

前注) 本稿は、2023年10月3日付けでHP上に掲載した同名の土地総研リサーチ・メモの修正版である。前稿においては、国勢調査に基づく産業別就業者数割合に係るデータ処理に誤りがあったため、修正を加えたものである。具体的には、表3、図11、図12、表7の(就業者数)を差し替えており、これらに係る解説文も適宜改めている。概要的には大きな違いはないが、全般に就業者数割合・就業者数と人口・産業集積に関する指標との相関性が高まる結果となっている。

### 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1741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。

なお、同様の検証は、2018年7月の土地総研リサーチ・メモにおいても取り上げたが、本年6月の令和3年経済センサス-活動調査 産業横断的集計の公表をもって、いずれも悉皆調査である令和2年国勢調査と令和3年経済センサスの結果が出そろったことから、今回最新のデータに基づき改めて検証するものである。さらに、今回は、前記2調査に加え、市区町村の特性と関連が深いと考えられる公的統計データも用いて考察を進めることにする。前編では、令和2年国勢調査と令和3年経済センサスのデータを用いて分析を試みる

### 1. 不動産業就業者・事業所の多い街

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。)の就業者数割合は、2.18%、市区町村別の不動産業等就業者数割合の平均は、1.15%であり、およそ倍の開きがある(令和2年国勢調査)。事業所の数では、全国の事業所の数に占める日本標準産業分類の中分類K68 不動産取引業及びK69 不動産賃貸業・管理業(以下「不動産業」と総称する。)の割合は、6.53%、市区町村別の不動産業の事業所数割合の平均は、4.05%であり、やはり、市区町村平均の方が低い(令和3年経済センサス)<sup>1</sup>。これらのことだけからも不動産業が人口・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、令和2年・平成27年の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。東京都特別区、高級住宅地を抱えた市、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、令和2年で次に西日本の市町村が登場するのは、22位の豊中市(3.90%)となっ

<sup>1</sup> 国勢調査においては、市区町村別のデータが産業大分類ベースまでしか公表されていないことから、以下では国勢調査については不動産業等、経済センサスにおいては不動産業を対象として分析を進めることにする。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81.1%(令和2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、92.0%(令和3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。

ている。観光リゾート地以外では上位は東京圏・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、42位の福岡市(3.56%)が最初となる。ちなみに、大阪市は56位(3.36%)、仙台市は69位(3.16%)、札幌市は70位(3.15%)、名古屋市は88位(2.93%)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。

平成27年との比較では、不動産業等就業者の割合が増えている市区町村がほとんどである(表1の令和2年、平成27年の双方に挙がっている市区町村のうち、不動産業等就業者割合が減っているのは軽井沢町のみ)<sup>2</sup>。また、東京都特別区の割合がさらに高まっている(平成27年の13区から令和2年の15区へ)。ちなみに、平成27年には20位以内に入っていた山中湖村は101位、熱海市は28位、調布市は24位に順位を落としている。

表1. 不動産業等就業者数割合の高い市区町村  
(就業者数割合)

	令和2年	平成27年	(%)
1	千代田区	千代田区	6.15
2	渋谷区	渋谷区	6.04
3	港区	軽井沢町	5.60
4	軽井沢町	港区	5.19
5	芦屋市	芦屋市	5.16
6	目黒区	目黒区	4.83
7	新宿区	武蔵野市	4.63
8	世田谷区	世田谷区	4.59
9	豊島区	新宿区	4.51
10	武蔵野市	杉並区	4.45
11	杉並区	豊島区	4.41
12	中野区	湯沢町	4.33
13	湯沢町	中野区	4.31
14	文京区	文京区	4.24
15	中央区	山中湖村	3.94
16	台東区	熱海市	3.94
17	品川区	品川区	3.89
18	狛江市	台東区	3.81
19	練馬区	中央区	3.78
20	板橋区	調布市	3.76

資料:令和2年・平成27年国勢調査より作成。

表2. 不動産業事業所数・従業者数の割合の高い市区町村  
(事業所数割合) (従業者数割合)

	令和3年	(%)	令和3年	(%)	
1	神奈川県松田町	21.66	1	東京都武蔵野市	6.96
2	神奈川県開成町	19.82	2	東京都渋谷区	6.29
3	東京都三鷹市	16.68	3	東京都中野区	5.83
4	神奈川県二宮町	15.80	4	静岡県熱海市	5.55
5	神奈川県伊勢原市	15.32	5	東京都新宿区	5.41
6	東京都中野区	15.27	6	長野県軽井沢町	4.90
7	神奈川県大磯町	14.77	7	東京都西東京市	4.78
8	群馬県神流町	14.29	8	兵庫県芦屋市	4.72
9	東京都杉並区	14.28	9	東京都杉並区	4.71
10	神奈川県大井町	13.93	10	神奈川県松田町	4.61
11	沖縄県南風原町	13.83	11	大阪府藤井寺市	4.51
12	東京都武蔵野市	13.66	12	東京都世田谷区	4.51
13	広島県海田町	13.62	13	東京都狛江市	4.44
14	大阪府箕面市	13.26	14	静岡県東伊豆町	4.40
15	東京都目黒区	12.87	15	神奈川県湯河原町	4.22
16	兵庫県芦屋市	12.85	16	東京都目黒区	4.15
17	神奈川県綾瀬市	12.76	17	神奈川県二宮町	4.11
18	東京都狛江市	12.60	18	神奈川県大磯町	4.06
19	大阪府四條畷市	12.53	19	神奈川県藤沢市	4.05
20	大阪府茨木市	12.30	20	神奈川県逗子市	4.02

資料:令和3年経済センサス-活動調査より作成。

表1では当該市区町村に居住する就業者に占める不動産業等就業者の割合を示したが、ここでの就業者は自らが居住する市区町村で就業しているとは限らない。そこで、表2では、令和3年の不動産業事業所数と勤務地ベースでの不動産業従業者数の割合の上位20市区町村を掲げた。

まず目立つのが、事業所数割合で神奈川県内の市町が7つを占め、かつ、上位5市区町村のうち4つが神奈川県にある点である。理由は定かでないが、いずれも神奈川県中西部に固まっており、エリア全体で不動産に係る商圈が形成されているものと推察される。これらの市町以外もほとんどが大都市近隣の市区町村となっている。

<sup>2</sup> なお、全国でも不動産業等就業者数割合は、2.03%から2.18%に増えている。ちなみに、不動産業等の就業者数自体も119.8万人から125.4万人に増えている。

