



DBJ Kansai Topics 『大阪 2011 年問題』について*

【要約】

大阪市内では百貨店の新規出店・増床が多数計画されている。今年秋のそごう再出店を皮切りに、南街会館への丸井出店（2006年）、高島屋新館の建設（2009年）と続き、阪急百貨店の本店建て替えや三越の再出店、大丸梅田店の増床といった大型プロジェクトが完了する2011年には百貨店売り場面積は今より約50%増加する予定である。特に2011年には百貨店の商業床が大量供給されるため、『2011年問題』とでも言うべき過剰床問題の発生が懸念される。

これら個々の事例は「地域活性化の起爆剤」として歓迎されることが多いが、データないし実際の事例を取り上げて検証されることはこれまであまりなかった。こうした点を踏まえ、本レポートでは直近の地価データや名古屋の事例を用いて、大阪の商業地区間競争について含意を得ることを目的としている。

地価については、近年の開発ブームの影響でキタやミナミといった商業集積地では2005年に地価が上昇に転じたが、これらから外れた商業地区では依然として地価下落が続いており、商業集積の裏で地価の二極化が発生していることが確認できた。また、大阪同様に駅ターミナル地区（名古屋駅前地区）と伝統的な商業地区（栄地区）とで地区間競争を繰り広げている名古屋では、新規出店により既存店の売り場効率が悪化し、商業床の拡大が期待されたほどの商圈拡大をもたらさなかったことが観察できた。

総人口減少に先駆けた就業人口の減少もあって、大阪都市圏でも商業床拡大による商圈周縁部の顧客吸い上げ効果は弱まってくることが予想されるため、今後は都心に回帰してきた都市居住者のニーズをいかに汲み上げていくかが戦略の鍵になってくると思われる。

[担当: 遠藤業鏡、平野宏美、福井昭倫、前嶋暁子]

(お問い合わせ先) 日本政策投資銀行関西支店 企画調査課

TEL 06-6345-6629

* 本レポートに掲載されている内容や意見は執筆者個人に帰属するものであり、日本政策投資銀行の公式見解を表すものではありません。



『大阪2011年問題』

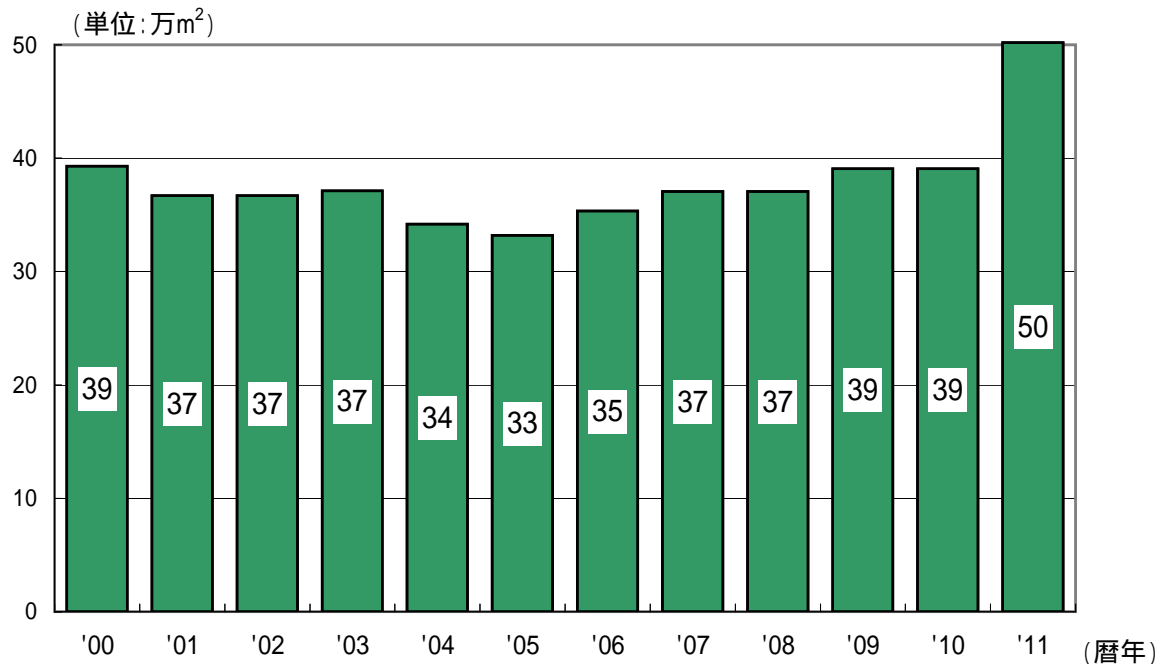
- ・大阪市内では百貨店の新規出店・増床が多数計画されている。阪急百貨店の本店建て替えや三越の再出店、大丸梅田店の増床といった大型プロジェクトが完了する2011年と直近の計数を比較すると、百貨店売り場面積は約50%増加する予定である。
- ・百貨店売り場面積は、漸増傾向をたどらず2011年に大量供給されるため、『2011年問題』とでも言うべき過剰床問題の発生が懸念される。

