



レポートの基本的な読み方

＜法人マーケット編＞



◇地域特性「商圈評価レポート」

皆様が事業を営んでいる、もしくは居住されている地域には、どのような特徴があるのか、[東京都世田谷区三軒茶屋1丁目](#)を例に、見てみましょう。

＜＜ どんな会社が、どのくらいある？ ＞＞

(1)マーケットプロフィールでは… (レポート 1/11 頁)

マーケットプロフィールには様々な評価結果を、「周辺の地図」「総括コメント」「総括」「評価結果(居住者)(法人)」で掲載しています。

周辺の地図

この地図の作成に当たっては、国土地理院の基盤情報を用いて、周辺発行の基礎地図情報を使用した。
(第24情報、第808号)

○ 居住者マーケットで高水準(A、B)と判定できる分野は「規模」「富裕」「流入」「密集」。
○ 法人マーケット総合ランク
○ 居住者と法人マーケット総合ランク
○ 居住者の年代構成をみると、60歳以上の熟年・高齢者層が25%、これに対して19歳以下の若・幼年層は12%と下回っています。
○ 民営事業所の従業者規模構成をみると、最も多いのが「1~4人規模の事業所」で、57%を占めます。

当該市街区の町丁数 (277)

総括

★当該町丁は居住者・法人マーケットを総合した水準でみると A ランクです。

居住者マーケットとしての評価は…	規格	安定	富裕	流入	密集	成長	総合
	A	D	A	B	A	C	A

法人マーケットとしての評価は…	規格	安定	富裕	密集	成長	総合
	A	C	A	A	D	A

評価結果

居住者(住人)

2015年
構成 2012年

法人(会社)

注: 地域内データ集計時の面積配分により、表記した%の合計が100%にならない場合があります。

①まずは「総括」のランクを見ると「A」。[全体的に『良い市場』](#)だと判ります。



(2) マーケット水準評価では…

(レポート 2/11 頁)

次はマーケット水準評価をみてみます。ここでは、この地域全体が、『マーケット(市場)として大きいか小さいか』、区内の平均と比較して判断します。

世田谷区三軒茶屋1丁目の周囲1km圏マーケット水準評価							
＜居住者＞			＜法人＞				
分野	指標名	単位	年次	当該町丁周囲1km圏内水準	市区町村内 全町丁の 平均値	当該町丁周囲1km圏内水準	
規 模	住民基本台帳人口※	人	2015	69,789	70,92	++	
	10歳未満人口	人	2015	4,528	61,62	++	
	10代人口	人	2015	3,805	55,10	+	
	20代人口	人	2015	10,175	70,49	++	
	30代人口	人	2015	14,132	73,55	++	
	40代人口	人	2015	12,096	71,75	++	
	50代人口	人	2015	7,907	67,24	++	
	60代人口	人	2015	7,061	69,49	++	
	70歳以上人口	人	2015	10,085	70,32	++	
	就業者数	人	2010	33,143	72,23	++	
民営従業者数	人	2012	28,006	75,70	++		
登記人口※	人	2010	76,583	75,64	++		
住民基本台帳世帯数	世帯	2015	41,663	72,99	++		
持ち家世帯数	世帯	2010	16,082	70,99	++		
65歳以上いる一般世帯数	世帯	2010	8,924	68,98	++		
				73,28	++		
安 定	65歳以上人口比率※	%	2015	19.94	50.41	=	
	持ち家世帯比率※	%	2010	39.52	39.68	—	
					45.05	—	
	富 裕	年収700万円以上就業者数※	人	2014	9,238	66,00	++
		65歳以上人口	人	2015	13,914	70,51	++
1千万円以上貯蓄高世帯数※		世帯	2014	12,615	69,39	++	
自 営	自営業主数※	人	2010	2,868	69,70	++	
					68,36	++	
					56,17	+	
流 入	昼夜間人口比率	指標	2010	108,81	60,28	++	
	小売中心地性率	指標	2007	0.82	56,39	+	
	民営事業所比率※	%	2012	5.57	51,85	=	
					5,36		
					69,33	++	
商 業	住民基本台帳世帯密度※	世帯/km ²	2015	13,248	72,99	++	
	登記人口密度※	人/km ²	2010	24,351	75,65	++	
					74,32	++	
					14,130	—	
					7,916		
成 長	住民基本台帳伸び率※	%	15/14	0.94	51,23	=	
	登記人口伸び率※	%	10/05	11.72	52,72	+	
	民営従業者伸び率	%	12/09	-6.71	42,99	-	
					51,97	=	
					61,53	++	
総合スコア (居住者)							
総合スコア (法人)							

