

# 郊外型 SC をモデルに業種 MD と ML 賃料への影響を分析 コロナ禍におけるショッピングセンターに係る考察

## はじめに

政府は2020年4月、新型コロナウイルスの蔓延により、国民の生活と経済に重大な影響を及ぼす恐れがあるとして、首都圏を皮切りとして全国に緊急事態宣言を発令した。これにより不要不急の外出自粛が要請され、多くの商業店舗の経営状態は不振に陥った。これは集客力を擁するショッピングセンター(以下 SC)も例外ではなく、2020年4月の既存 SC 前年同月比売上高は▲68.8%(日本 SC 協会 統計データより)となった。

5月25日に緊急事態宣言は解除され、外出する人の数も増加したことから、今後 SC の運営も快方に向かうものと思料される。しかし、一方で抗体保有率からみた第2波の襲来も懸念される。

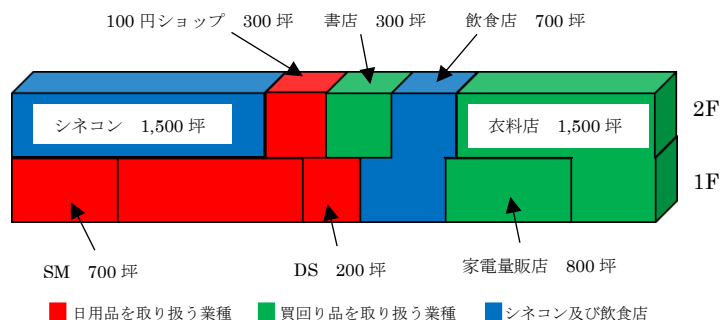
そこで、これまでのコロナショックの状況に基づき、国内で再び感染拡大した場合、以下の想定 SC を前提として、新型コロナが及ぼす影響をテナント業種ごとの売上やテナント賃料、SC の ML 賃料に着目して比較検討することにより、テナント定着性や環境変化リスクに適した業種構成を考察する。尚、本稿の考え方は、SC を取り巻く競合環境、消費人口、テナント動向などの商業環境リスクにも応用できると考えられる。

## ◆コロナ感染拡大の影響を踏まえた SC の売上、エンドテナント賃料

本稿では、住宅地に近い郊外型の SC(総賃貸面積 7,000 坪)(※)を前提に、当該 SC の代表的なテナント業種ごとに一般的と思われる賃料形態(固

定賃料、固定賃料+歩合賃料、完全歩合賃料の3タイプ)を想定した。その上で、将来的な商業環境リスクを考慮した場合、業種ごとの売上高、賃料負担率、エンド賃料及び ML 賃料の変化について、直近の商業動態統計調査や代表企業、各業界団体の公表データ等を基に推定した(【別表1】【別表2】)。尚、SC 内の各業種の売上高は、その立地条件や SC 競争力の程度等、様々な要因に影響されるものであるが、これらの要因を考慮外とする。

(※)想定 SC イメージ図



## 1.業種区分(日用品を取り扱う業種)の変化

日用品を取り扱う業種であるスーパーマーケットやホームセンター、100円ショップ、ドラッグストアについては、緊急事態宣言を受けて営業時間を短縮した店舗もあったが、多くの都道府県では休業要請の対象外となったため、外出自粛に伴う巣ごもり需要も相俟って、売上は増加するものと考えられる(次頁【図1】参照)。

【別表1】の推定値によれば、固定賃料であるスーパーマーケットやホームセンター、ドラッグストアは売上高上昇により賃料負担率は各々4.4%、

7.0%、5.6%となり安定し、完全歩合賃料の100円ショップの賃料は約9%上昇する。

### 2.業種区分（買回り品を取り扱う業種）の変化

買回り品を取り扱う業種である家電量販店や書店、衣料品店は、緊急事態宣言を受けての外出自粛、自主的な営業休止により、その影響が売上の減少に繋がるものと思料される。

その結果、【別表1】の推定値によれば、固定賃料である家電量販店はリモートワーク需要や在宅時間の長期化によるゲーム需要増加等のプラス面はあるが、全体的には売上高微減となり賃料負担率は5.6%となる。書店や衣料品店は、固定賃料+変動賃料による賃料形態のため、売上減の影響が賃料減に繋がりがづらく、賃料負担率はそれぞれ10.7%、12%となる。実際のSC運営面では固定賃料部分の見直しもあるようだ。

