

今月のトピックス

近年の店舗着工の動向について

1. はじめに

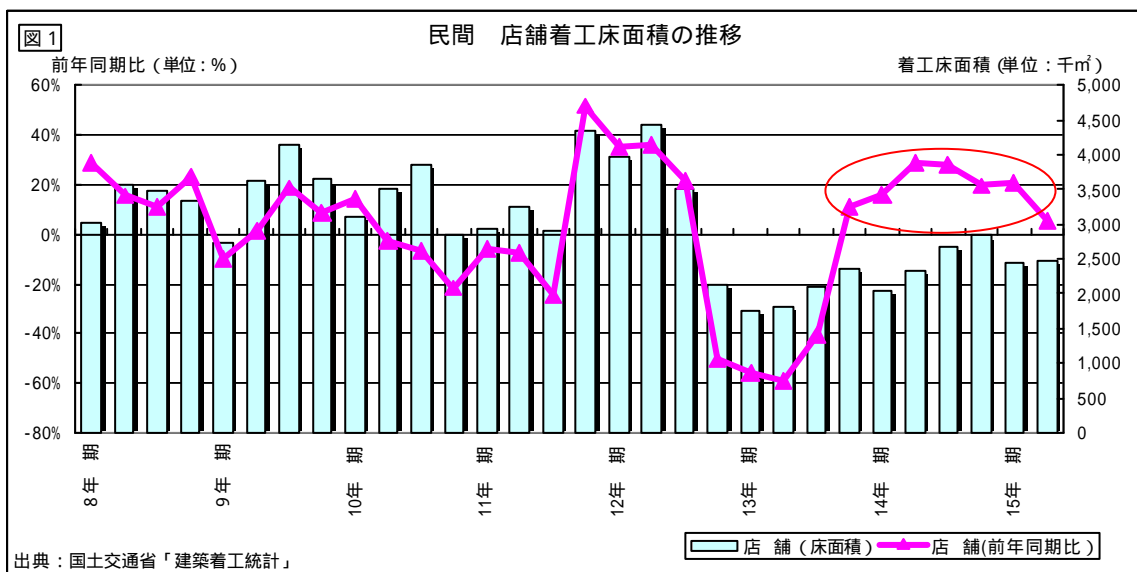
平成14年度の民間非居住建築物の着工床面積は5,136万㎡(対前年度比2.9%減)となり、2年連続の減少となった。しかし、建築物の用途別に14年度の着工状況をみると、事務所、工場、倉庫は減少となったが、店舗の着工床面積は1,030万㎡(対前年度比23.9%増)と、3年ぶりに増加に転じた。店舗の着工床面積の推移をみると、平成13年10-12月期から平成15年4-6月期まで7期連続で前年比増となった。

