

大型店退店の現状と要因分析

中心市街地における大型閉鎖店舗再生の問題は、再生対象の個別店舗の問題ではなく、中心市街地活性化に関わる問題として捉えることが重要である。しかし、長引く消費低迷の影響もあって、中心市街地を取り巻く環境は依然として厳しく、こうした状況のなかで再生に取り組んでいかなければならない。

そのため、中心市街地の現状と中心市街地における大規模店舗の役割、中心市街地における大規模店舗退店の状況と退店が中心市街地に及ぼす影響について整理する。

大型店退店の現状と要因分析

1. 中心市街地商業の現状

中心市街地は、古くから商業、業務など様々な機能が集まり、人々の生活や娯楽や交流の場となり、また、長い歴史の中で独自の文化や伝統を育むなど、その街の活力や個性を代表する「顔」と言うべき場所である。しかし、このような中心市街地は、郊外での宅地開発の進展や郊外型大規模店舗の出店、都市間競争の激化等により、厳しい状況に置かれており、既存調査結果より、中心市街地商業の現状について示す。

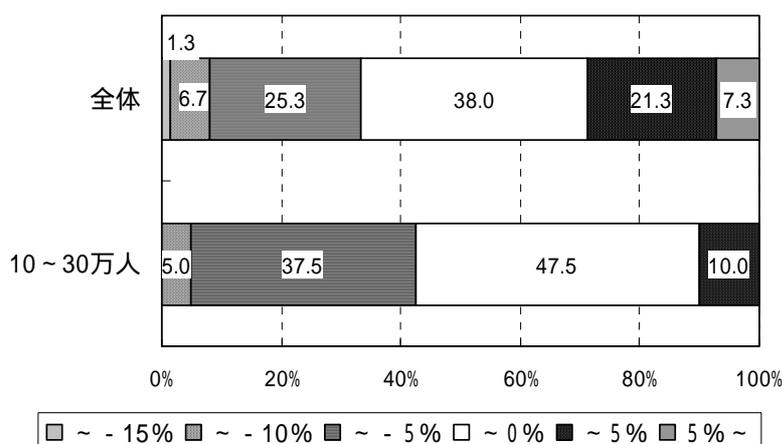
(1) 中心市街地比率

株式会社商業ソフトクリエイションが平成 13 年度に経済産業省の委託により実施した「市町村の中心市街地活性化の取り組みに対する診断・助言事業」より、全国 150 市町村の中心市街地統計データベース分析結果をみる。

中心市街地の人口増減率では、平成 2 ~ 7 年間の平均値は 2.8%の減少となっており、人口増減率の度数分布を人口規模別にみると、人口 10 ~ 30 万人クラスの市町村における減少が目立っている（図表 - 1）。

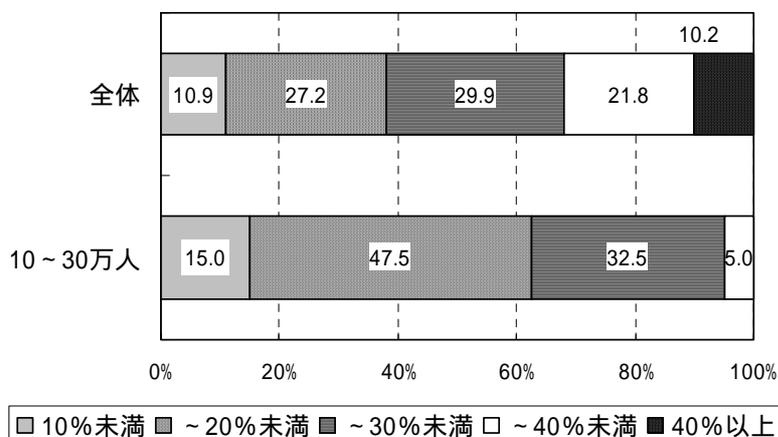
中心市街地の人口のシェアでは、平成 2 ~ 7 年間の間、平均値で 25.9%から 24.9%へと 1 ポイント低下しており、人口シェアの度数分布を人口規模別にみると、人口 10 ~ 30 万人クラスの市町村におけるシェアの低下が目立っている（図表 - 2）。

