

日本橋地域の店舗出店動向調査（2008年）

大阪・日本橋（でんでんタウン／日本橋電気街）の店舗情報を定点観測するニュースサイト「NIPPON-BASHI SHOP HEADLINE」では、日本橋地域の現況を定量的に把握するため、同サイトにて掲載した記事をベースに、店舗の出店・退店状況、業種別動向などについて調査し、その集計結果をとりまとめた。なお、この調査は、昨年（2005～2007年の3年分を発表）に引き続き2回目となる。

■調査概要

①調査対象範囲の定義

来街者の流れや店舗の集積状況を鑑み、北限をなんさん通り、南限を阪神高速道路1号環状線とし、その中に囲まれる「難波中2丁目」「日本橋3・4・5丁目」の4エリアを調査範囲とする（右図参照。なお、以降「日本橋」と表記する場合、特に注記なき限りこの範囲内を指す）。

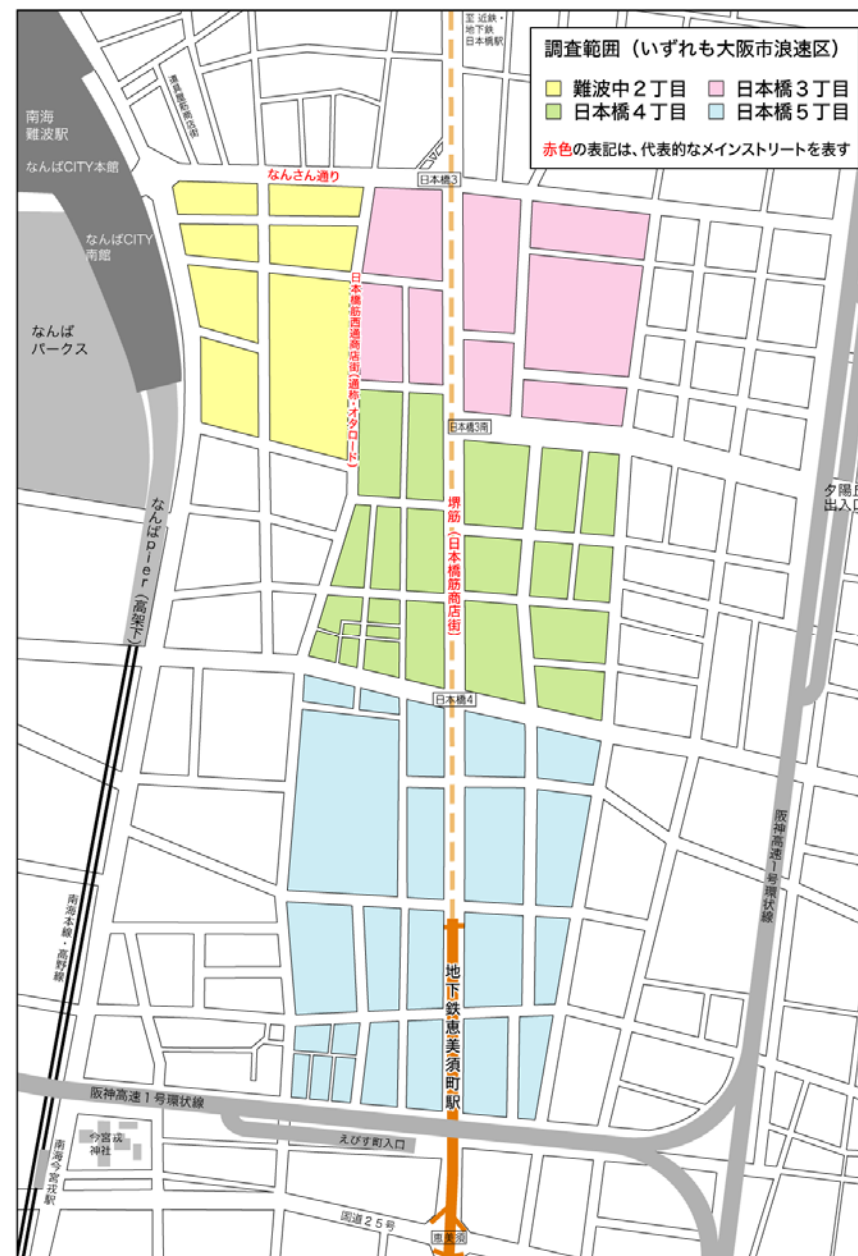
②調査期間

2008年1月～2008年12月（1年間）

③調査集計時の特記事項

- ・以下の条件に該当する場合、出店・退店の集計対象とはしない。
 - ＊独立した出入口ないし店舗ファサードを持たない、インショップ形式の店舗
