

---

首都圏乗降者数上位200駅／飲食店数増減駅ランキング  
**飲食店は、都心高度集積エリアから都心住宅地・再開発郊外へ**

---

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)を活用し首都圏乗降者数上位200駅商圏の2014年と2009年の5年間比較による飲食店増加・減少駅のランキングを発表しました。

**【ランキング】**

**●飲食店数増加駅は、No. 1池袋、No. 2中目黒、No. 3恵比寿**

首都圏の飲食店数増加駅商圏は、No. 1池袋 158店、No. 2中目黒 89店、No. 3恵比寿 77店、No. 4押上(東京スカイツリー) 74店、No. 5海浜幕張 58店の増加。

逆に減少駅商圏は、No. 1新橋 -897店、No. 2銀座 -751店、No. 3東銀座 -746店、No. 4日比谷 -683店、No. 5有楽町 -647店の減少。

飲食店数増加トップ5は、いずれも近年都心住宅地として注目されている池袋、中目黒、恵比寿、また、海浜幕張など新しい郊外再開発エリアという結果となりました。逆に減少エリアは、銀座、有楽町周辺エリアで大きく減少しています。

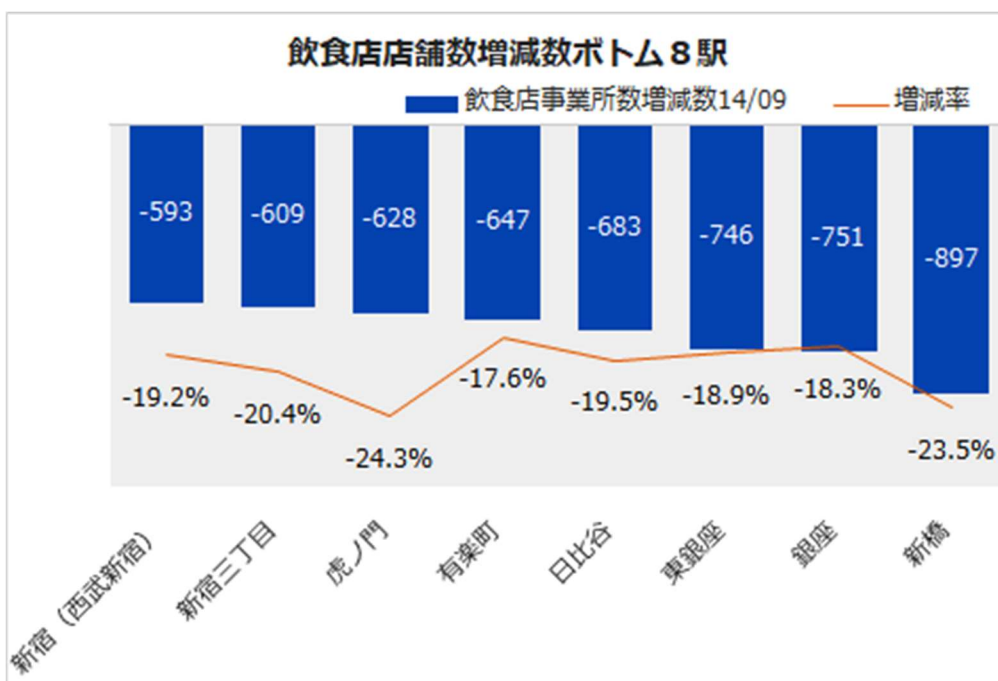
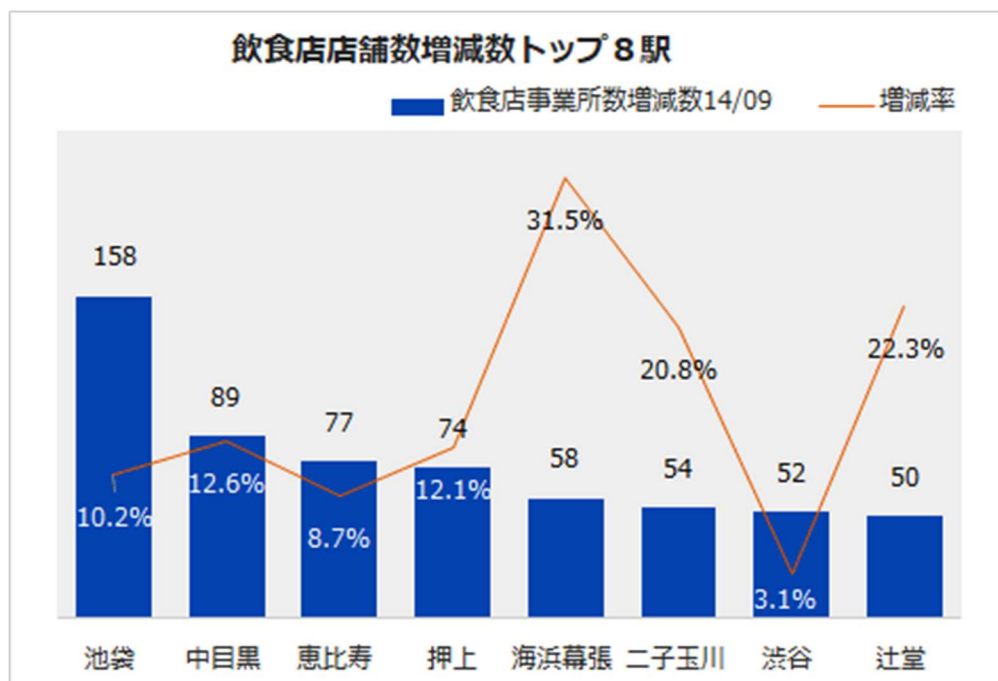
**【分析の背景】**

