

はじめに

今回は、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というテーマについて、国勢調査、経済センサスをはじめとする統計データを用い、他産業との比較も踏まえて考察している。本稿は、その後編である。後編では、国勢調査、経済センサス以外の公的統計データを用いて分析を進めていく。なお、章及び図表については前編からの通し番号となっている。

3. 各種経済・社会指標と産業別就業者数・事業所数の割合

次に、国勢調査と経済センサス以外の公的統計データから市区町村別の経済・社会指標を取り出して、各産業の就業者数割合や事業所数割合との関連についてみていくこととする。

(1) 今回取り上げる経済・社会指標について

まず、今回取り上げる経済・社会指標について簡単に説明する。なお、出典については、表8の注書・資料欄を参照されたい。また、指標によっては一部の市区町村が対象外となっている(詳細は、表8の注を参照。)

・総所得額/人、金融所得/人～各市区町村の居住者の所得水準、すなわち市区町村の富裕度を示す指標として取り上げた。総所得額のほかに金融所得を取り上げたのは、居住者の保有する金融資産の規模(金融資産が多くなるほどそこから得られる金融所得も大きくなると考えられる。)を示す指標とする趣旨である。

・公示地価、公示地価変動率～各市区町村の不動産価格とその動勢を示す指標として取り上げた。公示地価を用いたのは、できる限り多くの市区町村を包含する趣旨である。

・財政力指数～各市区町村の財政の余裕度を示す指標である。人口当たりの地方税収入が多いほど財政力指数も高くなる傾向にあるため、総所得額/人と類似した面も有する。

・用途地域面積、用途地域面積割合～市区町村の市街化の程度を示す指標として取り上げた。市街化区域面積とその割合も同じ趣旨を有するが、市街化区域の場合、未線引きの市町村は含まれず、対象となる市区町村数が約半分に減るため¹、用途地域面積を用いた。なお、市街化の程度を示すという趣旨から、工業地域及び工業専用地域の面積は含めていない。

・住宅延べ面積～各市区町村の住宅1戸当たりの規模である。居住環境を示す指標であるが、人口・産業が集積するほど広い住宅の確保が難しくなることから、各市区町村の人口・産業の集積度を示す指標でもある。人口密度等とは異なり、山林等非居住地域が多くを占める市町村であっても、居住地域自体の人口・産業の集積度を評価することが可能となると考える。

・空き家率～各市区町村における住宅総数に占める空き家の割合である。国の統計調査上の定義では、空き家とは居住世帯又は一時現在者のいない住宅を意味するが、そこでの空き家には別荘等二次的住宅、賃貸・売却用住宅が含まれることから、居住者のないまま放置されている住宅を抜き出す趣旨で、二次的住宅及び賃貸・売却

却用住宅以外の空き家の割合を本稿での空き家率として位置づけた²。人口・産業が集積するほど住宅需要が増えて空き家が減ることから、各市区町村の人口・産業の集積度を示す指標である。空き家の多い市町村に空き家の管理・活用のため不動産業者が参入するといった状況がみられるかどうかを検証する趣旨もある。

・着工建築物の床面積・工事費予定額～各市区町村における年間の着工建築物の床面積合計と工事費予定額合計である。建築活動の活発度を示す指標である。同旨の指標として着工建築物の棟数もあるが、産業別事業所数割合との相関がより明確な指標として、床面積と工事費予定額を取り上げた。人口当たりの数値を用いることも考えられるが、試算してみると人口当たりの数値では大多数の産業で相関性がほとんどみられないことから、着工建築物の床面積・工事費予定額そのものの数値を用いることとした。

(2) 各種経済・社会指標と産業別就業者数割合

表8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(1)で挙げた各種経済・社会指標の数値との相関係数を一覧表にしたものである。2.(1)と同様に、経済・社会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、金融・保険業、不動産業等、専門・技術サービス業等、複合サービス事業については、正負いずれかに明らかな相関性が認められるのに対し、鉱業等、電気・水道業等、宿泊・飲食業、生活関連サービス業等については、ほとんど全く経済・社会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。)

それでは、各指標ごとに注目すべき点についてみていく。総所得額については、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みられる。これらの産業は富裕層の多いエリアを指向するというよりも、これらの産業の就業者は他産業に比べ相対的に収入が多いことによるものと考えられる。収入の多い産業に従事する人の割合が多いがゆえに、1人当たりの総所得額も増える傾向が生じるということである³。

金融所得額については、総所得額ほどの相関性はみられなかった。金融所得が多いということは、富裕層が多いことを意味するのであろうが、金融資産は高齢者層に偏っていることもあり、高齢者層の消費性向の低さによって相殺されてしまったのではないかと推察される。

公示地価については、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相関性がみられる。人口・産業の集積の結果として地価は上昇することから、やはりこれらの産業は、人口・産業の集積するエリアを指向するということであろう。公示地価変動率については、公示地価に比べてこれらの産業における正の相関がやや弱まっている一方、運輸業等、卸売・小売業においても正の相関がみられる。他方、農林業と複合サービス事業において負の相関がみられる。農業地域等の地価は下落傾向にあることを示しているといえる。

財政力指数は、就業者数割合との関連では、表3を含め空き家率に次いで多くの産業において正又は負の相関性がみられる結果となっている。市区町村の財政力そのものによるというよりも、その要因となっている居住者の所得水準、さらには消費需要の大きさによるところが大きいのではないかと推察される。

用途地域に関しては、その面積についてはあまり相関性がみられない。他方、面積割合については情報通信

¹ 全国1741市区町村のうち、市街化区域を有する市区町村は638、用途地域を有する市区町村は1210となっている。

² なお、二次的住宅及び賃貸・売却用住宅を含めた空き家率を用いると、別荘や賃貸住宅を多く抱える市町村の割合が高くなって、各産業の就業者数割合等との相関性が明確には生じない。二次的住宅のみ除き賃貸・売却用住宅を含めた空き家率を用いても同様である。

³ 産業大分類別でみた一般労働者の現金給与総額の上位は、電気・水道業等、専門・技術サービス業等、情報通信業、金融・保険業、教育・学習支援業、不動産業等の順となっている(「毎月勤労統計調査 令和4年分結果確報」(厚生労働省))。電気・水道業等や教育はユニバーサルサービスの性格が強く、地域的偏在が生じにくいことを勘案すると、賃金が相対的に多い産業の就業者割合が大きいことが総所得額に影響を及ぼしているといえるのではないかと推察される。

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正の相関がみられるとともに、農林業、建設業、複合サービス事業において負の相関がみられる。やはり市街化の進捗度が居住者の就業産業にも影響を与えているということであろう。

表 8. 市区町村における産業別就業者数割合と総所得額等経済・社会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
総所得額/人	-0.357	-0.083	-0.134	-0.358	0.104	0.028	0.701	0.192	0.209
金融所得額/人	-0.102	-0.038	-0.032	-0.159	-0.046	-0.020	0.379	-0.032	0.037
公示地価	-0.165	-0.055	-0.042	-0.213	-0.132	-0.025	0.581	-0.046	0.051
公示地価変動率	-0.339	-0.185	-0.147	-0.131	-0.133	-0.016	0.444	0.316	0.353
財政力指数	-0.562	-0.256	-0.183	-0.311	0.367	0.115	0.480	0.479	0.468
用途地域面積	-0.283	-0.095	-0.087	-0.118	-0.109	-0.006	0.274	0.071	0.331
用途地域面積割合	-0.485	-0.162	-0.155	-0.300	-0.168	-0.064	0.811	0.213	0.383
住宅延べ面積	0.466	0.038	0.082	0.304	0.379	0.012	-0.589	-0.266	-0.386
空き家率:除別荘等	0.493	0.414	0.190	0.274	-0.067	0.060	-0.481	-0.356	-0.379
着工床面積	-0.255	-0.096	-0.087	-0.172	-0.015	-0.023	0.450	0.137	0.287
着工工事費予定額	-0.228	-0.081	-0.074	-0.172	-0.055	-0.017	0.490	0.092	0.237

	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
総所得額/人	0.647	0.668	0.718	-0.037	0.010	0.230	-0.337	-0.287	0.230
金融所得額/人	0.353	0.360	0.399	0.030	0.029	0.052	-0.075	-0.120	0.060
公示地価	0.569	0.500	0.551	0.018	-0.002	0.079	-0.135	-0.200	0.122
公示地価変動率	0.362	0.529	0.393	0.033	0.082	0.217	-0.130	-0.416	0.267
財政力指数	0.529	0.630	0.589	-0.055	0.153	0.078	-0.237	-0.639	0.265
用途地域面積	0.359	0.373	0.283	0.056	0.066	0.230	0.028	-0.286	0.098
用途地域面積割合	0.692	0.807	0.658	0.034	0.075	0.275	-0.168	-0.546	0.218
住宅延べ面積	-0.520	-0.709	-0.536	-0.180	-0.170	-0.295	0.003	0.522	-0.567
空き家率:除別荘等	-0.433	-0.594	-0.491	0.007	-0.098	-0.230	0.410	0.664	-0.386
着工床面積	0.457	0.472	0.417	-0.014	0.064	0.120	-0.054	-0.281	0.123
着工工事費予定額	0.481	0.481	0.450	0.006	0.055	0.132	-0.074	-0.258	0.122

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、人口関連のデータ等が欠落しており、事業所数及びそこでの従業者数と財政力指数・着工床面積・着工工事費予定額との相関係数以外は集計対象に含まれていない。

総所得額/人とは、各市区町村の市町村税課税部局が把握している総所得金額等を当該市区町村の人口で割った額をいう。

金融所得額/人とは、各市区町村の市町村税課税部局が把握している一般株式等に係る譲渡所得金額、上場株式等に係る譲渡所得金額、上場株式等に係る配当所得金額、先物取引に係る雑所得金額の合計額を当該市区町村の人口で割った額をいう。なお、ここでの金融所得額は、総所得額に含まれない。

福島県富岡町・大熊町・浪江町・葛尾村・飯館村については、国勢調査上の人口よりも市町村民税の所得割の納税義務者数の方が多い状態となっているため、総所得額/人と金融所得額/人の対象から除外している。

公示地価とは、令和5年1月1日現在の公示地価の各市区町村別の平均値をいう。地価公示において選定された標準地が存しない町村(367町村)については、対象に含めていない。

公示地価変動率とは、公示地価の対前年変動率の各市区町村別の平均値をいう。

財政力指数とは、基準財政収入額を基準財政需要額で除して得た数値の過去3年間の平均値をいう。

用途地域面積とは、各市区町村における都市計画区域内の用途地域(工業地域・工業専用地域を除く。)の面積の合計をいう。用途地域が存しない市町村(531市町村)については、対象に含めていない。

用途地域面積割合とは、各市区町村の総面積に占める用途地域面積の割合をいう。

住宅延べ面積とは、各市区町村の1住宅当たりの延べ面積をいう。なお、人口15,000人未満の町村(655町村)については、表

章の対象とされていない。

空き家率とは、各市区町村の住宅総数のうち「その他住宅」に該当する空き家の占める割合をいう。別荘等二次的住宅、賃貸・売却用住宅は含まない。なお、人口 15,000 人未満の町村(655 町村)については、表章の対象とされていない。

着工床面積とは、2019 年の各市区町村の着工建築物の床面積合計を、着工工事費予定額とは、同年の各市区町村の着工建築物の工事費予定額合計をいう。なお、2020 年以降は市区町村別の集計結果の公表がとりやめとなっていることから、2019 年のデータを用いている。

