

平成16年度マスターセンター補助事業

松江市中心商店街  
の商圈需給分析 報告書

平成17年3月

社団法人 中小診断協会 島根県支部

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 1. 松江市中心市街地商圈の需給分析の目的           | 1  |
| 2. 調査対象とした中心市街地商圈の設定            |    |
| (1) 中心商店街の設定                    | 2  |
| (2) 南殿町商店街の概要                   | 2  |
| (3) 商圈の設定                       | 2  |
| 3. 需給分析に活用した基礎データ               |    |
| (1) 1人当りのマーケットサイズ               | 4  |
| (2) 観光客の需要                      | 11 |
| (3) 1店舗当りの売上高                   | 15 |
| 4. 中心市街地商圈の人口、世帯数               |    |
| (1) 商圈の設定                       | 20 |
| (2) 商圈内の世帯数、人口状況                | 20 |
| (3) 商圈内の年齢構成                    | 27 |
| 5. 商圈内の商業者業種リスト                 | 31 |
| 6. 需給バランス分析の分類定義                |    |
| (1) 小売業店                        | 37 |
| (2) 飲食業店                        | 37 |
| (3) サービス業店                      | 37 |
| (4) 需給バランスで算定した数値の計算方法          | 37 |
| 7. 小売業店の需給バランス                  |    |
| (1) 最寄品店                        | 38 |
| (2) 買回品店・専門品店                   | 44 |
| 8. 飲食業店の需給バランス                  | 56 |
| 9. サービス業店の需給バランス                | 63 |
| 10. 距離別人口と店舗の分布                 |    |
| (1) 最寄品店                        | 69 |
| (2) 買回品店・専門品店                   | 70 |
| (3) 飲食業店                        | 71 |
| (4) サービス業店                      | 72 |
| 11. 需給分析に基づく今後の活性化指針            |    |
| (1) 需給分析データから見た活性化課題            | 87 |
| (2) 活性化課題を踏まえた魅力ある商業集積への改革コンセプト | 90 |
| (3) 具体的に充実・整理が必要とされる事業店舗        | 91 |
| 12. おわりに                        | 95 |

## 1. 松江市中心市街地商圈の需給分析の目的

地域経済の振興基本は、地域住民の生活エリアに、生活するに足る魅力的な商品・サービスが存在するか否かにあるものと考えます。

また、今日の生活者の所得や貯蓄、そして知識レベルは決して低いものではないため、単に生活に必要なものだけではなく、更に人生を充足する商品・サービスが求められているとも考えられます。

従って、地域の活性化を考えるには、先ず生活者の潜在的な需要や欲求に合った商品・サービスの供給状況が十分なものであるかどうかを検証することが重要なことと考えます。

以上のことから、今般松江市の中心市街地における商圈について、生活者である住民の需要とその供給状態とを分析することにより、今後の松江市における中心市街地を柱にした地域活性化事業の基本方針を検討される際の参考として頂きたく、需給分析業務を行ったものであります。

現在のように成熟した社会においては、事業者には「顧客の創造」を目的としたマーケティング的視点が必要とされておりますが、その基本は需要と供給のバランスが問われるものであり、顕在的もしくは潜在的な需要を逸脱するものはヒットするビジネスには成り得ないものでもあります。

地域の商圈を科学的に分析し、需要実態に基づいた科学的な商業集積を形成するアプローチ手法こそ、成功する地域活性化手法と考えます。

本業務のデータを基に、今後、事業者の創業支援や経営革新支援、そして経営戦略の策定支援に関する資料として活用にあ資して頂きたく考え、データに考察を加え、本調査報告書を構成しております。

## 2. 調査対象とした中心市街地商圈の設定

### (1) 中心商店街の設定

今回の商圈需給分析調査の対象としました松江市中心市街地商圈は、松江市が中心市街地活性化法に基づき策定した「松江市中心市街地活性化基本計画」の中で、「中心市街地」と範囲指定された地域の中から、一畑百貨店移転閉店後、再開発が予定されている南殿町商店街を対象としました。

南殿町商店街（町名区分：殿町）

### (2) 南殿町商店街の概要

南殿町商店街は、山陰中央ビルを中心とした半径約300mの地域となります。西側に島根県庁等の官公庁、県民会館が続き、北側は県道大手前線を挟み観光拠点の松江城、そこから北殿町商店街、裁判所、日銀松江支店、商工会館等の官庁が続き、東側は昔からの住宅地、小規模な事務所、松江赤十字病院へと続いています。南側は旧日本銀行松江支店を改装したカラコロ工房、国道431号線とお堀を挟んで京店商店街へと続いています。南殿町商店街には、山陰中央ビル1階にあるスーパーマーケットみしまや中央店の他に大型店はありません。

一畑百貨店跡地は、将来の利用計画が具体化するまで、現在は有料駐車場として利用されています。

また、一畑百貨店跡地の道路を挟んだ南側は、民間主体で再開発ビルが計画されており、下層階は商業施設、事務所、上層階は住宅を中心としたものになりそうです。

同じように、旧一畑百貨店跡地の北側から、県道大手前線にかけての地区で、再開発ビルの構想がありますが、こちらは具体化していません。

商店街組織としては協同組合南殿町商店会があり、現在は49店（社）が加入しています。なお、この中には医院、不動産業といった商業以外の業種も含まれており、商業は食肉、茶類、婦人衣料、書籍、時計、宝石、花卉、医薬品販売、スーパーマーケットといった小売業、そば、和食、喫茶店といった飲食業、美容院といったサービス業があります。その他に商店街組織に加入していない語学教室、文化教室があります。

一方で、空店舗も目立つ状況にあります。

### (3) 商圈の設定

南殿町商店街を中心として

・小売り

最寄品・・・食料品

買回品・専門品・・・衣料品、家電品等の耐久消費財

・飲食

・サービス・・・理・美容等（主として一般消費者向けのもの）

以上の商品に関して、小売りでは最寄品と買回品・専門品の2つに、その他では、飲食、サービスの計4つに区分し、それぞれに商圈を設定しました。

#### 最寄品

徒歩、自転車の来店（街）者が主で、一般的に半径500～1,000mが商圈範囲とされています。今回は1km（1,000m）と設定しました。

#### 買回品・専門品、飲食、サービス

徒歩、自転車に加え、自動車での来店（街）が含まれるものとし、自動車（時速20km）で10分以内の範囲とし、今回は半径3kmと設定しました。

なお、橋南地区については大橋川に架る4つの橋のいずれかを渡らなければならず、交通渋滞の影響もあり、移動時間がかかるため半径2.5kmと設定しました。

具体的な商圈地域については『4. 中心市街地商圈の人口、世帯数』にて町区（住居表示）を含めて、説明致しております。

### 3. 需給分析に活用した基礎データ

#### (1) 1人当りのマーケットサイズ

##### ・マーケットサイズの算定方法

1年間に平均的な消費者1人が消費する小売り、飲食、サービス品目を項目毎に集計し、商圏内の人口を乗じて商圏のマーケットサイズとして算定しました。

#### 商圏のマーケットサイズ

$$= 1人当り年間消費支出額 \times 商圏内人口 \times 地域所得係数$$

1世帯当たりの個々の消費支出額に関しては、以下の統計を参考にしました。

- ・平成14年版 家計消費年報 総務省統計局 発行
- ・2004年度版マーケットサイズ表 株式会社 船井総合研究所 発行

基本的には「2004年度版マーケットサイズ表」を参考とし、供給側の業種区分による扱い商品・サービスに合わせて集計しました。

一部「2004年度版マーケットサイズ表」で、支出額が明確になっていないものについては、「平成14年版 家計消費年報」における消費金額から該当する細かな項目の比率を算定し、「2004年度版マーケットサイズ表」における支出額を按分し算定しています。(例：飲食、ペット、その他文化教室)

このようにして算定した消費支出額は全国平均であり、現実には地域により支出額に差があるものと考えられます。そこで、「1人当り国民所得」と「島根県の1人当り県民所得」とを比べ、その比率(地域所得比較係数)を消費支出額(全国平均)に乗じて今回使用する「松江市の1人当り年間消費支出額」としました。(〈表1 所得額の比較〉参照)

〈表1 所得額の比較：地域所得比較係数〉

|                | 金額(千円) | 比率    |
|----------------|--------|-------|
| 全国平均(1人当り国民所得) | 2,971  | 100   |
| 島根県の1人当り県民所得   | 2,478  | 83.41 |

(平成13年度県民経済計算年報：内閣府経済社会総合研究所)

次頁以下に、1人当りの項目別の消費支出額を示しております。

1人当り消費支出額—小売1

(円)

| 大分類 | 中分類                        | 1人当り<br>消費支出額<br>(全国平均) | 1人当り<br>消費支出額<br>(島根県) |
|-----|----------------------------|-------------------------|------------------------|
| 食品  | 食肉（精肉、加工肉）                 | 23,260                  | 19,401                 |
|     | 鮮魚（鮮魚、貝類）                  | 19,970                  | 16,657                 |
|     | 野菜                         | 20,820                  | 17,366                 |
|     | 果実                         | 13,040                  | 10,877                 |
|     | パン（調理パン含む）                 | 9,120                   | 7,607                  |
|     | 米                          | 11,990                  | 10,001                 |
|     | 牛乳                         | 6,330                   | 5,280                  |
|     | 茶類（緑茶、紅茶、茶飲料、その他茶葉）        | 4,160                   | 3,470                  |
|     | コーヒー（コーヒー、コーヒー飲料）          | 2,480                   | 2,069                  |
|     | 惣菜                         | 28,770                  | 23,997                 |
|     | 豆腐・かまぼこ・漬物等加工食品（和日配）       | 15,910                  | 13,271                 |
|     | 乾物<br>（塩干、干のり・しいたけ、わかめ、昆布） | 9,050                   | 7,549                  |
|     | 酒                          | 14,850                  | 12,386                 |
|     | 菓子（和菓子）                    | 12,740                  | 10,626                 |
|     | 菓子（洋菓子）                    | 5,280                   | 4,404                  |
|     | 菓子（その他）                    | 42,329                  | 35,307                 |
|     | 菓子合計                       | 60,349                  | 50,337                 |
| 寝具  |                            | 7,850                   | 6,548                  |
| 衣料  | 紳士                         | 20,000                  | 16,682                 |
|     | 婦人                         | 38,920                  | 32,463                 |
|     | 子供（ベビー含む）                  | 7,940                   | 6,623                  |
|     | その他（制服）                    | 9,280                   | 7,740                  |
|     | インナーウェア（男女）                | 9,880                   | 8,241                  |
|     | ナイトウェア（男女）                 | 695                     | 580                    |

1人当り消費支出額—小売2

(円)

| 大分類     | 中分類              | 1人当り<br>消費支出額<br>(全国平均) | 1人当り<br>消費支出額<br>(島根県) |
|---------|------------------|-------------------------|------------------------|
| 呉服      |                  | 4,850                   | 4,045                  |
| 服飾雑貨    |                  | 9,010                   | 7,515                  |
| バッグ・鞆   |                  | 6,200                   | 5,171                  |
| 靴(履物含む) |                  | 10,000                  | 8,341                  |
| 家庭用品    | キッチン用品(金物)       | 2,080                   | 1,735                  |
|         | リビング用品(荒物)       | 1,750                   | 1,460                  |
|         | ガラス用品・陶器・茶華器     | 1,740                   | 1,451                  |
|         | 家庭用品合計           | 5,570                   | 4,646                  |
| 家電      | 家電               | 29,280                  | 24,422                 |
|         | パソコン             | 9,370                   | 7,816                  |
|         | 家電合計             | 38,650                  | 32,238                 |
| 家具      |                  | 12,350                  | 10,301                 |
| 化粧品     |                  | 8,170                   | 6,815                  |
| 医薬品     |                  | 13,100                  | 10,927                 |
| 消耗雑貨    |                  | 13,800                  | 11,511                 |
| 書籍・雑誌   |                  | 17,260                  | 14,397                 |
| 文具・事務用品 | 紙、文具             | 12,520                  | 10,443                 |
| スポーツ用品  | レジャー(アウトドア、スキー等) | 8,180                   | 6,823                  |
|         | 競技(球技、格闘具等)      | 6,000                   | 5,005                  |
|         | ヘルスその他(フィットネス等)  | 610                     | 509                    |
|         | スポーツ用品合計         | 14,790                  | 12,336                 |



1人当り消費支出額—小売3

(円)

| 大分類               | 中分類             | 1人当り<br>消費支出額<br>(全国平均) | 1人当り<br>消費支出額<br>(島根県) |
|-------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|
| 玩具・娯楽用品           |                 | 6,750                   | 5,630                  |
| CD・映像ソフト・楽器       | CD・映像ソフト        | 3,050                   | 2,544                  |
|                   | 楽器              | 870                     | 726                    |
|                   | CD・映像ソフト・楽器合計   | 3,920                   | 3,270                  |
| カメラ・光学・写真         | カメラ・光学          | 4,320                   | 3,603                  |
|                   | 写真材料フィルム、アルバム   | 1,240                   | 1,034                  |
|                   | DPE             | 2,800                   | 2,335                  |
|                   | カメラ・光学・写真合計     | 8,360                   | 6,972                  |
| 時計・メガネ            | 時計              | 3,800                   | 3,170                  |
|                   | メガネ             | 4,700                   | 3,920                  |
|                   | 時計・メガネ合計        | 8,500                   | 7,090                  |
| 宝石                |                 | 12,160                  | 10,143                 |
| DIY・大工            |                 | 5,797                   | 5,797                  |
| 園芸・切花             | 切花、造花           | 2,500                   | 2,085                  |
|                   | 園芸用品（観葉植物、種苗含む） | 7,920                   | 6,606                  |
|                   | 園芸・切花合計         | 10,420                  | 8,691                  |
| ペット関連<br>(動物病院除く) | 犬猫              | 6,000                   | 5,005                  |
|                   | 魚               | 1,140                   | 951                    |
|                   | 鳥他              | 750                     | 626                    |
|                   | ペット関連合計         | 7,890                   | 6,582                  |

## 1人当り消費支出額—飲食1

(円)

| 大分類        | 中分類           | 1人当り<br>消費支出額<br>(全国平均) | 1人当り<br>消費支出額<br>(島根県) |
|------------|---------------|-------------------------|------------------------|
| 日本料理 (和食)  | 料亭他           | 3,163                   | 2,638                  |
|            | すきやき・しゃぶしゃぶ   | 426                     | 355                    |
|            | カニ料理          | 743                     | 620                    |
|            | 和風ファミリーレストラン  | 1,401                   | 1,169                  |
|            | ちゃんこ他         | 612                     | 510                    |
|            | 日本料理小計        | 6,345                   | 5,292                  |
|            | てんぷら          | 1,062                   | 886                    |
|            | とんかつ          | 994                     | 829                    |
|            | うなぎ           | 945                     | 788                    |
|            |               | 日本料理 (和食) 合計            | 9,346                  |
| 西洋料理 (洋食)  | フランス料理        | 1,773                   | 1,479                  |
|            | エスニック・その他西洋料理 | 798                     | 666                    |
|            | ステーキ・ハンバーグ    | 1,357                   | 1,132                  |
|            | 西洋料理小計        | 3,928                   | 3,277                  |
|            | イタリア料理        | 3,360                   | 2,803                  |
|            | ファミリーレストラン    | 7,568                   | 6,312                  |
|            | 焼肉            | 4,789                   | 3,995                  |
|            |               | 西洋料理 (洋食) 合計            | 19,645                 |
| 中華料理 (中華食) | ラーメン (中華そば)   | 3,163                   | 2,638                  |
|            | 中華料理 (ラーメン除く) | 6,866                   | 5,727                  |
|            |               | 中華料理合計                  | 10,029                 |

1人当り消費支出額－飲食2

(円)

| 大分類     | 中分類         | 1人当り<br>消費支出額<br>(全国平均) | 1人当り<br>消費支出額<br>(島根県) |
|---------|-------------|-------------------------|------------------------|
| 他の主食的外食 | ハンバーガー      | 5,077                   | 4,235                  |
|         | チキン         | 925                     | 772                    |
|         | ドーナツ        | 923                     | 770                    |
|         | アイスクリーム     | 293                     | 244                    |
|         | その他ファーストフード | 2,968                   | 2,476                  |
|         | ファーストフード小計  | 10,186                  | 8,497                  |
|         | ピザ(宅配)      | 1,100                   | 918                    |
|         | お好み焼き       | 1,446                   | 1,206                  |
|         | たこ焼き        | 735                     | 613                    |
|         | 他の主食的外食合計   | 13,467                  | 11,234                 |
| すし店     | 一般すし        | 8,598                   | 7,172                  |
|         | 回転すし        | 2,451                   | 2,044                  |
|         | 宅配すし        | 350                     | 292                    |
|         | すし合計        | 11,399                  | 9,508                  |
| そば・うどん  |             | 7,800                   | 4,573                  |
| 喫茶      |             | 11,966                  | 9,981                  |

1人当り消費支出額—サービス

(円)

| 大分類        | 中分類                | 1人当り<br>消費支出額<br>(全国平均) | 1人当り<br>消費支出額<br>(島根県) |
|------------|--------------------|-------------------------|------------------------|
| クリーニング     |                    | 7,910                   | 6,598                  |
| 理容         |                    | 6,300                   | 5,255                  |
| 美容・エステティック | 美容                 | 10,450                  | 8,716                  |
|            | エステティック            | 3,500                   | 2,916                  |
|            | 美容・エステティック合計       | 13,950                  | 11,632                 |
| 衣服縫製修理     |                    | 816                     | 681                    |
| 整体・鍼灸      |                    | 3300                    | 2,753                  |
| 学習塾        | 小学校                | 1,840                   | 1,535                  |
|            | 中学校                | 4,500                   | 3,753                  |
|            | 高校                 | 3,960                   | 3,303                  |
|            | 学習塾合計              | 10,300                  | 8,591                  |
| カルチャー教室    | 和・洋裁、編物、手芸         | 700                     | 584                    |
|            | 料理                 | 290                     | 242                    |
|            | 家事月謝計              | 990                     | 826                    |
|            | 書道                 | 830                     | 692                    |
|            | 音楽・邦楽              | 670                     | 559                    |
|            | 茶華道                | 1430                    | 1,193                  |
|            | その他文化教室(語学、PC、絵画他) | 3350                    | 2,794                  |
|            | 教養的月謝計             | 6280                    | 5,238                  |
|            | スポーツ美容、ヨガ、ジャズダンス   | 1090                    | 909                    |
|            | カルチャー教室合計          | 8360                    | 6973                   |

## (2) 観光客の需要

松江市は、国際文化観光都市として観光客の誘致を積極的に推進しており、平成15年は松江市全体での観光客の入り込み延べ人数が461.6万人（平成15年島根県観光動態調査結果：島根県商工労働部観光振興課）あります。今回の商圈需給分析においても、当該商店街における観光客の需要（消費）額は無視できないものと思われます。そこで、今回対象とした南殿町商店街周辺にある観光施設への観光客の入り込み数を推定し、更に需要（消費）額を推定し、需給バランスについて考察しました。

### ①観光客の入り込み数

南殿町商店街周辺の主要な観光施設3ヵ所とその入り込み数は次のとおりです。

＜南殿町商店街周辺の主要な観光施設と入り込み数＞

|             | 入り込み数（人） |
|-------------|----------|
| 松 江 城       | 241,518  |
| カラコロ工房      | 316,211  |
| ぐるっと松江堀川めぐり | 328,268  |

（平成15年島根県観光動態調査結果：島根県商工労働部観光振興課）

観光動態調査での各施設の入り込み数には、複数施設間の重複も含まれているため、最も入り込み数の多い施設の人数を当地への入り込み数と見なしました。なお「ぐるっと松江堀川めぐり」については、乗降場が松江城、カラコロ広場前と南殿町商店街周辺にあるものの、その他の地域にも乗降場が分散しているため対象から外しました。その結果「カラコロ工房」の入り込み数316,211人を当商圈への入り込み数としました。

## ②観光客の需要額の算定

観光客の需要を見込むに当たって、観光客という特性上、最寄品、サービス業の利用可能性は少ないと思われます。更に、買回・専門品の中でも衣料品、耐久消費財の利用もあまり考えられず、従って、松江（島根県）を代表する特産品たる「お茶、酒、お菓子」、および「食事」での利用として「飲食業」を需要の対象と考えました。前述の平成15年島根県観光動態調査によると

島根県内での県内客・日帰りの消費額は5,342円、

県外客・日帰りの消費額は8,080円

となっています。

更に、「旅行・観光産業の経済効果に関する調査研究Ⅱ」（国土交通省総合制作局観光部）の旅行費の内訳から日帰りの消費額に占める内容を推定した結果は下記のとおりとなりました。

土産物：飲食費：入場料他＝46.4：34.7：18.9

この比率で前記の島根県内での「県内客・日帰りの消費額5,342円」、「県外客・日帰りの消費額8,080円」の平均値6,711円を振り分けると

土産物：飲食費：入場料他＝3,127円：2,329円：1,255円

となります。

お茶、酒、お菓子等の土産物として

$3,127円 \times 316,211人 = \underline{988,792千円}$

飲食として

$2,329円 \times 316,211人 = \underline{736,455千円}$

を、それぞれ需要額と推定することができます。

更に、土産物たるお茶、酒、お菓子等毎の「年間消費支出額」を合計し、土産物の中でのお茶、酒、お菓子等の割合を算定しました。土産物の中でのお茶、酒、お菓子等の割合を上記の消費支出額で振り分け、本商圈分析対象地域での観光客のお茶、酒、お菓

子等をそれぞれの観光客需要額として算定しました。飲食についても同様に算定しております。これらの需要額は、第7章、8章にて需給バランスを検討する際に用いております。

＜お土産品に該当する品目の観光客需要額＞

|           | 島根県<br>1人当り<br>消費支出額<br>(千円) | お土産品<br>の中での<br>支出割合<br>(%) | 観光客<br>需要額<br>(千円) | 摘 要               |
|-----------|------------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| 茶類        | 3,470                        | 1.6                         | 15,821             | 観光客需要額合計×商圏内需要額割合 |
| 酒         | 12,386                       | 31.2                        | 308,503            | 〃                 |
| 洋菓子       | 4,404                        | 11.1                        | 109,756            | 〃                 |
| 和菓子       | 10,626                       | 26.8                        | 264,996            | 〃                 |
| 陶磁器・ガラス器  | 96,346                       | 3.7                         | 36,585             | 〃                 |
| 宝石（めのう含む） | 673,495                      | 25.6                        | 253,131            | 〃                 |
| 合 計       | 2,632,375                    | 100.0                       | 988,792            |                   |

＜飲食に該当する品目の観光客需要額＞

|                       | 島根県1人当り消費支出額<br>(円) | お土産品の中での支出割合<br>(%) | 商圏内観光客需要額<br>(千円) | 摘 要               |
|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 日本料理                  | 5,292               | 7.8                 | 57,446            | 観光客需要額合計×商圏内需要額割合 |
| てんぷら                  | 886                 | 1.3                 | 9,618             | 〃                 |
| とんかつ                  | 829                 | 1.2                 | 8,999             | 〃                 |
| うなぎ                   | 788                 | 1.2                 | 8,554             | 〃                 |
| フランス料理                | 1,479               | 2.2                 | 16,055            | 〃                 |
| エスニックその他              | 666                 | 1.0                 | 7,230             | 〃                 |
| イタリア料理                | 2,803               | 4.1                 | 30,427            | 〃                 |
| ステーキ・ハンバーグ            | 1,132               | 1.7                 | 12,288            | 〃                 |
| 焼肉店                   | 3,995               | 5.9                 | 43,367            | 〃                 |
| ファミリーレストラン            | 6,312               | 9.3                 | 68,519            | 〃                 |
| ラーメン                  | 2,638               | 3.9                 | 28,636            | 〃                 |
| 中華料理                  | 5,727               | 8.4                 | 62,168            | 〃                 |
| ファーストフード<br>(ハンバーガー)  | 4,235               | 6.2                 | 45,972            | 〃                 |
| ファーストフード<br>(ハンバーガー除) | 4,262               | 6.3                 | 46,265            | 〃                 |
| ピザ                    | 918                 | 1.4                 | 9,965             | 〃                 |
| お好み焼き                 | 1,206               | 1.8                 | 13,091            | 〃                 |
| たこ焼き                  | 613                 | 0.9                 | 6,654             | 〃                 |
| 一般すし                  | 7,172               | 10.6                | 77,854            | 〃                 |
| 回転すし                  | 2,044               | 3.0                 | 22,188            | 〃                 |
| 宅配すし                  | 292                 | 0.4                 | 3,170             | 〃                 |
| そば・うどん                | 4,573               | 6.7                 | 49,641            | 〃                 |
| 喫茶                    | 9,981               | 14.7                | 108,347           | 〃                 |
| 合 計                   | 67,843              | 100.0               | 736,455           |                   |



