

I. 「特定市区町村評価レポート」の説明

＜評価項目の説明＞

様々な社会経済指標を用いて、県内における当該市区町村の水準を多角度に評価したレポートです。個々の指標のなかから、貴社にとって重要な指標の水準を確認できます。各指標は、それらが示す分野に分けてまとめています。

分野	指標名	単位	年次	当該都市の値と県内水準			県内平均値			圏域情報	
				指標の値	偏差値	水準判定	県全体	都市部	郡部	周囲5km圏	周囲10km圏
				①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧

- ①指標の値 : 指定した市区町村の値
 - ②偏差値 : 指定した市区町村の値①の偏差値（下記参照）
 - ③水準判定 : 指定した市区町村の偏差値②による判定（下記参照）
 - ④県全体 : 指定した市区町村が所属する県全体の1市区町村あたり平均値
 - ⑤都市部 : 指定した市区町村が所属する県内市部の1市区あたり平均値
 - ⑥郡部 : 指定した市区町村が所属する県内郡部の1町村あたり平均値
 - ⑦周囲5km圏 : 指定した市区町村の中心（市町村の形状で設定した中心）から半径5km圏域内の集計値。
 - ⑧周囲10km圏 : 指定した市区町村の中心（市町村の形状で設定した中心）から半径10km圏域内の集計値。
- ※圏域情報⑦⑧は、円内に含まれる面積によって円内市区町村のデータを配分して集計した値。

＜偏差値の算出式＞

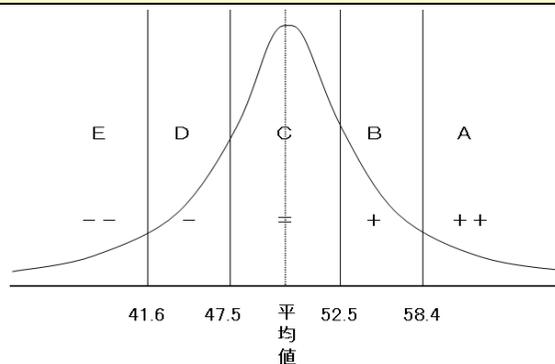
$$\frac{10 \times (\text{当該市区町村の値} - \text{県平均値})}{\text{標準偏差}} + 50$$

※偏差値とは、ある数値が全体の中でどの位置にあるかを表す数値で、平均値が50、標準偏差（バラツキ）が10となるように基準化したもの。

＜判定符号の説明＞

評価欄の符号 ++ + = - -- は、分かり易いように偏差値を5段階で評価した判定符号です。

各指標の偏差値を求め、偏差値が下に示す正規分布に従っていると仮定し、釣鐘型の面積がそれぞれ20%となるよう5等分し、当該エリアの偏差値がどの範囲に入っているかによって経済水準を評価した。