以上、表 9・10 においても同じ。

資料:産業別就業者数割合:令和2年国勢調査、総所得額・金融所得額:令和4年度市町村税課税状況等の調(総務省)、公示地価:令和5年地価公示(国土交通省)、用途地域面積:令和4年都市計画現況調査(国土交通省)、住宅延べ面積・空き家率:平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局)、着工床面積・着工工事費予定額:建築着工統計報告 令和元年計(国土交通省)。

住宅延べ面積については、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、その他サービス業において負の相関がみられる一方、農林業、建設業、製造業、複合サービス事業において正の相関がみられる。やはり、人口・産業の集積するエリアは住宅延べ面積が相対的に狭くなり、したがってそのようなエリアを指向する産業の就業者の多い市区町村は住宅延べ面積も狭くなるということであろう。農林業や建設業、複合サービス事業はその逆である。製造業において正の相関がみられる要因としては、製造業就業者割合の高い市町村は、南東北、北関東、北陸、甲信、東海、近畿中東・中西部、九州北中部の平野部に多く、住宅環境には相対的に恵まれた市町村が多いことによるものと考えられる。

空き家率については、情報通信業、運輸業等、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、その他サービス業において負の相関がみられる一方、農林業、漁業、医療・福祉、複合サービス事業において正の相関がみられる。表8では正又は負の相関がみられる産業の数が 11 と最も多くなっている。

着工床面積・着工工事費予定額については、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正の相関がみられる。全体的には、人口・産業集積エリアを指向する産業で正の相関、それとは逆の産業で負の相関の傾向がみてとれる。

不動産業等に関していうと、金融・保険業とともにすべての指標においてある程度以上の相関性がみられる。その中で、居住者の富裕度を示す指標(総所得額/人、財政力指数)や人口・産業の集積度を示す指標(公示地価、住宅延べ面積)、市街化の程度を示す指標(用途地域面積割合)との間で相関性が高くなっている。特に、不動産関連の指標である公示地価変動率、用途地域面積割合、住宅延べ面積、着工床面積、着工工事費予定額で他産業と比較しても最も(用途地域面積割合は情報通信業に次いで)相関性が高くなっているのは、不動産業等の特性に呼応した結果なのではないかと考える。

(3)各種経済・社会指標と産業別事業所数割合

表9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(1)で挙げた各種経済・社会指標の数値との相関係数を一覧表にしたものである。表8と比較すると、産業別の傾向自体は概ね変わらないが、金融・保険業における相関性がかなり弱まったほか、他の産業でも全般に相関性が低下している。また、農林業、情報通信業、不動産業、専門・技術サービス業等については、正負を含めてある程度の相関性が認められるのに対し、運輸業等、卸売・小売業、生活関連サービス業等については、ほとんど全く経済・社会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。)

各指標ごとにみていくと、総所得額については、情報通信業、不動産業、専門・技術サービス業等において相関性がみられる。さらに、情報通信業と専門・技術サービス業等については、表6と比べ金融所得額との相関性が強まっている。これらの産業は、富裕層の多いエリアを指向するといえそうである。なお、不動産業について金融所得額との相関性がみられない点については、金融資産が高齢者層に偏在している一方、高齢者層はその多くが自宅を保有しており、買い替えや転居等の頻度も低いことから、不動産業の顧客となりづらいことによるの

ではないか。

表 9. 市区町村における産業別事業所数割合と総所得額等経済・社会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
総所得額/人	-0.207	-0.068	-0.237	-0.246	-0.031	-0.170	0.702	0.059	-0.054
金融所得額/人	-0.083	-0.044	-0.074	-0.152	-0.072	-0.051	0.605	-0.046	-0.013
公示地価	-0.144	-0.065	-0.100	-0.236	-0.109	-0.103	0.793	-0.054	-0.002
公示地価変動率	-0.291	-0.228	-0.201	-0.123	-0.141	-0.262	0.283	0.178	0.044
財政力指数	-0.474	-0.307	-0.413	-0.097	0.087	-0.355	0.250	0.195	0.098
用途地域面積	-0.253	-0.208	-0.265	-0.183	-0.170	-0.224	0.281	-0.062	0.110
用途地域面積割合	-0.417	-0.204	-0.228	-0.270	-0.103	-0.320	0.558	-0.025	-0.065
住宅延べ面積	0.427	-0.010	0.222	0.394	0.320	0.141	-0.449	-0.109	0.022
空き家率:除別荘等	0.398	0.415	0.296	0.029	0.000	0.344	-0.307	-0.148	0.173
着工床面積	-0.218	-0.149	-0.232	-0.174	-0.096	-0.190	0.428	-0.025	0.105
着工工事費予定額	-0.192	-0.122	-0.198	-0.185	-0.107	-0.169	0.538	-0.029	0.078

	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
総所得額/人	0.254	0.519	0.657	-0.012	-0.142	0.135	0.074	-0.380	-0.178
金融所得額/人	0.181	0.183	0.409	0.041	-0.067	-0.022	-0.025	-0.114	-0.019
公示地価	0.292	0.266	0.573	0.032	-0.160	-0.056	-0.032	-0.193	-0.032
公示地価変動率	0.042	0.355	0.328	0.026	-0.068	0.142	0.238	-0.445	-0.251
財政力指数	0.171	0.538	0.501	-0.081	0.019	0.096	0.155	-0.631	-0.255
用途地域面積	0.325	0.290	0.407	0.069	-0.034	0.027	0.155	-0.287	-0.127
用途地域面積割合	0.086	0.636	0.488	0.017	-0.106	0.229	0.362	-0.525	-0.343
住宅延べ面積	-0.214	-0.627	-0.468	-0.193	0.124	-0.133	-0.381	0.499	0.328
空き家率:除別荘等	-0.037	-0.516	-0.395	0.046	0.096	-0.199	-0.187	0.744	0.401
着工床面積	0.271	0.343	0.481	-0.007	-0.018	0.011	0.126	-0.269	-0.125
着工工事費予定額	0.281	0.323	0.510	0.013	-0.054	-0.008	0.087	-0.252	-0.099

資料:産業別事業所数割合:令和3年経済センサス。その他は表8と同じ(令和2年国勢調査を除く。)

公示地価については、情報通信業、専門技術サービス業等において相関性がみられる。やはりこれらの産業は、人口・産業の集積するエリアを指向するということであろう。公示地価変動率については、公示地価に比べて正の相関が弱まっている一方、不動産業との相関性もみられる。

財政力指数については、不動産業、専門・技術サービス業等において明らかな正の相関がみられるほか、負の相関がみられる産業が農林業など5つと多めになっている。いずれも過疎化・高齢化が進んだ地域に目立つ産業であり、人口減少等により財政力が脆弱化した市町村に残る産業と言い換えることも可能であろう。

用途地域に関しては、その面積については金融・保険業、専門・技術サービス業等においてやや正の相関がみられる。面積割合については情報通信業、不動産業、専門・技術サービス業等、医療・福祉において正の相関がみられるとともに、農林業、電気・水道業等、複合サービス事業、その他サービス業において負の相関がみられる。やはり市街化の進捗度が産業別の事業所立地にも影響を与えているということであろう。

住宅延べ面積については、情報通信業、不動産業、専門・技術サービス業等、医療・福祉において負の相関がみられる一方、農林業、建設業、製造業、複合サービス事業、その他サービス業において正の相関がみられる。

正又は負の相関がみられる産業の数という面では、表7の中では9つと最も多くなっている。表8でも正又は負の相関がみられる産業の数が10と多くなっており、住宅延べ面積は、人口・産業の集積度合いを最も忠実に反映する指標といえるのかもしれない。

空き家率については、人口・産業集積度の低い地域に多い農林業、漁業、人口・産業集積度の乏しい地域にも満遍なく事業所が存在する電気・水道業等、複合サービス事業との間で正の相関が認められる。逆に情報通信業、不動産業、専門・技術サービス業等において負の相関がみられる。空き家率も、人口・産業の集積度合いを忠実に反映する指標といえよう。

着工床面積・着工工事費予定額については、情報通信業、不動産業、専門・技術サービス業等において正の相関がみられる。活発に建築活動が行われているということは、経済活動がある程度盛んであることを意味し、したがって、人口・産業集積エリアを指向するこれら3産業の立地が多くなるということであろう。

不動産業に関していうと、総所得額/人、財政力指数との相関性が示すように高所得者層が多く、用途地域面積割合や住宅延べ面積との相関性(住宅延べ面積については負の相関)が示すように市街化が進んでおり、公示地価変動率や着工床面積・工事予定額との相関が示すように経済活動が活発な地域に事業所を立地させる傾向を見出すことができるであろう。ただし、金融所得額/人や公示地価との相関はあまりみられないことから、いわゆる資産家層が集まる街や都心5区のような高級商業・ビジネスエリアについては、他産業との比較の上では指向度合いは必ずしも高くないようである。これは、表2. 不動産業事業所の割合の高い市区町村に挙げた市区町村の属性とも合致しているようにみえる。なお、空き家の多い市町村に空き家の管理・活用のため不動産業者が参入するといった状況は数字上ではみられない(特異例の有無については、(5)②③参照。)

(4) 各種経済・社会指標と産業別従業者数割合

表10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での従業者数割合と(1)で挙げた各種経済・社会指標の数値との相関係数を一覧表にしたものである。表9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9と類似している。不動産業についても、表9とよく似た傾向を示している。

表9と比較すると、金融・保険業において複数の指標で新たに相関性が認められるようになった一方、専門・技術サービス業等においては相関性を占める指標の数が減少している。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(つまり従業者数の多い)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。他方、専門・技術サービス業等については、大都市部等でも事業所ごとの従業者数が少ないため、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。

その他サービス業については、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(住宅延べ面積は正の相関)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(住宅延べ面積は負の相関)がみられ、要は表9と表10では逆の傾向を示しているが、この理由については、2.(3)で触れたとおりである。

各指標ごとにみていくと、総所得額については、表8と類似している。情報通信業、不動産業、専門・技術サービス業等において相関性がみられ、情報通信業については、金融所得額との相関性も認められる。やはりこれらの産業は、富裕層の多いエリアを指向するといえそうである。なお、不動産業について金融所得額との相関性がみられない点については、(3)参照のこと。

表 10. 市区町村における産業別従業者数割合と総所得額等経済・社会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
総所得額/人	-0.264	-0.049	-0.196	-0.316	0.008	-0.027	0.639	0.175	0.178
金融所得額/人	-0.074	-0.039	-0.042	-0.108	-0.072	-0.017	0.583	-0.022	0.062
公示地価	-0.137	-0.053	-0.061	-0.135	-0.151	-0.010	0.713	-0.019	0.114
公示地価変動率	-0.304	-0.213	-0.157	-0.209	-0.135	-0.085	0.240	0.281	0.254
財政力指数	-0.503	-0.319	-0.307	-0.421	0.225	0.079	0.238	0.370	0.225
用途地域面積	-0.244	-0.170	-0.165	-0.122	-0.208	-0.004	0.289	0.035	0.194
用途地域面積割合	-0.404	-0.159	-0.149	-0.310	-0.233	-0.095	0.489	0.142	0.281
住宅延べ面積	0.486	0.012	0.065	0.348	0.397	0.018	-0.386	-0.248	-0.284
空き家率:除別荘等	0.439	0.454	0.227	0.295	-0.006	0.135	-0.249	-0.284	-0.210
着工床面積	-0.220	-0.140	-0.153	-0.172	-0.109	-0.024	0.458	0.089	0.212
着工工事費予定額	-0.196	-0.114	-0.128	-0.151	-0.133	-0.017	0.569	0.062	0.190

