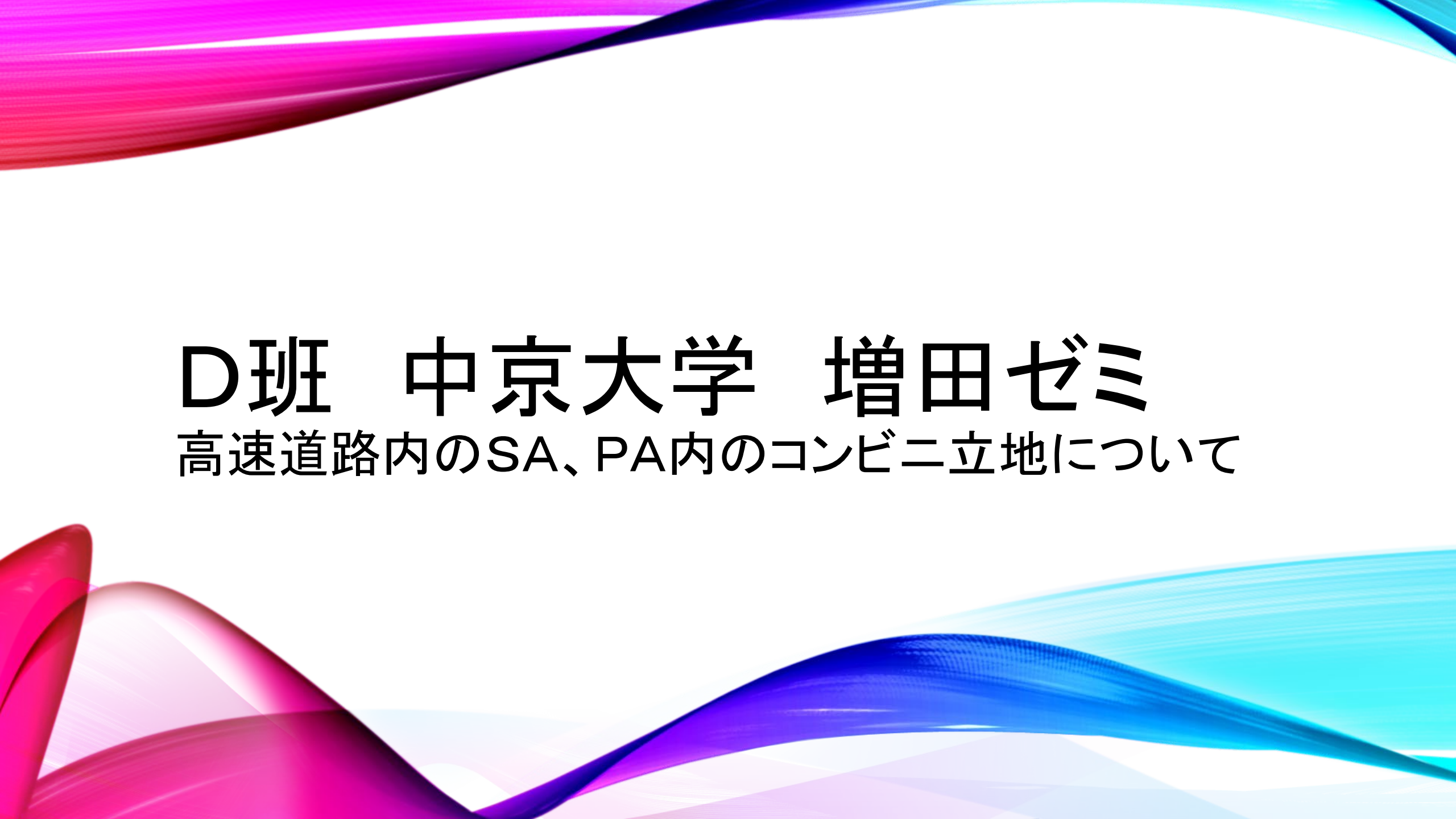




D班 中京大学 増田ゼミ

高速道路内のSA、PA内のコンビニ立地について



• 社会的意義

コンビニがなくて不便なSA・PAを**便利にするために**立地状況を掴む

• 学術的意義

SA・PAが商業施設として成り立っており、通常商業施設の立地状況との**違い**に着目した

先行研究1. 空間 店分布を考慮し たコンビニエンス ストアの立地モデ ルの研究 小池光太郎

仮説:コンビニエンスストアの利益はコンビニの立地に大きく影響する

・立地傾向:コンビニエンスストアに適する立地は徒歩客が目的地に移動する動線上にあり、店舗を中心として半径300mから500m以内に2000人から3000人の中所得者が住居または勤務していることが望ましい。

→検証結果:立川・八王子(東京)においての立地特性は道路沿いに立地しやすく、その立地に1937人以上存在していなければ、ほかの店舗は立地しないことがわかった。

先行研究2.「日本コンビニの経営戦略と財務分析比較研究」

- 仮説:

(1)セブン - イレブンのオムニチャネル戦略から、コンビニは物流業態に変わって行く可能性がある。

(2)コーヒーの始めるところから、新たな発想によるコーヒー市場はコンビニエンスストアのも一つ の将来性と考えられる。

検証結果:

(1)コンビニの上位と下位の格差が拡大しているが、大手三社の既存店の成長性も鈍化している、これから、オムニチャネル戦略とコーヒー戦略を中心として、新たな業態に変わって行くことができる、