＜水準判定符号の見方＞

符号	評価(県平均に比べ相対的に)
++	非常に多い・非常に高い
+	やや多い・やや高い
=	平均的
-	やや少ない・やや低い
--	非常に少ない・非常に低い

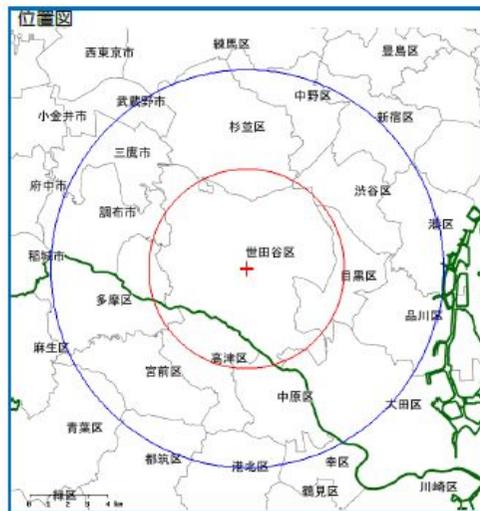
I. 「特定市区町村評価レポート」の説明

≪評価指標の見方≫

分野		評価指標の見方
居住者	規模	「居住者」および「昼間、定常的に流入してくる人」の多さを示す指標です。マーケットとして十分なボリュームを有しているかを評価します。
	年代構成	居住者の年代別構成を示す指標です。「ターゲットとなる年代の多さの確認」「どの年代をターゲットにしたら良いか」「商品構成はどうか」等々を評価します。
	労働力	就業状況を示す指標です。労働力人口のうち、どの程度が職に就き、失業しているのはどの程度かを評価します。富裕度という視点でもみることができます。
	世帯構成	住宅の所有形態、世帯員構成を示す指標です。マーケットの特性を評価します。借家や単身の世帯は転居の可能性が高く、「固定客として長期にわたり確保できない」といった「定住性」の視点で捉えることもできます。
	成長度	人口や当該市区町村にある事業所の従業者数の伸びを示す指標です。
	中心地性	居住人口に対する昼間人口（通勤・通学者と昼間在宅者）の比率を示す指標です。人の流入度を評価します。居住者が少なくても“昼間は有望なマーケットとなりうる地域もあります”。
	富裕度	就業者所得および高齢者比率を示す指標です。高齢者は“一般的に裕福だとされている”ことからこの分野に掲げました。
消費生活	支出項目別の消費支出額構成を示す指標です。貴社の商品や商材と照らし合わせて評価します。居住者特性（家族構成や住居所有形態など）も反映されます。 細項目別支出額は別表で出力しています。貴社の商品や商材に合致する項目を参照してください。	
産業	規模	公務を除く民営事業所の総数を掲げています。法人（事業者）をターゲットにする場合、この指標でマーケットボリュームを評価します。
	業種構成	公務を除く民営事業所の業種構成を示す指標です。特定の事業所に注目して評価する場合は“規模構成”も併せて確認します。
	規模構成	従業者規模別に公務を除く民営事業所数の構成を示した指標です。
	成長度	事業所数と成果（小売販売額、製造品出荷額、着工建築物）の両面から成長度（伸び率）を評価します。近年の成長力を確認するとともに、将来動向を捉える手掛かりにもなります。
	中心地性	人的な集中度（昼夜間人口比）と小売・製造・金融面からみた集中度を示す指標です。人口との対比で産業の成果をみることにより、当該市区町村がどの程度中心地的な機能を備えているのかがわかります。
	成果	製造、卸・小売、建設分野での成果をボリューム（実数）で捉えた指標です。
	労働生産性	製造、卸・小売、建設分野での生産性を示す指標です。 〔注〕「建設業従業者あたり着工数」の“従業者”は当該市区町村に存在する事業所の従業者、“着工数”は当該市区町村内での着工数であり、“当該市区町村の事業者が請け負った着工数ではない”。
社会環境	都市開発	産業面での開発度を示す指標です。
	施設充足度	居住者にとっての施設がどの程度充足しているかを評価する指標です。貴社の業種によっては、“競合”という視点で捉えることもできます。
	就業・就学	働く場、教育の場がどの程度確保されているかを示す指標です。
将来予測	将来像を捉えるための指標です。出生率と年代別死亡率から予測した将来人口に基づいています。	

