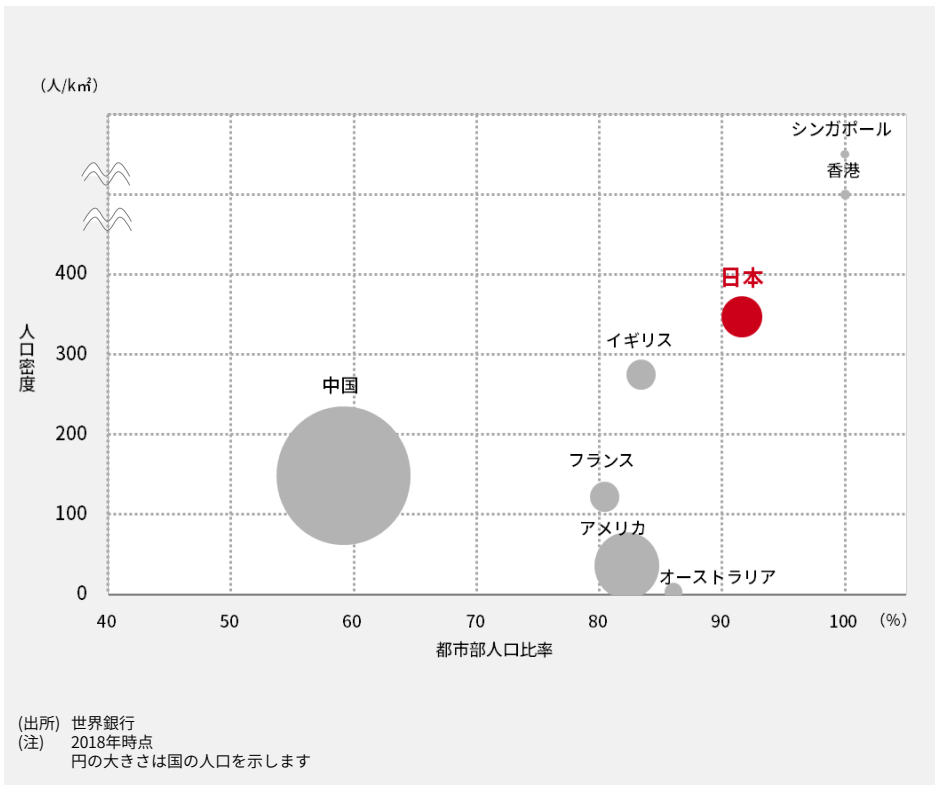
第36期：2019年9月1日～2020年2月29日

日本リテールファンド投資法人

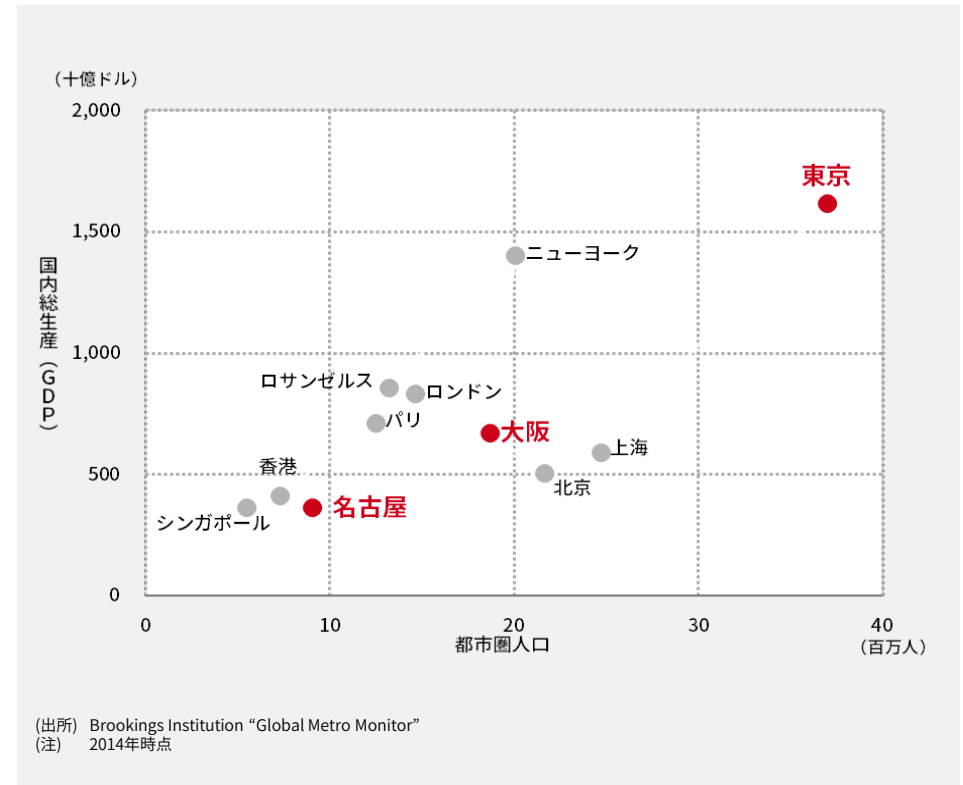
<https://www.jrf-reit.com/>

● 世界の都市部の人口集積	P.2	● 都市型商業施設の動向	P.13
● 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.21
● 日本の小売業の状況	P.8	● 世界のインバウンドの状況	P.24
● 日本の人口動態	P.10	● 消費税増税の影響	P.25
● 日本の就労者の労働時間	P.12	● 日本の物価と賃金の状況	P.26

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

37.8 万km²

国土面積

12,652 万人

人口

約347人/km²

人口密度

都市への集中

(都市部人口割合: 92%)(注)

人口動態

105%

都市部における保有率は約50%程度

車保有率(世帯割合)



鉄道中心

通勤手段

アメリカ



962.8 万km²

32,716 万人 (日本の約2.6倍)

約36人/km²

地理的分散

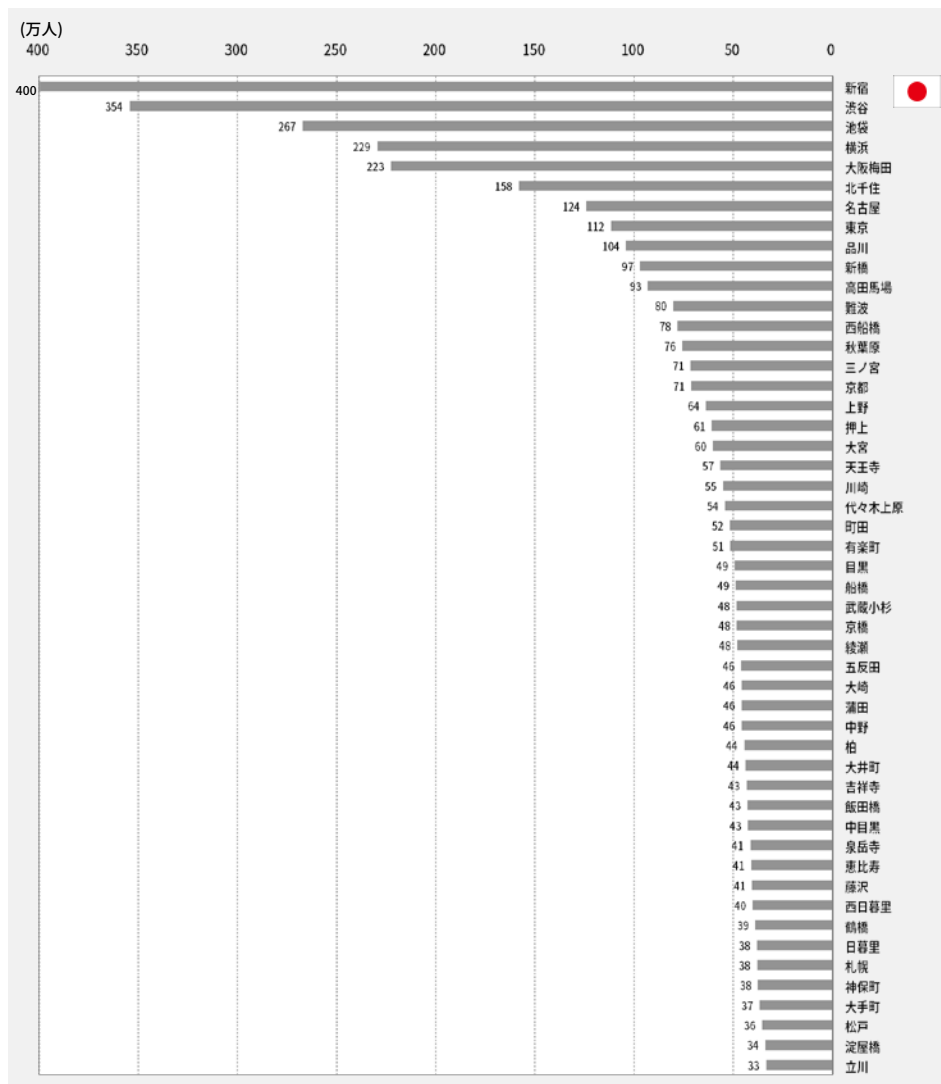
(都市部人口割合: 82%)

91%

車中心

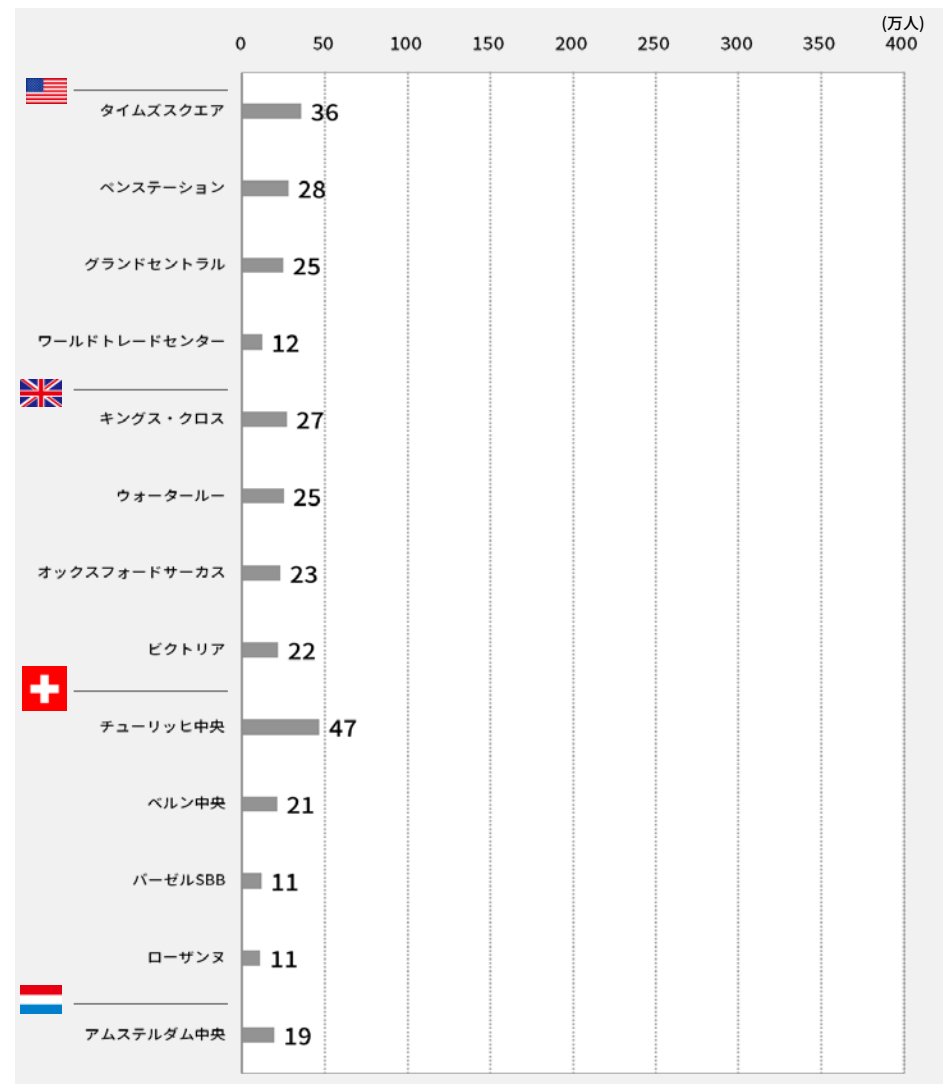


日本の駅別一日平均乗降客数ランキングTOP50



(出所) 各鉄道会社公表資料
 (注) 2017年度 (但し一部鉄道会社は2015年度・2016年度の数字を採用)
 (注) 本ページ記載のグラフは各出所を基に本資産運用会社作成

