

NEWS & RELEASE

本件に関する問い合わせ先

(株)ザイマックス不動産総合研究所

TEL:03-5544-6640 FAX:03-5544-6641

info-rei@xymax.co.jp

全国の大型商業施設面積は、山手線内側の約 1.3 倍(約 86km²)に相当

～京都大学大学院工学研究科建築学専攻加藤直樹研究室との共同研究から～

今までの商業分野における統計は、業態や業種、売上といった小売業者を対象にしたデータが中心で、不動産としての商業施設に着目したものは限られ、全国のストックを網羅的に推計したものはほとんど存在しない(注1)。さらに、オフィス分野においては、定期的に空室率などが公表されているが、商業分野では、これらのフローに関するデータも見当たらない。

そこで今般、ザイマックス不動産総合研究所では、商業分野における基礎データを提供すべく、全国の商業施設のデータベース(注2)を構築し、京都大学大学院工学研究科建築学専攻加藤直樹研究室と共同で、物販面積が 4,500 m²以上ある大型商業施設における物販、サービス、飲食の店舗面積(ストック)を推計した(注3)。

また、ザイマックス不動産総合研究所では、上記から一定基準(注4)に当てはまる約 1,000 施設を『セレクト1000』として選定し、店舗区画の現況調査を行い「空き区画率」を算出した。

《主な結果》

●大型商業施設の店舗面積(ストック)推計

➤ 全国大型商業施設の店舗面積(推計値)は、約 86k m² (= 8,600 万 m²)

- * 大型商業施設とは、物販店舗が 4,500 m²以上ある商業施設としている。
- * 物販、サービス、飲食に分類し、その稼働面積の合計を推計している。

-各区分の面積割合-

物販は大規模小売店舗立地法(大店法立地法)の届出面積、サービス及び飲食はシミュレーションによる推計値(詳細は2～3ページ)

- 業種別では、物販 78.7%、サービス 17.1%、飲食 4.2%
- 施設タイプ別では、郊外幹線道路沿型 33.6%、駅前・駅近辺型 25.4%、郊外住宅街型 12.3%
- 都道府県別では、東京 8.2%、大阪 6.8%、神奈川 6.7%、愛知 6.4%、北海道 4.9%、福岡 4.7%

●主要大型商業施設の店舗空き区画率(詳細は4ページ)

➤ 全国の主要大型商業施設『セレクト1000』における空き区画率は、2.7%

- * 空き区画率とは、全ての区画数に対する空き区画数の割合(面積割合ではない)

引き続きザイマックス不動産総合研究所では、テナントの入居、空き区画の状況調査を定期的に行いデータベースの拡充を図るとともに、調査分析を行い、商業分野の基礎データとして公表していく予定である。

- (注1) 「商業統計」(経済産業省)、「百貨店売上高」(百貨店協会)など。なお、ストック推計に関しては、日本ショッピングセンター協会は、2011年末現在の3,090施設における店舗総面積(約457万㎡)を公表している。
- (注2) ザイマックス商業施設データベースの概要
全国の4,500㎡以上の物販面積を有する商業施設および全国主要都市の物販店舗が25店以上ある主な商業施設(合計約6,000件)、店舗併設型のオフィスビル(約1,500件)、都内主要繁華街の飲食ビル(約140件)を加えた約7,640件の物件情報と約15万店舗区画の、テナント入居状況、空き区画状況を調査して構築したもの。
- (注3) 京都大学大学院工学研究科建築学専攻加藤直樹研究室との共同研究によって導き出した面積推計モデルをあてはめ、全国の商業施設のストック面積を推計している。
- (注4) 「セレクト1000」の選定基準は以下のとおり
物販面積が4,500㎡以上、かつ、店舗区画数が25以上の商業施設のうち、フロアマップ、現地調査等でテナントの入居状況が確認できるもの。

●店舗面積(ストック)推計

【店舗面積(ストック)推計の概要について】

調査対象：・全国の大型商業施設(物販面積4,500㎡以上)5,472棟の店舗142,335区画

データ収集期間：・2012年5月～8月

算出方法：・上記142,335区画について、物販面積は大店立地法の届出面積を適用し(*)、サービス及び飲食は、弊社蓄積データ(458棟、9,590件のテナント契約)を用いて推計した。
・推計では、業種、業態等の分類に対して4種の確率分布を当てはめた面積推計モデルを作成し、モンテカルロシミュレーションを行い、その平均値を採用している。

*全国の大店立地法の届出物件約2万棟のほぼ7割をカバーしている(物販面積ベース)。

【全国大型商業施設ストック推計(㎡)】

※全体推計

	物販	サービス	飲食	合計
面積(㎡)	67,771,085	14,758,989	3,606,656	86,136,730
割合	78.7%	17.1%	4.2%	100.0%