I. 「特定市区町村評価レポート」の説明

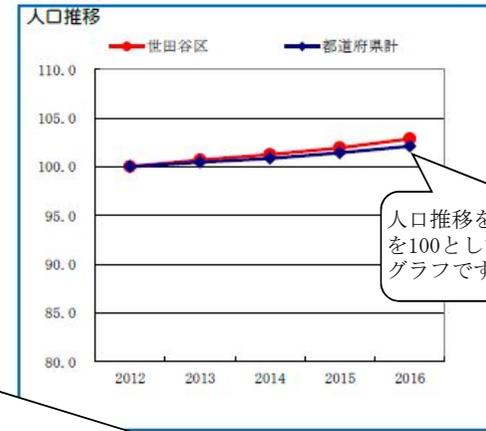
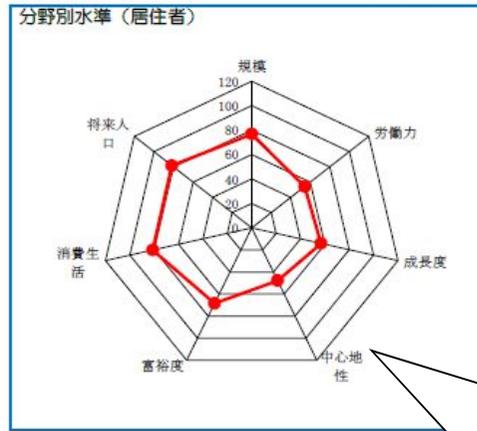
《マップでみる県下市区町村の経済水準（居住者）》



居住者
<分野ごとの特徴>
 ○ 非常に高水準の分野は「規模」「富裕度」「消費生活」「将来人口」の4分野です。
 ○ 非常に低いと判定される分野はありません。

<地域特性からみた特徴> ※実数を除く
 ○ 非常に高水準にある主な指標は下記のとおりです。
 成長度では「昼間人口」「民営事業所従業者数」の伸び
 消費支出では「食料品」「住居費」「被服及び履物」「娯楽娯楽」の比率

<将来予測>
 ○ 2020年の人口は、2010年から2.67%増加した 900,514人と予測されます。
 ○ 高齢者（65歳以上）比率は2010年の20%から21%と、横ばいに推移すると予測されます。



人口推移を、起点となる年次を100とした指数で示したグラフです。

<分野ごとの特徴>
 レーダーチャート（下段中央）をもとに特徴的な分野を示しました。
<個々の指標にみられる特徴>
 「特定市区町村の経済指標および都道府県内での水準」のなかから高水準指標または低水準指標を抽出して水準して列記しました。
<将来>
 予想される人口変化、高齢化についてのコメントです。

「特定市区町村の経済指標および都道府県内での水準」の偏差値を分野ごとに平均してグラフ化したものです。
 指標のなかには“同じ分野内の他指標と重複評価あるいは相殺評価”されるものがあるので、下記の指標でグラフ化しました。

- ①規模（人口、昼間人口）
- ②労働力（労働力人口比率）
- ③成長度（人口伸び率、昼間人口伸び率）
- ④中心地性（昼夜間人口比）
- ⑤富裕度（全指標）
- ⑥消費生活（消費購買力計）
- ⑦将来人口（人口総数）

I. 「特定市区町村評価レポート」の説明

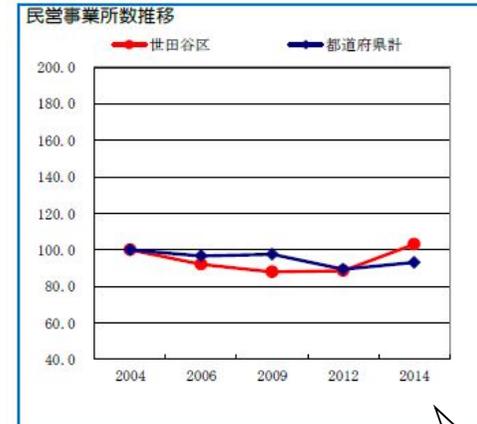
《マップでみる県下市区町村の経済水準（産業・社会環境）》



産業・社会環境
 <分野ごとの特徴>
 ○非常に高水準の分野は「規模」「成果」の2分野です。
 ○非常に低いと判定される分野はありません。

<個々の指標にみられる特徴> ※実数を除く
 ○非常に高水準にある主な指標は下記のとおりです。
 成長度では「民営事業所数」の伸び
 産業の成果では「小売年間販売額」「着工建築物数」

