

H26 神奈川県 大型小売店商品販売額

一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会
サポート委員会

■大型小売店商品販売額 分析レポート

■大型小売店商品販売額の推移

氏名
事業所名
藤田 洋美
藤田洋美不動産鑑定事務所
清水 堅太
清水不動産鑑定事務所
高橋 悟郎
(株)日経財務・不動産鑑定
志村 純一
川崎志村不動産総合鑑定事務所
栗山 亮
栗山不動産鑑定事務所
渡辺 康男
(有)アイエー不動産鑑定事務所
鈴木 俊幸
(株)日本橋鑑定総合事務所
藤田 勝寛
(株)あかつき不動産サービス
福沢 雄太
福沢不動産鑑定事務所
田中 昌代
永昌鑑定所
萩原 国彦
TERRA不動産鑑定
鈴木 泰三
(株)鈴木設計・鑑定総合事務所
齋藤隆一
さいとう不動産鑑定事務所
谷口洋介
谷口不動産鑑定事務所
福田 哲
福田不動産鑑定事務所

本調査の取り扱いについて

1. 本調査の著作権は、一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会が保有しています。
2. 本調査は一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会が、地価動向の把握のために作成した資料の一部抜粋である。
3. 本調査が第三者の知的財産権に抵触しないことを一切保証するものではなく、また、本調査の内容に誤りがあった場合でも一切の責任を負いません。
4. 本調査への問い合わせ先は、一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会となります。

【大型小売店商品販売額】神奈川県全域版

1. 分析資料等の出典、見方、分析方法、注意すべき点について

- ①. 出典：神奈川県大型小売店統計調査月報
(県ホームページ <http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f6794/>
からダウンロード可能)
- ②. 見方：大型小売店の商品販売額の推移を各分科会毎、行政単位毎にグラフ化。
上段は商品販売額の推移
下段は同販売額の前年同月に対する増減率
- ③. 分析方法：大型小売店の商品販売額は、夏のボーナス時期やクリスマス時期を含む年末時期に大きく増加し、その反動でその後一時大きく減少するという性質を踏まえて、2009年7月以降の年次毎の商品販売額を比較しての長期的な動向の分析と、前年同月の販売額との増減を分析することにより短期的な販売状況の変化を分析する。
- ④. 注意すべき点：
 - ・ 各ページ上段記載の『大型小売店商品販売額の推移』は上記③で述べた分析方法の内、長期的な動向の分析を把握するために作成した資料である。
 - ・ 一方、各ページ下段記載の『商品販売額の対前年同月増減率』は上記③で述べた分析方法の内、短期的な動向の分析を把握するために作成した資料である。
 - ・ 分析データは平成26年8月までのデータを採用している。
 - ・ 調査対象は、県内で小売業を営む店舗のうち、売場面積が1,000㎡を超える店舗についてである。
 - ・ なお、分析したデータは、行政単位毎の平均値である、同一の行政単位の地区内に複数の商業地域が存在する市、区において、更に特定の商業地の動向分析は行っていない。

2. 分析結果、分析担当者の意見等

①. 長期的な動向

過去5年程度のスパンで見た長期的な商品販売額の推移は以下の通りである。
全般的な動向として、神奈川県及び政令指定都市である横浜市、川崎市、並びに相模原市全体の商品販売額の推移は以下の通りである。

- 神奈川県…ほぼ横ばい傾向である。
- 横浜市…ほぼ横ばい傾向である。
- 川崎市…ほぼ横ばい傾向である。
- 相模原市…ほぼ横ばい傾向である。

また、分科会毎の商品販売額の推移は以下の通りである。なお、第4分科会に関して、西区の商品販売額が他3区に比し突出して高いことから、西区についてのみ別グラフを作成した。

・第1分科会

- 川崎区…やや減少傾向である。
- 幸区…やや増加傾向である。
- 中原区…ほぼ横ばい傾向である。
- 高津区…ほぼ横ばい傾向である。

・第2分科会

- 多摩区…ほぼ横ばい傾向である。
- 宮前区…やや増加傾向である。
- 麻生区…やや減少傾向である。

・第3分科会

- 港北区…ほぼ横ばい傾向である。
- 青葉区…ほぼ横ばい傾向である。
- 都筑区…ほぼ横ばい傾向である。

・第4分科会

- 西区…やや減少傾向である。
- 鶴見区…やや減少傾向である。
- 神奈川区…ほぼ横ばい傾向である。
- 中区……やや減少傾向である。

・第5分科会

- 磯子区…ほぼ横ばい傾向である。
- 金沢区…ほぼ横ばい傾向である。

港南区…やや減少傾向である。

・第6分科会

南 区…やや増加傾向である。

保土ヶ谷区…ほぼ横ばい傾向である。

旭 区…ほぼ横ばい傾向である。

緑 区…ほぼ横ばい傾向である。

・第7分科会

戸塚区…やや増加傾向である。

瀬谷区…ほぼ横ばい傾向である。

栄 区…ほぼ横ばい傾向である。

泉 区…やや減少傾向である。

・第8分科会

横須賀市…やや減少傾向である。

・第9分科会

鎌倉市…ほぼ横ばい傾向である。

藤沢市…やや減少傾向である。

海老名市…ほぼ横ばい傾向である。

綾瀬市…ほぼ横ばい傾向である。

・第10分科会

平塚市……ほぼ横ばい傾向である。

茅ヶ崎市…やや減少傾向である。

厚木市……ほぼ横ばい傾向である。

伊勢原市…やや減少傾向である。

・第11分科会

緑 区…やや増加傾向である。

中央区…ほぼ横ばい傾向である。

南 区…ほぼ横ばい傾向である。

大和市 … やや減少傾向である。

座間市…ほぼ横ばい傾向である。

・第12分科会

小田原市…ほぼ横ばい傾向である。

秦野市…ほぼ横ばい傾向である。

南足柄市…ほぼ横ばい傾向である。

②. 短期的な動向

神奈川県内におけるエリア毎の月別対前年売り上げ増加率・減少率のトップ及びワースト3は下記の通りである。

	前年同月比 売上増加	前年同月比 売上減少
H25. 12	① 相模原市中央区 + 9.3% ② 横浜市保土ヶ谷区 + 7.4% ③ 川崎市宮前区 + 5.9%	① 伊勢原市 - 9.4% ① 南足柄市 - 9.4% ③ 横浜市瀬谷区 - 7.1%
H26. 1	① 座間市 + 9.8% ② 相模原市中央区 + 8.2% ③ 平塚市 + 7.6%	① 横浜市瀬谷区 - 7.9% ② 横浜市中区 - 4.9% ③ 伊勢原市 - 4.3%
H26. 2	① 座間市 +14.5% ② 平塚市 +12.4% ③ 横浜市栄区 +11.9%	① 鎌倉市 - 8.6% ② 横浜市瀬谷区 - 7.5% ③ 小田原市(同率) 綾瀬市(同率) - 3.8%
H26. 3	① 平塚市 +30.3% ② 横浜市青葉区 +29.2% ③ 横浜市栄区 +28.4%	① 伊勢原市(同率) 川崎市中原区(同率) + 5.5% ② 綾瀬市 + 5.0% ③ 鎌倉市 + 2.0%
H26. 4	① 座間市 +7.3% ② 相模原市中央区 +5.6% ③ 川崎市中原区 +4.6%	① 横浜市中区 -11.1% ② 伊勢原市 - 9.4% ③ 横浜市泉区 - 9.1%
H26. 5	① 座間市 +12.5% ② 川崎市中原区 +9.7% ③ 川崎市宮前区 +5.8%	① 横浜市中区 -11.4% ② 横浜市西区 - 5.0% ③ 横浜市旭区 - 4.7%
H26. 6	① 座間市 + 8.8% ② 川崎市宮前区 + 6.3% ③ 相模原市中央区 + 5.1%	① 横浜市中区 -14.9% ② 横浜市金沢区 - 9.3% ③ 川崎市川崎区 - 5.6%
H26. 7	① 座間市 + 6.0% ② 川崎市宮前区 + 5.7% ③ 相模原市中央区 + 4.5%	① 横浜市中区 -14.0% ② 横浜市金沢区 - 8.3% ③ 横須賀市 - 4.5%
H26. 8	① 座間市 +11.2% ② 横浜市保土ヶ谷区 +8.4% ③ 川崎市宮前区 +7.9%	① 横浜市中区 -16.0% ② 横浜市金沢区 - 7.7% 横浜市瀬谷区 ③ 綾瀬市(同率) - 4.7%

前年同月に対する商品販売額の増減率の大きい地域は上記のとおりである。平成 26 年 3 月期においては、消費増税前の駆け込み需要で、上位エリアは 30%近い増加率を示している。同時期において神奈川県内において減少しているエリアは無く、最低値の鎌倉市でも 2.0%の増加率を示していた。

神奈川県内における大型小売店売上高の消費増税前後の影響であるが、(2013.9-2014.8期)の売上高 22776 億円で、対前年同期比+1.1%と影響は相対的に少ないものと思料する。

- ・ 22524 億円 (2013.9-2014.8期)
- ・ 22776 億円 (2013.9-2014.8期)

消費増税後の売上減少 TOP3 に着目すると、複数回ランクインしているのは、下記の通り。

- ・ 横浜市中区 (5期連続)
- ・ 横浜市金沢区 (3期連続)

横浜市中区が▲10%を超える減少率で5期連続不動の一位となっている。横浜市金沢区も▲7%超の減少率で3期連続ランクインしている。中区及び金沢区においては売上の減少幅は依然拡大傾向にあるものといえ、また、消費増税の影響を強く受けているエリアといえる。このほか、H26.5期には、「神奈川県全体における大型小売店商品販売額割合」が一位の西区が▲5.0%で2位に入っている。

消費増税後の売上増加 TOP3 に着目すると、座間市、相模原市中央区、川崎市中原区、川崎市宮前区、横浜市保土ヶ谷区辺りが強く、消費増税の影響が少ないエリアといえる。

3. その他

2013年9月～2014年8月を集計期間とする各市区町村の売上割合(神奈川県全体を100%とする)上位は下記の通りである。【「神奈川県全体における大型小売店商品販売額割合」の(市単位)、(横浜市詳細)、(川崎市詳細)、(相模原市詳細) 参照】

- ①横浜市西区(15.9%)
- ②藤沢市(5.0%) 前回 5.1%
- ③横浜市港南区(5.0%)
- ④横須賀市(4.6%)
- ⑤横浜市港北区(3.9%)
- ⑤相模原市南区(4.0%) 前回 3.9%
- ⑦川崎市川崎区(3.8%)
- ⑦横浜市青葉区(3.8%)
- ⑨横浜市戸塚区(3.7%) 前回 3.6%
- ⑩横浜市都筑区(3.4%)
- ⑪川崎市高津区(2.7%)
- ⑪大和市(2.7%)

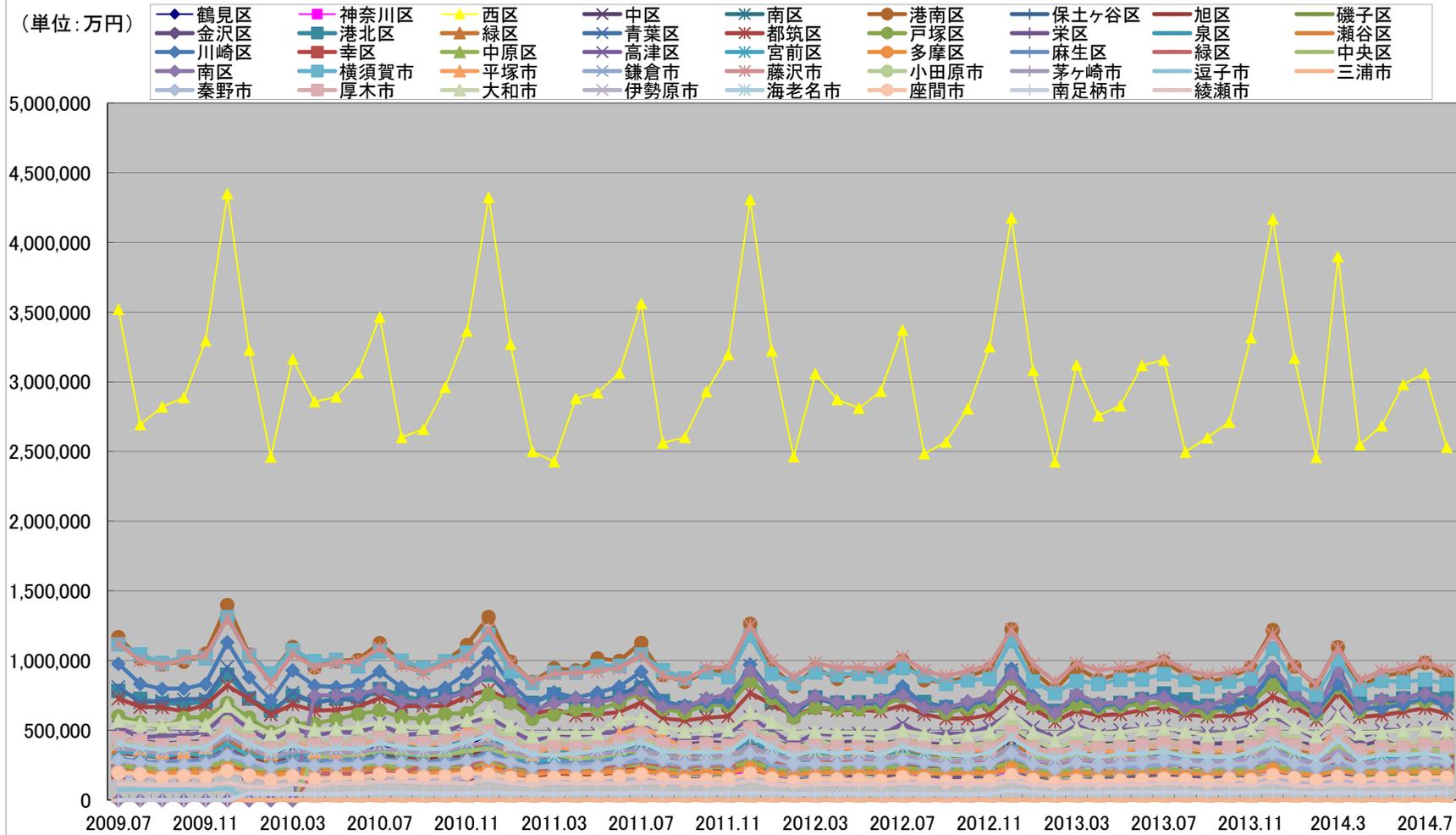
※前回集計期間 (2013年3月～2014年2月)

横浜市(52.6%)は神奈川県の過半の売り上げを占めており、また、上記横浜市西区(15.9%)は川崎市全体(13.0%)よりも大型小売店の売り上げが高く、突出していることがわかる。

また、前述の「②短期的な動向」において売り上げ対前年増加率上位に入った市区町村のうち、「神奈川県全体における大型小売店商品販売額割合」の上位 10 位以内に入る市区町村は横浜市青葉区（H26.3、29.2%、第二位）のみにとどまる。このことから、大きな売上増加率を示す市区町村は、比較的売上割合の少ない市区町村が多いことがわかる。

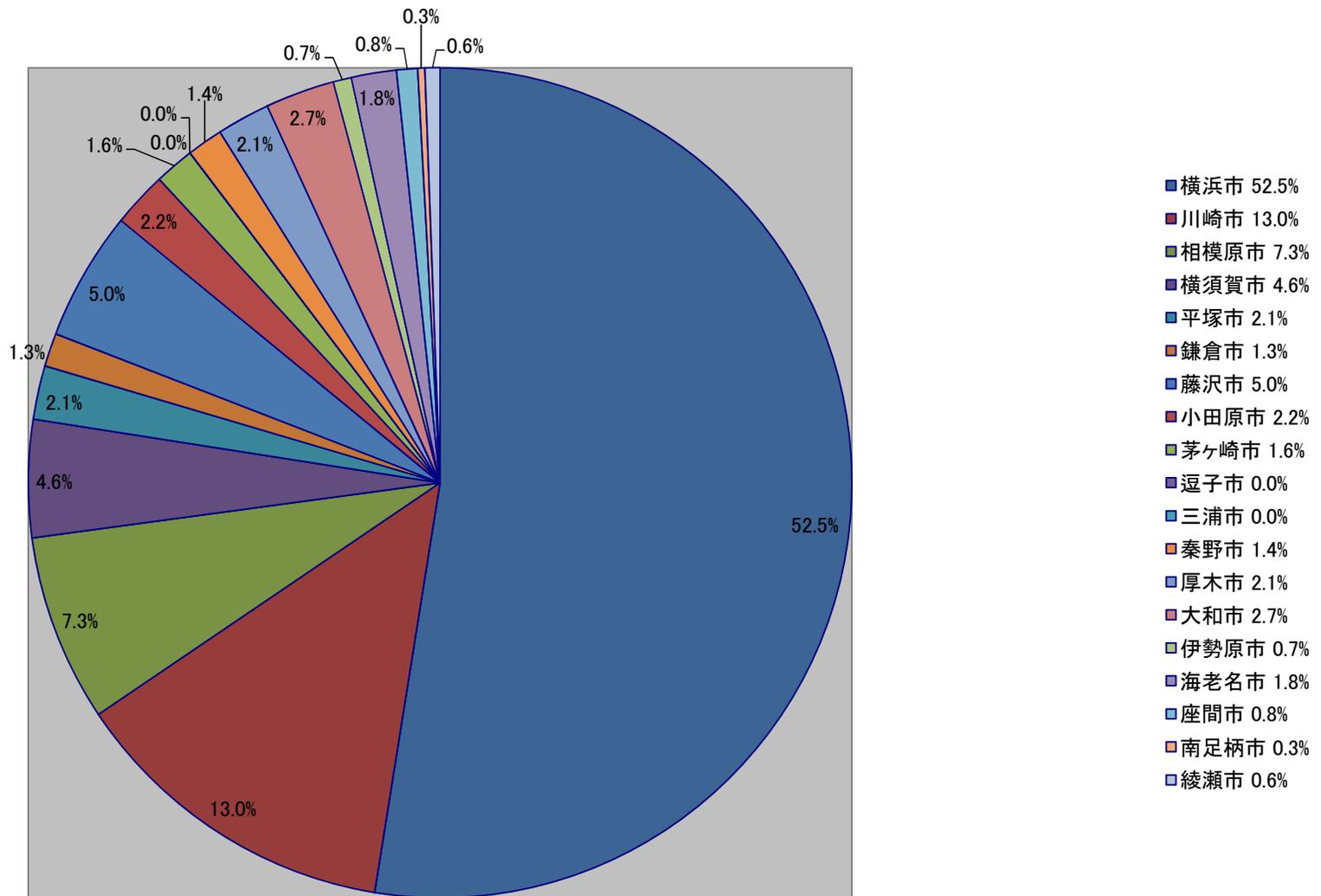
売り上げシェアについては、前回調査時に比し、藤沢市が 0.1 ポイント減少しており、相模原市南区及び横浜市戸塚区が各 0.1 ポイントづつシェアを伸ばしている。

神奈川県全体 大型小売店商品販売額の推移



神奈川県全体における大型小売店商品販売額割合(市単位その1)