②

③

2/11

②まずは「会社の数(総数)」をみます。事業所総数では、偏差値がかなり高く、『ダントツに会社が多い地域(市場)』だと言えます。

③次に会社の数を、「規模(働いている人の人数)」や「業種」でみてみます。「1~4人」「5~9人」…の項目は、会社で働いている人数(従業者といいます)別の会社の数ですが、「30人以上」の偏差値がかなり大きく、区内でも特に大規模事業所の多い地域であることがわかります。業種別では、「サービス業」「情報通信業」あるいは「金融・保険業」が多いことに加え、「商業人口(その地域で買物をした人の数だと思ってください)」の多さ等をあわせみると、『多くの人が集まる街の中心地』なのでしょう。

(3) マーケット特性評価では…

(レポート 3/11 頁)

先のマーケット水準評価で、マーケットの規模として大きいことや、業種別、規模別の特徴などがわかりました。では次に、このマーケット特性評価で、この地域の『マーケット(市場)の中身』をみてみます。

④に業種別、⑤に規模別の会社の比率がでています。これで、この地域にある会社の種類別の「偏り」が見えてきます。



④では、「卸売・小売業」「宿泊業・飲食サービス業」「生活関連サービス業」

の会社が過半数を占めていることがわかり、

⑤では、「規模(働いている人の人数)が4人以下」の会社で約56%を占めていることがわかります。

また、少しややこしい話ですが…

⑥には、偏差値により、④や⑤の比率そのものが、区内の他地域と較べて高いのか低いのかを示しています。

ここで特徴的なのは、上記のうち「宿泊業・飲食サービス業」の比率(④の16.19%)は、区内の他地域と較べても、「かなり水準が高い」(⑥に示すとおり偏差値は58.82)のですが、対照的に「卸売・小売業」の比率(④の24.81%)は確かに高いのですが、偏差値(⑥の45.45)でみると、「区内では平均に満たない水準」だとわかります。

では、この地域の様子をまとめてみると…

『商業地としては、「卸・小売業」も多いが他地域に比べるとむしろ「宿泊業・飲食サービス業」や「生活関連サービス業」が多く、比率自体は高くないものの「情報通信業」や「学術研究・研究、専門・技術サービス業」のウェイトの高さに特徴を持つ中心地』