東京圏、大阪圏以外では、群馬県<sup>かんなまち</sup>神流町、沖縄県<sup>はえぼろちよ</sup>南風原町、広島県<sup>かいたちよ</sup>海田町が含まれている。ちなみに、都心5区のうち最も上位なのは、45位の新宿区(10.88%)、名古屋圏の最上位は、32位の愛知県<sup>おおほろちよ</sup>大治町(11.56%)、政令指定市での最上位は、99位の札幌市(9.20%)となっている。

従業者数割合では、東京都内の市区が9つを占め、かつ、上位5市区町村のうち4つが東京都にある。表1の就業者数割合でも東京都は突出していたことから、東京都の割合が多いこと自体は当然であるが、都心3区がいずれも含まれていないなど東京都特別区のウエイトが表1と比べると低く、東京圏周縁部や観光・リゾート地の市町の割合が高くなっている。関東とその周辺以外の市町村については、20位以内は藤井寺市のみであり、これに次ぐのが26位<sup>くつちゃんちよ</sup>箕面市、27位<sup>ちやたんちよ</sup>北海道倶知安町、28位<sup>ちやたんちよ</sup>沖縄県北谷町となっている。政令指定市の最上位は、44位の福岡市(3.35%)、名古屋圏の最上位は94位の名古屋市(2.73%)となっている。ちなみに、6市区が、就業者数割合と事業所数割合、従業者数割合のすべてで20位以内に入っている。

表1と表2を見比べる限りでは、不動産業に携わる人々の一つのタイプとして、高級住宅地などに住みつつ、その近隣の経済活動の活発な場所で不動産業に従事しているといったイメージであろうか。そのあたりの実態について、2.以下で考察していくこととする。

## 2. 人口・産業集積に関する指標と産業別就業者数、事業所数・従業者数の割合

それでは、まず国勢調査と経済センサスから、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(居住地ベース)や事業所数割合・従業者数割合(勤務地ベース)との関連についてみていく。

なお、今回各産業の就業者や事業所の集積度合いをみる尺度として、各市区町村の全就業者・全事業所とそこでの全従業者に占める当該産業の就業者・事業所とそこでの従業者の数の割合を用いている。これは、市区町村は人口においても事業所数においても市区町村間に大きな開きがあることから、人口・事業所数の多寡そのものの影響をできる限り排除する趣旨である。すなわち、仮に各市区町村における産業別の就業者数や事業所数とそこでの従業者数そのものを用いると、漁業のように産業立地の地域要件が限定される産業を除けば、人口・事業所数の多い市区町村ほど産業別の就業者数・事業所数等も多くなる傾向が生じるのが明らかだからである。なお、この点については、本章の最後で改めて検証する。

指標として取り上げたのは、人口集積傾向を示す指標として、人口、人口密度、人口増減率、高齢化率、借家率、産業集積傾向を示す指標として、昼夜間人口比率、就業人口割合、企業等数、事業所数の計9指標である。これらのうち、就業人口割合は、生産年齢人口や企業・事業所数が多くなれば高くなると見込まれる一方、農林業など高齢でも就業が可能な産業・職種の従事者が多くなるほど、また、子育て世帯の割合が低くなるほど高くなるとも見込まれ、やや評価が難しい指標であると考えられる。

これ以外にも想定される指標がいくつかあるが、世帯数は大都市部、地方部いづれでも単身世帯割合が増加傾向にあるためか、各産業の就業者数割合・事業所数割合等との相関性がほとんど見出せなかったので取り上げていない。後期高齢者割合については、高齢化率とほぼ同様の相関性があり、特に後期高齢者割合特有の傾向は見出せなかった。企業等数と事業所数については、人口当たりで分析することも考えられるが、試算してみると人口当たりにする方が各産業の就業者数割合・事業所数割合等との相関性が低下することから、ここでは取り上げていない。なお、それぞれの指標の定義等については、表3～5の注書を参照のこと。

### (1)人口・産業集積に関する指標と産業別就業者数割合

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の就業者数割合と国勢調査・経済センサス上の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。まず、人口・産業関連指標との相関性の程度については、産業によってかなり差がある。農林業、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<sup>3</sup>については、正負を含めてある程度の相関性が認められるのに対し、電気・水道業等、宿泊・飲食業については、ほとんど全く人口・産業関連指標との相関性が認められない(相関係数 0.2 以上、-0.2 以下の指標が存しない。)

表 3. 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	-0.255	-0.094	-0.084	-0.160	-0.030	-0.025	0.439	0.141	0.304
人口密度	-0.334	-0.115	-0.107	-0.262	-0.087	-0.051	0.898	0.175	0.302
人口増減率	-0.438	-0.261	-0.204	-0.316	0.171	-0.002	0.573	0.372	0.408
高齢化率	0.457	0.198	0.239	0.297	-0.225	-0.018	-0.521	-0.381	-0.369
昼夜間人口比率	-0.009	0.005	0.011	-0.036	-0.074	0.048	0.144	-0.085	-0.137
就業人口割合	0.356	0.091	-0.060	0.056	0.077	0.081	-0.252	-0.151	-0.447
借家率	-0.328	-0.079	-0.093	-0.187	-0.213	0.023	0.531	0.168	0.263
企業等数	-0.235	-0.085	-0.076	-0.158	-0.028	-0.024	0.413	0.095	0.279
事業所数	-0.207	-0.074	-0.065	-0.160	-0.050	-0.021	0.444	0.062	0.227

	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	0.431	0.462	0.384	-0.017	0.063	0.131	-0.023	-0.276	0.130
人口密度	0.694	0.759	0.685	-0.025	0.071	0.143	-0.145	-0.378	0.208
人口増減率	0.576	0.645	0.602	-0.023	0.076	0.270	-0.152	-0.539	0.242
高齢化率	-0.551	-0.613	-0.551	0.031	-0.058	-0.300	0.272	0.503	-0.187
昼夜間人口比率	0.154	0.148	0.204	0.032	-0.085	-0.040	-0.125	-0.010	0.278
就業人口割合	-0.314	-0.333	-0.227	0.136	-0.243	-0.005	-0.476	0.270	-0.116
借家率	0.482	0.601	0.481	0.081	0.059	0.341	0.000	-0.258	0.254
企業等数	0.432	0.446	0.385	-0.004	0.055	0.108	-0.020	-0.249	0.107
事業所数	0.458	0.457	0.422	-0.002	0.038	0.091	-0.037	-0.222	0.097

