

トータルブレインの

邸点観測

「職・住・遊」自己完結型
マーケット検証 <全3回の①>

吉祥寺は23区外でありながら、常に住みたい街アンケートのトップであり続け、実際の市場相場も大幅に上昇している。百貨店、商店街など充実した商業集積を誇り、映画館や文化施設、大学などの文教施設、金融機関や企業の支店・事業所も多く、井の頭恩賜公園など緑も豊かで、まさに「職・住・遊」が高次元でそろった自己完結型マーケットだ。では、1都3県で自己完結型の街(駅)はどこか。今回、鉄道路線別に各駅の自己完結力を検証し、「自己完結力トップ100駅」を発表する。

京浜東北線 蒲田・大井町などAランク

自己完結型マーケットの条件

評価対象路線・駅は準都心・近郊・郊外部をメインとした45路線・548駅。山手線や山手線内の地下鉄駅は除外した。沿線・駅ごとに▽乗降客数▽昼間人口▽事業所数▽人口総数▽世帯数▽病院・診療所数▽学生数▽飲食店舗数▽小売り事業所数▽半径500m(圏)の各種数量を検証。項目ごとに数値の高い順に1~548位をAランク、51~150位をBランク、151~300位をCランク、301位以下をDランクと分類した。

併せて駅ごとに徒歩15分圏内のマンション供給戸数を調査。2016~20年の5年間で21~22年の2年間の供給戸数を比較し需給バランスを見た。

◎吉祥寺の場合

	「職」			「住」			「遊」	
	乗降客数	昼間人口	事業所数	人口総数	世帯数	病院・診療所数	学生数	飲食店舗数 小売り事業所数
吉祥寺	107,875	87,508	5,290	70,843	37,969	119	19,369	761 1,120
中央線平均	58,456	69,720	3,465	75,472	41,104	81	12,442	368 394
548駅平均	46,787	66,527	2,937	71,303	34,977	58	8,946	185 232

を調査。2016~20年の5年間で21~22年の2年間の供給戸数を比較し需給バランスを見た。

吉祥寺、圧倒的に高い自己完結力

話題の「吉祥寺」を分析する

自己完結型マーケットの理想モデルとして、中央線などが乗り入れる吉祥寺駅を中央線の平均値と今回調査した548駅の平均値とで比較検証した。表参照。

人気路線の中央線は、全体的に数値が高く、人口・世帯数は全駅平均とあまり変わらないものの、乗降客数や学生数、飲食店舗数、小売り事業所数は全国平均を全て上回る。吉祥寺はさらに数値が高く、特に乗降客数、事業所数、病院・診療所数、学生数、飲食店舗数、小売り事業所数は、全駅平均の2.5~4倍以上のボリューム

ムと群を抜いており、自己完結力が圧倒的に高いマーケットであることが分かる。以下、主な路線を見ていく。

総武線、亀戸が9位に

対象路線分析・上

■京浜東北線(南)、根岸線、東海道本線、横須賀線

4路線とも神奈川と東京を結び、JR主要路線であり、乗降客数は11万人台と非常に多く、昼間人口や事業所数も平均を大きく上回る。Aランクは大井町・川崎(蒲田は総合2位、大井町8位)と横浜・関内。Bランクが鶴見・桜木町・石川町・戸塚・藤沢。山手・本郷台はDランクと自己完結力が低い。供給状況を見ると、関内・本郷台・辻堂・茅ヶ崎・平塚での需給バランスが厳しいが、それ以外の駅では直近2年間の供給が少なく、需給バランスは良好だ。

■京浜東北線(北)、宇都宮線、高崎線

乗降客数が9万人台と多いものの、ベッドタウンが中心で昼間人口や事業所数は平均並み。飲食店舗や小売り事業所は多い。Aランクは大宮(総合37位)のみで、Bランクは王子・川口と浦和。大宮以東の宇都宮・高崎線沿線はDランク駅が多く、自己完結力は高くない。とはいえ、上野東京ラインの開業で都心アクセスは大きく向上しており、価格割安感と都心アクセスを生かして中広域からの集客ができれば、狙い目のエリアと考えられる。

■総武・総武快速線、京葉線

乗降客数は7万3000人台と多めで、その他の項目は平均並み。総武線は浅草橋・亀戸(総合9位)、新小岩がAランク。Bランクは平井・小岩・市川・船橋・千葉と京葉線の越中島。京葉線はほとんどがDランクで自己完結力が低い。

駅別供給状況を見ると、近年は再開発が盛んな亀戸・小岩・船橋・稲毛・千葉に集中している。

(つづく)