(3) 1店舗当りの売上高

・売上高の算定に当たっては、以下の経営指標、統計データを用いました。

- ・平成14年度商業統計調査 総務省統計局発行
- ・平成15年度事業所統計 総務省統計局発行
- ・平成16年版TKC経営指標 TKC全国会発行
- ・2004小企業の経営指標 国民生活金融公庫総合研究所編

本調査では、松江市内の業種毎の従業員規模に合わせた1店舗（事業所）当りの売上高が必要なため、まず、従業員1人当りの売上高（全国平均）と1店舗（事業所）当りの従業員数を算定し、1店舗（事業所）当りの売上高を算定し、更に全国と松江市（島根県）との差異を見込み地域所得比較係数（前頁で説明）を掛け算定しました。

その基礎データとする1企業当りの売上高は、小売、飲食、サービス業と多岐に渡りデータが揃っている「2004小企業の経営指標」を主に、「平成16年版TKC経営指標」を補足資料として使用し、松江市の事業所数・従業員数に関しては「平成15年度事業所統計」のデータを使用しました。

算出ステップは以下となります。

$$\begin{aligned} & \text{従業員1人当りの売上高} = \text{1企業当りの売上額} \times \text{地域所得比較係数} \\ & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \div \text{1企業当りの従業員数} \\ & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \downarrow \\ & \text{1店舗（事業所）当りの従業員数} \\ & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad = \text{業種毎の1企業当り従業員総数} \div \text{店舗（事業所）数} \\ & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \downarrow \\ & \text{1店舗（事業所）当りの売上高} \\ & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad = \text{従業員1人当りの売上高} \times \text{1店舗（事業所）当りの従業員数} \end{aligned}$$

また、商圏内供給額は以下により算定しました。

$$\text{商圏内供給額} = \text{1店舗（事業所）当りの売上高} \times \text{商圏内店舗（事業所）数}$$

注) 次頁以下に掲載しています「業種別1店舗当り売上高」の数値については、上記の計算式の結果を小数点以下四捨五入しているため、表の中の「1店舗（事業所）当りの売上高」と「従業員1人当りの売上高×1店舗（事業所）当りの従業員数の計算結果」が異なっているものがあります。

## 業種別1店舗（事業所）当り売上高—小売業1

| 業種  | 一人当り年間売上高<br>(千円) | 松江市内一事業所当り社員数<br>(人) | 松江市内一事業所当り年間売上高<br>(千円) | 松江市内一事業所1ヶ月当り売上高<br>(千円) |
|---|-------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>最寄品</b>  |                   |                      |                         |                          |
| 食肉小売業   | 16,190            | 3.3                  | 53,427                  | 4,452                    |
| 鮮魚小売業   | 23,990            | 2.4                  | 57,576                  | 4,798                    |
| 野菜小売業   | 25,395            | 1.9                  | 48,251                  | 4,021                    |
| 果実小売業   | 20,758            | 1.9                  | 39,440                  | 3,287                    |
| パン小売業   | 11,897            | 4.7                  | 55,916                  | 4,660                    |
| 米穀類小売業  | 22,601            | 1.6                  | 36,162                  | 3,013                    |
| 牛乳小売業   | 19,060            | 2.9                  | 55,274                  | 4,606                    |
| 茶類小売業   | 17,118            | 2.9                  | 49,642                  | 4,137                    |
| 料理品小売業（惣菜業）   | 18,263            | 9.9                  | 180,804                 | 15,067                   |
| 料理品小売業（CVSの惣菜売場）  | —                 | —                    | 29,291                  | 2,441                    |
| CVSの惣菜売場については、経営指標がないためヒアリングにより<br>1店舗売上146,456千円（平成14年商業統計調査：島根県）×20%（惣菜の売上割合）<br>≒29,291千円としました |                   |                      |                         |                          |
| 乾物小売業   | 9,311             | 2.9                  | 27,002                  | 2,250                    |
| <b>買回・専門品</b>   |                   |                      |                         |                          |
| 酒小売業  | 29,194            | 2.8                  | 81,743                  | 6,812                    |
| 菓子小売業   | 9,927             | 4.7                  | 46,657                  | 3,888                    |
| 菓子小売業（製造小売でないもの）  | 6,765             | 6.2                  | 41,943                  | 3,495                    |
| 呉服・服地小売業  | 13,600            | 2.3                  | 31,280                  | 2,607                    |
| 寝具小売業   | 12,377            | 2.3                  | 28,467                  | 2,372                    |
| 紳士（男子）服小売業  | 14,334            | 2.4                  | 34,402                  | 2,867                    |
| 婦人服小売業  | 17,745            | 2.6                  | 46,137                  | 3,845                    |
| 子供服小売業（ベビー含む）   | 19,304            | 2.6                  | 50,190                  | 4,183                    |
| 靴小売業  | 15,484            | 2.7                  | 41,807                  | 3,484                    |
| かばん・袋物小売業   | 22,914            | 2.4                  | 54,994                  | 4,583                    |
| 洋品雑貨・小間物小売業（服飾雑貨）   | 18,744            | 2.4                  | 44,986                  | 3,749                    |

## 業種別1店舗（事業所）当り売上高—小売業2

| 業 種                 | 一人当り年<br>間売上高<br>(千円) | 松江市内一<br>事業所当り<br>社員数<br>(人) | 松江市内一<br>事業所当り年間<br>売上高(千円) | 松江市内一<br>事業所1ヶ月当<br>り売上高<br>(千円) |
|---------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| 金物・荒物小売業            | 15,541                | 7.0                          | 108,787                     | 9,066                            |
| 家具小売業               | 19,290                | 2.5                          | 48,225                      | 4,019                            |
| 電気機械器具小売業（家電店）      | 15,483                | 3.1                          | 47,997                      | 4,000                            |
| その他の機械器具小売業         | 4,245                 | 4.0                          | 16,980                      | 1,415                            |
| 陶磁器・ガラス器小売業         | 14,875                | 1.8                          | 26,775                      | 2,231                            |
| 医薬品小売業（調剤薬局含む）      | 19,974                | 3.5                          | 69,909                      | 5,826                            |
| 化粧品小売業              | 17,258                | 3.5                          | 60,403                      | 5,034                            |
| 書籍・雑誌小売業            | 26,122                | 18.6                         | 485,869                     | 40,469                           |
| 紙・文房具小売業            | 22,828                | 18.6                         | 424,601                     | 35,383                           |
| スポーツ用品小売業           | 21,406                | 2.9                          | 62,077                      | 5,173                            |
| 玩具・娯楽用品小売業          | 26,402                | 4.2                          | 110,888                     | 9,241                            |
| 楽器小売業               | 21,385                | 7.9                          | 168,942                     | 14,078                           |
| CD映像ソフト小売           | 21,385                | 7.9                          | 168,942                     | 14,078                           |
| 写真機・写真材料小売業         | 14,446                | 5.8                          | 83,787                      | 6,982                            |
| 写真現像・焼付業（DPE）       | 11,708                | 2.7                          | 31,612                      | 2,634                            |
| 時計・眼鏡・光学機械小売業       | 12,950                | 2.9                          | 37,555                      | 3,130                            |
| 宝石小売業（ジュエリー製品）      | 19,013                | 2.1                          | 39,927                      | 3,377                            |
| 花・植木小売業             | 13,355                | 2.5                          | 33,388                      | 2,782                            |
| 建築材料小売業             | 19,631                | 3.0                          | 58,893                      | 4,908                            |
| 愛がん用動物・観賞用魚小売業（ペット） | 12,714                | 2.1                          | 26,699                      | 2,225                            |

## 業種別1店舗（事業所）当り売上高－飲食業

| 業 種                | 一人当り年間<br>売上高(千円) | 松江市内一事業所当り社員<br>数(人) | 松江市内一事業所当り<br>年間売上高<br>(千円) | 松江市内一事業所1ヶ月当<br>り売上高<br>(千円) |
|--------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 日本料理店              | 10,483            | 6.4                  | 67,091                      | 5,591                        |
| 西洋料理店(フレンチ、イタリア料理) | 10,438            | 7.2                  | 75,154                      | 6,263                        |
| 中華料理店(中華そば、ラーメン含む) | 10,589            | 6.1                  | 64,593                      | 5,383                        |
| ハンバーガー店            | 25,562            | 8.7                  | 222,389                     | 18,532                       |
| その他の一般飲食店(FF含む)    | 5,944             | 13.6                 | 80,838                      | 6,737                        |
| お好み焼き店             | 10,584            | 1.6                  | 16,934                      | 1,411                        |
| すし店                | 10,993            | 6.2                  | 68,157                      | 5,680                        |
| そば・うどん店            | 10,055            | 4.6                  | 46,253                      | 3,854                        |
| 喫茶店                | 12,335            | 2.4                  | 29,604                      | 2,467                        |

## 業種別1店舗（事業所）当り売上高—サービス業

| 業 種                  | 一人当り年間<br>売上高(千円) | 松江市内一事業所当り社員<br>数(人) | 松江市内一事業所当り<br>年間売上高<br>(千円) | 松江市内一事業所1ヶ月当<br>り売上高<br>(千円) |
|----------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| クリーニング業              | 9,792             | 3.2                  | 31,334                      | 2,611                        |
| 理容業                  | 4,209             | 1.1                  | 4,630                       | 386                          |
| 美容業                  | 5,304             | 1.6                  | 8,486                       | 707                          |
| エステティックサロン           | 5,304             | 1.6                  | 8,486                       | 707                          |
| 衣服裁縫修理業              | 6,544             | 1.0                  | 6,544                       | 545                          |
| 他に分類されない生活関連サービス業    | 8,215             | 6.3                  | 51,755                      | 4,313                        |
| 療術所（按摩マッサージ、鍼灸師）     | 7,636             | 7.5                  | 57,270                      | 4,773                        |
| 学習塾                  | 10,302            | 3.9                  | 40,178                      | 3,348                        |
| 文化教室（PC、語学、絵画、書道、料理） | 13,268            | 5.1                  | 67,667                      | 5,639                        |
| 生花・茶道教室              | 13,268            | 1.0                  | 13,268                      | 1,106                        |
| 音楽教室                 | 13,268            | 1.5                  | 19,902                      | 1,659                        |
| 和裁・洋裁教室（手芸含む）        | 13,268            | 1.5                  | 19,902                      | 1,659                        |

#### 4. 中心市街地商圏の人口、世帯数

##### (1) 商圏の設定

商圏の設定については、『2. 調査対象とした中心市街地商圏の設定』とし、種類については、3頁に記載している「最寄品」、「買回品・専門品」の2種類としています。

なお、橋南地区については大橋川に架る橋を渡らなければならず、渋滞等の影響を受けるため、自動車（時速15km）で10分以内の範囲とし、2.5kmとして設定しました。

##### (2) 商圏内の世帯数、人口状況

合併前の旧松江市全体の世帯数、人口は

60,147世帯

148,708人

となります。（平成16年12月31日現在 住民基本台帳による）

松江市は地勢上、市街地の中心を大橋川がほぼ東西に流れ、市街地を南北に分断しています。大橋川を挟んで北側を橋北、南側を橋南と区分しています。橋北、橋南の市街地は宍道湖大橋、松江大橋、新大橋、くにびき大橋の4本の橋で結ばれていますが、朝夕の通勤時間帯には渋滞が発生するなど交通上の隘路となっています。

本調査においては、南殿町商店街の中心として、商店街は市道殿町中央線と市道県民会館南線の交差点（山陰中央ビル交差点）を設定しています。

山陰中央ビル交差点を中心として

半径1km（最寄品対象）

半径3km（買回品・専門品、飲食、サービス対象：橋南は2.5km）

をそれぞれ商圏として設定しました。実際の商圏設定は、円形のままにせず、大橋川に架る宍道湖大橋、松江大橋、新大橋、くにびき大橋の4つの橋で修正を行っています。（次頁地図参照）

これに基づくと、

松江市中心市街地商圏範囲



想定商圈人口・世帯数の現況-1

(単位:世帯数-世帯 他-人)

| 町丁名            | 世帯数   | 男     | 女     | 合計     | 年齢層別人数 |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|----------------|-------|-------|-------|--------|--------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|                |       |       |       |        | 0~4    | 5~9 | 10~14 | 15~19 | 20~24 | 25~29 | 30~34 | 35~39 | 40~44 | 45~49 | 50~54 | 55~59 | 60~64 | 65~69 | 70~74 | 75~79 | 80~84 | 85~89 | 90~94 | 95~99 | 100~ |
| 殿町             | 242   | 222   | 302   | 524    | 12     | 6   | 14    | 24    | 12    | 17    | 25    | 13    | 23    | 27    | 27    | 38    | 41    | 57    | 48    | 64    | 41    | 18    | 13    | 2     | 2    |
| 母衣町            | 223   | 171   | 249   | 420    | 31     | 18  | 16    | 17    | 34    | 22    | 38    | 26    | 24    | 25    | 18    | 26    | 23    | 19    | 29    | 23    | 12    | 13    | 3     | 3     |      |
| 末次本町           | 45    | 40    | 53    | 93     | 3      | 1   |       | 2     | 3     | 5     | 10    | 1     | 6     | 3     | 5     | 11    | 15    | 5     | 4     | 9     | 4     | 3     | 3     |       |      |
| 東本町1丁目         | 35    | 27    | 40    | 67     |        |     | 2     | 1     | 3     | 1     | 1     | 1     | 5     | 3     | 5     | 8     | 3     | 8     | 11    | 6     | 6     | 2     | 1     |       |      |
| 東本町2丁目         | 53    | 36    | 57    | 93     | 6      | 4   | 2     | 2     |       | 3     | 7     | 6     | 7     | 2     | 8     | 10    | 12    | 11    | 5     | 5     | 1     |       | 1     | 1     |      |
| 東本町3丁目         | 71    | 63    | 101   | 164    | 2      | 2   | 12    | 6     | 10    | 4     | 11    | 5     | 12    | 10    | 9     | 10    | 9     | 11    | 14    | 16    | 12    | 4     | 2     | 3     |      |
| 米子町            | 85    | 74    | 95    | 169    | 4      | 2   | 6     | 4     | 9     | 3     | 12    | 10    | 9     | 9     | 12    | 14    | 12    | 14    | 16    | 12    | 10    | 8     | 3     |       |      |
| 片原町            | 54    | 67    | 64    | 131    | 4      | 3   | 3     | 6     | 2     | 7     | 10    | 7     | 6     | 3     | 6     | 17    | 15    | 11    | 6     | 15    | 3     | 4     | 2     | 1     |      |
| 西茶町            | 104   | 102   | 116   | 218    |        | 1   | 3     | 12    | 14    | 17    | 7     | 6     | 7     | 10    | 22    | 26    | 11    | 25    | 16    | 13    | 18    | 7     | 2     |       | 1    |
| 東茶町            | 80    | 75    | 99    | 174    | 7      | 6   | 3     | 8     | 9     | 6     | 6     | 9     | 6     | 15    | 19    | 16    | 13    | 17    | 13    | 10    | 6     | 4     | 1     |       |      |
| 500m以内 小計      | 992   | 877   | 1,176 | 2,053  | 69     | 43  | 61    | 82    | 96    | 85    | 127   | 84    | 105   | 107   | 131   | 176   | 154   | 178   | 162   | 173   | 113   | 63    | 31    | 10    | 3    |
| 東本町4丁目         | 118   | 119   | 142   | 261    | 8      | 11  | 11    | 7     | 7     | 13    | 21    | 17    | 11    | 8     | 8     | 23    | 24    | 28    | 22    | 14    | 12    | 9     | 5     | 2     |      |
| 東本町5丁目         | 127   | 130   | 168   | 298    | 16     | 11  | 12    | 14    | 14    | 16    | 22    | 22    | 21    | 12    | 26    | 22    | 17    | 16    | 26    | 21    | 6     | 3     |       | 1     |      |
| 向島町            | 9     | 12    | 13    | 25     | 4      | 1   | 1     |       |       | 2     | 2     | 2     | 1     |       |       |       | 3     | 2     | 3     | 1     | 1     | 1     |       | 1     |      |
| 南田町            | 816   | 865   | 991   | 1,856  | 104    | 90  | 75    | 83    | 106   | 105   | 141   | 125   | 107   | 102   | 119   | 115   | 85    | 116   | 113   | 109   | 82    | 56    | 22    | 1     |      |
| 北田町            | 781   | 839   | 898   | 1,737  | 84     | 76  | 109   | 106   | 109   | 121   | 127   | 115   | 146   | 115   | 124   | 104   | 82    | 75    | 99    | 71    | 31    | 26    | 12    | 5     |      |
| 北堀町            | 503   | 520   | 661   | 1,181  | 45     | 40  | 52    | 71    | 61    | 40    | 69    | 62    | 69    | 94    | 74    | 81    | 84    | 51    | 79    | 94    | 70    | 23    | 14    | 7     | 1    |
| 内中原町           | 701   | 788   | 804   | 1,592  | 71     | 87  | 65    | 82    | 76    | 91    | 111   | 119   | 102   | 105   | 124   | 113   | 86    | 98    | 92    | 69    | 50    | 29    | 16    | 6     |      |
| 中原町            | 251   | 259   | 297   | 556    | 12     | 14  | 21    | 28    | 27    | 36    | 32    | 23    | 25    | 23    | 38    | 55    | 46    | 41    | 47    | 33    | 32    | 18    | 4     | 1     |      |
| 末次町            | 57    | 65    | 84    | 149    | 2      | 4   | 6     | 13    | 8     | 7     | 5     | 10    | 4     | 16    | 14    | 9     | 11    | 13    | 5     | 9     | 7     | 3     | 2     | 1     |      |
| 苧町             | 54    | 43    | 49    | 92     | 1      | 1   | 4     | 2     | 9     | 4     | 5     | 1     | 3     | 5     | 8     | 11    | 6     | 8     | 8     | 6     | 8     | 1     | 1     |       |      |
| 千鳥町            | 52    | 47    | 43    | 90     | 3      | 2   | 4     | 6     | 8     | 7     | 11    | 3     | 5     | 9     | 6     | 10    | 4     | 6     | 4     | 1     |       |       | 1     |       |      |
| 砂子町            | 268   | 330   | 344   | 674    | 33     | 42  | 53    | 43    | 42    | 37    | 53    | 44    | 59    | 56    | 40    | 32    | 30    | 28    | 26    | 28    | 16    | 6     | 5     | 1     |      |
| 白湯本町           | 56    | 49    | 48    | 97     |        | 1   | 2     | 6     | 7     | 8     | 7     | 6     | 4     | 8     | 5     | 2     | 6     | 10    | 9     | 7     | 6     |       | 3     |       |      |
| 八軒屋町           | 5     | 7     | 6     | 13     |        | 2   | 1     |       |       |       | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 2     |       | 1     | 1     |       |       | 1     |       |       |      |
| 和多見町           | 114   | 111   | 131   | 242    | 3      | 3   | 2     | 11    | 6     | 10    | 14    | 8     | 10    | 8     | 15    | 24    | 23    | 27    | 26    | 15    | 19    | 10    | 6     | 1     | 1    |
| 寺町             | 429   | 380   | 499   | 879    | 20     | 26  | 33    | 39    | 31    | 33    | 55    | 42    | 45    | 52    | 63    | 65    | 68    | 78    | 67    | 65    | 49    | 38    | 9     | 1     |      |
| 魚町             | 53    | 54    | 79    | 133    | 1      | 5   | 7     | 8     | 9     | 1     | 3     | 2     | 6     | 14    | 7     | 7     | 11    | 13    | 14    | 12    | 5     | 4     | 4     |       |      |
| 伊勢宮町           | 116   | 93    | 115   | 208    | 1      | 2   | 2     | 2     | 6     | 9     | 14    | 6     | 11    | 10    | 15    | 29    | 25    | 21    | 17    | 14    | 12    | 9     | 1     | 2     |      |
|                |       |       |       | 0      |        |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
| 500~1000m以内 小計 | 4,510 | 4,711 | 5,372 | 10,083 | 408    | 418 | 460   | 521   | 526   | 540   | 693   | 608   | 630   | 638   | 687   | 704   | 611   | 632   | 658   | 569   | 406   | 237   | 105   | 30    | 2    |



想定商圏人口・世帯数の現況-2

(単位:世帯数-世帯 他-人)

| 町丁名             | 世帯数   | 男     | 女     | 合計     | 年齢層別人数 |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |         |
|-----------------|-------|-------|-------|--------|--------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
|                 |       |       |       |        | 0~4    | 5~9 | 10~14 | 15~19 | 20~24 | 25~29 | 30~34 | 35~39 | 40~44 | 45~49 | 50~54 | 55~59 | 60~64 | 65~69 | 70~74 | 75~79 | 80~84 | 85~89 | 90~94 | 95~99 | 100~104 |
| 大輪町             | 252   | 325   | 331   | 656    | 67     | 58  | 46    | 30    | 16    | 44    | 73    | 77    | 51    | 42    | 38    | 28    | 13    | 16    | 20    | 15    | 9     | 8     | 5     |       |         |
| 石橋町             | 467   | 500   | 561   | 1,061  | 35     | 49  | 46    | 45    | 71    | 58    | 49    | 69    | 69    | 67    | 63    | 78    | 55    | 67    | 82    | 72    | 47    | 22    | 12    | 4     | 1       |
| 奥谷町             | 450   | 451   | 498   | 949    | 26     | 31  | 36    | 38    | 40    | 54    | 59    | 43    | 55    | 45    | 56    | 87    | 59    | 68    | 67    | 74    | 60    | 29    | 18    | 3     | 1       |
| 外中原町            | 670   | 775   | 908   | 1,683  | 91     | 95  | 94    | 107   | 72    | 68    | 118   | 125   | 124   | 126   | 99    | 91    | 94    | 84    | 102   | 84    | 56    | 34    | 13    | 6     |         |
| 堂形町             | 209   | 198   | 236   | 434    | 19     | 11  | 19    | 22    | 27    | 30    | 35    | 32    | 27    | 29    | 38    | 30    | 28    | 22    | 18    | 17    | 21    | 6     | 3     |       |         |
| 黒田町             | 1,153 | 1,364 | 1,424 | 2,788  | 213    | 151 | 171   | 166   | 159   | 263   | 310   | 215   | 210   | 197   | 130   | 149   | 109   | 100   | 94    | 63    | 50    | 24    | 12    | 2     |         |
| 春日町             | 948   | 1,071 | 1,200 | 2,271  | 158    | 135 | 104   | 119   | 131   | 186   | 264   | 177   | 148   | 121   | 132   | 135   | 121   | 93    | 95    | 71    | 38    | 28    | 13    | 2     |         |
| 学園1丁目           | 411   | 375   | 373   | 748    | 45     | 47  | 34    | 51    | 100   | 89    | 81    | 78    | 68    | 42    | 27    | 30    | 17    | 14    | 17    | 6     |       |       | 2     |       |         |
| 学園2丁目           | 740   | 722   | 703   | 1,425  | 101    | 93  | 80    | 79    | 253   | 118   | 126   | 135   | 130   | 70    | 58    | 70    | 40    | 20    | 22    | 15    | 6     | 6     | 3     |       |         |
| 巖町              | 195   | 174   | 217   | 391    | 10     | 9   | 13    | 15    | 14    | 20    | 22    | 16    | 17    | 22    | 22    | 30    | 28    | 23    | 45    | 38    | 23    | 18    | 5     | 1     |         |
| 天神町             | 110   | 123   | 138   | 261    | 8      | 9   | 8     | 7     | 12    | 15    | 16    | 17    | 11    | 13    | 13    | 26    | 11    | 19    | 25    | 21    | 16    | 9     | 4     | 1     |         |
| 御手船場町           | 17    | 12    | 9     | 21     |        |     |       |       |       | 1     | 1     | 1     | 3     |       |       | 3     | 3     | 1     | 1     | 1     | 2     | 2     | 1     | 1     |         |
| 朝日町             | 88    | 73    | 86    | 159    | 5      | 6   | 8     | 5     | 8     | 7     | 11    | 8     | 7     | 10    | 12    | 17    | 8     | 8     | 9     | 15    | 8     | 5     | 2     |       |         |
| 大正町             | 289   | 281   | 300   | 581    | 18     | 20  | 21    | 30    | 31    | 25    | 29    | 39    | 38    | 36    | 39    | 52    | 48    | 46    | 35    | 27    | 24    | 17    | 5     | 1     |         |
| 本郷町             | 105   | 105   | 129   | 234    | 13     | 13  | 6     | 9     | 3     | 7     | 18    | 22    | 14    | 11    | 16    | 20    | 15    | 20    | 18    | 14    | 4     | 5     | 5     | 1     |         |
| 竪町              | 109   | 115   | 128   | 243    | 1      | 3   | 8     | 10    | 11    | 9     | 6     | 14    | 13    | 8     | 14    | 15    | 23    | 26    | 27    | 22    | 19    | 5     | 9     |       |         |
| 横浜町             | 140   | 162   | 171   | 333    | 8      | 10  | 16    | 15    | 8     | 21    | 16    | 22    | 24    | 15    | 20    | 23    | 34    | 41    | 22    | 12    | 16    | 7     | 3     |       |         |
| 幸町              | 385   | 366   | 455   | 821    | 28     | 38  | 41    | 30    | 40    | 37    | 50    | 55    | 45    | 33    | 56    | 59    | 57    | 66    | 65    | 44    | 37    | 30    | 8     | 1     | 1       |
|                 |       |       |       | 0      |        |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |         |
|                 |       |       |       | 0      |        |     |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |         |
| 1000~1500m以内 小計 | 6,738 | 7,192 | 7,867 | 15,059 | 846    | 778 | 751   | 778   | 996   | 1052  | 1284  | 1145  | 1054  | 887   | 833   | 943   | 763   | 734   | 764   | 611   | 436   | 255   | 123   | 23    | 3       |