注)各産業の名称は、適宜簡略化したものを用いている。

各欄の色は、橙:0.6以上、薄橙:0.3以上0.6未満、薄青:-0.6超-0.3以下、青:-0.6以下。

福島県双葉町については、人口関連のデータが欠落しており、企業等数、事業所数及びそこでの従業者数のみから算出可能な指標以外は集計対象に含まれていない。

産業別就業者数割合は、15歳以上の就業者に占める各産業別の就業者数の割合(令和2年10月1日現在)。

人口増減率は、平成27年国勢調査(平成27年10月1日現在)での数値からの人口増減率。なお、福島県檜葉町、葛尾村、飯館村については、福島第一原発事故に伴う避難指示の解除により、100%台から1000%台の人口増加率となっているため、集計対象から除外している。

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。夜間人口は常住者人口、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、常住者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。

<sup>3</sup> 専門・技術サービス業等には、学術的研究、法律、会計、経営コンサルタント等専門的サービス提供、広告業、土木建築、商品検査、写真制作等技術的サービス提供などに係る事業所が含まれる。

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、令和2年10月1日現在。企業等数及び事業所数は、令和3年6月1日現在。  
以上、表4・5・7においても同じ。

資料:令和2年国勢調査、令和3年経済センサス活動調査より作成(表4・5・7も同じ。)

農林業や複合サービス事業(郵便局、農業協同組合等)は人口集積傾向を示す指標と負の相関にある一方、卸売・小売業、情報通信業、金融・保険業、不動産業等、専門・技術サービス業等は、人口集積傾向を示す指標と相関関係にあることがわかる。

産業集積傾向を示す昼夜間人口比率はいずれの産業ともほぼ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。あえていえば専門・技術サービス業等において弱い正の相関がみられる。)。同じく産業集積傾向を示す企業等数と事業所数については、情報通信業、金融・保険業、不動産業等、専門・技術サービス業等において明らかな相関性が認められる。なお、就業人口割合については、農林業と弱いながら正の相関がみられる一方、医療・福祉、卸売・小売業、不動産業等、金融・保険業などとはある程度の負の相関が認められる。これは農林業など高齢でも就業が可能な産業・職種の従事者の割合が高い市区町村ほど就業人口割合が高くなることを意味しており<sup>4</sup>、産業集積を示す指標としては機能していない可能性が高いと考えられる。

不動産業等については、人口密度、人口増減率、借家率との明らかな相関が認められるほか、人口、企業等数、事業所数において正の相関、高齢化率において負の相関がみとれる。やはり不動産就業者は、人口・産業集積が進んでおり、若年・中壮年層の割合が高い市区町村に多くなる傾向があるものと考えられる。

## (2)人口・産業集積に関する指標と産業別事業所数割合

表3の産業別就業者数は、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、まず各市区町村内の事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みる。表4は、各市区町村における不動産業及び不動産業等以外の日本標準産業分類の大分類ごと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3と比較すると、産業別の傾向自体は概ね変わらない。情報通信業、不動産業、専門・技術サービス業等については、人口集積傾向を示す指標との相関性が認められるほか、これらの産業と金融・保険業については、産業集積を示す指標(昼夜間人口比率、企業等数、事業所数)との相関性もみられる。逆に、複合サービス事業については、人口集積傾向を示す指標との負の相関(高齢化率については正の相関)が認められる。他方、農林業については、人口集積傾向を示す指標との負の相関があまり明確ではなくなっている。

表3ではほとんど全く人口・産業関連指標との相関性が認められなかった産業のうち、電気・水道業等については、人口集積を示す指標の一部とごく弱い負の相関(高齢化率については正の相関)がみられるようになっている。基礎インフラを担う産業であるから、人口・産業集積度が低い地域であっても一定レベルでの事業所立地が求められることによるものと考えられる。

不動産業については、情報通信業、金融・保険業、専門・技術サービス業等と同じく、人口・産業集積傾向と明らかな相関がみられる。借家率との相関が比較的高いのは、借家率の高い地域の方が、不動産購入・賃借需要が大きくなることによるものと考えられる。ただし、情報通信業、金融・保険業、専門・技術サービス業等とは異なり、昼夜間人口比率との相関性は全くみられない。これは不動産業者の多くが居住者個人を顧客としていることのため

<sup>4</sup> 実際、就業人口割合70%以上の市区町村25のうち、19が村、残りが町であり、いずれも過疎地域に位置する。

ではないか。

表 4. 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

	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	-0.223	-0.151	-0.242	-0.165	-0.099	-0.199	0.344	-0.037	0.102
人口密度	-0.277	-0.132	-0.179	-0.223	-0.074	-0.233	0.641	-0.039	0.020
人口増減率	-0.354	-0.277	-0.327	-0.210	0.007	-0.302	0.387	0.149	0.064
高齢化率	0.348	0.192	0.416	0.215	-0.033	0.286	-0.324	-0.179	-0.019
昼夜間人口比率	0.023	0.004	-0.040	-0.110	-0.053	0.049	0.494	0.103	-0.033
就業人口割合	0.293	0.144	0.086	0.064	0.100	0.234	-0.186	0.179	-0.208
借家率	-0.216	-0.096	-0.221	-0.449	-0.286	-0.131	0.455	0.050	0.096
企業等数	-0.209	-0.135	-0.222	-0.190	-0.083	-0.186	0.440	-0.053	0.116
事業所数	-0.182	-0.118	-0.192	-0.196	-0.092	-0.154	0.570	-0.051	0.096

	J.金融・保険業	不動産業	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	0.234	0.357	0.428	-0.011	0.008	0.029	0.166	-0.262	-0.139
人口密度	0.107	0.579	0.519	-0.022	-0.028	0.093	0.249	-0.343	-0.244
人口増減率	0.128	0.514	0.538	-0.038	0.008	0.244	0.271	-0.556	-0.328
高齢化率	-0.189	-0.538	-0.523	0.012	-0.020	-0.255	-0.216	0.595	0.348
昼夜間人口比率	0.303	0.032	0.311	0.060	-0.189	-0.117	-0.172	-0.007	0.080
就業人口割合	-0.105	-0.260	-0.123	0.218	-0.195	0.046	-0.327	0.147	-0.134
借家率	0.373	0.609	0.513	0.099	0.003	0.168	0.292	-0.332	-0.207
企業等数	0.281	0.327	0.471	0.004	-0.025	-0.026	0.090	-0.245	-0.108
事業所数	0.315	0.301	0.517	0.006	-0.057	-0.046	0.047	-0.217	-0.075

