

(はじめに)

不動産業者が集まる街、不動産業との親和性が高い市区町村とは、どのような市区町村なのか。イメージ的には、人口が集積しかつ人の出入りが多い街、オフィス、店舗等産業拠点が集まり活気に満ちた街といったところであろうか。以下では、この点について、全国の1742市区町村を対象として、他の産業との比較も交えつつ、国勢調査等のデータを用いて分析し、検証を試みることにする。

(不動産業就業者の多い街)

全国の就業者総数のうち、日本標準産業分類の大分類 K 不動産業・物品賃貸業(以下「不動産業等」という¹。)の就業者数割合は、2.0%、市区町村別の不動産業等就業者数割合の平均は、1.1%であり、およそ倍の開きがある(平成27年国勢調査)。事業所の数では、全国の事業所の数に占める不動産業等の割合は、6.6%、市区町村別の不動産業等の事業所数割合の平均は、4.4%であり、やはり、市区町村平均の方が低い(平成28年経済センサス)。これらのことだけからも不動産業等が人口・産業集積度の高い市区町村に集まっていることがわかる。

表1では、不動産業等就業者数割合の上位20市区町村を掲げている。東京都心部、高級住宅地を抱えた市区町村、著名な観光リゾート地を抱えた市町村で占められている。芦屋市を除くとすべて東日本の市区町村となっており、次に西日本の市町村が登場するのは、24位の豊中市(3.66%)となっている。観光リゾート地以外は東京圏・大阪圏の市区町村で占められており、観光リゾート地以外で東京圏・大阪圏以外の市町村が登場するのは、43位の福岡市(3.33%)が最初となる。ちなみに、仙台市は51位(3.19%)、大阪市は62位(3.03%)、札幌市は68位(3.00%)、名古屋は96位(2.70%)である。やはり、不動産価格が高い市区町村、活発な不動産取引が期待できそうな市区町村において、不動産業等就業者数割合は高くなっている。

(人口集積傾向と不動産業)

図1は、全国の市区町村における人口増減率と不動産業等、建設業、製造業、卸売・小売業それぞれの就業者数割合との分布を示したものである。不動産業の場合、明らかに右肩上がりとなっており、人口増加傾向が強い、あるいは人口減少

表 1. 不動産業等就業者数割合の高い市区町村 (%)

| | | |
|----|------|------|
| 1 | 千代田区 | 6.15 |
| 2 | 渋谷区 | 6.04 |
| 3 | 軽井沢町 | 5.60 |
| 4 | 港区 | 5.19 |
| 5 | 芦屋市 | 5.16 |
| 6 | 目黒区 | 4.83 |
| 7 | 武蔵野市 | 4.63 |
| 8 | 世田谷区 | 4.59 |
| 9 | 新宿区 | 4.51 |
| 10 | 杉並区 | 4.45 |
| 11 | 豊島区 | 4.41 |
| 12 | 湯沢町 | 4.33 |
| 13 | 中野区 | 4.31 |
| 14 | 文京区 | 4.24 |
| 15 | 山中湖村 | 3.94 |
| 16 | 熱海市 | 3.94 |
| 17 | 品川区 | 3.89 |
| 18 | 台東区 | 3.81 |
| 19 | 中央区 | 3.78 |
| 20 | 調布市 | 3.76 |

