

AREA POTENTIAL REPORT

エイデル

エリアポテンシャルレポート

2020.11

対象エリア：東京都港区赤坂7丁目周辺



はじめに

本レポートは、お客様が土地の有効活用を行う上で必要になる市場の状況を提供することを目的としています。

アパート・マンション経営に限らず、建物を建てると長期の不動産経営が必要になります。すなわち、現在の地域の特性や需給の傾向を考えた上での判断が求められます。地域特性の把握は、建てる建物の方向性を考える上で欠かせず、不動産経営に伴うリスクを回避する有効な手段といえます。

例えば、アパート・マンション経営はその立地する地域の特性や周辺に建つアパートから影響を大きく受けます。大学が近くにあれば单身向けの部屋に需要があるかもしれません。一方で、大学近くの立地でも单身向けが需要よりも多くなると、過剰供給となり、空室が増える可能性があります。

基本となる「需要と供給」には、量的な側面と質的な側面の二つが存在します。土地活用形態を決定する過程では、地域特性を鑑み、需要として全体のボリュームやボリュームが崩れるリスク、グレードを検討する必要があります。一方で、供給量から競合状況を把握する事も、土地活用に対して有効な手段です。

本レポートは土地活用に有効なデータ集計を行っており、エリアのポテンシャルを深く読む手段として、土地活用の一助になれば幸いです。

使用しているデータ

本レポートのデータは、公的データ、株式会社東京カンテイなどのデータを利用しています。株式会社東京カンテイは不動産専門のデータベース会社です。不動産会社、広告媒体などのデータを収集し、市場の状況を適切に反映する事を目的に集計、分析しています。それらは不動産会社や金融機関に提供され、客観的な指標として幅広く利用されています。

集計されるデータは、各ページに記載の出典元に準拠するため、秘匿地域や出典元に記載のない場合に表示されないことがあります。また、対象エリア・商圈エリアの集計値は、指定範囲にかかる面積に従って按分計算しています。

目次

00. 全般

- 00-01 全国の人口推移
- 00-02 全国の世帯推移
- 00-03 全国の地価動向

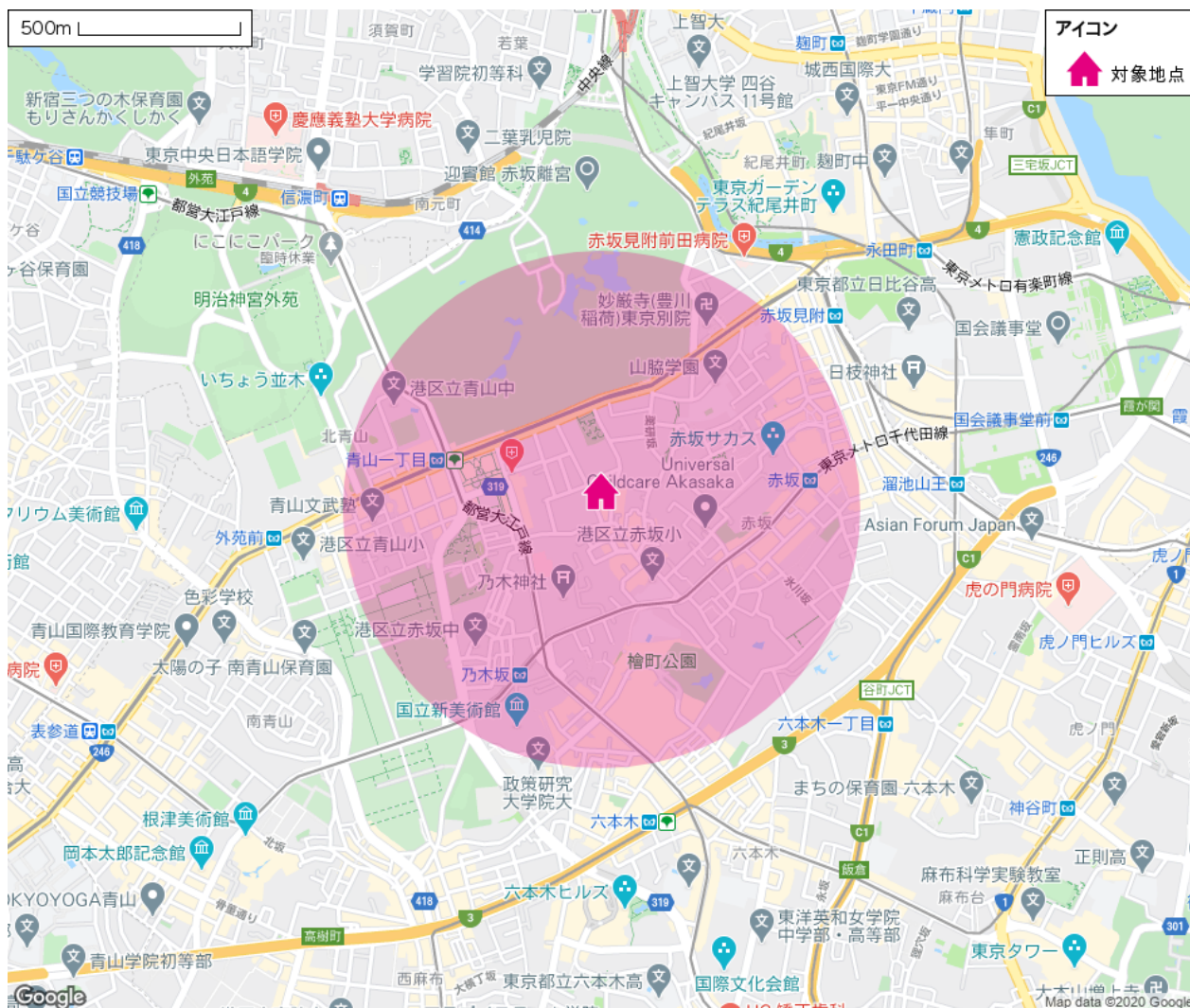
01. 住まい

- 01-01 住まい
- 01-02 全国の借家世帯数の推移
- 01-03 全国の賃貸住宅意識調査
- 01-04 年収と住宅価格
- 01-05 世帯数の割合
- 01-06 世帯数の推移
- 01-07 世帯の分布
- 01-08 借家の割合
- 01-09 人口と人口密度
- 01-10 人口の流動性
- 01-11 通勤・通学先の地域別割合
- 01-12 年収別の世帯数
- 01-13 壮年期の未婚者割合
- 01-14 夫婦のみ世帯のうちの壮年期割合
- 01-15 シングル世帯のうちの高齢者の割合
- 01-16 周辺市区町村の着工戸数
- 01-17 新設住宅の貸家の割合
- 01-18 累積貸家着工戸数
- 01-19 経年による募集件数の変化
- 01-20 経年による賃料の変化
- 01-21 経年による募集件数の変化(広面積帯)
- 01-22 経年による賃料の変化(広面積帯)
- 01-23 駅距離による募集件数の変化
- 01-24 駅距離による賃料の変化
- 01-25 駅距離による募集件数の変化(広面積帯)
- 01-26 駅距離による賃料の変化(広面積帯)
- 01-27 隣接駅との賃料比較
- 01-28 空室率
- 01-29 空室期間