想定商圈人口・世帯数の現況-3

(単位:世帯数-世帯 他-人)

| 町丁名             | 世帯数   | 男     | 女     | 合計     | 年齢層別人数 |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------------|-------|-------|-------|--------|--------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                 |       |       |       |        | 0~4    | 5~9  | 10~14 | 15~19 | 20~24 | 25~29 | 30~34 | 35~39 | 40~44 | 45~49 | 50~54 | 55~59 | 60~64 | 65~69 | 70~74 | 75~79 | 80~84 | 85~89 | 90~94 | 95~99 |
| 国屋町             | 658   | 890   | 922   | 1,812  | 78     | 92   | 110   | 149   | 116   | 103   | 110   | 99    | 135   | 130   | 162   | 152   | 132   | 82    | 67    | 47    | 27    | 11    | 7     | 3     |
| 湊北台             | 617   | 677   | 827   | 1,504  | 70     | 93   | 88    | 64    | 58    | 72    | 88    | 89    | 78    | 79    | 75    | 107   | 114   | 141   | 141   | 75    | 37    | 21    | 11    | 3     |
| 東奥谷町            | 388   | 445   | 489   | 934    | 43     | 48   | 41    | 51    | 58    | 54    | 76    | 67    | 48    | 63    | 71    | 53    | 45    | 52    | 67    | 48    | 28    | 14    | 6     | 1     |
| 菅田町             | 838   | 867   | 797   | 1,664  | 98     | 69   | 51    | 101   | 211   | 146   | 161   | 94    | 91    | 92    | 86    | 101   | 102   | 75    | 68    | 54    | 40    | 12    | 10    | 1     |
| 学園南1丁目          | 364   | 399   | 431   | 830    | 57     | 45   | 43    | 40    | 47    | 75    | 91    | 62    | 66    | 48    | 49    | 47    | 44    | 37    | 29    | 24    | 13    | 8     | 4     | 1     |
| 学園南2丁目          | 443   | 361   | 364   | 725    | 24     | 27   | 28    | 37    | 67    | 72    | 95    | 65    | 61    | 66    | 45    | 36    | 24    | 24    | 27    | 16    | 9     |       | 2     |       |
| 東朝日町            | 870   | 910   | 1,080 | 1,990  | 120    | 121  | 108   | 86    | 92    | 121   | 173   | 155   | 149   | 131   | 135   | 133   | 107   | 88    | 85    | 74    | 63    | 31    | 9     | 8     |
| 津田町             | 66    | 98    | 85    | 183    | 9      | 12   | 8     | 10    | 7     | 13    | 9     | 13    | 10    | 13    | 15    | 17    | 5     | 6     | 8     | 6     | 11    | 4     | 5     | 2     |
| 雑賀町             | 1,293 | 1,278 | 1,526 | 2,804  | 64     | 92   | 118   | 102   | 138   | 127   | 134   | 119   | 150   | 145   | 204   | 224   | 215   | 201   | 258   | 207   | 157   | 90    | 48    | 10    |
| 新町              | 81    | 69    | 99    | 168    | 6      | 5    | 7     | 5     | 12    | 7     | 11    | 7     | 4     | 7     | 11    | 17    | 14    | 9     | 16    | 8     | 12    | 4     | 4     | 2     |
| 松尾町             | 79    | 73    | 77    | 150    |        | 4    | 4     | 4     | 4     | 6     | 3     | 9     | 8     | 8     | 10    | 17    | 17    | 21    | 12    | 10    | 10    | 3     |       |       |
| 栄町              | 211   | 214   | 249   | 463    | 13     | 18   | 18    | 19    | 31    | 23    | 27    | 29    | 14    | 25    | 37    | 39    | 40    | 37    | 31    | 23    | 19    | 16    | 3     | 1     |
| 袖師町             | 173   | 171   | 183   | 354    | 29     | 21   | 10    | 20    | 12    | 24    | 40    | 42    | 43    | 22    | 25    | 26    | 15    | 9     | 4     | 6     | 2     | 3     | 1     |       |
| 西津田1丁目          | 166   | 177   | 187   | 364    | 10     | 14   | 26    | 15    | 23    | 22    | 23    | 21    | 24    | 29    | 21    | 27    | 21    | 19    | 27    | 16    | 16    | 5     | 4     | 1     |
| 1500~2000m以内 小計 | 6,396 | 6,763 | 7,503 | 14,266 | 626    | 666  | 673   | 730   | 887   | 876   | 1057  | 880   | 888   | 884   | 963   | 1025  | 917   | 821   | 872   | 649   | 459   | 236   | 119   | 35    |
| 南平台             | 307   | 370   | 379   | 749    | 18     | 19   | 40    | 38    | 46    | 25    | 39    | 33    | 33    | 41    | 58    | 52    | 84    | 67    | 56    | 48    | 27    | 19    | 6     |       |
| 比津町             | 408   | 531   | 540   | 1,071  | 74     | 43   | 47    | 54    | 59    | 83    | 106   | 70    | 54    | 54    | 72    | 75    | 65    | 53    | 65    | 48    | 25    | 13    | 8     | 3     |
| 西法吉町            | 253   | 354   | 391   | 745    | 77     | 89   | 71    | 41    | 8     | 28    | 60    | 91    | 85    | 35    | 15    | 30    | 20    | 15    | 12    | 21    | 15    | 21    | 8     | 3     |
| 法吉町             | 1,081 | 1,402 | 1,553 | 2,955  | 103    | 131  | 171   | 254   | 185   | 161   | 158   | 155   | 177   | 226   | 270   | 257   | 236   | 157   | 110   | 93    | 55    | 35    | 15    | 5     |
| 西川津町            | 4,297 | 4,855 | 4,729 | 9,584  | 461    | 512  | 531   | 617   | 1067  | 713   | 757   | 672   | 584   | 618   | 610   | 613   | 468   | 397   | 356   | 301   | 175   | 86    | 34    | 10    |
| 西津田2丁目          | 197   | 243   | 260   | 503    | 39     | 29   | 25    | 30    | 28    | 43    | 52    | 49    | 39    | 27    | 26    | 21    | 26    | 17    | 18    | 19    | 8     | 4     | 3     |       |
| 西津田5丁目          | 285   | 304   | 351   | 655    | 22     | 25   | 22    | 38    | 49    | 50    | 35    | 34    | 28    | 37    | 68    | 45    | 50    | 48    | 30    | 40    | 17    | 11    | 6     |       |
| 西津田6丁目          | 168   | 157   | 175   | 332    | 19     | 12   | 15    | 17    | 13    | 27    | 35    | 20    | 22    | 21    | 24    | 22    | 25    | 13    | 17    | 12    | 10    | 5     | 3     |       |
| 西津田7丁目          | 520   | 570   | 640   | 1,210  | 59     | 74   | 72    | 83    | 58    | 68    | 78    | 80    | 111   | 92    | 91    | 85    | 59    | 67    | 46    | 40    | 30    | 10    | 6     | 1     |
| 西津田8丁目          | 225   | 232   | 235   | 467    | 18     | 20   | 17    | 20    | 22    | 38    | 39    | 31    | 19    | 31    | 30    | 40    | 42    | 40    | 22    | 16    | 12    | 8     | 2     |       |
| 上乃木1丁目          | 445   | 488   | 553   | 1,041  | 38     | 53   | 41    | 67    | 54    | 55    | 66    | 59    | 55    | 63    | 69    | 73    | 72    | 74    | 77    | 60    | 37    | 22    | 5     | 1     |
| 浜乃木1丁目          | 693   | 810   | 869   | 1,679  | 63     | 61   | 85    | 86    | 84    | 107   | 125   | 93    | 99    | 94    | 134   | 141   | 95    | 107   | 101   | 84    | 64    | 39    | 13    | 3     |
| 嫁島町             | 54    | 56    | 46    | 102    | 6      | 2    | 4     |       | 4     | 10    | 14    | 16    | 8     | 4     | 10    | 7     | 7     | 3     | 1     | 3     | 2     | 1     |       |       |
| 2000~2500m以内 小計 | 8933  | 10372 | 10721 | 21093  | 997    | 1070 | 1141  | 1345  | 1673  | 1402  | 1560  | 1401  | 1322  | 1347  | 1471  | 1464  | 1249  | 1062  | 913   | 783   | 478   | 275   | 110   | 26    |

は商圈が全体に及ばないため、世帯数、人口を50%として調整

想定商圈人口・世帯数現況-4

(単位:世帯数-世帯 他-人)

| 町丁名             | 世帯数    | 男      | 女      | 合計     | 年齢層別人数 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |         |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
|                 |        |        |        |        | 0~4    | 5~9   | 10~14 | 15~19 | 20~24 | 25~29 | 30~34 | 35~39 | 40~44 | 45~49 | 50~54 | 55~59 | 60~64 | 65~69 | 70~74 | 75~79 | 80~84 | 85~89 | 90~94 | 95~99 | 100~104 |
| 比津が丘1丁目         | 192    | 227    | 245    | 472    | 5      | 10    | 10    | 17    | 26    | 22    | 20    | 21    | 15    | 25    | 36    | 60    | 68    | 48    | 39    | 22    | 13    | 10    | 5     |       |         |
| 比津が丘2丁目         | 159    | 198    | 229    | 427    | 15     | 14    | 25    | 27    | 29    | 33    | 24    | 22    | 23    | 21    | 31    | 36    | 47    | 28    | 17    | 10    | 15    | 8     | 1     | 1     |         |
| 比津が丘3丁目         | 123    | 158    | 188    | 346    | 8      | 10    | 11    | 13    | 26    | 21    | 18    | 8     | 10    | 14    | 41    | 52    | 36    | 20    | 14    | 29    | 11    | 3     |       | 1     |         |
| 比津が丘4丁目         | 267    | 352    | 412    | 764    | 77     | 73    | 50    | 66    | 52    | 53    | 83    | 62    | 36    | 58    | 50    | 29    | 40    | 17    | 9     | 4     | 1     | 4     |       |       |         |
| 比津が丘5丁目         | 62     | 107    | 105    | 212    | 17     | 30    | 26    | 10    | 3     | 8     | 27    | 28    | 24    | 14    | 7     | 5     | 3     | 4     | 3     | 1     | 1     | 1     |       |       |         |
| うぐいす台           | 138    | 233    | 252    | 485    | 8      | 35    | 50    | 68    | 37    | 12    | 11    | 22    | 42    | 76    | 43    | 23    | 27    | 7     | 15    | 5     | 4     |       |       |       |         |
| 浜佐田町            | 425    | 542    | 598    | 1,140  | 65     | 63    | 50    | 57    | 49    | 82    | 96    | 82    | 45    | 60    | 62    | 98    | 91    | 70    | 68    | 46    | 28    | 17    | 8     | 3     |         |
|                 |        |        |        |        |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |         |
| 西津田3丁目          | 463    | 550    | 617    | 1,167  | 112    | 73    | 44    | 53    | 59    | 113   | 134   | 101   | 74    | 48    | 62    | 68    | 58    | 40    | 41    | 32    | 30    | 17    | 7     | 1     |         |
| 西津田4丁目          | 321    | 333    | 365    | 698    | 53     | 32    | 19    | 34    | 46    | 70    | 78    | 57    | 41    | 30    | 48    | 46    | 32    | 26    | 35    | 29    | 13    | 5     | 3     | 1     |         |
| 西津田9丁目          | 179    | 188    | 213    | 401    | 16     | 19    | 10    | 28    | 25    | 31    | 36    | 24    | 24    | 25    | 31    | 36    | 21    | 20    | 25    | 17    | 7     | 4     |       | 2     |         |
| 上乃木2丁目          | 572    | 627    | 711    | 1,338  | 68     | 66    | 81    | 85    | 92    | 81    | 109   | 106   | 76    | 100   | 98    | 83    | 71    | 65    | 54    | 50    | 29    | 13    | 10    | 1     |         |
| 上乃木3丁目          | 426    | 527    | 549    | 1,076  | 53     | 84    | 73    | 59    | 44    | 56    | 84    | 95    | 96    | 75    | 62    | 68    | 57    | 34    | 41    | 36    | 34    | 17    | 8     |       |         |
| 上乃木5丁目          | 413    | 341    | 387    | 728    | 23     | 21    | 24    | 33    | 33    | 29    | 36    | 40    | 39    | 36    | 51    | 53    | 53    | 73    | 65    | 42    | 34    | 26    | 14    | 2     | 1       |
| 浜乃木2丁目          | 327    | 373    | 427    | 800    | 55     | 63    | 46    | 30    | 47    | 44    | 64    | 76    | 63    | 49    | 70    | 51    | 41    | 26    | 24    | 16    | 19    | 10    | 2     | 4     |         |
| 西嫁島1丁目          | 27     | 29     | 15     | 44     | 0      | 0     | 0     | 4     | 4     | 3     | 4     | 2     | 5     | 5     | 3     | 9     |       | 2     | 2     | 1     |       |       |       |       |         |
| 西嫁島2丁目          | 73     | 71     | 99     | 170    | 5      | 6     | 10    | 8     | 6     | 4     | 14    | 5     | 11    | 11    | 6     | 14    | 13    | 16    | 15    | 12    | 4     | 7     | 3     |       |         |
|                 |        |        |        |        |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |         |
| 2500~3000m以内 小計 | 4,167  | 4,856  | 5,412  | 10,268 | 580    | 599   | 529   | 592   | 578   | 662   | 838   | 751   | 624   | 647   | 701   | 731   | 658   | 496   | 467   | 352   | 243   | 142   | 61    | 16    | 1       |
| 全体合計            | 31,736 | 34,771 | 38,051 | 72,822 | 3,526  | 3,574 | 3,615 | 4,048 | 4,756 | 4,617 | 5,559 | 4,869 | 4,623 | 4,510 | 4,786 | 5,043 | 4,352 | 3,923 | 3,836 | 3,137 | 2,135 | 1,208 | 549   | 140   | 16      |

は商圈が全体に及ばないため、世帯数、人口を50%として調整

平成16年7月1日現在

- ・半径1 km（最寄品対象）の世帯数、人口は  
4, 510世帯  
10, 083人

- ・半径3 km（買回品・専門品対象）の世帯数、人口は  
28,935世帯  
66,400人

となりました。

なお、商圏の外縁に当たる西津田2、5、8丁目、浜乃木1丁目、嫁島町は、約半分が当該商圏にかかるものとして計算しました。

- ・半径1 km（最寄品対象）、半径3 km（買回品・専門品対象）それぞれの商圏における世帯数、人口の松江市全体に占める割合は以下のとおりとなります。なお、地形の関係上、買回品、専門品対象については一部半径2.5 kmとしています。

半径1 km（最寄品対象）

世帯数 7.5%

人口 6.8%

半径3 km（買回品・専門品対象）

世帯数 48.1%

人口 44.7%

人口では、半径1 km（最寄品対象）で松江市全体の約7%、半径3 km（買回品対象）で4割強を占めています。これは、松江市全体の過半数の世帯・人口が、本調査で設定した商圏外である半径3 km超に分布していることになり、ドーナツ化現象が顕著となっていると言えます。

商圏内での需要の取り込みは勿論のこと、半径3 km超の商圏外の需要取り込みも重要なテーマとなります。

### (3) 商圏内の年齢構成

本調査対象の商圏に関して、年齢別の人口構成も算定しています。なお、松江市における年齢別の人口は、町名区分で集計されたデータを使用しました。

#### ①高齢者層（65才以上）

松江市全体の人口148,708人の内、65才以上の人口は30,290人あり、高齢化率は20.4%となります。また、本調査商圏内での高齢化率（人口に占める65才以上の割合）は半径1kmで27.8%、本調査商圏全体である半径3kmで20.7%となります。

<高齢化率の対比>

|               | 高齢化率  | 摘 要   |
|---------------|-------|-------|
| 全国平均          | 19.0% | 平成15年 |
| 島根県全体         | 26.4% | 平成15年 |
| 松江市全体         | 20.4% | 平成16年 |
| 本調査商圏全体：半径3km | 20.7% | 平成16年 |
| 本調査商圏：半径1km   | 27.8% | 平成16年 |

(平成15年国勢調査、平成16年住民基本台帳による)

松江市全体の高齢化率は、全国平均よりも1.4ポイント高いものの、島根県平均より6.0ポイント低くなっています。

本調査商圏全体：半径3kmの場合は、20.7%と松江市全体とほぼ同じで、島根県全体よりも5.7ポイント低くなっています。一方、本調査商圏内：半径1kmの場合は、27.8%と松江市全体よりも7.4ポイント高く、島根県全体よりも1.4ポイント高くなっています。

本調査商圏内でも、特に中心部になるほど高齢化が進んでいると言えます。

商圏を500m刻みで見た場合、南殿町商店街を含む500m以内の地域が35.7%と最も高く、500～1,000mが26.2%と次に高く、1,500～2,000mを除き外縁部になるに従い高齢化率が下がる傾向にあります。

## ②高齢者以外の年齢層

本調査商圈全体：半径3 kmの場合、高齢者以外の年代層で多いのは30才代で（30～39才）14.1%、次いで50才代（50～59才）13.5%、20才代（20～29才）12.9%の順となっています。50才代：団塊の世代、と30才代：団塊ジュニア世代とは、マーケティングのメインターゲットに選定される世代です。

本調査商圈内においても両世代の割合は高く、その人口・消費動向に注目しておく必要があります。

10才未満は9.6%、10才代は10.6%と70、80才代以上を除くと最も少ない年齢層になっています。

本調査商圈：半径1 kmまでで見ると、50才代（50～59才）14.0%、次いで30才代（30～39才）12.5%、40才代（40～49才）12.2%の順となっています。

商圈の中心部になるほど20才代以下の若年層の割合が低くなっています。

商圈を500 m 刻みで人口の年齢構成を見ても上記の傾向が伺えます。なお、2,000～2,500 mにおいて20才代の割合が最も高くなっていますが、この地域に島根大学が位置し、大学生が多いためだと考えられます。

想定商圈距離別年齢構成（10才刻み実数）

（人）

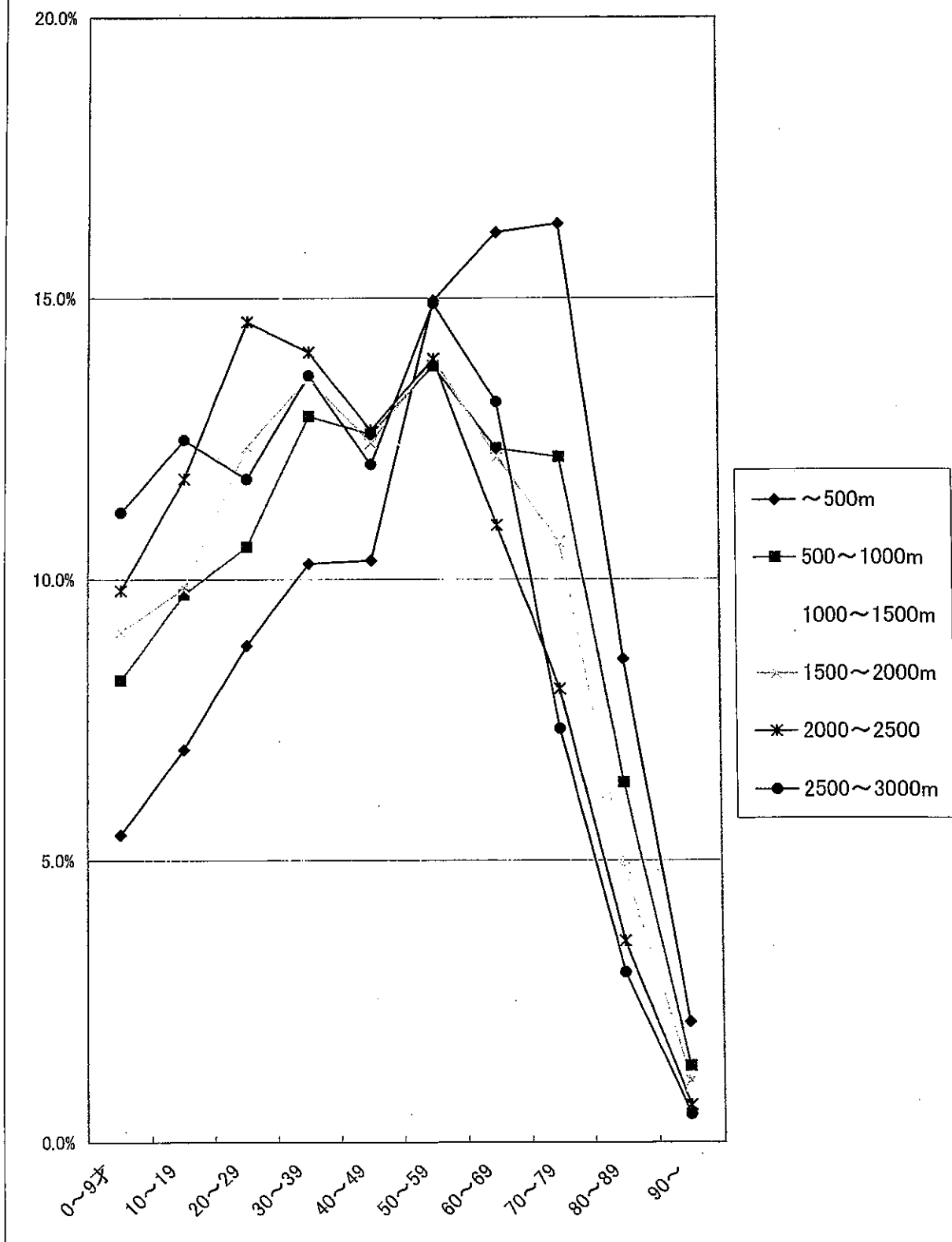
|                 | 0～9才  | 10～19 | 20～29 | 30～39 | 40～49 | 50～59 | 60～69 | 70～79 | 80～89 | 90～ | 合計     | 65才～<br>（高齢者） |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|--------|---------------|
| ～500m           | 112   | 143   | 181   | 211   | 212   | 307   | 332   | 335   | 176   | 44  | 2,053  | 733           |
| 500～1000m       | 826   | 981   | 1,066 | 1,301 | 1,268 | 1,391 | 1,243 | 1,227 | 643   | 137 | 10,083 | 2,639         |
| 1000m以内小計       | 938   | 1,124 | 1,247 | 1,512 | 1,480 | 1,698 | 1,575 | 1,562 | 819   | 181 | 12,136 | 3,372         |
| 1000～1500m      | 1,624 | 1,529 | 2,048 | 2,429 | 1,941 | 1,776 | 1,497 | 1,375 | 691   | 149 | 15,059 | 2,949         |
| 1500～2000m      | 1,292 | 1,403 | 1,763 | 1,937 | 1,772 | 1,988 | 1,738 | 1,521 | 695   | 157 | 14,266 | 3,194         |
| 2000～2500       | 2,067 | 2,486 | 3,075 | 2,961 | 2,669 | 2,935 | 2,311 | 1,696 | 753   | 140 | 21,093 | 3,651         |
| 2500～3000m      | 430   | 480   | 453   | 524   | 463   | 573   | 506   | 282   | 116   | 19  | 3,846  | 611           |
| 商圈全体<br>3000m以内 | 6,351 | 7,022 | 8,586 | 9,363 | 8,325 | 8,970 | 7,627 | 6,436 | 3,074 | 646 | 66,400 | 13,777        |