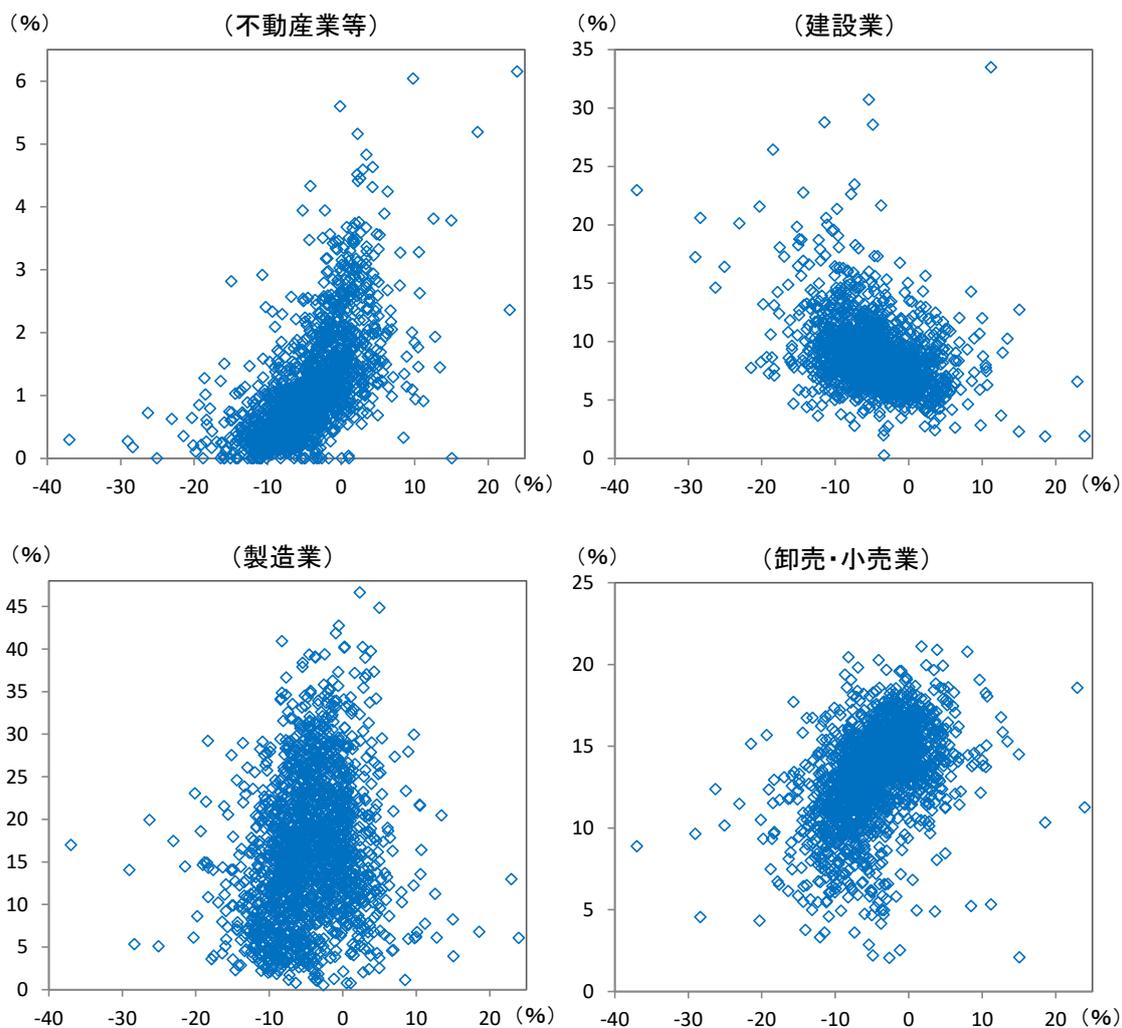
資料：平成27年国勢調査

¹ なお、不動産業・物品賃貸業就業者のうち不動産業就業者の占める割合は78.8%(平成27年国勢調査)、不動産業・物品賃貸業事業所のうち不動産業事業所の占める割合は、91.7%(平成28年経済センサス)である。したがって、ここでの不動産業等の傾向は、ほぼ不動産業の傾向を示したものとみて問題ないと考えられる。

傾向が目立たないほど就業者数割合も高くなる傾向がある。製造業と卸売・小売業も右肩上がりの傾向がみとれるものの、不動産業等ほどには明瞭ではない。他方、建設業については、右肩下がりの分布をみせており、人口減少傾向が強いほど就業者割合が高くなる傾向がある。

したがって、不動産業は他産業と比べても人口集積傾向の強い街ほど立地傾向が強まるようである。

図 1. 市区町村別の人口増減率と産業別就業者数割合の分布



注)横軸が各市区町村の人口増減率、縦軸が各市区町村の産業別就業者数割合を示す。

人口増減率は、平成 22 年 10 月 1 日から平成 27 年 10 月 1 日までの各市区町村の人口増減率。

産業別就業者数割合とは、平成 27 年 10 月 1 日現在での各市区町村の全就業者数に占める各産業の就業者数の割合(以下、表 2・図 2 においても同じ。)