	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
総所得額/人	0.367	0.521	0.342	0.002	0.012	0.028	-0.253	-0.219	0.336
金融所得額/人	0.245	0.267	0.169	0.039	0.025	-0.016	-0.088	-0.096	0.164
公示地価	0.439	0.375	0.239	0.024	-0.011	-0.017	-0.133	-0.139	0.294
公示地価変動率	0.082	0.337	0.123	0.076	0.063	0.064	-0.070	-0.276	0.178
財政力指数	0.223	0.453	0.308	-0.003	0.036	-0.142	-0.249	-0.478	0.326
用途地域面積	0.389	0.364	0.174	0.079	0.013	0.047	-0.019	-0.188	0.382
用途地域面積割合	0.238	0.661	0.210	0.121	0.061	0.199	0.027	-0.346	0.254
住宅延べ面積	-0.267	-0.605	-0.224	-0.215	-0.097	-0.140	-0.086	0.341	-0.396
空き家率:除別荘等	-0.061	-0.428	-0.186	-0.053	-0.070	-0.071	0.237	0.501	-0.271
着工床面積	0.392	0.397	0.210	0.008	0.016	-0.018	-0.069	-0.201	0.333
着工工事費予定額	0.397	0.393	0.225	0.019	0.022	-0.018	-0.089	-0.182	0.344

資料:産業別従業者数割合:令和3年経済センサス。その他は表8と同じ(令和2年国勢調査を除く。)

公示地価については、情報通信業、金融・保険業、不動産業において相関性がみられる。やはりこれらの産業は、人口・産業の集積するエリアを指向するということであろう。公示地価変動率については、不動産業との相関性が多少みられる程度である。

財政力指数については、正の相関が認められる産業が4つある一方、負の相関がみられる産業が5つと多めになっている。人口・産業集積の度合いによる産業の棲み分けがわかりやすく表れている指標といえよう。

用途地域に関しては、その面積については金融・保険業、不動産業、その他サービス業においてやや正の相関がみられる。面積割合については情報通信業、不動産業において正の相関がみられるとともに、農林業、建設業、複合サービス事業において負の相関がみられる。やはり市街化の進捗度が産業別の従業者数にも影響を与えているということであろう。

住宅延べ面積については、情報通信業、不動産業、その他サービス業において負の相関がみられる一方、農林業、建設業、製造業、複合サービス事業において正の相関がみられる。人口・産業の集積度合いによる産業への影響を示しているといえよう(なお、製造業に正の相関がみられる点については、(1)参照。)

空き家率については、人口・産業集積度の低い地域に多い農林業、漁業、複合サービス事業において正の相関が認められるが、人口・産業集積度の高い地域に多い産業との関連は、不動産業を除き明確でない。

着工床面積・着工工事費予定額については、情報通信業、不動産業、専門・技術サービス業等、その他サービス業において正の相関がみられる。

不動産業に関していうと、金融所得額/人以外のすべての指標である程度以上の相関性が認められ、全産業の中でもっとも相関性が認められる指標の数が多くなっている。相関性の中身については、(3)にて触れたところとほぼ同様であり、高所得者層が多く、市街化が進んでおり、経済活動が活発な地域に従業者が集まる傾向を見出すことができるであろう。

(5) 具体的な分布状況

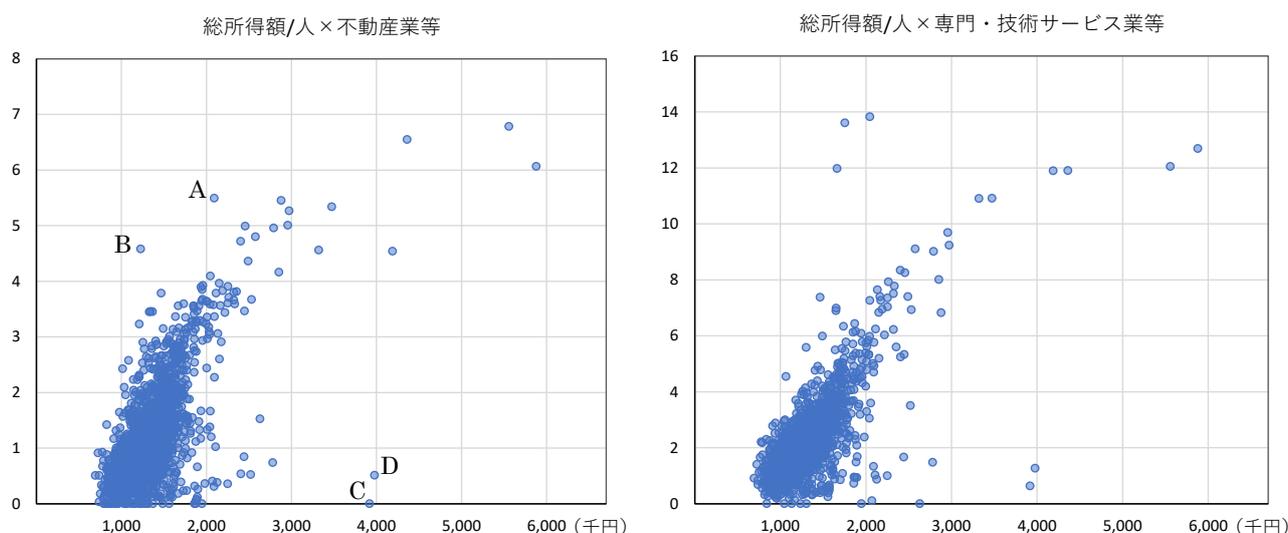
以上、相関係数を用いて個々の市区町村における各種経済・社会指標と各産業の就業者数割合・事業所数割合及びそこでの従業者数割合との関連を探ってみたが、相関係数のみでは分布の実態について具体的なイメージが湧きにくい面もあると考えられる。そこで、以下では一部の指標について散布図を示し、その分布の特徴について触れてみることにする。併せて、不動産業に関しては、分布の全体的傾向から外れたいわば特異事例等についても、具体的な市区町村名を挙げた上でその要因等について考察することとする。

① 各種経済・社会指標と産業別就業者数割合の分布

まず、各種経済・社会指標と産業別就業者数割合との関連についてである。図6では、不動産業等と専門・技術サービス業等について、一人当たり総所得額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7~9も同じ。いずれも明らかな右上がりの傾向(正の相関)を示している。

ちなみに、一人当たり総所得額の割に不動産業等就業者数割合の高いA、Bは、それぞれ軽井沢町と湯沢町である。いずれも観光・リゾート地として著名であり、これによる不動産需要が大きいことによるものと考えられる。逆に、一人当たり総所得額は高いが不動産就業者数割合は低いC、Dは、それぞれ北海道きらまつ猿払村、山口県すおうおおしまちょう周防大島町である。猿払村は、全国トップクラスのホタテ漁獲量で有名で、これにより高所得を実現している。周防大島町は、複数の高額納税者の移住により税収が急増した⁴。いずれも人口・産業の集積によるものではないため、不動産業の需要急拡大には結びついていないということであろう。

図 6. 総所得額/人と産業別就業者数割合との分布



⁴「周防大島町、個人住民税の伸び率が全国トップ 神石高原町 3位 複数の高額納税者が押し上げ」(中国新聞デジタル 2023年10月23日)。

図7では、不動産業等と農林業について、公示地価変動率と産業別就業者数割合との分布を示した。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。他方、農林業については、変動率0%程度以上では、右下がり(負の相関)を示しているものの、0%程度以下ではあまり相関性が観察できない結果となっている。地価の上昇は、土地を生産基盤とする農林業にとっては望ましいとはいえない一方、人口減少や高齢化が著しく、地価下落が大きいことも、農林業にとってもプラス要因ではないということであろう。

なお、公示地価変動率の割には不動産業等就業者割合の高いAは、図6と同じく湯沢町である。逆に、公示地価変動率が高いにもかかわらず不動産業等就業者割合がそれほど高くないB、C、Dは、それぞれ北海道北広島市、江別市、恵庭市であり、いずれも札幌市のベッドタウンである。地価上昇が収まれば、通常のトレンドの中に吸収されることになるが、地価上昇が続くようであれば、不動産業等就業者割合の上昇も期待できるのではないか。