図表1 大型小売店の売り場面積（大阪市内）

(単位:万m ²)	2005年	2011年	増減率
百貨店	33	50	51.2%
その他小売	157	164	4.3%
小売計	190	214	12.5%

- (備考) 1. 東洋経済新報社「全国大型小売店総覧」、各種新聞情報等をもとに作成。
2. 集計対象は売り場面積1,000m²以上の小売店舗。
3. 2005年の計数は三越の退店は織り込んでいるが、そごうの再出店は織り込んでいない。
4. 丸井は日本百貨店協会の会員百貨店ではないがここでは百貨店として分類した。

図表2 大阪市内の百貨店売り場面積

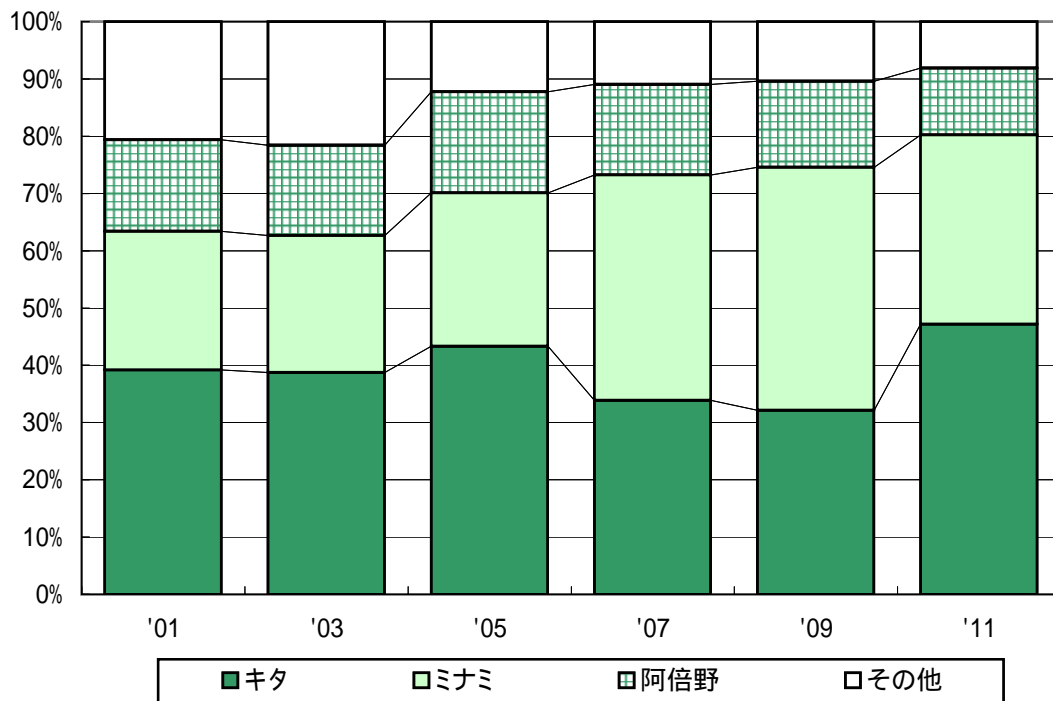


- (備考) 1. 出典は図表1と同じ。
2. 阪急百貨店は本店建て替え期間中に売り場面積が従前より3割減少すると想定。

変わる商業地区のパワーバランス

- ・百貨店売り場面積を商業地区別にみると、阪急百貨店の本店建て替え期間中はキタのウェイトが下がるものの、趨勢的にはキタ、ミナミへの二極化がさらに進展する見込みである。
