

広島市商圈における商業環境

～人口動態と消費支出からみる将来の姿～

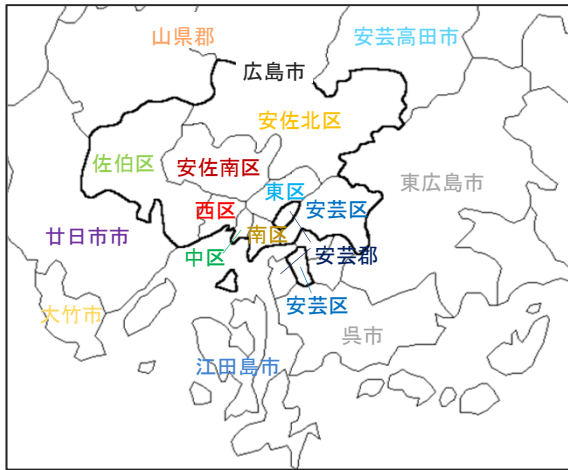
<要旨>

1. 広島市商圈の2005年対比で2015年の人口をみると、総人口および生産年齢人口がともに増加したのは、広島市の中区、安佐南区に限られる。広島市全体をはじめ、広島市内のほとんどの地区において総人口は増加したものの、その主な要因は高齢者の増加であり、生産年齢人口は横ばいしないし減少傾向にある。広島市安佐北区や広島市に隣接する周辺部では、すでに総人口が減少に転じていることから、生産年齢人口が広島市外から広島市内へ流入し、広島市内においても中区・安佐南区に多様な都市機能を集約して市街地を形成する「コンパクトシティ化」が進展しているものと考えられる。
2. 2015年から2035年にかけて生産年齢人口の増減率および高齢者人口比率の進行スピードをみると、全ての地区において少子化および高齢化が進行すると予想される。ただし、進行のスピードは地区によって異なり、2015年から2025年にかけては、安佐南区を除く地区で主に少子化が進む。更に、2035年には全ての地区で高齢化の進行も見込まれ、特に生産年齢人口の減少幅が▲12%以上の地区ではその傾向が著しく視える。
3. 広島市の主要小売業は、売上高のみならず売場効率も低下の一途を辿っているものの、千㎡以上の売場面積を有する大型店舗では売場効率が改善しており、広島市内は大型店舗の新規出店が進む一方、小規模店舗が撤退するフェーズにあるものと推察される。しかし、大型店舗のなかでも売場効率の改善傾向が顕著なのは飲食料点小売業のみに限られ、売場面積縮小に至っている各種商品小売業や過剰面積により売場効率を悪化させている織物・衣服・身の回り品小売業は、すでに大型店舗間の過度な競争状態に陥っている可能性があると考えられる。
4. 広島市商業の将来予測をするにあたり、「単価」である消費支出に「数量」にあたる人口を乗じたものを「購買力量」と定義し、その変化を算出した。前提となる広島市商圈の将来人口は、2015年から2025年にかけて▲4.1%、2035年にかけては▲9.6%となる見込み。
5. 購買力量の変化は2025年にかけて▲3.0%～▲3.5%となり、2035年にかけては▲8.1%～▲9.0%と試算され、何れのケースでも商圈の人口減少ペースに比して緩やかに推移すると予想される。また将来の売場効率を算出すると、2013年から2025年にかけての下落幅は▲0.8万円/月坪～▲0.9万円/月坪となり、2035年にかけては▲2.2万円/月坪～▲2.4万円/月坪の範囲内に留まる結果となった（当行試算）。
6. 過去15年間に於いて、勤労世帯・年金世帯ともに消費支出の減少が限定的であったため、商圈における総人口の減少や少子化・高齢化の影響よりも底堅い消費性向が試算結果に反映された形となった。そのため、広島市の商業における売上高減少や売場効率悪化の速度は緩やかに推移すると推察される。

1. 広島市商圏の人口

- 2015年国勢調査の「常住地による従業・通学市区町村別15歳以上就業者数及び通学者数」に基づき、人口の10%以上が通勤通学している地域を広島市の商圏とみなした場合、本商圏は14のエリア（広島市8区、安芸郡、廿日市市、安芸高田市、大竹市、山県郡、江田島市）で構成される。広島市商圏の人口は、2017年1月時点で153万9千人であり、広島市の人口119万4千人の約1.29倍の規模となっている（図表1-1、図表1-2）。
- 2005年対比で2015年の広島市商圏の人口推移をみると、総人口および生産年齢人口（15-64歳）がともに増加しているのは、広島市の中区、安佐南区の2地区に限られる。広島市安佐北区を除く広島市内のほとんどの地区において総人口は増加しているものの、その主な要因は高齢者（65歳以上）の増加であり、生産年齢人口は横ばいないし減少傾向にある。安佐北区や広島市に隣接する周辺部では既に総人口が減少に転じており、広島市外から広島市内へ生産年齢人口が流入し、かつ広島市内においても中区・安佐南区に多様な都市機能を集約して市街地を形成する「コンパクトシティ化」が進展しているものと考えられる（図表1-3）。

（図表1-1）広島市商圏の範囲

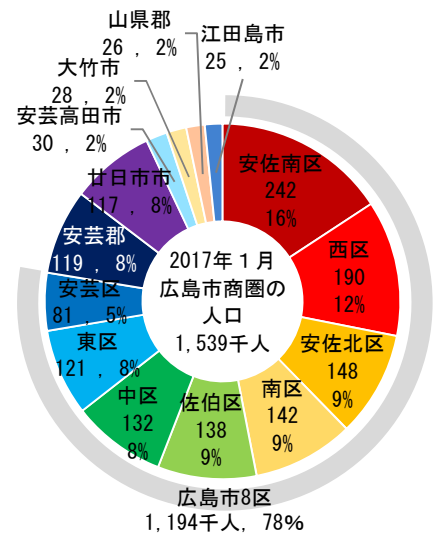


広島市への
従業・通勤割合（15歳以上）

安芸郡	42%
府中町	51%
海田町	43%
坂町	38%
熊野町	26%
廿日市市	36%
山県郡	11%
安芸太田町	15%
北広島町	10%
大竹市	13%
江田島市	11%
安芸高田市	10%
東広島市	9%
呉市	8%