図7. 公示地価変動率と産業別就業者数割合との分布

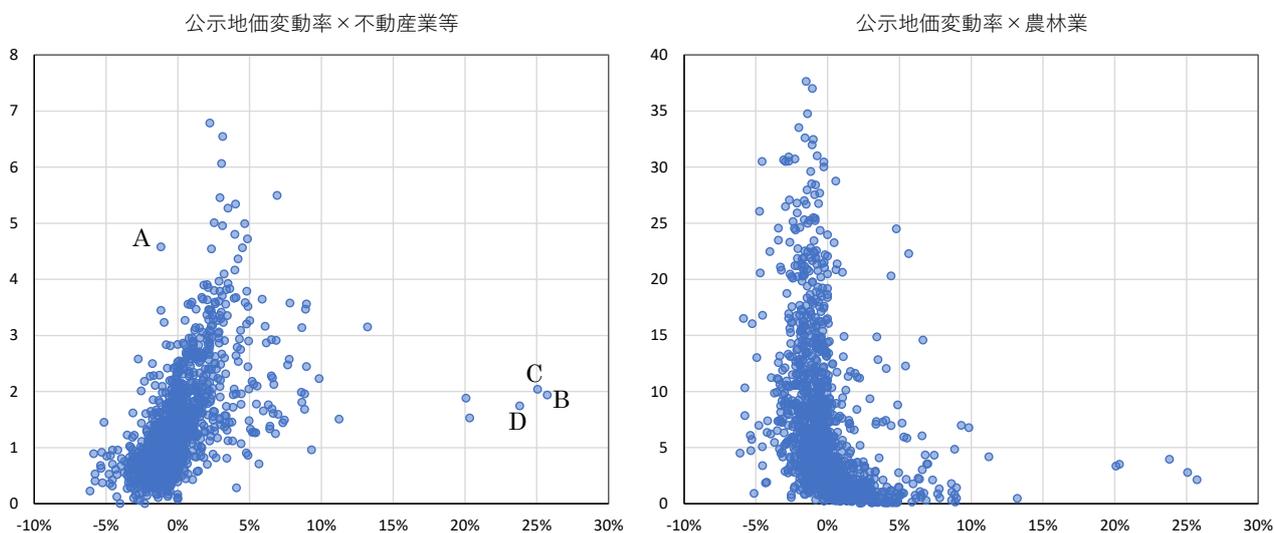


図8. 財政力指数と産業別就業者数割合との分布

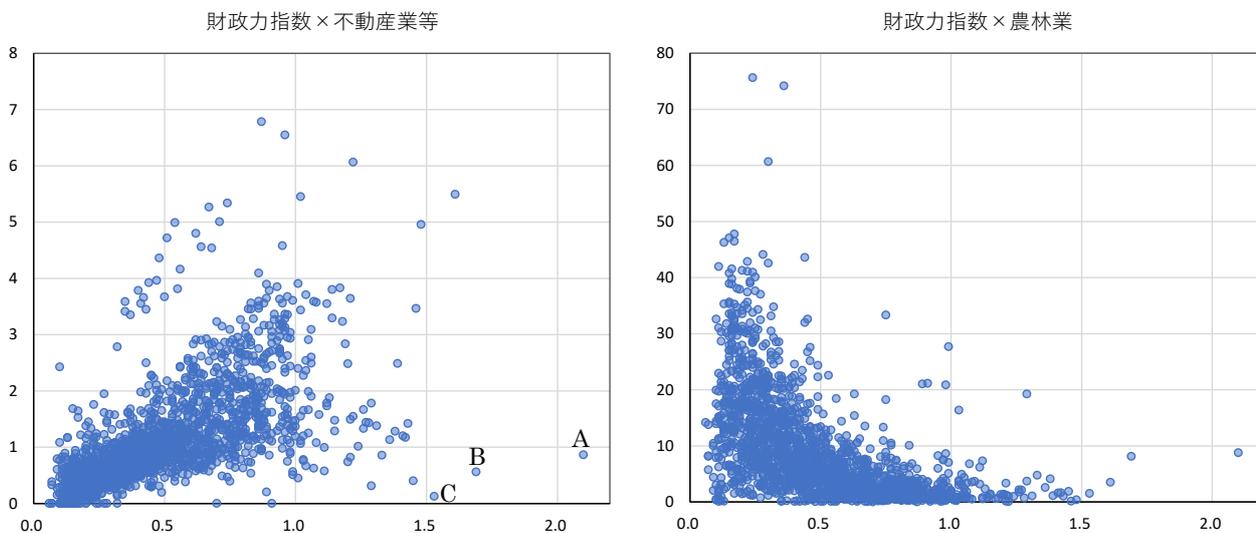


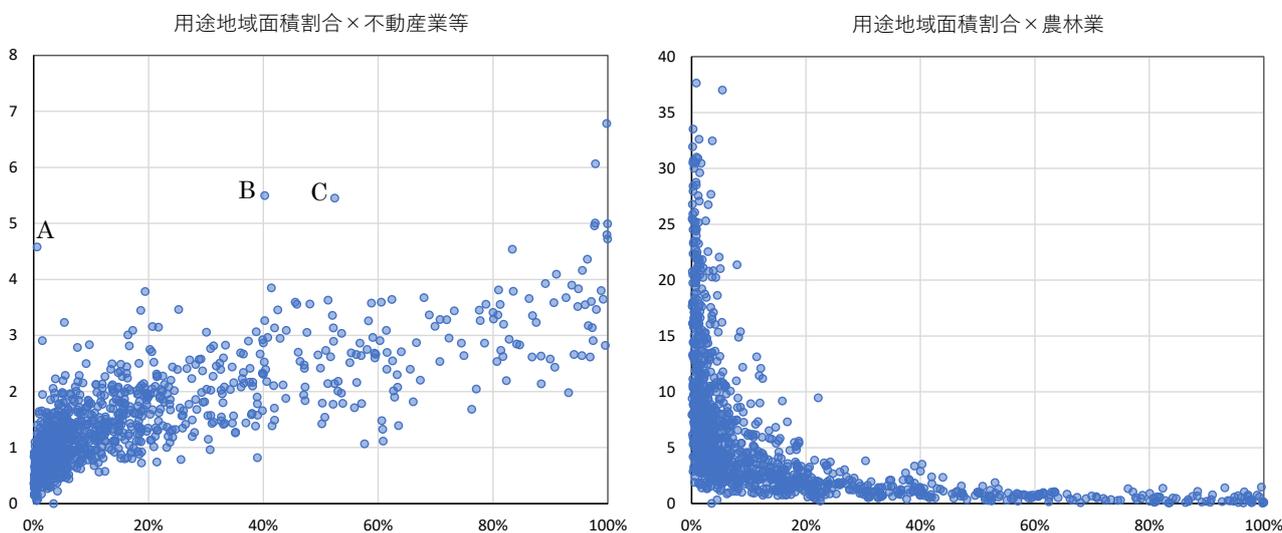
図8は、不動産業等と農林業について、財政力指数と産業別就業者数割合との分布を示したものである。不動産業等については、右上がりの傾向(正の相関)を示している。農林業については、右下がりの傾向(負の相関)がみられる。都市化が進んだ市区町村ほど財政力に余裕があり、不動産業の就業者数は増える一方、農林業の就業者数は減少するということであろう。

なお、財政力指数の高さの割には、不動産業等就業者数割合の低い A、B、C は、それぞれ愛知県飛島村^{とびしま}、青森県六ヶ所村、北海道泊村である。飛島村は名古屋市^{とびしま}の西に隣接する村であり、名古屋港関連の事業所からの豊富な固定資産税収入と少ない人口により、財政力指数全国一位となっている。ただし、大半が市街化調整区域で開発余地が乏しいため、今後も不動産業等就業者数割合が高まることはないものと考えられる。六ヶ所村と泊村はいずれも原子力発電関連施設に係る立地交付金収入によるものであり、やはり不動産業需要の元となる人口・産業集積は期待できないことから、今後も不動産業等就業者数割合が高まることはないであろう。

図9は、不動産業等と農林業について、用途地域面積割合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、右上がりの分布(正の相関)を示している。農林業については、全体として右下がりの傾向(負の相関)にあるが、用途地域面積割合が15%を下回るあたりから、農林業就業者数割合が10%を超える市町村が現れる。農林業は、主に用途地域ないし市街化区域の外で営まれることから、このような分布を示すのはごく自然であると考えられる。

なお、用途地域面積割合の割には不動産業等就業者割合の高い A、B、C は、それぞれ湯沢町、軽井沢町、芦屋市である。湯沢町と軽井沢町は観光・リゾート地として、芦屋市は高級住宅地として有名であり、これにより相応の不動産需要も存することによるものと考えられる。

図 9. 用途地域面積割合と産業別就業者数割合との分布



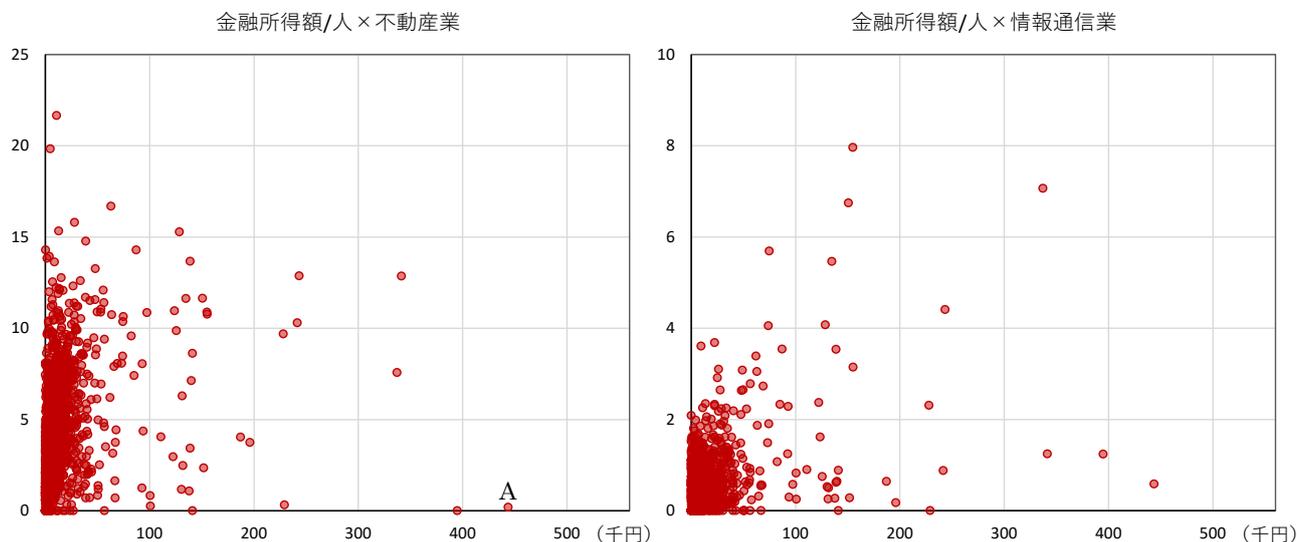
②各種経済・社会指標と産業別事業所数割合の分布

次に、各種経済・社会指標と産業別事業所数割合の関連についてである。図10は、不動産業と情報通信業について、一人当たり金融所得額と産業別事業所数割合との分布を示した(横軸が各指標値、縦軸が事業所数割合(%))。図11・12も同じ。)。不動産業については、特に分布傾向を見出すことができない。他方、情報通信業については、やや不明瞭であるが右上がり(正の相関)の傾向がみとれる。

さて、図10についてはそもそも分布傾向が見出せないため、分布の全体的傾向から外れた特異事例も存しな

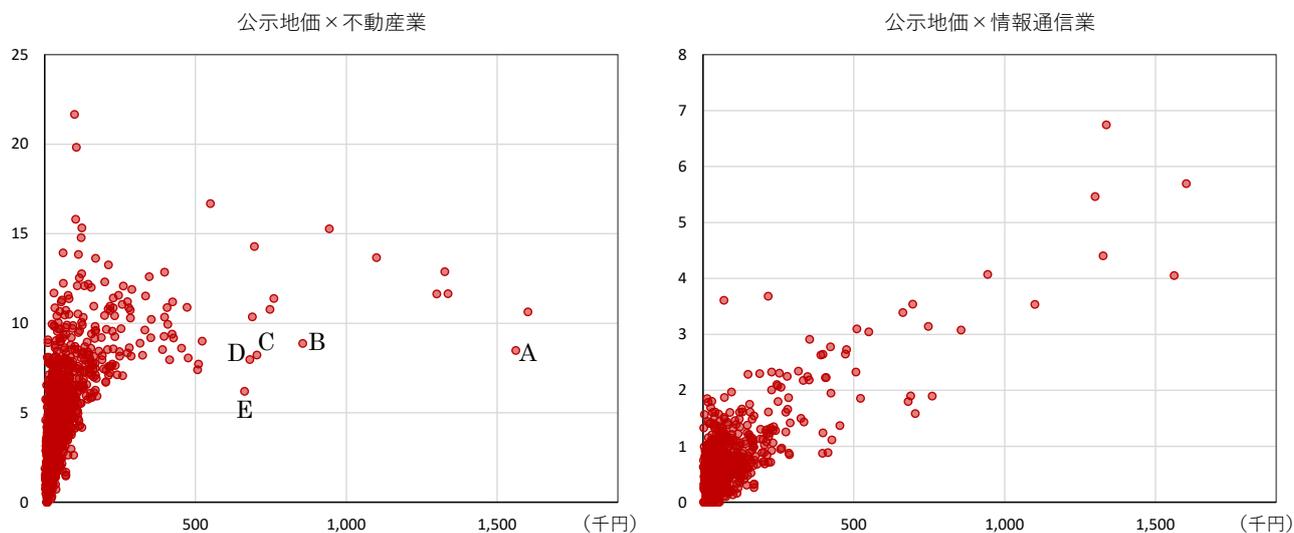
いことになる。ちなみに、一人当たり金融所得額が非常に高いが不動産業事業所がほとんどないAは、広島県
じんせきこうげんちよう
 神石高原町である。(5)①で触れた周防大島町と同様に、複数の高額納税者の移住により税収が急増したことによるものであり⁵、今後も含めて不動産業の需要拡大に結びつくことは考えにくい。