- ・買回り品の商業集積地として魅力を高める地域とそうでない地域との色分けが鮮明になることにより、商業地区内の各店舗は業態のあり方を含めた差別化が今後必要になると予想される。

図表3 商業地区のパワーバランスの変化



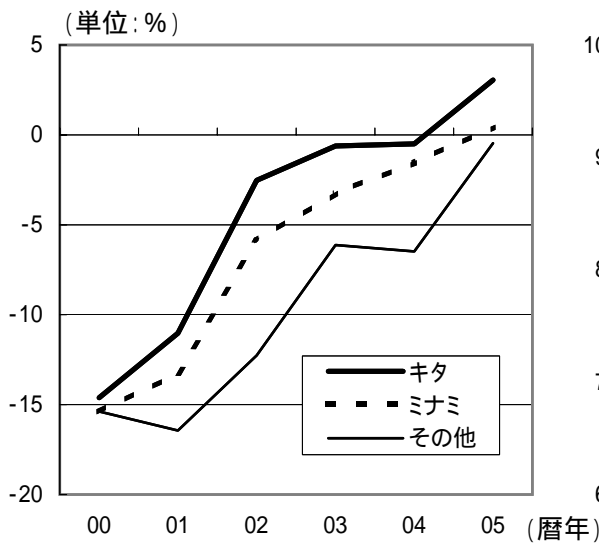
(備考) 1. 出典は図表1と同じ。

2. 阪急百貨店は本店建て替え期間中に売り場面積が従前より3割減少すると想定。

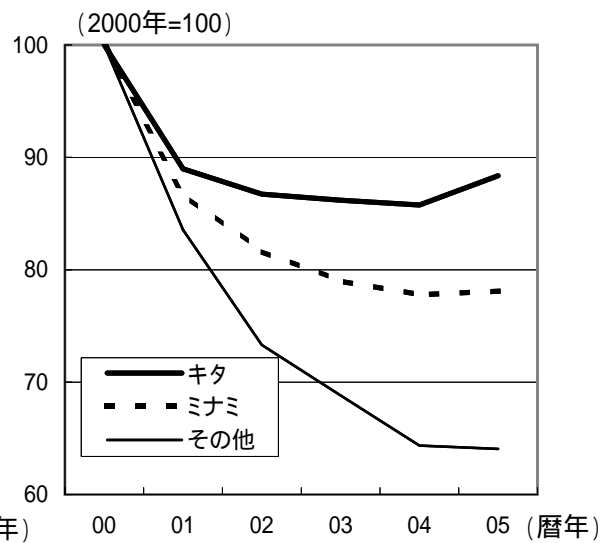
商業集積の明と暗

- ・ 商業集積地としての魅力が高まっているキタ、ミナミでは2005年に地価が上昇に転じたが、地価回復に向けた動きは地区間でバラつきがあり、集積地からはずれた地区での落ち込みは大きい。
- ・ 地価の動きをクロスセクションで見ると、キタ、ミナミに隣接する商業地では落ち込みが相対的に大きく、2大商業地区への商業集積の裏で地価の二極化が発生している。同様の動きはオフィス賃料（地価レント）でも観察できる。

