

# 川口そごう閉店に関する一考察

## ——人口増加地域で、駅前デパートは何故店を閉めたのか

ぶぎん地域経済研究所 調査事業部長兼上席研究員 藤坂 浩司

2021年2月末に閉店した「旧川口そごう」(以下、川口そごう)について、約2年半が経過した2023年8月、施設を所有、管理する株式会社そごう・西武が所有権を三井不動産に売却する契約を締結した。三井不動産は建替えを行わずに、建物を改修して新たに商業施設として開業する計画を示している。本稿では川口そごうの閉店について考察をする。川口市は埼玉県最南部に位置し都心部へのアクセスに優れ、人口の増加が続いている。川口そごうは、こうした地勢的環境に恵まれ、さらにJR川口駅前の好立地にあり利便性に優れていた。地方都市に見られる人口減少に伴う百貨店の閉店や撤退とは異なるもので、考察を通じて閉店の背景について検証する。

### そごう進出の経緯

はじめに、あらためてそごうが川口駅前に進出した経緯を振り返りたい。過去の統計や発表資料などによれば、そごうは1983年から1985年の3カ年に2,000億円に及ぶ出店投資計画を表明し、川口市への進出については1983年、旧株式会社そごうの地域関連会社として「株式会社川口そごう」を設立(2000年に子会社化)し、準備に着手した。当時、旧そごうは川口のほかに、横浜、大宮、郡山、呉、防府などの都市への具体的な出店計画を順次、明らかにしている。

全国で積極的な出店攻勢を進めていた中での川口市への進出は、1991年度末までに国内外のグループ店舗数30店舗を実現させる“トリプルそごう”と呼ばれた計画の一環であった。そごうは、すでに1978年段階で川口進出を表明していたが、その後は大きな動きが見られず、1984年3月、建設予定地の川口駅前東口第三工区が都市計画決定されたことなどをを受けて、1985年3月、川口市の商業関係者と進出調整に入った。その後1985年12月、川

口駅前東口第三工区市街地再開発組合が設立認可されて、本組合が事業主体となって作業を進め、1989年1月29日、県に権利変換計画の認可申請を行い、その後工事が着手された。

1980年代、そごうの出店計画は、交通利便性の良い場所に周辺の小売店よりも大きな巨艦店を出すことを基本戦略に掲げて、新規出店は自治体が進める駅前再開発型に沿う形のケースが多く見られた。川口市は1972年に「川口駅前東口地区基本構想」を作成しており、また、国鉄川口駅(現、JR川口駅)が埼玉県の最南端に位置し、都心中心部に最も近く交通の利便性に優れていたことから、旧そごうが白羽の矢を立てたと考えられる。そごうの川口進出が現実味を帯びた当時、新聞では「川口そごうは大宮そごうの3万3,000平方メートルを抜き、県下最大で、東京への買い物客の流出を食い止める大きな拠点となりそう」(1985年3月16日付日本経済新聞)と報道されている。川口へのそごう進出の期待を伺い知ることができる。

