

1. 分析の概要

(1) 目的

港区芝の物件にて賃貸需要ターゲット層の分布を把握し、最適な商品企画を検討する。

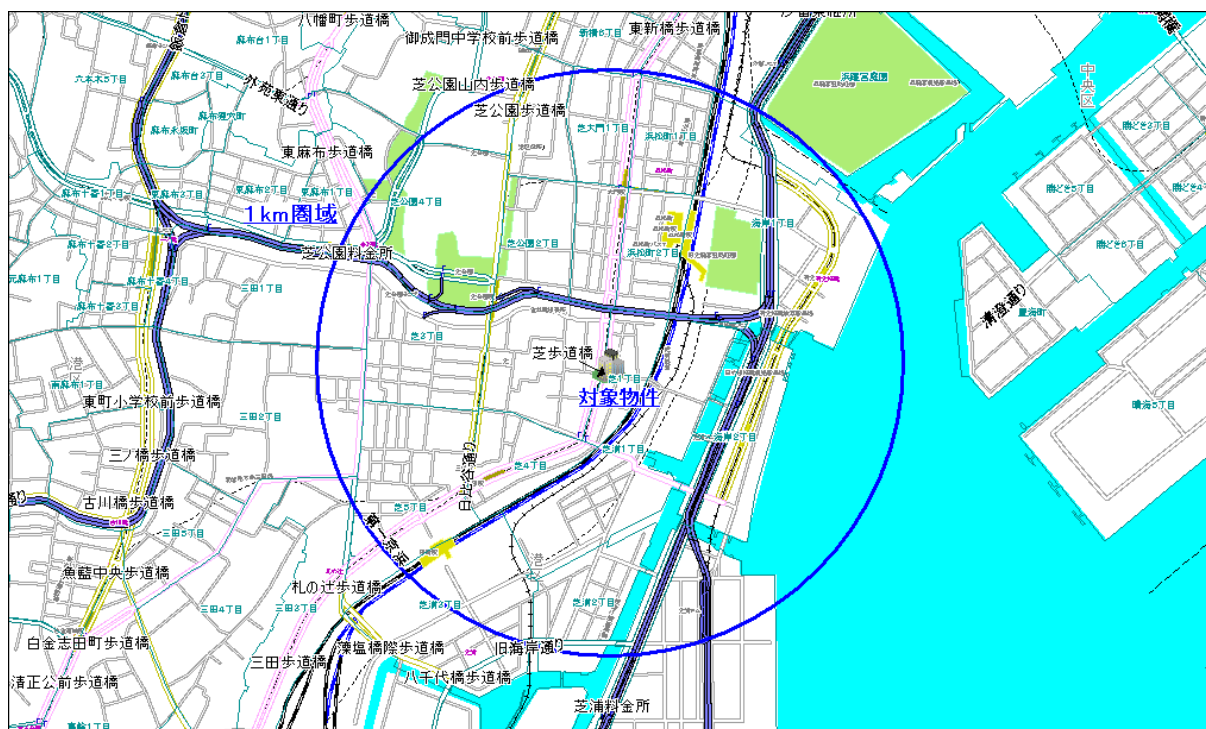
(2) 物件概要

- ・分析場所: 港区芝1-10-12
- ・最寄駅: JR 浜京東北線 浜松町駅(直線距離 520m 実質距離 730m 徒歩 9分)

(3) 使用するデータ

- ・H12 国勢調査町丁・字等別集計
- ・H12 国勢調査地域メッシュ統計
- ・年収別世帯数推計(H12 国勢調査とH10 住宅・土地統計調査に基づく)
- ・賃料データ(2005年9月時点)
- ・新築マンションデータ(2001年~2005年9月まで)

2. 物件周辺地図：物件を中心とした1km圏域を作成



※ 以後、物件を中心とした1km圏域を「物件周辺」としてデータを集計している。

3. 需要構造の分析

(1)人口

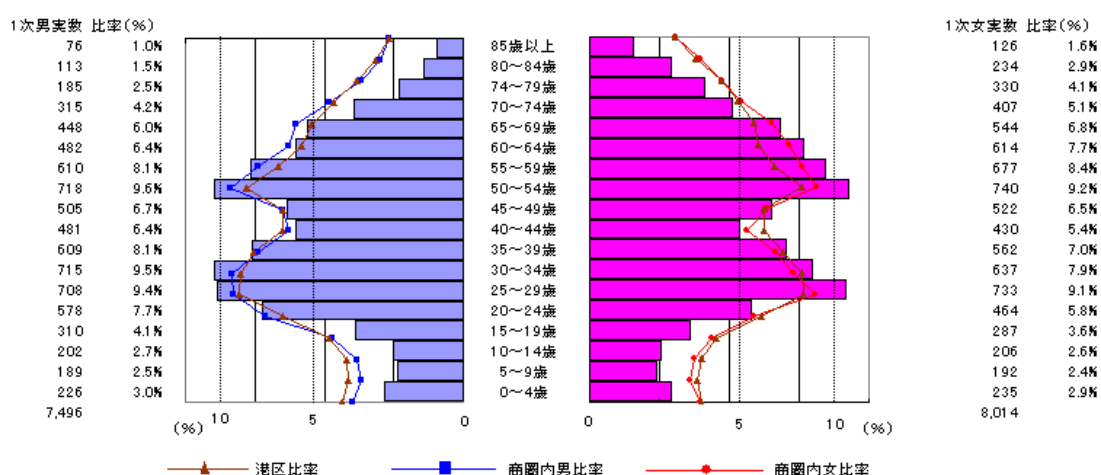
H12 国勢調査町丁・字等別集計を使用して、物件周辺と港区の年齢別人口を集計した(表1)。

その結果、物件周辺では25～34歳レンジの若年層と50～59歳レンジの中老年層割合が高くなっている。さらに、集計した年齢別人口を男女別に分けてグラフにしてみる(グラフ1)。すると、特に男性は25～34歳、50～54歳、女性は25～29歳、50～54歳の人口割合が高くなっていることが、当該地域の特徴である。

[表1. 年齢別人口の集計結果]

	物件周辺		港区	
人口	15,510	100.0%	155,026	100.0%
0～4歳	461	3.0%	5,170	3.3%
5～9歳	381	2.5%	4,740	3.1%
10～14歳	408	2.6%	4,977	3.2%
15～19歳	597	3.8%	6,350	4.1%
20～24歳	1,042	6.7%	10,300	6.6%
25～29歳	1,441	9.3%	13,950	9.0%
30～34歳	1,352	8.7%	13,840	8.9%
35～39歳	1,171	7.5%	12,521	8.1%
40～44歳	911	5.9%	10,446	6.7%
45～49歳	1,027	6.6%	10,376	6.7%
50～54歳	1,458	9.4%	13,625	8.8%
55～59歳	1,287	8.3%	11,126	7.2%
60～64歳	1,096	7.1%	9,420	6.1%
65歳以上	2,878	18.6%	28,185	18.2%

[グラフ1. 人口ピラミッド]

