技研商事インターナショナル株式会社

2021年6月29日

報道関係者様　お客様各位

【分析レポートを無料公開】
歓楽街・オフィス街・観光地で、コロナ禍前後の滞在者の変化と特性を調査
～c-japan®×仮想ペルソナ分析機能で、滞在者の像がより具体的に～

技研商事インターナショナル株式会社(名古屋本社：愛知県名古屋市、東京本社：東京都新宿区、代表取締役：小嶌 智海、以下「当社」）は、自社のGIS(地図情報システム)「MarketAnalyzer™ 5(マーケットアナライザーファイブ)」の仮想ペルソナ分析機能に、エリア別の居住者特性を網羅したデータc-japan®を対応させ、施設やエリアに来訪した方の詳細なプロファイリングを実現する「仮想ペルソナ分析ソリューション」をバージョンアップしました。
今回、本機能を用いてコロナ禍前後での街の滞在者の変化を調査した分析レポートを作成しましたので公開いたします。

※仮想ペルソナ分析イメージ

■調査概要

コロナ禍において、人流の抑制やテレワークの定着等の影響もあり、コロナ前は人が集まっていた歓楽街、オフィス街、観光地において全般的に滞在者が減少している傾向にあります。ただし、場所や地域によりその減少度合いは同じではありません。
今回は、スマートフォンのGPS位置情報を搭載したGIS「KDDI Location Analyzer」と、今回新たに対応したエリア別の居住者特性を評価するデータ「c-japan®」を組み合わせて分析することで、滞在者の居住地の特性を利用して、減少率が低い居住特性のペルソナ像をあぶりだしました。

○分析手法

KDDI Location Analyzerを用いて2019年5月（コロナ前）と2021年5月（コロナ禍）で歓楽街、オフィス街、観光地それぞれの来訪者の人数を、その居住地（町丁目単位）単位で集計。その居住地に紐づく36のセグメント（c-japan®の居住者特性セグメント)別に来訪者数を集計。そこから全体来訪者数、セグメント別来訪者数を集計し、全体減少幅と比較して相対的に減少率の低い居住特性セグメントの特徴を評価します。

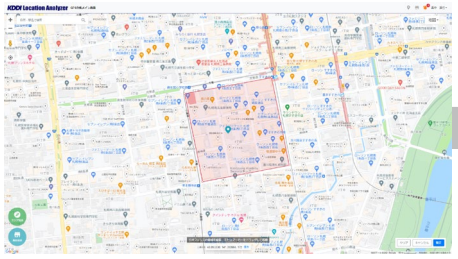
・分析エリア：歓楽街（歌舞伎町、秋葉原）
　　オフィス街（丸の内、霞が関）
　　観光地（軽井沢商業施設、関東近郊の大規模公園）

※本ソリューションでは個人情報は取り扱っておりません。搭載している各種データは、個人情報とは紐付かない形式（エリア単位）に匿名加工し、統計化した不可逆なデータです。

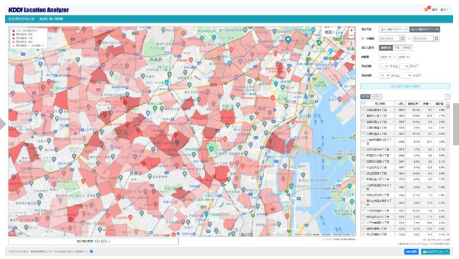
〇分析フロー

KDDI Location Analyzerで収集した来訪者居住地データを、GIS（地図情報システム）MarketAnalyzer™ 5へインポート。同システムの「仮想ペルソナ分析」機能と居住者特性を評価するデータ「c-japan®」を用い、来訪者の特性をプロファイリング。各エリア来訪者のうち36の居住者特性毎に減少率の傾向をグラフにしました。

KDDI Location Analyzer



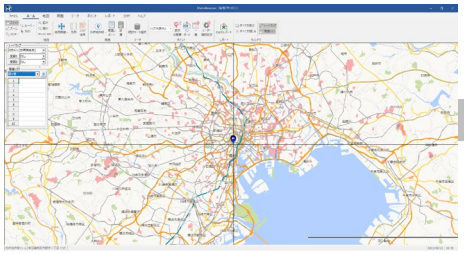
フリーハンドで分析エリアを設定



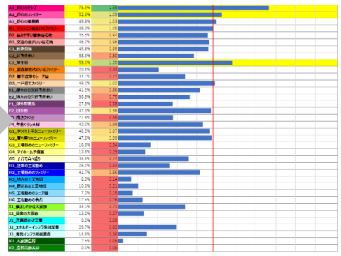
来訪者居住地分析

MarketAnalyzer™ 5

MarketAnalyzer™ 5を用いた分析イメージ



調査レポートイメージ



36の居住者特性別の滞在人数の変化

滞在人数の変化が少ないセグメントの居住地分布

■c-japan®とは

c-japan®は、日本全国の町丁目/郵便番号界/メッシュを、**年齢/家族構成/住宅/就業等や年収/地価**、さらに**車種別自動車登録台数、チェーン店舗の位置情報の小地域データベース**を用いて、当社独自の特許技術により11の中分類・36の小分類にクラスタリング（分類）したエリアセグメンテーションデータです。