川口そごうは1991年10月に開店するが、同年10月15日付朝日新聞によれば、そごうは川口進出に際して「営業商圈を半径5キロとし、蕨、戸田、

図表 1：旧そごうの出店リスト

店名（出店都市）	売場面積	開店	閉店
そごう神戸（神戸市中央区）	42,563㎡	1933年 10月	2019年 9月
心齋橋本店（大阪市中央区）	42,563㎡	1935年 9月	2000年 12月
有楽町そごう（東京都千代田区）	15,275㎡	1957年 5月	2000年 9月
千葉そごう（千葉市中央区）	61,000㎡	1967年 3月	営業中
いよてつそごう（愛媛県松山市）	23,517㎡	1971年 7月	2001年 10月、伊予鉄 高島屋に店名変更
柏そごう（千葉県柏市）	32,593㎡	1973年 10月	2016年 9月
広島そごう（広島市中区）	57,839㎡	1974年 10月	営業中
札幌そごう（札幌市中央区）	27,999㎡	1978年 9月	2000年 12月
黒崎そごう（北九州市八幡西区）	28,259㎡	1979年 10月	2000年 12月
船橋そごう（千葉県船橋市）	32,580㎡	1981年 4月	2000年 12月
長野そごう（長野県長野市）	11,157㎡	1983年 6月	2000年 7月
徳島そごう（徳島県徳島市）	26,738㎡	1983年 10月	2020年 8月
八王子そごう（東京都八王子市）	35,538㎡	1983年 11月	2012年 1月
横浜そごう（横浜市西区）	68,410㎡	1985年 9月	営業中
大宮そごう（さいたま市大宮区）	40,295㎡	1987年 3月	営業中
木更津そごう（千葉県木更津市）	10,066㎡	1988年 3月	2000年 7月
豊田そごう（愛知県豊田市）	35,909㎡	1988年 10月	2000年 12月
加古川そごう（兵庫県加古川市）	30,854㎡	1989年 9月	2000年 12月
奈良そごう（奈良県奈良市）	46,201㎡	1989年 10月	2000年 12月
多摩そごう（東京都多摩市）	34,200㎡	1989年 10月	2000年 9月
呉そごう（広島県呉市）	21,395㎡	1990年 3月	2013年 1月
西神そごう（神戸市西区）	約 30,000㎡	1990年 10月	2020年 8月
川口そごう（埼玉県川口市）	39,149㎡	1991年 10月	2021年 2月
茂原そごう（千葉県茂原市）	15,060㎡	1992年 3月	2000年 2月
福山そごう（広島県福山市）	34,400㎡	1992年 4月	2000年 12月
尾道そごう駅前ショップ（広島県尾道市）	不明	1992年 4月	2000年 12月
柚木そごう（東京都八王子市）	13,150㎡	1992年 6月	1994年 10月
小倉そごう（北九州市小倉北区）	43,774㎡	1993年 10月	2000年 12月
コトデンそごう（香川県高松市）	29,500㎡	1997年 4月	2001年 4月
錦糸町そごう（東京都墨田区）	31,350㎡	1997年 10月	2000年 12月
2000年 7月 民事再生法の適用を申請し経営破綻			

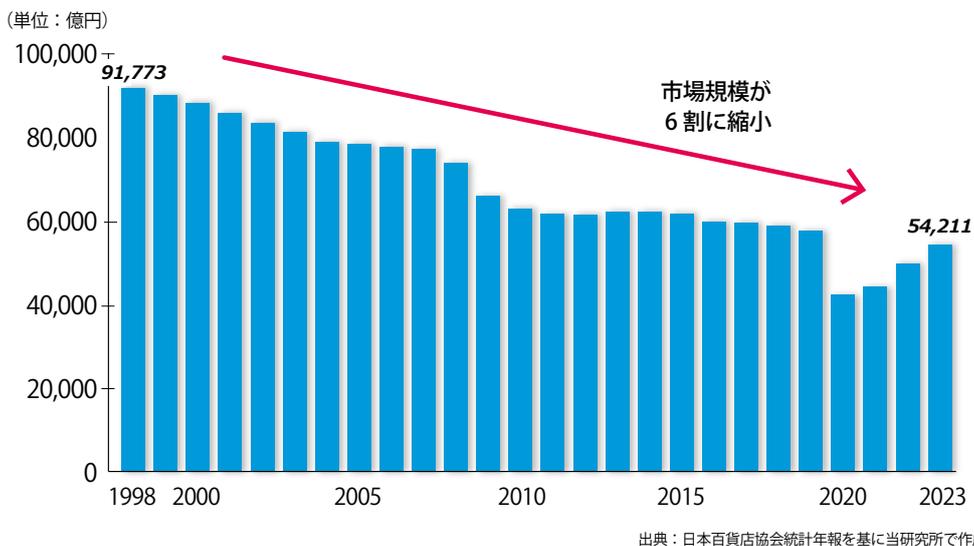
出典：数値は新聞報道や各種データを基に当研究所で作成。  
大宮そごうの売場面積は、2003年 11月 21日、ビックカメラ大宮西口そごう店が開業したことで、売場面積が約 6,600㎡増えて、現在の 40,295㎡になった。