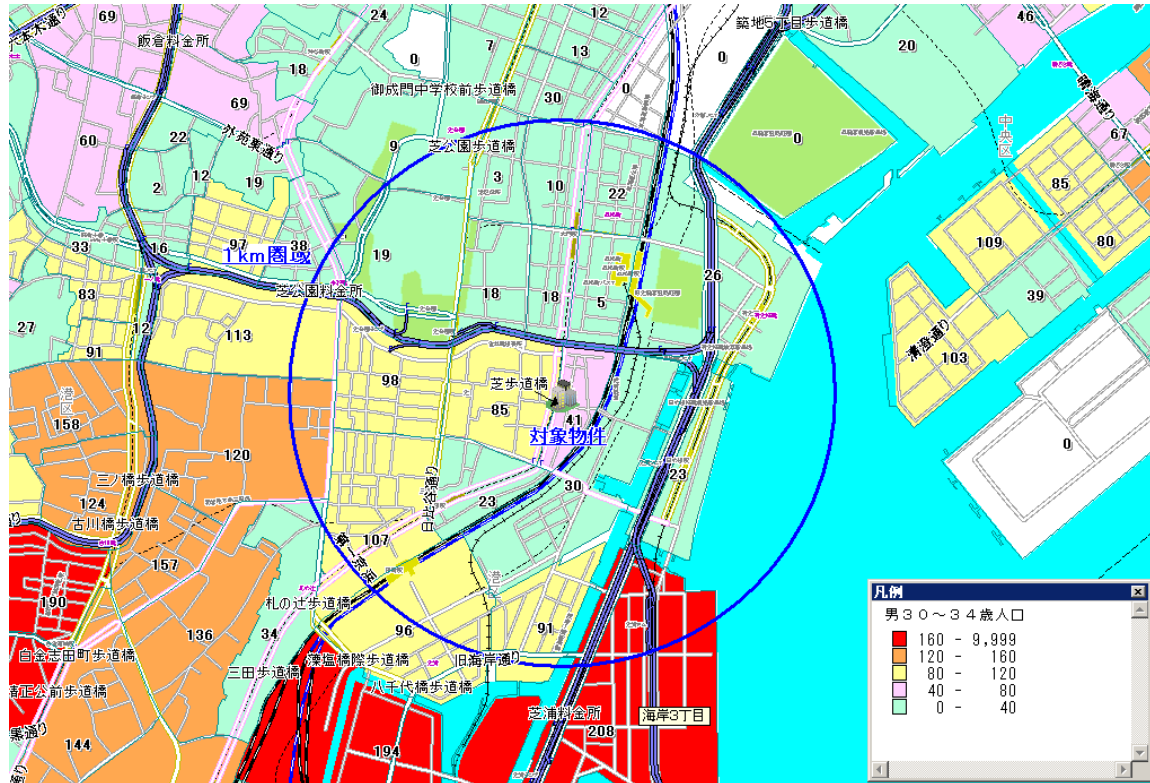


港区芝 商品企画レポート

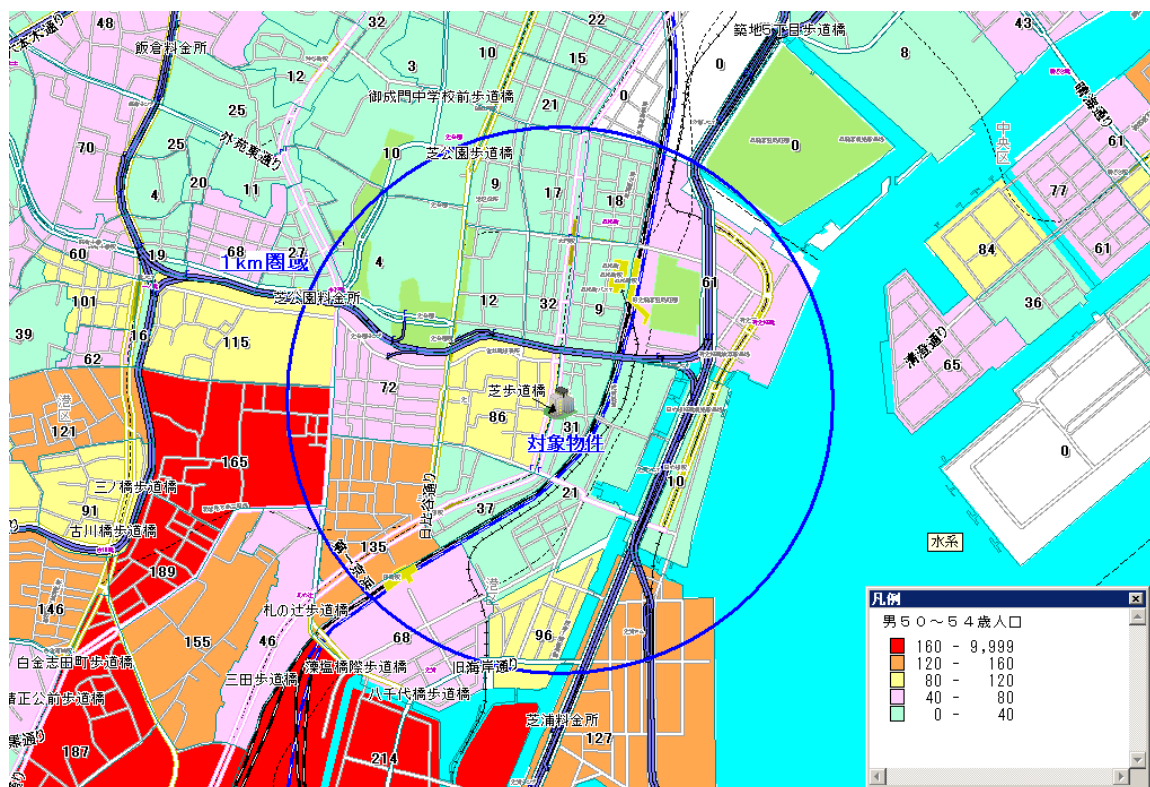
物件周辺の地域特性を考慮し、男性は30～34歳と50～54歳、女性は25～29歳と50～54歳をターゲットとして仮定する。そのターゲット人口の居住分布を地図上で分析した(マップ1～マップ4)。