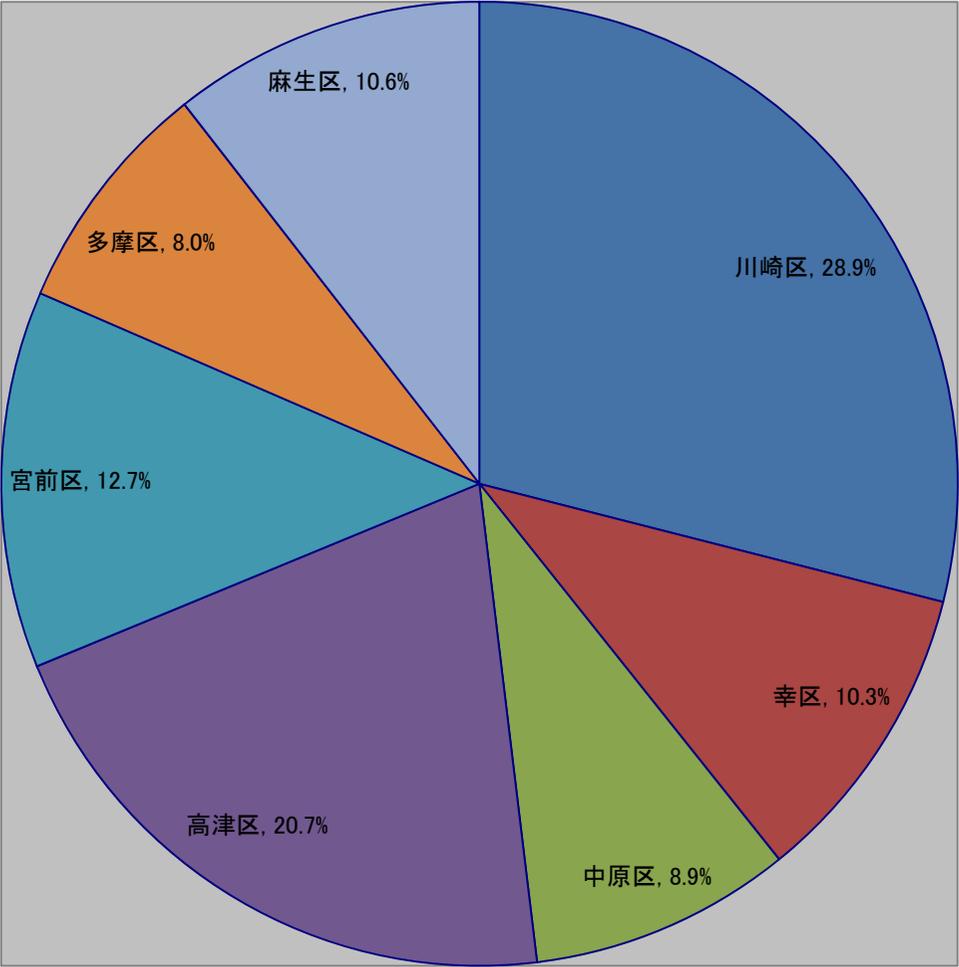
集計期間
2013年9月～2014年8月



※逗子市、三浦市は非公表のため計上していません

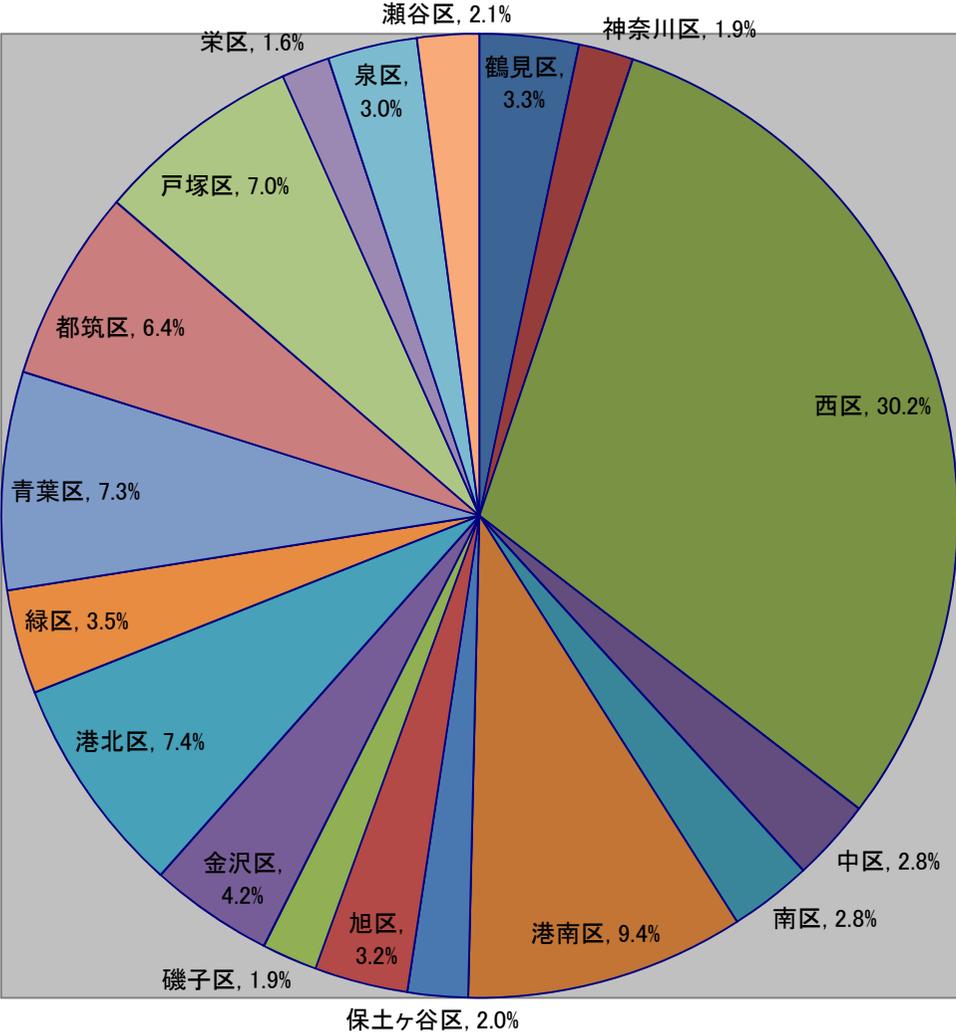
川崎市における大型小売店商品販売額割合

集計期間
2013年9月～2014年8月



横浜市における大型小売店商品販売額割合

集計期間
2013年9月～2014年8月

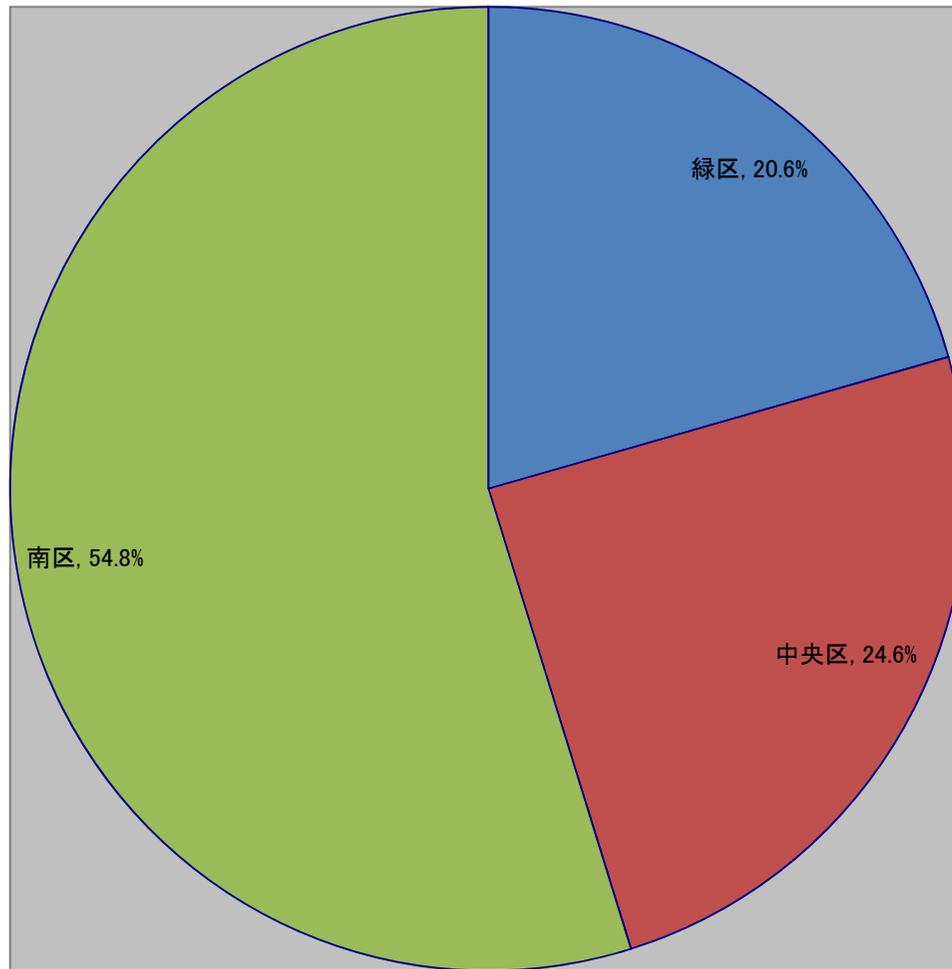


データ出所: 神奈川県統計センター

<http://www.pref.kanagawa.jp/div/1169/>

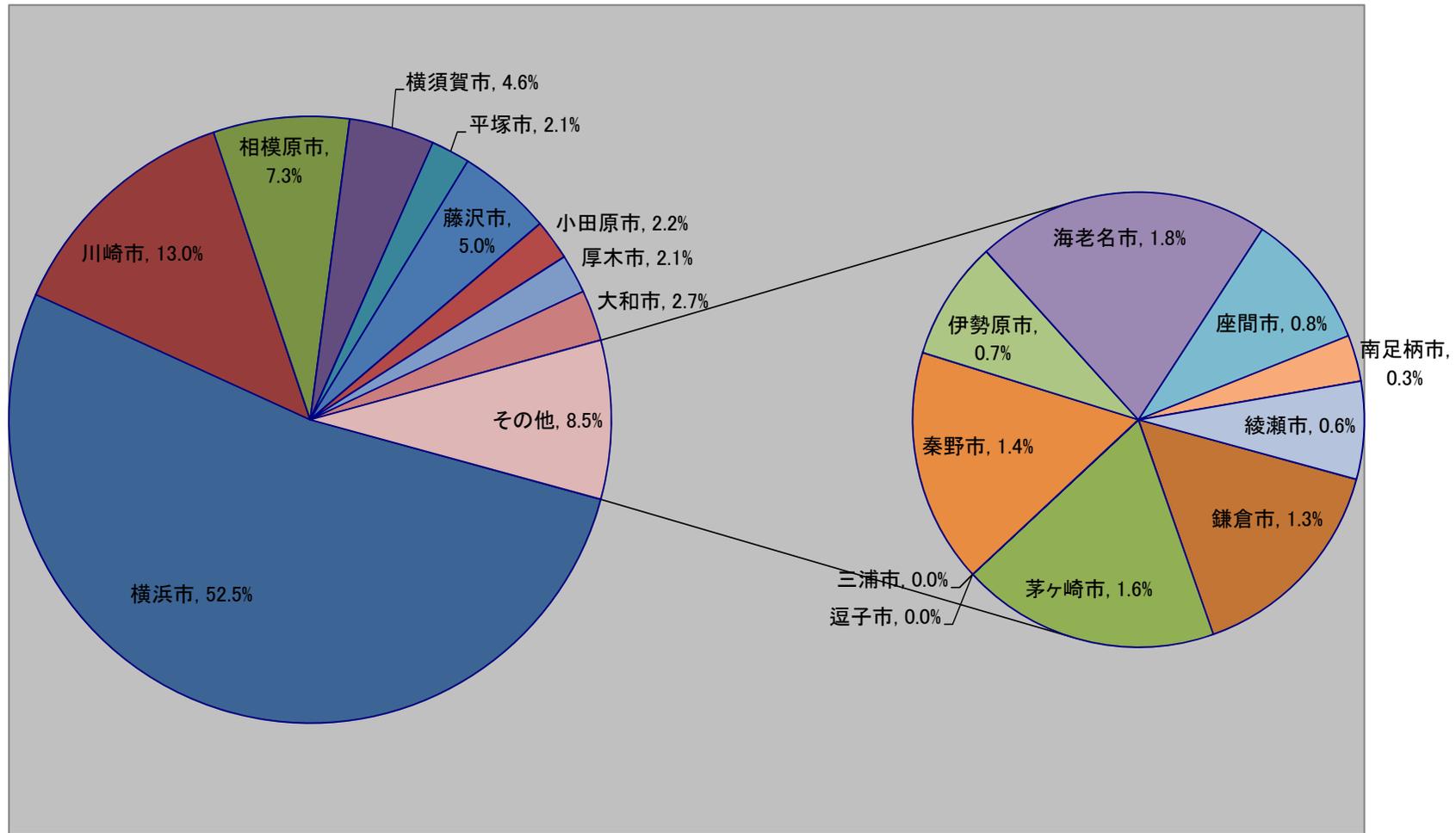
相模原市における大型小売店商品販売額割合

集計期間
2013年9月～2014年8月



神奈川県全体における大型小売店商品販売額割合(市単位)

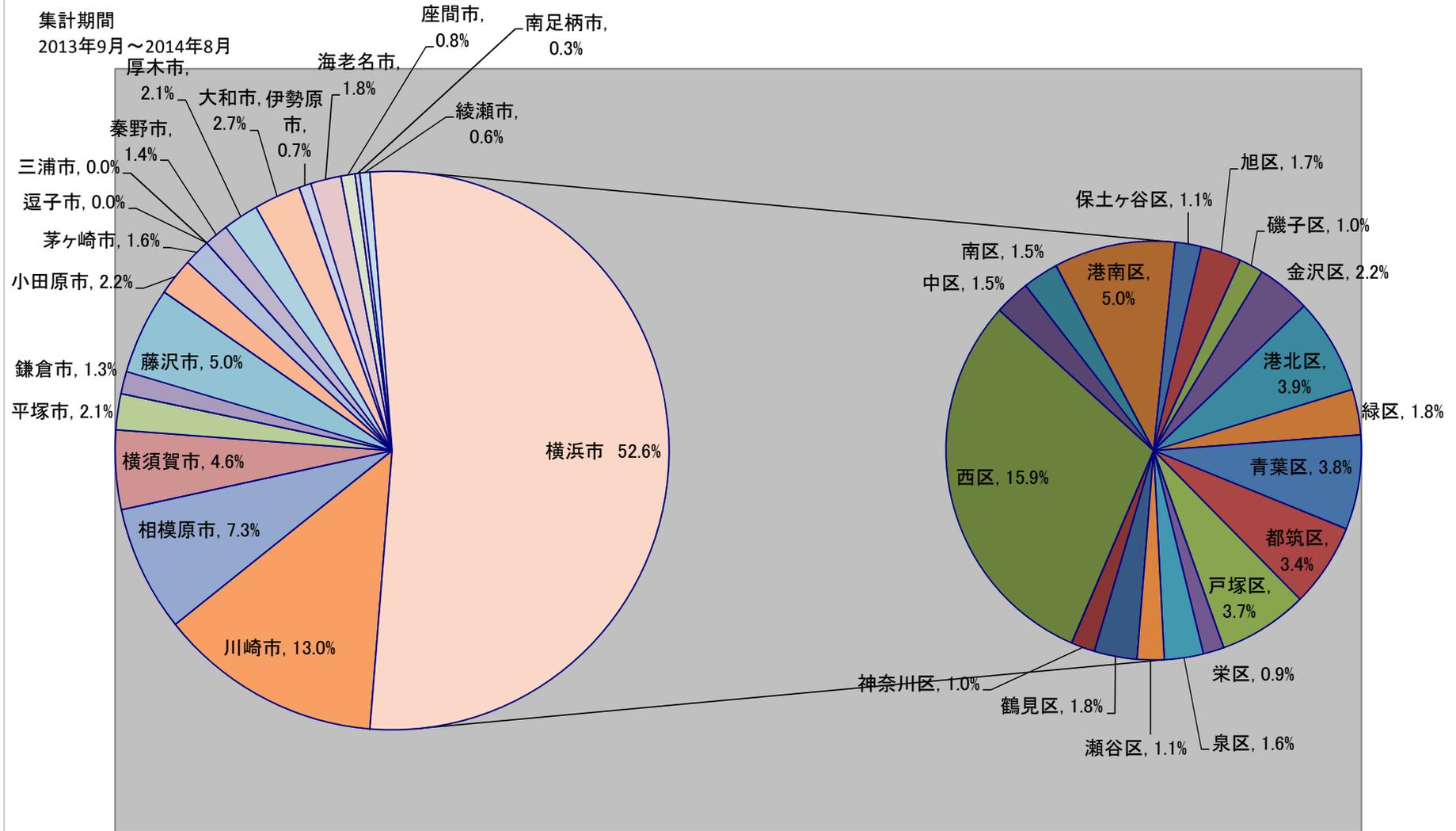
集計期間
2013年9月～2014年8月



神奈川県全体における大型小売店商品販売額割合(横浜市詳細)

集計期間

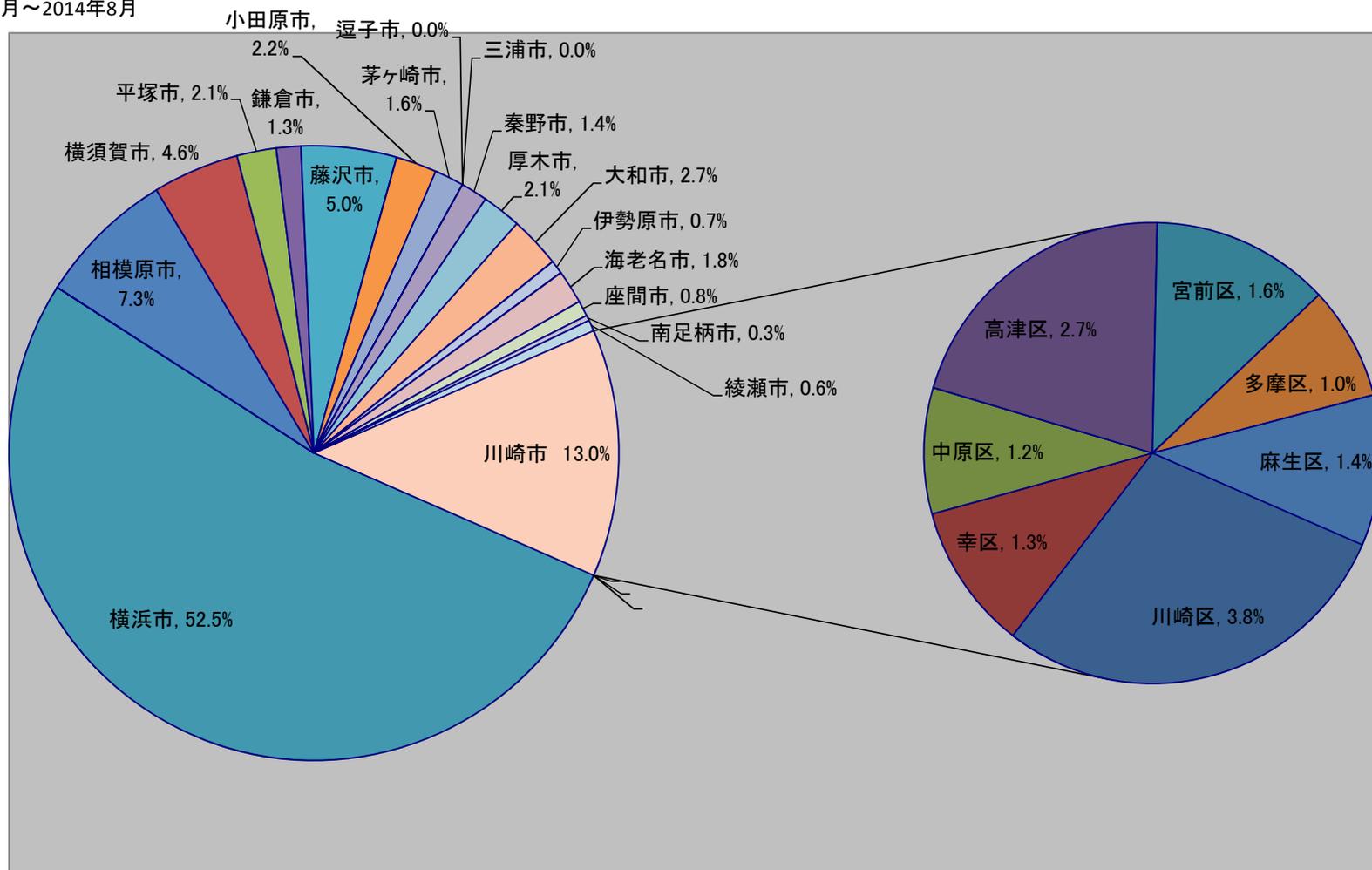
2013年9月～2014年8月



神奈川県全体における大型小売店商品販売額割合(川崎市詳細)