資料:平成 27 年国勢調査

(人口・産業集積に関する指標と産業別就業者数割合)

そこで、人口・産業集積に関連する主な指標を取り上げ、個々の市区町村における各産業の就業者数割合との関連についてみていく。表 2 は、各市区町村における日本標準産業分類の大分類ごとの就業者数割合と各種指標の数値との相関係数を一覧表にしたものである。

農林業や複合サービス事業(郵便局、農業協同組合等)は人口・産業集積傾向と逆相関にあり、建設業は人

口集積傾向と逆相関にある一方、情報通信業、卸売・小売業、金融・保険業、不動産業等、専門・技術サービス業等は、人口・産業集積傾向と相関関係にあることがわかる。

昼夜間人口比率はいずれの産業とも相関性がみられない(市区町村外から労働者や学生が流入することにより、飲食業などに正の相関性がみられるといった現象は観察されない。)。あえていえば、医療・福祉とごく弱い逆相関がみられる程度である。

表 2. 市区町村における産業別就業者数割合と人口等各種指標との相関係数一覧

| | A.農林業 | B.漁業 | C.鉱業等 | D.建設業 | E.製造業 | F.電気・水道業等 | G.情報通信業 | H.運輸業等 | I.卸売・小売業 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|---------|--------|----------|
| 人口 | -0.259 | -0.094 | -0.083 | -0.154 | -0.018 | -0.018 | 0.445 | 0.138 | 0.261 |
| 人口密度 | -0.344 | -0.117 | -0.111 | -0.257 | -0.066 | -0.048 | 0.863 | 0.163 | 0.239 |
| 人口増減率 | -0.220 | -0.159 | -0.151 | -0.262 | 0.211 | -0.036 | 0.403 | 0.340 | 0.346 |
| 高齢化率 | 0.442 | 0.179 | 0.244 | 0.213 | -0.254 | -0.031 | -0.497 | -0.409 | -0.339 |
| 昼夜間人口比率 | -0.036 | -0.009 | -0.011 | -0.006 | -0.077 | -0.011 | -0.005 | -0.093 | 0.059 |
| 就業人口割合 | 0.375 | 0.097 | -0.042 | 0.236 | 0.096 | 0.094 | -0.239 | -0.073 | -0.244 |
| 借家率 | -0.351 | -0.077 | -0.082 | -0.181 | -0.161 | 0.014 | 0.531 | 0.198 | 0.270 |
| 企業等数 | -0.242 | -0.086 | -0.076 | -0.153 | -0.016 | -0.019 | 0.397 | 0.096 | 0.243 |
| 事業所数 | -0.215 | -0.075 | -0.067 | -0.157 | -0.041 | -0.019 | 0.418 | 0.060 | 0.193 |

| | J.金融・保険業 | K.不動産業等 | L.専門・技術サービス業等 | M.宿泊・飲食業 | N.生活関連サービス業等 | O.教育・学習支援業 | P.医療・福祉 | Q.複合サービス事業 | R.その他サービス業 |
|---------|----------|---------|---------------|----------|--------------|------------|---------|------------|------------|
| 人口 | 0.426 | 0.452 | 0.361 | -0.021 | 0.043 | 0.113 | -0.048 | -0.288 | 0.157 |
| 人口密度 | 0.645 | 0.739 | 0.614 | -0.032 | 0.026 | 0.112 | -0.188 | -0.399 | 0.237 |
| 人口増減率 | 0.462 | 0.469 | 0.427 | 0.018 | 0.187 | 0.307 | 0.107 | -0.266 | 0.136 |
| 高齢化率 | -0.529 | -0.573 | -0.513 | 0.054 | -0.093 | -0.247 | 0.261 | 0.515 | -0.196 |
| 昼夜間人口比率 | -0.043 | -0.017 | -0.030 | -0.042 | -0.110 | -0.095 | -0.140 | -0.051 | -0.023 |
| 就業人口割合 | -0.271 | -0.291 | -0.178 | 0.186 | -0.070 | -0.052 | -0.320 | 0.281 | -0.117 |
| 借家率 | 0.489 | 0.604 | 0.470 | 0.055 | 0.076 | 0.302 | 0.008 | -0.301 | 0.291 |
| 企業等数 | 0.403 | 0.427 | 0.344 | -0.007 | 0.035 | 0.089 | -0.045 | -0.264 | 0.127 |
| 事業所数 | 0.409 | 0.438 | 0.369 | -0.004 | 0.017 | 0.072 | -0.063 | -0.235 | 0.109 |

