

これからの商業施設開発と投資

～安定性重視と成長余地への期待～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

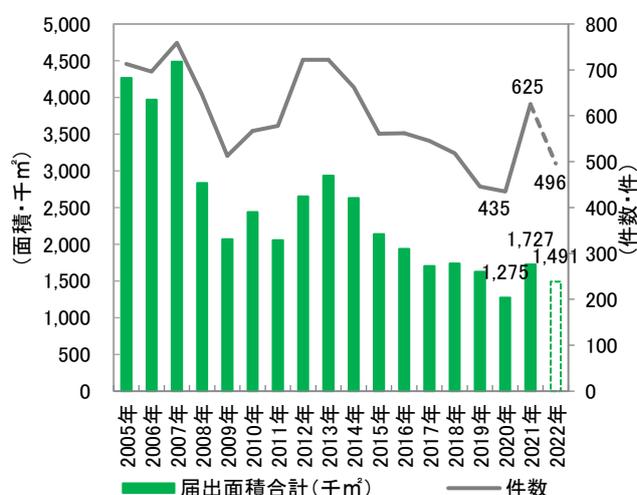
コロナ禍で、不動産アセットの中ではホテルと並んで大きな影響を受けた商業施設であるが、約3年の間に、商業施設を取り巻く環境はどう変わったのか。本稿では、商業施設をテーマに、商業施設の開発動向やJ-REITの商業施設取引を俯瞰し、今後の商業施設投資について考察した。

大店立地法届出にみる、商業施設開発傾向

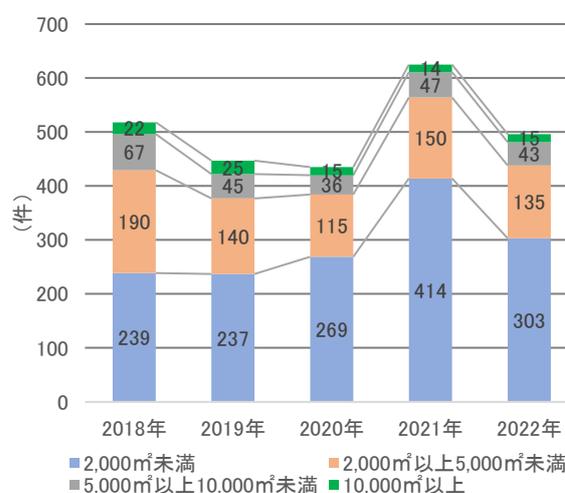
コロナ初年度の2020年の大規模小売店舗立地法（以下、大店立地法）の新設届出は435件、店舗面積合計は127.5万㎡であった。件数、店舗面積合計ともに、2005年以降で最少だった2019年をさらに下回ったが、2021年は増加に転じ、625件、172.7万㎡の届出があった（図表1-1）。2022年は経済産業省の11月集計時点で496件、149.1万㎡の届出があるため、年間の届出件数は500件は超えるとみられる。

届出件数を面積規模別にみると、2022年の届出は店舗面積10,000㎡以上の大型開発が15件となり（図表1-2）、デベロッパーの偏りはみられなかった（図表1-3）。このなかで最大規模は、三井不動産の「（仮称）門真松生町計画」（60,767㎡）で、同社初のらぽーとと三井アウトレットパークの複合型の大型商業施設の開発である。これに次ぐ規模となるのがイオンモールの「（仮称）イオンモール豊川」（50,597㎡）で、愛知県豊川市のスズキ自動車工場跡地の開発で、新設予定日より約半年遅れの2023年春に開業予定となっている。

図表1-1) 大店立地法届出件数・店舗面積推移



図表1-2) 大店立地法新設届出店舗面積規模別推移



※経済産業省「大店立地法新設届出」及び自治体公表資料から弊社作成/2022年は2022年11月時点

図表 1-3) 2022 年の大店立地法新設届出 (2022 年 11 月時点)