 - ＊予め出店期間が限定された店舗や、会員制の店舗
 - ＊営業権譲渡等で運営主体もしくは店舗名のみが変更となったなど、その営業実態に従前と大幅な変化がない場合
 - ＊市営住宅内の店舗
- ・店舗の運営主体が同一であっても、大幅な業態変更かつ店舗名称の変更を伴うリニューアルが行われた場合は、退店・出店それぞれに1店舗と見なして集計する。
- ・調査範囲外の他地域にて営業していた店舗が日本橋に移転した場合は「出店」、またその逆は「退店」と見なして集計する。

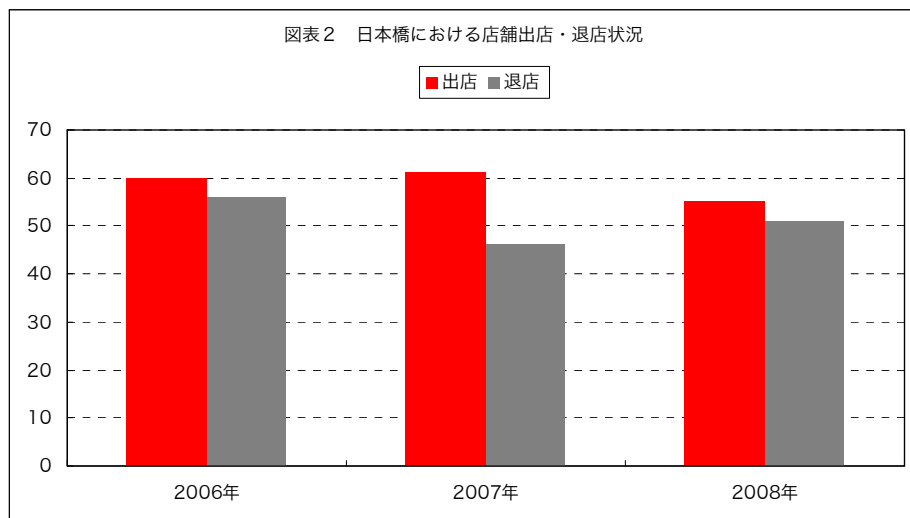
図表1 調査対象範囲



1. 出店・退店の概況

～新規出店と退店が高水準で拮抗～

2008年における日本橋での新規出店は55店、退店は51店であった。新規出店数については減少が見られるものの依然高水準で推移しており、期中の出店から退店を差し引いた純増数でも、現状維持には成功している。



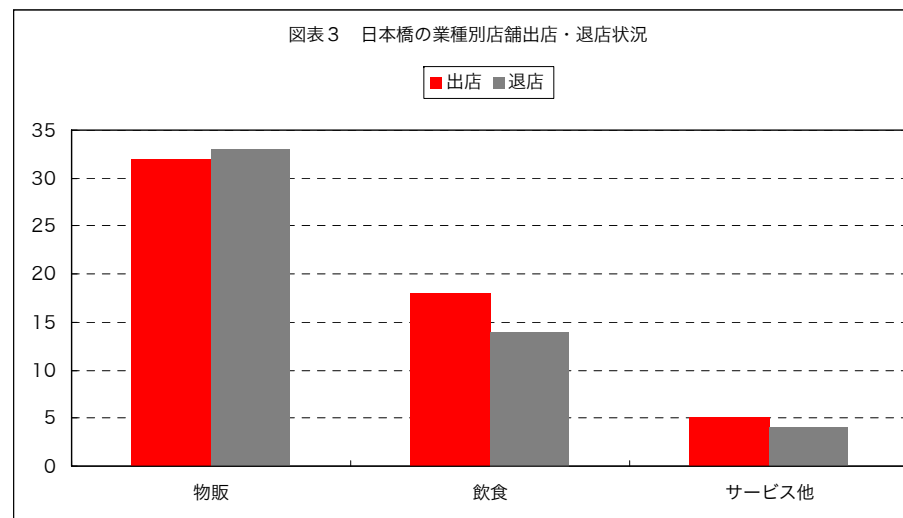
	出店	退店	増減
2006年	60	56	+4
2007年	61	46	+15
2008年	55	51	+4

