

# 時代とともに変化する 商業施設の主力業態・出店立地

前回(484号、2018年12月15日号参照)では、商業施設の過去からのストック形成の推移を紹介し、日本の小売業界は、1991年のバブル崩壊後、売上高は伸び悩んでいるものの、売場面積は拡大を続けていること、その背景としては、「大規模小売店舗法(以下、大店法)」による法規制の影響が大きいことを確認した。

本稿では、小売業全体の売場面積が拡大する中、商業施設の主力業態や出店立地の観点でどのような変化が表れているのかを具体的に見ていく。

## 主力業態の推移

図表1は、各年の出店面積(資料より把握可能な撤退施設のデータ

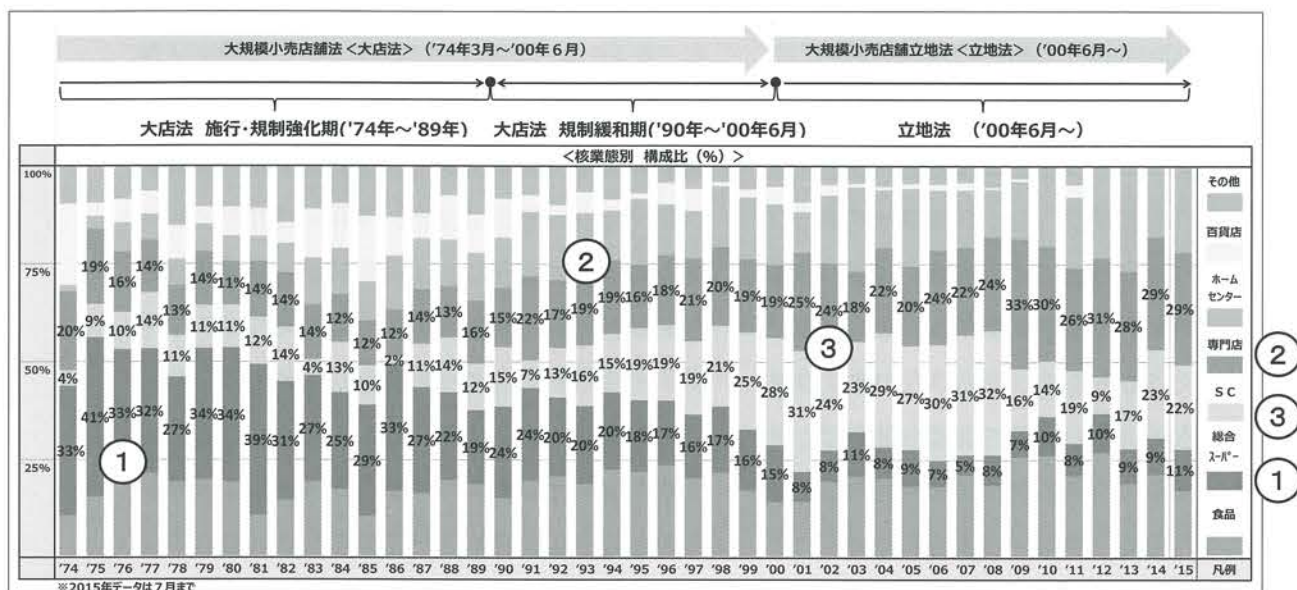
を加えている)をコア(核)である業態別に分類し、それを構成比で表している。このグラフから、主力業態の推移を確認することができる。

- ・①総合スーパー:1974年に開業した大型小売店舗の約1/3は、核業態が総合スーパーの施設であった。その後、漸減傾向ながらも構成比トップを維持していたが、1995年に専門店・ショッピングセンターの構成比を下回り、2014年には9%に落ち込んでいる(図表1-①)。
- ・②専門店:1990年以降、消費者の多様なライフスタイルに対応する専門的な品揃えと価格競争力を持った業態として急成長し、主に総合スーパーからシェアを奪った。近年では、専門店自らディベ

ロッパーとしてショッピングセンターの開発・運営に乗り出す事例も増えている(図表1-②)。

- ・③ショッピングセンター:多くの専門店が集積する相乗効果で集客し、消費者の利便性を高めた施設形態。1990年代中盤から日本の商業施設の主力となった。2000年の「大規模小売店舗立地法(以下、立地法)」施行~2008年までは面積構成比の30%前後を維持していたが、2007年の改正都市計画法施行により工業・第二種住居・住居地域において延床面積1万㎡超の大型小売店舗の出店が原則として禁止されたことなどの影響もあり、2009年以降面積構成比は若干減少している(図表1-③)。