図 10. 金融所得額/人と産業別事業所数割合との分布



注) 金融所得額/人が 500,000 円超の3区(千代田・港・渋谷区)は表示されていない。

図 11. 公示地価平均と産業別事業所数割合との分布



注) 公示地価平均が 2,000,000 円超の5区(千代田・港・中央・渋谷・新宿区)は表示されていない。

図 11 は、不動産業と情報通信業について、公示地価平均と産業別事業所数割合との分布を示したものである。不動産業もやや右上がり(正の相関)の傾向がみられるものの、情報通信業の方が明確に右上がりの形状を示している。特に地価の高い都市に集積するという情報通信業の特徴がみてとれるのではないかと考える。

なお、公示地価平均が 50 万円を大きく超えていながら、不動産業事業所数割合が 10%に届いていない A～

⁵ 「周防大島町、個人住民税の伸び率が全国トップ 神石高原町 3 位 複数の高額納税者が押し上げ」(中国新聞デジタル 2023 年 10 月 23 日)。

Eは、それぞれA.台東区、B.大阪市、C.荒川区、D.墨田区、E.江東区である。いずれも木造住宅密集地域や、いわゆる下町地域を抱える市区であり、利便性は高くとも不動産業者が高密度に参入するにはややブランド力不足のエリアが多いということであろうか。

図 12. 空き家率と産業別事業所数割合との分布

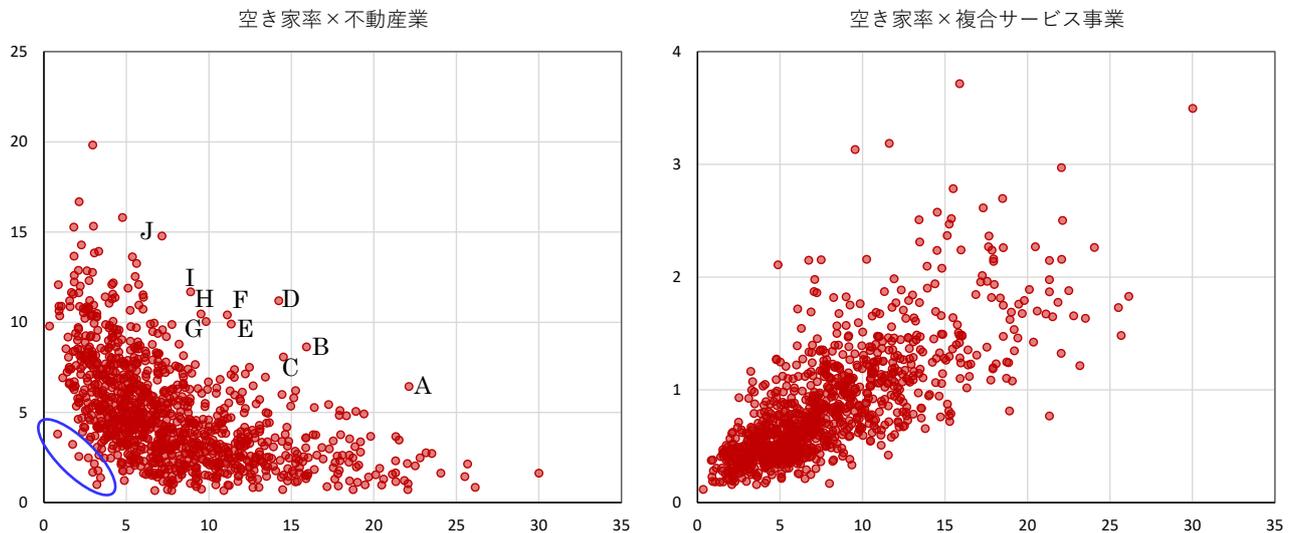


図 12 は、不動産業と複合サービス事業について、空き家率と産業別事業所数割合の分布を示したものである。不動産業は右下がり(負の相関)を示している一方、複合サービス事業は、明らかな右上がり(正の相関)の傾向がみとれる。空き家率は高いが、空き家の管理・活用のために不動産業者が多く立地していると思われるような明らかな特異例は見当たらない。

ちなみに、空き家率と不動産業との関連をみる意味で、ここではやや多めにサンプルを取り出してみる。空き家率が高めの割には不動産業事業所数割合も高いグラフの右上に位置するA～Jは、それぞれA.広島県江田島市、B.熊本県水俣市、C.岡山県高梁市、D.愛媛県八幡浜市、E.神奈川県湯河原町、F.和歌山県有田市、G.長野県諏訪市、H.山梨県上野原市、I.大阪府河南町、J.神奈川県大磯町を示している。地方都市と大都市近郊市町からなっているが、共通する属性を見出すことは難しい。いずれの市町も移住・定住促進策を講じているが、特に不動産業者による空き家対応が活発であるという事情は存しないようである。

逆に、空き家率が低めであるにもかかわらず不動産業事業所数割合も低い9市町(グラフの青線内の市町)は、不動産業事業所数割合の低い(下から)順に、群馬県板倉町、福岡県大刀洗町、愛知県大口町、三重県東員町、宮城県富谷市、群馬県邑楽町、新潟県見附市、宮城県利府町、熊本県菊陽町である。いずれも平野部に位置する面積の小さい市町であり、製造業の立地が盛んで、政令市等のベッドタウン的要素も有している。製造業をはじめとした他産業の事業所が多数立地しており、また、近隣の規模の大きい都市の営業圏に含まれるゆえにあえて狭い当該市町に事業所を設ける必要性も低いことから、不動産業事業所数割合が低くなったものと考えられる。

なお、空き家率の高い市区町村にあつては、不動産業の事業所数は少なくとも、その事業所の規模が大きく、空き家の管理・活用のための不動産業従業者数が多いといった形での特異例も想定されるが、これについては③において取り上げる。

③各種経済・社会指標と産業別従業者数割合の分布

最後に、各種経済・社会指標と産業別従業者数割合の関連についてである。図 13 は、不動産業と農林業について、住宅延べ面積と産業別従業者数割合との分布を示した(横軸が各指標値、縦軸が従業者数割合(%))。図 14~16 も同じ。)。不動産業については、明らかな右下がりの分布(負の相関)を示している。他方、農林業については、やや不明確であるが右上がり(正の相関)の傾向がみてとれる。これは、都市部の住宅よりも農村部の住宅の方が広いという一般常識を裏付ける結果ともなっている。

なお、住宅延べ面積の広さの割には不動産業従業者数割合が高い A は、軽井沢町である。逆に住宅延べ面積が狭い割に不動産業従業者数割合が低い B~E は、B.鹿児島県垂水市、C.福岡県^{たるみず} 荻田町、D.沖縄県西原町、E.江東区である。垂水市は桜島の東に位置する九州で最も人口の少ない市、荻田町は北九州市に隣接する工業都市、西原町は琉球大学等3大学が立地する文教地域と、江東区を含めその属性はまちまちである。

図 13. 住宅延べ面積と産業別従業者数割合との分布

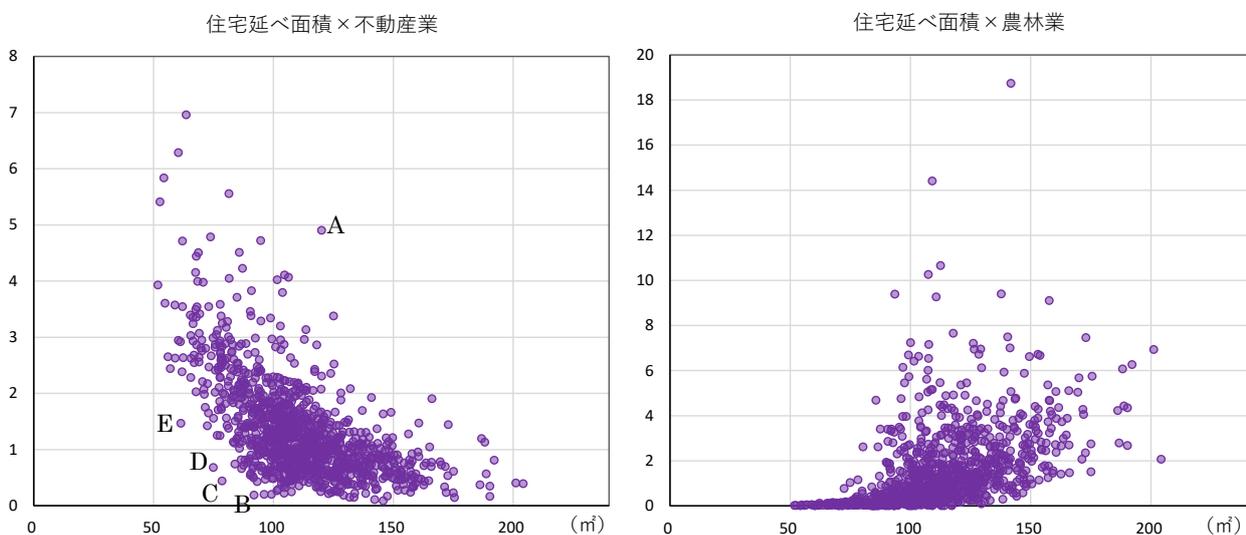


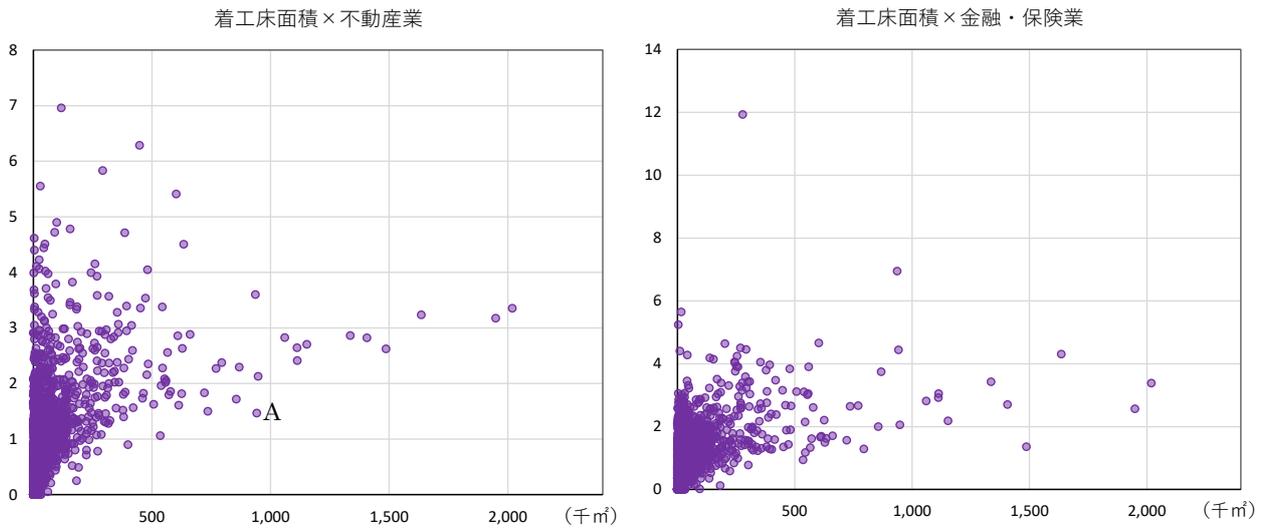
図 14 は、不動産業と金融・保険業について、着工床面積と産業別従業者数割合との分布を示したものである。不動産業は、上への拡散がみられるものの概ね右上がり(正の相関)の傾向を示している。金融・保険業も従業者割合が突出して高い自治体(千代田区)を除けば、不動産業とよく似た分布傾向となっている。