都内北区、板橋区などを含む人口 305 万人を見込む。とりわけ川口市周辺は年間 1,200 億円の購買力があると見ており、これまで 4 分の 1 が都心へ流れていたのを呼び込みたいとしている」と報じている。川口そごうのオープン初日の来店客数は 15 万人強（川口そごう調べで午後 7 時時点の推定値）、売上額は約 6 億 5,000 万円（同）に及んだ。当時、川口市の人口は約 44 万 2,381 人（1991 年 1 月 1 日現在）だが、開店初日には相当数の人が川口そごうを訪れた。

### 閉店の背景

次に川口そごうが閉店を決めた背景について見てみたい。図表 1 は旧そごうが国内に出店した店舗を一覧にまとめたものだが、全 30 店舗中、22 店舗が発祥地である関西と関東、そして広島県に集中していることが分かる。注目は千葉県内だけで 5 店舗、広島県内は 4 店舗と 2 地域だけで全体の 3 割を占め

図表 2：全国百貨店年間（1月～12月）売上高

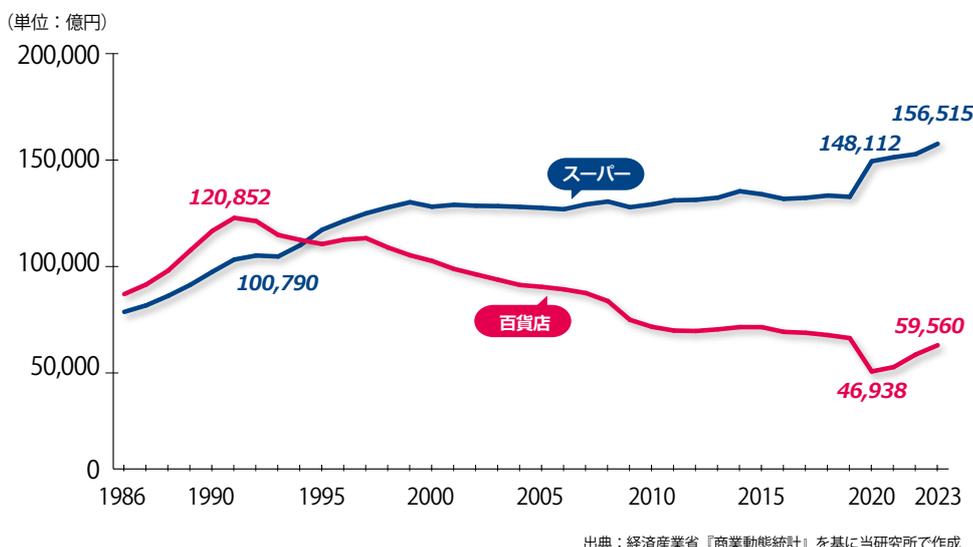


ていたことと、関東地区では川口そごうは横浜そごう、千葉そごうに次ぐ売場面積を誇り、旧そごうが川口市と周辺地域の潜在的市場に期待をかけていたことが理解できる。旧そごうが2000年7月、経営破綻したことから2000年末までに16店舗が一斉に閉店したが、川口そごうは閉店を免れた。2000年2月期決算で、川口そごうは12億円の経常赤字、305億円の債務超過であることが分かり、親会社の旧そごうが子会社化を発表した。川口そごうはその後、20年以上の営業を続けた。2001年以降も順次、

そごう各店の閉店が続く中で、川口そごうは現時点（2024年2月現在）で最後の閉店となった。すでに旧そごうの経営破綻から20年以上が過ぎており、川口そごうの閉店はそごうブランドのイメージ棄損に伴う来店客数減少ではないだろう。

