

政策研究レポート

商業地における店舗の新陳代謝の最新動向を捉える

ポストコロナ時代における地域政策の展望 シリーズ

公共経営・地域政策部 [東京] 研究員 鈴木 淳

公共経営・地域政策部 [東京] 研究員 森 春樹

1. はじめに

2021 年 1 月 1 日を評価時点とする路線価が国税庁より発表¹され、新型コロナウイルス感染症拡大（以下、「コロナ禍」という）の影響で観光地や商業地等の路線価は軒並み前年比マイナスに転じ、路線価変動率の全国平均が 6 年ぶりに前年を下回る結果となるなど、観光地や商業地の厳しい現状が路線価を通じて浮き彫りとなった。

観光地と商業地の両面の特徴を持つ秋葉原（東京都千代田区）は、東京あるいは日本を代表する活力のある商業集積地としてしばしば注目される。戦後、闇市時代にラジオ部品を専門に扱う商店が集積したことを契機に現在の秋葉原の原型は作られた。その後、高度経済成長期の家電量販店の出店、1980 年代以降のパソコンブームによるパソコンショップの展開等によって、専門店の集積地としての特徴が顕著となり、パソコン文化から派生したゲームやアニメ等のサブカルチャーが台頭する等、時勢に応じて様々な業態を地域内に重層化させてきた。近年においては、そうして生まれた固有の商業景観を求める訪日外国人のニーズにも合致し、観光地としての側面も生まれ、さらなる活力を見せる都市となった。

こうした秋葉原においても、2020 年以降のコロナ禍による入国制限や人流抑制等の影響によって、訪日外国人や国内からの来訪者が減少し、商業地としての活力の喪失が危惧され、これまで都市を形づくってきた専門店や飲食店の閉店が相次いでいると取り上げられることも少なくない。しかし、相次ぐ閉店の要因は、必ずしもコロナ禍による来訪者の減少によるものだけとは言い難い。戦後闇市以降 70 年以上が経ち、高度経済成長期に一齐に建てられたテナントビルは築古化によって、建替えのタイミングを迎えているし、賃貸借契約の満期による賃貸の終了等もあるだろう。また、コロナ禍の以前から、EC サイトでの購買行動が一般化してきていることなども一因だろう。

コロナ禍によって、商業地にどのような変化が起きたのか、秋葉原という 1 つの商業地を対象に、テナント単位で詳細にその状況を把握し記録することで、直近のコロナ禍における商業地の実態を明らかにし、今後求められる支援や、商業地に求められる視点を示唆する。

2. 秋葉原の状況の整理

本稿にて秋葉原の状況を把握するにあたり、現地調査によって閉店している店舗を収集、記録した。調査方法は以下に示す通りである。なお、閉店情報については、2021 年 8 月時点の現地視察の情報に加えて、ウェブサイトや個社 SNS 等を用いて情報を収集しているため、現在の状況とは異なる点、事実と異なる状況の可能性がある点には留意したい。

¹ 国税庁 HP 財産評価基準書 (<https://www.rosenka.nta.go.jp/>)

図表 1 現地調査の方法

調査日:2021 年 8 月 12 日

調査範囲:東京都千代田区外神田 1~4 丁目の範囲内のうち、「秋葉原中央通り」及び「秋葉原ジャンク通り」に面する全テナント

調査方法:現地訪問し、表札・看板等の情報から、空き店舗の位置(住所・階数・ビル名)を特定。ウェブサイトや個社 SNS 等から閉店した店舗の情報を収集、人流抑制が始まった 2020 年 4 月~2021 年 8 月時点の間に閉店した店舗情報を取得した。加えて、同時期に新規開店した店舗の情報も取得した。

地図作成方法:ゼンリン住宅地図記載の建物階数を元に対象の道路に面する建物を作図。上記調査にて判明した空き店舗を該当の建物及び階数にプロットした。

本調査にて、調査範囲とした「秋葉原中央通り」は、東京都道 437 号線の片側 3 車線道路で、大型家電量販店や、アニメ・漫画等の大型専門店等が立ち並び、秋葉原のメイン通りと言える道路である。自社ビルや 1 棟貸しの店舗が多いことから、大型の看板や建物壁面の独特な配色等が立ち上がり、他の商業地にはない固有の景観を形成している。また、週末は歩行者天国化する等、買い物目的だけではなく、その独特の景観を見るために多くの観光客や買い物客が訪れる。

一方、「秋葉原ジャンク通り」は秋葉原中央通りから 2 本西に入った通りであり、その名の通り、PC パーツや電子機器等の中古品等を取り扱う比較的小規模な店舗が古くから立ち並び通りである。低層から中層のテナントビルの 1 フロアにテナントが入ることが多く、中央通り沿いと比較すると、派手な外観等がなく、目的を持ったコアな買い物客が多く訪れる通りである。

図表 2 通り別・業種別閉店件数

①閉店店舗数

調査の結果、コロナ禍以降に「秋葉原中央通り」及び「秋葉原ジャンク通り」で閉店が確認された店舗は、57 店舗であった。店舗の業種別、通り別に閉店の状況を見ると(図表 2)、中央通り沿いでは 44 店舗、ジャンク通り沿いでは 13 店舗が閉店している。閉店が最も多い業種は、不明 8 店舗を除けば、アニメや漫画・同人誌、玩具、ゲーム等のサブカルチャーの取り扱いを中心としたホビー系の店舗が中央通りで 11 店舗、ジャンク通りで 6 店舗、計 17 店舗と多くなっている。ついで、飲食店が 9 店舗、メイド喫茶やコスプレ喫茶・バー等を中心としたコンセプトカフェが 8 店舗と多くなっており、前述の秋葉原の商業集積の形成過程と照らすと比較的新しい分野での閉店が目立つ印象を受ける。

