

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4,500m²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86km²(=8,600万m²)

- * 大型商業施設とは、物販店舗が4,500m²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、その稼動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m²)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4,500m²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4,500m²以上、かつ、店舗区画数が25以上の商業施設のうち、プロアマップ、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4,500m²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(m²)】

※全体推計

| | 物販 | サービス | 飲食 | 合計 |
|---------------------|------------|------------|-----------|------------|
| 面積(m ²) | 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(m²)】

| 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 (m²)】

| 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。

※当リリース記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようお願いします。Copyright©2013-XYMAX corporation. All rights reserved

●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4,500m²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