マップは、町丁目ごとに各人口のボリュームに応じて青から赤に色分けしている。

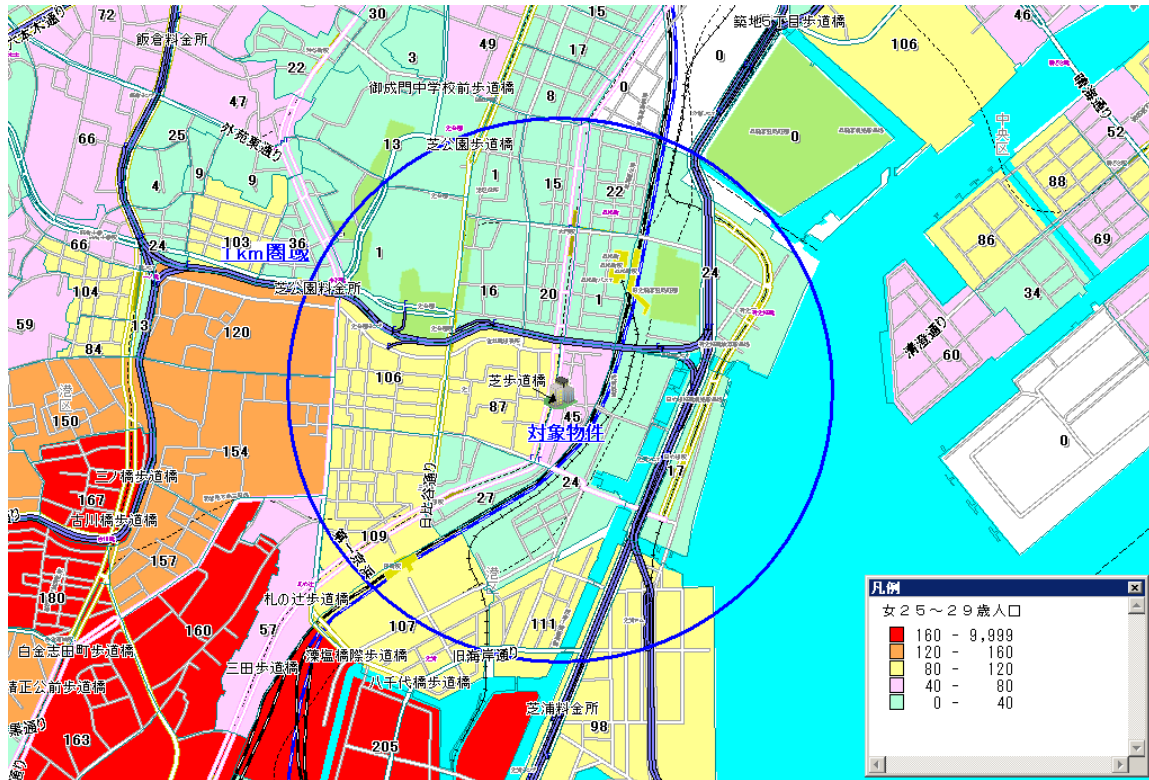
[マップ1. 30～34歳男性人口の居住分布]



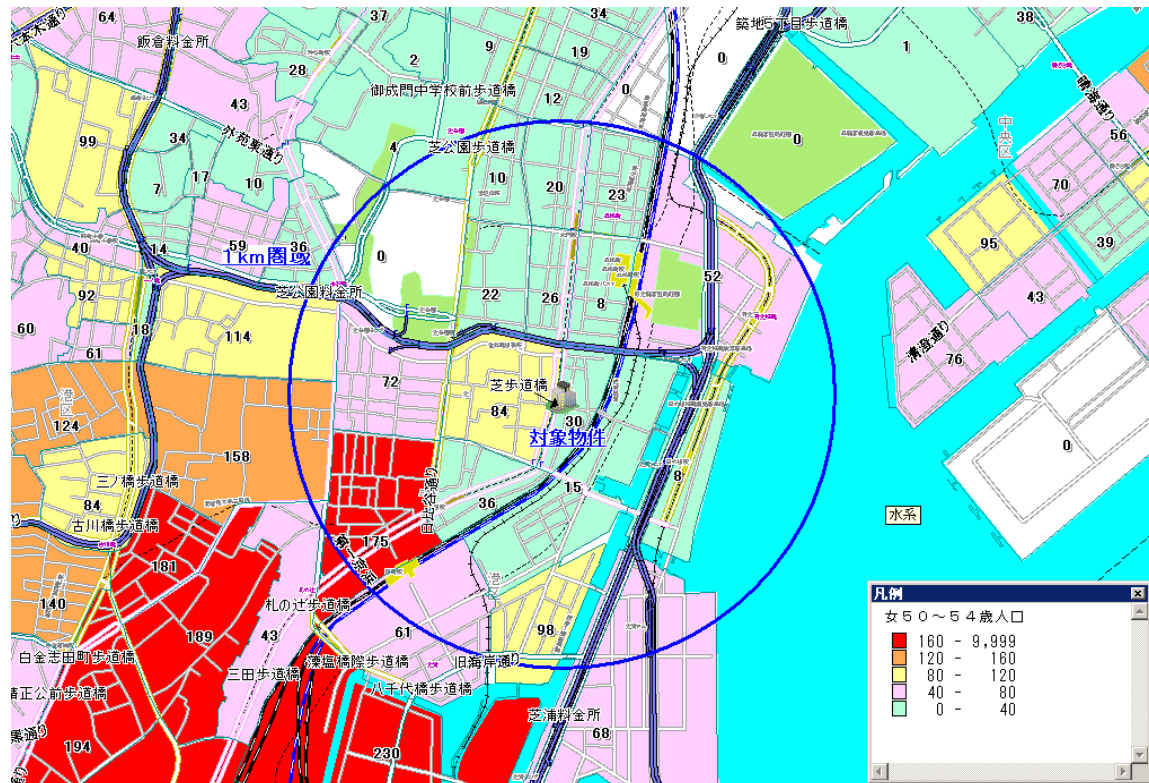
[マップ2. 50～54歳男性人口の居住分布]



〔マップ3. 25～29 歳女性人口の居住分布〕



〔マップ4. 50～54 歳女性人口の居住分布〕



(2) 就業者

H12 国勢調査地域メッシュ統計を使用して、男女別就業者数を集計した。

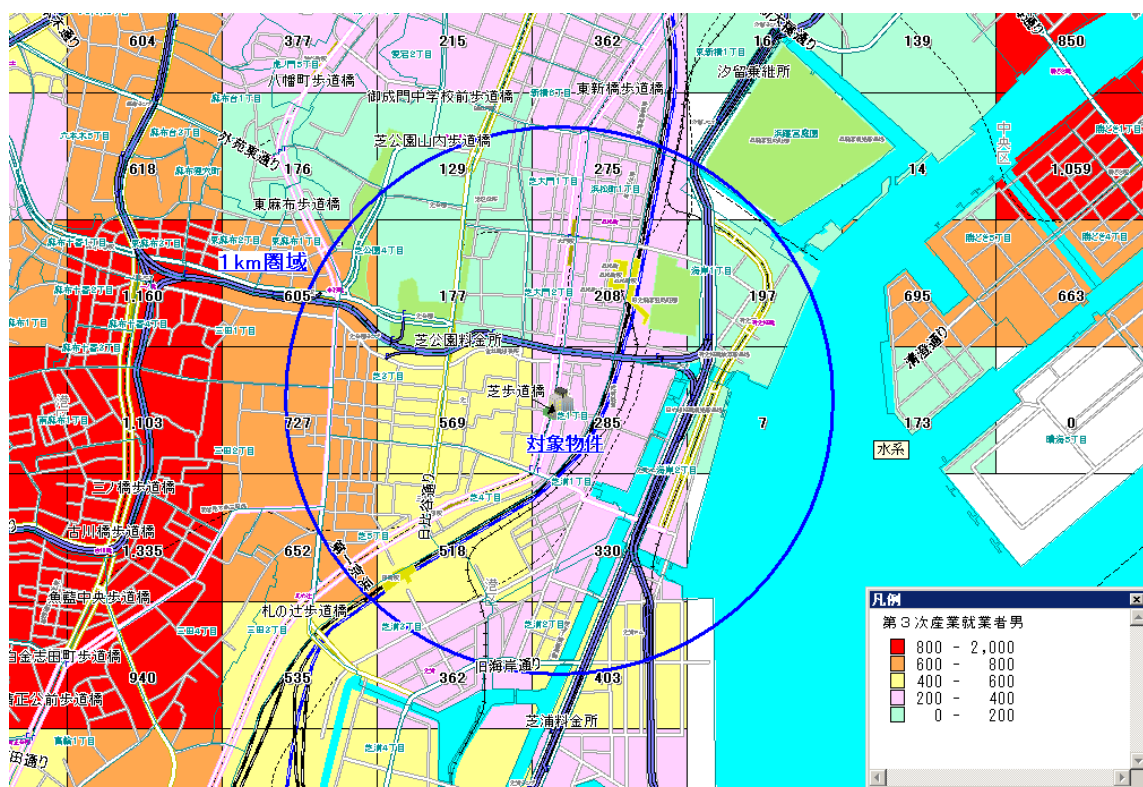
これを見ると、物件周辺および港区とも総人口では女性割合の方が若干高くなっているが、就業者数と第3次産業就業者数でみると、男性割合の方が高くなる。また、物件周辺と港区を比較すると、総人口・就業者数・第3次産業就業者数とも、当該地域の方が若干男性比率が高い。