注) 各欄の色は、青: -0.4 以下、薄青: -0.4 超 -0.2 以下、薄赤: 0.2 以上 0.4 未満、赤: 0.4 以上 0.7 未満、赤・赤枠: 0.7 以上。
 高齢化率とは、65 歳以上の人口割合。
 昼夜間人口比率とは、昼間人口 / 夜間人口。夜間人口は常住人口、昼間人口は、夜間人口から当該市区町村以外への通勤通学者数を引き、当該市区町村以外からの通勤通学者数を足した数。
 就業人口割合は、常住人口に占める就業者人口の割合。
 借家率は、住宅に住む一般世帯のうち民営の借家又は公営・都市再生機構・公社の借家に住む世帯の割合。給与住宅や間借りに住む一般世帯は含まない。
 企業等数とは、事業・活動を行う法人(外国の会社を除く。)及び個人経営者の数。
 人口から借家率までは、平成 27 年 10 月 1 日現在。企業等数及び事業所数は、平成 28 年 6 月 1 日現在。
 以上、表 3 においても同じ。

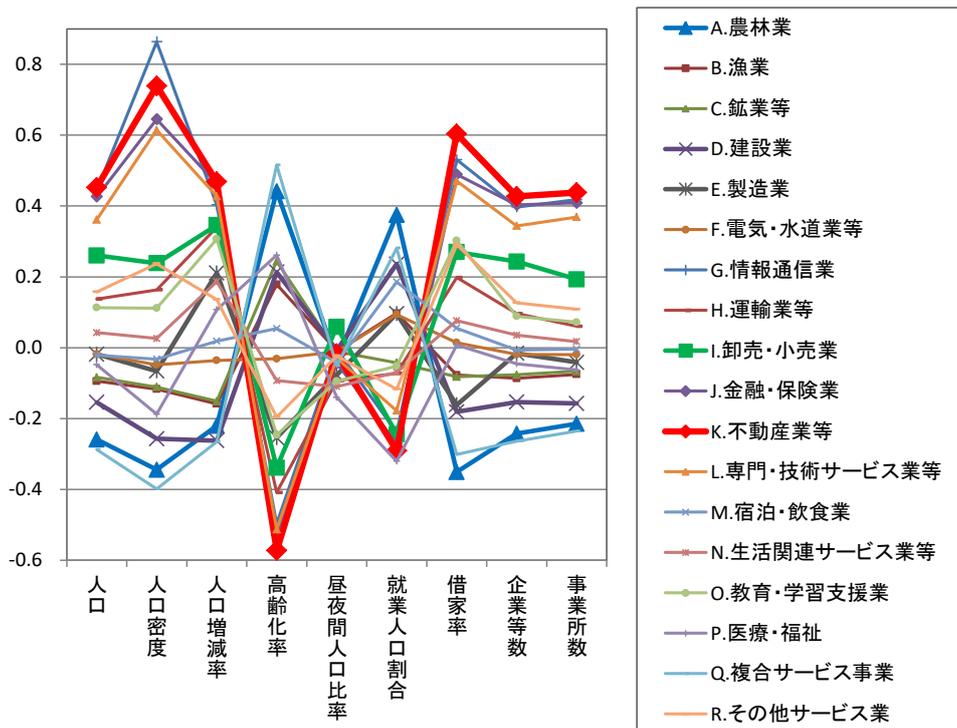
資料: 平成 27 年国勢調査、平成 28 年経済センサス

図 2 は、表 2 の内容をグラフ化したものである。不動産業等に絞ってみてみると、不動産業等は、人口、人口増減率、借家率、企業等数、事業所数の各指標において最も正の相関が強く、人口密度においても情報通信業に次いで正の相関が強い。他方、高齢化率では最も負の相関が強く、就業人口割合でも医療・福祉に次いで負の相関が強い。就業人口割合は、家族で営業するパターンが多い農林業のシェアの高い市区町村で高くなる傾向