○人口に対する充足率が「非常に高い」と判定できる指標はありません。



<分野ごとの特徴>
 レーダーチャート（下段中央）をもとに特徴的な分野を示しました。
 <個々の指標にみられる特徴>
 「特定市区町村の経済指標および都道府県内での水準」のなかから高水準指標または低水準指標を抽出して列記しました。
 <施設充足度>
 居住者に対する産業施設の充足状況についてコメントしました。

「特定市区町村の経済指標および都道府県内での水準」の偏差値を分野ごとに平均してグラフ化したものです。

事業所総数を、起点となる年次を100とした指数で示したグラフです。

II. 「商圈評価レポート(マーケット分析編)」の説明

《1km圏内マーケットのプロフィール》

世田谷区三軒茶屋1丁目の周囲1km圏マーケットプロフィール



「指定した町丁の位置」や「半径1km圏に含まれる町丁」の確認用のマップです。主要施設や競合店の位置などを記入してお使いください。

- 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」。総合ランクはA。
 - 法人マーケットで高水準（A、B）と判定できる分野は「規模」「富裕」「密集」「成長」。総合ランクはA。
 - 居住者と法人を総合した当該町丁周囲1km圏の水準はAと判定されます。
 - 居住者の年代構成をみると、60歳以上の熟年・高年齢層が26%、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、59%を占めます。
- 当該市区町村の町丁数 (277)

圏内マーケットの特徴を簡単にコメントしています。詳細は評価リストを参照してください。

「居住者マーケット」と「法人マーケット」の総合評価（偏差値）を平均してA～Eの5段階で評価したものです。

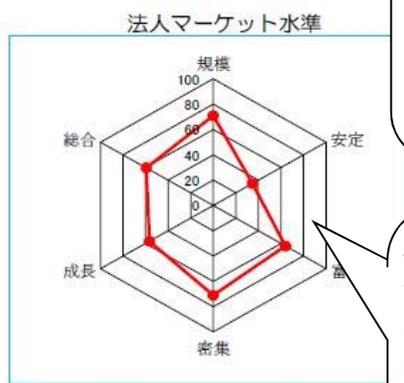
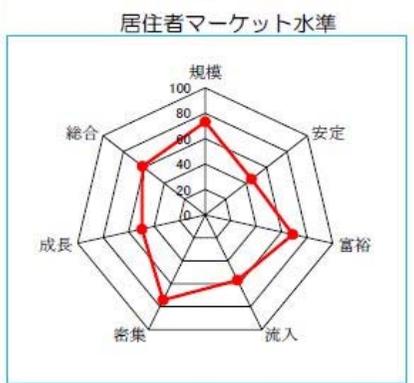


★当該町丁は居住者・法人マーケットを総合した水準でみると **A** ランクです。

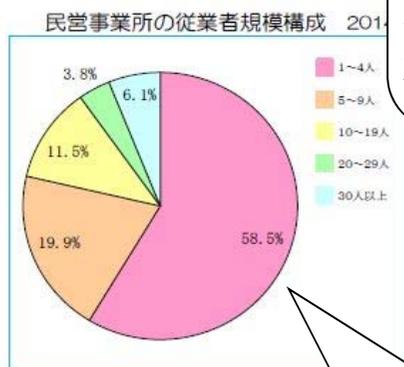
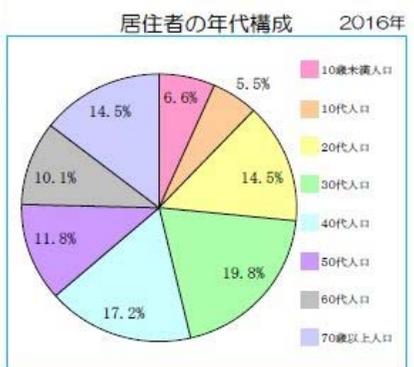
居住者マーケットとしての評価は→	規模	安定	富裕	流入	密集	成長	総合
	A	D	A	B	A	C	A