第3次産業男性就業者、第3次産業女性就業者の居住分布を地図上で分析してみると(マップ5)、東麻布、麻布十番、南麻布に多く分布している事がわかる。

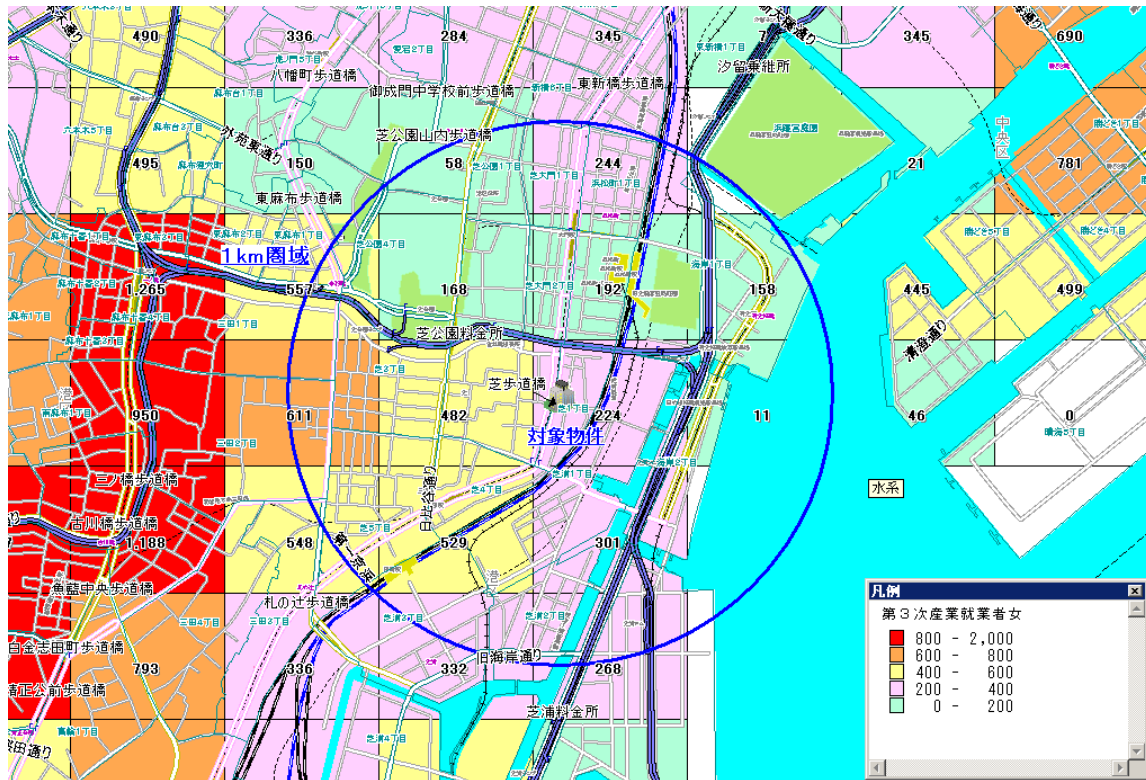
〔表2. 男女別就業者数の集計結果〕

		物件周辺		港区	
総人口		15,510	100.00%	155,026	100.00%
	うち男	7,496	48.33%	72,884	47.01%
	うち女	8,014	51.67%	82,142	52.99%
就業者		8,562	55.20%	77,394	49.92%
	うち男	4,755	55.54%	42,883	55.41%
	うち女	3,807	44.46%	34,511	44.59%
第3次産業就業者		7,071	45.59%	65,310	42.13%
	うち男	3,825	54.09%	35,018	53.62%
	うち女	3,246	45.91%	30,292	46.38%

〔マップ5. 第3次産業男性就業者の居住分布〕



〔マップ6. 第3次産業女性就業者の居住分布〕



(3) 世帯

H12 国勢調査町丁・字等別集計を使用して、世帯状況を集計した。

まず世帯人員別に見てみると(表3)、物件周辺では、賃貸需要のターゲットとなる1人世帯の構成比が特に高い。次に1人世帯を年齢別に集計した(表4)(グラフ3)。物件周辺、港区ともに、25~39歳の1人世帯割合が高くなっている。物件周辺では、50~54歳の1人世帯割合が高いのもこの地域の特徴である。

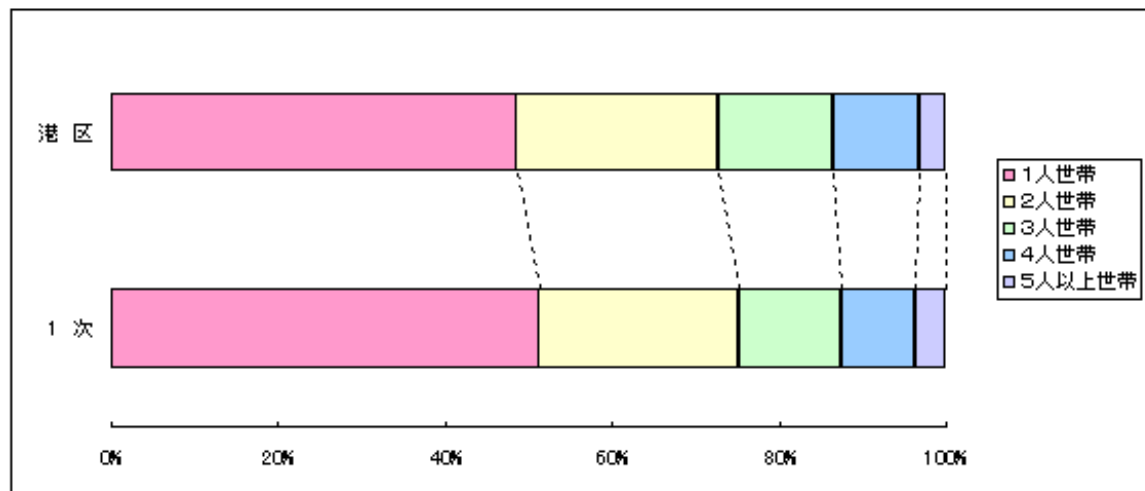
[表3. 世帯人員別世帯数の集計結果]

