

※本資料は、「不動産マーケットリサーチレポート（2024年7月発行・要約版）第4章／不動産賃貸市場・商業施設編」から一部抜粋し、一般読者向けに加筆修正したものです。

不動産市場・ショートレポート（商業施設市場）

売上は増加しているが、淘汰が進むショッピングセンターの今後

2025年2月5日

投資調査部 副主任研究員
中西 一真

三井住友トラスト基礎研究所

SCの既存店ベース売上は好調で、コロナ禍前を上回る推移

- SC※の売上動向（既存店ベース）を立地別にみると、多様な商業機能が集積する「中心地域」のSCでは、ファッションなどの買い回り品を扱うテナントが多いことから、コロナ禍には不要不急とされて売上は大きく減少した。ただし、2023年以降には、外出の増加や訪日客の回復に伴い、同売上は順調に回復し、2024年は2018年の水準を概ね上回って推移している。

※SCはショッピングセンターの略。一般的に、中大型の郊外型SC(=周辺地域)の認知度が高いが、大都市の駅周辺や繁華街に立地する、都心型SC(=中心地域)も存在する

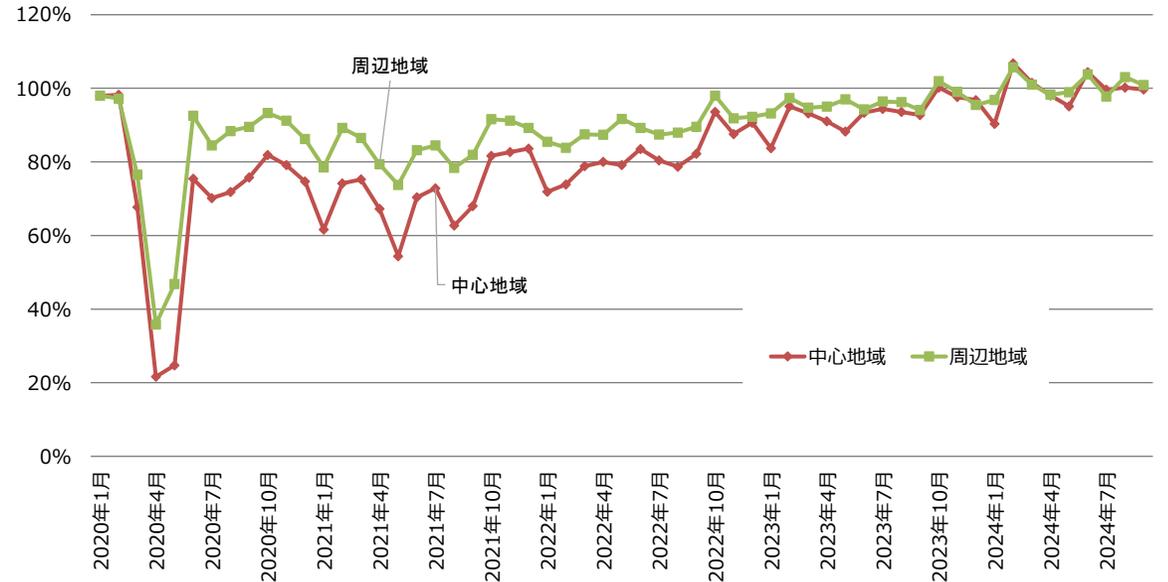
- 一方で、ロードサイド立地や低層建物が多い「周辺地域」のSCは、食品スーパーなどの最寄り品を扱うテナントを核とすることが多いため、コロナ禍における売上は中心地域ほどは落ち込まなかったが、それでも、広域商圈を対象とするRSC※の利用者減などから、売上は減少した。ただし、2023年以降には、レジャー機会の増加から日本人の行動範囲が広がり、RSCを中心に利用者数が回復。2024年は、周辺地域のSCの売上も、中心地域と同様に概ね2018年水準を上回って推移している。

※RSCはリージョナルショッピングセンターの略。一般的に、店舗面積4万㎡以上で広域を商圈とする大型商業施設。

- 今後は、訪日客増加の恩恵が見込める中心地域では、売上のさらなる増加が予想される。一方で、利用者のほとんどが日本人である周辺地域のSCでは、人口減少が加速する中で、さらなる売上の増加は期待しづらい。

SCの売上推移

2018年同月比



出所) 日本ショッピングセンター協会「SC販売統計調査報告」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1) 既存店ベース。消費税を含む。