想定商圈距離別年齢構成（10才刻み比率）

|                 | 0～9才  | 10～19 | 20～29 | 30～39 | 40～49 | 50～59 | 60～69 | 70～79 | 80～89 | 90～  | 合計     | 65才～<br>（高齢化率） |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|--------|----------------|
| ～500m           | 5.5%  | 7.0%  | 8.8%  | 10.3% | 10.3% | 15.0% | 16.2% | 16.3% | 8.6%  | 2.1% | 100.0% | 35.7%          |
| 500～1000m       | 8.2%  | 9.7%  | 10.6% | 12.9% | 12.6% | 13.8% | 12.3% | 12.2% | 6.4%  | 1.4% | 100.0% | 26.2%          |
| 1000m以内小計       | 7.7%  | 9.3%  | 10.3% | 12.5% | 12.2% | 14.0% | 13.0% | 12.9% | 6.7%  | 1.5% | 100.0% | 27.8%          |
| 1000～1500m      | 10.8% | 10.2% | 13.6% | 16.1% | 12.9% | 11.8% | 9.9%  | 9.1%  | 4.6%  | 1.0% | 100.0% | 19.6%          |
| 1500～2000m      | 9.1%  | 9.8%  | 12.4% | 13.6% | 12.4% | 13.9% | 12.2% | 10.7% | 4.9%  | 1.1% | 100.0% | 22.4%          |
| 2000～2500       | 9.8%  | 11.8% | 14.6% | 14.0% | 12.7% | 13.9% | 11.0% | 8.0%  | 3.6%  | 0.7% | 100.0% | 17.3%          |
| 2500～3000m      | 11.2% | 12.5% | 11.8% | 13.6% | 12.0% | 14.9% | 13.2% | 7.3%  | 3.0%  | 0.5% | 100.0% | 15.9%          |
| 商圈全体<br>3000m以内 | 9.6%  | 10.6% | 12.9% | 14.1% | 12.5% | 13.5% | 11.5% | 9.7%  | 4.6%  | 1.0% | 100.0% | 20.7%          |

は距離別の構成比で最も高いものに付けています。

### 商圏内距離別年齢構成





## 5. 商圏内の商業者業種リスト

本調査において供給額を算定するには、商圏内の小売業（最寄品、買回品・専門品）、飲食業、サービス業（今回は消費者向けに限定）の店舗（事業所）数を詳細且つ正確に把握する必要があります。

しかし、既存の商業統計調査では業種の括りが大きく、且つ飲食業、サービス業の店舗（事業所）が調査対象外のため、改めて集計作業を行いました。集計の基準として後ほど行う分析データ（経営指標等）の分類と整合させるため、産業分類を基に業種を設定分類しました。業種の名称については産業分類を基に、産業分類で分類されていないものは一般的な名称を用いました（日本料理店の中を天ぷら、とんかつ、うなぎ等へ細分）。

その集計方法は、職業別電話帳から業種毎に1件ずつ拾い出し、業種間での重複登録を調整の上（例：化粧品小売業とエステティックサロン等両方に登録されている場合はどちらが主か名称あるいは実態で判断し、主たる業種でカウント）、集計しております。

スーパーマーケット（以下 SM と略す）、コンビニエンスストア（以下 CVS と略す）、ホームセンター（以下 HC と略す）等、従来の業種店では分類できないものについては、食肉、鮮魚、野菜、果実、荒物・金物についてそれぞれ1店舗とカウントするなど調整を行いました。

業種別店舗数 (小売業：最寄品)

| 距離 (m)                              | ～500 | 500～<br>1000 | ～1000小<br>計 | 1000～<br>1500 | 1500～<br>2000 | 2000～<br>3000 | 計  |
|-------------------------------------|------|--------------|-------------|---------------|---------------|---------------|----|
| 食肉                                  | 3    | 4            | 7           | 2             | 5             | 2             | 16 |
| 食肉 (SM含む)                           | 4    | 8            | 12          | 5             | 14            | 5             | 36 |
| 鮮魚                                  | 2    | 6            | 8           | 4             | 5             | 1             | 18 |
| 鮮魚 (SM含む)                           | 3    | 10           | 13          | 7             | 14            | 4             | 38 |
| 野菜                                  | 0    | 3            | 3           | 1             | 2             | 0             | 6  |
| 野菜 (SM含む)                           | 1    | 7            | 8           | 4             | 11            | 3             | 26 |
| 果実                                  | 1    | 3            | 4           | 1             | 0             | 0             | 5  |
| 果実 (SM含む)                           | 2    | 7            | 9           | 4             | 9             | 3             | 25 |
| パン                                  | 2    | 1            | 3           | 5             | 2             | 1             | 11 |
| 米穀類                                 | 6    | 5            | 11          | 5             | 6             | 2             | 24 |
| 牛乳                                  | 0    | 3            | 3           | 0             | 1             | 1             | 5  |
| 茶類                                  | 6    | 7            | 13          | 7             | 7             | 4             | 31 |
| 料理品 (惣菜)                            | 0    | 0            | 0           | 0             | 2             | 0             | 2  |
| 料理品<br>(持ち帰り弁当・すし)                  | 0    | 1            | 1           | 5             | 2             | 0             | 8  |
| 料理品 (惣菜、持ち帰<br>り弁当・すし、SM、CVS<br>含む) | 2    | 8            | 10          | 14            | 13            | 9             | 46 |
| スーパーマーケット                           | 1    | 4            | 5           | 3             | 9             | 3             | 20 |
| コンビニエンスストア                          | 1    | 4            | 5           | 11            | 2             | 6             | 24 |

\*CVS：コンビニエンスストア

\*SM：スーパーマーケット

## 業種別店舗数（小売業：買回・専門品） 1

| 距離(m)                 | ～500 | 500～1000 | 1000～<br>1500 | 1500～<br>2000 | 2000～<br>3000 | 計  |
|-----------------------|------|----------|---------------|---------------|---------------|----|
| 酒                     | 10   | 11       | 14            | 6             | 8             | 49 |
| 菓子（洋菓子）               | 3    | 5        | 4             | 5             | 1             | 18 |
| 菓子（和菓子）               | 5    | 10       | 14            | 1             | 4             | 34 |
| 呉服                    | 4    | 8        | 11            | 6             | 5             | 34 |
| 寝具                    | 1    | 3        | 4             | 5             | 2             | 15 |
| 紳士衣料                  | 5    | 2        | 8             | 9             | 0             | 24 |
| 婦人衣料                  | 18   | 10       | 22            | 26            | 11            | 87 |
| ベビー・子供衣料              | 2    | 2        | 7             | 4             | 1             | 16 |
| 靴                     | 2    | 3        | 6             | 2             | 1             | 14 |
| かばん・袋物                | 0    | 1        | 2             | 2             | 0             | 5  |
| 洋品雑貨・小間物小売業<br>（服飾雑貨） | 0    | 3        | 3             | 1             | 0             | 7  |
| 金物・荒物                 | 1    | 0        | 2             | 0             | 0             | 3  |
| ホームセンター               | 0    | 0        | 2             | 2             | 1             | 5  |
| 陶磁器・ガラス器              | 3    | 3        | 1             | 1             | 1             | 9  |
| 家具                    | 0    | 0        | 2             | 2             | 3             | 7  |
| 家電                    | 2    | 13       | 15            | 17            | 7             | 54 |
| 医薬品（調剤薬局除く）           | 6    | 11       | 17            | 4             | 7             | 45 |
| 調剤薬局                  | 3    | 0        | 6             | 3             | 1             | 13 |
| 化粧品                   | 11   | 8        | 15            | 15            | 8             | 57 |

## 業種別店舗数（小売業：買回・専門品） 2

| 距離(m)         | ～500 | 500～1000 | 1000～<br>1500 | 1500～<br>2000 | 2000～<br>3000 | 計  |
|---------------|------|----------|---------------|---------------|---------------|----|
| 書籍・雑誌         | 2    | 2        | 3             | 0             | 1             | 8  |
| 紙・文具          | 2    | 7        | 6             | 1             | 1             | 17 |
| スポーツ用品        | 4    | 3        | 5             | 4             | 2             | 18 |
| 玩具・娯楽用品       | 1    | 1        | 4             | 2             | 0             | 8  |
| 楽器            | 1    | 3        | 1             | 1             | 0             | 6  |
| CD・映像ソフト      | 0    | 2        | 2             | 2             | 0             | 6  |
| 写真機・写真材料      | 1    | 3        | 4             | 2             | 1             | 11 |
| 写真現像・焼付業(DPE) | 1    | 1        | 5             | 4             | 0             | 11 |
| 時計・眼鏡・光学機械    | 4    | 4        | 10            | 3             | 1             | 22 |
| 宝石            | 2    | 3        | 7             | 2             | 0             | 14 |
| 花・植木          | 2    | 11       | 12            | 8             | 2             | 35 |
| ペット関連         | 0    | 1        | 1             | 1             | 0             | 3  |
| 熱帯魚           | 0    | 0        | 1             | 1             | 0             | 2  |

## 業種別店舗数（飲食業）

| 距離 (m)                 | 0～500 | 500～<br>1000 | 1000～<br>1500 | 1500～<br>2000 | 2000～<br>3000 | 計   |
|------------------------|-------|--------------|---------------|---------------|---------------|-----|
| 日本料理                   | 51    | 46           | 15            | 6             | 1             | 119 |
| てんぷら                   | 1     | 0            | 0             | 0             | 0             | 1   |
| とんかつ                   | 0     | 1            | 1             | 1             | 1             | 4   |
| うなぎ                    | 1     | 1            | 0             | 0             | 0             | 2   |
| 西洋料理                   | 1     | 0            | 0             | 1             | 2             | 4   |
| エスニック他                 | 2     | 1            | 2             | 1             | 0             | 6   |
| イタリア料理                 | 0     | 0            | 4             | 1             | 1             | 6   |
| ステーキ<br>・ハンバーグ         | 1     | 0            | 1             | 1             | 0             | 3   |
| 焼肉                     | 3     | 12           | 7             | 3             | 2             | 27  |
| ファミリーレストラン             | 0     | 0            | 3             | 3             | 1             | 7   |
| ラーメン                   | 4     | 7            | 11            | 5             | 1             | 28  |
| 中華料理                   | 1     | 3            | 7             | 11            | 5             | 27  |
| ファーストフード<br>(ハンバーガー)   | 0     | 0            | 2             | 2             | 0             | 4   |
| ファーストフード<br>(ハンバーガー除く) | 0     | 0            | 3             | 4             | 1             | 8   |
| ピザ (宅配)                | 0     | 0            | 3             | 0             | 0             | 3   |
| お好み焼き                  | 2     | 2            | 3             | 3             | 1             | 11  |
| たこ焼き                   | 0     | 2            | 1             | 0             | 3             | 6   |
| 一般すし                   | 8     | 11           | 6             | 1             | 3             | 29  |
| すし (回転寿司)              | 0     | 0            | 1             | 1             | 0             | 2   |
| そば                     | 6     | 8            | 6             | 1             | 0             | 21  |
| うどん                    | 1     | 0            | 2             | 3             | 0             | 6   |
| 純喫茶                    | 16    | 19           | 19            | 18            | 8             | 80  |

業種別店舗数（サービス業）

| 距離 (m)     | ～500 | 500～1000 | 1000～<br>1500 | 1500～<br>2000 | 2000～<br>3000 | 計   |
|------------|------|----------|---------------|---------------|---------------|-----|
| クリーニング*    | 3    | 10       | 21            | 14            | 17            | 65  |
| 理容         | 13   | 15       | 26            | 17            | 14            | 85  |
| 美容         | 15   | 34       | 47            | 34            | 35            | 165 |
| エステティックサロン | 2    | 3        | 4             | 5             | 1             | 15  |
| 衣服裁縫修理     | 2    | 2        | 3             | 3             | 1             | 11  |
| 整体         | 0    | 0        | 3             | 5             | 0             | 8   |
| 鍼灸         | 1    | 8        | 16            | 4             | 7             | 36  |
| 学習塾（高校生）   | 2    | 0        | 0             | 0             | 0             | 2   |
| 学習塾（複数対象）  | 2    | 4        | 9             | 8             | 8             | 31  |
| パソコンスクール   | 1    | 1        | 2             | 2             | 0             | 6   |
| 語学         | 3    | 0        | 7             | 5             | 1             | 16  |
| 絵画教室       | 2    | 0        | 1             | 0             | 0             | 3.0 |
| 茶道         | 0    | 0        | 0             | 1             | 0             | 1   |
| 華道         | 1    | 3        | 1             | 3             | 0             | 8   |
| 書道         | 0    | 2        | 3             | 2             | 2             | 9   |
| 音楽教室       | 2    | 2        | 3             | 1             | 4             | 12  |
| 手芸教室       | 1    | 1        | 0             | 0             | 0             | 2   |
| 料理教室       | 0    | 0        | 0             | 1             | 0             | 1   |

## 6. 需給バランス分析の分類定義

### (1) 小売業店

#### ・最寄品店

消費者が日常的に購入する食品や雑貨などの商品を取り扱っている店であり、今回の調査では、対象商圈を中心地より1 km以内にあるものとしています。

#### ・買回品店・専門品店

消費者がいくつかの店舗を訪れ比較しながら購入する衣料品やファッション、趣味的な商品を取り扱っている店であり、今回の調査では、対象商圈を中心地より3 km以内（一部2.5 km以内）にあるものとしています。

### (2) 飲食業店

うどん・そばなどの最寄的な食事や、レストランなどの買回的・専門的な食事を含めた飲食店で、今回の調査では、対象商圈を中心地より3 km以内（一部2.5 km以内）にあるものとしています。

### (3) サービス業店

クリーニングなどの最寄的なものと、理美容などの買回的・専門的なサービスを含めたもので、今回の調査では、対象商圈を中心地より3 km以内（一部2.5 km以内）にあるものとしています。

### (4) 需給バランスで算定した数値の計算方法

需給バランスは、以下の指標にて検討しています。具体的な数値は第7～9章で算定しています。

商圈内潜在消費額 = 1人当り年間消費支出額（地域調整済） × 商圈内人口

商圈内供給額 = 1店当り想定売上高（地域調整済） × 商圈内（既存）店舗数

商圈内既存店シェア = 商圈内供給額 ÷ 商圈内潜在消費額

商圈内供給過不足額 = 商圈内供給額 - 商圈内潜在消費額

（プラスは過剰、マイナスは不足：金額でどの程度の過不足があるか）

過不足店舗数 = 商圈内供給過不足額 ÷ 1店当り想定売上高

（プラスは過剰、マイナスは不足：店舗数でどの程度の過不足があるか）

## 7. 小売業店の需給バランス

### (1) 最寄品店

#### ① 最寄品店

|   |                 | 単位                   | 食肉小売 |                 |        | 鮮魚小売    |                 |        |         |
|---|-----------------|----------------------|------|-----------------|--------|---------|-----------------|--------|---------|
|   |                 |                      | 食肉小売 | 食肉小売<br>(スーパー内) | 計      | 鮮魚小売    | 鮮魚小売<br>(スーパー内) | 計      |         |
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円                    | -    | -               | 19,401 | -       | -               | 16,657 |         |
| B | 商圏内潜在消費額        | A×10,083人<br>(商圏内人口) | 千円   | -               | -      | 195,620 | -               | -      | 167,953 |
| C | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径1km以内    | 店    | 7               | 5      | 12      | 8               | 5      | 13      |
| D | 1店当り想定売上高       |                      | 千円   | -               | -      | 53,427  | -               | -      | 57,576  |
| E | 商圏内供給額          | C×D                  | 千円   | -               | -      | 641,124 | -               | -      | 748,488 |
| F | 商圏内既存店シェア       | E/B                  |      | -               | -      | 327.7%  | -               | -      | 445.7%  |
| G | 商圏内供給過不足額       | E-B                  | 千円   | -               | -      | 445,504 | -               | -      | 580,535 |
| H | 過不足店舗数          | G/D                  | 店    | -               | -      | 8.3     | -               | -      | 10.1    |



|   |                 | 単位 | 野菜小売                   |                 |        | 果実小売    |                 |        |         |
|---|-----------------|----|------------------------|-----------------|--------|---------|-----------------|--------|---------|
|   |                 |    | 野菜小売                   | 野菜小売<br>(スーパー内) | 計      | 果実小売    | 果実小売<br>(スーパー内) | 計      |         |
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円  | -                      | -               | 17,366 | -       | -               | 10,877 |         |
| B | 商圏内潜在消費額        | 千円 | A × 10,083人<br>(商圏内人口) | -               | -      | 175,101 | -               | -      | 109,673 |
| C | 既存店店舗数          | 店  | 該当場所より<br>半径1km以内      | 3               | 5      | 8       | 4               | 5      | 9       |
| D | 1店当り想定売上高       | 千円 | -                      | -               | 48,251 | -       | -               | 39,440 |         |
| E | 商圏内供給額          | 千円 | C × D                  | -               | -      | 386,008 | -               | -      | 354,960 |
| F | 商圏内既存店シェア       |    | E/B                    | -               | -      | 220.4%  | -               | -      | 323.7%  |
| G | 商圏内供給過不足額       | 千円 | E-B                    | -               | -      | 210,907 | -               | -      | 245,287 |
| H | 過不足店舗数          | 店  | G/D                    | -               | -      | 4.4     | -               | -      | 6.2     |

|   |                 |                        | 単位 | パン小売<br>(製造小売) | 米穀類小売   | 牛乳小売    |
|---|-----------------|------------------------|----|----------------|---------|---------|
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 |                        | 円  | 7,607          | 10,001  | 5,280   |
| B | 商圏内潜在消費額        | A × 10,083人<br>(商圏内人口) | 千円 | 76,701         | 100,840 | 53,238  |
| C | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径1km以内      | 店  | 3              | 11      | 3       |
| D | 1店当り想定売上高       |                        | 千円 | 55,916         | 36,162  | 55,274  |
| E | 商圏内供給額          | C × D                  | 千円 | 167,748        | 397,782 | 165,822 |
| F | 商圏内既存店シェア       | E/B                    |    | 218.7%         | 394.5%  | 311.5%  |
| G | 商圏内供給過不足<br>額   | E-B                    | 千円 | 91,047         | 296,942 | 112,584 |
| H | 過不足店舗数          | G/D                    | 店  | 1.6            | 8.2     | 2.0     |

|   |                          | 単位                    | 料理品小売（惣菜）    |              |             |         |           |
|---|--------------------------|-----------------------|--------------|--------------|-------------|---------|-----------|
|   |                          |                       | 料理品小売（惣菜・弁当） | 料理品小売（スーパー内） | 料理品小売（コンビニ） | 計       |           |
| A | 一人当り<br>年間消費支出額          | 円                     | -            | -            | -           | 23,997  |           |
| B | 商圏内潜在消費額                 | A × 10083人<br>(商圏内人口) | 千円           | -            | -           | -       | 241,962   |
| C | 既存店店舗数                   | 該当場所より<br>半径1km以内     | 店            | 1            | 5           | 5       | 11        |
| D | 1店当り想定売上高                |                       | 千円           | 180,804      | 180,804     | 29,291  | —         |
| E | 商圏内供給額                   | C × D                 | 千円           | 180,804      | 904,020     | 146,455 | 1,231,279 |
| F | 商圏内既存店シェア                | E/B                   |              | -            | -           | -       | 508.9%    |
| G | 商圏内供給過不足<br>額            | E-B                   | 千円           | -            | -           | -       | 989,317   |
| H | 過不足店舗数<br>(料理品小売店換<br>算) | G/D                   | 店            | -            | -           | -       | 5.5       |

②最寄品店（観光客需要を見込むもの）

|   |                 | 単位                    | 茶類小売          |
|---|-----------------|-----------------------|---------------|
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円                     | 3,470         |
| B | 商圏内潜在消費額        | A × 10083人<br>(商圏内人口) | 千円<br>34,988  |
| C | 観光客需要           | 千円                    | 15,821        |
| D | 商圏内潜在総消費額       | B + C                 | 千円<br>50,809  |
| E | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径1km以内     | 店<br>13       |
| F | 1店当り想定売上高       | 千円                    | 49,642        |
| G | 商圏内供給額          | E × F                 | 千円<br>645,346 |
| H | 商圏内既存店シェア       | G / D                 | 1270.1%       |
| I | 商圏内供給過不足額       | G - D                 | 千円<br>610,358 |
| J | 過不足店舗数          | I / F                 | 店<br>12.3     |

