

# 日本国内でのショッピングセンターの 市場拡大の変遷：1950年～2021年

加藤 拓

本論は、ショッピングセンター（以下SC）が日本国内で開業する地理的市場をどのように拡大してきたかについて扱うものである。『SC白書2022』（一般社団法人日本ショッピングセンター協会）に記載のある2021年12月末時点で営業中の日本国内のSCを、開業年と自治体ごとに整理し、開業する自治体がどのように拡大したかについて1950年から2021年までの変化を記述し、傾向を明らかにすることを目的とする。

主な結果としては、（1）SCの市場は都道府県を単位として見た場合に1970年代にほぼ全国規模に拡大していたこと、（2）SCが新たに市場拡大した自治体の数は、各都道府県の内部での市場浸透が進んだ1990年代後半が最大であったこと、（3）2010年以降はSCが市場拡大する自治体が特定の都道府県に集中する傾向があること、などが確認できた。

## 1. 対象と目的

一般社団法人日本ショッピング協会によれば、SCとは「一つの単位として計画、開発、所有、管理運営される商業・サービス施設の集合体で、駐車場を備えるものをいう。その立地、規模、構成に応じて、選択の多様性、利便性、快適性、娯楽性等を提供するなど、生活者ニーズに応えるコミュニティ施設として都市機能の一翼を担うもの」と定義される。

また、SCとして取り扱われる際の基準としては、「ディベロッパーにより計画、開発されるものであり、小売業の店舗面積は、1,500㎡以上であること、キーテナントを除くテナントが10店舗以上含まれていること、キーテナントがある場合、その面積がSC面積の80%程度を超えないこと（但し、その他テナントのうち小売業の店舗面積が1,500㎡以上である場合には、この限りではない）、テナント会（商店会）等があり、広告宣伝、共同催事等の共同活動を行っていること」が挙げられている<sup>1)</sup>。従って、店舗面積が1,500㎡以上であったとしても、一部の百貨店、スーパーマーケット、ドラッグストア、その他専門店チェーンなどに見られるように、単一企業が単独で出店しているような場合、それらはSCとはみなされない。

SCを運営する企業の成長方法には、大きく分けて個々の店舗の大型化と店舗の多店舗化がある。前者は個々の店舗の売上を拡大するために大型の店舗を新規に出店したり、既存の店舗を増床したりすることである。しかし、個々の店舗の大規模化には用地の制約や、個々の店舗の商圈の広がりに限界があるため、小売業者の中には、標準化された規模の店舗を新規に、継続的に出店することにより多店舗化を図るものもある。

本論ではSCの多店舗化を扱う。少数のSCを運営する企業も存在すると考えられ、すべてのSC運営企業が多店舗化を図ろうとするとは限らない。しかし、運営企業は異なったとしてもSCそのものの総数は増加しているため、本論における多店舗化は、個々の企業に焦点を当てたものではなく、SC全体の数が増加するという意味での多店舗化とする。

小売業者の店舗の出店の目的には、まだ店舗が存在しない有望な地理的市場を選択することで市場を面的に拡大することと、既に店舗が存在する地理的市場に追加的に出店し優位性（ドミナント）を形成することの2つの側面がある。この点はSCの出店の場合でも共通している。ここでは前者を市場拡大、後者を市場浸透と呼ぶことにする。

同一企業のSCが仮に多店舗化する場合、ある一定の市場規模があり、かつ、自社の出店の空白地帯である地理的市場を探索し、そこに自社のSCを

出店することを繰り返すことがほとんどである。SCが新たに出店する市場としては、潜在需要が大きい、主に都市部の自治体を選択されることもあれば、潜在需要は相対的に低いものの、出店・営業コストが低く抑えられる、主に郊外地域の自治体を選択されることもある。

SCは店舗の規模が大きいいため、同じ自治体に自社の同じ名称のSCを複数出店することは少なく、そのためSCの新規出店は自社のSCの空白地帯への市場拡大が主となる。その際、地理的市場は自治体（市区町）を単位として、新規案件の商圈分析、売上予測などの過程を経て出店判断が行われる。よって、SCによる市場拡大の“市場”とは自治体（都道府県・市区町）と言い換えても差し支えないと思われる。

しかし、単一のSCでその地理的市場の需要を満たすことが困難な場合、他の企業が別のSCを開業することになる。市場ポテンシャルがまだ残っていると考えられる地理的市場では、他社による追加的なSCの出店が進められることにより、SCそのものの市場浸透が進む。同じ地理的市場で、個々の企業にとっては市場拡大となるSCの出店が、複数の企業によって同時並行的に、あるいは、時間差をおいて進められることにより、その地理的市場でのSCそのものの市場浸透が進み、その結果、その地理的市場の商業集積が形成される。

以上をふまえ本論は、自治体を地理的市場の単位をとして、SCの市場拡大の側面のみを対象とする。

日本国内では、過去50年以上にわたってSCの開発が進み、2021年12月末時点で日本国内には3169件のSCが存在する。2022年には新たに36件が、2023年には32件が新たに開業予定である<sup>2)</sup>。

昨今、大型SCがあまりにも多く開業し、店舗の過剰感も指摘されるようになった。しかし、SCの数や出店の経緯などは全国一律なものではなく、地理的市場ごとに異なるため、商業集積の形成の状況には地域間で差異があると考えられる。それに対してSCの出店の傾向に関する情報は、店舗の総数や業態・立地などの店舗類型ごとに集計された、全体的な傾向を論じてい