(2)コンビニエンスストアはこれから宅配サービスとコンビニよるコーヒー市場の新業態が生まれる。

説明変数について

- 1. SA・PAの駐車可能台数
- 2. SA・PAの属する地域の人口密度
- 3. SA・PA区間ごとの距離

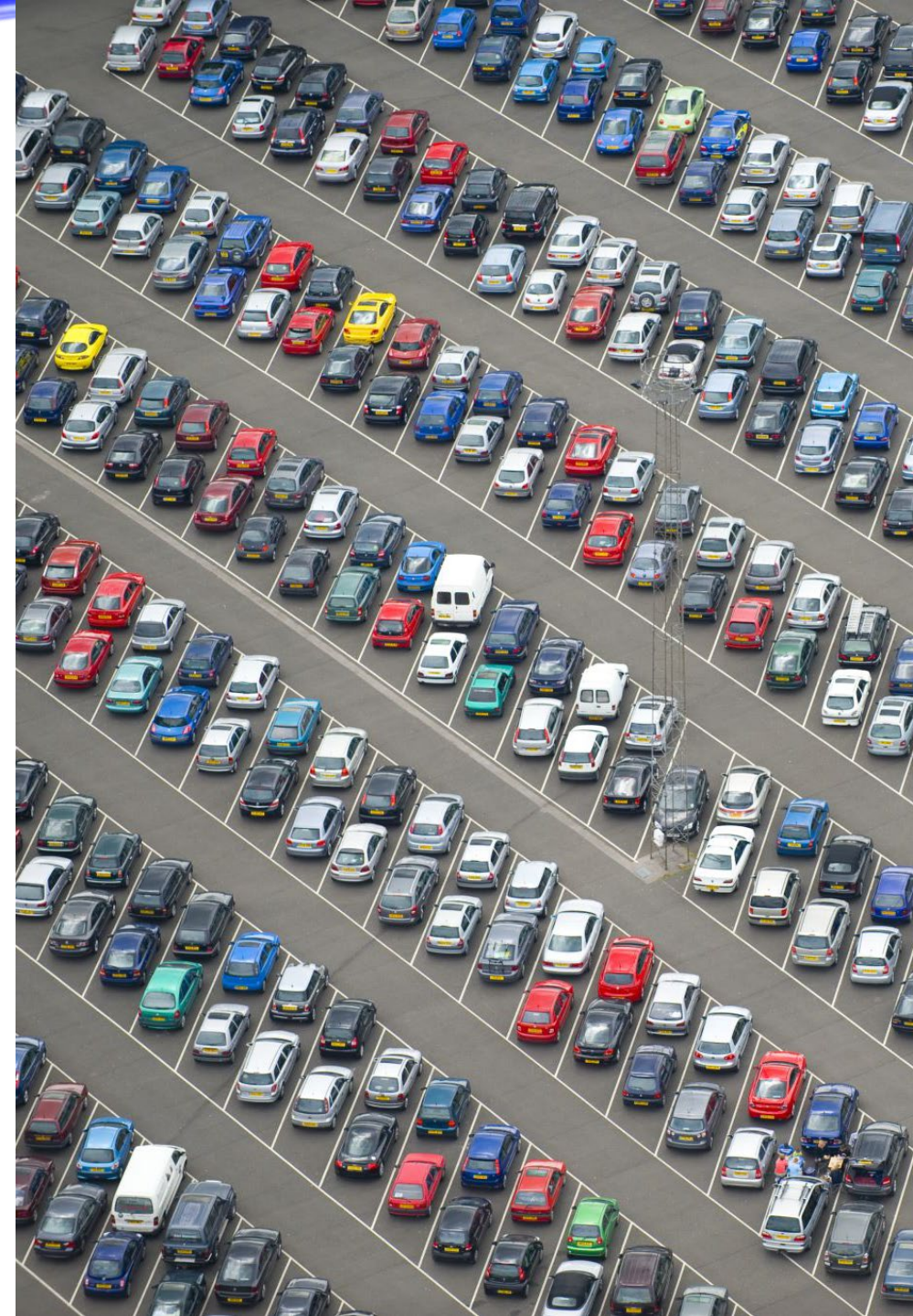
今回データを
収集した高速
道路について

- 1. 東名高速道路
- 2. 名神高速道路
- 3. 新東名高速道路
- 4. 新名神高速道路

仮説1 駐車可能台数

- 駐車可能台数が多ければ、多くの人々が、SA、PAに訪れ、コンビニ側も多くの顧客を得ることができ、利益を得られると考える。

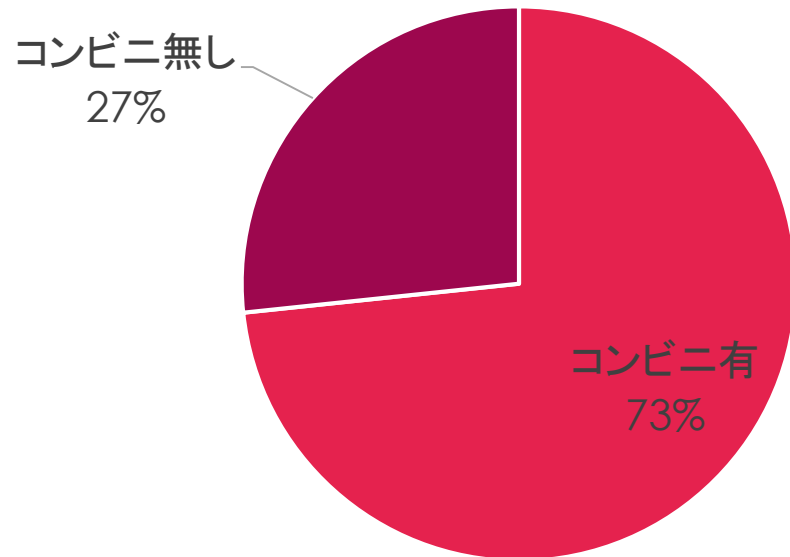
→ 駐車可能台数が多い(今回は駐車可能台数が200台以上あるところを、駐車可能台数が多いと仮定する) SA, PAにはコンビニが立地するという仮説(逆に言えば、駐車可能台数が少なければ、コンビニは立地しない)



仮説1: 東名高速道路 (SA,PA合計45箇所)