〇セグメントの特性詳細はこちら
https://go.giken.co.jp/c-japan_release

特許第5123422号／5214054号／5284548号（地域特性を利用したプロファイリングシステム）

■滞在人数の変化における全体傾向

＊2019年と2021年の来訪者を比較したところコロナ前と比べて**おおむね滞在人数が半減以下**

＊観光地と歓楽街は、滞在者の減少率が似通う傾向（観光地は7割減程度、歓楽街は半減程度）

＊一方オフィス街は、**業種等の傾向があるのか、エリアにより減少率が異なった**

2019年を１とした2021年のエリア別滞在人数の比率

歓楽街	歌舞伎町	48.2%
	秋葉原	44.9%
オフィス街	丸の内	**29.3%**
	霞が関	56.0%
観光地	関東近郊の大規模公園	**29.9%**
	軽井沢商業施設	**36.9%**

■ ［歓楽街］分析概要

歓楽街に隣接するエリアに多い「A1:都心のセレブ」や、単身の学生や現役世代が多く住む「C3:学生街」や「B2:住みやすい都会住宅街」に居住する人々は、コロナ禍前後で歓楽街への来訪人数の減少が少ない傾向

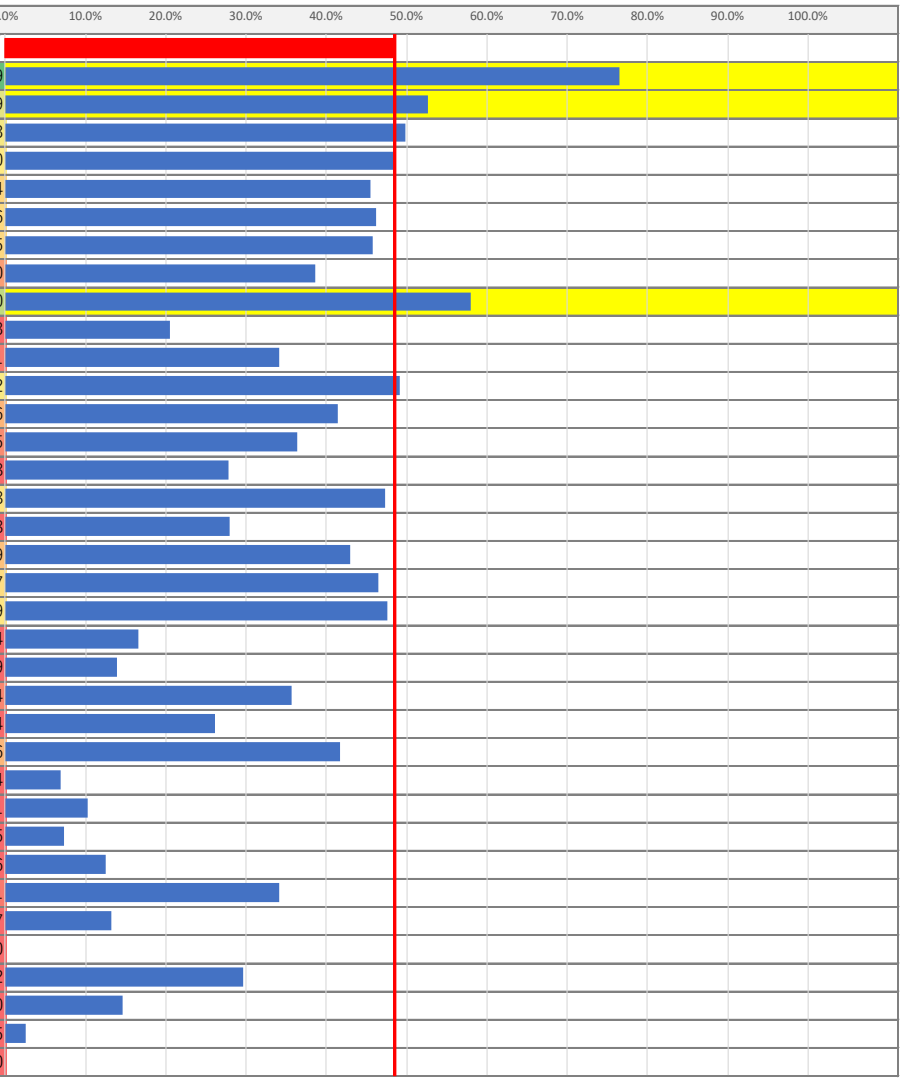
▶コロナ禍前に比べて歓楽街への来訪傾向の変化が少ない上位3セグメントについて、歌舞伎町、秋葉原ともに「A1:都心のセレブ」、「A2:都心のファミリー」がランクイン。都心居住属性のAセグメント以外では、歌舞伎町で「C3:学生街」のセグメント、秋葉原では「B2:住みやすい都会住宅街」が全体平均と比べて変化が少ない傾向。