るものが多いように思われる。こうした情報は、基礎的なものとして必要なものではあるが、小売業者が個々の地理的市場の現状を的確にとらえるにあたり十分な役割を果たしているとは言い難い。個々の地理的市場の現状や、地理的市場間の差異に関する情報は、特定の地理的市場でのSCの出店余地がまだあるかどうかの判断や、そこでの具体的な立地を選択する際に有用なものである。また、SCにテナントとして出店する小売業者にとっても、既に存在するSCのうち、どのSCに出店するべきかという問題は頻繁に発生する。

こうした状況に資する、より解像度の高い知見を創造する一環として、本論はSCによる都道府県・市区町レベルでの市場拡大が、1950年から2021年までの間にどのように進んできたかについての傾向を記述することを目的とする。SCの開業は東京都や大阪府などに含まれる市場規模の大きい市場で時期的に先行していたと考えられる。その後、SCの市場が都道府県レベルでどのように拡大したか、また、各都道府県の内部ではどのように市場拡大が進んだかについて確認したい。

日本でSCの開業が始まってから約70年が経過したが、ここでその出店の軌跡を振り返ることは有意義なことと思われる。この結果により、SCやテナント企業による、個々の市場の小売環境の理解を質的に向上させることも期待できる。

## 2. 方法

いつ、どの自治体にSCが開業したかに関する情報は、一般社団法人日本ショッピングセンター協会の『SC白書2022年』に基づく。『SC白書2022年』では、2021年12月末時点で営業中のSC3169件の市区町村別の一覧が掲載されている<sup>3)</sup>。ここでは、SC名のほかに、店舗面積と開業日に関する情報も記載されている。それらの情報をもとに、横軸を年、縦軸を日本全国の自治体名（市区町村）とした表に開業したSC名称を記載した。この表を縦に

見ることで、年ごとにどの自治体でSCが開業したかを確認でき、横に見ることで、自治体ごとに何年にSCの開業があったかを確認できる。

以上の情報から、最初にSCが開業した自治体の数を都道府県と期間ごとに集計することにより、SCの自治体レベルでの立地選定に関する1950年から2021年までの変化の傾向を把握することを試みる。その際、SCが市場拡大した自治体の数が全国規模でどのように増加したかにくわえて、市場拡大の進み方の地域的な差異や時間的間隔、順序などについても確認する。

### 3. SCの市場拡大の推移

#### (1) 全体的傾向

図1は、最初のSCが開業した自治体の総数の1950年から2021年までの推移を示している。1960年代までは増加傾向が緩やかだったが、1970年代に入るとその数が急激に上昇している。続く1980年代は一服するものの、1990年代には1970年代を上回る勢いで急増している。SCが初めて開業した自治体の総数は1990年代の後半がピークで、その数は183に上った。現在、SCが存在する自治体の数は957であるため、そのうち5分の1弱はこの