**●駅商圏間で、飲食店数の増減数から商圏の可能性を把握する**

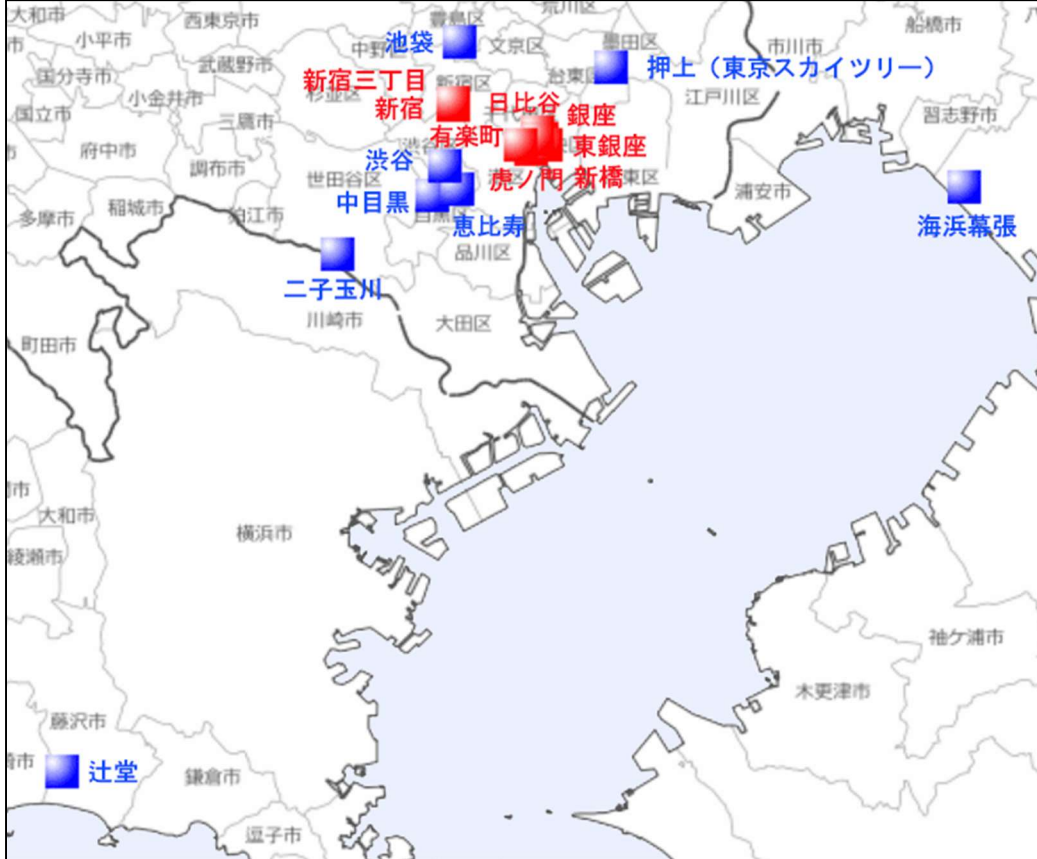
業種業態によって適合する商圏特徴の違いは明確に表れます。ここでは、飲食店業種全般で、店舗数増減数という指標を使って駅商圏の成長、衰退を把握しました。

