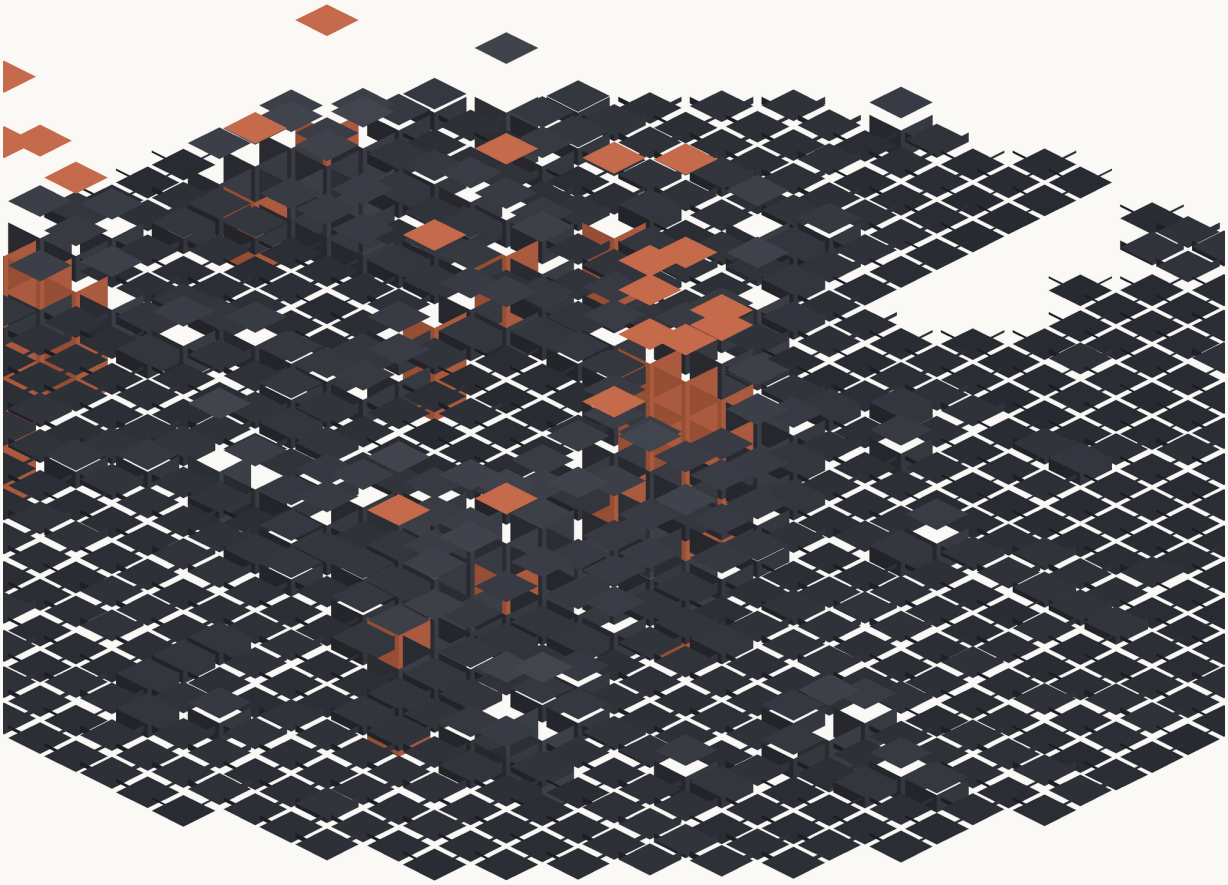
TOKYO

도쿄 오프라인 상권 리포트

반경 500미터와 1킬로미터의 경쟁 밀도, 프랜차이즈 침투율, 웹사이트와 예약의 디지털 공백, AI 검색 가시성. 네 신호를 같은 기준일과 같은 출처로 셉니다. 매출과 유동인구는 넣지 않고, 추정하지도 않습니다.



도쿄 도심 6.4킬로미터 반경, 420미터 격자 실측. 기둥 높이는 격자 안 매장 수, 주황색은 상위 3퍼센트 격자. 빈 면은 세어진 매장이 없는 구역입니다.