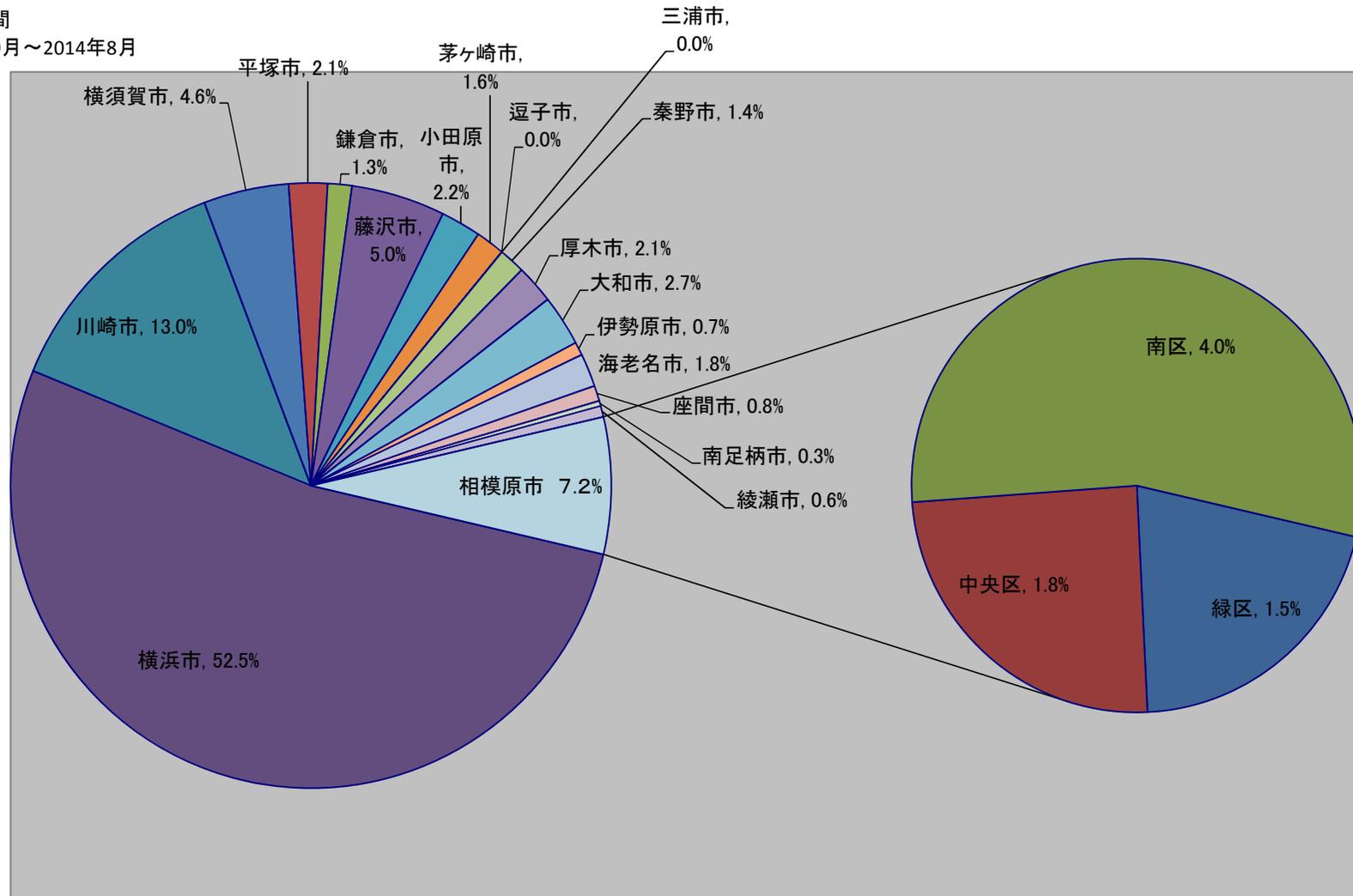
集計期間

2013年9月～2014年8月



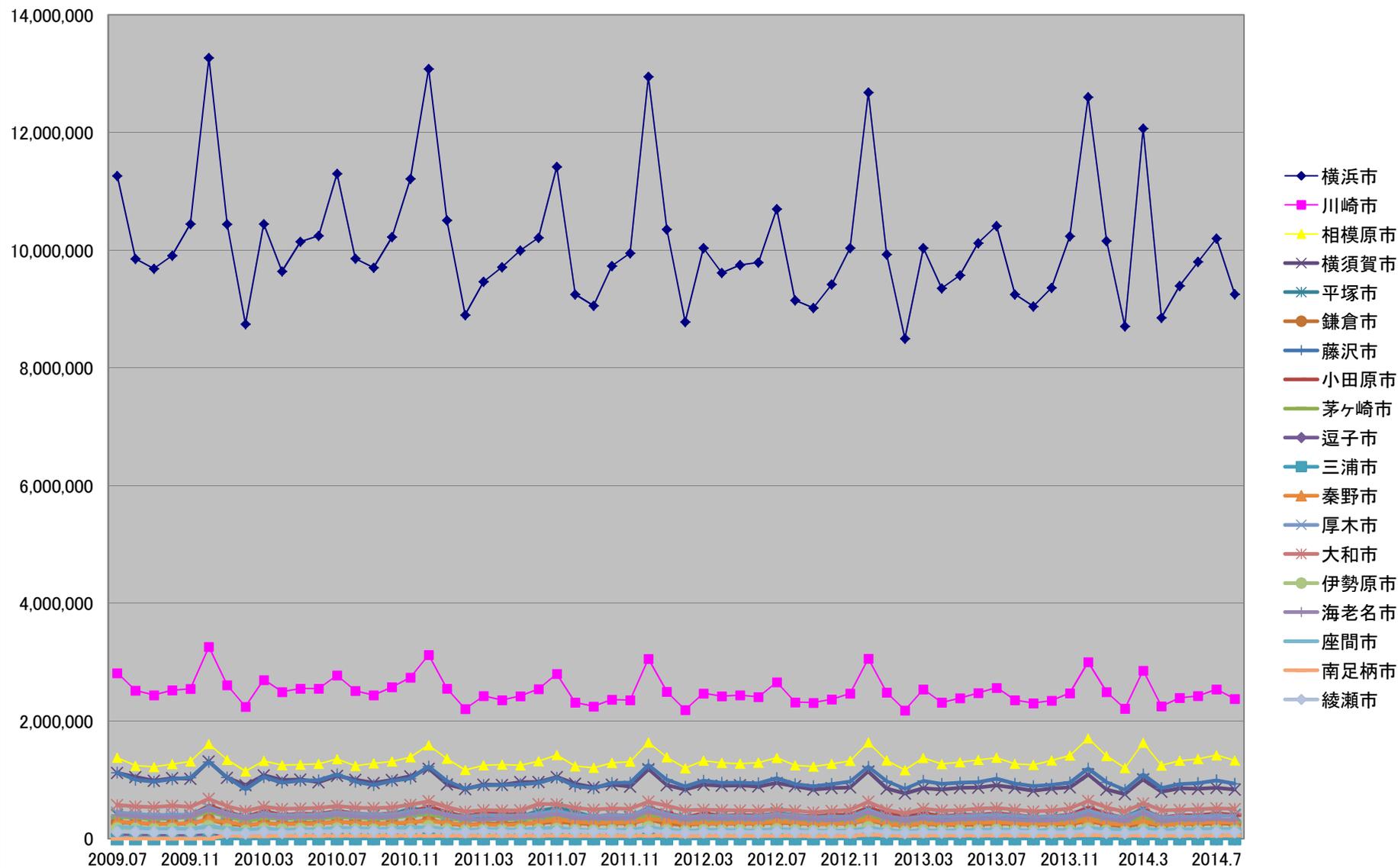
神奈川県全体における大型小売店商品販売額割合(相模原市詳細)

集計期間
2013年9月～2014年8月



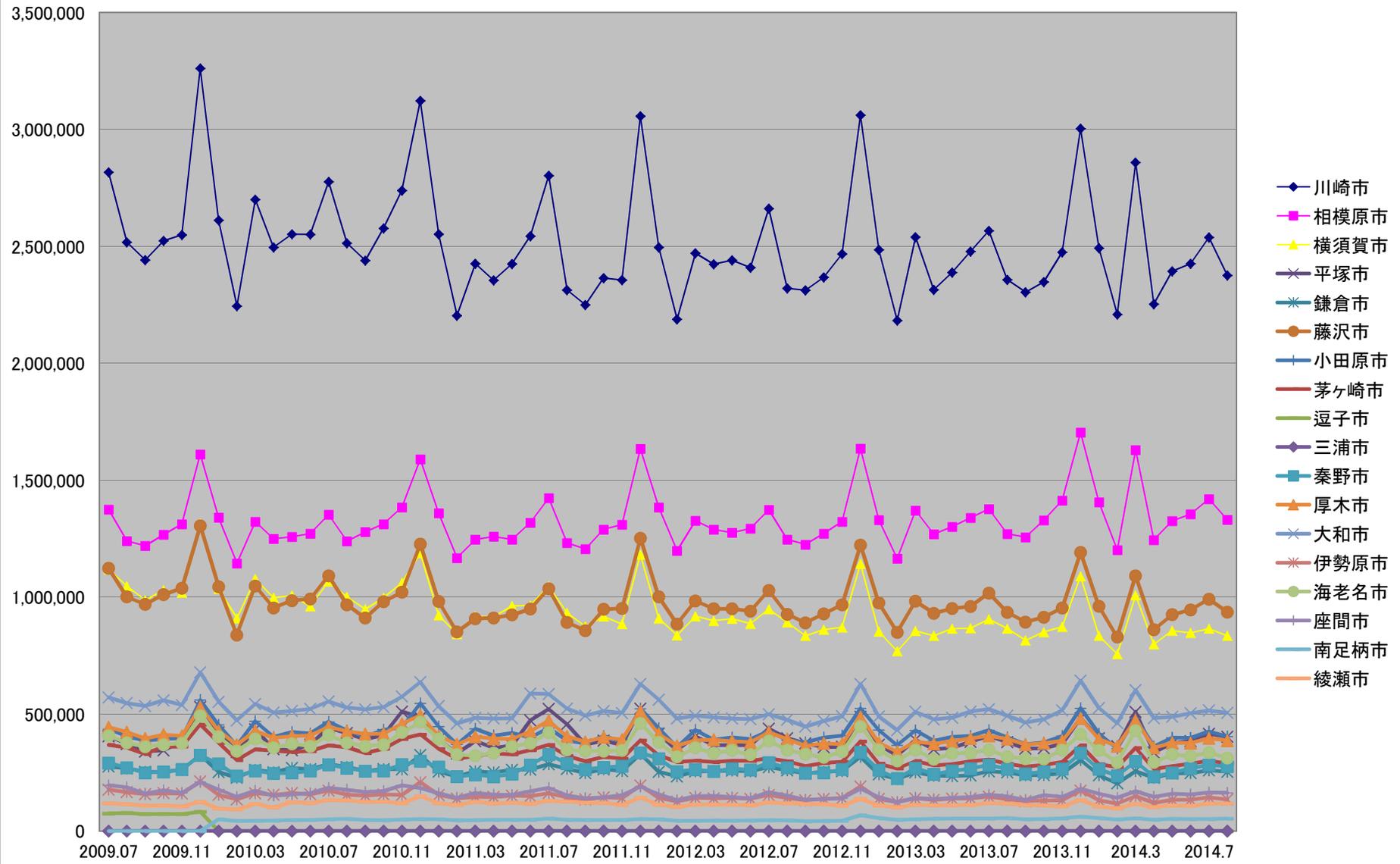
神奈川県全体(市単位) 大型小売店商品販売額の推移

単位(万円)



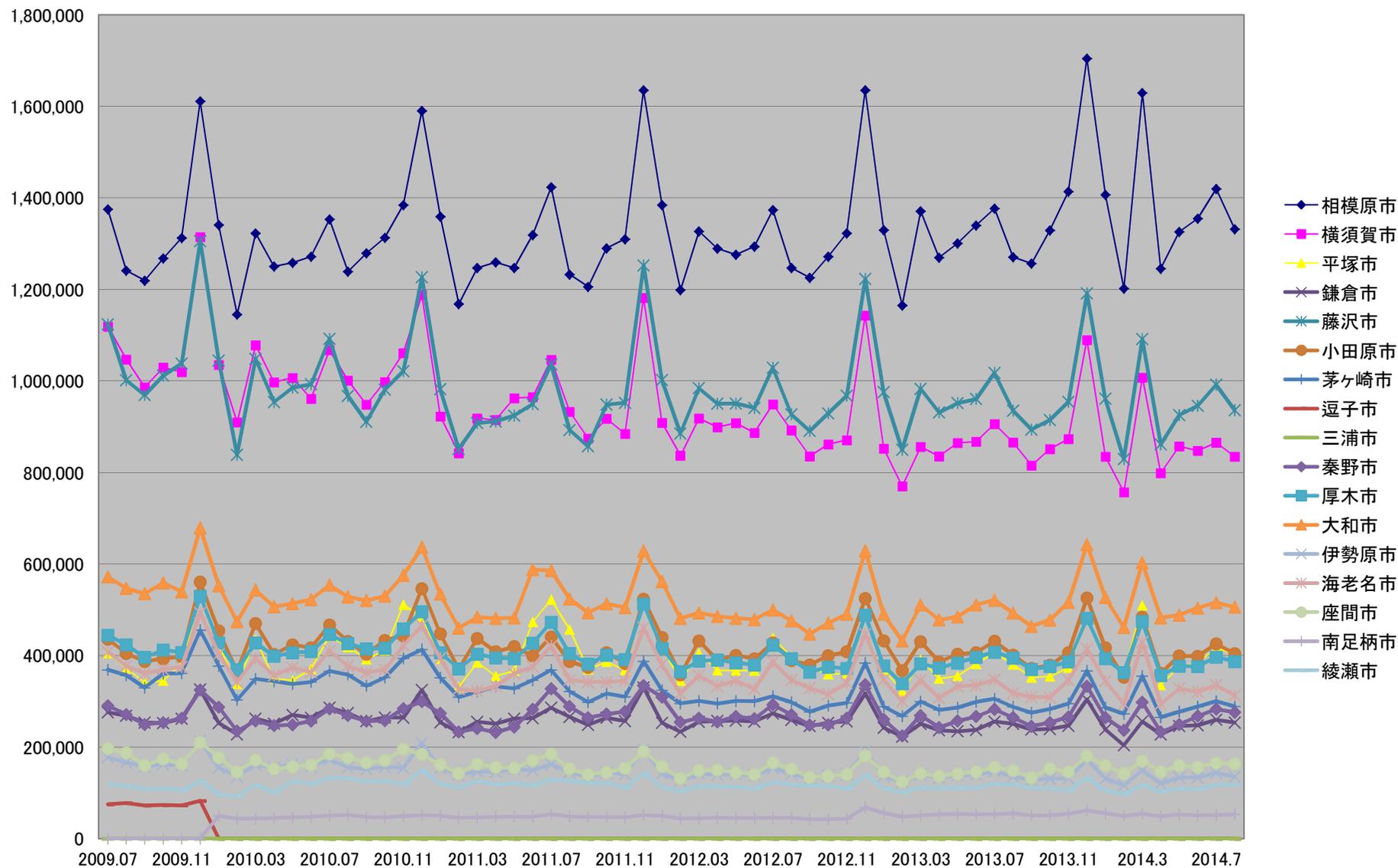
神奈川県全体(市単位・横浜市除く) 大型小売店商品販売額の推移

単位(万円)



神奈川県全体(市単位・横浜市、川崎市除く) 大型小売店商品販売額の推移

単位(万円)

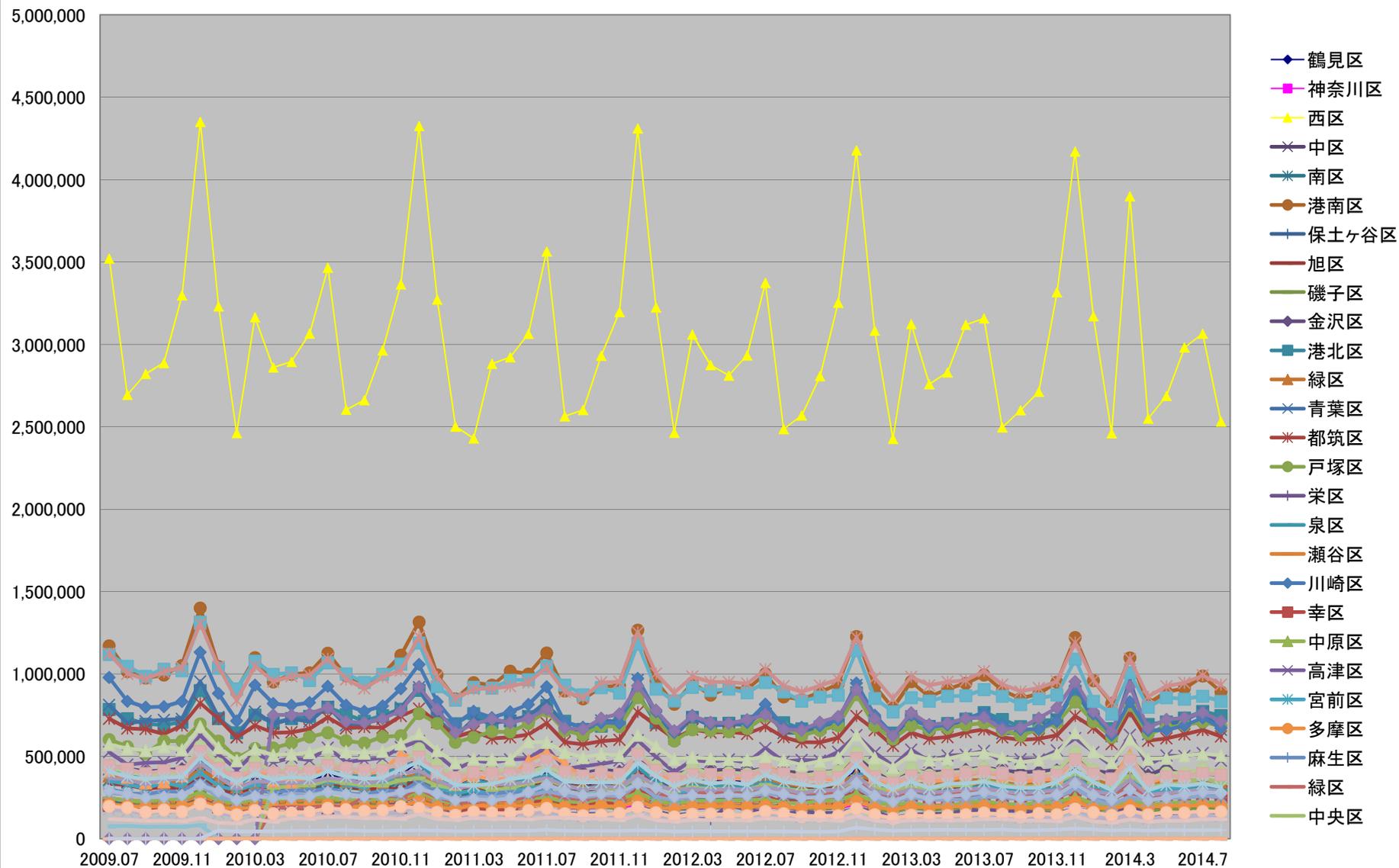


データ出所: 神奈川県統計センター

<http://www.pref.kanagawa.jp/div/1169/>

神奈川県全体(詳細) 大型小売店商品販売額の推移

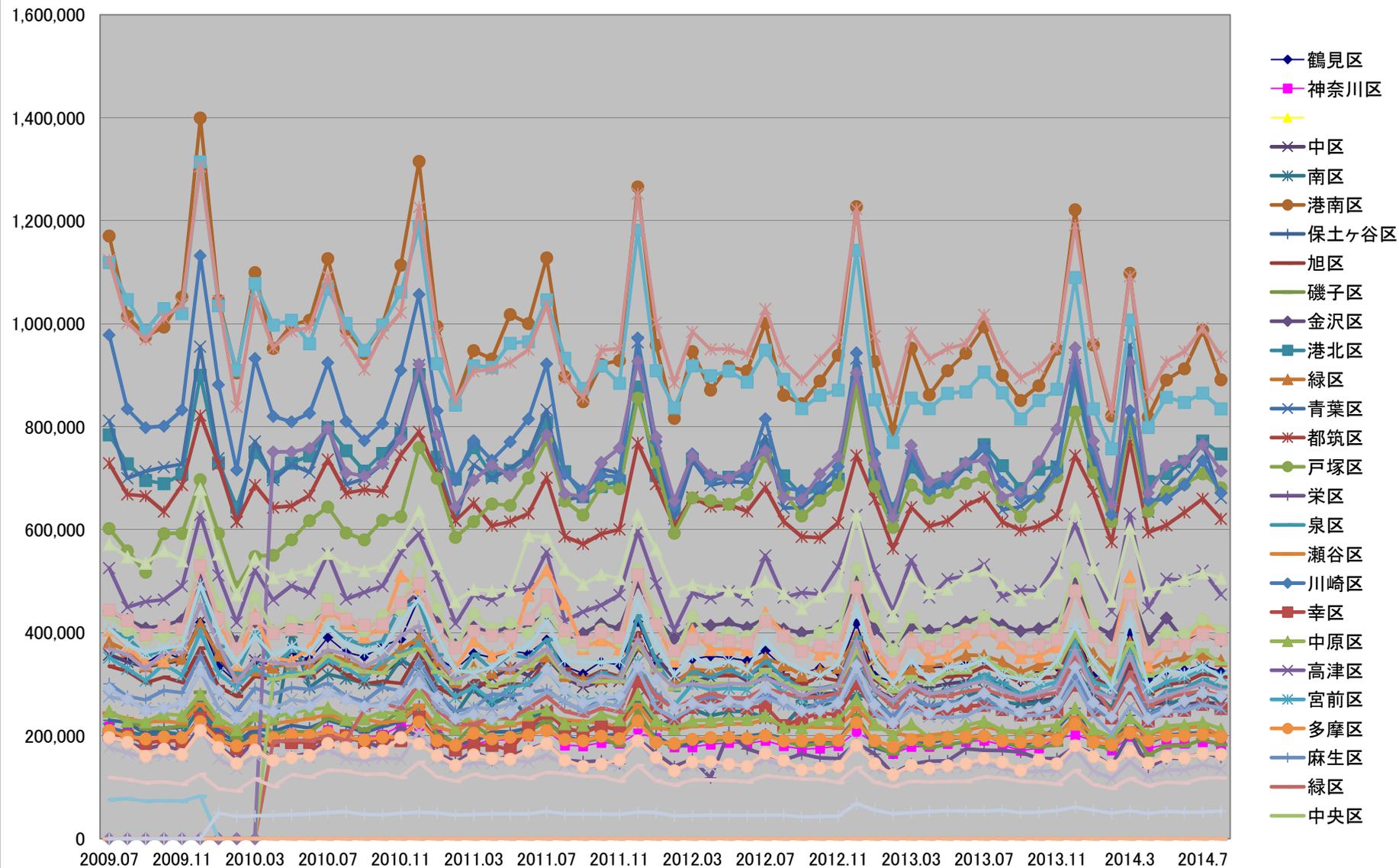
単位(万円)



