

アウトレットモール開業が地域に 与える影響¹

成功するアウトレット開業とは

慶應義塾大学 直井道生研究会 地方政策分科会

佐藤文哉

澤井達哉

早野礼雄

山田博也

2014年11月

¹ 本稿は、2014年12月13日、12月14日に開催される、ISFJ日本政策学生会議「政策フォーラム2014」のために作成したものである。本稿の作成にあたっては、直井道生教授（慶應義塾大学）をはじめ、多くの方々から有益且つ熱心なコメントを頂戴した。ここに記して感謝の意を表したい。しかしながら、本稿にあり得る誤り、主張の一切の責任はいうまでもなく筆者たち個人に帰するものである。

要約

日本において 1995 年には 2 店舗しかなかったアウトレットモールが、2013 年には 38 店舗に増加した。それから現在は北陸エリア初のアウトレットパークとして、「(仮称) 三井アウトレットパーク北陸小矢部」の 2015 年度オープンに向けて工事が進められている。今後も日本ではアウトレットモールが増えていくことが考えられる。現在アウトレットモール開業ブームである日本でアウトレットモール開業の効果について分析することは意義があると私たちは考えた。

アウトレットモールは大型商業施設であるがイオンなど他のものとは性質が異なる。イオンはそのイオンの店舗が立地する周辺地域の住民を顧客としてターゲットとしているが、アウトレットモールは観光地に行くついでにアウトレットモールに寄る人たちやそのアウトレットモール自体が観光地のようになって顧客を集めている。つまりアウトレットは遠くから来る顧客をターゲットとしているのである。そしてアウトレットモールが開業すると、客が乗用車によって来店した場合は交通渋滞が予想される、また開業した周辺地域の小売店が顧客をアウトレットモールに奪われ売上が下がってしまうなどのマイナス面、その一方でアウトレットモールは広大な敷地を要するため固定資産税が増え地域の歳入が上がる、またアウトレットモールがあるということによって所在地域の地価が上がるということ、それから新たな雇用の創出にもつながると考えられる。そこで本稿では仮説を「アウトレットモールの開業は、その地区における住宅地平均地価、商業地最高地価、雇用(総数、卸売業・小売業、飲食業・宿泊サービス業)、固定資産税に、正の影響を与える。」と立てて分析を行う。

分析方法は DID 法である。アウトレットモール所在市区町村とその隣の市区町村のデータを集めて横軸に年度、縦軸にそれぞれの変数をとったグラフを作成する。比較対象とする所在市区町村の隣の市区町村は人口が最も所在市区町村に近いものとした。そして作成したグラフのアウトレットモール開業前と開業後ではグラフがどのように推移しているのかを見てアウトレットモール開業の効果进行分析する。比較する変数は(1)住宅地平均地価、(2)商業地最高地価、(3)職業別人口 サービス職業従事者、(4)固定資産税である。分析の詳細な結果は第 3 章で述べる。

本稿の先行研究として 1 つ目に **GEORGEANNE M. ARTZ AND KENNETH E. STONE**

“**ANALYZING THE IMPACT OF WAL-MART SUPERCENTERS ON LOCAL FOOD STORE SALES**” が挙げられる。この論文では北米の大型商業施設である Wal-Mart に焦点を当てている。ミシシッピ州における食料品店の売上が Wal-Mart 開業によりどのような影響を受けるのかを DID 法を用いて分析している。結果は Wal-Mart 開業は食料品店の売上を下げるというものであった。Wal-Mart とは一言で表すと巨大スーパーマーケットのようなものであるから地域の食料品店の顧客を奪ったのだと考えられる。Wal-Mart は所在地域周辺の住民を顧客としてターゲットとしているが、本稿で議論するアウトレットモールは遠くから来る客をターゲットとしているためその違いを議論できるという点で意義があるのである。

本稿の先行研究として 2 つ目に **松浦寿幸&元橋一之「大規模小売店の参入・退出と中心市街地の再生」**「**経済産業統計研究**」**経済産業統計協会** が挙げられる。この研究は大規模店の参入・退出や公共施設の有無が中小小売店の売上の与える影響について定量的な分析を行ったものである。中小小売店の売上の影響には乗用車保有台数が関係しているということが述べられている。アウトレットモールは乗用車で来店する客もターゲットとしているため本稿とつながりがあるといえる。

第 3 章において分析結果とその考察を行う。(1)住宅地平均地価においては三井アウトレットパークジャズドリーム長島の所在市区町村である三重県桑名市で正の効果が見られた。関東圏

の店舗は都心からのアクセスもいいためわざわざ店舗の近くに住む必要がないからだと考えられる。(2)商業地最高地価においては三井アウトレットパーク幕張の所在市区町村である千葉市美浜区で正の効果が見られた。千葉市は政令指定都市であるが分析対象であるアウトレットモールがある横浜・仙台・神戸と比べると人口規模は小さいことがその要因と考えられる。(3)サービス職業従事者においては大きな変化は見られなかった。(4)固定資産税においては(1)住宅地平均地価と同様に三井アウトレットパークジャズドリーム長島の所在市区町村である三重県桑名市において正の効果が見られた。それぞれの変数について第3章において具体的な議論をグラフを用いて行う。

第3章で得られた分析結果とその考察より

「政令指定都市のように規模が大きくなり、付近にある程度の規模の大型商業施設がないような地方自治体は、積極的にアウトレットモールの開発を誘致すべきである。その上で、その地方の実態に見合ったモールの規模を調整すべきである。」
という政策提言を行うことができる。

(キーワード：アウトレットモール開業、地価、雇用)

目次

はじめに

第1章 仮説・分析手法について

第1節（1. 1）仮説

第2節（1. 2）分析方法

第2章 先行研究

第1節（1. 1）先行研究の説明

第2節（1. 2）本稿の位置づけ

第3章 分析結果・考察

第1節（1. 1）データについて

第2節（1. 2）分析結果と考察

第4章 政策提言

第1節（1. 1）分析結果を受けて

第2節（1. 2）政策提言

先行論文・参考文献・データ出典

はじめに

本研究は、都市近郊部・あるいは郊外部における大型商業施設の建設・開業が、その地域に対して経済的にどのような影響を与えるか、また、その影響の裏にある要因が何であるかを分析し、政策提言に繋げることを目的とするものである。ここで言う大型商業施設とはショッピングセンターと同義であり、ショッピングセンターの形態はデパートストア・総合スーパー・主に食料品を提供するスーパーマーケットなど複数にわたるが、その中でも本論文ではディスカウントストアのひとつである、「アウトレットモール」に焦点を当てて研究を進めることにした。

研究を進めるにあたって軸となる仮説は、以下の通りである。

「アウトレットモールの開業は、その地区における住宅地平均地価、商業地最高地価、雇用（総数、卸売業・小売業、飲食業・宿泊サービス業）、固定資産税に、正の影響を与える。」この仮説に行き着いた背景等は、第1章の仮説・分析手法について、において詳しく述べる。

そもそも「アウトレット」や「アウトレットモール」の具体的な定義は、どのようなものだろうか。一般社団法人・日本ショッピングセンター協会のホームページによると、

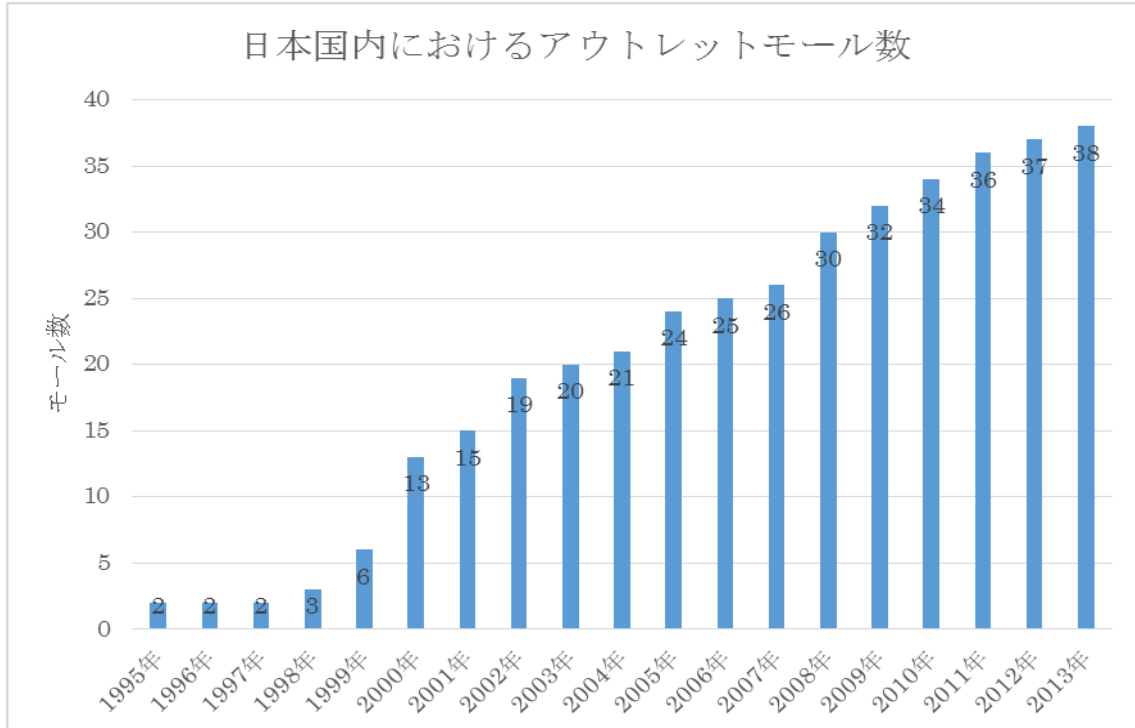
「アウトレットストア。サンプル品、型落ち品、B級商品、過剰生産品などを低価格で販売する店。アウトレットとは「出口」や「はけ口」、「販路」などを意味する言葉で、もともとはメーカーや製造機能を持つ専門店が、季節外品、傷物や規格外品など自社製品の在庫処分のために設置したもの。アウトレットストアが集積されたショッピングセンターをアウトレットモールという」とあった。