法人マーケットとしての評価は→	規模	安定	富裕	密集	成長	総合
	A	E	A	A	B	A

各分野ごとの偏差値をA～Eの5段階で評価したものです。
 A：非常に多い・非常に高い
 B：やや多い・やや高い
 C：平均的（市区町村内の他町丁とほぼ同水準）
 D：やや少ない・やや低い
 E：非常に少ない・非常に低い



個人マーケット、法人マーケット別に、各分野の水準（偏差値）をグラフ化したものです。市区町村内の全町丁の圏内マーケットの平均は50です。どの分野が良く、どの分野が劣るのか一目でわかります。上記のA～E評価はこのグラフに示した偏差値に対応しています。



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

圏内居住者と事業者の特性を、それぞれ「年代構成」「従業者規模構成」でグラフ化したものです。

Ⅱ.「商圈評価レポート(マーケット分析編)」の説明

《評価項目の説明》

分野	指標名	単位	年次	指定町丁の周囲 1 km 圏内水準			市区町村内 全町丁の平均
				指標の値	偏差値	水準判定	
				①	②	③	④

- ①指標の値 : 指定した町丁の半径 1 km 圏内を集計した値。
 ②偏差値 : 指定した町丁の半径 1 km 圏内集計値①の偏差値 (下記参照)。
 ③水準判定 : 指定した町丁の半径 1 km 圏内偏差値②による判定 (下記参照)。
 ④全町丁の平均 : 指定した町丁が所属する市区町村内の 1 町丁あたり 1 km 圏内の値。
 ※圏域情報①④は、円内に含まれる面積によって円内町丁のデータを配分して集計した値。

《偏差値の算出式》

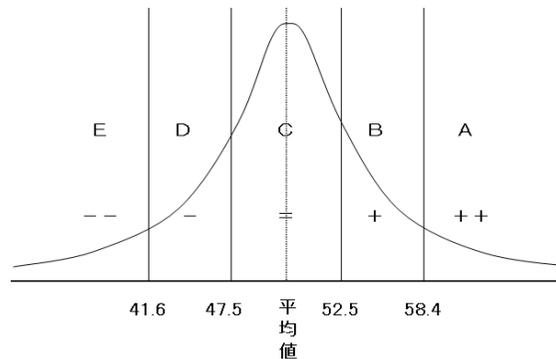
$$\frac{10 \times (\text{当該町丁の値} - \text{市区町村内全町丁の平均値})}{\text{標準偏差}} + 50$$

※偏差値とは、ある数値が全体の中でどの位置にあるかを表す数値で、平均値が50、標準偏差 (バラツキ) が10となるように基準化したもの。

《判定符号の説明》

評価欄の符号 ++ + = - -- は、分かり易いように偏差値を 5 段階で評価した判定符号です。

各指標の偏差値を求め、偏差値が下に示す正規分布に従っていると仮定し、釣鐘型の面積がそれぞれ 20% となるよう 5 等分し、当該エリアの偏差値がどの範囲に入っているかによって経済水準を評価した。



《水準判定符号の見方》

符号	評価 (市区町村内町丁の平均に比べ相対的に)
++	A (非常に多い・非常に高い)
+	B (やや多い・やや高い)
=	C (平均的)
-	D (やや少ない・やや低い)
--	E (非常に少ない・非常に低い)