	物件周辺		港区	
世帯数	8,103	100.0%	80,351	100.0%
1人世帯	4,150	51.2%	38,880	48.4%
2人世帯	1,944	24.0%	19,585	24.4%
3人世帯	1,000	12.3%	11,023	13.7%
4人世帯	718	8.9%	8,214	10.2%
5人以上世帯	291	3.6%	2,649	3.3%

※世帯数は「一般世帯数」を集計

[グラフ2. 世帯人員別世帯数の構成グラフ]

1次



	世帯総数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上世帯
1次	8128	4150	1944	1000	718	291
港区	80541	38880	19585	11023	8214	2649

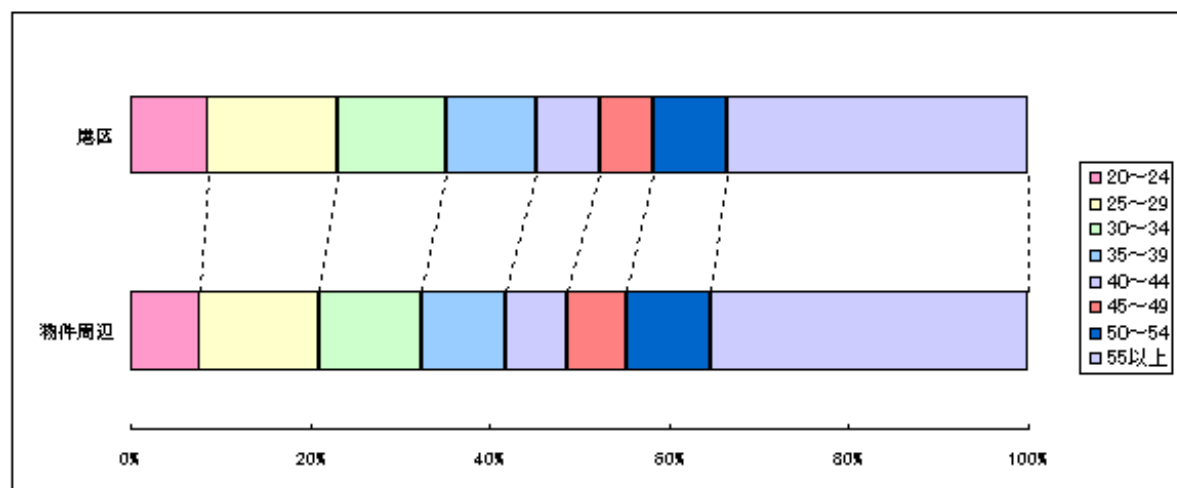
※世帯総数は「世帯総数」を集計

〔表4. 年齢別1人世帯数の集計結果〕

	物件周辺		港区	
20～24歳1人の世帯	308	7.4%	3,258	8.4%
25～29歳1人の世帯	554	13.3%	5,506	14.2%
30～34歳1人の世帯	470	11.3%	4,670	12.0%
35～39歳1人の世帯	388	9.3%	3,803	9.8%
40～44歳1人の世帯	277	6.7%	2,689	6.9%
45～49歳1人の世帯	273	6.6%	2,284	5.9%
50～54歳1人の世帯	393	9.5%	3,108	8.0%
55歳以上1人の世帯	1,452	35.0%	12,832	33.0%

〔グラフ3. 年齢別1人世帯数の構成グラフ〕

1次



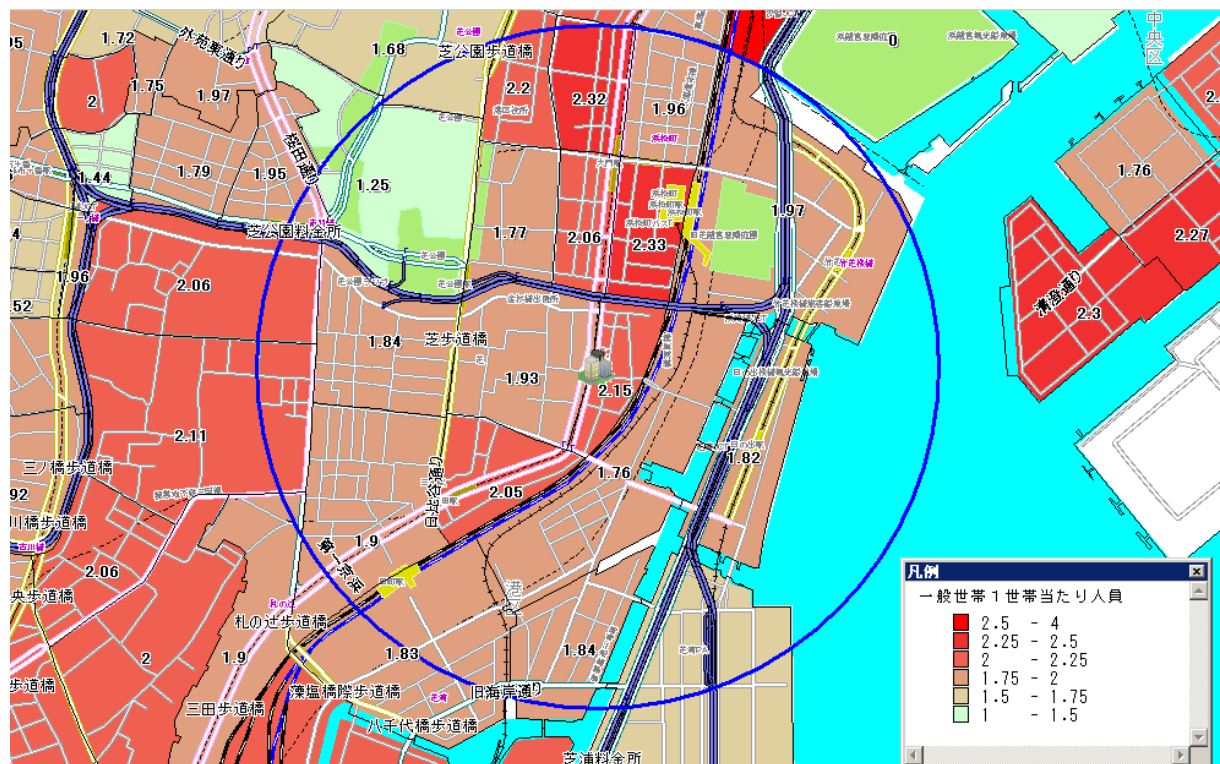
	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44	45～49	50～54	55以上
物件周辺	308	554	470	388	277	273	393	1452
港区	3258	5506	4670	3803	2689	2284	3108	12832