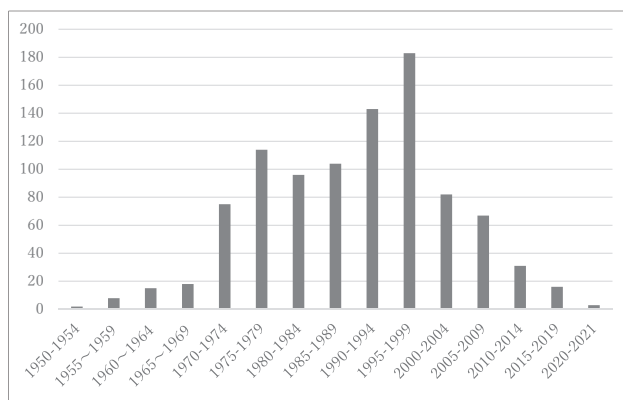


図1 SCが新たに進出した自治体の総数

時期に最初のSC開業があった自治体である。1990年代はSCの空白地域への拡大が急激に進んだ時期と捉えることができる。

しかし、2000年以降は大幅に減少し、現在に至るまで減少傾向が続いている。残されたSCの空白地域の数が少なくなったことがうかがえる。

最初のSCが開業した自治体数を、1950年から2021年まで5年間単位で、都道府県ごとに集計した結果を表1に示す。網掛けは最初のSCが開業した

表1 SCが市場拡大した自治体数

年	1950-1954	1955-1959	1960-1964	1965-1969	1970-1974	1975-1979	1980-1984	1985-1989	1990-1994	1995-1999	2000-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2021
北海道	0	0	0	0	4	12	5	3	7	7	0	4	0	1	0
青森県	0	0	0	0	0	0	3	0	2	1	3	0	3	1	0
岩手県	0	0	0	0	1	0	2	4	1	5	1	1	0	1	0
宮城県	0	0	0	0	0	1	0	0	8	7	5	2	0	2	0
秋田県	0	0	0	0	1	1	1	0	1	2	2	1	1	0	0
山形県	0	0	0	0	1	1	0	1	3	2	1	0	1	0	0
福島県	0	0	0	0	0	2	1	2	4	2	0	2	0	0	0
茨城県	0	0	0	0	0	1	3	5	4	9	3	3	0	0	0
栃木県	0	0	0	0	1	1	0	2	2	2	1	2	0	0	0
群馬県	0	0	0	0	0	0	2	0	2	3	1	0	0	0	0
埼玉県	0	0	0	1	1	3	3	7	8	4	7	12	2	1	1
千葉県	0	0	1	1	4	4	4	4	8	7	2	1	2	1	0
東京都	1	3	5	4	5	10	3	2	2	5	4	3	1	1	0
神奈川県	0	1	1	3	1	5	9	7	7	4	1	0	2	0	0
新潟県	0	0	0	0	0	2	3	4	5	6	3	0	0	0	0
富山県	0	0	0	0	0	4	3	0	4	1	0	0	1	0	0
石川県	0	0	0	0	1	1	2	1	0	5	1	2	0	0	0
福井県	0	0	0	0	1	3	2	0	1	2	1	0	0	0	0
山梨県	0	0	0	0	0	2	0	2	1	1	3	1	1	0	0
長野県	0	0	0	0	1	2	1	1	4	6	2	0	0	0	0
岐阜県	0	0	0	0	1	1	1	6	4	6	1	3	1	0	0
静岡県	0	0	0	0	1	0	4	3	3	9	6	2	1	0	0
愛知県	0	2	1	2	8	4	6	9	11	7	7	3	1	0	0
三重県	0	0	0	0	2	3	2	2	3	2	1	1	1	0	0
滋賀県	0	0	0	0	0	5	0	3	3	1	1	0	2	0	0
京都府	0	0	2	0	6	1	4	4	1	7	0	1	0	0	0
大阪府	0	1	2	1	13	8	7	7	5	4	3	0	2	2	1
兵庫県	0	1	2	2	5	4	3	7	6	4	2	1	0	1	0
奈良県	0	0	0	0	2	1	2	1	0	3	3	0	1	1	0
和歌山県	0	0	0	1	0	1	1	0	1	3	0	0	1	0	0
鳥取県	0	0	0	1	0	0	3	0	0	1	0	0	0	0	0
島根県	0	0	0	0	0	2	2	1	1	1	1	0	0	1	0
岡山県	0	0	0	0	2	5	2	0	5	3	0	0	0	0	0
広島県	0	0	0	0	4	5	2	4	5	3	1	0	0	0	0
山口県	0	0	0	0	1	1	5	1	4	1	0	0	0	0	0
徳島県	0	0	0	0	0	0	1	1	2	2	1	2	1	0	0
香川県	0	0	0	0	0	0	0	1	1	3	1	3	0	0	0
愛媛県	0	0	0	0	0	2	0	0	3	2	1	1	1	0	0
高知県	0	0	0	0	1	2	0	0	0	2	1	1	0	0	0
福岡県	0	0	1	1	3	4	3	0	3	11	5	4	4	2	0
佐賀県	0	0	0	0	0	1	1	0	1	4	0	0	0	0	0
長崎県	0	0	0	0	2	1	0	0	1	3	0	2	0	0	1
熊本県	1	0	0	0	0	2	0	5	2	6	3	1	1	1	0
大分県	0	0	0	1	1	1	2	0	0	4	1	0	0	0	0
宮崎県	0	0	0	0	1	0	0	1	0	3	1	0	0	0	0
鹿児島県	0	0	0	0	0	1	0	0	3	2	0	1	0	0	0
沖縄県	0	0	0	0	0	1	1	1	2	3	4	4	2	1	0
合計	2	8	15	18	75	114	96	104	143	183	82	67	31	16	3

期間を示し、値が大きい場合は、その期間に同じ都道府県における未出店の自治体へのSCの市場拡大が活発であったことを意味する。

SCが新たに開業した自治体は、1960年代までは一都三県や大阪府、愛知県などの大都市圏を中心とした少数の都道府県に限られていた。一都三県はひとくくりで考えがちであるが東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の順に、約5年間の間隔を経てSCの市場が拡大していたことが分かる。

しかし、1970年代に入るとSCが開業した自治体は44都道府県にまで広がり、SCの市場はほぼ全国に拡大した。1980年代には残る3県にもSCが進出したことにより47都道府県全てにSCが進出した。図1でSCが新たに進出した自治体の総数が1970年代に急増したことが示されたが、この期間に急増したのは、SCが開業する市場が全国規模に拡大したことが影響していると考えられる。

SCが市場拡大した自治体の数が、特定の都道府県に集中する度合いがどのように変化したかを把握するため、同数の都道府県ごとの比率からハーフィンダル・インデクスを求め、その時系列的推移を確認した(図2)。ハーフィンダル・インデクスは、仮にSCが開業した自治体が一つの都道府県にしかない場合に最も高くなり、値が10,000となる。値が減少することは、

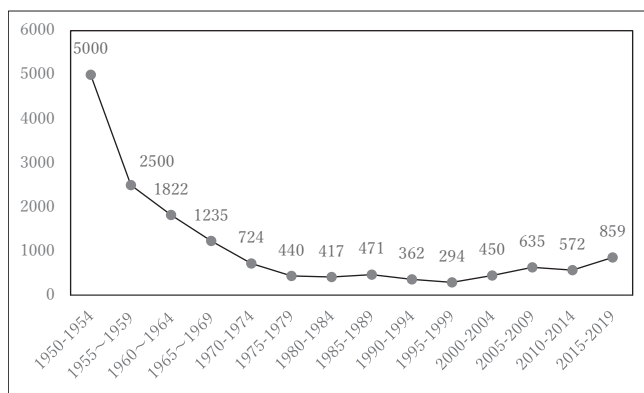


図2 SCが市場拡大した自治体の特定の都道府県への集中度

特定の都道府県への自治体数の集中度が下がることを意味し、それはSCが開業した自治体が、より多くの数の都道府県に拡散したことを示す。

SCが市場拡大した自治体の特定の都道府県への集中度は1950-54年に5000を示していたが、その後は急激に減少し1970年代には1000を下回った。1970年代にSCの市場が全国規模に拡大していたため、分散傾向が強まったといえる。続く1980年以降も分散傾向は続き、1995-99年に集中度は最も低下した。1990年代にSCが市場拡大した自治体が増加し、1995-99年にピークに達したことを考えると、この期間は市場規模の小さい市区町に至るまで市場が多様化したものと考えられる。