と言えるようです。皆さんのが抱かれている、この地域のイメージと合致していたでしょうか。

世田谷区三軒茶屋1丁目の周囲1km圏マーケット特性評価

＜居住者＞

分野	指標名	単位	年次	当該町丁周囲1km圏内水準			当該町丁の平均値	指標の値	偏差値	水準判定	市区町村内全町丁の平均値
				指標の値	偏差値	水準判定					
住民基本台帳人口	人	2015	69,789	70,92	++	47.45					
1.0歳未満人口比率	%	2015	6,49	38.92	—	8.21					
1.0歳人口比率	%	2015	5,45	29.62	—	7.57					
2.0歳人口比率	%	2015	14,58	62.44	++	12.16					
3.0歳人口比率	%	2015	20,25	68.99	++	17.14					
4.0歳人口比率	%	2015	17,33	45.39	—	17.74					
5.0歳人口比率	%	2015	11,33	34.43	—	12.30					
6.0歳人口比率	%	2015	10,12	43.69	—	10.48					
7.0歳以上人口比率	%	2015	14,45	50.53	=	14.39					
就業状況	人	2010	64,259	71.90	++	41,874					
労働人口比率	%	2010	54,31	59.26	++	53.44					
就業者比率	%	2010	51,55	57.26	++	50.90					
完全雇用者比率	%	2010	5,09	58.12	+	4,75					
非常勤労力人口比率	%	2010	22,75	28.70	—	28.02					
世帯構成	世帯	2010	40,698	72.48	++	24,316					
世帯構成1人世帯比率	人	2010	69,410	70.99	++	46,801					
世帯構成2人世帯比率	%	2010	59,92	66.39	++	47.96					
世帯構成3人世帯比率	%	2010	20,28	33.33	—	23.61					
世帯構成4人世帯比率	%	2010	11,14	34.63	—	14.91					
世帯構成5人以上世帯比率	%	2010	6,85	33.69	—	10.74					
世帯構成5人以上世帯比率	%	2010	1,77	37.59	—	2.70					
世帯構成	世帯	2010	35,67	34.17	—	47.12					
世帯構成6歳未満のいる一般世帯比率	%	2010	5,43	38.91	—	7.56					
世帯構成1.8歳未満のいる一般世帯比率	%	2010	11,61	36.12	—	17.39					
世帯構成6.5歳以上いる一般世帯比率	%	2010	21,93	35.33	—	25.41					
世帯構成6.5歳以上いる一般世帯比率	%	2010	8,44	44.16	—	8.94					
居住状況	人	2010	39,52	39.68	—	45.28					
借家世帯比率	%	2010	53,72	59.94	++	47.69					
共同住宅世帯比率	%	2010	22,21	37.06	—	29.29					
長屋建・共同住宅世帯比率	%	2010	74,40	63.24	++	66.93					
長屋建・共同住宅世帯比率	%	2010	13,09	37.96	—	17.13					
消費購買力構成	百万円	2014	123,333	73.04	++	74,510					
食料品購買力比率	%	2014	27,07	53.40	+	27.03					
住居費用出額比率	%	2014	10,68	63.16	++	10,26					
被服及び履物品購買力比率	%	2014	3,26	39.15	—	3.29					
保健・医療関連購買力比率	%	2014	4,30	38.66	—	4,36					
交通・通信費支出額比率	%	2014	11,78	50.89	—	11.77					
教育費支出額比率	%	2014	3,48	42.89	—	3.61					
飲食費支出額比率	%	2014	12,55	59.51	++	12,46					
その他の消費支出額比率	%	2014	15,79	34.97	—	16,07					
富裕	年収100万円以上就業者比率	%	2014	35,64	45.29	—	37,03				
	6.5歳以上人口比率	%	2014	19,94	50.41	—	19.88				
	1千万円以上貯蓄高世帯比率	%	2014	30,64	31.14	—	35,24				
	自営業主比率	%	2010	8,65	45.27	—	8,97				

MieNa
Marketing Information Evaluate Now!

⑥

⑤

＜法人＞

分野	指標名	単位	年次	当該町丁周囲1km圏内水準			当該町丁の平均値	指標の値	偏差値	水準判定	市区町村内全町丁の平均値
				指標の値	偏差値	水準判定					
卸売業者数	所	2012	2,402	69.16	++	—	1,399				
農林漁業民営事業所比率	%	2012	0.04	40.38	—	—	0.17				
卸売業・批石等販賣業者数	%	2012	0.00	47.02	—	—	0.01				
被服業民営事業所比率	%	2012	6.20	44.39	—	—	8.12				
電気・ガス・供給業者数	%	2012	3.46	48.61	=	—	3.97				
情報通信業民営事業所比率	%	2012	0.00	45.37	—	—	0.03				
卸売業・製菓業民営事業所比率	%	2012	1.21	43.20	—	—	2.40				
卸売業・小売業民営事業所比率	%	2012	24.81	45.45	—	—	26.54				
金融・保険業民営事業所比率	%	2012	1.75	61.85	++	—	1.25				
不動産業・物品販賣業民営事業所比率	%	2012	9.37	48.03	=	—	9.65				
学術研究・専門・技術業民営事業所比率	%	2012	5.79	64.10	++	—	4.28				
宿泊業・飲食サービス業民営事業所比率	%	2012	16.19	58.82	++	—	13.54				
生活関連サービス業等民営事業所比率	%	2012	10.82	56.59	+	—	9.76				
教育・学習支援業民営事業所比率	%	2012	3.79	50.23	=	—	3.77				
医療・福祉社業民営事業所比率	%	2012	7.95	42.15	—	—	9.39				
複合サービス業民営事業所比率	%	2012	0.25	41.05	—	—	0.37				
規格	1～4人未満事業所	%	2012	56.70	47.88	=	57.62				
規格	5～9人未満事業所	%	2012	20.32	47.46	—	20.88				
規格	10～19人未満事業所	%	2012	12.48	54.65	+	11.73				
規格	20～29人未満事業所	%	2012	4.33	52.12	=	4.16				
規格	30人以上未満事業所	%	2012	6.04	56.07	+	5.33				