A~Eは「1 km 圏内マーケットのプロフィール」ページの表記に対応します。

Ⅱ.「商圈評価レポート(マーケット分析編)」の説明

《マーケット水準評価指標の見方》

<居住者(個人)マーケット>

指標名		単位	指標の見方	
規模	①住民基本台帳人口 ※	人	居住者マーケット規模の総量。 年代別のマーケット規模。(ターゲット年代が絞られている場合に参考にします)	
	② 10歳未満人口	人		
	③ 10代人口	人		
	④ 20代人口	人		
	⑤ 30代人口	人		
	⑥ 40代人口	人		
	⑦ 50代人口	人		
	⑧ 60代人口	人		
	⑨ 70歳以上人口	人		
	⑩就業者数	人		当該町丁に居住している総就業者の規模。
	⑪民営従業者数	人		当該町丁にある民営事業所の総従業者の規模。
	⑫昼間人口 ※	人		昼間に存在する人口規模。事業所従業者、通学して来る児童・生徒、非就業者を合算した値です。
	⑬住民基本台帳世帯数	世帯		世帯ベースでみたマーケット規模。
	⑭持ち家世帯数	世帯		持ち家に限定したマーケット規模。持ち家がターゲットなる場合(増改築等)に参考にします
	⑮65歳以上のいる一般世帯数	世帯		高齢者がいる世帯をターゲットになる場合(リフォーム・宅配サービス等)に参考にします。
規模スコア			上記①⑨の平均偏差値	
安定	①65歳以上人口比率 ※	%	65以上の高齢層は転出入の可能性が小さいとの想定から、居住者の安定性の評価指標とみなすことができます。	
	②持ち家世帯比率 ※	%		持ち家世帯も同様の想定から、安定性の評価指標とみなすことができます。
	安定スコア			上記①②の平均偏差値
富裕	①年収700万円以上就業者数 ※	人	就業者収入と貯蓄高の家計状況、自営業種や65歳以上高齢層等、一般的に“富裕層”とみなされている指標で評価しています。	
	②65歳以上人口	人		
	③1千万円以上貯蓄高世帯数 ※	世帯		
	④自営業主数 ※	人		
富裕スコア			上記①③④の平均偏差値	
流入	①昼夜間人口比 ※	指数	居住者に対する昼間人口(規模の⑨参照)の比率。 小売年間販売額が、当該圏内の人口だけから得られる額より多いか、少ないかを把握する指数。値が1を超えて大きいほど他圏域からの流入に依存しているとみなします。	
	②小売中心地性 ※	指数		
	③民営事業所比率 ※	%		民営事業所数 / (世帯数 + 民営事業所数) × 100で求めた比率です。
流入スコア			上記①②③の平均偏差値	
密集	①住民基本台帳世帯密度※	世帯/k㎡	営業効率などを評価します。※半径が決まっている圏域なので、全町丁の面積は同値です。したがって、世帯数と昼間人口と同じ水準になります。	
	②昼間人口密度※	人/k㎡		
密集度スコア			上記①②の平均偏差値	
成長	①住民基本台帳人口伸び率※	%	居住者と昼間人口の両面から伸び率をみます。③の民営従業者数は②の昼間人口にも含まれている点に留意してください。	
	②昼間人口伸び率※	%		
	③民営従業者数伸び率	%		
成長スコア			上記①②の平均偏差値	
総合スコア			規模、安定、富裕、流入、密集度、成長の6つのスコアの平均	

分野ごとのスコア算出にあたっては、指標のなかに“同じ分野内の他指標と重複評価あるいは相殺評価”されるものがあるので、各分野のスコア算出から除外した指標があります。上表中のスコア欄に記した①②等の指標No.を確認してください。

