

# 商業施設 計画総覧 2021年版

新生活様式の商業動向は

出店計画・大型開発・街づくりの  
最新プロジェクトを一挙掲載



# (株)マツモトキヨシホールディングス

【所在地】〒270-8511 千葉県松戸市新松戸東9-1 Tel.047-344-5110

【代表者名】松本 清雄

【資本金】220億5100万円

【売上高】5905億9300万円(20年3月期)

## ココカラファインと経営統合で 業界トップに躍進へ

同社は、かつて業界トップであったが、ウエルシアHD、ツルハHDなどのM&Aなどによる拡大、コスモス薬品の躍進により、現在は業界5位となっている。日本全国に展開し、エキナカ、駅前、繁華街、商業施設、郊外店など売り場面積10～350坪店舗まで多様な店舗形態に対応できるのが強みである。このほど業界大手のココカラファインと21年10月に経営統合に向け準備を進めることで基本合意に達した。両社は、地域顧客の健康と美容の増進、そして生活の充実に最大の価値を置くという両社共通の理念の下、互いの各種リソースやインフラ、ノウハウなどの経営資源を相互に活用することによりさらなる発展を目指すことを目的として、対等の精神に則り、両社間で経営統合を行うことに関する検討および協議を進めていた。資本提携の内容は、マツモトキヨシHDが第三者割当増資によりココカラファインの普通株593万9600株を1株あたり6460円で取得し、議決権割合20.04%の筆頭株主となり、ココカラファインを持分法適用会社とする。経営統合は21年10月1日を予定している。単純計算では直近決算の売上高を合わせると9945億円となり、業界トップに躍進する。

同社では、従来戦略に加え、戦略テーマとして「専門性×独自性による美と健康の地域貢献」「既存の枠にとらわれない新しいビジネスの創造」「企業価値を高めるグループ経営の高度化」の3つを新たに設定し、取り組むとともに、ヘ

ルス&ビューティー分野で圧倒的なプレゼンスを獲得し、国内ドラッグストアの競争に勝ち残ることを目的に、ココカラファインと経営統合に向けた基本合意書及び経営統合に向けた資本業務提携契約を締結するなど、将来のグループシェア拡大に向けた取組みを積極的に取り組んでいる。

具体的には、厚生労働省が進める「健康サポート薬局」の認可を受けた34店(前期末比10店増)において地域医療連携を推進するとともに、一部エリアに限定していた薬剤サポートプログラムの契約を全国に拡大し、エリアシェア拡大に向けた主要都市での至近距離出店、インバウンド需要獲得のための新たな立地への展開および既存店における免税対応店舗の拡大(新店を含め1095店舗(前期末比166店舗増))を図り、これら店舗から得られた各種データを活用することで立地・環境に合わせた最適な品揃えを実行した。

19年度の業績は、上期は増税需要を主要因に伸長、下期は反動減の影響が早期に回復した。1月以降は、新型コロナウイルス影響で免税売上が減少したものの、マスクなど関連商材大幅伸長した。また、経費増を粗利伸長分がカバーし、全店売り上げは前期比2.5%増となったが、既存店は同0.6%減となった。これにより売上高は前期比2.5%増の5905億9300万円、営業利益は同4.3%増の375億6300万円、経常利益は同2.6%増の399億8500万円、当期純利益は同4.6%増の261億7600万円の増収増益を達成した。20年度は、新型コロナウイルス感染症拡大による影響が上期まで継続すると仮定し、売上高5700億

円(前期比3.5%減)、営業利益305億円(同8.8%減)、経常利益330億円(同17.5%減)、当期純利益210億円(同19.8%減)の減収減益を見込んでいる。