02. 売却

- 02-01 売却
- 02-02 周辺の公示地価
- 02-03 公示地価の推移

レポート作成条件・対象エリア



対象エリア: 東京都港区赤坂7丁目周辺

抽出条件: 円指定 (半径800m)、マンション、募集中事例+募集終了事例

最も近い駅: 東京地下鉄千代田線 乃木坂駅 徒歩9分

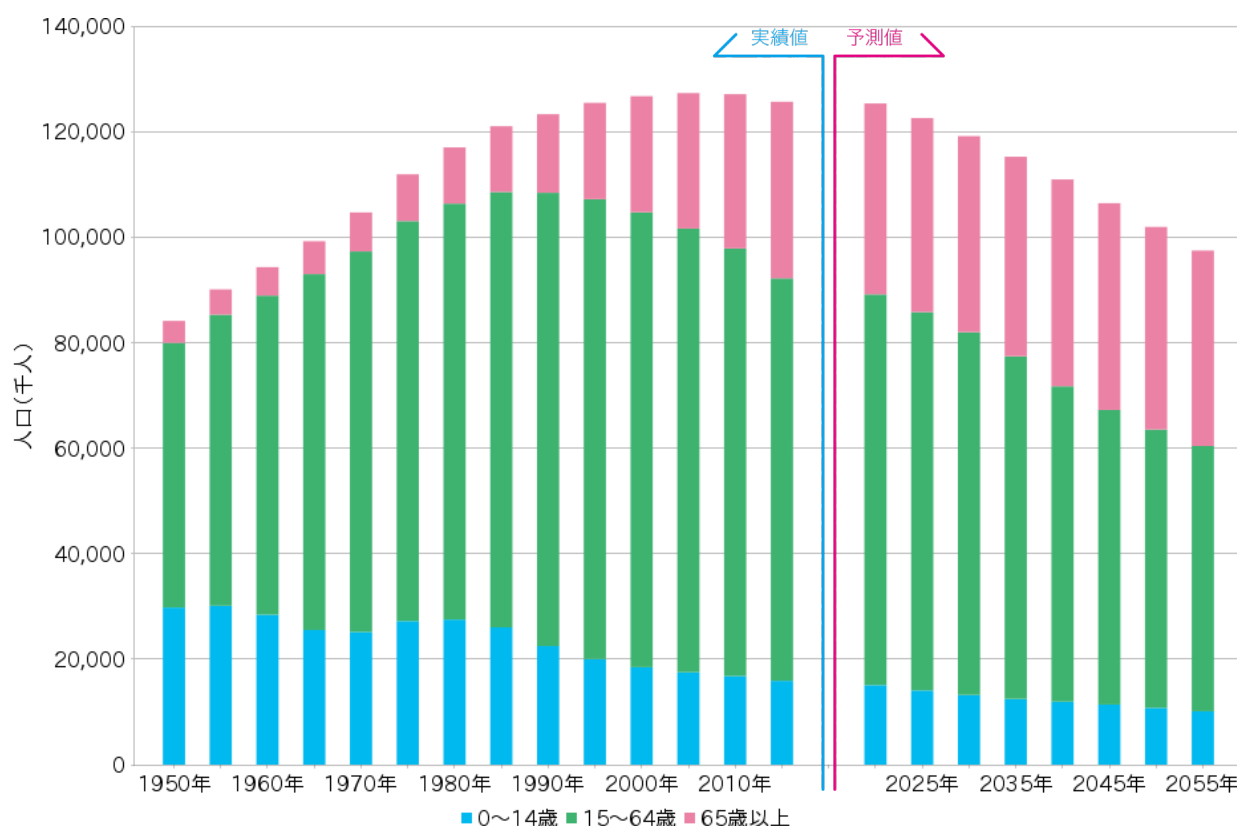
＜本レポートで使用する言葉の定義＞

シングル: 1世帯あたりの人数が1人の世帯を指す。1R～1DKを対象とする。

カップル: 1世帯あたりの人数が2人の世帯を指す。1LDK～2DKを対象とする。

ファミリー: 1世帯あたりの人数が3人以上の世帯を指す。2LDK以上を対象とする。

人口推移とその将来予測



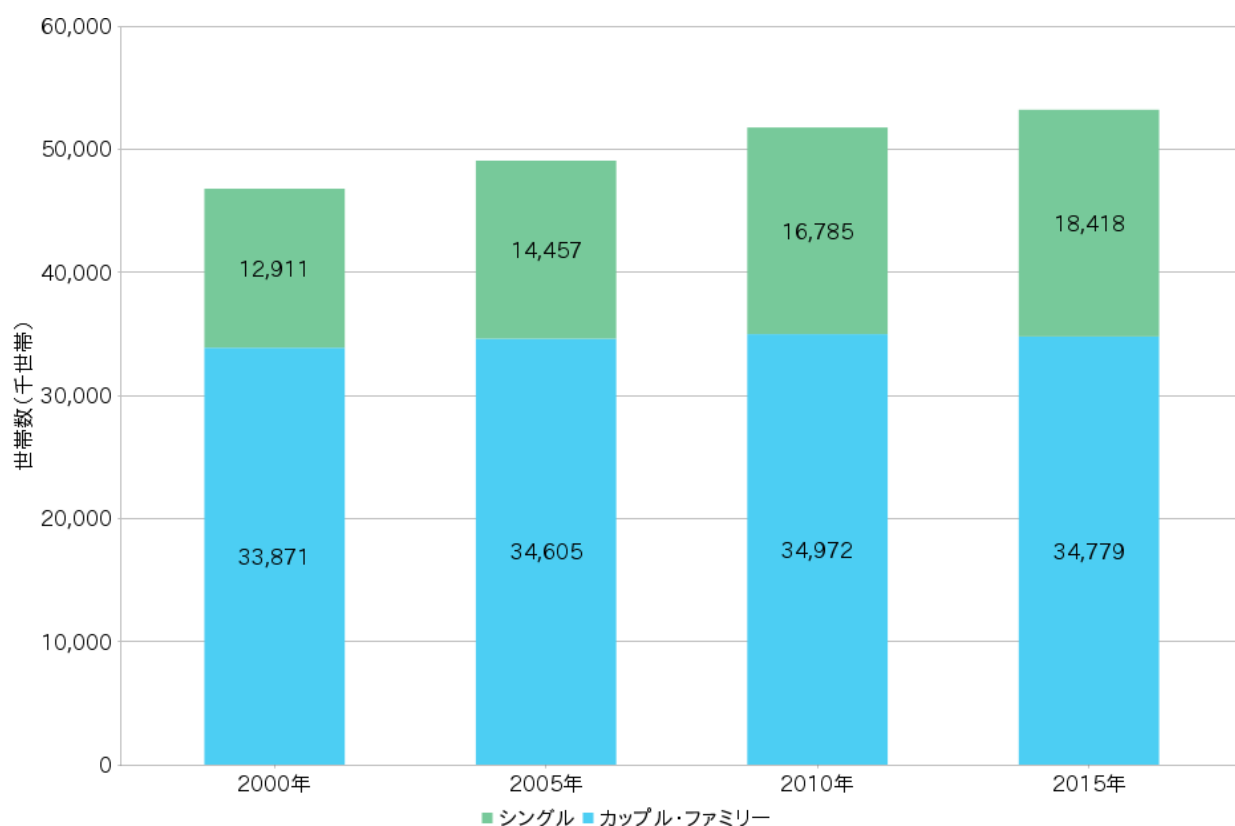
(注) 1. 実績値は、総務省「国勢調査」(平成27年)による、年齢「不詳」を除いた人口
 2. 予測値は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」による、出生中位(死亡中位)推計人口

居住用や商業用の収益不動産は、需要があって初めて成り立ちます。
 日本全体としての傾向を把握しておく事で、今の対象エリアの強みや弱みを相対的に把握する事ができます。

人口の実績値をみると、2000年を境に総人口は停滞しています。一方で、生産年齢人口は減少、高齢者人口は増加しています。
 予測値では、高齢者人口に大きな増減は見られず、今後は、生産年齢人口の大幅な減少に伴う総人口の減少が予測されます。

社会構造の変化と各世代のニーズを把握し、競争力のある物件を作っていく必要があります。

世帯人員別世帯数の推移



(注) 1. 世帯数は、総務省「国勢調査」(平成27年)による、一般世帯数

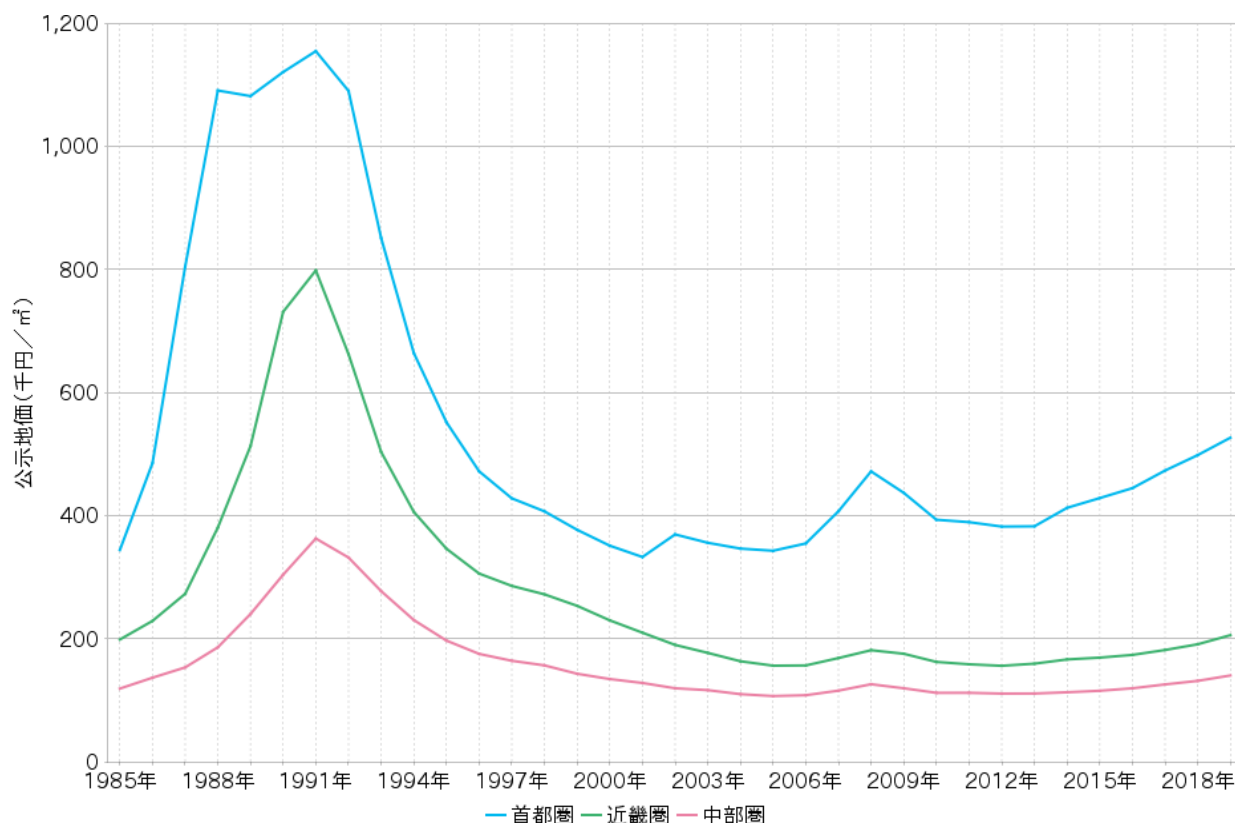
需要の規模を示す人口と並んで、世帯数も重要な指標の1つです。特に居住用収益物件や利便施設は世帯に対する供給となっている場合も多いからです。

また、シングルなのかシングル以外なのかによっても、需要の傾向は変わります。

2000年からシングルは増加を続けていますが、カップル・ファミリーは大きな変化はありません。

世帯の人数が多くなることは間取りの変化や利便施設の需要に変化をもたらします。
更に細分した対象地点周辺のニーズや供給状況を確認し、適切な土地活用を考えていく必要があります。

三大都市圏の公示地価の推移



- (注) 1. 公示地価は、国土交通省「国土数値情報」(昭和60年～平成31年)を基に、(株)東京カンテイが算出
2. 三大都市圏に含まれる各都道府県は以下の通り
首都圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
近畿圏: 滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
中部圏: 岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

地価の動向は経済状況により変化し、土地の売買などの判断材料の1つになります。

地価は1990年頃をピークに下落していましたが、近年は上昇傾向にあります。首都圏の上昇の度合いが高く、近畿圏、中部圏では緩やかな上昇となっています。

公示地価は、土地査定金額の参考として利用される他、地域の価値を反映する指標です。圏域毎の推移に加えて、対象地点周辺の地価の動向も把握しておく必要があります。

AREA POTENTIAL REPORT

エリアポテンシャルレポート

01 住まい

- | | |
|---------------------------|------------|
| 01-01 住まい | 01-28 空室率 |
| 01-02 全国の借家世帯数の推移 | 01-29 空室期間 |
| 01-03 全国の賃貸住宅意識調査 | |
| 01-04 年収と住宅価格 | |
| 01-05 世帯数の割合 | |
| 01-06 世帯数の推移 | |
| 01-07 世帯の分布 | |
| 01-08 借家の割合 | |
| 01-09 人口と人口密度 | |
| 01-10 人口の流動性 | |
| 01-11 通勤・通学先の地域別割合 | |
| 01-12 年収別の世帯数 | |
| 01-13 壮年期の未婚者割合 | |
| 01-14 夫婦のみ世帯のうちの壮年期割合 | |
| 01-15 シングル世帯のうちの高齢者の割合 | |
| 01-16 周辺市区町村の着工戸数 | |
| 01-17 新設住宅の貸家の割合 | |
| 01-18 累積貸家着工戸数 | |
| 01-19 経年による募集件数の変化 | |
| 01-20 経年による賃料の変化 | |
| 01-21 経年による募集件数の変化(広面積帯) | |
| 01-22 経年による賃料の変化(広面積帯) | |
| 01-23 駅距離による募集件数の変化 | |
| 01-24 駅距離による賃料の変化 | |
| 01-25 駅距離による募集件数の変化(広面積帯) | |
| 01-26 駅距離による賃料の変化(広面積帯) | |
| 01-27 隣接駅との賃料比較 | |

全体概要

住まいに関連する土地活用の中で、賃貸住宅は代表的な方法として認知度が高まっています。

賃貸住宅は、商品設計やブランドも様々な種類が存在します。また、入居者が賃貸住宅を選ぶポイントは、間取り・通勤通学先・家賃水準・住環境など多岐にわたり、要望や選択肢が多いため、入居者ニーズの把握が難しい面もあります。選択肢が多ければ、競合物件も同様の仕様を有する可能性が高く、競合状況の把握も困難になります。