No.	大規模小売店舗名	住所	建物設置者名	新設する日	店舗面積(m ²)
1	(仮称)門真松生町計画	大阪府門真市松生町204番3号外	三井不動産	2023/3/1	60,767
2	(仮称)イオンモール豊川	愛知県豊川市白鳥町兎足1番16他3筆	イオンモール	2022/10/1	50,597
3	(仮称)ジョイフル本田吉岡店	群馬県北群馬郡吉岡町字片貝364-1 外	ジョイフル本田	2023/3/30	35,725
4	(仮称)平塚プロジェクト	神奈川県平塚市大神字二之堰780ほか	イオンモール	2023/3/1	30,000
5	(仮称)イオンタウン松原新堂	大阪府松原市新堂四丁目25 外94筆、水路敷	イオンタウン(株)、(株)ハンズマン	2023/9/30	25,895
6	(仮称)ヨドバシカメラ仙台第1ビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡一丁目3番1号	ヨドバシホールディングス	2023/4/11	24,779
7	(仮称)虎ノ門・麻布台地区計画	東京都港区麻布台一丁目1000番1ほか	虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合	2023/7/1	19,000
8	梅田3丁目計画(仮称)	大阪市北区梅田三丁目2番4号 他	日本郵便(株)他2社	2024/3※	18,000
9	カインズ新佐久平店	長野県佐久市佐久平駅南土地区画整理事業4街区	カインズ	2022/11/5	14,708
10	(仮称)テックライフセレクト前橋吉岡店	群馬県北群馬郡吉岡町字七日市526-1 外	ヤマダデンキ	2023/3/30	13,246
11	(仮称)ヤマダデンキ仙台あすと長町店	宮城県仙台市太白区あすと長町三丁目1番2	ヤマダデンキ	2022/8/28	13,160
12	(仮称)IKEA前橋・ユニクロ前橋南インター店	前橋市亀里町2008番	イケア・ジャパン、ユニクロ	2023/3/1	12,959
13	(仮称)マインズ千葉	千葉市中央区富士見二丁目1番 外	千葉駅東口地区市街地再開発組合	2022/12/27	12,639
14	(仮称)マナベインテリアハーツ群馬千代田店	群馬県邑楽郡千代田町大字萱野字権現802-25	マナベインテリアハーツ	2022/11/1	11,975
15	コストコホールセール明和町倉庫店	群馬県邑楽郡明和町矢島512番1 外	コストコホールセールジャパン	2022/12/15	10,503

※竣工日

また、虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合が届け出た「(仮称)虎ノ門・麻布台地区計画」(19,000 m²)が2023年7月新設予定、日本郵便(株)の「梅田3丁目計画(仮称)」(18,000 m²)が2024年3月竣工予定など、都心部の好立地で大型開発が進んでいることがわかる。

2,000 m²未満の小型の開発は303件で、うち195件は建物設置者または出店者がドラッグストアであり、ドラッグストア各社の出店攻勢が続いている。

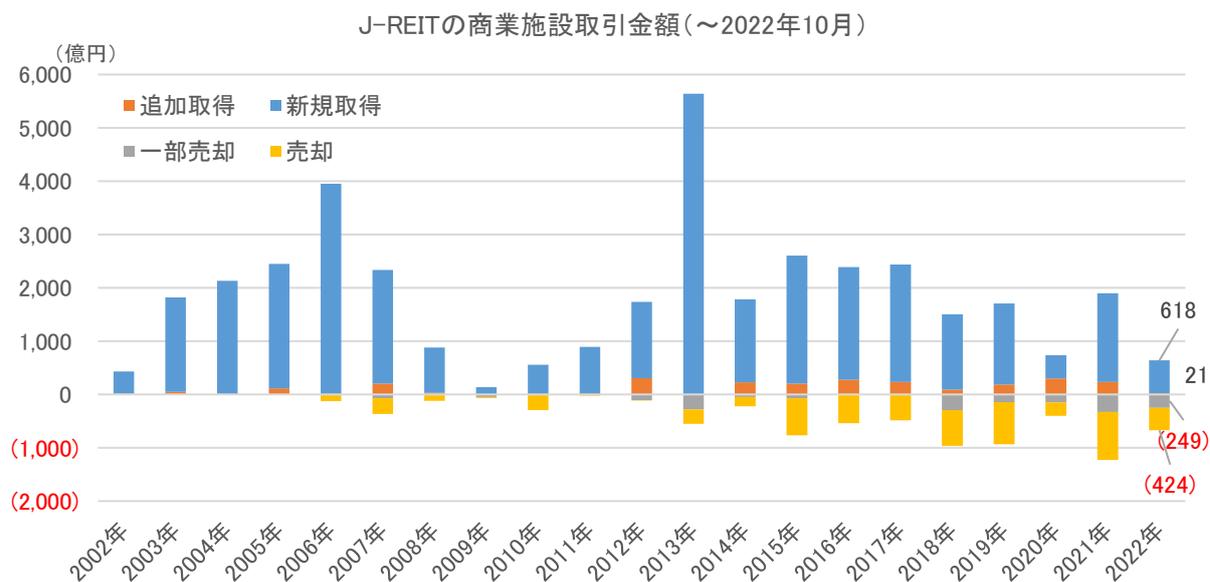
また2019年届出の羽田空港第3ターミナル直結の複合開発「羽田エアポートガーデン」の商業ゾーン「住友不動産ショッピングシティ 羽田エアポートガーデン」の2023年1月の開業が決定した。2020年4月から開業が延期されていたプロジェクトであり、今後の需要回復を見込んだ開業決定である。

