



ニュースレター第106号



商売の一等地が新型コロナウイルスで激変するかもしれない？

昔から飲食店の肝は「場所」と言われています。特にたい焼、たこ焼、大判焼のような「ついで買い」で成り立つお店は尚更です。インターネットが普及し路地裏でも成立する飲食店も増えてきました。しかし軽食（テイクアウト専門）といわれるようなお店はどうしても人の店前通行量ですべてが決まります。

人の通行量が多いところとは？？いわゆる「一等地」と言われる場所です。この一等地が少し変わってきている気がします。

年に1回国土交通省が公示地価を今時期に発表します。その判断基準は台風があり冠水したところは低く査定され、新たな道路や電車が開通すれば高く評価される。便利で安全な場所が高く評価されます。

では商売をする場所としてはどうなのか？商売の一等地とは百貨店のある場所と言われていました。駅に近い、または隣接している。改札を出たら売り場に直結している。そんな百貨店に出店できれば安泰という方程式がその昔はありました。そしてバブルがはじけ、不況になると百貨店のブランド力が低下し郊外のショッピングモールへ人が動くようになります。買い物、映画、フィットネスジムが施設内にあり1日過ごせる施設が便利となりました。購買行動が大きく変化しました。次に動いたのが駅です。駅構内にお店を鉄道会社が作るようになってきます。「駅ナカ」という商業施設です。日々通勤、通学で利用している駅で買い物が済ませられる便利さが支持されます。女性が社会進出し、駅に需要が眠っていたのです。すると平日は駅、週末はショッピングモールという構図が出来上がってきたと私は感じています。

そして今回の新型コロナウイルスで更に人の動きが変わってきます。自宅で仕事をするテレワークの登場です。自宅で仕事をするのでオフィス街のランチと飲み屋の需要が激減しています。元々オフィス街では3連休が増えたことで売上を落としているお店も増えていました。ここにきてのコロナウイルスによる外出自粛はオフィス街で商売をしている人にとっては致命的なインパクトを与えています。今回のテレワークが浸透した場合オフィス街は一等地ではなくなるという見方が出てきています。ではどんな場所が今後一等地になるのか？

私が感じる一等地は駅周辺です。ただしローカル線の単線です。商店街や住宅街へ抜ける導線になるような場所が一等地になると思います。そして更にテレワークが増え続ければ住宅街も売れる場所と変化する可能性があります。今は宅配の代行もあります。個人店でも宅配サービスを始めることもできるので数年後には安い家賃で借りることができる住宅地でたこ焼き屋さんが流行っている時代が来るかもしれません。