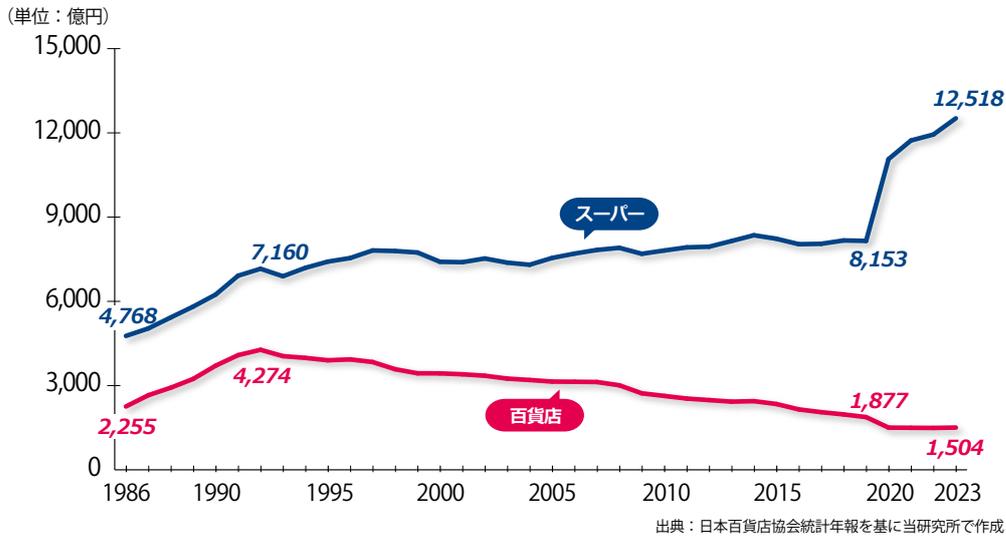
次に百貨店のビジネスモデルとの関係性で見てみたい。図表2は日本百貨店協会が毎年発表している全国百貨店の年間売上高の推移を1998年から2023年まで時系列で表したものだが、国内では一貫して百貨店市場が縮小を続けていることが分かる。2020

