

イオンモール京都桂川による地域経済への波及効果

横浜国立大学経済学部経済学科 1925023 猪田尚希

指導教員 居城琢

1. はじめに

イオンモール京都桂川は、京都府京都市南区と向日市にまたがって建設された関西最大級のイオンモールである。京都駅から5分で桂川駅直結という、電車でのアクセスも多いショッピングモールとなっている。また、都市部に所在するショッピングモールとしては比較的大規模である。今回の研究を通じ、先行研究が少ない一方増加しつつある都市型イオンモールが地域経済に及ぼす影響を調べる。今回は特に、ショッピングモールがある地元地域への波及効果を推計することを目的としている。

2. 基本情報

2.1 桂川駅周辺地区再開発事業について

イオンモール京都桂川は桂川駅周辺地区再開発に伴って開業したものである。

再開発の対象となった地域には元々キリンビール京都工場が所在していた。工場が1999年に操業停止するにあたり、工場跡地の再開発が行われることになり、2003年には都市計画が決定され再開発がスタートした。2003年3月には阪急京都線に洛西口駅が開業、2008年10月にはJR京都線内に桂川駅が開業した。その後も洛南高校附属小学校・オムロンヘルスケア本社な

どの企業・学校誘致、またマンション建設が行われた。こうした中で、2014年10月に再開発事業の中核となるイオンモール京都桂川が開業した。

再開発地域は面積約30万 m^2 (東京ドーム6.4個分)で行われた。

2.2 イオンモール京都桂川について

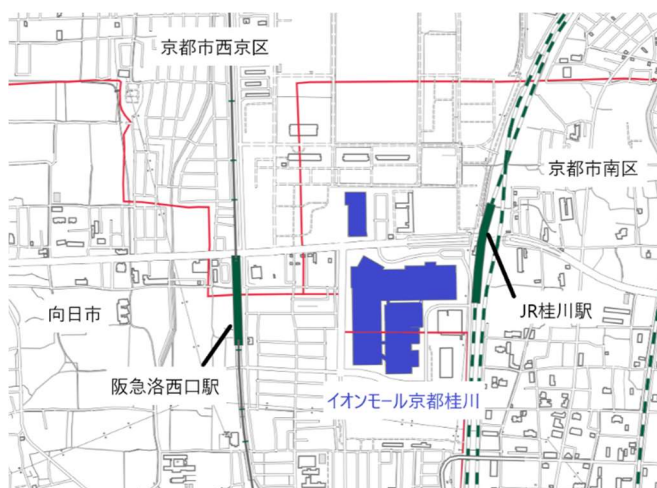
イオンモール京都桂川は2014年(平成26年)10月17日に開業した、イオンモール株式会社が運営する大型ショッピングモールである。敷地面積は約92,000 m^2 、延床面積約214,000 m^2 、総賃貸面積約77,000 m^2 となっている。イオン京都桂川店を核とし、約220店舗(2021年4月現在)の専門店が入居している。

また、2021年2月末現在、モール従業員数は4,200人となっている。

2.3 開業した新駅およびアクセスについて

今回の地域再開発に伴って開業した駅はJR桂川駅および阪急洛西口駅の2つである。

JR桂川駅は、2008年(平成20年)10月18日にJR京都線(東海道本線)西大路駅～向日町駅間に開業した駅であり京都市南区久世高田町に所在する。イオンモールとは連絡デッキで直結している。京都駅から



地理院地図(国土地理院)を加工して
作成

の所要時間は5分、大阪駅からは36分となっている。1日平均乗降人員はイオンモール開業前の2013年で8,427人、開業後の2015年で13,158人と、イオンモールの開業前後で乗降人員5,000人程度増加している。

阪急洛西口駅は、2003年(平成15年)3月16日に阪急京都線桂駅～東向日駅間に開業した駅であり、京都市西京区川島六ノ坪町に所在する(ホームの一部は向日市寺戸町)。イオンモールホームページによるとイオンモール京都桂川からは徒歩5分となっている。京都河原町駅からの所要時間は11分、大阪梅田駅からは41分となっている。1日平均乗降人員はイオンモール開業前の2013年で7,546人、開業後の2015年で12,363人と、イオンモールの開業前後で乗降人員5,000人程度増加している。