図表4 地価増減率の推移

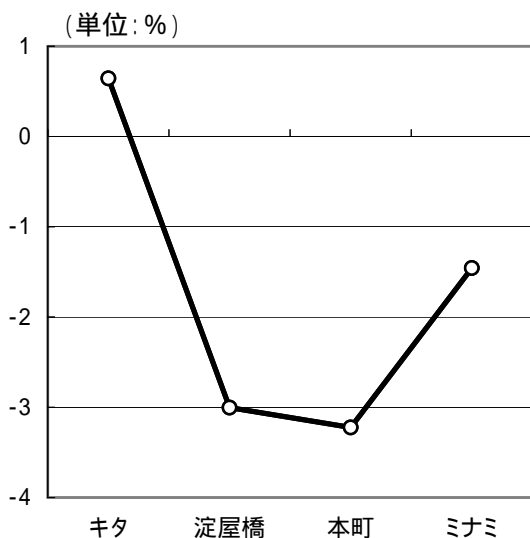


図表5 地価指数の推移

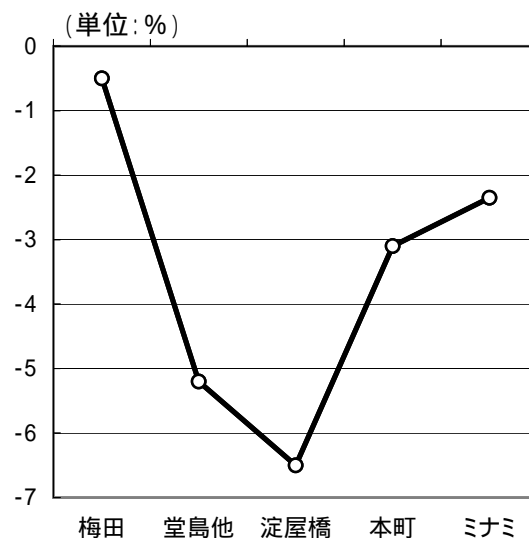


- (備考) 1. 国土交通省土地鑑定委員会編『地価公示』より作成。
2. 増減率は商業地時価(単位価格×地積)の加重平均を用いている。

図表6 地価増減率の地点間比較



図表7 賃料増減率の地点間比較



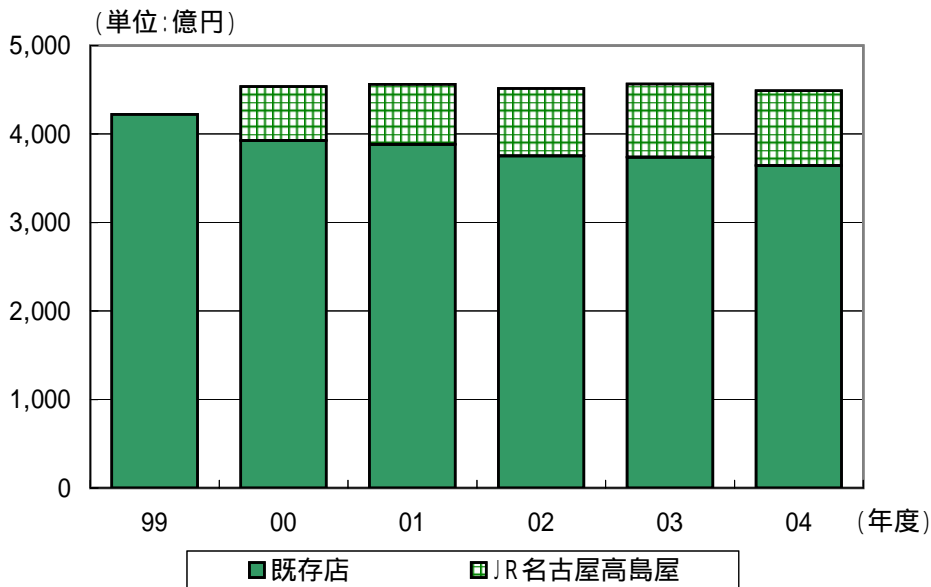
- (備考) 1. 国土交通省土地鑑定委員会編『地価公示』、生駒データサービスシステム『不動産白書』より作成。
2. 地価増減率の計算は図1に同じ(2003-2005年の平均)。
3. 賃料増減率は2003年の数字。