## 20年度出店は100店、 改装は80店規模に

19年度の新規出店は、高知県内1号店となる「帯屋町店」、新宿エリアでのシェア拡大に向け「新宿通り店」「新宿靖国通り店」、福岡市博多エリアでのシェア拡大に向け「博多住吉店」「博多駅筑紫口店」、渋谷エリアでのシェア拡大に向けた「渋谷スペイン坂店」などの至近距離展開を図るとともに、空港における国際線ターミナルFC店となる「成田国際空港第2ターミナル3F店」「成田国際空港第2ターミナルB1F店」、直営店としては「中部国際空港第2ターミナル店」、ホテル内として「APAHOTEL東京ベイ幕張店」のオープンなど、多彩なフォーマットで展開できるノウハウを生かし、グループとして95店をオープンした。また、既存店舗の活性化を目的として、48店の改装を実施するとともに、契約期間満了と不採算を理由に32店を閉店した結果、同期末におけるグループ店舗数は1717店となった。20年度も引き続き3大都市圏を中心に100店の積極出店を行う一方で30店の閉店を計画しており、純増は70店となる見通しである。引き続き既存店の活性化を図るため80店で改装を実施する方針で総店舗数は1787店となる見込み。20年度は、ココカラファインとの経営統合に向けた資本業務提携により、PB商品の

## スマーク伊勢崎：改装

群馬県

【事業主体】 東京建物㈱ら 〒103-8285 東京都中央区八重洲 1-4-16 Tel.03-3274-0111

【計画地】 伊勢崎市西小保方町 368 【敷地】 — 【規模】 延べ 10 万 8468m<sup>2</sup>

【店舗面積】 5 万 2800m<sup>2</sup> 【開業予定】 21 年度以降

【コメント】 2020 年春に完了した第 1 期リニューアルに続き、21 年度以降に第 2 期リニューアルを行う計画。2 期では MD 構成・商環境・運営のさらなる充実に向けた各施策に取り組む。これら一連の大規模リニューアルを通じ、ショッピング空間の提供に加え、地域交流の場の創出を目指す。なお、1 期では核ゾーンの半数を一新し、シネコンやアミューズメント、家電量販店の導入などを行ったほか、フードコートをはじめとした環境改善を実施した。

## (仮称) カインズ太田店：新設

群馬県

【事業主体】 ㈱カインズ 〒367-0030 埼玉県本庄市早稲田の杜 1-2-1 Tel.0495-25-1000

【計画地】 太田市丸山町 1375 ほか 72 筆 【敷地】 約 5 万 2000m<sup>2</sup> 【規模】 —

【店舗面積】 — 【開業予定】 22 ～ 23 年

【コメント】 太田市丸山地区の丸山町 1375 ほか 72 筆に商業施設を誘致する計画で、これにかかる公募型プロポーザルを行い、カインズを優先交渉権者に選定。敷地約 5 万 2000m<sup>2</sup>を対象に商業施設を整備する計画で、開業時期は現時点で未定とし、2022 ～ 23 年ごろが見込まれる。市は、利用者が生活必需品を揃えられるワンストップショッピングを実現する施設を求めていることから、食料品や衣料品、家電、飲食店など多様な業種の集積が想定される。

## (仮称) 沼田市役所跡地利用：新設

群馬県

【事業主体】 沼田市 〒378-8501 群馬県沼田市下之町 888 Tel.0278-23-2111

【計画地】 沼田市西倉内町 780 【敷地】 3992m<sup>2</sup> 【規模】 —

【店舗面積】 — 【開業予定】 —

【コメント】 2019 年 5 月に移転した沼田市役所跡地を開発する計画で、サウンディング調査を行った後、事業者の募集を実施した。4 者から提案があり、商業施設やホテルなどを整備する可能性が高い。19 年 10 月にも事業者を絞り、20 年 2 月までに詳細を協議して契約する予定。

## ニトリ渋川店：新設

群馬県

【事業主体】 ㈱ニトリ 〒001-0907 札幌市北区新琴似七条 1-2-39 Tel.011-330-6200

【計画地】 渋川市白井字北中道 2355 ほか 【敷地】 — 【規模】 —

【店舗面積】 3494m<sup>2</sup> 【開業予定】 21 年 3 月

【コメント】 所在地は渋川市白井字北中道 2335 ほか。ニトリが建物設置者となって店舗を建設し、同社が物販店を出店する。店舗面積は 3494m<sup>2</sup>とし、駐車場は 60 台、駐輪場は 12 台を収容。営業時間は 9 時～ 21 時を予定している。ニトリは群馬県内に 9 店を出店しているが、渋川市には初出店となる。