イオンモールのホームページでも、渋滞緩和のため積極的に公共交通機関を利用するようアピールされており、乗降人員の増加からも、一定程度公共交通機関の利用が行われていることがわかる。ロードサイド型店舗が多いショッピングモールでは特

筆すべき点である。

3. 研究対象地域

今回の研究では、所在地である京都市南区および向日市に加え、イオンモール京都桂川から至近距離であり洛西口駅が所在している西京区も対象に加え推計を行った。

4. 京都市西京区・南区・向日市産業連関表の作成

京都市西京区、南区、向日市それぞれの産業連関表を、平成27年京都府産業連関表(105部門)のデータをもとにノンサーベイ法で作成した。

内生部門については、平成28年経済センサス活動調査の従業者数で按分する作業ことで行った。ただし、「食料品」、「繊維工業製品」、「家具・装備品」、「印刷・製版・製本」「生産用機械」については、同調査の市区町村別製造業出荷額を用いて按分した。

最終需要部門については、「家計外消費支出」については粗付加価値部門内における

る合計を京都府の構成比に従って各部門に分配した。

「民間消費支出」については、都道府県の同項目を府と区・市の人口比で按分した。

「一般政府消費支出」「一般政府消費支出(社会資本減耗分)」「区内総固定資本形成(公的)」については、平成 26 年度経済センサス基礎調査の「公務」の数字を使用し、府と区・市の人数比で按分した。

「区内総固定資本形成(民間)」「在庫純増」については、各生産部門の生産額の大きさに比例して配分した。

「輸出」「移出」「輸入」については、原則として京都府の輸出率・移出率・輸入率を用いて計算した。

「移入」については「区内生産額-内生部門計-最終需要計-輸入」

で求めた。ただし、移入がプラスになりありえない値をとる産業部門については、京都府の移入率を用いて再計算し、差分を在庫純増に吸収させた。

4.1 特化係数分析

各区・市および全体での特化係数上位および域内生産額は次の通りである。

域内生産額としては、西京区で 4279 億 9482 万円、南区で 1 兆 3768 億 8042 万円、向日市で 1890 億 560 万円、計 1 兆 9961 億 8083 万円となった。

特化係数上位については、西京区では、「なめし皮・革製品・毛皮」(3.414)、「社会保険・社会福祉」(3.403)、「教育」

(2.313)、南区では「貨物利用運送」(5.259)、「電子応用装置・電気計測器」(4.667)、「化学最終製品(医薬品を除く。)」(4.565)、向日市では、「印刷・製版・製本」(12.643)、「その他鉄鋼製品」(6.962)、「倉庫」(4.065)となった。また、3 市・区全体としては「貨物利用運送」(3.643)、「印刷・製版・製本」(3.517)、「化学最終製品(医薬品を除く。)」(3.370)となった。