図表 3：大型小売店の販売額推移（全国）

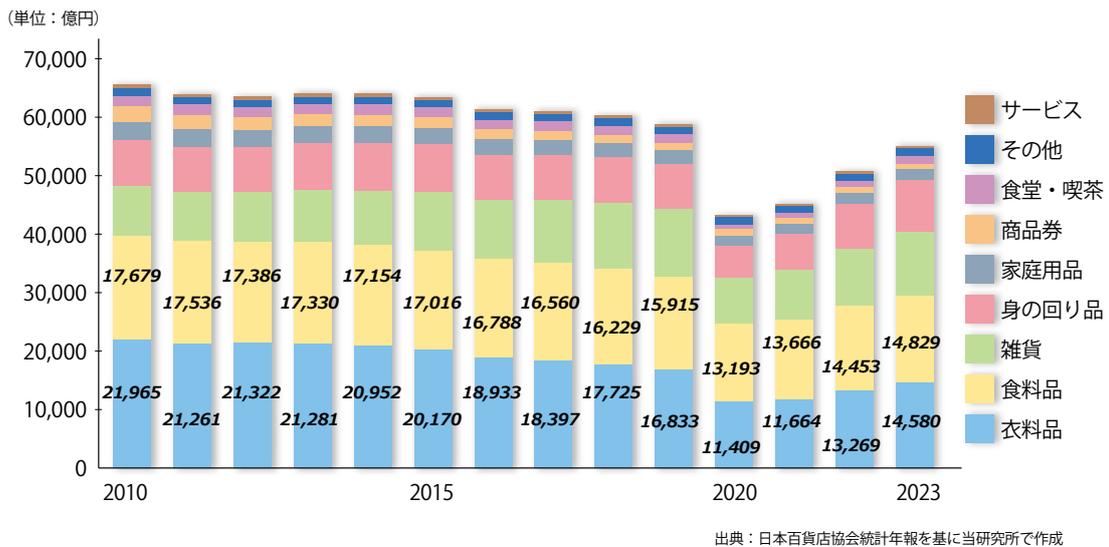




図表 4：大型小売店の販売額推移（埼玉県）



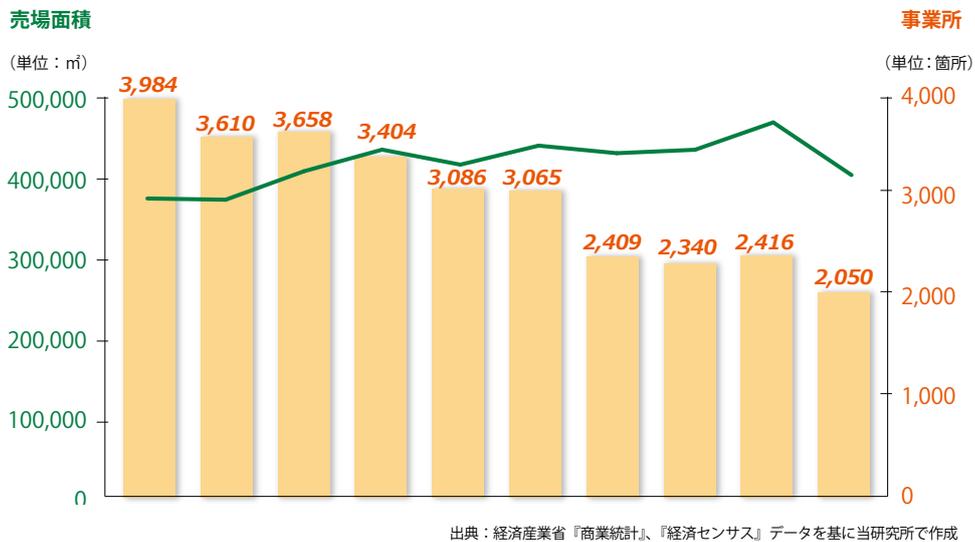
図表 5：百貨店売上高構成比（全国）



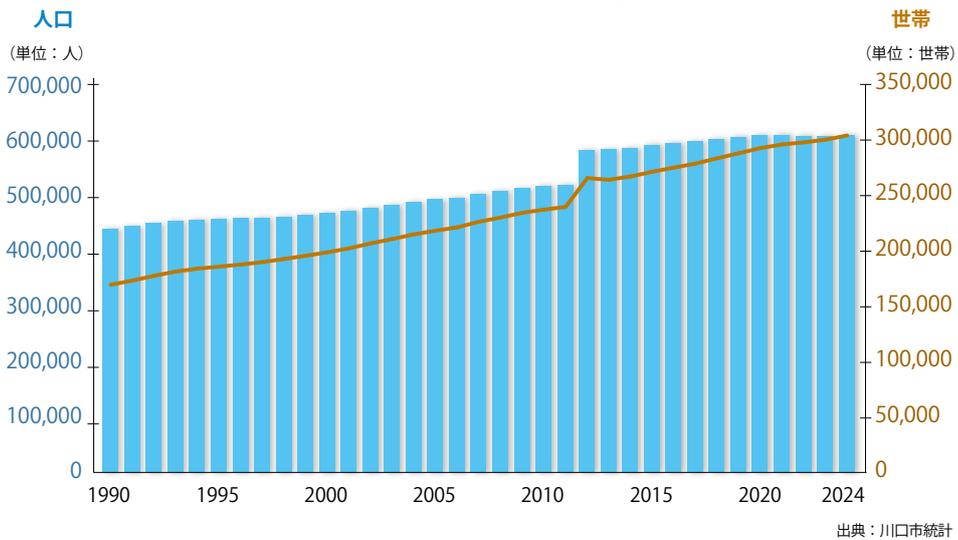
年に一旦大きく売上が落ち込んだのは新型コロナウイルス感染症の影響を受けたもので、最新の2023年実績を1998年実績と比較すると約6割に市場が縮小している。川口そごうの最盛期の売上額は359億円（1997年2月）であったが、閉店前年の2020年2月期には153億円まで落ち込んでおり、同店も感染症拡大に伴う人流の制限や営業時間の短縮で収益が悪化したと考えられる。新型コロナウイルス感染症の発生が起きなければ、川口そごうの閉店は免れた（あるいは閉店時期が遅くなった）可能性も否定できない。

さらに図表3、図表4は、百貨店とスーパーの販売額推移を全国と埼玉県内でそれぞれ比較したものだが、バブル経済の崩壊以降、スーパーの売上は全国、埼玉県ともに横ばいから微増で推移しているのに対して、百貨店の売上はいずれも減少し続けている。注目すべき点は新型コロナウイルス感染症の影響が出始めた2020年以降、百貨店の売上が急減したことに対して、スーパーは逆に売上が急増していることだ。厳しい外出制限措置の実施や感染を警戒して外出を控えることで起きた“巣ごもり需要”が百貨店とスーパーの売上の明暗を分けた。この点を踏ま