但し、出店・退店ともに各店舗ごとの面積は考慮していないため、必ずしも店舗数の増加が営業店舗面積の増加に直結するわけではない（次項にて詳述）。

2. 業種別出店状況

～物販から非物販へのシフトが更に進む～

前回調査でも明らかになった「物販から非物販（飲食・サービス業）へのシフト」が今年も進む結果となっている。



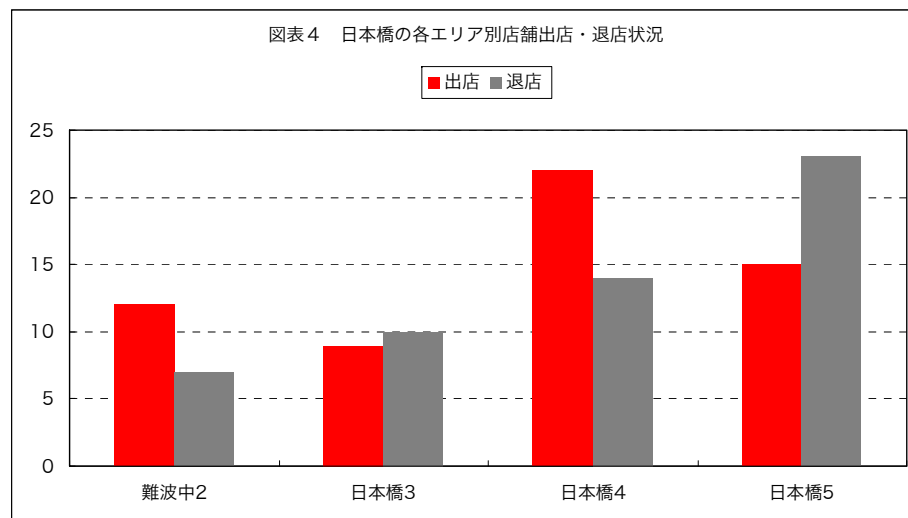
	出店	退店	増減
物販	32	33	▲1
飲食	18	14	+4
サービス他	5	4	+1

なお、前項でも述べたように出店・退店ともに各店舗ごとの面積は考慮していないが、1店舗当たりの面積は物販より非物販店舗の方が概して狭小となる傾向にあり、その点では非物販店舗の相対的増加は、街全体としての営業店舗面積の増加に必ずしもつながっていない可能性があることを、予め留意されたい。

3. 各エリア別出店状況

～「南北格差」の顕在化～

難波から最も遠い、日本橋5丁目（このエリアでは、地下鉄恵美須町駅が最寄駅となる）のみ店舗数が大幅に減少している。



	難波中2	日本橋3	日本橋4	日本橋5
出店	12	9	22(3)	15
退店	7(1)	10	13	24(2)
増減	+5	▲1	+8	▲8

※出店数の () は出店総数のうち日本橋他エリアからの移転による出店、退店数の () は退店総数のうち日本橋他エリアへの移転による退店を表す

なお、難波から比較的近いにもかかわらず日本橋3丁目の店舗数が横ばいとなっているが、これは立地上の問題（堺筋より東側に店舗適地が事実上存在しない）から、新規出店の余地が他のエリアと比べて残っていないことが原因であると思われる。

4. 新規出店の立地および運営組織形態

■立地形態

路面店舗については堅調に推移したものの、（路面店舗と比べて）条件面で出店が容易な空中・地下店舗においては昨年から一転して撤退が目立ち、店舗数も純減となっている。

図表5 店舗立地形態別出店状況 ※路面店舗=建物一棟を全て使用、もしくは道路に面したビル1階部分への出店

	出店		退店		増減	
	路面店舗	空中・地下店舗	路面店舗	空中・地下店舗	路面店舗	空中・地下店舗
2006年	44	16	40	16	+4	0
2007年	45	16	42	4	+3	+12
2008年	40	15	34	17	+6	▲2