②閉店フロア数

次に、対象範囲内の全テナント数に対してどの程度のテナントが閉店しているのかを見る。なお、秋葉原に営業中の店舗が何店舗存在しているのかを把握することは困難であるため、対象範囲の建物のフロア数(階数)をテナント数とみなし、閉店しているフロアの数を見ることで、全体のうちどの程度のフロアが閉店しているのかを図表 3 に示す。(フロアごとの計上のため、1 店舗で複数フロアを営業(閉店)している場合はフロア数で計上する。)

閉店業種	秋葉原 中央通り	秋葉原 ジャンク通り	総数
電化製品(家電量販店、PCショップ、オーディオショップ、パーツショップ等)	4店舗	2店舗	6店舗
ホビー(アニメ・漫画・同人誌ショップ、玩具店、ゲームショップ、コスプレグッズ等)	11店舗	6店舗	17店舗
アミューズメント(カラオケ、ゲームセンター)	4店舗	0店舗	4店舗
コンセプトカフェ(メイド喫茶・コスプレ喫茶・バー等)	5店舗	3店舗	8店舗
飲食店	7店舗	2店舗	9店舗
その他	13店舗 (不明8店舗)	0店舗	13店舗
総数	44店舗 (不明8店舗)	13店舗	57店舗

図表 3 対象範囲別・業種別空きフロア数

	全フロア 数	閉店しているフロア数							閉店 フロア率
			電化製品	ホビー	アミュー ズメント	コンセプ トカフェ	飲食店	その他	
全体	924	121	16	44	22	8	11	20	13.1%
中央通り北東	226	33	1	17	0	3	3	9	14.6%
中央通り北西	215	29	11	10	0	2	3	3	13.5%
中央通り南東	123	39	0	8	22	0	1	8	31.7%
中央通り南西	94	2	0	0	0	0	2	0	2.1%
ジャンク通り西	111	5	2	2	0	0	1	0	4.5%
ジャンク通り東	155	13	2	7	0	3	1	0	8.4%

対象区域の全フロア数は924で、そのうち、閉店しているフロアは121となっており、全フロアに対して13.1%が閉店していることがわかった。

また、中央通りとジャンク通りをそれぞれ東西南北に分け、エリア別にフロアの閉店率をみると、「中央通り南東」が31.7%と高く、次いで、「中央通り北東」（14.6%）、「中央通り北西」（13.5%）となっている。「中央通り南西」及びジャンク通りでは、閉店フロア率は全体と比較して大幅に低くなっている。

また、業種別に閉店フロア数を見ると、電化製品は「中央通り北西」、ホビーは「中央通り北東」、アミューズメントは「中央通り南東」で閉店フロアが多くなっている。

建物単位で稼働の状況を見ると、図表4に示す通り、全棟空きとなった建物は9棟あり、このうち、建替えが明示されている建物は4棟であった。全棟空き店舗となっている建物について、築年数を見ると、建替えが告知されていない建物についても大半が築40年を越えており、建替えや解体の時期を迎え、賃貸借契約の満期になっているために閉店となった可能性が高い。

③店舗の入れ替わり

閉店した店舗のうち、既に新たなテナントに入れ替わっている店舗は6店舗で、「中央通り北東」で2店舗、「中央通り北西」で1店舗、「ジャンク通り東」で2店舗、「ジャンク通り西」で1店舗となっている。フロア数で見ると、16フロアが入れ替わっている。図表4に示した通り、店舗の入れ替わりによって業種が大きく変わったものは少なく、ほとんどが同業種での入れ替わりとなっている。

図表 4 閉店店舗マップ



※コロナ禍以降（2021年8月時点）で閉店が確認された店舗を目視で確認し、プロット。閉店した店舗の情報は地図情報及びウェブサイト等から補足。同店舗の場合はフロアを統合して表現している。

（資料）当社作成。

3. 店舗の閉店の状況からみる秋葉原の景観

上記の調査の通り、閉店したフロアは全体の1割強であり、入れ替わったフロア数も多くない状況であった。一方で、実態以上に秋葉原の商業景観が損なわれている印象を持たざるをえない。ここでは実際の景観を記録しながら、秋葉原から失われたものについて、具体的な店舗や建物の状況、景観を踏まえて考察する。

①中央通り南東部に大規模な閉店が集中

秋葉原の商業景観が損なわれている印象を与える一番の要因は、JR秋葉原駅の電気街口を出てすぐの中央通り南東部で、1棟単位で入居していた大規模なテナントが一斉に閉店したことだと思われる。特に、大型のカラオケ店、ゲームセンターといったアミューズメント施設や、レンタルショーケースでフィギュア等を陳列するホビーショップ等が閉店したことで、駅前の回遊行動を誘発する特徴的な景観が失われたといえる。その中でも、2020年8月に閉店したゲームセンターは秋葉原の南端に位置し、ガラス張り壁面のエスカレーター部分にオレンジ色の配色がされ、1階から7階までを巨大なポスターが覆う特徴的なデザインで、神田・万世橋方面から見たときの秋葉原の入り口としてのアイストップになっていたため、大きな心象の変化を与えていると思われる（図表5及び図表6）。1984年築で、築年数は40年弱と比較的築古だが、不動産管理会社によって次のテナント募集がされているため、建替え等によるものではなく、コロナ禍によるアミューズメント施設の集客減も閉店の一因だと推察される。また、ゲームセンターの2件隣の免税店も外国人観光客向けに営業していたものだが、コロナ禍による観光客減少の影響を象徴する閉店の景観となっている。

