

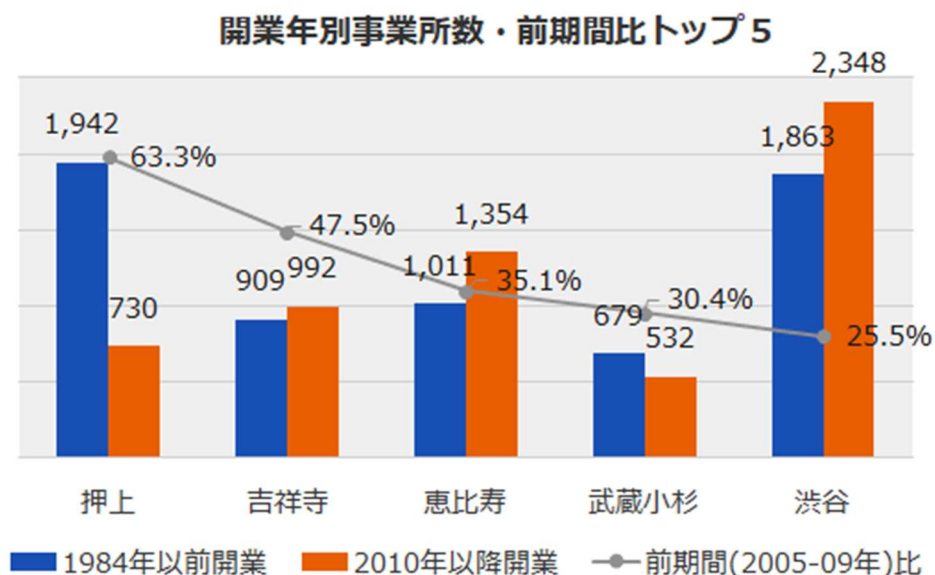
首都圏乗降者数上位200駅／事業所増加率の高い駅ランキング  
**新事業所開設も駅ブランド志向**

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2010以降と2005～2009年比の事業所開設数増加率の高い駅ランキングを発表しました。

【ランキング】

●事業所開業、伸び率の高い駅は、No. 1押上、No. 2吉祥寺、No. 3恵比寿

首都圏の事業所開業増加率の高い駅商圏は、No. 1押上(とうきょうスカイツリー)63.3%、No. 2吉祥寺47.5%、No. 3恵比寿35.1%、No. 4武蔵小杉30.4%、No. 5渋谷25.5%の増加変化。



## 【分析の背景】

### ●事業所数の成長性が高い駅はどこか

都心に人も店舗も企業も一極集中と言われます。はたして実態はどうでしょうか。ここでは、店舗や企業など「事業所数が増えている駅はどこか。」を見てみました。

2014年経済センサスメッシュを使用し、2010年以降開業事業所数と、2005-2009年の比較でその成長性を集計しました。対象サンプルは、首都圏乗降者数上位200駅の1km圏とし、500事業所未満の駅商圈は足切りしました。

## 【集計結果】

### ●成長している駅は、下町から郊外、都心とエリア的に分散

結果は、上記グラフの通り、事業所数の伸び率が最も高いのは、押上（とうきょうスカイツリー駅）、次いで吉祥寺駅、3番目が恵比寿駅、4位が武蔵小杉駅、5位に渋谷駅が入っています。

成長している駅は、下町から郊外、都心とエリア的にも分散しています。そこで、事業所成長している駅のタイプ分けをしました。

下記、集計表の年代別事業所開業数、駅毎の開業期間の事業所数シェア、前期間比の成長性のデータを使って、クラスタ分析をして見ました。対象サンプルは、500未満事業所数駅と事業所数成長性の10%未満駅を除いた21駅です。