【施設タイプ別ストック推計(㎡)】

タイプ区分	物販	サービス	飲食	合計	割合
ターミナル型	3,305,484	866,549	447,708	4,619,741	5.4%
駅前・駅近辺型	15,869,139	4,795,730	1,205,214	21,870,083	25.4%
商店街型	5,557,357	1,099,574	286,495	6,943,426	8.1%
郊外住宅街型	8,452,822	1,862,336	311,614	10,626,772	12.3%
郊外幹線道路沿型	23,997,187	4,071,361	834,979	28,903,527	33.6%
その他	10,589,096	2,072,380	520,860	13,182,336	15.3%
合計	67,771,085	14,767,930	3,606,869	86,145,884	100.0%

(注) 施設タイプ別、都道府県別毎にシミュレーションを行なうため、結果の数値は他と必ずしも一致しない。

【都道府県別ストック推計（㎡）】

都道府県	物販	サービス	飲食	合計	割合
北海道	3,306,165	734,235	145,162	4,185,562	4.9%
青森県	829,631	128,040	31,037	988,708	1.1%
岩手県	644,908	169,356	36,816	851,079	1.0%
宮城県	1,476,431	275,227	56,768	1,808,426	2.1%
秋田県	632,541	90,706	20,011	743,258	0.9%
山形県	556,589	77,122	14,869	648,579	0.8%
福島県	987,537	165,485	29,569	1,182,591	1.4%
茨城県	1,743,062	352,747	73,050	2,168,859	2.5%
栃木県	1,209,359	188,573	46,305	1,444,236	1.7%
群馬県	1,176,161	167,519	37,042	1,380,722	1.6%
埼玉県	3,587,192	908,996	198,610	4,694,798	5.4%
千葉県	3,760,700	898,342	195,908	4,854,950	5.6%
東京都	5,404,836	1,179,701	492,954	7,077,491	8.2%
神奈川県	4,284,459	1,170,940	303,919	5,759,318	6.7%
新潟県	1,348,214	189,539	49,412	1,587,165	1.8%
富山県	628,208	165,187	30,708	824,103	1.0%
石川県	790,274	171,178	32,180	993,632	1.2%
福井県	435,554	59,134	12,004	506,693	0.6%
山梨県	521,205	82,771	21,451	625,427	0.7%
長野県	1,064,788	188,671	36,027	1,289,486	1.5%
岐阜県	1,136,370	331,368	62,939	1,530,677	1.8%
静岡県	1,605,005	315,544	74,592	1,995,140	2.3%
愛知県	4,195,733	1,113,639	221,826	5,531,198	6.4%
三重県	1,339,745	357,101	57,583	1,754,428	2.0%
滋賀県	1,138,720	190,035	38,162	1,366,917	1.6%
京都府	1,222,905	264,721	69,117	1,556,743	1.8%
大阪府	4,389,014	1,095,071	365,977	5,850,062	6.8%
兵庫県	3,455,402	988,935	214,459	4,658,796	5.4%
奈良県	738,840	212,475	38,460	989,775	1.1%
和歌山県	427,740	70,264	12,175	510,179	0.6%
鳥取県	333,181	59,957	13,159	406,297	0.5%
島根県	288,833	44,794	10,004	343,631	0.4%
岡山県	908,721	149,535	25,747	1,084,003	1.3%
広島県	1,757,315	354,330	84,903	2,196,548	2.5%
山口県	841,943	126,138	28,762	996,842	1.2%
徳島県	283,099	45,808	10,715	339,622	0.4%
香川県	707,557	111,528	25,880	844,965	1.0%
愛媛県	685,246	154,246	32,315	871,807	1.0%
高知県	224,796	41,135	9,148	275,080	0.3%
福岡県	3,265,093	601,123	176,187	4,042,403	4.7%
佐賀県	441,207	68,750	18,472	528,429	0.6%
長崎県	503,911	103,224	22,722	629,857	0.7%
熊本県	927,603	162,847	31,899	1,122,349	1.3%
大分県	668,143	100,561	19,307	788,011	0.9%
宮崎県	513,091	82,353	19,147	614,590	0.7%
鹿児島県	733,156	101,009	23,438	857,602	1.0%
沖縄県	650,902	159,102	35,869	845,873	1.0%
合計	67,771,085	14,769,058	3,606,765	86,146,908	100.0%

（注）施設タイプ別、都道府県別毎にシミュレーションを行なうため、結果の数値は他と必ずしも一致しない。

●空き区画率

【空き区画率について】

調 査 対 象：大型商業施設（物販面積 4,500 ㎡以上）5,472 棟の中から、店舗が 25 以上あり、かつ、フロアマップ、現地調査等により入居状況が確認できた 1,032 棟（『セレクト1000』）

データ収集期間：2012 年 5 月～8 月

算 出 方 法：全区画数（93,588 区画）に対する空き区画数（2,571 区画）の割合
*面積の割合ではない

業種	入居中区画				空き区画	合計
	物販	サービス	飲食	不明*		
区画(数)	55,543	17,493	17,779	202	2,571	93,588
割合	59.3%	18.7%	19.0%	0.2%	2.7%	100.0%

* 不明は、業種区分が判定できなかったもの。

以上