
首都圏／乗降者数上位200駅商圈の居住者平均年齢分析
若い街は、郊外ターミナルと、やはりあのエリアだった。

出店マーケティングを主業務とする株式会社ワズ(東京都渋谷区)は、GIS(地図情報システム)を活用し首都圏代表的200駅商圈の平均年齢のランキングを発表しました。

【ランキング】

●若い街は、やはり湾岸エリアに多かった

居住者平均年齢が若い駅商圈は、No.1新木場 34.1歳、No.2海浜幕張 34.7歳、No.3東川口 37.2歳、No.4豊洲 37.9歳、No.5葛西 38.1歳。

逆に平均年齢が高い駅商圈は、No.1鎌倉 48.7歳、No.2日比谷 47.4歳、No.3霞ヶ関 46.7歳、No.4小田原 46.7歳、No.5赤羽 46.6歳。

200駅中で、若い駅商圈トップ5は、東川口を除いて、いずれも湾岸エリア、年齢が高い駅商圈は、都心中心部と近郊・地方という結果でした。

【分析の背景】

●駅商圈間を平均年齢という共通指標で比較しやすくする。

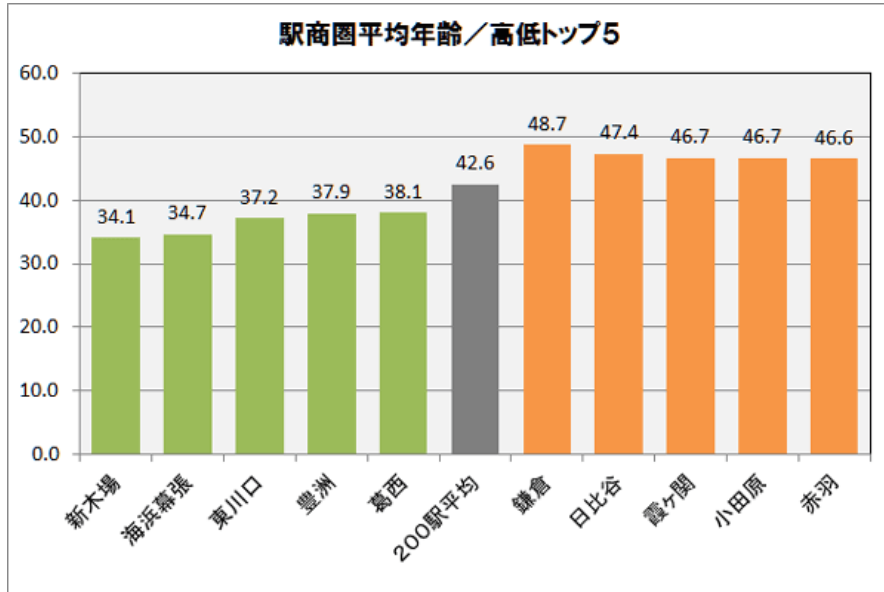
エリアマーケティングにおいて、商圈間の比較は、店舗戦略を考える上で多くの示唆を与えてくれます。その商圈の代表的指標が人口です。居住人口の大小、年齢別構成などが、その商圈の特徴を端的に表します。

候補地の年齢別人口ピラミッドは、よく表される指標です。ただこれを、他商圈と比較するのは、多くの年齢階級があるため簡単には出来ません。そこで、シンプルに駅商圈の居住者平均年齢を算出してみました。

駅商圈の平均年齢をつかんでおけば、大まかに商圈年齢がわかり、自店のターゲットに対する適否が簡単に把握出来ます。また、住もうとしている駅の居住者年齢が自分に合っているかどうか簡単に知ることが出来ます。

【分析結果】

■駅商圏平均年齢／高低トップ5



平均年齢／低駅商圏トップ5

ランク	駅商圏	平均年齢	標準化
1	新木場	34.1	-4.2
2	海浜幕張	34.7	-3.9
3	東川口	37.2	-2.7
4	豊洲	37.9	-2.3
5	葛西	38.1	-2.3
6	武蔵小杉	38.6	-2.0
7	あざみ野	38.8	-1.9
8	津田沼(新津田沼)	39.0	-1.8
9	武蔵浦和	39.0	-1.8
10	登戸	39.2	-1.7
	200駅平均	42.6	0.0
	標準偏差	2.0	1.0

平均年齢／高駅商圏トップ5

ランク	駅商圏	平均年齢	標準化
1	鎌倉	48.7	3.0
2	日比谷	47.4	2.3
3	霞ヶ関	46.7	2.0
4	小田原	46.7	2.0
5	赤羽	46.6	2.0
6	関内	46.6	1.9
7	表参道	46.5	1.9
8	北千住	46.0	1.7
9	青山一丁目	46.0	1.6
10	大手町	45.9	1.6
	200駅平均	42.6	0.0
	標準偏差	2.0	1.0

ちなみに、200駅の平均年齢は、42.6歳です。最も高齢な鎌倉48.7歳と、最も若い新木場34.1歳との差は、14.6歳でした。

■低平均年齢駅商圏トップ5マップ



■高平均年齢駅商圏トップ5マップ



200 駅中で、平均年齢が低い駅商圈トップ5は、東川口を除いて、いずれも湾岸エリアとなっています。トップ10で見ると、武蔵小杉、あざみ野、津田沼など郊外で交通ターミナルとなっている駅が目立ちます。逆に年齢が高い駅商圈は、都心中心部と近郊・地方という結果でした。同じくトップ10で見ると、表参道、青山一丁目、大手町など都心中心部の高齢化が見てとれます。

【分析活用】

●地域とミスマッチの出店や居住が避けられる。

駅商圈によって14.6歳と平均年齢差が大きいと、小売サービス業では、出店のターゲットが異なったものになります。また、街の業種業態など店揃えも異なったものになるでしょう。居住地として見た場合は、世代のマッチング次第で住みやすさ、住みにくさがでてくるという可能性もあります。

居住者の年齢等は、街の住宅環境などインフラと関わって来ていますから、大規模な再開発でもないことには、一朝一夕には変えられない問題です。その意味では、こういった情報から出店、引越などの行動を考えることがますます重要になるようです。

【分析仕様】

- ・対象駅 : 首都圏の1日平均乗降者数トップ200駅
- ・駅商圈 : 駅中心徒歩約15分、半径1km圏
- ・データ : 2010年の国勢調査データ
- ・分析手段 : GIS (地図情報システム) 500mメッシュデータ集計
- ・分析方法 : 5歳区分の年齢別人口の中央値と各階級人口を掛け、総人口で割り戻して算出。日本人の平均寿命から80歳以上は一括りで計算。

【お問い合わせ先】

株式会社ワズ

住所〒150-0047 東京都渋谷区神山町10-4-308

tel : 03-6804-9835 web サイト : <http://www.wonds.co.jp> mail : info@wonds.co.jp