492,811
30킬로미터 반경 매장
Overture 2026 11 18

69.4%
공식 웹사이트 보유
342,196곳

13.2%
체인 브랜드 비중
하한, 브랜드 항목 부분 기재

55.9
AI 검색 전 세계 평균
100점 만점, 34개국

© TOYB ALL RIGHTS RESERVED

이 14쪽에 무엇이 들어가는지

유료 도시 리포트와 같은 지면 구성입니다. 표지와 이 구성표를 포함해 7쪽까지는 실측값 그대로 열어 두고, 8쪽부터 11쪽까지 네 지면은 잠갔습니다.

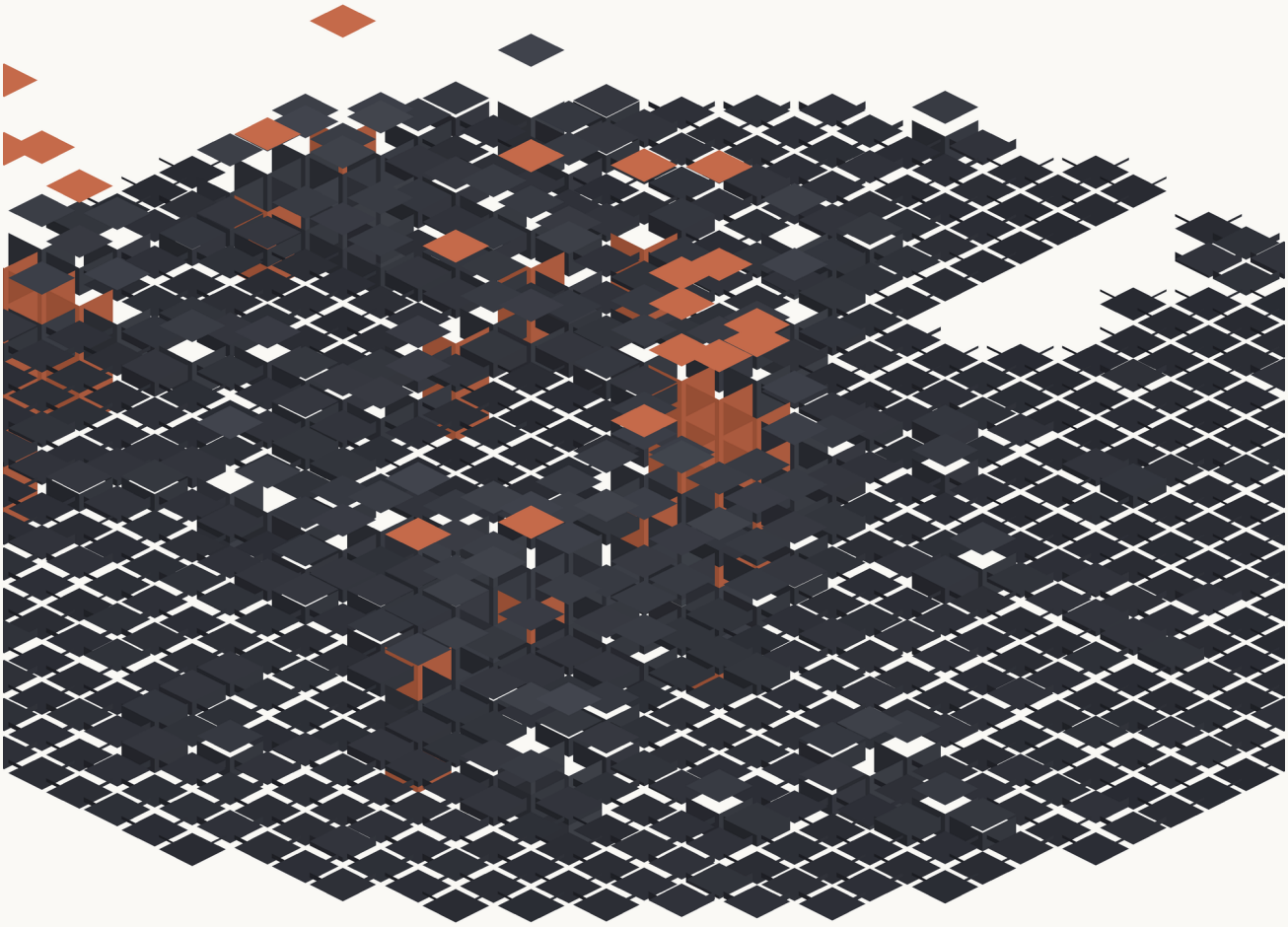
쪽	지면	내용	미리보기
01	표지	도쿄 에디션 정식 표지	열림
02	이 페이지	구성과 읽는 순서	열림
03	3D 아이소메트릭 밀도맵	도심 6.4킬로미터, 420미터 격자 실측	열림
04	구별 공백과 프랜차이즈 침투율	핵심 5구 랭킹, 나머지 18구는 잠금	일부
05	AI 검색 가시성 점수	34개국 5,403사이트 실측, 하단 11개국 잠금	일부
06	업종 15개 분포	도쿄 30킬로미터 반경 실측	열림
07	세부 업종 12개	웹 보유율과 공백률, 하단 6개 잠금	일부
08	후보지 반경 표	500미터와 1킬로미터, 인접 6업종	잠금
09	업종별 디지털 공백	웹, 예약, 지도 인증 누락률	잠금
10	신규 오픈과 폐업 시계열	월별 순증감	잠금
11	출점 스코어카드	후보지 10곳 점수와 우선순위	잠금
12	CSV 부록	구역별 비식별 집계 항목	열림
13	방법론과 출처	집계 기준, 기준일, 분모	열림
14	주문과 범위	금액, 납품일, 문의	열림

