

首都圏における小売業立地の地域的差異についての考察

永易 大昇, 附柳 沙由利, 越田 健太郎, 後藤 寛

A Survey for the Difference of the Site Locations of Retail Business in The Tokyo Metropolitan

Hironori NAGAYASU, Sayuri TSUKEYANAGI,
Kentaro KOSHIDA, Yutaka GOTO

Abstract: 小売業は競争が激しい割に零細な業者が多く, 入れ替わりが激しい. 地域にとってはある程度は安定的な店舗の存続が望ましいわけであるが, 商業集積の規模や性格に見合ったテナントの選定は難しいといわざるを得ない. 店舗の出店の精度の高い見極めを目指し, 首都圏を対象に, 出店密度やショッピングブランドのタイプと後背地の地域性の特徴を示す人口指標との関連について検証. 考察する.

Keywords: 商業集積, ファッション衣料, カフェ, 空間分布

小売業は競争が激しい割に零細な業者が多く, 入れ替わりが激しい. 地域にとってはある程度は安定的な店舗の存続が望ましいが, 商業集積の規模や性格に見合ったテナントの選定は難しい. 店舗の出店の精度の高い見極めを目指し, 首都圏を対象に, 出店密度やショッピングブランドのタイプと後背地の地域性の特徴を示す人口指標との関連について検証・考察する.

商業集積(ショッピングセンター(以下 SC)・大規模小売店舗)の質的な側面を分析するには内包されるテナント・ブランドの出店構成レベルでの調査が欠か

せない. 本研究では現在のショッピングセンターにおいて主力の物販品であるファッション衣料の中から紳士服(メンズファッション)と, 飲食サービスとして欠かせない要素となっているシアトル系カフェの立地分析を取り上げる.

紳士服ブランドの分布

紳士服は婦人服と比べれば市場が小さく, ブランドの数も限られるものの, それでも全体像を把握することは容易ではない. 対象とするブランドを選択する際に可能な限り偏りを減らすため, 予備調査として23区内の主要百貨店18店・SC8店に出店している紳士服ブランドすべてのリストを作り, 705種をリストアップした. この段階で, 店頭での印象通りに都心型(高級)百貨店と若者をターゲットとしたSCでは出店するブランドの傾向が異なることを確認すると共に, 両者は重なり合っているため明確にタイプ分けできないことも

後藤 寛, 横浜市金沢区瀬戸 22-2,
横浜市立大学 国際総合科学部,
Tel & Fax : 045-787-2083
e-mail : yutakagt@yokohama-cu.ac.jp

確認できた。この知見を踏まえて本調査では、36ブランド(百貨店出店中心 15, SC 出店中心 18, 重複出店 3)を選び、関東 1 都 6 県全域の 1108 店舗を抽出した。内訳は大型店内テナント 1013, 路面店 39, アウトレット店 53, 空港内店舗 3 である。アウトレットと空港内店舗は特殊なので本研究では分析対象外とする。

SC を中心とする若者向けブランドショップといっても、出店する SC がどこにでもあるわけではない。ここである SC は駅前出店の多いファッションビルを想定

しているが、とくに地方においては地元百貨店内に出店する場合も多い。

他方、大都市圏においては商業集積の中で百貨店と SC が共存する場合も多く、その間での選択動向が分析対象となる。山手線内にあるような超広域集客商業集積においては、街毎のテイストの違いによって性格付けが明瞭になるが、首都圏でも郊外においては、鉄道沿線の中でどこが拠点となるかの商業集積間競争があり、その上で集積内での競争があるという近隣市場の二重構造が存在する。

