

「東京都心 6 区大型小売店の動向調査(2010)」

グローバルな都市間競争に勝ち残るため、魅力的な都市づくりには商業セクターが欠かせない。商業セクターのなかでも小売業は GDP に占める割合が安定しており、景気の減速にもかかわらず、小売販売額も大きな変動はない。また、大都市圏では人口の集中が続いており、複合再開発などが活発におこなわれている。

そこで商業集積度の高い都心 6 区に焦点をあてて大型小売店 339 店舗を実査し、どのような業種・業態がどこに集積し、どのような業種・業態が伸びているのか、直近の動向を明らかにした。

全国の小売店の動向

全国の小売業の販売額は 2002 年以降横ばいに推移しており、景気が悪化するなかでも大きな変動は見られない。ただし、個人の店舗数は大幅に減少し、法人化と大型店舗の増加が進んでおり、業種・業態による販売額や店舗面積の差も拡大している。

東京のポテンシャル

東京と主な都道府県の小売店舗の販売効率、店舗面積、商品回転率、人口などを比較したところ、東京のポテンシャルの高さが改めて浮き彫りになった。東京は店舗面積当たりの販売額が最も高く、商品回転率も平均を上回る。一方、人口に対する店舗面積は小さく、過去 10 年間の店舗面積増加率も平均以下であることから、店舗効率がよく、店舗面積の増加余地があると思われる。

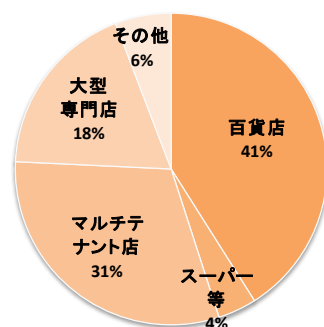
人口動態についても、2035 年まで東京の人口は減少せず、依然として小売店舗のポテンシャルが高いエリアであることが確認できた。

都心 6 区(千代田、中央、港、新宿、渋谷、豊島)の現状

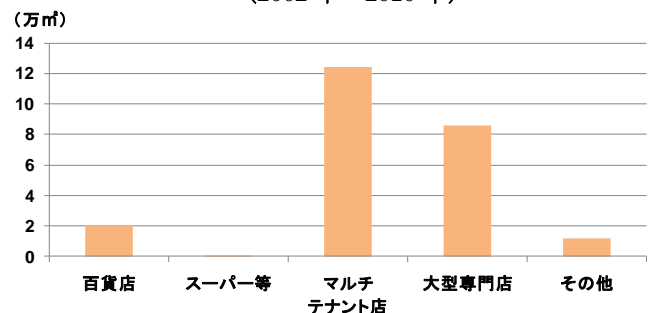
都心 6 区の直近 8 年間の店舗数は横ばいだが、店舗面積は増加しており、店舗の淘汰と大型化が進んでいる。大型小売店のストックが集積している区は、1新宿、2渋谷、3豊島の順だが、直近 8 年間ではオフィスの複合開発などに新店が相次いだ都心 3 区の増加が著しい。

都心 6 区の商業施設の主な業態は百貨店、マルチテナント店、大型専門店、全体の 9 割を占めており、特に近年はマルチテナント店、大型専門店の伸びが著しい。

都心 6 区の業態別大型小売店舗面積



都心 6 区の業態別店舗面積の増加量
(2002 年～2010 年)



今後の動向

- ・衰退が喧伝される百貨店だが、未だに都心 6 区の大規模小売店面積の約 4 割を占めている。好立地を活かし、業態を進化させれば、今後も生き残る可能性が高い。
- ・マルチテナント店はオフィスエリアにも幅広く進出しており、今後の出店の中心的存在となる。
- ・大型専門店の超大型店は、テナント構成の多様なマルチテナント店に進化する可能性が高い。
- ・都心部の商業施設は、マルチテナント店と大型専門店の軸に進化していく。

なお、詳細は『インベストメント レビュー2010 年夏季号』をご覧ください。