港区芝 商品企画レポート

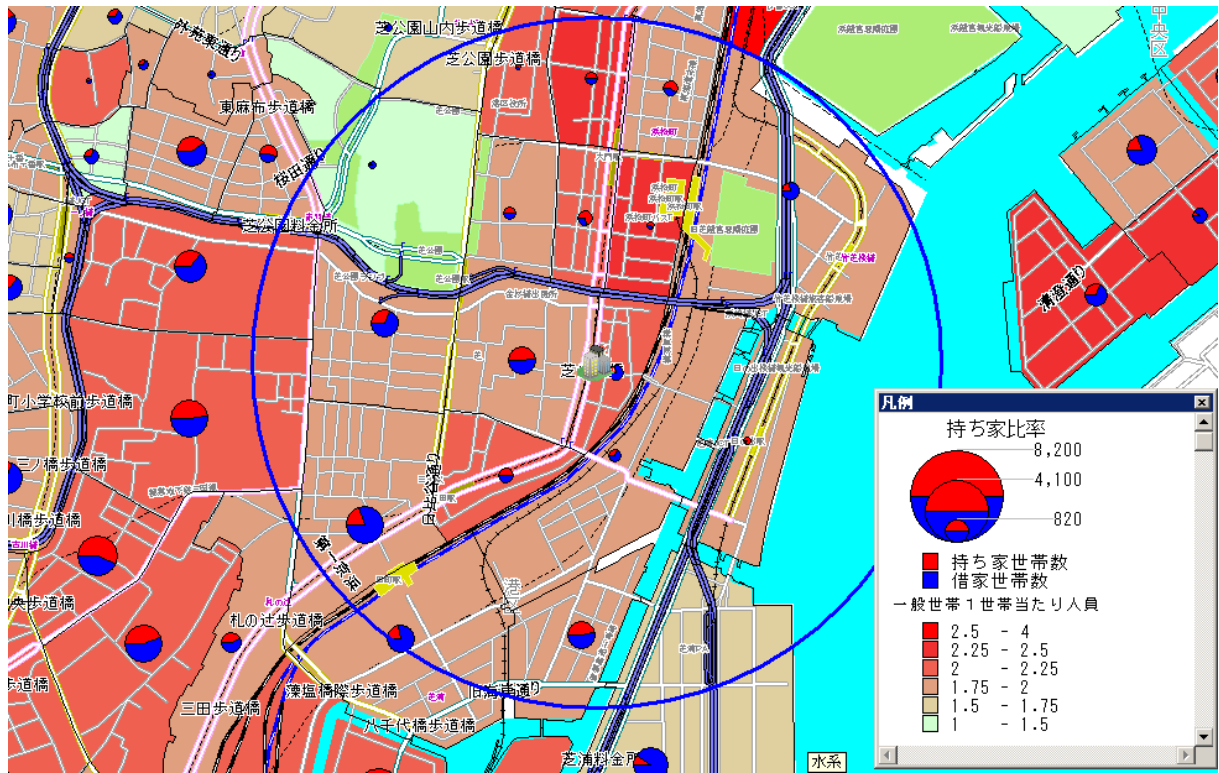
物件周辺地域の1人世帯比率を地図上で分析した(マップ7)。すると、当該地域では1人世帯比率がおおむね高いことが分かる。

さらに、1人世帯比率に持ち家・借家比率を重ねてみた(マップ8)。世帯数ボリュームを表した円グラフのうち、青の構成が借家世帯割合となるが、当該地域では概ね借家比率が高い。物件周辺地域で集計してみると、持ち家世帯数 2,991:借家世帯数 4,830=持ち家世帯比率 0.38:借家世帯比率 0.62 となり、6割近くの世帯が借家ということになる。港区では持ち家世帯数 31,368:借家世帯数 43,010=持ち家世帯比率 0.42:借家世帯比率 0.58 となっており、やはり借家比率が高い。

[マップ7. 世帯人員1人の世帯比率]



〔マップ8. 持ち家・借家比率〕



(4)年 収

年収別世帯数推計を使用して、年収別世帯数と平均年収を持ち家・借家別に集計した(表5)。

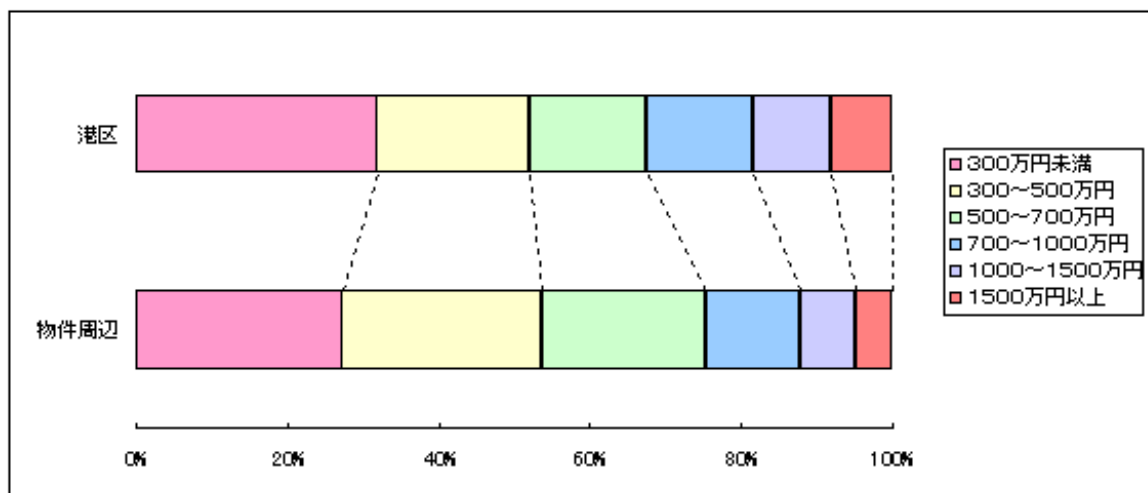
これを見ると、物件周辺地域では港区全体から見ると所得水準が若干低くなっているが、借家世帯の平均年収は662.9万円である。物件周辺の借家世帯における年収500万円以下世帯比率は33.72%、500万円以上世帯比率は29.15%で、特に300～500万円レンジの割合が高い。

※借家世帯における年収別世帯比率は、全世帯に対する比率である。

〔表5. 年収別世帯数と平均年収の持ち家・借家別集計結果〕

年収別世帯数	物件周辺						港区					
	総数		持ち家		借家		総数		持ち家		借家	
300万円未満	1,808	23.12%	474	6.06%	1,334	17.06%	19,492	26.20%	5,131	6.90%	14,361	19.31%
300～500万円	1,911	24.44%	608	7.77%	1,303	16.66%	13,509	18.16%	4,308	5.79%	9,201	12.37%
500～700万円	1,572	20.10%	509	6.51%	1,063	13.59%	10,268	13.80%	3,324	4.47%	6,944	9.34%
700～1000万円	1,152	14.73%	537	6.87%	615	7.86%	12,093	16.26%	5,663	7.61%	6,430	8.64%
1000～1500万円	779	9.96%	418	5.35%	361	4.62%	10,099	13.58%	5,425	7.29%	4,675	6.28%
1500万円以上	598	7.65%	357	4.57%	241	3.08%	8,923	12.00%	5,299	7.12%	3,624	4.87%
平均年収(万円)	783.6		981.5		662.9		840.5		1056.9		698.2	