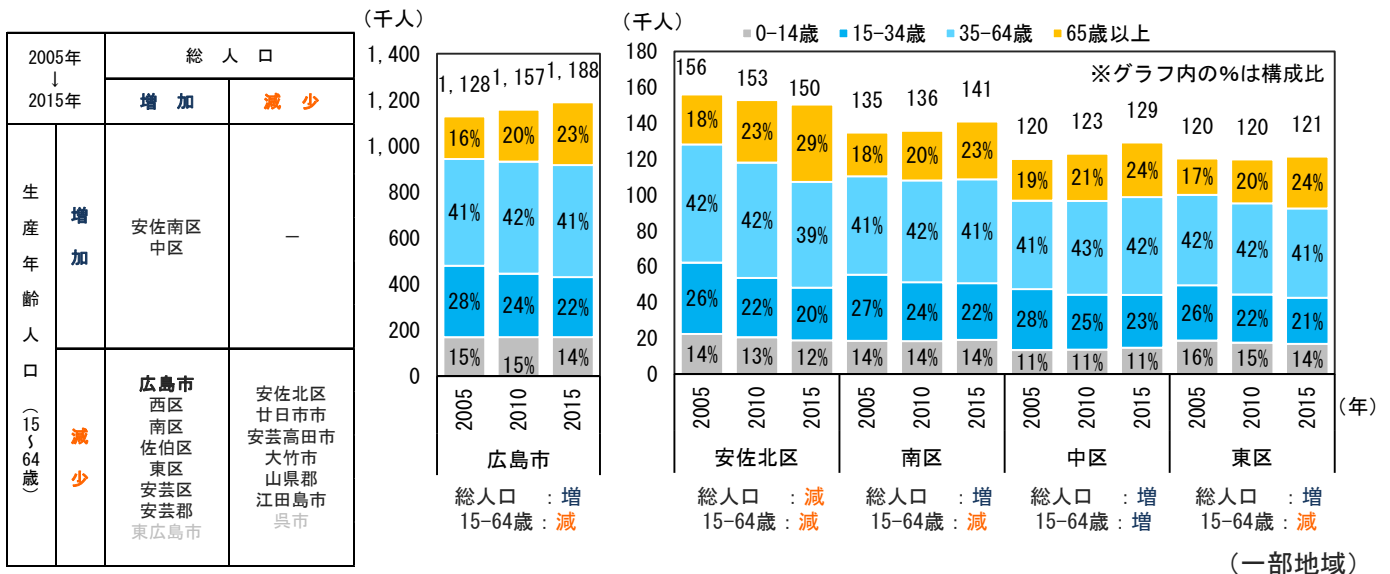
（備考）国土地理院地理院地図、総務省国勢調査より作成

（図表1-2）広島市商圏の人口



（備考）総務省住民基本台帳年齢別人口より作成

（図表1-3）広島市商圏の地区別・年齢別人口推移

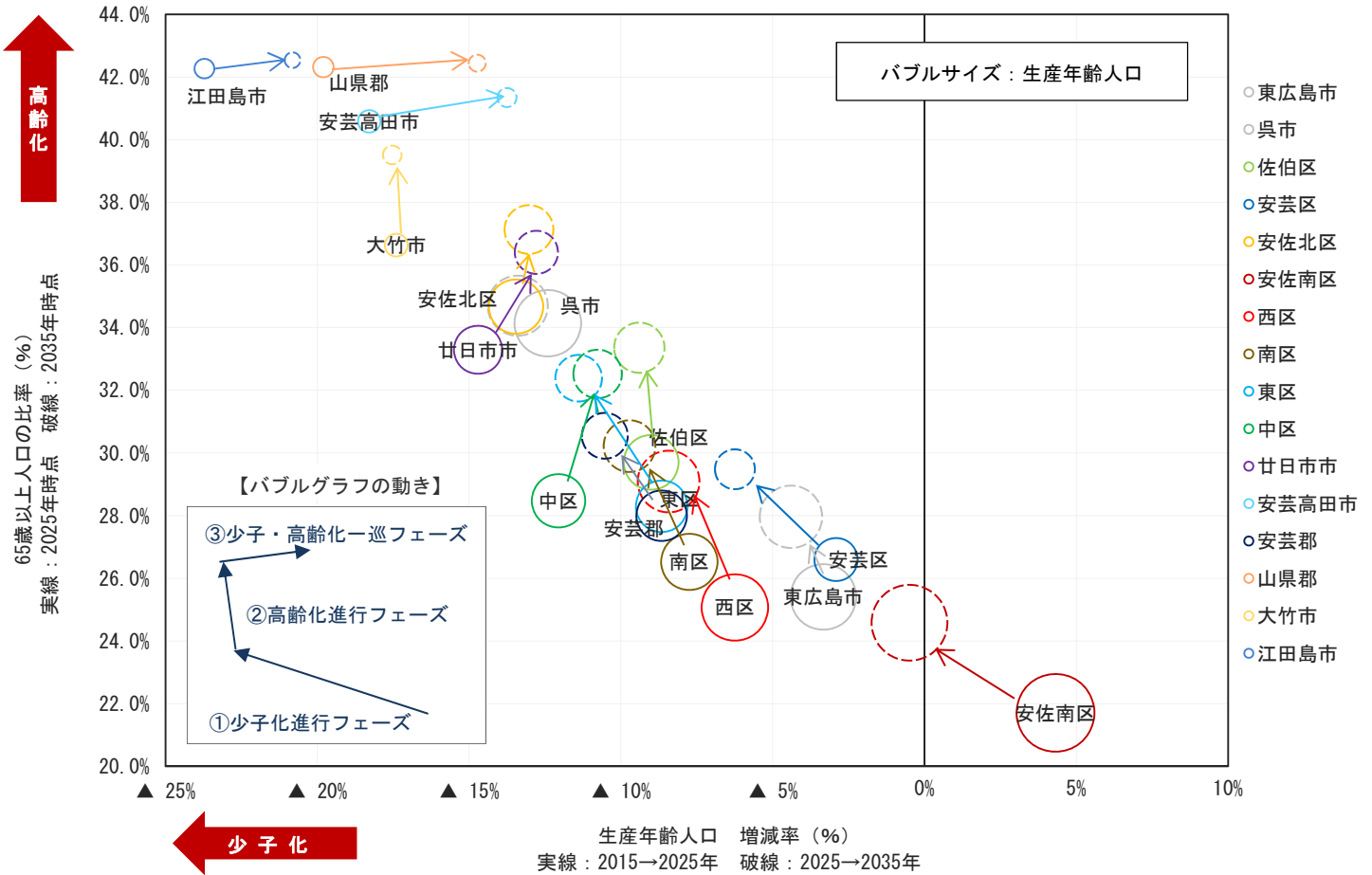


（備考）総務省住民基本台帳年齢別人口より作成

2. 広島市圏の将来人口推計

- 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をベースに将来人口を推計すると、広島市圏において2040年までの長期トレンドで人口増加が見込まれるのは安佐南区のみに留まり、その他の地区は2020年以降緩やかに減少すると予想される。これまで総人口が増加していた中区は2025年に、広島市全体でも2030年以降には2010年の水準を割り込んで推移するものと推測される。2015年から2035年にかけて生産年齢人口の増減率および高齢者人口比率の進行スピードをバブルグラフで可視化すると、全ての地区において少子化および高齢化が進行すると予想される（図表2）。
- ただし、進行のスピードは地区によって異なり、2015年から2025年にかけては、安佐南区を除く地区で主に少子化が進む。更に、2035年には全ての地区で高齢化の進行も見込まれ、特に生産年齢人口の減少幅が▲12%以上の地区ではその傾向が著しく覗える。
- 少子化・高齢化の動きは、おおむね生産年齢人口の減少による「少子化進行フェーズ」から、高齢化比率が上昇する「高齢化進行フェーズ」へと展開し、その後に高齢化比率を保ちながら生産年齢人口の減少が一服する「少子・高齢化一巡フェーズ」の順を追う。

