

# 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

坂本 理紗<sup>1</sup>・瀬谷 創<sup>2</sup>

<sup>1</sup>非会員 神戸大学 大学院工学研究科 (〒657-8501 神戸市灘区六甲台町 1-1)

E-mail:1514293.kobe@gmail.com

<sup>2</sup>正会員 神戸大学准教授 大学院工学研究科 (〒657-8501 神戸市灘区六甲台町 1-1)

E-mail:hseya@people.kobe-u.ac.jp

商店街活性化のために、不動産の所有と利用の分離の重要性がしばしば指摘されるが、データの制約から定量的な検討は行われてこなかった。本研究では、神戸市の 96 商店街を対象に、店舗レベルで、1) 売場面積、2) 従業者数、3) チェーン店であるか否か、4) 店舗の不動産(建物/土地)保有の有無が売上額に与える影響を統計的に検証した。検証には重回帰モデルを用い、商店街ダミーを組み込むことで、除外変数バイアスを考慮することを試みた。分析の結果、不動産(建物/土地)保有の有無が売上額に正の影響を与えることが示された。

**Key Words:** shopping street, real estate tenure, shops, sales

## 1. はじめに

商店街は、戦後復興期の不景気の影響により誕生し、地域の一等地で商売をしたり、祭りを催したりすることで地域に貢献してきた。このように、商店街は「町の顔」として地域活性化を促し、地域コミュニティを形成する「場」として存在するようになった。しかし近年、商店街は衰退の一途を辿っている。中小企業庁の調査によると、商店街の最近の景況を「衰退している」または「衰退の恐れがある」と感じている人は全体の 68% に及んでいる。また、空き店舗率は年々上昇し、ここ数年は 14% 前後で高止まりしている<sup>1)</sup>。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。

商店街の衰退の要因には、モータリゼーションの進展、EC 市場の拡大、経営者の高齢化による後継問題、ニーズの多様化、消費者の生活スタイルの変化、取り扱う商品やサービスの魅力の低下等、多くの要因が考えられている。大規模小売店舗の出店が与えた影響ははっきりとは分かっていないが、しばしば負の要因の一つに数えられる。

一方 Hoppers(2017)<sup>2)</sup>は、自身の論文で、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。空き店舗は商店街の景観を悪化させ、また、買い物客に必要な業種を不足させる要因となっている。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。また、空き店舗の所有者に賃貸・売却の意向があっても、実際に不動産業者に依頼するなど、相手先を探しているのは約 68% に留まっているという指摘もある<sup>3)</sup>。

商店街を取り巻く環境が厳しくなる中、香川県の高松丸亀町商店街は、大胆な再開発により再生した商店街として注目されている。高松丸亀町商店街は、「土地の所有と利用の分離」を行い、各々の地権者が保有する土地をまとめて借り上げて、得た利益を地権者に配当する形でまちづくりを総括的にマネージメントすることで、商店街の再生に成功した。この事例から、不動産の保有がなく、店舗の流動性が高いことが商店街の賑わいに影響している可能性が推察できる。

これまでも、商店街の活性化のために、賑わいを説明する要因について分析した研究は数多くあるが、店舗の質や空き店舗率、不動産保有率に着目した研究は、筆者がレビューした範囲では行われていない。このうち空き店舗率については、後述する筆者らの既往研究です

に分析を試みているため、本研究では、神戸市内の 96 商店街を対象として、店舗の質（種類）および不動産保有率が商店街の賑わいに及ぼす影響を定量的に明らかにすることを目的とする。

## 2. 既往研究のレビュー

商店街の賑わいに影響する要因については、これまでも数多くの研究がなされている。商店街の賑わいと店舗に関する研究として、田中ら(1996)<sup>9)</sup>は、東京都内の 41 商店街を対象に、商店街の成長・衰退動向および商店閉店後の新用途の調査を行い、相ら(2008)<sup>9)</sup>は、東京都内ターミナル駅周辺の中規模商業集積を対象に、道路沿いの延床面積の分布およびその変化傾向を、詳細な空間データを用いて分析した。次に、商店街の賑わいと店舗の入れ替わりに関する研究として、堀江ら(2011)<sup>9)</sup>は、名古屋市内の 3 商店街を対象に、商店街の店舗の移り変わりおよび商店街内の環境が賑わいに与える影響を整理し、杉井ら(2004)<sup>9)</sup>は、富山市内の 2 商店街を対象に、中心商店街の実態および対象地区への出店理由・出店上の問題点を調査した。また、商店街の賑わいと歩行者空間に関する研究として、濱名ら(2009,2010)<sup>8)</sup>は、京都市内の 86 商店街を対象に、歩行者への道路空間の配分状況および歩行者空間の整備状況と商店街の賑わいの関連分析を実施し、白ら(2018)<sup>10)</sup>は、東京都内の 3 エリアを対象に、Space Syntax 理論を用いて歩行者空間の構造と歩行者分布実態の関係を分析した。