名古屋の事例からの示唆

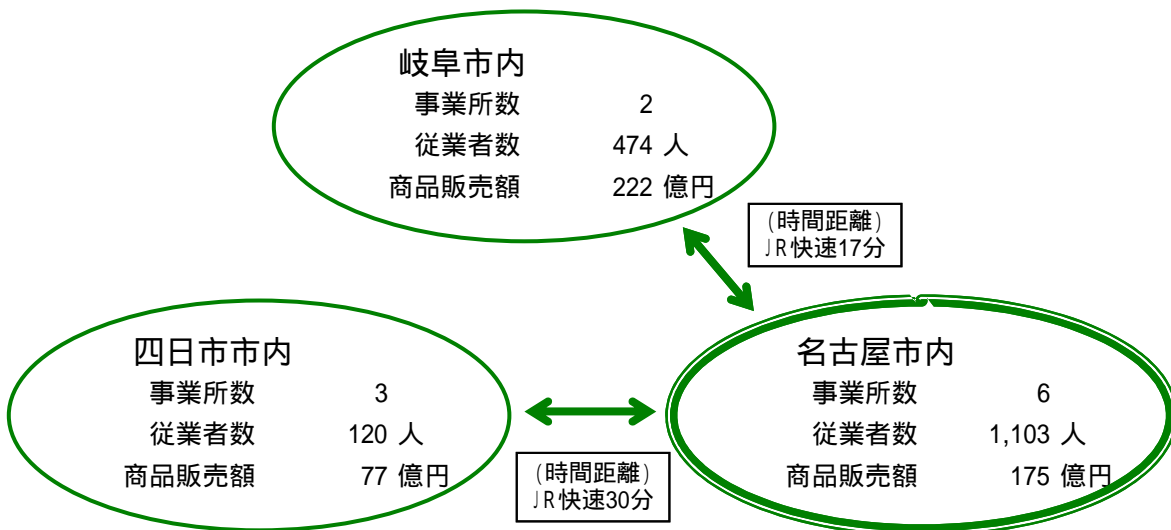
- ・名古屋市内の百貨店売り場面積は、JR名古屋高島屋の開業（2000年3月）もあって過去5年間で約34%増加したが、売上の増加は約6%にとどまっている。
- ・高島屋の開業後、名古屋市内のパイ（商品販売額）は拡大したが、商圈周縁部に位置する岐阜・四日市の百貨店では対照的に商品販売額が減少している。