（一般社団法人 日本ショッピングセンター協会ホームページ「アウトレットモール一覧」
<http://www.jcsc.or.jp/data/outlet/popup/outletmall.html> より）

また、アウトレットモールそれ自体の定義も同じウェブサイトに掲載されており、

「メーカーが季節外商品や旧商品、難あり商品やデッドストックなどの処分を目的として運営している直営店（アウトレット）で構成されるディスカウント型ショッピングセンター。ブランドや店舗のイメージを損なうことなく在庫品を処分するための施設。」とあった。

アウトレットの店舗が日本に初めて登場したのが1993年のことであり、アウトレットモールに関しては、1995年の三井アウトレットパーク大阪鶴見の開業を皮切りに、2000年代から現在にかけて大型アウトレットモールの開発が相次ぎ、2014年10月現在では全国で38のアウトレットモールが営業している。モール数の推移は下記のグラフに示した通りである。他のショッピングセンターの形態と比較すると、きわめて新しい部類であるため、人々の関心も年々大きくなりつつあると予想できる。現在は北陸エリア初のアウトレットパークとして、「（仮称）三井アウトレットパーク北陸小矢部」の2015年度オープンに向けて工事が進められているが、下記のグラフからも読み取れるように、今後もアウトレットパークは増加傾向にあると考えられる。



出所：一般社団法人 日本ショッピングセンター協会ホームページ「アウトレットモール一覧」 (<http://www.jcsc.or.jp/data/outlet/popup/outletmall.html>) に基づき筆者作成

アウトレットが開業することによって、例えば、その地域の周辺の雇用が上昇したり、アウトレットへのアクセスを追求することによって周辺地域の交通網が改善されたりすることは容易に想像できる。あるいは観光産業などがあまり発達しておらず、遠方の人がかかるようなインセンティブが無いような地域にアウトレットのような大規模商業施設が開業することは、当該地域の大きな活性化に結び付くこともあり得るだろう。

上記のようなプラス面も考えられる一方で、アウトレットモールはショッピングセンターの形態の中でも比較的広大な敷地を必要とするため、維持費用も相当なものであると考えられる。また、交通手段として車が最も便利なアウトレットの場合、休日を中心に交通渋滞などの原因にもなり得る。例えばこれらのようなマイナス面もある上に、すべてのアウトレットモールが一律に成功している訳ではなく、開業しても地価や雇用に影響がない、あるいは開業直後は正の影響があっても数年後には地下・雇用が落ち込んでいるものもあるはずである。仮にこのようなアウトレットの事例を失敗例と呼ぶとすると、失敗例はその地域においての外部不経済をもたらす要因にもなり得る。このような問題意識の元で、成功例と失敗例と比較して、その違いは何であるかを見て成功する要因を考察し、今後も増え続けると予想されるアウトレットの開発において、成功する確率をなるべく高くするような政策提言に繋げようとするため、アウトレットを分析の対象とした。

また、アウトレットを分析の対象の中心とする論文は、日本においてはまだほとんどないことも、理由のひとつである。

本稿の流れは以下の通りである。第1章の仮説・分析手法について、では、我々の研究における仮説、またその仮説を検証するための手法に関して、詳細に説明する。第2章の先行研究では、研究を進めるにあたって参考にした複数の先行研究をまとめる。第3章の分析・考察では、実際に分析をした上での結果、またその結果から考えられる考察を、第4章の政策提言で、分析・考察から得られた、成功するアウトレット開発に結び付けるための政策を提言する。

第1章 仮説・分析手法について

第1節 仮説

本研究を進めるにあたっての仮説は、「はじめに」でもあらわした通り、

「アウトレットモールの開業は、その地区における住宅地平均地価、商業地最高地価、雇用（総数、卸売業・小売業、飲食業・宿泊サービス業）、固定資産税に、正の影響を与える。」

というものである。

《仮説の背景》

「はじめに」でも記した通り、アウトレット開業によるプラス面・マイナス面はそれぞれ複数考えられ得るが、そのプラス・マイナス両面を併せて考慮したうえで、プラス面として表れる部分として、雇用・地価を分析の指標として選択した。

まず雇用に関して。分析対象とした7つのアウトレットモール（後ほど詳しく述べる）の店舗数を足し合わせて平均をとると、約138店舗であった。ひとつの店舗につきスタッフが5人必要だと仮定すると、店舗スタッフだけでも690人の雇用枠が新しく生まれることになる。また、例えば駐車場の整理員・インフォメーションセンターにおける案内人・清掃員なども必要であるから、店舗スタッフに加えてある程度の人数を必要とするであろう。たとえ開業によって、当該地域の元々の雇用が失われたとしても、それをはるかに上回る雇用が生まれるだろうという予想のもとで、分析の指標として選んだ。職業別人口サービス職業従事者を雇用としてみなしている。

次に地価に関して述べる。経済学において、地価はその土地の収益性を測る指標として用いられる。収益率が高い土地においては、多くの企業が利益を得るインセンティブのもと、購入あるいは出店しようとするので、土地需要が高まり、地価が上がる。つまり、アウトレットの開業によってその地域の地価が上がるということは、アウトレットの収益率が高く、その分多くの消費を生む、ということである。また、住宅地平均地価を採用したが、これはアウトレット開業によって周辺が整備され、住みよい街になるのではないか・アウトレットに頻繁に通えるようにするために周辺地域に住もうと考える人が増えるのではないか、などという予想のもとでのことである。

最後に、固定資産税については、アウトレットモールのような大規模商業施設が開業することにより、歳入のうち固定資産税が増えるのではないかと考えられるため、変数として導入した。

分析対象としたアウトレットモールは、以下の7つである。

※括弧内はモールの所在地と開業年月

- ・三井アウトレットパーク横浜ベイサイド（横浜市金沢区、1998年9月）
- ・三井アウトレットパークマリンピア神戸（神戸市垂水区、1999年10月）
- ・三井アウトレットパーク多摩南大沢（東京都八王子市、2000年9月）
- ・三井アウトレットパーク幕張（千葉市美浜区、2000年10月）
- ・三井アウトレットパークジャズドリーム長島（三重県桑名市、2002年3月）
- ・三井アウトレットパーク入間（埼玉県入間市、2008年4月）
- ・三井アウトレットパーク仙台港（仙台市宮城野区、2008年9月）

第2節 分析手法

上記の仮説を分析するために、本研究ではシンプルな「DID 法」を用いた。DID とは「Difference-in-Differences」の頭文字をとったものであり、日本語では「差分の差分」などと訳される。現実の社会では、さまざまな政策が実施されており、その影響の評価は社会科学における重要な分析対象となっているが、DID は政策評価の方法としてはよく使用される手法である。

《DID 法とは?》

ある2つの、性質の似通った集団があり（ここでは仮に A・B とする）、どちらかの集団（ここではA）にある処置をすることにする。処置前の時点 t_1 と処置後の時点 t_2 におけるAの数値に変化があれば、処置がその変化の要因となっているか、そのほかの要因が働いたかのどちらかである。ここでは、処置の効果だけを取り出して見たいので、Aと似通った集団であるBにおいても t_1 と t_2 の前後比較をし、AとBそれぞれの前後比較の差をとって、処置の効果だけを測る。これがDID法であり、「差分の差分」と呼ばれる所以である。

なお、Aのように処置を施す集団を「トリートメント・グループ（処置群）」、Bのように比較対照としての集団を「コントロール・グループ（対照群）」と通常呼ばれる。

では、本稿におけるDID法について、具体的に議論する。

アウトレットの開業が、その地域（市町村）の雇用・地価(y)に与える影響を評価するケースである。アウトレットが開業する地域がトリートメント・グループである。単純化のために、アウトレット開業前を $t=1$ 、開業後を $t=2$ と表記し、各時点におけるトリートメント・グループの雇用・地価 y_t^T ($t=1, 2$) が、次のようにあらわされるものとする。

$$\begin{aligned} y_1^T &= \mu^T + \phi_1 (\text{アウトレット開業前}) \\ y_2^T &= \mu^T + \phi_2 + \delta (\text{アウトレット開業後}) \end{aligned} \quad \dots(1.1)$$

(1.1) 式は、トリートメント・グループの地価・雇用は、グループ固有の要因 μ^T 、時点固有の要因 ϕ_1 、およびアウトレット開業後にのみあらわれる開業の効果 δ の三者に分解可能であることを意味している。

政策効果の評価のためにしばしば利用される方法は、トリートメント・グループの雇用・地価を、開業の前後で比較するというものである。

$$\Delta y^T \equiv y_2^T - y_1^T = \delta + (\phi_2 - \phi_1) \quad \dots(1.2)$$

(1.2) 式の指標は、Before-After comparison（前後比較）と呼ばれ、 $\phi_1 = \phi_2$ であれば、アウトレット開業の真の効果 δ を正確に測定可能である。しかしながら、 $\phi_1 \neq \phi_2$ である場合は、(1.2) 式はプログラムの影響を誤ってとらえることになる。つまり、アウトレットの開業ではなく何か他の要因によって地価が上昇・雇用が増加した可能性は排除しきれない。

そこで、(1.1) 式であらわされるトリートメント・グループに加え、アウトレットが開業する地域と、人口規模や地理的要因が似通っている地域をコントロール・グループとす

る。無論、このコントロール・グループはアウトレット開業による影響を受けないことが想定される。すると、(1.1) 式に対応するコントロール・グループの地価・雇用は、次のように表すことができる。

$$\begin{aligned} y_1^c &= \mu^c + \phi_1(\text{アウトレット開業前}) \\ y_2^c &= \mu^c + \phi_2(\text{アウトレット開業後}) \end{aligned} \quad \dots(1.3)$$

ここで重要な点は、グループ固有の要因の大きさは、(1) トリートメント・グループとコントロール・グループで異なってもよいということと($\mu_T \neq \mu_C$)、(2) コントロール・グループに関してはアウトレット開業の影響がないので、 $\delta = 0$ であること、の二点である。また、時点固有の要因については、両グループで共通であることが仮定される。