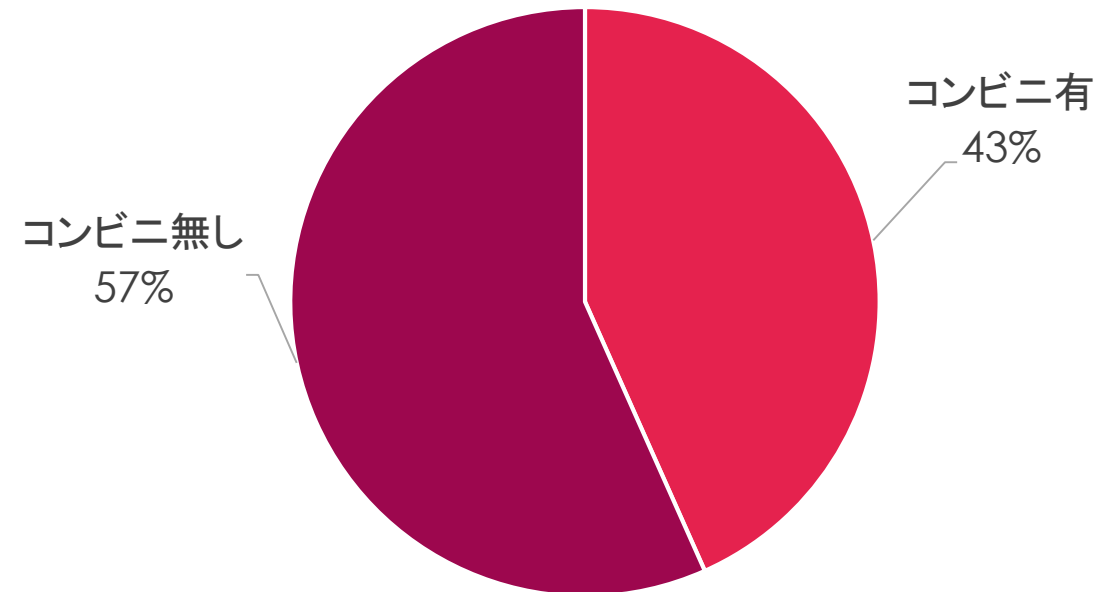
- ・ 駐車可能台数200台以上(小型大型合計)とコンビニ立地数の割合

コンビニの立地



- ・ 駐車可能台数200台未満(小型大型合計)とコンビニ立地数の割合

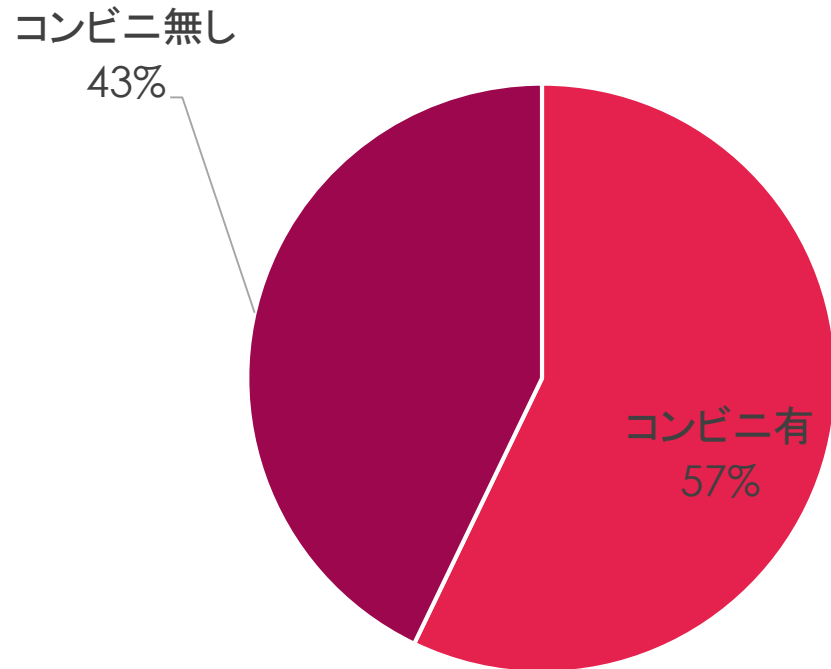
コンビニの立地



仮説1：名神高速道路 (SA,PA合計23箇所)