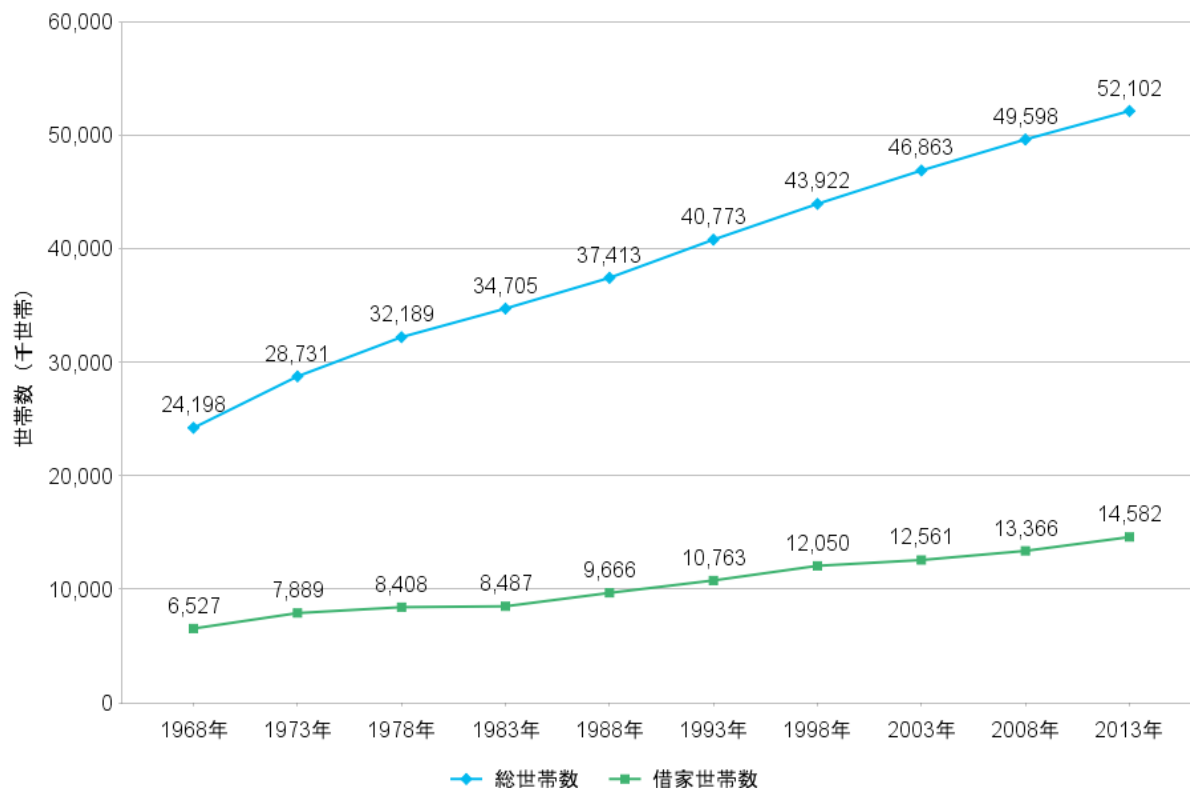
需要を満たすために、間取りの違いや構造、家賃設定、グレード感など、差別化を図るための方法が多くあります。地域や建設の目的、事業性に鑑み、適切な選択を行う必要があります。

供給に関しては間取り自体の種類だけでなく、徒歩距離や築年数によっても競合が発生する場合があります。場合によっては、賃貸住宅だけではなく、分譲住宅とも競合する可能性があります。

バリエーションも様々なため、投資目的、投資内容を明確にし、賃料収入や借入内容を目的と合致させる必要があります。

そのためには、エリアの傾向や競合状況、家賃相場などを確認する必要があります。

総世帯数と借家世帯数の推移



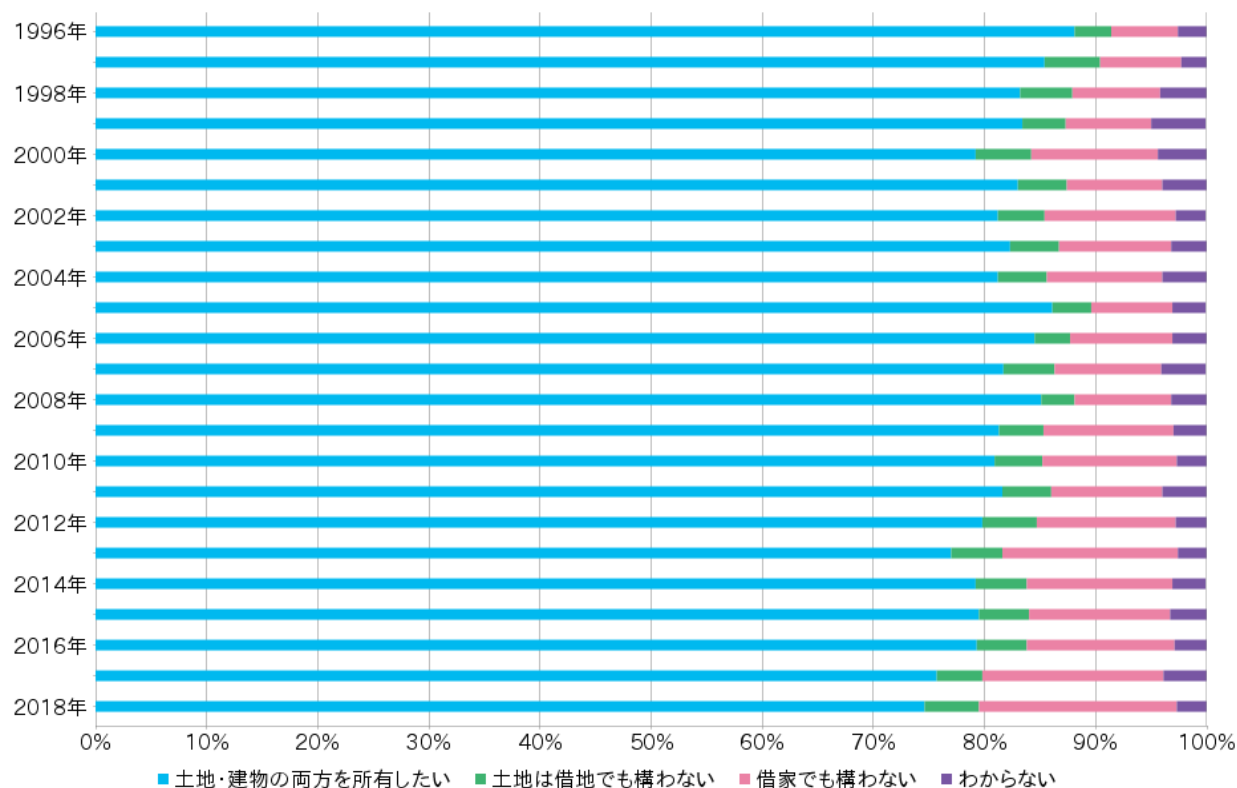
- (注) 1. 世帯数は、総務省「住宅・土地統計調査」(平成25年)による、住宅の所有の関係別普通世帯数
 2. 総世帯数は、住宅の所有の関係「不詳」を含む
 3. 借家世帯数は、民営借家に住む世帯数

住まいの選択肢として、持家や賃貸住宅があります。どちらを選択するかは、住まいを探す人の年収やライフステージによって変化します。

借家世帯数は増加しており、2013年では約1,400万世帯です。
 総世帯数に対する借家世帯数の割合は約50年間変化がありません。

借家世帯数自体は増加しているため、一定の借家ニーズがあり続けていると考えられます。

土地・建物の所有意思(20歳以上)



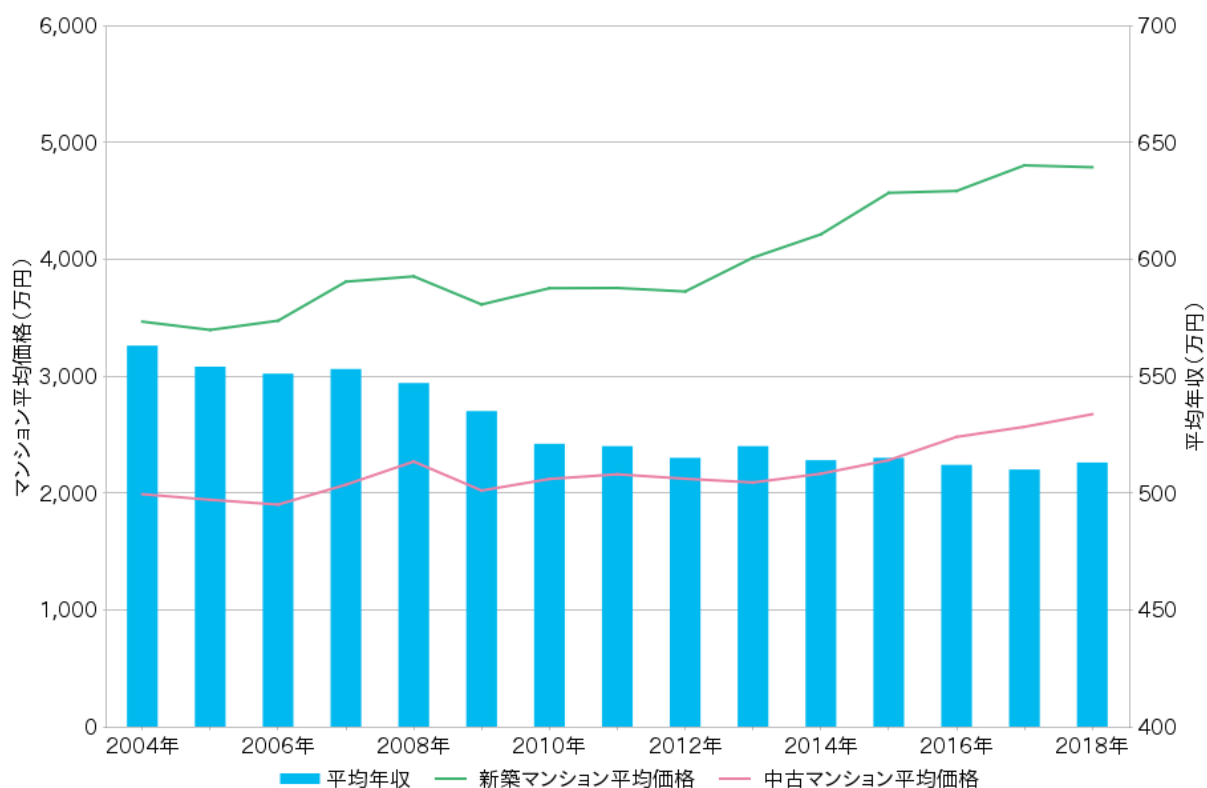
(注) 1. 割合は、国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(平成30年度)による

住まいへの意識は、価値観によって所有を求める人と借家を求める人に大きく分けられます。
 住まいに対する所有や賃貸の意識は、時代や流行によっても変化します。

1996年からの『土地・建物の所有意思』の傾向を見ると、「土地・建物の両方を所有したい」という意思を持つ人は減少の傾向にあります。一方で、「借家でも構わない」という意思を持つ人は増加の傾向にあります。