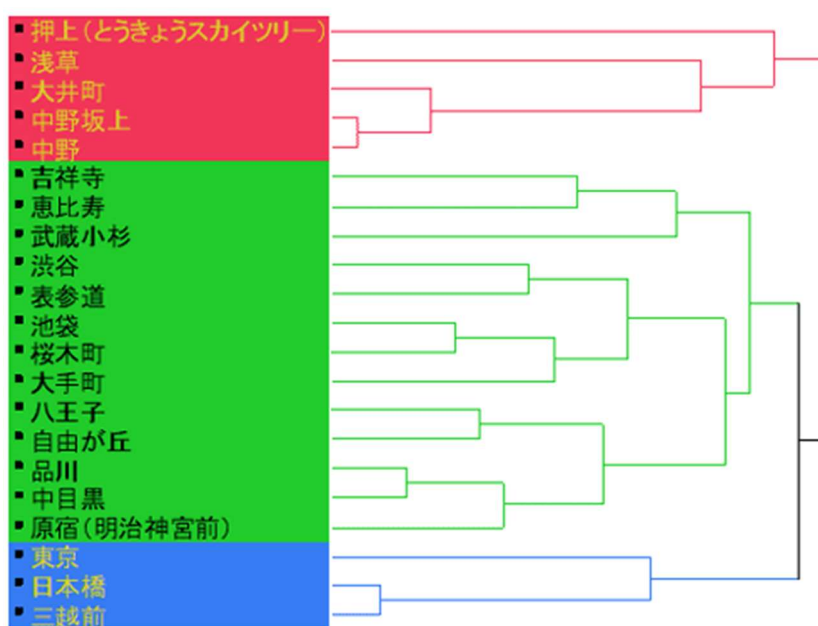
### ●成長している駅の特徴は、3タイプに類型化出来る

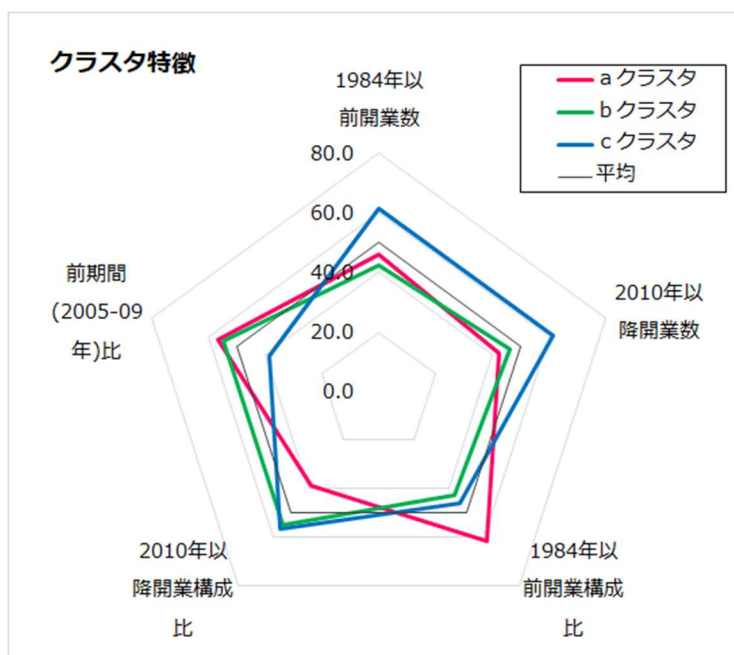
その結果、大きく3クラスタに類型化出来る事が分かりました。ひとつは、仮にaクラスタとした、1984年以前開業の老舗事業所が多く、2010年以降も成長している駅。下町の押上、浅草が典型です。次いで、bクラスタは、2010年以降の開業事業所シェアが高く、同じく成長している駅です。これは、恵比寿、渋谷などです。3番目目は、cクラスタ、伸びは大きくないものの、老舗も新事業所も特に集積度が高い駅です。これは、東京、日本橋の日本の事業所高度集積エリアです。