②中央通り南西部の家電量販店は営業を継続

一方で、南東部から道路の反対側に目を向けると、中央通り南西部（図表7）は、家電量販店が立ち並んでおり、確認された閉店は飲食店1店舗のみであった。駅前型の家電量販店は、高度経済成長期にピークを迎えて以降、郊外型の大型量販店が主流となりやや下火となったが、その後も、免税対応や取扱い品目の多様化等に取り組みながら、昔ながらの秋葉原の景観を下支えしてきており、今回のコロナ禍においても営業が続いている。また、大通りと裏通りの間に位置する電子部品の専門店が集まる老舗デパートもこうした状況下においても営業が続いており、過去から連綿と続く集積の力が窺える。南

図表5 中央通り南東部(2014年頃)



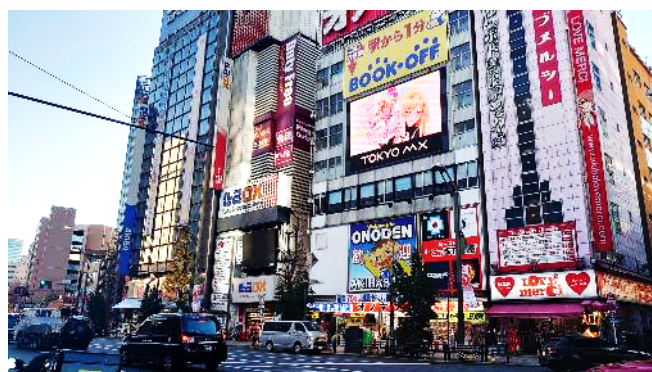
(資料)筆者撮影(2014年頃)

図表6 中央通り南東部(2021年頃)



(資料)筆者撮影(2021年)

図表7 中央通り南西部(2021年)



(資料)筆者撮影(2021年)

東側で閉店したゲームセンターや免税店は南西側にも同社店舗があり、こちらはいずれも営業を続けており、様々な状況等を総合的に判断し南西側のみを残したことが推察される。

③中央通り北東部はホビー系店舗・上層階店舗の閉店が目立つ

秋葉原中央通り南部から北上すると、中央通り北東部（図表 8）は、秋葉原に 3 店舗を構える漫画・同人誌を販売する店舗が 2021 年 4 月に、テナントの契約期間満了を理由に閉店し、秋葉原内の別店舗にサービスを集約している。また、秋葉原で玩具やフィギュアの中古販売店として多くの店舗を出店している店舗の一部も閉店する等、秋葉原の老舗サブカルチャー専門店ともいえる 2 店舗の閉店が目立っている。北東部は上層階の各フロアに飲食店やコンセプトカフェ等が多く入居していたが、いくつかの店舗が閉店している。1 棟単位での閉店や 1 階部分の閉店ではないため、景観上の大きな変化は南東部ほどないが、看板の撤去や窓の装飾がなくなっている等、各所に空白が目立つ。

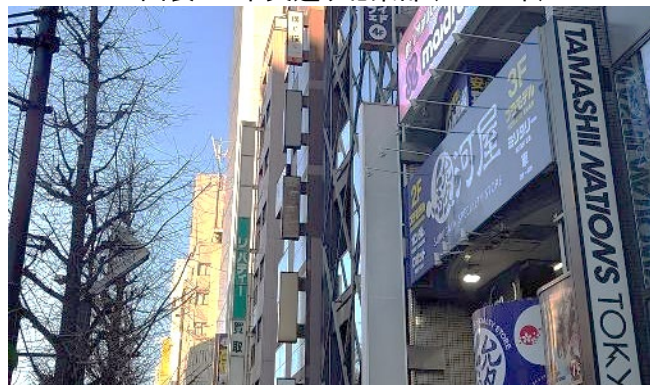
④中央通り北西部は建物老朽化による建替えが集中

中央通り北西部（図表 9）は、築古の建物が多く、閉店が確認された建物 8 棟のうち、3 棟は建替えが決定している。特に、家電や PC 等を専門とする家電量販店や漫画・同人誌を販売する店舗等が入居する東京角田ビルは 1966 年築で、築年数が 50 年を越えており、その周辺のニュー角田ビルや新末広ビルも築古によって建替えとなり、入居テナントが閉店している。周辺のテナントビルもこれらと同程度の築年であることが外見からも予想され、近い将来に建替えが発生する可能性がある。他のエリアと異なり、大通り沿いだが 1 棟貸しのテナントが少なく、フロア貸しの店舗が多いため、建替えによる閉店や、個々のフロアの閉店があっても、景観として大きな空白は目立たない印象である。そうした中で、東京角田ビルは、ペンシルビルが多い通りの中では比較的大型のテナントビルであり、多くの店舗が入居していたため、解体工事によって大きな景観上の変化の心象を与えている。また、東京角田ビルに限らず、築古での建替えが多いため、コロナ禍の影響による閉店の印象も少ないが、今後築古で建替えになるテナントビルが増えると、建替えによる一時閉店や、賃料の値上げ等によって、秋葉原ならではの商店の閉店が相次ぐ恐れがあり、今後大きな変化が予想される。

⑤ジャンク通りは細かな変化が見られる

大通り沿いから、ジャンク通り（図表 10）に移動すると、大型の店舗はなく、低層のテナントビルにフロア貸しの店舗が入居している。そのため中層階の店舗の閉店はあまり目立たない。一方で、ジャンク通りの中でも比較的大型の店舗で、店先に商品や価格表を並べるジャンク通り固有の形態で営業するパソコンショップ

図表 8 中央通り北東部(2021 年)



(資料)筆者撮影(2021 年)

図表 9 中央通り北西部(2021 年)



(資料)筆者撮影(2021 年)

図表 10 ジャンク通り(2021 年)



(資料)筆者撮影(2021 年)