図表8 名古屋市内の百貨店売上高



(備考) 各種新聞情報等より作成。

図表9 高島屋開業後の変化（1999年 2002年）



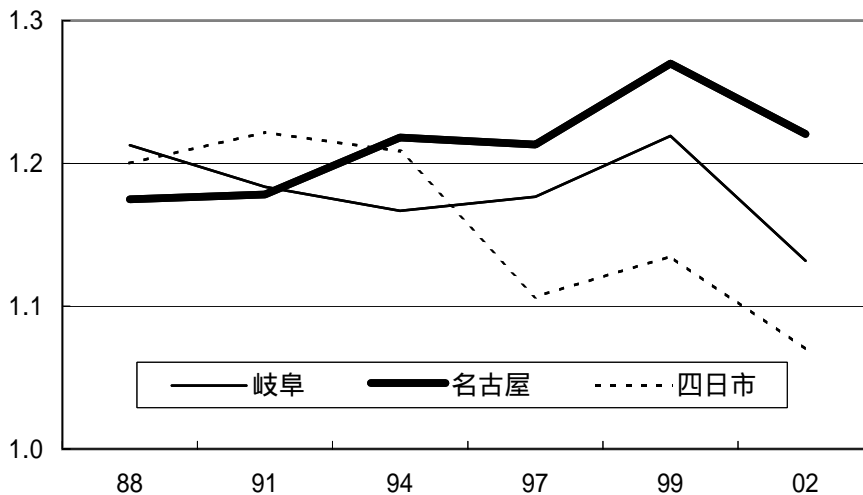
(備考) 1. 経済産業省『商業統計表』より作成。

2. 事業所数・従業者数・商品販売額は百貨店・総合スーパーの数値。

名古屋の事例からの示唆

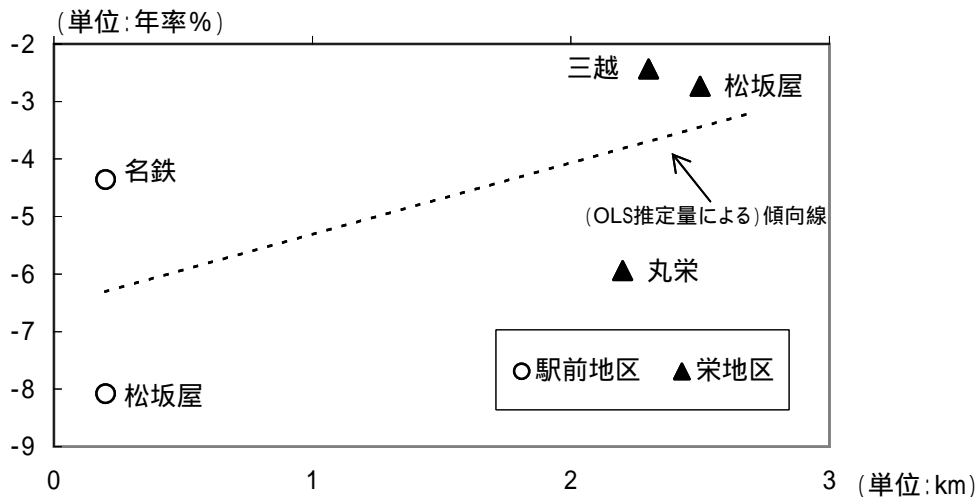
- ・ 岐阜・四日市の小売吸引力指数は高島屋の開業後に大きく落ち込んでおり、集客施設を有した周辺拠点都市としてのプレゼンスは低下傾向にある。
- ・ 高島屋の開業によって名古屋市内の百貨店売上高は曲がりなりにも増加したが、既存店合計の売上は一貫して減少してきたため、売り場効率は従前より悪化した。しかもその傾向は高島屋に近接する名古屋駅前地区で顕著である。
- ・ 新規出店は「地区活性化の起爆剤」として歓迎されることが多いが、同業他社のそれは期待される効果（商圈拡大による需要の漏れ出し）をもたらさないことが示唆される。

図表10 小売吸引力指数の推移



- (備考) 1. 経済産業省「商業統計表」、日本マーケティング教育センター「個人所得指標」より作成。
2. 小売吸引力指数は商圈(名古屋の半径40km以内)内で当該都市が占める小売販売額シェアを課税対象所得のシェアで割った値。指数が1を上回れば「購買力」に見合う小売販売額を獲得していることになる。