がある。

したがって、不動産業等は、他産業と比較しても最も人口・産業の集積度との親和性が高い産業であるといえよう。なお、借家率との関連では不動産業が最も相関が強いのは、借家率が高いことにより住宅賃貸借の仲介需要が高まるといった要因も考えられるが、むしろ人口集積度の高い市区町村ほど借家率も高くなること、つまり人口集積がもたらす住宅・非住宅、売買・賃貸全般の需要増大によるところが大きいと考えられる。

図 1. 市区町村における産業別就業者数割合と人口等各種指標との相関係数の比較



(人口・産業集積に関する指標と産業別事業所数割合)

産業別就業者数は、各市区町村の常住者をベースにしているため、各市区町村外への通勤者が含まれる一方、各市区町村外からの通勤者は含まれていない。そこで、各市区町村内の営業拠点である事業所に着目し、各市区町村内の全事業所数に占める各産業の事業所数の割合と人口・産業集積に関する指標との関連についてもみてみた。表 3 は、各市区町村における日本標準産業分類の大分類ごと(ただし、農林業と漁業は合計している。)の事業所数割合と各種指標の数値との相関係数を一覧表にしたものである。

表 2 と比較すると、全体に相関係数の値が若干低めではあるが、産業別の傾向自体は概ね表 2 と変わらない。主な産業の中では、卸売・小売業については、人口・産業集積傾向との相関がみられなくなり、特に高齢化率については負の相関から正の相関へ逆転している。小売店舗は、地域住民の日常生活にとって不可欠な施設であり、人口減少や高齢化が進んでも小規模店舗等は比較的残存しやすいことによるものと考えられる²。また、医療・福祉については、表 2 では人口集積傾向とわずかに逆相関傾向がみられたのに対し、表 3 ではわずかに相関傾向がみられ、特に高齢化率については負の相関から正の相関へ逆転している。おそらく、人口集積地を指向する

² 電気・水道業等、宿泊・飲食業、生活関連サービス業等が人口・産業集積傾向との相関がみられないことも同様の理由によるものと考えられる。

傾向がある一般診療所・歯科診療所について就業者数ベースでの割合(16.2%)より事業所ベースでの割合(19.8%)の方が高いことが影響しているものと思われる。教育・学習支援業については、傾向は表2と変わらないものの表3の方が人口・産業集積傾向との相関が強くなっている³。

不動産業等については、情報通信業、金融・保険業、専門・技術サービス業等と同じく、表2同様に人口・産業集積傾向と明らかな相関がみられる。

表 3. 市区町村における産業別事業所数割合と人口等各種指標との相関係数一覧

| | AB.農林漁業 | C.鉱業等 | D.建設業 | E.製造業 | F.電気・水道業等 | G.情報通信業 | H.運輸業等 | I.卸売・小売業 | J.金融・保険業 |
|---------|---------|--------|--------|--------|-----------|---------|--------|----------|----------|
| 人口 | -0.181 | -0.087 | -0.226 | -0.059 | 0.103 | 0.393 | 0.022 | 0.032 | 0.266 |
| 人口密度 | -0.234 | -0.111 | -0.283 | 0.005 | 0.023 | 0.618 | 0.046 | -0.059 | 0.167 |
| 人口増減率 | -0.158 | -0.103 | -0.187 | -0.034 | 0.051 | 0.307 | 0.028 | -0.121 | 0.222 |
| 高齢化率 | 0.267 | 0.175 | 0.298 | -0.092 | -0.048 | -0.344 | -0.101 | 0.261 | -0.241 |
| 昼夜間人口比率 | -0.021 | -0.012 | 0.017 | 0.013 | 0.009 | 0.016 | 0.104 | 0.102 | 0.041 |
| 就業人口割合 | 0.239 | 0.040 | 0.121 | 0.050 | 0.021 | -0.173 | 0.098 | -0.089 | -0.131 |
| 借家率 | -0.153 | -0.073 | -0.523 | -0.203 | 0.071 | 0.447 | 0.113 | 0.017 | 0.344 |
| 企業等数 | -0.173 | -0.080 | -0.239 | -0.038 | 0.128 | 0.424 | 0.020 | 0.047 | 0.331 |
| 事業所数 | -0.151 | -0.068 | -0.233 | -0.046 | 0.151 | 0.481 | 0.030 | 0.043 | 0.400 |