【図表1】大型小売店舗 既存・撤退施設 核業態別構成比の推移



(出所) 東洋経済新報社「2012/2016 全国大型小売店舗総覧」データよりザイマックス不動産総合研究所にて作成

が実情である。

## 出店立地の推移

図表2は、図表1と同データを出店立地別の構成比で表している(出店立地が不明または、その他の施設は除外)。出店立地別の動向は以下のとおりである。

- ・①ターミナル・駅前・駅近:1980年代までは出店面積の構成比が最も高い立地であったが、漸減傾向にあり、1990年代以降は20%台で推移している(図表2-①)。
- ・②幹線道路沿い:増加傾向にあり、直近では60%を超える。特に1990年以降の増加が顕著である(図表2-②)。

その背景としては、大店法の規制緩和の影響に加え、モータリゼーションの進展に伴い、より消費者の利便性の高い市街地辺縁部の幹線道路沿いに出店立地がシフトしてきたためと考えられる。さらに2000年以降は、立地法により郊外型の大型商業施設の建設が可能とな

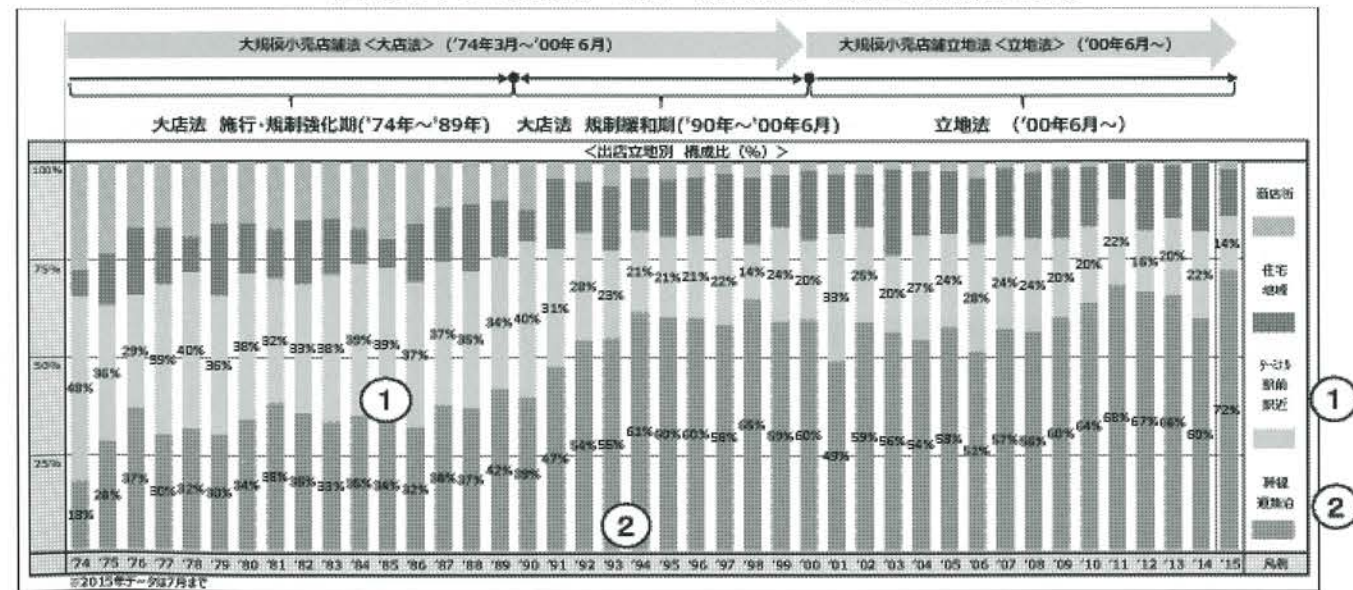
り、敷地規模や駐車場の確保の点などから、これらの立地も幹線道路沿いとなる傾向がみられる。

本稿では、業態については、総合スーパー中心の時代から、専門店、ショッピングセンター中心の時代にシフトし、立地については、ターミナル・駅前・駅近立地の時代から、幹線道路沿い立地の時代へとシフトしてきたことを確認した。

しかし、商業施設を取り巻く状況は常に変化しており、これまでの傾向が今後とも末永く続くとは言えない。少子高齢化や人手不足、Eコマースの進展などの影響を受け、商業施設の業態・出店立地は変化していく可能性がある。

今回は、こうした商業施設を取り巻く環境の変化を確認するとともに、これからの商業施設の方向性を考えるヒント・方向性について整理したい。(ザイマックス不動産総合研究所 中山善夫、山田賢一)

【図表2】大型小売店舗 既存・撤退施設 出店立地構成比の推移



(出所) 東洋経済新報社「2012/2016 全国大型小売店舗総覧」データよりザイマックス不動産総合研究所にて作成