

ショッピングセンターのテナントはどれくらい入居し続けるか？

～平均入居期間と経年による入居継続率の変化について～

2016年3月23日

ザイマックス不動産総合研究所は、2014年5月に「オフィステナント平均入居期間」のレポートを発表（※1）し、オフィステナントがどのくらい入居し続けるのかという調査分析を行った。今回は、商業施設のうち主力施設形態であるショッピングセンターについて、同様の調査分析を行った。

具体的には、テナント数が30以上、または店舗面積が5千坪以上のショッピングセンターにおいて、入居テナントの半分が退去するまでの「テナント平均入居期間」をカプラン・マイヤー法（※2）により推計した。参考として、オフィスビルに入居している商業テナントについても併せて平均入居期間を推計した。

本指標は、所有者・ディベロッパーが不動産収益を想定する際のテナント入れ替え率の目安として、また、商業事業者がテナント出店を検討するショッピングセンターの評価等、不動産経営・利用に関わる様々な場面で活用できるものと考えられる。

※1：2014年5月「オフィステナント平均入居期間」については下記参照

(https://soken.xymax.co.jp/2014/05/26/140526-how_long_will_the_office_tenant_continue_to_stay/)

※2：カプラン・マイヤー法の概要については、当レポート＜分析手法＞参照

調査分析の結果

1) ショッピングセンターのテナント平均入居期間は10.7年

～6年目のテナント年間退去率は約18%と他の年次よりも突出して高い

2) 150坪以上の（準）核テナント平均入居期間は18.8年と長い

150坪未満の小・中規模テナントは6年目を経過すると入居期間が長期化

3) <参考>オフィスビル入居の商業テナントはオフィステナントの傾向と類似

分析結果1) ショッピングセンターのテナント平均入居期間は10.7年

～6年目のテナント年間退去率は約18%と他の年次よりも突出して高い

ショッピングセンターテナントの入居期間による入居継続率の変化が図表1である。入居期間0年(0か月)の100%から、経年によりテナントが退去していくことで、入居継続率が下がる様子が確認できる。

平均入居期間（ちょうど半分のテナントが退去するまでの期間）は10.7年(128か月)であった。特徴は、入居から6年経過時(72か月)の1年間で入居継続率がほぼ垂直に低下している点である。6年目のテナント年間退去率が約18%と他の年次よりも突出して高くなっている（図表2）。

これはショッピングセンターのテナント契約形態が大きく影響を与えている。日本のショッピングセンター開発をリードしている「イオンモール」や「ららぽーと」をはじめ、近年、ショッピングセンター開業時のテナント初回契約期間・形態は、「6年定期借家契約」が最も多いとされる。

ショッピングセンターのテナントはどれくらい入居し続けるか？

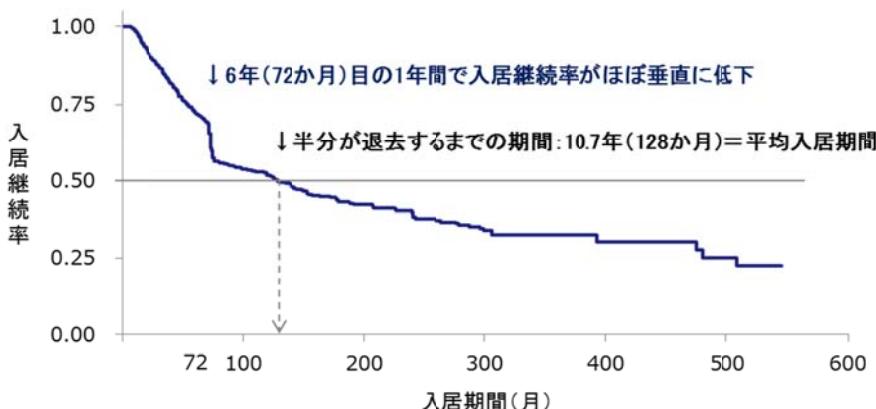
本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

当社の事前の了承なく、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 © 2016 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