このとき、(1.2) 式に対応する前後比較は、

$$\Delta y^c \equiv y_2^c - y_1^c = (\phi_2 - \phi_1) \quad \dots(1.4)$$

で表される。DID (差分の差分) 推定量とは、それぞれのグループの実施前後の差分である(1.2) 式と(1.4) 式について、さらに差分を取ったもので、

$$\Delta y^T - \Delta y^c = [\delta + (\phi_2 - \phi_1)] - (\phi_2 - \phi_1) = \delta$$

であらわされる。時点固有の要因が両グループで共通している場合、差分の差分を取ることで、純粋にアウトレット開業による効果を抽出することが可能になる。

DID 法の推定には、必ずしもパネルデータが必要というわけではない。トリートメント・グループとコントロール・グループを明示的に定義できるのであれば、実施前後の 2 時点におけるクロスセクションデータがあればよいことになる。ただし、パネルデータを用いることで、後述する固定効果推定量や変量効果推定量といった、パネルデータ特有の分析手法を活用することが可能となり、より精密な分析が可能となる。

第2章 先行研究

第1節 先行研究の説明

本章では先行研究がどのように行われているかを示す。第2節では、先行研究と本稿の差異に着目した本稿の位置づけについて考察する。

先行研究として、以下の論文を参考にした。

・ **GEORGEANNE M. ARTZ AND KENNETH E. STONE**

“ANALYZING THE IMPACT OF WAL-MART SUPERCENTERS ON LOCAL FOOD STORE SALES” *Journal of Urban Economics* Vol.63 2008 pp405~430

《概要》

Supermarket News(2008)によると、アメリカの食料品店の売上は上位5店が40%近く占めている。その売り上げ1位がWal-Martであり、2006年1月31日にはWal-Martは1980のSupercenterを展開している。SupercenterとはWal-Martの最新の店舗の形態であり、全食料雑貨店が扱う品を含む部門を含む、50部門で形成される。面積は平均すると187000平方フィートである。2005年のWal-Martの食料品の売り上げのシェアは全体の15%~20%にのぼる。食料雑貨店(grocery store)の売上の25%~30%は紙製品・健康美容品・掃除用のサプライ品である。Supercenterは総合食料雑貨店であり周辺地域の食料品店の売り上げに大きな影響を与える。

《行っている分析》

ミシシッピ州におけるSupercenter開業後の食料品店の売り上げの変化を分析する。他の多くの州と違いミシシッピ州ではすべての食料品の売り上げが売上税に課税される。従って、全ての食料品の売り上げを計上することが可能である。Supercenterでの食料品の売り上げは食料雑貨品のカテゴリーではなく一般のカテゴリーとして扱われる、これにより流通の変化を調べることができる。

《分析手法》

DID(difference-in-differences)法を用いて、Supercenterが地域の食料品店の売り上げの変化にどれだけ影響を与えるのかを分析している。DID法におけるトリートメント・グループとして、host counties(Supercenterが開業した郡)のSupercenter開業前と開業後の結果を比較する。同様にnon host counties(Supercenterが開業していない郡)も、コントロール・グループとして分析し、両者の前後比較の差をとって、Supercenterが地域の食料品店の売り上げの変化に与える影響だけを取り出して分析している。

《データ》

1990年~2005年までミシシッピ州では82郡すべての郡において、売り上げ税のデータには食料と飲料のデータが入る。ミシシッピ州によると食料飲料品のカテゴリーは食料雑貨店だけでなくレストランやバーなどの飲食店も入る。この論文以前の研究ではWal-Martのできた群でのレストランの売り上げはWal-Martの開業後に増えるということが示された。レストランの売り上げは増加するが、食料品店の売り上げは減少するというのである。この論文では、飲食店の数を考慮しながらレストランの成長を分析している。以下、分析の結果である。non host county(Supercenterが開業していない郡)はSupercenterが開業していない群であり、host county(Supercenterが開業した郡)はSupercenterが開業した群を表す。グラフはこれらの郡における食料飲料品の成長率を表したものである。

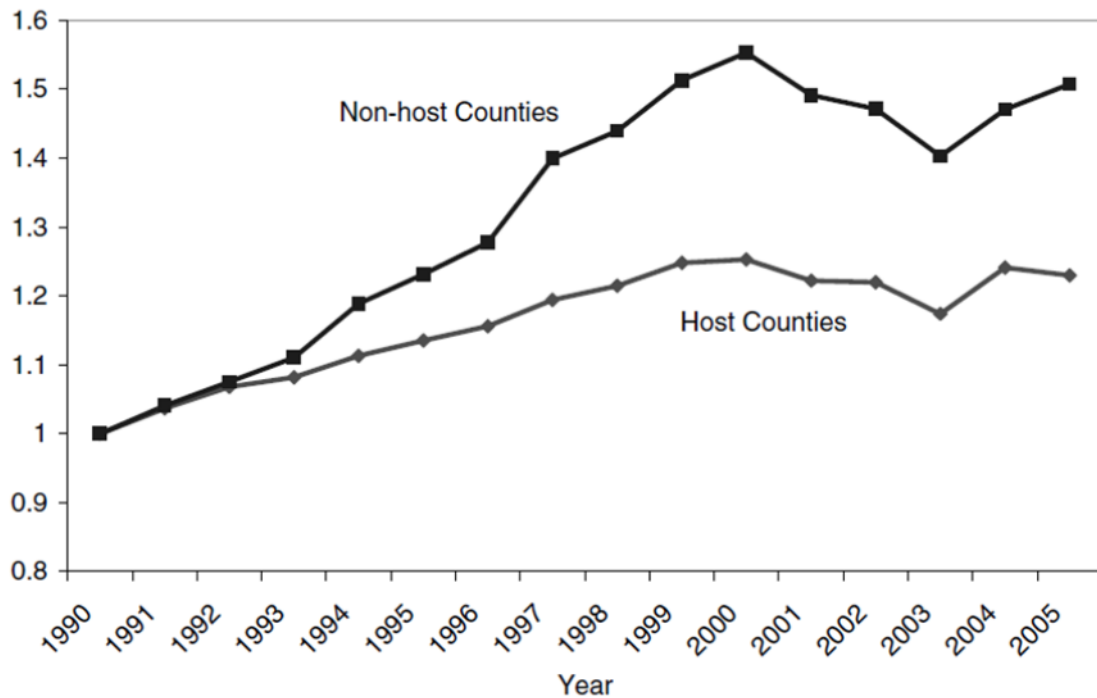


Figure 1. Per capita food and beverage sales ratios (indexed to 1990) by county type

出所：GEORGEANNE M. ARTZ AND KENNETH E. STONE

“ANALYZING THE IMPACT OF WAL-MART SUPERCENTERS ON LOCAL FOOD STORE SALES”より抜粋

2005年に注目すると、non host county(Supercenterが開業していない郡)では約50%上昇、host county(Supercenterが開業した郡)では25%上昇しているのがわかる。一方で、小売店の売り上げに影響する2大要因である人口と所得はnon host county(Supercenterが開業していない郡)の方が低いという結果になった。

・松浦寿幸&元橋一之「大規模小売店の参入・退出と中心市街地の再生」 「経済産業統計研究」 経済産業統計協会 Vol.35 No.3 2006 pp23～38

松浦・元橋(2006)によると、本論文は商業統計調査等のメッシュデータを用いて大規模店の参入・退出や公共施設の有無が中小小売店の売上の与える影響について定量的な分析を行ったものである。その結果、大規模店の参入(退出)は、当該地域の「商業の活性化」に対して正(負)の影響があるが、この効果は大規模小売店の参入撤退に伴う中小小売店の参入撤退によるところが大きく、1997年以前から操業している中小小売店(既存店)の販売変化率に対する影響は限定的であった。さらに、モータリゼーションの進展している都市とそうでない都市にサンプルを分割して分析したところ、世帯あたり乗用車保有台数が低い都市では、大規模店参入が既存店の販売変化率にプラスの影響を及ぼすことが示されたが、同指標が高い都市では、そのような効果は見られなかった。同様に、公共施設の存在も全店舗の販売変化率と正の相関関係があるものの、既存店の販売額変化率に限定すると、世帯あたり乗用車保有台数が低い都市では、公共施設の存在と販売変化率の間に正の相関関係があることが示されたが、世帯あたり乗用車保有台数が高い都市では、その関係は弱いものであった。これらの結果から、モータリゼーションが進展している地域では、中心市街地に大規模店が新規に立地したり公共施設がつけられたりしても、市街地中心部の交通渋滞や駐車場不足の問題があるため、郊外に流出した顧客を取り戻すことはきわめて困難であると予想される、とのことである。

第2節 本稿の位置づけ

“ANALYZING THE IMPACT OF WAL-MART SUPERCENTERS ON LOCAL FOOD STORE SALES”では上記の研究が行われていた。この先行研究で用いられていた DID 法を使った分析を、アウトレットモールが対象である本稿に適用できる。すなわち、アウトレットモールの開業前後の、その地域の売り上げ、雇用、地価の変化を分析する際に DID 分析を用いることにした。一方で、先行研究と本稿の差異も考えられる。Wal-Mart はアメリカで最大手の地域密着型のスーパーマーケットであり、比較的人口の多い場所に立地する。一方、日本のアウトレットモールは本来高価な商品を安価で提供することから生まれる取引先小売店との競争に配慮して、繁華街を避け、地価の安く、比較的人口の少ない郊外に立地するケースが多い。この差異は、本稿の本質的な部分には影響しない。以上を踏まえた上でまとめると、本稿ではアウトレットモールの開業が周辺地価・雇用・固定資産税にどのように影響を与えるかということに興味がある。この先行研究は、大規模小売店が周辺地域に与える影響分析している点・そして DID 法を用いている点で本稿と共通する点がある。一方で、日本のアウトレットモールについて同様の分析を行った論文は新しく、この先行研究を応用するという意味でこの先行研究は本稿の先行研究になりうる。