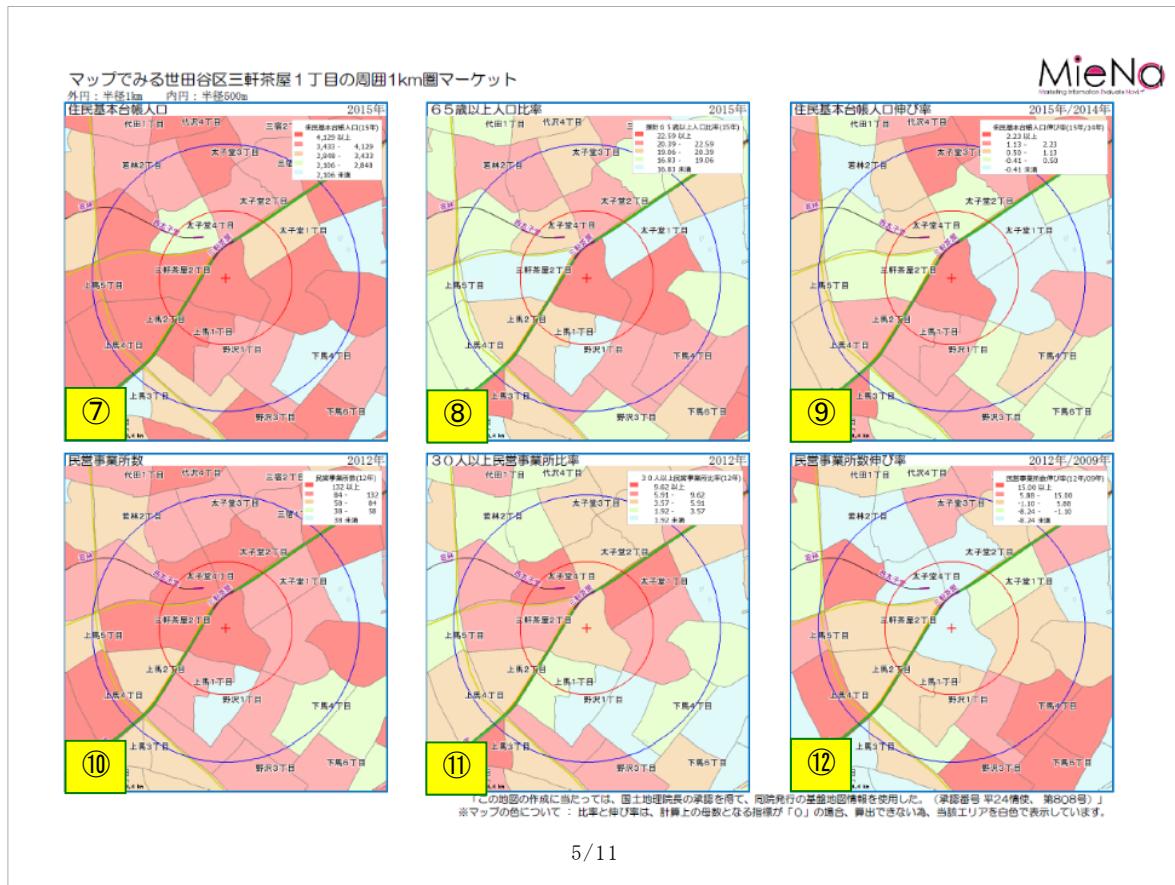
分野	指標名	単位	年次	当該町丁周囲1km圏内水準			当該町丁の平均値	指標の値	偏差値	水準判定	市区町村内全町丁の平均値
				指標の値	偏差値	水準判定					
世帯人員1人未満数	世帯	2010	24,396	73.19	++	—	12,142				
世帯人員2人未満数	世帯	2010	8,253	69.65	++	—	5,625				
世帯人員3人未満数	世帯	2010	4,532	67.02	++	—	3,466				
世帯人員4人未満数	世帯	2010	2,789	58.63	++	—	2,456				
世帯人員5人以上未満数	世帯	2010	1,700	63.84	++	—	610				
平均世帯人員	人	2010	1.73	34.52	—	—	2.00				
6歳未満のいる一般世帯数	世帯	2010	2,208	65.02	++	—	1,723				
1.8歳未満のいる一般世帯数	世帯	2010	4,727	61.62	++	—	3,965				
6.5歳以上いる一般世帯数	世帯	2010	8,924	68.98	++	—	6,073				
6.5歳以上いる一般世帯数	世帯	2010	3,435	68.78	++	—	2,181				
持ち家世帯数	世帯	2010	16,082	70.99	++	—	10,741				
借家世帯数	世帯	2010	21,861	71.42	++	—	11,884				
一戸建世帯数	世帯	2010	9,037	62.69	++	—	6,893				
長屋建・共同住宅世帯数	世帯	2010	30,237	73.89	++	—	16,511				