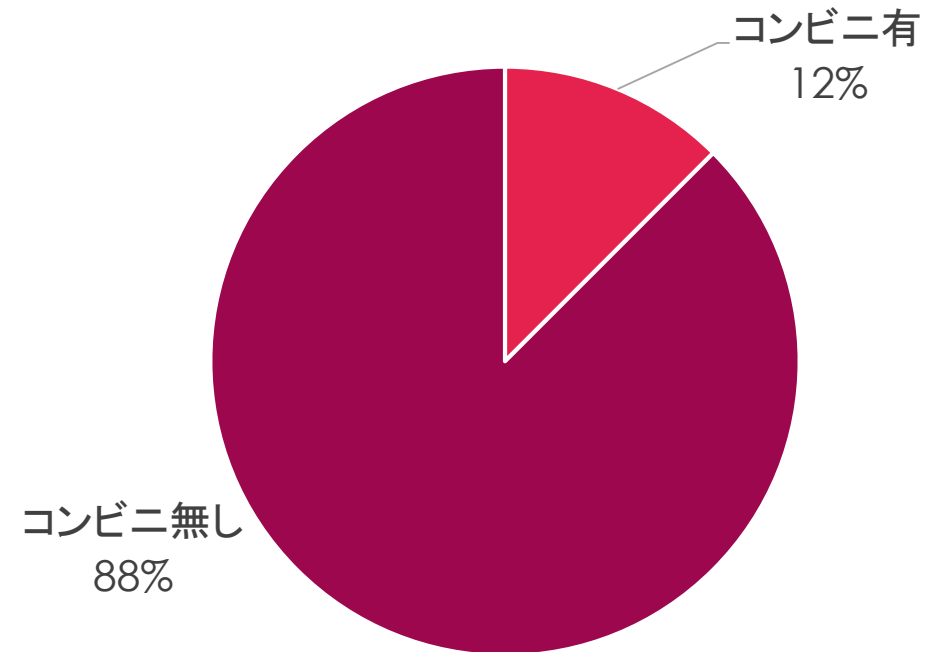
- ・ 駐車可能台数200台以上(小型大型合計)とコンビニ立地数の割合

コンビニの立地



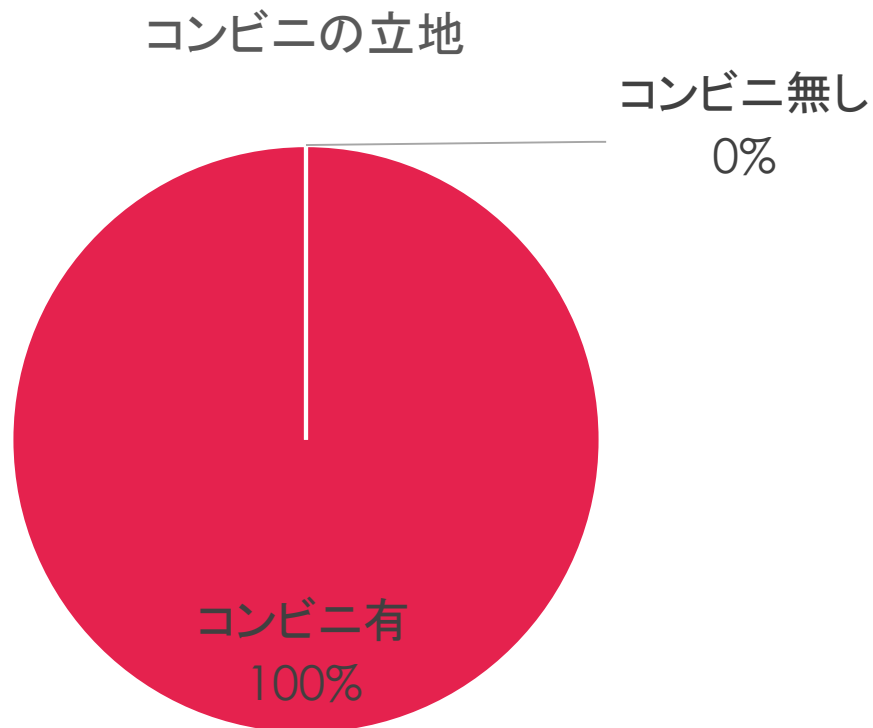
- ・ 駐車可能台数200台未満(小型大型合計)とコンビニ立地数の割合

コンビニの立地

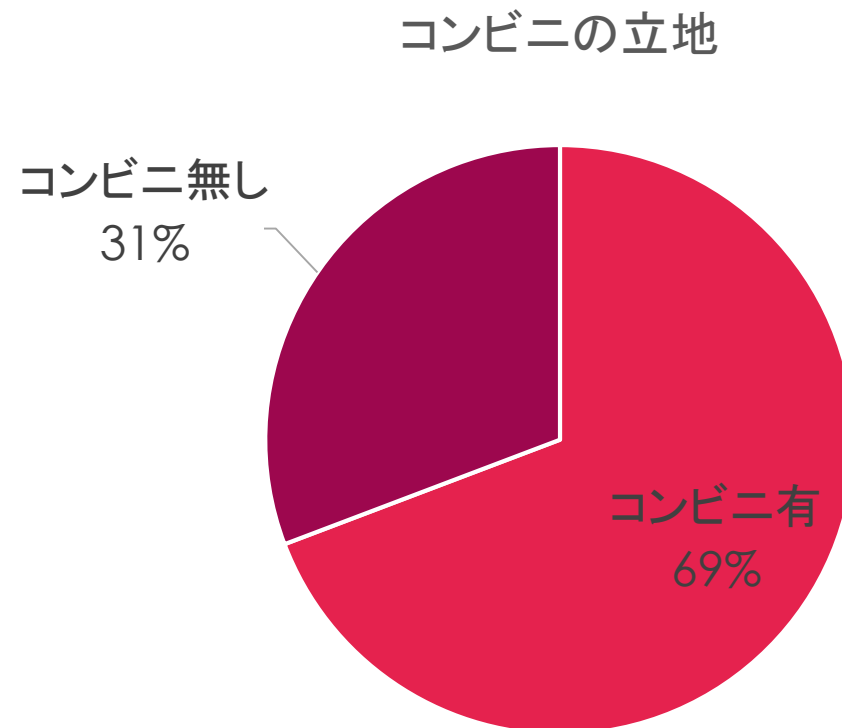


仮説1：新東名高速道路 (SA,PA合計18箇所)

- ・ 駐車可能台数200台以上(小型大型合計)とコンビニ立地数の割合

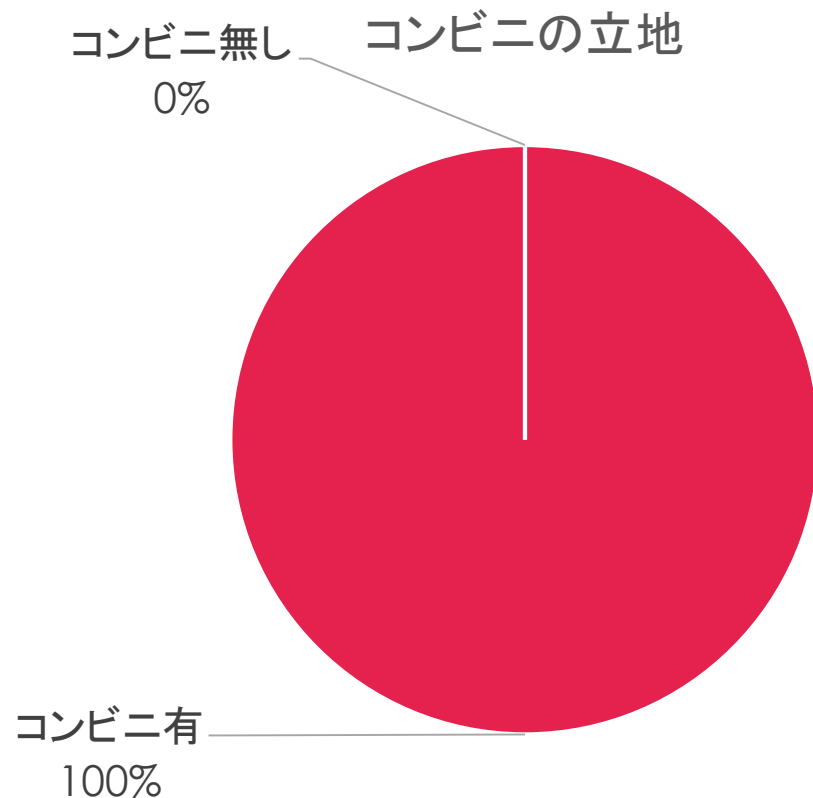


- ・ 駐車可能台数200台未満(小型大型合計)とコンビニ立地数の割合

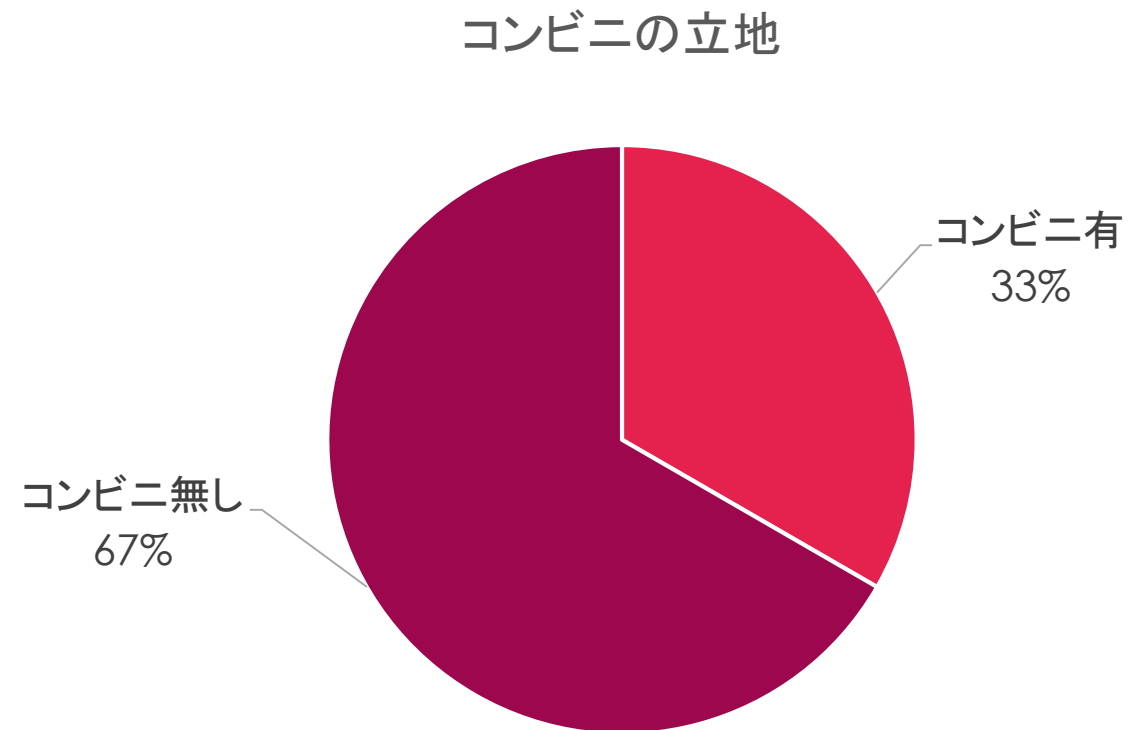


仮説1：新名神高速道路 (SA,PA合計10箇所)