（図表2）2035年までの地区別少子化・高齢化の進展



（備考）総務省住民基本台帳年齢別人口、国立社会保障・人口問題研究所日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）よりDBJ補正作成

3. 広島消費性向

- 高齡化社会の進展が消費動向へ与える影響を予想するため、勤労世帯と年金等受給世帯の世帯別に1世帯当たり1か月の消費支出を1999年と2014年の2時点で比較する（図表3-1）。
※統計の制約上、勤労世帯の消費支出は県庁所在地（広島市）のデータを使用し、年金等受給世帯の消費支出は都道府県（広島県）のデータを使用。
- 広島の消費支出は、1999年から2014年にかけて勤労世帯では▲0.1%、年金世帯では▲2.1%と横ばいしないし減少傾向にある。地方の主要拠点都市（札幌市/北海道、仙台市/宮城県、福岡市/福岡県）および全国と比較すると、広島の減少幅は小幅に留まっており、堅調な消費行動が維持されてきたと推察される（図表3-2）。
- ただし、年金世帯は勤労世帯に比べて1か月の支出金額が約6万円少なく、高齡化の進行に伴い購買力の低下が見込まれ、今後は総人口（数量）の減少に加え、高齡化すなわち購買力（単価）の低下も加わることから、商圏の市場規模縮小が懸念される。

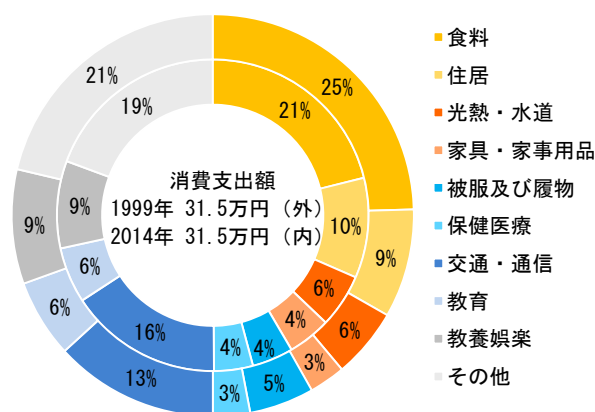
（図表3-1） 広島の世帯消費支出の推移

広島市の 勤労世帯の1世帯当たり1か月の支出

単位：円、%

	1999年	2014年	99→14変化	増減率
消費支出全体	315,065	314,645	▲ 420	▲ 0.1%
食料	77,285	66,490	▲ 10,795	▲ 14.0%
住居	27,559	32,672	▲ 5,113	▲ 18.6%
光熱・水道	17,712	17,542	▲ 170	▲ 1.0%
家具・家事用品	9,164	14,096	▲ 4,932	▲ 53.8%
被服及び履物	16,394	13,441	▲ 2,953	▲ 18.0%
保健医療	9,390	12,681	▲ 3,291	▲ 35.0%
交通・通信	41,602	50,127	▲ 8,525	▲ 20.5%
教育	19,805	18,193	▲ 1,612	▲ 8.1%
教養娯楽	29,021	28,526	▲ 495	▲ 1.7%
その他	67,135	60,877	▲ 6,258	▲ 9.3%

広島市の勤労世帯の1世帯当たり1か月間の支出

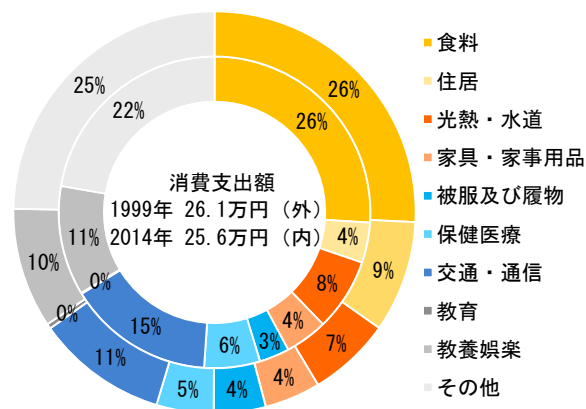


広島県の年金等受給世帯の1世帯当たり1か月の支出

単位：円、%

	1999年	2014年	99→14変化	増減率
消費支出全体	260,987	255,521	▲ 5,466	▲ 2.1%
食料	67,260	66,577	▲ 683	▲ 1.0%
住居	23,429	10,636	▲ 12,793	▲ 54.6%
光熱・水道	17,366	19,258	▲ 1,892	▲ 10.9%
家具・家事用品	11,731	11,271	▲ 460	▲ 3.9%
被服及び履物	10,881	7,964	▲ 2,917	▲ 26.8%
保健医療	12,011	14,804	▲ 2,793	▲ 23.3%
交通・通信	27,542	38,792	▲ 11,250	▲ 40.8%
教育	1,029	221	▲ 808	▲ 78.5%
教養娯楽	25,238	29,054	▲ 3,816	▲ 15.1%
その他	64,500	56,944	▲ 7,556	▲ 11.7%

広島県の年金等受給世帯の1世帯当たり1か月間の支出



（備考）総務省全国消費実態調査より作成

（図表3-2） 地域別の世帯消費支出の推移 単位：円、%

勤労世帯	1999年	2014年	99→'14年 増減率
消費支出全体			
広島市	315,065	314,645	▲ 0.1%
札幌市	369,094	329,843	▲ 10.6%
仙台市	346,278	313,531	▲ 9.5%
福岡市	346,831	310,463	▲ 10.5%
全国	352,620	313,747	▲ 11.0%