3/11



(4) マップでみる1km圏マーケットでは… (レポート 5/11 頁)

これは、地域を『町丁別に塗り分けた地図(データマップ)』です。位置関係も含めて、空中散歩を楽しんでみてください。



- ⑦概ね地域全体に人口が多い。
 - ⑧お年寄りは中心部に多い。
 - ⑨人口伸び率は、中心部と商圈北側外縁部の一部町丁で高い。
 - ⑩事業所は中心部、なかでも商圈北側に多い。
 - ⑪大規模事業所の比率は高くない。
 - ⑫全般的に事業所は横ばい、あるいは減少傾向…

いかがでしょうか。データマップでは、位置関係、地域的な傾向が手に取るよう見えてくるのではないですか。



【参考】当該町丁の距離圏別データと都道府県内他エリアとの比較 (レポート 6/11 頁以降)

本レポートは、当該町丁周辺1km圏のデータを当該市区町村内の平均と比較して、「高い」「低い」という評価をしています。

つまり、評価の基準が「当該市区町村内の平均」です。

ただ、実際のデータを活用するにあたって、この基準を変えて評価してみるとどうなるのだろうという疑問も出てくるかと思います。

そこで、当該町丁の値と、レポートで用いた「当該市区町村内の平均値」に加え、「都道府県内の都市部平均値」及び「都道府県内の郡部平均値」との比較もできるよう、指標ごとに各々平均値を掲げました。