しかし、2000年以降は総じて上昇傾向に転じており、最近の2015-2019年は800を上回っている。SCが市場拡大した自治体の特定の都道府県への集中度が、直近では高まっていることが確認できる。

## (2) 地域別の傾向

地理的拡大の地域的な現れ方の違いを1950年代から2010年代まで10年刻みで確認する。

表2では、1950年代と1960年代にSCが初めて開業した自治体が、都道府県ごと示される<sup>4)</sup>。それによると、1950年代は東京都内の4区、大阪府中央区、名古屋市中区・中村区などを含む6都府県10市区でSCが開業した。まだ自治体数も少なく、拡大の範囲は極めて限定的であった。

東京都が最も早く1950-1954年にSC一号店が開業した。その後、約5年の間隔をおきながら隣接する神奈川県・千葉県に順にSCが開業した。首都圏以外では、1955年-1959年に愛知県・大阪府・兵庫県、1960-1964年には京都府・福岡県といった市場規模の大きい府県でもSCの開業が進んだ。

各都道府県での一号店が開業した時期に関心が向きがちであるが、これらの都府県では、その後も同じ都府県内にありSCが未出店だった自治体でSCの開業が進んでいた。例えば、東京都と神奈川県では1960年代までに計13の自治体にSCの出店範囲が広がった。



日本国内でのショッピングセンターの市場拡大の変遷：1950年～2021年

1960年代は、千葉市中央区、京都市下京区、神戸市中央区、福岡市博多区などで新たにSCが開業し、拡大の範囲は13都府県に広がった。面的な拡大と並行して、1950年代にSCが開業していた6都府県のうち熊本県を除く5都府県の内部でも、新たにSCが開業した自治体が増加している。

1960年代までのSCの開業した自治体は、一部例外もあるが主として大都市圏の都府県に集中していたと言える。

表2 1950-1969年にSCが新たに開業した自治体

都道府県	1950-1959年	1960-1969年
埼玉県		さいたま市大宮区
千葉県		<b>千葉市中央区</b> 柏市
東京都	<b>千代田区</b> 中央区 港区 渋谷区	<b>新宿区 豊島区 墨田区 立川市 大田区</b> 品川区 中野区 世田谷区 武蔵野市
神奈川県	川崎市川崎区	<b>横浜市西区</b> ・金沢区 藤沢市
愛知県	名古屋市南村区・中区	<b>春日井市</b> 名古屋市千種区 豊田市
京都府		<b>京都市下京区 宇治市</b>
大阪府	大阪市中央区	<b>大阪市北区</b> ・天王寺区 堺市堺区 吹田市 寝屋川市
兵庫県	姫路市	<b>尼崎市 明石市</b> 神戸市中央区・垂水区
和歌山県		和歌山市
鳥取県		鳥取市
福岡県		<b>福岡市博多区</b> 久留米市
熊本県	<b>熊本市中央区</b>	
大分県		別府市

(『SC白書2022』をもとに筆者作成。太字は期間の前半に拡大したことを示す)

表3は1970年代と1980年代に新たにSCが開業した自治体を都道府県別に示している。

1970年代は、北海道・宮城県・広島県などでもSCの一号店が開業した。

また、1960年代までにSCが出店していた都道府県の周辺の県でもSCが新たに開業した。その結果、SCの拡大範囲は44都道府県に拡大した。1970年代までに都道府県を単位としたSCの出店範囲はほぼ全国に広がったといえる。1960年代と同様に東京都、愛知県、大阪府では、多くの自治体で新

たなSCの開発が進められていたことが確認できる。

1980年代に新たにSCが開業した県は、群馬県、徳島県、香川県の3県で、これにより全都道府県でSCが開業したことになる。SCが開業していない都道府県の数が少なくなるにつれて、1980年代以降は、既にSCが開業済の各都道府県におけるSC未出店の自治体への追加的出店がSCの開業の主体となった。

1980年代に新たなSCの開業があった自治体の数が10を上回っていたのは、神奈川県・愛知県・大阪府といった大都市圏の府県であった一方で、この時期には自治体名に郡が含まれるところが目立ち始めた。この時期は、SCの開発の範囲が都市部から郊外部へ拡大しはじめた時期であったと捉えることができる。

表3 1970年代と1980年代に新たにSCが開業した自治体

都道府県	1970年代	1980年代
北海道	札幌市中央区・東区 旭川市 苫小牧市 札幌市北区・西区・白石区・厚別区・南区 小樽市 室蘭市 釧路市 帯広市 美瑛市 江別市 千歳市	札幌市豊平区・清田区 函館市 紋別市 名寄市 札幌市手稲区 岩見沢市 釧路郡釧路町
青森県	青森市 弘前市 むつ市	八戸市 南津軽郡藤崎町
岩手県	盛岡市	北上市 釜石市 大船渡市 花巻市 遠野市 奥州市
宮城県	仙台市青葉区	
秋田県	秋田市 大館市	湯沢市
山形県	山形市 鶴岡市	東村山郡中山町
福島県	福島市 郡山市	田村市 喜多方市 相馬市
茨城県	坂東市	土浦市 鹿嶋市 桜川市 水戸市 古河市 取手市 牛久市 守谷市
栃木県	宇都宮市 小山市	足利市 栃木市
群馬県		高崎市 桐生市
埼玉県	さいたま市浦和区 熊谷市 越谷市 新座市	川越市 所沢市 上尾市 さいたま市南区 本庄市 鴻巣市 戸田市 桶川市 久喜市 入間郡毛呂山町
千葉県	市川市 船橋市 松戸市 八千代市 千葉市美浜区 成田市 東金市 習志野市	千葉市稲毛区 木更津市 佐倉市 旭市 野田市 茂原市 君津市 袖ヶ浦市
東京都	葛飾区 江戸川区 調布市 小金井市 多摩市 江東区・目黒区・北区・板橋区・足立区 八王子市町田市 小平市 日野市 東村山市	杉並区 練馬区 昭島市 台東区 国分寺市