잠긴 지면은 유료판에서 같은 엔진으로 고객이 지정한 구역과 업종을 다시 집계해 채웁니다. 미리보기의 잠긴 값은 흐림 처리되어 읽히지 않습니다.

03 3D 아이소메트릭 밀도맵

도쿄 도심, 격자 하나가 420미터

기둥 하나가 420미터 격자 안의 매장 수입니다. 주황색은 상위 3퍼센트 격자이고, 빈 면은 세어진 매장이 없는 구역입니다. 격자 전체가 같은 기준일의 같은 집계이고, 원 밖은 그리지 않았습니다.



144,773
원 안 매장
6.4킬로미터 반경

2,777
최대 격자
가장 빽빽한 420미터

31 x 31
격자 수
420미터 단위

21.0%
상위 3퍼센트 몫
21개 격자가 담는 비중

지도가 말하는 세 가지

01 원 안 144,773곳은 도쿄 30킬로미터 반경 492,811곳의 29.4퍼센트입니다. 매장은 도시권 전체에 고르게 있지 않고, 도심 6.4킬로미터에 3분의 1 가까이 몰려 있습니다.

02 상위 3퍼센트 격자 21개가 원 안 매장의 21.0퍼센트를 담습니다. 420미터 열 칸 중 한 칸이 나머지 아홉 칸과 같은 무게를 갖는 구역이 있다는 뜻입니다.

03 격자 하나의 중앙값은 88곳, 평균은 199곳입니다. 평균이 중앙값의 두 배가 넘는다는 것은 소수의 격자가 밀도를 끌어올린다는 뜻이고, 그래서 구 평균만 보면 경쟁이 과소평가됩니다.

Source: TOYB measured, Overture Maps Foundation places 2026 11 18 release, counted by us on 2026 11 22. Non identified aggregate counts only.
축척은 인쇄용으로 정사각 격자를 등각 투영한 것이며, 거리 값은 격자 단위로만 읽습니다.

04 구별 공백과 프랜차이즈 침투율

빈틈은 어느 구에 몰려 있는가

웹사이트가 비어 있는 비율을 공백으로 두고, 체인 브랜드가 차지한 비중과 함께 구를 정렬했습니다. 공백이 큰 구는 다음 브랜드가 먼저 들어갈 자리이고, 프랜차이즈 비중이 높은 구는 이미 값이 매겨진 자리입니다.