注) 産業別事業所数割合とは、令和3年6月1日現在での各市区町村の全事業所数に占める各産業の事業所数の割合。

### (3) 人口・産業集積に関する指標と産業別従業者数割合

次に、各市区町村内の事業所に勤務する従業者に着目し、各市区町村内の全従業者数に占める各産業の従業者数の割合と人口・産業集積に関する指標との関連についてみてみる。表5は、各市区町村における不動産業及び不動産業等以外の日本標準産業分類の大分類ごとの従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。

表4で取り上げた事業所に勤務する従業者に係るデータであるから、事業所数の多い(少ない)エリアでは従業者数も多く(少なく)なるのが通常であり、したがって相関性の傾向も表4と類似している。不動産業についても、表4とよく似た傾向を示している。

表4との相違が目立つ産業を挙げると、金融・保険業については、事業所数(表3)に比べると従業者数(表4)の方が正の相関が強まっている。金融・保険業は、人口・産業が集積する大都市部等に規模の大きい(つまり職員数の多い)事業所を設ける傾向が強いことから、事業所数よりも従業者数の方において相関性が高まる結果となったのではないかと考えられる。他方、複合サービス事業(郵便局、協同組合)については、事業所数に比べると従業者数の方が負の相関が弱まっている。複合サービス事業の場合、事業所ごとの従業者数が少ないため、地方部の市町村においても事業所数割合に比べると従業者数割合が低くなったことによるものと考えられる。

表3の傾向と大きく異なるのが、その他サービス業である。事業所数割合では人口・産業集積を示す指標とは負の相関(高齢化率とは正の相関)の傾向があるのに対し、従業者数割合では人口・産業集積を示す指標と正の

相関の傾向がみられ、要は表3と表4では逆の傾向を示しているが、これには次のような事情が考えられる。その他サービス業において事業所数ベースで最もウェイトが大きいのは日本標準産業分類の中分類 R94 宗教 (25.6%)、特に神道系宗教と仏教系宗教 (つまり神社と寺院) であり (20.1%)、これに次ぐのが自動車整備業 (13.0%) である。他方、従業者数ベースで最もウェイトが大きいのは、中分類 R91 職業紹介・労働者派遣業 (23.8%) であり<sup>5</sup>、宗教は 4.8% を占めるに過ぎない。つまり、事業所数ベースでは全国津々浦々に点在する神社・寺院などの影響で負の相関を示し、従業者数ベースでは都市部に立地する職業紹介・労働者派遣業などの影響で正の相関を示したということであると考えられる。

表 5. 市区町村における産業別従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	-0.222	-0.141	-0.156	-0.166	-0.123	-0.028	0.364	0.086	0.217
人口密度	-0.277	-0.121	-0.117	-0.237	-0.152	-0.055	0.601	0.122	0.264
人口増減率	-0.410	-0.294	-0.261	-0.427	0.084	-0.076	0.366	0.317	0.298
高齢化率	0.426	0.227	0.361	0.420	-0.136	0.060	-0.329	-0.338	-0.267
昼夜間人口比率	-0.006	-0.017	-0.019	0.010	-0.035	0.069	0.400	0.034	-0.078
就業人口割合	0.247	0.073	-0.075	0.132	0.164	0.060	-0.157	0.072	-0.228
借家率	-0.272	-0.100	-0.167	-0.259	-0.294	-0.002	0.429	0.183	0.284
企業等数	-0.206	-0.125	-0.141	-0.156	-0.121	-0.022	0.460	0.054	0.213
事業所数	-0.180	-0.109	-0.122	-0.142	-0.127	-0.016	0.574	0.035	0.188

	J.金融・保険業	不動産業	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	0.360	0.408	0.188	0.011	0.014	0.015	-0.019	-0.194	0.303
人口密度	0.304	0.624	0.241	0.026	0.043	0.085	-0.008	-0.260	0.242
人口増減率	0.230	0.457	0.256	0.030	0.020	0.031	-0.127	-0.391	0.233
高齢化率	-0.250	-0.441	-0.264	-0.018	-0.039	-0.047	0.240	0.372	-0.240
昼夜間人口比率	0.366	0.065	0.199	0.030	-0.087	-0.096	-0.190	-0.025	0.200
就業人口割合	-0.171	-0.301	-0.016	0.130	-0.071	-0.020	-0.402	0.175	-0.100
借家率	0.397	0.554	0.263	0.106	0.017	0.148	0.019	-0.177	0.361
企業等数	0.427	0.399	0.204	0.013	0.002	-0.021	-0.056	-0.180	0.324
事業所数	0.471	0.384	0.227	0.007	-0.009	-0.035	-0.085	-0.165	0.333

注) 産業別従業者数割合とは、令和 3 年 6 月 1 日現在での各市区町村の事業所における全従業者数に占める各産業の従業者数の割合。

#### (4) 前回調査との比較

次に、2018 年のリサーチ・メモで取り上げた前回の国勢調査 (平成 27 年) と経済センサス (平成 28 年) における (1) (2) と同様のデータと比較してみる (なお、従業者数割合については 2018 年リサーチ・メモで取り上げていない)。

従業者数割合との相関係数については、前回の調査から 0.3 以上の増減のあった産業・指標はなく、ほぼ今回も前回と同様の結果となっている (表は省略する)。不動産業等についても、人口増減率と昼夜間人口比率で、相関係数が 0.17 程度増加した程度にとどまっており (これら以外の指標の変動は 0.1 未満)、ほぼ前回の調

<sup>5</sup> なお、中分類 R92「その他の事業サービス業」は、従業者数ベースで 49.7% を占めるが、特定産業を意味する分類ではないため、取り上げていない。なお、「その他の事業サービス業」の中で最も従業者数割合が高いのは、建物サービス業 (18.5%) である。

査と同様の結果となっている。

事業所数割合との相関係数については、前回の調査から0.3以上の増減のあった産業・指標は、表6のとおりである。電気・水道業等と複合サービス事業（農協、郵便局等）については、人口減少と高齢化が進む市町村においても、事業所数がそれほど減ることがなく、結果的に事業所数割合では増加したことによるものと考えられる。