GIS(地図情報システム)を使って、駅中心1km商圏の飲食店数を経済センサスの2014年と2009年のメッシュデータから比較。業種の店舗増減数をつかんでおけば、その駅商圏が出店の潜在性があるのか、また飽和、衰退しているのか、その可能性が把握出来る訳です。

【集計結果】



## ■飲食店舗数増減数トップ&ボトム8駅商圏マップ



(凡例：■飲食店増加駅 ■飲食店減少駅)

### ●都心の高度集積エリアで減少、都心住宅地・再開発された郊外で増加

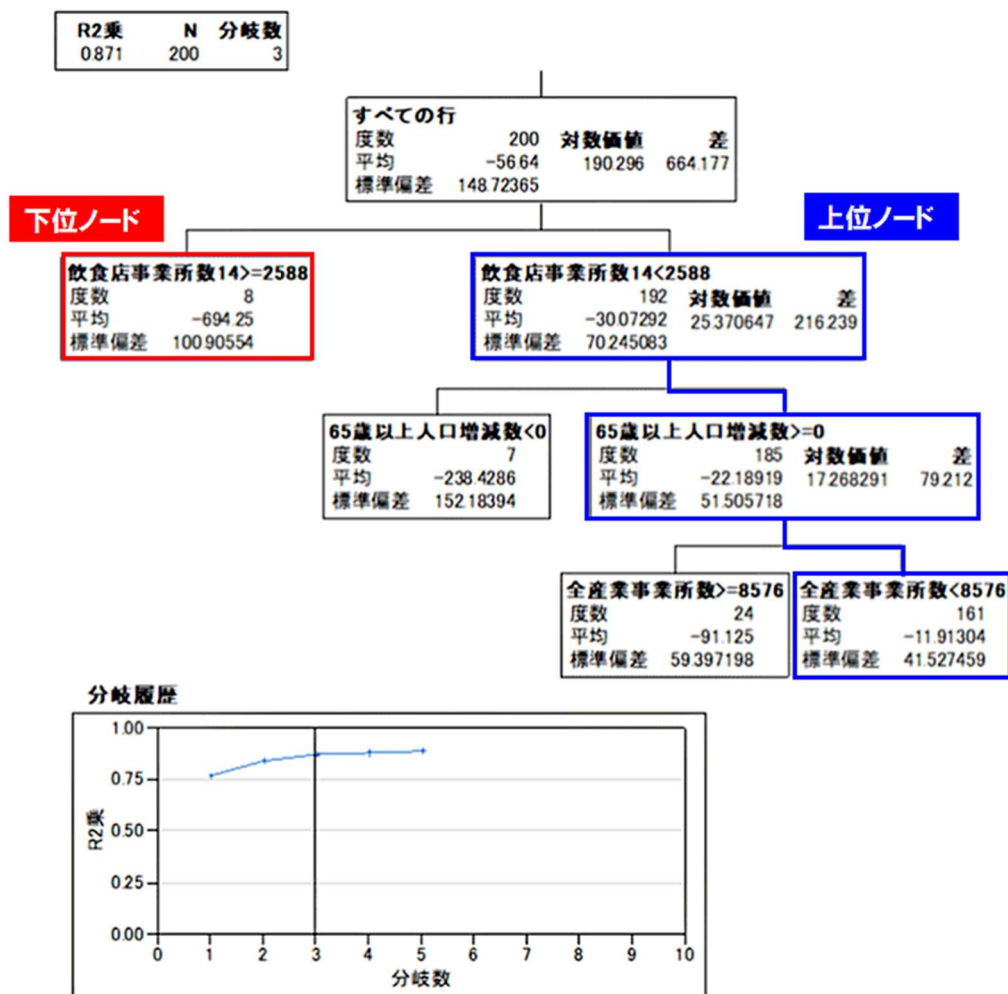
飲食店数増加トップ8は、いずれも近年都心住宅地として注目されている池袋、中目黒、恵比寿など、また、押上（東京スカイツリー）、二子玉川、海浜幕張、辻堂など新しい近郊、郊外再開発エリアという結果でした。都心で渋谷が入っていますが、ここは伸び率3.1%と成長性は、それほど高くありません。