- ・ 駐車可能台数200台以上(小型大型合計)とコンビニ立地数の割合



- ・ 駐車可能台数200台未満(小型大型合計)とコンビニ立地数の割合



仮説1：4箇所 averages

- 駐車可能台数200台以上(小型大型合計)とコンビニ立地数の割合
- 全体で、28箇所あるところ、コンビニが立地しているところは21箇所あり、割合で言うと、**75%**となった。
- 駐車可能台数200台未満(小型大型合計)とコンビニ立地数の割合
- 全体で、68箇所あるところ、コンビニが立地しているところは27箇所あり、割合で言うと、**39%**となった。

仮説1の検証結果

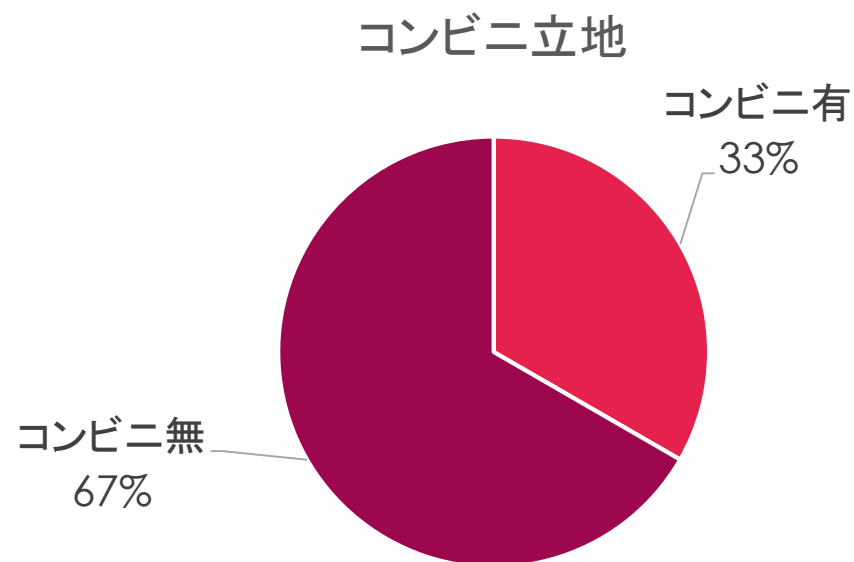
- 駐車可能台数200台以上とコンビニ立地の割合に関して、**70%**近くの値を示しており、また、駐車可能台数200台未満とコンビニ立地に関しては、**40%**を切っていることがわかった。

仮説2 人口密度

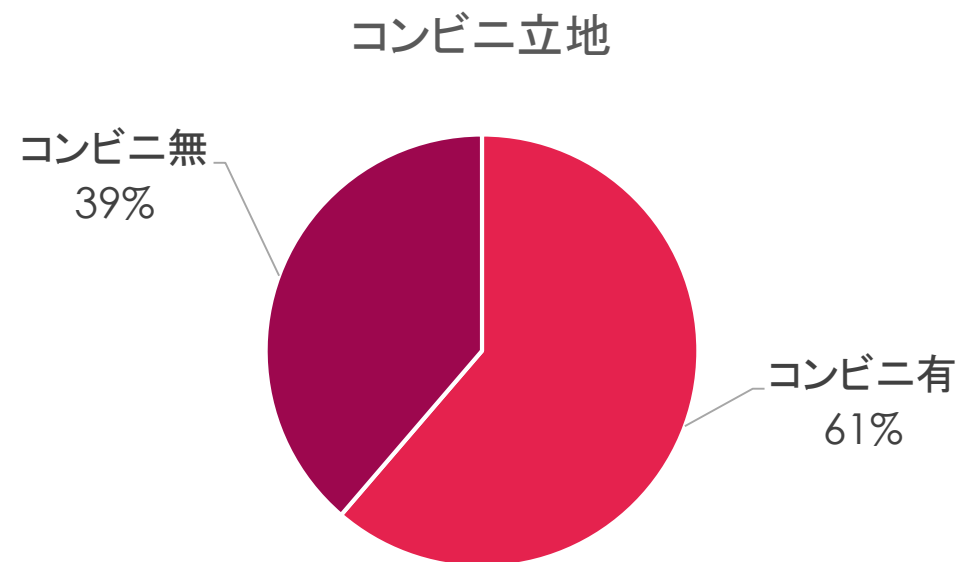
- コンビニ同士の優劣はあまり存在せず、お客様がコンビニを選ぶ要因としては、距離の遠近によるものであると考えられる。つまり、人口密度が高いところにコンビニを立地すれば、多くの顧客を集客することができ、収益も上がるのではないかと考えられる
- 結果として、人口密度が高い箇所にコンビニを立地するのではという仮説を立てた
- 全国の人口密度平均が1395人/ km^2 であるため、この数値を基準として考える

仮説2 東名高速道路(全45箇所)

人口密度1395人/ km^2 以上



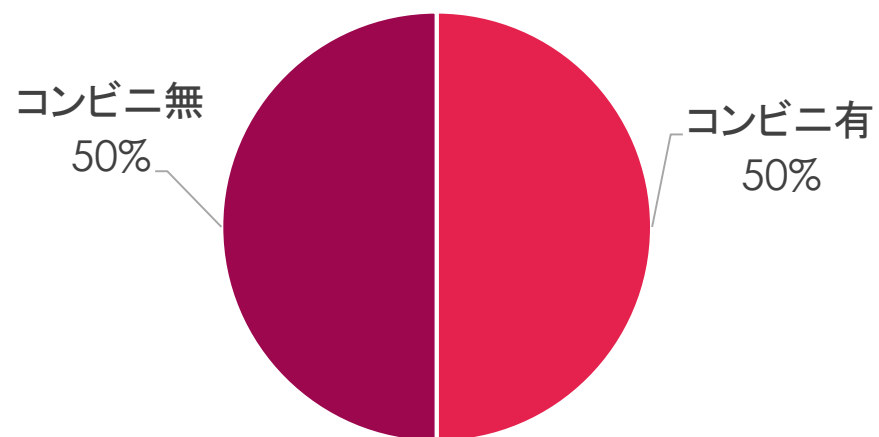
人口密度1395人/ km^2 未満



仮説2 名神高速道路(全11箇所)