データ出所: 神奈川県統計センター

<http://www.pref.kanagawa.jp/div/1169/>

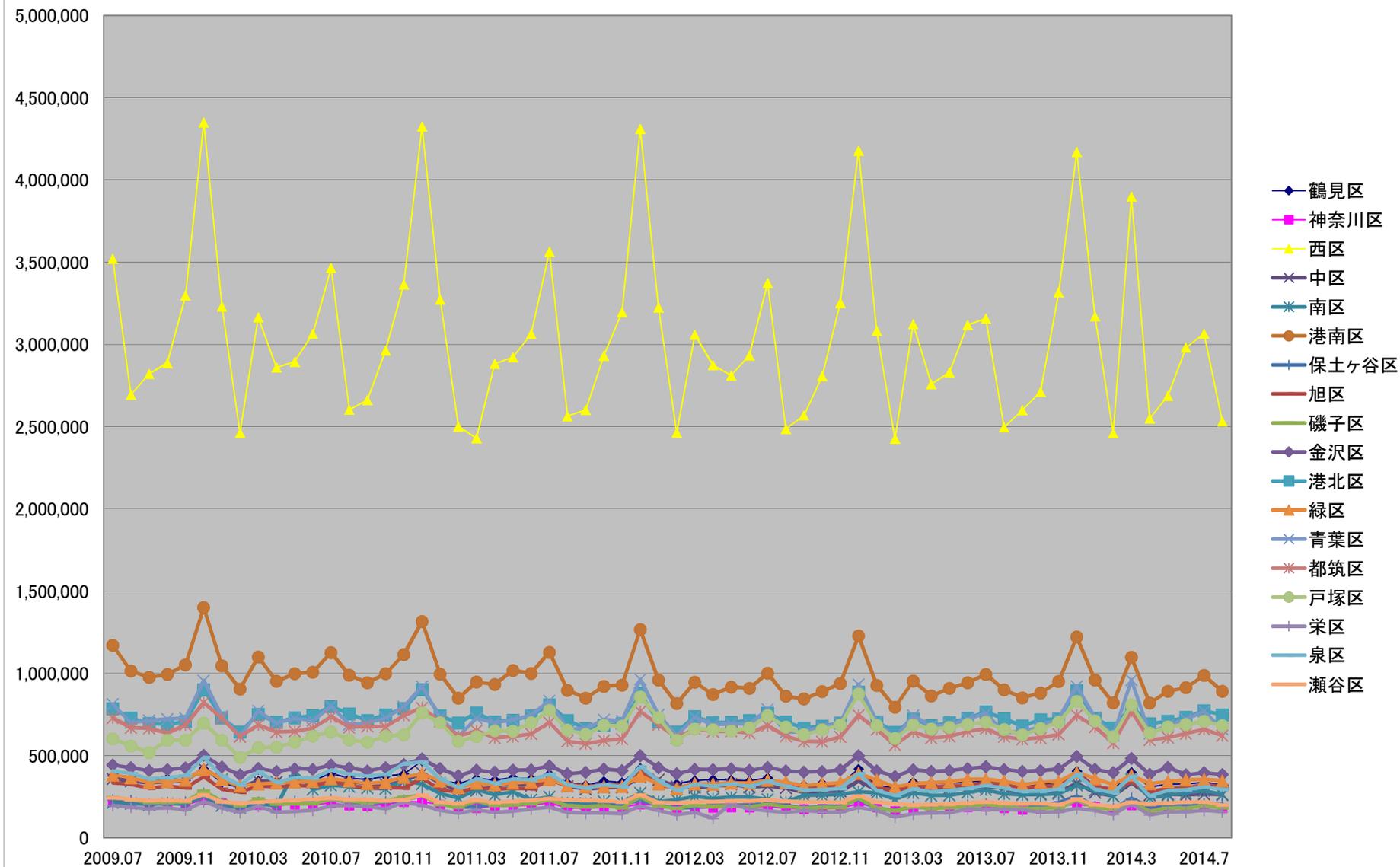
神奈川県全体(詳細・西区除く) 大型小売店商品販売額の推移



データ出所: 神奈川県統計センター

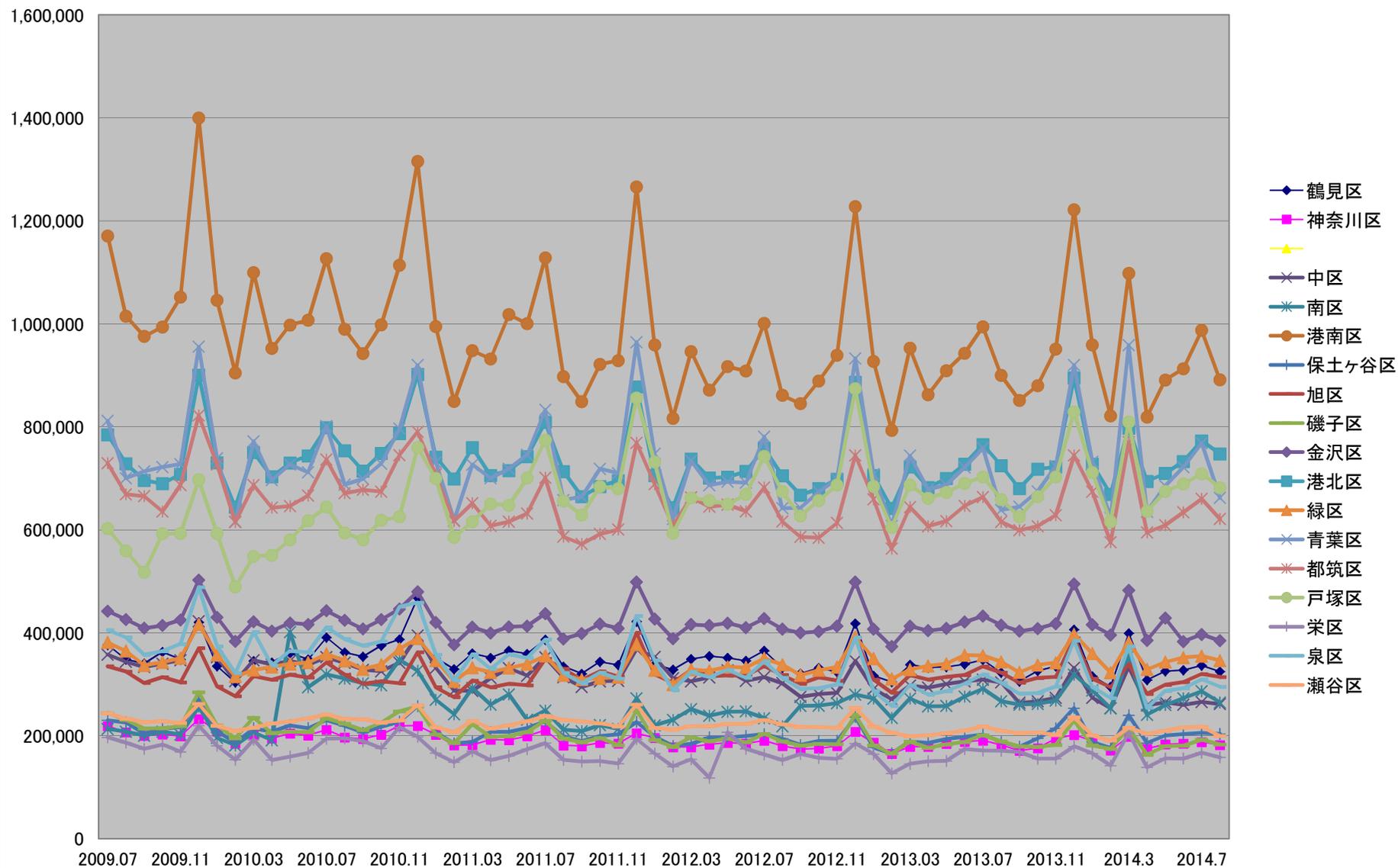
<http://www.pref.kanagawa.jp/div/1169/>

横浜市 大型小売店商品販売額の推移

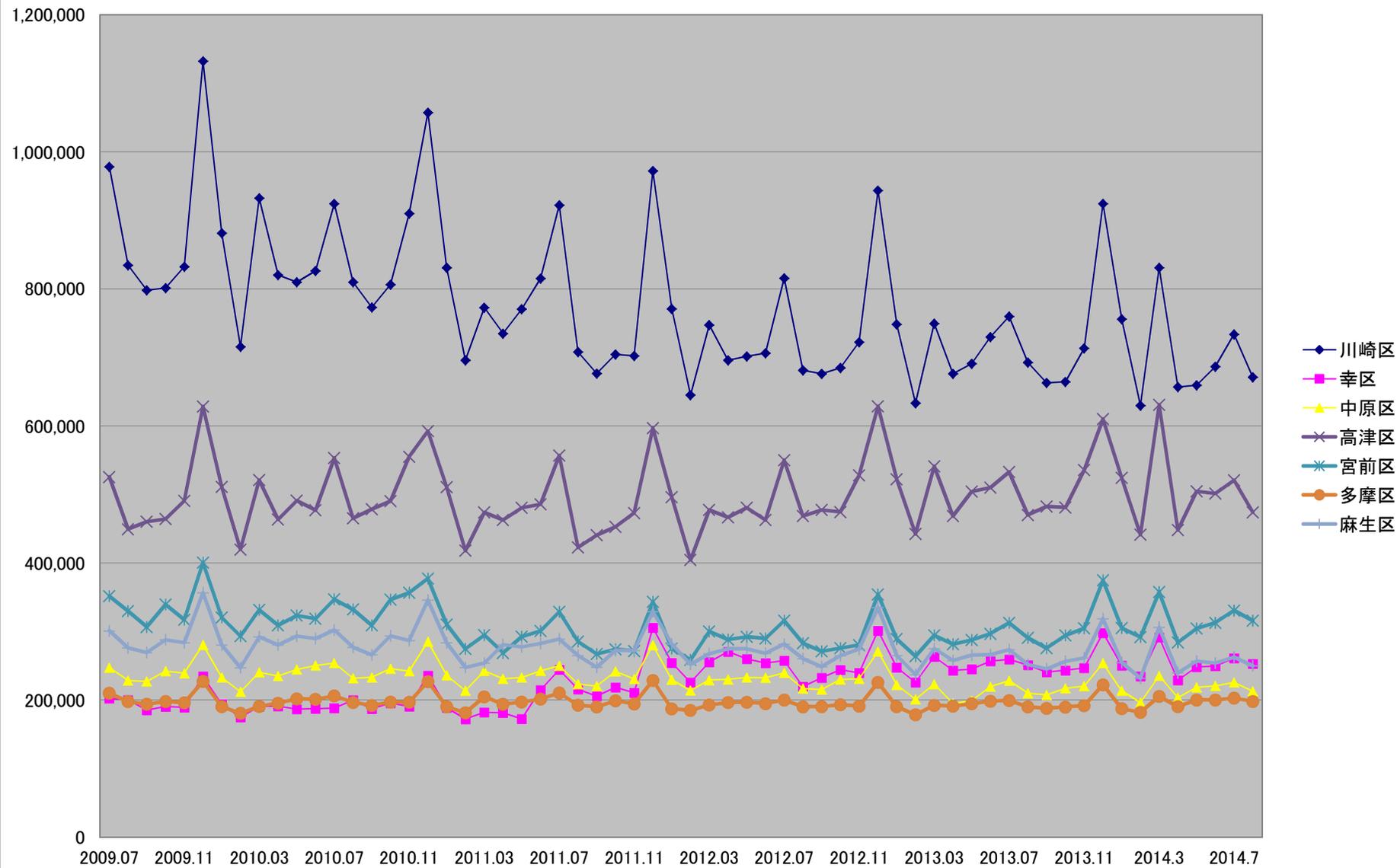


横浜市(西区除く) 大型小売店商品販売額の推移

単位(万円)

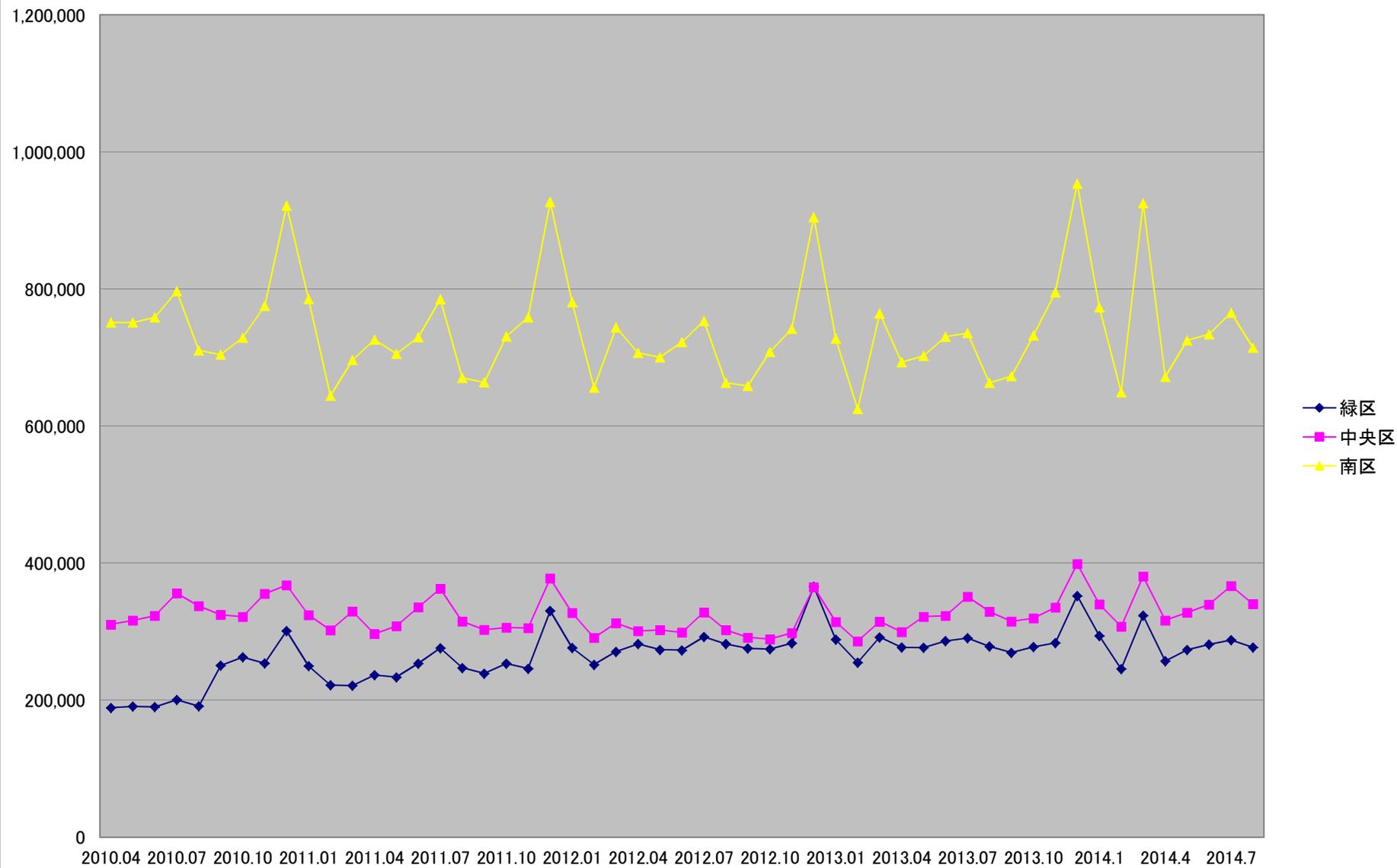


川崎市 大型小売店商品販売額の推移

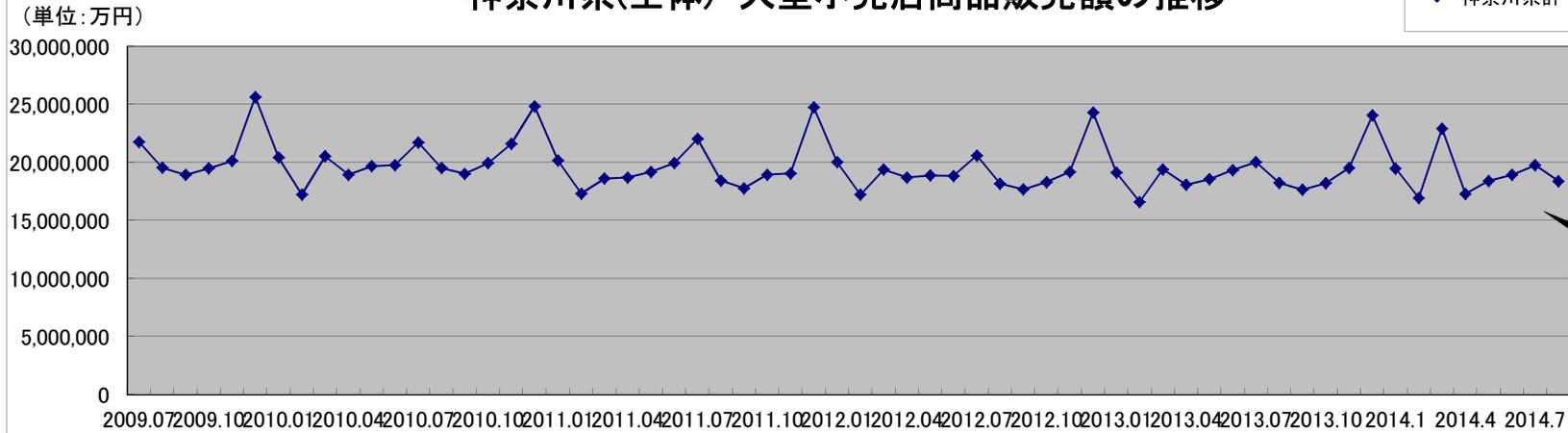


相模原市 大型小売店商品販売額の推移

単位(万円)

