金融機関店舗の跡地利用についての考察

西原 梨沙子*・堤 盛人・**

A study on the use of former financial institution sites

Risako Nishihara*, Morito Tsutsumi**

Abstract: In recent years, following the bubble economy's collapse, the restructuring of financial institutions and digitalization have accelerated branch closures across Japan, leaving many vacant sites. Often in highly accessible areas such as stations or main roads, these reflect broader changes in urban functions and regional economies. This study compares the distribution and reuse of former financial institution sites in Tokyo Metropolis, Ibaraki Prefecture, and Toyama Prefecture. In Tokyo Metropolis, sites cluster in the urban core and are often reused for lifestyle- and education-related services. In Ibaraki Prefecture, sites appear across the prefecture, with educational uses also observed, suggesting demand like Tokyo. In Toyama Prefecture, sites cluster in major cities, with small-scale, diverse uses tied to local industries and community life. These patterns highlight regional characteristics: service agglomeration in large cities, mixed-use development in medium-sized regions, and diverse individualized uses in regional cities.

Keywords: 金融機関支店(financial institution branch), 支店跡地(site of former branch), 地理空間分布(geo-spatial distribution), 跡地利用(use of branch)

１．はじめに

１．１　研究の背景

銀行店舗数の減少は，過去 30 年間で約 6500 の有人店舗が廃止されたように，バブル崩壊と金融危機以降，金融機関の業務効率化によって進められてきた(杉山, 2024). 近年，金融機関の経営効率化やデジタル化の進展に伴い，実店舗の統廃合が加速している．これにより，中心市街地や駅前に位置する好立地の店舗が閉鎖され，多くの空き地や空きテナントが発生している．これらの跡地は，通常の商業施設にはない設備が備えられていることが多い．強固な金庫室や ATM 設置のための専用スペース，外部から侵入しにくい複雑な導線などは建物の解体や改修に多大な費用と時間を要する要因となり，新たなテナントの入居を阻害する障壁となる．跡地が長期間にわたって未利用のままであることは，地域の景観を損なうだけでなく，地域経済の停滞を招く原因となり(Nguyen, 2019), 喫緊の課題である．

１．２　研究の目的

本研究は，こうした金融機関店舗の跡地問題に着目し，その利用状況と時間的な変遷を明らかにすることを目的とする．特に，跡地がどのような用途で活用されているか，あるいは未利用のまま放置されているかについて，東京都，茨城県，富山県，の事例を比較分析することで，地域特性や立地条件が跡地利用に与える影響を多角的に考察し，金融機関店舗跡地の円滑な活用を促し，地域活性化に貢献するための基礎資料を提供することを目指す．

２．先行研究の整理と本研究の位置づけ

２．１　先行研究の整理

先行研究として曽根・安藤（2009）は，金融危機後の大規模合併に伴う銀行建物に着目し，1996 年と 2006 年の銀行店舗を比較することで，跡地利用が建物の価値よりも収益性に基づいて決定され，また立地条件よりも建物所有者によって傾向が異なることを明らかにした．しかし，銀行以外の跡地利用について全数を対象に調査した研究は見られず，事例研究の蓄積にとどまっている．

この点に関連して，筆者ら（2025）は，金融機関店舗が近年のデジタル化やネットバンク普及により閉鎖が加速していることに着目し，茨城県を事例に金融機関店舗跡地の分布変化と利用状況を分析している．その結果，閉鎖が必ずしも利用者の利便性低下には直結していない一方，中心市街地においても空きテナントや更地，ATM にとどまるなど，十分に活用されていない跡地が多いことを明らかにした．

第 1 著者* 学生会員・筑波大学大学院 システム情報工学研究群（Tsukuba University）
〒305-8537 茨城県つくば市天王台 1-1-1 E-mail: s2520477@u.tsukuba.ac.jp
第 2 著者**正会員・筑波大学 システム情報系 教授（Tsukuba University）
〒305-8537 茨城県つくば市天王台 1-1-1 E-mail: tsutsumi@sk. tsukuba. ac. jp

