

歯科医院探検隊が行く！



## 自由が丘編



# プロモーション能力の高い医院が集結 開業の「鍵」は技術的裏付けとサービス精神



### あらゆる世代に人気の 活気ある商業地区

今回のエリアマーケティングは若者にも年配者にも人気のオシャレな街・自由が丘に行ってきました。自由が丘には東急電鉄の東横線と大井町線が乗り入れており、渋谷・田園調布・二子玉川などは15分以内の至近距離、横浜も30分圏内にあります。

自由が丘駅の1日の平均乗降客数は計122,384人。正面口と南口の駅前にはビルに混じって比較的低層階の商店も並び、駅周辺全体が散歩道にも似た商店街となっています。

正面口側は学園通り沿いに大丸ピーコックがあり、すずかけ通りとサンタ通りの間には雑貨店や子供服店などの小さな店舗が目立ちます。南口側のマリクレール通りには東急デパートの周囲に飲食店が多く集まっています。また洋菓子店はどちらの側にも多く、全体に平日の昼間でも非常に活気のあるのが特徴です。

平日の昼間とあって中年世代の主婦の姿が目立ちましたが、学生も多く、また散歩中の老夫婦

がウインドーショッピングをしていたり、あらゆる世代の人々が行き交っています。

都心部に比べてビルディングも中・低層の建物が中心なのは、街並景観の整備に力を入れているせいでしょう。今後も大きな開発計画はありませんが、街全体に成熟さと若さが程よく混じり、それが「自由が丘らしさ」を醸し出していると感じられました。

### 飽和状態の歯科を支える 特徴的な自費診療ベース

自由が丘の駅は目黒区と世田谷区の境目にあります。目黒区の年間平均所得は576万円で、世田谷区は459万円。自由が丘はその中間地区ということで500万円台の半ばと見られます。東京23区全体の平均所得は547万円ですから平均的な地域だと考えられます。

ただ自由が丘周辺地区は概して地価が高く、夜間人口には富裕層が多いと見ていいでしょう。その割りにスーパーなどに置かれたワインは1,000円～2,000円のデリーユーズ・クラスのものも多く、一方では集合住宅を中心に住民の

層が幅広いことも物語っています。

今回調査した駅の周り(駅から徒歩7分圏内)は、昼間人口が9,110人、夜間人口は4,967人のエリアです。

エリア内の歯科医院は24件なので、昼間人口で見た1歯科医院当たりの人口は379人です。東京全体の1歯科医院当たりの平均人口は844人ですから、競争率は2倍以上の激戦区です。歯科医院が飽和しきっている様子がうかがえます。これらの歯科医院を取り巻く状況と、活気のある街の様子を総合すると、自費診療ベース、とくに審美的要素をもつ診療を行っている医院が多いのではないかと推測されます。

### 高いHP保持率と 休日・夜間診療の率

この地区の全体的な傾向は以下の通りです。

- ①ホームページを持っている医院が多い(8/24)
- ②休日診療、夜間診療を行っている医院が多い(休日8/24、夜間9/24)
- ③カードを使える医院が多い(7/24)
- ④矯正をはじめ、自費となる診療を行っている