全国的な傾向では、住まいの選択肢が増える中でも借家ニーズは増えていると考えられます。

マンション価格と年収の推移



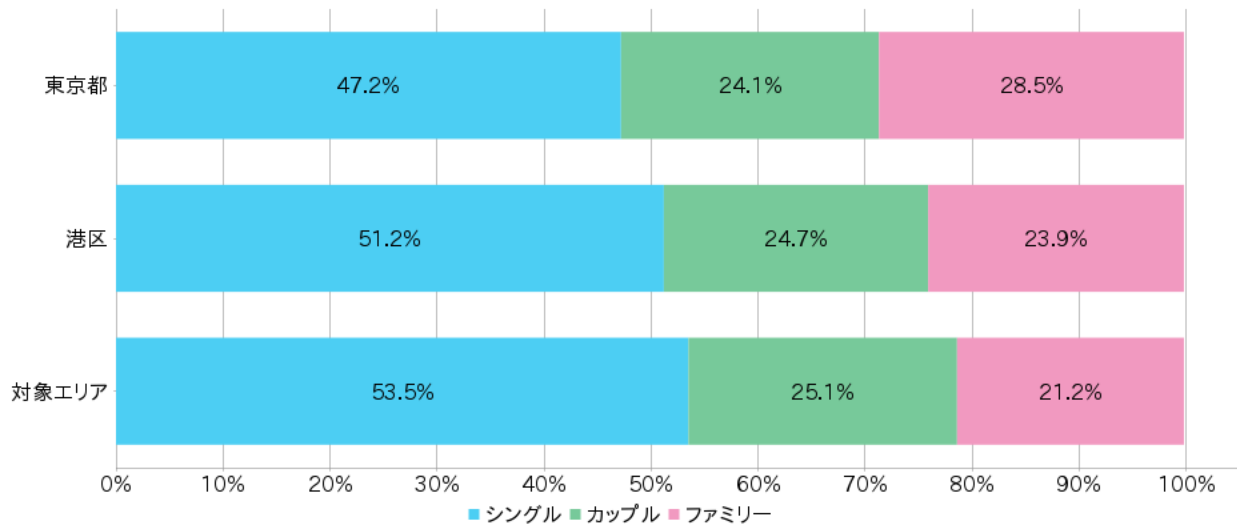
(注) 1. 平均年収は、総務省「家計調査」(2004～2018年)による、全国の全世帯を対象とした一世帯あたりの年収
 2. マンション平均価格は、(株)東京カンテイの保有する売出事例を基にした、全国の全間取りを対象とした一戸あたりの価格

持家、賃貸住宅といった選択肢がある中、分譲マンションは所有する住宅の代表的な選択肢です。マンションの購入可否やグレードの選択は、購入者の年収に依存します。

マンション価格と年収の推移を見ると、新築マンションの価格は上昇傾向で、4,000万円を超えています。一方で、世帯当たりの平均年収は減少傾向で500万円強となっており、新築マンションの購入が難しくなっています。

その結果、借家ニーズが増える可能性があります。

世帯人員別世帯数割合



	シングル	カップル	ファミリー
東京都	3,164,675世帯	1,618,074世帯	1,908,185世帯
港区	66,932世帯	32,344世帯	31,211世帯
対象エリア	5,851世帯	2,751世帯	2,321世帯

(注) 1. 世帯数は、総務省「平成27年国勢調査」による、世帯人員「不詳」を除いた世帯数

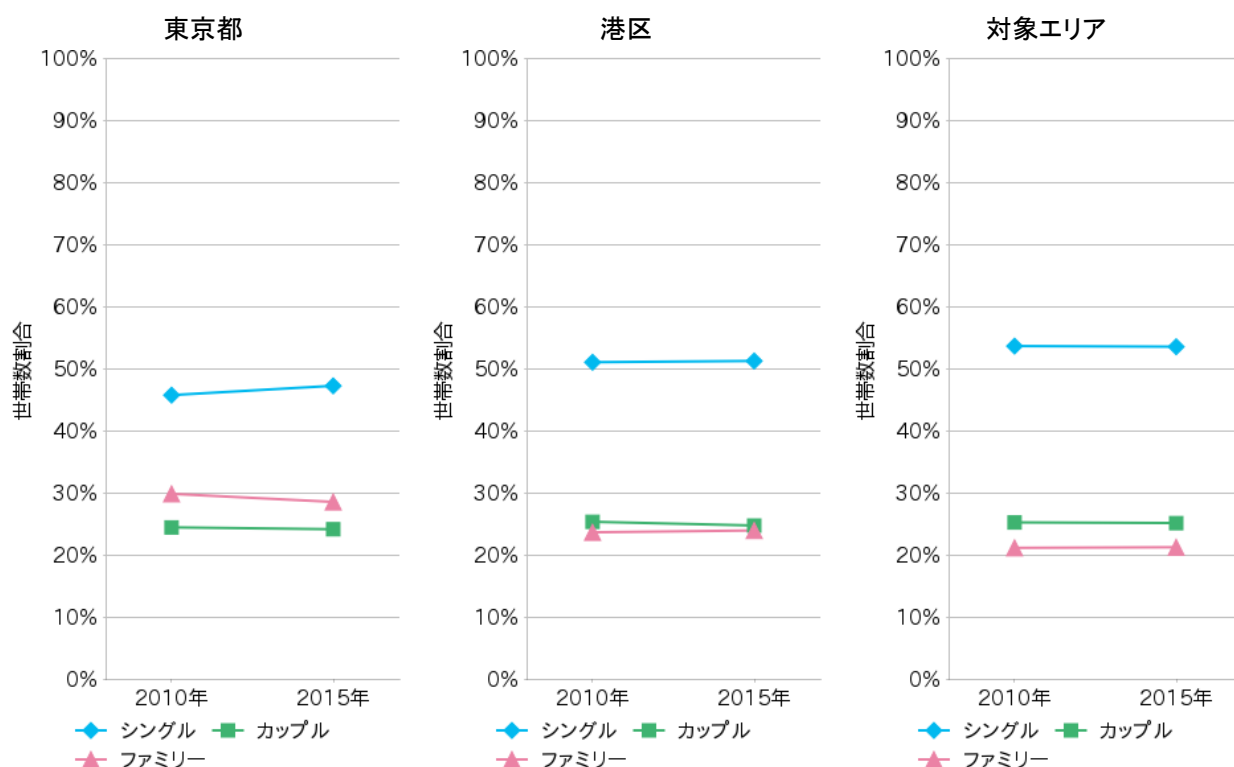
部屋の間取りは、需要に即して供給を行う必要があります。居住希望者は、世帯の人数によって部屋の間取りを決める傾向があるためです。

世帯人員の構成比として、その地域のシングルやカップル、ファミリーの比率を示します。

対象エリア内では、シングル、カップル、ファミリーの順に多いです。
対象エリアを港区と比較すると、シングルの割合が高く、ファミリーの割合は低いです。

対象エリアは相対的にも、シングルの世帯数割合が高い傾向にあります。

世帯人員別世帯数割合の推移



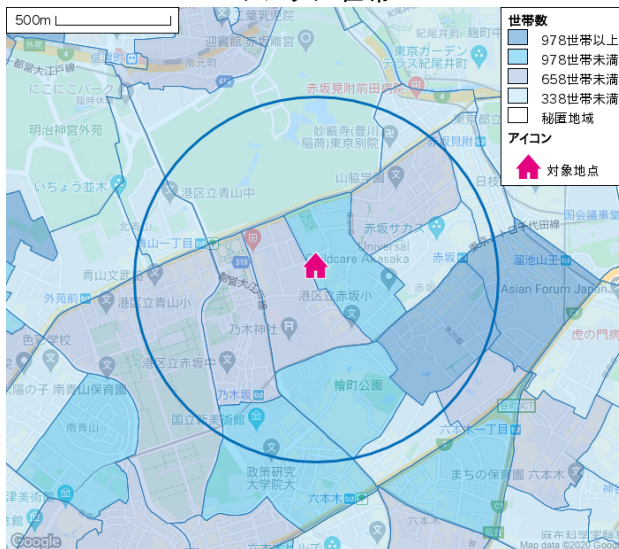
(注) 1. 世帯数は、総務省「平成22年国勢調査」「平成27年国勢調査」による、世帯人員「不詳」を除いた世帯数

部屋の間取りは、需要に即して供給を行う必要があります。居住希望者は、世帯の人数によって部屋の間取りを決める傾向があるためです。

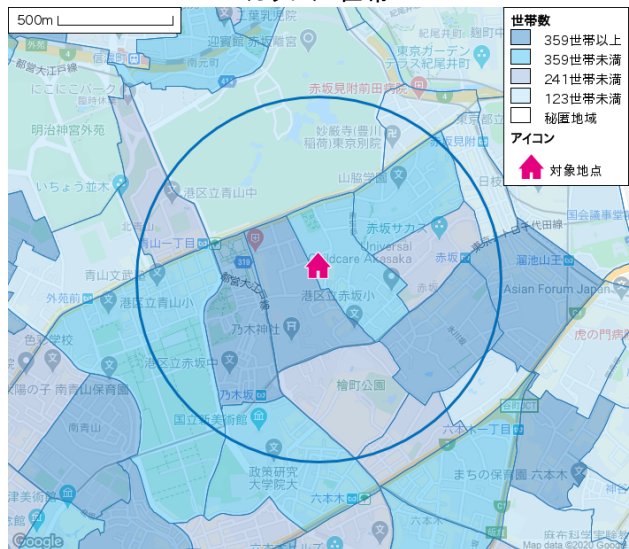
対象エリアの推移は、シングルは横ばい、カップルは横ばい、ファミリーは横ばいです。
港区の推移は、シングルが横ばい、カップルが横ばい、ファミリーが横ばいです。

対象エリアは港区全体と同様に、世帯数割合に大きな変化がありません。

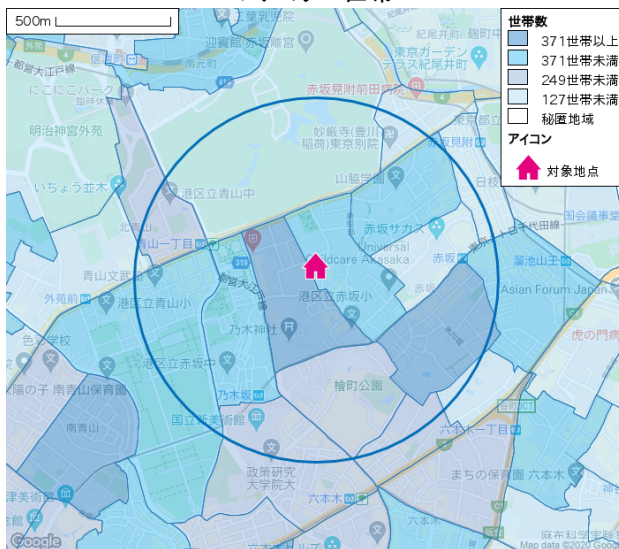
シングル世帯



カップル世帯



ファミリー世帯



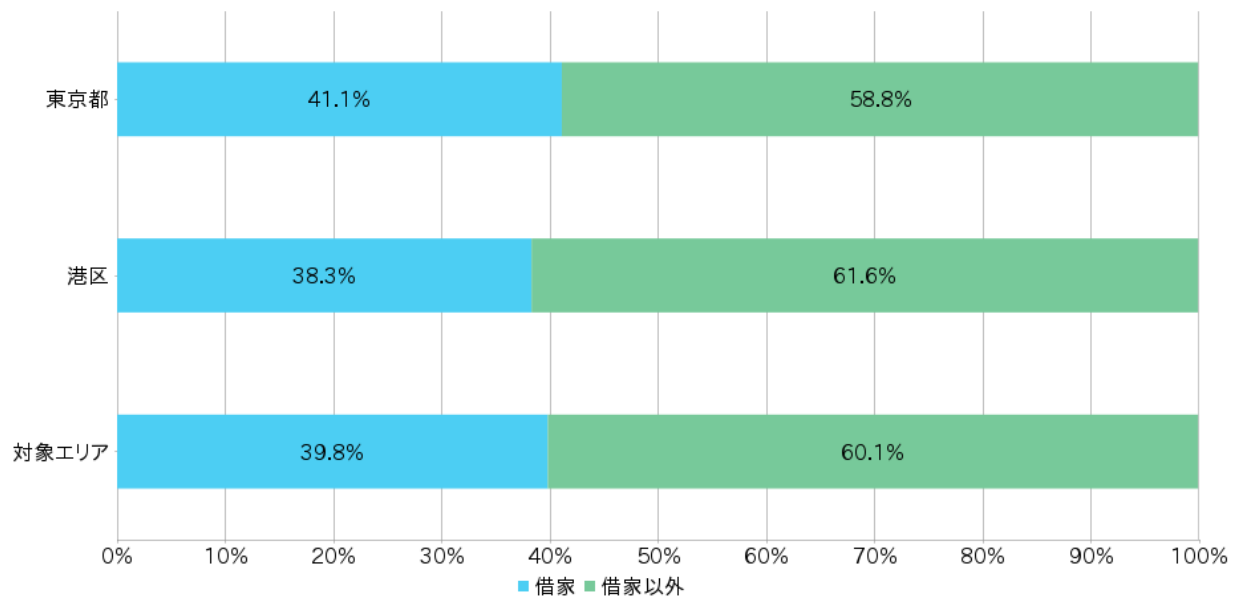
シングル	対象エリア世帯数	5,851世帯
	世帯数最多エリア	赤坂6丁目 1,298世帯
カップル	対象エリア世帯数	2,751世帯
	世帯数最多エリア	赤坂2丁目 478世帯
ファミリー	対象エリア世帯数	2,321世帯
	世帯数最多エリア	赤坂6丁目 421世帯