## クスリのアオキ吉岡大久保店：新設

群馬県

【事業主体】 ㈱クスリのアオキ 〒924-8510 石川県白山市横江町 4 街区 1 Tel.076-274-1111

【計画地】 北群馬郡吉岡町字大久保 2885-1 【敷地】 — 【規模】 —

【店舗面積】 1271m<sup>2</sup> 【開業予定】 21 年 4 月

【コメント】 所在地は北群馬郡吉岡町字大久保 2885-1。周辺には県道 15 号線（吉岡バイパス）が走っている。クスリのアオキが建物設置者となって店舗を建設し、店舗面積 1271m<sup>2</sup>のドラッグストアを単独で出店する。駐車場は 48 台、駐輪場は 10 台を収容。営業時間は 9 時～ 24 時。オープンには 2021 年 4 月を予定している。

## 京都東寺駅前開発プロジェクト：新設

京都府

(運 営 者)

(事業主体) NTT 都市開発(株) 〒101-0021 東京都千代田区外神田 4-14-1 Tel.03-6811-6300

【計画地】京都市南区西九条島町 54-1 ほか【敷地】984m<sup>2</sup>【規模】地下 1 階地上 8 階建て延べ約 6000m<sup>2</sup>

【客室数】182 室【開業予定】21 年春

(コメント) 近鉄京都線の東寺駅から徒歩 1 分の距離に新ホテルを建設している。機能的で過ごしやすい空間を提供できるホテルを目指している。店舗も併設する。同施設は 19 年 11 月に着工しており、21 年 1 月に完成、同年春の開業を予定している。

## 京都市南区プロジェクト：新設

京都府

(運 営 者) (株)グリーンズ 〒510-0067 三重県四日市市浜田町 5-3 Tel.059-351-5593

(事業主体)

【計画地】京都市南区【敷地】—【規模】地下 1 階地上 8 階建て

【客室数】未定【開業予定】21 年春ごろ

(コメント) 19 年 4 月にホテル物件に係る事業用定期借地権設定予約契約を締結した。ホテル建物を他社が建設し、新ホテルを出店する計画で、ブランド名や客室数は未定。新ホテルは 21 年春ごろの開業を目指している。

## ホテルルートイン福知山：新設

京都府

(運 営 者) ルートインジャパン(株) 〒140-0014 東京都品川区大井 1-35-3 Tel.03-3777-5515

(事業主体) JR 西日本不動産開発(株) 〒530-0005 大阪市北区中之島 2-2-7 Tel.06-7167-5600

【計画地】福知山市内【敷地】—【規模】—

【客室数】207 室【開業予定】21 年以降

(コメント) JR 福知山駅の南口において、207 室のビジネスホテルを建設する計画。併設施設の詳細は明らかにしていない。21 年以降の開業を目指している。

## ホテルルートイン舞鶴：新設

京都府

(運 営 者) ルートインジャパン(株) 〒140-0014 東京都品川区大井 1-35-3 Tel.03-3777-5515

(事業主体) 同上

【計画地】舞鶴市内【敷地】—【規模】—

【客室数】207 室【開業予定】22 年以降

(コメント) 舞鶴市内において、207 室のビジネスホテルを建設する計画。併設施設の詳細は明らかにしていない。22 年以降の開業を目指している。

## フェアフィールド・バイ・マリオット・京都宮津：新設

京都府

(運 営 者) マリオット・インターナショナル 米国メリーランド州

(事業主体) 積水ハウス(株) 〒531-0076 大阪市北区大淀中 1-1-88 Tel.06-6440-3111

【計画地】宮津市内【敷地】—【規模】5 階建て延べ 3400m<sup>2</sup>

【客室数】93 室【開業予定】20 年 12 月 15 日

(コメント) 国内の各自治体と連携して道の駅をハブにした、地域の魅力を渡り歩く旅を提案する地方創生事業「Trip Base (トリップベース) 道の駅プロジェクト」を展開する。ホテルは道の駅に隣接して出店する方針で、客室料金は 1 泊大人 2 人で 1 万円～1 万 5000 円を設定している。



書 名 .....商業施設計画総覧 2021 年版  
 体裁・頁数 .....A4 変形判 オフセット刷り 504 頁  
 定 価 .....22,000 円＋税  
 発刊日 .....2020 年 11 月 16 日