図表 6：川口市内小売業の事業所数と売場面積の推移



図表 7：川口市の人口、世帯推移



えて図表 5 を参照されたい。図表 5 は百貨店の年間売上高を部門別に分類したもののだが、各年ともに衣料品が第 1 位を占めている。その割合は 2017 年までは 3 割を超えて、以降は 20% 台半ばで推移している。2010 年と 2023 年の 2 点比較で見ると衣料品だけで 7,385 億円も売上が減少していることが分かる。川口そごうの場合、最終的な閉店の要因は新型コロナウイルスの影響であると考えられるが、売上構成比で第 1 位の衣料品や 2 位の食料品売上減少が次第に業績に影響を及ぼしたと推察される。

その点について原因として考えられるのが、①「郊外型大型ショッピング施設との競争激化」、②「都内百貨店との競争激化」、③「インターネット通販の市場拡大」などであるが、図表 6 を見ていただきたい。こちらは川口市内の小売業の変化を時系列で示したもののだが、図表 7 の川口市の人口・世帯推移と照合して見てみると、人口、世帯推移は川口そごうがオープンする前年の 1990 年から直近、2023 年までを示しているが、人口、世帯ともに一貫して増え続けていることが分かる。これに対して図表 6 では、川口



図表 8：川口市内の主な商業施設（過去も含めて）

施設名	運営者	開店時期	売場面積	記
そごう川口	そごう	1991年10月	39,149㎡	2021年2月閉店
丸井川口店	丸井	1972年8月	6,299㎡	2004年1月閉店
アリオ川口	パルコ	2005年11月	26,000㎡	
ララガーデン川口	三井不動産	2008年11月	26,920㎡	
イオンモール川口前川	イオンモール	2000年11月	52,975㎡	
イオンモール川口	イオンモール	2021年6月	59,000㎡	

出典：新聞報道などを基に当研究所で作成。

イオンモール川口は初代施設を2018年8月に閉店、その後、2代目店舗として建て替えている。

市内の小売業の事業所数と売場面積を示しているが、売場面積は人口、世帯増に比例しているのに対して、事業所数は減少を続けている。このことから、川口市内の小売業では規模の大きな店舗同士の競争が激化していることが窺える。

図表 8 は、川口市内に立地するショッピングモールの一覧だが、川口そごうの開店以降、新たに4つの大型商業施設がオープンしている。川口市は戦前から鋳物を中心とする製造業が盛んな地域として知られるが、時代の流れの中で工場閉鎖や地方移転に伴う跡地利用で増え続ける人口を商圈として睨んだ郊外型ショッピングモールが進出する流通の激戦区になっている。郊外型ショッピングモールの特徴は入居施設の豊富さに加えて駐車場を完備していることだ。川口そごうが駐車台数70台であったのに対して、2000年11月にオープンしたイオンモール川口前川では駐車スペースとして2,400台を用意している。時代やライフスタイルの変化の中で駅前好立地というかつての百貨店の条件が、郊外型ショッピングモールとの競争の中で次第に人流を遠ざけていったと言えるだろう。

## まとめ

埼玉県最南部に位置する川口市は都心部へのアクセスに優れた街として知られ、コロナ禍を経て、再び人口の増加傾向が見られる。川口市の人口は現在約60万人で、県内ではさいたま市に次ぐ規模に成

長している。住宅ローン専門金融機関が発表する「本当に住みやすい街大賞」では2020年と2021年、2年連続で川口市が第1位に選ばれるなど、暮らしやすい街のイメージも広がっている。商業市場として規模が大きく魅力的だが、それだけに競争も激しい地域でもある。また、川口は都心部に近いがために、川口そごうは都心部の大型百貨店との競争も激しかったと推察される。さらにはオンラインショッピングの普及に伴い消費者の購買行動の変化（本誌2020年4月号「消費者の購買行動の変化が百貨店と地域に及ぼす影響」を参照いただきたい）も川口そごう閉店に影響を与えたと考える。今後、川口そごうは三井不動産の元で新たな商業施設として生まれ変わる予定だが、サービス業の基本は利用者にどこまで受け入れられるかという親和性に尽きる。新施設がJR川口駅前に立地する環境は変わらず、新しい街の顔として生まれ変わることを期待したい。