日本国内でのショッピングセンターの市場拡大の変遷：1950年～2021年

神奈川県	横浜市神奈川区・港南区 相模原市緑区 茅ヶ崎市 海老名市	横浜市港北区・戸塚区・旭区・青葉区 川崎市中原区 鎌倉市 厚木市 伊勢原市 座間市 横浜市緑区・瀬谷区・泉区 川崎市高津区 横須賀市 秦野市 大和市
新潟県	新潟市中央区・西区	長岡市 三条市 燕市 柏崎市 加茂市 妙高市 上越市
富山県	魚津市 氷見市 滑川市 射水市	富山市 高岡市 中新川郡上市町
石川県	金沢市、珠洲市	輪島市 白山市 小松市
福井県	坂井市 福井市 小浜市 勝山市	丹生郡越前町 三方上中郡若狭町
山梨県	甲府市 富士吉田市	中央市 南都留郡富士河口湖町
長野県	伊那市 長野市 松本市	茅野市 安曇野市
岐阜県	恵那市 関市	土岐市 岐阜市 大垣市 高山市 多治見市 下呂市 加茂郡川辺町
静岡県	沼津市	静岡市葵区 浜松市南区 磐田市 焼津市 浜松市中区・北区 掛川市
愛知県	名古屋市北区・守山区 豊橋市 一宮市 瀬戸市 豊明市 田原市 あま市 岡崎市 稲沢市 岩倉市 北名古屋市	名古屋市中区・名東区・天白区 碧南市 新城市 愛知郡東郷町 名古屋市東区・緑区 豊川市 刈谷市 西尾市 蒲郡市 大山市 江南市 丹羽郡大口町
三重県	津市 鈴鹿市 四日市市 亀山市 鳥羽市	伊勢市 松阪市 桑名市 南牟婁郡御浜町
滋賀県	大津市 彦根市 草津市 守山市 東近江市	長浜市 甲賀市 湖南市
京都府	京都市左京区・中京区・伏見区・山科区 城陽市 長岡京市 亀岡市	京都市南区・右京区・西京区 八幡市 京都市北区 綾部市 京丹後市 与謝郡与謝野町
大阪府	大阪市都島区・阿倍野区・平野区 堺市南区 豊中市 泉大津市 高槻市 枚方市 河内長野市 松原市 大東市 門真市 阪南市 大阪府城東区・住之江区 堺市北区 八尾市 和泉市 箕面市 東大阪市 大阪狭山市	大阪市港区・東淀川区 堺市東区・西区 柏原市 交野市 豊能郡豊能町 大阪市西淀川区・淀川区 池田市 守口市 茨木市 富田林市 寝屋川市
兵庫県	神戸市灘区 伊丹市 宝塚市 川西市 たの市 神戸市兵庫区・長田区 西宮市 芦屋市	神戸市須磨区 加古川市 赤穂市 神戸市東灘区・西区 洲本市 三田市 南あわじ市 川辺郡猪名川町
奈良県	奈良市 橿原市 五條市	御所市 生駒市 香芝市
和歌山県	田辺市	有田市
鳥取県		米子市 倉吉市 東伯郡琴浦町
島根県	松江市 益田市	安来市 江津市 出雲市
岡山県	岡山市北区 真庭市 岡山市中区・南区 倉敷市 笠岡市 新見市	岡山市東区 総社市
広島県	広島市中区・安佐北区・佐伯区 三次市 広島市東区・安佐南区 呉市 福山市 庄原市	安芸郡府中町 山県郡北広島町 三原市 府中市 廿日市市 世羅郡世羅町
山口県	萩市 下関市	山口市 防府市 岩田市 光市 山陽小野田市 柳井市

杏林社会科学 研究

徳島県		<b>徳島市</b> 小松島市
香川県		木田郡三木町
愛媛県	松山市 西条市	
高知県	<b>南国市</b> 高知市 四万十市	
福岡県	<b>福岡市中央区</b> <b>北九州市門司区</b> <b>筑紫野市</b> 北九州 市小倉北区 福岡市南区 直方市 大野城市	<b>北九州市若松区</b> ・ <b>八幡西区</b> <b>福岡市西区</b>
佐賀県	佐賀市	<b>鹿島市</b>
長崎県	<b>長崎市</b> <b>佐世保市</b> 西彼杵郡時津町	
熊本県	水俣市 山鹿市	熊本市西区・北区 上天草市 菊池郡大津町 上益 城郡御船町
大分県	<b>大分市</b> 豊後高田市	<b>中津市</b> <b>豊後大野市</b>
宮崎県	<b>宮崎市</b>	西都市
鹿児島県	鹿児島市	
沖縄県	島尻郡南風原町	<b>那覇市</b> 浦添市

(『SC白書2022』をもとに筆者作成。太字は期間の前半に拡大したことを示す)