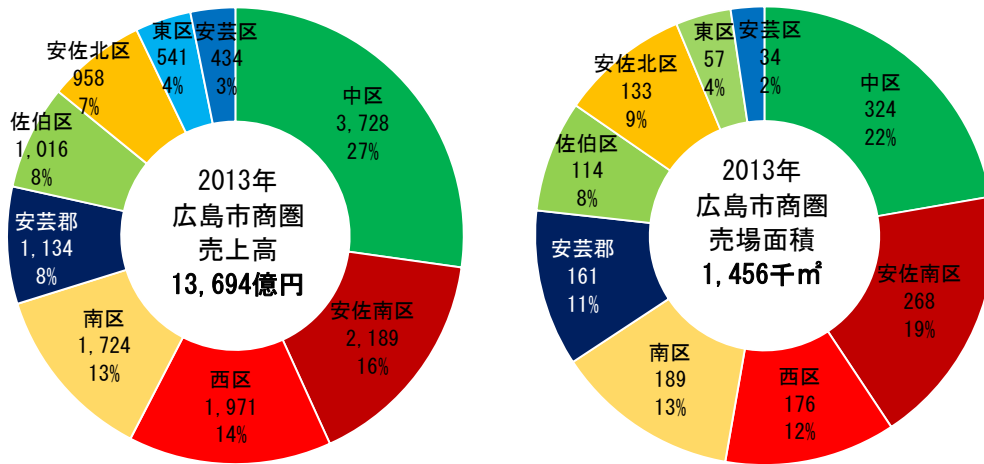
年金世帯	1999年	2014年	99→'14年 増減率
消費支出全体			
広島県	260,987	255,521	▲ 2.1%
北海道	246,095	223,298	▲ 9.3%
宮城県	279,112	258,218	▲ 7.5%
福岡県	241,973	227,566	▲ 6.0%
全国	263,828	249,661	▲ 5.4%

（備考）総務省全国消費実態調査より作成

4. 広島市商圏の商業

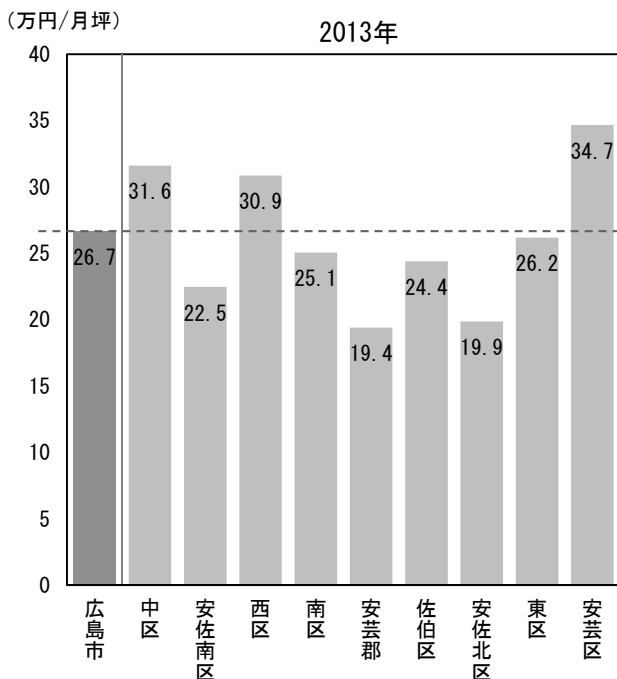
- 広島市商圏の小売業売上高は2013年時点で1兆3,694億円であり、なかでも既存商業集積地区である紙屋町や八丁堀が位置する中区の規模が最も大きく、売上高全体の約3割を占めている。中区を除く地区では、安佐南区、西区、南区が売上高シェア10%以上を確保するも、安佐南区および南区においては広島市全体の売場効率の水準を下回っていることから、中区をはじめとする他の地区に消費が流出しているものと推察される（図表4-1、図表4-2）。
- 売上高規模の大きい地区における過去5時点の時系列推移をみると、広島市全体および中区の売上高は減少傾向にあり、その他の地区もおおむね横ばい傾向にある（図表4-3）。

（図表4-1） 広島市の売上高・売場面積



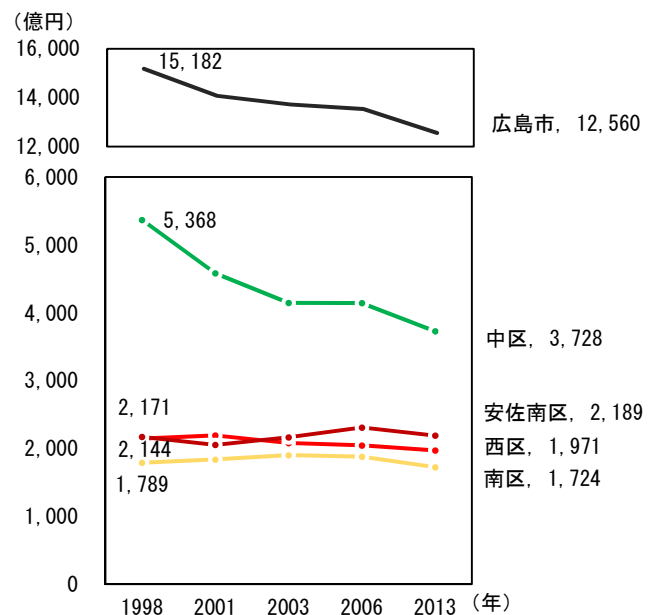
（備考）経済産業省商業統計より作成

（図表4-2） 地区別売場効率



（備考）経済産業省商業統計より作成

（図表4-3） 小売業の売上高推移

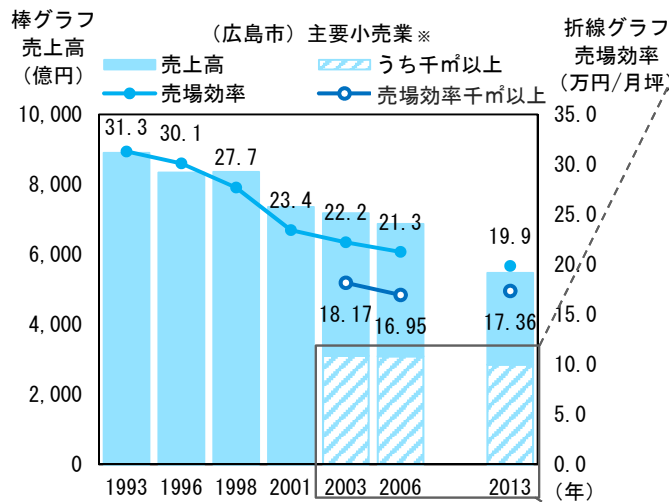


（備考）経済産業省商業統計より作成

5. 広島市の大型小売業の動向

- 広島市の主要小売業は、売上高のみならず売場効率も低下の一途を辿っているものの、千㎡以上の売場面積を有する大型店舗では売場効率が改善しており、広島市内は大型店舗の新規出店が進む一方、小規模店舗が撤退するフェーズにあるものと推察される（図表5-1）。
- しかし、大型店舗のなかでも売場効率の改善傾向が顕著なのは飲食料品小売業に限られ、売場面積縮小に至っている各種商品小売業や過剰面積により売場効率を悪化させている織物・衣服・身の回り品小売業は、すでに大型店舗間の過度な競争状態に陥っている可能性があると考えられる（図表5-2）。
- 各種商品小売業のうち、百貨店と総合スーパーの売上高は、2009年の景況感悪化に伴い大幅に下落したのち、2014年に消費税引き上げ前の駆け込み需要を受け一旦増加したものの、長期トレンドでは減少傾向にある（図表5-3）。一方、売場効率は2010年を底に改善傾向にあるが、「売上高」と「売場面積」に分解して要因を分析すると、売場面積を縮小することで減収をカバーし、売場効率の改善を図ってきたことが見受けられる（図表5-4）。