２．２　本研究の位置づけ

筆者らが調べた限り，日本国内において金融機関店舗跡地の利用を扱った研究は少なく，先行研究では約 20 年前までのデータに基づいている．そのため，近年のデジタル化の進展やネットバンクの普及を背景に急速に進む店舗閉鎖と，それに伴う跡地の発生については十分に検討されていない．今後も金融機関店舗の閉鎖は継続すると予想される中，中心市街地における跡地が未活用のまま放置されれば，地域経済の縮小に結びつく可能性が高い．このような問題意識のもと，本研究は最新のデータを用いるとともに，大都市・地方都市・多様な地域構造を内包する県域を比較し，金融機関跡地利用の地域差を明らかにする．対象地域としては，東京都，茨城県，富山県とする．東京都は日本を代表する大都市圏であり，経済活動や金融機関の集積度が全国で最も高く，跡地利用の動向は都市部における一般的傾向を把握する参照点となる．また茨城県は農業産出額が全国第 2 位を占める農業県である一方，県南部は東京都市圏に組み込まれ人口増加や都市化が進んでいる．県東部では鹿島臨海工業地帯や水産業などの産業集積がみられるのに対し，県北部ではかつての産業基盤が衰退した結果，人口減少や過疎化が進行している．このように県内に多様な地域特性を内包している点から，跡地利用の多様性を検討する対象として適している．加えて富山県は北陸地方を代表する人口約 100 万人規模の地方都市圏であり，北陸新幹線の開業によって富山市を中心に都市機能の強化が進む一方，高岡市などでは人口が減少するなど衰退傾向も指摘されている．このように，大都市・複合的地域構造・地方都市という対照的な地域を取り上げることで，金融機関跡地利用の特性を多角的に明らかにする点に新規性を有する．

３．研究手法と使用するデータ

３．１　研究手法

本研究では東京都，茨城県，富山県の金融機関店舗の跡地利用を調査することで，金融機関の跡地利用の実態を把握する．各地域の跡地利用を明らかにすると友にさらに，地域間の比較を行うことで，都市圏と地方圏における跡地利用の特徴や傾向を明らかにすることを目指す．

３．２ 使用するデータ

本研究では，金融機関の住所データとして『日本金融名鑑』の 2001 版と 2024 年版を用いる．金融機関は預金を扱う機関と扱わない機関の大きく二つに分類できるが，本研究ではより多くの利用者が訪れると考えられる預金を扱う機関（都市銀行，地方銀行，第二地方銀行，信託銀行，信用金庫，信用組合，労働金庫，商工組合中央金庫）のみを対象とし，それらの店舗住所抽出を行った．2001 年版は 2000 年 3 月時点，2024 年版は 2023 年 3 月時点のデータである．金融機関店舗の住所として，2001 年版から 27,776 件のデータが得られた．また，2024 年については複数の支店を一つの店舗で共同運営する店舗内店舗の形式をとる 2,645 の支店と，対面で窓口業務を行わないバーチャル店舗 416 支店のデータを除いた 19,443 件のデータが得られた．

また，跡地利用状況のデータとして，株式会社ゼンリンが提供している『2024 年 8 月版企業サーチデータ』を用いる．東京都について，405,830 件，茨城県について，113,502 件，富山県について 73,447 件の電話番号に紐付いた住所，経緯度，業種の情報を取得し分析に用いる．

３．３　金融機関跡地の抽出方法

跡地の抽出にあたっては，『日本金融名鑑』の 2001 年版と 2024 年版の住所データを用い，CSIS が提供する号レベルアドレスマッチングサービスにより各店舗の住所に緯度経度を付与した．その後，2001 年版に存在し 2024 年版には記載がない店舗，および両版で住所が異なる店舗を抽出し，跡地とみなした．また，複数の支店を 1 つの建物で共同運営する店舗内店舗については，重複を避けるために建物単位で店舗数をカウントした．

３．４　跡地利用の調査方法

本研究では，抽出した跡地の現在の利用状況を特定するため，タウンページ（株式会社ゼンリンが提供している『2024 年 8 月版企業サーチデータ』）を用いた．タウンページは電話番号に基づく事業者データベースであり，所在地と業種分類から跡地に入居する事業所の属性を特定できる．本研究ではこのデータを用い，跡地の「事業利用」に焦点を当てて分析した．ただし，本方法では個人住宅や更地，駐車場といった非商業的利用は把握できない．また，タウンページに登録されない小規模事業や ATM のみの設置も対象外となる．したがって，本研究で明らかにできるのは，跡地の事業利用の傾向に限られる点に留意する必要がある．

４．金融機関の跡地利用分析

４．１　跡地の地理空間的分布

東京都において金融機関店舗の跡地の空間分布は次ページの図 1 の白い点が示すとおりで，23 区内に多くの跡地が存在することがわかった．特に，山手線の内側を中心に非常に多くの跡地が見られる．また，多摩地域にも跡地は点在しているが，都心部のような高密度な分布は見られないことがわかった．

茨城県において，金融機関店舗の跡地の空間分布は次ページの図 2 の白い点が示すとおりで，鉄道の駅周辺に多くの跡地が存在することがわかった．また，2001 年に存在していた店舗の立地と比べて跡地の立地は，特定の地域に偏っていることは無く，茨城県内全体で一様に跡地が発生していることがわかった．