「大規模小売店の参入・退出と中心市街地の再生」における分析によると、モータリゼーションの進んでいない地域、即ち生活必需品としての自動車の普及が進んでいない地域では大規模小売店の参入・退出は周辺地域に存在する既存の小売店の販売変化率にプラスの影響をもたらすことがわかった。しかし一方でモータリゼーションの進んだ地域、即ち自動車の普及が進んだ地域では交通渋滞や駐車場不足が原因で、大規模小売店の参入・退出の影響は小さいことがわかった。

さて、この先行研究は交通面等を考慮に入れた中心市街地における大規模小売店の参入・退出についての分析であった。これはアウトレットモールの参入を扱う本稿と一部共通しているといえる。しかし本稿で扱うアウトレットモールはいずれも中心市街地ではなく郊外に位置しており、その差異がどのような影響を与えるか分析していく。

第3章 分析結果・考察

第1節 データについて

本稿では1990年から2013年までのデータを可能な限り集めて分析を行う。第1章でも述べたとおり地価、雇用、そして固定資産税のデータを集め分析の対象とする。以下の表は変数とデータの出所をまとめたものである。データの具体的な内容は第2節でそれぞれの結果を考察する際に述べる。

表 1: 各変数名とその出所

変数	出所
住宅地平均地価	国土交通省地価公示・都道府県地価調査
商業地最高地価	国土交通省地価公示・都道府県地価調査
職業別人口 サービス職業従事者	『国勢調査報告』各年版(総務省統計局)
固定資産税	日本経済新聞社・日本経済新聞デジタルメディア

比較対象とする市区町村はアウトレット所在市区町村とその隣に位置する市区町村の中で最も人口が所在市区町村に近いものとする。以下の表にアウトレット所在市区町村と比較対象とする市区町村についてまとめた。

表 2: 分析対象の店舗名と比較対象の市町村一覧

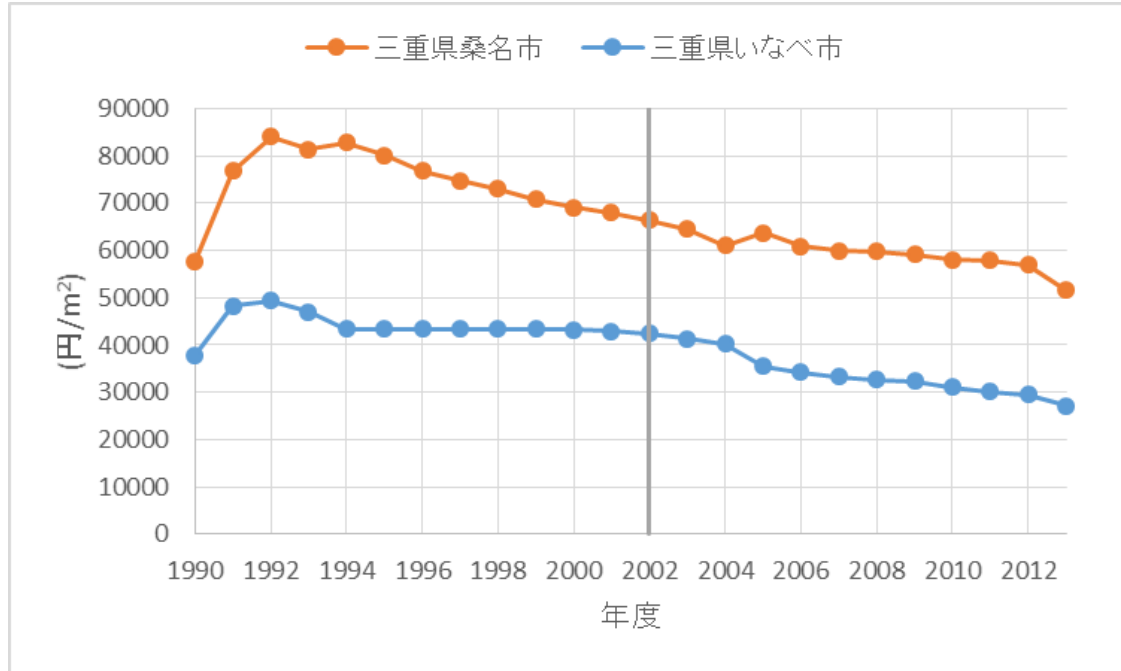
アウトレット店舗名(開業年月)	アウトレット所在市区町村	比較対象とする市区町村
三井アウトレットパーク横浜ベイサイド(1998年9月)	横浜市金沢区	横浜市港南区
三井アウトレットパークマリンピア神戸(1999年10月)	神戸市垂水区	神戸市西区
三井アウトレットパーク多摩南大沢(2000年9月)	東京都八王子市	東京都町田市
三井アウトレットパーク幕張(2000年10月)	千葉市美浜区	千葉市稲毛区
三井アウトレットパークジャズドリーム長島(2002年3月)	三重県桑名市	三重県いなべ市
三井アウトレットパーク入間(2008年4月)	埼玉県入間市	埼玉県狭山市
三井アウトレットパーク仙台港(2008年9月)	仙台市宮城野区	仙台市泉区

第2節 分析結果と考察

(1) 住宅地平均地価

分析対象とする全地域で 1990 年度から 2013 年度のデータを入手できた。本節で用いる分析対象とする変数のグラフはオレンジ色の系列がアウトレット所在市区町村、青色の系列が比較対象となる所在市区町村の隣の市区町村、グレー色の縦棒がアウトレットの開業年度を表す。

図 1: MOP ジャズドリーム長島周辺地域の住宅地平均地価

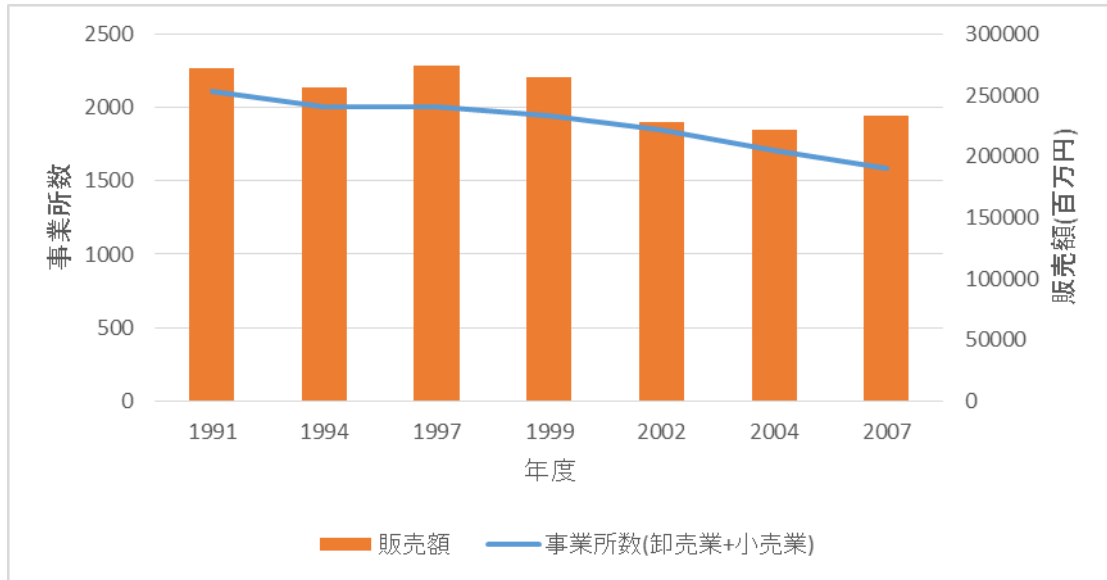


出所：国土交通省地価公示・都道府県地価調査(1990-2013)より筆者作成

図 1 を見るとアウトレット開業前のグラフの推移は非常に似ていることからアウトレット開業後の推移の変化を見る比較対象として適切である。それから図 1 を見るとアウトレット開業 3 年後である 2005 年に所在市区町村の地価が上がっていること、それから比較対象市区町村の地価が下がっていることがわかる。3 年後というタイミングでなぜこのような地価の変化が起きたのかを議論する。住宅地の地価が上がったということはその地域に住みたいという人が増えたということであると考えられる。つまりアウトレットモールがあるということに対して価値が見いだされたのであろう。

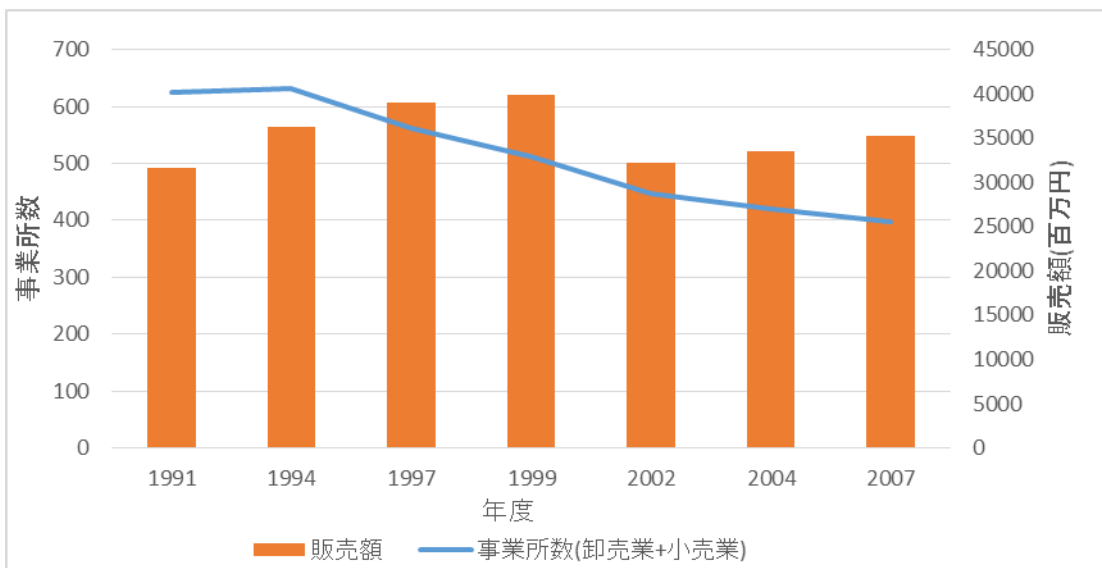
加えてアウトレット開業が周辺地域の卸売業・小売業に与える影響から焦点を当てることにする。アウトレットモール開業により周辺地域の卸売業と小売業を合計した店舗数また販売額はどのように変化したかを以下の複合グラフにまとめた。1991, 1994, 1997, 1999, 2002, 2004, 2007 年度のデータを入手することができた。データは「経済産業省 商業統計」より入手した。アウトレット所在市区町村である三重県桑名市と比較対象である三重県いなべ市それぞれについてグラフを作成した。