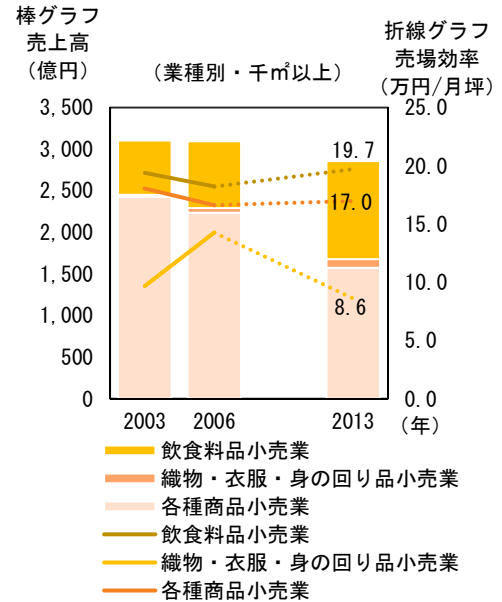
（図表5-1）主要小売業のうち大型店舗の動向



(※) 各種商品小売業／織物・衣服・身の回り品小売業／飲食料品小売業の3小売業を合計した売上高

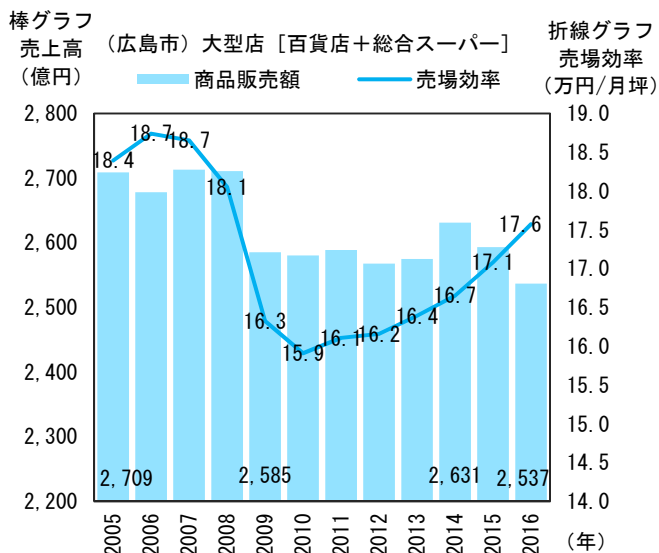
(備考) 経済産業省商業統計より作成

（図表5-2）業種別大型店舗



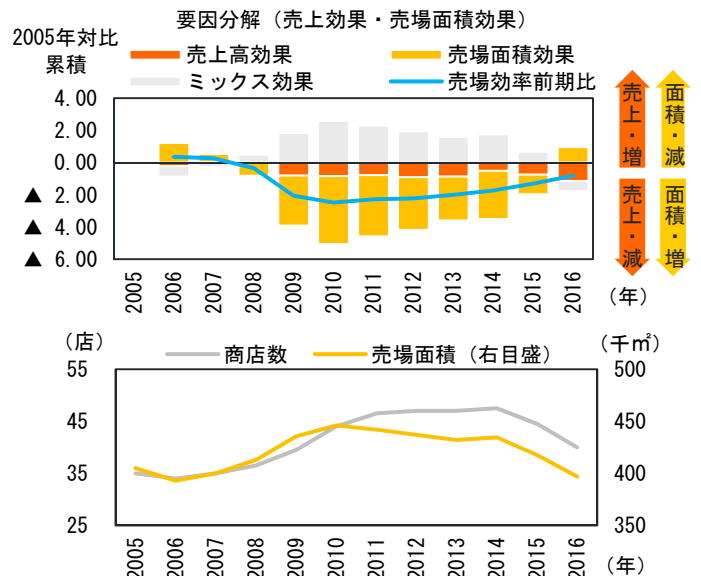
(備考) 経済産業省商業統計より作成

（図表5-3）百貨店・総合スーパーの売場効率



(備考) 経済産業省商業動態統計より作成

（図表5-4）売場効率の要因別分析



(備考) 経済産業省商業動態統計より作成

6-1. 駅前と市街地の商業（札幌・仙台）

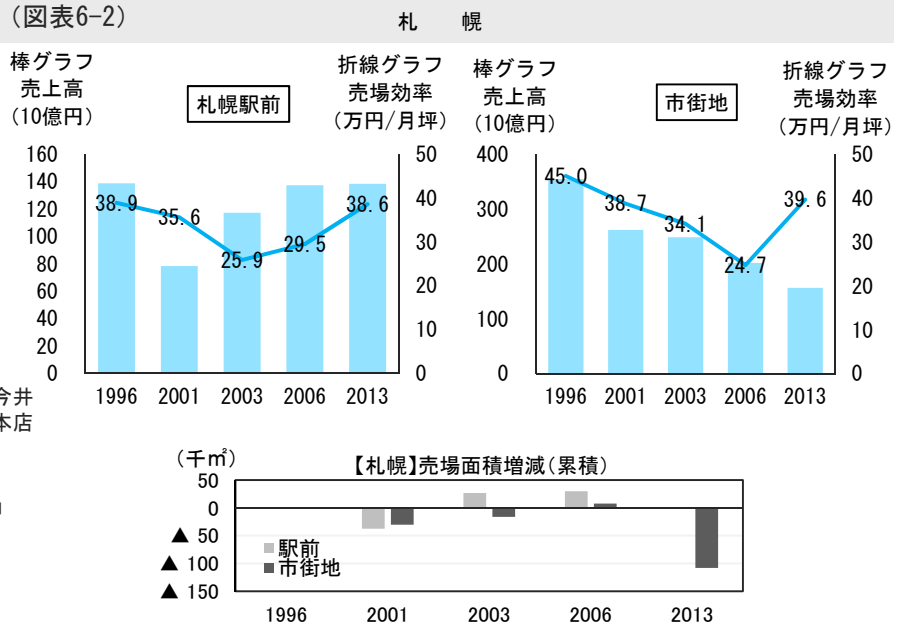
- 駅前開発が進むJR札幌駅、JR仙台駅、JR広島駅、JR博多駅の駅ビルを含む駅前と各地域の既存商業集積地区（市街地）における主な商業施設および小売業の状況を纏めた。
- 札幌は、札幌冬季五輪のあった1972年に開業した東急百貨店が札幌駅前に立地しているほか、JRタワーおよび大丸が2003年JR札幌駅に開業しており、商業施設が集積している。他方、市街地では、札幌市営地下鉄の「大通駅」から「すすきの駅」にかけて、百貨店や商業ビルが連なる。札幌の商業は、JRタワー開業を受け、市街地から札幌駅前への売上高流出や退店の影響が生じたことが窺える（図表6-1、図表6-2）。
- 仙台の市街地は、縦横に広がる商店街が特徴的であり、商店街沿いに三越や藤崎などの老舗百貨店が立地している。駅前、市街地ともに売場面積を縮小して売場効率を維持してきたものの、2013年仙台駅の再開発着工に伴い駅ビルおよび駅周辺の商業施設の開業も相次ぎ、商業の顔ぶれや人の流れも変化しつつある（図表6-3、図表6-4）。

