

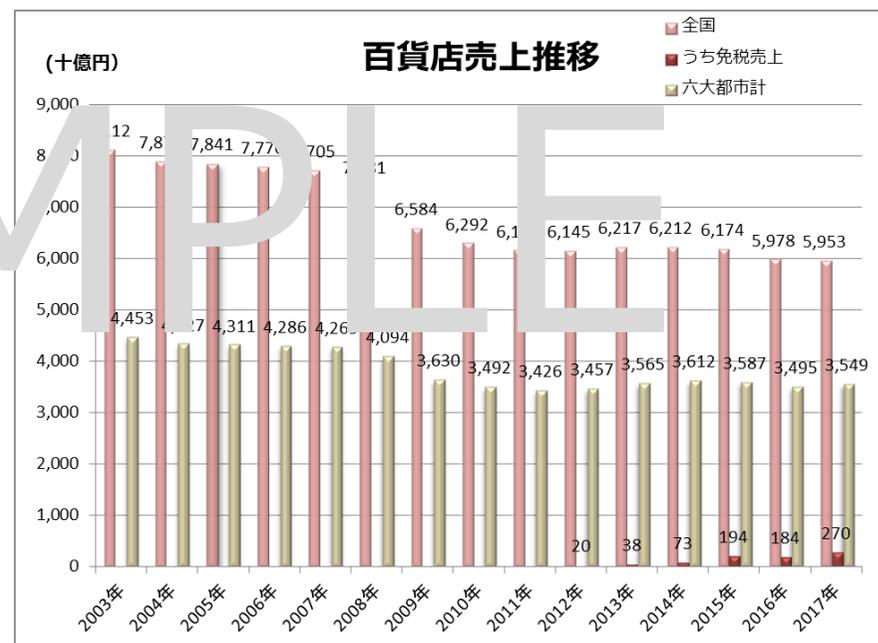


# SAMPLE

## Ⅱ.業種業態トレンド

## 2-1 百貨店

- 2017年百貨店売上高は全店ベースで前年比0.4%減の5兆9,533億円と4年連続でマイナストレンド。売場の一部を専門店に賃貸する動きが多かったこと、店舗数の減少などが主因であり、既存店ベースでは0.1%増となっている。
- 一方、六大都市合計では1.5%増の3兆5,494億円。訪日外国人観光客が多い東京や大阪の店舗が好調だったことを反映している。
- 過去10年間で百貨店の面積は10%超減床。月坪効率をみると、都心部が回復基調にあるのに対し、地方都市（都心部以外）はマイナストレンドが継続。下げ止まりの感があるものの、都心部のインバウンドのような好材料がなく、17年以降も郊外部や地方都市の店舗を中心に閉店の動きが見られる。
- 2017年の百貨店免税売上はLLCの増便などの好影響を受け、約2,704億円と過去最高となった。業種としては引き続き化粧品が人気。個別にみると、銀座や心齋橋の店舗の免税構成比が高めとなっている。



■百貨店売上高

	百貨店年間売上高（十億円）																
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	
全国	8,345	8,112	7,879	7,841	7,770	7,705	7,381	6,584	6,292	6,153	6,145	6,217	6,212	6,174	5,978	5,953	
うち免税売上	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	38	73	194	184	270	
六大都市計	4,553	4,453	4,327	4,311	4,286	4,269	4,094	3,630	3,492	3,426	3,457	3,565	3,612	3,587	3,495	3,549	
地区別	東京	2,086	1,995	1,927	1,910	1,894	1,896	1,834	1,619	1,558	1,495	1,520	1,565	1,577	1,631	1,601	1,609
	大阪	1,072	1,056	1,000	988	982	973	933	824	774	801	806	849	846	788	759	810
	京都	315	315	310	305	308	302	286	260	249	242	242	241	263	249	244	243
	神戸	213	211	207	206	213	212	201	180	177	173	169	162	163	161	156	153
	名古屋	451	454	449	470	468	468	432	383	375	361	364	382	394	392	379	378
	横浜	417	422	433	432	421	418	409	364	358	353	358	365	369	365	355	357