図 2: 三重県桑名市における卸売業と小売業を合計した販売額と事業所数の推移



出所：経済産業省 商業統計(1991-2007)より筆者作成

図 3: 三重県いなべ市における卸売業と小売業を合計した販売額と事業所数の推移



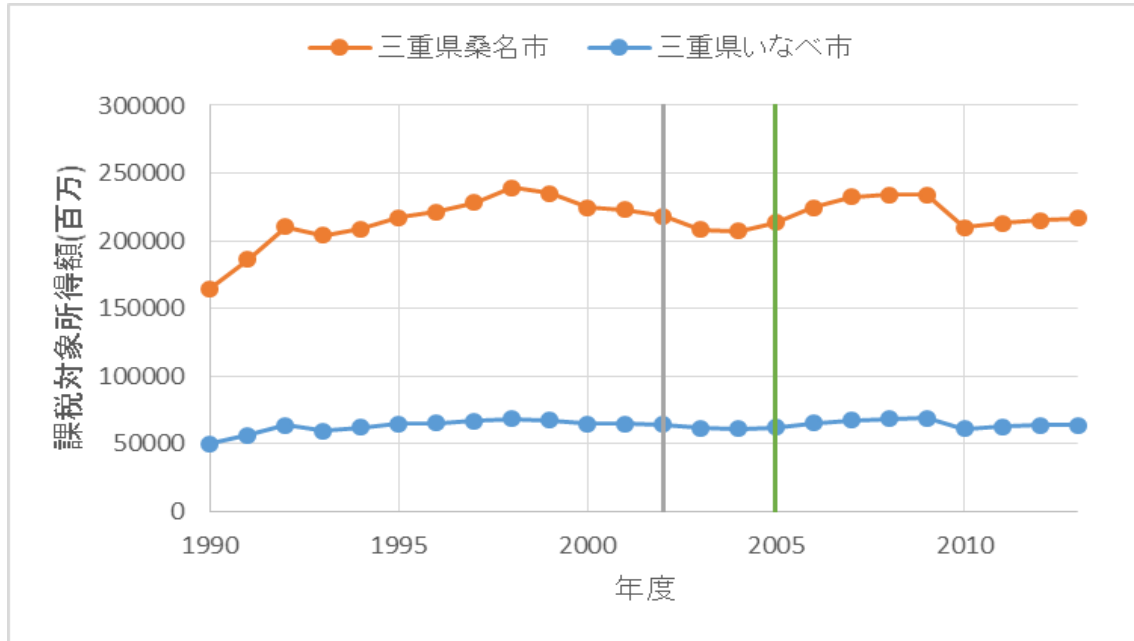
出所：経済産業省 商業統計(1991-2007)より筆者作成

図 2 と図 3 を見ると桑名市、いなべ市ともに事業所数は少なくなっているが販売額は 2004 年と 2007 年を挟んで上昇していることがわかる。それから 2002 年における販売額が下がっているのはアウトレットモール開業によりその地域の小売業・卸売業が顧客を奪われたからであると考えられる。しかしその効果は一時的なものであったと考えられる。

それから住む場所と職業が小売業・卸売業の場合に働きに行く場所が同一の市町村となる傾向が強くなったということも考えられる。

次に住宅地平均地価に影響を与えた要因を探るために三重県桑名市と三重県いなべ市の課税対象所得額に焦点を当てて議論する。純粹な所得のデータは市単位では手に入れることができなかったので課税対象所得額を用いることにした。グラフに用いた課税所得のデータは市合計のものである。なぜならばアウトレット開業の影響を個人単位ではなく市単位で観察したいからである。データは1990年から2013年まで入手できた。

図 4: MOP ジャズドリーム長島周辺の課税対象所得額の推移



出所：国土交通省地価公示・都道府県地価調査(1990-2013)より筆者作成

図 4 を見ると三重県桑名市の住宅地平均地価が上昇した 2005 年から 2009 年にかけて課税対象所得額が上昇している。課税対象所得額が上昇することは所得が増加していることにつながっている。アウトレット開業後に所得が上昇して住宅地平均地価を押し上げたということも考えられる。

ほかの店舗の周辺地域の住宅地平均地価はアウトレット所在市区町村と比較対象となる市区町村がアウトレット開業後も開業前も大きな変化はなかった。イントロで述べたようにアウトレットは遠くから来る客をターゲットとしているため住宅地の地価には影響を与えなかったのであろう。

(2) 商業地最高地価

●神戸市西区は 1997 年から 2013 年までのデータ

1996 年まで西区の商業地が国土交通省地価公示・都道府県地価調査の対象となっていないからである。いなべ市も同様である。

●千葉市美浜区・千葉市稲毛区は 1993 年から 2013 年までのデータ

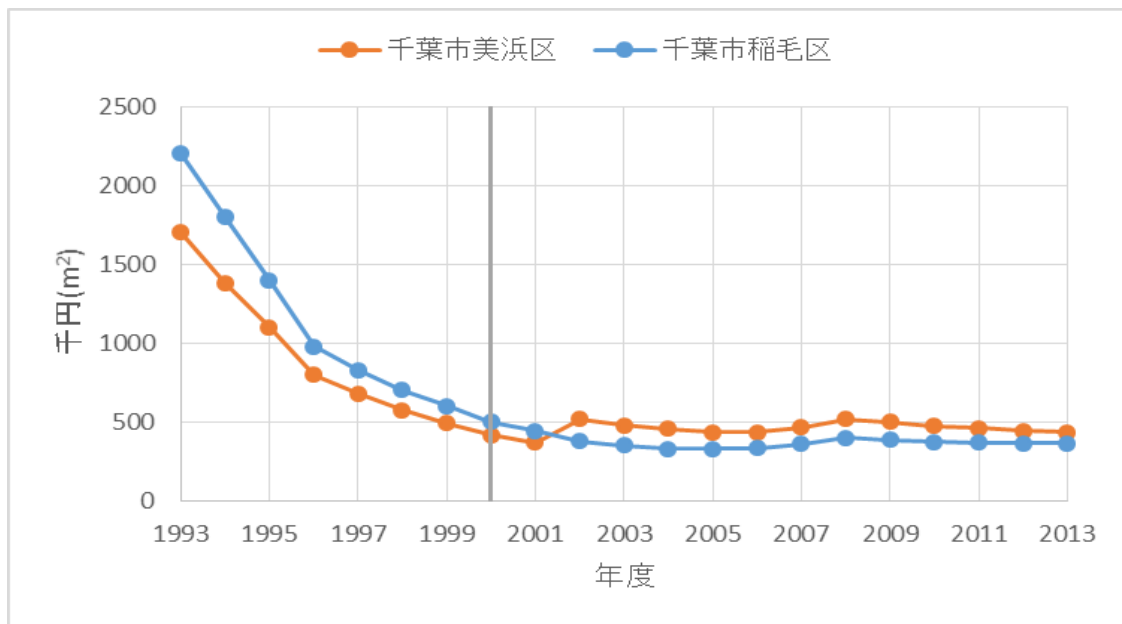
千葉市は 1992 年に政令指定都市に指定されたため 1992 年以前は区の単位の集計を行っていないから 1993 年からのデータしか入手できなかった。