情報通信業と専門・技術サービス業等については、産業集積の進んだ地域を指向する傾向が強まったものと考えられる。

不動産業については、前回調査とほぼ変化がなかった。

表6. 産業別事業所数割合について前回国勢調査・経済センサスから0.3以上の増減があった産業・指標

	F.電気・水道業等		G.情報通信業		L.専門・技術サービス業等		Q.複合サービス事業	
	今回	前回	今回	前回	今回	前回	今回	前回
人口	-0.199	0.103	0.344	0.393	0.428	0.387	-0.262	-0.090
人口密度	-0.233	0.023	0.641	0.618	0.519	0.424	-0.343	-0.149
人口増減率	-0.302	0.051	0.387	0.307	0.538	0.443	-0.556	-0.054
高齢化率	0.286	-0.048	-0.324	-0.344	-0.523	-0.511	0.595	0.118
昼夜間人口比率	0.049	0.009	0.494	0.016	0.311	-0.050	-0.007	0.018
就業人口割合	0.234	0.021	-0.186	-0.173	-0.123	-0.133	0.147	0.115
借家率	-0.131	0.071	0.455	0.447	0.513	0.438	-0.332	-0.062
企業等数	-0.186	0.128	0.440	0.424	0.471	0.382	-0.245	-0.063
事業所数	-0.154	0.151	0.570	0.481	0.517	0.369	-0.217	-0.011

注) 前回の国勢調査(平成29年)と経済センサス(平成30年)における各市区町村の産業別事業所数割合と人口等の指標との間の相関係数から表3・4の相関係数が0.3以上の増減のあった産業の相関係数を抜き出している。

各欄の色は、薄橙:0.3以上増加、薄青:0.3以上減少。

### (5) 具体的な分布状況

以上、相関係数を用いて人口・産業集積に関連する主な指標と個々の市区町村における各産業の就業者数割合・事業所数割合との関連を探ってみたが、相関係数のみでは分布の実態について具体的イメージが湧きにくい面もあると考えられる。そこで、以下では一部の指標について散布図を示し、その分布の特徴について触れてみることにする。

まず、人口・産業集積に関する指標と産業別就業者数割合との関連についてである。図1では、不動産業等と農林業について、人口密度と産業別就業者数割合との分布を示した(横軸が各指標値、縦軸が就業者数割合(%))。図2も同じ。)。不動産業等については、明らかな右上がりの傾向(正の相関)を示している。情報・通信業、専門・技術サービス業、金融・保険業もよく似た分布を示している。他方、農林業については、負の相関を示しているものやや特異な形状となっている。これは農林業が全産業の中で最も市区町村別の就業者割合のばらつきが大きいことに起因している。

図2は、不動産業等と農林業等について、人口増減率と産業別就業者数割合との分布を示したものである。不動産業等については、右上がりの傾向(正の相関)を示している。農林業については、人口増減率-7~-8%以上では右下がりの傾向(負の相関)がみられるものの、これ以下ではこれといった傾向は見出せない。農林業の就業者数割合が高い市町村の中には、農林業の大規模化・効率化が進んだ市町村が含まれ、安定した農業経営で急速な人口減少を免れている市町村も少なくないことによるのではないかと<sup>6</sup>。

<sup>6</sup> 農林業の就業者数割合60%超の自治体は、秋田県大潟村、長野県川上村・南牧村である。また、40%超の自治体18のうち、半



図 1. 人口密度と産業別就業者数割合との分布

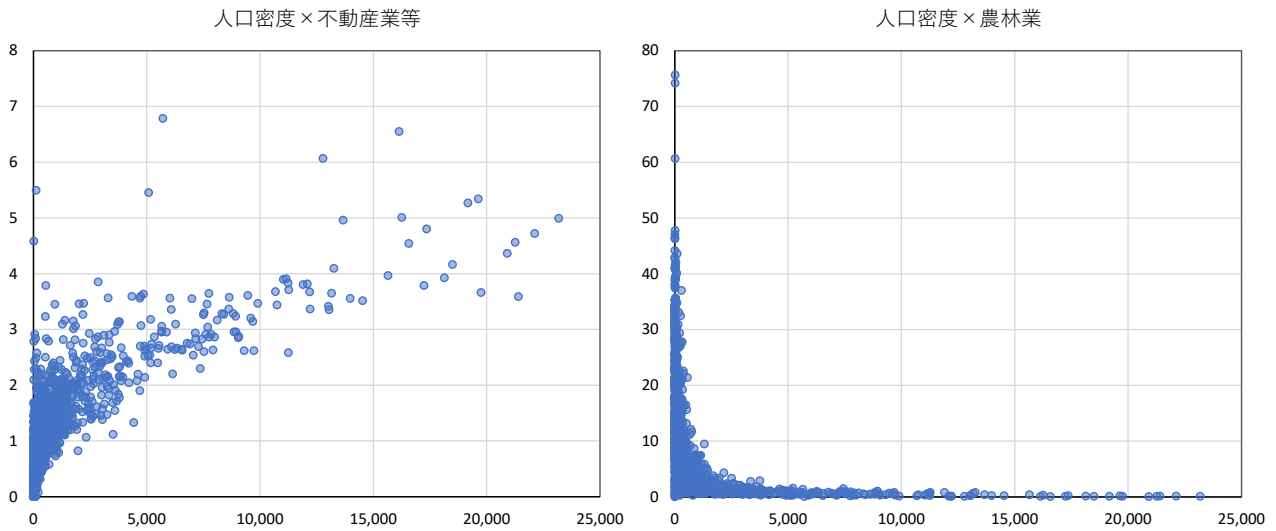
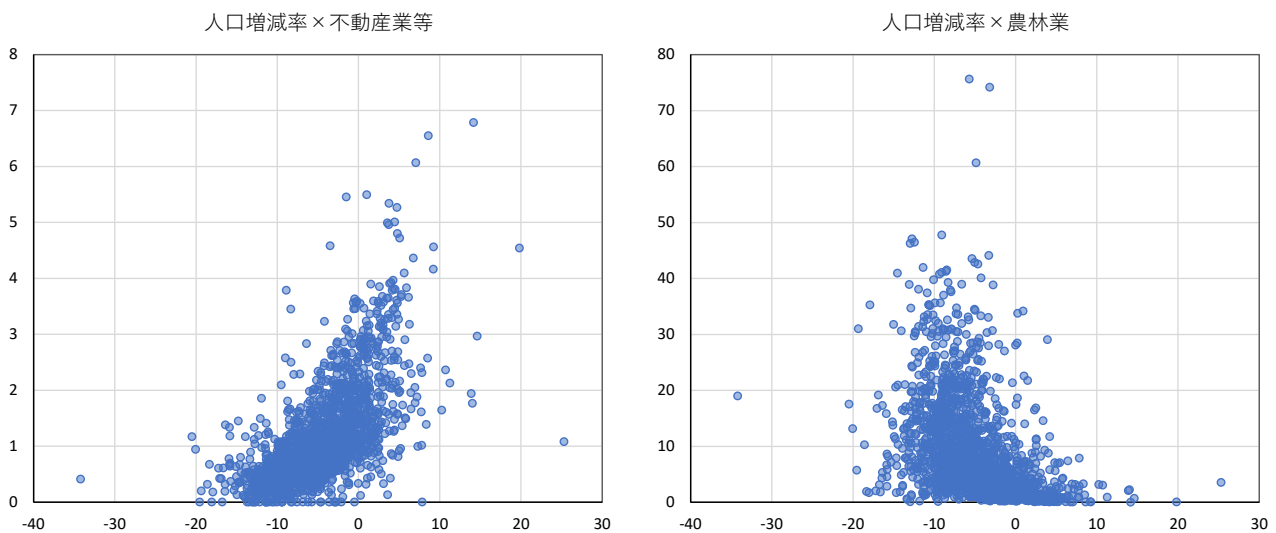