は、ウェブ販売への注力とコロナ禍による影響を受けた店舗再編による閉店が 2020 年 5 月に行われ、通りの景観に大きな変化を与えるかと思われたが、2020 年 9 月には、同業態のパソコンショップが開店しており、早い段階での店舗の入れ替わりが起きている。また、他のテナントにおいても閉店後に新規出店が 3 店舗見られており、大通りから外れた通りならではの、店舗更新の早さ、入居ニーズの高さが窺えた。

4. 統計データから見た秋葉原の変化

現地調査では、秋葉原においてコロナ禍の影響を受けて店舗の撤退や入れ替わりの実態を把握した。こうした街の変化は、コロナ禍による外出自粛の影響等だけでなく、商業ビルの築古化に伴う建替え更新や賃貸借契約期間満了によるテナント入替え等の複合的要因によって生じているであろうことを前章において確認した。本章では、統計データを使ってコロナ禍が秋葉原に与えた影響を調査した。

コロナ禍における商業地の変化に対する仮説は以下の 2 点である。

- A. コロナ禍によって秋葉原を訪れる人の数が減少した。
- B. 電化製品やホビー、アミューズメントに関する商業施設が集積している秋葉原は、ビジネス街に比べて外出自粛の影響が大きい。

この 2 点の仮説について、統計データに基づく検証を行う。秋葉原という市区町村単位よりも小さな、特定の商業集積エリアのデータを取得するにあたり、国土交通省の 1km メッシュの滞在人口データと国税庁の路線価を用いた。

①秋葉原周辺の滞在人口の変化

1) 国土交通省 人流オープンデータによる分析

国土交通省は、人流オープンデータとして、2019 年及び 2020 年の各月における 1 日当たりの平均滞在人口を平日/休日の別、終日（0 時～24 時）/ 昼（11 時～15 時）/ 夜（1 時～5 時）の別に 1km メッシュ単位でデータを公表している。秋葉原の専門店街という特性を踏まえると、集客のコアタイムは、休日の昼の時間帯だと考えられるため、当該時間帯において、コロナ禍の前後においてどの程度滞在人口が変化したかを分析する。

図表 11 国土交通省データによる滞在人口の調査概要

データ: 国土交通省「全国の人流オープンデータ(1km メッシュ、市町村単位発地別)」
 期間: 2019 年 1 月～2021 年 12 月の各月、
 休日の昼(11 時～15 時)
 地域: 図表 12 の 2 エリア

秋葉原は 2 つの 1km メッシュにまたがっており、それぞれ検証エリア①、検証エリア②として分析を行う。

検証エリア①については、秋葉原の南側で、神田・御茶ノ水エリアも含まれる。検証エリア②は、秋葉原の北側で御徒町や湯島等が含まれている。このため、秋葉原エリア以外の影響も含まれるが、休日の昼間の変化を見るにあたっては、いずれのエリアも秋葉原の人流が大きく、周辺の街の影響は比較的少ないと考えられる。

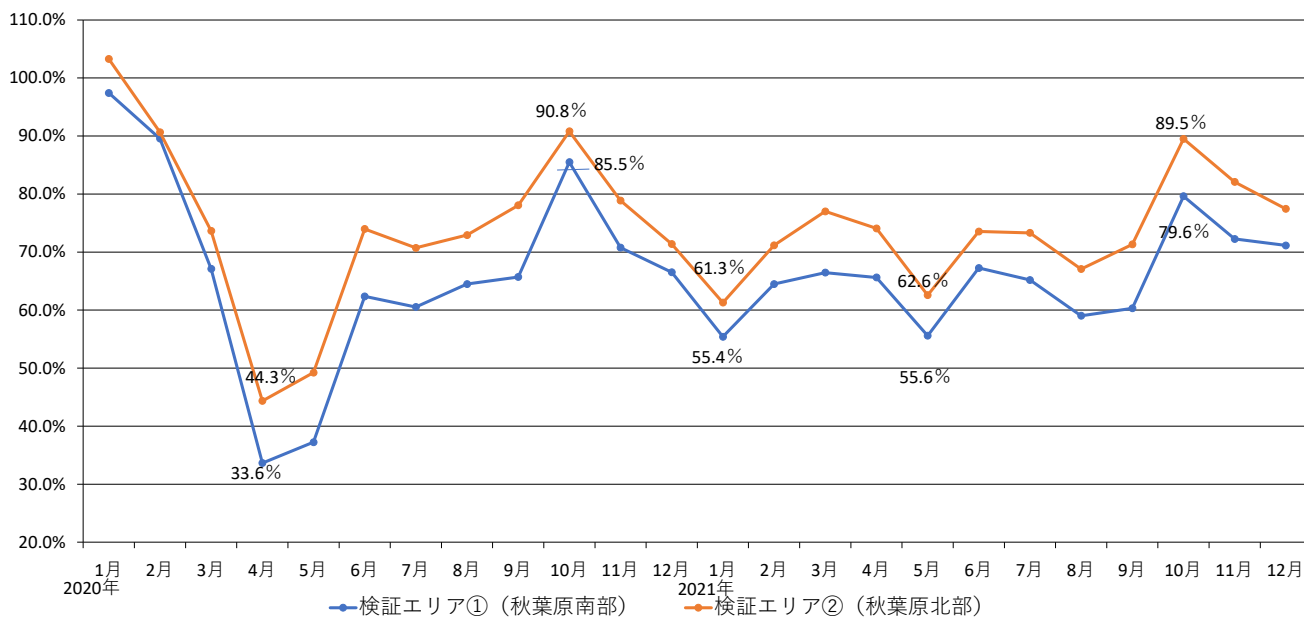
2020 年 1 月～2021 年 12 月における検証エリアの滞在人口の 2019 年同月比を図表 13 に示す。

図表 12 国土交通省データによる滞在人口の検証エリア



(資料) Openstreetmap に MURC 加筆

図表 13 秋葉原周辺の滞在人口の変化(2020 年～2021 年、2019 年同月比)



