

News Release

2014年2月7日
株式会社野村総合研究所

「全国 8800 の駅周辺 1km 商圏の地域特性」を分析 ～周辺地域で「金融資産が大きく伸びる駅」と 「リフォーム需要が強い駅」ベスト 20 を抽出～

株式会社野村総合研究所（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：嶋本 正、以下「NRI」）は、NRIの独自データベースを用いた、「全国の駅周辺 1km 商圏の地域特性分析」を 2014 年 1 月に実施しました。

本調査では、総務省の国勢調査をはじめとする公表データに加え、NRIが独自推計したデータベース（図表 1、全国約 18 万の町丁目単位）を用いています。分析の結果、2013 年から 2030 年にかけて「周辺エリアの金融資産（預貯金）残高が大きく伸びる駅」、および、現時点で「周辺エリアで住宅リフォームのニーズが強い駅」について、それぞれ 1 位から 20 位までを抽出しました。調査から得られた主なポイントは、以下の通りです。

■ 金融資産の大きな伸びが期待されるエリアは「東京の東側」

2013 年から 2030 年にかけて、周辺 1km 商圏（半径 1km の円内）に居住する人の金融資産（預貯金の総額）が大きく伸びると期待される駅は、「京葉線・日比谷線の八丁堀駅」で、1554 億円(26%)の金融資産増加が予想されます（図表 2）。

周辺エリアの金融資産が大きく伸びる駅の特徴として、「現在の世帯あたり金融資産が大きい」、「駅周辺 1km 圏の世帯数が多く、また今後も増える」、「30 代から 40 代の年齢層が多い（これから金融資産形成が進む）」という 3 点が共通しています。八丁堀駅以外にも、「都営新宿線の浜町駅(2 位)」、「山手・京浜東北線の田町駅(3 位)」、「有楽町線の豊洲駅(4 位)」、「半蔵門線の水天宮駅(5 位)」のように、東京臨海部や東京駅の東側エリアに位置する駅が多く見られます。

■ 駅により「地域住民特性の差」が大きいことを 30 に区分したタイプ分析で把握

駅周辺の 1km 圏内であっても、そこに居住する人々や保有金融資産等は一律ではありません。そこで NRI では、全国約 18 万の町丁目単位で住民特性について分析し、主に金融の視点から 30 種類に区分した金融版居住者特性エリアタイプ（以下「エリアタイプ」）を開発しました（図表 3）。

このタイプ区分を用いて、「周辺エリアの金融資産（預貯金）残高が大きく伸びる駅（上位 20）」について、周辺 1km 圏内のエリアタイプ別世帯数構成比を分析したところ、駅により地域住民の質的な特性が異なることを可視化しました。たとえば「豊洲駅（4 位）」と「三田駅（6 位）」を比較した例では、豊洲駅の周辺には下記 3 つのタイプに属する町丁目

(世帯) がほぼ等分で存在するのに対し、三田駅では CL28 タイプだけで三分の二を占める構造であることが分かります (図表 4、図表 5)。

CL24 タイプ：金融資産も多いが住宅ローンの負担も大きい 30 代が多く住む高層マンション地域

CL28 タイプ：40 代後半で情報通信や金融・不動産に従事する人が多く準富裕層比率が最も高い地域

CL30 タイプ：公益事業に従事し郊外の高層マンションに住む人が多く将来性が高い地域

■ 周辺で住宅リフォームの潜在ニーズが大きな駅は「東京西部地域」に多い

NRI では、地域別の潜在的な住宅リフォーム需要件数に比例する、独自指標「リフォームニーズ指数」を新たに開発しました。それを集計した結果、周辺 1km 商圏でリフォームの潜在ニーズが最も強い駅は、「東急目黒線の武蔵小山駅」でした。上位 20 駅には、「都営浅草線の戸越駅(2 位)」、「JR 中央線・都営大江戸線の東中野駅(3 位)」など、東京西部エリアの「成熟した都市」に位置する駅が多く見られます (図表 6)。

金融資産 (預貯金) が大きく伸びる「東京臨海部を含む東京東部エリア」は、東京オリンピックの開催地域とも重なることから、魅力が相対的に高まっていくことが予想されます。また、住宅リフォームニーズが強いエリアという指標からは、「成熟した東京西部エリア」という側面がうかがえます。

今回の 2 つの指標の分析と同様に、各種エリアデータを分析・集計することで、日本の地域の特徴や今後の姿をさまざまな側面から可視化することができます。また、こうした分析結果は、企業のマーケティングや行政・民間による地域開発等に活用されることが期待されます。