(注) 1. 世帯数は、総務省「平成27年国勢調査」による、世帯人員「不詳」を除いた世帯数

部屋の間取りは、需要に即して供給を行う必要があります。居住希望者は、世帯の人数によって部屋の間取りを決める傾向があるためです。

上図は対象エリア周辺の世帯分布を表しています。

住宅に住む一般世帯の借家割合



	計	借家世帯数	借家割合
東京都	6,501,875世帯	2,672,689世帯	41.1%
港区	127,765世帯	49,022世帯	38.3%
対象エリア	10,674世帯	4,255世帯	39.8%

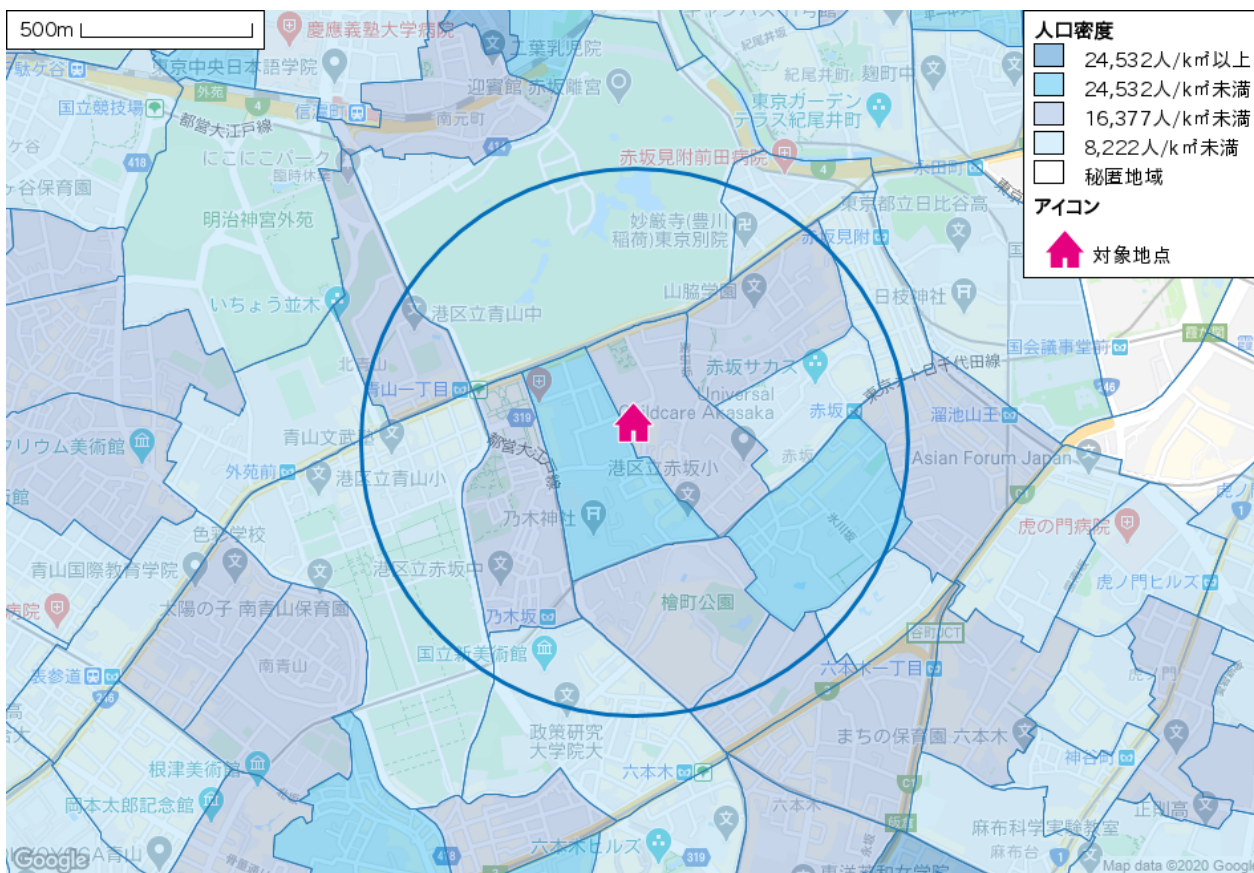
(注) 1. 世帯数は、総務省「平成27年国勢調査」による、住居の種類「不詳」を除いた世帯数

需要の特性を把握する1つの指標として、借家割合があります。
借家割合は賃貸住宅に住む世帯の割合を示しています。借家割合が大きいほど、需要が多いと考えられます。

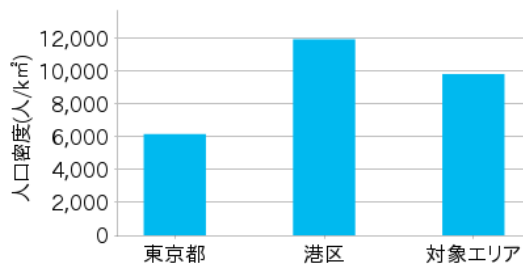
対象エリアの借家世帯数は4,255世帯であり、借家割合は39.8%となっています。
港区の借家割合は38.3%です。

対象エリアの借家と持家のバランスは、港区全体と同様です。

対象エリア周辺の人口密度



	人口	人口密度
東京都	13,515,271人	6,168人/km ²
港区	243,283人	11,943人/km ²
対象エリア	19,639人	9,826人/km ²