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

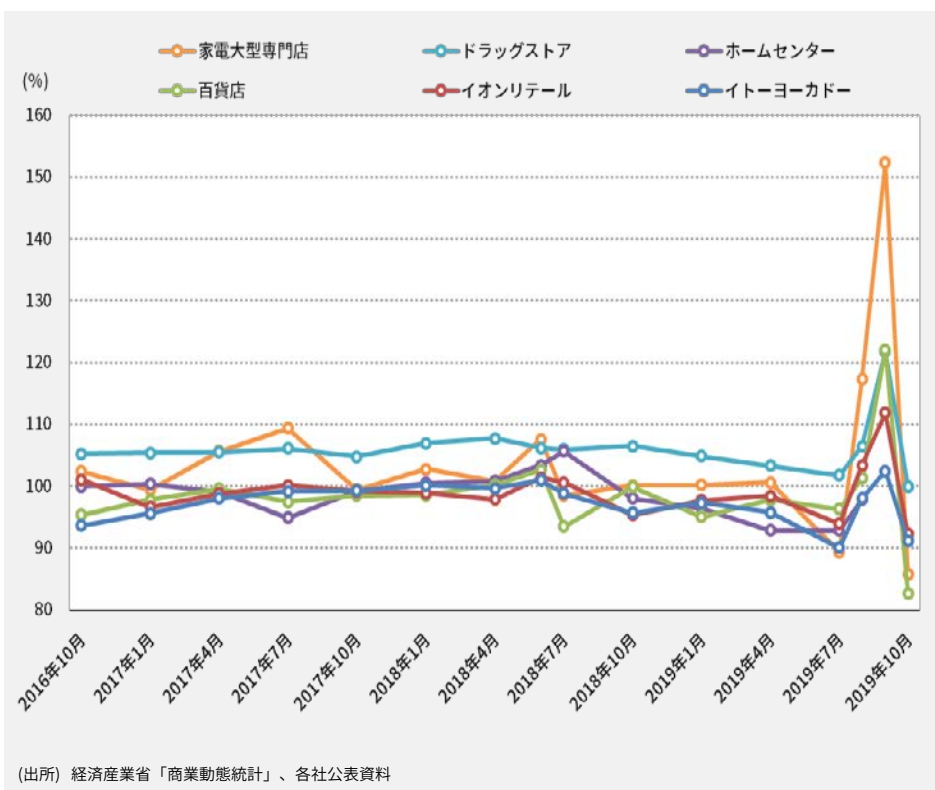
**日本****114** 兆円約 **3,200** 店舗**1.07** m²**90** 万円**都市エリア****年間小売販売額**

(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****1人当たり
小売販売面積****1人当たり
年間小売販売額****小売販売額の中心****アメリカ****483** 兆円 (日本の約**4.2**倍)約 **47,000** 店舗 (日本の約**15**倍)**1.91** m² (日本の約**1.8**倍)**140** 万円 (日本の約**1.6**倍)**郊外エリア**

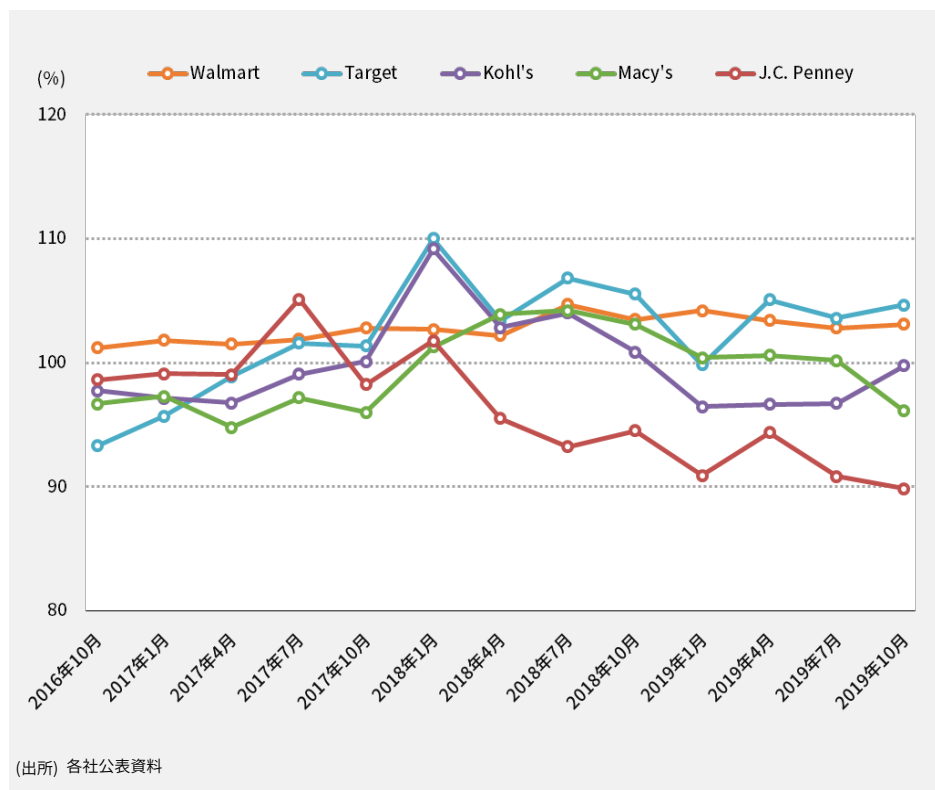
日本の小売業種別売上推移(前年同月比)

(2016年10月～2019年10月)

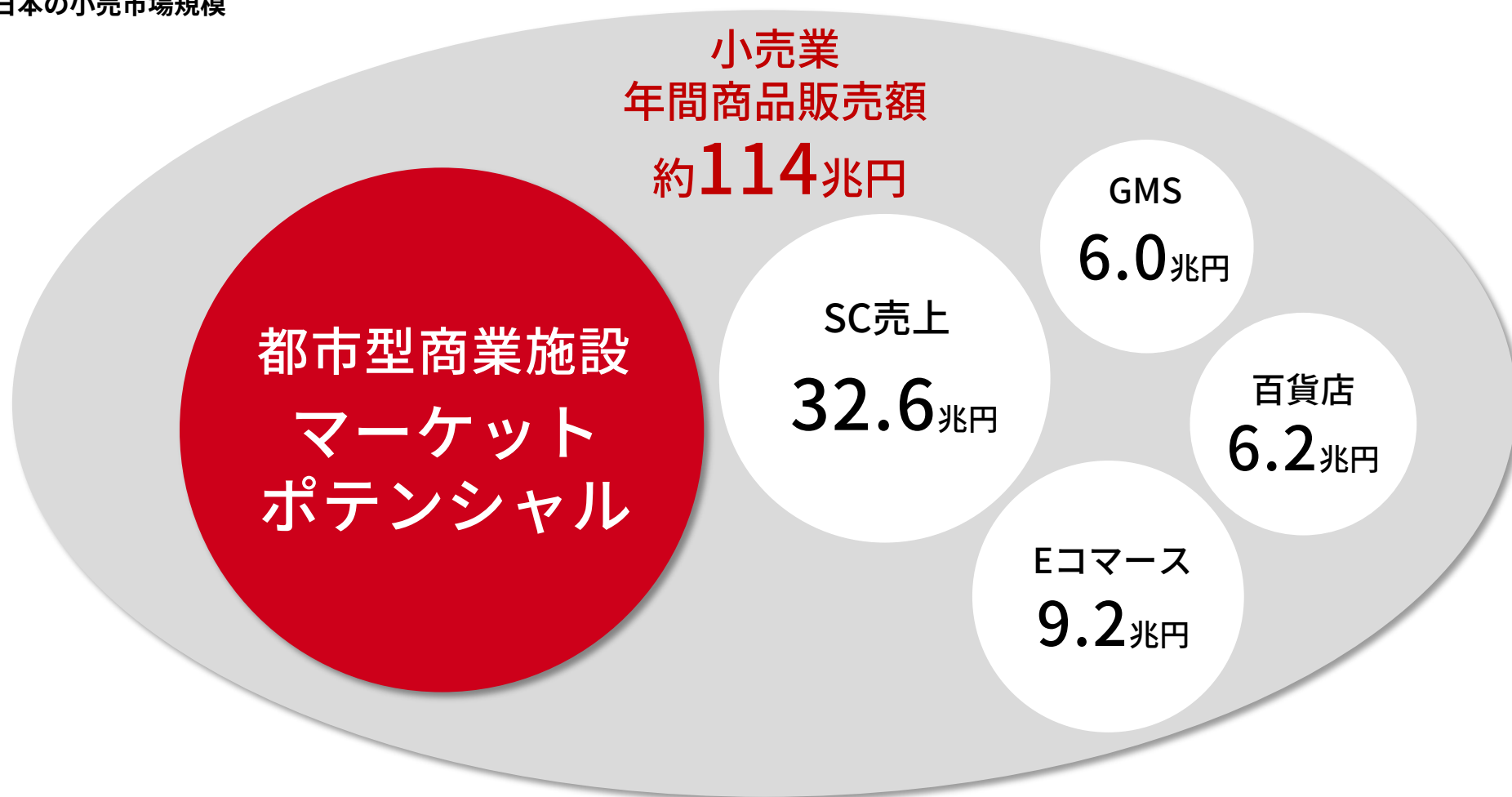


アメリカ主要小売企業の売上推移(前年同月比)

(2016年10月～2019年10月)

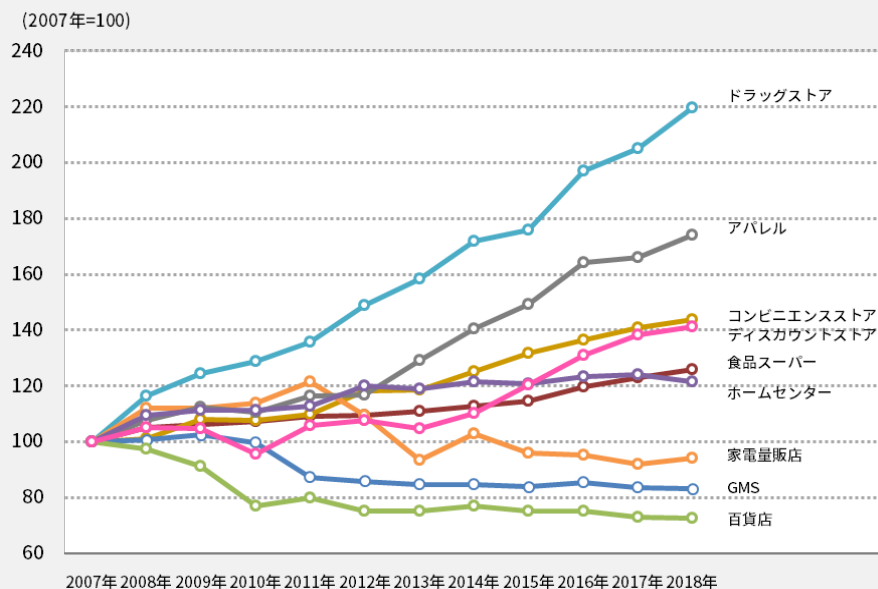


日本の小売市場規模



(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」、経済産業省「平成30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）」、経済産業省「平成28年度経済センサス活動調査」