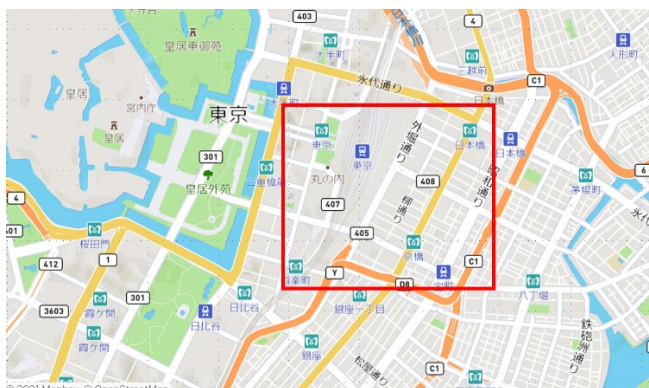
(資料)国土交通省データを基に MURC 作成

コロナ禍直前～初期の 2020 年 1 月は、滞在人口が 2019 年同月と同程度だが、2 月以降、滞在人口が 2019 年同月比で減少し始めている。1 度目の緊急事態宣言が発令された 4 月～5 月が最も減少幅が大きくなっており、検証エリア①では、最大で前年同月比 33.6%まで減少していることが分かる。その後、10 月にかけて滞在人口は 2019 年同月の 9 割程度まで回復したものの、11 月以降は再度減少に転じている。これは、2020 年 6 月以降感染拡大が一時落ち着き、Go to キャンペーン等の施策が行われたこともあり、外出自粛が落ち着いたこと、11 月以降の感染再拡大・Go to キャンペーンの停止により再度外出自粛が求められたことが要因だと推察される。2021 年は、新規陽性者数が増加した 4 月から 5 月、7 月から 9 月にかけて 2019 年同月比で減少傾向にあったが、感染拡大が一時落ち着いた 10 月には 2019 年同月比 8 割から 9 割に回復している。また、調査期間を通じて、検証エリア①の方が検証エリア②より滞在人口の減少が大きかったことが明らかになった。

次に、商業地の滞在人口とビジネス街の滞在人口の傾向の違いを見るために、秋葉原の滞在人口と代表的なビジネス街の例として東京駅周辺(図表 14)の滞在人口を比較した。なお、東京駅周辺の滞在人口は、ビジネス街の人流の特徴が顕著に現れる平日の昼(11 時～15 時)を対象に分析を行った。

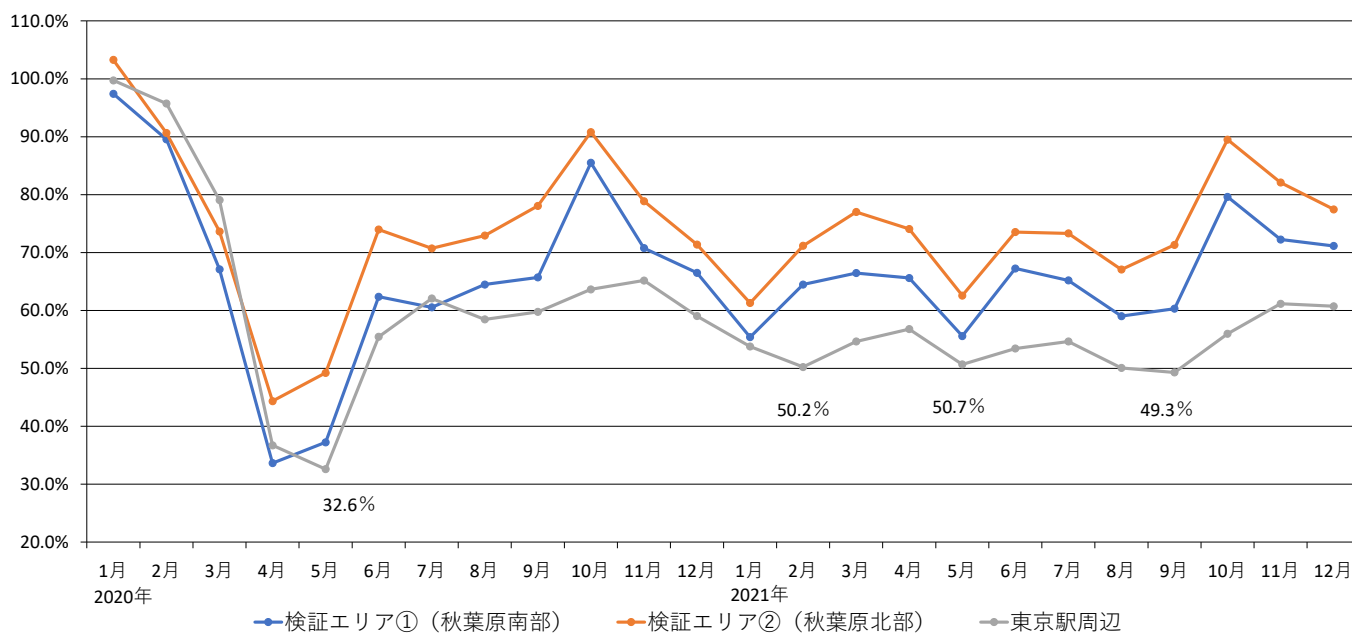
東京駅周辺の滞在人口は、秋葉原よりも減少幅が大きく、感染拡大が落ち着いた時期も検証エリア①と同程度またはそれ以下の水準までしか滞在人口が回復していないことが分かる(図表 15)。

図表 14 東京駅周辺の対象範囲



(資料)Openstreetmap に MURC 加筆

図表 15 秋葉原周辺と東京駅周辺の滞在人口(2020 年～2021 年、2019 年同月比)