▶「A:都心セグメント」は歓楽街に隣接するエリアに点在しており、生活動線の中で滞在したと思われる。
「C3:学生街」、「B2:住みやすい都会住宅街」に関しては、一人世帯の現役世代の単身者が多い居住特性であり、シニア層が歓楽街を敬遠する中、相対的に来訪傾向の変化が少ない結果となった。

歌舞伎町のレポートサンプル

36の居住者特性（セグメント）毎の滞在人数の変化

歌舞伎町界隈	21年÷19年	リフト値
全体	48.2%	
A1_都心のセレブ	76.5%	1.59
A2_都心のファミリー	52.6%	1.09
A3_都心の単身層	49.8%	1.03
B1_マンション住まいのファミリー	48.3%	1.00
B2_住みやすい都会住宅街	45.5%	0.94
B3_交通の便がいい住宅街	46.2%	0.96
C1_独身貴族	45.8%	0.95
C2_社宅住まい	38.6%	0.80
C3_学生街	58.0%	1.20
D1_思春期世代のいるファミリー	20.6%	0.43
D2_都市近郊のシニア層	34.1%	0.71
D3_一戸建てファミリー	49.2%	1.02
E1_都市の公営住宅住まい	41.5%	0.86
E2_地方の公営住宅住まい	36.3%	0.75
F1_郊外型家族	27.8%	0.58
F2_旧市街	47.3%	0.98
F3_成熟ファミリー	27.9%	0.58
F4_年金ぐらし夫婦	43.0%	0.89
G1_やりくり上手なニューファミリー	46.5%	0.97
G2_育ち盛りのニューファミリー	47.6%	0.99
G3_工場勤めのニューファミリー	16.6%	0.34
G4_マイホーム予備軍	13.8%	0.29
G5_子育て真っ盛り	35.6%	0.74
H1_近郊の工場勤め	26.2%	0.54
H2_工場勤めのファミリー	41.7%	0.86
H3_地方の工業地域	6.9%	0.14
H4_歴史ある工業地域	10.3%	0.21
H5_工場勤めのシニア層	7.3%	0.15
H6_工場勤めの若者	12.5%	0.26
I1_慎ましやかな大家族	34.1%	0.71
I2_田舎の大家族	13.2%	0.27
J1_医療福祉就業者	0.0%	0.00
J2_エネルギーインフラ系就業者	29.7%	0.62
J3_開発インフラ系就業者	14.6%	0.30
K1_大家族農村	2.5%	0.05
K2_農村高齢夫婦	0.0%	0.00