구	매장	웹 보유	공백	체인
01 신주쿠구 Shinjuku	14,278	63.5%	36.5%	6.6%
02 주오구 Chuo	12,110	65.5%	34.5%	6.2%
03 미나토구 Minato	15,909	67.8%	32.2%	6.8%
04 치요다구 Chiyoda	10,301	68.2%	31.8%	8.2%
05 시부야구 Shibuya	14,444	70.3%	29.7%	6.9%
핵심 5구 합계	67,042	67.1%	32.9%	6.9%

공백 1위, 신주쿠구

웹사이트가 확인되지 않은 매장이 36.5퍼센트입니다. 체인 비중은 6.6퍼센트로 다섯 구 가운데 중간인데, 공백은 가장 큽니다. 새 브랜드가 먼저 비교당하는 자리가 여기이고, 첫 매장의 웹과 예약을 채우는 값이 가장 싸게 먹히는 구입니다.

유료판에는 나머지 18개 구가 같은 표로 이어집니다. 미리보기에서는 값이 잠겨 있습니다.

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	PAID EDITION
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	PAID EDITION
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	PAID EDITION
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	PAID EDITION
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	PAID EDITION
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	PAID EDITION

유료판에서는 18개 구 전체가 같은 표로 이어지고, 구마다 500미터 반경 상위 3개 업종과 체인 침투율이 함께 붙습니다. 랭킹은 공백이 큰 순서이고, 같은 공백이라도 체인 비중이 높은 구는 진입 비용이 다릅니다.

Source: TOYB measured, Overture Maps Foundation places 2026 11 18 release, snapshot 2026 11 22. 공백은 30킬로미터 반경 집계에서 공식 웹사이트가 확인되지 않은 매장의 비율이고, 체인은 두 개 이상 도시에서 같은 이름으로 확인된 브랜드의 비중으로 하한입니다.

05 AI 검색 가시성 점수

AI에게 물었을 때 읽히는가

34개국 5,403개 웹사이트를 직접 열어 100점으로 채점했습니다. 일본은 186곳 표본에서 평균 54.0점, LocalBusiness 구조화 데이터 공개 11.8퍼센트, 영업시간 마크업 4.8퍼센트입니다. 전 세계 평균은 55.9점입니다.

도쿄가 속한 일본 표본

국가 표본 값입니다. 도쿄 한 도시만 따로 잰 값이 아닙니다.

54.0	11.8%	4.8%	31.2%
평균 점수	LocalBusiness	영업시간 마크업	llms.txt

국가	표본	점수	LocalBusiness	llms.txt
FI	40	60.5	17.5%	50.0%
NO	58	60.4	27.6%	41.4%
AT	69	59.3	26.1%	44.9%
DK	36	59.3	16.7%	47.2%
IT	236	58.9	10.2%	64.0%
ZA	27	58.6	22.2%	66.7%
AU	324	58.5	16.0%	51.5%
PT	27	58.1	7.4%	48.1%
SG	236	58.0	15.3%	71.2%
MX	58	57.9	10.3%	69.0%
CA	421	57.4	18.8%	56.1%
US	1179	56.4	21.5%	48.9%
ES	200	56.2	17.0%	46.0%
GB	534	56.1	19.3%	58.4%
BE	42	56.1	21.4%	57.1%
FR	359	55.9	18.4%	52.1%
AR	25	55.8	16.0%	52.0%
NL	237	55.7	11.4%	45.6%
SE	49	55.5	8.2%	38.8%
TR	41	55.4	19.5%	46.3%
CH	72	54.8	11.1%	54.2%
IN	58	54.6	6.9%	58.6%
JP	186	54.0	11.8%	31.2%
DE	388	53.6		
PL	40	53.1		
KR	45	53.0		
BR	42	53.0		
PH	39	52.8		
TW	22	51.6		
VN	65	51.3		
TH	139	50.9		
MY	43	44.1		
ID	49	42.8		
CZ	17	41.8		

Source: our own single pass over live sites, 2026 11 22, 61,800 domains drawn as a hash random sample across 34 countries, 5,403 answered. The llms.txt share is often generated by the site builder, so read the LocalBusiness column first.

06 업종 15개 분포

무엇이 이 도시를 채우고 있는가

도쿄 30킬로미터 반경 492,811개 매장을 15개 업종으로 나눈 값입니다. 각 업종의 웹 보유율을 함께 적었고, 여기서 평균보다 낮은 업종이 다음 브랜드의 자리입니다.