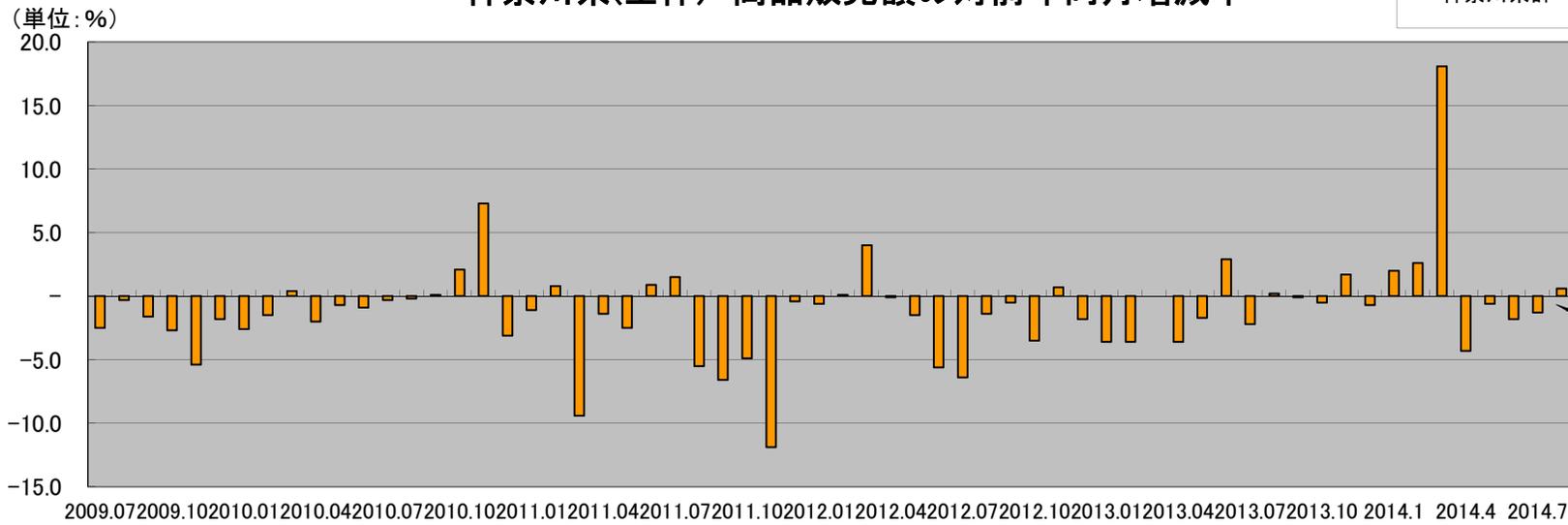


神奈川県(全体) 大型小売店商品販売額の推移



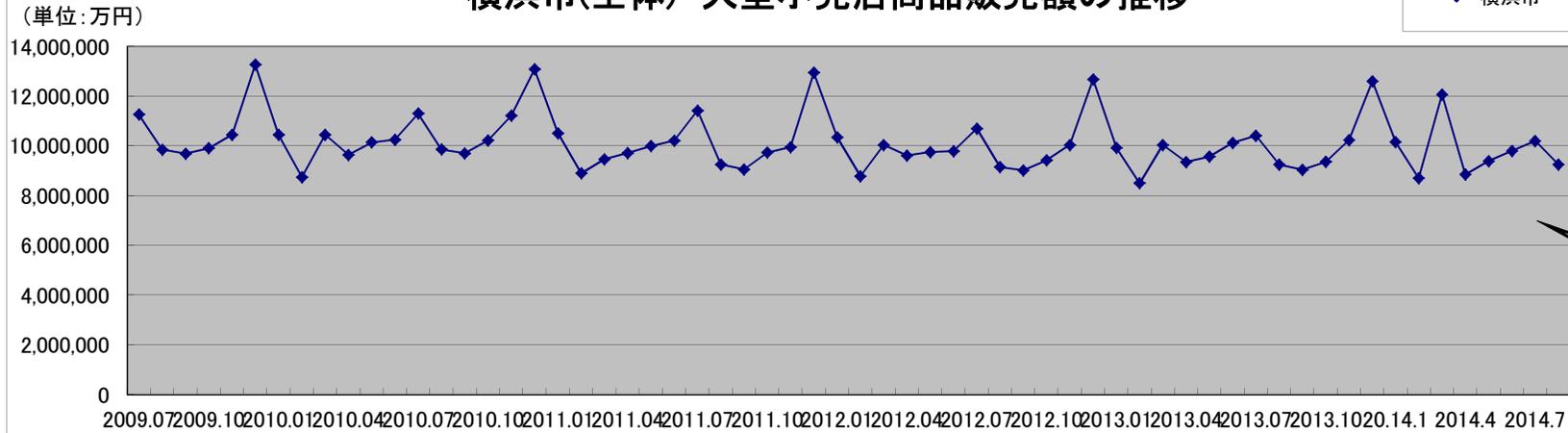
長期的なトレンド
ほぼ横ばい傾向

神奈川県(全体) 商品販売額の対前年同月増減率



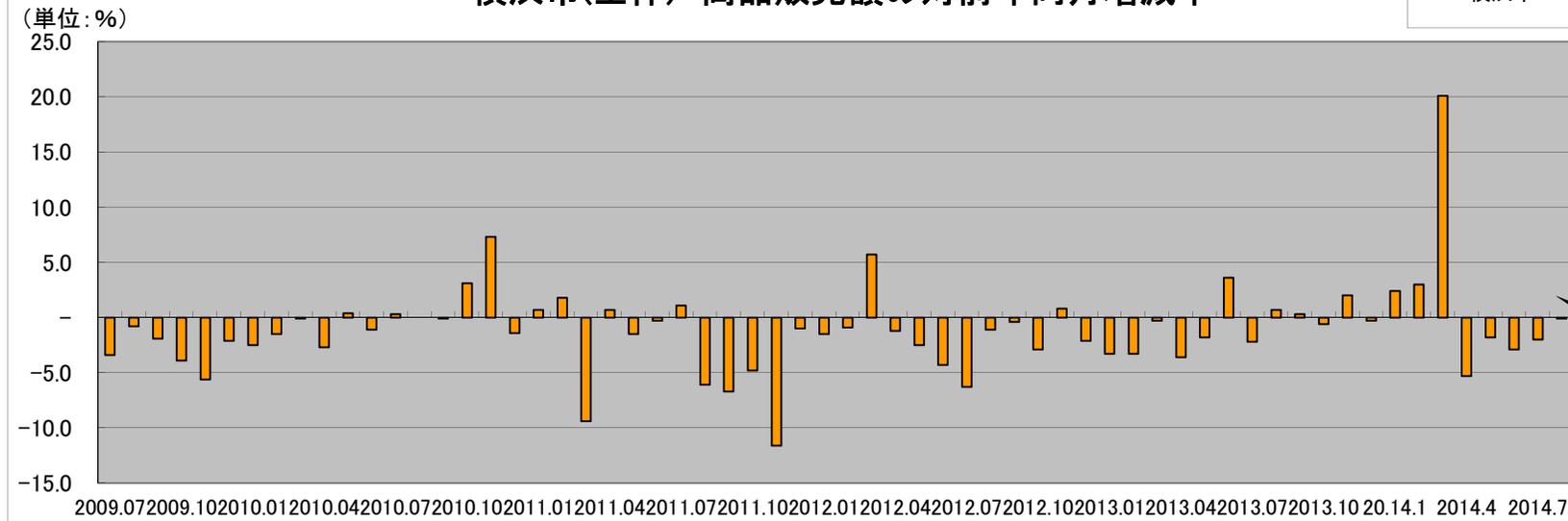
短期的なトレンド
2014.3に消費増税を見越した駆け込み需要増。

横浜市(全体) 大型小売店商品販売額の推移

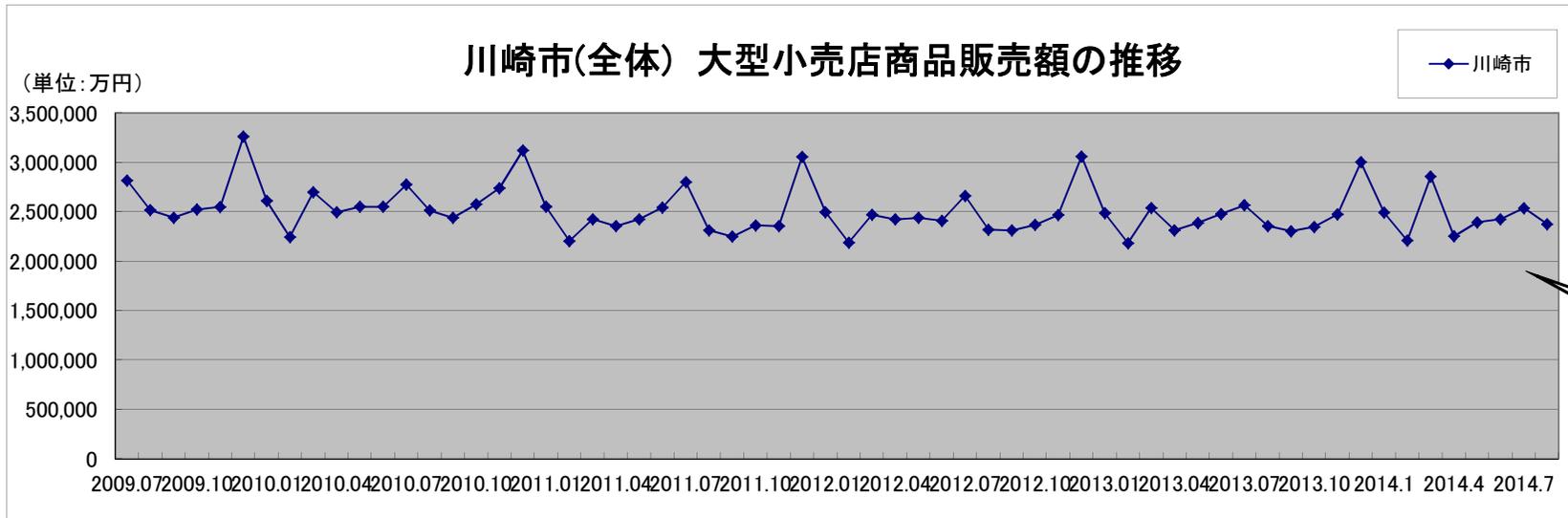


長期的なトレンド
ほぼ横ばい傾向

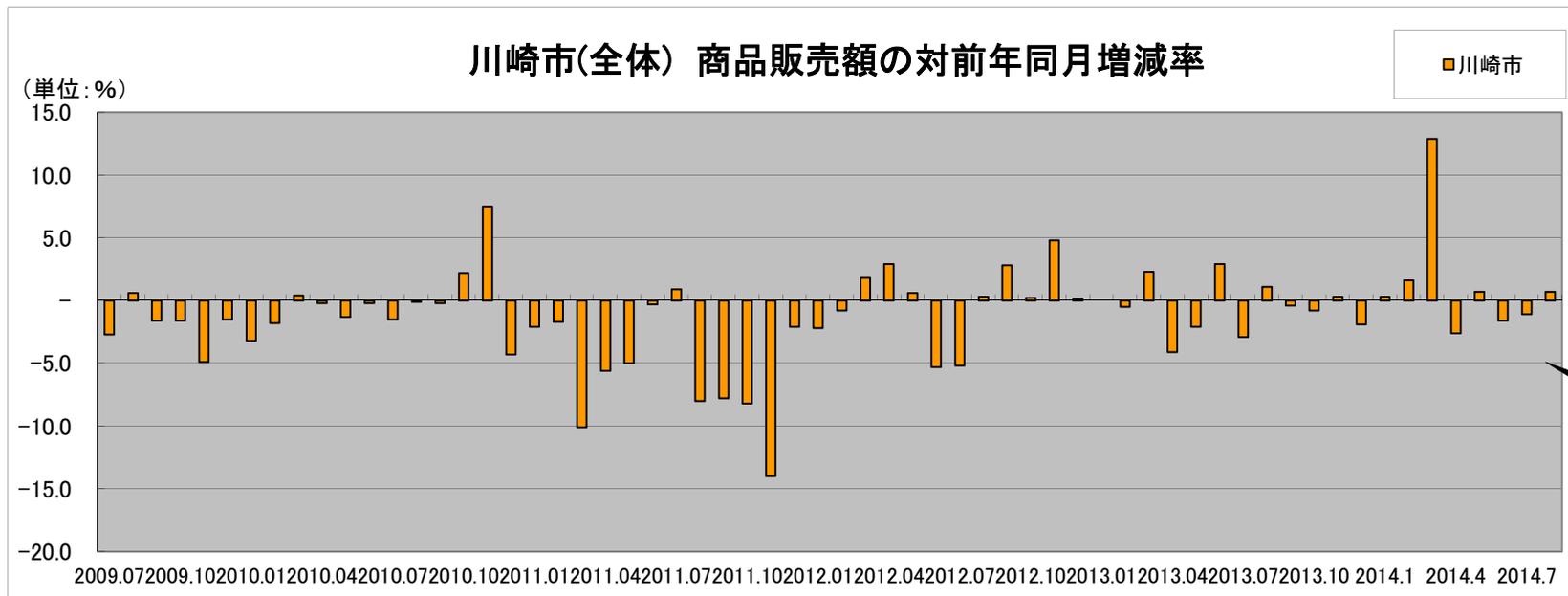
横浜市(全体) 商品販売額の対前年同月増減率



短期的なトレンド
2014.3に消費増税を見越した駆け込み需要増。



長期的なトレンド
ほぼ横ばい傾向



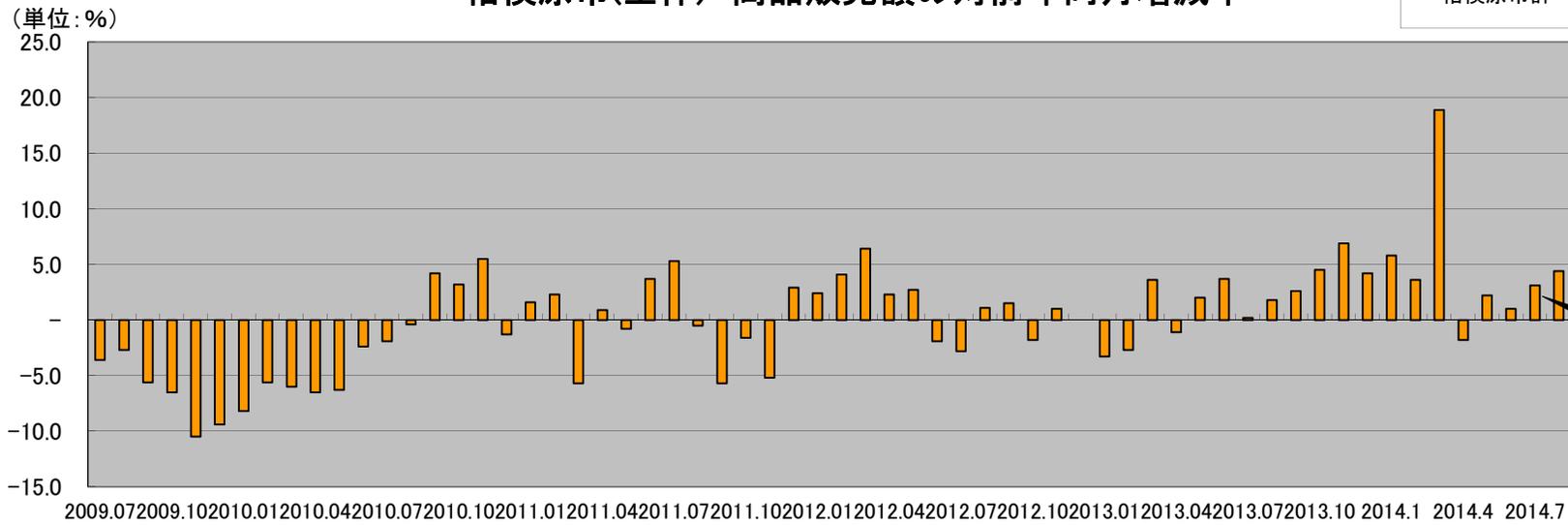
短期的なトレンド
2014.3に消費増税を見越した駆け込み需要増。

相模原市(全体) 大型小売店商品販売額の推移



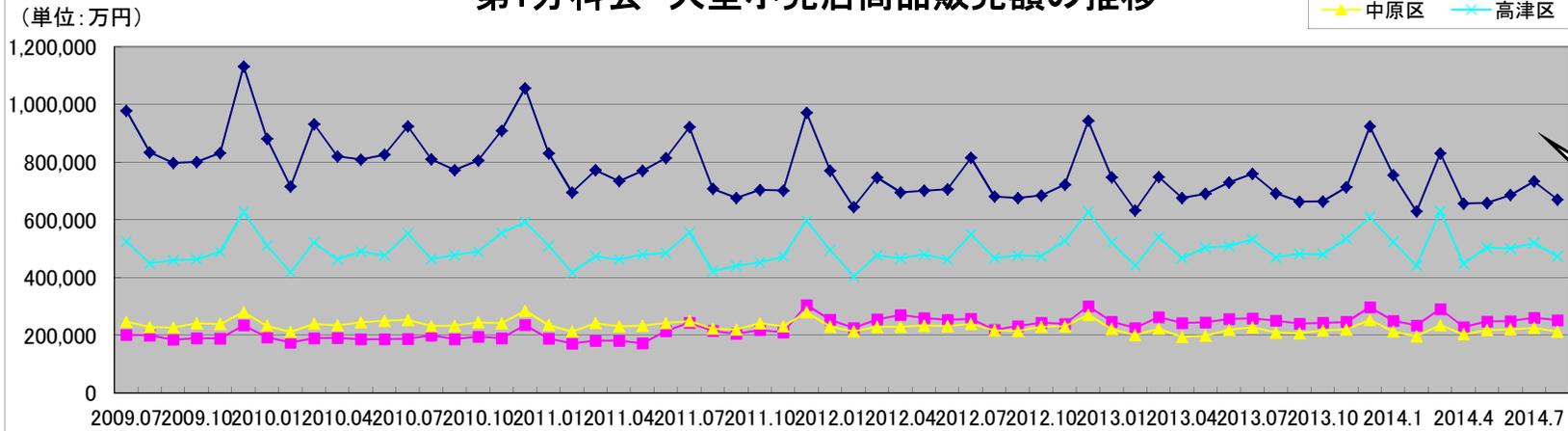
長期的なトレンド
ほぼ横ばい傾向

相模原市(全体) 商品販売額の対前年同月増減率



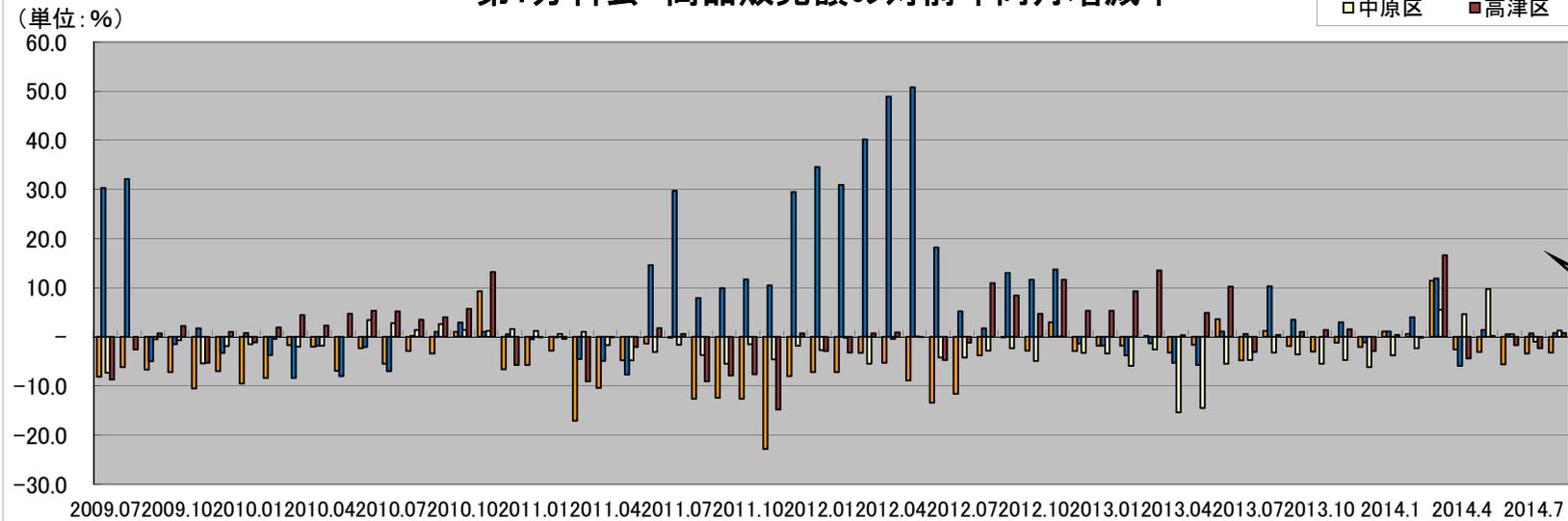
短期的なトレンド
2014.3に消費増税を見越した駆け込み需要増。

第1分科会 大型小売店商品販売額の推移



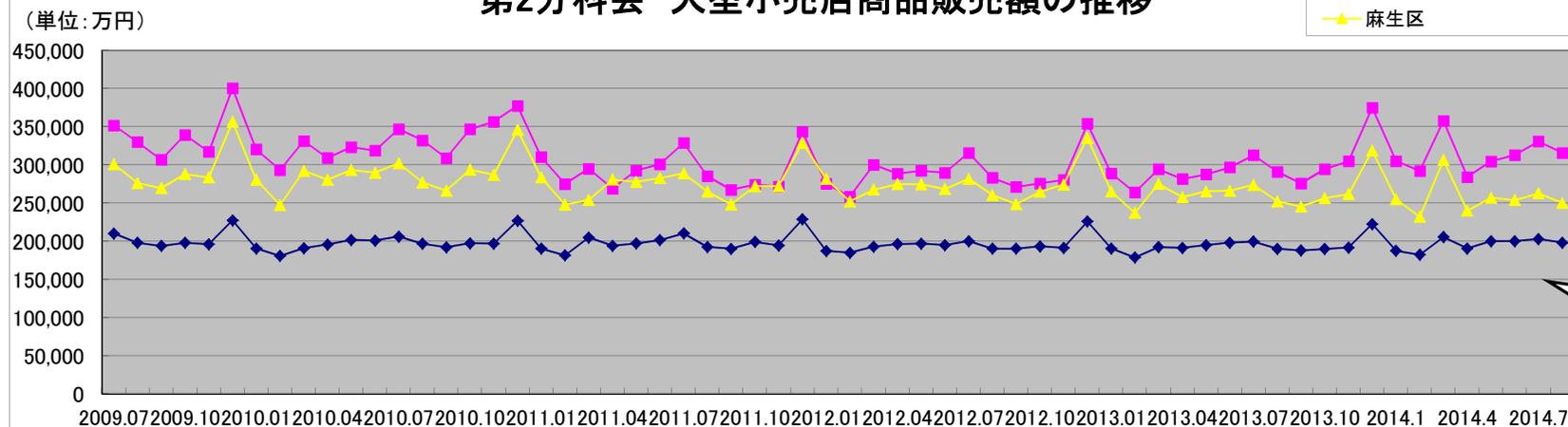
長期的なトレンド:
 川崎区: やや減少傾向
 幸区: やや増加傾向
 中原区: ほぼ横ばい傾向
 高津区: ほぼ横ばい傾向

第1分科会 商品販売額の前年同月増減率



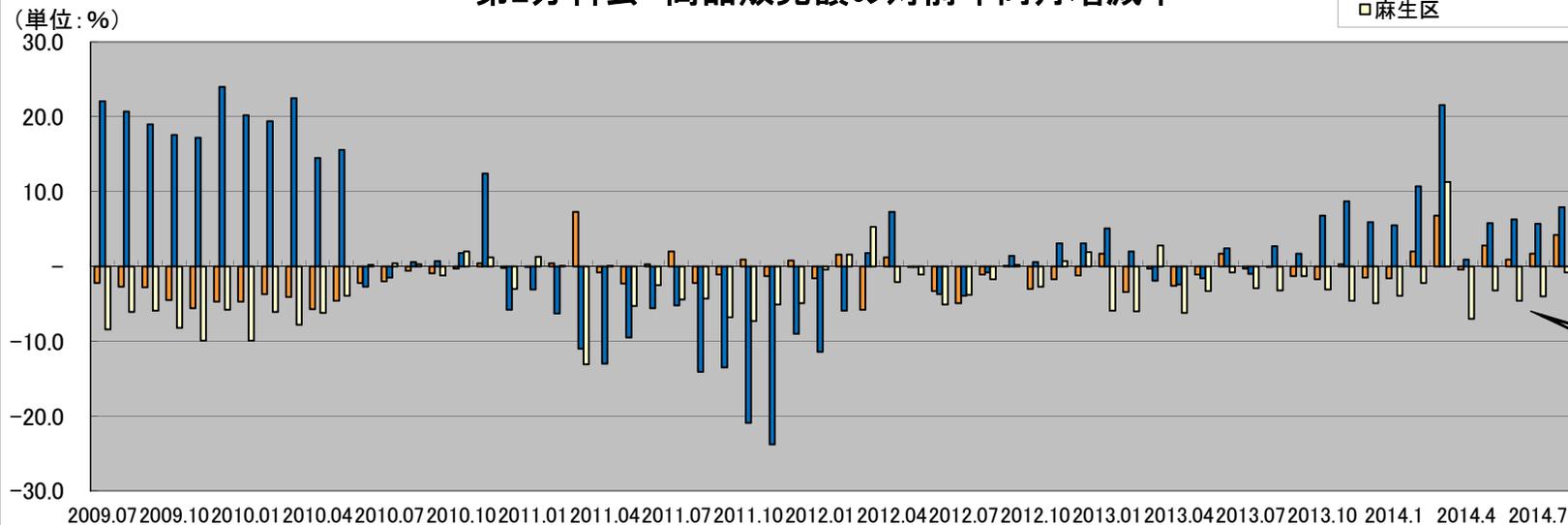
短期的なトレンド:
 川崎区: 減少傾向
 幸区: 横ばい傾向
 中原区: 増加傾向
 高津区: 横ばい傾向