※リフト値：各セグメント増減比÷全体増減比

来訪傾向の変化が少ない上位3セグメントの居住地分布

**歓楽街の結果詳細や
その他のエリアの分析結果は
無料公開レポートに掲載しています。**

詳しくはお問い合わせください。
https://www.giken.co.jp/contact/

■ ［オフィス街］分析概要

テレワークが推奨されている影響か、オフィス街の滞在人数も減少傾向がみられる
ただし、同じオフィス街でも業種等の傾向があるのか、エリアにより変化の度合いが異なった

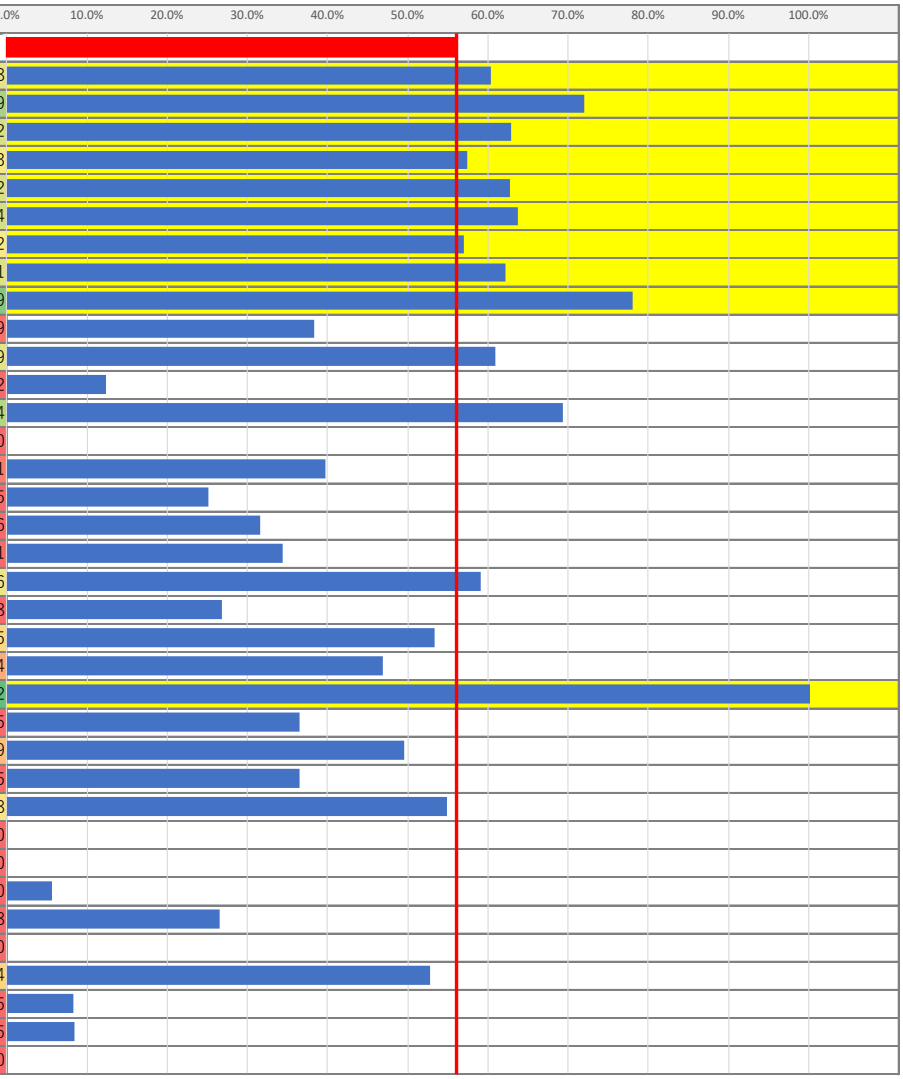
▶駅では2駅（霞が関、丸の内：東京）しか離れていないものの来訪者の特色は異なる。
滞在人数は、霞が関は19年対比でおよそ半分となる一方、丸の内は1/3以下と大きく減少している。

▶霞が関への来訪者の居住者特性は、比較的都会的な居住特性（A~Cで始まるセグメント）が多く
丸の内に関しては、「A2:都心のファミリー」や「C3:学生街」セグメントとなった。