■百貨店売上高 対前年比

	売上高対前年比（%） 店舗調整後＝既存店																
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2010年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	
全国	-2.3	-2.8	-2.8	-0.2	-0.7	-0.5	-4.3	-10.1	-3.1	-2.0	0.3	1.6	0.3	-0.2	-2.9	0.1	
六大都市計	-2.9	-2.5	-2.6	-0.4	-0.6	-0.4	-4.1	-11.3	-3.8	-1.9	0.9	3.1	1.3	-0.7	-2.6	1.5	
地区別	東京	-3.2	-4.4	-3.4	-0.9	-0.8	0.1	-4.1	-11.3	-3.0	-3.3	2.1	3.5	1.5	3.4	-1.8	0.5
	大阪	-3.5	-1.5	-2.9	0.6	-3.0	-0.9	-4.1	-10.4	-3.2	0.6	-0.8	5.4	3.3	1.6	-3.7	6.6
	京都	-1.7	0.1	-1.7	-1.5	1.0	3.6	-3.0	-9.1	-3.4	-1.4	-0.3	-0.1	-2.3	-3.2	-2.2	-0.1
	神戸	-2.2	-3.5	-2.3	-0.8	-0.9	-0.5	-5.1	-10.4	-1.7	-2.3	1.4	-2.1	0.3	-0.7	-3.2	-9.4
	名古屋	-2.9	0.6	-1.0	4.7	-0.4	0.0	-7.8	-11.3	-1.1	-0.7	0.7	5.2	3.1	-0.5	-3.3	-0.4
	横浜	-1.2	-0.2	-0.7	2.6	0.3	-0.5	-1.8	-9.0	-1.6	-0.7	1.3	2.1	1.0	-0.9	-2.8	0.4