●三重県いなべ市は 1995 年から 2013 年までのデータ

1994 年までいなべ市の商業地が国土交通省地価公示・都道府県地価調査の対象となっていないからである。神戸市西区と同じ理由である。

上で述べた 4 市区町村以外の分析対象となる市区町村のデータは 1990 年から 2013 年まで全年度のデータを手に入れることができた。

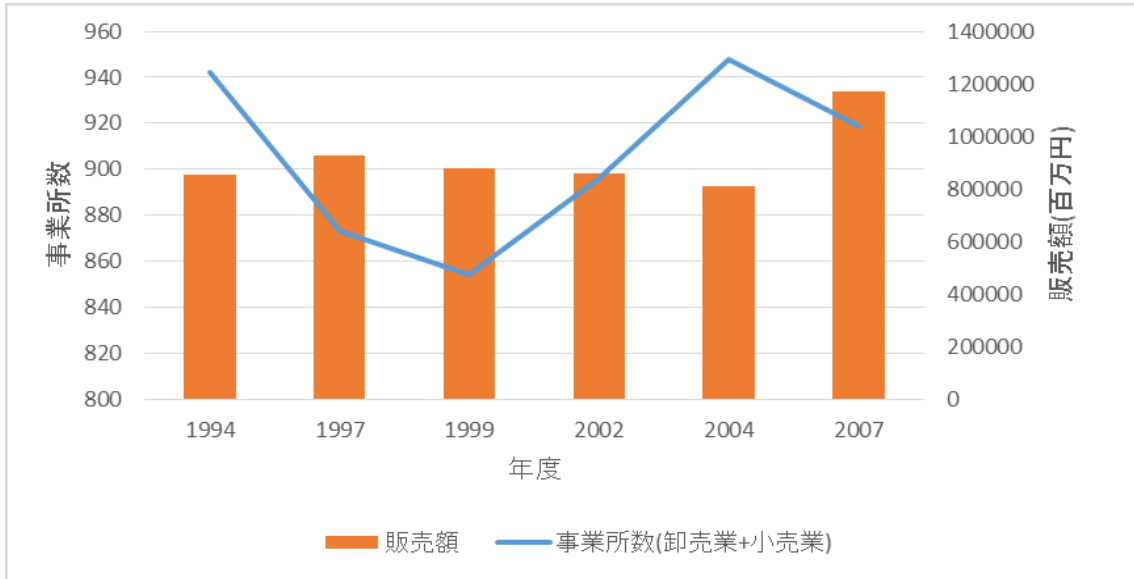
図 5: MOP 幕張周辺地域の商業地最高地価



出所：国土交通省地価公示・都道府県地価調査(1993-2013)より筆者作成

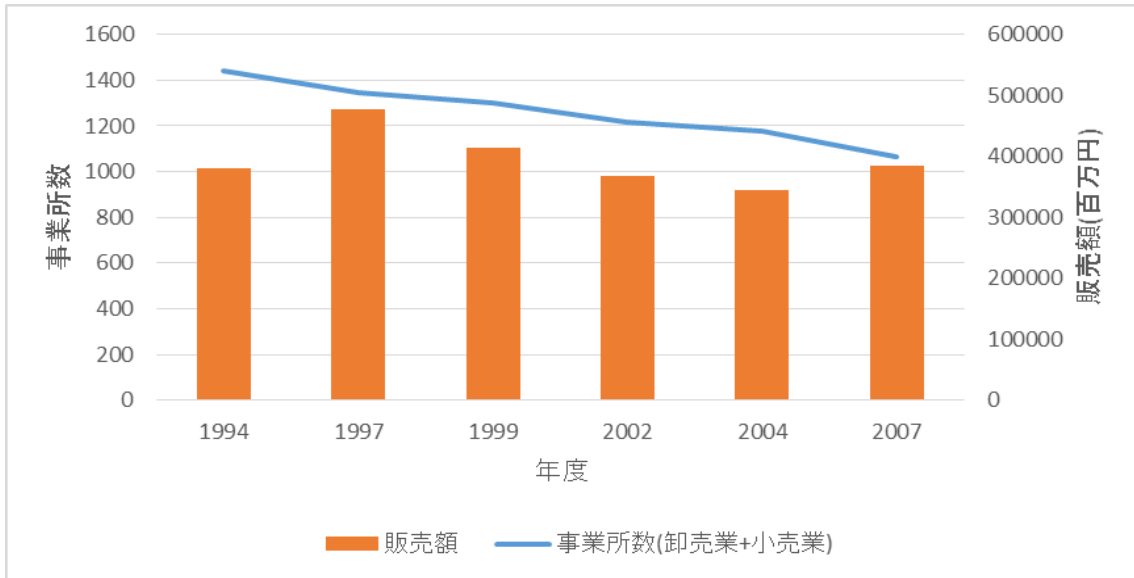
図 5 を見るとアウトレット開業 2 年後の 2002 年にそれまでは比較対象市区町村である稲毛区の地価が上だったが所在市区町村である美浜区が逆転している。そしてその後も美浜区の方が上の水準を保ったままである。その要因は何かを住宅地平均地価を分析する際と同様に卸売業・小売業の事業所数と販売額に焦点を当てて分析する。住宅地平均地価を分析する際に作成した卸売業・小売業の事業所数と販売額の複合グラフを美浜区と稲毛区のものそれぞれを作成する。データは 1994, 1997, 1999, 2002, 2004, 2007 のものが手に入った。

図 6: 千葉市美浜区における卸売業と小売業を合計した販売額と事業所数の推移



出所：経済産業省 商業統計(1994-2007)より筆者作成

図 7: 千葉市稲毛区における卸売業と小売業を合計した販売額と事業所数の推移



出所：経済産業省 商業統計(1994-2007)より筆者作成

図 6 を見ると事業所数がアウトレット開業前年である 1999 年までは減り続けている。しかしそこから 2004 年まで急上昇して 2007 年にはまた下降している。事業所数が増加したのはアウトレットモール開業により遠くから来る客が見込めるため追加的な需要を得られるからであろう。その追加的な需要を得られる分だけ商業地最高地価は上昇したのだと考えられる。そして 2004 年から 2007 年にかけて販売額も大幅に上昇している。その一方で図 7 を見ると稲毛区の実業所数は右肩下がりである。図 6、図 7 から読み取れることはアウトレットモール開業により所在市区町村の卸売業・小売業の実業所数が増加し、事業所数の増加と共に販売額も増加しているということである。つまりアウトレットモール開業が所在市区町村の卸売業・小売業に正の効果をもたらしたといえる。

そのほかの店舗の周辺地域における商業地最高地価は(1)で述べた住宅地平均地価と同様にアウトレット所在市区町村と比較対象となる市区町村がアウトレット開業後も開業前も大きな変化はなかった。商業地最高地価に変化が見られなかったということはアウトレット開業が周辺地域の需要を元々立地していた店舗から奪うこともそれらの店舗に対して追加的な需要を生んだこともなかったと考えられる。

(3) 職業別人口 サービス職業従事者

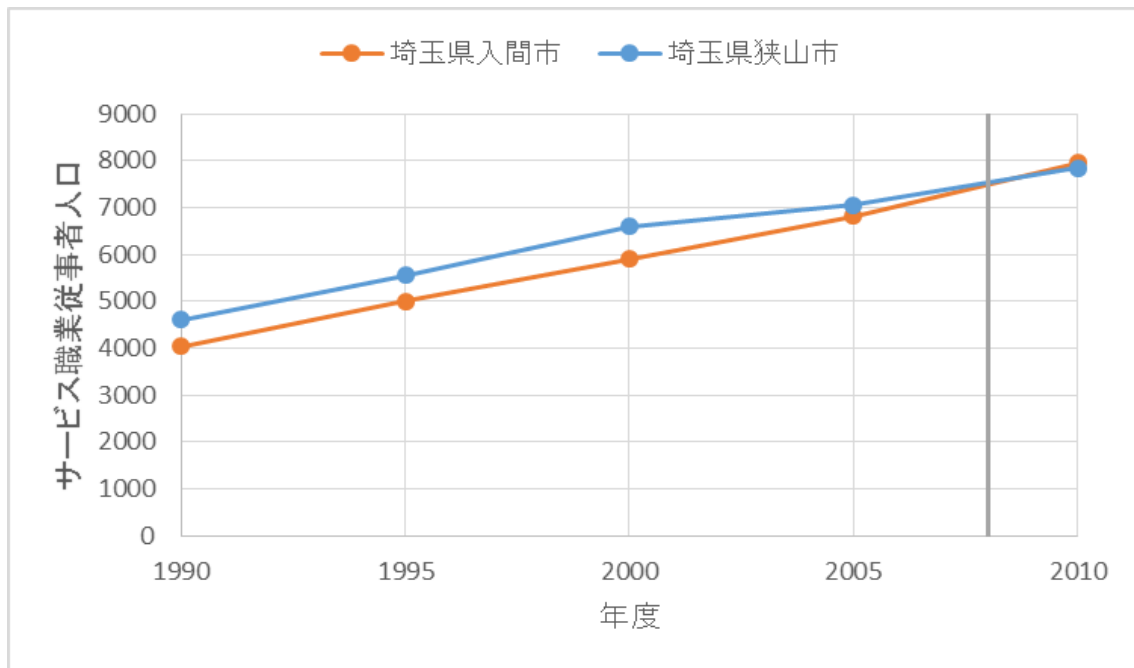
国勢調査から得られたデータのため5年ごとのデータである。

●千葉市美浜区・千葉市稲毛区は1995,2000,2005,2010年の4時点のデータ

商業地最高地価と同様に政令指定都市に指定されたのが1992年であるから1990年の区単位のデータは国勢調査の対象とならなかったからである。

千葉市美浜区・千葉市稲毛区以外の分析対象となる市区町村のデータは1990,1995,2000,2005,2010年の5時点のデータを手に入れることができた。

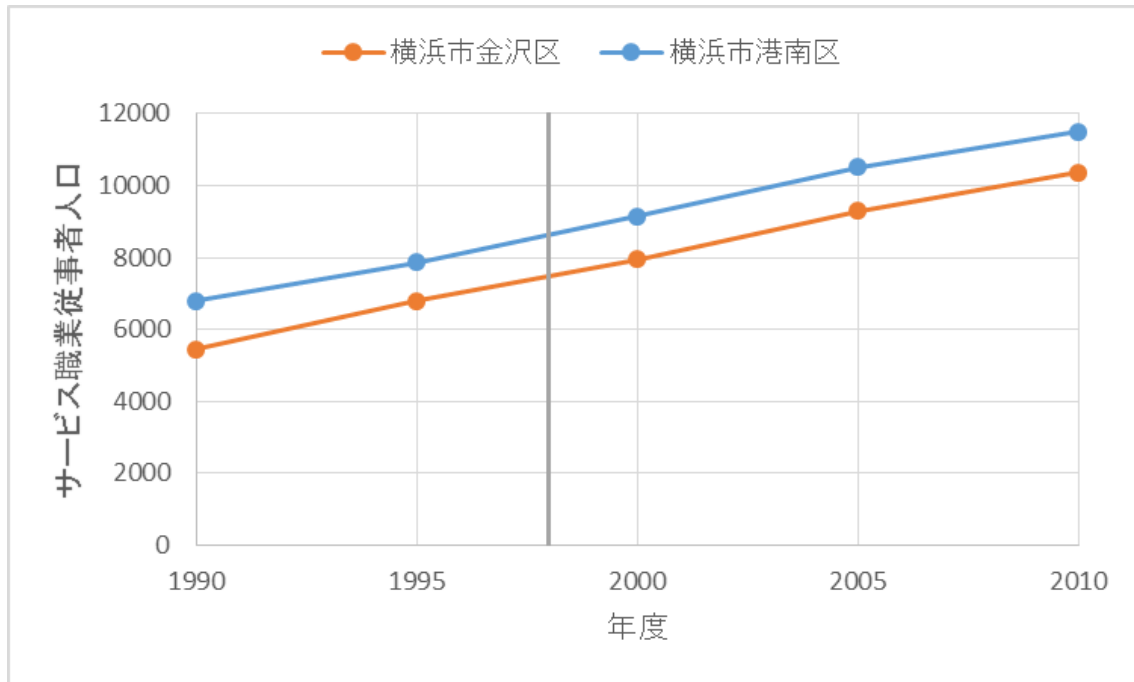
図 8: MOP 入間周辺地域のサービス職業従事者



出所：国勢調査(1990-2010)より筆者作成

図 8 を見ると比較対象である狭山市のサービス職業従事者は 2000 年から 2010 年にかけて傾きが緩くなっている。そしてアウトレット開業年である 2008 年を挟む 2005 年と 2010 年の間でサービス職業従事者人口が逆転して所在市区町村である埼玉県入間市の方が上となっている。狭山市においてアウトレット開業によりサービス業で働く人が、アウトレットがある入間市に移動したため 2000 年から 2005 年にかけて、それから 2005 年から 2010 年にかけて傾きが緩くなったということが考えられる。