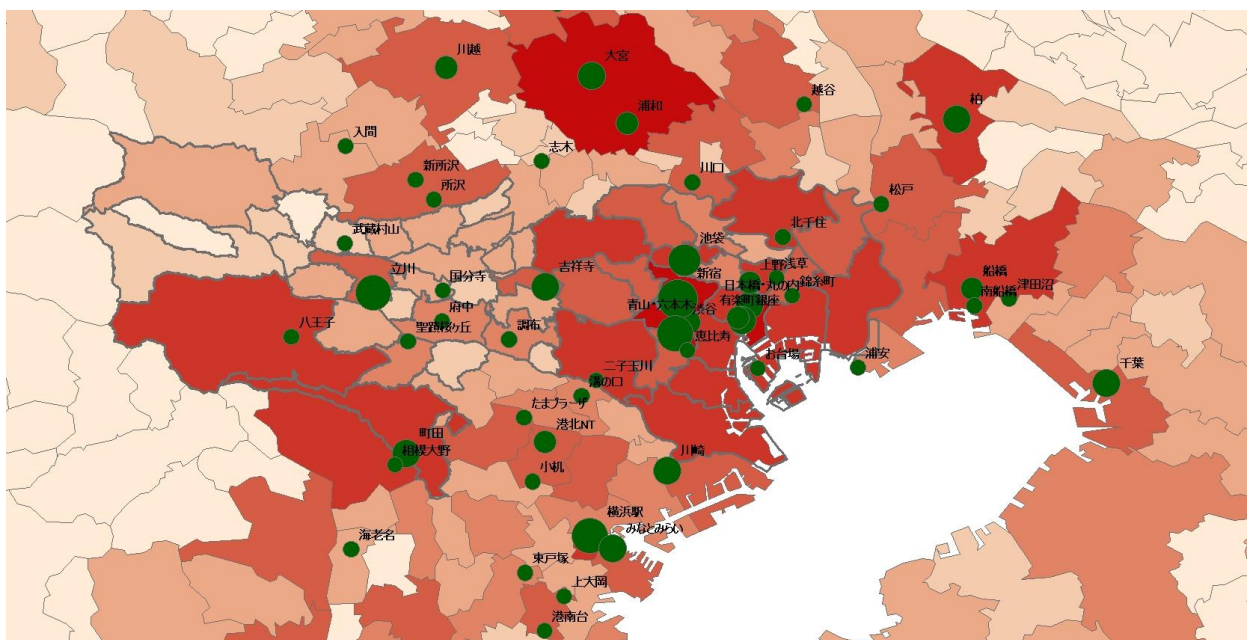


図 1 商業統計による地域小売総売上額とここで取り上げる大型店の分布

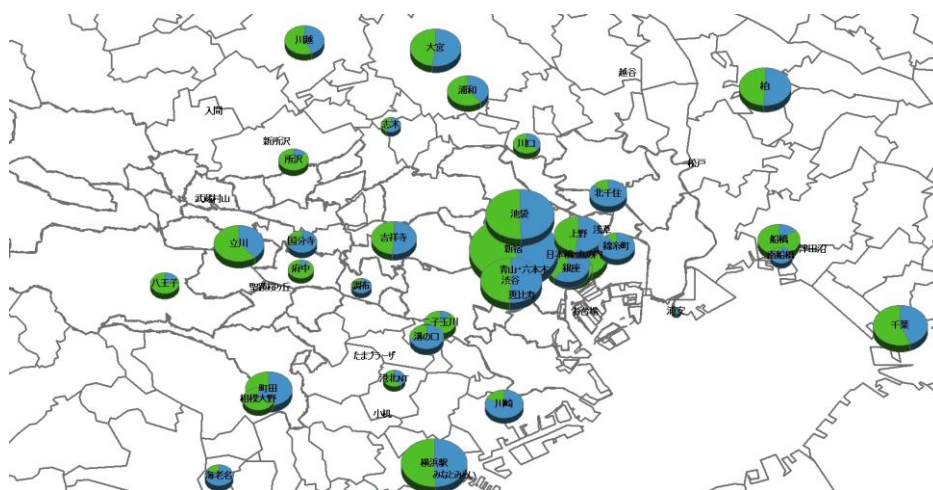


図 2 集積毎の百貨店タイプと SC タイプの出店構成比

カフェの立地分析

ここで取り上げるカフェは、近年人気の高いセルフサービス形式でエスプレッソコーヒーを看板としたドリンクを扱うシアトル系と呼ばれるカテゴリーである。都内には大手3社がそれぞれ259店、130店、94店出店している。

これらの分布は都内だけでみても日本橋、銀座、赤坂、新宿などオフィス従業員人口の集中する都心部に

に極端に集中して立地している。空間的相関を検証しても、地域小売業売上高(≒買い物、レジャー来訪人口)よりオフィス従業者数(≒従業滞在人口)との相関がはるかに高い。都心集積の中での差異についてはさらなる検証が必要である。