図 15 は、不動産業と情報通信業について、着工工事費予定額と産業別従業者数割合との分布を示したものである。不動産業は、着工床面積のグラフとよく似た分布となっている。情報通信業については、上への拡散が大きいものの、拡散部分を除けば概ね右上がりの傾向(正の相関)を示している。

図 14・15 ともに、建築活動が盛んであるほどそこでの経済活動も盛んであり、その経済活動を支える産業の一環である不動産業、金融・保険業、情報通信業の従業者数割合も高くなることを示しているといえよう。

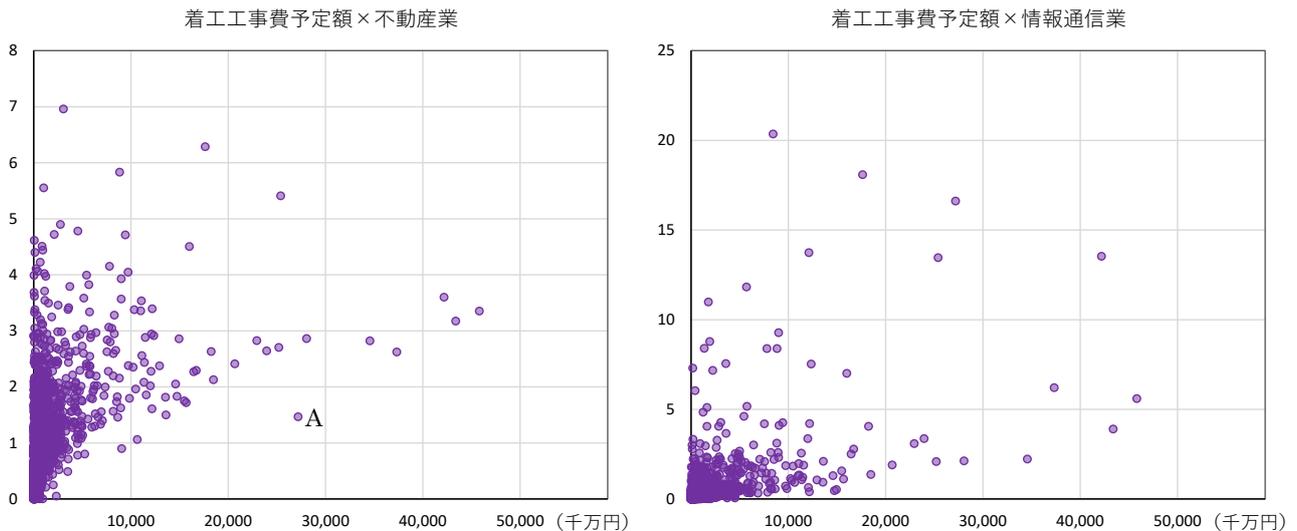
なお、図 14・15 ともに上への拡散傾向が大きいので、ここでは着工床面積・着工工事予定額が大きい割には不動産業従業者数割合が低い図 14・15 の A のみ取り上げる。A はいずれも江東区であるが、江東区は図 11、図 13 でも取り上げており、要は、経済・社会指標的にいえば不動産業の事業所数割合・従業者数割合がもっと高くなってしかるべきケースといえよう。東京都区部の中でも人口増加数・率ともに高く、湾岸部を中心に産業立地も急速に進んだことから、不動産業立地が追い付いていない面があるのかもしれない。

図 14. 着工床面積と産業別従業者数割合との分布



注) 着工床面積が 2,500,000 m²超の3市(横浜・大阪・名古屋市)は表示されていない。

図 15. 着工工事費予定額と産業別従業者数割合との分布



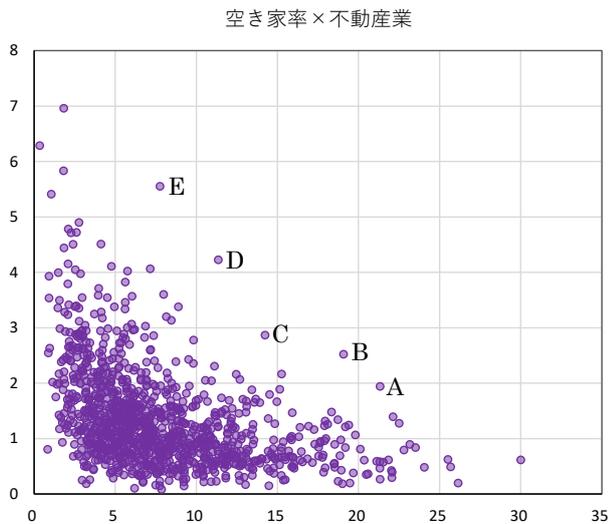
注) 着工工事費予定額が 6000 億円超の4市区(横浜・大阪・名古屋市、東京都港区)は表示されていない。

おしまいに、空き家率と不動産業との関連について再度取り上げる。図 16 は、不動産業について、空き家率と産業別従業者数割合との分布を示したものである。

不動産業事業所数割合の場合(図 12)と同様に、右下がり(負の相関)を示している。空き家率は高いが、空き家の管理・活用のために不動産業従業者が多く勤務していると思われるような明らかな特異例も見当たらない。

ちなみに、空き家率が高めの割には不動産業従業者数割合も比較的高いグラフの右上に位置する A~E は、それぞれ A.三重県尾鷲市、B.京都府宮津市、C.愛媛県八幡浜市、D.神奈川県湯河原町、E.静岡県熱海市である。湯河原町と熱海市はいずれも著名な観光・リゾート地であり、観光需要等により不動産業従業者数割合が高めになったものと考えられるが、尾鷲市、宮津市、八幡浜市については、海に面した地方の小都市ということ以外で共通する属性を見出すことは難しい。

図 16. 空き家率と不動産業従業者数割合との分布



なお、①～③を通して著名な観光・リゾート地を擁する市町村について経済・社会指標値の割に不動産業に係るシェアが高いケースが多くみられる。一般的な市町村の場合、そこでの不動産需要は、主に居住者向けの住宅需要、企業向けの事務所等需要と居住者・労働者向けの商業需要からなることになるが、著名な観光・リゾート地を擁する市町村の場合、これらに加えて観光客向けの小売業、宿泊業、サービス業等に係る需要や別荘等二次的の住宅に係る需要、さらには別荘等の不動産管理業務に係る需要も加わることになる。したがって、人口・産業の集積度の割には、不動産需要が大きくなることによるのではないかと考える。

4. 不動産業就業者数、事業所数等割合上位の市区町村などに関する検証

(1) 不動産業就業者数、事業所数等割合上位の市区町村に関する検証

以上、不動産業の就業者数・事業所数とそこでの従業者数の割合の高い市区町村がどのような属性を有するかについて、複数の指標を通じて明らかにしてみた。それでは、本稿の冒頭(1.)で取り上げた不動産業の就業者数・事業所数とそこでの従業者数の割合の上位市区町村は、上記各種指標に照らすとどのように位置づけられることになるのか。この点について、改めて検証を試みることにする。

指標としては、不動産業(等)の就業者数割合、事業所数割合等との正又は負の相関が比較的明らかであったものを取り上げている。したがって、相関性が不明確であった昼夜人口比率、就業人口割合は取り上げていない。また、人口、企業等数、事業所数、用途地域面積、着工床面積、着工工事費予定額の各指標については、人口・面積規模の大小の影響を受けやすいことから、対象指標から除外した。また、負の相関を示していた高齢化率、住宅延べ面積、空き家率については、他の指標との比較が容易になるように、それぞれ正の相関に反転させており、したがってそれぞれ非高齢化率、住宅狭隘度、非空き家率を示す指標となっている。その上で、上位市区町村のいわば「成績」として、各指標における全市区町村中の順位と偏差値を算出してみた。そして、全市区町村の平均を下回っている場合として、偏差値 50 未満の数値を赤字で示している。

① 不動産業等就業者数割合上位の市区町村について

表 11 は、不動産業等就業者数割合上位 20 市区町村について、各種経済・社会指標における全市区町村中の順位及び偏差値を示したものである。ここに挙がっている市区町村は、東京都区部とそれに隣接する市やその他高級住宅地・リゾート地を有する市町ばかりであり、いわば全国的に知名度の高い市区町村が並んでいる。案の定、順位一桁あるいは偏差値 70 超の指標も相当数あり、全般に非常に「成績」のよい市区町村が多い。

その中で、新潟県湯沢町と長野県軽井沢町には平均未満の指標が複数みられる。特に湯沢町は、10 指標中 8つが平均未満と多めになっている。ただ湯沢町自体は、東京都心からも近い著名な観光・リゾートエリアであり、観光業者や富裕層、外国人向けの不動産需要に対応する形で不動産業就業者が集まったものと考えられる。

指標別にみると、財政力指数について平均未満の市区町村が3区とやや多くなっているが、表 12・13 と比較すれば、いずれの指標も高スコアの市区町村が多い。

②不動産業事業所数割合上位の市区町村について

表 12 は、不動産業事業所数割合上位 20 市区町村について、各種経済・社会指標における全市区町村中の順位及び偏差値を示したものである。東京都区部は3区のみであり、表 11 と比べると知名度の低い市区町村が多い。

このうち、群馬県^{かんなまち}神流町は、典型的な中山間地域の過疎自治体であり、データのあるすべての指標が平均未満となっており、いわば特異ケースといえよう。なぜ不動産業事業所の割合が高いのかは不明であるが、事業所数では産業中分類ベースで小売業(49 か所)の次に多い(26 か所)。不動産代理・仲介業の事業所はなく、すべて不動産賃貸・管理業の事業所である。

神流町以外については、概ね各指標平均以上となっているが、やや平均未満の指標の数が多なのが1位の神奈川県松田町である。ただ、松田町は、2位の神奈川県開成町、10 位の神奈川県大井町と隣接しており、5位の神奈川県伊勢原市、4位の二宮町、7位の大磯町なども含めて地元不動産業の営業エリアが形成されているものと推察される。開成町は人口増減率全国 18 位であるなどエリア全体でみれば、不動産業の立地指向に合致した指標値となっているのではないかと。

他に町村で上位に入っている自治体として、沖縄県^{はえぼるちよう}南風原町は、那覇市の東隣に位置し、人口増減率が全国 16 位、非高齢化率が全国 30 位、借家率が全国 20 位など所得関連以外の指標の「成績」は非常に優れており、これらを背景にして不動産業者の参入意欲が高まった結果ではないかと考える。広島県^{かいたちよう}海田町は、南風原町ほど飛び抜けた指標値はないものの、金融所得以外の指標はすべて平均以上であり、全国 100 位台以上の指標が 12 指標中7つを占めるなど不動産業の事業所割合が高くなる素地が十分あるといえよう。

指標別にみると、金融所得額について平均未満の市町が7つと多くなっているが、そもそも金融所得額は不動産業との相関性があまり高くなかった指標であり、ある意味当然の結果ともいえる。

③不動産業従業者数割合上位の市区町村について

表 13 は、不動産業従業者数割合上位 20 市区町村について、各種経済・社会指標における全市区町村中の順位及び偏差値を示したものである。東京都区部は5区、その他東京都区部隣接市や高級住宅地・リゾート地を有する市町も多く、全般的には表 11 と表 12 の中間くらいのイメージである。表 11 ほどではないが、全般に「成績」のよい市区町村が多い。