図表 - 1 中心市街地の人口増減率の度数分布



（出所）平成 13 年度「市町村の中心市街地活性化の取り組みに対する診断・助言事業」（株式会社商業ソフトクリエイション）をもとに作成

図表 - 2 中心市街地の人口シェアの度数分布



(出所) 平成 13 年度「市町村の中心市街地活性化の取り組みに対する診断・助言事業」(株式会社 商業ソフトクリエイション) をもとに作成

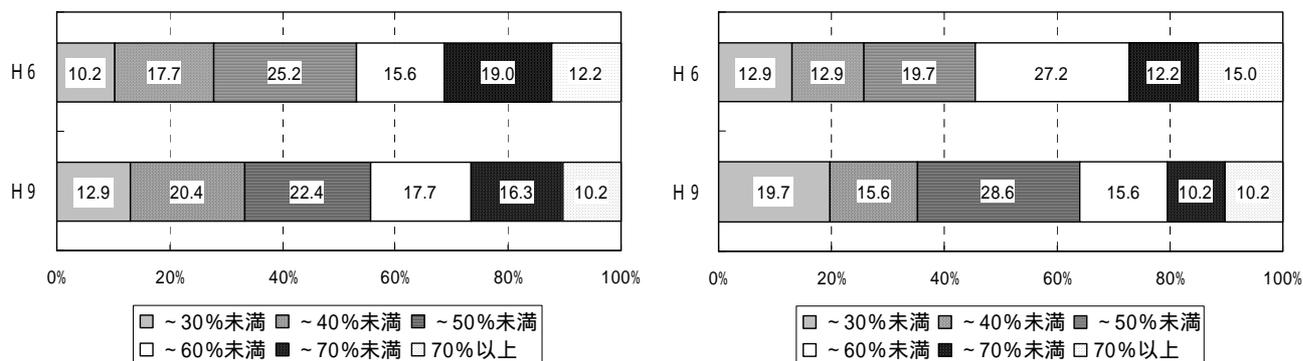
同様に、中心市街地の小売業の商店数、売場面積、年間販売額シェアの度数分布の推移をみると、小売業の売場面積と販売額における中心市街地のシェアが顕著に減少するなど、市町村の中での商業の中心性の低下がみられた(図表 - 3)。

また、中心市街地の小売商店数・年間販売額増減率の度数分布を人口規模別にみると、特に年間販売額で、人口 10～30 万人クラスの市町村の中心市街地における減少幅の大きさが目立っている(図表 - 4)。

図表 - 3 市町村全体に対する中心市街地の小売商店数・年間販売額シェアの度数分布の推移

(小売商店数)

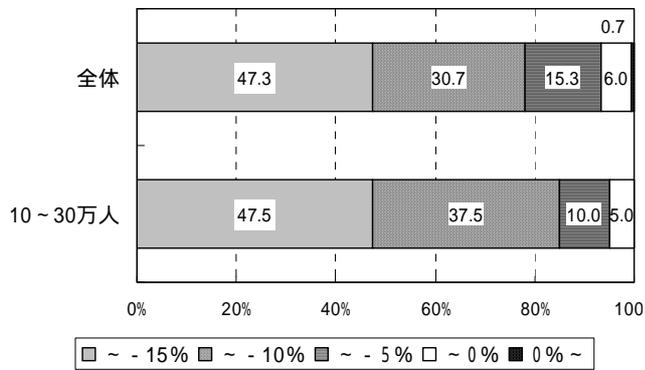
(年間販売額)



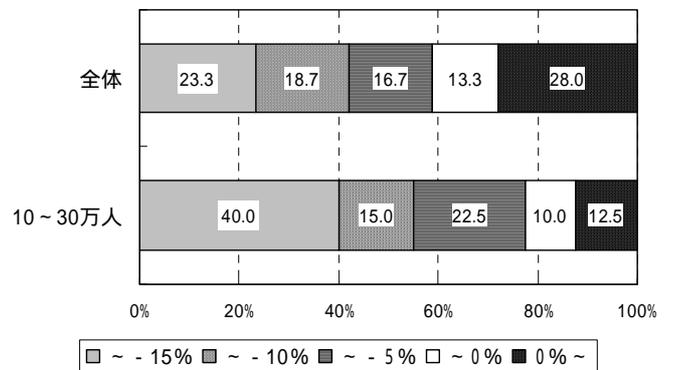
(出所) 平成 13 年度「市町村の中心市街地活性化の取り組みに対する診断・助言事業」(株式会社 商業ソフトクリエイション) をもとに作成

図表 - 4 中心市街地の小売商店数・年間販売額増減率の度数分布の推移

(小売商店数)



(年間販売額)