霞が関のレポートサンプル

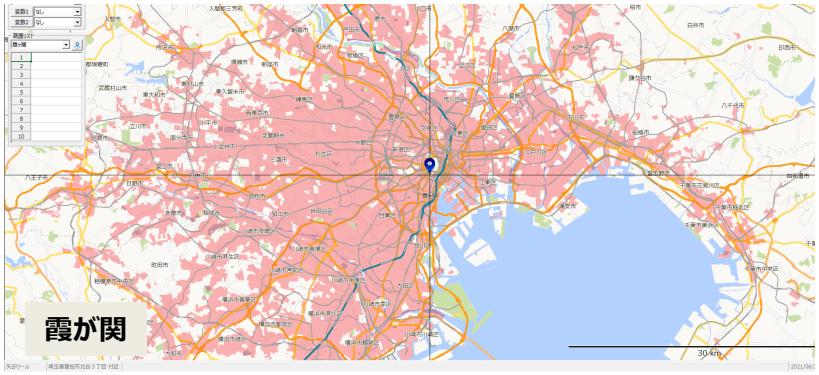
36の居住者特性（セグメント）毎の滞在人数の変化

霞ヶ関界隈	21年÷19年	リフト値
全体	56.0%	
A1_都心のセレブ	60.3%	1.08
A2_都心のファミリー	71.9%	1.29
A3_都心の単身層	62.9%	1.12
B1_マンション住まいのファミリー	57.4%	1.03
B2_住みやすい都会住宅街	62.7%	1.12
B3_交通の便がいい住宅街	63.8%	1.14
C1_独身貴族	57.0%	1.02
C2_社宅住まい	62.2%	1.11
C3_学生街	78.0%	1.39
D1_思春期世代のいるファミリー	38.4%	0.69
D2_都市近郊のシニア層	60.9%	1.09
D3_一戸建てファミリー	12.4%	0.22
E1_都市の公営住宅住まい	69.4%	1.24
E2_地方の公営住宅住まい	0.0%	0.00
F1_郊外型家族	39.8%	0.71
F2_旧市街	25.1%	0.45
F3_成熟ファミリー	31.5%	0.56
F4_年金ぐらし夫婦	34.4%	0.61
G1_やりくり上手なニューファミリー	59.1%	1.06
G2_育ち盛りのニューファミリー	26.8%	0.48
G3_工場勤めのニューファミリー	53.3%	0.95
G4_マイホーム予備軍	46.8%	0.84
G5_子育て真っ盛り	124.5%	2.22
H1_近郊の工場勤め	36.5%	0.65
H2_工場勤めのファミリー	49.6%	0.89
H3_地方の工業地域	36.5%	0.65
H4_歴史ある工業地域	54.8%	0.98
H5_工場勤めのシニア層	0.0%	0.00
H6_工場勤めの若者	0.0%	0.00
I1_慎ましやかな大家族	5.6%	0.10
I2_田舎の大家族	26.6%	0.48
J1_医療福祉就業者	0.0%	0.00
J2_エネルギーインフラ系就業者	52.9%	0.94
J3_開発インフラ系就業者	8.4%	0.15
K1_大家族農村	8.4%	0.15
K2_農村高齢夫婦	0.0%	0.00



※リフト値：各セグメント増減比÷全体増減比

来訪傾向の変化が少ないセグメント（上グラフ黄色網掛部分）の居住地分布



オフィス街の結果詳細や
その他のエリアの分析結果は
無料公開レポートに掲載しています。

詳しくはお問い合わせください。
https://www.giken.co.jp/contact/

■ ［観光地］分析概要

別荘を所有するような超富裕層エリア（黄色）からの滞在人数の変化は少ない
また、周辺居住地に多く出現するセグメントでは普段使いで利用するシーンも多いと考えられ
滞在人数の変化は少ない結果となった

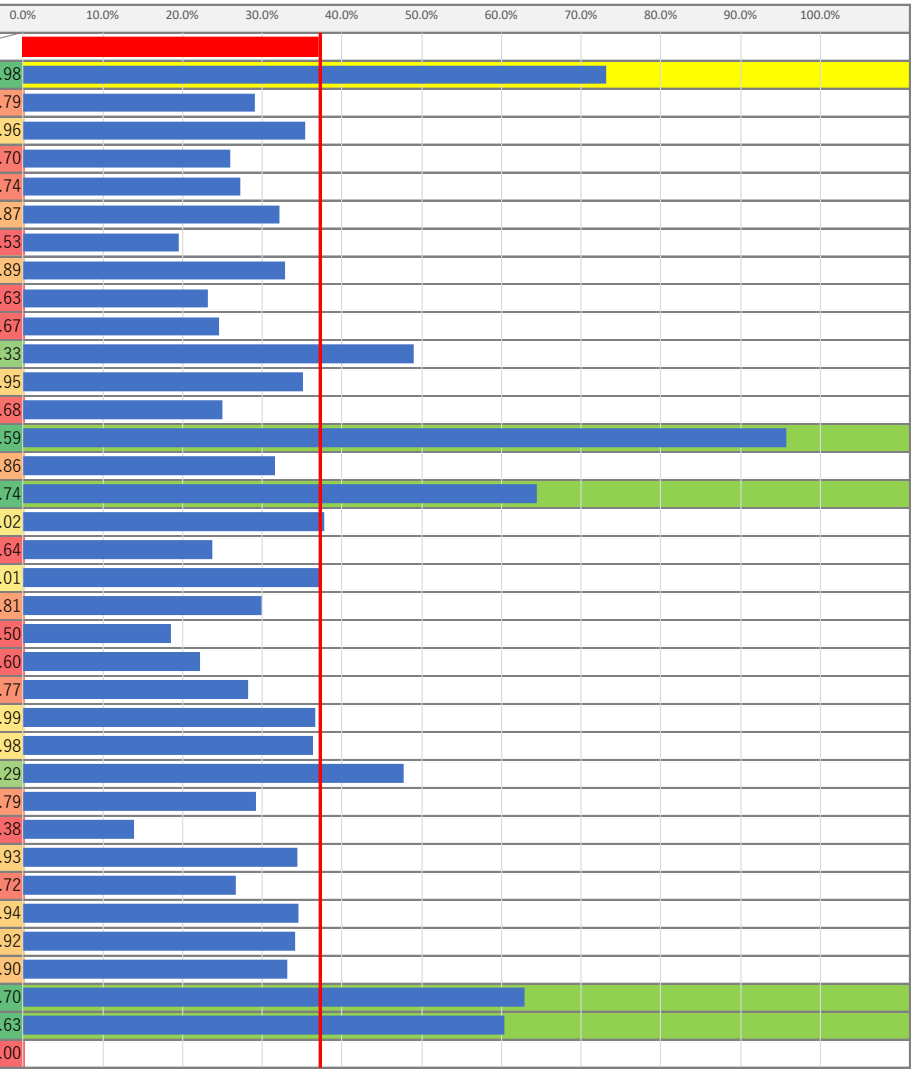
▶軽井沢商業施設は、近隣住民と思われる層（緑網掛）と都会のセレブ（黄網掛）からの来訪傾向の変化は少ない。
昨年別荘地の賑わいがニュースになったが、都心から疎開した別荘所有者が商業施設に訪れたと思われる。
あるいは、別荘地へのワーケーション等が推進された影響なども考えられる。