업종	매장	비중	웹 보유
식음 Food and beverage	196,227	39.8%	60.6%
리테일 Retail	94,929	19.3%	78.9%
기타 장소 Other counted places	44,017	8.9%	78.5%
뷰티 웰니스 Beauty and wellness	37,351	7.6%	78.9%
생활 수리 Home and repair	31,989	6.5%	56.6%
전문서비스 Professional services	23,672	4.8%	84.1%
행사 여가 Hospitality and events	19,921	4.0%	66.6%
피트니스 Fitness and sport	9,951	2.0%	80.8%
부동산 Real estate	8,444	1.7%	71.4%
교육 Education	7,258	1.5%	84.5%
자동차 Automotive	5,650	1.1%	76.0%
숙박 Lodging	5,367	1.1%	60.2%
반려동물 Pet and animal	3,168	0.6%	73.2%
제조 도매 Manufacturing and wholesale	2,596	0.5%	61.6%
여행 Travel	2,271	0.5%	64.0%

이 표를 읽는 순서

01 식음이 39.8퍼센트입니다. 도쿄 30킬로미터 반경 매장 다섯 곳 중 두 곳이 식음입니다.

02 식음의 웹 보유율은 60.6퍼센트로 도시 평균 69.4퍼센트보다 8.8포인트 낮습니다. 이 차이가 공백입니다.

03 생활 수리는 56.6퍼센트로 가장 낮습니다. 반경 안에서도 예약과 견적이 전화로만 되는 구역이 남아 있습니다.

Source: TOYB measured, Overture places 2026 11 18 release, 30 km ring around the city centre, snapshot 2026 11 22. 업종 분류는 15개 그룹 정규식 기준이고, 웹 보유는 공식 웹사이트 주소가 기록된 매장의 비율입니다.

07 세부 업종 12개

같은 도시에서도 업종마다 다르게 비어 있다

상위 12개 세부 업종입니다. 웹 보유율이 낮은 업종은 그 자체로 영업 대상이고, 높은 업종은 새 매장이 비교당하는 기준선입니다. 하단 6개 업종은 유료판에서 이어집니다.

업종	매장	비중	웹 보유	공백
음식점 restaurant	121,282	24.6%	59.0%	41.0%
바 bar	29,056	5.9%	49.6%	50.4%
뷰티 개인서비스 personal or beauty service	29,006	5.9%	79.2%	20.8%
의류 fashion and apparel store	15,332	3.1%	78.6%	21.4%
편의점 convenience store	14,938	3.0%	95.3%	4.7%
대여 서비스 rental service	14,032	2.8%	23.4%	76.6%
캐주얼 식당 casual eatery	13,895	2.8%	PAID EDITION	PAID EDITION
카페 cafe	12,466	2.5%	PAID EDITION	PAID EDITION
식음료 판매 food and beverage store	11,585	2.4%	PAID EDITION	PAID EDITION
전문 서비스 professional service	11,175	2.3%	PAID EDITION	PAID EDITION
약국 pharmacy and drug store	11,019	2.2%	PAID EDITION	PAID EDITION
쇼핑 shopping	8,624	1.7%	PAID EDITION	PAID EDITION

가장 비어 있는 자리

대여 서비스는 웹 보유율 23.4퍼센트로 12개 업종 가운데 가장 낮습니다. 매장은 많은데 온라인 창구가 없어, 검색과 지도에서 비교당하지 않고 전화와 입소문으로만 도는 구역이 남아 있다는 뜻입니다. 바는 49.6퍼센트, 음식점은 59.0퍼센트로 뒤를 잇습니다.

Source: TOYB measured, Overture places 2026 11 18 release, 30 km ring, snapshot 2026 11 22. 세부 업종은 원본 분류를 그대로 쓰고 이름만 한국어로 옮겼습니다.

후보지 반경, 500미터와 1킬로미터

주소 하나를 정하면 그 반경 안의 경쟁을 인접 6개 업종으로 나눠 셉니다. 후보지 10곳이 한 표에 오르고, 각 후보지에 업종 조합과 체인 침투율이 붙습니다.