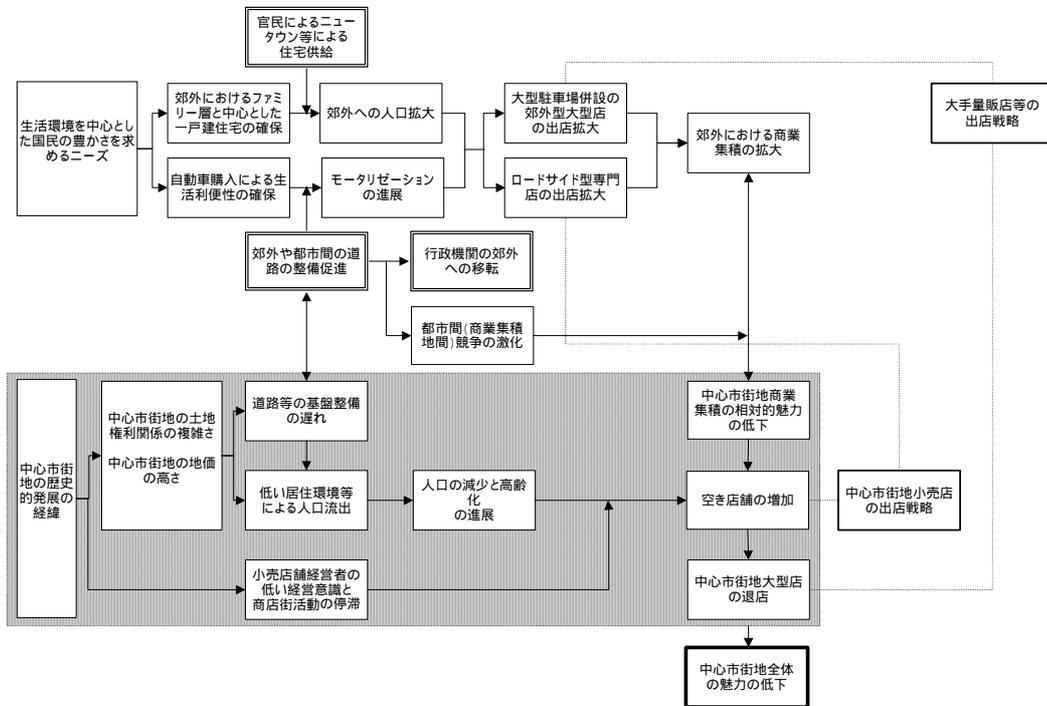
(出所) 平成 13 年度「市町村の中心市街地活性化の取り組みに対する診断・助言事業」(株式会社 商業ソフトクリエイション) をもとに作成

(2) 中心市街地比率低下の背景

前述のような人口や商業集積でみた中心市街地比率の低下の要因は、それぞれの都市により事情は異なるものの、図 - 5 に示すように、中心市街地の歴史的発展の経緯からくる要因と、生活環境を中心とした国民の豊かさを求めるニーズを背景とした郊外での住宅供給の拡大や道路整備の促進といった郊外化の要因があり、それに大規模店舗の出店戦略が絡んでいるものと考えられる。

中心市街地における大規模店舗の退店は、こうした構図のなかで発生しているもので、退店も大規模店舗の郊外への進出に関連して発生することも多い。

図表 - 5 人口拡大過程における中心市街地衰退の構造



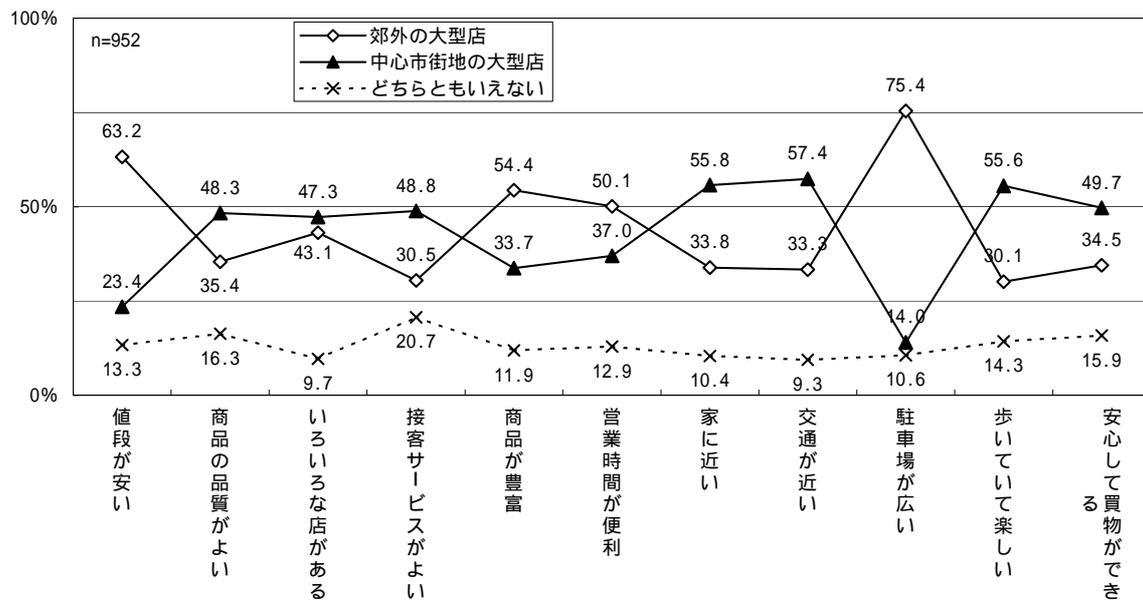
(3) 消費者から見た評価

中心市街地比率の低下は、消費者にも影響を及ぼし、とりわけ、中心市街地に住む高齢者等にとっては、深刻な問題となる。そこで、消費者から見た郊外にある大型店と中心市街地の大型店のイメージについて、中小企業庁が平成 14 年 3 月に実施した「中心市街地における大型店の空き店舗」に関する調査よりみると、郊外にある大型店は「値段が安い」、「商品が豊富」、「営業時間が便利」、「駐車場が広い」というイメージが強く、生鮮、日用雑貨など日常的な買い物に行く場所として意識されていると思われる。