※検証エリア①②は休日の昼、東京駅周辺は平日の昼のデータを用いている。

(資料)国土交通省データを基に MURC 作成

以上のことから、仮説 A にある通り、検証エリア①・②のいずれについても秋葉原エリアの滞在人口がコロナ禍を契機に大幅に減少したといえる。一方、仮説 B については、ビジネス街の方が滞在人口の減少幅が大きく、専門店街である秋葉原は、不要不急の外出の自粛の影響をビジネス街よりも大きく受けたとは言えないことが明らかになった。また、この結果に基づくと、検証エリア②よりも検証エリア①の方が人流の減少が大きくなっている要因として、検証エリア①の神田・御茶ノ水等が検証エリア②の御徒町や湯島等よりもビジネス街の集積がなされているためであることが推察される。

2) 内閣府 V-RESAS による分析

感染拡大の状況は刻一刻と変化しており、執筆時点(2022 年 4 月)では、ワクチン接種率の向上が一因とされる感染拡大の鎮静化が生じている。こうした変化による影響を長期的な目線で捉えるために、内閣官房デジタル田園都市国家構想実現会議事務局及び内閣府地方創生推進室が提供する、新型コロナウイルス感染症が地域経済に与える影響を可視化したウェブサイトである V-RESAS²を用いて、2022 年も含むコロナ禍の期間内での人流の変化についても調査を行った。

秋葉原駅周辺の 2022 年も含む滞在人口の動向をみると(図表 17)、2020 年 5 月の緊急事態宣言時に、人流の減少がピークを迎えたこと、感染再拡大期ごとに人流が大きく減少し、その後徐々に回復する傾向を繰り返すといった大きな動きが明らかになった。また、感染者数増加の波が 2020 年に比べて 2021 年の方が大きくなっていたのに対し、滞在人口の減少幅は 2020 年より

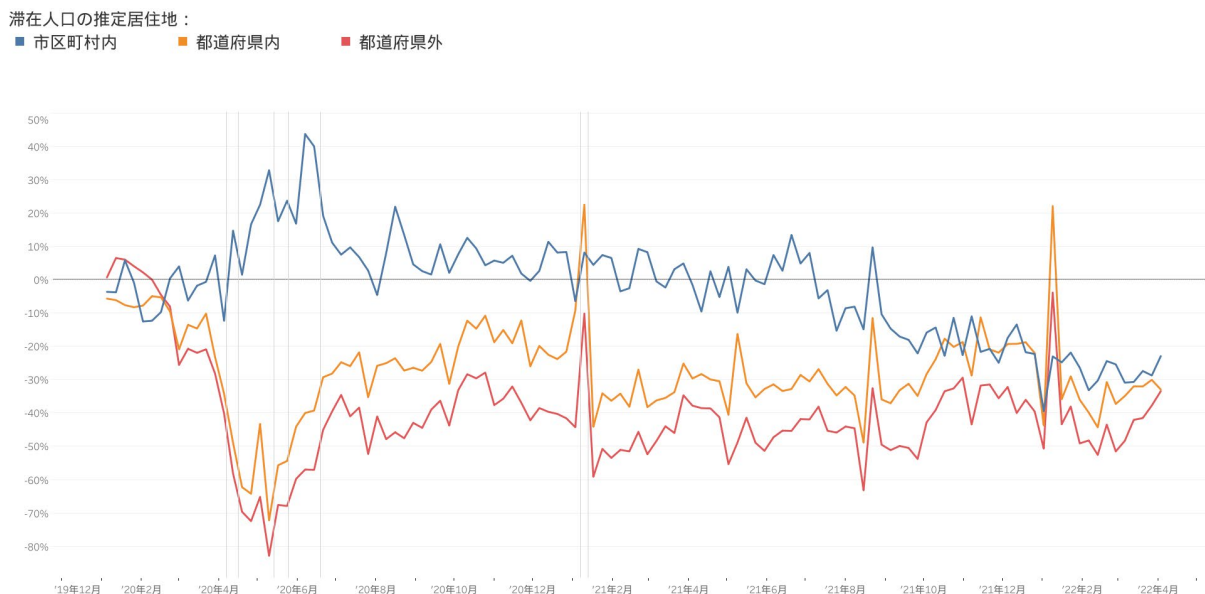
図表 16 V-RESAS による滞在人口の調査概要

データ:V-RESAS 東京都の推定居住地ごとの2019年同週比の滞在人口の推移(代表観測地点:秋葉原駅、時間帯:すべての時間帯、2019 年 12 月 30 日～2022 年 4 月 3 日)
出典:株式会社 Agoop「流動人口データ」を基に集計(データ取得日:2022 年 4 月 15 日)
概要:秋葉原駅の重心地点から 500m 四方に滞在する推定居住地別の人口を示したもの。

² V-RESAS (<https://v-resas.go.jp/>)

も 2021 年の方が小さくなっていることも分かる。自粛疲れやコロナ禍への慣れがデータとして表れているものと解釈できる。

図表 17 秋葉原駅周辺の滞在人口の動向



(資料)V-RESAS

このほか、2020 年 5 月の緊急事態宣言時には、区外・都外居住者の滞在人口が減少する一方で、区内居住者の滞在人口が増加しており、それ以降、徐々に区内居住者の滞在人口は減少傾向にある。これについては、調査データが秋葉原駅から 500m 四方を対象にしていることから、区内居住者が秋葉原駅周辺に出掛けるようになったというよりも、ステイホームを行ったために滞在人口が増えたものと推測できる。直近では、区外・都外居住者の滞在人口は 1 年程度横ばい傾向にある一方で、区内居住者の滞在人口が 2019 年同週比▲20%程度まで減少している。