- 후보지 10곳의 500미터, 1킬로미터 경쟁 매장 수
- 인접 6개 업종을 따로 센 밀도와 업종 조합
- 체인 침투율과 신규 진입 여지
- 같은 브랜드의 기존 지점과 겹치는 정도

후보지	반경	경쟁	체인	신규 여지
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

이 지면이 답하는 것

이 주소에서 지금 계약해도 되는가.

후보지 하나를 정하면 그 반경의 경쟁과 체인 점유, 겹침이 한 표에 오릅니다. 협상 전에 조건을 바꿀지, 다른 자리를 볼지 이 표에서 결정합니다.

유료판 8쪽에서 12쪽. 후보지 10곳을 같은 기준으로 재고, 겹침은 지점 단위가 아닌 반경 단위로만 표기합니다.

이 지면은 유료판에서 같은 엔진과 같은 기준일로 채워집니다. 미리보기의 값은 흐림 처리되어 읽히지 않습니다.

업종별 디지털 공백

웹사이트가 있고, 예약 링크가 살아 있고, 지도에 인증된 매장이 얼마인지 업종별로 셉니다. 새 매장이 가장 먼저 가져갈 수 있는 손님이 어디에 있는지가 이 표에서 나옵니다.

- 업종별 공식 웹사이트 보유율
- 예약 링크가 작동하는 비율
- 지도 인증 누락률
- 업종 안에서 가장 비어 있는 세부 카테고리

업종	웹	예약	지도	공백
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

이 지면이 답하는 것

이 업종에서 먼저 채우면 손님이 남는가.

업종마다 웹과 예약이 얼마나 비었는지 비교해, 마케팅 예산을 쓰기 전에 채울 곳을 정합니다. 이미 95퍼센트가 채워진 업종에서는 같은 지출이 차별화되지 않습니다.

유료판 9쪽에서 11쪽. 예약 링크는 외부 예약 페이지가 응답하는지로 판정하고, 응답하지 않으면 없는 것으로 셉니다.

이 지면은 유료판에서 같은 엔진과 같은 기준일로 채워집니다. 미리보기의 값은 흐림 처리되어 읽히지 않습니다.

신규 오픈과 폐업 시계열

매일 쌓은 스냅샷에서 새로 생긴 매장과 사라진 매장을 세어 월 단위로 묶습니다. 성장하는 상권과 들썩이기만 하는 상권을 가르는 지면입니다.

- 구별 월별 신규 오픈 수
- 구별 월별 폐업 수와 순증감
- 최근 90일 순증감 상위와 하위 구
- 업종별 오픈과 폐업의 방향

구	오픈	폐업	순증감	추세
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

이 지면이 답하는 것

이 거리는 채워지고 있는가, 비워지고 있는가.

오픈과 폐업의 순증감으로 성장하는 상권과 들썩이기만 하는 상권을 가릅니다. 밀도가 같아도 방향이 다르면 권장 진입 시점이 달라집니다.

유료판 10쪽에서 12쪽. 시계열은 누적 스냅샷의 첫 관측일부터 계산하고, 관측이 짧은 구는 값 대신 관측 개월 수를 적습니다.

이 지면은 유료판에서 같은 엔진과 같은 기준일로 채워집니다. 미리보기의 값은 흐림 처리되어 읽히지 않습니다.

출점 스코어카드

앞의 네 신호를 후보지별로 합쳐 하나의 판단표로 만듭니다. 점수는 가중치를 고객과 합의해 고정하고, 가중치와 계산식은 지면에 그대로 인쇄합니다.

- 후보지 10곳의 신호별 점수와 합산
- 가중치와 계산식 공개
- 탈락 사유와 재검토 조건
- 임대 조건을 넣기 전과 넣은 뒤의 순위

후보지	밀도	체인	디지털	AEO
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

이 지면이 답하는 것

후보지 열 곳 가운데 어디부터 계약할 것인가.

네 신호를 합산해 순위를 만들고, 가중치와 계산식을 그대로 인쇄합니다. 심사역이나 본사에 그대로 올릴 수 있는 형태로 만듭니다.

유료판 12쪽에서 14쪽. 점수는 순위를 만들기 위한 것이고 성공 확률이 아닙니다. 매출 예측은 넣지 않습니다.