〔グラフ4. 年収別世帯数(借家)の構成グラフ〕



	300万円未満	300～500万円	500～700万円	700～1000万円	1000～1500万円	1500万円以上
物件周辺	1,334	1,303	1,063	615	361	241
港区	14,361	9,201	6,944	6,430	4,675	3,624

借家世帯の平均年収を地図上で分析してみると(マップ9)、所得水準が高いのは港区海岸2丁目、芝公園周辺、三田4丁目5丁目である。

次に、1人世帯比率と借家世帯の平均年収を二次元で分析してみた(マップ10)。これは、①1人世帯比率も高く、借家世帯平均年収も高い ②1人世帯比率は高いが、借家世帯平均年収は低い ③1人世帯比率は低いが、借家世帯平均年収は高い という3分類を9つのカテゴリに分けて色分けしたものである。①のカテゴリでは色が薄い黄色から濃い黄色に変わり、②のカテゴリでは濃い緑色に変わる。また、③のカテゴリでは濃い赤に変わる。

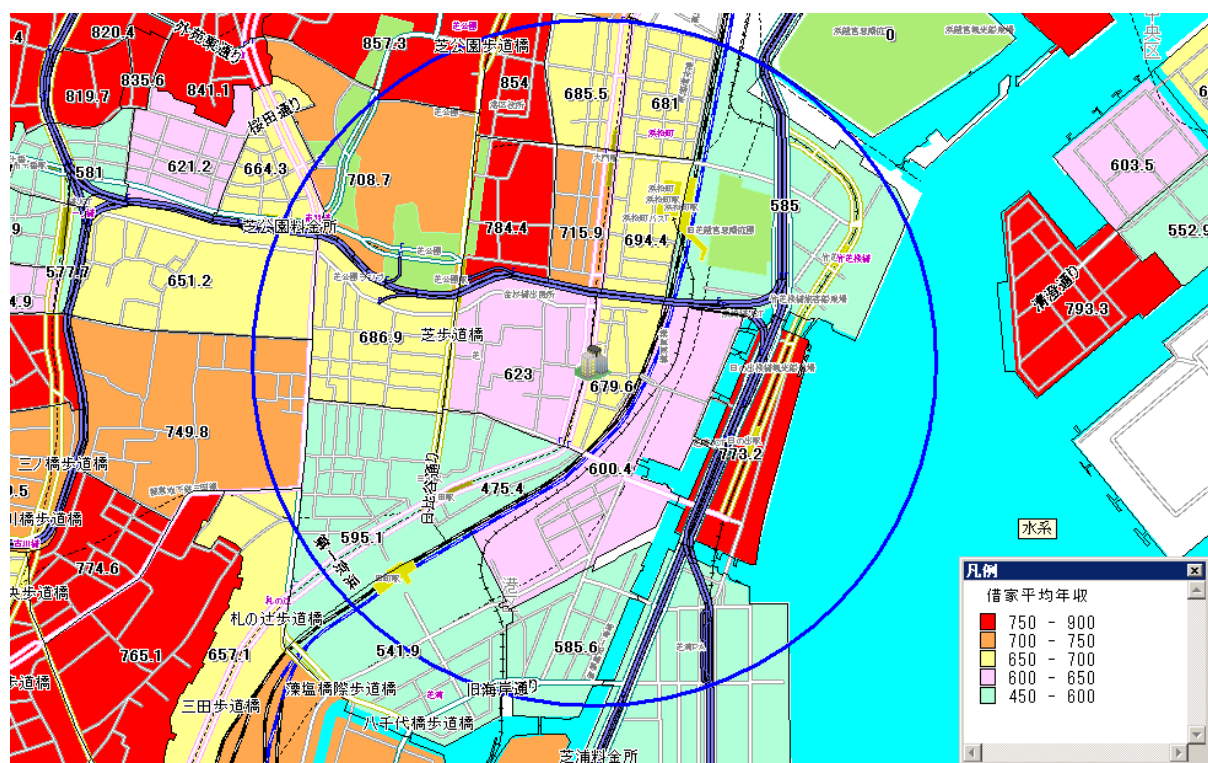
このカテゴリでわけてみると、物件周辺では全体的に緑が多く一人世帯比率が高いが所得水準も低い地域が多い事がわかる。芝公園2丁目は、一人世帯比率が高く所得水準も高い地域である。

以上をまとめると、物件周辺地域の特性として

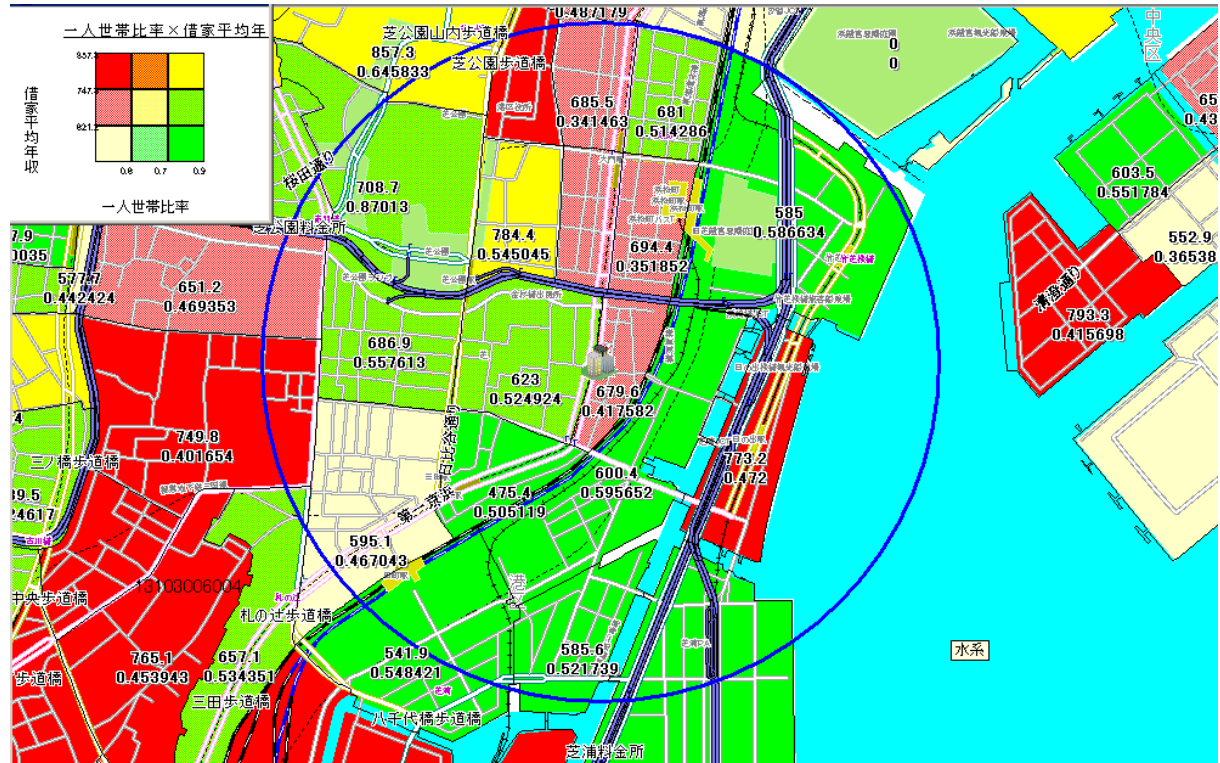
- (1) ターゲット年齢は 25～34 歳または 50 代の男女であり、第3次産業就業者数との相関もみてとれる。
- (2) 1人世帯比率、借家比率が高い。
- (3) 1人世帯比率の高い地域を基に考えると、ターゲットとなる所得水準は 650 万円前後である。