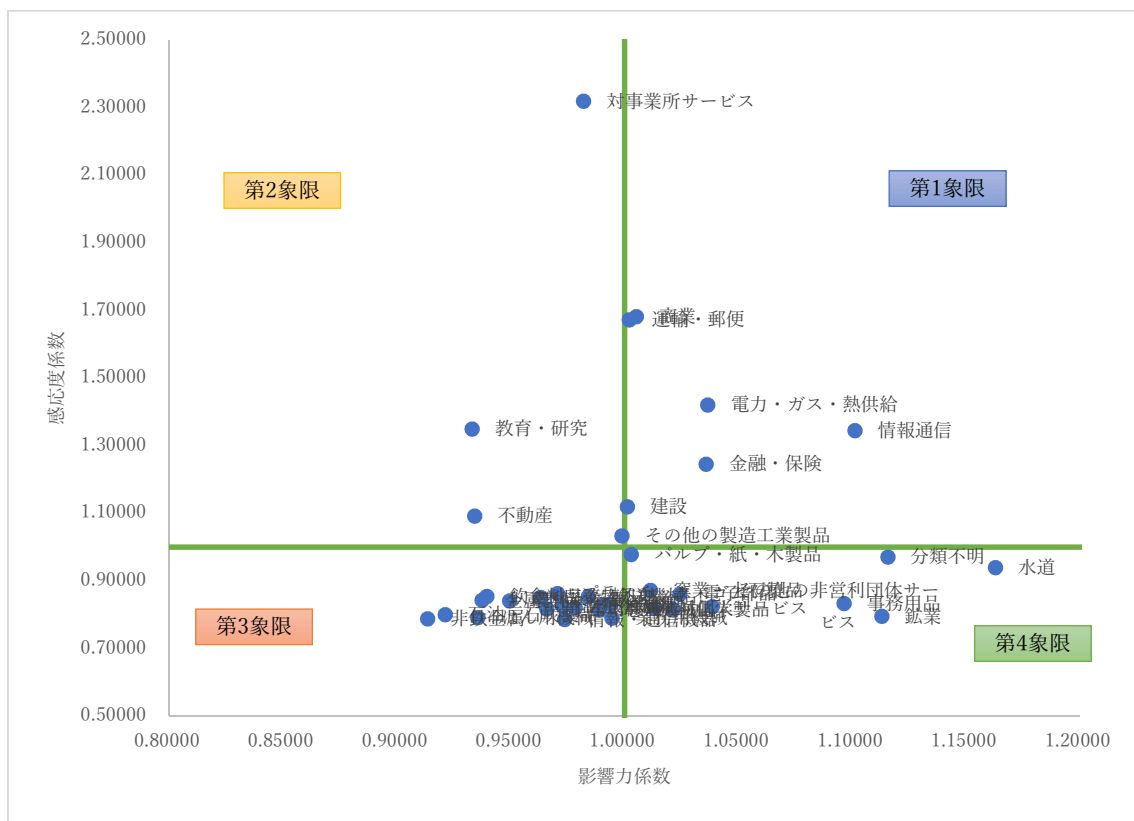
西京区の「なめし皮・革製品・毛皮」「社会保険・社会福祉」については対象となる大きな事業所を特定することができなかった。「教育」については、区内に所在する京都大学桂キャンパスが影響している可能性がある。

南区の「貨物利用運送」については SG ホールディングス(佐川急便)本社が、「電子応用装置・電気計測器」については堀場製作所本社・工場が、「化学最終製品(医薬品を除く。)」については、GSユアサ本社・工場や日本電産本社が影響している可能性がある。

向日市の「印刷・製版・製本」については、プリントパック本社・工場や佐川印刷本社・工場が影響している可能性がある。

4.2 影響度係数・感応度係数

影響度係数・感応度係数については次のとおりである。



印刷、食品といった軽工業および商業、通信、輸送などの第三次産業が地域経済の主力である。とはいえ、第三次産業が圧倒的中心の大都市中心部というよりは、大都市近郊の工業地帯的性格が強いといえる。

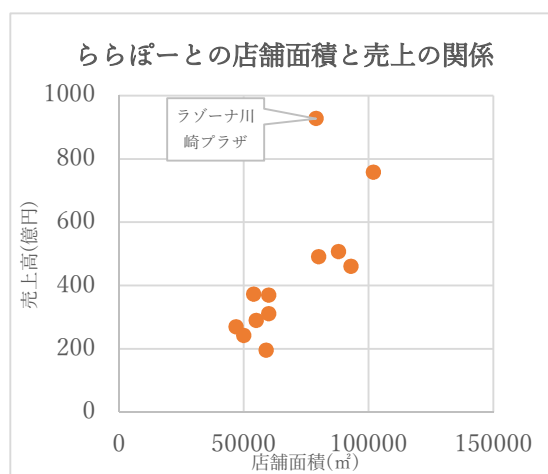
5. イオンモール京都桂川の売上高推定

次に、産業連関表に投入するイオンモール京都桂川の売上を推定する。イオンモールでは個々の店舗の売上は非公表である。そこで売上を同業他社である「ららぽーと」（三井不動産商業マネジメント株式会社運営）のデータから推定した。