1990年代はSCが新たに開業する自治体数が急速に増加した時期であった。

表4は1990年代に新たにSCが開業した自治体を都道府県別に、自治体数が多いため1990-1994年と1995-1999年に分けて示している。

表4 1990年代にSCが新たに開業した自治体

都道府県	1990-1994年	1995-1999年
北海道	北見市 稚内市 登別市 北斗市 余市郡余市町 河 東郡音更町 中川郡幕別町	士別市 滝川市 北広島市 石狩市 日高郡新ひだ か町 河西郡芽室町
青森県	つがる市	五所川原市 三沢市 上北郡おいらせ町
岩手県	上閉伊郡大槌町	宮古市 一関市 二戸市 紫波郡紫波町・矢巾町
宮城県	仙台市宮城野区・泉区 白石市 多賀城市 岩沼市 柴田郡大河原町 黒川郡大和町 遠田郡美里町	仙台市太白区 石巻市 塩釜市 気仙沼市 登米市 大崎市 柴田郡柴田町
秋田県	能代市	横手市 大仙市
山形県	米沢市 酒田市 飽海郡遊佐町	東根市 南陽市
福島県	いわき市 須賀川市 伊達市	白河市 西白河郡西郷村
茨城県	日立市 下妻市 那珂郡東海村 稲敷郡阿見町	龍ヶ崎市 常総市 高萩市 笠間市 ひたちなか市 常陸大宮市 那珂市 稲敷市 猿島郡境町
栃木県	那須塩原市 芳賀郡茂木町	日光市 那須郡那珂川町
群馬県	前橋市 みどり市	伊勢崎市 館林市 藤岡市

日本国内でのショッピングセンターの市場拡大の変遷：1950年～2021年

埼玉県	さいたま市西区 飯能市 狭山市 草加市 入間市 和光市 三郷市 吉川市	さいたま市岩槻区 東松山市 春日部市 ふじみ野市
千葉県	千葉市緑区、流山市、我孫子市、鴨川市、富津市、 浦安市、大網白里市、香取市	千葉市花見川区・若葉区 市原市 四街道市 八街市 山武市 夷隅郡大多喜町
東京都	文京区、西東京市	荒川区 府中市 狛江市 東久留米市 あきる野市
神奈川県	横浜市磯子区 川崎市麻生区 相模原市中央区・南区 小田原市 綾瀬市 足柄上郡開成町	横浜市鶴見区・南区・都筑区 愛甲郡愛川町
新潟県	新潟市東区 十日市市 村上市 阿賀野市 佐渡市	新潟市秋葉区・南区 新発田市 見附市 南魚沼 胎内市
富山県	小矢部市 砺波市 下新川郡入善町・朝日町	砺波市
石川県		七尾市 加賀市 野々市市 羽咋郡志賀町 鹿島郡 中能登町
福井県	敦賀市	大野市 鯖江市
山梨県	韮崎市	笛吹市
長野県	駒ヶ根市 中野市 塩尻市 上伊那郡箕輪町	岡谷市 飯田市 諏訪市 佐久市 北佐久郡軽井沢 町 下伊那郡高森町
岐阜県	瑞浪市 海津市 羽島郡笠松町 揖斐郡大野町	中津川市 美濃市 各務原市 可児市 山県市 本巣 郡北方町
静岡県	伊東市 袋井市 裾野市	静岡市駿河区・清水区 浜松市東区 三島市 島田 市 下田市 御前崎市 駿東郡清水町・長泉町
愛知県	名古屋市港区・昭和区 半田市 安城市 小牧市 知 立市 尾張旭市 高浜市 日進市 愛西市 弥富市	名古屋市南区 大府市 知多市 清須市 知多郡阿 久比町・武豊町 額田郡幸田町
三重県	いなべ市 伊賀市 三重郡菰野町	名張市 志摩市
滋賀県	近江八幡市 高島市 愛知郡愛荘町	野洲市
京都府	南丹市	福知山市 舞鶴市 宮津市 京田辺市 木津川市 船 井郡京丹波町 久世郡久御山町
大阪府	大阪市福島区・此花区 岸和田市 泉佐野市 摂津市	大阪市浪速区・旭区・鶴見区 堺市堺区
兵庫県	神戸市北区 三木市 小野市 淡路市 穴栗市 神崎 郡福崎町	相生市 豊岡市 高砂市 丹波市 加東市
奈良県		桜井市 宇陀市 北葛城郡広陵町
和歌山県	有田郡湯浅町	御坊市 新宮市 紀の川市
鳥取県		西伯郡日吉津村
島根県	浜田市	邑智郡邑南町
岡山県	玉野市 井原市 高梁市 瀬戸内市 浅口市	津山市 赤磐市 美作市
広島県	広島市西区 尾道市 東広島市 安芸高田市 江田 島市	広島市南区 大竹市 安芸郡坂町
山口県	下松市 長門市 美祿市 周南市	宇部市
徳島県	阿南市 吉野川市	阿波市 板野郡上板町

杏林社会科学 研究

香川県	坂出市	高松市 丸亀市 小豆郡土庄町
愛媛県	新居浜市 四国中央市 伊予郡砥部町	今治市 大洲市
高知県		須崎市 宿毛市
福岡県	北九州市戸畑区、飯塚市、古賀市	北九州市小倉南区 福岡市東区 大牟田市 筑後市 大川市 行橋市 春日市 朝倉市 糟屋郡久山町 遠賀郡遠賀町 京都郡苅田町
佐賀県	杵島郡江北町	唐津市 鳥栖市 武雄市 小城市
長崎県	杵岐市	大村市 西海市 南島原市
熊本県	菊池市 球磨郡錦町	熊本市東区・南区 人吉市 荒尾市 宇土市 宇城市
大分県		佐伯市 臼杵市 杵築市 由布市
宮崎県		延岡市 日南市 日向市
鹿児島県	鹿屋市 薩摩川内市 霧島市	指宿市 志布志市
沖縄県	中頭郡嘉手納町・北谷町	沖縄市 豊見城市 うるま市