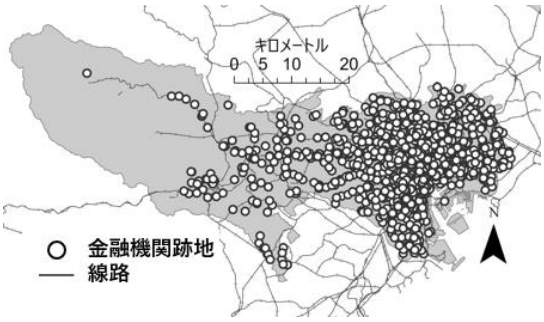


図 1 東京都の金融機関店舗跡地

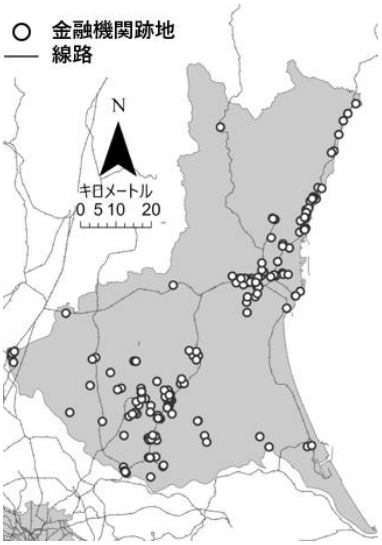


図 2　茨城県の金融機関店舗跡地

富山県において，金融機関店舗の跡地の空間分布は以下の白い点が示すとおりで，富山市と高岡市に多くの跡地が存在することがわかった．特に，富山市中心部と，富山市から高岡市にかけての交通結節点付近に多くの跡地が見られる．跡地の立地は，県内の経済活動の中心地域に偏って発生していることがわかった．

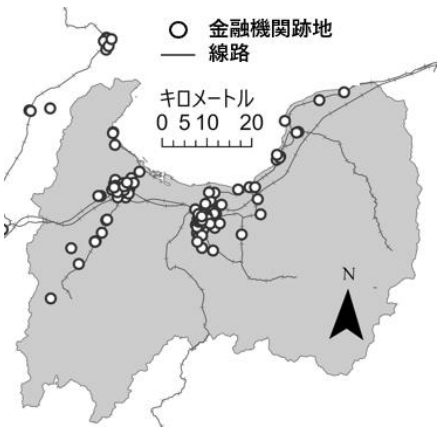


図 3　富山県の金融機関店舗跡地

４．２　閉鎖した店舗，跡地数

2000 年から 2023 年にかけて，東京都，茨城県，富山県のいずれの地域でも店舗数は減少していることがわかる（表 1）．東京都では 3,319 から 2,415 へ，茨城県では 605 から 414 へ，富山県では 375 から 318 へと，それぞれ店舗の統廃合や閉鎖が進んでいることが示される．跡地数を見ると，東京都では 1,478 ヶ所，茨城県では 322 ヶ所，富山県では 124 ヶ所であり，いずれの地域でも店舗減少数を上回っている．これは，閉鎖された店舗に加え，移転した店舗の跡地も含まれているためである．これらの結果から，3 地域ともに店舗の減少に伴い多くの跡地が発生していることが明らかとなった．

表 1 地域別店舗数と跡地数

	東京都	茨城県	富山県
2000 年店舗数	3, 319	605	375
2023 年店舗数	2, 415	414	318
跡地数	1, 478	322	124

４．３　跡地の利用状況と地域別の特徴

東京の金融機関店舗跡地利用は，表 2 のようになり，金融機関に引き続き生活に密着したサービスへの転換が顕著であった．最も多いのがコンビニエンス店（48 件）と塾・進学教室（43 件）で，地域住民の日常生活や教育ニーズに深く根ざしていることがわかる．これに続くのが飲食店（28 件）であり，次にスポーツクラブ，貸ビル，英語スクール，カフェ，不動産取引，インターネット関連業，介護サービス（在宅），歯科，カラオケボックス・ルームといった多様な業種が名を連ねている．これらの業種は，かつて銀行があった場所の利便性の高さを最大限に活用していると考えられる．

一方，茨城県における『企業サーチデータ』を用いた分析では，塾・進学教室（7 件）が最多で，保険・共済（5 件），ビジネスホテル（3 件），不動産取引（2 件）など多様な業種が確認され，東京と同様に教育需要の高さが共通点として浮かび上がった．ただし，個人宅や空地，ATM といった用途は反映されていないため，跡地利用の全体像を把握するには補完的な調査が必要である．

