

Title	小売業経営におけるCRE 戦略-CRE : Corporate Real Estate-
Sub Title	
Author	北村, 由美子(Kitamura, Yumiko) 青井, 倫一
Publisher	慶應義塾大学大学院経営管理研究科
Publication year	2007
Jtitle	
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	修士学位論文. 2007年度経営学 第2213号 不可
Genre	Thesis or Dissertation
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=KO40003001-00002007-2213

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the Keio Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

論文要旨

所属ゼミ	青井 研究会	学籍番号	80623077	氏名	北村 由美子
------	--------	------	----------	----	--------

(論文題名)

小売業経営におけるCRE戦略

CRE: Corporate Real Estate

(内容の要旨)

当研究は、近年、「持たざる経営」がもてはやされてきている企業不動産について、設備投資による設備の増強により省力化・合理化が可能な装置産業に変化しつつある小売業における保有のあり方について問うものである。

現在、日本企業における資産に占める不動産の割合は依然高く、それは長い間日本では歴史的・慣習的に不動産がインフレヘッジに最も効果的な資産であり、借金をしても保有することが望ましいという認識であったことが起因している。しかし、90年代前半のバブル崩壊により、この認識は見直しを余儀なくされ、これを機に不動産の持つリスクが意識されるように変化してきた。つまり不動産は流動性リスクと価格変動リスクを併せ持つ資産だということが認識されるようになった。

特に、1999年から始まった会計ビッグバンの一環である減損会計の導入で不動産自体がインフレヘッジに効果的な試算であったはずが負の資産として意識せざるを得ない企業が増え、企業不動産の保有の戦略的に再検討が注目されるようになった。さらに、バブル崩壊後の長引く経済成長の低迷による消費の冷え込み、外資の参入、IT化より日本企業の経営スタイルは大きな変革を迫られた。小売業もその流れに沿わざるをえず、時期を同じくして流通大乱時代と称される変革期に突入し、小売業における投資活動は単なる店舗開発だけに留まらず、物流の刷新を中心としたSCM構築や同業者のM&A、巨大ショッピングセンター(以後、SC)開発が不可欠となった。刻々と変化する社会環境の中で、今まさに可変性・柔軟性を併せ持った経営が必要とされる時代に突入しているといえる。店舗を含む企業不動産の従来の保有方法では、場合によっては企業活動の足かせになることも考えられる。

私の従事する流通業界の中でも、巨大外資や有力専門店の参入で更に競争が激化することが確実視されており、その競争に敗れたものは倒産の憂き目に遭うことになる。特に総合小売業の置かれている状況は以前のように決して安心できるものではない。オーバーストア状態と言われているこの業態で生き残るには、つまり企業価値を高めて競争優位を持続していくには、規模の拡大かシェアのアップが最重要課題である。

しかしながら規模の拡大には当然ながら豊富な資金力が必要である。特に自身の勤務する企業のように、当座の資金力に乏しい会社が闇雲に規模拡大の方向に経営の軸足を向ければ、競争優位に立つどころか、債務超過に陥り、経営不安をきたしかねない。今後も日本国内で築いた競争優位を持続させるべく、コーポレートファイナンスのあり方について調べていきたいと考えている。

ここまで小売業経営における成長戦略を取り巻くマクロ及びミクロ環境を簡単に述べてきたが、当研究を取り組みたいと決心するに至った最大の要因は、自身がイオンの成長戦略の一つ新規業態であったスーパーセンターの業態開発プロジェクトのメンバーであったこと、および同業態のプレイヤーの経験が大きく影響している。巨大化する店舗面積、企業内のカンパライゼーション、競合との激しい商戦、出店規制等を肌で感じてきた。今後も自身の勤める企業がM&Aや店舗増大を行いながらその企業規模を拡大し、同業他社に対して競争優位を維持していこうとする場合、規制との調和を果たしつつ、よりよい資金調達戦略を提言ができればと考えるからである。

また同時に、企業として説明責任に不可欠な不動産戦略としての『不動産保有』ということの意味合いを探求しつつ、その有効性を検証していきたい。現時点では当研究を進めていくにあたってサンプルとなる国内企業は限られているが、上記の項目について、インタビューや外資小売業の事例研究を経て、日本の小売業がグローバル競争に打ち勝つような不動産戦略を見出せるような研究を行いたい。そして最終的には“変化に対応できる企業不動産戦略”ということを提言するのが当研究の目的である。