



RESA
REAL ESTATE STRATEGY ASSOCIATION

一般社団法人 不動産総合戦略協会 RESAレポート 2020年11月号

～百貨店の廃店再生と地方創生～

〒104-0031 東京都中央区京橋 3-9-8 京橋白伝ビル3F

TEL:03-3561-0200 HP:https://www.resanet.or.jp

2020年でも百貨店の廃店が止まりません。これらはコロナ禍が原因ではなく、そもそも百貨店という業態の終焉・再構築を迎えているからと考えられます。

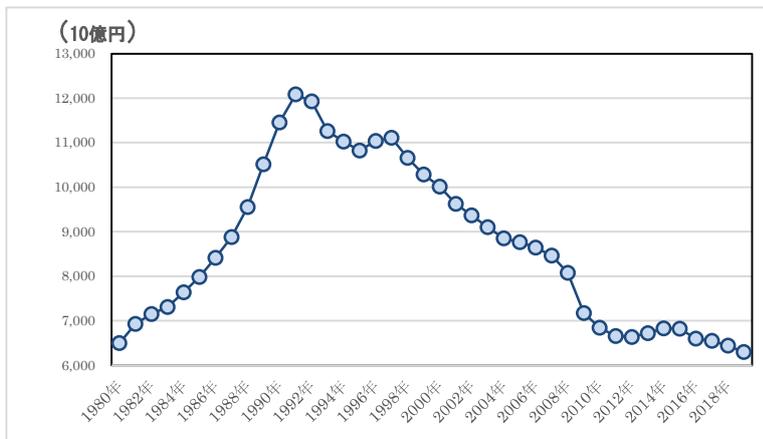
一方で廃店の再生も行われていますし、その中には地方創生の核となっているものも見られます。今後とも百貨店の廃店は続きますが業界自体の新たな業態への転換に舵を切ることと同時に廃店の再生が地方創生への鍵になることを期待したいところです。

■百貨店の動向

百貨店は長い間日本の商業・流通界に君臨してきましたが、スーパーの台頭そして通販に追随を許しました。この40年の売上高は1991年をピーク（約12.1兆円）までは急増してきましたが、そこをピークに急減し、2019年にはほぼ半減（約6.3兆円）しました。1990年代の売上減少時期にも店舗数・売り場面積は増加気味でしたがすでに先が見えない状況に陥っています。

特に2020年は目立つ年となり、十数店が閉店となりましたが、地方圏のみではなく東京を含む大都市圏も含まれています。

■百貨店の売上額の推移



出典：商業動態統計（経済産業省）

■2020年の廃店事例

3月	愛知県	ほの国百貨店
	新潟県	新潟三越店
8月	神奈川県	高島屋港南台店
	福岡県	井筒屋黒崎店
	愛知県	西武岡崎店
	滋賀県	西武大津店
	兵庫県	そごう西神店
	徳島県	そごう徳島店
	福島県	中合福島県
9月	東京都	伊勢丹府中店
	神奈川県	伊勢丹相模原店
	山梨県	山交百貨店

出典：新聞報道等からリーサが作成

コロナ禍前の数年は業態全体が低減している時期でしたが、インバウンドブームで免税スペースの設置などで活況を呈していましたが、免税店目当ての団体客消費はすぐに鎮静化してしまいました。団体客は減少しましたが個人観光などは増加し、これから新たなインバウンドという矢先のコロナ禍でしたので、一般店舗に限らず百貨店も大きな打撃を受けています。アフターコロナではインバウンドが回復したとしても百貨店自身の構造的不況は変わりません。

■廃店百貨店の再生動向

廃店後も再利用が決まらずに放置されているものも多いのですが、運営主体自体をDIPファイナンスで再生するケースから、リノベーションにより地域の新たな拠点として再生されているものもあります。DIPファイナンスは民事再生後に再生計画に基づいて増資等により再建し

ますが、2014年にDBJ等が東北の百貨店に適用しました。店舗の中には改善の余地のあるものや他に譲渡可能なものもあり、その資産価値の評価が重要視されます。但し、昨今では業態の構造的な問題もあり経営再建は難しさを増しています。

多様な再生タイプがありますがもともと百貨店の建物自体は優れていますので工夫次第では再利用が可能です。再生には建替え、改修、リノベーション・コンバージョン、市街地市開発等のタイプがあり、転用用途そして売却先も多様ですが地域再生への貢献の視点が重要です。廃店後は暫定利用や自治体への売却により公共施設への転身なども見られます。

いくつか再生事例を挙げてみます。大阪市ではそごうが65年間の幕を閉じて、大丸心齋橋北館として再生し、大丸本館建替等とともに心齋橋一帯の再生の核となりました。枚方市では駅前の近鉄百貨店がT-siteとして生まれ変わり、さらに駅前から南側一帯の再生が進められています。栃木市では福田屋百貨店が閉店しましたが築浅であり、コンバージョンにより市庁舎に転用しました。

福山市の「リム福山」は何と今年の8月に3度目の廃店となります。バブル期に計画され1992年に「福山そごう」として豪華な仕様で開業し、当時は地元経済界、行政も大歓迎しましたが、地場の「天満屋福山店」に勝てず、2000年に破産・閉店しました。賛否の中で建物は市が取得（底地は元所有者から市に寄贈）し、2年後に天満屋が運営者として新業態の「福山ロッソ」（百貨店系都市型ファッションビル）として開店しました。しかし、2013年に再開店することになり、大和情報サービスが新たな運営者として「（リム福山）を再開しました。再開直後から主要テナントが抜け、施設老朽化もあって今年の8月に3度目の閉店となりました。現在は市が追加投資をして再生案（個人商店を中心としたコンセプト：2022年4月開業予定）を提示し、運営者を募集中です。一方で本再生は中心市街地再生の拠点でもあるため再生案に疑問も出されています。この福山市の事例は地方都市そして百貨店業界の置かれている状況を象徴しています。

成功を願いますがある意味、したたかに生き延びてきた過程は他の再生にも参考になると思います。百貨店や商業施設からのみではなく、都市の将来像にとって本当に必要な機能の導入が必要ですし、都市再生のチャンスでもあります。

■地方創生への貢献への道

かなり前から地方銀行の再編の必要性が言われてきましたが菅政権となりいよいよ待った無し状況になりつつあります。すでにSBIHが再編を主導し始めましたし、リそなHも動き出しましたので、この2つに統合・再編されそうな雲行きです。統合しただけでは再生できませんので、その中で地域創生に関連した事業への投融資も重要なポイントとなります。

廃店の暫定利用やDIPファイナンスの資産評価等に関与してきましたが、地元では行政も経済界も対応方法が分からないのが実情ですので、広い視野で様々な業種・業態そして関連企業との連携を提案することが求められます。

百貨店は単体で集客することは難しく、業態自体の再編が必要であり、そして、そもそも、物販・飲食等のテナントは10年も続きませんので、建て替え時には、堅牢で管理がしやすく、恒久的に街の象徴となるような建物にした上で、中心市街地再生の観点から既存商店街との協働を図りながら自治体の再生のチャンスとして捉えることが重要です。所有と運営を分離、すなわち、建物を行政あるいは官民ファンド等が意図的に保有することもあり得ると思います。

そのためには多様で深い知見を有するコンサルタント・デベロッパーそして行政や関連企業等と連携して取り組むことが不可欠ですし、地方創生のひとつの切り口として有意義でやりがいのある仕事だと思えます。

以上

一般社団法人 不動産総合戦略協会
理事長 村林正次