## <小売業の需給バランス考察1>

### ①最寄品店

- ・食肉

需要の約3.3倍の供給率であり、8店舗程度の供給過剰となっている。

- ・鮮魚

需要の約4.5倍の供給率であり、10店舗程度の供給過剰となっている。

- ・野菜

需要の約2.2倍の供給率であり、4店舗程度の供給過剰となっている。

- ・果実

需要の約3.2倍の供給率であり、6店舗程度の供給過剰となっている。

- ・パン

需要の約2.2倍の供給率であり、2店舗弱の供給過剰となっている。

- ・米穀類

需要の約3.9倍の供給率であり、8店舗程度の供給過剰となっている。

- ・牛乳

需要の約3.1倍の供給率であり、2店舗程度の供給過剰となっている。

- ・料理品（惣菜）（持ち替帰り弁当含む）

需要の約5.1倍の供給率であり、6店舗弱の供給過剰となっている。

※純粋な料理品小売店を対象としているため供給過剰計算にはコンビニを除外しています。

### ②最寄品店（観光客需要を見込むもの）

- ・茶類

需要の約12.7倍の供給率であり、12店舗程度の供給過剰となっている。

## (2) 買回品・専門品店

## ① 買回品・専門品店

|   |                 | 単位                           | 寝具小売    | 呉服小売      | 紳士衣料小売    | 婦人衣料小売    | 子供・ベビー衣料小売 |
|---|-----------------|------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|------------|
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円                            | 6,548   | 4,045     | 16,682    | 32,463    | 6,623      |
| B | 商圏内潜在消費額        | A × 66,400人<br>(商圏内人口)<br>千円 | 434,787 | 268,588   | 1,107,685 | 2,155,543 | 439,767    |
| C | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径3km以内<br>店       | 15      | 34        | 24        | 87        | 16         |
| D | 1店当り想定売上高       | 千円                           | 28,467  | 31,280    | 34,402    | 46,137    | 50,190     |
| E | 商圏内供給額          | C × D<br>千円                  | 427,005 | 1,063,520 | 825,648   | 4,013,919 | 803,040    |
| F | 商圏内既存店シェア       | E/B                          | 98.2%   | 396.0%    | 74.5%     | 186.2%    | 182.6%     |
| G | 商圏内供給過不足額       | E-B<br>千円                    | -7,782  | 794,932   | -282,037  | 1,858,376 | 363,273    |
| H | 過不足店舗数          | G/D<br>店                     | -0.3    | 25.4      | -8.2      | 40.3      | 7.2        |

|   |                 | 単位                           | 靴小売     | かばん・袋物小売 | 洋品雑貨・小間物小売業<br>(服飾雑貨) |
|---|-----------------|------------------------------|---------|----------|-----------------------|
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円                            | 8,341   | 5,171    | 7,515                 |
| B | 商圏内潜在消費額        | A × 66,400人<br>(商圏内人口)<br>千円 | 553,842 | 343,354  | 498,996               |
| C | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径3km以内<br>店       | 14      | 5        | 7                     |
| D | 1店当り想定売上高       | 千円                           | 41,807  | 54,994   | 44,986                |
| E | 商圏内供給額          | C × D<br>千円                  | 585,298 | 274,970  | 314,902               |
| F | 商圏内既存店シェア       | E/B                          | 105.7%  | 80.1%    | 63.1%                 |
| G | 商圏内供給過不足額       | E-B<br>千円                    | 31,456  | -68,384  | -184,094              |
| H | 過不足店舗数          | G/D<br>店                     | 0.8     | -1.2     | -4.1                  |

|   |             | 単位                     | 金物・荒物小売 |         |       | 家電小売    | 家具小売      |          |
|---|-------------|------------------------|---------|---------|-------|---------|-----------|----------|
|   |             |                        | 金物・荒物小売 | ホームセンター | 計     |         |           |          |
| A | 一人当り年間消費支出額 | 円                      | —       | —       | 3,195 | 32,238  | 10,301    |          |
| B | 商圏内潜在消費額    | A × 66,400人<br>(商圏内人口) | 千円      | —       | —     | 212,148 | 2,140,603 | 683,986  |
| C | 既存店店舗数      | 該当場所より半径3km以内          | 店       | 3       | 5     | 8       | 54        | 7        |
| D | 1店当り想定売上高   |                        | 千円      | —       | —     | 108,787 | 47,997    | 48,225   |
| E | 商圏内供給額      | C × D                  | 千円      | —       | —     | 870,296 | 2,591,838 | 337,575  |
| F | 商圏内既存店シェア   | E/B                    |         | —       | —     | 410.2%  | 121.1%    | 49.4%    |
| G | 商圏内供給過不足額   | E-B                    | 千円      | —       | —     | 658,148 | 451,235   | -346,411 |
| H | 過不足店舗数      | G/D                    | 店       | —       | —     | 6.0     | 9.4       | -7.2     |



|   |                 | 単位                     | 医薬品小売            |      |        | 化粧品小売     |           |
|---|-----------------|------------------------|------------------|------|--------|-----------|-----------|
|   |                 |                        | 医薬品小売<br>(調剤薬局除) | 調剤薬局 | 計      |           |           |
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円                      | -                | -    | 10,927 | 6,815     |           |
| B | 商圏内潜在消費額        | A × 66,400人<br>(商圏内人口) | 千円               | -    | -      | 725,553   | 452,516   |
| C | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径3km以内      | 店                | 45   | 13     | 58        | 57        |
| D | 1店当り想定売上高       |                        | 千円               | -    | -      | 69,909    | 60,403    |
| E | 商圏内供給額          | C × D                  | 千円               | -    | -      | 4,054,722 | 3,442,971 |
| F | 商圏内既存店シェア       | E/B                    |                  | -    | -      | 558.8%    | 760.9%    |
| G | 商圏内供給過不足額       | E-B                    | 千円               | -    | -      | 3,329,169 | 2,990,455 |
| H | 過不足店舗数          | G/D                    | 店                | -    | -      | 47.6      | 49.5      |

|   |             | 単位                     | 書籍・雑誌小売 | 紙・文具小売    | スポーツ用品小売  |         |         | 計      |           |
|---|-------------|------------------------|---------|-----------|-----------|---------|---------|--------|-----------|
|   |             |                        |         |           | レジャー      | 競技      | ヘルスその他  |        |           |
| A | 一人当り年間消費支出額 | 円                      | 14,397  | 10,443    | 6,823     | 5,005   | 509     | 12,337 |           |
| B | 商圏内潜在消費額    | A × 66,400人<br>(商圏内人口) | 千円      | 955,961   | 693,415   | 453,047 | 332,332 | 33,798 | 819,177   |
| C | 既存店店舗数      | 該当場所より半径3km以内          | 店       | 8         | 17        | —       | —       | —      | 18        |
| D | 1店当り想定売上高   |                        | 千円      | 485,869   | 424,601   | —       | —       | —      | 62,077    |
| E | 商圏内供給額      | C × D                  | 千円      | 3,886,952 | 7,218,217 | —       | —       | —      | 1,117,386 |
| F | 商圏内既存店シェア   | E/B                    |         | 406.6%    | 1041.0%   | —       | —       | —      | 136.4%    |
| G | 商圏内供給過不足額   | E-B                    | 千円      | 2,930,991 | 6,524,802 | —       | —       | —      | 298,209   |
| H | 過不足店舗数      | G/D                    | 店       | 6.0       | 15.4      | —       | —       | —      | 4.8       |

|   |             | 単位               | 玩具・娯楽用品小売 | 楽器小売    | CD・映像ソフト小売 | 写真機・写真材料・DPE |         |         |           |
|---|-------------|------------------|-----------|---------|------------|--------------|---------|---------|-----------|
|   |             |                  |           |         |            | 写真機・写真材料小売   | 写真DPE   | 計       |           |
| A | 一人当り年間消費支出額 | 円                | 5,630     | 726     | 2,544      | 4,637        | 2,335   | 6,972   |           |
| B | 商圏内潜在消費額    | A×66,400人(商圏内人口) | 千円        | 373,832 | 48,206     | 168,922      | 307,897 | 155,044 | 462,941   |
| C | 既存店店舗数      | 該当場所より半径3km以内    | 店         | 8       | 6          | 6            | 11      | 11      | 22        |
| D | 1店当り想定売上高   |                  | 千円        | 110,888 | 168,942    | 168,942      | 83,787  | 31,612  | —         |
| E | 商圏内供給額      | C×D              | 千円        | 887,104 | 1,013,652  | 1,013,652    | 921,657 | 347,732 | 1,269,389 |
| F | 商圏内既存店シェア   | E/B              |           | 237.3%  | 2102.7%    | 600.1%       | 299.3%  | 224.3%  | 274.2%    |
| G | 商圏内供給過不足額   | E-B              | 千円        | 513,272 | 965,446    | 844,730      | 613,760 | 192,688 | 806,333   |
| H | 過不足店舗数      | G/D              | 店         | 4.6     | 5.7        | 5.0          | 7.3     | 6.1     | —         |

|   |                 | 単位                     | 時計・眼鏡小売 |         |         | 花・植木（園芸用品）小売 |           |
|---|-----------------|------------------------|---------|---------|---------|--------------|-----------|
|   |                 |                        | 時計小売    | 眼鏡小売    | 計       |              |           |
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円                      | 3,170   | 3,920   | 7,090   | 8,691        |           |
| B | 商圏内潜在消費額        | A × 66,400人<br>(商圏内人口) | 千円      | 210,488 | 260,288 | 470,776      | 577,082   |
| C | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径3km以内      | 店       | —       | —       | 22           | 35        |
| D | 1店当り想定売上高       |                        | 千円      | —       | —       | 37,555       | 33,388    |
| E | 商圏内供給額          | C × D                  | 千円      | —       | —       | 826,210      | 1,168,580 |
| F | 商圏内既存店シェア       | E/B                    |         | —       | —       | 175.5%       | 202.5%    |
| G | 商圏内供給過不足額       | E-B                    | 千円      | —       | —       | 355,434      | 591,498   |
| H | 過不足店舗数          | G/D                    | 店       | —       | —       | 9.5          | 17.7      |

|   |                 | 単位                     | ペット関連 |         |        |        |          |
|---|-----------------|------------------------|-------|---------|--------|--------|----------|
|   |                 |                        | 犬・猫   | 魚       | 鳥他     | 計      |          |
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円                      | 5,005 | 951     | 626    | 6,582  |          |
| B | 商圏内潜在消費額        | A × 66,400人<br>(商圏内人口) | 千円    | 332,332 | 63,146 | 41,566 | 437,045  |
| C | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径3km以内      | 店     | 3       | 2      | 0      | 5        |
| D | 1店当り想定売上高       |                        | 千円    | —       | —      | —      | 26,699   |
| E | 商圏内供給額          | C × D                  | 千円    | —       | —      | —      | 133,495  |
| F | 商圏内既存店シェア       | E/B                    |       | —       | —      | —      | 30.5%    |
| G | 商圏内供給過不足額       | E-B                    | 千円    | —       | —      | —      | -303,550 |
| H | 過不足店舗数          | G/D                    | 店     | —       | —      | —      | -11.4    |

② 買回品・専門品店（観光客需要を見込むもの）

|   |                 | 単位                     | 酒小売    | 菓子小売      |         |           |           |
|---|-----------------|------------------------|--------|-----------|---------|-----------|-----------|
|   |                 |                        |        | 洋菓子       | 和菓子     | 計         |           |
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円                      | 12,386 | 4,404     | 10,626  | 15,030    |           |
| B | 商圏内潜在消費額        | A × 66,400人<br>(商圏内人口) | 千円     | 822,430   | 292,426 | 705,566   | 997,992   |
| C | 観光客需要           |                        | 千円     | 288,305   | 102,510 | 247,383   | —         |
| D | 商圏内潜在総消費額       | B + C                  | 千円     | 1,110,735 | 394,936 | 952,949   | —         |
| E | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径3km以内      | 店      | 49        | 18      | 34        | 52        |
| F | 1店当り想定売上高       |                        | 千円     | 81,743    | 46,657  | 46,657    | —         |
| G | 商圏内供給額          | E × F                  | 千円     | 4,005,407 | 839,826 | 1,586,338 | 2,426,164 |
| H | 商圏内既存店シェア       | G/D                    |        | 360.6%    | 212.6%  | 166.5%    | —         |
| I | 商圏内供給過不足額       | G - D                  | 千円     | 3,182,977 | 547,400 | 880,772   | —         |
| J | 過不足店舗数          | I/F                    | 店      | 38.9      | 11.7    | 18.9      | —         |

|   |                 |                      | 単位 | 陶磁器・ガラス器小売 | 宝石小売     |
|---|-----------------|----------------------|----|------------|----------|
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 |                      | 円  | 1,451      | 10,143   |
| B | 商圏内潜在消費額        | A×66,400人<br>(商圏内人口) | 千円 | 96,346     | 673,495  |
| C | 観光客需要           |                      | 千円 | 33,774     | 236,095  |
| D | 商圏内潜在総消費額       | B+C                  | 千円 | 130,120    | 909,590  |
| C | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径3km以内    | 店  | 9          | 14       |
| D | 1店当り想定売上高       |                      | 千円 | 26,775     | 39,927   |
| E | 商圏内供給額          | C×D                  | 千円 | 240,975    | 558,978  |
| F | 商圏内既存店シェア       | E/B                  |    | 185.2%     | 61.5%    |
| G | 商圏内供給過不足額       | E-B                  | 千円 | 144,629    | -114,517 |
| H | 過不足店舗数          | G/D                  | 店  | 5.4        | -2.9     |

## <小売業の需給バランス考察 2>

### ①買回り品店・専門品店

#### ・寝具

略、需給バランスが取れている状況である。

#### ・呉服

需要の約4.0倍の供給率であり、25店舗程度の供給過剰となっている。

#### ・紳士衣料

需要の74.5%程度の供給率であり、更に8店舗程度の設置が可能である。

#### ・婦人衣料

需要の約1.8倍の供給率であり、40店舗程度の供給過剰となっている。

#### ・子供、ベビー衣料

需要の約1.9倍の供給率であり、7店舗程度の供給過剰となっている。

#### ・靴

需要の105.7%の供給率であり、1店舗程度の供給過剰となっている。

#### ・かばん・袋物

需要の80.1%程度の供給率であり、更に1店舗程度の設置が可能である。

#### ・服飾雑貨店

需要の63.1%程度の供給率であり、更に4店舗程度の設置が可能である。

#### ・金物、荒物（HC含む）

需要の約4.1倍の供給率であり、6店舗程度の供給過剰となっている。

#### ・家電

需要の約1.2倍の供給率であり、9店舗程度の供給過剰となっている。

#### ・家具

需要の49.4%程度の供給率であり、更に7店舗程度の設置が可能である。

#### ・医薬品（調剤薬局含む）

需要の約5.6倍の供給率であり、48店舗程度の供給過剰となっている。

#### ・化粧品

需要の約7.6倍の供給率であり、49店舗程度の供給過剰となっている。

#### ・書籍・雑誌

需要の約4.1倍の供給率であり、6店舗程度の供給過剰となっている。

#### ・紙、文具

需要の約10.4倍の供給率であり、15店舗程度の供給過剰となっている。

#### ・スポーツ用品

需要の約1.4倍の供給率であり、5店舗程度の供給過剰となっている。

#### ・玩具、娯楽用品

需要の約2.4倍の供給率であり、5店舗程度の供給過剰となっている。



- ・楽器店  
需要の約21.0倍の供給率であり、6店舗程度の供給過剰となっている。
- ・CD、ソフト店  
需要の約6.0倍の供給率であり、5店舗程度の供給過剰となっている。
- ・写真機・写真材料  
需要の約3.0倍の供給率であり、7店舗程度の供給過剰となっている。
- ・DPE店  
需要の約2.2倍の供給率であり、6店舗程度の供給過剰となっている。
- ・時計、眼鏡店  
需要の約1.8倍の供給率であり、10店舗程度の供給過剰となっている。
- ・花、植木  
需要の約2.0倍の供給率であり、18店舗程度の供給過剰となっている。
- ・ペット関連  
需要の30.5%程度の供給率であり、更に11店舗程度の設置が可能である。

②買回り品店・専門品店（観光客需要を見込むもの）

- ・酒  
需要の約3.6倍の供給率であり、39店舗程度の供給過剰となっている。
- ・洋菓子  
需要の約2.1倍の供給率であり、12店舗程度の供給過剰となっている。
- ・和菓子  
需要の約1.7倍の供給率であり、19店舗程度の供給過剰となっている。
- ・陶磁器  
需要の約1.9倍の供給率であり、5店舗程度の供給過剰となっている。
- ・宝石店  
需要の61.5%程度の供給率であり、更に3店舗程度の設置が可能である。

## 8. 飲食業店の需給バランス

|   |                 | 単位                     | 和食    |         |        |        | 計      |           |
|---|-----------------|------------------------|-------|---------|--------|--------|--------|-----------|
|   |                 |                        | 日本料理店 | てんぷら店   | とんかつ店  | うなぎ店   |        |           |
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円                      | 5,292 | 886     | 829    | 788    | 7,795  |           |
| B | 商圏内潜在消費額        | A × 66,400人<br>(商圏内人口) | 千円    | 351,389 | 58,830 | 55,046 | 52,323 | 517,588   |
| C | 観光客需要           |                        | 千円    | 57,443  | 9,574  | 8,837  | 8,837  | 84,691    |
| D | 商圏内潜在総消費額       | B + C                  | 千円    | 408,832 | 68,404 | 63,883 | 61,160 | 602,279   |
| E | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径3km以内      | 店     | 119     | 1      | 4      | 2      | 126       |
| F | 1店当り想定売上高       |                        | 千円    | —       | —      | —      | —      | 67,091    |
| G | 商圏内供給額          | E × F                  | 千円    | —       | —      | —      | —      | 8,453,466 |
| H | 商圏内既存店シェア       | G/D                    |       | —       | —      | —      | —      | 1403.6%   |
| I | 商圏内供給過不足額       | G - D                  | 千円    | —       | —      | —      | —      | 8,368,775 |
| J | 過不足店舗数          | I/F                    | 店     | —       | —      | —      | —      | 124.7     |

|   |                 | 単位                     | 西洋料理店 (洋食)          |         |            |        |            | 計       |           |
|---|-----------------|------------------------|---------------------|---------|------------|--------|------------|---------|-----------|
|   |                 |                        | フランス料理・エスニック<br>その他 | イタリア料理店 | ステーキ・ハンバーグ | 焼肉店    | ファミリーレストラン |         |           |
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円                      | 2,145               | 2,803   | 1,132      | 3,995  | 6,312      | 16,387  |           |
| B | 商圏内潜在消費額        | A × 66,400人<br>(商圏内人口) | 千円                  | 142,428 | 186,119    | 75,165 | 265,268    | 419,117 | 1,088,097 |
| C | 観光客需要           |                        | 千円                  | 23,567  | 30,931     | 12,520 | 43,451     | 68,490  | 178,959   |
| D | 商圏内潜在総消費額       | B + C                  | 千円                  | 165,995 | 217,050    | 87,685 | 308,719    | 487,607 | 1,267,056 |
| E | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径3km以内      | 店                   | 10      | 6          | 3      | 27         | 7       | 53        |
| F | 1店当り想定売上高       |                        | 千円                  | —       | —          | —      | —          | —       | 75,154    |
| G | 商圏内供給額          | E × F                  | 千円                  | —       | —          | —      | —          | —       | 3,983,162 |
| H | 商圏内既存店シェア       | G/D                    |                     | —       | —          | —      | —          | —       | 314.4%    |
| I | 商圏内供給過不足額       | D - G                  | 千円                  | —       | —          | —      | —          | —       | 2,895,065 |
| J | 過不足店舗数          | I/F                    | 店                   | —       | —          | —      | —          | —       | 38.5      |

|   |                 | 中華料理店（中華食）             |       |         |         |           |
|---|-----------------|------------------------|-------|---------|---------|-----------|
|   |                 | 単位                     | ラーメン店 | 中華料理店   | 計       |           |
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円                      | 2,638 | 5,727   | 8,365   |           |
| B | 商圏内潜在消費額        | A × 66,400人<br>(商圏内人口) | 千円    | 175,163 | 380,273 | 555,436   |
| C | 観光客需要           |                        | 千円    | 28,722  | 61,862  | 90,584    |
| D | 商圏内潜在総消費額       | B + C                  | 千円    | 203,885 | 442,135 | 646,020   |
| E | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径3km以内      | 店     | 28      | 27      | 55        |
| F | 1店当り想定売上高       |                        | 千円    | —       | —       | 64,593    |
| G | 商圏内供給額          | E × F                  | 千円    | —       | —       | 3,552,615 |
| H | 商圏内既存店シェア       | G/D                    |       | —       | —       | 549.9%    |
| I | 商圏内供給過不足額       | D - G                  | 千円    | —       | —       | 2,997,179 |
| J | 過不足店舗数          | I/F                    | 店     | —       | —       | 46.4      |

|   |                 | 単位                   | 他の主食的外食              |                         |         |         |         | 計       |           |
|---|-----------------|----------------------|----------------------|-------------------------|---------|---------|---------|---------|-----------|
|   |                 |                      | ファーストフード<br>(ハンバーガー) | ファーストフード<br>(ハンバーガーを除く) | ピザ店     | お好み焼店   | たこ焼き店   |         |           |
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円                    | 4,235                | 4,262                   | 918     | 1,206   | 613     | 11,234  |           |
| B | 商圏内潜在消費額        | A×66,400人<br>(商圏内人口) | 千円                   | 281,204                 | 282,997 | 60,955  | 80,078  | 40,703  | 745,938   |
| C | 観光客需要           |                      | 千円                   | 45,660                  | 46,398  | 10,310  | 13,256  | 6,628   | 122,252   |
| D | 商圏内潜在総消費額       | B+C                  | 千円                   | 326,864                 | 329,395 | 71,265  | 93,334  | 47,331  | 868,190   |
| E | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径3km以内    | 店                    | 4                       | 8       | 3       | 11      | 6       |           |
| F | 1店当り想定売上高       |                      | 千円                   | 222,389                 | 80,838  | 80,838  | 16,934  | 16,934  | —         |
| G | 商圏内供給額          | E×F                  | 千円                   | 889,556                 | 646,704 | 242,514 | 186,274 | 101,604 | 2,066,652 |
| H | 商圏内既存店シェア       | G/D                  |                      | 272.1%                  | 196.3%  | 340.3%  | 199.6%  | 214.7%  | 238.0%    |
| I | 商圏内供給過不足額       | D-G                  | 千円                   | 608,352                 | 363,707 | 181,559 | 106,196 | 60,901  | 1,320,714 |
| J | 過不足店舗数          | I/F                  | 店                    | 2.7                     | 4.5     | 2.2     | 6.3     | 3.6     | —         |

|   |                                    | 単位 | すし店     |         |        |           |
|---|------------------------------------|----|---------|---------|--------|-----------|
|   |                                    |    | 一般すし店   | 回転すし店   | 宅配すし店  | 計         |
| A | 一人当り<br>年間消費支出額                    | 円  | 7,172   | 2,044   | 292    | 9,508     |
| B | 商圏内潜在消費額<br>A × 66,400人<br>(商圏内人口) | 千円 | 476,221 | 135,722 | 19,389 | 631,331   |
| C | 観光客需要                              | 千円 | 78,064  | 22,094  | 2,946  | 103,104   |
| D | 商圏内潜在総消費額<br>B + C                 | 千円 | 554,285 | 157,816 | 22,335 | 734,435   |
| E | 既存店店舗数<br>該当場所より<br>半径3km以内        | 店  | 29      | 2       | 0      | 31        |
| F | 1店当り想定売上高                          | 千円 | —       | —       | —      | 68,157    |
| G | 商圏内供給額<br>E × F                    | 千円 | —       | —       | —      | 2,112,867 |
| H | 商圏内既存店シェア<br>G/D                   |    | —       | —       | —      | 287.7%    |
| I | 商圏内供給過不足額<br>D-G                   | 千円 | —       | —       | —      | 1,481,536 |
| J | 過不足店舗数<br>I/F                      | 店  | —       | —       | —      | 21.7      |

|   |                 | 単位                     | そば・うどん店 |        |        | 喫茶店       |           |
|---|-----------------|------------------------|---------|--------|--------|-----------|-----------|
|   |                 |                        | そば      | うどん    | 計      |           |           |
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円                      | —       | —      | 4,573  | 9,981     |           |
|   |                 |                        | 66,400  | 66,400 | 66,400 | 66,400    |           |
| B | 商圏内潜在消費額        | A × 66,400人<br>(商圏内人口) | 千円      | —      | —      | 303,647   | 662,738   |
| C | 観光客需要           |                        | 千円      |        |        | 49,343    | 107,522   |
| D | 商圏内潜在総消費額       | B + C                  | 千円      | —      | —      | 352,990   | 770,260   |
| E | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径3km以内      | 店       | 21     | 6      | 27        | 80        |
| F | 1店当り想定売上高       |                        | 千円      | —      | —      | 46,253    | 29,604    |
| G | 商圏内供給額          | E × F                  | 千円      | —      | —      | 1,248,831 | 2,368,320 |
| H | 商圏内既存店シェア       | G/D                    |         | —      | —      | 353.8%    | 307.5%    |
| I | 商圏内供給過不足額       | D - G                  | 千円      | —      | —      | 945,184   | 1,705,582 |
| J | 過不足店舗数          | I/F                    | 店       | —      | —      | 20.4      | 57.6      |

## <飲食業店の需給バランス考察>

- ・和食  
需要の約14.0倍の供給率であり、125店舗程度の供給過剰となっている。
- ・洋食店  
需要の約3.1倍の供給率であり、39店舗程度の供給過剰となっている。
- ・中華料理店（ラーメン店含む）  
需要の約5.5倍の供給率であり、46店舗程度の供給過剰となっている。
- ・ハンバーガー  
需要の2.7倍の供給率であり、3店舗程度の供給過剰となっている。
- ・ファーストフード（ハンバーガー除く）  
需要の2.0倍の供給率であり、5店舗程度の供給過剰となっている。
- ・ピザ（宅配）  
需要の3.4倍の供給率であり、2店舗程度の供給過剰となっている。
- ・お好み焼き  
需要の2.0倍の供給率であり、6店舗程度の供給過剰となっている。
- ・たこ焼き  
需要の2.1倍の供給率であり、4店舗程度の供給過剰となっている。
- ・すし  
需要の2.9倍の供給率であり、22店舗程度の供給過剰となっている。
- ・そば、うどん店  
需要の3.5倍の供給率であり、20店舗程度の供給過剰となっている。
- ・純喫茶  
需要の3.1倍の供給率であり、58店舗程度の供給過剰となっている。