14 位の静岡県東伊豆町は9指標中8つが平均未満であり、特異ケースに近いようにも思えるが、4位の静岡県熱海市、15 位の神奈川県湯河原町の近隣で伊豆の観光・リゾートエリアとして営業圏が形成されているものと考えられる。

17～20 位には、神奈川県湘南地域の市町が並んでいる。いずれも所得額の比較的高い市町であり、ここには挙がっていない鎌倉市、茅ヶ崎市等も含め高所得者層相手の営業圏が形成されているものと考えられる。

指標別にみると、人口密度と公示地価変動率において平均未満が5市町とやや多くなっているが、観光・リゾート地を抱える市町が多いことによるものと考えられる。

表 11～13 を通してみると、平均未満の市区町村の延べ数が最も少ない指標が、住宅狭隘度と非空き家率(いずれも2市区町村)であった。このうち住宅狭隘度については同一市区町村(軽井沢町)が2回登場している。空き家が少なく、住宅が手狭な街は、不動産業に対する需要が大きいということであろう。逆に、平均未満の市区町村の延べ数が最も多いのが金融所得額と公示地価変動率(いずれも 11 市区町村)であった。

表 11. 不動産業等就業者数割合上位の市区町村の各種経済・社会指標における順位・偏差値

市区町村	不動産業等就業者数割合	人口密度	人口増減率	非高齢化率	借家率	総所得額/人口	金融所得額/人口	公示地価	公示地価変動率	財政力指数	用途地域割合	住宅狭限度	非空き家率
1 東京都千代田区	6.78	84 67.8	4 86.5	4 73.3	40 74.1	2 164.8	3 152.7	2 217.2	163 58.8	182 63.2	13 85.0	10 71.2	232 58.0
2 東京都渋谷区	6.55	15 107.8	12 75.8	8 72.5	8 81.2	3 132.3	2 197.4	3 181.1	105 62.2	102 66.4	9 85.0	9 71.3	1 66.2
3 東京都港区	6.06	24 95.0	22 72.9	5 73.2	41 73.9	1 173.5	1 375.8	4 165.4	109 61.9	23 75.8	18 84.1	23 68.7	41 62.4
4 東京都豊島区	5.49	101.3 46.4	228 61.2	677 53.4	1059 46.2	48 70.6	19 69.9	302 49.5	24 76.9	3 89.7	159 59.9	759 46.2	95 60.9
5 兵庫県芦屋市	5.45	97 65.4	454 56.3	470 56.7	414 56.4	11 92.0	6 101.5	34 59.0	116 61.5	65 68.6	119 65.0	254 56.8	79 61.2
6 東京都目黒区	5.34	7 121.2	90 66.5	28 69.4	31 74.8	7 108.2	8 86.1	9 85.6	76 65.7	368 58.6	3 85.1	27 68.2	44 62.3
7 東京都新宿区	5.27	8 119.5	58 68.4	14 71.0	6 82.4	9 94.6	15 72.1	5 145.3	89 63.6	459 56.1	8 85.0	2 74.5	7 64.6
8 東京都世田谷区	5.01	14 108.3	64 67.8	41 68.4	43 73.7	10 94.2	14 72.1	15 69.0	142 59.9	403 57.5	19 84.1	35 67.8	66 61.7
9 東京都豊島区	4.99	1 134.8	97 66.1	29 69.3	2 84.5	20 80.5	42 59.5	6 93.5	61 68.1	693 51.4	10 85.0	1 74.8	4 64.9
10 東京都武蔵野市	4.96	19 98.4	91 66.4	60 67.2	23 76.6	13 89.6	22 69.6	11 79.1	106 62.2	5 85.1	20 84.1	17 69.9	26 62.9
11 東京都杉並区	4.80	1 112.5	55 68.5	37 68.8	13 79.4	16 83.8	39 61.4	17 67.5	78 65.5	548 54.3	12 85.0	15 70.5	58 62.0
12 東京都中野区	4.72	2 130.8	45 69.0	26 69.7	1 87.2	24 79.0	28 67.9	12 74.6	56 68.9	746 50.3	10 85.0	3 73.8	25 63.0
13 新潟県湯沢町	4.58	151.7 46.0	672 52.5	1151 45.8	1188 44.1	1007 47.1	1286 48.0	779 48.4	979 45.6	113 66.1	1123 43.3	-	-
14 東京都文京区	4.56	4 127.5	10 77.1	10 71.8	29 75.5	8 104.1	17 71.4	8 85.9	62 67.5	509 55.0	4 85.1	13 70.6	20 63.3
15 東京都中央区	4.54	13 109.5	2 97.5	3 75.4	38 74.2	4 127.6	7 100.8	1 278.3	154 59.2	445 56.4	50 78.1	4 73.6	670 49.5
16 東京都台東区	4.36	5 126.1	25 72.2	88 65.5	51 72.4	19 81.5	44 59.3	7 92.3	70 66.4	798 49.3	26 83.5	11 70.9	53 62.1
17 東京都台東区	4.16	9 116.9	11 77.0	19 70.1	25 76.4	12 91.3	24 68.9	10 84.8	77 65.5	655 52.1	28 83.2	5 73.1	46 62.3
18 東京都品川区	4.09	20 96.8	37 70.1	124 64.1	44 73.7	51 69.4	121 53.0	40 57.6	103 62.6	194 62.9	36 81.3	30 68.1	27 62.9
19 東京都練馬区	3.96	16 105.9	72 67.5	61 67.1	26 76.1	38 72.2	71 55.5	26 61.1	124 61.2	819 48.9	7 85.1	33 68.0	5 64.9
20 東京都板橋区	3.92	10 115.5	84 67.0	95 65.2	15 79.3	65 67.0	233 51.1	22 62.6	87 63.6	881 47.8	40 80.5	6 72.7	37 62.5

表 12. 不動産事業所数割合上位の市区町村の各種経済・社会指標における順位・偏差値

市区町村	不動産事業所数割合	人口密度	人口増減率	非高齢化率	借家率	総所得額/人口	金融所得額/人口	公示地価	公示地価変動率	財政力指数	用途地域割合	住宅狭限度	非空き家率
1 神奈川県松田町	21.66	711 47.0	613 53.4	806 51.3	687 51.6	326 55.8	507 49.4	191 50.5	773 47.5	560 53.9	631 45.2	-	-
2 神奈川県開成町	19.82	172 56.6	18 74.1	235 61.0	774 50.6	143 60.9	930 48.4	180 50.6	585 49.4	159 63.9	177 59.0	412 53.3	113 60.5
3 東京都三鷹市	16.68	28 91.5	62 67.9	63 67.0	39 74.2	27 76.9	54 57.6	21 63.4	141 59.9	35 72.9	16 84.6	39 67.5	48 62.3
4 神奈川県二宮町	15.80	159 57.5	601 53.7	904 49.5	681 51.6	174 59.6	163 52.1	183 50.6	797 47.3	415 57.1	138 62.8	454 52.7	307 56.5
5 神奈川県伊勢原市	15.32	238 52.9	285 59.7	240 60.9	176 63.8	139 61.0	427 49.7	148 51.2	190 58.0	113 66.1	329 50.6	139 60.6	120 60.4
6 東京都中野区	15.27	2 130.8	45 69.0	26 69.7	1 87.2	24 79.0	28 67.9	12 74.6	56 68.9	746 50.3	10 85.0	3 73.8	25 63.0
7 神奈川県大磯町	14.77	234 53.0	284 59.7	850 50.6	1272 42.9	99 64.1	99 53.8	151 51.1	717 48.1	237 61.8	210 56.2	490 52.0	598 51.3
8 群馬県神流町	14.29	1590 46.0	1714 28.7	1738 16.3	1533 38.4	1680 37.9	1654 47.7	-	-	1672 36.7	-	-	-
9 東京都杉並区	14.28	11 112.5	55 68.5	37 68.8	13 79.4	16 83.8	39 61.4	17 67.5	78 65.5	548 54.3	12 85.0	15 70.5	58 62.0
10 神奈川県大井町	13.93	316 50.5	266 60.3	441 57.3	689 51.8	356 55.2	1019 48.3	335 49.4	837 47.0	290 60.4	256 53.0	508 51.6	155 59.7
11 神奈川県南風原町	13.83	128 60.3	16 74.3	30 69.3	20 77.5	1051 46.7	1354 47.9	166 50.8	97 63.0	509 55.0	163 59.8	96 63.0	124 60.3
12 東京都武蔵野市	13.66	19 98.4	91 66.4	60 67.2	23 76.6	13 89.6	22 69.6	11 79.1	106 62.2	5 85.1	20 84.1	17 69.9	26 62.9
13 広島県海田町	13.62	213 54.1	103 65.7	138 63.8	104 67.2	256 57.3	601 49.1	94 52.5	166 58.7	290 60.4	180 58.8	113 61.9	383 55.2
14 大阪府箕面市	13.26	170 56.9	133 64.2	224 61.3	260 60.3	69 66.7	75 55.2	76 53.7	179 58.3	136 65.4	155 60.4	196 58.4	418 54.7
15 東京都目黒区	12.87	7 121.2	90 66.5	28 69.4	31 74.8	7 108.2	8 86.1	9 85.6	76 65.7	368 58.6	3 85.1	27 68.2	44 62.3
16 兵庫県芦屋市	12.85	97 65.4	454 56.3	470 56.7	414 56.4	11 92.0	6 101.5	34 59.0	116 61.5	65 68.6	119 65.0	254 56.8	79 61.2
17 神奈川県藤原市	12.76	126 60.4	366 58.0	340 59.0	566 53.5	323 55.9	347 50.1	149 51.1	256 55.1	153 64.3	183 58.4	151 60.2	112 60.5
18 東京都柏江市	12.60	20 96.8	37 70.1	124 64.1	44 73.7	51 69.4	121 53.0	40 57.6	103 62.6	194 62.9	36 81.3	30 68.1	27 62.9
19 大阪府四條畷市	12.53	165 57.2	472 56.1	325 59.2	407 56.5	422 54.1	745 48.8	159 50.9	378 51.8	584 53.5	206 56.7	174 59.4	407 54.9
20 大阪府茨木市	12.30	127 60.3	128 64.5	139 63.7	120 66.3	131 61.4	178 51.9	83 53.3	233 56.0	102 66.4	151 60.6	95 63.0	91 61.0