図表11 競合店舗との近接性と売り場効率の相関

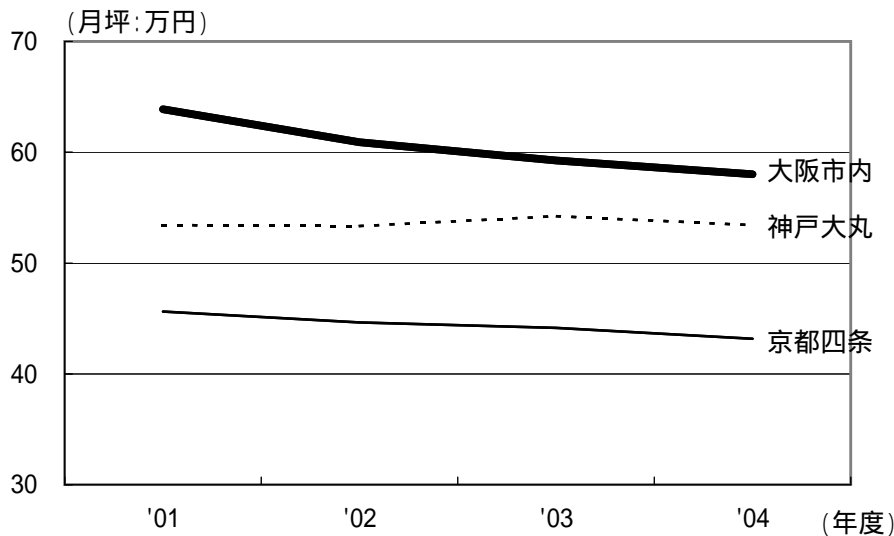


- (備考) 1. 東洋経済新報社「全国大型小売店総覧」、各種新聞情報等より作成。
2. 縦軸は売り場効率の悪化率(00/2期～05/2期の平均)。
3. 横軸はJR名古屋高島屋からの距離。

『大阪2011年問題』：再論

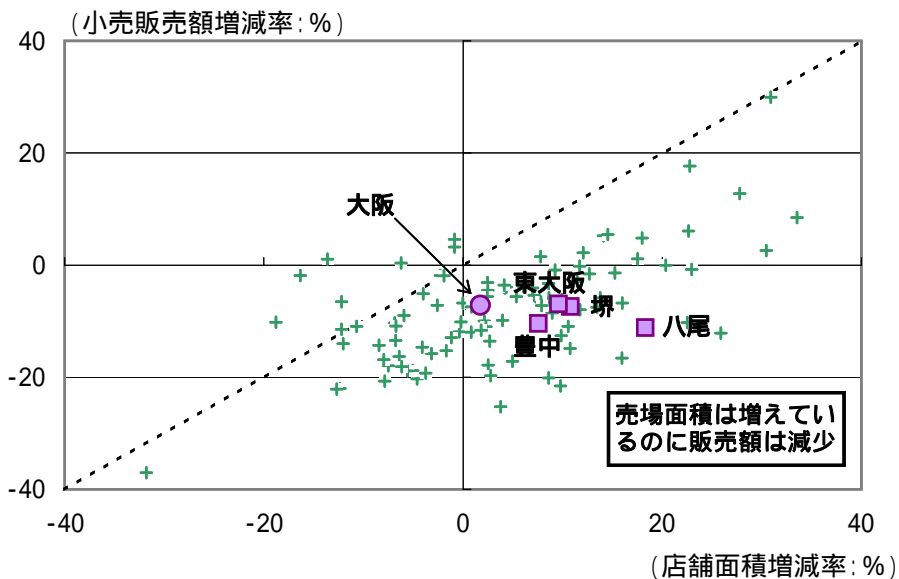
- ・ そごう、松坂屋の相次ぐ退店で市内百貨店の業態内競争は軽減されているはずだが、ここ数年の売り場効率は少しずつ悪化している。
- ・ 広域商圈（大阪市役所の半径40km以内と想定）の小売業総体でも、店舗面積の増加が小売販売額の増加を伴わないケース（図13の第4象限）が非常に多く見られる。そのため、2011年に大量供給される商業床は商圈内の過剰床問題を顕在化させる可能性が高い。

図表12 百貨店の売り場効率



- (備考) 1. 各社有価証券報告書より作成。
2. 大阪市内は大丸(梅田店・心斎橋店)、近鉄阿倍野店、阪急本店、阪神、高島屋(大阪店・堺店・和歌山店)の平均。京都四条は大丸、高島屋(京都店・洛西店)の平均。