Ⅱ.「商圈評価レポート(マーケット分析編)」の説明

《マーケット水準評価指標の見方》

＜法人（産業）マーケット＞

指標名		単位	指標の見方	
規模	①民営事業所数 ※	所	法人マーケット規模の総量。	
	1～4人	所	従業員の規模別にみたマーケット規模。（ターゲットとする規模が絞られている場合に参考にします）	
	5～9人	所		
	10～19人	所		
	20～29人	所		
	30人以上	所		
	農林漁業	所		業種別にみたマーケット規模。 ターゲットとする業種が絞られている場合に参考にします。 また、競合（同業者数）としてみることもできます。
	鉱業・採石業・砂利採取業	所		
	建設業	所		
	製造業	所		
	電気・ガス・熱供給・水道業	所		
	情報通信業	所		
	運輸業・郵便業	所		
	卸売・小売業	所		
	金融・保険業	所		
	不動産業・物品賃貸業	所		
	学術研究・専門・技術サービス業	所		
	宿泊業・飲食サービス業	所		
	生活関連サービス業・娯楽業	所		
	教育・学習支援業	所		
医療・福祉	所			
複合サービス事業	所			
サービス業	所			
規模スコア			上記①の偏差値	
安定	①業種別民営事業所変動指数※	指数	「2009年～2012年間の業種別民営事業所増減数の合計値（絶対和）」÷「2009年民営事業所数」で求めた係数。	
	安定スコア		上記①の偏差値	
富裕	①30人以上民営事業所比率※	%	“従業員規模は資本金規模との相関が高い”という想定のもとに富裕度評価指標として選定。	
	②商業人口※	人	所属する県内の人口1人あたり販売額からみて、当該圏域内の小売業販売額は何人分にあたるのかを示した指標です。小売業に限定されますが、富裕度の評価指標としました。	
富裕スコア			上記①②の平均偏差値	
密集	①民営事業所密度※	所/k㎡	営業効率などを評価します。※半径が決まっている圏域なので、全町丁の面積は同値です。したがって、民営事業所総数（規模の①指標）と同じ水準になります。	
	密集度スコア		上記①の偏差値	
成長	①民営事業所数伸び率※	%	民営の事業所数と従業者数の両面から成長度を捉えます。	
	②民営従業者数伸び率※	%		
	成長スコア			上記①②の平均偏差値
総合スコア			規模、安定、富裕、密集度、成長の5つのスコアの平均	

分野ごとのスコア算出にあたっては、指標のなかに“同じ分野内の他指標と重複評価あるいは相殺評価”されるものがあるので、各分野のスコア算出から除外した指標があります。上表中のスコア欄に記した①②等の指標No.を確認してください。

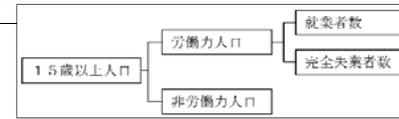
Ⅱ.「商圈評価レポート(マーケット分析編)」の説明

◀マーケット特性評価指標の見方▶

「マーケット水準」を補足する項目として、地域の特徴をあらわすデータ項目を++～--までの5段階で評価。マーケットの特徴を年代構成や世帯構成など、さまざまな角度からの評価結果を確認することで、品揃えやサービス内容など商圈にマッチした営業戦略を検討することができる。

