

2019.12.27

公益財団法人 徳島経済研究所

地方百貨店の閉店後の利用状況等について

1. 本レポートについて

2019年10月10日に、そごう徳島店が2020年8月末をもって閉店することが公表された。同社のプレスリリースには、近年の営業不振や今後の見通しが、今回の判断に至った理由として挙げられている。人口減少や郊外店、ネット通販との競合等から、徳島県に限らず、地方百貨店を取り巻く環境は厳しく、売上の減少や閉店の動きに歯止めがかかっていない。

本レポートは、こうした厳しい環境にある地方百貨店の過去10年間における売上げ・店舗数の動きと最近の地方百貨店の閉店後の利用状況を、統計やインターネットで入手可能な公表資料等から簡潔にとりまとめたものである。

閉店された店舗の立地や面積、建物の老朽化や耐震基準の問題の有無や程度、商圈人口、他の小売業との競合状況などは事例ごとに大きく異なっている。このため、本レポートに書かれている地方百貨店の閉店後の利用状況の事例をそのままそごう徳島店の事例にあてはめることは不適切である。ただ、たとえばそごう徳島店閉店後のあり方に関心のある人が、本レポートに掲載した「地方百貨店の利用状況一覧表」の中から興味ある事例をピックアップ・アップし、もっと深く掘り下げて調べるといった形で活用することは可能である。このように、本レポートの目的は、そごう徳島店の閉店後のあり方を考える上での参考材料を提供することである。

2. 百貨店の売上高および店舗数の動き

日本百貨店協会の集計によると、百貨店の売上げは、2008年から2018年の過去10年間で7.4兆円から5.9兆円と、約2割（-20.2%）減少した。これを地区別にみると、10大都市が1割強（-12.4%）の減少だったのに対し、その他地方*では約3分の1（-34.3%）の減少と、大幅に減少した。四国（-34.4%）も、ほぼその他地方並みの大幅な減少となった。

一方、より最近の2013年から2018年の過去5年間では、全国では-5.3%と、減少ペースは緩やかになってきているが、これは10大都市（+0.2%）において福岡・東京・札幌など、インバウンド需要もあって増加に転じている都市がみられていることによるものであって、その他地方では-16.4%、四国でも-17.1%と、減少ペースに歯止めがかかっていない。

百貨店の売上高推移

	2008年	2013年	2018年	2008年→2018年	2013年→2018年
	単位 百万円、%				
10大都市	4,739,604	4,142,593	4,151,855	-12.4	0.2
札幌	192,435	154,877	158,754	-17.5	2.5
仙台	98,581	88,493	77,055	-21.8	-12.9
東京	1,833,505	1,565,208	1,619,135	-11.7	3.4
横浜	409,146	365,041	357,769	-12.6	-2.0
名古屋	431,982	382,373	376,357	-12.9	-1.6
京都	285,935	241,491	242,138	-15.3	0.3
大阪	932,632	848,791	841,540	-9.8	-0.9
神戸	200,778	161,971	145,301	-27.6	-10.3
広島	159,411	136,074	121,661	-23.7	-10.6
福岡	195,198	198,274	212,146	8.7	7.0
その他地方	2,641,761	2,074,547	1,735,147	-34.3	-16.4
うち北海道	49,733	34,410	17,254	-65.3	-49.9
東北	145,868	105,466	84,068	-42.4	-20.3
関東	1,257,616	983,851	768,770	-38.9	-21.9
中部	207,652	158,802	135,335	-34.8	-14.8
近畿	239,263	207,010	227,031	-5.1	9.7
中国	186,270	145,374	129,017	-30.7	-11.3
四国	143,770	113,776	94,277	-34.4	-17.1
九州	411,589	325,858	279,396	-32.1	-14.3
全国	7,381,364	6,217,140	5,887,003	-20.2	-5.3

資料：日本百貨店協会

この間、百貨店の店舗数については、2009年5月から2019年5月までの10年間で、274店舗から215店舗と59店舗、率にして2割強（-21.5%）減少した。10大都市では95店舗から81店舗と14店舗（-14.7%）減少したのに対し、その他地方では179店舗から134店舗と45店舗（-25.1%）減少した。

百貨店の店舗数の推移

		2009年5月 (A)	2019年5月 (B)	B-A	単位 店舗、% 減少率 (%)
	10大都市	95	81	-14	-14.7
	その他	179	134	-45	-25.1
	全 国	274	215	-59	-21.5

