デジタル版
2025年
11月13日号
Vol. 184

成岡マネジメントオフィス事務所通信

NMO OfficeLetter

洛西高島屋が閉店！

洛西ニュータウン（NT）の中心部にある高島屋が閉店する。来年の８月３日で営業を終了することが決まった。直接の理由は、業績不振と建物の老朽化。営業赤字になり黒字化の見通しが難しいと判断した。加えて、開業から44年を経過し建物の老朽化も激しく、このまま続けるには多額の投資が必要となり、継続を断念した。敷地と建物はシニア向け分譲マンション事業を手掛ける企業に売却する予定だ。

＜解説＞高島屋洛西店は1982年４月開業。開業以来、洛西NTの中核施設として売上を伸ばしてきた。2025年２月期の売上は約46億円だったが、近年周辺住民の高齢化で客足が遠のき、営業赤字を計上した。売り場の改装や京都高島屋店との連携強化を図ったが、業績の回復は難しかった。今後も黒字化する目途が立たないこと、建物の老朽化が進み事業を継続するには多額の設備投資が必要なことから、今回閉店するという結論に至った。京都市は2023年に洛西NTの都市計画を変更し、高さ規制を大幅に緩和した。高島屋洛西店が位置する中心部タウンセンターの再開発を目論んだが、周囲の人口減少が激しく、高齢化率も高くなる一方だ。1990年に約3万6千人いた人口は、2020年には2万2千人にまで減少。65歳以上のお年寄りの高齢化率は40%を超える。高さ規制の緩和をテコに、京都市はこのタウンセンターを若い世代を当地に呼び戻す象徴的な事業と位置づけ、高島屋を低層階に、ファミリー層向け分譲マンションを高層階に建設する構想を描いた。しかし、結果的にこのプランを実現する事業者は見つからず、当初の構想とは違うシニア向け物件を手掛ける事業者への売却が決まった。いつまでも事業者が決まらない事態は避けたいとの思惑から、当初構想とは異なる事業への売却という結論に至った。高島屋洛西店に隣接する商業施設ラクセーヌは2023年12月にリニューアルオープンしたが、空き空間が目立つ。客足の回復もままならない。若い世代がこの地域に住みたいと思える環境をどう整備するのか。地下鉄の延伸計画も、当初はあったが現在では完全に実現不可能な計画になっている。交通のアクセスが悪いのが一番の難点だ。もともと丘陵地を開発したため、アップダウンが激しい。車がないと市内へ出るにも非常に不便だ。高齢者が増加すると足の確保が難しくなる。桂駅方面に接続するバスも赤字路線で、存続の危機になっている。目玉の百貨店の撤退、シニア層向けの住宅への転換で街づくり構想も変更を余儀なくされる。

BUSINESS MANAGEMENT&COORDINATION
株式会社成岡マネジメントオフィス
〒616-8104　京都市右京区太秦下刑部町170
プレサンスロジェ太秦天神川駅前613
TEL:075-366-6611　FAX:075-366-6100　info@nmo.ne.jp

Copyright (C) Naruoka Management Office. All rights reserved.