（図表6-1）商業集積イメージ（札幌）



（備考）©2018 Google、ZENRINより作成

（図表6-2）



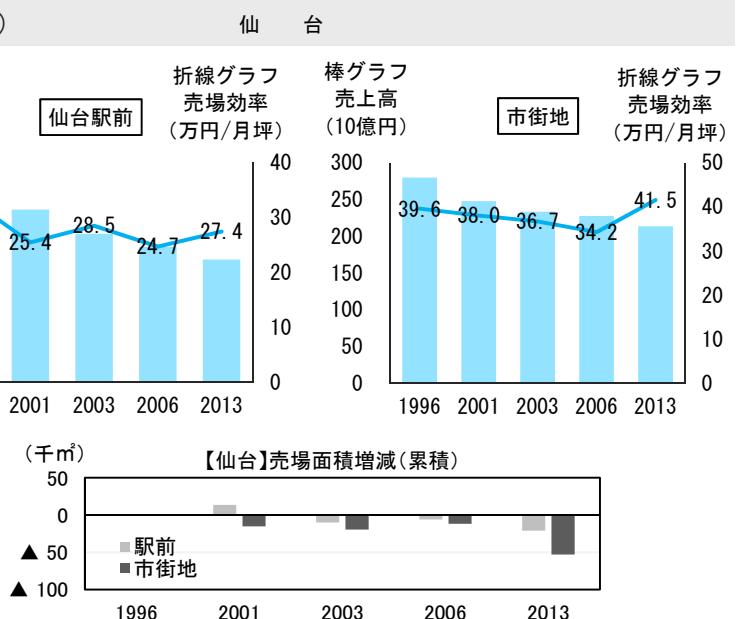
（備考）経済産業省商業統計より作成

（図表6-3）商業集積イメージ（仙台）



（備考）©2018 Google、ZENRINより作成

（図表6-4）



（備考）経済産業省商業統計より作成

6-2. 駅前と市街地の商業（広島・福岡）

- JR広島駅南口には、駅ビルASSEとエールエールA館が立地している。広島駅前には長期にわたって広島駅南地区Bブロック・Cブロックの開発が進まなかったこともあり、札幌・仙台・福岡と比較して駅周辺の発展は後発組であると言える。尚、広島駅商業施設の増床や路面電車の駅ビル2階への高架乗り入れなどが今後計画されている。広島の市街地は太田川水系の京橋川と元安川に挟まれた八丁堀・紙屋町といった地区であり、三越・そごう・福屋などの百貨店が隣接している（図表6-5）。
- 広島駅前と市街地を比較した場合、市街地の売場効率の方が高い傾向にある。広島駅前には売場面積拡大のなか売場効率をおおむね維持している一方、市街地はオーバーストア状態にあるため売場効率の低下が続いており、2012年には八丁堀の百貨店が閉店している（図表6-6）。
- 福岡は、博多駅前と既存商業集積地区である天神地区の間にやや距離がある。百貨店やショッピングセンターが多く集積している天神地区は、売上高・売場効率の水準が高く、2003年を底に改善している。博多駅前も2011年駅ビルJR博多シティの開業を受けて売上高が増加し、近年においても商業施設の集積が進んでいる（図表6-7、図表6-8）。