| | K.不動産業等 | L.専門・技術サービス業等 | M.宿泊・飲食業 | N.生活関連サービス業等 | O.教育・学習支援業 | P.医療・福祉 | Q.複合サービス事業 | R.その他サービス業 |
|---------|---------|---------------|----------|--------------|------------|---------|------------|------------|
| 人口 | 0.283 | 0.387 | -0.020 | -0.029 | 0.216 | 0.135 | -0.090 | -0.146 |
| 人口密度 | 0.440 | 0.424 | -0.025 | -0.068 | 0.290 | 0.177 | -0.149 | -0.203 |
| 人口増減率 | 0.371 | 0.443 | -0.080 | 0.131 | 0.417 | 0.300 | -0.054 | -0.205 |
| 高齢化率 | -0.481 | -0.511 | 0.023 | 0.029 | -0.492 | -0.220 | 0.118 | 0.318 |
| 昼夜間人口比率 | -0.046 | -0.050 | -0.048 | -0.119 | -0.069 | -0.063 | 0.018 | 0.127 |
| 就業人口割合 | -0.205 | -0.133 | 0.154 | -0.038 | -0.168 | -0.284 | 0.115 | 0.049 |
| 借家率 | 0.548 | 0.438 | 0.080 | -0.008 | 0.322 | 0.249 | -0.062 | -0.208 |
| 企業等数 | 0.249 | 0.382 | -0.005 | -0.061 | 0.168 | 0.075 | -0.063 | -0.129 |
| 事業所数 | 0.211 | 0.369 | 0.004 | -0.085 | 0.133 | 0.038 | -0.011 | -0.099 |

注) 産業別事業所数割合とは、平成 28 年 6 月 1 日現在での各市区町村の全事業所数(公務に係るものは除く。)に占める各産業の事業所数の割合。

資料: 平成 27 年国勢調査、平成 28 年経済センサス

(むすび)

以上、不動産業をはじめとする各産業に関して、市区町村の人口・産業集積度に関する指標との関連でどのような傾向を有するかについて検証してみた。既に触れたとおり、不動産業は、他産業と比較しても、人口・産業の集積度の高い市区町村に集中する傾向が最も高いといえる。今後もこの傾向が続くのか、情報技術のさらなる発達などを背景に傾向に変化がみられることとなるのか。人口・産業集積度と親和性の高い産業を呼び込むことは、

³ なお、R.その他サービス業については、就業者数割合では、人口・産業集積傾向と正の相関がみられる一方、事業所数割合では、人口・産業集積傾向と負の相関がみられる。はっきりした理由はさだかではないが、就業者数ベースでは、建物サービス業、警備業、ディスプレイ業等の「他に分類されない事業サービス業」が 59.4%を占めるのに対して、事業所数ベースでは、「他に分類されない事業サービス業」は 23.1%にとどまり、宗教(26.2%)、自動車整備業(15.8%)、政治・経済・文化団体(12.1%)等の割合が高くなる。宗教や政治・経済・文化団体は人口・産業集積に親和的とはいえないことから、このような結果が出たものと考えられる。

地域振興の手段の一つでもあり、今後の地方創生の動きなどと相まって注目される場所である⁴。

(齋藤 哲郎)

⁴ ちなみに、全国で不動産業等就業者が0の市区町村は42、不動産業等事業所が0の市区町村は107ある。