以上のことから、2021 年においても引き続き秋葉原の人流は、過去のトレンドには戻っておらず、商業地としてのコロナ禍での集客の難しさが浮き彫りとなった。

②秋葉原の土地価格の変化

次に、冒頭で述べた通り、コロナ禍における商業地の地価変動による経済状況の評価は軒並み厳しい状況であったことを踏まえ、秋葉原においてもコロナ禍前後の土地価格の変化について分析を行う。

現地調査では、ビル 1 棟単位で入居していた大規模なテナントが一斉に閉店したことによって、秋葉原独特の景観が損なわれていることを確認したが、大規模なテナントの閉店が相次いだ要因として、客数の減少以外に、テナント賃料の推移等も考えられる。例えば、客数の減少による売上減少の状況下で、家賃の水準が変わっていない状況が生じている場合には、テナント企業の経営体力を削るスピードが速くなると推察される。

土地価格の変化の調査に当たっては、国税庁が毎年公表している路線価データを用いて、秋葉原周辺の路線価のコロナ禍前後での変化を分析した。路線価は、地価公

図表 18 路線価の調査概要

データ: 国税庁「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表」
 期間: 2016 年～2021 年(各年度 1 月 1 日時点)
 地域: 中央通り(北側・南側)とジャンク通り
 図表 19 の道路(①～⑮)の路線価の調査を行い、各通りの平均値を算出した)
 中央通り(北東): ①～④
 中央通り(北西): ⑤～⑥
 中央通り(南東): ⑨～⑪
 中央通り(南西): ⑫、⑬
 ジャンク通り : ⑭～⑮

示価格や近時の実際の売買価格等を基にして決定され、固定資産税の算定根拠となるものであり、経済情勢を一定程度反映している。一方、家賃は、粘着性や遅効性があると言われ、一度定まった家賃は外部環境の変化が生じて変動しにくく、変動する場合も時間がかかるとされる。路線価の推移が家賃の水準に直結するものではないが、おおよその地域の路線価水準の推移を把握することで経済状況を推察するという観点から、地価の調査を行った。

図表 19 路線価の調査エリア

2016 年の路線価を 1 とした時の中央通りとジャンク通りの路線価の変化率をみると（図表 20）、路線価は 2016 年以降、2020 年まで上昇を続け、2021 年に下落に転じている。特に、ジャンク通りの上昇幅の方が中央通りの上昇幅よりも大きく、2020 年に 1.52 とピークを迎え、その後 2021 年には 1.47 と 2016 年比で 0.05 程度の減少となった。一方で、中央通りの路線価は 2020 年には 2016 年比で 1.41 とピークを迎え、2021 年には 1.32 まで下落しており、その下落幅もジャンク通りよりも大きくなっている。

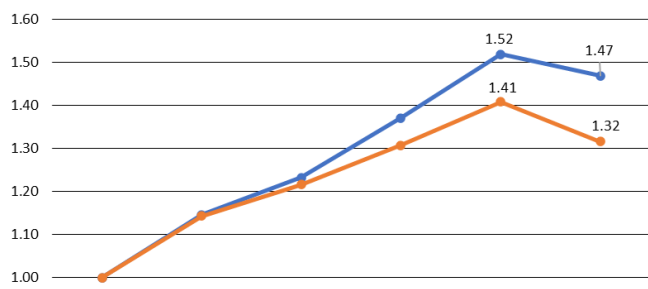
また、中央通りについて、通りの東西及び南北に分けて路線価の変化を見ると（図表 21）、中央通り（北東）の上昇幅が大きいことが分かる。中央通り（北側・南側）とジャンク通りのいずれについても 2020 年までは路線価が上昇を続けており、コロナ禍直前まで、好調な経済状況であったことが窺える。

中央通りの南側と北側で比較すると、北側の方が上昇トレンド時の変化率が高い一方、2021 年の下落トレンドに変化した際の減少幅が、特に北東エリアで大きくなっている。

閉店が多く見られた中央通りよりも、裏通りに当たるジャンク通りの方が路線価の下落幅が小さいことは興味深い。ジャンク通りには、PC パーツや電子機器等の中古品、フィギュア販売店といった店頭販売だけでなく、インターネット販売も行っている店舗が多く見られ、店頭客の減少への耐性があったのに対し、中央通りには、カラオケやゲームセンター、コンセプトカフェのような店頭営業が前提となっている店舗が多く、店頭客の減少の影響を大きく受けたことが考えられ、重い家賃負担も相まって閉店に至った店舗が多いのではないかと推察される。

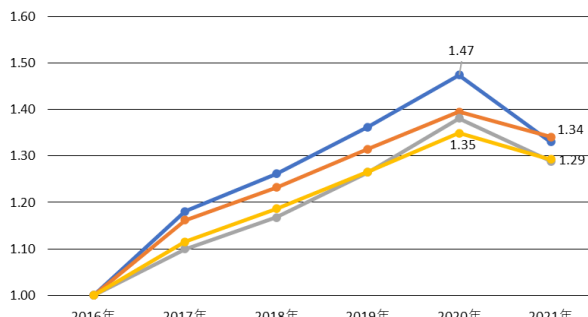


（資料）総務省「J STAT map」を用いて MURC 作成

 図表 20 秋葉原の路線価の変化
(2016 年を 1 とした場合の変化率)