# Data

## 平均所得

自由が丘地区 .....500万円台半ば  
東京都(23区) .....547万円

## 調査区内人口

昼間人口 .....9,110人  
夜間人口 .....4,967人

## 歯科医院

調査区内医院数 .....24件  
1医院当たりの人口 .....379人  
東京の1医院当たり人口 .....844人

## 周辺環境

自由が丘駅乗降客数 .....122,384人  
至近地区 .....渋谷・田園調布など

歯科医院評価表				プロモーション的要素			診療日時とインフラ			提供する医療サービス品目				隊員Aの目から見た医院			
NO.	医院名	評価	ポイント	パンフレット	カード	ホームページ	休日診療	夜間診療	階数	レーザー	インプラント	審美	矯正	目立つ	入りやすい	ありそう	最新機器が
1	A 歯科医院	D	3						1					○	○		
2	B 歯科医院	D	0.5						0.5								
3	C 歯科医院	C	4				○	○	1				○				
4	D 歯科医院	C	6						2		○		○		○	○	
5	E 歯科医院	D	1						1								
6	F 歯科医院	D	1						1								
7	G 歯科医院	C	5				○	○	2					○			
8	H 歯科医院	C	4.5				○	○	0.5				○	○	○	○	
9	I 歯科医院	A	11	○	○	○	○	○	1		○	○	○	○	○	○	○
10	J 歯科医院	A	11	○	○	○	○	○	2			○	○	○	○	○	○
11	K 歯科医院	C	6				○		1		○	○	○	○	○	○	
12	L 歯科医院	B	10	○	○	○			2		○	○	○	○	○	○	
13	M 歯科医院	D	1.5						0.5					○			
14	N 歯科医院	D	1						1								
15	O 歯科医院	D	3						1					○	○		
16	Q 歯科医院	C	5.5			○			0.5		○			○	○	○	○
17	R 歯科医院	B	7.5		○	○		○	0.5		○		○	○	○	○	○
18	S 歯科医院	C	4.5		○	○			0.5				○				○
19	T 歯科医院	D	1.5						0.5					○			
20	U 歯科医院	B	10		○	○		○	1		○	○	○	○	○	○	○
21	V 歯科医院	A	11		○		○	○	2		○	○	○	○	○	○	○
22	W 歯科医院	C	4					○	1					○	○		
23	X 歯科医院	B	10			○	○	○	2		○	○	○	○	○	○	○
24	Y 歯科医院	D	2						2								

### 自由が丘地区の歯科医院のランク別構成

- ・トップグループ歯科医院 3件
  - ・生きている歯科医院 4件
  - ・あえいでいる歯科医院 8件
  - ・眠っている歯科医院 9件
- 計24件

※ランク分け  
・トップグループ歯科医院 10.5P以上  
・生きている歯科医院 7P~10P  
・あえいでいる歯科医院 3.5P~6.5P  
・眠っている歯科医院 0P~3P

※ポイントの出し方  
プロモーション的要素、診療日時とインフラ、提供する医療サービス品目の各項目、隊員の目から見た医院のポイントと階数のポイント(1F=2ポイント、2F=1ポイント、3F以上=0.5ポイント、商業施設・高層オフィスビル=2ポイント)の合計で算出します。



# J I YUGAOKA EXPEDITION

医院が多い(インプラント7/24、審美7/24、矯正11/24)

「多い」という言葉が並んでしまいましたが、そのぶん全体的に高得点となっています。

プロモーションの要素では自院のパンフレットを作っているところはすべてホームページも作っていました。それらの医院はいずれも高得点となっています。プロモーションについての考え方の積極性がいろいろな面でプラスに作用しているようです。

休日診療や夜間診療が多いことにも、この地域の特徴が出ているのではないのでしょうか。とくに夜間診療については、夜間人口が昼間人口の半分程度しかないにもかかわらず、医院を開きたいという積極的な気持ちが見えます。

### きめ細かいカード払いサービス

カードについては、基本的に保険診療でカードを使うことはまずないため、自費診療を行っていることと繋がっているものと考えられます。もちろんカード=自費とはいきませんが、いずれにせよサービスを重視している結果と評価

できます。他にもデンタルローン(分割払いが可能で通常のカード払いより金利が安い)を取り入れている医院が2件ありました(1件は通常のカード払いも可)。

自費診療を行っている医院が多いということは、歯科医院が飽和していることと、地域の平均所得がとくに多いわけではないことを考え合わせると、やらざるを得ないという状況があるのではないかと推測されます。

その一方で、地価の高さから推測される一部の富裕層からのニーズも当然考えられるでしょう。また矯正や審美が多い背景には、オシャレな街並みに開業する歯科医院ならではのニーズなどもうかがえます。

### 審美と矯正に特化した医院も

今回の調査で際立った特色を感じさせたのはJ歯科医院です。J歯科は「医院」や「クリニック」といった名称は使わず、広告にも「歯のビューティサロン」と謳っています。一般歯科は行わず、矯正と審美のみです。ホワイトニングにはとくに力を入れているようですが、この医院は

「トップグループ歯科医院」の1件です。集客施設内で開業しており、企業組織グループの一員として運営されているからこそできるのでしょうか、定休日ありません。

自費診療が盛んで、審美・矯正に特化した医院もあり、ホームページやパンフレットなどの広報活動にも熱心で、幅広いサービスが行われている自由が丘地区で新規に開業するには、プロモーション能力と歯科医師の高い技術力の双方が求められるものと思われます。

以上、探検隊でした。