

---

**首都圏乗降客数上位200駅「様々な家族形態の商圈ランキング」トップ5マップ  
東京家族は、下町、湾岸、城西とエリア特徴が際立つ。**

---

出店マーケティングを主業務とする株式会社ワンズ(東京都渋谷区)は、GIS(地図情報システム)を活用し首都圏における乗降客数上位200駅中、家族形態のそれぞれトップ5から首都圏の家族特徴マップを発表しました。

**【分析結果概要】**

- 東京を中心とした家族形態は、各エリア特徴が際立った。下町(城東エリア)は、大家族で高齢世帯が多く、湾岸(城南エリア)は、乳幼児のいる世帯が多い。城西は、単身世帯、世帯数そのものも多いというエリア特徴を持っている。**

**【分析の背景】**

**東京の家族特徴をマップで把握**

エリアマーケティングにおいて、地図は通常、目に見えない人口、小売販売額など統計データをビジュアルに表示して使います。

様々なエリア特徴をマーケティング的につかんでおけば、街を見る視点が定まり、ビジネスに有効な発見が多くなるはずです。そこで、東京を中心に家族の年齢、人数など家族形態の視点で把握しました。

対象とする街は、首都圏の乗降者数トップ200駅としました。その1km圏の世帯総数、1人世帯数、6歳未満のいる世帯数など様々な世帯を集計しました。ここでは、国勢調査(2010年)の世帯数メッシュデータを使用しました。駅商圈は、駅を中心とした半径1km、徒歩約15分の範囲で、首都圏の1日平均乗降者数トップ200駅を対象としました。

## 【分析結果のポイント】

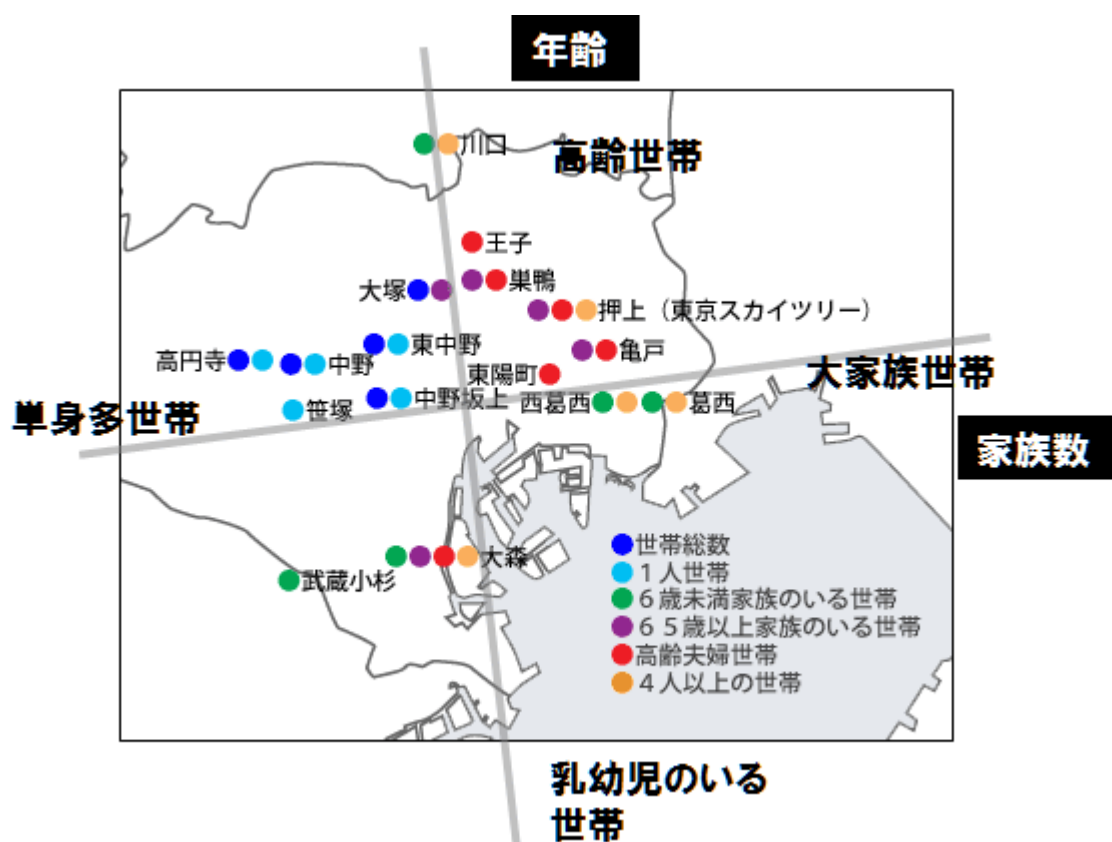
### 下町、湾岸、城西とエリア毎の家族特徴が明快

ほぼ東京駅を中心に大きく4つのゾーンに区分されることがわかりました。東西に家族人数の大小、南北に家族年齢です。これはマップを見ていただくと一目でわかります。

時計回りに、城東エリアは、大家族で高齢世帯が多いエリア。代表的な駅商圈は、亀戸、押上、巣鴨です。城南エリアは、乳幼児のいる世帯が多く、同じく代表的駅商圈は、西葛西、葛西、武蔵小杉です。大森もこの特徴を持っていますが、高齢者も多く家族形態としては複合的商圈となっています。