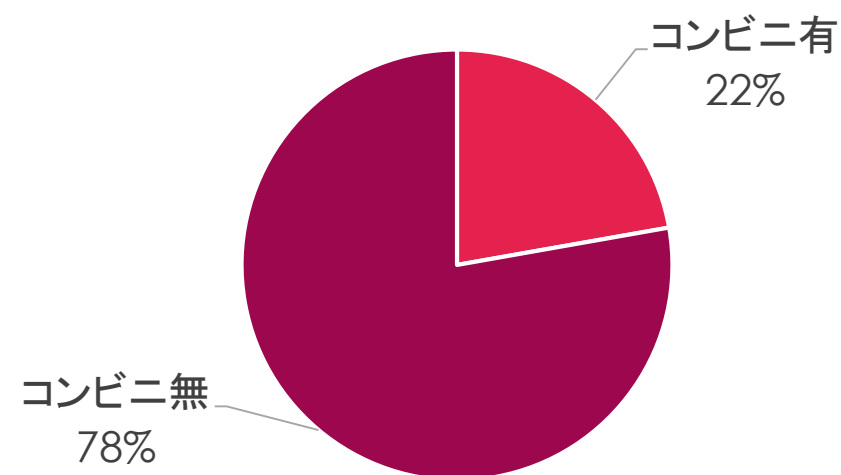
人口密度1395人/ km^2 以上

コンビニ立地



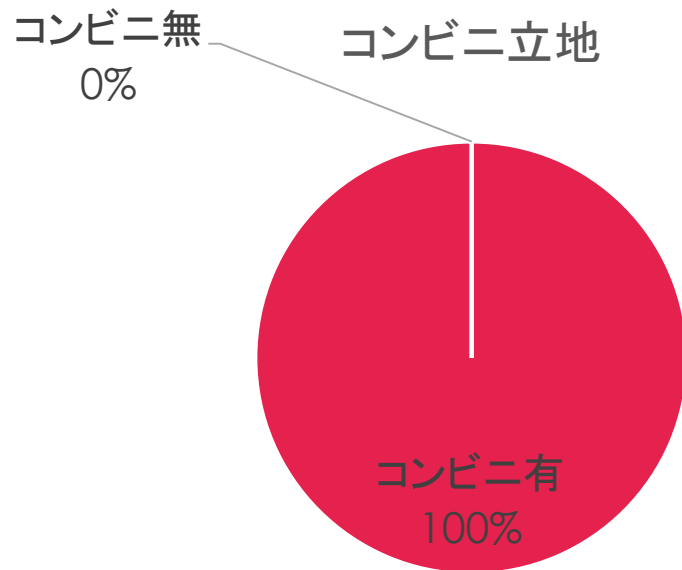
人口密度1395人/ km^2 未満

コンビニ立地

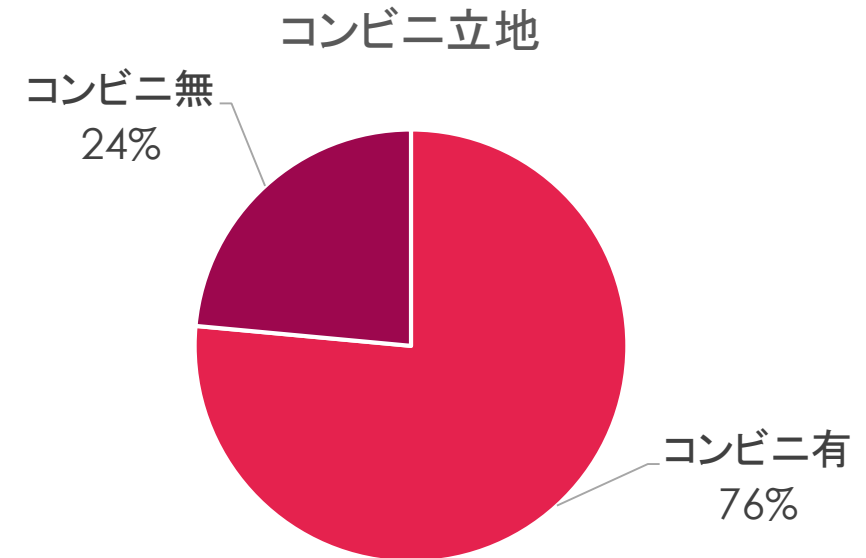


仮説2 新東名高速道路(全18箇所)

人口密度1395人/ km^2 以上

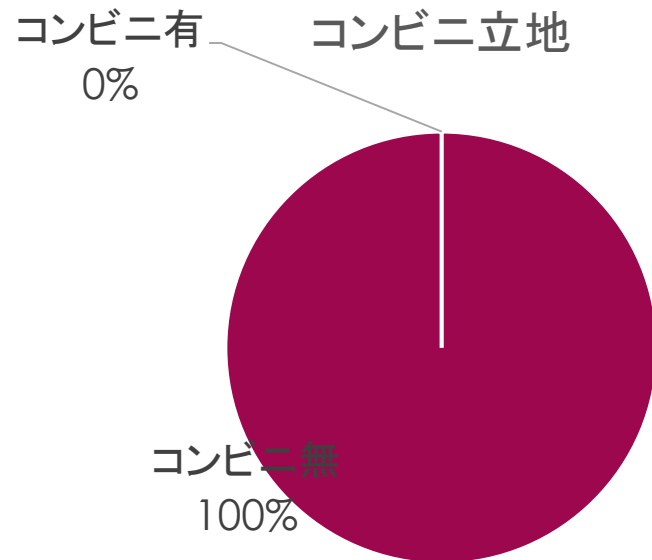


人口密度1395人/ km^2 未満

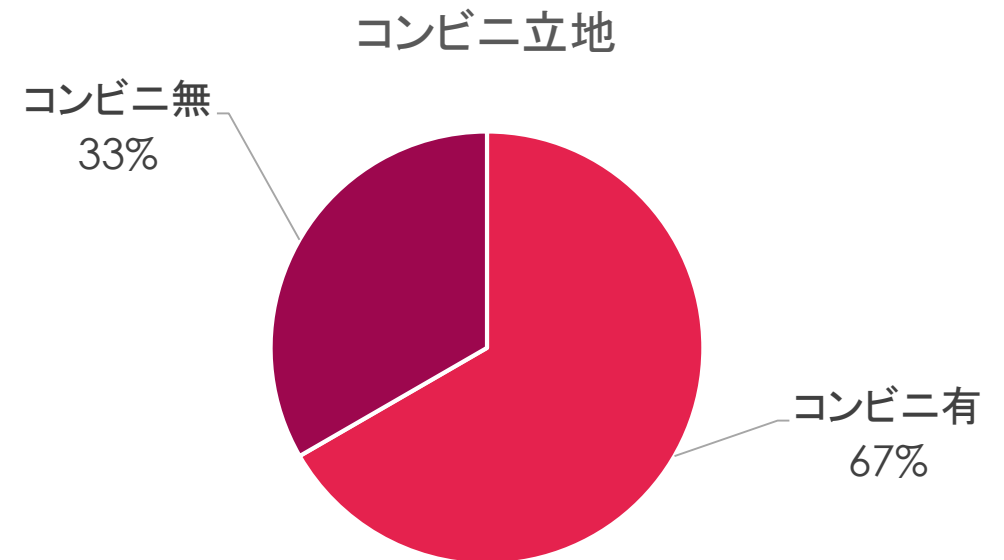


仮説2 新名神高速道路(全10箇所)