■開設年度別／事業所数

No.	駅 1 km	事業所数		開設年度別構成比		前期間 (2005- 09年)比
		1984年 以前開業	2010年 以降開業	1984年 以前開業	2010年 以降開業	
1	押上（とうきょうスカイツリー）	1,942	730	44.0%	16.5%	63.3%
2	吉祥寺	909	992	21.1%	23.0%	47.5%
3	恵比寿	1,011	1,354	17.9%	24.0%	35.1%
4	武蔵小杉	679	532	27.1%	21.2%	30.4%
5	渋谷	1,863	2,348	18.6%	23.5%	25.5%
6	表参道	1,370	1,785	17.6%	23.0%	20.8%
7	東京	3,244	3,404	22.7%	23.9%	18.4%
8	八王子	936	771	24.6%	20.2%	18.1%
9	池袋	1,969	1,879	22.2%	21.2%	17.9%
10	桜木町	1,546	1,542	22.0%	22.0%	16.6%
11	浅草	3,175	872	46.5%	12.8%	15.5%
12	自由が丘	780	582	24.9%	18.6%	14.3%
13	品川	685	694	20.8%	21.0%	14.2%
14	大手町	2,172	2,155	23.1%	22.9%	13.2%
15	中目黒	927	836	21.8%	19.6%	12.6%
16	日本橋	4,332	3,890	24.4%	21.9%	11.6%
17	大井町	1,106	502	32.8%	14.9%	11.5%
18	中野坂上	1,122	609	29.3%	15.9%	11.2%
19	三越前	4,548	3,858	25.1%	21.3%	10.3%
20	原宿（明治神宮前）	935	1,071	18.8%	21.5%	10.2%
21	中野	1,227	626	30.8%	15.7%	10.1%
	平均	1,737	1,478	25.5%	20.2%	20.4%
	標準偏差	1,157	1,088	7.7%	3.3%	13.6%

■クラスタ 3タイプ





各クラスタのデータを偏差値化し、レーダーチャートでその違いをみました。aクラスタは、1894年以前の開業が多く2010年以降は少ないタイプで、成長も高い「老舗再生」とでもいうタイプ。bクラスタは、2010年以降の開業構成比が高い「スタートアップ」タイプ。cクラスタは、前期間比の伸びは少ないが、1984年以前も2010以降も開業事業所数が特に多い「事業所集中」タイプと言えます。

●事業所数成長性の高い駅は、「西高東低」



凡例) ■ aクラスタ、■ bクラスタ、■ cクラスタ

2010年以降の開業構成比が高いbクラス「スタートアップ」タイプ（地図上のグリーンのマーカー）をみると、城西、城南エリアに集中しています。しかも、「住みたい街ランキング」の上位にランクしている街が多いという特徴があります。住みたい場所とされている街と事業所数が増えている街とはほぼ一致しているようです。

## 【考察】

### ●成長する駅への出店、開業が様々なチャンスを広げる

このように成長している駅に出店や開業することは、相乗効果が期待出来そうです。また、こういった駅の特性を活かしたコンセプトでの出店も有効となります。

老舗が多くしかも成長している押上、浅草など「老舗再生」タイプ（aクラス）は、歴史的コンセプトが合いそうです。例えば、浅草の「まるごとにつぼん」は、様々な地域の伝統的特産品や食、工芸品を扱うコンセプトで、駅の特性と適合しています。新しい開業事業所シェアの高い渋谷、恵比寿など「スタートアップ」タイプ（bクラス）は、やはりコンセプトの新しさや日本初登場などイノベーティブな展開が合いそうです。東京、日本橋など「事業所集中」タイプ（cクラス）は、事業所対象の小売・サービスやグローバル企業のランチ開業が多そうです。

事業所成長する駅にもいくつかのタイプがあります。自店に合わせた駅タイプ選び、駅タイプに合うコンセプトでの出店が成功のキーとなりそうです。

## 【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
- ・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 : 2010年～／2005－2009年事業所数により伸び率を分析

## 【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 fax：03-6804-9845

web サイト：<http://www.wonds.co.jp>

mail：info@wonds.co.jp