9. サービス業店の需給バランス

|   |                 | 単位                     | クリーニング          | 理容業     | 美容業       | エステティックサロン | 衣服裁縫修理業 |
|---|-----------------|------------------------|-----------------|---------|-----------|------------|---------|
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円                      | 6,598           | 5,255   | 8,716     | 2,916      | 681     |
| B | 商圏内潜在消費額        | A × 66,400人<br>(商圏内人口) | 千円<br>438,107   | 348,932 | 578,742   | 193,622    | 45,218  |
| C | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径3km以内      | 店<br>65         | 85      | 165       | 15         | 11      |
| D | 1店当り想定売上高       |                        | 千円<br>31,334    | 4,630   | 8,486     | 8,486      | 6,544   |
| E | 商圏内供給額          | C × D                  | 千円<br>2,036,710 | 393,550 | 1,400,190 | 127,290    | 71,984  |
| F | 商圏内既存店シェア       | E/B                    | 464.9%          | 112.8%  | 241.9%    | 65.7%      | 159.2%  |
| G | 商圏内供給過不足額       | E-B                    | 千円<br>1,598,603 | 44,618  | 821,448   | -66,332    | 26,766  |
| H | 過不足店舗数          | G/D                    | 店<br>51.0       | 9.6     | 96.8      | -7.8       | 4.1     |

|   |             | 単位                   | 整体・鍼灸 |    |       | 学習塾       |         |         |         |       |           |
|---|-------------|----------------------|-------|----|-------|-----------|---------|---------|---------|-------|-----------|
|   |             |                      | 整体    | 鍼灸 | 計     | 小学生対象     | 中学生対象   | 高校生対象   | 複数対象    | 計     |           |
| A | 一人当り年間消費支出額 | 円                    | —     | —  | 2,753 | 1,535     | 3,753   | 3,303   | —       | 8,591 |           |
| B | 商圏内潜在消費額    | A×66,400人<br>(商圏内人口) | 千円    | —  | —     | 182,799   | 101,924 | 249,199 | 219,319 | —     | 570,442   |
| C | 既存店店舗数      | 該当場所より半径3km以内        | 店     | 8  | 36    | 44        | 0       | 0       | 2       | 31    | 33        |
| D | 1店当り想定売上高   |                      | 千円    | —  | —     | 57,270    | —       | —       | —       | —     | 40,178    |
| E | 商圏内供給額      | C×D                  | 千円    | —  | —     | 2,519,880 | —       | —       | —       | —     | 1,325,874 |
| F | 商圏内既存店シェア   | E/B                  |       | —  | —     | 1378.5%   | —       | —       | —       | —     | 232.4%    |
| G | 商圏内供給可能額    | 商圏内供給過不足額            | E-B   | —  | —     | 2,337,081 | —       | —       | —       | —     | 755,432   |
| H | 過不足店舗数      | 過不足店舗数               | G/D   | —  | —     | 40.8      | —       | —       | —       | —     | 18.8      |

|   |             | 単位                     | 文化教室     |      |      |       | 茶・華道      |      |       |         |
|---|-------------|------------------------|----------|------|------|-------|-----------|------|-------|---------|
|   |             |                        | パソコンスクール | 語学教室 | 絵画教室 | 計     | 茶道教室      | 華道教室 | 計     |         |
| A | 一人当り年間消費支出額 | 円                      | —        | —    | —    | 2,794 | —         | —    | 1,193 |         |
| B | 商圏内潜在消費額    | A × 66,400人<br>(商圏内人口) | 千円       | —    | —    | —     | 185,522   | —    | —     | 79,215  |
| C | 既存店店舗数      | 該当場所より半径3km以内          | 店        | 6    | 16   | 3     | 25        | 1    | 8     | 9       |
| D | 1店当り想定売上高   |                        | 千円       | —    | —    | —     | 67,667    | —    | —     | 13,268  |
| E | 商圏内供給額      | C × D                  | 千円       | —    | —    | —     | 1,691,675 | —    | —     | 119,412 |
| F | 商圏内既存店シェア   | E/B                    |          | —    | —    | —     | 911.8%    | —    | —     | 150.7%  |
| G | 商圏内供給過不足額   | E-B                    | 千円       | —    | —    | —     | 1,506,153 | —    | —     | 40,197  |
| H | 過不足店舗数      | G/D                    | 店        | —    | —    | —     | 22.3      | —    | —     | 3.0     |

|   |                 | 単位                     | 音楽教室          | 手芸教室   | 料理教室   |
|---|-----------------|------------------------|---------------|--------|--------|
| A | 一人当り<br>年間消費支出額 | 円                      | 559           | 584    | 242    |
| B | 商圏内潜在消費額        | A × 66,400人<br>(商圏内人口) | 千円<br>37,118  | 38,778 | 16,069 |
| C | 既存店店舗数          | 該当場所より<br>半径3km以内      | 店<br>12       | 2      | 1      |
| D | 1店当り想定売上高       | 千円                     | 19,902        | 19,902 | 67,667 |
| E | 商圏内供給額          | C × D                  | 千円<br>238,824 | 39,804 | 67,667 |
| F | 商圏内既存店シェア       | E/B                    | 643.4%        | 102.6% | 421.1% |
| G | 商圏内供給過不足額       | E-B                    | 千円<br>201,706 | 1,026  | 51,598 |
| H | 過不足店舗数          | G/D                    | 店<br>10.1     | 0.1    | 0.8    |

## <サービス業店の需給バランス考察>

- ・クリーニング  
需要の4.6倍の供給率であり、51店舗程度の供給過剰となっている。
- ・理容業  
需要の1.1倍の供給率であり、10店舗程度の供給過剰となっている。
- ・美容業  
需要の2.4倍の供給率であり、97店舗程度の供給過剰となっている。
- ・エステティックサロン  
需要の65.7%程度の供給率であり、更に8店舗程度の設置が可能である。
- ・衣服裁縫修理業  
需要の1.6倍の供給率であり、4店舗程度の供給過剰となっている。
- ・整体・鍼灸店  
需要の13.8倍の供給率であり、41店舗程度の供給過剰となっている。
- ・学習塾  
需要の2.3倍の供給率であり、19店舗程度の供給過剰となっている。
- ・文化教室  
需要の9.1倍の供給率であり、22店舗程度の供給過剰となっている。
- ・茶、華道  
需要の1.5倍の供給率であり、3店舗程度の供給過剰となっている。
- ・音楽教室  
需要の6.4倍の供給率であり、10店舗程度の供給過剰となっている。
- ・手芸教室  
略、需給バランスが取れている状況である。
- ・料理教室  
需要の4.2倍の供給率であり、1店舗の供給を下回っている。

## 10. 距離別人口と店舗の分布

ここでは、商圈の中心から距離別に人口と店舗の分布状況について500mごとに見て参ります。しかし、2,500～3,000mの商圈人口と店舗については、その実数が少ないため、2,000～2,500mの商圈とまとめ2,000～3,000mとしてひとくくりにしております。

表においては人口、店舗の実数と比率（全体に占める距離別の実数の割合）で、グラフは比率で表示しております。

人口は中心部から外周部に向かうほど増加する傾向にあります。

個々の業種については次のとおりとなります。

(1) 最寄品店

75頁のグラフより、

- ・ 500m以内の商圈での人口比率3.1%よりも出店比率の低いものには、野菜、牛乳がありますが、スーパーマーケットを考慮に入れると牛乳のみと言えます。
- ・ 食肉、鮮魚、野菜、果実の生鮮品については、500～1,000mと1,500～2,000mに店舗立地のピークがあります。
- ・ 茶類、米穀が距離に関係なく同じ割合で立地しているのを除き、ピークは異なるものの、0～2,000mまでは、人口の分布と出店比率には高い相関があります。

## (2) 買回品・専門品店

80頁のグラフより、

- ・500m以内の商圏での人口比率3.1%より、出店数が少ないものは、ペット関連、熱帯魚、かばん・袋物、洋品雑貨、家具、ホームセンター、CD・映像ソフトです。
- ・500m以内の商圏で20%以上の出店があるものは、酒、紳士・婦人衣料、陶磁器・ガラス器、金物・荒物、書籍・雑誌、調剤薬局、スポーツ用品となります。
- ・陶磁器・ガラス器は1,000m以内に立地のピークがあります。
- ・陶磁器・ガラス器を除くと立地のピークは500~2,000mに集中しています。



### (3) 飲食業店

83頁のグラフより、

- ・和食はとんかつを除き、1,000m以内に多くの店舗が集中して分布しています。
- ・洋食店舗は、全体的に見て1,000m~1,500mをピークに遠距離、近距離共、バランスよく分布しています。
- ・中華料理、ラーメン、ファーストフードは、500m~2,000m内に多く立地しています。
- ・ピザ（宅配）は全て1,000~1,500mに立地しています。
- ・すし（一般）、そばは1,500m以内に集中して立地しています。
- ・回転すしは、1,000~2,000mに集中して立地しています。
- ・その他は、比較的ばらけて、店舗が立地しています。

#### (4) サービス業店

86頁のグラフより、

- ・クリーニング、理容、美容、エステティックサロン、衣服修理業、学習塾は、2,000～3,000mを除き人口の分布と高い相関で出店がなされています。
- ・絵画教室、手芸教室、料理教室等文化教室系のものは、比較的1,000m以内の近いところに分布しています。
- ・華道教室は、1,000m毎にバランスよく分布していると言えます。
- ・音楽教室は、人口分布とほぼ同じ分布になっています。

距離別人口、世帯数と店舗の分布状況（小売業：最寄品） 1

|              |      | 距離<br>(m) | 0~500 | 500~1000 | 1000~<br>1500 | 1500~<br>2000 | 2000~<br>3000 | 計      |
|--------------|------|-----------|-------|----------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 人口           | (人)  |           | 2,053 | 10,083   | 15,059        | 14,266        | 24,939        | 66,400 |
|              | (%)  |           | 3.1   | 15.2     | 22.7          | 21.5          | 37.6          | 100.0  |
| 世帯数          | (世帯) |           | 992   | 4,510    | 6,738         | 6,396         | 10,299        | 28,935 |
|              | (%)  |           | 3.4   | 15.6     | 23.3          | 22.1          | 35.6          | 100.0  |
| 食肉           | (数)  |           | 3     | 4        | 2             | 5             | 2             | 16     |
|              | (%)  |           | 18.8  | 25.0     | 12.5          | 31.3          | 12.5          | 100.0  |
| 食肉<br>(SM含む) | (数)  |           | 4     | 8        | 5             | 14            | 5             | 36     |
|              | (%)  |           | 11.1  | 22.2     | 13.9          | 38.9          | 13.9          | 100.0  |
| 鮮魚           | (数)  |           | 2     | 6        | 4             | 5             | 1             | 18     |
|              | (%)  |           | 11.1  | 33.3     | 22.2          | 27.8          | 5.6           | 100.0  |
| 鮮魚<br>(SM含む) | (数)  |           | 3     | 10       | 7             | 14            | 4             | 38     |
|              | (%)  |           | 7.9   | 26.3     | 18.4          | 36.8          | 10.5          | 100.0  |
| 野菜           | (数)  |           | 0     | 3        | 1             | 2             | 0             | 6      |
|              | (%)  |           | 0.0   | 50.0     | 16.7          | 33.3          | 0.0           | 100.0  |
| 野菜<br>(SM含む) | (数)  |           | 1     | 7        | 4             | 11            | 3             | 26     |
|              | (%)  |           | 3.8   | 26.9     | 15.4          | 42.3          | 11.5          | 100.0  |
| 果実           | (数)  |           | 1     | 3        | 1             | 0             | 0             | 5      |
|              | (%)  |           | 20.0  | 60.0     | 20.0          | 0.0           | 0.0           | 100.0  |
| 果実<br>(SM含む) | (数)  |           | 2     | 7        | 4             | 9             | 3             | 25     |
|              | (%)  |           | 8.0   | 28.0     | 16.0          | 36.0          | 12.0          | 100.0  |
| パン           | (数)  |           | 2     | 1        | 5             | 2             | 1             | 11     |
|              | (%)  |           | 18.2  | 9.1      | 45.5          | 18.2          | 9.1           | 100.0  |

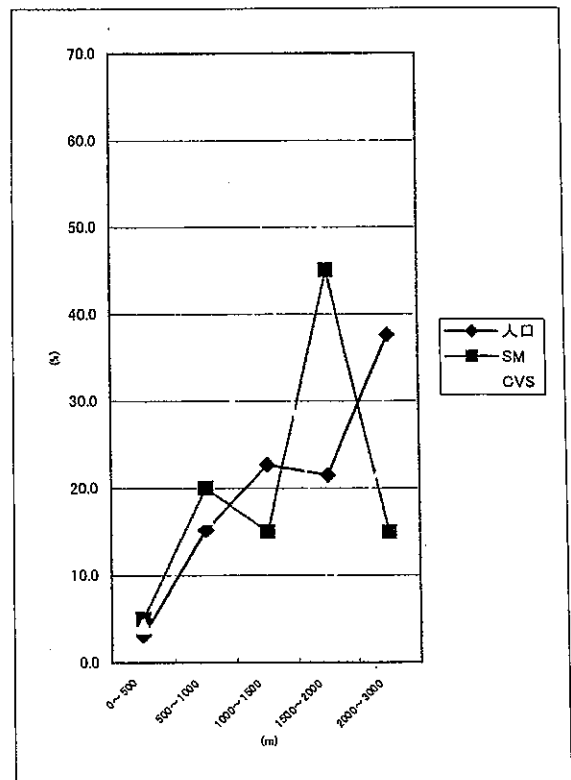
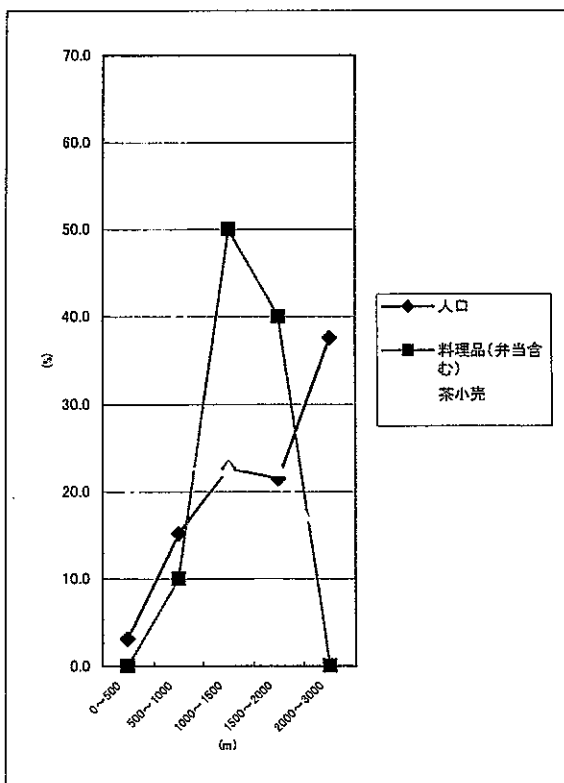
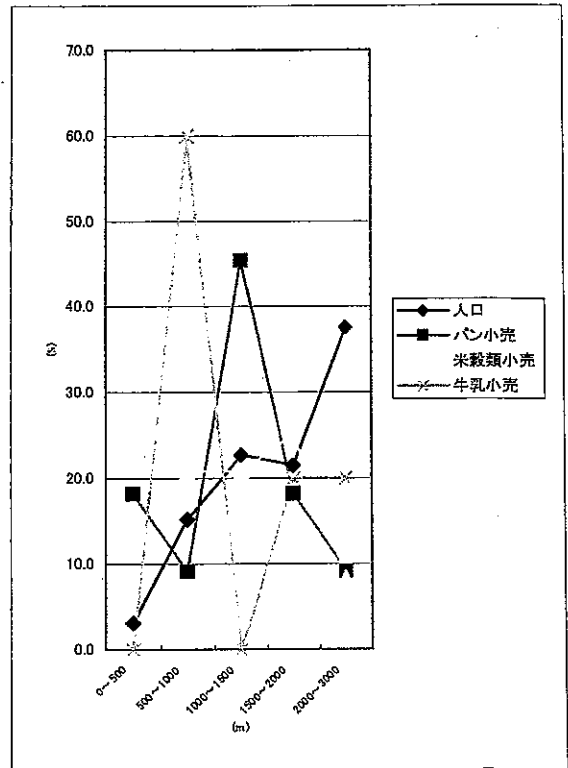
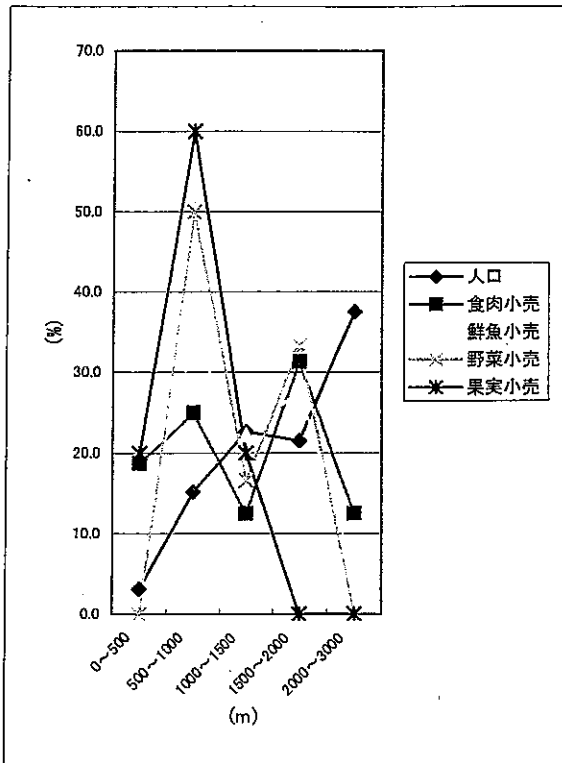
距離別人口、世帯数と店舗の分布状況（小売業：最寄品） 2

| 距離<br>(m)                          |      | 0~500 | 500~1000 | 1000~<br>1500 | 1500~<br>2000 | 2000~<br>3000 | 計      |
|------------------------------------|------|-------|----------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 人口                                 | (人)  | 2,053 | 10,083   | 15,059        | 14,266        | 24,939        | 66,400 |
|                                    | (%)  | 3.1   | 15.2     | 22.7          | 21.5          | 37.6          | 100.0  |
| 世帯数                                | (世帯) | 992   | 4,510    | 6,738         | 6,396         | 10,299        | 28,935 |
|                                    | (%)  | 3.4   | 15.6     | 23.3          | 22.1          | 35.6          | 100.0  |
| 米穀類                                | (数)  | 6     | 5        | 5             | 6             | 2             | 24     |
|                                    | (%)  | 25.0  | 20.8     | 20.8          | 25.0          | 8.3           | 100.0  |
| 牛乳                                 | (数)  | 0     | 3        | 0             | 1             | 1             | 5      |
|                                    | (%)  | 0.0   | 60.0     | 0.0           | 20.0          | 20.0          | 100.0  |
| 茶類                                 | (数)  | 6     | 7        | 7             | 7             | 4             | 31     |
|                                    | (%)  | 19.4  | 22.6     | 22.6          | 22.6          | 12.9          | 100.0  |
| 料理品（惣菜）                            | (数)  | 0     | 0        | 0             | 2             | 0             | 2      |
|                                    | (%)  | 0.0   | 0.0      | 0.0           | 100.0         | 0.0           | 100.0  |
| 料理品<br>(持ち帰り弁当・すし)                 | (数)  | 0     | 1        | 5             | 2             | 0             | 8      |
|                                    | (%)  | 0.0   | 12.5     | 62.5          | 25.0          | 0.0           | 100.0  |
| 料理品<br>(惣菜、持ち帰り弁当・<br>すし、SM、CVS含む) | (数)  | 2     | 8        | 14            | 13            | 9             | 46     |
|                                    | (%)  | 4.3   | 17.4     | 30.4          | 28.3          | 19.6          | 100.0  |
| SM                                 | (数)  | 1     | 4        | 3             | 9             | 3             | 20     |
|                                    | (%)  | 5.0   | 20.0     | 15.0          | 45.0          | 15.0          | 100.0  |
| CVS                                | (数)  | 1     | 4        | 11            | 2             | 6             | 24     |
|                                    | (%)  | 4.2   | 16.7     | 45.8          | 8.3           | 25.0          | 100.0  |

\*SM：スーパーマーケット

\*CVS：コンビニエンスストア

# 距離別人口と店舗の分布状況（最寄品）



距離別人口、世帯数と店舗の分布状況（小売業：買回・専門品） 1

|                           |      | 距離<br>(m) | 0~500 | 500~1000 | 1000~<br>1500 | 1500~<br>2000 | 2000~<br>3000 | 計      |
|---------------------------|------|-----------|-------|----------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 人口                        | (人)  |           | 2,053 | 10,083   | 15,059        | 14,266        | 24,939        | 66,400 |
|                           | (%)  |           | 3.1   | 15.2     | 22.7          | 21.5          | 37.6          | 100.0  |
| 世帯数                       | (世帯) |           | 992   | 4,510    | 6,738         | 6,396         | 10,299        | 28,935 |
|                           | (%)  |           | 3.4   | 15.6     | 23.3          | 22.1          | 35.6          | 100.0  |
| 酒                         | (数)  |           | 10    | 11       | 14            | 6             | 8             | 49     |
|                           | (%)  |           | 20.4  | 22.4     | 28.6          | 12.2          | 16.3          | 100.0  |
| 菓子<br>(洋菓子)               | (数)  |           | 3     | 5        | 4             | 5             | 1             | 18     |
|                           | (%)  |           | 16.7  | 27.8     | 22.2          | 27.8          | 5.6           | 100.0  |
| 菓子<br>(和菓子)               | (数)  |           | 5     | 10       | 14            | 1             | 4             | 34     |
|                           | (%)  |           | 14.7  | 29.4     | 41.2          | 2.9           | 11.8          | 100.0  |
| 呉服                        | (数)  |           | 4     | 8        | 11            | 6             | 5             | 34     |
|                           | (%)  |           | 11.8  | 23.5     | 32.4          | 17.6          | 14.7          | 100.0  |
| 寝具                        | (数)  |           | 1     | 3        | 4             | 5             | 2             | 15     |
|                           | (%)  |           | 6.7   | 20.0     | 26.7          | 33.3          | 13.3          | 100.0  |
| 紳士衣料                      | (数)  |           | 5     | 2        | 8             | 9             | 0             | 24     |
|                           | (%)  |           | 20.8  | 8.3      | 33.3          | 37.5          | 0.0           | 100.0  |
| 婦人衣料                      | (数)  |           | 18    | 10       | 22            | 26            | 11            | 87     |
|                           | (%)  |           | 20.7  | 11.5     | 25.3          | 29.9          | 12.6          | 100.0  |
| ベビー<br>・子供衣料              | (数)  |           | 2     | 2        | 7             | 4             | 1             | 16     |
|                           | (%)  |           | 12.5  | 12.5     | 43.8          | 25.0          | 6.3           | 100.0  |
| 靴                         | (数)  |           | 2     | 3        | 6             | 2             | 1             | 14     |
|                           | (%)  |           | 14.3  | 21.4     | 42.9          | 14.3          | 7.1           | 100.0  |
| かばん・袋物                    | (数)  |           | 0     | 1        | 2             | 2             | 0             | 5      |
|                           | (%)  |           | 0.0   | 20.0     | 40.0          | 40.0          | 0.0           | 100.0  |
| 洋品雑貨・小間<br>物小売業(服飾<br>雑貨) | (数)  |           | 0     | 3        | 3             | 1             | 0             | 7      |
|                           | (%)  |           | 0.0   | 42.9     | 42.9          | 14.3          | 0.0           | 100.0  |
| 金物・荒物                     | (数)  |           | 1     | 0        | 2             | 0             | 0             | 3      |
|                           | (%)  |           | 33.3  | 0.0      | 66.7          | 0.0           | 0.0           | 100.0  |
| ホームセンター                   | (数)  |           | 0     | 0        | 2             | 2             | 1             | 5      |
|                           | (%)  |           | 0.0   | 0.0      | 40.0          | 40.0          | 20.0          | 100.0  |