ららぽーとについては、店舗別の売上
および店舗面積が公開されている。この両
者からショッピングモールにおける単位面

積当たりの売上推定を試みた。

ららぽーとのうち、イオンモール京都桂川同様の「リージョナル型ショッピングセンター」に分類される店舗の2019年度の売上と店舗面積の関係を表したものが次の図である。



おおむね直線状に存在するため回帰分

析を行った(ただし、ラゾーナ川崎については直線上から唯一外れていたため外れ値として除外)。

目的変数を売上高、説明変数を店舗面積としたところ、次の回帰式が得られた。

$$Y(\text{年間売上}) = 0.07396X(\text{店舗面積}) - 114.838$$

(P 値 0.000280025、補正 R² 0.761565964)

ここに、イオンモール京都桂川の店舗面積である 77,000 m²を入れたところ

$$\begin{aligned} &\text{推定される年間売上高(億円)} \\ &= 0.07396 \times 77,000 (\text{m}^2) - 114.838 \\ &= 454.6 (\text{億円}) \end{aligned}$$

となった。

6. 経済波及効果の推定

6.1 イオンモール京都桂川建設による波及効果

イオンモール株式会社が公表している 2012 年 2 月期および 2014 年 2 月期の有価証券報告書から、イオンモール京都桂川にかかる全投資額 347 億 9700 万円のうち、土地投資額 113 億 2500 万円を除いた 234 億 7200 万円を建物その他に対する投資額とした。

これを作成した京都市西京区・南区・向日市産業連関表の建設に投入したところ
直接効果

$$\begin{aligned} &(\text{建設費 } 234 \text{ 億 } 7200 \text{ 万円}) \times (\text{自給率 } 1) \\ &= 234 \text{ 億 } 7200 \text{ 万円} \end{aligned}$$

(建設については購入者価格＝生産者価格であり、自給率については定義上 1 となる)

一次波及効果

$$\begin{aligned} &\Sigma (\text{逆行列係数}) \times (\text{直接効果額 } 234 \text{ 億 } 7200 \text{ 万円}) \\ &= 54 \text{ 億 } 9898 \text{ 万円} \end{aligned}$$

二次波及効果

$$\begin{aligned} &\Sigma \text{ 誘発雇用者所得 } (98 \text{ 億 } 626 \text{ 万円}) \times \\ &\text{平均消費性向 } (0.629) \times \text{各産業の自給率} \end{aligned}$$

$$= 56 \text{ 億 } 6288 \text{ 万円}$$

(平均消費性向は 2015 年家計調査による全国値を用いた。)

計 346 億 3386 億円となった。

6.2 イオンモール京都桂川での売上による波及効果(/年)

次に、4 で推定したイオンモール京都桂川での年間売上による経済波及効果を推定した。

これを京都市西京区・南区・向日市産業連関表の商業に投入したところ、
直接効果

$$\begin{aligned} &(\text{売上 } 454 \text{ 億 } 6000 \text{ 万円}) \times (\text{自給率 } 0.290) \\ &= 132 \text{ 億 } 183 \text{ 万円} \end{aligned}$$

(商業については購入者価格＝生産者価格であり、自給率については全国値と同様と仮定した。)

一次波及効果

$$\begin{aligned} &\Sigma (\text{逆行列係数}) \times (\text{直接効果額 } 132 \text{ 億 } 183 \text{ 万円}) \\ &= 30 \text{ 億 } 2999 \text{ 万円} \end{aligned}$$

二次波及効果

$$\begin{aligned} &\Sigma \text{ 誘発雇用者所得 } (62 \text{ 億 } 7815 \text{ 万円}) \times \\ &\text{平均消費性向 } (0.629) \times \text{各産業の自給率} \end{aligned}$$

$$= 12 \text{ 億 } 8328 \text{ 万円}$$

(平均消費性向は 2015 年家計調査によ

る全国値を用いた。)

計 175 億 1510 万円(/年)となった。

また、波及効果×雇用者係数より、誘発雇用は 2128. 469 人と推定される(なお、非正規従業員が多いショッピングモールの性質上、前述の従業員数より小さくなる)。