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

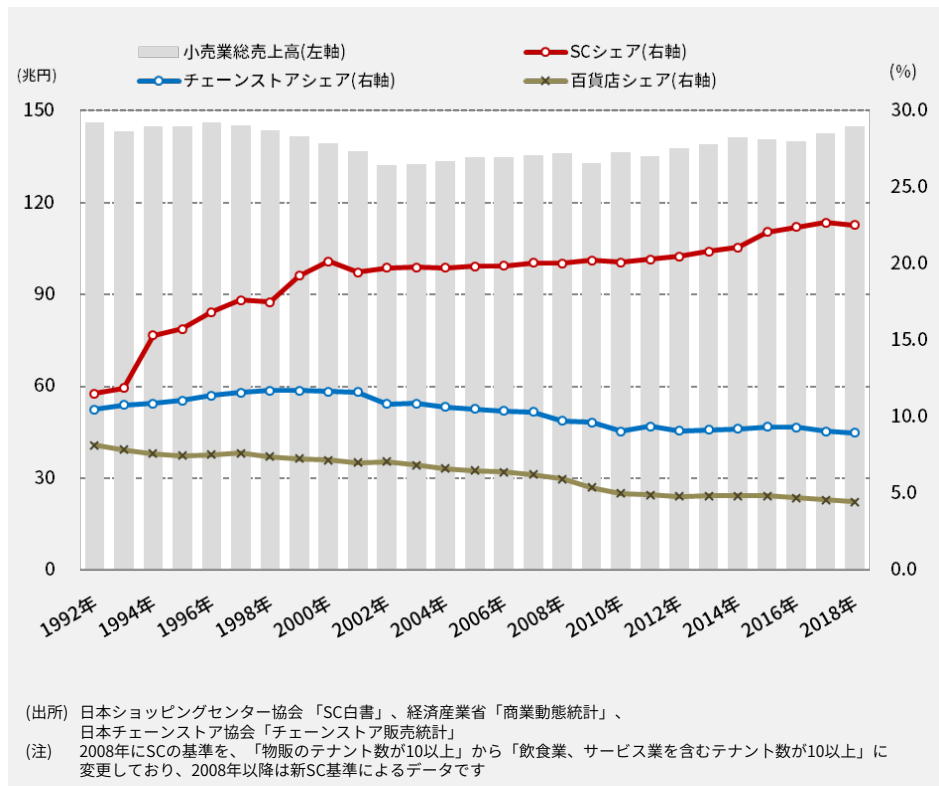
日本の小売業種別売上成長率

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	3.4%	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	3.2%	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	1.8%	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	△0.5%	ヤマダ電機、エディオン(連結)、ヨドバシカメラ
GMS	△1.7%	イオンリテール、イトーヨーカ堂、ユニー
百貨店	△2.9%	高島屋、そごう・西武、三越伊勢丹

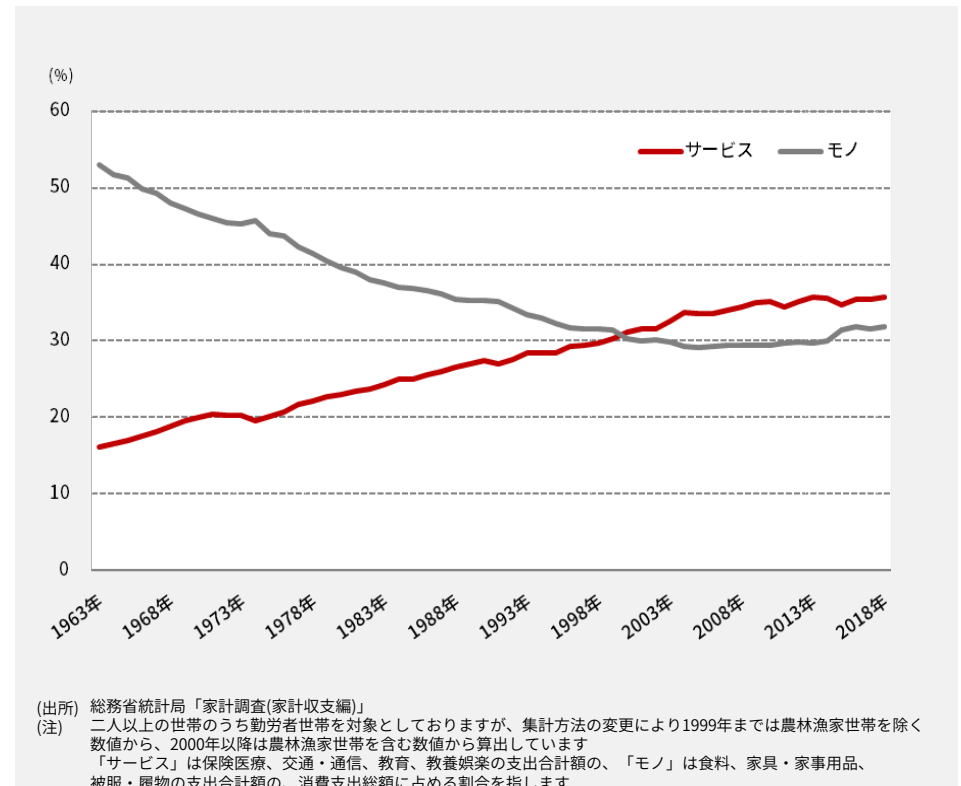
(出所) ダイヤモンド・チェーンストア誌、チェーンストアエイジ誌

(注) 年平均成長率は、2007年から2018年までの平均です

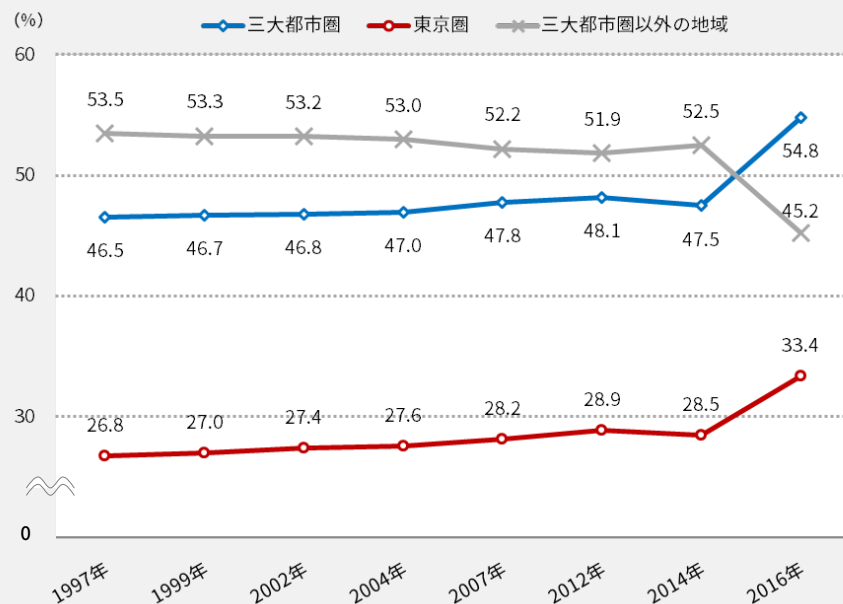
小売業総売上高とSC、チェーンストア、百貨店シェアの推移



「モノ」消費支出割合は下落、「サービス」消費支出割合が伸長

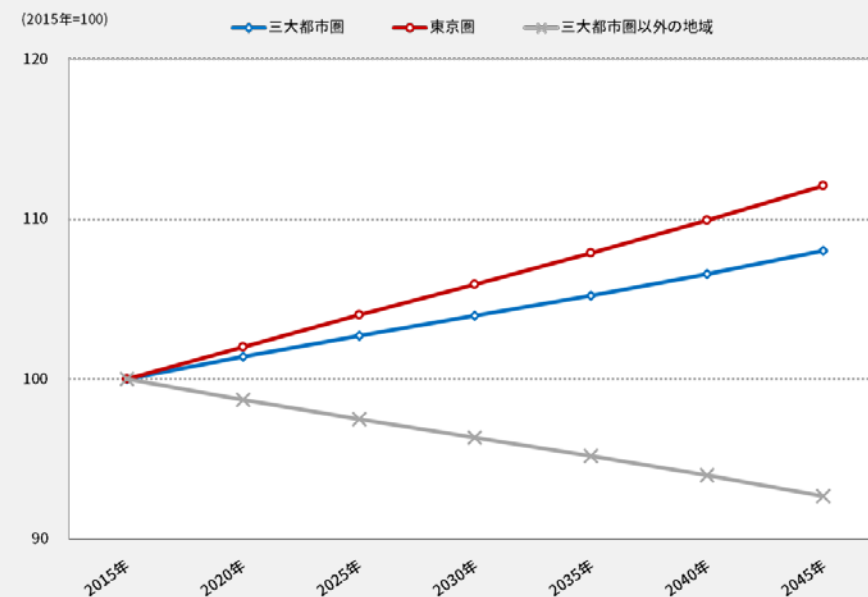


小売業年間商品販売額割合の推移



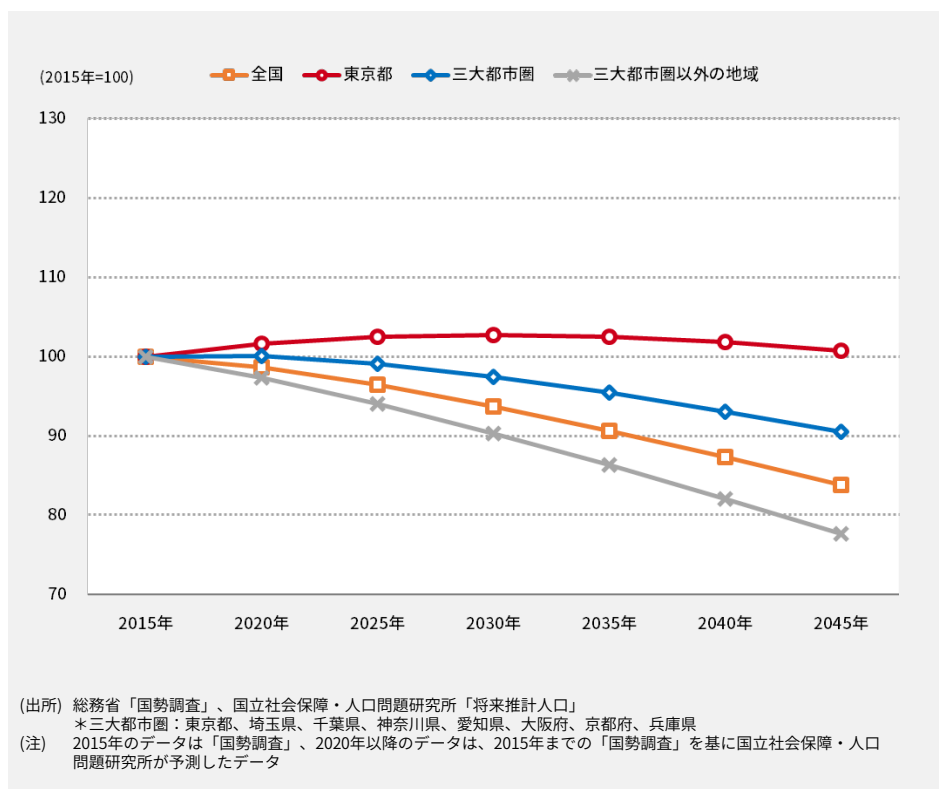
(出所) 経済産業省「平成28年度経済センサス活動調査」
 *三大都市圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県
 東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県
 (注) 2007年以前及び2014年の数値は、商業統計調査の数値です