距離別人口、世帯数と店舗の分布状況（小売業：買回・専門品） 2

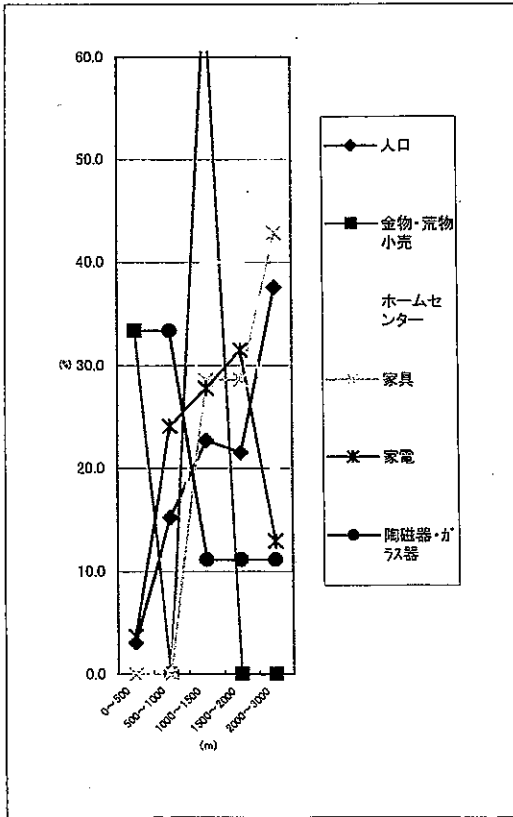
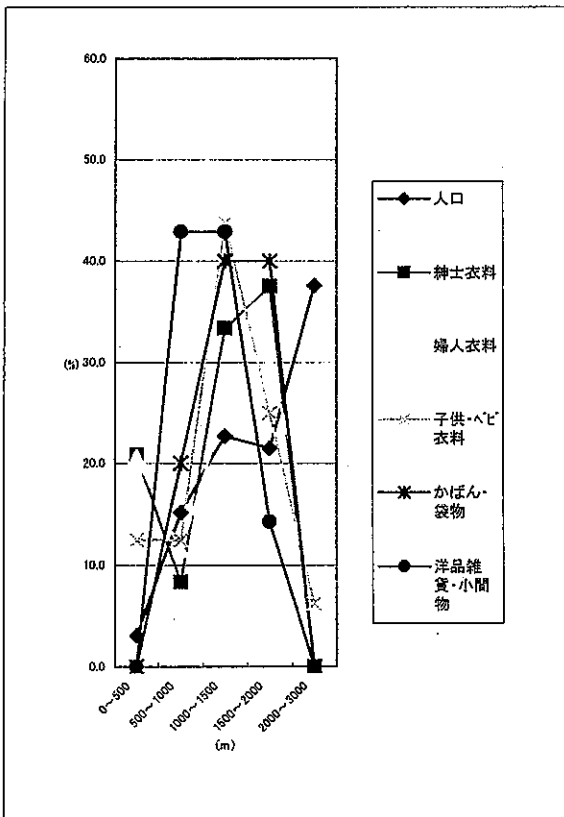
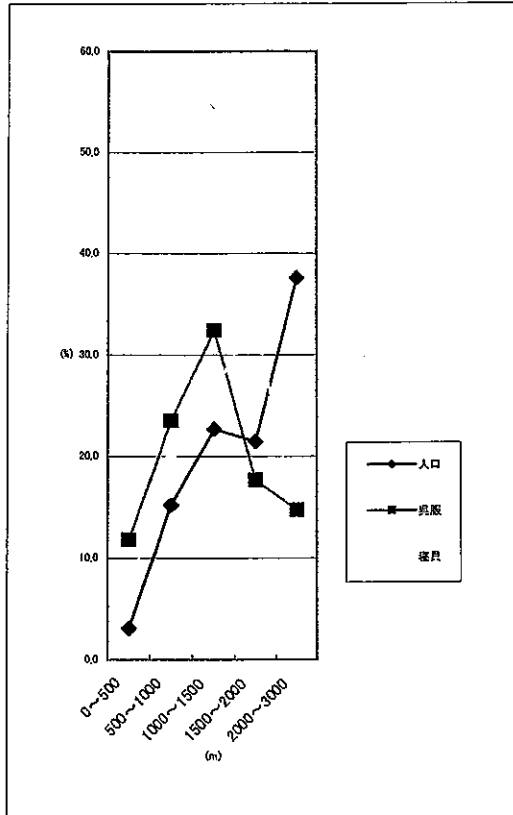
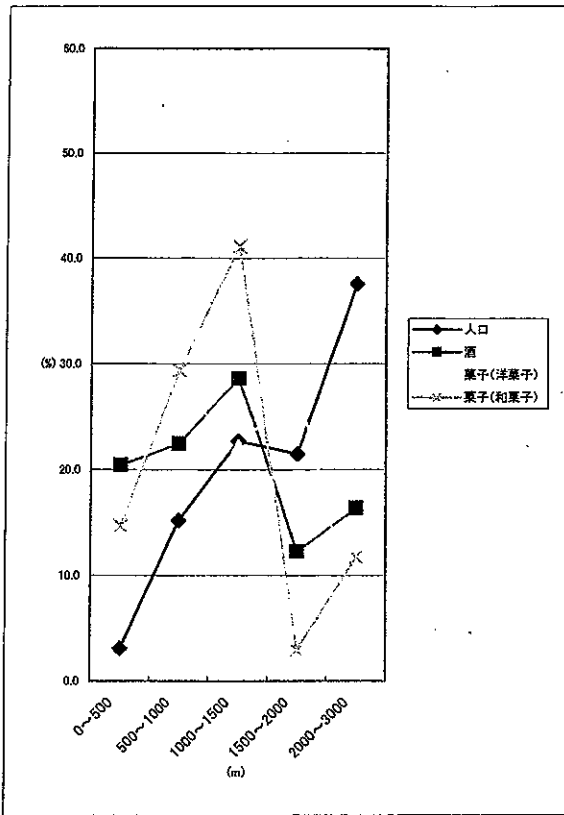
|                 |      | 距離<br>(m) | 0～500 | 500～1000 | 1000～<br>1500 | 1500～<br>2000 | 2000～<br>3000 | 計      |
|-----------------|------|-----------|-------|----------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 人口              | (人)  |           | 2,053 | 10,083   | 15,059        | 14,266        | 24,939        | 66,400 |
|                 | (%)  |           | 3.1   | 15.2     | 22.7          | 21.5          | 37.6          | 100.0  |
| 世帯数             | (世帯) |           | 992   | 4,510    | 6,738         | 6,396         | 10,299        | 28,935 |
|                 | (%)  |           | 3.4   | 15.6     | 23.3          | 22.1          | 35.6          | 100.0  |
| 陶磁器<br>・ガラス器    | (数)  |           | 3     | 3        | 1             | 1             | 1             | 9      |
|                 | (%)  |           | 33.3  | 33.3     | 11.1          | 11.1          | 11.1          | 100.0  |
| 家具              | (数)  |           | 0     | 0        | 2             | 2             | 3             | 7      |
|                 | (%)  |           | 0.0   | 0.0      | 28.6          | 28.6          | 42.9          | 100.0  |
| 家電              | (数)  |           | 2     | 13       | 15            | 17            | 7             | 54     |
|                 | (%)  |           | 3.7   | 24.1     | 27.8          | 31.5          | 13.0          | 100.0  |
| 医薬品<br>(調剤薬局除く) | (数)  |           | 6     | 11       | 17            | 4             | 7             | 45     |
|                 | (%)  |           | 13.3  | 24.4     | 37.8          | 8.9           | 15.6          | 100.0  |
| 調剤薬局            | (数)  |           | 3     | 0        | 6             | 3             | 1             | 13     |
|                 | (%)  |           | 23.1  | 0.0      | 46.2          | 23.1          | 7.7           | 100.0  |
| 化粧品             | (数)  |           | 11    | 8        | 15            | 15            | 8             | 57     |
|                 | (%)  |           | 19.3  | 14.0     | 26.3          | 26.3          | 14.0          | 100.0  |
| 書籍・<br>雑誌       | (数)  |           | 2     | 2        | 3             | 0             | 1             | 8      |
|                 | (%)  |           | 25.0  | 25.0     | 37.5          | 0.0           | 12.5          | 100.0  |
| 紙・文具            | (数)  |           | 2     | 7        | 6             | 1             | 1             | 17     |
|                 | (%)  |           | 11.8  | 41.2     | 35.3          | 5.9           | 5.9           | 100.0  |
| スポーツ<br>用品      | (数)  |           | 4     | 3        | 5             | 4             | 2             | 18     |
|                 | (%)  |           | 22.2  | 16.7     | 27.8          | 22.2          | 11.1          | 100.0  |
| 玩具・娯楽<br>用品     | (数)  |           | 1     | 1        | 4             | 2             | 0             | 8      |
|                 | (%)  |           | 12.5  | 12.5     | 50.0          | 25.0          | 0.0           | 100.0  |
| 楽器              | (数)  |           | 1     | 3        | 1             | 1             | 0             | 6      |
|                 | (%)  |           | 16.7  | 50.0     | 16.7          | 16.7          | 0.0           | 100.0  |
| CD・映像<br>ソフト    | (数)  |           | 0     | 2        | 2             | 2             | 0             | 6      |
|                 | (%)  |           | 0.0   | 33.3     | 33.3          | 33.3          | 0.0           | 100.0  |

距離別人口、世帯数と店舗の分布状況（小売業：買回・専門品） 3

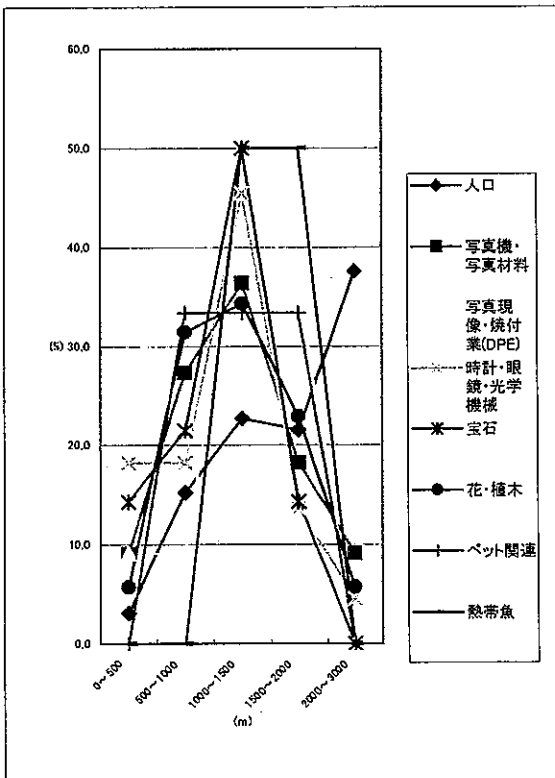
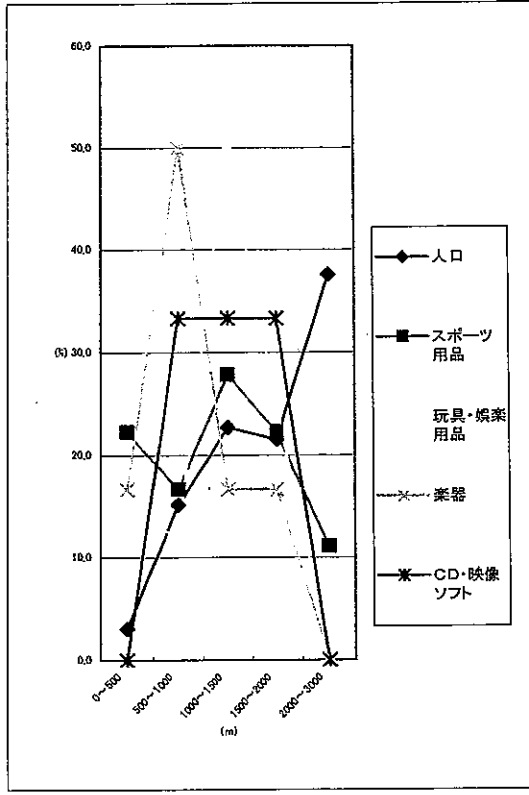
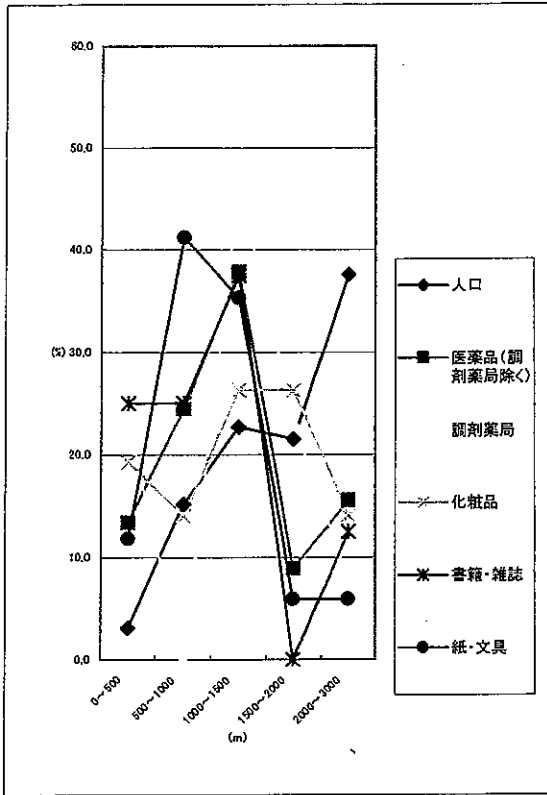
|                   |      | 距離<br>(m) | 0~500 | 500~1000 | 1000~<br>1500 | 1500~<br>2000 | 2000~<br>3000 | 計      |
|-------------------|------|-----------|-------|----------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 人口                | (人)  |           | 2,053 | 10,083   | 15,059        | 14,266        | 24,939        | 66,400 |
|                   | (%)  |           | 8.2   | 40.4     | 60.4          | 57.2          | 100.0         | 100.0  |
| 世帯数               | (世帯) |           | 992   | 4,510    | 6,738         | 6,396         | 10,299        | 28,935 |
|                   | (%)  |           | 9.6   | 43.8     | 65.4          | 62.1          | 100.0         | 100.0  |
| 写真機・<br>写真材料      | (数)  |           | 1     | 3        | 4             | 2             | 1             | 11     |
|                   | (%)  |           | 9.1   | 27.3     | 36.4          | 18.2          | 9.1           | 100.0  |
| 写真現像・<br>焼付業(DPE) | (数)  |           | 1     | 1        | 5             | 4             | 0             | 11.0   |
|                   | (%)  |           | 9.1   | 9.1      | 45.5          | 36.4          | 0.0           | 100.0  |
| 時計・眼鏡・<br>光学機械    | (数)  |           | 4     | 4        | 10            | 3             | 1             | 22.0   |
|                   | (%)  |           | 18.2  | 18.2     | 45.5          | 13.6          | 4.5           | 100.0  |
| 宝石                | (数)  |           | 2     | 3        | 7             | 2             | 0             | 14.0   |
|                   | (%)  |           | 14.3  | 21.4     | 50.0          | 14.3          | 0.0           | 100.0  |
| 花・植木              | (数)  |           | 2     | 11       | 12            | 8             | 2             | 35.0   |
|                   | (%)  |           | 5.7   | 31.4     | 34.3          | 22.9          | 5.7           | 100.0  |
| ペット関連             | (数)  |           | 0     | 1        | 1             | 1             | 0             | 3.0    |
|                   | (%)  |           | 0.0   | 33.3     | 33.3          | 33.3          | 0.0           | 100.0  |
| 熱帯魚               | (数)  |           | 0     | 0        | 1             | 1             | 0             | 2.0    |
|                   | (%)  |           | 0.0   | 0.0      | 50.0          | 50.0          | 0.0           | 100.0  |



# 距離別人口と店舗の分布状況（買回品、専門品） 1



# 距離別人口と店舗の分布状況（買回品、専門品） 2



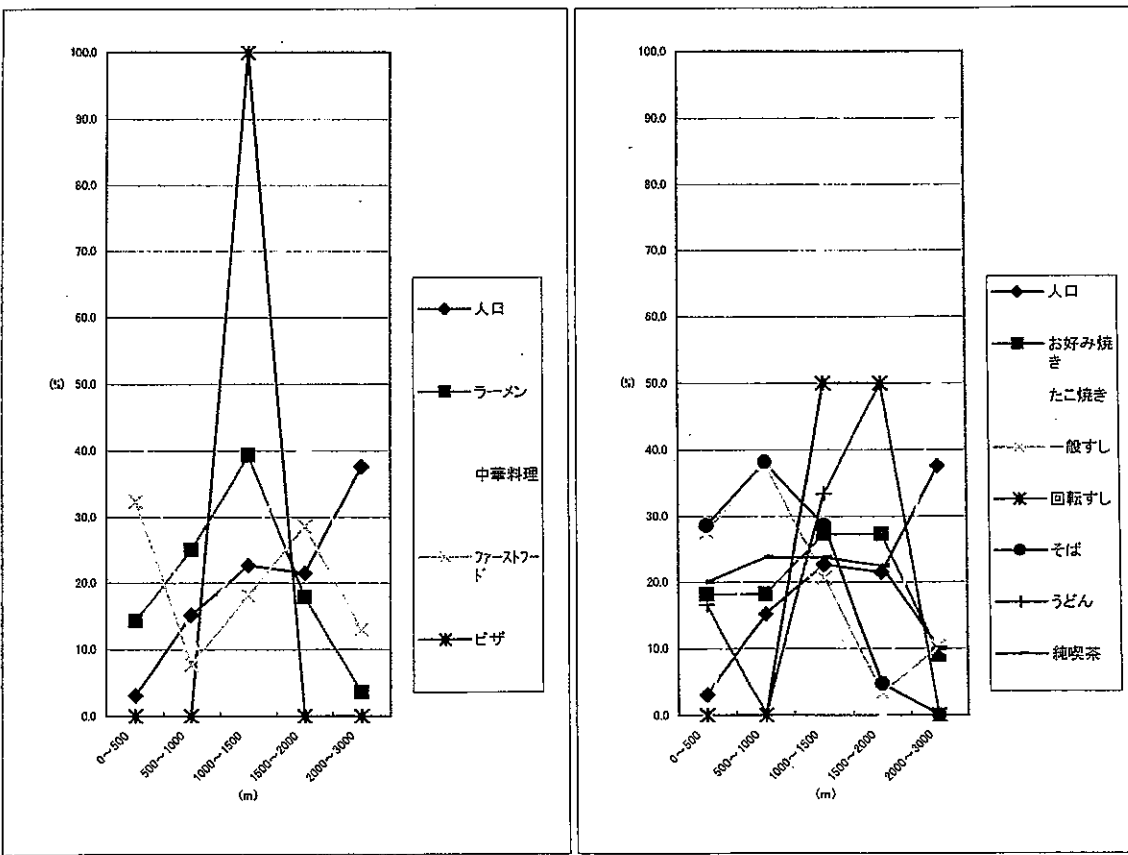
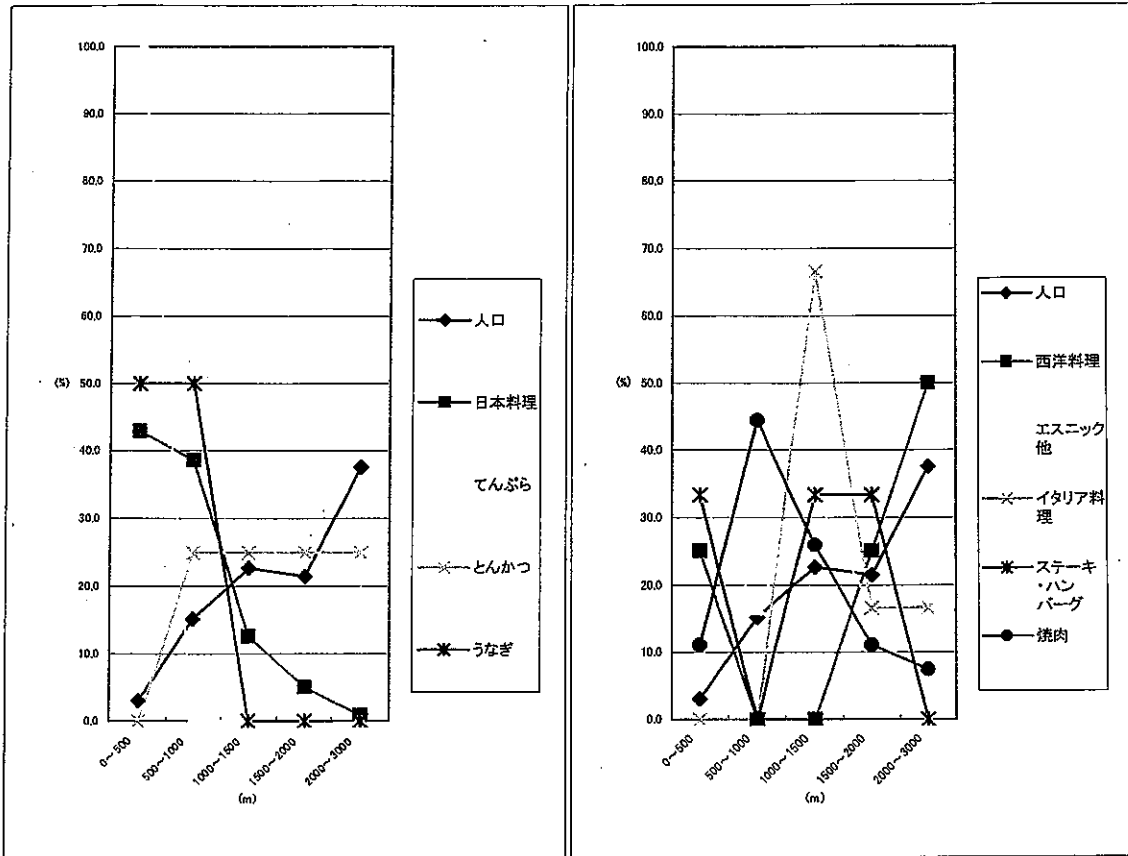
距離別人口、世帯数と店舗の分布状況（飲食業） 1

|                |      | 距離<br>(m) | 0~500 | 500~1000 | 1000~<br>1500 | 1500~<br>2000 | 2000~<br>3000 | 計      |
|----------------|------|-----------|-------|----------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 人口             | (人)  |           | 2,053 | 10,083   | 15,059        | 14,266        | 24,939        | 66,400 |
|                | (%)  |           | 8.2   | 40.4     | 60.4          | 57.2          | 100.0         | 100.0  |
| 世帯数            | (世帯) |           | 992   | 4,510    | 6,738         | 6,396         | 10,299        | 28,935 |
|                | (%)  |           | 9.6   | 43.8     | 65.4          | 62.1          | 100.0         | 100.0  |
| 日本料理           | (数)  |           | 51    | 46       | 15            | 6             | 1             | 119    |
|                | (%)  |           | 83.2  | 38.7     | 12.6          | 5.0           | 0.8           | 100.0  |
| てんぷら           | (数)  |           | 1     | 0        | 0             | 0             | 0             | 1      |
|                | (%)  |           | 100.0 | 0.0      | 0.0           | 0.0           | 0.0           | 100.0  |
| とんかつ           | (数)  |           | 0     | 1        | 1             | 1             | 1             | 4      |
|                | (%)  |           | 0.0   | 25.0     | 25.0          | 25.0          | 25.0          | 100.0  |
| うなぎ            | (数)  |           | 1     | 1        | 0             | 0             | 0             | 2      |
|                | (%)  |           | 50.0  | 50.0     | 0.0           | 0.0           | 0.0           | 100.0  |
| 西洋料理           | (数)  |           | 1     | 0        | 0             | 1             | 2             | 4      |
|                | (%)  |           | 33.2  | 0.0      | 0.0           | 25.0          | 50.0          | 100.0  |
| エスニック他         | (数)  |           | 2     | 1        | 2             | 1             | 0             | 6      |
|                | (%)  |           | 33.3  | 16.7     | 33.3          | 16.7          | 0.0           | 100.0  |
| イタリア<br>料理     | (数)  |           | 0     | 0        | 4             | 1             | 1             | 6      |
|                | (%)  |           | 0.0   | 0.0      | 66.7          | 16.7          | 16.7          | 100.0  |
| ステーキ・<br>ハンバーグ | (数)  |           | 1     | 0        | 1             | 1             | 0             | 3      |
|                | (%)  |           | 33.3  | 0.0      | 33.3          | 33.3          | 0.0           | 100.0  |
| 焼肉             | (数)  |           | 3     | 12       | 7             | 3             | 2             | 27     |
|                | (%)  |           | 11.1  | 44.4     | 25.9          | 11.1          | 7.4           | 100.0  |
| ファミリー<br>レストラン | (数)  |           | 0     | 0        | 3             | 3             | 1             | 7      |
|                | (%)  |           | 33.2  | 0.0      | 42.9          | 42.9          | 14.3          | 100.0  |
| ラーメン           | (数)  |           | 4     | 7        | 11            | 5             | 1             | 28     |
|                | (%)  |           | 14.3  | 25.0     | 39.3          | 17.9          | 41.6          | 100.0  |
| 中華料理           | (数)  |           | 1     | 3        | 7             | 11            | 5             | 27     |
|                | (%)  |           | 46.1  | 11.1     | 25.9          | 40.7          | 18.5          | 100.0  |
| ファーストフード       | (数)  |           | 0     | 0        | 5             | 6             | 1             | 12     |
|                | (%)  |           | 0.0   | 0.0      | 41.7          | 50.0          | 8.3           | 100.0  |
| ピザ             | (数)  |           | 0     | 0        | 3             | 0             | 0             | 3      |
|                | (%)  |           | 0.0   | 0.0      | 100.0         | 0.0           | 0.0           | 100.0  |