J-REITの商業施設取引

図表 2-1 は、J-REITの商業施設の取引金額を時系列でまとめたグラフである。

2002年から2021年までは取得(一部取得含む)金額が売却(一部売却含む)金額を上回り、

図表 2-1) J-REITの商業施設取引金額



※公表日で集計※売却金額が未公表の物件は最終売却時鑑定評価額を集計※底地は除く

ピーク時の2013年には、1年間で5,088億円増加した。しかし、2018～2019年頃から商業施設の売却が増加し、コロナ禍でさらにその傾向が強まり、2022年は10月までの集計値で初めて売却金額が取得金額を上回り34億円の純減となっている。

2022年の商業施設取引の内訳は図表2-2の通りであり、新規取得に大型案件は少なく、複数物件を取得しているのは1投資法人のみで、様子見の傾向がうかがえる。一方で売却物件は増えており、ポートフォリオの更新等を目的とした取引のほかに、配当金確保のための売却もみられるようである。

図表2-2) J-REITの2022年の商業施設取引一覧

区分	証券コード	物件名称	住所	情報公表日	取引日	取引価格(千円)
新規取得	3470	光明池アクト	大阪府堺市南区鴨谷台2-1-3	2022/1/4	2022/1/19	2,040,000
新規取得	3453	キテラプラザ青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台2-2-2	2022/2/24	2022/3/1	2,553,000
新規取得	3453	東松山ショッピングセンター	埼玉県東松山市小松原町11-2、7	2022/4/4	2022/4/28	4,080,000
新規取得	8960	ガリバー八王子みなみ野店	東京都八王子市みなみ野6-20-1	2022/6/27	2022/6/30	1,500,000
新規取得	3468	あべのnini(商業施設)	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋1-5-10	2022/8/1	2022/8/18	9,500,000
新規取得	3492	家電住まいる館×YAMADAweb.com奈良本店	奈良県奈良市柏木町463-4	2022/8/15	2022/9/2	4,850,000
新規取得	8957	二子玉川ライズ	東京都世田谷区玉川12-21-1他	2022/9/14	2023/1/31	20,200,000
新規取得	3453	イーアス春日井	愛知県春日井市六軒屋町東丘22	2022/10/6	2022/10/26	14,490,000
新規取得	3453	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市末広4条1-452	2022/10/6	2022/10/7	1,110,000
新規取得	8979	篠崎ツインプレイス	東京都江戸川区篠崎町7-20-19、21-5	2022/10/14	2022/11/1	1,500,000
追加取得	8953	家電住まいる館YAMADA福岡志免本店	福岡県糟屋郡志免町南里5-2-1	2022/7/20	2023/3/6	701,000
追加取得	3453	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町学園2-188-1	2022/4/4	2022/11/30	169,000
追加取得	3453	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区平口5695	2022/3/24	2022/4/15	1,200,000
売却	8961	新橋駅前MTRビル	東京都港区新橋2-8-5	2022/7/28	2024/2/29	7,266,666
売却	8964	イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市桜が丘2丁目142-1	2022/2/15	2023/6/23	6,650,000
売却	8968	久留米東櫛原SC	福岡県久留米市東櫛原町370-3	2022/10/19	2023/11/30	822,000
売却	8953	イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条3-1-1	2022/7/20	2026/2/27	3,720,000
売却	8953	GBビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前4-9-9	2022/4/20	2022/4/21	1,850,000
売却	3462	一番町steer	宮城県仙台市青葉区一番町3-8-8	2022/1/27	2022/3/18	※5,270,000