■運営組織形態

総数で見れば、日本橋のみで店舗展開を行う企業（或いは個人事業主）が多数を占めるものの、メインストリートで賃料水準も高い堺筋沿いの路面店舗に限ればチェーン店の出店割合が過半を占め、この部分では街の独自性が希薄化する傾向があることは否定できない。

図表6 運営組織形態別出店状況

	日本橋地域全体			堺筋沿いの路面店		
	独立店	チェーン店A	チェーン店B	独立店	チェーン店A	チェーン店B
2006年	36	10	14	8	2	6
2007年	41	5	15	4	1	8
2008年	34	4	16	5	0	7

※独立店=日本橋地域のみで店舗展開を行っているもの（日本橋地域での複数店舗展開も含む）

※チェーン店A=既に複数店舗を展開、又は大阪府以外で店舗展開を行っている企業による出店のうち、大阪府下には初出店となるもの

※チェーン店B=複数店舗を展開する企業による出店で、大阪府下にも既に出店済のもの

5. 新規出店店舗の継続性

前回に引き続き、2005年以降の新規出店店舗がその後どれだけ存続できているのか追跡調査を行ったところ、以下のような結果となった。

図表7 新規出店店舗の継続状況

	2005年中の出店	2006年中の出店	2007年中の出店	2008年中の出店
(出店総数)	(64)	(60)	(61)	(55)
2005年中の退店	4	—	—	—
2006年中の退店	15	8	—	—
2007年中の退店	3	9	6	—
2008年中の退店	5	4	13	5
2008年末現在の残存率	58%	65%	69%	91%

直近の2008年は別として、それ以外の何れの年に出店した店舗でも、その翌年に退店するケースが比較的多いことが読み取れる。

多くの店舗にとって、出店1年を過ぎたあたりが、営業継続か撤退かの経営判断をするためのいわゆる「山場」となるようである。

6. 注目すべき業種等の動向、その他考察

①メイド・コスプレ系店舗の出店動向

- ・これら店舗への評価は地元でも分かれるものの、日本橋の街を特徴付けるコンテンツとして、その集積は年を重ねる毎に着実に進みつつある。
- ・新規出店と淘汰が繰り返される状況の中、総数では5店舗の増加となっている。日本橋全体の店舗数増加が4店舗であったことを考えると（2ページ参照）、2008年においては全体の店舗数が純減に転じることを食い止めた“立役者”の役割を十分に果たしたと言えよう。

図表8 メイド・コスプレ系店舗の出店状況

	出店			退店		
	飲食	サービス	物販	飲食	サービス	物販
2006年	11	3	0	10	4	0
2007年	5	6	2	3	0	0
2008年	9	4	0	6	1	1

※集計対象には含まれていないが、この他に本調査範囲の周縁部（日本橋2丁目など）でも若干の出店事例がある。

※「メイドカフェ&リフレ」などのように、1店舗で飲食・サービスの両方を提供するところもあるが、ここではオープン時の主業態でいずれか一つに分類している。

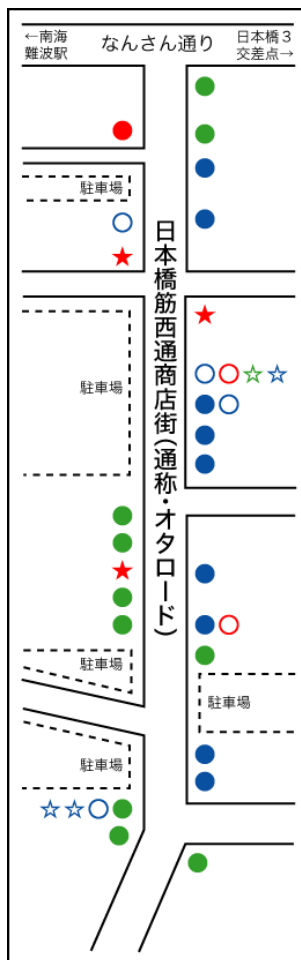
- ・2007年は飲食店以外の出店が多かったが、2008年は再び飲食店の出店が盛り返している。2007年にはいったん出店が止まったメイドカフェも、2008年には数店舗の出店が確認できている。