第2分科会 大型小売店商品販売額の推移



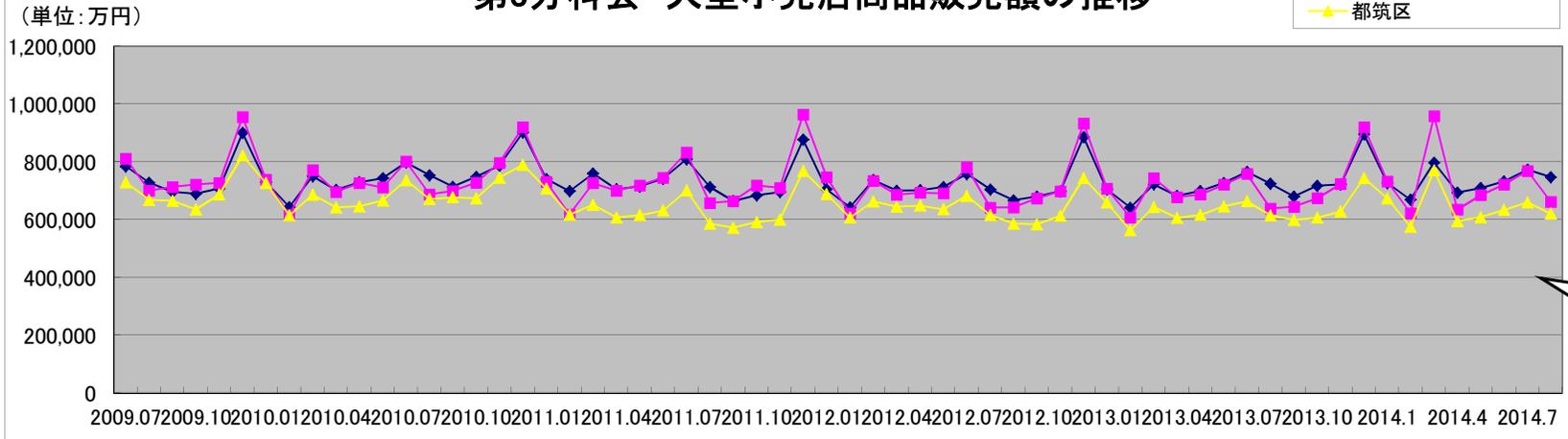
長期的なトレンド
 多摩区: ほぼ横ばい
 宮前区: やや増加傾向
 麻生区: やや減少傾向

第2分科会 商品販売額の対前年同月増減率



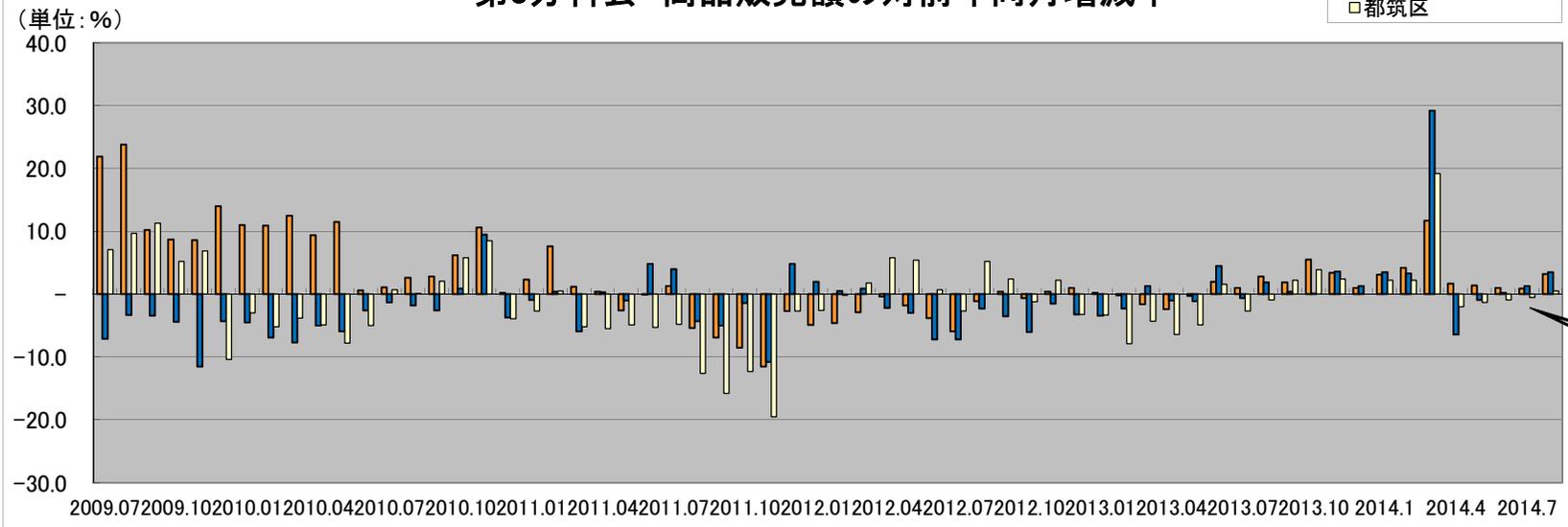
短期的なトレンド
 多摩区: 増加傾向
 宮前区: 増加傾向
 麻生区: 減少傾向

第3分科会 大型小売店商品販売額の推移



長期的なトレンド
 港北区: ほぼ横ばい
 青葉区: ほぼ横ばい
 都筑区: ほぼ横ばい

第3分科会 商品販売額の前年同月増減率

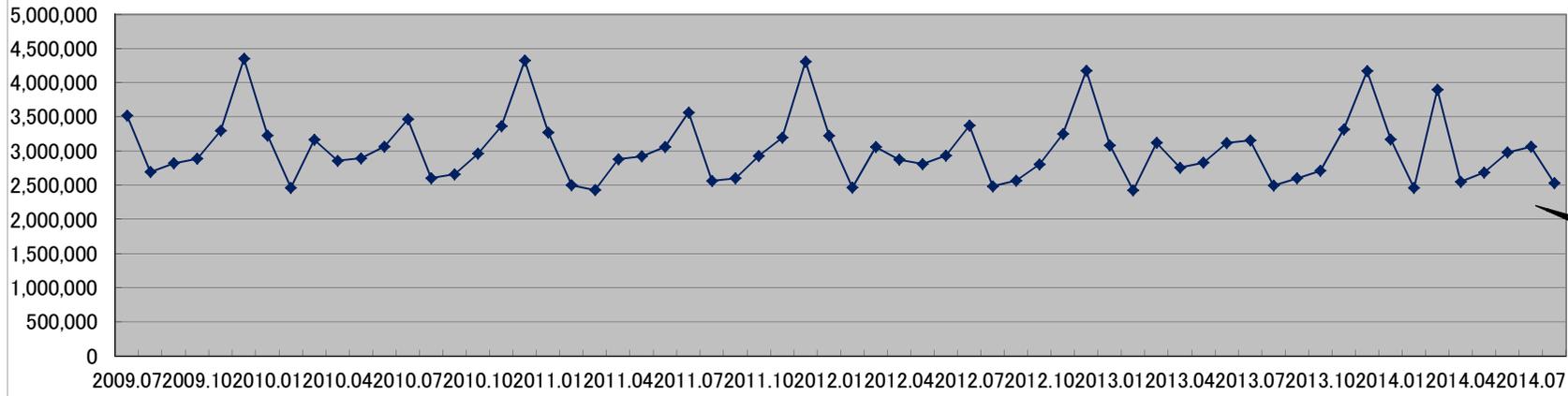


短期的なトレンド
 港北区: 増加傾向
 青葉区: 増加傾向
 都筑区: 横ばい傾向

第4分科会(西区) 大型小売店商品販売額の推移

◆ 西区

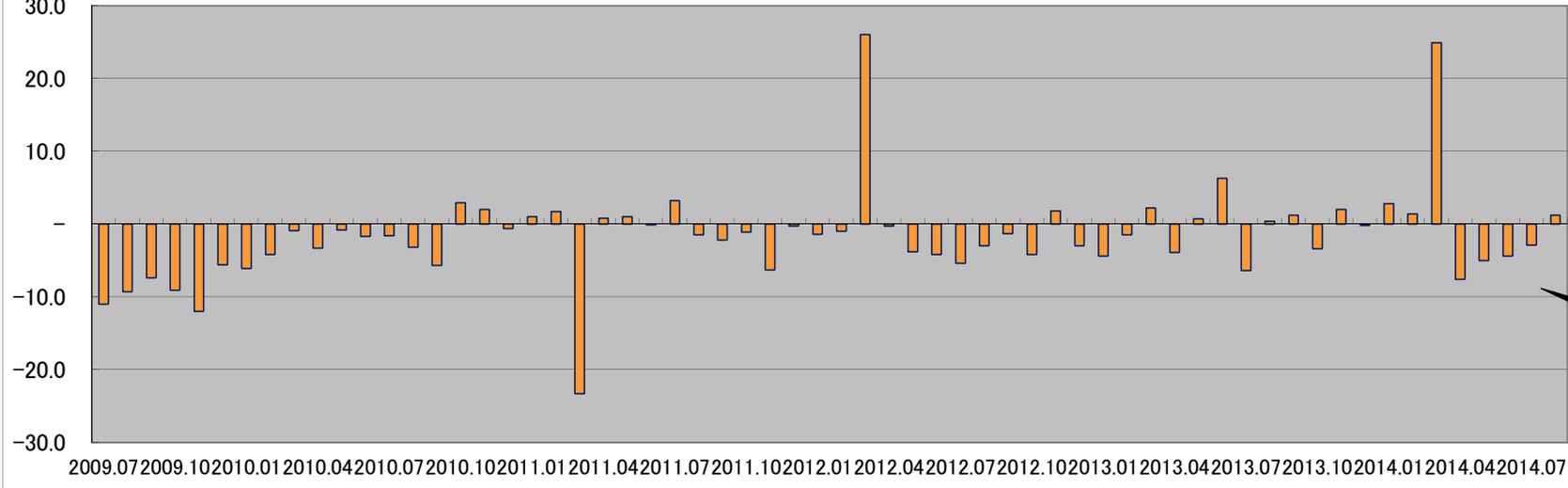
(単位: 万円)



第4分科会(西区) 商品販売額の対前年同月増減率

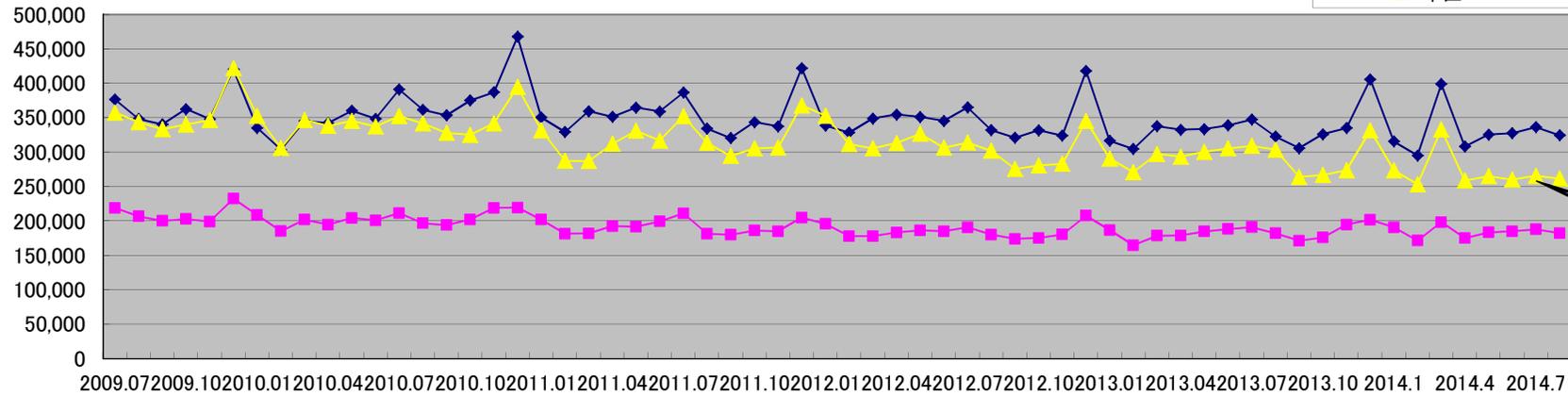
■ 西区

(単位: %)



第4分科会(鶴見区、神奈川区、中区) 大型小売店商品販売額の推移

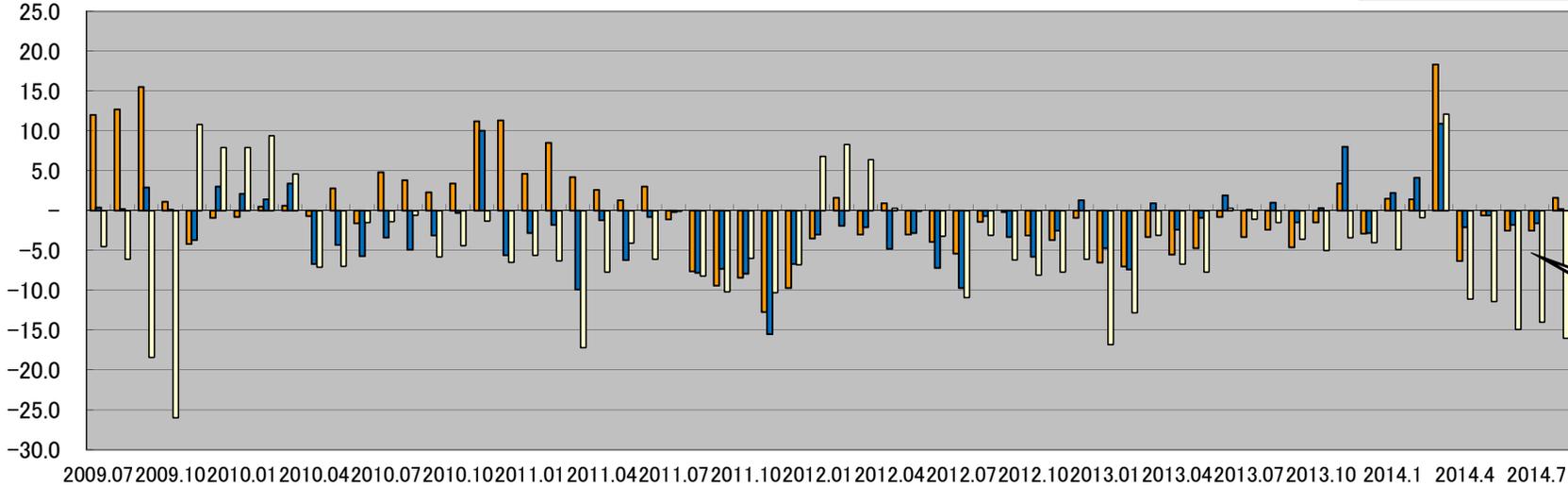
(単位:万円)



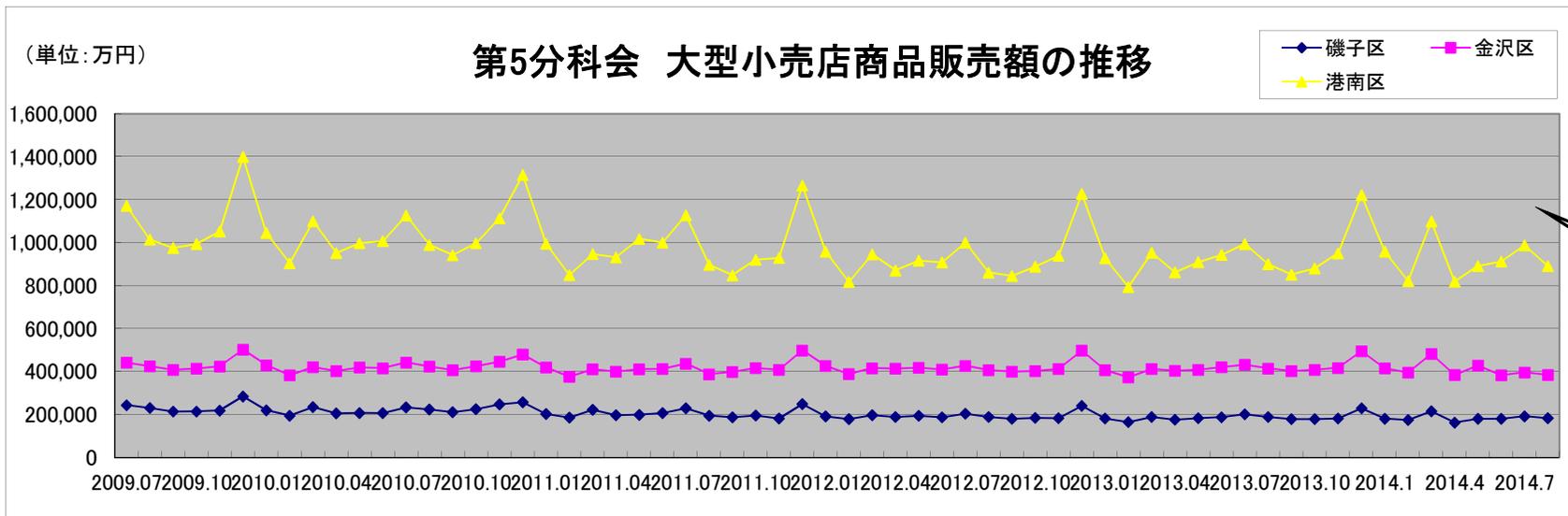
長期的なトレンド
 鶴見区: やや減少傾向
 神奈川区: ほぼ横ばい傾向
 中区: やや減少傾向

第4分科会(鶴見区、神奈川区、中区) 商品販売額の対前年同月増減率

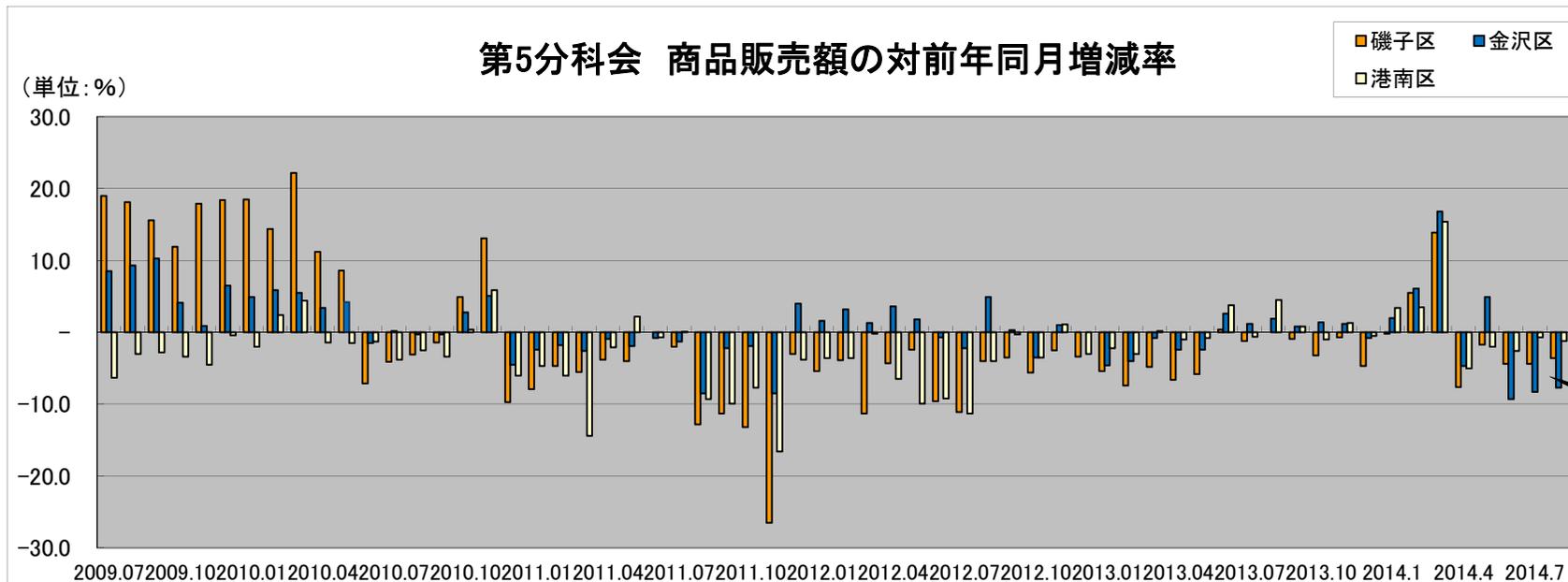
(単位:%)