図 2. 人口増減率と産業別就業者数割合との分布



次に、人口・産業集積に関する指標と産業別事業所数割合との関連についてである。図3は、不動産業と情報・通信業について、高齢化率と産業別事業所数割合との分布を示したものである（横軸が各指標値、縦軸が事業所数割合(%)。図4も同じ。）。不動産業については、右下がりの傾向（負の相関）を示している。情報・通信業も負の相関を示しているのであるが、高齢化率 30%程度以上では相関関係がはっきりせず、情報・通信業の事業所数割合が高い市区町村は、それ以下に集まっている。つまり高齢化率の低い市区町村に集中立地する傾向があるということであろう。なお、専門・技術サービス業は、不動産業と情報・通信業の中間的な分布傾向を示している。

数を北海道の町村が占めている。いずれも大規模農業あるいは高原野菜栽培などが盛んな自治体である。

図 3. 高齢化率と産業別事業所数割合との分布

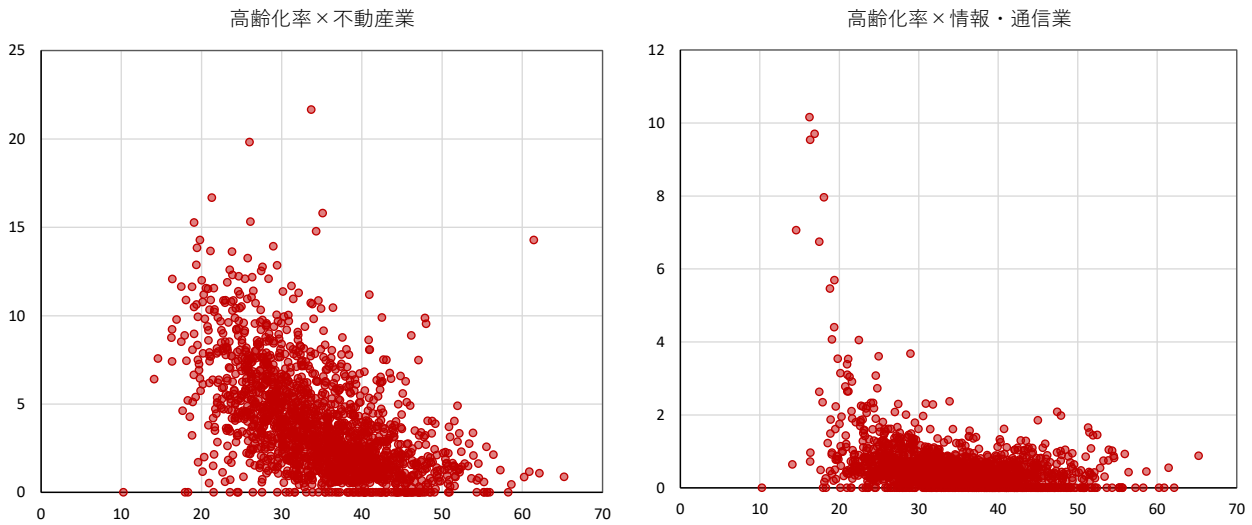


図 4. 借家率と産業別事業所数割合との分布

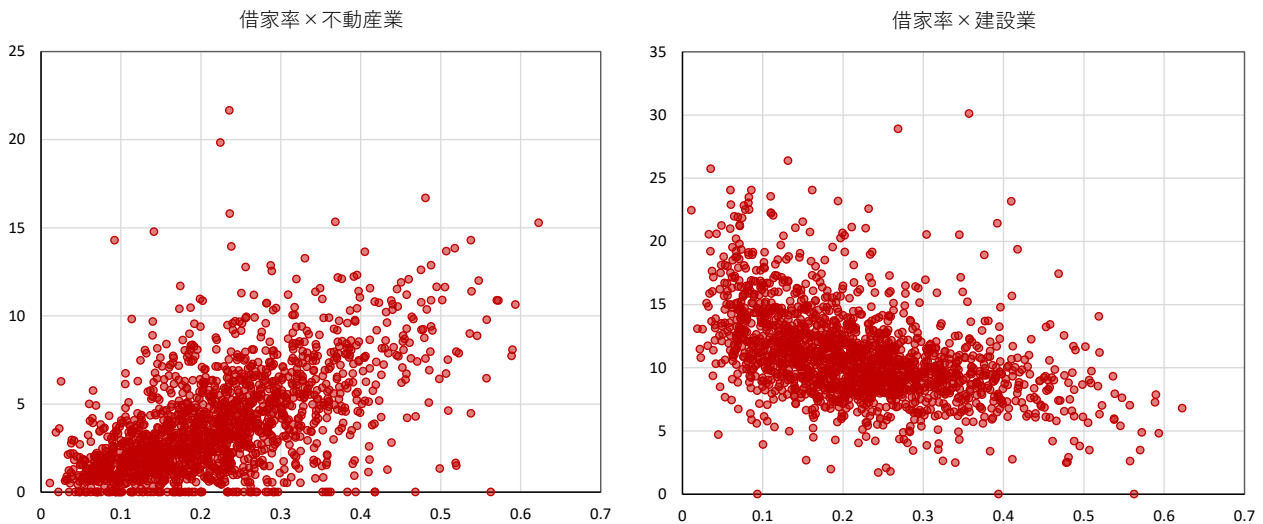
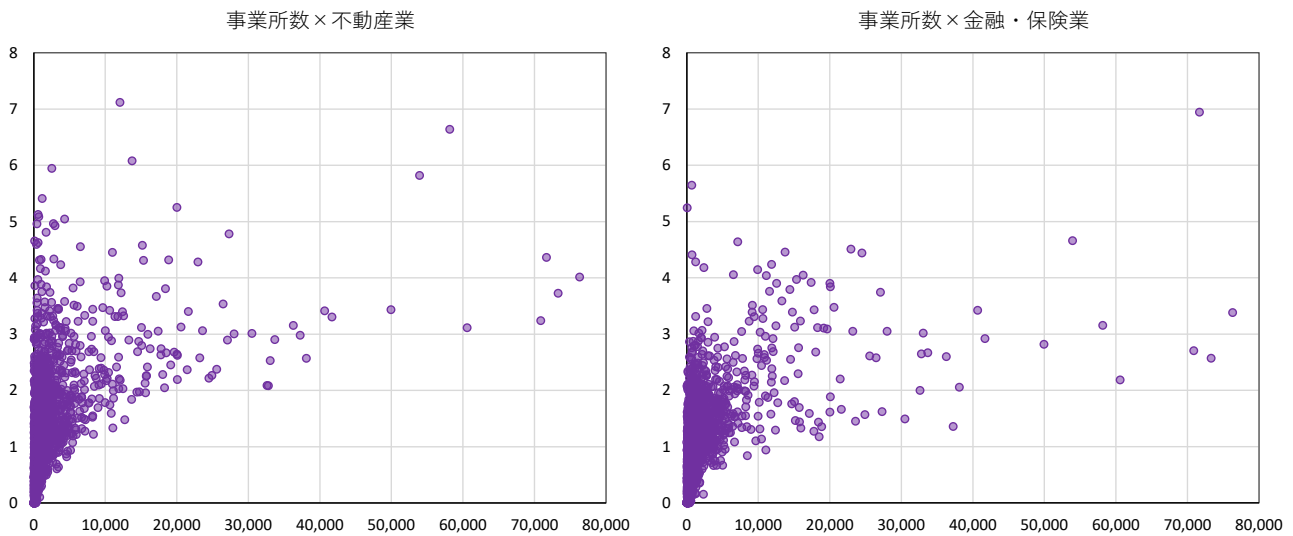