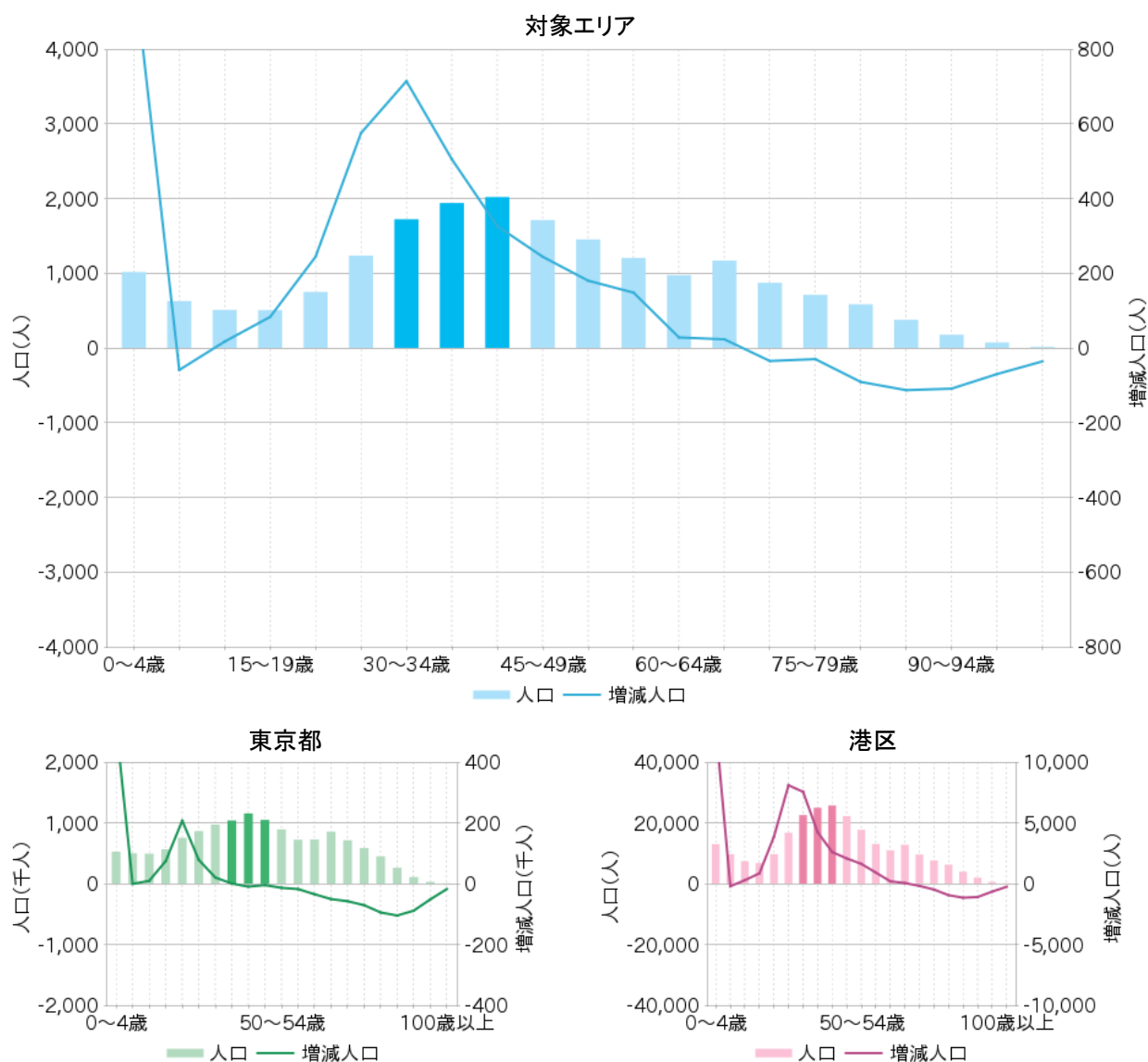
(注) 1. 人口、面積は、総務省「平成27年国勢調査」による

人口規模は、土地活用の需要を把握する上で基礎的な指標の1つです。

対象エリアの人口密度は、東京都より高く、港区より低いです。

対象エリアは、港区の中で人口が分散している傾向にあります。

年齢階級別人口とその増減



(注) 1. 人口は、総務省「平成27年国勢調査」による、年齢「不詳」を除いた人口

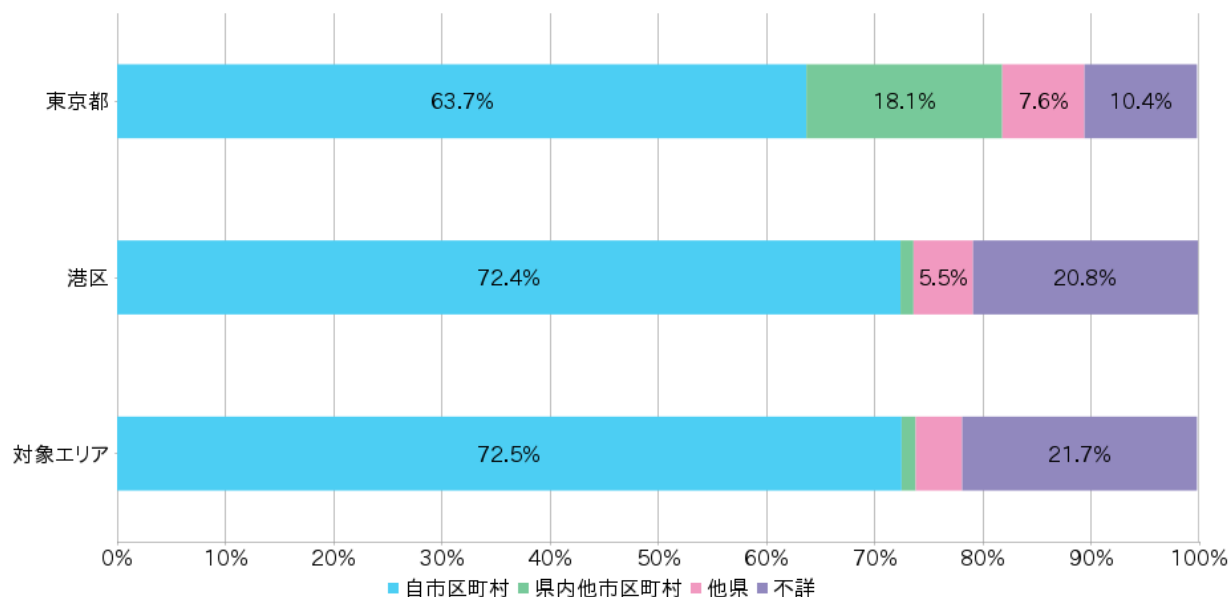
2. 増減人口は、総務省「平成22年国勢調査」「平成27年国勢調査」を基に、(株)東京カンテイがコーホート分析を用いて算出

人口流動性は、どの年齢層の人口が増加しているかを把握するための指標です。
どの様な間取りの需要が多いかを把握するためには、年齢別の増加を見る必要があります。

対象エリアは40～44歳の人口が最も多いです。増減では、30～34歳が最も増加しており、85～89歳が最も減少しています。

対象エリアは中高年人口の増加が大きく、世帯を持つ人口が多い可能性があります。

常住地から見た従業地・通学地（15歳以上）



	自市区町村	県内他市区町村	他県	不詳
東京都	4,127,113人	1,176,672人	493,631人	673,160人
港区	69,552人	1,155人	5,322人	19,991人
対象エリア	5,327人	100人	319人	1,599人

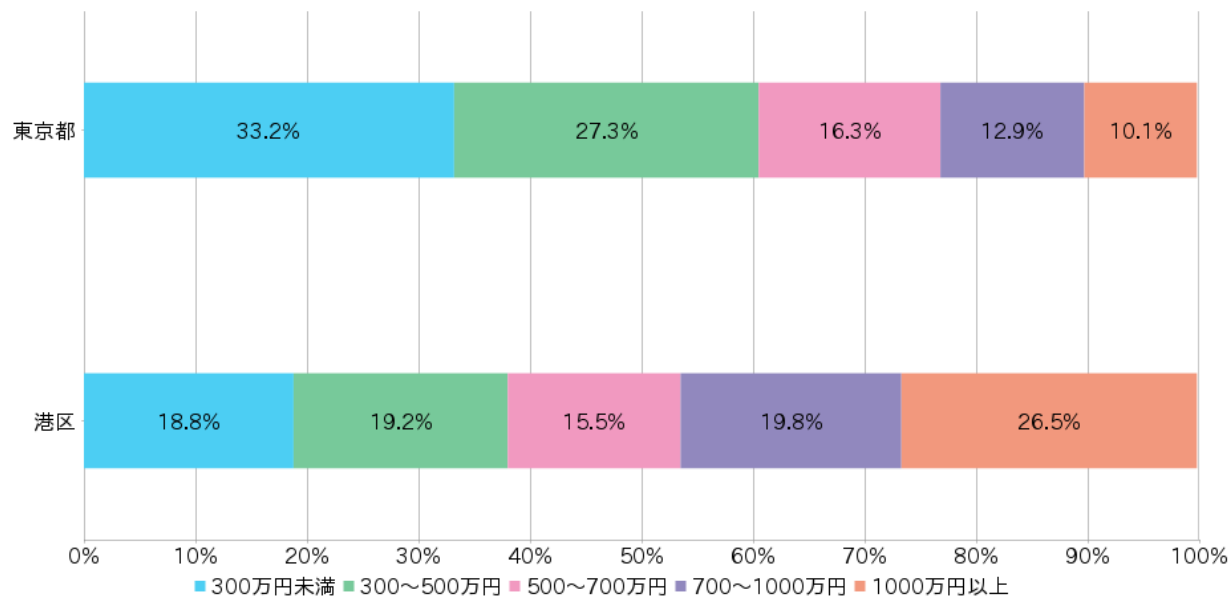
(注) 1. 人口は、総務省「平成27年国勢調査」による

対象エリアに住む人が市外に通勤・通学しているかを把握する需要依存集中度に、その街の特性があらわれる事があります。自市区町村に通勤・通学している人が多ければ競合エリアは狭くなりますが、需要が限られます。一方、少なれば他市区町村を含む広い範囲が競合エリアになりますが、需要は多くなります。

通勤・通学先を自市区町村内外で比較すると、対象エリアでは自市区町村に通勤・通学する人の割合が高いです。また、自市区町村内に通勤・通学する割合を対象エリアと港区で比較すると、同様です。

対象エリアの主な競合エリアは自市区町村内であり、港区全体と同様の傾向です。

年収別世帯数割合



エリア	300万円未満	300～500万円	500～700万円	700～1000万円	1000万円以上
東京都	1,913,600世帯	1,574,900世帯	940,300世帯	742,300世帯	582,000世帯
港区	18,700世帯	19,040世帯	15,420世帯	19,660世帯	26,310世帯

(注) 1. 世帯数は、総務省「平成25年住宅・土地統計調査」による、世帯の年間収入階級「不詳」を除いた世帯数

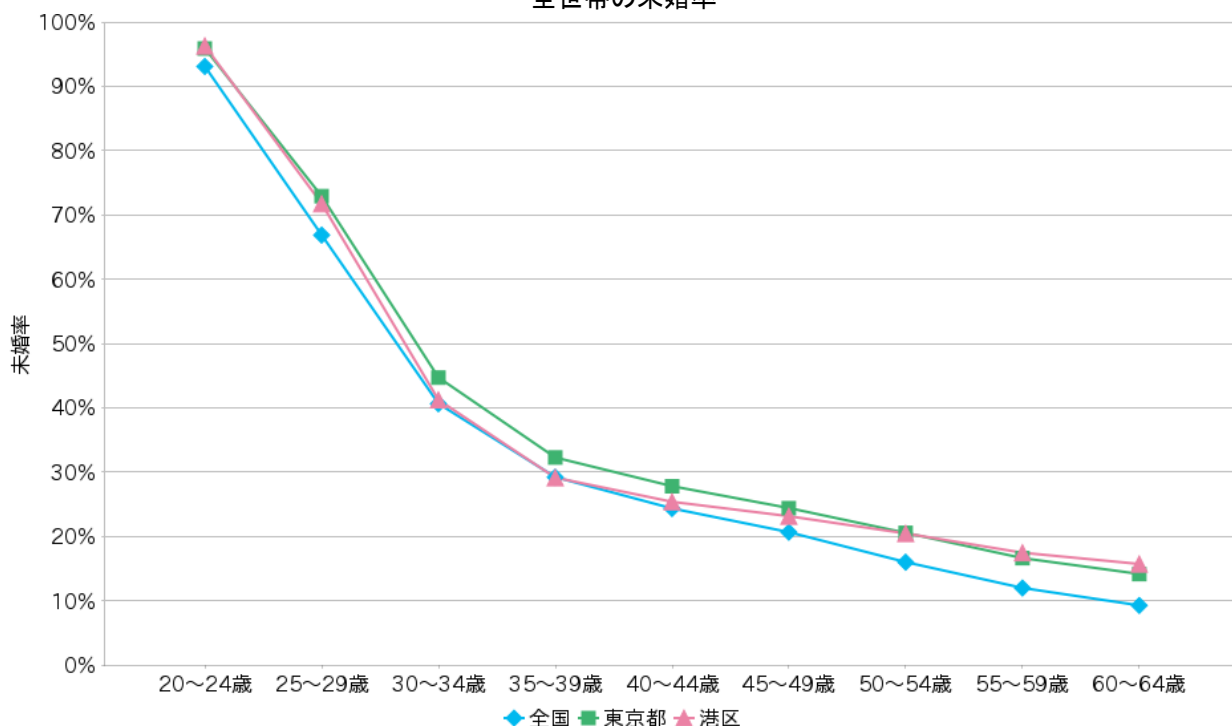
家賃はグレード・広さ・交通条件などに応じて変化します。年収や家族構成により、支払える家賃総額の上限が決まります。

支払える相場以上の家賃を設定すると、需要が減少するリスクがあります。

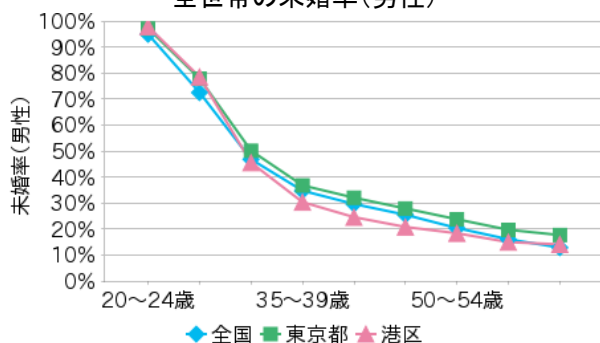
港区の年収別世帯数割合は、300万円以上が81.0%、500万円以上は61.8%、700万円以上は46.3%です。

500万円以上の世帯数割合を東京都と比較すると、港区の方が大きいです。

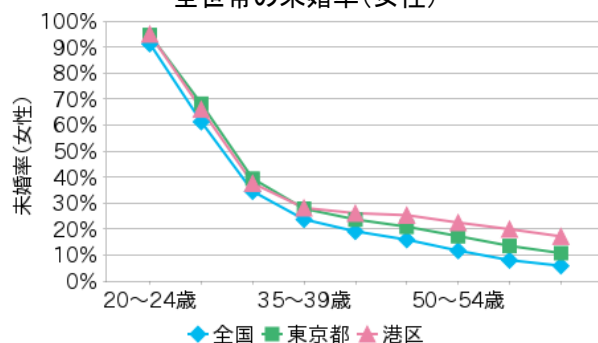
全世帯の未婚率



全世帯の未婚率(男性)



全世帯の未婚率(女性)