本研究の前身である瀬谷・安田(2018)<sup>11)</sup>は、神戸市内の 97 商店街を対象に、写真撮影を伴う現地調査、および 1 次同次コブ＝ダグラス型生産関数をモデルとした 2 段階最小二乗法を用いて、歩行者数・空き店舗率・店舗の質と商店街の賑わいの関連性を分析したものである。この研究で彼らは、歩行者密度・空き店舗率は商店街の賑わいに関連があることを示した。

高松丸亀町商店街の事例からも、不動産保有率が商店街の活気に与える影響を定量的に明らかにすることは重要であると考えられる。しかし、これらの既往研究では、不動産保有率が商店街の賑わいに与える影響は考慮されていない。これは、不動産保有率の把握が難しいというデータの制約によるところが大きい。本研究では、経済センサスのマイクロ（個票）データを用いて、この点の検討を試みる。

## 3. 分析に用いるデータと手法

### (1) 分析対象

本研究の分析対象は、瀬谷・安田(2018)<sup>12)</sup>が現地調査によって得た、神戸市内の 96 商店街とする。

### (2) データセットの構築

本研究では、瀬谷・安田(2018)<sup>13)</sup>が平成 26 年度商業統計の立地環境特性格別詳細情報より作成した商店街 GIS データを基に、平成 24 年度経済センサスの店舗のうち、商店街から 50m の範囲内にある店舗のデータを抽出し、分析に用いた。本研究で分析する要因とそのデータソースを表 1 に示す。

表 1 分析する要因とデータソース

分析する要因	データソース
売場面積	平成 24 年度経済センサスの個票
従業者数	
土地の保有ダミー	
建物の保有ダミー	
チェーン店ダミー	平成 26 年商業統計調査立地環境特性格別詳細情報
商店街ダミー	

経済センサスにおいて、土地・建物の保有の有無は、「1. 保有している」「2. 保有していない」の 2 択で調査されており、今回抽出した 1572 店舗の内、土地の保有に関して「1. 保有している」が 105 個、「2. 保有していない」が 226 個、回答無しが 1241 個であり、建物の保有に関して「1. 保有している」が 130 個、「2. 保有していない」が 201 個、回答無しが 1241 個と、土地・建物の保有の有無に関して、データ数に著しい偏りは見られなかった。

### (3) 分析方法

本研究では、店舗を分析の単位とする重回帰モデルを構築する。店舗のアウトカム指標として、売上額を用いる。説明変数は、売場面積、従業者数、チェーン店であるか否かを表すチェーン店ダミー、建物および土地の保有の有無を表す土地ダミー・建物ダミーである。工夫として、モデルに商店街ダミーを組み入れることで、地域性等による除外変数バイアスを考慮することを試みた。

$$y_i = A_i + \alpha_0 \ln B_i + \alpha_1 \ln C_i + \alpha_2 D_i + \alpha_3 E_i + \alpha_4' F_i + \varepsilon_i \quad (1)$$

ここで、 $y_i$  は売上額（円）、 $A_i$  は切片、 $B_i$  は売場面積（ $m^2$ ）、 $C_i$  は従業者数（人）、 $D_i$  はチェーン店ダミー（該当  $\alpha$  それ以外）、 $E_i$  は建物または土地保有ダミー（保有あり、保有なし、未回答）、 $F_i$  は商店街ダミーの行列、 $\varepsilon_i$  は平均ゼロの iid 誤差項を示す。 $\alpha_0$ 、 $\alpha_1$ 、 $\alpha_2$ 、 $\alpha_3$ 、 $\alpha_4$  はそれぞれパラメータである（ $\alpha_4$  はベクトル）。

本来、例えば高松丸亀町商店街における共同保有などの効果を分析するためには、商店街ごとに不動産の保有率を計算し、商店街ごとの売上との関係を見るのが理

想であるが、前述の通り不動産保有のデータにおいて欠損率が非常に高いため、本研究では以上のような店舗単位での分析を行うこととした。

#### 4. 実証分析

売上額と土地の保有の有無におけるパラメータ推定結果を表 2-(a)に、売上額と建物の保有の有無におけるパラメータ推定結果を表 2-(b)にそれぞれ示す。

土地・建物どちらの保有の有無においても、保有ありを 0 と置いたときの保有なしおよび回答なしにおける回帰係数が正の値をとっており、またそのいずれにおいて

表 2 分析結果

(a) 売上額と土地の保有の有無

	回帰係数	t値	p値	
定数項	-5951.63	957.42	-6.216	***
log(売場面積)	822.045	105.58	7.786	***
log(従業者数)	4382.306	161.73	27.097	***
チェーン店 (ボランティア)	622.931	1216	0.512	
チェーン店 (チェーン店ではない)	46.121	572.19	0.081	
土地保有 (保有なし)	859.142	333.66	2.575	*
土地保有 (回答無し)	827.877	289.65	2.858	**
自由度調整済み決定係数	0.5179			
サンプルサイズ	1572			