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

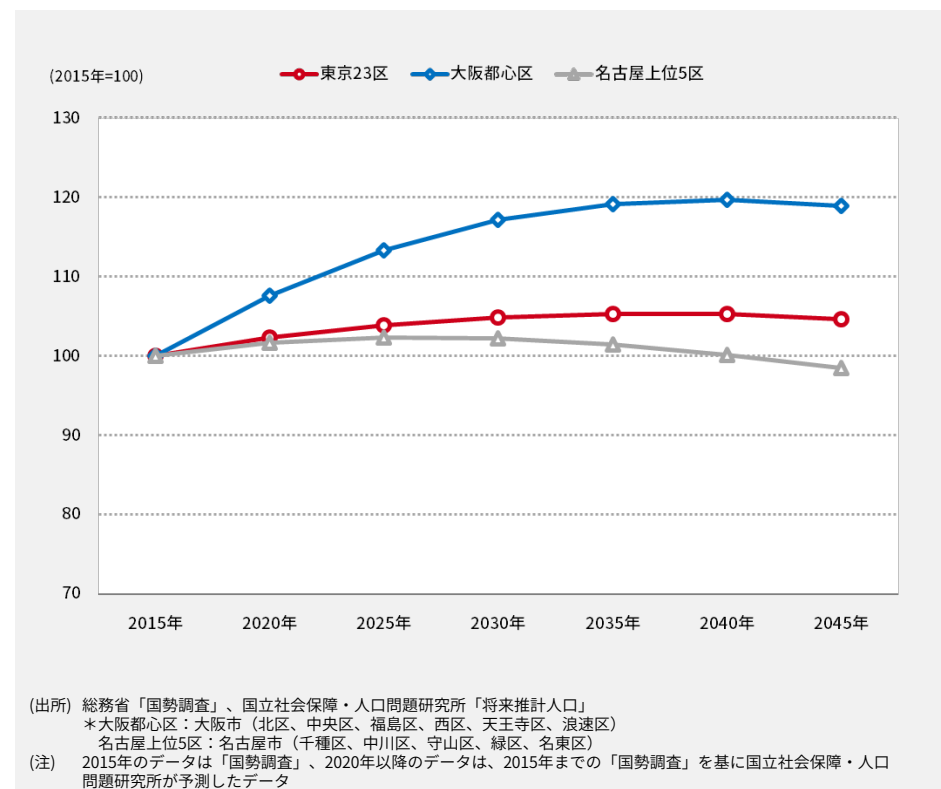


(出所) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口」
 *三大都市圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県
 東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県
 (注) 2015年のデータは「国勢調査」、2020年以降のデータは、2015年までの「国勢調査」を基に国立社会保障・人口問題研究所が予測したデータ

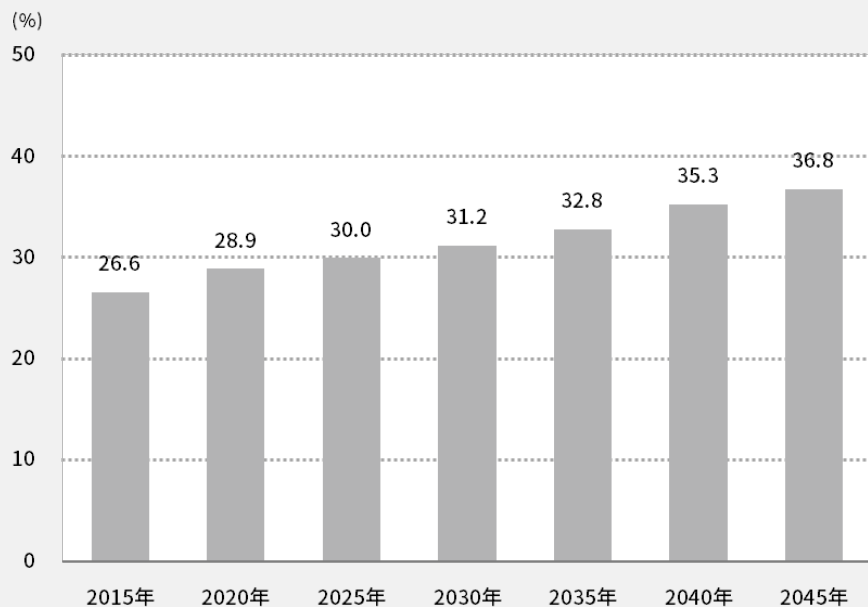
日本の人口推移予測



三大都市圏内の中心部の人口推移予測

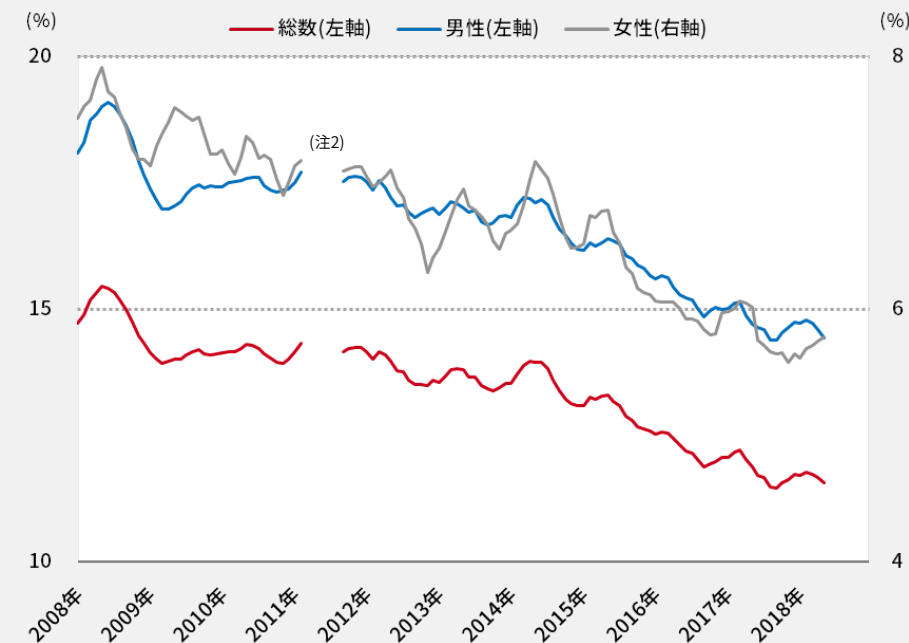


65歳以上の高齢者比率の推移



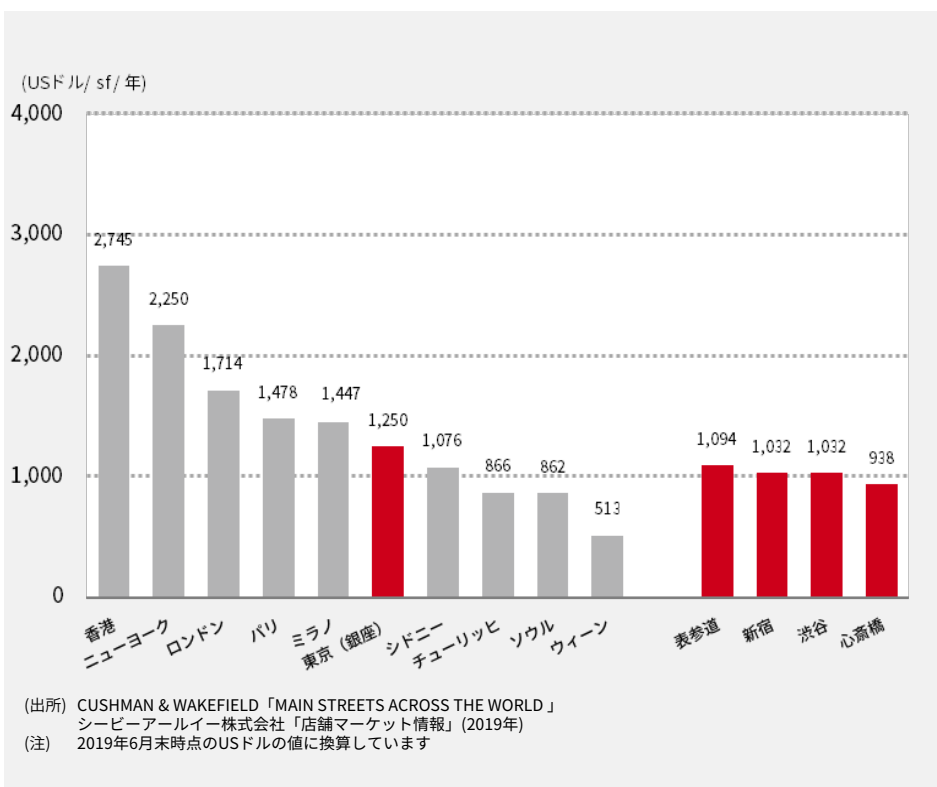
(出所) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口」
 (注) 2015年のデータは「国勢調査」、2020年以降のデータは、2015年までの「国勢調査」を基に国立社会保障・人口問題研究所が予測したデータ

週60時間以上の就労者割合(注1)

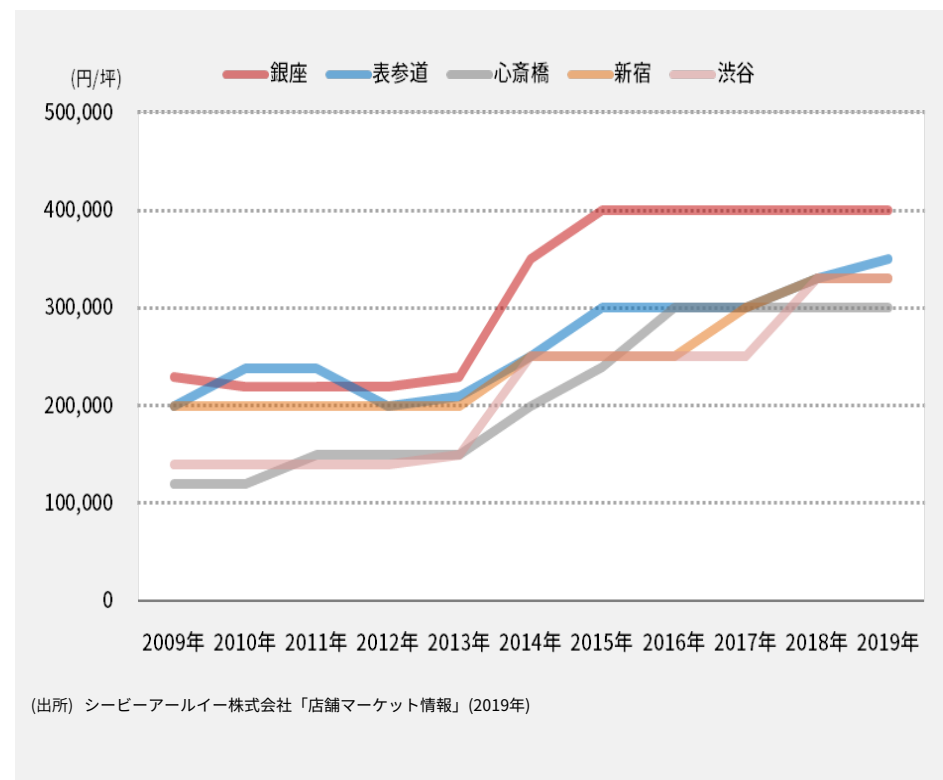


(出所) 厚生労働省「労働力調査」、SMBC日興証券株式会社
 (注1) 6か月移動平均、週35時間以上の就労者に占める割合
 (注2) 東日本大震災の影響により、2011年3月分から8月分までの期間は調査が未実施