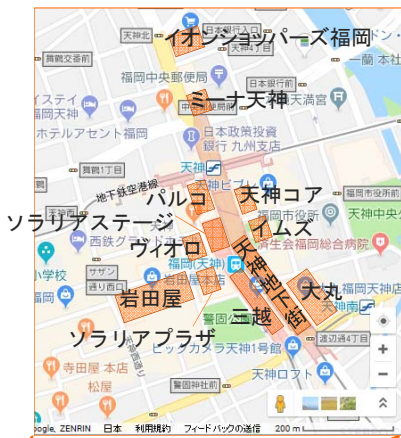
（図表6-5）商業集積イメージ（広島）



（備考）©2018 Google、ZENRINより作成

（図表6-7）商業集積イメージ（福岡）

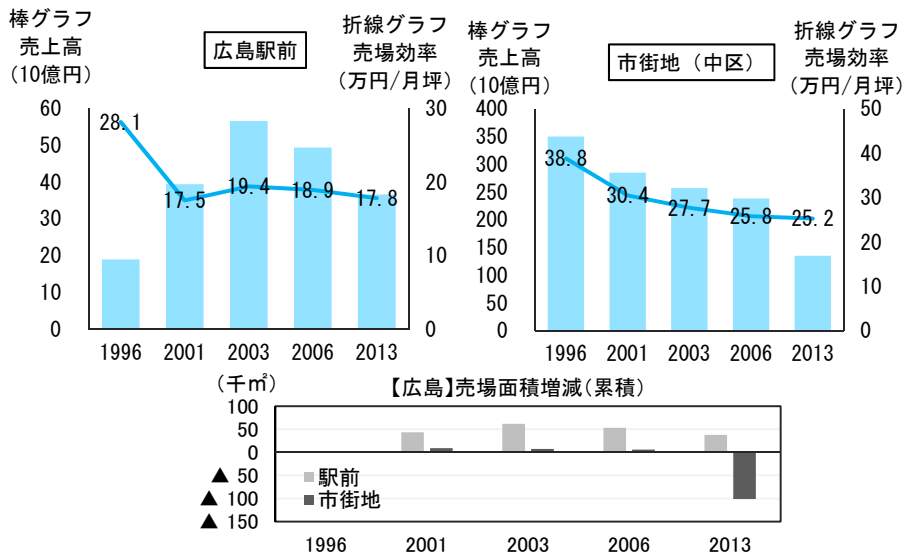
【天神エリア】



（備考）©2018 Google、ZENRINより作成

（図表6-6）

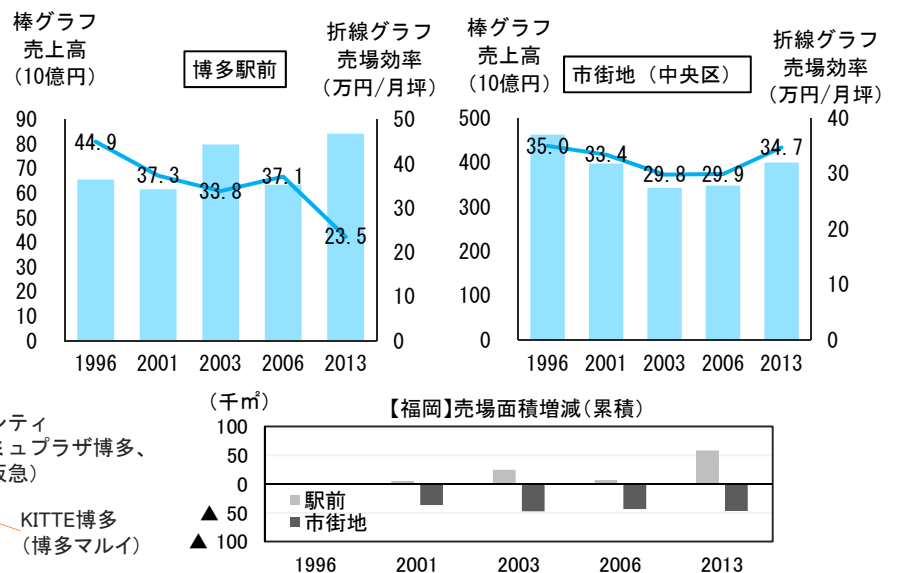
広島



（備考）経済産業省商業統計より作成

（図表6-8）

福岡

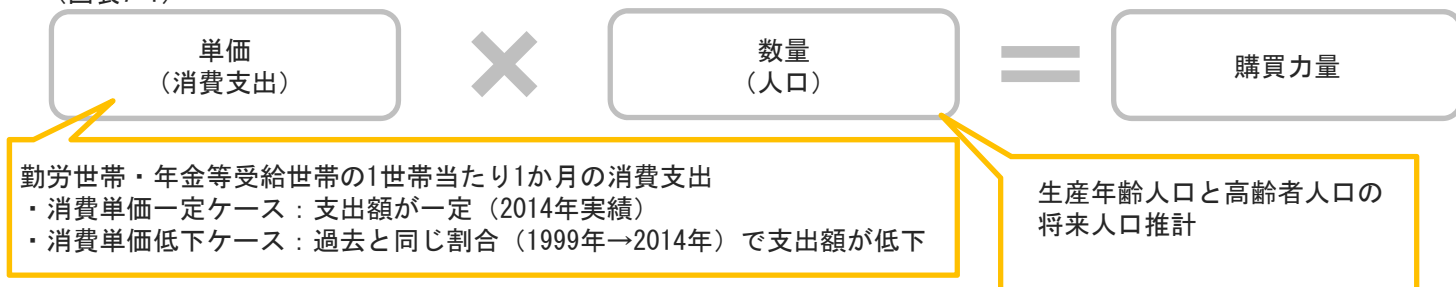


（備考）経済産業省商業統計より作成

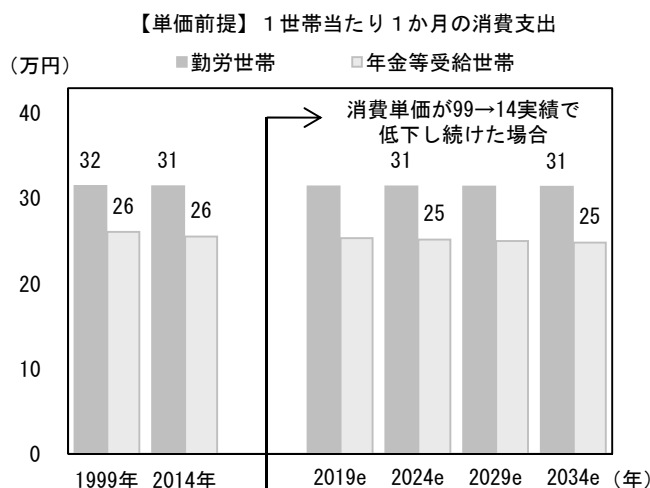
7-1. 広島市商圏の将来購買力（人口動態と消費支出による試算）

- 広島市商業の将来予測をするにあたり、「単価」である消費支出に「数量」にあたる人口を乗じたものを「購買力量」と定義し、その変化を算出した。その際、消費支出には広島市の「1世帯当たりの1か月の支出額（p.3）」を基に次の2ケースを用い、人口には「将来人口推計（p.2）」を用いた（図表7-1）。
 - 消費単価一定ケース：支出額が一定（2014年実績）で推移した場合
 - 消費単価低下ケース：過去の実績と同じ割合（1999年→2014年）で支出額が低下して推移した場合
- 前提となる広島市商圏の将来人口は、2015年から2025年にかけて▲4.1%（2015年：1,536千人→2025年：1,473千人）、2035年にかけては▲9.6%（2015年：1,536千人→2035年：1,389千人）となる見込みである（図表7-2）。
- 前提を踏まえ、広島市商圏の購買力量の変化をみると、2015年から2025年にかけて消費単価一定ケースでは▲3.0%、消費単価低下ケースでは▲3.5%となる。また、2035年にかけては消費単価一定ケースでは▲8.1%、消費単価低下ケースでは▲9.0%と試算される。何れのケースも商圏の人口減少ペースに比して緩やかに推移すると予想される（図表7-3）。
- 広島は過去15年間に於いて、勤労世帯・年金世帯ともに消費支出の減少が限定的であったため、商圏における総人口の減少や少子化・高齢化の影響よりも底堅い消費性向が試算結果に反映された形となった。