図 9: MOP 横浜ベイサイド周辺地域におけるサービス職業従事者



出所：国勢調査(1990-2010)より筆者作成

図 8 より入間においてはサービス職業従事者人口が隣の狭山市よりも上になったが、ほかの店舗の周辺地域は図 9 に MOP 横浜ベイサイドのグラフを例に挙げている。図 9 を見ると所在市区町村と比較対象地域の間でほとんど平行であった。入間以外のアウトレットモール周辺地域ではアウトレットモール開業が新たな雇用を生み出さなかったと考えられる。

(4) 固定資産税

市単位のデータを手に入れることができた。

●東京都八王子市・東京都町田市は 1990 年から 2012 年までのデータ

●三重県桑名市・三重県いなべ市は 2004 年から 2012 年までのデータ

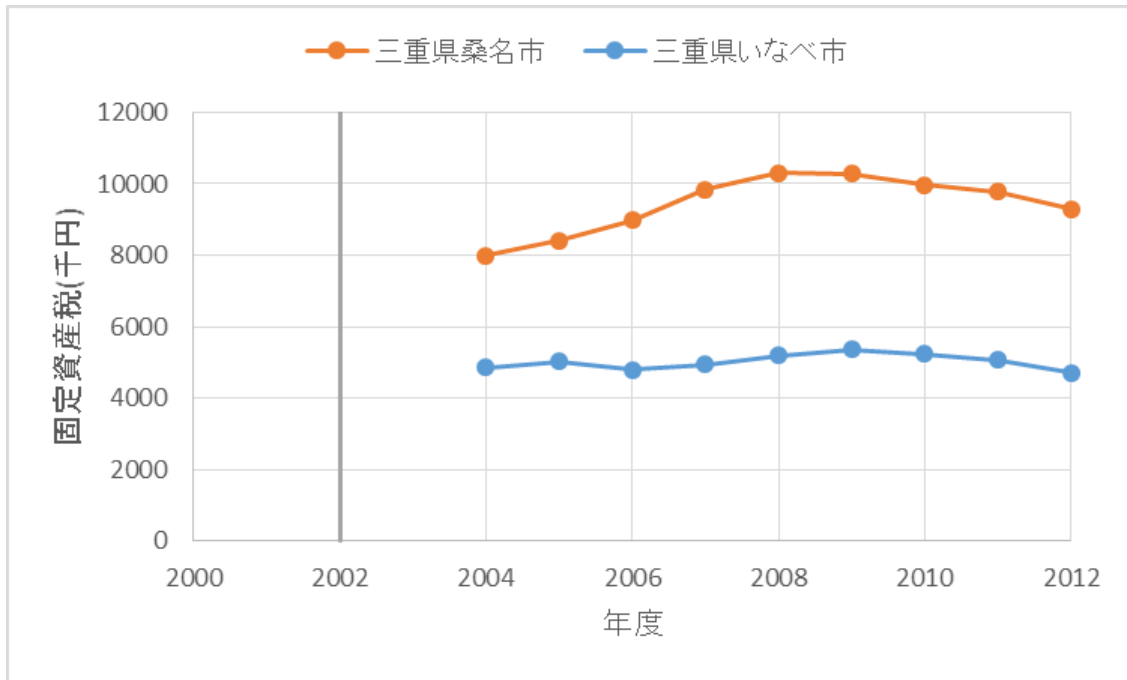
桑名市は 2004 年 12 月 6 日に桑名市、桑名郡長島町、多度町の 3 市町村が合併して生まれた市であるから 2004 年からのデータとなっている。

●埼玉県入間市・埼玉県狭山市は 1990 年から 2012 年までのデータ

を手に入れることができた。

市単位での集計しか行われていないため上に挙げた市以外のデータは入手することができなかった。

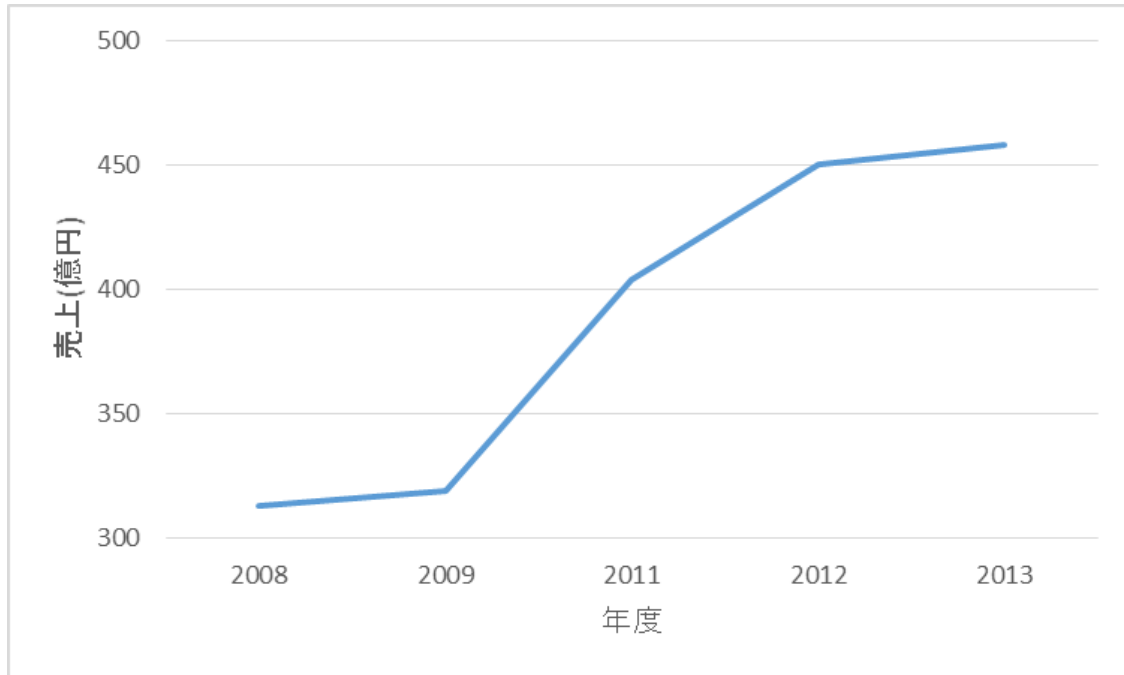
図 10: MOP ジャズドリム周辺地域の固定資産税の推移



出典: 日本経済新聞社・日本経済新聞デジタルメディアより筆者作成

アウトレット開業2年後である2004年から2008年にかけてアウトレット所在市区町村である三重県桑名市では固定資産税が右肩上がりであることがわかる。これはアウトレット開業がもたらした効果であると考えられる。その一方で比較対象である三重県いなべ市の固定資産税は大きく上下していることはない。桑名市において2008年以降の固定資産税が下がっているのは(1)住宅地平均地価において議論した図2、図3にもう一度焦点を当てて議論する。図2、図3は1994,1997,1999,2002,2004,2007年度の5時点しかないが、2007年に向かって事業所数は減少している。おそらくこのまま事業所数は減少すると考えられるため事業所数の減少に伴って固定資産税が減少した可能性もある。そして三井アウトレットパークジャズドリム長島の売上のデータも5年分だが手に入れたので売上からも焦点を当てて議論していく。2008年度と2009年度分の売上のデータは「アウトレットモール市場における主要企業実態調査2010年版」から入手し、2011年、2012年、2013年のものは「三井不動産 決算関連資料」から入手した。

図 11: MOP ジャズドリーム長島の売上



出所：「アウトレットモール市場における主要企業実態調査 2010 年版」、
三井不動産決算関連資料より筆者作成

2010 年度の売上のデータを入手することはできなかったが 5 年度分のデータを手に入れることができた。2008,2009,2010,2011,2012,2013 年度の売上のデータを入手することができたので、そのデータを用いて議論を進める。2009 年から 2013 年にかけて急激に売上が伸びている。つまりこの期間にアウトレットモールの売上が上がったということは他の卸売業・小売業の需要を奪ったと考えられるため、事業所数の 2007 年以降のデータはないが 2007 年以降事業所数が減ったと考えられる。この事例からアウトレットモール開業は固定資産税を増加させる効果があるが、アウトレットモールの売上が極端に伸びると、他の卸売業・小売業の需要を奪ってしまい、固定資産税が減少するということがわかる。

その他の分析対象となる店舗(ここでは MOP 多摩南大沢と MOP 入間)では大きな変化は見られなかった。

第4章 政策提言

第1節 分析結果を受けて

第3章では、(1) 住宅地平均地価、(2) 商業地最高地価、(3) 職業別人口 サービス職業従事者、(4) 固定資産税の4つに関して、DID法を用いてアウトレット開業前後で比較分析をした。分析対象とした7つのアウトレットモール全てで仮説があてはまったわけではなかったが、どれかひとつは予想に近いものとなった。第1節では、あてはまったアウトレットとそうではないものの違いを考察して、第2節の政策提言に繋げたいと思う。