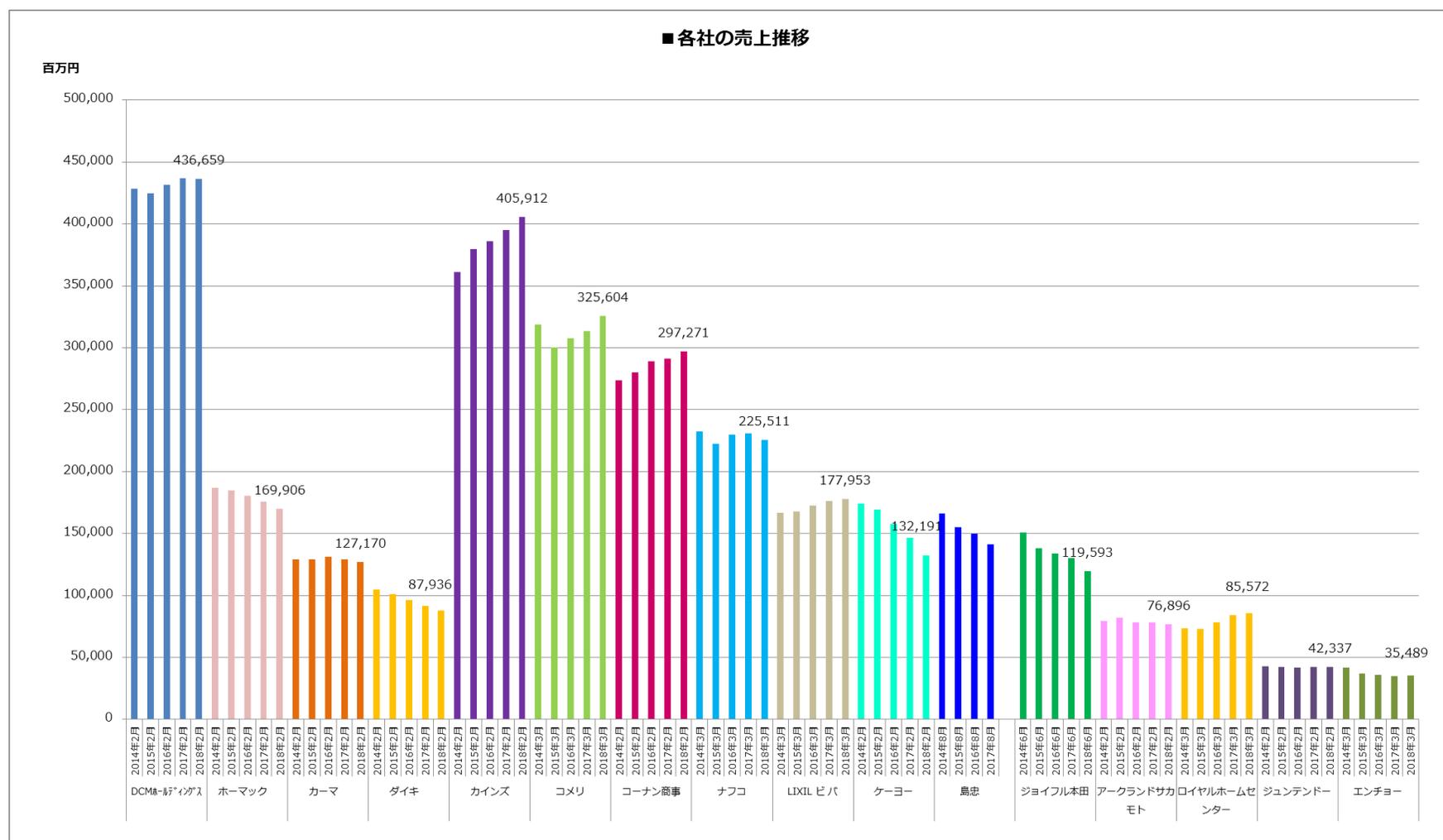
出典：「百貨店売上高」(財)日本百貨店協会

## 2-4 ホームセンター

- DIY協会によると、2017年のHC市場は3.99兆円で、10年以上4兆円を目前に横ばいが続いている。一方、店舗数は年50～60店のペースで増加し、競争環境は厳しくなっている。
- 各社とも既存店売上は低調。同業他社との競争に加え、家具・インテリアではトトリ、日用品ではドラッグストアや100円ショップなど他業態との価格競争も厳しく、売上が侵食される状況となっている。
- HCの取扱商品は他業態も扱い価格競争も激しいが、プロ業態の重複は少なく、設備投資も少なく済むため、成長分野と位置付けられている。コーナンプロは毎年売上が10%程度伸長しており、500億円クラスに成長。ジョイフル本田も2018年3月、職人のための店をコ

ンセプトに工具、金物、作業服とプロ用品だけを揃えた新業態「本田屋」を開業し、多店舗化も想定している。DCMのプロショップ「ホダカ」も好調に推移。カインズも6月、プロ専門のPB「クロッカーズ」を立ち上げた。

- 各社とも大型店は比較的好調で、カインズ、ジョイフル本田、スーパービバホーム、パワーコメリの集客力が小型店を圧倒。出店戦略ではスクラップ&ビルドにより、競争力のある店舗への集約が進んでいる。PB商品に強味をもつコーナン商事、カインズ、DCMなどはインターネット販売にも力をいれている。



## 2-20 賃料率/マーケット賃料

- 売上に対する賃料率は業態によって異なり、粗利益率との関係が読み取れる。
- 傾向として、ブランド訴求するファッション系やSPA業態は粗利益率が高く、逆に、商品で差別化しにくい業態は価格訴求力がポイントになるため粗利益率は圧縮傾向となる。比較的粗利益率が高いのは、ファッション関連、スポーツ、家具など。一方、食品や日用品、家電、ディスカウント店などは低めとなる。
- 同一業態でも都市部の賃料は高くなり、郊外部（地方部）では低めの賃料率となる傾向がある。
- 郊外立地のローサイド店舗やNSCのマーケット賃料は大型化すると坪単価が下がる傾向がある。また、業態でいえば以前は家電量販店の賃料が高かったが、近年はコンビニエンスストア、ドラッグストア等が高めとなっている。
- 表はBAC独自に試算した業態別の平均賃料率の指針である。ただし、同じ業態でも企業や個店の収益力、立地条件や景況感等により実際の賃料率は異なる。

■NSC/ローサイド店舗のマーケット賃料（円/月坪）

地域	～50坪		50～100坪		100～300坪	
	テナント コンビニエンスストアなど	飲食店など	飲食店など	飲食店など	ドラッグストアや カジュアル衣料など	ドラッグストアや カジュアル衣料など
3大都市圏都市部	12,000～	10,000～	10,000～	15,000～	8,000～	12,000
地方都市部	10,000～	8,000～	8,000～	12,000	6,000～	10,000
地域	300坪～1,000坪		1,000坪以上			
	スーパーマーケット、 カテゴリキラーなど	スーパーマーケット、 カテゴリキラーなど	家電量販店ほか 大型専門店	家電量販店ほか 大型専門店		
3大都市圏郊外部	7,000～	10,000	6,000～	9,000		
地方都市郊外部	5,000～	8,000	4,000～	6,000		

※事例などからBACUPにて作成

■物販業態の賃料率

業種業態	賃料率	
	都市部	郊外
総合スーパー	5～6%	4～5%
総合ディスカウントストア	4～5%	3～4%
ホームセンター	7～8%	5～8%
食品スーパー	5～6%	4～5%
ドラッグストア	7～8%	6～7%
家電	5～6%	4.5～5.5%
書籍	5～6%	5～6%
スポーツ	8～10%	8～10%
紳士服	10～13%	10～10%
カジュアル衣料	8～12%	8～10%
シューズ	9～12%	8～10%
ベビー・キッズ	8～10%	6～8%
ワンプライス	8～10%	8～10%
コンビニエンスストア	7～8%	6～7%

■非物販業態の賃料率

カテゴリー	支払可能賃料率
飲食店（軽飲食）	15～20%
飲食店（重飲食）	12～17%
シネマコンプレックス	10～15%
ゲームセンター	20～30%
カラオケ	25～30%
総合カテゴリー	20～25%
ウリモノ	15～20%
V/CDレンタル+書籍	10～12%
スイーツ	20～25%
スパ・銭湯	15～20%
ウズ・エディング	15～20%

注：弊社設定による参考値