<居住者(個人)マーケット>

指標名		単位	指標の見方
年代構成	住民基本台帳人口	人	規模(ボリューム)を示す指標です。年代構成比を併せてパイの大きさも確認する必要があります。 年代別に人口構成をみることによって、どのような家族構成を有したマーケットなのかを捉えることができます。 例えば 「10代人口」と「40代・50代人口」が多ければ“小学校高学年～中・高生の子を持つファミリーが多い”といった見方をします。
	10歳未満人口比率	%	
	10代人口比率	%	
	20代人口比率	%	
	30代人口比率	%	
	40代人口比率	%	
	50代人口比率	%	
	60代人口比率	%	
就業状況	70歳以上人口比率	%	規模(ボリューム)を示す指標です。就業可能な年齢として捉えられます。 就業状況を捉えることによって、富裕度や昼間在宅状況などを捉えることができます。 各指標の関係は右のとおりです。
	15歳以上人口	人	
	労働力人口比率	%	
	就業者比率	%	
	完全失業者比率	%	
	非労働力人口	人	
世帯人員構成	住民基本台帳世帯数	世帯	世帯規模(ボリューム)を示す指標です。世帯人員を併せてパイの大きさも確認する必要があります。 上記の世帯数で除すと「平均家族数」となります。 年代構成と併せて世帯人員別に世帯の構成比をみることによって、さらに詳しい家族像が浮かんできます。 例えば、 「10代人口」と「40代・50代人口」が多く、かつ「5人以上世帯比率」が高ければ“子供の数が多いファミリー”または“三世大家族”が多いといった見方ができます。
	一般世帯人員	人	
	世帯人員1人世帯比率	%	
	世帯人員2人世帯比率	%	
	世帯人員3人世帯比率	%	
	世帯人員4人世帯比率	%	
	世帯人員5人以上世帯比率	%	
世帯員	核家族世帯比率	%	どのような家族構成の世帯が多いのかを捉えます。 品揃えやサービスを検討する上で重要な手掛かりになります。 例えば、「6歳未満親族のいる一般世帯」が多ければ“子供用品の需要がある” 「65歳以上単独世帯」が多ければ“商品宅配サービスの需要がある” といった見方です。
	6歳未満のいる一般世帯比率	%	
	18歳未満のいる一般世帯比率	%	
	65歳以上のいる一般世帯比率	%	
	65歳以上単独世帯比率	%	
住居状況	持ち家世帯比率	%	住宅の所有形態や建て方の構成を捉えます。
	借家世帯比率	%	
	一戸建世帯比率	%	
	長屋建・共同住宅世帯比率	%	
	延べ面積100㎡以上世帯比率	%	
消費購買力構成	消費購買力計	百万円	消費支出の総額です。各項目別の購買力比率と併せて確認します。 どのような支出項目に偏っているかを捉えることによって、商品のニーズ、出店に適した業種、医院開業の可能性などを探ることができます。 ※さらに細かく支出項目を確認する必要がある場合は、別表の「マーケット購買力評価」を参照してください。
	食料品購買力比率	%	
	住居費支出額比率	%	
	家具・家事用品購買力比率	%	
	被服及び履物購買力比率	%	
	保健・医療関連購買力比率	%	
	交通・通信費支出額比率	%	
	教育費支出額比率	%	
	教養娯楽支出額比率	%	
	その他の消費支出額比率	%	
富裕	年収700万円以上就業者比率	%	就業者収入と貯蓄高の家計状況、自営業主や65歳以上高齢層等、一般的に“富裕層”とみなされている指標で評価しています。
	65歳以上人口比率	%	
	1千万円以上貯蓄高世帯比率	%	
	自営業主比率	%	



Ⅱ.「商圈評価レポート(マーケット分析編)」の説明

《マーケット特性評価指標の見方》

＜法人（産業）マーケット＞

指標名		単位	指標の見方
業 種 構 成	民営事業所数	所	<p>規模（ボリューム）を示す指標です。業種別構成比を併せてパイの大きさも確認するための指標です。</p> <p>ターゲットとなる業種の割合を把握します。 商材は、輸送機器やIT機器など、業種によって異なります。</p> <p>また、“貴社との競合はどうか”という視点で捉えることも有効です。</p>
	農林漁業民営事業所比率	%	
	鉱業・採石業民営事業所比率	%	
	建設業民営事業所比率	%	
	製造業民営事業所比率	%	
	電気・ガス・熱供給業民営事業所比率	%	
	情報通信業民営事業所比率	%	
	運輸業・郵便業民営事業所比率	%	
	卸売・小売業民営事業所比率	%	
	金融・保険業民営事業所比率	%	
	不動産業・物品賃貸業民営事業所比率	%	
	学術研究・専門等民営事業所比率	%	
	宿泊業・飲食サービス業民営事業所比率	%	
	生活関連サービス業等民営事業所比率	%	
	教育・学習支援業民営事業所比率	%	
医療・福祉民営事業所比率	%		
複合サービス事業民営事業所比率	%		
サービス業民営事業所比率	%		
規 模 構 成	1～4人民営事業所比率	%	<p>小規模零細事業所が中心なのか、大規模事業所が中心なのか、“立地する事業所を規模的な側面”から捉えます。</p> <p>業種構成と併せて、 例えば、「民営事業所数」「卸売・小売業民営事業所比率」が多く、「1～4人民営事業所比率」が多ければ、“小さな商店が集中立地するマーケット”といった見方ができます。</p>
	5～9人民営事業所比率	%	
	10～19人民営事業所比率	%	
	20～29人民営事業所比率	%	
	30人以上民営事業所比率	%	