(1) 住宅地平均地価

変化が見られたのはMOP ジャズドリーム長島がある、三重県桑名市であった。他のアウトレットと異なる点を考察しよう。

まず、横浜ベイサイド・多摩南大沢・幕張・入間に関しては、人口が他の地方よりも大規模な関東圏に所在しており、首都である東京の都心からのアクセスも比較的良好であるので、わざわざアウトレットの所在地周辺に住もうとするインセンティブは働きにくいと考えられる。

次にマリンピア神戸・仙台港について考察する。仙台市・神戸市は政令指定都市ということもあり、桑名市よりも都市規模は大きく、他県から観光などの目的で訪問する人口も桑名市よりかなり多いであろうことが予想される。関東圏と同様に、アウトレット周辺に住むインセンティブは生まれにくい環境にあると言えるだろう。

(2) 商業地最高地価

変化が見られたのはMOP 幕張がある、千葉市美浜区であった。

横浜ベイサイドに関しては、商業施設が元来多く、政令指定都市でもある横浜市内にあるということで、アウトレット開業の効果が地価に現れにくいのでは、と考えられる。マリンピア神戸・仙台港も同様である。なお、千葉市も政令指定都市ではあるが、横浜市・神戸市・仙台市には人口規模など及ばず、政令指定都市の中でも開業の効果が出やすい環境にあると言えるだろう。多摩南大沢は、八王子市に隣接する町田市に、東急モールズデベロップメントが運営するグランベリーモールというアウトレットモールがあり、さらにグランベリーモールが開業したのは2000年4月と、MOP 多摩南大沢と半年ほどしか変わらず、この二つが競合したために地価が変化しなかったのではないかと予想できる。ジャズドリーム長島は、開業する45年以上前に存在していたアミューズメントパークのナガシマスパーランドの隣に建設されたため、効果が見えにくいのではないかと予想できる。入間に関してはこれといった要因が見つからなかったが、2km圏内にイオンショッピングセンター入間店が存在していることが何か影響を及ぼしている可能性はある。

(3) 職業別人口 サービス職業従事者

変化が見られたのはMOP 入間がある、埼玉県入間市であった。だが、その変化も微々たるものであり、アウトレットが雇用に対して及ぼす影響は、この研究を通してはあまり観察することができなかった。

(4) 固定資産税

変化があったのは MOP ジャズドリーム長島がある、三重県桑名市であった。なお、データの関係上、固定資産税の分析を行えたのはジャズドリーム長島・多摩南大沢・入間の3つのみであった。

アウトレットモールほどの大規模な商業施設ができると、通常はやはり固定資産税が増大することが予想される。桑名市の例から、アウトレットモール開業は固定資産税を増加させる効果があるが、アウトレットモールの売上が極端に伸びると、他の卸売業・小売業の需要を奪ってしまい、固定資産税が減少するということがわかり、この影響で 2008 年以降桑名市の固定資産税が減少傾向にあることは第 3 章で述べた通りだが、多摩南大沢・入間においては開業の初年から 1,2 年で売り上げの伸びが大きく、その分他の卸売業・小売業の需要を奪い、プラスマイナスがゼロであったため、固定資産額の大きな変化が見られなかったのではないかと考えた。

図 12：各アウトレットの 2008 年以降の売り上げ（単位：億円）

	横浜ベイサイド	マリンピア神戸	多摩南大沢	幕張	ジャズドリーム長島	入間	仙台港
2008年	156	172	194	212	313		
2009年	154	235	198	212	319	338	104
2011年	150	206	190	203	404	334	91
2012年	146	205	190	190	450	330	113
2013年	148	196	188	183	458	345	118

出所：「アウトレットモール市場における主要企業実態調査 2010 年版」、
三井不動産 決算関連資料より筆者作成

売り上げのデータは、2008 年以降のものしか手に入らなかったため、2000 年にオープンした多摩南大沢の議論はここでは見送ることとする。入間の 2009 年の売り上げは 338 億円と、他のモールと比較してもかなり大きい。ジャズドリーム長島も 2002 年に開業したにもかかわらず入間と同規模の売り上げである。ここで、2014 年時点での各モールの店舗数を確認すると、

- ・横浜ベイサイド…76
- ・マリンピア神戸店…133
- ・多摩南大沢…108
- ・幕張…88
- ・ジャズドリーム長島…240
- ・入間…204
- ・仙台港…199

となっており、ジャズドリーム長島・入間が上位である。つまり、入間は店舗数が多い分、初年度で比較的大きい売り上げを出し、一年で他の卸売業・小売業の需要を奪った結果、年度間の変化としては現れなかったのではないかと考えられる。

第2節 政策提言

それでは、第1節を受けて政策提言に移ろうと思う。

(1)、(2)の考察から、アウトレットが地価にダイレクトに影響を与えるためには、アウトレットが、なるべく都心部に近い関東圏（東京都と隣接している県）・あるいは政令指定都市のような大都市に位置しないことが重要な条件である。また、隣り合う町など近いエリアに同規模あるいはそれ以上の商業施設が存在するところにアウトレットが開業しても、競合してしまうため地価に影響を及ぼしにくいので、このような地域も避けるべきであろう。

(4)の固定資産税の分析からは、アウトレットモールの売上が極端に伸びると、他の卸売業・小売業の需要を奪ってしまい、固定資産税が減少するということがわかり、大きな売り上げにはアウトレットモールの店舗数が関係しているようでもある。その地域の卸売業・小売業の事業所数に見合った店舗数の設定をすることが、固定資産税を下げない要因のひとつであろう。

したがって、本稿における政策提言は、以下のようになる；

「政令指定都市のように規模が大きくなり、付近にある程度の規模の大型商業施設がないような地方自治体は、積極的にアウトレットモールの開発を誘致すべきである。その上で、その地方の実態に見合ったモールの規模を調整すべきである。」

この政策提言のもとで、現在開発中で 2015 年にオープン予定である、北陸エリア初のアウトレットパークである「(仮称)三井アウトレットパーク北陸小矢部」はどうかと予想できるだろうか。

所在地は、富山県小矢部市である。もちろん小矢部市は政令指定都市ではない上に、小矢部市の人口は、2014 年 9 月末現在で 31408 人とかなり小規模な市町村である。隣り合う高岡市にはイオンモール高岡店があるため、競合する可能性はあるが、同じ 2015 年には北陸新幹線も開業し、話題性がかなりある上に東京からでも約 2 時間半～3 時間弱ほどで行くことができるので、本稿の研究を踏まえると、住宅地平均地価・商業地最高地価ともに上昇することが予想できるであろう。雇用も大きく変化することが予想される。店舗数は約 150 店舗を予定しているということで、市町村規模から考えると、地域に既存の卸売業・小売業の需要を奪う可能性はそれなりにありそうである。

先行研究・参考文献・データ出典

《先行研究》

- ・ GEORGEANNE M. ARTZ AND KENNETH E. STONE (2008) “ANALYZING THE IMPACT OF WAL-MART SUPERCENTERS ON LOCAL FOOD STORE SALES”. *Journal of Urban Economics*. Vol.63, pp405～430
- ・ 松浦寿幸・元橋一之 (2006) “大規模小売店の参入・退出と中心市街地の再生”. *経済産業統計研究*. 2006, Vol.35, No.3, pp23～38

《参考文献・参考データ》

- ・ 国土交通省. 国土交通省地価公示・都道府県地価調査(1990-2013), <http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=0&TYP=0>, 〈2014.10.20 アクセス〉
- ・ 経済産業省. 商業統計(1991-2007), <http://www.meti.go.jp/statistics/tyo/syougyo/result-2/h19/index-kakuho.html>, 〈2014.10.20 アクセス〉
- ・ 統計局. 国勢調査(1990-2010), <http://www.stat.go.jp/data/mssi/gaiyo.htm>, 〈2014.10.20 アクセス〉
- ・ 日本経済新聞社・日本経済新聞デジタルメディア. MOP ジャズドリーム周辺地域の固定資産税の推移, <http://www.nikkei.co.jp/needs/contents/regional.html>, 〈2014.10.20 アクセス〉
- ・ “アウトレットモール一覧”. 一般社団法人日本ショッピングセンター協会ホームページ, <http://www.jcsc.or.jp/data/outlet/popup/outletmall.html>, 〈2014.10.24 アクセス〉
- ・ 矢野経済研究所. アウトレットモール市場における主要企業実態調査 2010 年版. ・ 矢野経済研究所. 2010, pp119～129
- ・ 三井不動産 決算関連資料 <http://mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/library/er/index.html> 〈2014.10.19 アクセス〉
- ・ 三井不動産. “「(仮称) 三井アウトレットパーク北陸小矢部」開発決定” http://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2013/1121_02/ 〈2014.10.27 アクセス〉
- ・ 三井アウトレットパーク[MOP] 各モールホームページ
- …横浜ベイサイド <http://www.31op.com/yokohama/index.html>
- マリニピア神戸 <http://www.31op.com/kobe/index.html>
- 多摩南大沢 <http://www.31op.com/tama/index.html>
- 幕張 <http://www.31op.com/makuhari/index.html>
- ジャズドリーム長島 <http://www.31op.com/nagashima/index.html>
- 入間 <http://www.31op.com/iruma/>
- 仙台港 <http://www.31op.com/sendai/index.html> 〈全て 2014.10.30 アクセス〉
- ・ Google マップ <https://www.google.co.jp/maps> 〈2014.11.3 アクセス〉
- ・ “グランベリーモール | GRANDBERRY MALL” ホームページ <http://www.grandberrymall.com/> 〈2014.11.3 アクセス〉
- ・ 小矢部市ホームページ “市の人口” http://syougai.city.oyabe.toyama.jp/project/1102000/2078/2078_1.htm 〈2014.11.3 アクセス〉
- ・ 北陸新幹線「富山県」開業 PR 事務局 “2015 年春 北陸新幹線 富山へ” <http://www.toyama-shinkansen.jp/> 〈2014.11.3 アクセス〉