今月のトピックスでは、最近まで好調に推移してきた店舗着工について、各種関連経済指標の動向を踏まえて考察を行った。

2. 店舗着工及び関連指標の動向について

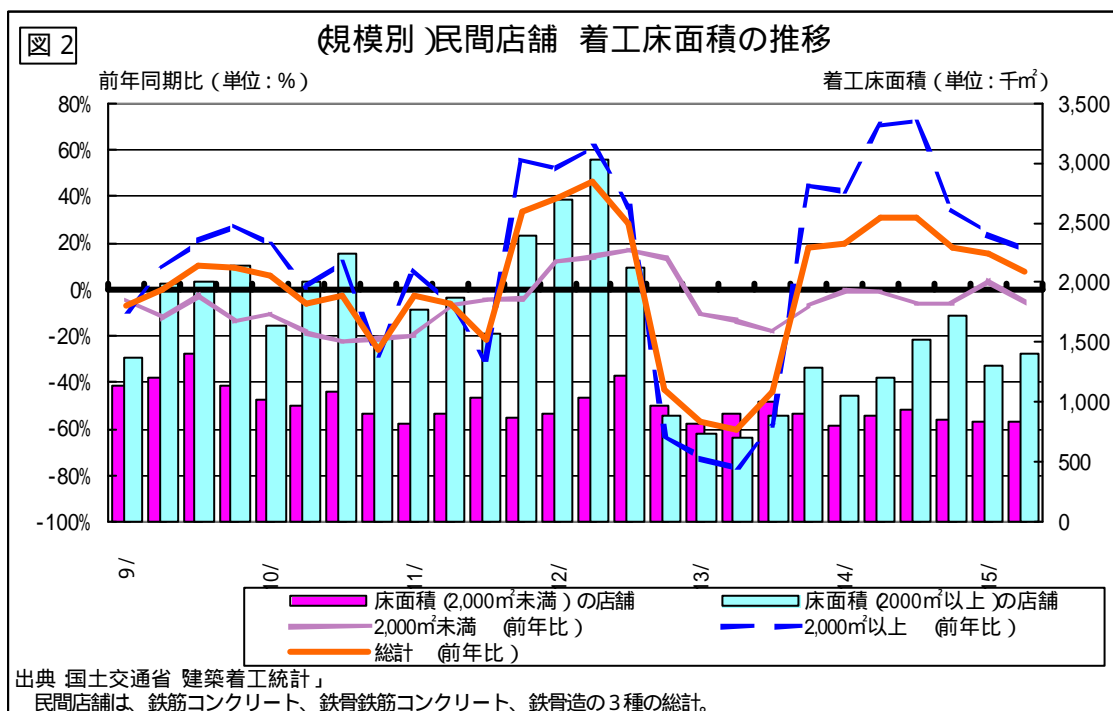
(1) 店舗着工の推移について

店舗の着工床面積の前年同期比の推移をみると、平成11年10-12月期から平成12年7-9月期にかけて増加したが、平成12年10-12月期から平成13年7-9月期は着工床面積が大きく減少し、平成13年10-12期以降は、店舗の着工床面積は一貫して増加を続けている(図1参照)。



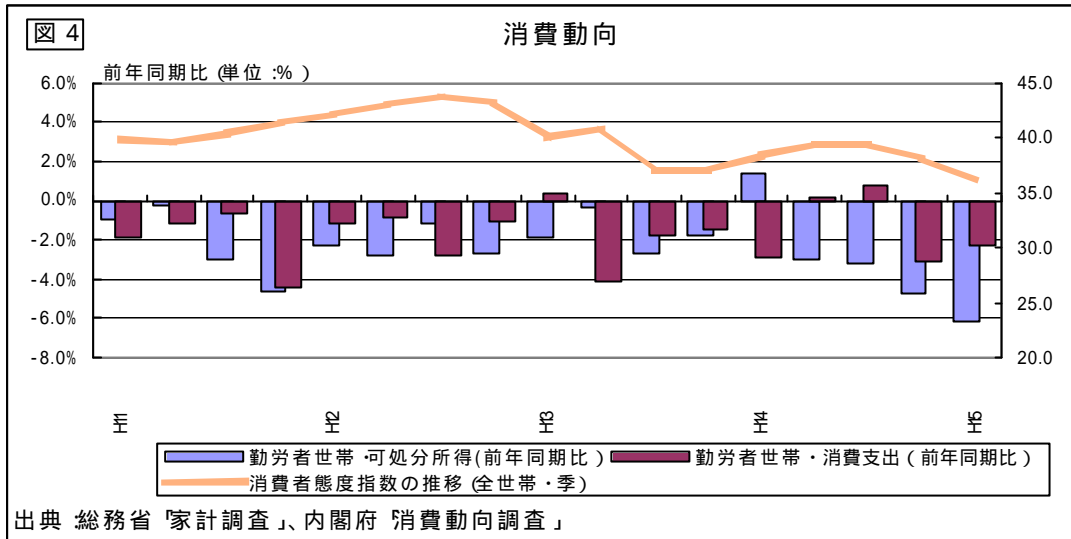
次に、店舗の着工床面積の前年同期比の推移を規模別にみると、床面積 2,000 m²以上の大型店舗が平成 11 年 10 - 12 月期から平成 12 年 7 - 9 月期の店舗着工増加期において大きく着工面積が増加し、平成 12 年 10 - 12 月期から平成 13 年 10 - 12 月期の減少期においては大きく減少している事が分かる。また、店舗着工が増加傾向に転じた平成 13 年 10 - 12 月期以降の動きについても、床面積 2,000 m²未満の店舗がほぼ横ばいか若干の減少で推移しているのに対し、床面積 2,000 m²以上の大型店舗は平成 13 年 10 - 12 月期以降一貫して増加傾向を続けている（図 2 参照）。