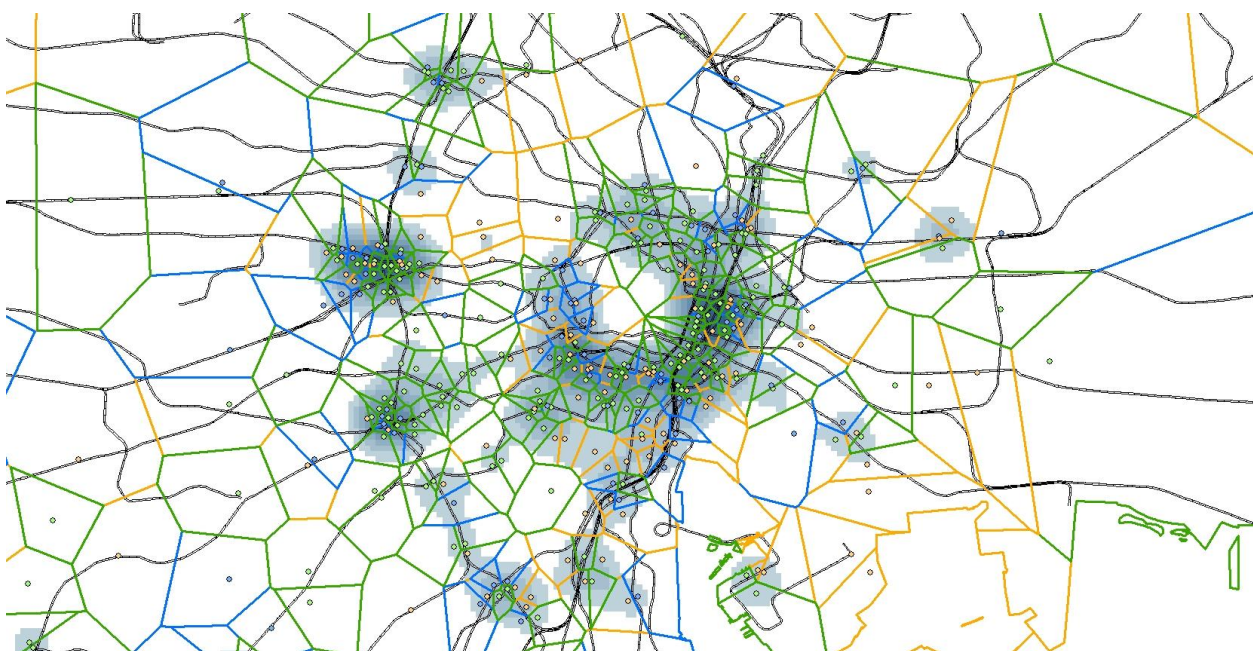


図3 23区内のカフェの密度分布とボロノイ領域

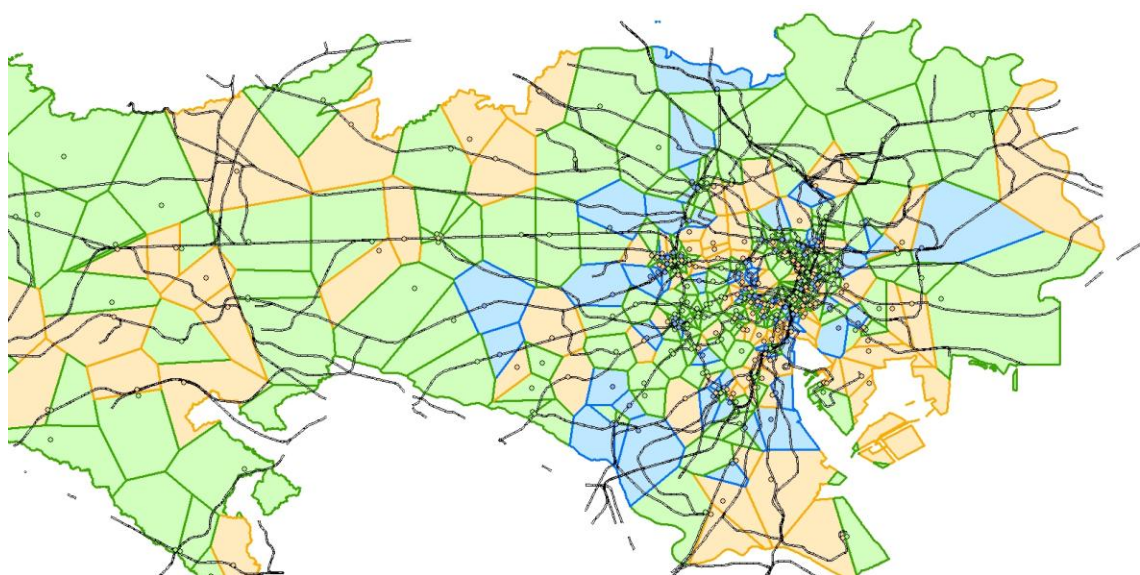


図4 カフェのチェーン毎ボロノイ領域(都内)