表 13. 不動産従業者数割合上位の市区町村の各種経済・社会指標における順位・偏差値

市区町村	不動産従業者割合	人口密度	人口増減率	非高齢化率	借家率	総所得額 /人口	金融所得額 /人口	公示地価	公示地価 変動率	財政力指数	用途地域割合	住宅狭隙度	非空き家率												
1 東京都武蔵野市	6.96	19	98.4	91	66.4	60	67.2	23	76.6	13	89.6	22	69.6	11	79.1	106	62.2	5	85.1	20	84.1	17	69.9	26	62.9
2 東京都渋谷区	6.29	15	107.8	12	75.8	8	72.5	8	81.2	3	132.3	2	197.4	3	181.1	105	62.2	102	66.4	9	85.0	9	71.3	1	66.2
3 東京都中野区	5.83	2	130.8	45	69.0	26	69.7	1	87.2	24	79.0	28	67.9	12	74.6	56	68.9	746	50.3	10	85.0	3	73.8	25	63.0
4 静岡県静岡市	5.55	503	48.0	1359	42.1	1646	33.4	565	53.5	442	53.7	29	67.5	207	50.3	116	61.5	153	64.3	304	51.2	107	62.4	649	50.0
5 東京都新宿区	5.41	8	119.5	58	68.4	14	71.0	6	82.4	9	94.6	15	72.1	5	145.3	89	63.6	459	56.1	8	85.0	2	74.5	7	64.6
6 長野県軽井沢町	4.90	1013	46.4	228	61.2	677	53.4	1059	46.2	45	70.6	19	69.9	302	49.5	24	76.9	3	89.7	159	59.9	759	46.2	95	60.9
7 東京都西東京市	4.78	21	96.4	94	66.3	119	64.4	76	69.8	71	66.6	183	51.8	42	57.1	206	56.9	159	63.9	15	84.7	54	65.6	45	62.3
8 兵庫県芦屋市	4.72	97	65.4	454	56.3	470	56.7	414	56.4	11	92.0	6	101.5	34	59.0	116	61.5	65	68.6	119	65.0	254	56.8	79	61.2
9 東京都杉並区	4.71	11	112.5	55	68.5	37	68.8	13	79.4	16	83.8	39	61.4	17	67.5	78	65.5	548	54.3	12	85.0	15	70.5	58	62.0
10 神奈川県松田町	4.61	711	47.0	613	53.4	806	51.3	687	51.6	326	55.8	507	49.4	191	50.5	773	47.5	560	53.9	631	45.2	-	-	-	-
11 大阪府藤井寺市	4.51	67	73.4	580	54.1	403	58.0	297	59.3	399	54.5	62	56.4	133	51.4	371	51.9	560	53.9	47	78.6	143	60.6	237	57.9
12 東京都世田谷区	4.51	14	108.3	64	67.8	41	68.4	43	73.7	10	94.2	14	72.1	15	69.0	142	59.9	403	57.5	19	84.1	35	67.8	66	61.7
13 東京都狛江市	4.44	20	96.8	37	70.1	124	64.1	44	73.7	51	69.4	121	53.0	40	57.6	103	62.6	194	62.9	36	81.3	30	68.1	27	62.9
14 静岡県東伊豆町	4.40	958	46.5	1372	41.9	1651	33.3	968	47.6	1358	43.3	779	48.7	484	48.8	1297	39.4	598	53.2	-	-	-	-	-	-
15 神奈川県湯河原町	4.22	493	48.1	1037	46.9	1463	40.2	498	54.5	706	50.6	141	52.5	274	49.7	837	47.0	445	56.4	489	47.1	157	60.0	882	42.2
16 東京都目黒区	4.15	7	121.2	90	66.5	28	69.4	31	74.8	7	108.2	8	86.1	9	85.6	76	65.7	368	58.6	3	85.1	27	68.2	44	62.3
17 神奈川県二宮町	4.11	159	57.5	601	53.7	904	49.5	681	51.6	174	59.6	163	52.1	183	50.6	797	47.3	415	57.1	138	62.8	454	52.7	307	56.5
18 神奈川県大磯町	4.06	234	53.0	284	59.7	850	50.6	1272	42.9	99	64.1	99	53.8	151	51.1	717	48.1	237	61.8	210	56.2	490	52.0	598	51.3
19 神奈川県藤沢市	4.05	76	70.0	113	65.1	158	63.1	179	63.6	55	69.0	130	52.7	62	54.3	170	58.6	48	70.0	92	68.8	108	62.4	76	61.4
20 神奈川県逗子市	4.02	146	58.6	364	58.0	627	54.2	917	48.2	36	72.6	30	67.2	72	53.8	134	60.2	237	61.8	134	63.2	373	53.9	439	54.4

注) 表 11～13 は、表 1・2 で取り上げた不動産等従業者数割合、不動産事業所数・従業者数割合の高い上位 20 市区町村について、各種指標に係る

市区町村中での順位及び偏差値を表示している。

各指標欄の左の数字が順位、右の数字が偏差値である。

偏差値が 50 未満は、当該数値を赤字にしている。

指標によっては、全市区町村が調査対象となっていない場合や指標の前提となる要件が欠けている町村がある場合もあり、これに該当するものは「-」を付している。詳細は、表 8 の注書を参照。

資料: 表 8～10 と同じ。

(2) 分布の全体的傾向から外れた市区町村に関する検証

次に、3.(5)で挙げた分布の全体的傾向から外れたいわば特異事例的な市区町村について取り上げる。分布の全体的傾向から外れた市区町村としては、各種経済・社会指標値の割には不動産業従業者数割合等不動産業に係るシェアが高い事例と、逆に各種経済・社会指標値の割には不動産業従業者数割合等不動産業に係るシェアが低い事例とに分かれる。このうち、前者については、当然ながら(1)で取り上げた市区町村と重複する場合が多い。したがって、ここでは主に各種経済・社会指標値の割には不動産業従業者数割合等不動産業に係るシェアが低い市区町村を取り上げることとなる。

表 14 は、分布の全体的傾向から外れた市区町村として 3.(5)で挙げた市区町村のうちいくつかをピックアップして各種経済・社会指標における順位・偏差値を示したものである。北海道猿払村から東京都江東区までが経済・社会指標値の割に不動産業に係るシェアが低い市区町村、愛媛県八幡浜市と京都府宮津市が経済・社会指標値の割に不動産業に係るシェアが高い市区町村である。前者において取り上げた指標値の欄を薄橙に、後者において取り上げた指標値の欄を薄青に色付けしている。

表 14. 分布の全体的傾向から外れた市区町村の各種経済・社会指標における順位・偏差値

市区町村	不動産業等従業者数割合	不動産業事業所数割合	不動産業従業者数割合	人口密度	人口増減率	非高齢化率	借家率	総所得額/人口					
北海道猿払村	0.00	0.00	0.00	1714	45.9	586	54.0	125	64.1	370	57.2	6	120.3
山口県周防大島町	0.51	1.62	0.61	1059	46.3	1694	32.3	1723	25.0	1391	41.0	5	121.9
北海道北広島市	1.93	3.31	0.80	547	47.8	458	56.3	782	51.8	670	51.8	867	48.6
愛知県飛鳥村	0.86	2.02	0.27	838	46.7	81	67.0	595	54.7	1715	34.0	152	60.5
青森県六ヶ所村	0.56	0.88	0.05	1380	46.1	473	56.1	193	62.0	996	47.1	203	58.6
岡山県神石高原町	0.25	0.19	0.03	1520	46.0	1529	39.0	1672	31.8	1552	37.9	1482	41.6
群馬県板倉町	0.75	1.00	0.18	657	47.2	1029	47.3	797	51.4	1268	43.0	788	49.5
熊本県菊陽町	0.74	2.57	0.18	326	50.3	34	70.3	51	67.5	94	68.0	269	57.0
東京都江東区	3.67	6.19	1.46	26	92.7	41	69.4	56	67.4	63	71.4	17	82.5
愛媛県八幡浜市	0.66	11.19	2.87	776	46.8	1304	42.9	1369	42.2	503	54.4	1047	46.8
京都府宮津市	1.08	2.07	2.52	1090	46.3	1380	41.8	1501	39.3	1020	46.8	1145	45.6

市区町村	金融所得額/人口	公示地価	公示地価変動率	財政力指数	用途地域割合	住宅狭隘度	非空き家率							
北海道猿払村	1689	47.7	-	-	-	-	-							
山口県周防大島町	1063	48.2	1156	48.1	1291	39.6	1571	38.1	-	-	853	43.0	1086	1.6
北海道北広島市	443	49.6	520	48.8	1	149.7	509	55.0	446	47.9	492	51.9	171	59.3
愛知県飛鳥村	986	48.3	417	49.0	53	69.0	1	107.3	1042	43.4	-	-	-	-
青森県六ヶ所村	1307	48.0	1338	47.8	1122	43.7	2	92.6	730	44.6	-	-	-	-
岡山県神石高原町	4	117.6	-	-	-	-	1481	39.6	-	-	-	-	-	-
群馬県板倉町	1224	48.1	1145	48.1	1165	43.1	526	54.6	514	46.6	870	42.3	143	59.9
熊本県菊陽町	270	50.7	342	49.3	7	93.6	92	66.8	424	48.3	184	58.9	2	65.1
東京都江東区	55	57.5	20	66.6	74	65.8	765	50.0	77	71.6	12	70.8	149	59.8
愛媛県八幡浜市	847	48.6	368	49.2	1145	43.4	1141	43.9	740	44.5	444	52.7	979	35.9
京都府宮津市	808	48.6	487	48.8	877	46.6	945	46.7	813	44.2	818	44.0	1056	25.4

注) 分布の全体的傾向から外れた市区町村として 3.(5)で挙げた市区町村のうちいくつかの各種経済・社会指標における順位・偏差値を示したもの。

各指標欄の左の数字が順位、右の数字が偏差値である。

偏差値が 50 未満は、当該数値を赤字にしている。

指標によっては、全市区町村が調査対象となっていない場合や指標の前提となる要件が欠けている町村がある場合もあり、これに該当するものは「-」を付している。

北海道猿払村から東京都江東区までが経済・社会指標値の割に不動産業に係るシェアが低い市区町村、愛媛県八幡浜市と京都府宮津市が経済・社会指標値の割に不動産業に係るシェアが高い市区町村。前者において取り上げた指標値の欄を薄橙に、後者において取り上げた指標値の欄を薄青に色付けしている。

資料:表 8～10 と同じ。

全体的に見ると、地方の市町村が多く、したがって、大部分の指標が平均以下である市区町村が多い。その中で、北広島市、飛島村、菊陽町については、政令指定市近郊の市町村であることから、平均以上の指標の数が比較的多くなっている。また、猿払村はわが国最北の村であるが、全国トップクラスの人口当たり総所得額のみならず、人口増減率、非高齢化率、借家率でも全国平均以上、特に非高齢化率は 100 位台となっており、その「成績」は概ね良好である。これらの市町村は、今後新たに不動産業が進出する余地があるといえるのではないかと考える。

なお、江東区は、財政力指数でわずかに平均を切るのみでその他の指標はすべて全国平均を超えている。ここで挙げた市区町村の中では異質であり、むしろ表 11 に挙がっている市区町村に類似している。不動産業に係るシェアの低さは、隣接する千代田区や中央区などに事業所を設ける不動産業者が多いことにもよると思われるが、将来的にはさらに不動産業の立地が進む可能性も高いのではないかと考える。

非空き家率が低い割には不動産業に係るシェアが高い八幡浜市と宮津市については、平均に満たない指標が多く、不動産業の立地がこれ以上進む可能性は低いものと考えられる。ただし、八幡浜市については、借家率と住宅狭隘度において全国平均を上回っており、不動産業がある程度集まる素地はあるのではないかと考える。

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やその他経済・社会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、都市化が進み住民の所得も相対的に高い市区町村に集中する傾向が高いといえる⁶。

今後もこの傾向が続くのか、情報技術のさらなる発達・活用などを背景にこの傾向に変化がみられることとなるのか。さらなる人口減少・高齢化は不可避であり、今後は人口減少・高齢化が不動産業の主たる活動エリアであった大都市部で顕著となる中で、不動産業がどのような対応を示すのか注目されるところである。

(齋藤 哲郎)

⁶ ちなみに、全国で不動産業等就業者が 0 の市区町村は 38、不動産業事業所が 0 の市区町村は 90 ある。