なお、物件の賃料水準を想定すると、管理費を含めて 135,000 円程度を上限にした企画が考えられる(年間所得を 650 万円と設定し、その 25%を年間の家賃支払いとしたときの計算)。

[マップ9. 平均年収(借家)水準]



[マップ10. 1人世帯比率と借家世帯の平均年収(二次元分析)]



4. 競合状況の分析 ※ここからの分析はオプションです。

(1) 賃料

独自に調査した賃貸物件データから、1R/1Kタイプの賃料水準を算出した。

その結果、1R/1Kタイプの賃貸物件は賃料 104,623 円/月(管理費含まず)であり、港区の平均と比べると低い。

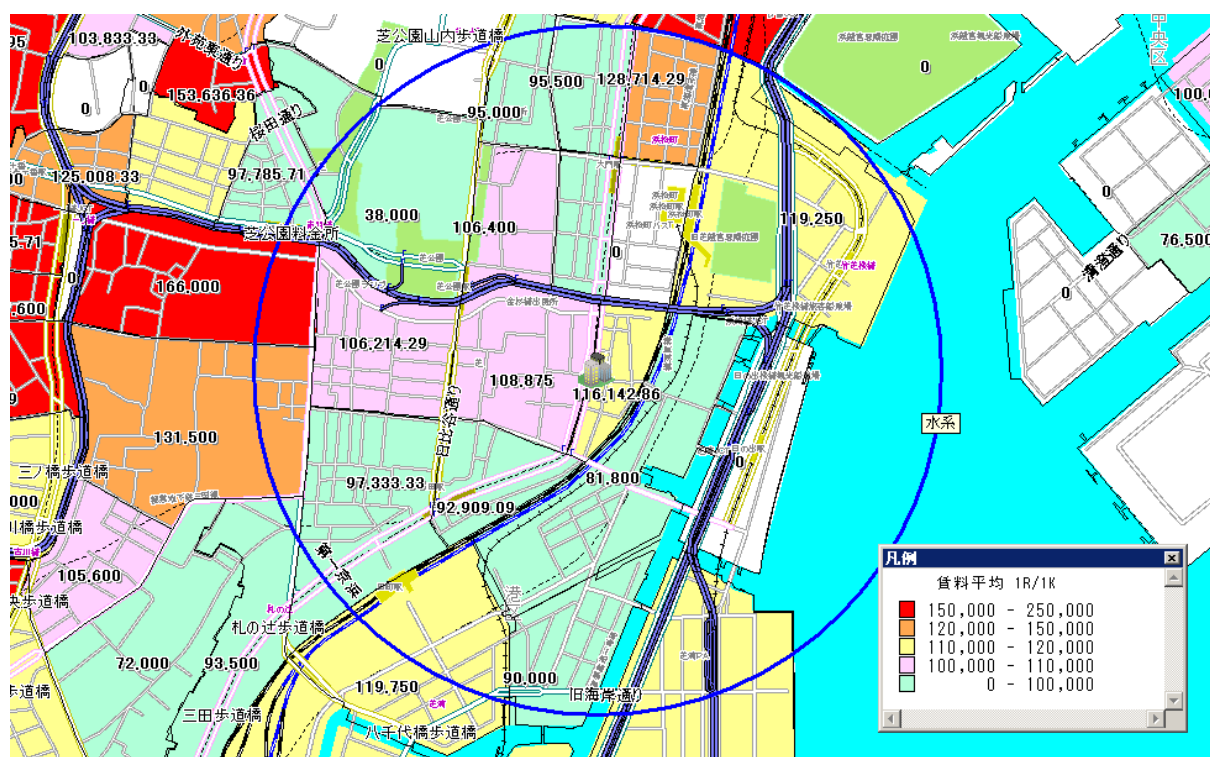
また、賃料水準を地図上でも分析した(マップ7)。

物件周辺における 1R/1K タイプ賃貸物件は、駅周辺で、116,000 円～128,000 円、物件直近で 110,000 円前後といったところである(なお、賃料 0 となっているのは、賃料を調査した 2005 年 12 月に登録された 1R/1K 賃貸物件がなかったことを意味する)。

〔表6. 面積別・タイプ別平均賃料〕

	物件周辺	港区
1R/1K賃貸物件	平均賃料	104,623
	平均坪単価	13,246
	平均専有面積	26.11
		港区
		132,509
		15,205
		28.81

〔マップ7. 1R/1K タイプ賃料水準〕



(2)分譲価格

新築マンションデータを使用して、1R/1K タイプの分譲価格水準を2001年1月から2005年12月の5年間で算出した(表7)

物件周辺で供給される1R/1Kタイプの分譲物件は、坪単価330万円程度で推移している。また、賃料水準とあわせて表面利回りを算出した(表8)。物件周辺地域では、港区全体に比べると、坪単価ベース、利回りともに低くなっている。

〔表7. 面積別・タイプ別分譲価格(2001~2005年)〕

		物件周辺					港区				
		2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
1R/1K新築 分譲物件	分譲戸数	194	541	111	341	133	775	1,569	912	512	524
	比率	98.48%	79.09%	99.11%	99.13%	67.86%	82.89%	81.72%	68.88%	91.92%	44.52%
	全戸数	197	684	112	344	196	935	1,920	1,324	557	1,177
	平均価格	2,168	2,244	2,200	2,504	2,182	2,288	2,615	2,594	2,502	3,119
	平均坪単価	321.0	329.6	340.6	341.6	321.3	329.1	338.0	340.4	343.8	343.2
	平均専有面積	22.33	22.50	21.35	24.23	22.45	22.98	25.58	25.19	24.05	30.04

〔表8. 面積別・タイプ別表面利回り〕

		物件周辺	港区
1R/1K賃貸 物件	賃料坪単価(円)	13,246	15,205
	分譲坪単価(万円)	330.9	339.2
	利回り(%)	4.80%	5.38%