▶関東近郊の大規模公園への来訪者は、 10代の子供世帯と40代50代の親世代の人口構成比が高い「D3:一戸建てファミリー」セグメントや10代以下の子供と40代、 60代以降の人口構成比高い「H2:工場勤めのファミリー」の減少率が低い。
いずれのセグメントも持ち家比率が高く、軽自動車保有傾向が高いことが共通点として挙げられる。

軽井沢商業施設のレポートサンプル

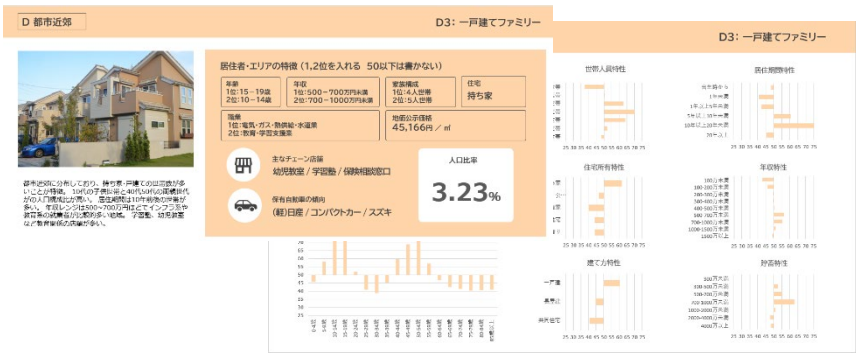
36の居住者特性（セグメント）毎の滞在人数の変化

軽井沢	21年÷19年	リフト値
全体	36.9%	
A1_都心のセレブ	73.1%	1.98
A2_都心のファミリー	29.0%	0.79
A3_都心の単身層	35.4%	0.96
B1_マンション住まいのファミリー	26.0%	0.70
B2_住みやすい都会住宅街	27.2%	0.74
B3_交通の便がいい住宅街	32.2%	0.87
C1_独身貴族	19.5%	0.53
C2_社宅住まい	32.9%	0.89
C3_学生街	23.2%	0.63
D1_思春期世代のいるファミリー	24.7%	0.67
D2_都市近郊のシニア層	49.0%	1.33
D3_一戸建てファミリー	35.1%	0.95
E1_都市の公営住宅住まい	25.1%	0.68
E2_地方の公営住宅住まい	95.8%	2.59
F1_郊外型家族	31.6%	0.86
F2_旧市街	64.4%	1.74
F3_成熟ファミリー	37.8%	1.02
F4_年金ぐらし夫婦	23.8%	0.64
G1_やりくり上手なニューファミリー	37.4%	1.01
G2_育ち盛りのニューファミリー	29.9%	0.81
G3_工場勤めのニューファミリー	18.5%	0.50
G4_マイホーム予備軍	22.2%	0.60
G5_子育て真っ盛り	28.3%	0.77
H1_近郊の工場勤め	36.6%	0.99
H2_工場勤めのファミリー	36.3%	0.98
H3_地方の工業地域	47.8%	1.29
H4_歴史ある工業地域	29.2%	0.79
H5_工場勤めのシニア層	13.9%	0.38
H6_工場勤めの若者	34.4%	0.93
I1_慎ましやかな大家族	26.7%	0.72
I2_田舎の大家族	34.6%	0.94
J1_医療福祉就業者	34.1%	0.92
J2_エネルギーインフラ系就業者	33.1%	0.90
J3_開発インフラ系就業者	62.8%	1.70
K1_大家族農村	60.3%	1.63
K2_農村高齢夫婦	0.0%	0.00