NRI は、これからも公表データと独自開発データを活用した分析・調査を通じて、自治体の政策・計画作りや、民間企業の戦略立案・実行の支援を続けていきます。

【ニュースリリースに関するお問い合わせ】

株式会社野村総合研究所 コーポレートコミュニケーション部 香山、海藤

TEL : 03-6270-8100 E-mail : kouhou@nri.co.jp

【分析結果に関するお問い合わせ】

株式会社野村総合研究所 コンサルティング事業本部 IT 事業推進部 武井

TEL : 03-4355-1123 E-mail : mt-gis@nri.co.jp

【ご参考】

●利用した主な公表データ

- ・国土交通省：国土数値情報で公開された 8826 駅
- ・総務省：国勢調査（2010 年）
- ・国立社会保障・人口問題研究所：将来推計人口、将来推計世帯数
- ・日本銀行：日銀資金循環統計
- ・その他各種統計

●集計・分析結果

図表1：NRI 独自推計データの一覧（※全て町丁目単位で集計）

預貯金	生命保険タイプ別契約口数(ストック)
有価証券	生命保険タイプ別契約口数(フロー)
貯蓄性保険	リフォームニーズ
負債	住宅取得ニーズ
純資産	住宅売却ニーズ
預貯金の将来推計値(～2030年)	将来人口(年齢別)
金融資産ランク別の金融資産額	将来世帯数
富裕層(1億円以上)世帯数	金融版エリアタイプデータ
住宅ローン残高	不動産版エリアタイプデータ
個人所得	

図表2：駅周辺 1km 圏内における預貯金総額の増加額が大きい駅(上位 20)

順位	駅名	路線	預貯金総額 (2013年)	預貯金総額 (2030年)	伸び率 (%)	増加額 (億円)
1	八丁堀	京葉線・日比谷線	5,931	7,485	26	1,554
2	浜町	新宿線	6,258	7,678	23	1,420
3	田町	山手線・京浜東北線	6,601	7,974	21	1,373
4	豊洲	有楽町線	5,080	6,385	26	1,305
5	水天宮前	半蔵門線	4,904	6,183	26	1,280
6	三田	浅草線・三田線	6,685	7,961	19	1,276
7	新富町	有楽町線	5,230	6,505	24	1,276
8	白金高輪	三田線・南北線	8,175	9,447	16	1,272
9	麻布十番	大江戸線・南北線	9,396	10,667	14	1,271
10	菊川	新宿線	6,917	8,178	18	1,261
11	椎名町	池袋線	8,345	9,603	15	1,258
12	人形町	浅草線・日比谷線	4,742	5,992	26	1,251
13	泉岳寺	浅草線・京浜急行線	7,443	8,686	17	1,244
14	牛込柳町	大江戸線	7,064	8,307	18	1,244
15	月島	有楽町線	5,484	6,716	22	1,232
16	勝どき	大江戸線	4,806	6,024	25	1,218
17	高田馬場	山手線	6,473	7,665	18	1,192
18	森下	新宿線・大江戸線	6,371	7,559	19	1,188
19	築地	日比谷線	5,165	6,313	22	1,148
20	月島	大江戸線	5,260	6,402	22	1,142