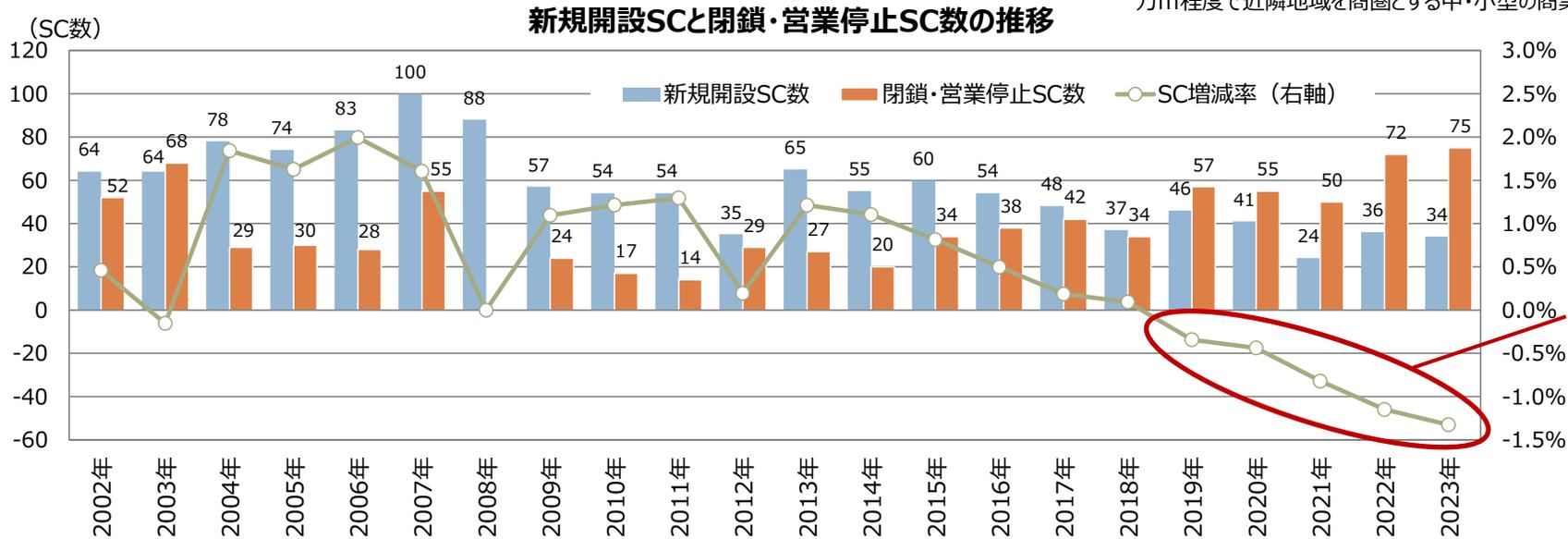
注2) 中心地域：人口15万人以上の都市（東京23区を含む）で商業機能が集積した中心市街地。周辺地域：上記中心地域以外の全ての地域

注3) 2019年は10月に消費税増税があったため、売上が大きく変動している。そのため2018年比で売上動向を示している

利用者ニーズに沿わないSCの淘汰が進む

- 大店立地法が施行された2000年以降、SCは周辺地域を中心に大量に開設され、SC数は大きく増加してきた。ただし、2010年頃からは、商圈人口減少やEC市場の拡大を受けて、SC数の増加は弱まり、2019年にはSC数が減少に転じた。前述した既存店ベースの売上回復は、このように競合環境が緩和された影響もあると考えられる。
- 人口減少が続く中で、建築費高騰によってSCの新規開設はより困難となり、SC数は減少し続けることが予想される。さらなる競争環境の緩和によって生き残るSCの売上は維持されやすいが、生き残りには、集客力が高い立地や利用者ニーズを見極めることが重要となる。
- 今後は、単身世帯や共働き世帯の増加によって、より生活圏に近い場所で日常の買物を完結させるニーズが高まると予想される。そのため生活圏に近接したNSC※は、インバウンド需要が見込めない周辺地域においても、淘汰されにくい。一方でRSCは、日常の買物客をNSCに、またファッション等の買物客をECに奪われやすいことから、淘汰が進みやすい。生き残りには、サービスや飲食による体験消費など、買物以外の訴求力が求められる。

※ NSCはネイバーフッドショッピングセンターの略。一般的に、店舗面積3千～1.5万㎡程度で近隣地域を商圈とする中・小型の商業施設



SC数は減少し続けている

出所) 日本ショッピングセンター協会公表資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注1) 閉鎖・営業停止SC数 = 前年末のSC数 + 新規開設SC数 - 当年末のSC数、SC純増率 = (新規開設SC数 - 閉鎖・営業停止SC数) ÷ SC数

注2) 2007年以前は旧SC基準。基準変更のため、2008年の閉鎖・営業停止SC数は算出できない。また閉鎖・営業停止SC数には営業を継続しているがSC基準を満たさなくなったSCを含んでいる

当社発行「不動産マーケットリサーチレポート」のご案内

本レポートは、当社の有償レポート「不動産マーケットリサーチレポート(年2回発行)」をもとに、一般の読者に向けて再編集したものです。将来予測を含む同有償レポートの内容および購入につきましては、当社HP (https://www.smtri.jp/service/report/market_research_report.html) をご参照下さい。

【お問い合わせ】投資調査部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見直し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
5. 当社が行う業務に関して、当社および当社と密接な関係にある者が、お客さまから金銭または有価証券をお預かりすることはございません。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

<https://www.smtri.jp>