（資料）国税庁データを基に MURC 作成

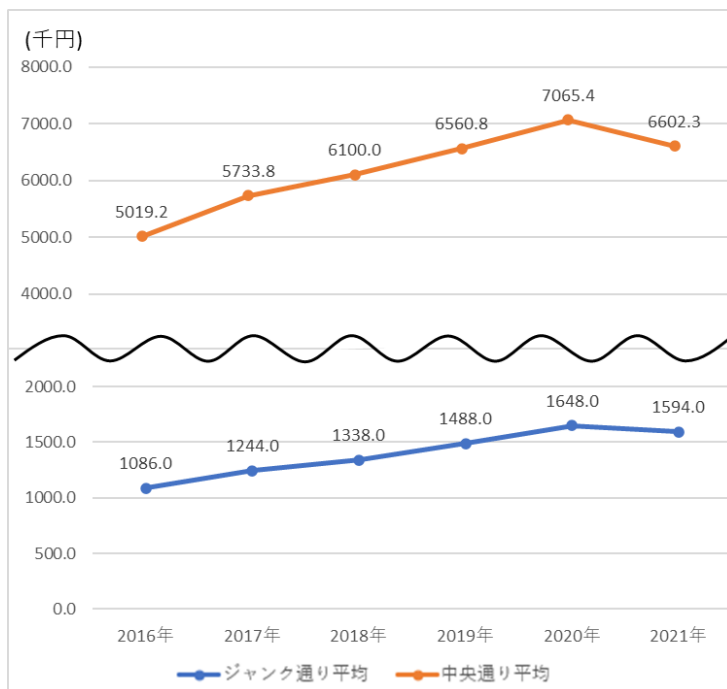
図表 21 秋葉原の路線価の変化



（資料）国税庁データを基に MURC 作成

両通りの路線価について実数で見ても（図表 22）、中央通りの路線価の平均価格は、ジャンク通りの平均価格の約 4 倍程度となっており、コロナ禍のように大きく経済が後退した際の影響がより大きいことも推察される。他方、2020 年までの路線価の上昇幅からも、ジャンク通りは、近年着目されている通りであることが窺え、コロナ禍を契機とした閉店があったとしても、次のテナント入居までの期間が短く、商業景観が損なわれずに済んだのだろう。

図表 22 中央通り・ジャンク通りの路線価平均の推移



※図表 21 の①～⑬の路線価の単純平均を中央通りの路線価平均、⑭～⑰の路線価の単純平均をジャンク通りの路線価平均としている。

(資料)国税庁データを基に MURC 作成

5. まとめ～変化を余儀なくされる商業地へ～

本稿では新型コロナウイルス感染症の影響を受ける商業地の実情を、秋葉原という特定の地域で、実際の閉店状況や、人流データ、路線価データから読み解いた。

実際に店舗の閉店状況を見ると、1 年間という短期間で、多くの店舗が閉店し、入居もないまま地域に空白を生み出している実態が捉えられた。都心部の多くの商業地が戦後から高度経済成長期にかけて形作られてきた中、建物の老朽化による建て替えのタイミングと、コロナ禍によって来訪者が途絶えるタイミングが重なったことや、店頭販売の店舗は閉店したが EC サイト等での販売へ切り替えて営業するといった動きなども商業景観を様変わりさせた一因であったと言え、閉店の全てがコロナ禍の影響を受けたものとは言い難い点が明らかになった。例えば、同じく千代田区内で専門店街として有名な神保町書店街でも、街の顔ともいえる書店が建て替えのため一時閉店するといったニュースも直近話題となった。

一方で、秋葉原の中でも比較的新しく、観光客やライトユーザーを引き寄せてきた、サブカルチャーをはじめとするホビー系の店舗やアミューズメント系の店舗等は来訪者がいなければ、賃料の高い大通りでの店舗の営業の継続は難しく、1 年足らずで大小関わらず多くの店舗が撤退を余儀なくされたことは、商業の持続可能性の難しさといった課題を顕著に浮き彫りにさせた。こうした状況は秋葉原に限らず、直近では池袋のサンシャイン通りや銀座等で、街の代表的な店舗の閉店が同様に目立っており、同様の原理で地域が変化してきていると言え、コロナ禍の商業地への影響の大きさを表している。

そうした中でも、秋葉原はこれまで自然発生的に独自の文化を形成・発展・重層化させてきた代表的な街であり、過去からの連続性によって経済的にも文化的にも強靱な街になったことが疑われてこなかったが、今回のコロナ禍を受けて、地域の経済活力を持続させるためには、改めて行政による支援を検討することの必要性も感じられる。特に、路線価の状況と店舗の更新の状況からもわかるように、中心的な通りほど地価、賃料が高いことで、有事の際の撤退が早く、かつ入居のハードルも高くなってしまいうことから、街の顔といえる通りほど、空白が目立ち、街全体の活気にも影響を与えかねない。小売業は、地域産業における金銭的な経済効果の創出に加え、地域のアイデンティティやコミュニティを象徴する「顔」という役割を持つ。有事の際には、地域の顔を守っていくためにも、できるだけ早急に、そこでの営業活動が維持できる、または再開できるような経済的支援や、平時への回復を見据えた支援、業態の変化等への柔軟な対応等が求められる。

一方で、今回調査の中ではジャンク通りと呼ばれる裏通りの路線価が表通りの中央通り以上に上昇し、かつコロナ禍における路線価の下げ幅も少ないといった状況に加えて、店舗の閉店も比較的少なく、空いた店舗にも次のテナントが早く入る動きが見られた。秋葉原という地域1つをとってもその中のエリアによって細かく動態が異なっており、コアなファンやニッチなニーズに応える昔ながらの専門店が集積する裏通りの価値が再認識され、社会経済動向の大きな変化にも力強く対応し、地域を下支えする姿が見られた。こうした機微な差の中に希望を見出し、将来への地域の維持や発展の足掛かりとして捉えていくことが期待される。

－ ご利用に際して －

- 本資料は、信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。
- また、本資料は、執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社の統一的な見解を示すものではありません。
- 本資料に基づくお客様の決定、行為、及びその結果について、当社は一切の責任を負いません。ご利用に当たっては、お客様ご自身でご判断くださいますようお願い申し上げます。
- 本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず出所：三菱UFJリサーチ&コンサルティングと明記してください。
- 本資料の全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、当社までご連絡ください。