一方、中心市街地の大型店は、「商品の品質が良い」、「接客サービスが良い」、「家に

近い」、「交通が近い」、「歩いていて楽しい」、「安心して買い物ができる」といったイメージが郊外と比べて強く、高級ファッション、贈答品など買い回り品の購入やウィンドウショッピングの場として、認識されていることがわかる。

図表 - 6 郊外にある大型店と中心市街地の大型店のイメージ



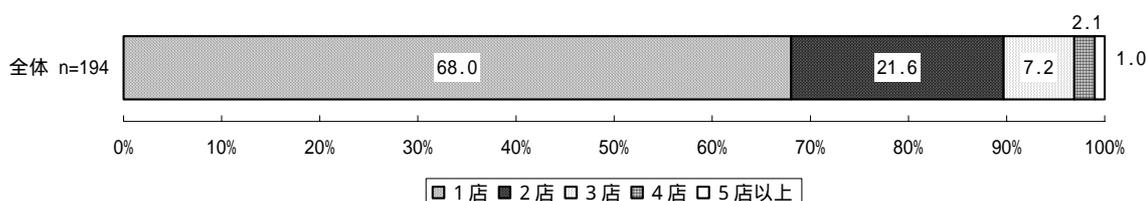
(出所) 平成 13 年度「大規模小売店舗の出退店により商店街等に影響を及ぼす適性業種・業態等に関する調査」(中小企業庁)

2. 大型店の退店状況

中小企業庁が平成14年3月に実施した「中心市街地における大型店の空き店舗」に関する調査より、当時中心市街地基本計画を策定済みの460市町村における中心市街地から1,000㎡超の大型店の退店状況をみると、189市町村、275カ所でみられた。

その後の退店状況について、文献調査等により補足しとりまとめたところ、平成15年6月現在194市町村、287カ所で大型店が空き店舗となっている。

図表 - 7 空き店舗となっている大型店の数



(出所) 平成13年度「大規模小売店舗の出退店により商店街等に影響を及ぼす適性業種・業態等に関する調査」(中小企業庁)を基に、文献調査等により追加調査し作成

空き店舗となっている大型店の業態をみると、「その他」が最も多いものの、大半が店舗面積3,000㎡未満である。一方、全体の約1/3を占める総合スーパーはそのほとんどが3,000㎡以上で6,000㎡以上も60店舗あり、百貨店も総数は少ないものの、6,000㎡以上が24店舗あるなど、この2業態の退店が中心市街地に大きな影響を与えていると考えられる。

図表 - 8 空き店舗となっている大型店の業態、店舗面積

	合計	店舗面積別				
		3,000㎡未満	6,000㎡未満	10,000㎡未満	10,000㎡以上	不明
百貨店	38	6	7	11	13	1
総合スーパー	93	2	30	31	29	1
地方スーパー	35	7	15	7	6	0
その他	121	87	19	8	4	3
全体	287	102	71	57	52	5