※リフト値：各セグメント増減比÷全体増減比

各セグメントの特性はc-japan®で細かく把握可能（D3:一戸建てファミリーのデータ例）



観光地の結果詳細や
その他のエリアの分析結果は
無料公開レポートに掲載しています。

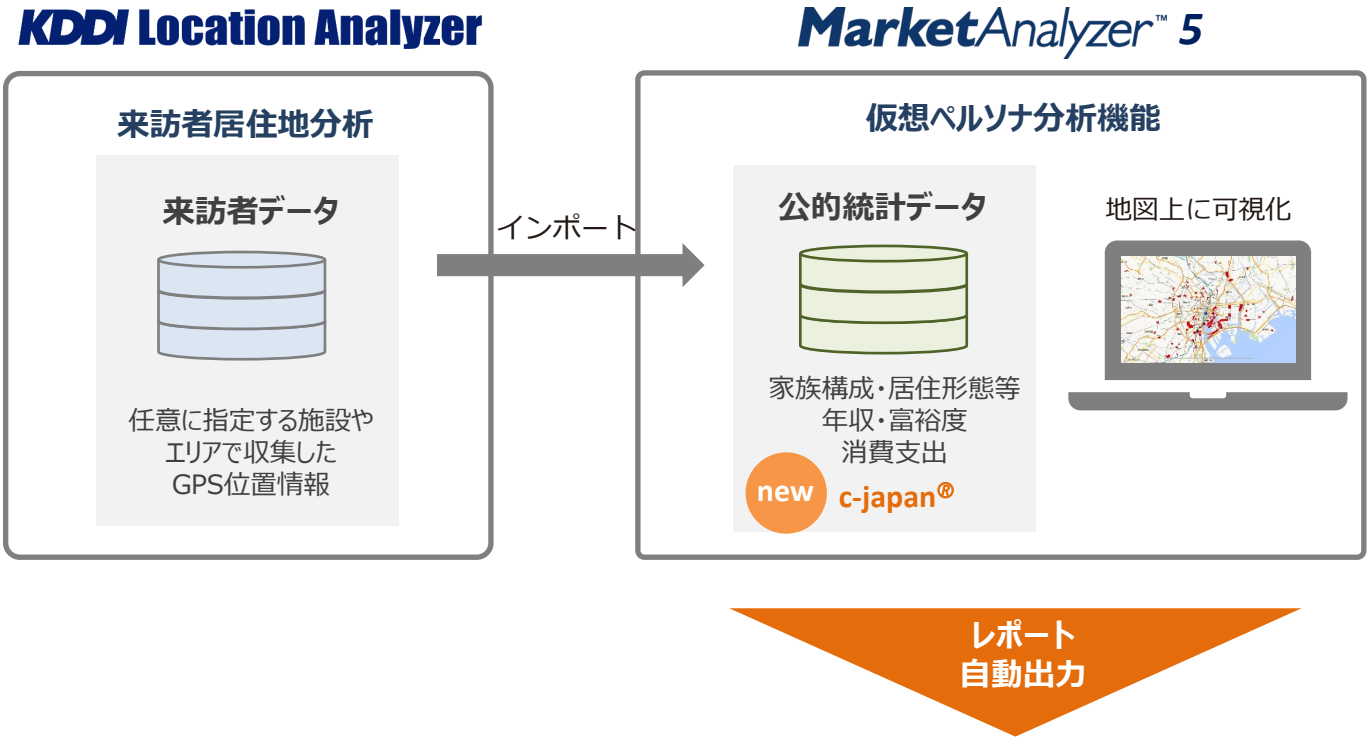
詳しくはお問い合わせください。
https://www.giken.co.jp/contact/

■仮想ペルソナ分析ソリューション概要（提供イメージ）

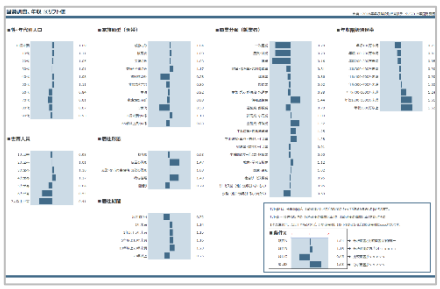
KDDI Location Analyzerで取得したGPS位置情報をMarketAnalyzer™ 5に連携させ、公的統計データと重ね合わせることで、任意に指定した施設やエリアへの来訪者の特性をその居住地からプロファイリングするソリューションです。今回、新たに36セグメントの居住者特性を把握するエリアセグメンテーションデータc-japan®と連携し、より深いペルソナ分析ができるようになりました。

自動出力されるレポートは、以下の4つの要素で構成され、それぞれ構成比・リフト値の表・グラフがExcel形式で自動出力されます。

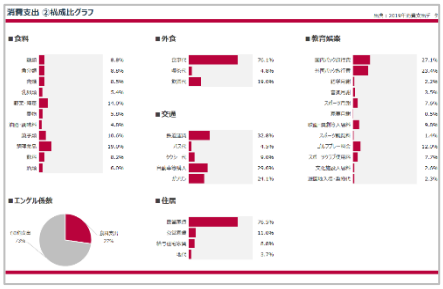
・居住者のプロファイリング
・人口、世帯特性（性・年代、職業、世帯人員、家族類型、居住形態、居住期間）
・年収
・消費支出（食料、外食、住居、交通、教育娯楽）