また、所有者・ディベロッパーは施設の資産価値を維持向上させるため、初回の契約期間が満了となる6年目のタイミングにあわせリニューアル（テナントの入れ替え等）を実施することが多い。結果、テナント入居継続率の大幅な低下につながっていることがうかがえる。

【図表1】入居期間によるテナント入居継続率の変化



【図表2】年間退去率・累積退去率

<ショッピングセンター>

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年
年間退去率	2%	8%	6%	8%	6%	6%	18%	2%	2%	2%	4%	4%	4%	1%	3%	2%
累積退去率	2%	10%	15%	22%	27%	31%	44%	46%	47%	48%	51%	53%	54%	55%	57%	58%

図表2はショッピングセンターのテナント退去率を表したものである。年間退去率（※3）は、年次の期初に存在したテナントのうち、その1年間で退去した比率を表す。累積退去率（※4）は、カプラン・マイヤー法で求められた図表1の入居継続率から退去率を算出している。

※3：年間退去率 = 1年間で退去したテナント数 ÷ その年の初めに存在していたテナント数

※4：累積退去率 = 1 - その年の入居継続率

分析結果2）150坪以上の（準）核テナントは平均入居期間が18.8年と長い 150坪未満の小・中規模テナントは6年目を経過すると入居期間が長期化

次に、ショッピングセンターテナントを「150坪以上」・「150坪未満」と契約面積別に分類し、入居期間を推計した。

図表3の色の薄い線は契約面積が「150坪以上」のテナント群の結果で、平均入居期間は18.8年(225か月)と長く、図表1でみられた6年経過時の入居継続率の大幅な低下は発生していない。

これらのテナント群はショッピングセンターにおいて（準）核店舗の役割を担い、契約期間が10年～20年と長く設定されるケースが多く、リニューアルの際に入れ替えの対象にならないことが背景にあると考えられる。実際に入居継続率が大きく低下するのは、入居から約20年(240か月)前後であることが確認できる。

ショッピングセンターのテナントはどれくらい入居し続けるか？

本レポート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。

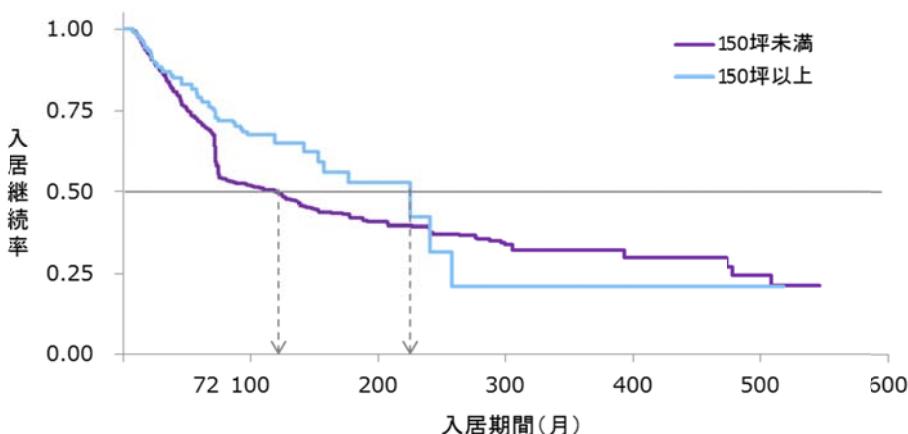
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようお願いします。

Copyright © 2016 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

図表3の色の濃い線は契約面積が「150坪未満」のテナント群の結果で、平均入居期間は約10年(119か月)であった。全体的な傾向は図表1と同様で、入居から6年経過時(72か月)の1年間で入居継続率がほぼ垂直に低下している。6年目のテナント年間退去率が約21%と突出して高くなっている(図表4)。

また、図表3で「150坪未満」のテナント群は6年目を過ぎると、その後10年間の入居継続率の低下は10%強で、退去のペースがなだらかになっている。6年経過時のリニューアルの際に再契約したテナント群は、比較的長期間、施設に入居し続けていることが分かった。