このように、近年の店舗着工床面積の動きは、床面積 2,000 m²以上の大型店舗の変動に依るところが大きい。

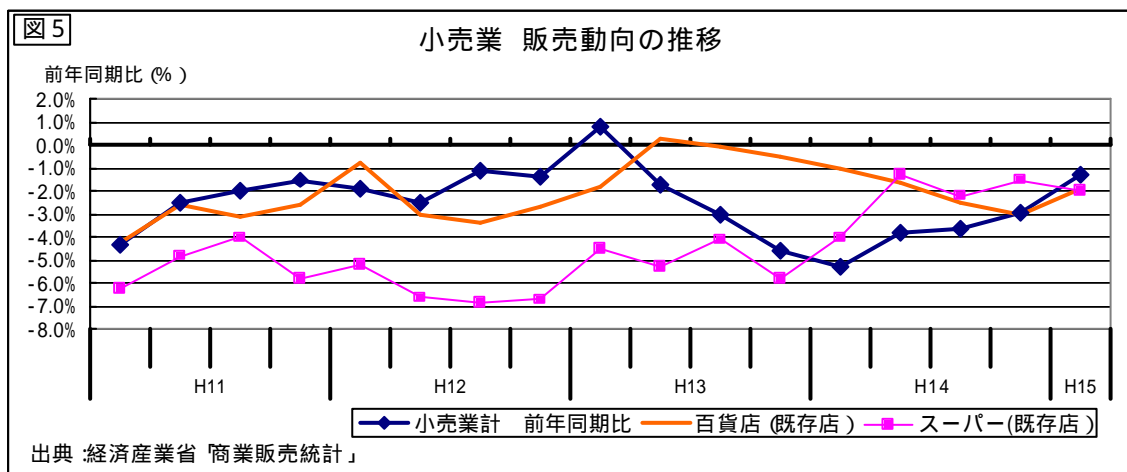


(2) 消費動向及び販売動向の推移

総務省「家計調査」によると、勤労者世帯の可処分所得、消費支出は近年減少を続けており、所得の減少から消費支出が減少している様子がうかがえる。また内閣府「消費動向調査」の消費者態度指数も低調に推移しており、消費者マインドも改善がみられず、厳しい状況が続いていることが分かる。



さらに、経済産業省「商業販売統計」をみると、小売業全体の販売額は前年比で減少を続けており、百貨店、スーパーなどの大型小売店でも前年比で減少が続いている。小売業の販売動向は、雇用・所得環境の悪化によって消費支出が減少していることを受けて、低調に推移していることが分かる。



(注) 既存店とは、当月及び前年同月とも調査の対象となっている商店をいい、前年同月比の算出はその商店のみで行っている。

3. 近年の店舗着工の増減要因とその特徴

上記2でみたように、消費動向及び販売動向が依然として低調に推移する中で、店舗着工床面積が7期連続で前年比増となっている。ここでは、平成11年後半からの増減状況を視野に入れて、この要因を考察するとともに、こうした増減と直接に結びつくものではないが、店舗着工をめぐる近年の特徴的な動きについてみてみることにしたい。

(1) 大規模小売店舗関連法制の改編

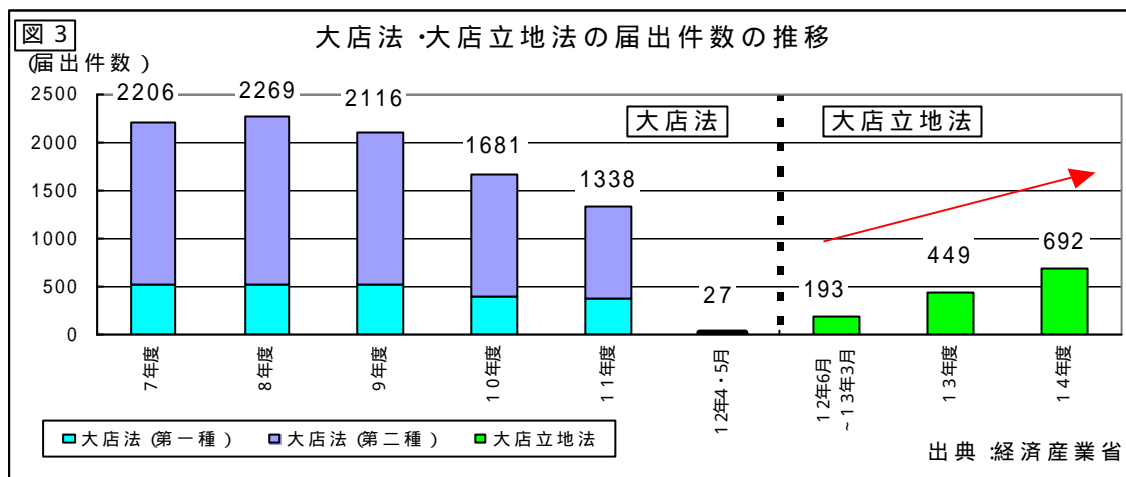
床面積2,000㎡以上の大型店舗を中心とした店舗の着工床面積は、平成12年にかけて大きく増加し、平成12年末からは一転して急減した。このような平成12年前後の大型店舗着工の増減は、大規模小売店舗法（以下「大店法」という。）が廃止されて大規模小売店舗立地法（以下「大店立地法」という。）が施行された際に、店舗の駆け込み着工が起きたことが一つの要因として考えられる。