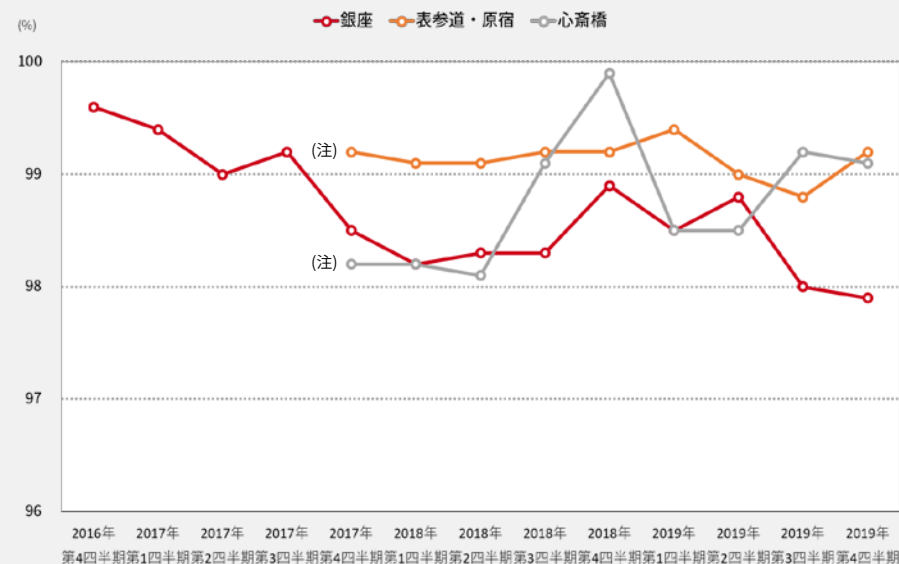
世界主要都市の都市型商業施設の賃料水準



主要商業エリアの賃料上限値の推移



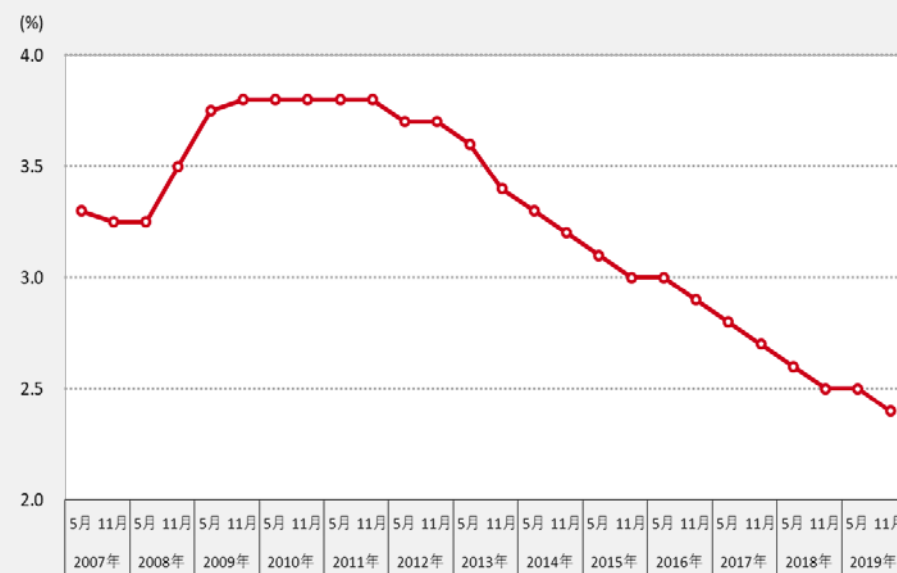
都市型商業施設のプライム立地の稼働率



(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 2019年第4四半期」

(注) 2017年第3四半期以前の数値について出所元からの公表がありません

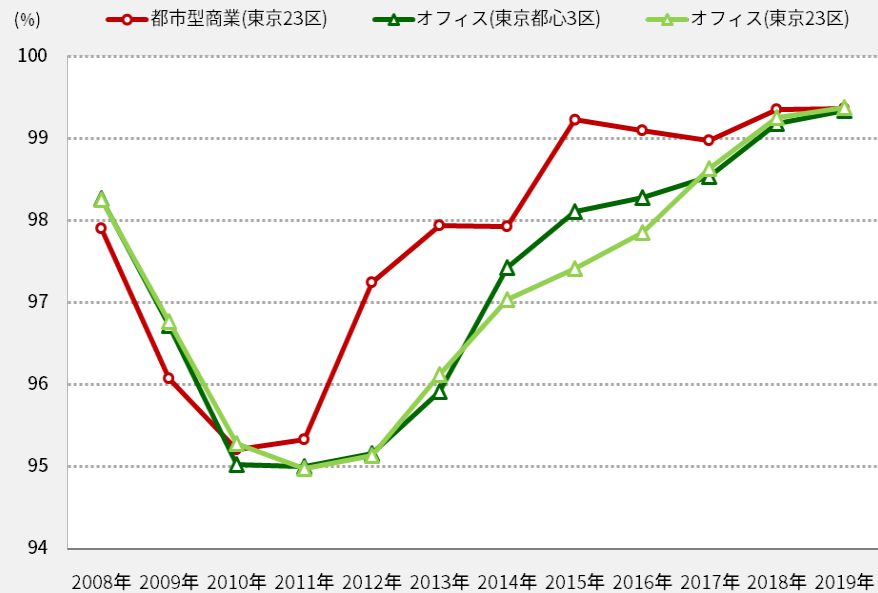
都市型商業施設のプライム立地(銀座)の利回り推移



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所

(注) 東京都中央区銀座中央通り沿い築5年程度の都心型高級専門店について、還元利回りの査定でベースとする各用途・各地域ごとの利回り

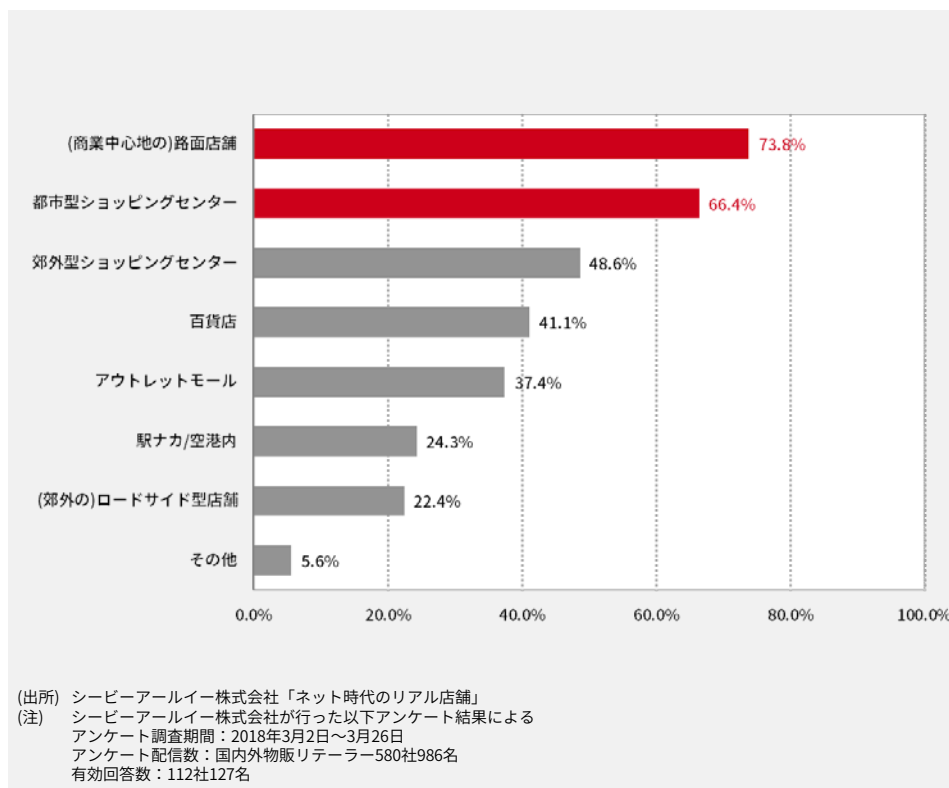
都市型商業施設とオフィスの稼働率



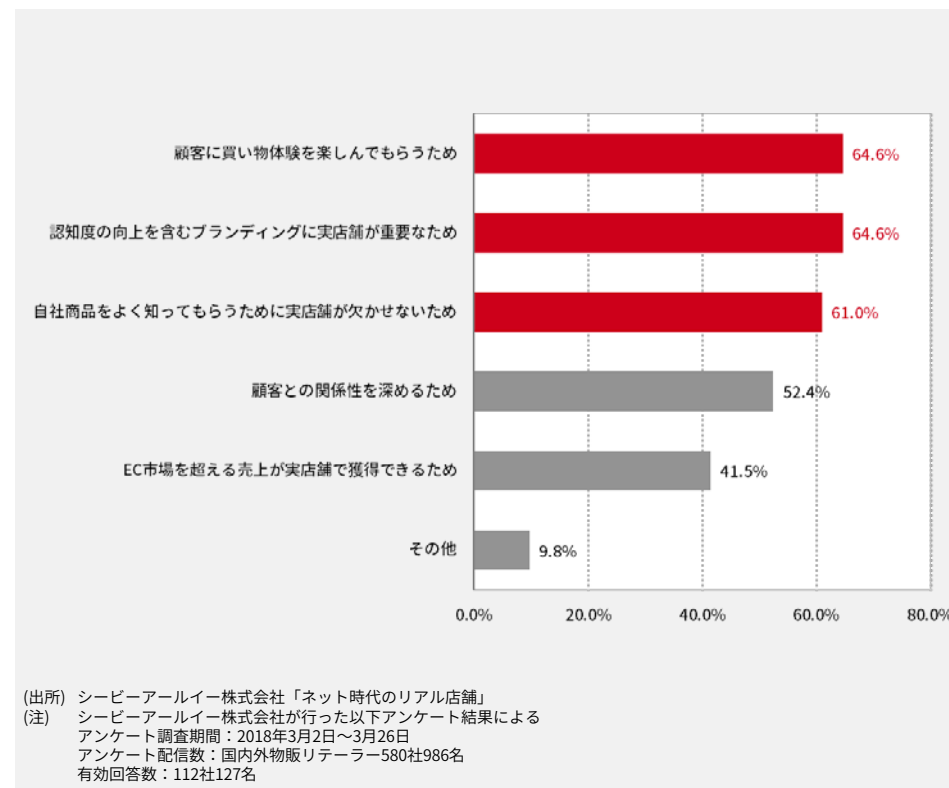
(出所) ARES Japan Property Index

(注) オフィス(東京都心3区)は、千代田区・中央区・港区です

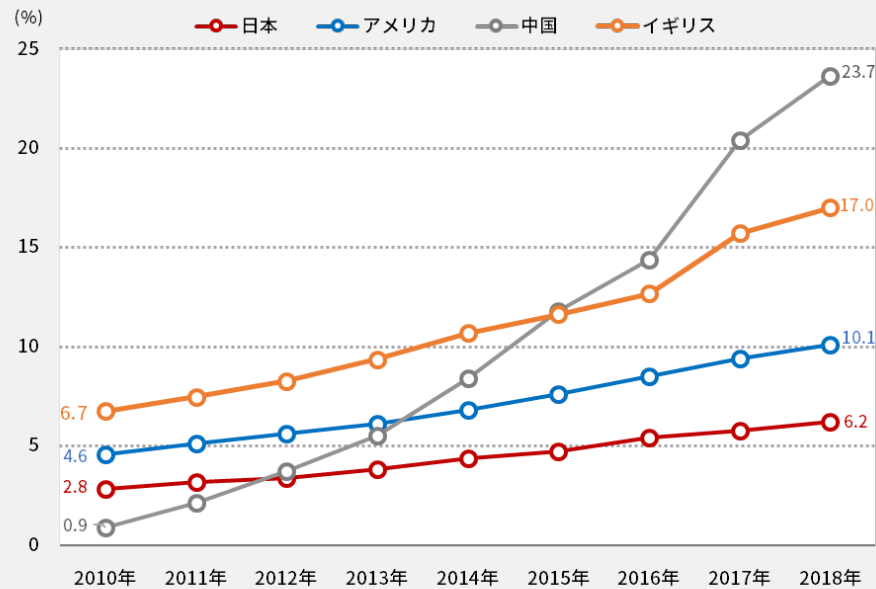
今後新規出店を検討するリアル店舗形態



既存のリアル店舗数や新規出店数を減らさない理由

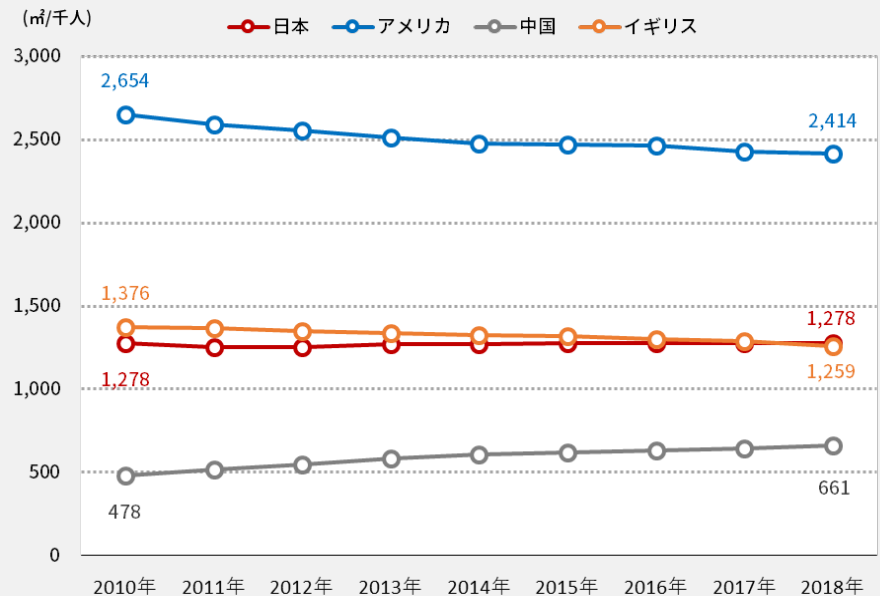


世界のEC化率の推移



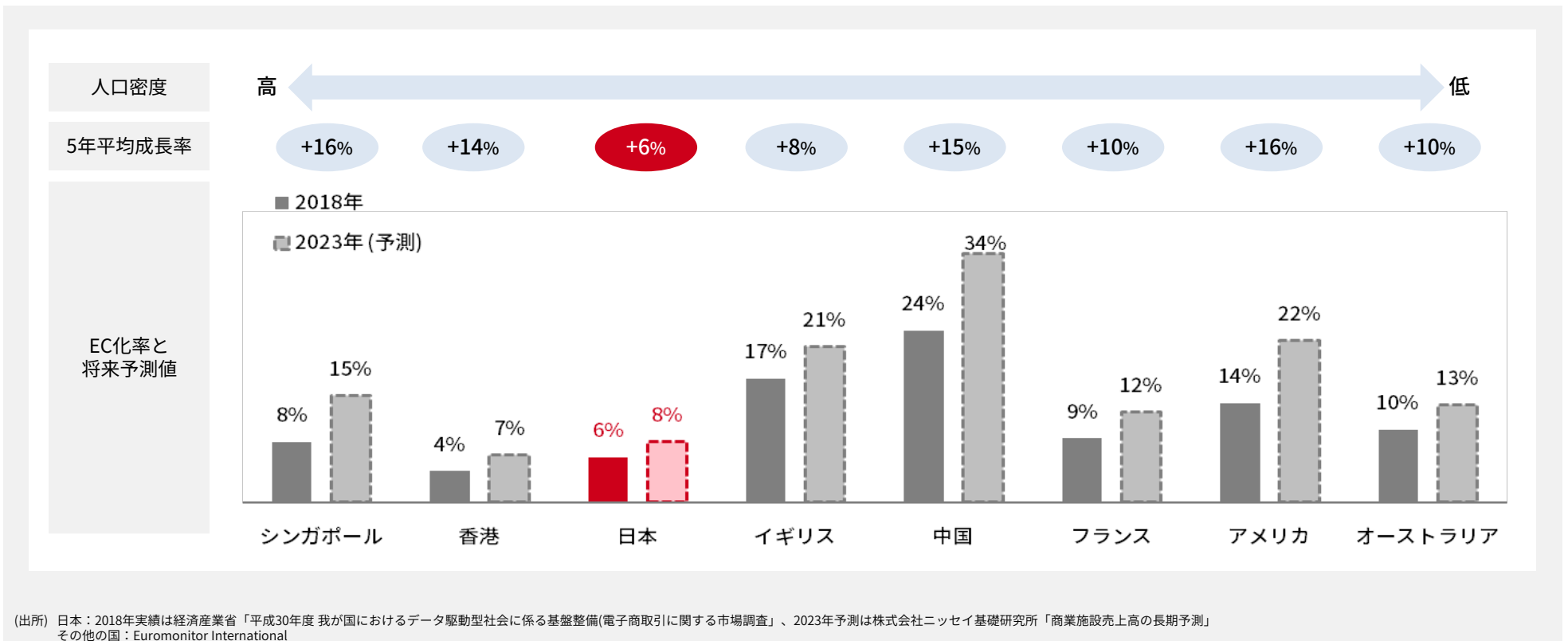