図4は、不動産業と建設業について、借家率と産業別事業所数割合との分布を示したものである。不動産業については、右上がりの傾向(正の相関)を示している。他方、建設業は、右下がりの傾向(負の相関)を示している。不動産業、建設業ともに土地・建物を取り扱う産業であるが、立地特性面においては対照的な性格を有することが本例においても推察できる。

最後に、人口・産業集積に関する指標と産業別従業者数割合との関連についてである。図5は、不動産業と金融・保険業について、事業所数と産業別従業者数割合との分布を示したものである(横軸が各指標値、縦軸が就業者数割合(%))。いずれもやや右上がりの傾向(正の相関)を示している。事業法人を主たる顧客の一つとする特質が表れているものと考えられる。

図 5. 事業所数と産業別従業者数割合との分布



注) 事業所数が 80000 を超える 2 区 3 市 (千代田・港区、大阪・横浜・名古屋市) は表示されていない。

#### (6) 各市区町村の産業別就業者数、事業所数・従業者数を用いた場合の検証

以上では、各市区町村の産業別就業者数割合、事業所数割合とそこでの従業者数割合を対象として分析を試みたわけであるが、割合に加工した数値を使うよりも実数である各市区町村の産業別就業者数、事業所数・従業者数そのものを分析対象とした方が、バイアス等の生じるおそれがなく望ましいのではないかと考える。そこで、産業別就業者数、事業所数・従業者数を対象として、(1)～(3)で取り上げた各指標との相関係数を一覧にしたものが、表 7 である。なお、表中赤字は割合ベースでの相関係数(表 3～5)と比較して 0.3 以上プラスとなっている(正の相関の傾向が強まっている)数値、青字は割合ベースでの相関係数と比較して 0.3 以上マイナスとなっている(負の相関の傾向が強まっている)数値を意味する。

まず、人口、企業等数、事業所数の各指標については、農用地、漁場、鉱物等の資源といった人口・事業所数とは無関係な要件によって産業立地が制約されることになる農林業、漁業、鉱業等を除き、いずれの産業も極めて高い相関係数を示している。これは人口全体、事業所数全体のスケールが大きくなれば、これに伴って各産業別の就業者数、事業所数・従業者数も増えるという当たり前の事象が生じているに過ぎないと考えられる。表 3～5 と比較すればわかるように、これらの指標については相関係数が 1 を超えて増加している産業も複数あり、農林業等を含め、すべての産業で相関係数は正の相関側に振れている。

人口密度、借家率については、人口、企業等数、事業所数ほど極端ではないものの、割合ベースと比較して相関係数が 0.3 以上プラスとなって正の相関が示されている産業が目立つ。人口や事業所数が多いと、人口密度や借家率は上昇する傾向にあることから<sup>7</sup>、これも人口全体、事業所数全体のスケールの大小が影響した面があると考えられる。

その他の指標については、相関性が大きく変化した産業は特に見当たらないが、全般的に相関係数が人口増減率と昼夜間人口比率はプラス側に、高齢化率についてはマイナス側にずれる傾向がみられる。これも人口全体、事業所数全体のスケールの大小が影響した可能性がある。

<sup>7</sup> 人口・事業所数と人口密度・借家率との相関係数は、どの組合せでも 0.4 程度である。

表 7. 市区町村における産業別就業者数、事業所数・従業者数と人口等各種指標との相関係数一覧

(就業者数)

	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	0.375	0.068	0.429	0.976	0.907	0.931	0.862	0.980	0.995
人口密度	-0.090	-0.093	0.141	0.334	0.318	0.305	0.552	0.381	0.384
人口増減率	0.104	-0.127	0.095	0.289	0.326	0.279	0.276	0.308	0.299
高齢化率	-0.150	0.071	-0.118	-0.311	-0.359	-0.299	-0.270	-0.323	-0.314
昼夜間人口比率	-0.013	0.008	0.025	-0.002	0.004	0.016	0.033	-0.001	0.010
就業人口割合	0.101	-0.037	-0.102	-0.122	-0.079	-0.112	-0.126	-0.129	-0.132
借家率	0.118	0.041	0.189	0.386	0.354	0.374	0.355	0.383	0.395
企業等数	0.355	0.080	0.382	0.895	0.864	0.862	0.745	0.893	0.929
事業所数	0.282	0.057	0.336	0.796	0.764	0.777	0.694	0.800	0.838