図表3： 30種類の「金融版居住者特性エリアタイプ」の名称

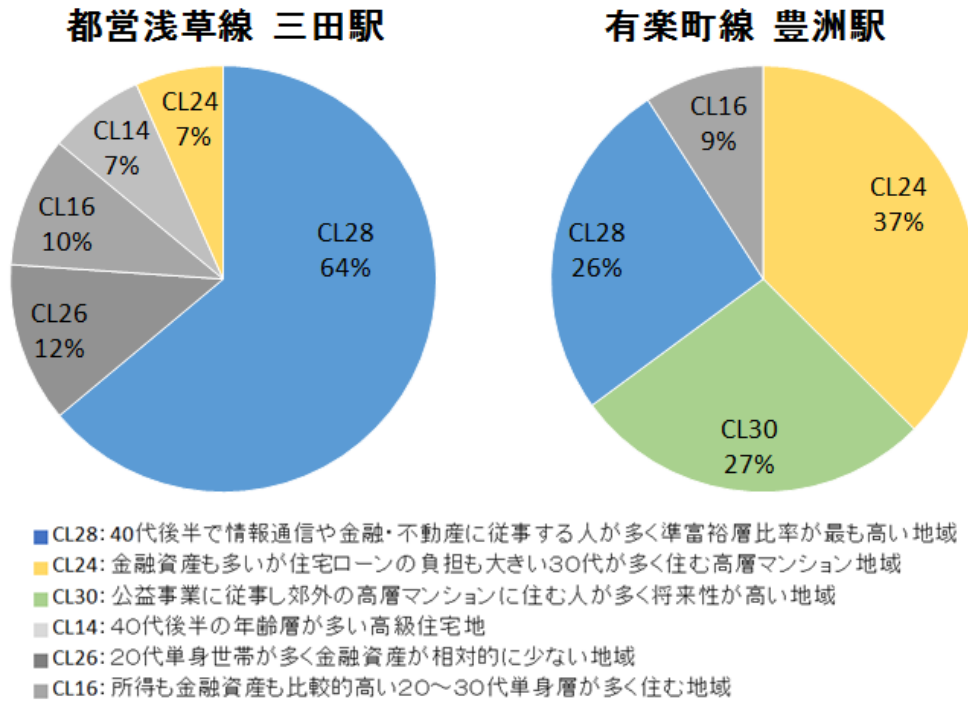
タイプ	金融版居住者特性エリアタイプの名称(町丁目単位で区分)
CL1	金融資産が平均より高い60代夫婦世帯が多く住む地域
CL2	金融資産が平均よりやや少ないが将来人口増が期待できる地域
CL3	製造業に従事する退職層が比較的多く金融資産も平均よりやや多い地方部
CL4	現在は平均的であるが将来の金融資産の成長が見込める地域
CL5	金融資産の少ない高齢夫婦世帯が多く住む地域
CL6	持家一戸建に住む地方の平均的金融資産の地域
CL7	最も金融資産が豊かな高級住宅地域
CL8	高齢者と子供が多く最も金融資産が少ない地域
CL9	金融資産が少ない高齢夫婦世帯が多い一次産業地域
CL10	40代で郊外の高層マンションに住み金融資産も豊かな地域
CL11	40代で比較的金融資産が豊かな地域
CL12	準富裕層比率が高い高齢化地域
CL13	超高齢化した農村
CL14	40代後半の年齢層が多い高級住宅地
CL15	所得は比較的高いが金融資産形成は少ない20代単身層が多く住む地域
CL16	所得も金融資産も比較的高い20～30代単身層が多く住む地域
CL17	20～30代の公務員が多く将来の金融資産の伸びが高い地域
CL18	日本の平均的な地域
CL19	運輸・建設業従事者が多く金融資産が少ない地方部
CL20	金融資産は平均よりやや少ないが退職層の比率が最も高い地方部
CL21	金融資産はやや少なく住宅ローン残高も比較的多い4人世帯が多く住む地域
CL22	三世帯同居世帯が多く金融資産も少ない農村部
CL23	第二次産業従事者が多く金融資産は平均的な高齢化した古い住宅地
CL24	金融資産も多いが住宅ローンの負担も大きい30代が多く住む高層マンション地域
CL25	公営住宅に住む高齢夫婦世帯が多く金融資産が相対的に少ない地域
CL26	20代単身世帯が多く金融資産が相対的に少ない地域
CL27	金融資産が相対的に少ない20～30代の製造業従事者が多いが将来性の高い地域
CL28	40代後半で情報通信や金融・不動産に従事する人が多く準富裕層比率が最も高い地域
CL29	借家に住む30～40代が多く現在は金融資産は相対的に低い将来性が高い地域
CL30	公益事業に従事し郊外の高層マンションに住む人が多く将来性が高い地域

図表4： 三田駅(都営浅草線・三田線)周辺を金融版居住者特性エリアタイプで分析したイメージ



注) 図中の番号は図表3のエリアタイプを示す 地図出所) 昭文社

図表5：三田駅と豊洲駅の周辺 1km 圏内における金融版居住者特性エリアタイプ別世帯数の構成比



図表6：周辺 1km 圏内において住宅リフォームニーズが強い駅(上位 20)

順位	駅名	路線	人口総数 (2010年)	世帯数 (2010年)	リフォーム ニーズ指標
1	武蔵小山	目黒線	83,504	44,220	4,406
2	戸越	浅草線	84,510	46,549	4,355
3	東中野	中央線・大江戸線	77,235	48,137	4,287
4	戸越公園	大井町線	81,237	44,023	4,247
5	新庚申塚	荒川線	87,260	47,513	4,214
6	蒲田	東急多摩川線・池上線	75,747	41,129	4,171
7	西太子堂	世田谷線	85,270	49,305	4,140
8	荏原中延	池上線	78,900	42,964	4,128
9	新三河島	京成電鉄本線	80,588	40,621	4,103
10	新中野	丸ノ内線	74,191	45,016	4,089
11	巣鴨新田	荒川線	82,338	48,102	4,055
12	巣鴨	山手線	80,437	44,295	4,028
13	中野新橋	丸ノ内線分岐線	73,248	44,458	4,019
14	下板橋	東上本線	79,795	45,789	4,001
15	東新宿	副都心線	63,811	38,432	3,964
16	戸越銀座	池上線	78,570	43,559	3,961
17	中延	大井町線	76,803	41,535	3,919
18	新大久保	山手線	65,037	39,663	3,903
19	荏原町	大井町線	79,260	42,331	3,895
20	三河島	常磐線	77,183	39,048	3,881