逆に、飲食店の店舗数が減少しているのが、銀座、有楽町駅周辺の高集積エリア。新橋、銀座、東銀座、日比谷、有楽町、虎ノ門です。合わせて、新宿、新宿三丁目の減少も500店以上、20%前後の減少となっています。

## 【分析】

### ●高集積都心への飲食店集中にも限界か？

飲食店数増減の要因を決定木分析で探ってみました。目的変数（y 値）を店舗数増減数とし、その要因となる説明変数（x 値）を、商業統計、経済センサス、国勢調査から様々な指標をピックアップし分析しました。その結果、影響の大きな要因として、飲食店事業所数、65歳以上人口増減数、全産業事業所数が特定されました。結果は、決定木分析の分岐を繰り返してもR<sup>2</sup>乗値があまり上がらない3分岐で判断しました。



まず分岐の上位ノードを見ると、飲食店事業所数が2,588店未満で平均の事業所減少数が-30店となっています。首都圏200駅の平均は、-57店です。これと比較して減少数は少ないといえます。次の分岐では、65歳以上人口増減数が0人以上となっています。ここでの平均増減数は、-22店とさらに少なくなっています。普通に

高齢者が増えている、つまり住宅地としての特性があるエリアと推測されます。

3分岐目は、全産業事業所数です。事業所数が8,576社未満では、平均増減数は、-12店と最も少なくなっています。つまり事業所立地の特性が強すぎないことが店舗数の減少しない要因になっているようです。

逆に、下位ノードを見ると、飲食店事業所数が2,588店舗以上の駅商圈で、-694店舗と減少数が突出して多くなっています。これは過度な集積と見てとれます。

## 【考察】

### ●集積相乗効果があるとされる業種・業態も、集中限界の確認が必要

飲食店は、集積相乗効果が期待される代表的業種と考えられていました。今回の分析結果によると、その集積度も限界があるようです。人口の都心集中と合わせて、小売・サービス業も都心への集中が進んでいます。集積相乗効果があるとされてきた業種・業態も、その集中限界を確認する必要が出てきたようです。

## 【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 : 経済センサスデータ/2014年、2009年
- ・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 : 飲食店増減数を目的変数に、商業統計2014、事業所統計2014、国勢調査2010のエリア指標を説明変数として決定木分析で増減要因を分析

## 【お問い合わせ先】

株式会社ワンズ

住所 : 〒150-0047 東京都渋谷区神山町10-4-308

tel : 03-6804-9835 fax : 03-6804-9845

web サイト : <http://www.wonds.co.jp>

mail : info@wonds.co.jp