城西エリアは、単身かつ多世帯のエリアです。東中野、中野、高円寺などの各駅商圈で1人世帯数、世帯総数が特に多くなっています。

## ■東京家族特徴マップ



## ■首都圏乗降者数トップ200駅／駅1km圏家族形態ランキング

### ●世帯総数ランキング

No.	駅名	世帯総数
1	東中野	44,831
2	中野坂上	44,151
3	高円寺	42,744
4	大塚	42,220
5	中野	41,723

### ●1人世帯ランキング

No.	駅名	1人世帯
1	中野坂上	29,069
2	東中野	28,711
3	高円寺	28,574
4	中野	27,131
5	笹塚	26,518

### ●6歳未満家族のいる世帯ランキング

No.	駅名	6歳未満の いる世帯
1	葛西	3,099
2	西葛西	3,027
3	武蔵小杉	2,738
4	川口	2,605
5	大森	2,564

### ●65歳以上家族のいる世帯ランキング

No.	駅名	65歳以上の いる世帯
1	亀戸	10,569
2	押上	10,452
3	大塚	10,250
4	巣鴨	10,211
5	大森	10,136

### ●高齢夫婦世帯ランキング

No.	駅名	高齢夫婦 世帯
1	亀戸	2,593
2	大森	2,478
3	押上	2,400
4	王子	2,254
5	東陽町	2,244

### ●4人以上世帯ランキング

No.	駅名	4人以上世 帯
1	西葛西	5,234
2	葛西	4,603
3	大森	4,443
4	押上	4,282
5	川口	4,184

## 【考察】

### 家族特徴が形づくられる要因があった

それぞれ特徴的家族形態が、どんなエリア指標と関係し増えているか。これを、簡単に相関分析をしてみました。

65歳以上家族のいる世帯は、4人以上の世帯、居住年数の長さに関係しています。大家族、古くから住む家族が多いエリアで高齢化が進むようです。城東の下町エリアが典型です。

また、6歳未満の子どもがいる世帯の増加は、核家族世帯や15階以上に住む家族と関係が大きくなっています。高層マンション開発の進む湾岸エリアがその代表です。

1人世帯の増加は、世帯総数や1人世帯数そのものの多さ、賃貸マンション居住世帯、居住年数5年未満の家族と関連しています。ワンルームマンションが集中し、数年で世帯が入れ替わる中野、笹塚など城西エリアに特徴的です。

それぞれエリアの特徴が、長い年数をかけて、さらにその特徴を強めていることがわかります。

## ■家族形態とその他指標の相関分析

### ●65歳以上世帯員のいる世帯増減数

エリア指標	相関係数
4人以上世帯	0.7886
人口10年以上20年未満居住	0.7614
人口5年以上10年未満居住	0.7545
核家族世帯	0.7518
6歳未満世帯員のいる世帯	0.7295

### ●6歳未満世帯員のいる世帯増減数

エリア指標	相関係数
核家族世帯増減数	0.8167
4人以上世帯増減数	0.6830
15階以上に住む共同住宅	0.6731
世帯総数増減数	0.5203
共同住宅	0.2781

### ●1人世帯増減数

エリア指標	相関係数
世帯総数増減数	0.8379
1人世帯	0.7697
世帯総数	0.7358
民営の借家	0.7326
共同住宅	0.7271

## 「地の利」を出店に活かす

このようなエリア特徴を大まかにつかんでいけば、出店を検討する際に地域とのミスマッチは少なくなるはずです。大家族高齢者が多い下町や城北エリアに子ども向け業種を出店しても、地の利はあまり活かさないでしょう。逆に、湾岸エリアを中心とした城南エリアに出店した方が地域特性を活かせるという訳です。

それぞれのエリア特徴は一朝一夕に出来た訳でなく、長い年数を経て形成されています。これを活かすような店舗コンセプトが、その地域を活かしビジネス的にも成功しやすくなると思われます。

## 【分析概要】

- 分析方法 : GIS(地図情報システム)による商圈設定・集計  
 分析データ : 2010年国勢調査世帯数500mメッシュデータ  
 世帯総数、1人世帯、4人以上の世帯、6歳未満家族のいる世帯、  
 65歳以上家族のいる世帯、高齢夫婦世帯の各世帯数  
 対象駅 : 首都圏1日平均乗降者数上位200駅  
 注)乗降客数ランキングは、「駅別乗降客数総覧'2013」  
 エンタテインメントビジネス総合研究所を参考にしました。  
 商圈範囲 : 駅中心1km圏(徒歩約15分)

## 【お問い合わせ先】

株式会社ワズ  
 住所〒150-0032 東京都渋谷区鶯谷町3-1 SUビル601  
 tel: 03-5458-7875 web サイト: <http://www.wonds.co.jp>  
 mail: info@wonds.co.jp