(b) 売上額と建物の保有の有無

	回帰係数	t値	p値	
定数項	-5786.37	-6.076	1.56E-09	***
log(売場面積)	822.458	7.783	1.32E-14	***
log(従業者数)	4392.786	27.162	2.00E-16	***
チェーン店 (ボランティア)	606.773	0.499	0.61818	
チェーン店 (チェーン店ではない)	29.961	0.052	0.958286	
建物保有 (保有なし)	655.475	2.066	0.039039	*
建物保有 (回答無し)	638.352	2.43	0.015203	*
自由度調整済み決定係数	0.5171			
サンプルサイズ	1572			

有意水準 \*\*\*:0%, \*\*:0.1%, \*:1%, :5%, :10%

も 5%水準で有意となっていることが見て取れる。すなわち、土地・建物を保有していない方が売上額に正の影響を与えていると解釈できる。

#### 5. まとめと今後の課題

##### (1) まとめ

本研究は、商店街の賑わいと不動産の保有の関連性について、初めて分析した日本の研究である。

本研究では、まず、瀬谷・安田(2018)<sup>14)</sup>が作成した神

戸市内の 96 の商店街の GIS データを基にして、経済センサスのデータから商店街に属する店舗を抽出し、商店街と紐づけた。そして、店舗のアウトカムを表す指標として売上額を用い、不動産の保有の有無と売上との関連性を回帰モデルによって定量的に分析した。その中で、除外変数バイアスを考慮するために、商店街ダミーを導入した。分析の結果、土地・建物を保有していない方が売上額に正の影響を与えているという結果が得られた。

##### (2) 今後の課題

今後は対象地域を全国に拡大し、同様の分析を効果的に行うことを目指したい。また、保有データにおける欠損を考慮した推定や、商店街を単位とした分析の可能性について検討していきたい。

##### 謝辞

本研究は、JSPS 科研費 18H03628 および 17K14738 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。

##### 参考文献

- 1) 中小企業庁：商店街実態調査報告書，2019年3月。
- 2) Hospers, G.J. : People, place and partnership : Exploring strategies to revitalize town centres, *European Spatial Research and Policy*, Vol.24, No.1, pp.65-79, 2017.
- 3) 中小企業庁商業課：商店街，空き店舗所有者を対象として空き店舗に関する調査について，2017。
- 4) 田中宏育，中井検裕：東京都心の近隣型商店街の動向に関する研究，1996年度第31回日本都市計画学会学術研究論文集，1996年。
- 5) 相尚寿，貞広幸雄，浅見泰司：中規模商業集積地における建物立地と建物用途分布の変化の時空間解析，(社)日本都市計画学会 都市計画論文集，No.43-3, 2008年10月。
- 6) 堀江亮介，小山琢洋，中井孝幸：名古屋市内における商店街の店舗の入れ替わりからみた賑わいに関する研究，日本建築学会東海支部研究報告書，Vol.49, 2011年2月。
- 7) 杉井勇太，大村謙二郎：店舗の入れ替わりからみた地方中心商店街の変容と課題—富山市を事例として—，(社)日本都市計画学会 都市計画論文集，No.39-3, 2004年10月。
- 8) 濱名智，中川大，松中亮治，大庭哲治：歩行者に対する道路空間配分状況が商店街の賑わいに及ぼす影響に関する研究～京都市の 86 商店街の現地調査に基づいて～，(社)日本都市計画学会 都市計画論文集，No.44-3, 2009年10月。
- 9) 濱名智，中川大，松中亮治，大庭哲治：歩行者空

間の整備状況と商店街の賑わいについての関連分析, 土木計画学研究・論文集, Vol.27, No.2, 2010年9月.

- 10) 白龍龍: 歩行空間分析による近隣商店街の賑わい要因の抽出と提言—東京世田谷区近隣商店街を対象として—, 法政大学大学院デザイン工学研究科紀要, Vol.7, 2018年3月.
- 11) 瀬谷創, 安田悠人: 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, 2018.

- 12) 同上 11).
- 13) 同上 11).
- 14) 同上 11)

(???受付)