（図表7-1）



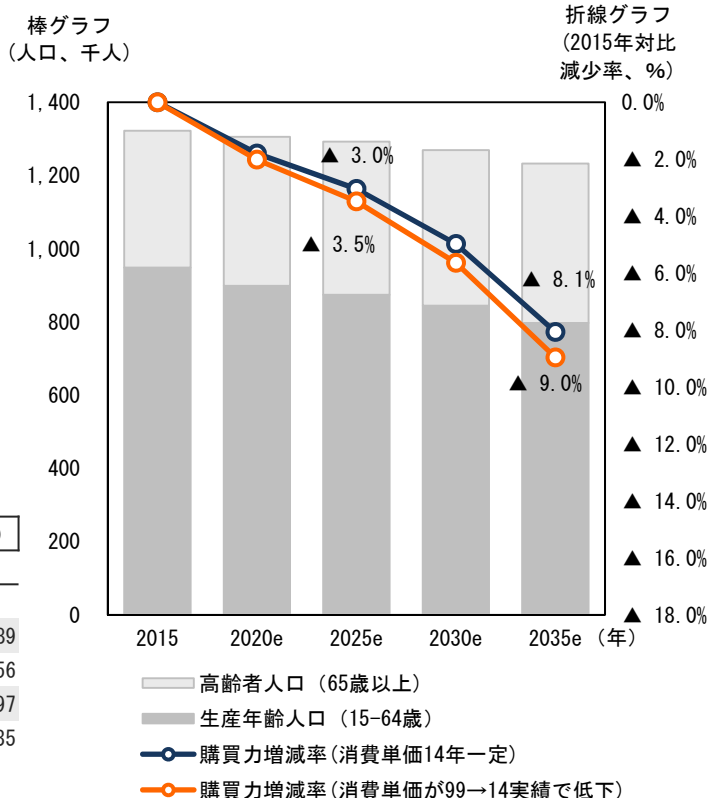
（図表7-2）試算の前提数値



【数量前提】広島市商圏 (千人)

	将来人口推計				
	2015	2020e	2025e	2030e	2035e
総人口	1,536	1,503	1,473	1,435	1,389
若年 (0-14歳)	214	197	181	165	156
生産年齢人口 (15-64歳)	948	899	874	845	797
高齢者人口 (65歳以上)	374	407	418	425	435

（図表7-3）広島市商圏の人口推計と購買力量減少率

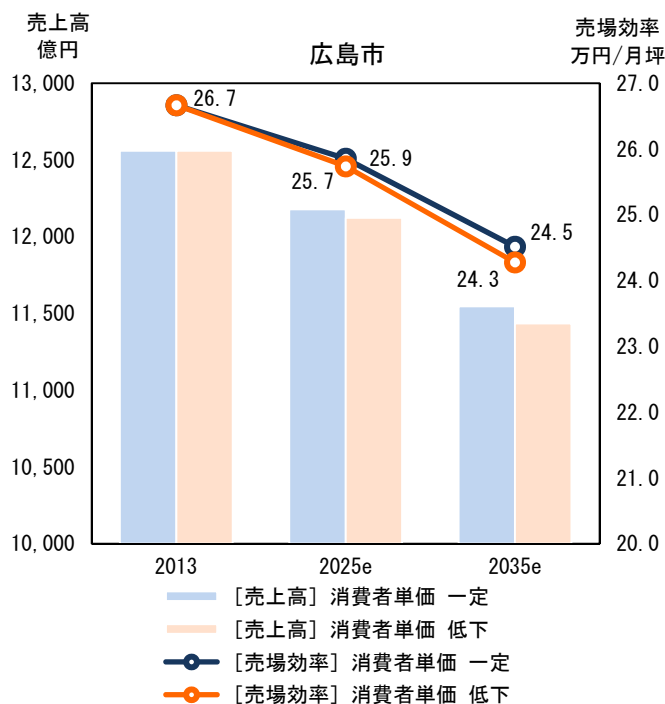


（備考）総務省全国消費実態調査、総務省住民基本台帳年齢別人口、国立社会保障・人口問題研究所日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）より作成

7-2. 広島市商圈の将来購買力（人口動態と消費支出による試算）

- 購買力量の変化が商業に与える影響をみるため、前頁で試算した購買力量減少率を用いて、広島市における2025年時点および2035年時点での売上高と売場効率を算出した。尚、売場面積は2013年時点で据え置いた。
- 広島市の売場効率は2013年時点で26.7万円/月坪であるが、購買力量の減少を受けて2025年には消費単価一定ケースでは25.9万円/月坪、消費単価低下ケースでは25.7万円/月坪となる。また、2035年には消費単価一定ケースでは24.5万円/月坪、消費単価低下ケースでは24.3万円/月坪となる（図表7-4）。
- 広島における将来の消費支出の減少が小幅であることに加え、少子化・高齢化のスピードが比較的緩やかであることから、単価一定ケースと単価低下ケースの乖離が少なく、2013年から2025年にかけての下落幅は▲0.8万円/月坪～▲0.9万円/月坪となり、2035年にかけては▲2.2万円/月坪～▲2.4万円/月坪の範囲内に留まる結果となった（図表7-5）。
- 本分析は、商業床増加やインバウンド消費の拡大、eコマースへの消費流出等は折り込んでおらず、過去の延長線上を試算した姿である。その上で、広島市の商業は相対的に堅調な消費に下支えされ、売上高減少や売場効率悪化の速度は緩やかに推移すると推察される。

（図表7-4）購買力減少率に基づく小売業の推移



（図表7-5）

(億円)			
【広島市】	2013	2025e	2035e
[売上高] 消費者単価 一定	12,560	12,178	11,547
[売上高] 消費者単価 低下	12,560	12,123	11,435

(万円/月坪)			
【広島市】	2013	2025e	2035e
[売場効率] 消費者単価 一定	26.7	25.9	24.5
[売場効率] 消費者単価 低下	26.7	25.7	24.3

2013年→2025年の売場効率増減		
	(万円)	(%)
消費者単価 一定	▲ 0.8	▲ 3.0%
消費者単価 低下	▲ 0.9	▲ 3.5%

2013年→2035年の売場効率増減		
	(万円)	(%)
消費者単価 一定	▲ 2.2	▲ 8.1%
消費者単価 低下	▲ 2.4	▲ 9.0%

（備考）総務省全国消費実態調査、総務省住民基本台帳年齢別人口、国立社会保障・人口問題研究所日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）、経済産業省商業統計より作成



©Development Bank of Japan Inc.2018

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引等を勧誘するものではありません。本資料は当行が信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願い致します。本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要ですので、当行までご連絡下さい。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず、『出所：日本政策投資銀行』と明記して下さい。

(お問い合わせ先)

株式会社日本政策投資銀行 中国支店 企画課 (担当：星 憲太郎、吉田 百合香)

〒730-0036 広島市中区袋町5番25号 広島袋町ビルディング

TEL：082-247-4970 FAX：082-244-4557

ホームページアドレス：<http://www.dbj.jp/co/info/branchnews/chugoku/>

株式会社日本政策投資銀行 産業調査部 (担当：岡田 拓也、丸山 愛子)

〒100-8178 東京都千代田区大手町1丁目9番6号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー

TEL：03-3244-1840 FAX：03-3245-0954

ホームページアドレス：<http://www.dbj.jp/investigate/>