

事業所の業種間交代とその立地について

— 東京都八王子市を事例として —

森博美, 坂本憲昭, 高橋朋一

Hiromi MORI, Noriaki SAKAMOTO, Tomokazu TAKAHASHI

Abstract : This paper reports the characteristic of two categories as an example of Hachioji-shi, Tokyo. (1) The category of business of the company which stopped, or the company which moved towards the outskirts. (2) With an address of (1), the category of business of the company which started business, or the company which moved from the outskirts.

Key Words : 業種(Category of business), タウンページ(Town Page), 企業動態研究(Business Demography)

1. はじめに

東京都八王子市を事例として、廃業または転出した事業所の跡地について、過去 3 年間にわたる業種の動態変化を調査した結果を報告する。

人口動態の例に倣い、事業所の動態研究はビジネスデモグラフィックとして、ここ数年に着目され活発に展開されている。一方、その研究内容の一部として、同一場所の業種の変化に関する調査報告はほとんど発表されていないのが現状である。業種の動態変化とは、たとえば、コンビニエンスストアの跡地にまた別系列のコンビニエンスストアが開業する、焼肉屋が居酒屋に変わっているなどの変化である。

その調査方法として、業種別タウンページの業種を用いる。著者らは、2011 年～2013 年の各 1 月末データに対して、廃業・開業・移転した事業所数を調査した動態結果等を発表している^[1~5]。本稿ではその時に用いた事業所の業種を調査するものである。

2. 対象データと調査内容

対象データは、前述したとおり 3 年分のタウンページであり、業種はタウンページの分類を用いる(64 業種。表 1 に事業所数が 30 以上の業種を示す。3 年間 1 業種^{*1}を除いて変更なし)。

調査内容は表 2 に示す A～C の 3 グループに分けられる。たとえば A グループは、2011 年に存在した事業所が 2012 年に廃業している。後年 2013 年にその同一住所の跡地に事業所が開業したか、または、空地・空き店舗(以後、空地の表現で統

一する)のどちらになっているかを調査するものである。B,C グループも同様である。

表 2 による調査結果の分類方法を表 3 に示す。戸建の場合には同一住所に 1 事業所だけが存在する場合がほとんどであるが^{*2}、ショッピングセンター(以下 SC)や雑居ビルなどでは同一住所に複数の事業所が存在する。階数やフロアの違いなどがあるが判別が困難なため、本稿では同一住所に同じ業種の事業所が存在するか否かを調査する。

3. 調査結果

表 4 : 著者らの先行研究から表 2 に該当する事業所を抽出し、その数を示したものである。表 4 より以下の傾向がわかる。

- 跡地が空き地になっている割合はほぼ半分である。
- 後年「1 住所に 1 事業所が存在する場合」と「1 住所に複数の事業所が存在する場合」の差異は見られない。すなわち、SC や雑居ビルなどでは空きテナントを早急に埋める必要性が容易に理解できるが、戸建てのような場所でも、おそらく収益性がある場所ならば埋まる確率がほとんど変わらないと考えられる。

図 1 : 表 4 「事業所なし空地」のうち、表 1 に示した事業所数が 30 以上であり、かつ、業種ごとに空地になっている数が 50%以上の業種を抽出したものである。上位 4 業種とその他の差異が大きい。

図 2 : 図 1 の住所を地図にプロットしたものである。この結果より、建築・土木関係の事業所が多いことから、駅周辺の繁華街から離れた場所で、市内に分散している。「調味料・飲料・嗜好品・氷・氷菓子」は小さい商店や酒店が多く、地域性の傾向はみられない。

表 5(a) : 表 1 で事業所数が多い上位 10 業種につい

て（表 5(a)最左列），後年事業所が開業・転入した業種（After 業種と表現する）についてまとめたものである。

表 5(b)：表 5(a)を割合で示す。

- 同じによる業種は，飲食店（和風飲食店，スナック・バー・酒場・喫茶店，洋風・中華飲食店）が上位 3 を占め，次点が不動産業である。
- たとえば「○業種の廃業後は，△業種が進出する割合が高い」などの傾向はみられない。

