

学生と教員の見方

【学生の見方&考え方】
(4年 吉井優里彦)

商業用不動産の店舗は、商品やサービスを提供するための不動産である。店舗の価格は、そのタイプや立地、業種などによって、大きく変化すると思う。

特に、店舗の価格は、新型コロナウイルス感染症や商取引のオンライン化(eコマース)によって、影響を受けると考えられる。一方で、店舗は人々の生活や消費に密接に関わるものであり、需要がなくなることはないと考えられる。

本稿では新型コロナウイルス感染症などが店舗価格に与える影響を考察する。例えば、

新型コロナウイルス感染症と店舗価格

飲食店や美容院などのサービス業の商店は、人との接触や体験を重視する消費者にとって、魅力的なものであり続ける。

しかし、感染症防止のための制限や規制によって、営業時間や客数が減少し、臨時休業や廃業に追い込まれる可能性もあり、店舗価格は安定性や収益性が低下する可能性が高いと考えられる。

一方で、コンビニエンスストアやドラッグストアなどの日用品販売の店舗は、人々の生活に欠かせないも



【アヒールポイント】
体を動かすことが大好きです。休みの日には外を散歩して景色や景観などを眺めたりしています。

のであり、コロナ感染症やオンライン化の影響を受け難いと思う。むしろ、在宅勤務などのリモートワークや自粛生活の増加によ

影響要因は総合的に考慮 タイプや立地、業種などで変化

【教員による展開】
(金東煥准教授)

て、近隣の商店の利用が増える可能性があり、店舗価格の安定性や収益性が高まる可能性が高いと思う。

以上のように、新型コロナウイルス感染症が店舗価格に与える影響は、店舗の特徴とタイプや立地、業種などによって実店舗の利用者という需要が減る一方、実店舗の

供給(在庫)は変化しないため、供給超過になり、店舗の利用価格である賃料が低下する。

つまり、空室率(=未成約の店舗面積÷全体店舗面積)が上がると賃料は低下する。店舗の賃料が低下すれば、当該店舗の収益が減少し、価格の低下につながる(注1参照)。

実際新型コロナウイルス感染症のパンデミックがあった2020年、21年

の実店舗の賃料は、低下したエリアが多いが、賃料に変化がないエリアも少なくない(出所=日本不動産研究所・BAC「店舗賃料トレンド」)。

これは、店舗の契約期間がリアルタイムの反応ではなく、一定期間を定めてい

るに起因すると考えられる。すなわち、新型コロナウイルス感染症の拡大やeコマースの普及によって、飲食店、美容院などの店舗の価値が影響を受けるが、実際の店舗価格に反映されるまでは少し時間がかかると考えられる。

同じく、コンビニエンスストアやドラッグストアなどは、日用品販売で人の生活に欠かせないため、新型コロナウイルス感染症やeコマースの影響を受けにくいと考えられるが、実際の店舗価格に反映するまでは時間がかかる。

結果として、店舗の価値は、社会的トレンドなどの影響を受けて、価格として現れると考えられる。

(注1) 収益還元法：不動産価格(収益価格)÷1年間純収益÷還元利回り)