

商業統計を用いた商店街の空き店舗率推計

坂本 理紗, 瀬谷 創

神戸大学大学院 工学研究科

連絡先: <193t115t@stu.kobe-u.ac.jp> <hseya@peoplekobe-u.ac.jp>

(1) 動機: 近年, 日本の商店街はモータリゼーションの進展や EC 市場の拡大, 経営者の高齢化による後継問題, 取り扱う商品やサービスの魅力の低下, 消費者の生活スタイルの変化等の様々な要因を背景に衰退の一途を辿っている。しかし, 人口減少・高齢化が進む日本の状況を鑑みると, 中心市街地や商店街の必要性はむしろ高まっていくと考えられる。Hospers (2017) は, 空き店舗の存在が, 買い物客が中心市街地をあまり訪問しない理由となっていることを指摘している。空き店舗を減少させるためには, 商店街における不動産の流動性の確保が重要になる。しかしながら, 中心市街地では, 不動産が保有され, 賃貸市場に出てこない場合も少なくない。坂本・瀬谷 (2019) は, 商店街における空き店舗が商店の売上を減少させる可能性を指摘している。したがって, 商店街を対象に空き店舗率に関するデータセットを作成することは研究・実務両面から重要であると考えられる。空き店舗率の調査は, 実地調査によって行うことが基本であるが, コストやスケールビリティの観点で課題がある。そこで本研究では, 入手が比較的容易である商業統計の集計データより空き店舗率を簡易に推計する方法を提示する。そして, 瀬谷・安田 (2018) の神戸市内の 64 商店街商店街の実地調査結果と相関を見ることで比較する。

(2) 方法: まず平成 9, 14, 16, 19 年度の 4 時点における「商業統計 立地環境特性格別統計編 詳細 2 表 (平成 9, 14, 16, 19 年度実施分)」より売場面積データを取り出し, 商業集積地 (商店街) ごとのパネルデータを作成した。市区町村合併による商業集積地 ID の振り替えが起こるため, 若干の手作業が必要である。続いて基準年度を分母として売場面積の 2 時点の変化率 (商店街では多くの場合変化率は減少率) を計算した。基準年度は, 便宜上今回分析した中で最も売場面積が大きいと思われる平成 9 年度に設定した。これを, 「推計空き店舗率」と呼ぶこととする。この値を, 瀬谷・安田 (2018) で現地調査によって得た「実測空き店舗率」と比較し, 相関係数の変化を見る。

(3) 結果: 図 1 に結果を示す (図の右上が相関係数であり, 点線は対数関数, 実線は推計空き店舗率の 0.5 ごとの平均値)。2 時点間の長さが長いほど相

関係数は高くなっていることが伺える。[平成 19 / 平成 9] では概ね傾向は捉えられている。今後はさらに古いデータや他都市での検証, 基準年度の検討を行うことで, 信頼性の向上を進めたい。

(4) 使用したデータ:

- ・「商業統計 立地環境特性格別統計編 詳細 2 表 (平成 9, 14, 16, 19 年度実施分)」経済産業調査会
- ・瀬谷・安田 (2018) の商店街データセット

(5) 謝辞: 本研究は JSPS 科研費 20H02275 の助成を得たものである。また, 本研究は東大 CSIS 共同研究の成果の一部である。ここに記して謝意を表したい。

(6) 参考文献:

- Hospers, G.J. (2017) People, place and partnership: Exploring strategies to revitalise town centres, *European Spatial Research and Policy*, 24(1), 65-79.
- 瀬谷創, 安田悠人 (2018) 商店街の空き店舗率をどの程度に抑えるべきか。『土木計画学研究・講演集』, 57, CD-ROM.
- 坂本理紗・瀬谷創 (2019) 店舗の質・空き店舗率・不動産保有率が商店街の活気に与える影響。『土木計画学研究・講演集』, 59, CD-ROM.

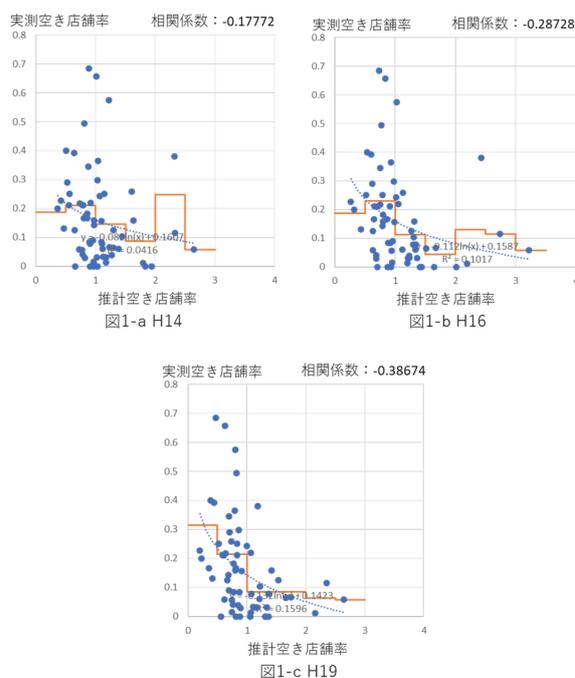


図 1: 推計空き店舗率と実測空き店舗率の比較 (商店街単位)