

商業地区の人数を比べると沿道型の事業所は大きいのか

要旨

ロードサイド型（幹線道路沿いの商業地区）は1事業所当たり11.56人で、駅周辺型の8.23人の1.40倍だった。全国の商業集積地区を種類別にまとめた平均であり、個々の店の大きさや立地の効果を表す値ではない。

1. 対象と原表

2021年6月1日の全国商業集積地区を比較した。民間協会の施設統計は利用条件が確定していないため使用せず、公的統計の事業所集計へ変更した。商業集積地区の種類とショッピングセンター施設の区分は一致しない。

原PDF4ページ（印刷2ページ）第2表。商業集積地区5区分の2021年事業所数・従業者数を抽出。売上2020年と売場面積は計算不使用。

この集計は小売業、飲食店、生活関連サービス業の指定された産業を扱う。全国の全事業所を代表する値ではない。地区の5細分は駅周辺型、市街地型、住宅地背景型、ロードサイド型、その他。分類済みの公表合計を使い、別の区分を推測して作っていない。

2. 方法

各地区の1事業所当たり人数は地区の従業者数を地区の事業所数で割る。商業集積地区計の人数は4,109,181人、事業所数は541,096事業所。この合計を分母に人数構成比と事業所構成比を計算した。比率は原表の整数から求め、最後に小数第2位へ丸める。

人数の地区平均を同じ重みで単純平均した値と、人数合計を事業所合計で割った値を区別する。前者は地区の種類を1件ずつ数え、後者は各事業所を1件ずつ数えた平均になる。

3. 比較結果

地区	事業所数	従業者数	1事業所当たり人数
駅周辺型	212,556	1,749,785	8.23
市街地型	131,827	814,441	6.18
住宅地背景型	129,498	847,245	6.54
ロードサイド型	52,547	607,339	11.56
その他	14,668	90,371	6.16

ロードサイド型の人数構成比は14.78%、事業所構成比は9.71%。その差は5.07ポイントだった。駅周辺型の差は3.30ポイント。規模の分布が不明なので、平均の差だけで典型的な店の規模を特定できない。

4. 条件を変えた計算

商業集積地区全体の平均は7.59人。5区分の平均を同じ重みで平均すると7.73人となる。「その他」を除いた4区分の合計では7.63人。どの計算でもロードサイド型の平均は全体より高い。

5区分の平均値の中央値は6.54人。これは全事業所の人数中央値ではなく地区種類別の平均値の中央値だ。区分の数を変えると変動するため代表値の主結果には使用しない。

5区分の積み上げは事業所541,096、人数4,109,181となり、表の合計との差は両方0だった。人口や来店客数で割るための分母は取得していない。

5. 検証と限界

PDFの行から独立した抽出処理で入力値を照合する。各区分の人数と事業所数を別の小数演算で再計算し、集計CSVと突き合わせる。採用した列の欠測はなく、他列の秘匿値は利用していない。

売場面積の列は法人の小売業だけを対象とする。人数と事業所数には飲食店や生活関連サービスも含まれるため、面積当たり人数や売上をこの表から計算しない。人数の多さを利益率、作業効率、出店効果と同じに扱わない。

業態の構成、営業時間、土地面積、交通条件などを調整していない。立地が従業者数を増やしたという因果関係は推定できない。独立した店舗標本や店舗別分散がないため有意差検定は実施しない。

6. 企業の比較に必要な項目

自社店舗の比較には店舗ID、住所から分類した立地区分、業態、開店日、営業時間、床面積、従業者数と勤務時間が必要になる。同じ業態と営業期間の店舗を比べる。出店の採算を調べる場合は家賃、賃料以外の固定費、商品原価、売上も加える。

出典

総務省・経済産業省「令和3年経済センサス - 活動調査 立地環境特性編」第2表を加工。2026年9月7日取得。