短期的なトレンド
 鶴見区: 減少傾向
 神奈川区: 減少傾向
 中区: 下落幅は拡大傾向

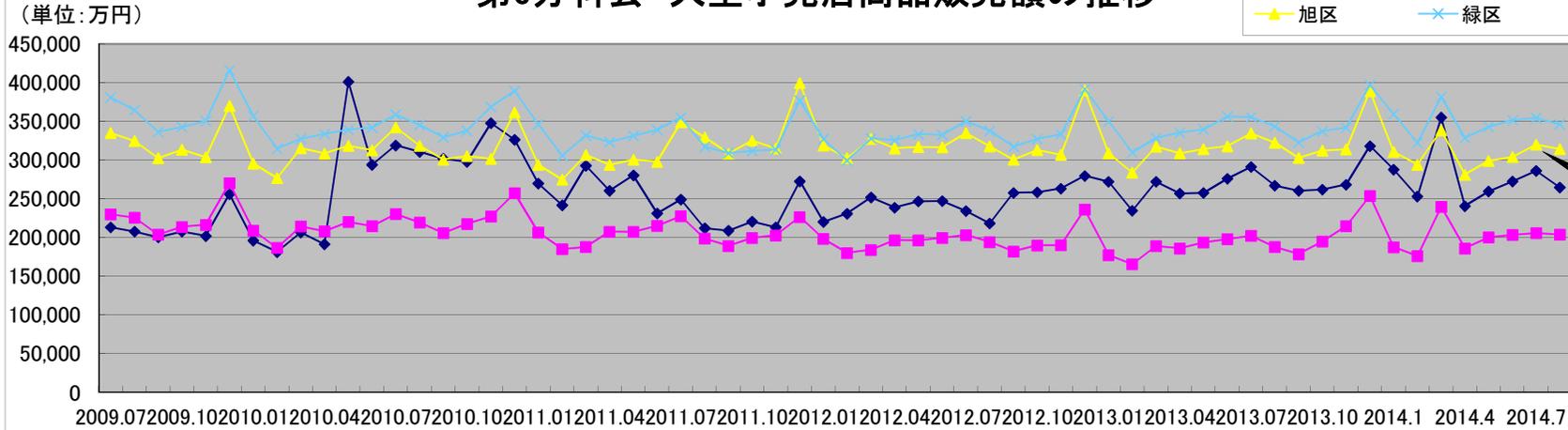


長期的なトレンド
 磯子区: ほぼ横ばい傾向
 金沢区: ほぼ横ばい傾向
 港南区: やや減少傾向



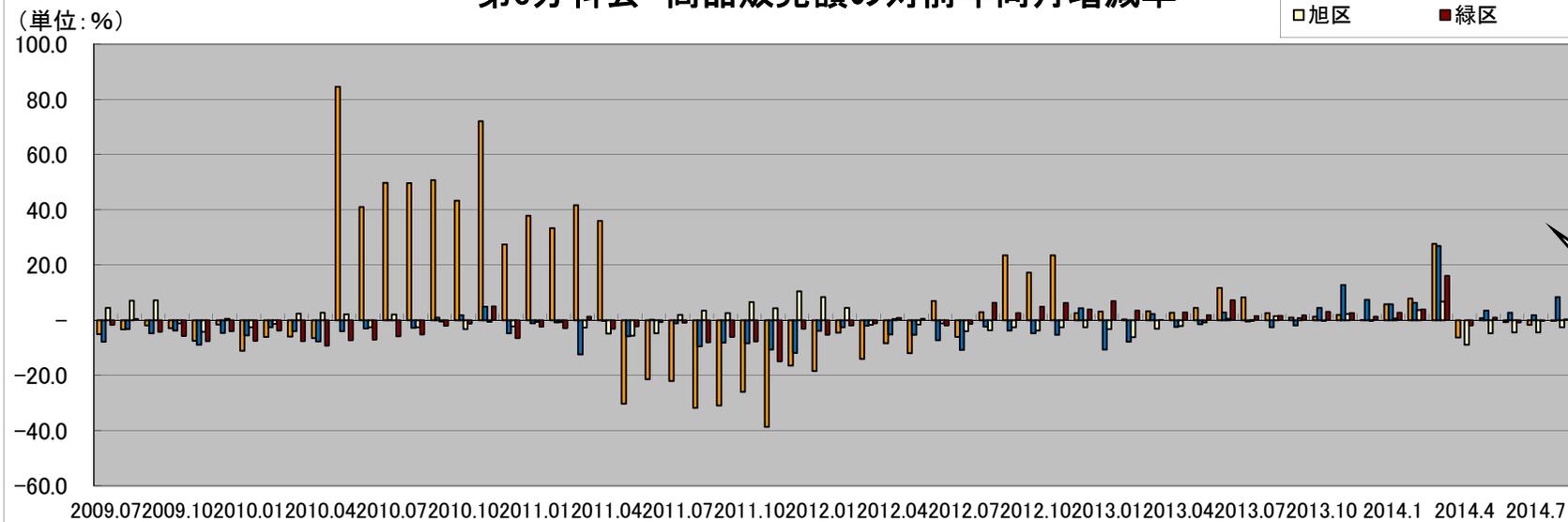
短期的なトレンド:
 磯子区: 減少傾向
 金沢区: 減少傾向
 港南区: 減少傾向

第6分科会 大型小売店商品販売額の推移



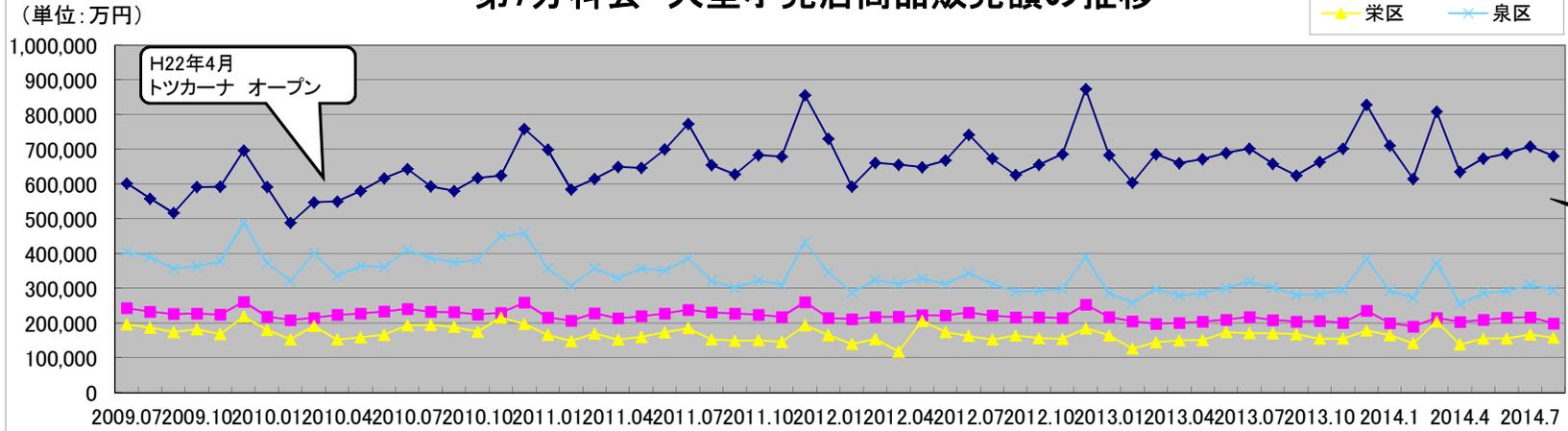
長期的なトレンド
 南区: やや増加傾向
 保土ヶ谷区: ほぼ横ばい傾向
 旭区: ほぼ横ばい傾向
 緑区: ほぼ横ばい傾向

第6分科会 商品販売額の対前年同月増減率



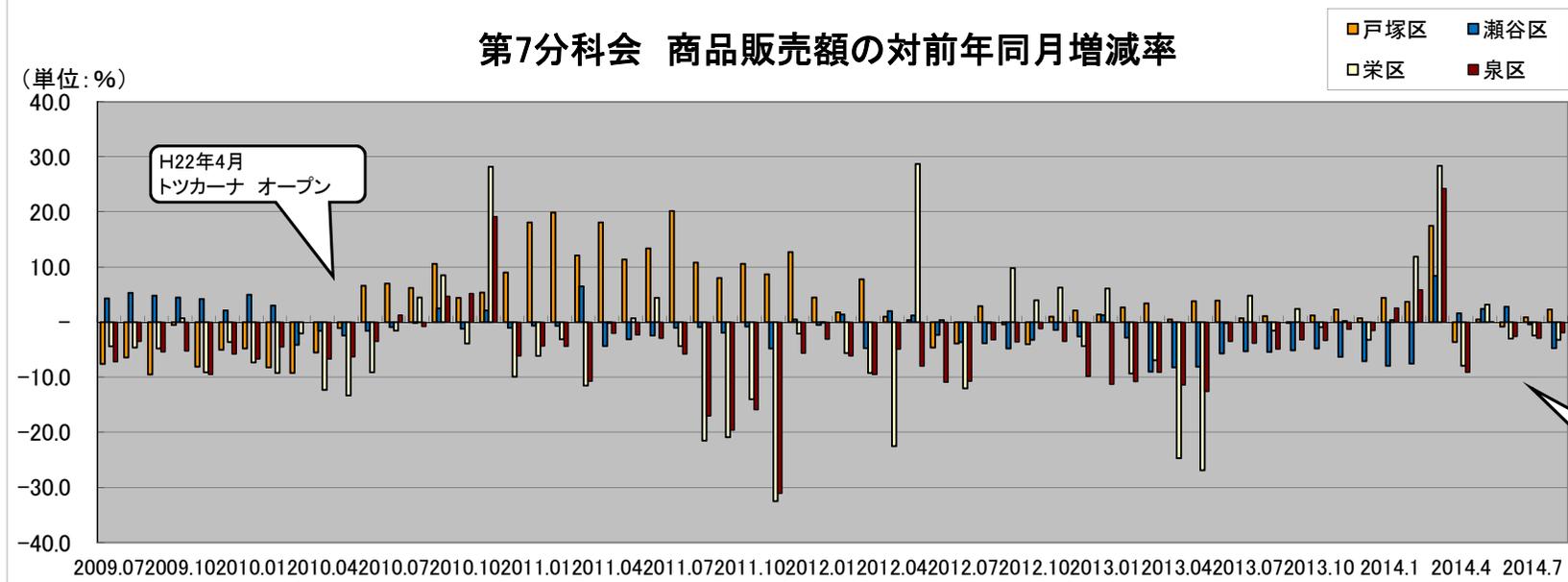
短期的なトレンド:
 南区: 横ばい傾向
 保土ヶ谷区: 増加傾向
 旭区: 減少傾向
 緑区: 横ばい傾向

第7分科会 大型小売店商品販売額の推移

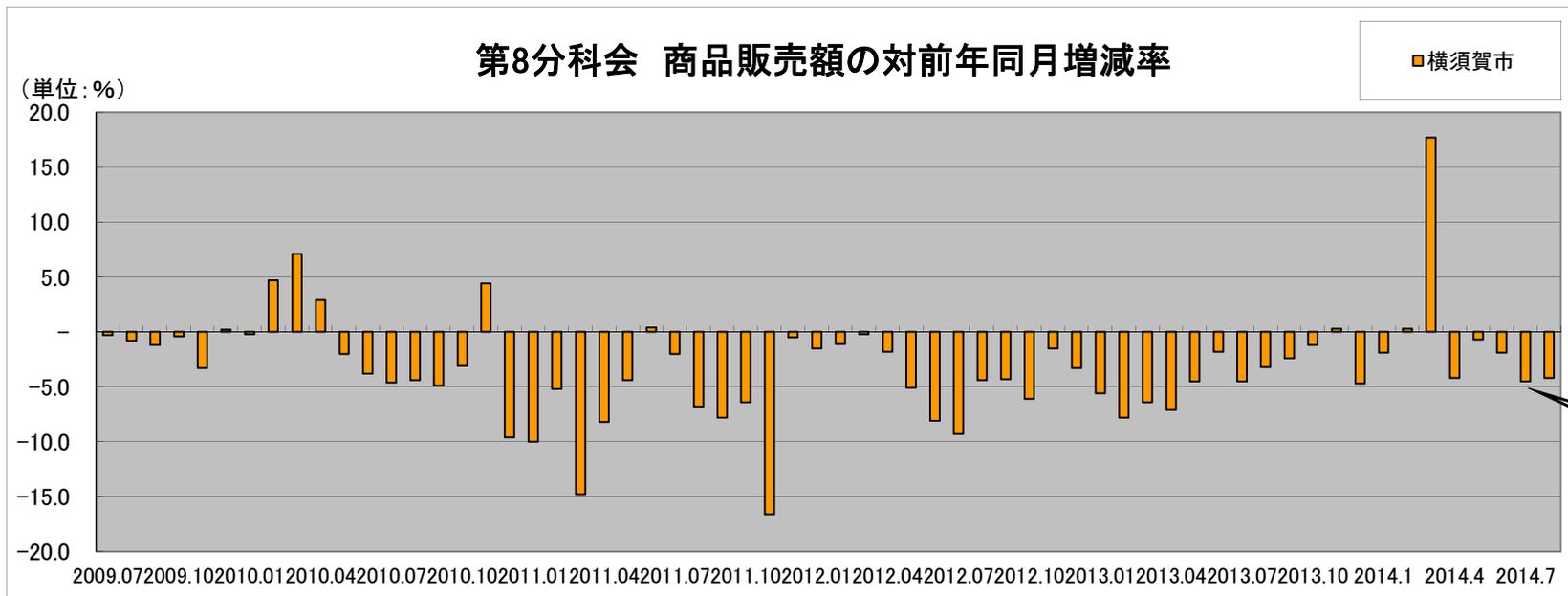
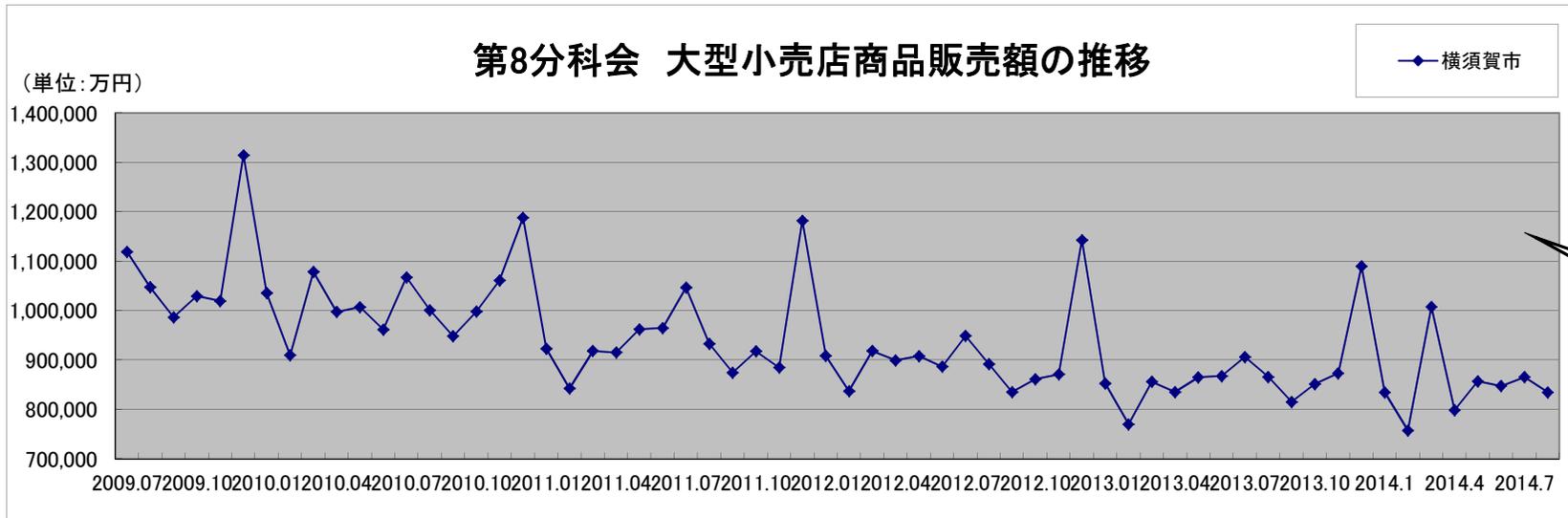


長期的なトレンド
 戸塚区: やや増加傾向
 瀬谷区: ほぼ横ばい傾向
 栄区: ほぼ横ばい傾向
 泉区: やや減少傾向

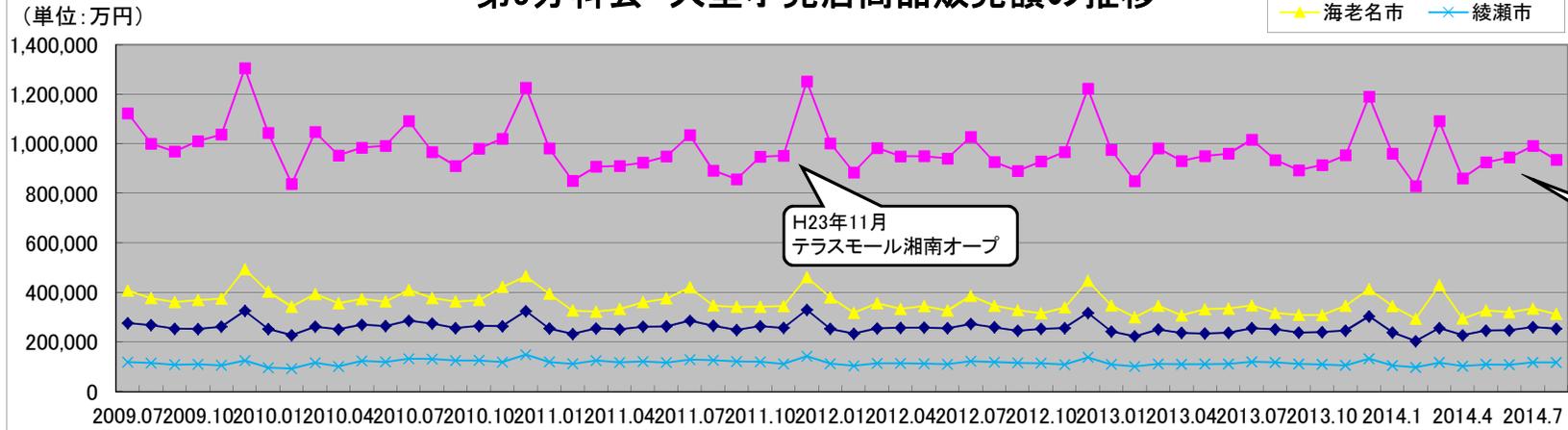
第7分科会 商品販売額の対前年同月増減率



短期的なトレンド:
 戸塚区: やや増加傾向
 瀬谷区: 減少傾向
 栄区: 減少傾向
 泉区: 減少傾向

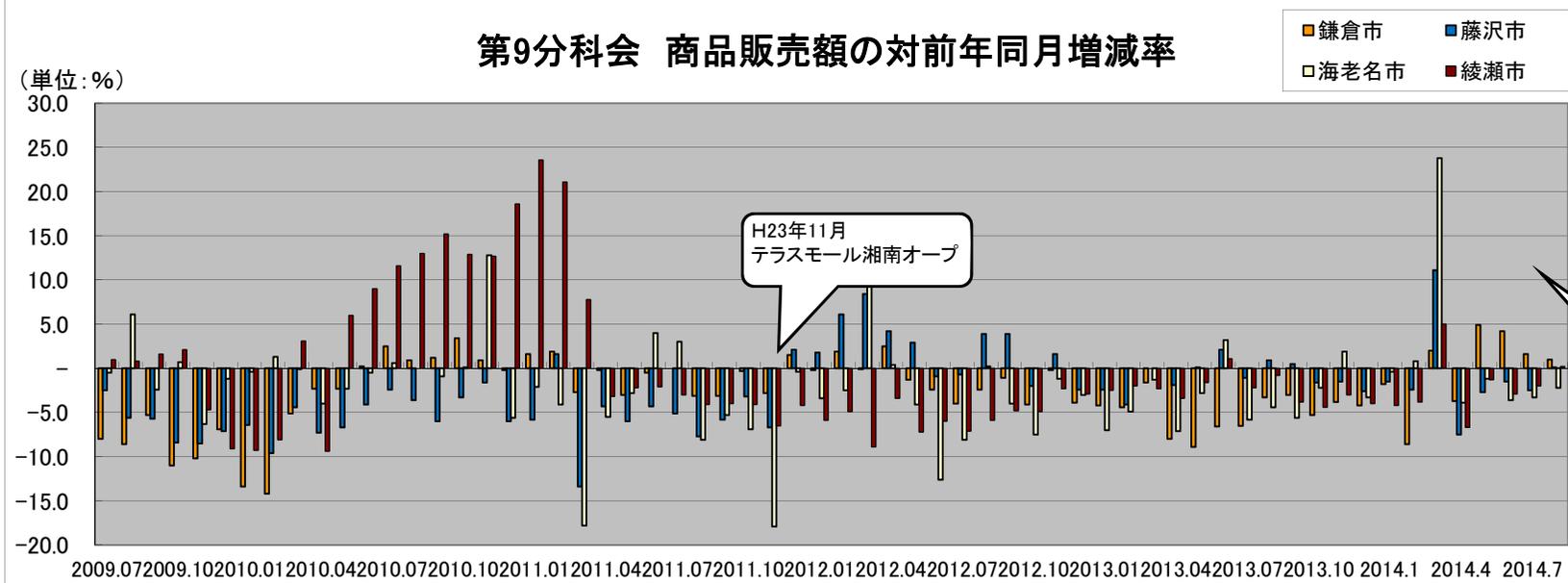


第9分科会 大型小売店商品販売額の推移



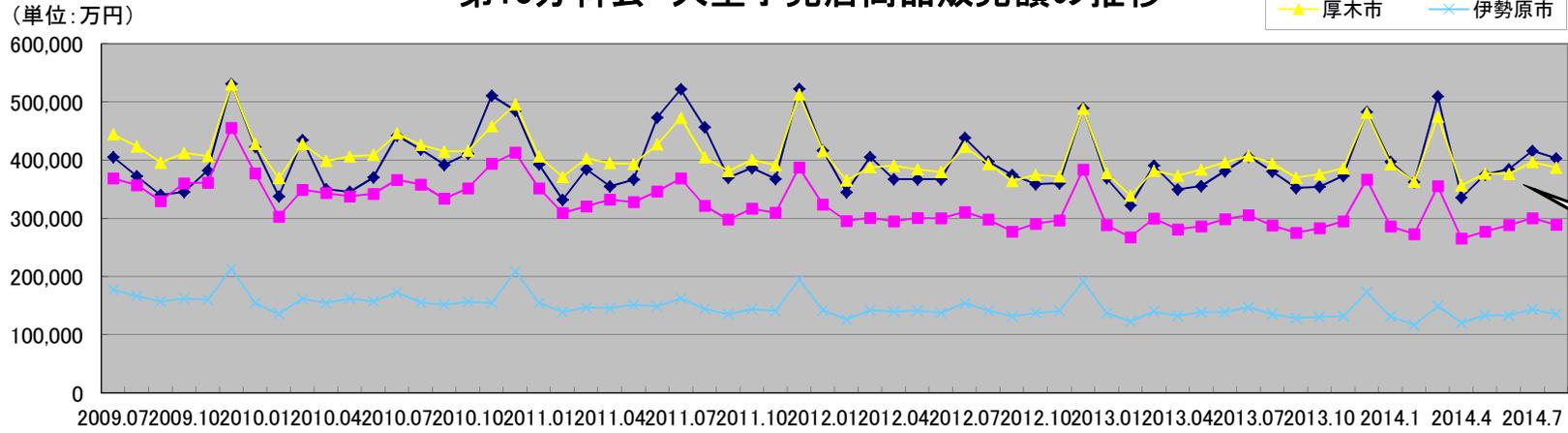
長期的なトレンドは減少傾向
 鎌倉市:ほぼ横ばい傾向
 藤沢市:減少傾向
 海老名市:減少傾向
 綾瀬市:減少傾向