②トレカ専門店はおタロードの「第3勢力」となるか？

- ・地味ながらも、2008年はトレーディングカード専門店の伸張が目立った。その趣味性の高さから、これまではビルの一室に空中店舗の形で出店する事例が多かったが、最近では路面店舗で出店するケースも現れている。
- ・現在、日本橋では十数箇所の専門店が営業している※。特に、メインストリートのひとつとして最近発展が著しい日本橋筋西通商店街（通称：おタロード）では、これまで勢力を二分していた「PC専門店」「ホビー系専門店（コミック・フィギュア・ゲーム等）」に次ぐ第3の勢力を形成しつつある。

※ホビー系専門店の中にトレーディングカードコーナーが設けられている所もあり、それらを含めると取扱店舗数は更に多くなる

図表9 日本橋筋西通商店街（おタロード）における、主要3業種の分布（2008年12月現在）



緑色：PC専門店
 (●=路面店舗、○=空中・地下店舗)
 青色：ホビー系（コミック、ゲーム、フィギュア等）商品専門店
 (●=路面店舗、○=空中・地下店舗)
 赤色：トレーディングカード専門店
 (●=路面店舗、○=空中・地下店舗)
 いずれの分類も、2008年に開店した店舗は★および☆で表記

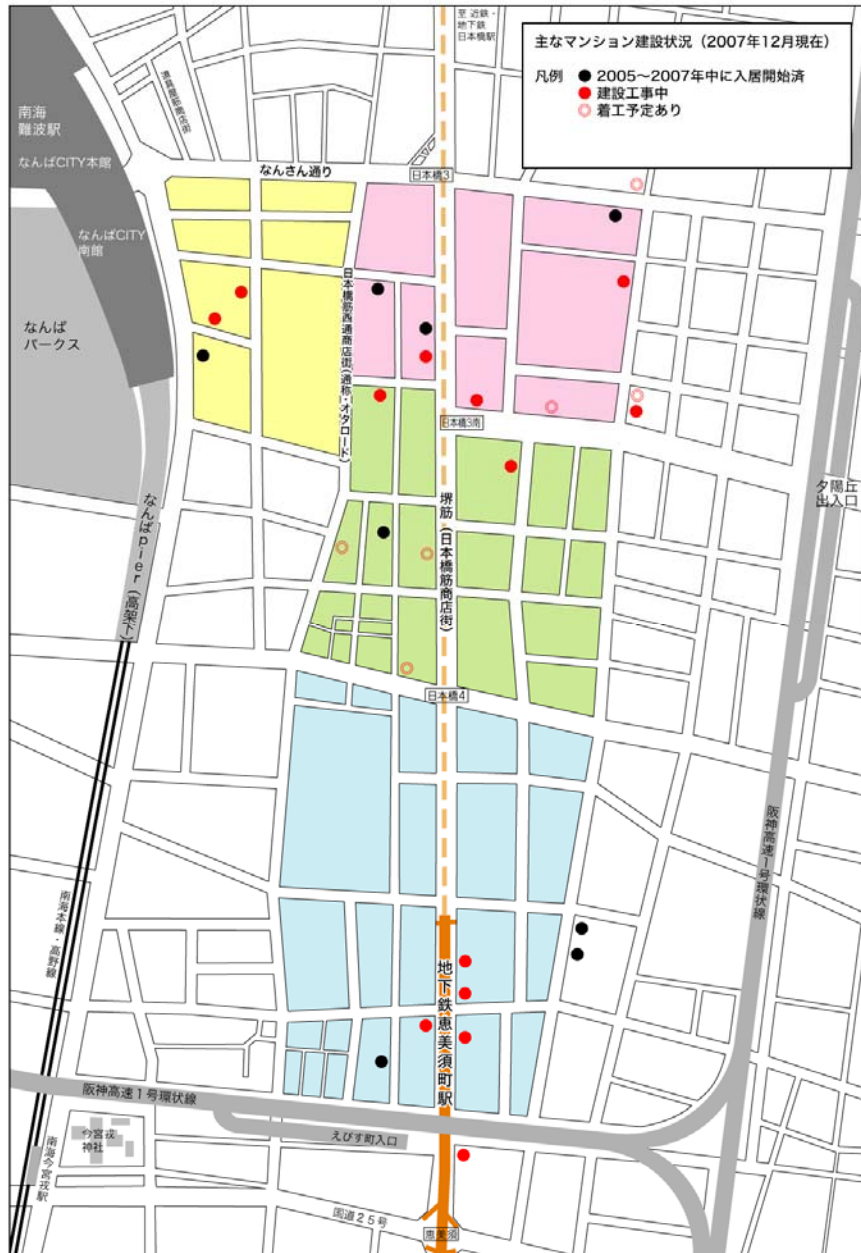
③アメリカ村からの進出組は果たして定着するか？

- ・新規出店の内、アメリカ村に本拠を置く店舗が新たに日本橋に進出（または移転）した事例が調査期間中に5件確認できている。
- ・他地域からの進出パターンとしては、これ迄になかった新たな動きである。但し、まだサンプル数としては十分でなく、この事実だけで何らかの傾向を導くことは時期尚早とも考えられる為、今後定着出来るか否かも含めて引き続き動向を追跡したい。