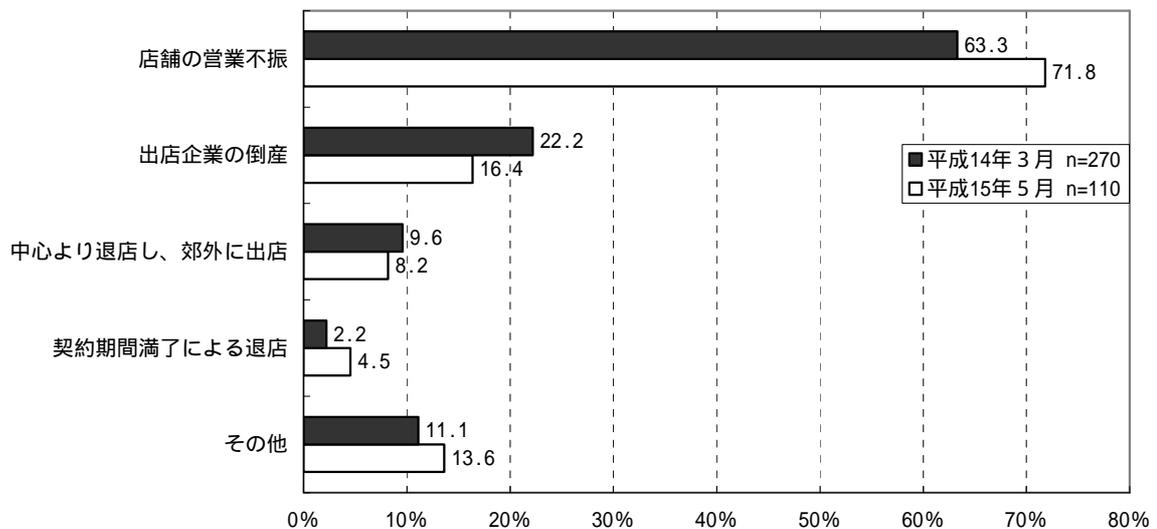
(出所) 各種資料より作成

3. 大型店の退店要因

(1) 中心市街地における大型店の退店理由

経済産業省が平成 15 年 5 月に実施した「大型閉鎖店舗再生等のために必要な人材ニーズ」に関する調査及び中小企業庁が平成 14 年 3 月に実施した「中心市街地における大型店の空き店舗」に関する調査より、退店理由をみると「店舗の営業不振」が 6 ~ 7 割と最も多い。

図表 - 9 退店理由(複数回答)



図表 - 10 店舗の営業不振の例

地域名	店舗名	店舗面積	閉店年	閉店時売上高	ピーク時売上高
長野県長野市	そごう	11,157 m ²	平成 12 年	59 億円	135 億円 (H3)
	ダイエー	13,687 m ²	平成 12 年	25 億円	72 億円 (S56)
静岡県沼津市	長崎屋	3,056 m ²	平成 14 年	6.4 億円	20 億円 (H3)

図表 - 11 出店企業の倒産の例

地域名	企業名	倒産年月	閉鎖店舗数
東京都中央区	長崎屋	平成 12 年 2 月	95 店
大阪府大阪市	そごう	平成 13 年 7 月	28 店 (国内)
青森県青森市	亀屋みなみチェーン	平成 13 年 10 月	33 店
熊本県熊本市	寿屋	平成 14 年 1 月	134 店
大阪府大阪市	マイカル	平成 14 年 9 月	234 店

図表 - 12 中心より退店し、郊外に出店した例

地域名	企業名	中心市街地退店		郊外出店	
		閉店年	店舗面積	開店年	店舗面積
青森県八戸市	イトーヨーカ堂	平成 15 年	14,005 m ²	平成 10 年	20,598 m ²
山形県酒田市	イオン	平成 9 年	10,498 m ²	平成 6 年	14,174 m ²

(2)事例からみた退店の経緯

前述のように、退店の理由は、「店舗の営業不振」や「出店企業の倒産」が多くを占めるが、「出店企業の倒産」は出店企業の営業不振によるものであることから、「店舗の営業不振」が直接的な理由である。

このような「店舗の営業不振」は、どのような過程を経て、そのような事態になったのであろうか。ここでは、具体的な退店事例から考察してみる(詳細は副読本参照)。

ファッションビル「ウォーク」の退店(青森県八戸市)

1998年6月、西友グループが運営するファッションビル「ウォーク」の撤退が発表された。その要因は、直接的にはテナントの営業不振であるが、その背景には、「ウォーク」自体のコンセプトがニーズに合わなくなってきたことや、郊外SCとの競合等により中心市街地から長崎屋、ニチイなどの大型店の撤退が相次ぎ、中心市街地の集客力が低下したこともある。

おかや東急の退店(長野県岡谷市)

平成9年9月、岡谷市が市街地再開発事業により商業ビル・駐車場棟ビルを整備し、おかや東急が保留床(事業費を生み出すために売却する建物の床)を購入したが、「店舗の営業不振」により、平成14年1月におかや東急が閉店を発表、平成14年4月末に閉店した。閉店に至った背景には、3核2モールのうちの駅前の核となるヨーカドーが退店し、モールを構成する商店街も空き店舗が多数発生するなど、中心市街地の魅力そのものが低下していたこと等がある。

ユニー駒ヶ根店の退店(長野県駒ヶ根市)

昭和59年11月に、駅前市街地再開発事業により商業ビルが完成し、同時に、核店舗ユニー駒ヶ根店の出店契約が結ばれた。しかし、「店舗の営業不振」に陥り、平成8年2月には、閉店の正式申し出があった。「店舗の営業不振」に陥ったのは、出店後に郊外型大型店の出店が急速に進み、中心市街地のポテンシャルが相対的に低下したことが、大きな要因である。

ニチイの退店（三重県上野市）

本町通りには、ニチイに隣接してジャスコが立地していたが、ジャスコは平成6年7月、住宅開発が進んでいた上野市郊外に移転し、ニチイも平成8年2月に退店の意思を明らかにし平成9年に退店した。退店の直接的な理由は、「店舗の営業不振」であるが、ライバル店的な存在であったジャスコの撤退により、中心市街地そのものの吸引力が低下したこと、ジャスコの移転にみられるように、郊外型大型店の出店が進んだこと等が、背景にある。