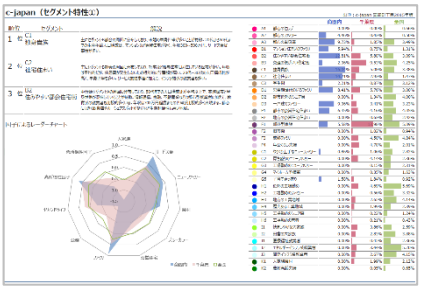
来訪者の年代、性別、家族構成、富裕度、消費傾向などがわかるレポートを出力できます



居住者特性シート
国勢調査をベースに来訪者の年代特性や世帯特性、職業、居住形態の傾向を把握いただけます。
また、年収階級別の特性も反映しており来訪者の富裕度も推計可能です。



消費支出
（食料、外食、住居、交通、教育娯楽）
消費支出データをベースに来訪者の消費傾向を把握いただけます。



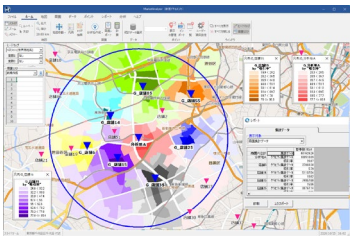
居住者プロファイリング
c-japan®等のエリアセグメンテーションデータをベースに来訪者の特性を地域セグメント毎に把握いただけます。

※本ソリューションでは個人情報は取り扱っておりません。搭載している各種データは、個人情報とは紐付かない形式（エリア単位）に匿名加工し、統計化した不可逆なデータです。

■システム概要

探索的かつ高度な分析によりエリアの特性を知るGIS（地図情報システム）

MarketAnalyzer™ 5

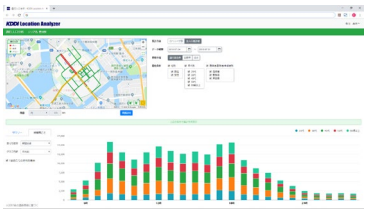


高度で探索的な分析を可能とするエリアマーケティング・商圏分析専用のGISで、国内2,000社以上の導入実績があります。オンプレミス版やクラウド版など様々なラインナップを用意。エリアごとの居住者属性のセグメントを知ることができる「c-japan®」や、人口、世帯、消費、年収などの統計データを用いて、店舗商圏のマーケットボリュームやターゲット分布を瞬時に把握することができる等の特長があります。

▶製品webページ：https://www.giken.co.jp/products/marketanalyzer/

GPS位置情報からエリアや施設の来訪者の属性を分析できるGIS（地図情報システム）

KDDI Location Analyzer



GPS位置情報ビッグデータ（※）および属性（性別・年齢層等）情報を搭載したクラウド型GIS（地図情報システム）です。当社とKDDI株式会社との協業によって生まれ、2019年6月より提供開始。店舗や施設、特定エリアの来訪者数や時間帯・平休日別傾向、来訪者属性などを分析することができます。多店舗展開のチェーン企業や消費財メーカー、商業開発のデベロッパーの商圏分析ツールとして導入が進んでいます。

▶製品webページ：https://www.giken.co.jp/service/kla/

※GPS位置情報ビッグデータとは、KDDIがauスマートフォンユーザー同意のもとで取得し、誰の情報であるかわからない形式に加工した位置情報データおよび属性情報　（性別・年齢層）を指します。

会社概要

＜事業概要＞
マーケティング向けデータ分析ツールの提供・運用支援を通じ、マーケティングデータ領域のエコシステム構築を進めることで、企業のデータに立脚した事業推進をサポート

1. 商圏分析、エリアマーケティング向けGIS　（地図情報システム）の提供
 ・商圏分析/エリアマーケティング専用GIS「MarketAnalyzer™ 5」
 ・GPS位置情報データを搭載したクラウドGIS「KDDI Location Analyzer」他

2. 蓄積した分析データ・ノウハウの提供
 ・データ・API・GISエンジンの提供を通じたデータ戦略高度化の支援
 ・インストアの来訪者検知の仕組みの構築
 ・デジタル広告のセグメントの高度化

<会社概要>
会社名：技研商事インターナショナル株式会社
代表者：代表取締役　小嶌 智海
所在地：名古屋本社：愛知県名古屋市東区主税町2-30 GSIビル
　　東京本社　：東京都新宿区新宿2-1-12　PMO新宿御苑前 7F
設立　：1976年1月
資本金：231,125,000円
URL　：https://www.giken.co.jp/

＜本件に関するお問い合わせ先＞
技研商事インターナショナル株式会社　東京本社　　担当：マーケティング部　市川（いちかわ）
東京都新宿区新宿2-1-12　PMO新宿御苑前 7F　　TEL：03-5362-3955　FAX：03-5362-3966
お問い合わせフォーム　https://www.giken.co.jp/contact/