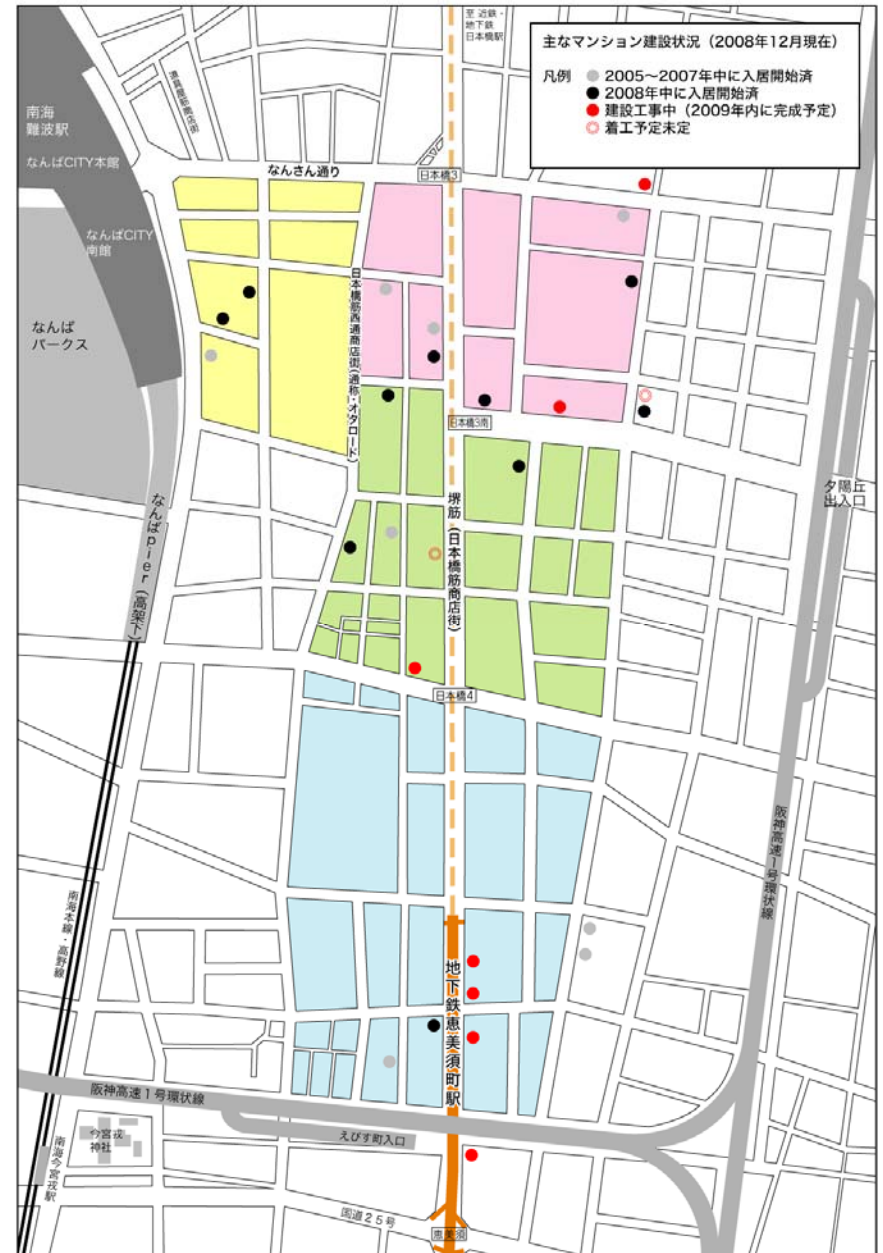
④マンション建設ラッシュのその後

- ・堺筋沿いの大型店跡地を中心に、かつては店舗だった物件がマンションとして建て替えられるケースが相次いでいることが前回調査でも既に明らかになっていたが、当時工事中の物件については2008年中にその多くが完成し、残る工事中・計画物件も（着工までこぎ着けたものについては）2009年の前半迄に殆どが完成すると見られる。
- ・ただ、2008年に入ってから新たに持ち上がった建設計画は殆ど無く、現在工事中の物件が完成した段階で、一連のマンション建設ラッシュは一段落する可能性が高い。その理由としては、主に以下の2点が考えられよう。
 - *マンション建設に適した土地（主に、堺筋沿いの量販店撤退跡）の大半が、2007年までにはほぼ開発業者の手に渡っていたこと
 - *米国発のいわゆる「サブプライムローン問題」に端を発した国内不動産・建設市況の低迷によって、開発業者の投資意欲が極度に減退していること

図表 10 主なマンション建設状況 (2007年12月現在)



図表 11 主なマンション建設状況 (2008年12月現在)



7. まとめ

- 2008年は、米国発の金融危機に端を発する世界同時不況と、そのあおりを受けた形での国内景気後退が顕在化した1年であったことは周知の通りである。日本橋に於いてもその影響が新規出店数は減少し、店舗数の増加も殆どなく現状維持に近い状態で、調査データで見ると限りの材料が余り見いだせなかったのが正直なところである（景気後退局面に店舗数が維持できているだけでも十分健闘している、とは言えるのだが）。
- ただ、それでも出店・退店を合計すると、年間で延べ100店舗以上の入れ替わりがあったことは事実で、少なくとも、地方都市などで見られる所謂「シャッター通り」と揶揄される様な商店街とは違って、新規出店のニーズそのものは十分あることがわかる。
- 日本橋の中でも、立地条件の良し悪しに起因するエリア間格差は一層鮮明になった。特に、前回調査でも明らかになった日本橋5丁目（恵美須町）エリアからの店舗流出は依然続いている。当該エリアの衰退傾向を食い止め早期に再生への道筋を付ける為にも、商店街としての在り方も含めた今後の方向性を何らかの形で考えるべき時期が来ているのではなからうか。