### 3.業種区分（シネコンや飲食店）の変化

シネコンや飲食店の売上は減少するものと推定される。

【別表1】の推定値によれば、飲食店の売上減に伴い、賃料負担率は12%となる。特に固定賃料で

あるシネコンは、休業要請の対象業種となったことによる売上減に伴い、賃料負担率は急上昇する。

### ◆今後の新型コロナウイルス感染再拡大に対して低リスクのSC

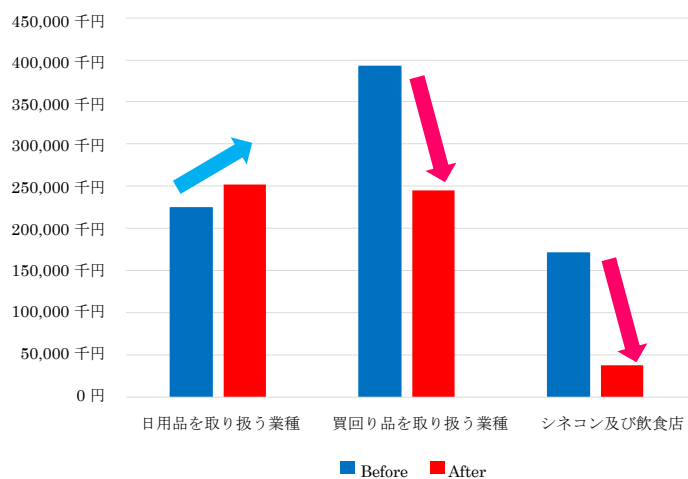
今後、再び新型コロナウイルスの感染が拡大した場合、日用品を取り扱う業種は、売上増、固定賃料であれば賃料負担率の低下が予測されるため、テナント定着性はより強まり、SCの運営面ではプラスとなる。一方、書店や衣料品店、シネコン、飲食店は、売上減、賃料負担率の上昇、テナント退去リスクが懸念され、SCの運営面ではマイナスである。

また【別表2】によれば、新型コロナ感染拡大後、ML負担率は概ね100%となり、賃借人（マスターレシー）の利益や空室損失などのコストを考慮すると、現行のML賃料の支払いが困難になるため、賃貸人（SC所有者）はマスターレシー側からの賃料減額要請を受けることが懸念される。

このような商業環境リスクの回避に優れているのは、日用品を取り扱う業種のテナント構成割合が大きいSCであるといえ、売上高と賃料収入の確保の観点からは、投資対象としての安全性が担保されやすいと思料される。但し、単純に日用品を取り扱う業種の構成割合を高めれば良いという事ではなく、SCにとってその集客力に繋がるファッションブランドやシネコン、飲食店なども含めた複合用途としての魅力も重要であることは言うまでもない。

（注）本稿は、新型コロナウイルスの影響を直近の公表データ等における売上高の変化のみで判断しているものであり、今後の各業種、SCの防疫や3密回避の対策や人々の行動変容等によっても感染リスクの影響度は変化し改善すると考えられます。

【図1】新型コロナウイルス感染拡大による各業種の売上高の変化



【資料】

【別表1】郊外型SCの想定と新型コロナ感染拡大の影響に伴う変化

		賃貸面積	新型コロナ感染拡大の影響	月坪効率	月上高	賃料負担率	賃料(総額)	賃料(単価)	賃貸借契約条件
日用品を取り扱う業種	スーパーマーケット(1区画)	700坪	Before	155,000円/坪	108,500,000円	5.0%	5,425,000円	7,750円/坪	固定賃料
			After	176,000円/坪	123,200,000円	4.4%	5,425,000円	7,750円/坪	
	ホームセンター(1区画)	1,000坪	Before	64,000円/坪	64,000,000円	8.0%	5,120,000円	5,120円/坪	固定賃料
			After	73,000円/坪	73,000,000円	7.0%	5,120,000円	5,120円/坪	
	ドラッグストア(1区画)	200坪	Before	140,000円/坪	28,000,000円	6.0%	1,680,000円	8,400円/坪	固定賃料
			After	151,000円/坪	30,200,000円	5.6%	1,680,000円	8,400円/坪	
100円ショップ(1区画)	300坪	Before	79,000円/坪	23,700,000円	8.0%	1,896,000円	6,320円/坪	完全歩合賃料(歩合率8%)	
		After	86,000円/坪	25,800,000円	8.0%	2,064,000円	6,880円/坪		
取り回し品を扱う業種	家電量販店(1区画)	800坪	Before	163,000円/坪	130,400,000円	5.0%	6,520,000円	8,150円/坪	固定賃料
			After	146,000円/坪	116,800,000円	5.6%	6,520,000円	8,150円/坪	
	書店(1区画)	300坪	Before	90,000円/坪	27,000,000円	8.0%	2,160,000円	7,200円/坪	固定(最低保証売上高の14%) +歩合(歩合率4%)
			After	54,000円/坪	16,200,000円	10.7%	1,728,000円	5,760円/坪	
	衣料品店(複数区画)	1,500坪	Before	157,000円/坪	235,500,000円	10.0%	23,550,000円	15,700円/坪	固定(最低保証売上高の12%) +歩合(歩合率4%)
			After	75,000円/坪	112,500,000円	12.0%	13,500,000円	9,000円/坪	
シネコン	1,500坪	Before	40,000円/坪	60,000,000円	15.0%	9,000,000円	6,000円/坪	固定賃料	
		After	0円/坪	0円	∞	9,000,000円	6,000円/坪		
飲食店	飲食店(複数区画)	700坪	Before	158,000円/坪	110,600,000円	10.0%	11,060,000円	15,800円/坪	固定(最低保証売上高の12%) +歩合(歩合率7%)
			After	54,000円/坪	37,800,000円	12.0%	4,536,000円	6,480円/坪	
合計	7,000坪	Before	-	787,700,000円	-	66,411,000円	-		
		After	-	535,500,000円	-	49,573,000円	-		

【別表2】ML賃料の新型コロナ感染拡大の影響に伴う変化

新型コロナ感染拡大の影響	転貸部分(エンド賃料)	ML負担率	ML賃料(総額)	ML賃料(単価)
Before	66,411,000円	75%(※1)	49,808,250円	7,100円/坪
After	49,573,000円	100%(※2)	49,808,250円	7,100円/坪

(※1)転貸部分の空室リスクや修繕更新費用、PMフィー等の負担を考慮した。

(※2)「ML賃料/エンド賃料」(小数点以下四捨五入)により求めた。