

## 異業種のマーケティング力を借りよう

住宅市場研究室 小間幸一

[kouichi-koma@toshinjuken.co.jp](mailto:kouichi-koma@toshinjuken.co.jp)

住宅会社にとってどのエリアに住宅を供給するのは難問だ。特に分譲戸建住宅や分譲マンションを供給する場合は先行投資が発生するのでなおさらだ。住宅の需給、価格、競合、人口変動等、検討事項は数知れない。これらの中でも少し変わった指標をご紹介したい。それは生活者にとって欠かせないマクドナルドやセブンイレブン等の大手チェーンの出店状況だ。

そもそもこれらの企業は綿密で膨大なマーケット調査や出店の試行錯誤の結果出店に至っている。表1をご覧ください。表1は愛知県のケンタッキーフライドチキン、ツタヤ、セブンイレブン、マクドナルドといった名だたる成功企業の人口10万人当たりの出店状況である。これを見れば、生活者をターゲットとするこれらの企業がどの市区町村をエリアマーケットとして重視しているのかが一目瞭然だ。

例えば愛知県みよし市では4社の出店が全て平均以上だ。異なる企業が独自にマーケティングを実施しているにもかかわらず、みよし市を重視すべしとの判断が4つの企業全てでなされているのである。同じ生活者をターゲットとする住宅会社ならば、この結果をマーケティングで活用しない手はないであろう。エリアの市場性、供給数、価格、利便性等々で何かの意味を汲み取れるはずである。このように異業種の出店状況を漫然と眺めていても何もわからないが、表にするというひと手間を加えるだけで意味深なものになるのである。

読者の皆様もこれらの企業にはお世話になったご経験は少なからずあるのではないだろうか。筆者も同様だ。そうであるならば、彼らの優秀なマーケティングの成果もしっかり使わせていただければいかがだろうか。それでこそ、ハンバーガーやフライドチキンがより美味しくなるというものである。いかがだろうか。