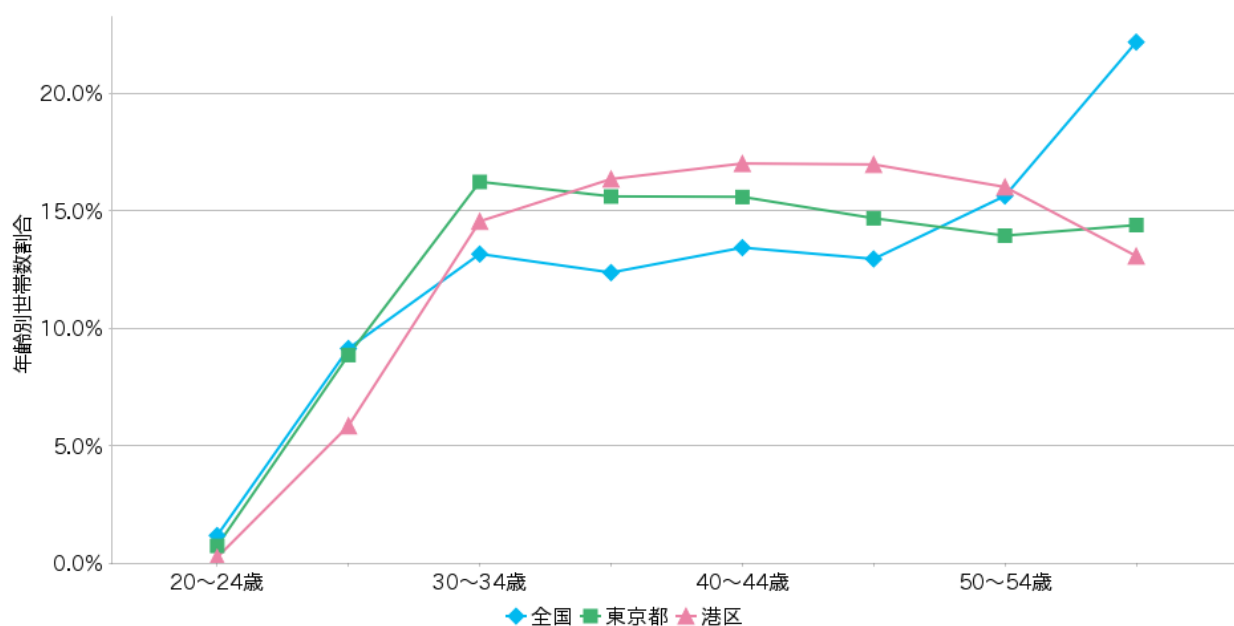


(注) 1. 未婚率は、総務省「平成27年国勢調査」を基に、一度も結婚をしていない人の総数を総人口(配偶関係不詳を除く)で割った割合

壮年期(30～44歳)の未婚者は、既婚者に比べて可処分所得が多いと考えられます。自身の嗜好に合った物件を選択することが相対的にしやすくなるため、グレードの高い物件や付加価値の高い物件にニーズが高まります。

港区の壮年期人口の未婚率は31.2%、東京都は34.2%です。

夫婦のみ世帯のうちの世帯主年齢割合



対象世帯数(世帯)

	20～24歳	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40～44歳	45～49歳	50～54歳	55～59歳
全国	38,292	296,896	427,247	401,848	436,084	420,533	507,634	720,472
東京都	3,477	41,729	76,489	73,562	73,489	69,207	65,726	67,820
港区	30	727	1,810	2,034	2,116	2,111	1,992	1,626

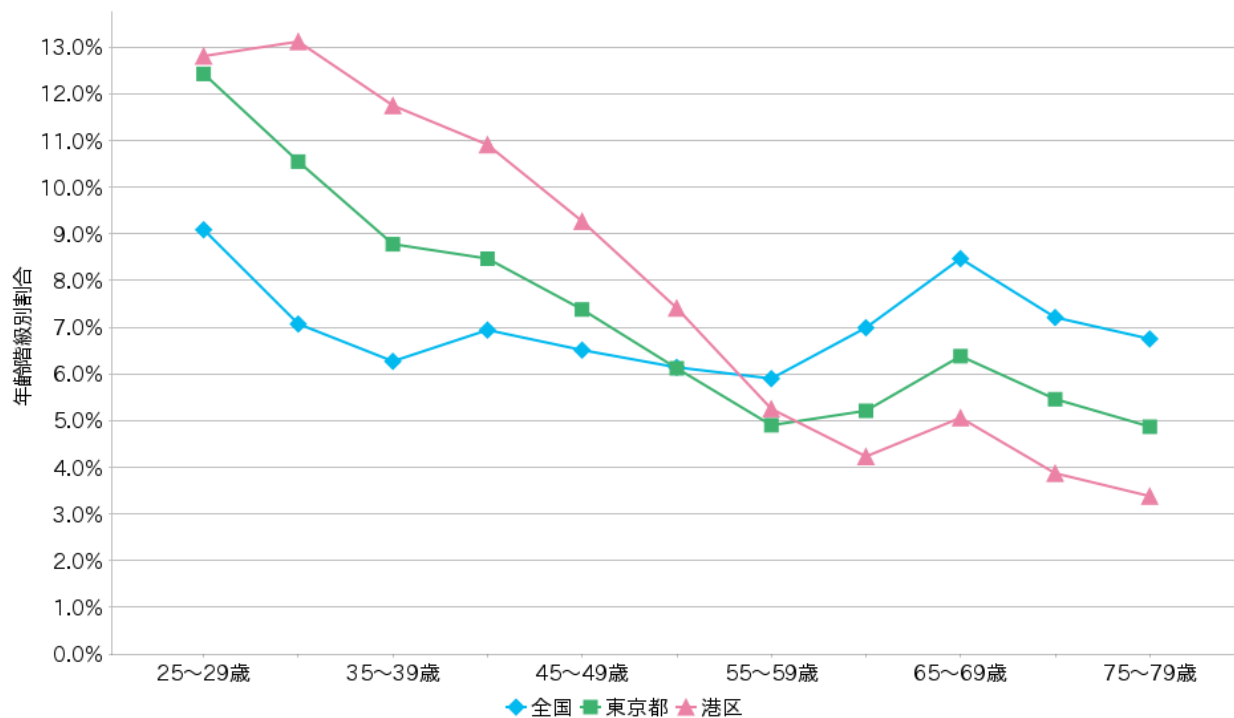
(注) 1. 年齢別世帯数割合は、総務省「平成27年国勢調査」を基に、世帯主が20歳以上59歳以下の夫婦のみの世帯数で割った割合

夫婦のみ、かつ世帯主が壮年期(30-44歳)の世帯は、可処分所得が子どものいる世帯と比較すると多いと考えられるため、グレードの高い物件や付加価値の高い物件にニーズが高まります。

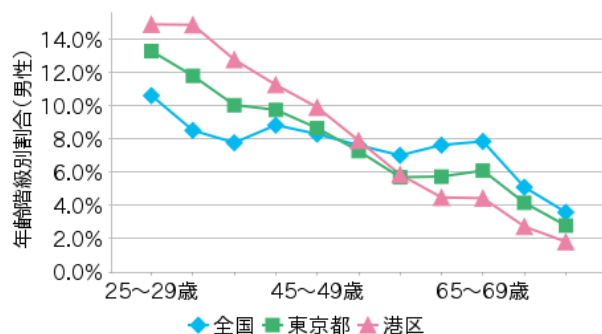
港区の世帯主が壮年期の夫婦のみの世帯数割合は47.8%、東京都は47.4%です。

シングル世帯のうちの高齢者の割合

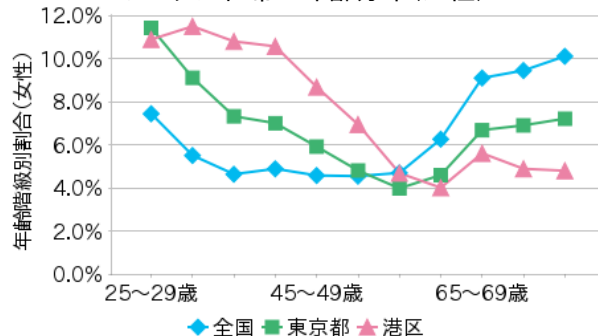
シングル世帯の年齢分布



シングル世帯の年齢分布(男性)



シングル世帯の年齢分布(女性)

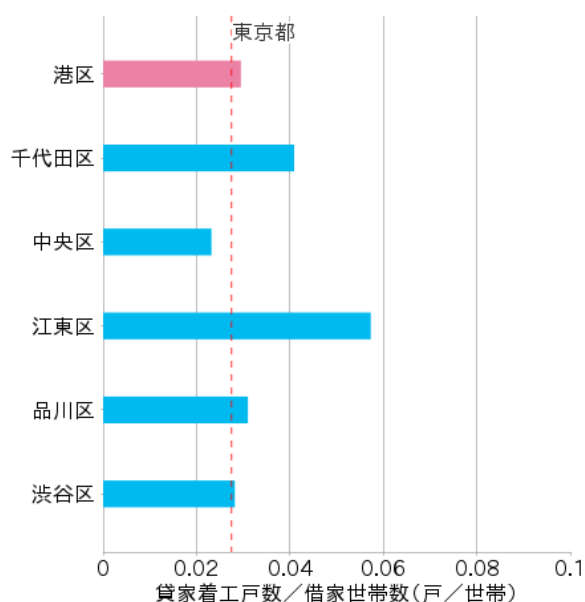
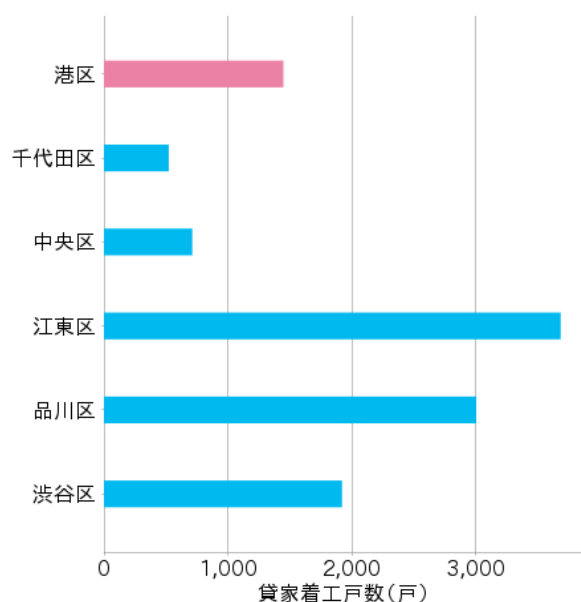


(注) 1. 年齢階級別割合は、総務省「平成27年国勢調査」を基に、各年齢階級の単独世帯数を全単独世帯数(年齢不詳を除く)で割った割合

シングル世帯は一般的に若年層が思い起こされますが、高齢者が持家から賃貸住宅に転居する可能性もあります。広い持家の必要性が低くなり、バリアフリーや利便性を求めて転居するケースもあるためです。

港区の高齢者(60～79歳)の割合は16.5%、東京都は21.9%です。

貸家着工戸数(2018年)



	貸家着工戸数	借家世帯数	貸家着工戸数/借家世帯数
東京都	73,572戸	2,672,689世帯	0.0275戸/世帯
港区	1,448戸	49,022世帯	0.0295戸/世帯
千代田区	523戸	12,757世帯	0.0409戸/世帯
中央区	713戸	30,647世帯	0.0232戸/世帯
江東区	3,685戸	64,250世帯	0.0573戸/世帯
品川区	3,004戸	96,650世帯	0.0310戸/世帯
渋谷区	1,921戸	68,024世帯	0.0282戸/世帯