이 지면은 유료판에서 같은 엔진과 같은 기준일로 채워집니다. 미리보기의 값은 흐림 처리되어 읽히지 않습니다.

리포트와 함께 오는 표

PDF와 같은 집계를 표로도 드립니다. 매장 단위 행은 어떤 패키지에도 넣지 않고, 구역과 업종 단위의 비식별 집계만 보냅니다. 구매자가 자기 표에 바로 붙일 수 있는 열 이름으로 맞춥니다.

열	내용
area_code	구역 코드
area_name	구역 이름
ring_m	반경 미터
category	업종
venues	매장 수
web_share	웹 보유율
booking_share	예약 링크 보유율
chain_share	체인 비중
gap_share	공백 비율
aeo_score	AEO 점수
snapshot	기준일

표는 UTF-8 CSV 한 파일이고, 헤더 한 줄과 구역과 업종 단위 행으로 이루어집니다. 같은 기준일의 같은 집계이므로 PDF의 숫자와 표의 숫자가 일치합니다.

어떻게 셌는지 먼저 적습니다

매장 집계

Overture Maps Foundation places 2026 11 18 릴리스에서 도쿄 중심 30킬로미터와 5킬로미터 원 안의 장소를 TOYB가 직접 집계했습니다. 폐업과 중복 기록은 보정하지 않으며, 그래서 이 수는 등록된 장소의 수입니다.

웹과 예약

매장에 기록된 공식 웹사이트 주소의 유무를 셉니다. 주소가 있어도 열리지 않는 경우는 별도 열로 분리합니다.

체인

두 개 이상 도시에서 같은 브랜드명이 확인된 매장을 체인으로 봅니다. 브랜드 항목이 일부만 채워져 있어 하한입니다.

AI 검색

34개국에서 해시 무작위로 뽑은 61,800개 도메인을 한 번씩 열어 홈페이지와 robots.txt, llms.txt를 확인했습니다. 5,403개 사이트가 응답했고, 그 평균이 55.9점입니다.

야간조도

NASA VIIRS DNB 연간 합성, 0에서 30킬로미터 링. LED 전환으로 단파장이 줄어 서구 도시는 밝기가 낮게 나옵니다.

인구와 소득

World Bank와 국가 통계기관 값이며, 우리 집계와 섞지 않고 출처 줄을 따로 붙입니다.

없는 것은 없다고 적습니다. 유동인구와 임대료, 카드매출, 성공 확률은 이 리포트에 없고 추정하지 않습니다. 그 자리에 대신 넣은 것이 밀도, 체인 침투율, 디지털 공백, AI 검색 가시성입니다.

같은 엔진으로, 지정한 도시를 셉니다

도쿄 에디션은 14쪽 구성의 예시입니다. 유료판은 고객이 지정한 도시와 업종을 같은 기준일과 같은 출처로 다시 집계해 만들고, 범위와 쪽수, 금액, 납품일을 집계 전에 확정합니다.

라인	분량	가격
동네 브리핑 매장 하나, 반경 하나	4쪽에서 6쪽	$49
시티 리포트 도시 하나, CSV 포함	12쪽에서 16쪽	$490
컨트리 앤 섹터 팩 도시 다섯에서 여덟, 업종 넷	25쪽에서 35쪽	$1,490
맞춤 출점 진단 후보지 10곳 반경 정밀	35쪽에서 50쪽	$2,900

걸프 지역은 표준의 세 배 단가로 견적하고, 범위는 서면으로 확정합니다. 금액은 세금과 출장비를 제외한 값입니다. 데이터가 그 질문을 감당하지 못하면 리포트를 팔지 않고 그렇다고 먼저 말씀드립니다.

주문 절차

01
범위
도시와 구역, 업종, 반경을 적어 보냅니다. 견적과 납품일을 회신합니다.

02
확정
쪽수와 금액, 기준일을 서면으로 확정하고 접수번호를 발급합니다.

03
납품
영업일 닷새 안에 PDF와 집계 CSV를 보냅니다. 결제는 인보이스로 진행합니다.

contact@toyb.ai.kr
research.toyb.ai.kr/samples/ research.toyb.ai.kr/insight/

비식별 집계 데이터
Overture Maps Foundation, OpenStreetMap contributors, NASA VIIRS