図 3：表 5 の飲食店と不動産業の住所を地図にプロットしたものである。図より，飲食店が多い駅周辺と主要道路沿いの路線価が高く収益が見込まれる地域に集中していることがわかる。

4. おわりに

今後の課題を示す。3 章で得られた知見や傾向は本研究の範囲内であり，他都市等での再現性の確認が必要である。また，廃業・移転後，および連続した 2 か年で調査したが，開業からみた前年の業態と 3 か年を考慮した調査をおこないたい。

謝辞：本研究は科学研究費補助金（課題番号：22330070）の助成を受けたものである。

参考文献

- [1] 森，坂本：タウンページ情報を用いた事業所の自然・社会動態の把握，法政大学日本統計研究所，オケーショナル・ペーパーNo.34，(2012)
<http://www.hosei.ac.jp/toukei/index-j.html>
- [2] 森，坂本，小西，長谷川：近隣外部効果を考慮した事業所の立地集積度の計測－八王子市を事例として－，GISA 地理情報システム学会，第 21 回研究発表大会，(2012)
- [3] 森，長谷川，坂本：タウンページ情報による事業所の動態把握について，経済統計学会，第 56 回全国研究大会，(2012)
- [4] 坂本：事業所の動態調査のための電話番号クリーニング利用に関する検討，電子情報通信学会第 11 回情報科学技術フォーラム F!t2012，法政大学，第 4 分冊，(2012)
- [5] 坂本：電話帳に掲載されない事業所数に関する考察（東京都八王子市の IT 関連業種を例として），経済志林，法政大学経済学部学会，Vol.80，No.2，(2012)

*1：2011 年の「医療機関」のみ，2012 年，2013 年にあわせて「医療機関・各種療法等」に変更する。

*2：たとえば，1 店舗で喫茶店とアクセサリ販売を兼ねており，2 業種で登録している場合がある。後年，アクセサリ販売だけを廃業する場合がある。

表 1. 業種一覧と業種別事業所数（30 以上）

業種	事業所数
和風飲食店	153
スナック・バー・酒場・喫茶店	140
クリーニング・理容・浴場	117
総合工事及び測量・調査・設計	107
職別工事	81
不動産業	78
趣味娯楽及びその関連産業	75
洋風・中華飲食店	69
医療機関・各種療法等	66
設備工事	62
専門サービス（コンサルタント等）	62
衣服・呉服・小物	50
教育	48
穀類・めん類・パン・菓子	44
各種商品小売業	42
輸送用機械器具	39
装粧品・装飾品・民芸品	38
農産・水産・畜産食料品	38
その他（宗教・芸術等）	37
運輸・倉庫	37
調味料・飲料・嗜好品・氷・氷菓子	36
音響及び通信・コンピュータ機器	35
人材紹介・代行サービス	34
清掃業・警備業	34
住宅設備・家具・装備品	33