なお、武智 2007 を参考に、イオンモール内で常時働いている人数を正社員 10 人、非正規従業員 1000 人とし、8 割を地域住民とすると、モール従業員への誘発所得は 43 億 7352 万円と推定される。

7. その他地方税収への影響

7.1 イオンモール京都桂川に対する 固定資産税・都市計画税(10 年間)

さらに、イオンモール京都桂川建設に伴う 10 年間の固定資産税と都市計画税について計算した。

イオンモール株式会社の 2012 年 2 月期有価証券報告書から土地資産額を 124 億 9600 万円とし 7 割評価で計算した。また、建物その他に対する投資額である 234 億 7200 万円のうち 7 割(164 億 3040 万円)を建物資産とし 7 割評価で 34 年定額法により償却、残り 3 割(70 億 4160 万円)をその他資産として 7 割評価で便宜上一律に 10 年定額法により償却して計算した。

その結果、固定資産税については、10 年間合計で土地：12 億 2460 万円、建物 18 億 6995 万円、その他資産 4 億 4358 万円、**計 16 億 6819 万円**となった。

また、都市計画税については、10 年間合計で土地：2 億 6241 万円、建物 4 億 70 万円、**計 6 億 6331 万円**となった。

もともと、こうした固定資産税・都市

計画税についてはビール工場時代から一定程度存在したものであることに留意する必要がある。

7.2 イオンモール京都桂川における 売上にかかる地方消費税

また、イオンモール京都桂川での売上にかかる地方消費税について、売上の 2 割を食料品(税率 8%)、残り 8 割をそれ以外(税率 10%)と仮定すると、

$$\begin{aligned} & (\text{売上 } 454 \text{ 億 } 6000 \text{ 万円}) \\ & \times \{(\text{食料品比の率 } 20\%) \times (\text{税率 } 8\%) + (\text{食料品以外の比率 } 80\%) \times (\text{税率 } 10\%)\} \\ & \times (\text{地方分 } 22/78) \\ & = 12 \text{ 億 } 1846 \text{ 万円} \end{aligned}$$

8. まとめ

イオンモール京都桂川の推定した売上 454 億 6000 万円に対して、波及効果は年約 175 億円にとどまった。これは、商業の自給率 0. 290 が大きく影響していると考えられる。

この自給率を全国値と同じものを用いた点について、議論が分かれるところだろう。大規模な外部資本の投入に関しては、地域に利潤があまり還元されていないのではないかという声は多い。特に小売業においては、大規模小売店舗立地法に関する文脈でもしばしば指摘される点である。今後、外部資本としてのイオンの特性や在り方に着目した研究を進める必要がある。

参考文献

- 榛葉考祐・居城琢(2020),「相鉄・JR 直通線開業に伴う相鉄本線地域への経済効果」
- 居城琢・鞍本幸治(2017),「新都心の産業連関表作成と産業連関分析ーさいたま新都心と大宮区ー」,横浜国際社会科学研究所 第22巻3
- 武智公博(2007),「域外資本誘致による地域活性化効果のケーススタディ」,公益財団法人えひめ地域政策研究センター 調査研究情報誌 ECPR 2007 No. 1
- 土居英二・浅利一郎・中野親徳(2019),「はじめ よう地域産業連関分析 [改訂版] 基礎編 Excel で初歩から実践まで」,日本評論社

参考ウェブサイト

- イオンモール株式会社,「AEON MALL ESG Report 2021」,閲覧日 2022 年 2 月 17 日
- 三井不動産(2020),「主要プロジェクトラインナップ 2020 年 5 月」,閲覧日 2022 年 2 月 17 日
- イオンモール株式会社,「有価証券報告書」(2012 年,2014 年) 閲覧日 2022 年 2 月 17 日
- イオンモール株式会社,「～85 店舗の大規模リニューアル完成～「イオンモール京都桂川」 4 月 23 日(金)第 2 期リニューアルグランドオープン」, 閲覧日 2022 年 2 月 17 日