	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	0.965	0.976	0.959	0.993	0.995	0.984	0.986	0.891	0.992
人口密度	0.497	0.489	0.498	0.395	0.411	0.386	0.345	0.220	0.423
人口増減率	0.316	0.294	0.308	0.293	0.312	0.310	0.292	0.266	0.297
高齢化率	-0.322	-0.298	-0.311	-0.308	-0.329	-0.326	-0.309	-0.301	-0.309
昼夜間人口比率	0.042	0.035	0.045	0.019	0.009	0.011	0.009	0.006	0.012
就業人口割合	-0.136	-0.147	-0.136	-0.136	-0.140	-0.137	-0.142	-0.093	-0.142
借家率	0.412	0.395	0.394	0.404	0.410	0.405	0.398	0.369	0.399
企業等数	0.875	0.901	0.874	0.944	0.922	0.899	0.918	0.837	0.911
事業所数	0.807	0.831	0.810	0.854	0.830	0.805	0.822	0.734	0.825

(事業所数)

	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	0.354	0.039	0.289	0.977	0.829	0.746	0.655	0.938	0.926
人口密度	-0.114	-0.069	0.034	0.345	0.370	0.248	0.449	0.367	0.376
人口増減率	0.047	-0.101	0.140	0.288	0.265	0.285	0.269	0.295	0.278
高齢化率	-0.098	0.039	-0.181	-0.309	-0.284	-0.290	-0.245	-0.309	-0.286
昼夜間人口比率	0.023	0.009	0.178	0.049	0.074	0.442	0.500	0.131	0.148
就業人口割合	0.071	-0.041	-0.053	-0.122	-0.105	-0.108	-0.149	-0.126	-0.133
借家率	0.129	0.071	0.186	0.386	0.329	0.370	0.342	0.388	0.388
企業等数	0.350	0.044	0.289	0.947	0.915	0.818	0.818	0.950	0.994
事業所数	0.288	0.026	0.301	0.863	0.849	0.863	0.930	0.898	0.955

	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	0.837	0.934	0.931	0.832	0.919	0.966	0.979	0.983	0.891
人口密度	0.342	0.456	0.463	0.404	0.396	0.386	0.398	0.401	0.232
人口増減率	0.284	0.288	0.288	0.267	0.273	0.298	0.311	0.287	0.216
高齢化率	-0.282	-0.297	-0.295	-0.262	-0.282	-0.318	-0.329	-0.299	-0.242
昼夜間人口比率	0.413	0.177	0.176	0.333	0.146	0.087	0.091	0.065	0.083
就業人口割合	-0.123	-0.153	-0.154	-0.135	-0.141	-0.145	-0.144	-0.151	-0.126
借家率	0.386	0.416	0.416	0.359	0.396	0.422	0.415	0.403	0.349
企業等数	0.940	0.986	0.984	0.951	0.992	0.978	0.962	0.976	0.903
事業所数	0.977	0.958	0.957	0.988	0.956	0.910	0.893	0.906	0.821

(従業者数)

	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	0.321	0.025	0.139	0.922	0.812	0.746	0.451	0.915	0.872
人口密度	-0.124	-0.034	0.148	0.381	0.305	0.277	0.388	0.404	0.414
人口増減率	0.057	-0.089	0.092	0.281	0.333	0.234	0.234	0.309	0.293
高齢化率	-0.105	0.038	-0.104	-0.288	-0.364	-0.228	-0.202	-0.316	-0.286
昼夜間人口比率	0.018	0.045	0.269	0.191	0.166	0.369	0.583	0.167	0.290
就業人口割合	0.078	-0.086	-0.148	-0.124	-0.070	-0.099	-0.125	-0.123	-0.132
借家率	0.099	0.076	0.135	0.385	0.346	0.315	0.267	0.394	0.378
企業等数	0.324	0.037	0.209	0.968	0.854	0.876	0.632	0.929	0.969
事業所数	0.266	0.028	0.306	0.955	0.806	0.926	0.801	0.897	0.991

	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	0.545	0.801	0.801	0.661	0.911	0.915	0.953	0.985	0.886
人口密度	0.313	0.443	0.453	0.377	0.422	0.439	0.430	0.388	0.277
人口増減率	0.248	0.274	0.271	0.259	0.291	0.308	0.308	0.289	0.278
高齢化率	-0.218	-0.265	-0.262	-0.242	-0.293	-0.316	-0.322	-0.301	-0.302
昼夜間人口比率	0.759	0.376	0.352	0.595	0.223	0.186	0.173	0.071	0.193
就業人口割合	-0.105	-0.147	-0.149	-0.123	-0.143	-0.143	-0.151	-0.153	-0.116
借家率	0.289	0.368	0.368	0.315	0.396	0.410	0.417	0.407	0.390
企業等数	0.705	0.921	0.919	0.800	0.981	0.968	0.945	0.965	0.897
事業所数	0.858	0.978	0.971	0.924	0.975	0.953	0.901	0.895	0.852

注) 赤字は、表 3～5 の数値と比べ 0.3 以上プラスとなった数値、青字は表 3～5 の数値と比べ 0.3 以上マイナスとなった数値を意味する。

なお、特徴的なのが情報通信業である。割合ベースと比較して相関係数が 0.3 以上プラスとなっているのは、就業者数と人口・企業等数、産業別事業所数と人口・企業等数・事業所数との間のみであり、かつ、これらも 0.3～0.4 程度のプラスにとどまっている。さらに、就業者数と人口密度の間では逆に相関性が 0.3 以上低下している。人口全体、事業所数全体のスケールの大小の影響をあまり受けていないことになる。理由はさだかでないが、情報通信業は事業所が特に集積する大都市圏中心部等に集中立地する傾向があることから(図 3 参照)、中規模都市以下においては人口全体、事業所数全体のスケールがほとんど影響していないことによるのではないかと考える。

以上より、各市町村の産業別就業者数、事業所数・従業者数そのものを分析対象とした場合、人口全体、事業所数全体のスケールの大小が強く影響し、一部の指標が成立しなくなるほか、その他の指標にも影響を及ぼす可能性があること、また、この影響を除けば、表 3～5 の内容と齟齬を来たすような結果は認められないことから、各市区町村の産業別就業者数割合、事業所数割合・従業者数割合を分析対象として問題ないものとする。特に不動産業については、人口、企業等数、事業所数の各指標を除くと、割合ベースとの間に相関係数で 0.3 以上の差が生じたのは、就業者数と人口増減率・高齢化率、従業者数と昼夜間人口比率との間のみであり、かつ、いずれも 0.3 余の差にとどまっており、実数ベースと割合ベースとの間に目立った差異は生じていない。

以下、後編に続く。後編では、一人当たり総所得額、公示地価、空家率、用途地域面積割合などを指標として取り上げることとする。

(齋藤 哲郎)