距離別人口、世帯数と店舗の分布状況（飲食業） 2

|              |      | 距離<br>(m) | 0～500 | 500～1000 | 1000～<br>1500 | 1500～<br>2000 | 2000～<br>3000 | 計      |
|--------------|------|-----------|-------|----------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 人口           | (人)  |           | 2,053 | 10,083   | 15,059        | 14,266        | 24,939        | 66,400 |
|              | (%)  |           | 8.2   | 40.4     | 60.4          | 57.2          | 100.0         | 100.0  |
| 世帯数          | (世帯) |           | 992   | 4,510    | 6,738         | 6,396         | 10,299        | 28,935 |
|              | (%)  |           | 9.6   | 43.8     | 65.4          | 62.1          | 100.0         | 100.0  |
| お好み焼き        | (数)  |           | 2     | 2        | 3             | 3             | 1             | 11     |
|              | (%)  |           | 18.2  | 16.6     | 27.3          | 27.3          | 16.6          | 100.0  |
| たこ焼き         | (数)  |           | 0     | 2        | 1             | 0             | 3             | 6      |
|              | (%)  |           | 0.0   | 33.3     | 16.7          | 0.0           | 50.0          | 100.0  |
| 一般すし         | (軒)  |           | 8     | 11       | 6             | 1             | 3             | 29     |
|              | (%)  |           | 45.4  | 37.9     | 20.7          | 3.4           | 10.3          | 100.0  |
| すし<br>(回転すし) | (軒)  |           | 0     | 0        | 1             | 1             | 0             | 2      |
|              | (%)  |           | 33.4  | 0.0      | 50.0          | 50.0          | 0.0           | 100.0  |
| そば           | (軒)  |           | 6     | 8        | 6             | 1             | 0             | 21     |
|              | (%)  |           | 28.6  | 38.1     | 28.6          | 4.8           | 0.0           | 100.0  |
| うどん          | (軒)  |           | 1     | 0        | 2             | 3             | 0             | 6      |
|              | (%)  |           | 16.7  | 0.0      | 33.3          | 50.0          | 0.0           | 100.0  |
| 純喫茶          | (軒)  |           | 16    | 19       | 19            | 18            | 8             | 80     |
|              | (%)  |           | 43.3  | 23.8     | 23.8          | 22.5          | 10.0          | 100.0  |

# 距離別人口と店舗の分布状況 (飲食業)



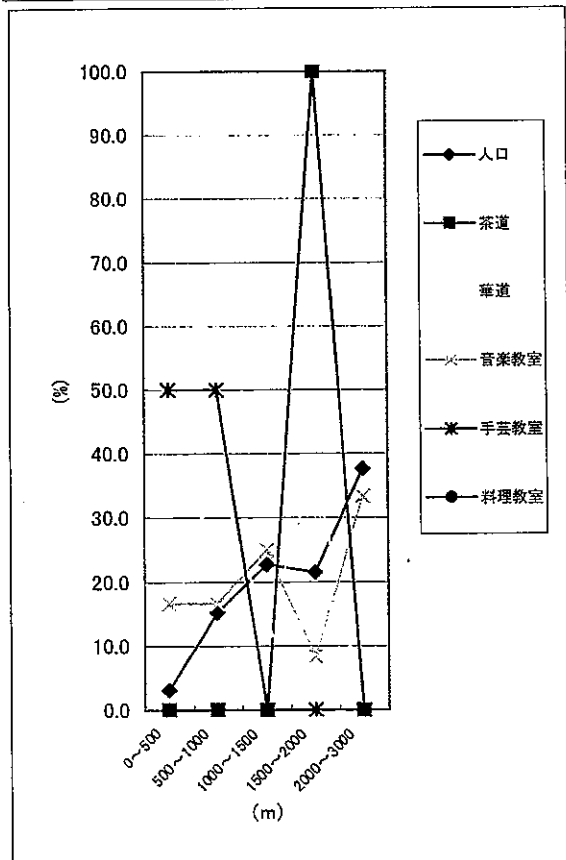
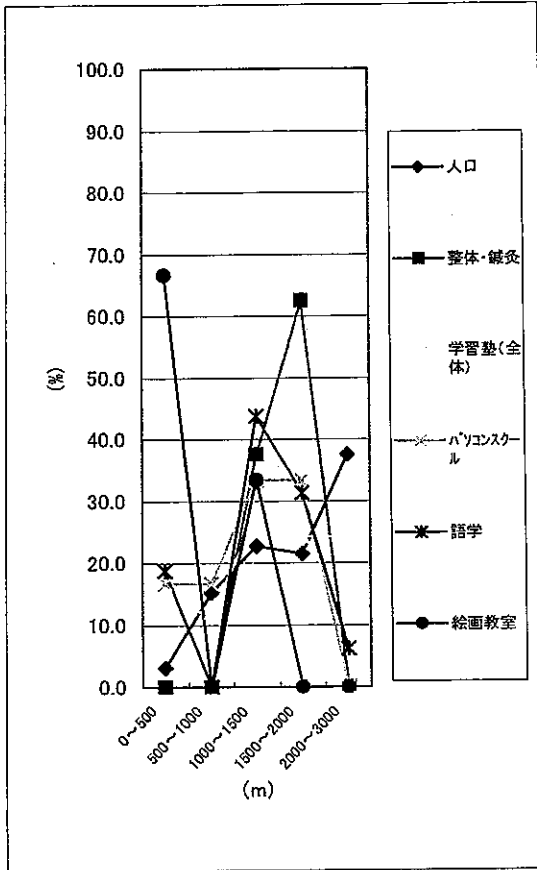
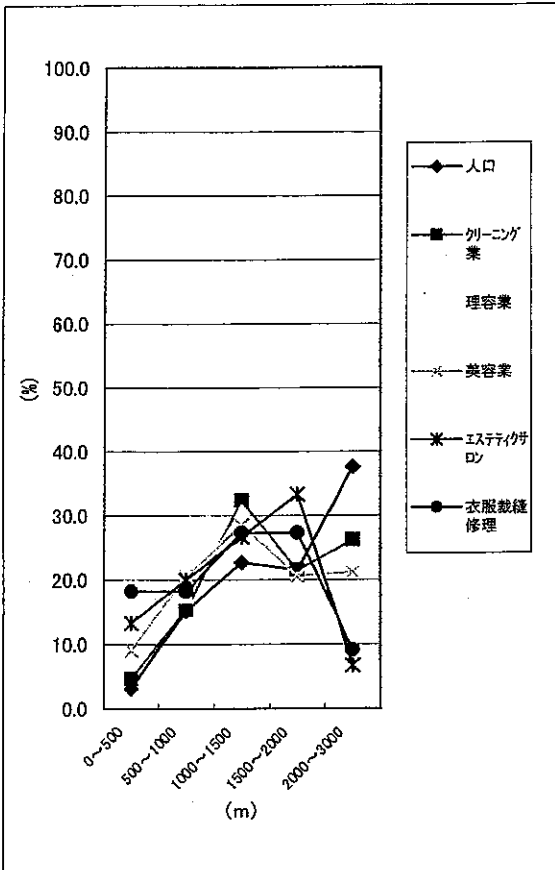
距離別人口、世帯数と店舗の分布状況（サービス業） 1

|               |      | 距離<br>(m) | 0~500 | 500~1000 | 1000~<br>1500 | 1500~<br>2000 | 2000~<br>3000 | 計      |
|---------------|------|-----------|-------|----------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 人口            | (人)  |           | 2,053 | 10,083   | 15,059        | 14,266        | 24,939        | 66,400 |
|               | (%)  |           | 3.1   | 15.2     | 22.7          | 21.5          | 37.6          | 100.0  |
| 世帯数           | (世帯) |           | 992   | 4,510    | 6,738         | 6,396         | 10,299        | 28,935 |
|               | (%)  |           | 3.4   | 15.6     | 23.3          | 22.1          | 35.6          | 100.0  |
| クリーニング        | (数)  |           | 3     | 10       | 21            | 14            | 17            | 65     |
|               | (%)  |           | 4.6   | 15.4     | 32.3          | 21.5          | 26.2          | 100.0  |
| 理容            | (数)  |           | 13    | 15       | 26            | 17            | 14            | 85     |
|               | (%)  |           | 15.3  | 17.6     | 30.6          | 20.0          | 16.5          | 100.0  |
| 美容            | (数)  |           | 15    | 34       | 47            | 34            | 35            | 165    |
|               | (%)  |           | 9.1   | 20.6     | 28.5          | 20.6          | 21.2          | 100.0  |
| エステティックサロン    | (数)  |           | 2     | 3        | 4             | 5             | 1             | 15     |
|               | (%)  |           | 13.3  | 20.0     | 26.7          | 33.3          | 6.7           | 100.0  |
| 衣服裁縫<br>修理    | (数)  |           | 2     | 2        | 3             | 3             | 1             | 11     |
|               | (%)  |           | 18.2  | 18.2     | 27.3          | 27.3          | 9.1           | 100.0  |
| 整体            | (数)  |           | 0     | 0        | 3             | 5             | 0             | 8      |
|               | (%)  |           | 0.0   | 0.0      | 37.5          | 62.5          | 0.0           | 100.0  |
| 鍼灸            | (数)  |           | 1     | 8        | 16            | 4             | 7             | 36     |
|               | (%)  |           | 2.8   | 22.2     | 44.4          | 11.1          | 19.4          | 100.0  |
| 整体・鍼灸         | (数)  |           | 1     | 8        | 19            | 9             | 7             | 44     |
|               | (%)  |           | 2.3   | 18.2     | 43.2          | 20.5          | 15.9          | 100.0  |
| 学習塾<br>高校生    | (数)  |           | 2     | 0        | 0             | 0             | 0             | 2      |
|               | (%)  |           | 100.0 | 0.0      | 0.0           | 0.0           | 0.0           | 100.0  |
| 学習塾<br>(複数対象) | (数)  |           | 2     | 4        | 9             | 8             | 8             | 31     |
|               | (%)  |           | 6.5   | 12.9     | 29.0          | 25.8          | 25.8          | 100.0  |
| 学習塾<br>(全体)   | (数)  |           | 4     | 4        | 9             | 8             | 8             | 33     |
|               | (%)  |           | 12.1  | 12.1     | 27.3          | 24.2          | 24.2          | 100.0  |
| パソコンスクール      | (数)  |           | 1     | 1        | 2             | 2             | 0             | 6      |
|               | (%)  |           | 16.7  | 16.7     | 33.3          | 33.3          | 0.0           | 100.0  |
| 語学            | (数)  |           | 3     | 0        | 7             | 5             | 1             | 16     |
|               | (%)  |           | 18.8  | 0.0      | 43.8          | 31.3          | 6.3           | 100.0  |

距離別人口、世帯数と店舗の分布状況（サービス業） 2

|      |      | 距離<br>(m) | 0～500 | 500～1000 | 1000～<br>1500 | 1500～<br>2000 | 2000～<br>3000 | 計      |
|------|------|-----------|-------|----------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 人口   | (人)  |           | 2,053 | 10,083   | 15,059        | 14,266        | 24,939        | 66,400 |
|      | (%)  |           | 3.1   | 15.2     | 22.7          | 21.5          | 37.6          | 100.0  |
| 世帯数  | (世帯) |           | 992   | 4,510    | 6,738         | 6,396         | 10,299        | 28,935 |
|      | (%)  |           | 3.4   | 15.6     | 23.3          | 22.1          | 35.6          | 100.0  |
| 絵画教室 | (数)  |           | 2     | 0        | 1             | 0             | 0             | 3.0    |
|      | (%)  |           | 66.7  | 0.0      | 33.3          | 0.0           | 0.0           | 100.0  |
| 茶道   | (数)  |           | 0     | 0        | 0             | 1             | 0             | 1      |
|      | (%)  |           | 0.0   | 0.0      | 0.0           | 100.0         | 0.0           | 100    |
| 華道   | (数)  |           | 1     | 3        | 1             | 3             | 0             | 8      |
|      | (%)  |           | 12.5  | 37.5     | 12.5          | 37.5          | 0.0           | 100    |
| 書道   | (数)  |           | 0     | 2        | 3             | 2             | 2             | 9      |
|      | (%)  |           | 0.0   | 22.2     | 33.3          | 22.2          | 22.2          | 100    |
| 音楽教室 | (数)  |           | 2     | 2        | 3             | 1             | 4             | 12     |
|      | (%)  |           | 16.7  | 16.7     | 25.0          | 8.3           | 33.3          | 100    |
| 手芸教室 | (数)  |           | 1     | 1        | 0             | 0             | 0             | 2      |
|      | (%)  |           | 50.0  | 50.0     | 0.0           | 0.0           | 0.0           | 100    |
| 料理教室 | (数)  |           | 0     | 0        | 0             | 1             | 0             | 1      |
|      | (%)  |           | 0.0   | 0.0      | 0.0           | 100.0         | 0.0           | 100    |

# 距離別人口と店舗の分布状況 (サービス業)





## 1 1. 需給分析に基づく今後の活性化指針

### (1) 需給分析データから見た活性化課題

#### ① 中心市街地商圏の人口、年齢構成

- ・商圏半径3 km以内では、65才以上の高齢者層が全体の20.7%と最も多い。
- ・商圏半径1 km以内では65才以上の高齢者層が全体の27.8%（島根県平均26.4%を上回る）を占める構成となっている。

#### ② 商圏の需給分析における供給不足業種店

##### <小売業>

|        |       |
|--------|-------|
| ・紳士衣料  | 8 店舗  |
| ・鞆・袋物  | 1 店舗  |
| ・服飾雑貨  | 4 店舗  |
| ・家具    | 7 店舗  |
| ・金物・荒物 | 6 店舗  |
| ・家電    | 9 店舗  |
| ・宝石店   | 3 店舗  |
| ・ペット関連 | 11 店舗 |

##### <飲食業>

全て供給過剰

##### <サービス業>

|             |      |
|-------------|------|
| ・エステティックサロン | 8 店舗 |
| ・料理教室       | 1 店舗 |

③商圏の需給分析によって経営革新を必要とする供給過剰業種

<小売業>

|          |      |
|----------|------|
| ・食肉      | 8店舗  |
| ・鮮魚      | 10店舗 |
| ・野菜      | 4店舗  |
| ・果実      | 6店舗  |
| ・パン      | 2店舗  |
| ・米穀類     | 8店舗  |
| ・茶類      | 12店舗 |
| ・料理品(惣菜) | 6店舗  |
| ・酒       | 39店舗 |
| ・洋菓子     | 12店舗 |
| ・和菓子     | 19店舗 |
| ・呉服      | 25店舗 |
| ・婦人衣料    | 40店舗 |
| ・子供衣料    | 7店舗  |
| ・金物、荒物   | 6店舗  |
| ・陶磁器     | 5店舗  |
| ・家電      | 9店舗  |
| ・医薬品     | 48店舗 |
| ・化粧品     | 49店舗 |
| ・雑誌・書籍   | 6店舗  |
| ・紙、文具店   | 15店舗 |
| ・スポーツ用品店 | 5店舗  |
| ・玩具、娯楽店  | 5店舗  |
| ・楽器店     | 6店舗  |
| ・CD、ソフト店 | 5店舗  |
| ・写真機     | 7店舗  |
| ・DPE店    | 6店舗  |
| ・時計、眼鏡店  | 10店舗 |
| ・花、植木店   | 18店舗 |

<飲食業>

|           |     |    |
|-----------|-----|----|
| ・和食       | 125 | 店舗 |
| ・洋食       | 39  | 店舗 |
| ・ラーメン     | 25  | 店舗 |
| ・中華料理     | 21  | 店舗 |
| ・ファーストフード | 5   | 店舗 |
| ・ピザ(宅配)   | 2   | 店舗 |
| ・お好み焼き    | 6   | 店舗 |
| ・たこ焼き     | 4   | 店舗 |
| ・すし       | 22  | 店舗 |
| ・そば、うどん   | 20  | 店舗 |
| ・純喫茶店     | 58  | 店舗 |

<サービス業>

|           |    |    |
|-----------|----|----|
| ・クリーニング   | 51 | 店舗 |
| ・理容       | 10 | 店舗 |
| ・美容       | 97 | 店舗 |
| ・衣服裁縫修理業店 | 4  | 店舗 |
| ・整体、鍼灸    | 41 | 店舗 |
| ・学習塾      | 19 | 店舗 |
| ・文化教室     | 22 | 店舗 |
| ・音楽教室     | 10 | 店舗 |
| ・茶、華道     | 3  | 店舗 |

## (2) 活性化課題を踏まえた魅力ある商業集積への改革コンセプト

### ①小売業店

#### 最寄品店の充実コンセプト

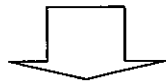
商圏ボリュームにマッチした業種店の整理



- ・高齢者層のニーズに合った品揃え（質、量一小口化）  
－特に高齢化率の高い商圏1 km以内
- ・個店での高品質な食材の品揃え
- ・個店、集積での商圏外への宅配機能の強化－高齢者層向け

#### 買回品・専門品店の充実コンセプト

超・専門的業態店の設置

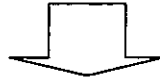


- ・魅力ある専門ブランド店の設置
- ・個店での品揃えの巾、深さの充実
- ・個店での消費者への商品選択・利用法のアドバイス機能の強化
- ・当地でないと購入できない品揃え－観光客需要向け  
（土産物屋ではなく）

### ②飲食業店

## 飲食店の充実コンセプト

ストアコンセプトの特定



- ・高齢者層のニーズに合った品揃え（質、量一味付け、少量化）
- ・個店での接客サービスの強化
- ・ご当地商品の提供  
（メニュー、サービスの提供）－観光客需要向け

## ③サービス業店

### サービス業の充実コンセプト

雑事のアウトソーシング



- ・高齢者層のニーズに合った品揃え

## (3) 具体的に充実・整理が必要とされる事業店舗

### ①小売業

#### <最寄品>

#### i) 個店、集積での商圈内外への宅配機能の強化

##### ■最寄品の一括宅配サービス店

個店単独では、コスト、人員で対応できない場合に有効

#### ii) 過剰業種店舗の縮減、統廃合

対象：供給率150%以上

##### ■全業種

<買回品店・専門品店>

i) 魅力ある専門ブランド店の設置

■衣料・家具のセレクトショップ

商圏の年齢構成、世帯構成を把握した上でマッチしたもの

ii) 不足業種の充実

■紳士衣料品店

■家具店

■宝石店

■ペット関連ショップ

iii) 過剰業種店舗の統廃合

対象：供給率150%以上

■酒店

■和、洋菓子店

■呉服店

■婦人衣料品店

■子供、ベビー衣料品店

■金物・荒物店

■陶磁器店

■医薬品店

■化粧品店

■書籍店

■紙、文具店

■玩具・娯楽店

■楽器店

■CD・ソフト店

■写真機・DPE店

■時計・眼鏡店

■花・植木店

■靴

## ②飲食業

### i) 過剰業種店舗の統廃合

対象：供給率150%以上もしくは過剰店舗10店舗以上

#### ■全業種

\*観光客等の交流人口等の需要を見込めるかを検討する必要があります。

## ③サービス業

### i) 高齢者向けサービスの設置

■最寄品、飲食の宅配サービス店（最寄品店、飲食店の商品を宅配する事業）

■「男の手レンタル」、「便利屋」サービス店

### ii) 不足業種の充実

■エステティックサロン

### iii) 過剰業種店舗の統廃合

対象：供給率150%以上

■クリーニング

■美容院

■衣服裁縫修理業

■整体・鍼灸店

■学習塾

■文化教室

■音楽教室

■手芸教室

■料理教室

## (4) 南殿町商店街において

基本的には前記(1)～(3)の内容に準じます。かなりの業種が過剰状態にあると言えます。一方、不足業種についても、前記のとおりですが、南殿町商店街周辺1km以内は高齢化が著しいことから、特に最寄品については、高齢者層をターゲットとした業種、サービスの充実を図ることが必要と考えられます。

また、再開発ビルの実現により見込まれる人口増加、新たな年齢層をターゲットとすることも考えられます。

但し、いずれにしても、周辺の商店街、大型店を含むとオーバーストア状態にあ

り厳しい状況にあると言えます。

なお、今回は商圈人口を中心に需給バランスを見て参りましたが、観光客需要に関しましては、カラコロ広場、堀川遊覧、カラコロ工房、松江城山を巡る観光客（交流人口）について、更に詳細な需給動向を確認し、よりキメ細かな需給バランスを検討することが必要なことを付言しておきたいと思えます。



## 12. おわりに

今回は松江市中心市街地商店街として南殿町商店街につき、当該商圈における需給バランスの分析を通し、問題点・課題を見て参りました。

この結果によると、商圈内消費者の高齢化による来街頻度の減少、商圈内消費者の動向に合せた店舗づくりの遅れ等、消費者特性と商店街のミスマッチが多く見られました。消費者の動向・趣向・特徴を考慮しない（対応できていない）、旧来のままの商店街であり続けた結果が、観光客需要を考慮しても尚、過剰業種が多く見られるという、アンバランスな状況となっている、と言えるでしょう。

統計の取り方等に、時代遅れのやり方で収集されたデータを基にして算定した数値等若干の課題はあるにせよ、傾向としては大きな相違点はないものと考えられます。

中心市街地の活性化が、今再びまちづくりの最重要課題として国・地方挙げて取り上げられている現在、生活者のニーズに対応できる個別の店づくりは当然のことながら、今一度、今回のような科学的手法を用いたマクロとしての商店街の方向性を検討してみることが必要ではないかと考えられます。

店舗、業種の適正配置を検討し、あるべき商店街の姿（コンセプト）を導き出すことが、今、個店の利害得失・エゴを超えた、中心商店街活性化のための最大の課題ではないかと考えます。

その上で、“時代環境・消費者ニーズに適応した経営革新”志向に基づく、個店の革新・活性化、業種から業態への変革等への取り組みが有効となると考えます。個店の努力が実効あるものとなるためにも、街としてのあり方を整理することが、まず最優先課題となるべきものと考えられます。

科学的手法に基づいて検討したまちづくりのあるべき姿から俯瞰した各商店街の目指すべき方向性を整理し、具体的取り組みを旧来の発想に囚われず実行に移していくことこそ、活性化を検討するに当って、行政はもとより商業者個々に求められる最大の責務であると思われれます。

従来の業種概念では捉えきれなくなったデータや指標を、アレンジはしながらも、数多く採用しているため、今後は、より実態に近いデータに変更して分析を深めて行くべき点等、分析上の課題は若干残されてはいるものの、本報告書が、松江市中心市街地商店街活性化に資し、広く他の商店街にも活用されんことを祈念しながら、本報告書の終わりと致します。

平成17年3月

社団法人中小企業診断協会島根県支部

調査研究員 足立 修 司

調査研究員 井 脇 寛