【図表3】面積別 入居期間によるテナント入居継続率の変化



【図表4】面積別 年間退去率・累積退去率

<面積150坪以上>

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年
年間退去率	2%	8%	3%	4%	5%	4%	5%	5%	1%	3%	NA	4%	5%	5%	6%	NA
累積退去率	2%	10%	13%	17%	21%	24%	28%	31%	32%	35%	-	38%	41%	44%	47%	-

<面積150坪未満>

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年
年間退去率	2%	8%	6%	8%	6%	6%	21%	2%	2%	2%	5%	4%	4%	1%	3%	2%
累積退去率	2%	10%	16%	23%	28%	32%	47%	48%	49%	50%	53%	55%	56%	57%	58%	59%

※面積150坪以上の10年目・15年目は該当年に退去したテナントデータが存在しないため、NAとしている

図表4は図表2と同様にテナントの年間退去率・累積退去率を「150坪以上」・「150坪未満」と契約面積別に表したものである。

分析結果3) <参考>オフィスビル入居の商業テナントはオフィステナントの傾向と類似

最後に、オフィスビルに入居する商業テナントについて推計したのが図表5である。平均入居期間は12.7年(152か月)であった。全体の傾向は、2014年5月発表の「オフィステナント平均入居期間」の結果と類似している。

契約期間はオフィステナントと同様に2年が多いが、コンビニエンスストアは20年の長期契約も珍しくない。また、竣工後6年でのリニューアルも通常は発生せず、ショッピングセンターよりも平均入居期間が長くなっていると考えられる。

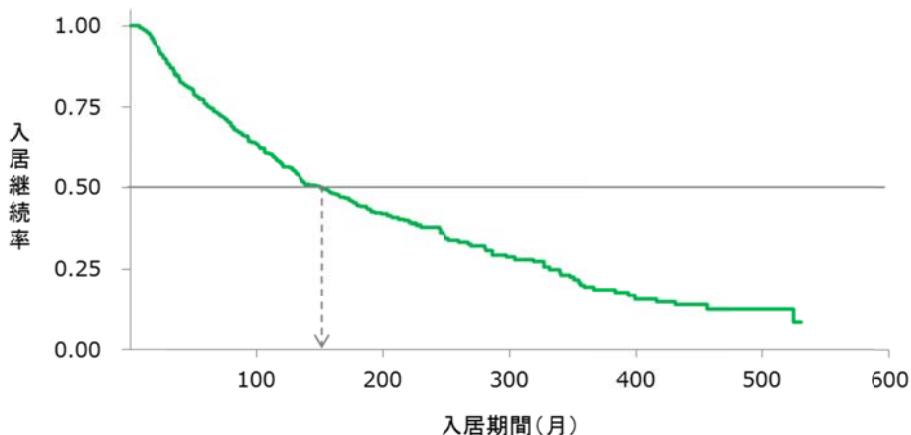
ショッピングセンターのテナントはどれくらい入居し続けるか?

本レポート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。

当社の事前の了承なく、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 © 2016 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

【図表5】オフィスビル入居の商業テナント 入居期間によるテナント入居継続率の変化



【図表6】オフィスビル入居の商業テナント 年間退去率・累積退去率

<オフィスビル入居の商業テナント>

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年
年間退去率	1%	6%	7%	6%	6%	5%	6%	5%	6%	5%	5%	7%	2%	5%	4%	5%
累積退去率	1%	8%	14%	19%	24%	27%	32%	36%	39%	42%	46%	49%	50%	53%	55%	57%