(出所) 日本：経済産業省「平成30年度 我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備(電子商取引に関する市場調査)」
 米国：United States Department of Commerce, "Latest Quarterly E-Commerce Report"
 その他の国：Euromonitor International

世界の人口1,000人あたり店舗面積の推移



(出所) Euromonitor International

世界のEC化率と将来予測

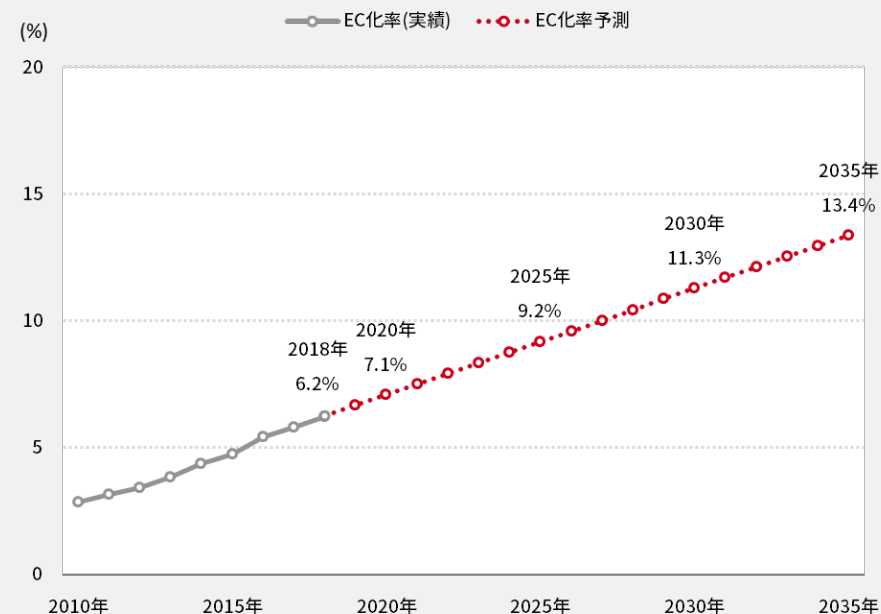


日本の物販系分野のBtoC EC市場規模・EC化率

分類	EC市場規模	EC化率
事務用品、文房具	2,203億円	40.8%
生活家電、AV機器、PC・周辺機器等	16,467億円	32.3%
書籍、映像・音楽ソフト	12,070億円	30.8%
生活雑貨、家具、インテリア	16,083億円	22.5%
衣類・服装雑貨等	17,728億円	13.0%
化粧品、医薬品	6,136億円	5.8%
自動車、自動二輪車、パーツ等	2,348億円	2.8%
食品、飲料、酒類	16,919億円	2.6%
その他	3,038億円	0.9%
合計	92,992億円	6.2%

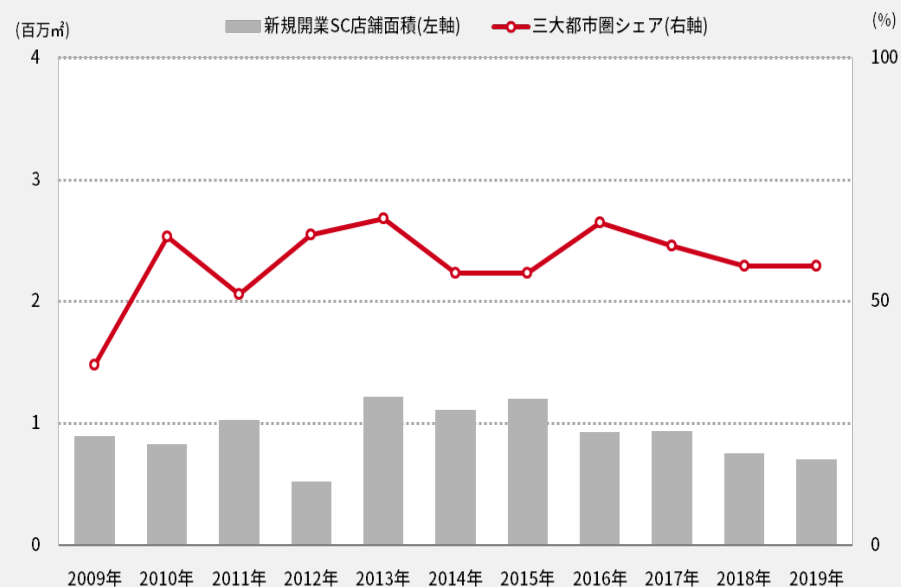
(出所) 経済産業省「平成30年度 我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備(電子商取引に関する市場調査)」

日本のEC化率推移予測



(出所) 2018年までの実績は、
経済産業省「平成30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」