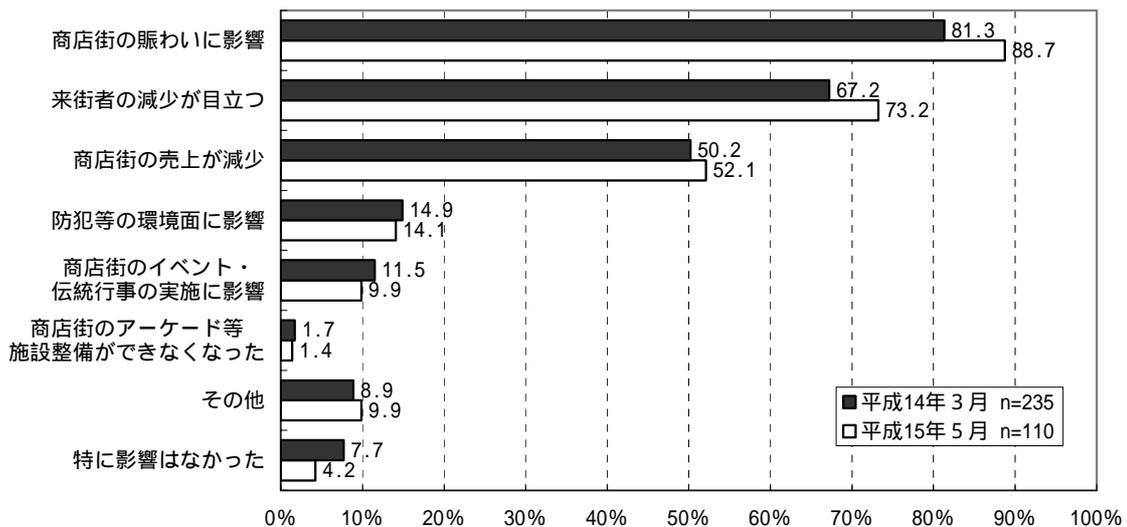
4. 大型店退店による中心市街地商業への影響

ここでは、既存調査結果より、大型店退店による中心市街地商業への影響についてとりまとめた。

(1) 行政担当者から見た大型店の退店が中心市街地へ与えた影響

経済産業省が平成 15 年 5 月に実施した「大型閉鎖店舗再生等のために必要な人材ニーズ」に関する調査及び中小企業庁が平成 14 年 3 月に実施した「中心市街地における大型店の空き店舗」に関する調査より、行政担当者から見た大型店の退店が中心市街地へ与えた影響をみると、「特に影響はなかった」市町村はほとんどなく（平成 14 年：7.7%、平成 15 年：4.2%）、「商店街の賑わいに影響」（平成 14 年：81.3%、平成 15 年：88.7%）、「来街者に減少が目立つ」（平成 14 年：67.2%、平成 15 年：73.2%）、「来街者に減少が目立つ」（平成 14 年：67.2%、平成 15 年：73.2%）など大きな影響が見られる。