表 2 東京都における跡地利用上位 10 分類

タウンページ分類(基本分類名)	件数
コンビニエンス店	48
塾・進学教室	43
飲食店	28
スポーツクラブ	20
貸ビル	18
英語スクール	16
カフェ	16
不動産取引	16
インターネット関連業	14
介護サービス（在宅）	14

富山県の金融機関店舗跡地はアパート・マンション（2 件）を除けば，他の業種はすべて 1 件のみの利用にとどまっており，プロバイダー，歯科，ビジネスホテル，飲食

店，カフェといった多様な業種が，それぞれのニーズに合わせて跡地を利用していた．東京のような大都市圏とは異なり，特定の業種に需要が集中するのではなく，跡地がより個別的，多様な用途に利用されていると考えられる．管工事や造花・装飾・花環，刃物店といった，地域特有の産業や生活に根ざした業種が見られた．総じて，富山県における金融機関跡地は，地域ごとの個別のニーズに応じて，限定的かつ多様な形で再利用されていることがうかがえる．

この 3 地域の比較から，金融機関店舗の撤退は単なる建物の閉鎖ではなく，その地域の経済活動，人々の生活様式，そして社会構造の変化を映し出す鏡であることがわかった．東京では，高密度かつ多様なサービスへと，富山では個別的なニーズに応じた利用へと，そして茨城ではオフィスや住居といった複合的な用途へと，それぞれの地域が持つ特性に応じて，跡地が再利用されていた．共通点として，東京・茨城の両地域で塾・進学教室が一定数みられることは注目され，教育ニーズが金融機関跡地の有効活用の一端を担っていることが示唆された．

５．おわりに

５．１　結論

本研究では，東京都，茨城県，富山県を対象として金融機関店舗跡地の空間分布と利用状況を比較した．その結果，東京都では山手線内側を中心に高密度で跡地が分布し，生活密着型サービス（コンビニや塾，飲食店など）への転換が顕著であった．茨城県では鉄道駅周辺を中心に跡地が点在しつつ県内全体に広がっており，オフィスや住宅など複合的な用途への利用が見られた．富山県では富山市と高岡市の中心部や交通結節点付近に跡地が集中し，地域固有の多様なニーズに応じた限定的かつ多様な用途に利用されていた．

以上の結果から，跡地の立地と利用形態は地域の都市構造や需要特性に強く依存しており，都市部・地方部で跡地利用の傾向が大きく異なることが明らかとなった．

５．２　本研究の課題と今後の展望

本研究は，銀行・信用金庫・信用組合など多様な金融機関を対象とし，かつ最近のデータに基づいて都市部と地方都市を比較した点に新規性がある．従来研究では十分に捉えられなかった現代的な跡地利用の傾向を明らかにした点に意義があるといえる．

一方で，東京都と富山県の調査はタウンページに基づいており，事業所ベースの把握という意味で一定の網羅性を有するが，個人宅や空地，非商業的用途は反映されない．茨城県で行った全数調査はこうした用途も確認できる点で補完的だが，手作業での確認やインターネット情報の限界から，不確実性や再現性の問題が残る．

今後は住宅地図や公的統計を組み合わせるなど，より精度の高い調査方法が望まれる．また，跡地利用の変遷を時系列で追跡することで，デジタル化や金融機関再編の進展に伴う利用形態の変化を明らかにする必要がある．さらに，跡地活用が地域経済や住民生活に与える影響を定量的に把握することで，地域特性に即した跡地利用計画や政策提言に資する成果も望まれる．

謝辞

本研究は，東京大学 CSIS 共同研究（No. 1464）による成果である（利用データ： 号レベルアドレスマッチングサービス（CSIS 提供），企業サーチデータ 座標あり・住所 5 桁版（2024 年 8 月版）（ゼンリン提供）．

参考文献

1)杉山 敏啓（2024）銀行 150 年にわたる国内有人店舗数の変遷：1873～2022 年,「江戸川大学紀要」, **34** ,389-412

2)Nguyen, Hoai-Luu Q. （2019）Are Credit Markets Still Local? Evidence from Bank Branch Closings.「American Economic Journal: Applied Economics」,**11**(1)01-32

3)曾根 陽子・安藤 真由子（2009）銀行建物の用途変更に関する研究.「日本建築学会技術報告書集」, **15** (31)855-858

4)西原梨沙子・松尾和史・堤盛人（2025）茨城県における金融機関跡地の地理空間分布とその利用状況についての考察.「土木計画学研究・講演集」, **71**, 01-15