人口密度1395人/ km^2 以上



人口密度1395人/ km^2 未満



仮説2: 4箇所平均

人口密度1395人/ km^2 以上と
コンビニ立地数の割合

- 全体で12箇所存在し、その中でコンビニが立地している数は、7箇所であった為割合で言うと**58%**という結果になった。

人口密度1395人/ km^2 未満と
コンビニ立地数の割合

- 全体で63箇所存在し、その中でコンビニが立地している数は、38箇所であった為割合で言うと**60%**という結果になった。

仮説2の検証結果

- 人口密度 $1395\text{人}/\text{km}^2$ 以上と未満を比較してみたものの、どちらも**60%前後**という結果になりました。
- このようなことから、人口密度が高い低いに関わらずコンビニが立地するのではないかと考えられる。

仮説3 区間ごとの距離



SA・PAの区間距離が長いと比較的長距離運転しなければならないため疲労がたまると推定する。



つまり、休息したいと考えるため、次のSA・PAにコンビニがあれば多くの人が立ち寄り、集客することができると考える。

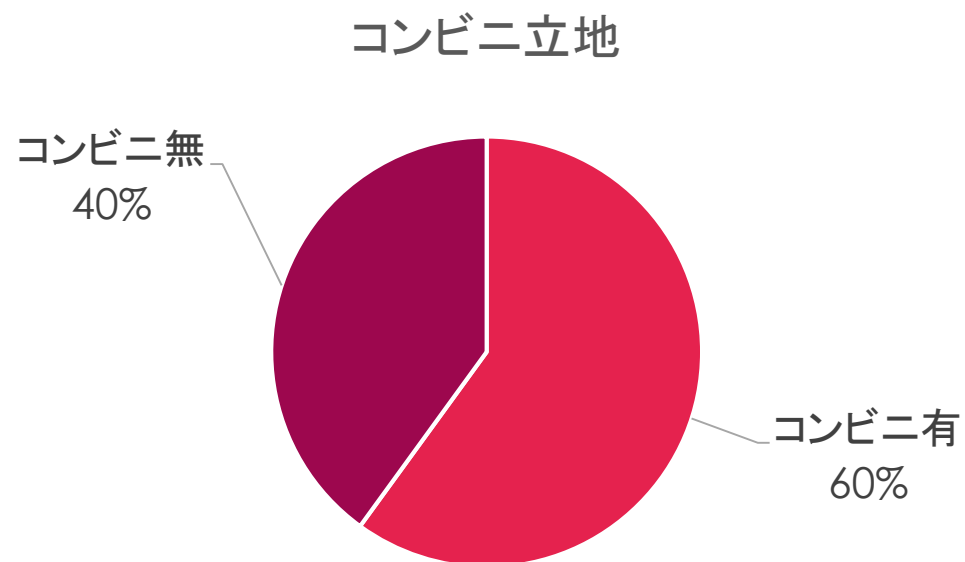


結果として、集客が向上すれば収益にも影響を与えるため、長距離の区間の次のSA・PAにはコンビニが立地しているのではないかと仮説を立てた。

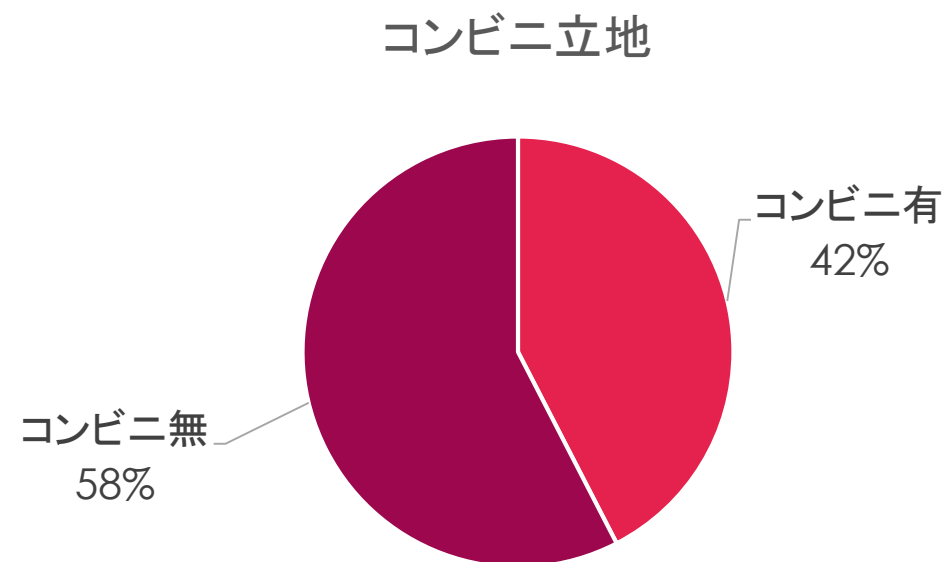
※全区間合計から平均を出したところ、17kmとなったため基準を17kmとして設定し、検証する

仮説3 東名高速道路(43箇所)