(『SC白書2022』をもとに筆者作成)

1990年代に新たなSCの開業があった自治体の数が10を上回っていたのは、北海道、宮城県、茨城県、埼玉県、千葉県、神奈川県、新潟県、静岡県、愛知県、兵庫県、福岡県であった。この期間はSCが新たに開業する自治体数をもっとも増加し、そこでは東京都や大阪府よりも、それらの周辺の県や郡部をも含む、非常に広い範囲の自治体でSCの開業が活発に進められ、その勢いは1990年代の後半に強く表れていることが分かる。

しかし、2000年以降はSCの開業が活発な地域が限定的となる。表5は2000年代に新たにSCが開業した自治体を都道府県別に示している。

表5 2000年代と2010年以降にSCが新たに開業した自治体

都道府県	2000年代	2010年以降
北海道	網走市 三笠市 恵庭市 標津郡中標津町	上川郡東神楽町
青森県	黒石市 十和田市 平川市	上北郡七戸町
岩手県	<b>胆沢郡金ヶ崎町</b> 二戸郡一戸町	陸前高田市
宮城県	<b>栗原市 富谷市 東松島市 亶理郡亶理町 宮城郡利府町</b> 名取市 遠田郡涌谷町	仙台市若林区 本吉郡南三陸町
秋田県	<b>由利本荘市 南秋田郡五城目町</b> 北秋田市	<b>湯上市</b>
山形県	<b>東田川郡三川町</b>	<b>天童市</b>

日本国内でのショッピングセンターの市場拡大の変遷：1950年～2021年

福島県	南相馬市 岩瀬郡鏡石町	
茨城県	つくば市 潮来市 銚田市 結城市 東茨城郡茨城町・大洗町	
栃木県	佐野市 真岡市 さくら市	
群馬県	太田市	
埼玉県	さいたま市北区・見沼区・中央区 川口市 蕨市 蓮田市 鶴ヶ島市 さいたま市緑区 秩父市 加須市 羽生市 北本市 八潮市 富士見市 幸手市 北足立郡伊奈町 入間郡三芳町 比企郡滑川町 児玉郡上里町	日高市 朝霞市 志木市
千葉県	鎌ヶ谷市 印西市 館山市	銚子市 印旛郡酒々井町 山武郡横芝光町
東京都	福生市 東大和市 武蔵村山市 西多摩郡瑞穂町 稲城市 青梅市 西多摩郡日の出町	三鷹市 国立市
神奈川県	川崎市幸区	川崎市宮前区 足柄上郡大井町
新潟県	新潟市北区・江南区 小千谷市	
富山県		黒部市
石川県	河北郡津幡町 かほく市 河北郡内灘町	
福井県	越前市	
山梨県	南アルプス市 北杜市 中巨摩郡昭和町 甲斐市	南巨摩郡富士川町
長野県	上田市 東筑摩郡山形村	
岐阜県	美濃加茂市 羽島市 本巣市 可児郡御宗町	不破郡垂井町
静岡県	浜松市西区・北区・浜北区 熱海市 富士宮市 御殿場市、伊豆の国市 富士市 藤枝市	湖西市
愛知県	名古屋市熱田区 津島市 東海市 みよし市 長久手市 丹羽郡扶桑町 知多郡東浦町 名古屋市西区 常滑市 西春日井郡豊山町	海部郡蟹江町
三重県	多気郡明和町 多気郡多気町	員弁郡東員町
滋賀県	栗東市	蒲生郡日野町・竜王町
京都府	相楽郡精華町	
大阪府	大阪市大正区 高石市 泉南市	大阪市西区 貝塚市 堺市美原区 藤井寺市 四条畷市
兵庫県	加西市 養父市 朝来市	加古郡播磨町
奈良県	大和郡山市 天理市 北葛城郡王寺町	北葛城郡上牧町 大和高田市
和歌山県		海南市
島根県	大田市	雲南市
広島県	竹原市	
徳島県	板野郡北島町 三好市 名西郡石井町	板尾郡藍住町
香川県	仲多度郡多度津町 三豊市 綾歌郡宇多津町・綾川町	

杏林社会科学 研究

愛媛県	<b>東温市</b> 伊予郡松前町	<b>八幡浜市</b>
高知県	<b>香南市</b> 吾川郡いの町	
福岡県	<b>田川市</b> <b>八女市</b> <b>宗像市</b> <b>糟屋郡志免町・粕屋町</b> 北九州市八幡東区 糸島市 遠賀郡岡垣町 三潁郡 大木町	<b>柳川市</b> <b>小郡市</b> <b>福津市</b> 福岡市早良区 糟屋郡新 宮町 遠賀郡水巻町
長崎県	諫早市 対馬市	西彼杵郡長与町
熊本県	<b>八代市</b> <b>天草市</b> <b>菊池郡菊陽町</b> 上益城郡嘉島町	<b>玉名市</b> 合志市
大分県	<b>宇佐市</b>	
宮崎県	<b>都城市</b>	
鹿児島県	始良市	
沖縄県	<b>宜野湾市</b> <b>石垣市</b> <b>名護市</b> <b>中頭郡西原町</b> 糸満市 宮古島市 中頭郡読谷村 島尻郡与那原町	<b>南城市</b> <b>島尻郡八重瀬町</b> 中頭郡北中城村