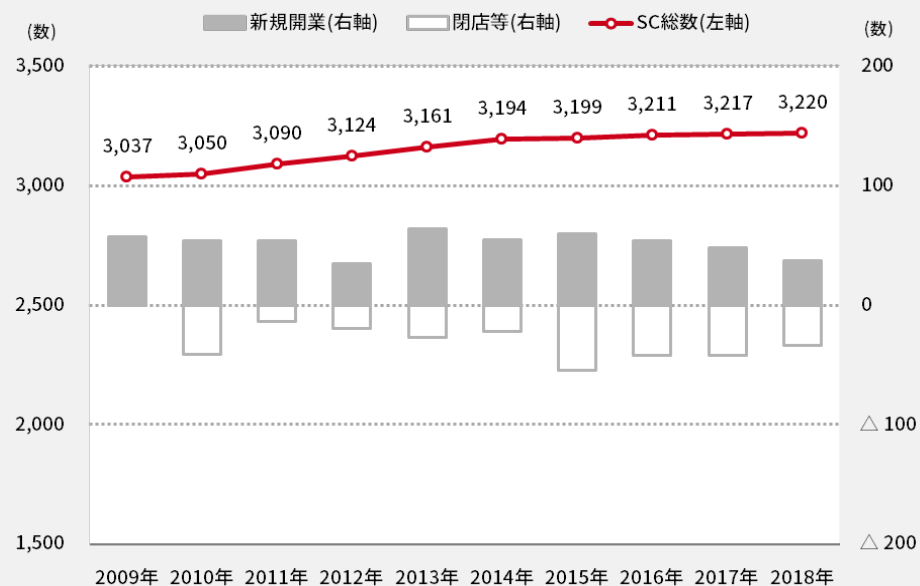
新規開業SCの店舗面積と三大都市圏シェアの推移



(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

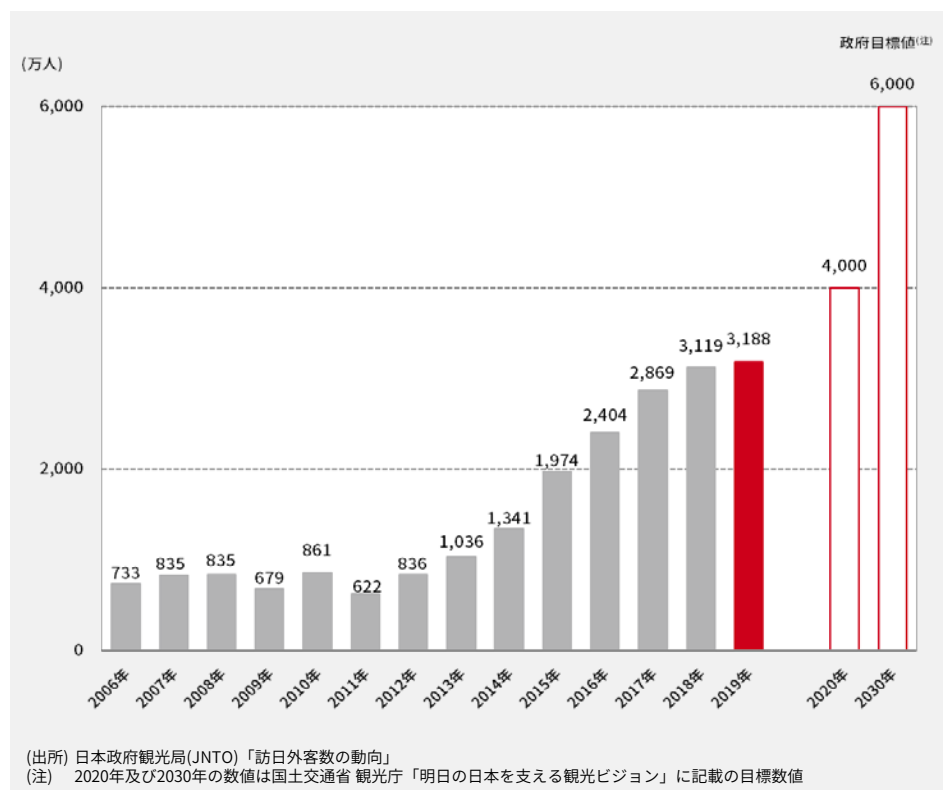
SC総数と新規開業・閉店等SCの推移



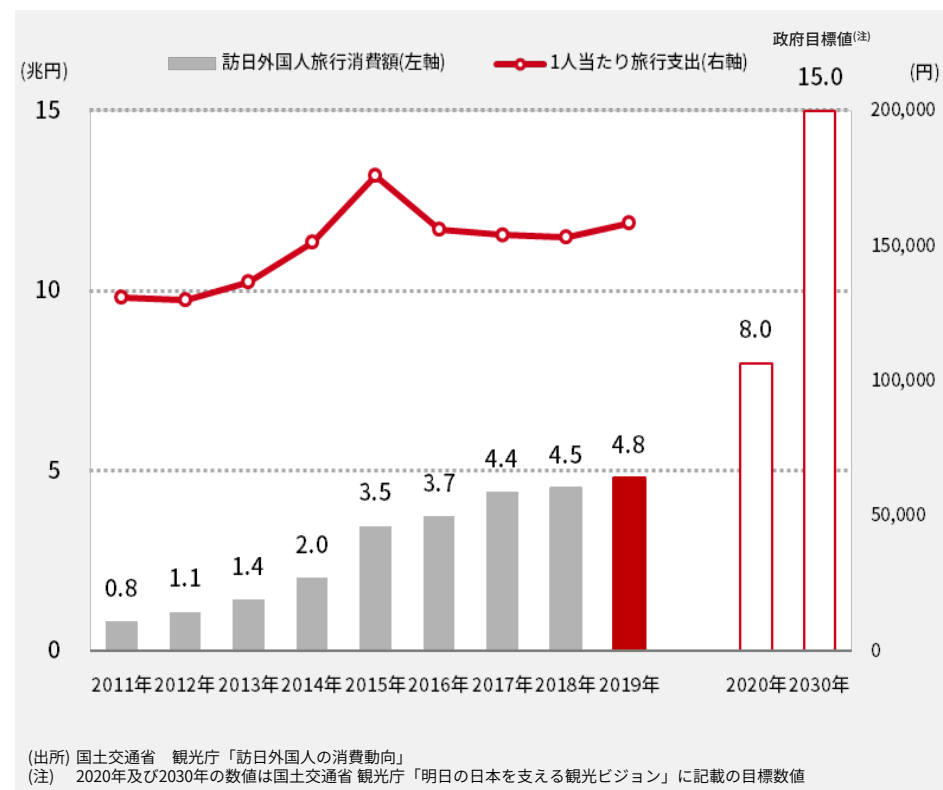
(出所) 日本ショッピングセンター協会「SC白書」

(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

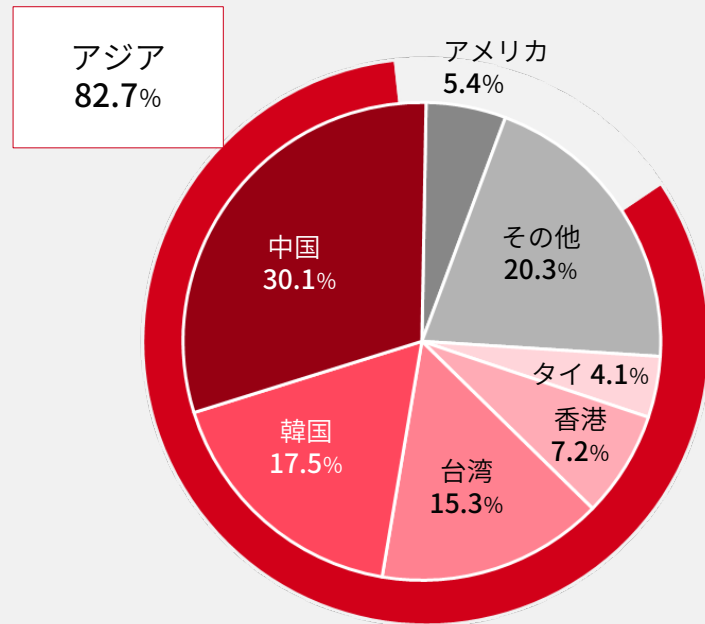
訪日外国人の推移



訪日外国人の旅行消費額

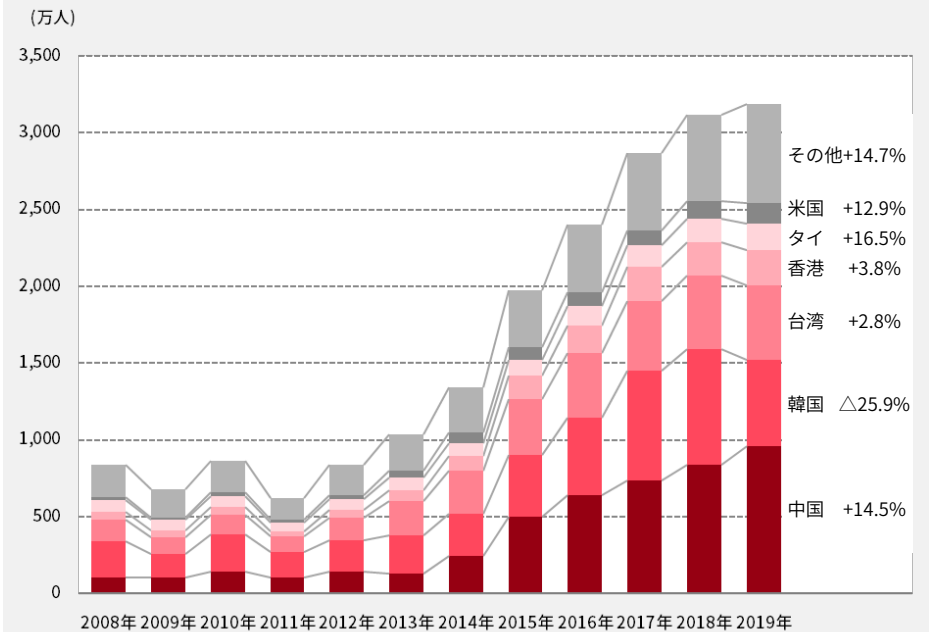


訪日外国人の国別内訳



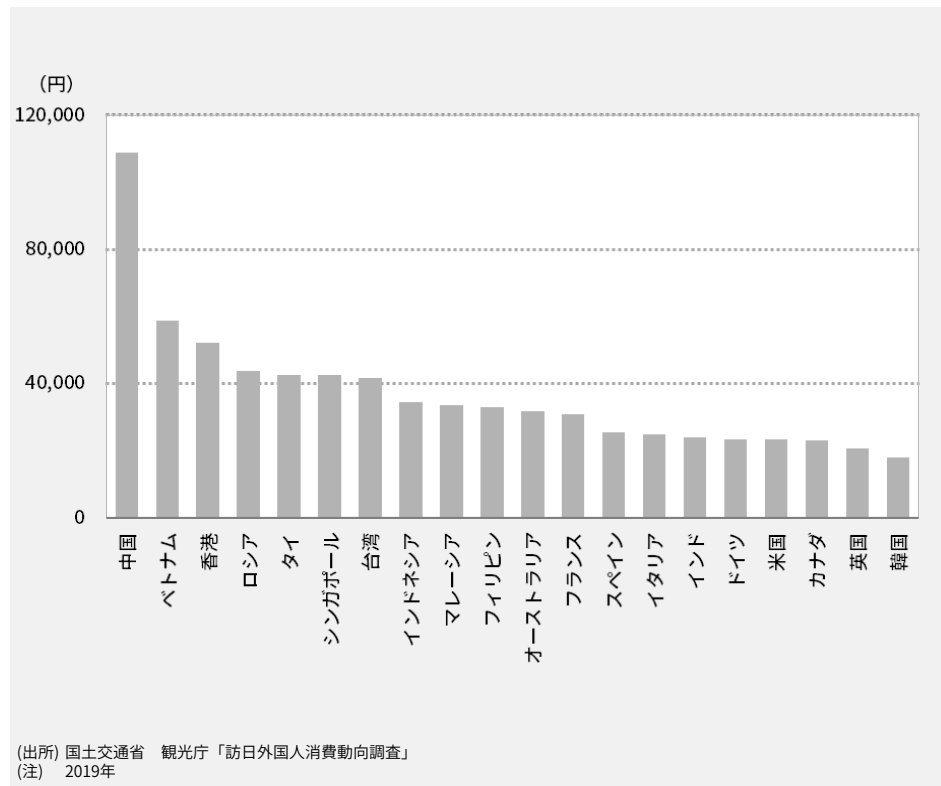
(出所) 日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数の動向」
(注) 2019年

訪日外国人の国別推移

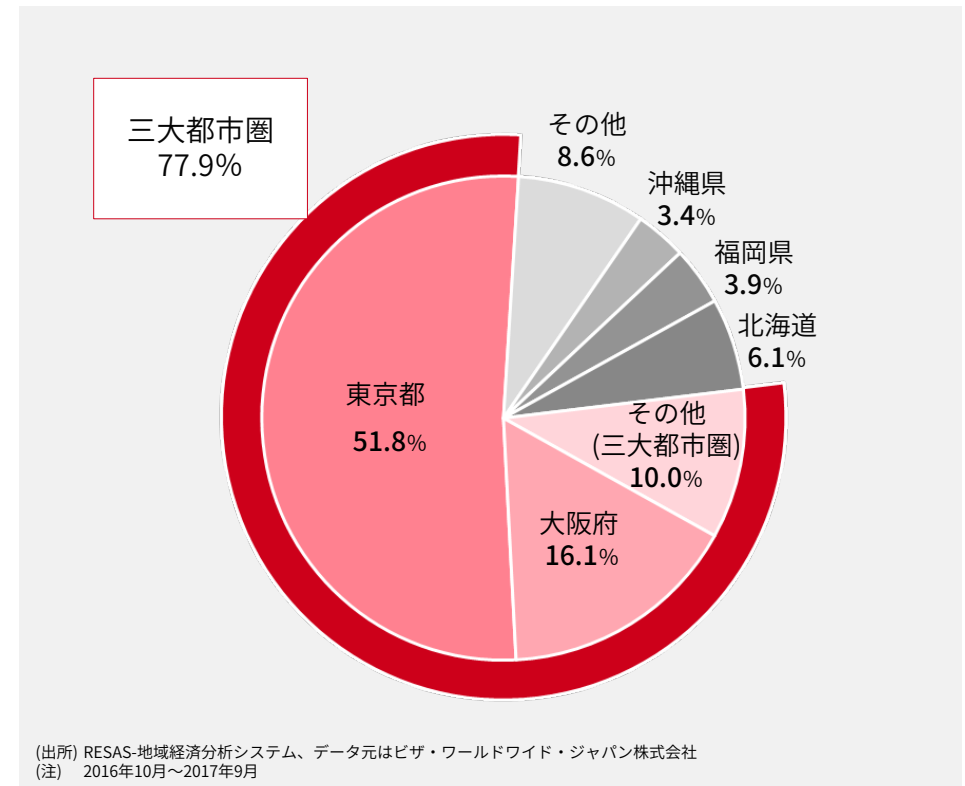


(出所) 日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数の動向」

訪日外国人の1人当たり旅行支出(買物代)