図表13 小売販売額増減と小売店舗面積増減

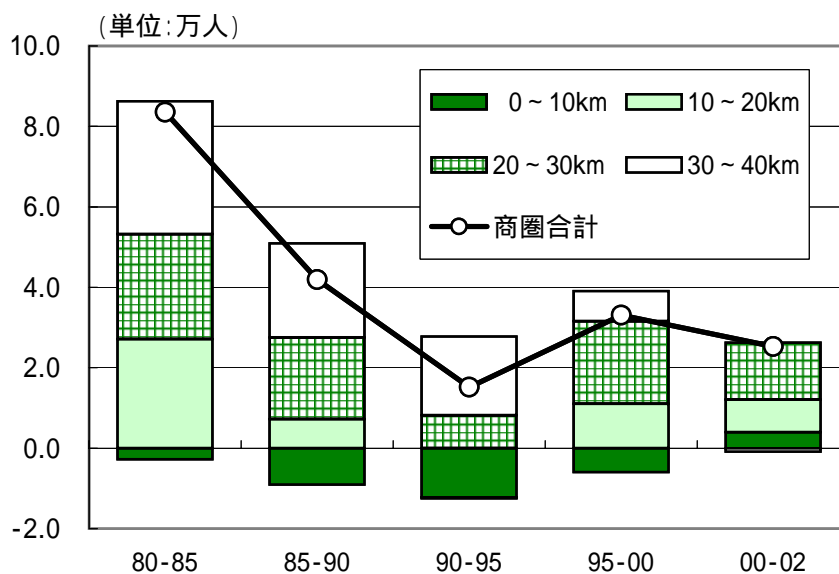


- (備考) 1. 経済産業省『商業統計表』より作成。
2. 大阪市役所の半径40km以内に位置する121の自治体が対象。
3. 増減率は1999年と2002年の比較。

人口減少社会に向けた課題

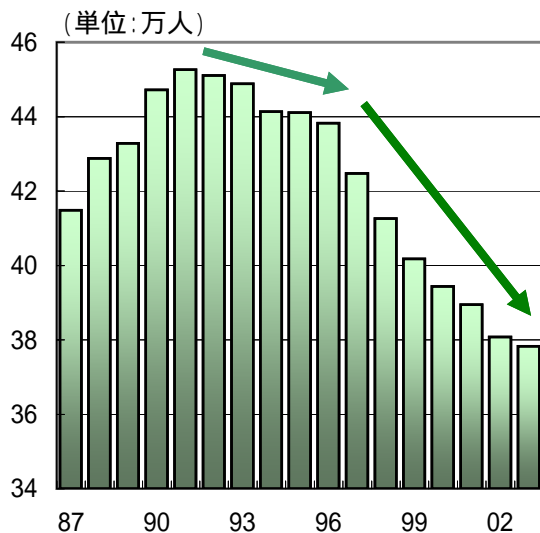
- ・ 今後約50%増加する市内百貨店売り場面積とは対照的に、約1400万人からなる広域商圏人口（大阪市役所の半径40km以内と想定）は直近時点で年間2.5万人程度（年率0.2%）の増加にとどまっている。
- ・ 人口減に先駆けた就業人口の減少もあって鉄道各社の輸送人員は1991年をピークに減少傾向を辿っている。そのため、今後は賑わいを創出する特徴ある店づくりや商品分野を絞った小型店の展開などにより都市居住者のニーズをどれだけ汲み上げていけるかが戦略の鍵になってくると思われる。

図表14 広域商圏人口の増減数

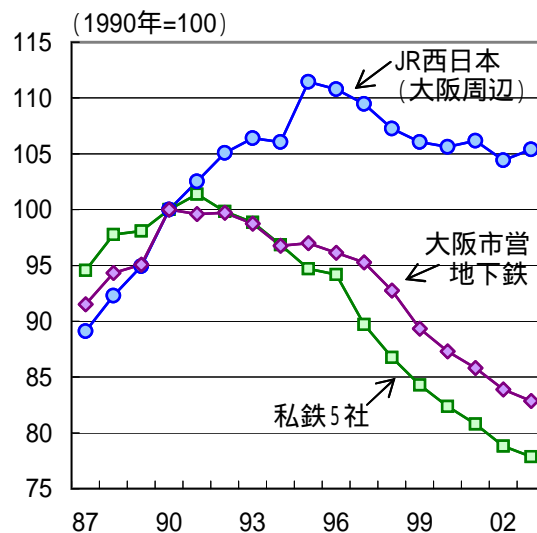


(備考) 1. 国土地理協会『住民基本台帳人口要覧』より作成。
2. 増減数は年度末時点の比較で年率換算してある。

図表15 鉄道輸送人員の推移



図表16 鉄道輸送人員指数の推移



(備考) 大阪市『大阪市統計書』、有価証券報告書等により作成。