（『SC白書2022』をもとに筆者作成。太字は期間の前半に拡大したことを示す）

2000年代に新たなSCの市場拡大があった自治体の数が10を超える都道府県は、埼玉県、愛知県、福岡県、沖縄県の4県にとどまっているが、その中でも2000年代の埼玉県は19と突出した値を示している。2010年以降は新たなSCの市場拡大が10を超える自治体の数は0となった。

2000年以降に新たなSCの開業があった自治体数が1以下と極端に少ない都道府県は、表5に含まれないものも含めると、群馬県、富山県、福井県、京都府などを含む計13府県にのぼる。これらの府県では、1990年代に市場拡大が進んだ結果、出店するに十分な市場規模がある未出店の自治体がほとんど残っていないように見受けられる。

2000年代は出店するに十分な市場規模がある未出店の自治体がまだ残っている都道府県で市場拡大が進んだ。しかし、2010年以降は未出店の自治体への市場拡大の余地は限定的となった。図2でSCが市場拡大した自治体の特定の都道府県への集中度が2000年以降上昇傾向にあることが示されたが、これは出店するに十分な市場規模がある未出店の自治体が、市場規模の大きいもののSCの市場拡大が遅れて開始された都道府県に多く存在しているためと考えることができる。



#### 4. まとめと今後の課題

ここまで2021年末時点で営業中の、SCの定義に該当するSCのみを対象とし、それらの市場拡大の変化を、自治体を単位として概観してきた。その結果、SCが市場を拡大した自治体の総数が増加した時期は、1970年代と1990年代の2つの期間があったことが確認できた。2つの期間は性質が異なり、1970年代はSCが開業する市場が都道府県レベルで全国規模に拡大したことが、そして1990年代は、既にSCが開業している都道府県内の市場規模の小さい市区町に至るまで、SCの市場が拡大し、SCの市場が多様化したことが、それぞれ影響していると考えられる。また、2000年以降の現在はSCが市場拡大した自治体の特定の都道府県への集中度が高まっていることが確認できた。

本論では扱わなかったが、SCの出店には法的規制などの社会環境が大きく影響していると考えられるため、大型店舗の出店規制などとの関連も含めながら、SCの出店の変遷に関する考察を深めたい。

また、小売業の出店の目的には新たな市場を開拓するだけでなく、既存のエリアに集中的・継続的に出店することでドミナント（優位性）を形成することも含まれる。それに関連して、昨今、大型SCの過剰感が指摘されているが、SCの過剰度合いは全ての地理的市場で同じレベルであることは考えにくく、高い所もあれば、それほどでもない所もあると考えられる。また、SCが未出店の地理的市場の数が非常に限定的になっているなか、現在のSCの開業は、既に複数のSCが開業している既存市場への追加出店が主流とならざるを得ない。その際、市場拡大ではなく市場浸透の度合いや経緯が市場ごとにどう異なるかについての傾向を把握することの方がより重要がある。本論を通じて作成したデータをもとに、地理的市場間の市場浸透の度合いを比較することも行いたい。

大型の商業施設としてはSCだけでなく、大型の店舗を単独で運営する企業の店舗や、SCの定義に該当しない大型の小売業態（ホームセンターなど）

も存在する。これらを対象に含めていくことも、市場環境をより厳密に把握するうえで必要なことである。以上を今後の課題としたい。

#### 参考文献

- 一般社団法人日本ショッピング協会 (2022年) 『SC白書2022年』一般社団法人日本ショッピング協会。
- 高嶋克義・高橋郁夫 (2020) 『小売経営論』有斐閣。
- 東洋経済新報社 (2022) 『全国大型小売店舗総覧：2023年版』東洋経済新報社。
- Zentes, J., Morschett, D., & Schramm-Klein., H (2017) *Strategic Retail Management: Text and International Cases* (3<sup>rd</sup> Edition). Springer Gabler.

- 
- 1) 日本ショッピングセンター協会 ([https://www.jcsc.or.jp/sc\\_data/data/definition](https://www.jcsc.or.jp/sc_data/data/definition) 2023年2月27日アクセス) に定義の詳細が記載されている。
  - 2) 商業施設新聞 2023年1月10日
  - 3) 掲載されているデータは一般社団法人日本ショッピングセンター協会独自の調査に基づくものであり、同協会による『SC定義』に該当するものである。また、2021年12月末時点で営業中のSCが対象であるため、開業後に閉店したSCは含まれていない。閉店するSCの数は2021年が44で、2021年も同じ程度の数であり、2018年の3220件をピークに総SC数は減少に転じている(『SC白書2022年』)。しかし、3000超のSCの総数に対する完全に閉店したSC数の比率は、本論の作成時点の2023年では5%にも満たないわずかなものであること、また、開業当初のSCの運営主体や名称が変更されたSCは、変更された後の名称で、開業時期を変えずに継続してデータに含まれていることを鑑みると、開業後に閉店したSCが完全に含まれていないために、本論の妥当性が失われるとまでは考えにくいものと思われる。
  - 4) 表2～表6には自治体名称は現在の名称で表示されており、SCが実際に開業した時期のものとは異なる場合がある。また、自治体名称は、SCの定義に該当し、かつ、2021年12月末時点で営業中のSCが開業した年代ごとに表記されているため、記載されている年代よりも前にSCの定義に該当しない大型の商業施設が開業していた場合や、実際にはSCが開業していたとしても2021年12月末時点で営業していない場合は、自治体名称が記載されていない。