第9分科会 商品販売額の対前年同月増減率



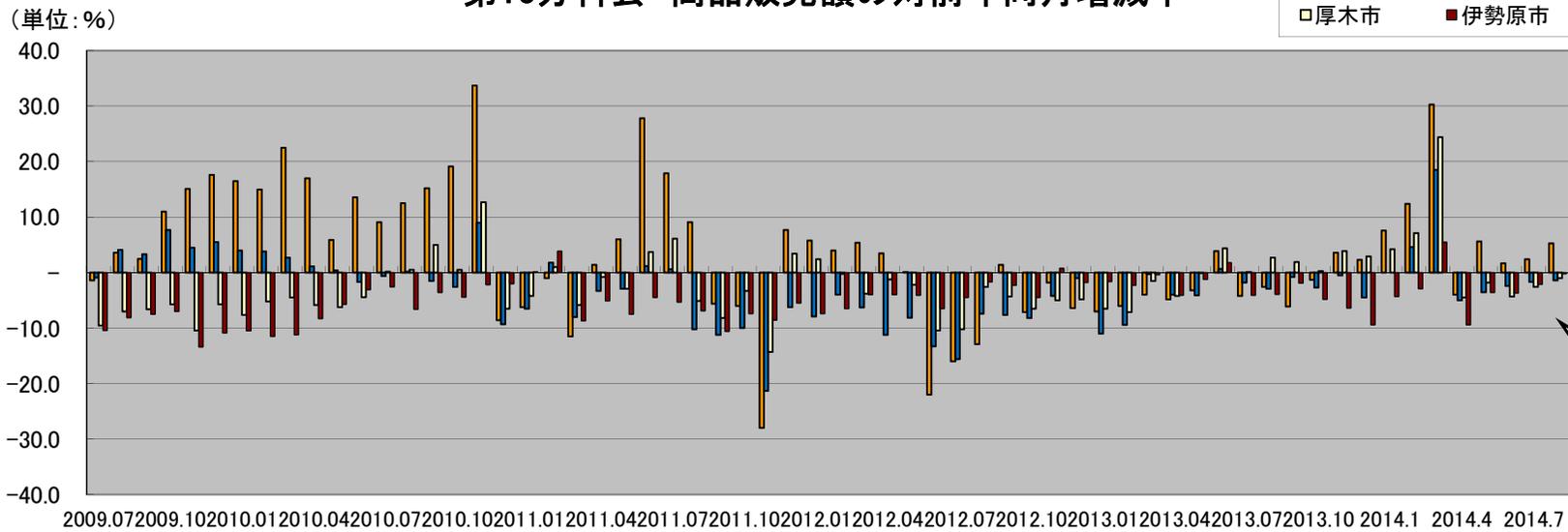
短期的なトレンド:
 鎌倉市:減少傾向
 藤沢市:減少傾向
 海老名市:減少傾向
 綾瀬市:減少傾向

第10分科会 大型小売店商品販売額の推移

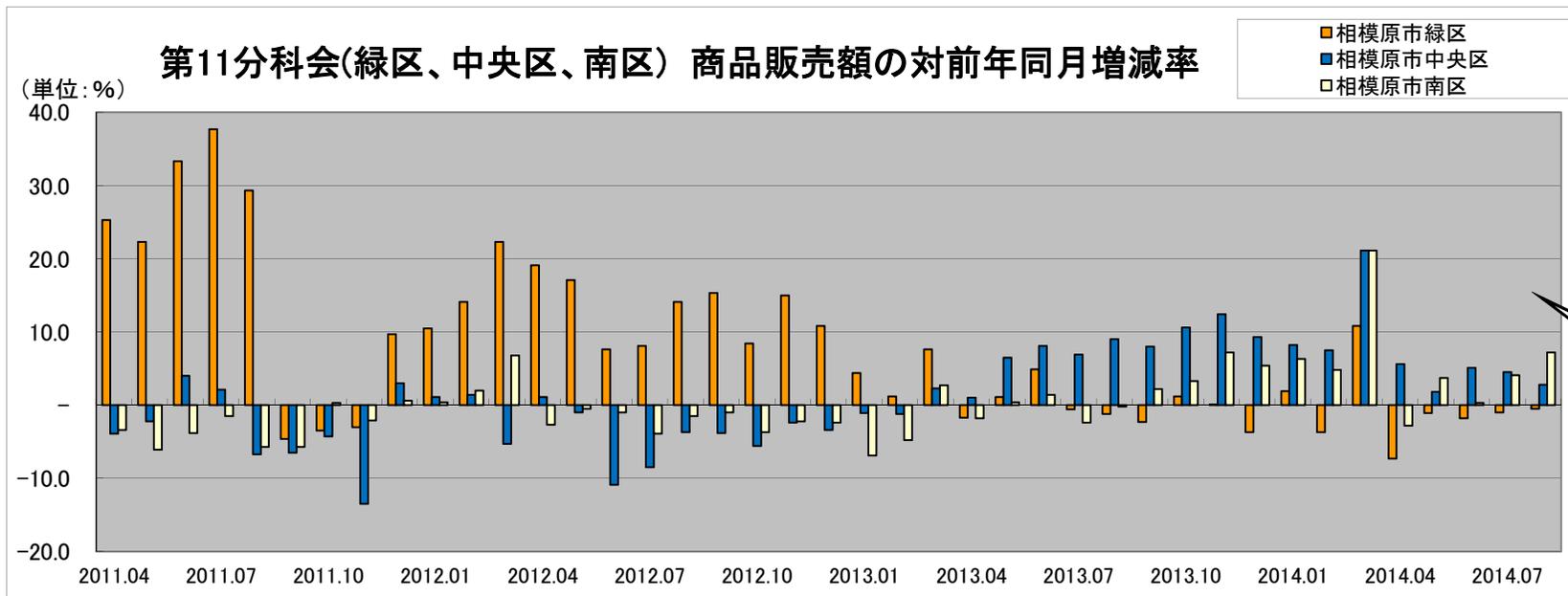
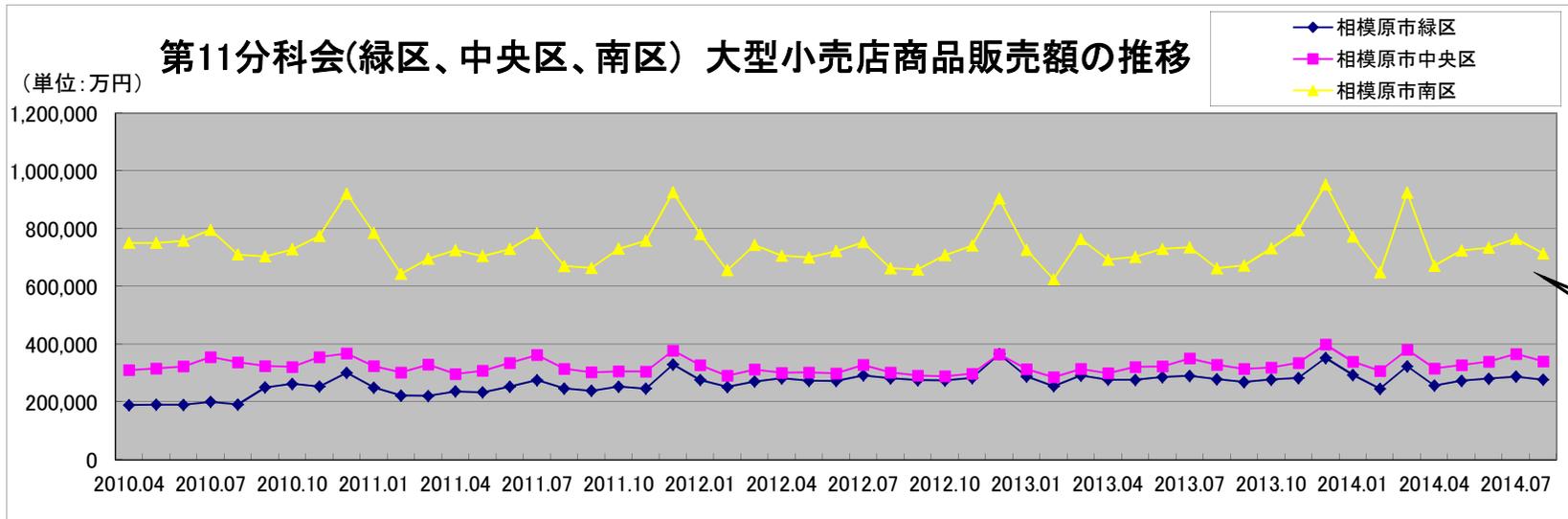


長期的なトレンド
平塚市:ほぼ横ばい傾向
茅ヶ崎市:やや減少傾向
厚木市:ほぼ横ばい傾向
伊勢原市:やや減少傾向

第10分科会 商品販売額の対前年同月増減率



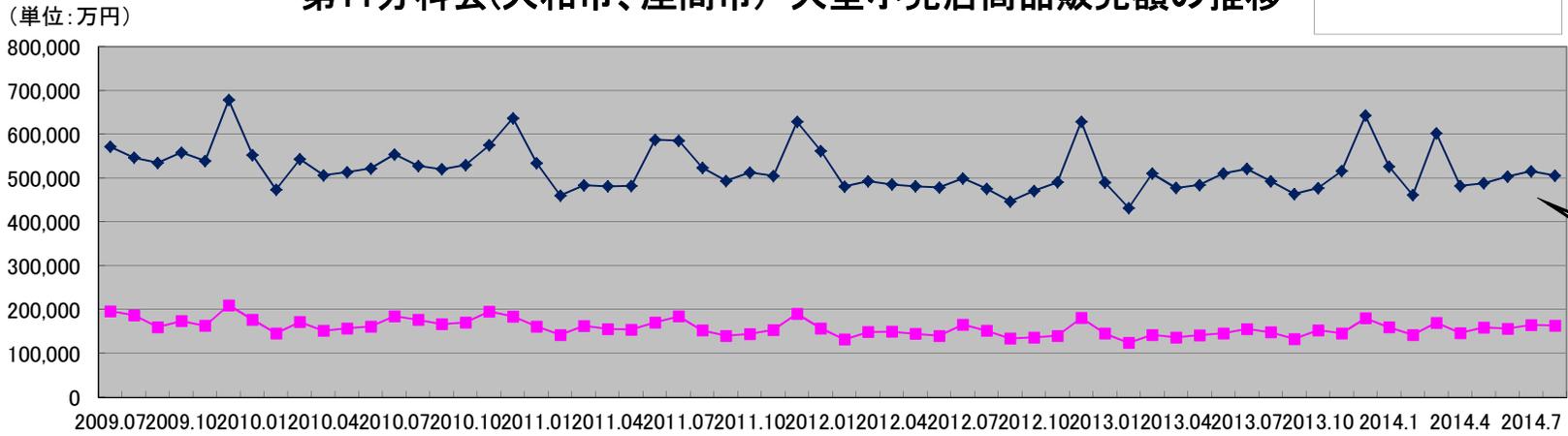
短期的なトレンド
平塚市:増加傾向
茅ヶ崎市:減少傾向
厚木市:減少傾向
伊勢原市:減少傾向



データ出所: 神奈川県統計センター <http://www.pref.kanagawa.jp/div/1169/>

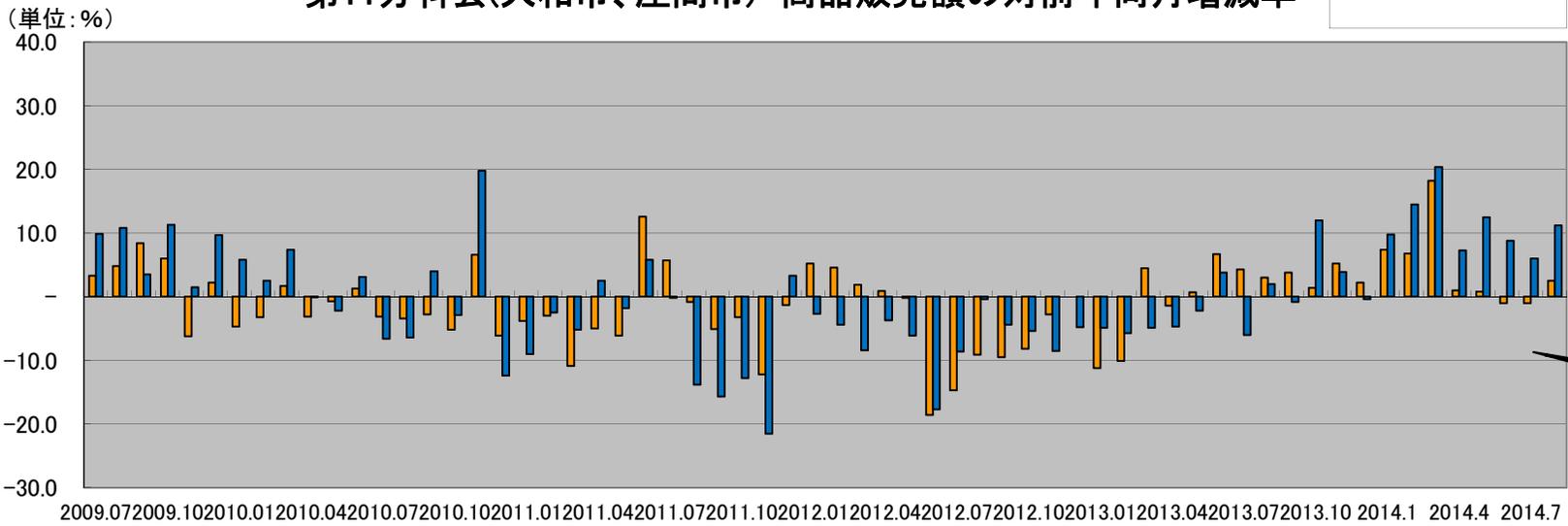
※2011年3月以前の対前年同月増減率は、前年データがないため、グラフ化していない。

第11分科会(大和市、座間市) 大型小売店商品販売額の推移



長期的なトレンド
大和市: やや減少傾向
座間市: ほぼ横ばい傾向

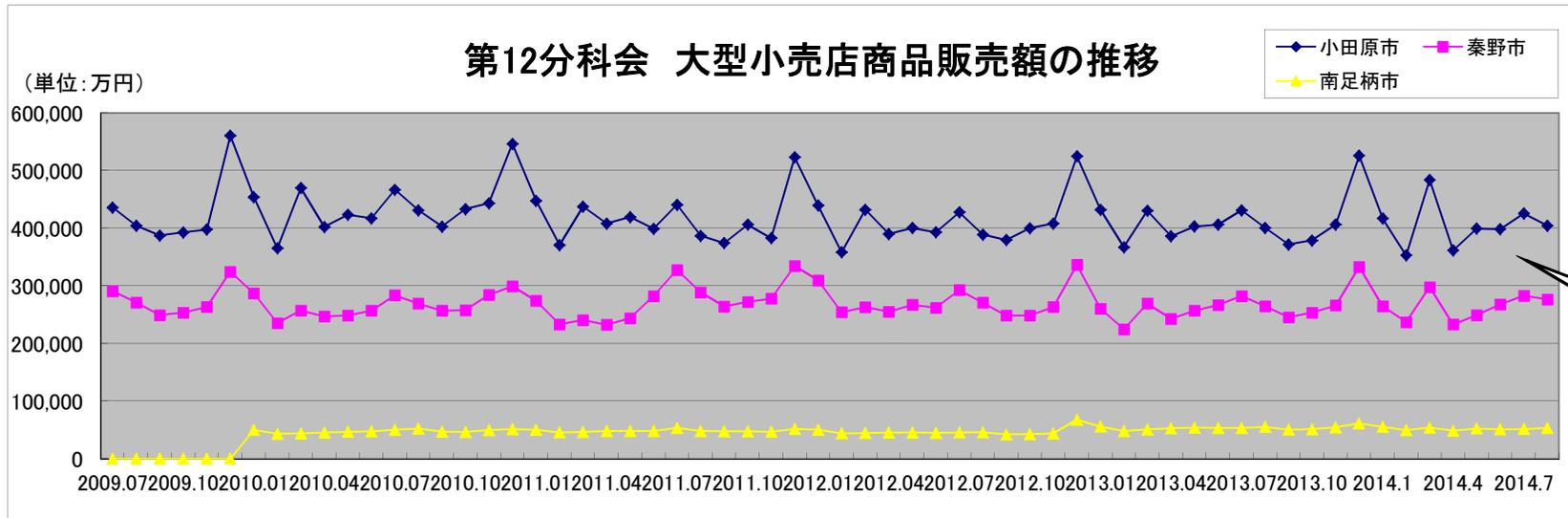
第11分科会(大和市、座間市) 商品販売額の対前年同月増減率



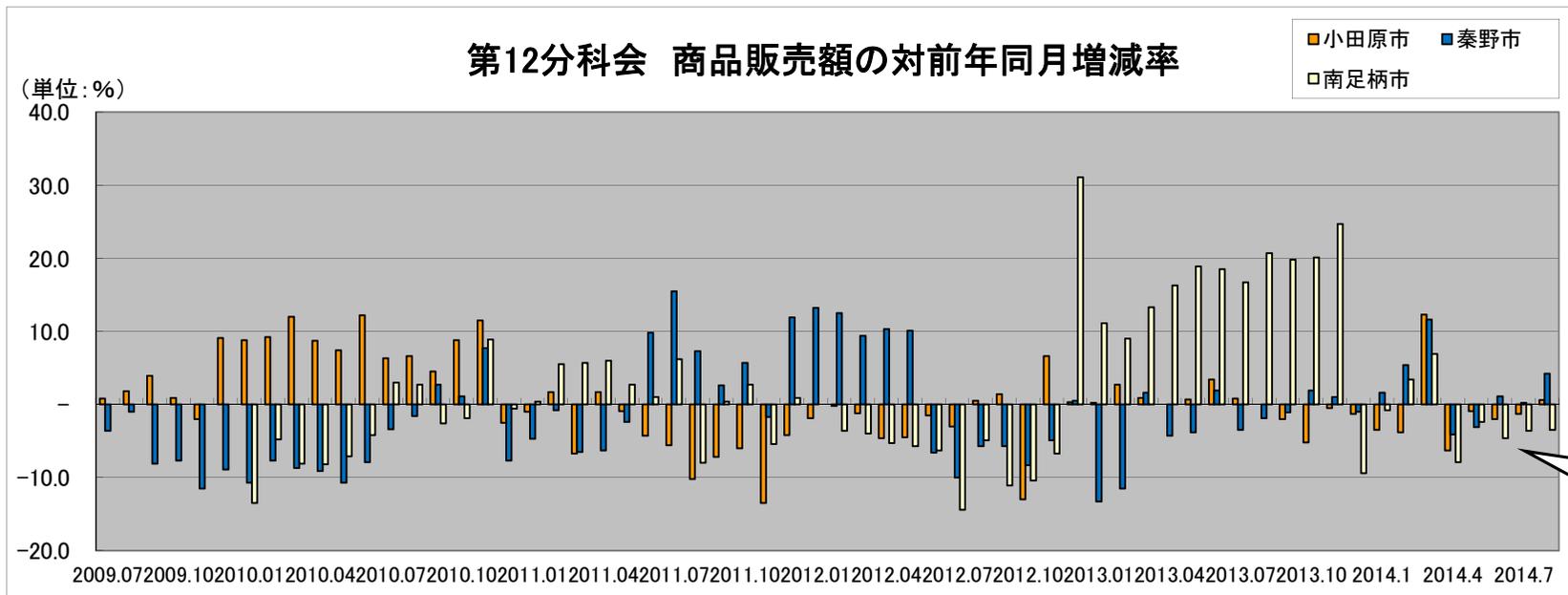
短期的なトレンド
大和市: 横ばい傾向
座間市: 増加傾向

データ出所: 神奈川県統計センター <http://www.pref.kanagawa.jp/div/1169/>

※2011年3月以前の対前年同月増減率は、前年データがないため、グラフ化していない。



長期的なトレンド:
 小田原市: ほぼ横ばい傾向
 秦野市: ほぼ横ばい傾向
 南足柄市: ほぼ横ばい傾向



短期的なトレンド
 小田原市: 減少傾向
 秦野市: やや増加傾向
 南足柄市: 減少傾向