また、一括して当該町丁の周辺と他地域の平均値を比較できるように、レポートで用いた商圈設定である500m圏、1km圏、3km圏の各圏域別に一覧表示しました。

比較エリア区分の違い、想定商圈域の違いを考慮した詳細な立地評価を行う際に、参考資料としてご利用ください。

指標名		当該町丁の距離圏別			都道府県内各エリア別の平均値									
単位	年次	500m圏	1km圏	3km圏	世田谷区内全域			東京都内各部都域			東京都内各部都域			
指標の値		500m圏	1km圏	3km圏	500m圏	1km圏	3km圏	500m圏	1km圏	3km圏	500m圏	1km圏	3km圏	
住民基本台帳人口	人	2015	18,469	69,789	508,022	11,999	47,467	424,632	10,345	40,387	345,689	442	1,499	11,862
1歳未満人口	人	2015	1,082	4,528	37,031	960	3,789	55,833	798	3,124	26,916	39	127	1,013
10代人口	人	2015	939	3,805	33,264	887	3,511	31,230	774	3,025	25,912	40	133	1,146
20代人口	人	2015	2,793	10,175	86,270	1,489	5,929	53,611	1,297	5,070	43,447	40	134	1,175
30代人口	人	2015	3,706	14,132	97,596	2,085	8,257	74,341	1,686	6,587	56,474	54	178	1,462
40代人口	人	2015	3,174	12,096	88,807	2,118	8,372	74,724	1,749	6,829	58,431	61	205	1,793
50代人口	人	2015	2,071	7,907	60,657	1,473	5,816	51,729	1,220	4,762	40,770	50	167	1,395
60代人口	人	2015	1,842	7,061	51,888	1,256	4,962	44,366	1,202	4,686	40,043	72	229	1,735
70歳以上人口	人	2015	2,858	10,085	71,409	1,730	6,839	60,797	1,618	6,303	53,693	85	281	2,142
就業者数	人	2010	8,936	33,143	230,004	5,402	21,331	199,131	4,694	18,318	156,677	212	694	5,595
民営従業者数	人	2012	11,672	28,006	205,394	3,376	13,715	140,107	9,113	35,261	287,660	196	708	5,423
就業人口率	人	2010	27,495	76,583	52,699	11,122	44,440	402,480	13,876	54,188	455,020	412	1,470	11,839
在住民基本台帳世帯数	世帯	2015	11,493	41,663	284,184	6,291	24,896	233,658	5,427	21,169	180,820	201	661	5,308
持家世帯数	世帯	2010	4,163	16,082	117,992	2,726	10,741	95,316	2,266	8,838	75,760	117	382	2,988
65歳以上いる一般世帯数	世帯	2010	2,281	8,924	65,188	1,540	6,073	54,023	1,418	5,519	47,066	68	218	1,663
65歳以上人口比率	%	2015	20.96	19.94	19.42	19.90	19.88	19.78	22.38	22.27	22.01	33.90	32.90	31.60
持家世帯比率	%	2010	37.02	39.52	43.37	45.63	45.28	44.21	48.50	48.12	47.56	68.89	68.10	64.29
年収70万円以上就業者数	人	2014	2,337	9,238	78,855	1,708	6,722	58,839	954	3,733	32,357	12	42	380
65歳以上人口	人	2015	3,870	13,914	98,842	2,390	9,443	55,998	2,248	8,758	74,662	123	401	3,044
1千万円以上貯蓄高世帯数	世帯	2014	3,347	12,616	98,643	2,159	8,560	76,892	1,687	6,587	56,504	57	187	1,526
就業業者数	人	2010	742	2,868	21,794	484	1,908	16,864	392	1,525	12,977	26	84	582
昼間人口比	指数	2010	143.79	108.81	104.15	93.50	93.73	94.71	565.25	487.66	232.11	126.01	206.16	138.04
小売中心性	指数	2007	1.20	0.82	0.66	0.61	0.62	0.68	3.94	2.41	1.45	0.57	0.53	0.59
民営事業者比率	%	2012	7.20	5.57	6.32	5.21	5.36	5.67	10.76	10.38	9.52	21.50	20.49	16.87
住民基本台帳世帯密度	世帯/km ²	2015	14,618	13,248	10,040	8,001	7,916	7,880	6,940	6,777	6,466	268	228	207
就業人口密度	人/km ²	2010	34,972	24,351	18,642	14,146	14,130	14,219	17,167	17,419	16,434	544	496	455
住民基本台帳人口伸び率	%	15/14	1.66	0.94	0.99	0.80	0.86	0.98	0.79	0.88	0.84	-0.68	-0.74	-0.92
就業人口伸び率	%	10/05	14.40	11.72	9.03	10.66	10.36	8.98	5.08	4.98	4.83	-0.35	-0.37	-1.54
民営従業者伸び率	%	12/09	-7.30	-6.71	-4.62	1.39	0.29	-0.21	-0.37	-4.32	-4.22	-0.04	1.73	0.26