図表 - 13 大型店の退店が中心市街地へ与えた影響



(出所) 各種資料より作成

(2) 消費者から見た大型店の退店が中心市街地へ与えた影響

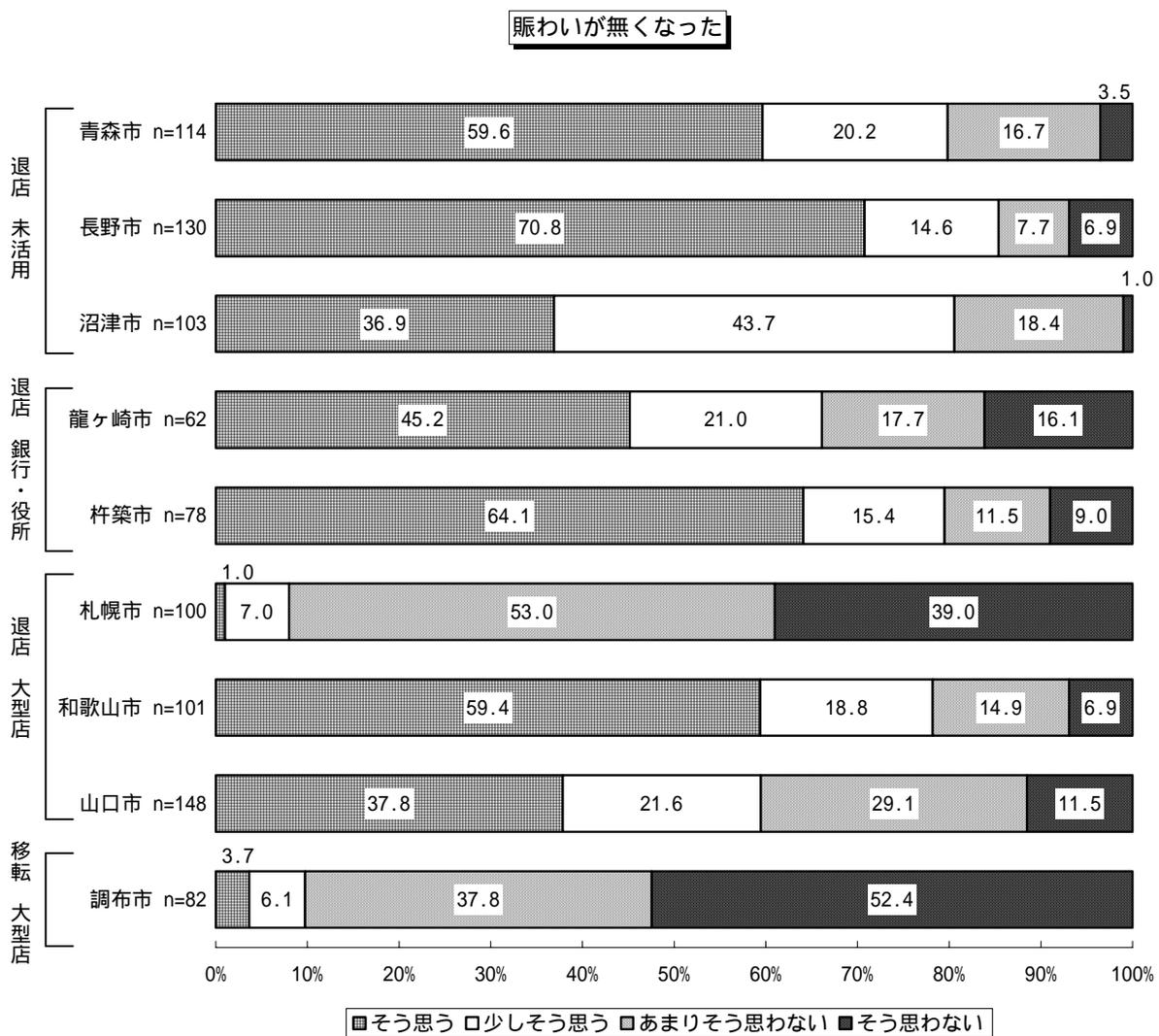
中小企業庁が平成 14 年 3 月に実施した「中心市街地における大型店の空き店舗」に関する調査より、消費者から見た大型店の退店が中心市街地へ与えた影響をみると、「賑わいが無くなった」という回答が多く、特に退店跡地が未活用、あるいは銀行、役所など商業施設以外が入居した市町村で、その傾向がみられる。

一方、札幌市（マルイストアの撤退後に東急ストアが入店）、調布市（京王ストアが近くに移転し、跡地にクイーンズ伊勢丹が入店）など、退店前より魅力的な大型店が出店した市町村では、ほとんど影響はみられない（図表 - 14 参照）。

また、退店後の来店頻度をみると、退店跡地が未活用、商業施設以外が入居した市町村においても、多いところで6割が減少なのに対し、少ないところでは2割となっており、大型店が中心市街地商業に占めていた役割が影響していると思われる（次頁図表 - 15 参照）。