- メインストリートである堺筋に於いては、大手チェーン店の占める割合が依然上昇傾向にあるが、これらは良くも悪くも「どこにでもある店舗」であり広域的な集客力を有せず、またそれ故に街の独自性が希薄化することが危惧される。もっともこの問題は、都市部の商店街では（空き店舗が比較的少なく、活気があると評価されていても）どこでも多かれ少なかれ直面している問題ではあるのだが……

当サイトでは微力ながら日本橋の益々の発展を願い、今後も継続して調査レポートの発表や情報発信を行っていききたい。

NIPPON-BASHI SHOP HEADLINE について

NIPPON-BASHI SHOP HEADLINE [にっぽんばし しょっぷ へっどら いん] は、大阪・日本橋電気街（でんでんタウン）エリアの店舗オープン情報を定点観測するニュースサイトとして、2005年に開設されました。現在、月間平均で約100,000回のページビューと、約20,000ユニークユーザーによるサイトの訪問があります。

また、地元事業者によって設立された街づくり会社・日本橋まちづくり振興株式会社が発行する商店街の公式ガイド「でんでんタウンとくとくMAP」（毎年7月・12月の年2回発行）の編集業務を受託するほか、「でんでんタウン」公式サイト（<http://www.denden-town.or.jp/>）に対しても店舗情報データの提供を行っています。

<http://shop.nippon-bashi.biz/>

【本調査に関するお問い合わせ先】

〒542-0073 大阪市中央区日本橋 1-25-18 新浪花ビル 505
有限会社デシリットル・ファクトリー内

NIPPON-BASHI SHOP HEADLINE 編集部

TEL+FAX 06-6636-6419

※WEBからのお問合せは、以下のメール送信フォームからどうぞ

http://shop.nippon-bashi.biz/contact_form/mail.html