資料：日本百貨店協会

3. 地方百貨店の閉店後の利用状況

(1) 調査方法

本項および「地方百貨店の閉店後の利用状況一覧表」、「地方百貨店の閉店後の経緯」に記載の内容は、下記に基づいている。

- ・ 店舗の抽出は、原則百貨店調査年鑑（株式会社ストアーズ社発行）の2009年度版と2019年度版（いずれも同年5月現在）の索引の比較により行い、東京都区部等に所在する百貨店（資料2参照）は除外した。これに2009年度以前に閉店した四国の2店舗（高知西武、今治大丸）を加えた。従って、「2. 百貨店の売上高および店舗数の動き」における地方百貨店（10大都市を除く）の定義とは異なる。
- ・ 店舗の概要は、閉店時のプレスリリース、百貨店調査年鑑の直近年度版等による。売場面積は、原則として兼業（食堂、喫茶、サービスカウンター等）を含むが、一部含まないものがある。
- ・ 閉店後の経緯は、インターネットで入手可能な各社プレスリリース、当該都市の開発計画、日本経済新聞、各地の新聞に基づく。
- ・ 聞き取り調査や現地調査などは実施していない。また、現時点で入手可能な最新の情報を収集するよう努めたが、その後情勢が変化していたり、一部漏れがある可能性がある。

(2) 地方百貨店の閉店後の利用状況

3.(1)の抽出基準に基づき、2009年5月から2019年5月の間に閉店した50店舗（東京都区部等に所在する百貨店は除外）とそれ以前に閉店した四国の2店舗を加えた合計52店舗、本店・別館等を含め55件の事例について、閉店後の利用状況を調査した。

詳細は、資料1（地方百貨店の閉店後の利用状況一覧表）および資料4（地方百貨店の閉店後の経緯）の通りであるが、主な特徴点は次の通り。

- ① 55 件中 13 件 (23.6%) は建物が閉鎖中または取り壊されており、かつその後の利用方法 (駐車場および広場を除く) について意向表明以上の具体的な計画 (たとえば公表済み再開発計画など) がない。
- うち 7 件は建物が閉鎖中。
 - うち 6 件は建物が取り壊されており、空き地のほか、駐車場や広場に利用されている。
- ② 55 件中 21 件 (38.2%) は閉店後に旧建物が利用されたことがあり (具体的な利用計画があるものを含む)、かつ建替えや再開発に関する意向表明以上の具体的な計画がない。
- 小売等での利用がない (アミューズメント施設として利用、建物の一部に公共施設<観光案内所等>が入居するにとどまっている) 事例は 2 件。残り 19 件は小売等の商業用途に利用中または利用される予定である。
 - 21 件中、百貨店として再出発した事例が 1 件ある (ただし、2020 年 3 月に閉店予定)。(複合) 商業施設として利用される事例が多いが、家電量販店が進出を計画している事例もある。また、商業に加えて公共施設 (7 件) やオフィス (3 件) として利用される事例があり、中には公共施設が大きなウエイトを占めているとみられる事例もある。
 - 閉店後商業施設として利用され、その後再度閉店となった事例もある。
- ③ 55 件中 19 件 (34.5%) は単独で建替えまたは再開発事業が行われている (具体的な建替えまたは再開発事業計画があるものを含む)。ただし、開業年などから判断して、建物に耐震基準上の問題等があるものが多いとみられる (資料 3 参照)。
- 再開発事業が行われたまたは事業進行中の案件は 10 件。
 - 再開発案件 (10 件) では、新しい建物はすべて商業に加え他の用途と併用されている。併用される用途として一番多いのは公共施設 (7 件) で、次いでオフィス (6 件)、住居 (6 件)、ホテル (5 件) となっている。中には商業・オフィス・ホテル・公共施設・住居の 5 用途すべてに利用されるものもある。
 - 旧建物単独での建替え (9 件) の利用状況をみると、家電量販店、ディスカウントストア、スーパーとマンション、ホテルと商業施設など、さまざまである。中には大学、ホテル、子供の遊び場等複合的に利用されている事例もある。
- ④ 55 件中 2 件 (3.6%) は建替えの上、現在遊技場として利用されている。

地方百貨店閉店後の用途別利用状況（複数用途での利用があるため、内数の合計は全体とは一致しない）全体では、商業利用が38件と最も多く、公共施設が16件とそれに次いでいる。以下、オフィス（9件）、ホテル（8件）、住居（8件）となっている。

地方百貨店閉店後の用途別利用状況（計画を含む）

		単位	件
	全体		55
	商業		38
	オフィス		9
	ホテル		8
	公共施設等		16
	住居（マンション）		8

以 上