即ち、平成12年5月末までは、周辺の中小売業の事業活動機会を適切に確保することを目的とした大店法を根拠としてきたが、この法律が廃止され、新たに同年6月から周辺地域の生活環境保持の為に大規模小売店舗の設置者に施設の配置、運営方法について適正な配慮を求めることを目的とする大店立地法が施行された。同法では、平成13年1月までに開店する場合は大店法による出店審査の対象とする経過措置が設けられており、出店届出者が大店法下での届出となるように前倒しで手続きを進めたことから、駆け込み的な店舗着工（平成12年7-9期頃まで）が増加したと考えられる。

一方、平成12年10-12月期から平成13年7-9月期は着工床面積が大きく減少しているが、これは、大店法下での駆け込み着工の反動減があったことと、平成12年度後半からの景気後退によって個人消費支出が低迷し、大型小売店販売額がさらに減少したことが大きな要因と考えられる。

大店立地法における届出件数の推移を見ると、平成12年度当初は193件と低迷していたが、13年度は449件、14年度は692件となり、急速に増加してきている。店舗の着工床面積は、平成13年度末から再び増加に転じているが、これは前述したような大店法下の駆け込み着工と反動減の後、新法施行当初は、同法に定める届出事項が出店に伴う周辺地域の環境に関する事前調査や予測の義務付け等、新たな内容となったこともあり、都道府県や政令指定都市における同法の運用状況を見極めたいとする動きがあったが、施行後一定期間を経過し、各地方自治体の審査実態が徐々に明らかになったことで、届出件数が年々

増加し、大型店舗を中心に店舗着工床面積の増加につながったと考えられる
(図3参照)。



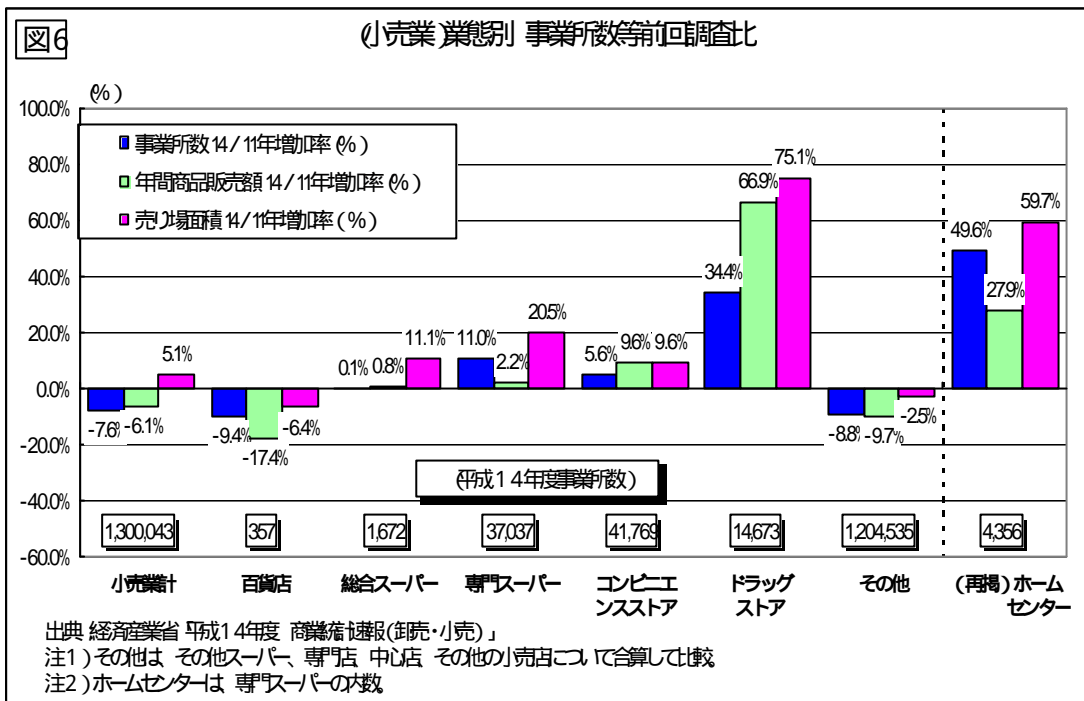
(注) 大店法(第一種)とは、店舗面積が3,000㎡以上(都の特別区及び政令指定都市にあっては6,000㎡以上)の届出であり、大店法(第二種)とは、店舗面積が500㎡を超え、3,000㎡未満(都の特別区及び政令指定都市にあっては6,000㎡未満)の届出である。