売却	3462	駿台あざみ野校	神奈川県横浜市青葉区あざみ野1-4-13	2022/1/27	2022/1/31	※1,170,000
売却	8953	ラウンドワンスタジアム高槻店	大阪府高槻市辻子3-6-4	2022/10/19	2023/4/4	3,320,000
売却	3295	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市中区山下町36-1	2022/9/27	2022/9/28	4,830,000
売却	8954	スポーツクラブ香里園	大阪府寝屋川市日新町2-15	2022/1/31	2022/2/1	1,255,700
売却	3279	A-FLAG北心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場3-10-11	2022/4/27	2022/6/30	5,100,000
売却	3492	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市末広4条1-452	2022/10/6	2022/10/7	1,110,000
一部売却	8961	新橋駅前MTRビル	東京都港区新橋2-8-5	2022/7/28	2023/2/28	7,266,666
一部売却	8961	新橋駅前MTRビル	東京都港区新橋2-8-5	2022/7/28	2023/8/31	7,266,666
一部売却	8964	イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市桜が丘2丁目142-1	2022/2/15	2022/6/24	950,000
一部売却	8964	イトーヨーカドー東大和店	東京都東大和市桜が丘2丁目142-1	2022/2/15	2022/12/23	1,900,000
一部売却	8968	久留米東櫛原SC	福岡県久留米市東櫛原町370-3	2022/10/19	2023/2/28	411,000
一部売却	8968	久留米東櫛原SC	福岡県久留米市東櫛原町370-3	2022/10/19	2023/8/31	1,507,000
一部売却	8953	イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条3-1-1	2022/7/20	2024/8/30	1,860,000
一部売却	8953	イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条3-1-1	2022/7/20	2025/2/28	1,860,000
一部売却	8953	イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条3-1-1	2022/7/20	2025/8/29	1,860,000

※取引価格非開示のため最終売却時鑑定評価額を記載

まとめ

2022年はコロナ収束には至らないが、行動制限はなく、感染防止対策が一般化して人出が回復する中で、商業施設の先行きに対する警戒感はやや和らいできたように見受けられる。商業施設開発については、停滞期は脱し、大手デベロッパーによる大型の開発や、需要の回復を見込んだ動きがみられる。小型の商業施設の出店もドラッグストアを中心に旺盛である。

J-REITの取引を見ると、商業施設投資に対する慎重姿勢がうかがえる。コロナ前からの我が国の少子高齢化や消費行動の変化などを踏まえた商業施設の選別、ポートフォリオの再構築は必須と考えられる。

これらの外部環境から、今後の商業施設投資については、安定性重視か成長余地への期待か、投資方針の舵取りは難しい局面にあるが、需要回復を見込んだ開発物件の増加を背景に、商業施設投資の活発化が期待される。

免責事項

当レポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いします。

株式会社ティーマックスは、累計2万件の不動産デューデリジェンス実績をもつ不動産評価会社です(不動産鑑定業東京都知事(4)第1823号)。

不動産評価のリーディングカンパニーとして、全国のおフィス、住宅からオペレーショナルアセットまで多様な投資用不動産の評価サービスを提供すると同時に、調査研究事業では不動産投資インデックスの開発・配信や、不動産マーケット全般の調査・分析を行っています。

「マーケット・レビュー」は、ティーマックスがさまざまな角度から不動産市況を分析、紹介するレポートで、奇数月20日(休日の場合翌営業日)に配信しています。

過去のレポートはホームページで公表しています。

<http://www.tmaxv.co.jp/> (弊社ホームページトップ)→レポート

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : ff_t@tmaxv.co.jp