訪日外国人の都道府県別消費構成

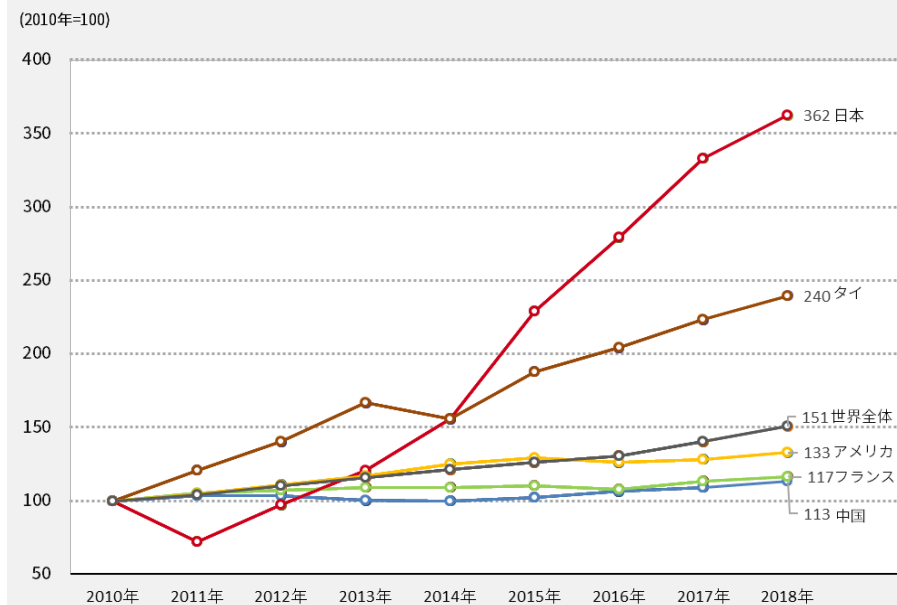


世界のインバウンドランキング

No	国	人数	No	国	人数
1	フランス	8,930 万人	11	日本	3,120 万人
2	スペイン	8,280 万人	12	オーストラリア	3,080 万人
3	アメリカ	7,970 万人	13	ギリシャ	3,010 万人
4	中国	6,290 万人	14	香港	2,930 万人
5	イタリア	6,160 万人	15	マレーシア	2,580 万人
6	トルコ	4,580 万人	16	ロシア	2,460 万人
7	メキシコ	4,130 万人	17	アラブ首長国連邦	2,130 万人
8	ドイツ	3,890 万人	18	カナダ	2,110 万人
9	タイ	3,820 万人	19	ポーランド	1,960 万人
10	イギリス	3,630 万人	20	オランダ	1,880 万人

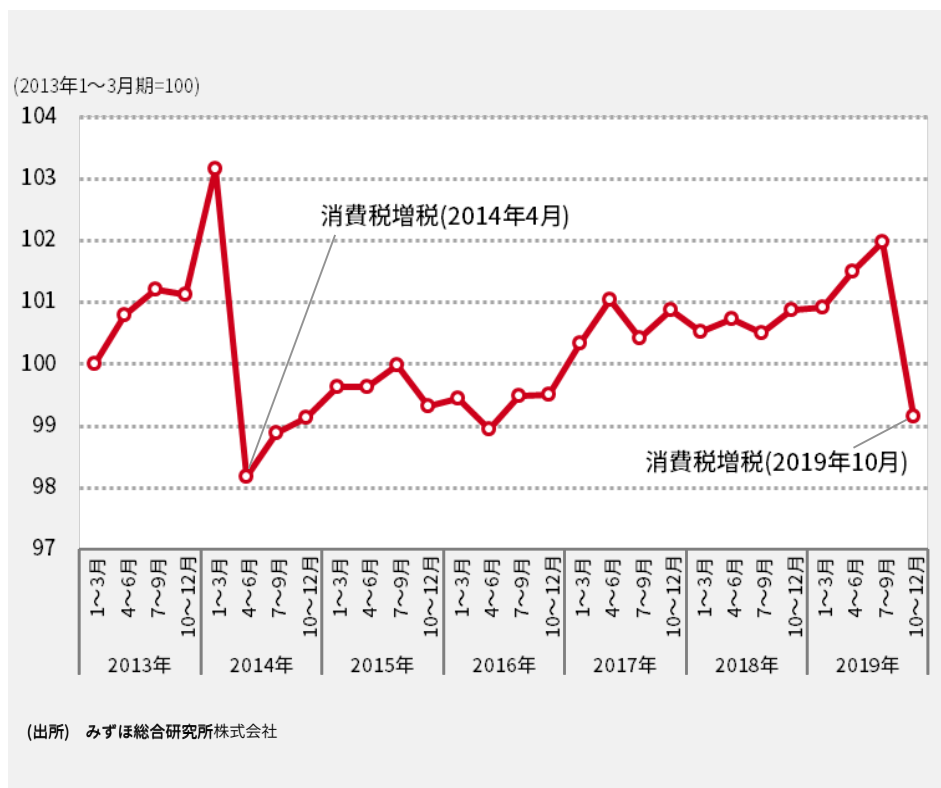
(出所) 世界銀行
(注) 2018年

世界のインバウンド数推移

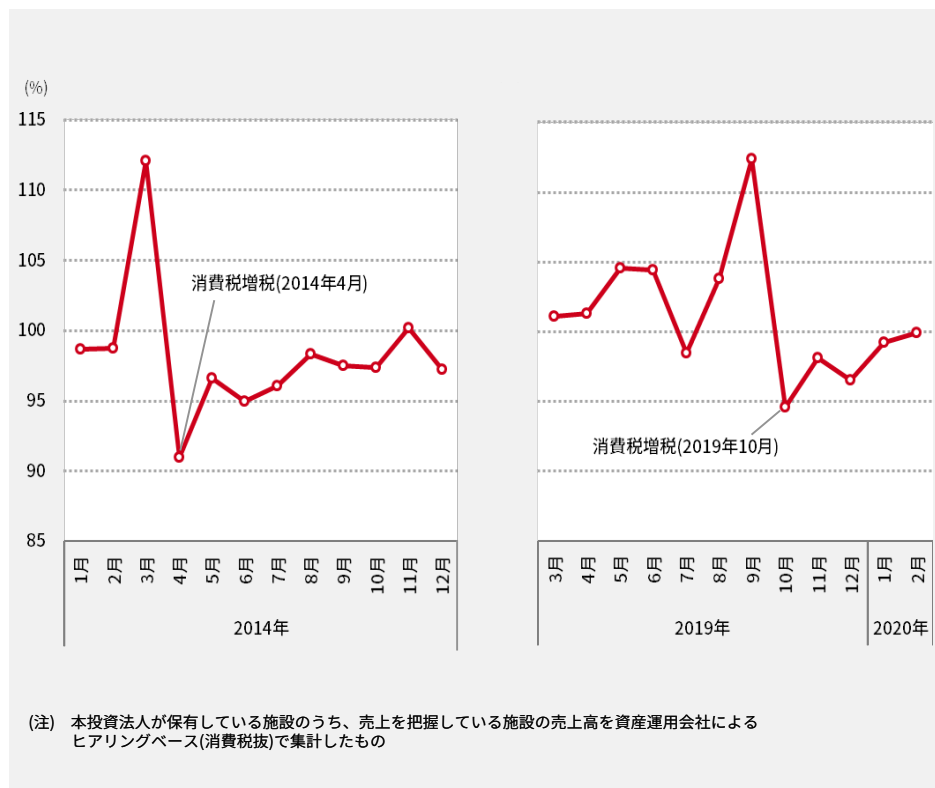


(出所) 世界銀行
(注) 2010年の旅行者数を100として指数化しています

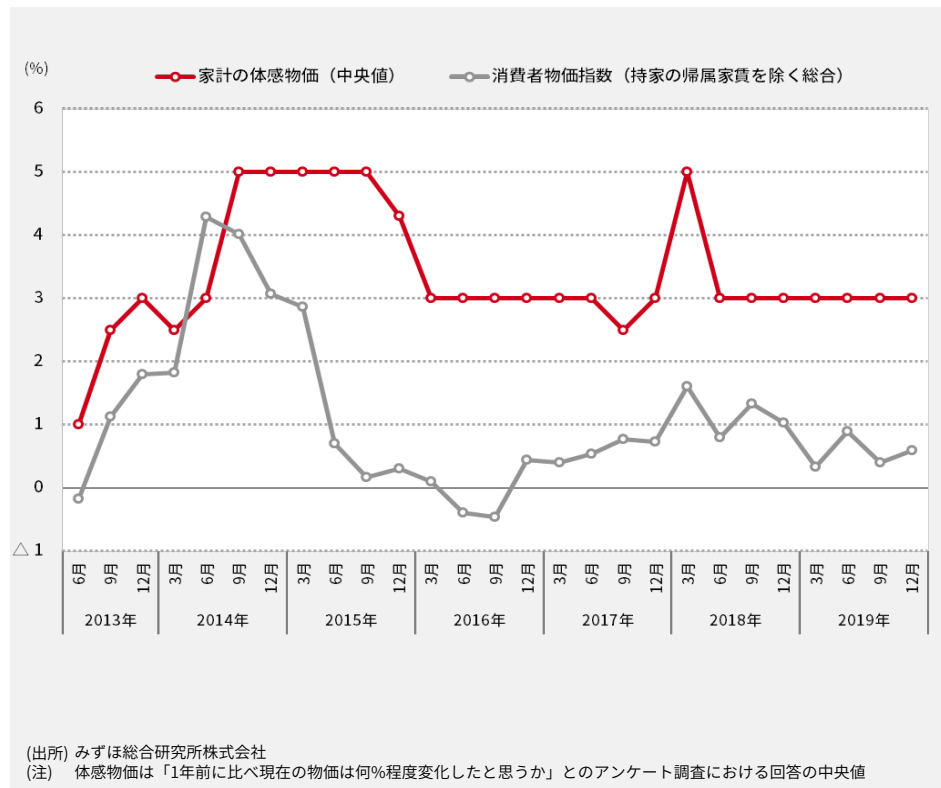
消費支出の推移



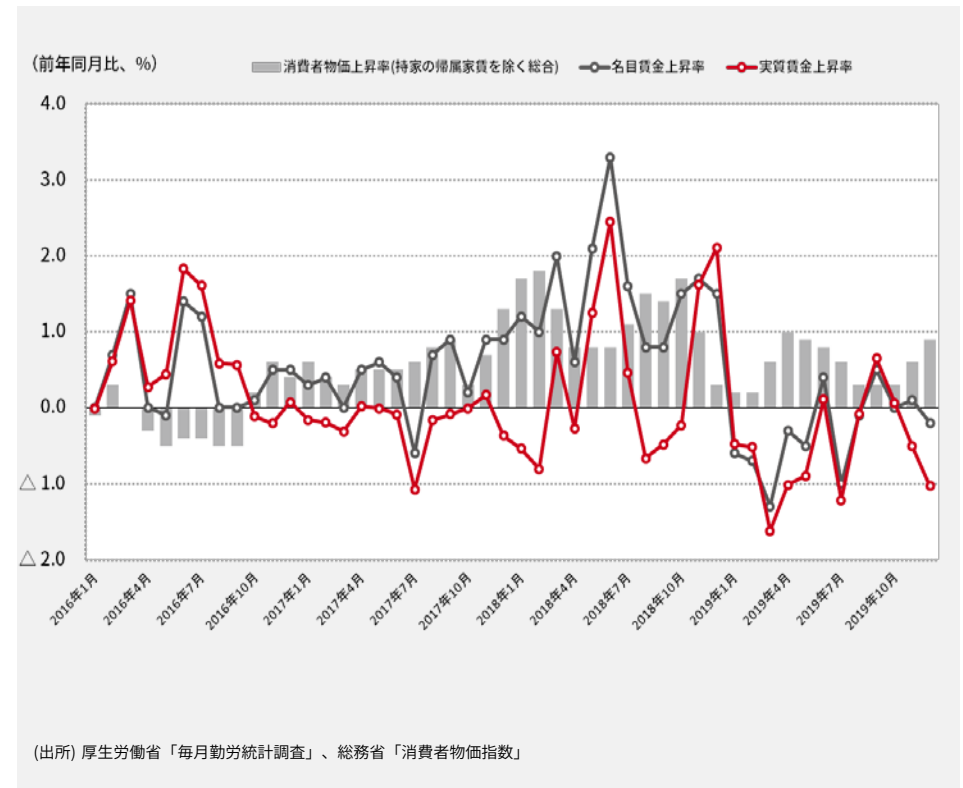
消費税増税(2014年4月・2019年10月)前後のポートフォリオ売上高前年同月比推移



消費者物価と体感物価の推移



消費者物価と賃金の推移



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及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)