以上

※本ページの内容はあくまで執筆者の個人的見解に基づくもので、当社としての正式見解と必ずしも一致するものではありません。予めご了承願います。

表1 大手チェーンの出店状況

※人口十万人あたりの出店件数が愛知県平均以上の市区町村にそれぞれマーキング

	KFC店舗数		TSUTAYA店舗数		セブンイレブン店舗数		マクドナルド店舗数		
	(件)	人口十万人あたり (件/十万人)	(件)	人口十万人あたり (件/十万人)	(件)	人口十万人あたり (件/十万人)	(件)	人口十万人あたり (件/十万人)	
愛知県計	47	0.6	54	0.7	574	7.7	245	3.3	愛知県計
名古屋	12	0.5	19	0.8	193	8.5	84	3.7	名古屋
千種区	2	1.3	1	0.6	11	7.0	6	3.8	千種区
東区					10	13.8	3	4.1	東区
北区	1	0.6	2	1.2	11	6.6	5	3.0	北区
西区			2	1.4	14	9.7	4	2.8	西区
中村区	1	0.7		0.0	17	12.6	8	5.9	中村区
中区	1	1.3	1	1.3	18	23.9	6	8.0	中区
昭和区	1	0.9	1	0.9	9	8.5	5	4.7	昭和区
瑞穂区					5	4.7	1	0.9	瑞穂区
熱田区	1	1.6	1	1.6	3	4.7	3	4.7	熱田区
中川区	1	0.5	4	1.8	13	5.9	6	2.7	中川区
港区		0.0			12	7.9	8	5.3	港区
南区	1	0.7	2	1.4	9	6.4	2	1.4	南区
守山区	1	0.6	1	0.6	10	6.0	6	3.6	守山区
緑区			1	0.4	19	8.3	8	3.5	緑区
名東区			2	1.2	15	9.3	6	3.7	名東区
天白区	2	1.3	1	0.6	17	10.7	7	4.4	天白区
豊橋市	2	0.5	5	1.3	38	10.1	13	3.5	豊橋市
岡崎市	3	0.8	3	0.8	21	5.6	12	3.2	岡崎市
一宮市	2	0.5	1	0.3	21	5.5	7	1.8	一宮市
瀬戸市	1	0.8	1	0.8	7	5.3	3	2.3	瀬戸市
半田市	1	0.8			14	11.8	3	2.5	半田市
春日井市	1	0.3	1	0.3	20	6.6	10	3.3	春日井市
豊川市	2	1.1	3	1.6	11	6.0	4	2.2	豊川市
津島市			2	3.0	5	7.6	2	3.0	津島市
津島南	1	1.4	1	1.4	5	6.9	2	2.8	津島南
刈谷市	2	1.4	1	0.7	12	8.2	5	3.4	刈谷市
豊田市	2	0.5	2	0.5	40	9.4	13	3.1	豊田市
安城市	1	0.6	1	0.6	15	8.4	6	3.4	安城市
西尾市	1	0.9	1	0.9	11	10.3	3	2.8	西尾市
蒲郡市	1	1.2	2	2.4	4	4.9	4	4.9	蒲郡市
犬山市					5	6.6	2	2.7	犬山市
常滑市			2	3.7	3	5.5	1	1.8	常滑市
江南市	1	1.0			9	9.0	4	4.0	江南市
小牧市	1	0.7			10	6.7	6	4.0	小牧市
稲沢市			1	0.7	9	6.6	8	5.8	稲沢市
新城市			1	2.0	3	6.0	1	2.0	新城市
東海市	2	1.9	1	0.9	10	9.3	4	3.7	東海市
大府市			1	1.2	8	9.5	2	2.4	大府市
知多市					2	2.3	4	4.7	知多市
知立市	1	1.5			2	2.9	2	2.9	知立市
尾張旭市					7	8.7	3	3.7	尾張旭市
高浜市			1	2.3	5	11.3	1	2.3	高浜市
岩倉市					3	6.2	2	4.1	岩倉市
豊明市	2	2.9	1	1.4	4	5.8	3	4.3	豊明市
日進市					8	9.6	4	4.8	日進市
田原市					3	4.5	1	1.5	田原市
愛西市					3	4.6	2	3.1	愛西市
清須市					6	9.1	1	1.5	清須市
名古屋	1	1.2			5	6.2	1	1.2	名古屋
北名古屋		0.0	1	2.3	5	11.5	3	6.9	北名古屋
みよし	1	1.7	1	1.7	6	10.0	3	5.0	みよし
東郷町	1	2.4			2	4.9			東郷町
長久手町	2	3.9			7	13.5	2	3.9	長久手町
豊山町					1	6.9	2	13.8	豊山町
大口町					2	8.9	2	8.9	大口町
扶桑町					3	9.0	1	3.0	扶桑町
七宝町					2	8.7			七宝町
美和町					2	8.4			美和町
甚目寺町	1	2.5			1	2.5			甚目寺町
大治町		0.0			2	6.8	1	3.4	大治町
蟹江町	1	2.7			2	5.4	1	2.7	蟹江町
飛島村		0.0							飛島村
阿久比町	1	4.0			2	8.0	2	8.0	阿久比町
東浦町			1	2.0	4	8.1	2	4.0	東浦町
南知多町									南知多町
美浜町					2	7.8			美浜町
武豊町					4	9.5	1	2.4	武豊町
一色町					1	4.1			一色町
吉良町					1	4.5			吉良町
幡豆町									幡豆町
幸田町					3	7.9	2	5.3	幸田町
設楽町									設楽町
東栄町									東栄町
豊根村									豊根村

※推計人口及び世帯(H22.2.1現在) 愛知県県民生活部統計課 <http://www.pref.aichi.jp/0000030410.html> あいちの人口

※各市区町村別店舗数(H22年6月現在)は

株式会社セブン-イレブン・ジャパン <http://www.sej.co.jp/>

日本マクドナルド株式会社 <http://www.mcdonalds.co.jp/>

日本ケンタッキー・フライド・チキン株式会社 <http://www.kfc.co.jp/>

TSUTAYAオンライン <http://www.tsutaya.co.jp/>

以上出典データより住宅市場研究室にて作成