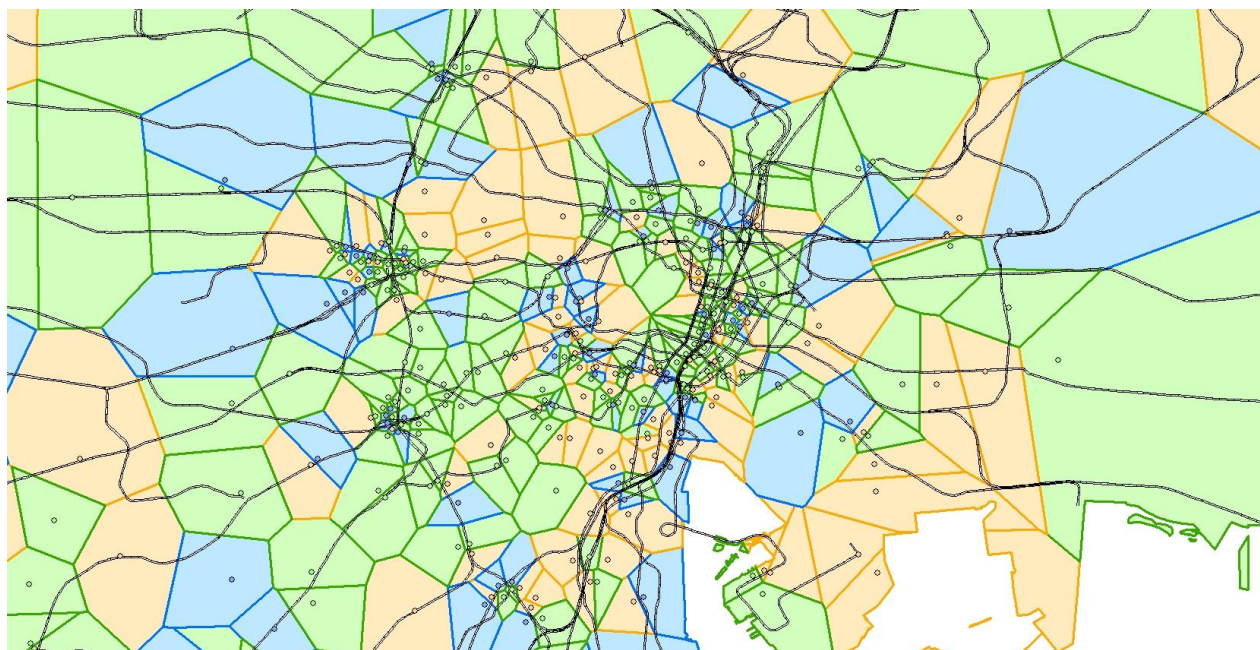


図 5 カフェのチェーン毎ボロノイ領域(23 区中心部)

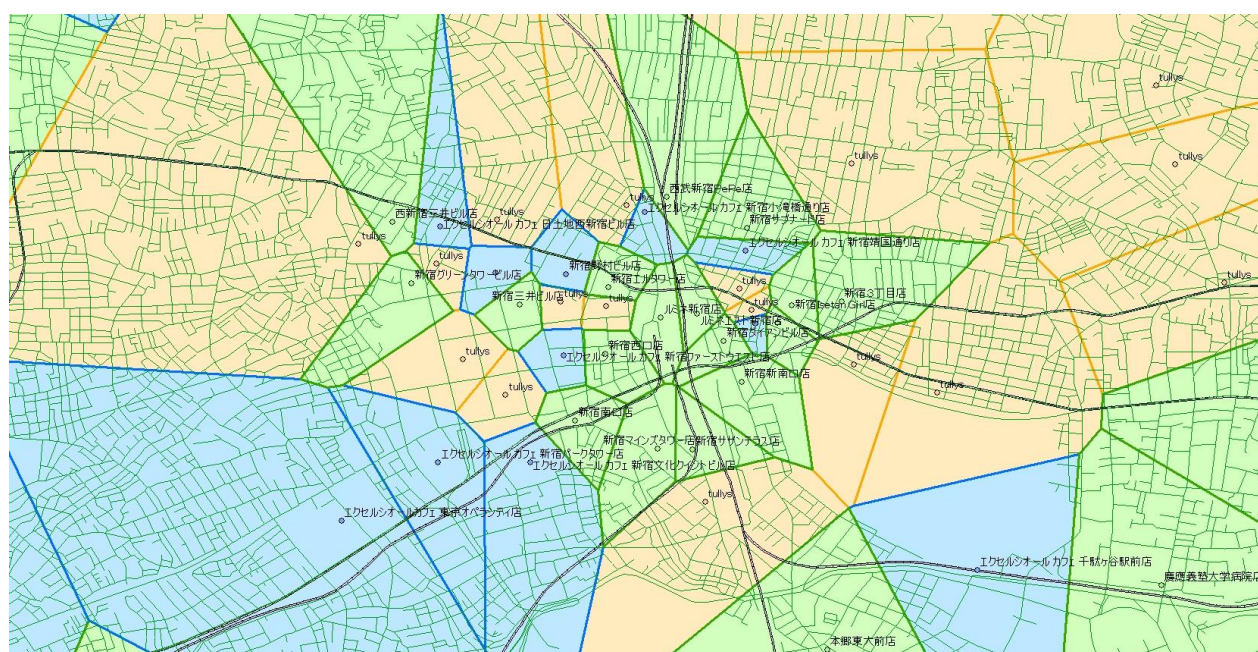


図 6 カフェのチェーン毎ボロノイ領域(新宿周辺)