図表6はオフィスビルに入居している商業テナントの年間退去率・累積退去率を表したものである。年間退去率が年次によって大きなばらつきが少ないことが確認できる。

使用したデータ

調査対象	ザイマックスグループで管理運営実績のある、下記に該当するテナント <ul style="list-style-type: none"> テナント数 30、または店舗面積 5千坪以上のショッピングセンター入居テナント（20施設/1,510テナント） ※全1,510テナントの内訳～契約面積「150坪以上」：179テナント・「150坪未満」：1,331テナント オフィスビル入居の商業テナント（236棟/730テナント）
期間	2000.1～2015.12
入居年月	テナントがそのショッピングセンターに初めて入居した年月
退去年月	テナントがそのショッピングセンターから最終的に退去した年月
入居期間	入居年月から退去年月までの期間（月数）
終了フラグ	調査期間末までに退去したテナントと入居中のテナントを区別 <ul style="list-style-type: none"> 退去したテナント：ショッピングセンター（634テナント）/オフィスビル（357テナント） 入居中のテナント：ショッピングセンター（876テナント）/オフィスビル（373テナント）

ショッピングセンターのテナントはどれくらい入居し続けるか？

本レポート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。

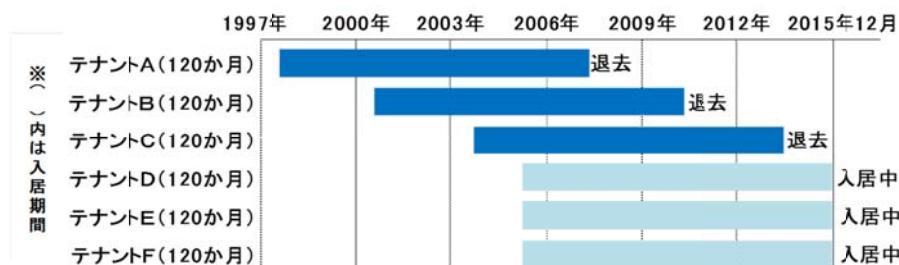
当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようお願いします。

Copyright © 2016 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

<分析手法> - 退去テナントと入居中テナントの扱い

図表7は事例として、同じ入居期間（120か月＝10.0年）である6テナントの入居月と退去月を示したものである。棒の左端が入居月、右端が退去月となる。調査期間末時点（2015年12月）で入居中のテナントは薄い色で表示している。

【図表7】入居月と退去月の分布事例(入居期間120か月)



すでに退去したテナントの入居期間は、調査期間末以降も120か月で変わらない（＝入居期間が確定している）。一方で、入居中テナントの入居期間は、経年とともに増え続け（＝入居期間が確定していない）、将来、退去した時点で初めて確定する。入居中テナントは調査期間末以降も入居期間が伸び続けることを考慮しなければならない。そのため、全テナントの単純平均ではなく、退去テナントと入居中テナントを区別して入居期間を算出するのが適切と考えられる。

そこで、本調査では、前回の「オフィステナント平均入居期間」と同様、医療、工学、マーケティングなどの分野でも用いられる生存時間分析（※5）の一つである、カプラン・マイヤー推定法（※6）を用いて、入居期間について分析を行った。これにより、入居中テナントのような不確定なデータを退去テナントと区別しつつ、入居継続確率の傾向を明らかにすることができます。

※5：生存時間分析

死亡、故障、契約終了をイベントとして、イベントが発生するまでの期間について分析する。医療分野においては薬品投与、手術処置の生存率、信頼性工学では故障率、マーケティング分野では顧客離脱率についてなど幅広い分野で利用されている。本レポートでは、テナントの退去をイベントとし、テナントが退去するまでの期間を分析した。

※6：カプラン・マイヤー推定法（Kaplan-Meier Method）

生存時間分析の一つ。イベント発生データ、調査終了時点までにイベントが発生しなかった打ち切りデータから生存率を推計する手法。本レポートでは退去をイベント、調査期間末時点で入居中のテナントを打ち切りデータ、入居継続率を生存率として分析。また、入居継続率が50%になった時点を平均入居期間と定義している。

参考文献

- 1) John P. Klein, Melvin L. Moeschberger, 打波守訳, 生存時間解析

本レポートに関するお問い合わせ

ザイマックス不動産総合研究所

<https://soken.xymax.co.jp>

TEL: 03 3596 1477 | FAX: 03 3596 1478 | E-MAIL: info-rei@xymax.co.jp

ショッピングセンターのテナントはどれくらい入居し続けるか？

本レポート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。

当社の事前の了承なく、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 © 2016 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.