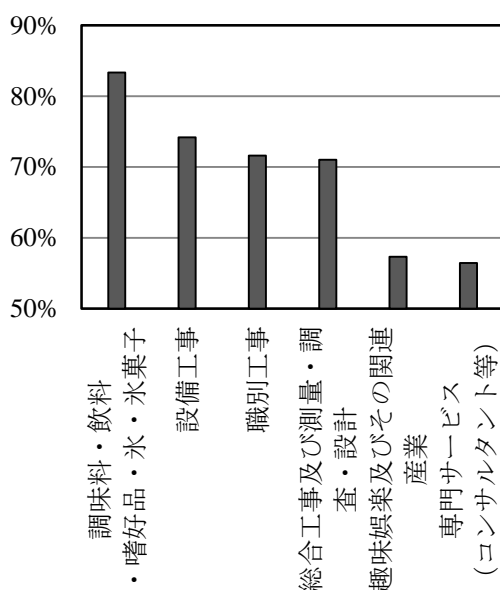


図 1. 後年空地になった業種（上位 6）

表 2. 調査内容とグループ分け

Gr	2011 年	2012 年	2013 年
A	事業所 ⇒	廃業	調査
B		事業所 ⇒	廃業・調査
C	事業所 ⇒	移転	調査

表 3. 調査結果の分類

分類	後年の事業所の存在		
	有無	数	業種
空地	なし		
①	あり	ひとつ	同じ
②			異なる
③		複数	同じあり
④			すべて異なる

表 4. 調査結果データ数 (() 内の数値は総数に対する割合%を表す)

Gr	総数	事業所なし 空地	事業所あり						①～④合計
			①	②	①+②	③	④	③+④	
A	925	571 (62)	48	128	176 (19)	34	143	177 (19)	354 (38)
B	1002	511 (51)	62	121	183 (18)	88	220	308 (31)	491 (49)
C	205	97 (47)	5	37	42 (20)	14	52	66 (32)	108 (53)
計	2132	1179 (55)	115	286	401 (19)	136	415	551 (26)	953 (45)

表 5(a). 後年開業・転入事業所の業種

事業所数上位10	A f t e r業種												注2	合計
	空地	注1												
		和風飲食店	スナック・バー・酒場・喫茶店	クリーニング・理容・浴場	総合工事及び測量・調査・設計	職別工事	不動産業	趣味娯楽及びその関連産業	洋風・中華飲食店	医療機関・各種療法等	設備工事	その他注3		
和風飲食店	73	24	2	4	1		2	1	4	1		8	33	153
スナック・バー・酒場・喫茶店	42	2	44	4	1				5	4		7	31	140
クリーニング・理容・浴場	53	3	1	13	1	1	1	1	1	1		15	26	117
総合工事及び測量・調査・設計	76	1			9		5		1			9	6	107
職別工事	58				4	2						6	11	81
不動産業	27	2		2	1	1	11					5	29	78
趣味娯楽及びその関連産業	43		1	2	1			6			1	2	19	75
洋風・中華飲食店	25	1	3						12	1		4	23	69
医療機関・各種療法等	33		1	1			2		1	7		5	16	66
設備工事	46	1		1						1	4	2	7	62

表 5(b). 後年開業・転入事業所の業種 (割合[%])

事業所数上位10	A f t e r業種										
	注1										
	和風飲食店	スナック・バー・酒場・喫茶店	クリーニング・理容・浴場	総合工事及び測量・調査・設計	職別工事	不動産業	趣味娯楽及びその関連産業	洋風・中華飲食店	医療機関・各種療法等	設備工事	その他注3
和風飲食店	16	1	3	1	0	1	1	3	1	0	5
スナック・バー・酒場・喫茶店	1	31	3	1	0	0	0	4	3	0	5
クリーニング・理容・浴場	3	1	11	1	1	1	1	1	1	0	13
総合工事及び測量・調査・設計	1	0	0	8	0	5	0	1	0	0	8
職別工事	0	0	0	5	2	0	0	0	0	0	7
不動産業	3	0	3	1	1	14	0	0	0	0	6
趣味娯楽及びその関連産業	0	1	3	1	0	0	8	0	0	1	3
洋風・中華飲食店	1	4	0	0	0	0	0	17	1	0	6
医療機関・各種療法等	0	2	2	0	0	3	0	2	11	0	8
設備工事	2	0	2	0	0	0	0	0	2	6	3

注 1 : 対角線上の同じ業種は、同じ業種の事業所がひとつだけ存在する場合と、ショッピングセンターや雑居ビルなどで複数の事業所が存在し、そのなかに同じ業種が存在する場合があります、その合計。それ以外の業種は、異なる業種の事業所がひとつだけある場合の数。

注3：掲載されていないその他の業種で最大値は3（最大値の3は1業種のみ。「クリーニング・理容・浴場」の跡地に「専門サービス（コンサルタント等）」）。その他はすべて1か2である。