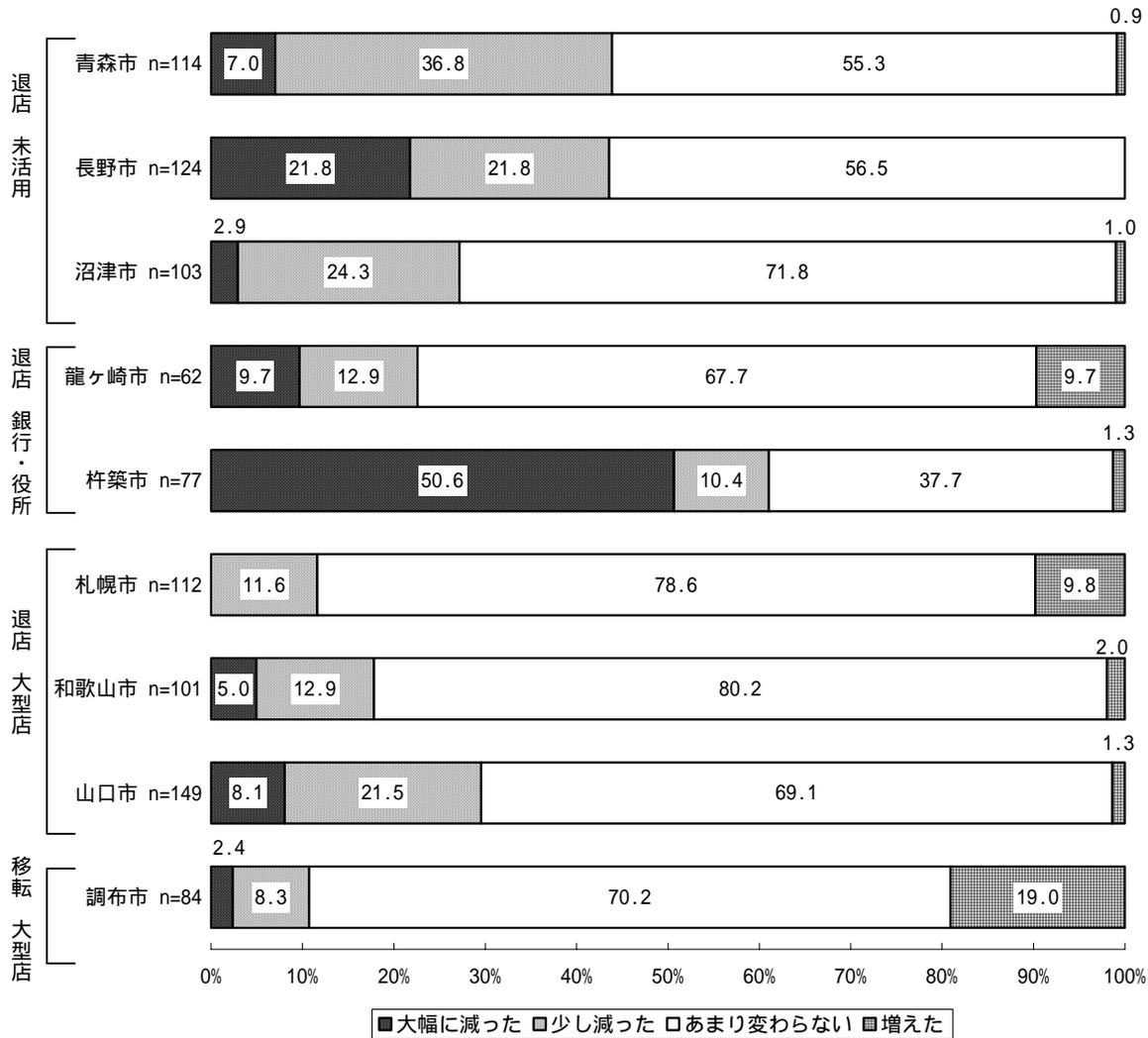
さらに、退店跡地が未活用の市町村で、退店した大型店の代わりに利用している店舗をみると、青森市では4割が郊外大型店となっているのに対し、沼津市では8割が中心市街地の他の大型店、商店街となっており、比較的影響が少ない（次頁図表 - 16 参照）。

図表 - 14 大型店の退店又は移転後の中心市街地の印象1



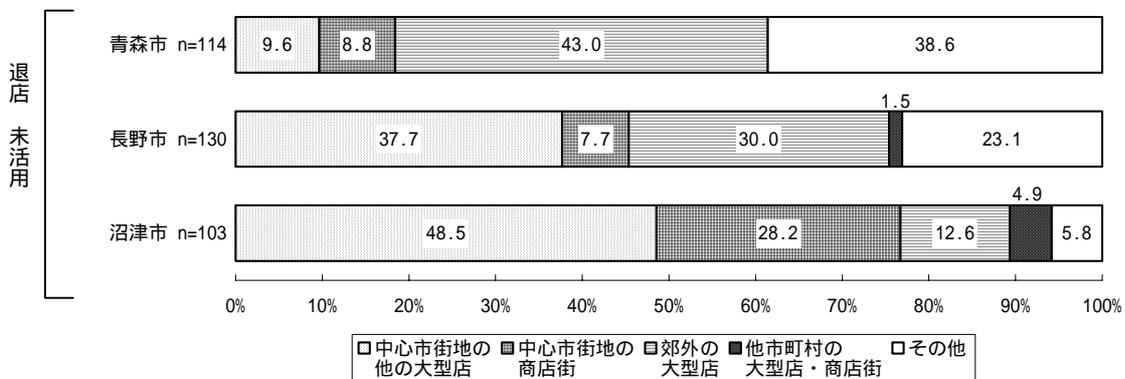
（出所）平成13年度「大規模小売店舗の出退店により商店街等に影響を及ぼす適性業種・業態等に関する調査」（中小企業庁）

図表 - 15 大型店の退店または移転後の中心市街地への来街頻度



(出所) 平成 13 年度「大規模小売店舗の出退店により商店街等に影響を及ぼす適性業種・業態等に関する調査」(中小企業庁)

図表 - 16 退店した大型店の代わりに利用している店



(出所) 平成 13 年度「大規模小売店舗の出退店により商店街等に影響を及ぼす適性業種・業態等に関する調査」(中小企業庁)