また、大店立地法では、店舗面積が1,000㎡以上のものが届出の対象となる。

(2) 近年の特徴的な動きについて

個人消費や販売額が低調に推移する中、小売業の競争が一層進展している昨今であるが、一方で近年のデフレ下で躍進した小売業の業態もみられる。

経済産業省「平成14年 商業統計速報(卸売・小売)」によると、小売業総計では事業所数、年間商品販売額が前回調査時(平成11年)より減少している。しかし、平成11年より増加した業態もあり、特にホームセンターやドラッグストアで、事業所数、商品販売額が大きく増加している。



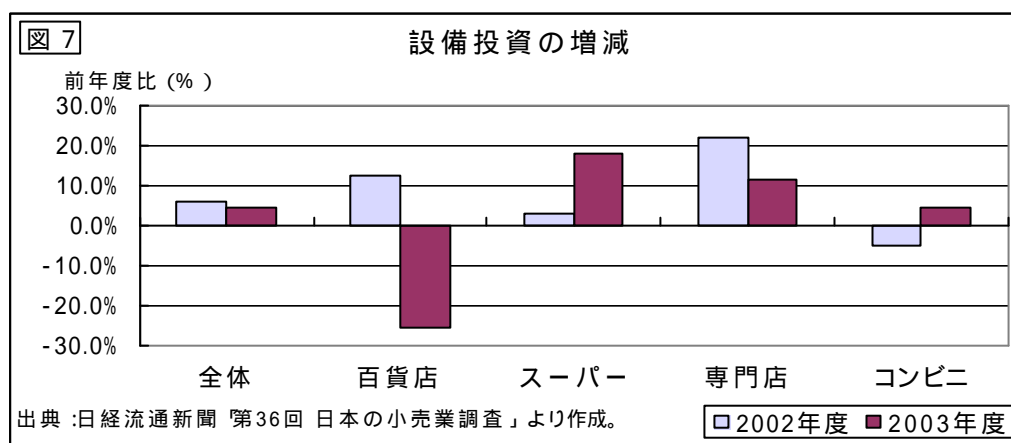
ホームセンターの事業所数は、リフォーム市場が拡大するなかでDIY用品へのニーズの高まりや、これら商品の他、洗剤、紙製品といった生活雑貨、カー・レジャー用品、園芸、ペット用品等の品揃えの拡大等から大きな伸びを示しており、平成14年は4,356事業所、前回調査時(平成11年)に比べ49.6%の大幅な増加となった。事業所の増加に伴い、売場面積も839万㎡で同59.7%の増加、年間商品販売額も3兆732億円と同27.9%の増加となっている。

また、ドラッグストアは、少子・高齢化や健康ブームを背景に新たな業態として拡大傾向にあり、近年は医薬品や化粧品のみならず、日用品、文房具、飲食料品などを幅広く取り扱う事業所として増加しており、平成14年は14,673事業所、前回調査時(平成11年)に比べ34.4%の増加、売場面積も323万㎡で75.1%の増加、年間商品販売額も2兆4,957億円と同66.9%の増加となっている。コンビニエンスストアが終日営業で便利さを提供することに対して、ドラッグストアは品揃えの豊富さで便利さを提供する業態として急成長してきている。

4 今後の店舗着工動向について

民間店舗の着工床面積は、大店立地法の施行に伴う駆け込み着工後の反動減等によって、着工床面積が大きく落ち込んだ。しかし、大店立地法施行後一定期間を経るに従い、届出件数が増加してきたこともあって、平成13年末以降、店舗の着工床面積は増加傾向を続けてきた。近年の個人消費や小売業の販売状況は低調に推移しているが、ホームセンターやドラッグストア等、デフレ下で躍進を遂げて、事業所数、販売額が増加した業態も見受けられる。

日経流通新聞「第36回 日本の小売業調査」によると、2003年度の小売業の設備投資額は前年度比で増加する見込みとなっており、特にスーパーで設備投資の増加が目立っている。



民間店舗の着工床面積は、平成15年5月に20ヶ月ぶりの減少となったが、6月は再び増加に転じている。このような状況を踏まえると店舗の着工床面積が引き続き増加傾向を示す可能性が高いと考えられることから、今後の店舗着工の動向に注目していきたい。