区間の距離17km以上

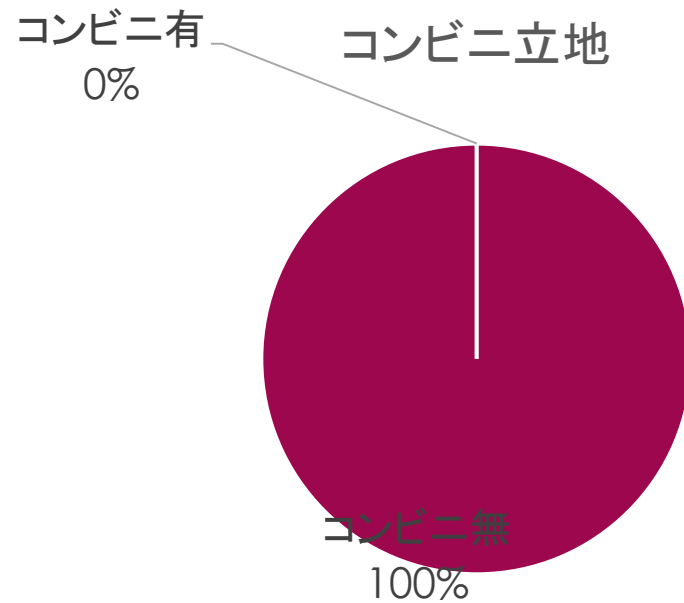


区間の距離17km未満

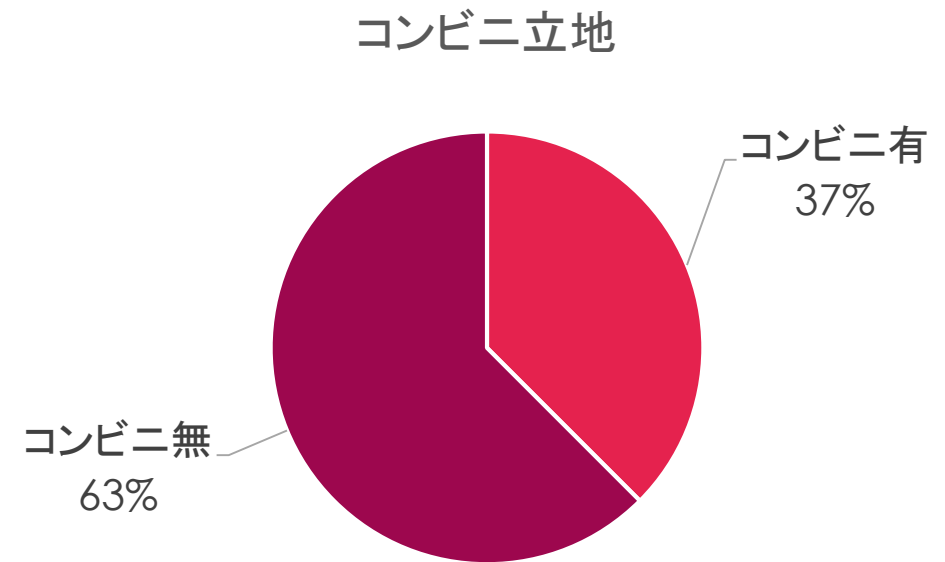


仮説3 名神高速道路(9箇所)

区間の距離17km以上

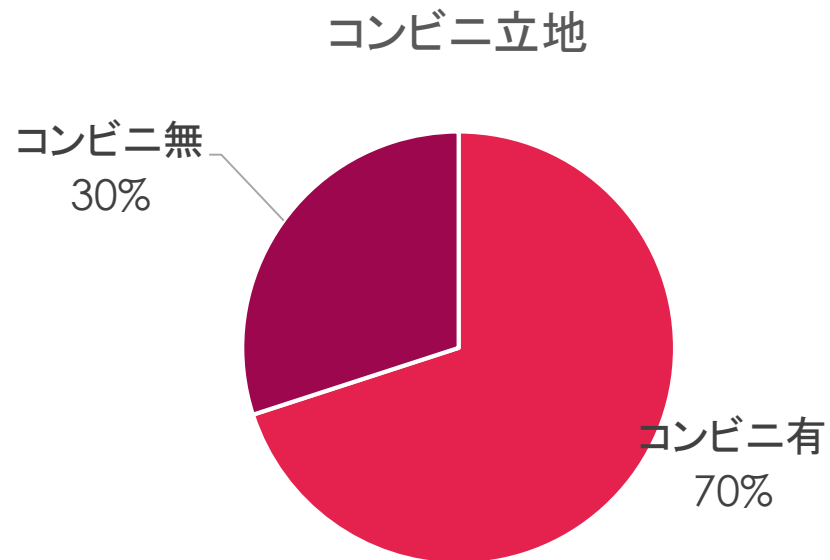


区間の距離17km未満

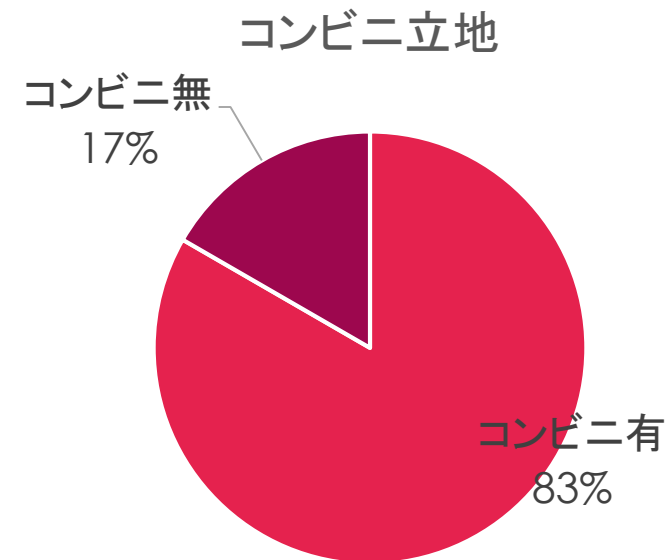


仮説3 新東名高速道路(16箇所)

区間の距離17km以上



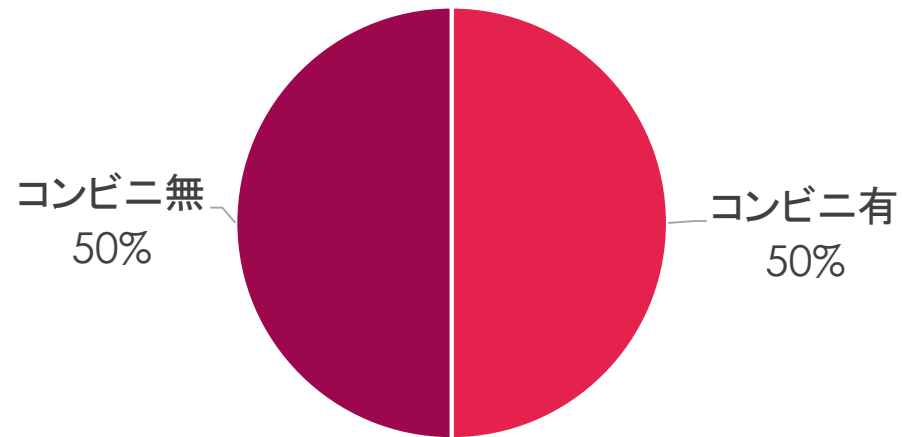
区間の距離17km未満



仮説3 新名神高速道路(1箇所)

区間の距離17km以上

コンビニ立地



区間の距離17km未満

区間距離17km未満が存在しませんでした。

仮説3の4箇所平均

区間距離17km以上の平均

- 全区間数が23箇所存在し、その内コンビニが立地している箇所が14箇所存在していた。
- 平均が**約60%**という結果になった。

区間距離17km未満の平均

- 全区間数が47箇所存在し、その内コンビニが立地している箇所が22箇所存在していた。
- 平均が**約46%**という結果になった。

仮説3の検証結果

- 区間距離が17km以上の場合、コンビニ立地割合が**約60%**という数値を示した。
- 区間距離が17km未満の場合、コンビニ立地割合が**約46%**という数値を示した。
- 数値を比較すると若干17km以上の場合の方がコンビニ立地割合が高い傾向にある。



最終回帰分析

- $Y=0.6352+0.00031X_1-5.9251X_2-0.0026X_3$
- Y =コンビニ立地、 X_1 =駐車可能台数、 X_2 =人口密度、 X_3 =SA・PA間距離
- あらゆる手段を尽くしたが結果として、P値が0.05以下ではなかったため、今回の分析結果ではあまり影響を与えておらず、コンビニ立地に影響を与える変数は別に存在すると考えられる。

コンビニ立地に影響を与える変数

- ・通行量
- ・商圈人口
- ・他のレストラン、飲食店の立地との関係

ご清聴ありがとうございました。

D班