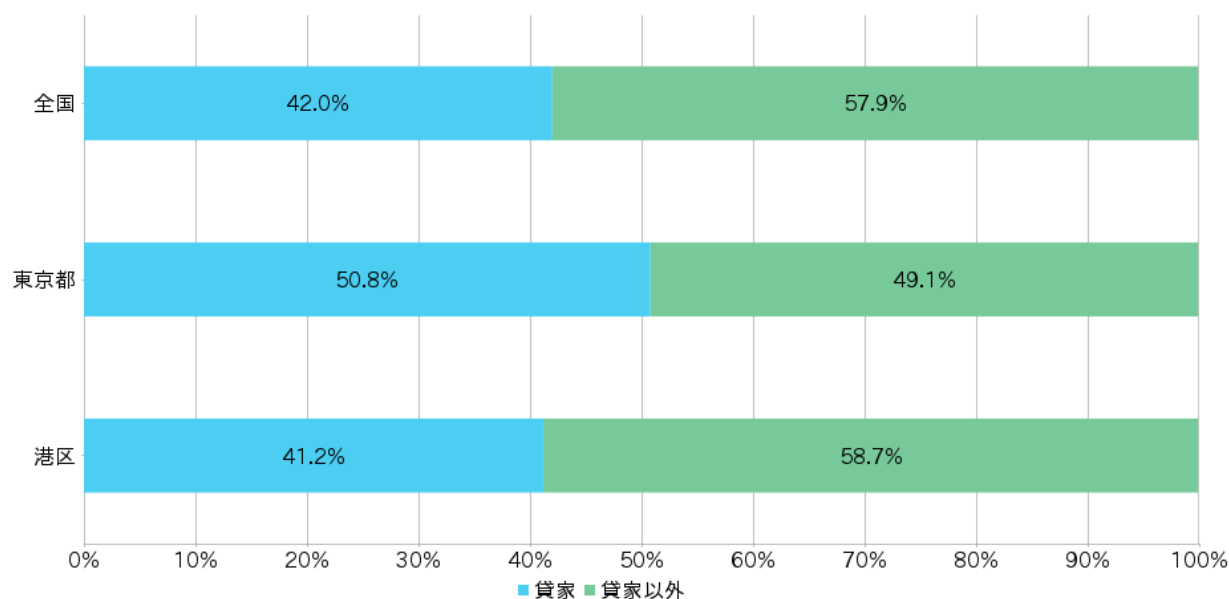
(注) 1. 着工戸数は、国土交通省「住宅着工統計」(2018年)による
 2. 借家世帯数は、総務省「平成27年国勢調査」による、住居の種類「不詳」を除いた戸数

供給状況を見るための指標の1つが、着工戸数です。着工戸数が多いほど着目されているエリアと言える一方で、競合が増加しているとも考えられます。

東京都では73,572戸の貸家着工があり、その中で港区は1,448戸を占めています。周辺市区町村の中では江東区が最も多いです。

また、借家世帯数に占める貸家着工戸数の割合は東京都平均と同様で、周辺市区町村の中では江東区が最も大きいです。

総着工戸数に占める貸家数とその割合（2018年）



	計	貸家	貸家率
全国	942,370戸	396,404戸	42.0%
東京都	144,813戸	73,572戸	50.8%
港区	3,510戸	1,448戸	41.2%

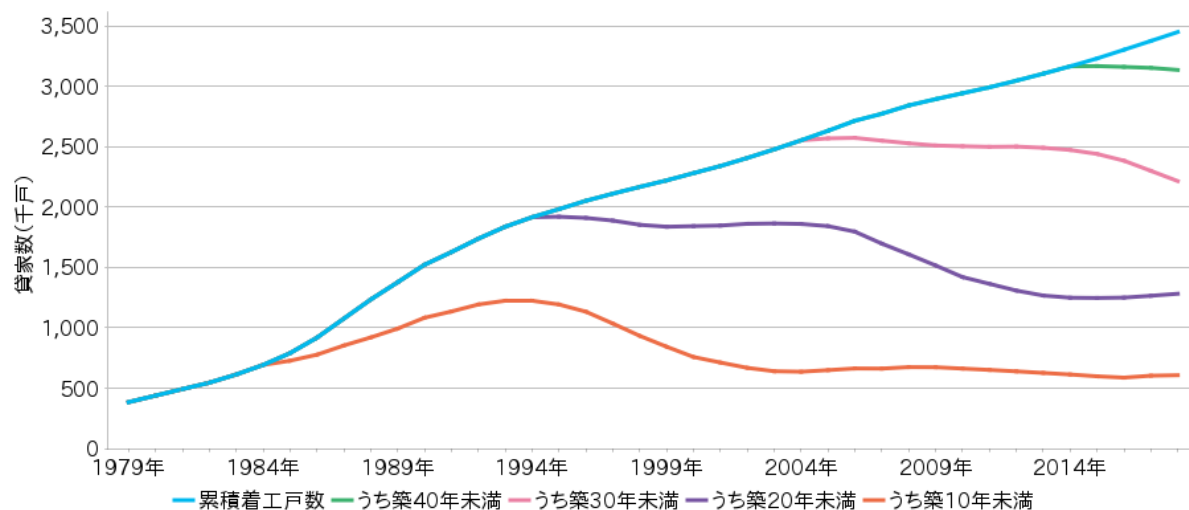
(注) 1. 着工戸数は、国土交通省「住宅着工統計」(2018年)による

賃貸住宅の競合は、賃貸に供する物件だけではなく、家探しの選択肢は賃貸だけでなく、購入や建替えなどと様々あります。そのため、対象エリア周辺の貸家の供給傾向を把握しておく必要があります。

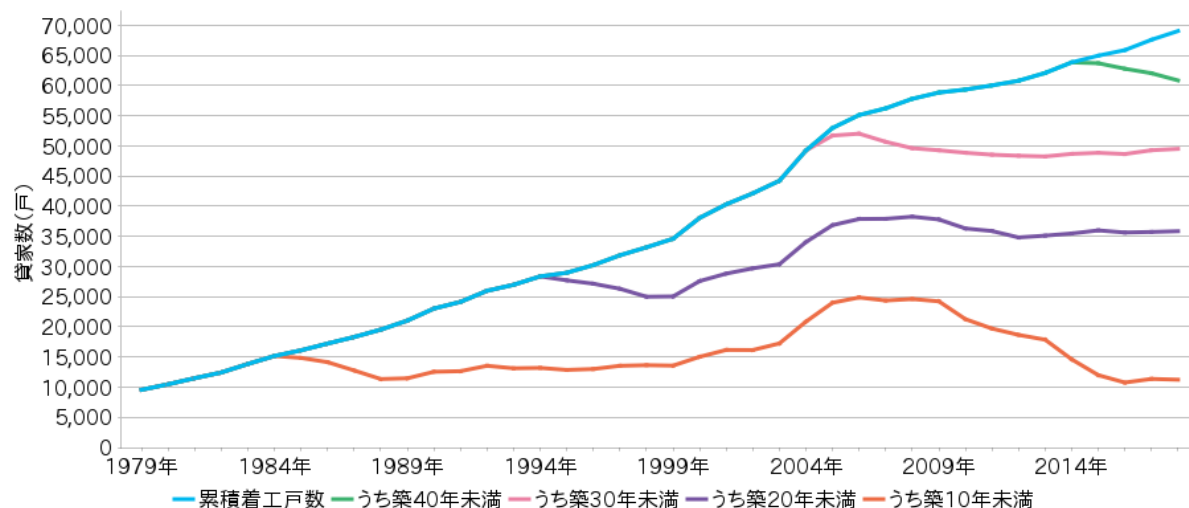
港区の借家着工戸数は1,448戸であり、貸家率は41.2%となっています。
東京都の貸家率は50.8%です。

港区の新築貸家供給は東京都平均より低いです。

東京都の建築年毎の貸家供給数



港区の建築年毎の貸家供給数



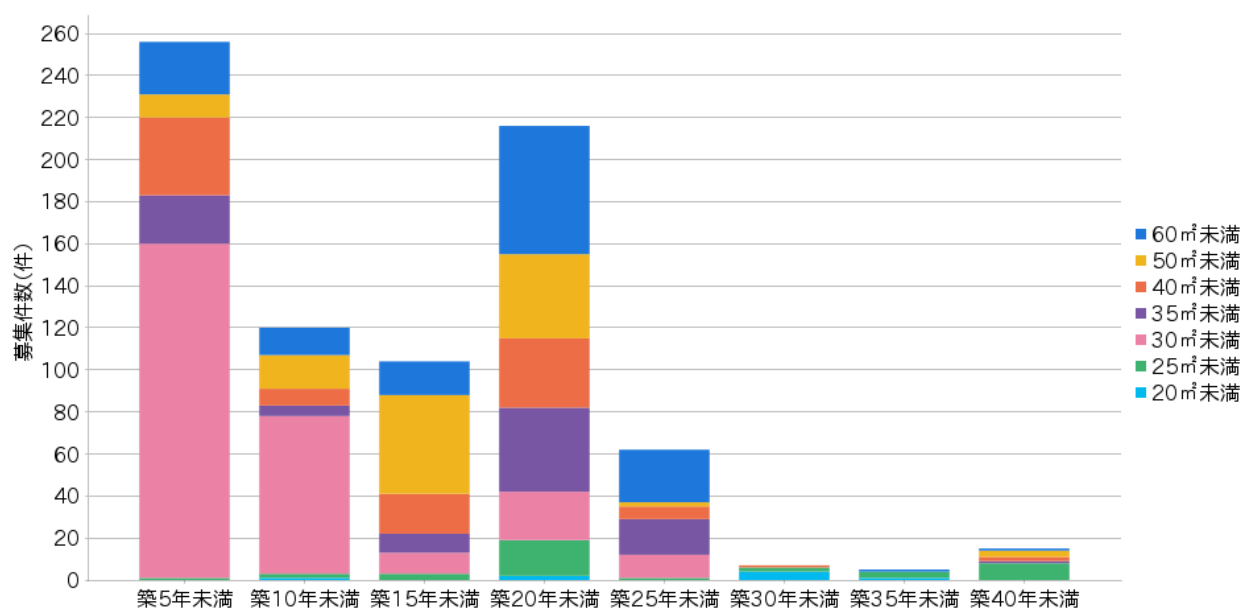
(注) 1. 着工戸数は、国土交通省「住宅着工統計」(1975～2018年)による

貸家の着工統計を基に着工戸数を積み上げていくと、築年に応じた供給戸数が求められます。築年からの視点で見た時に、競合になり得る貸家がどの程度存在するかを把握することが可能です。

港区の築10年未満の貸家戸数を見ると、直近10年では減少傾向にあります。また築20年未満の直近10年では横ばいの傾向にあります。

港区の直近5年間の累積着工戸数は6,950戸です。

対象エリアの経年別面積別募集件数



募集件数(件)

	築5年未満	築10年未満	築15年未満	築20年未満	築25年未満	築30年未満	築35年未満	築40年未満
20㎡未満		1		2		4	1	
25㎡未満	1	2	3	17	1	2	3	8
30㎡未満	159	75	10	23	11			
35㎡未満	23	5	9	40	17			1
40㎡未満	37	8	19	33	6	1		2
50㎡未満	11	16	47	40	2			3
60㎡未満	25	13	16	61	25		1	1

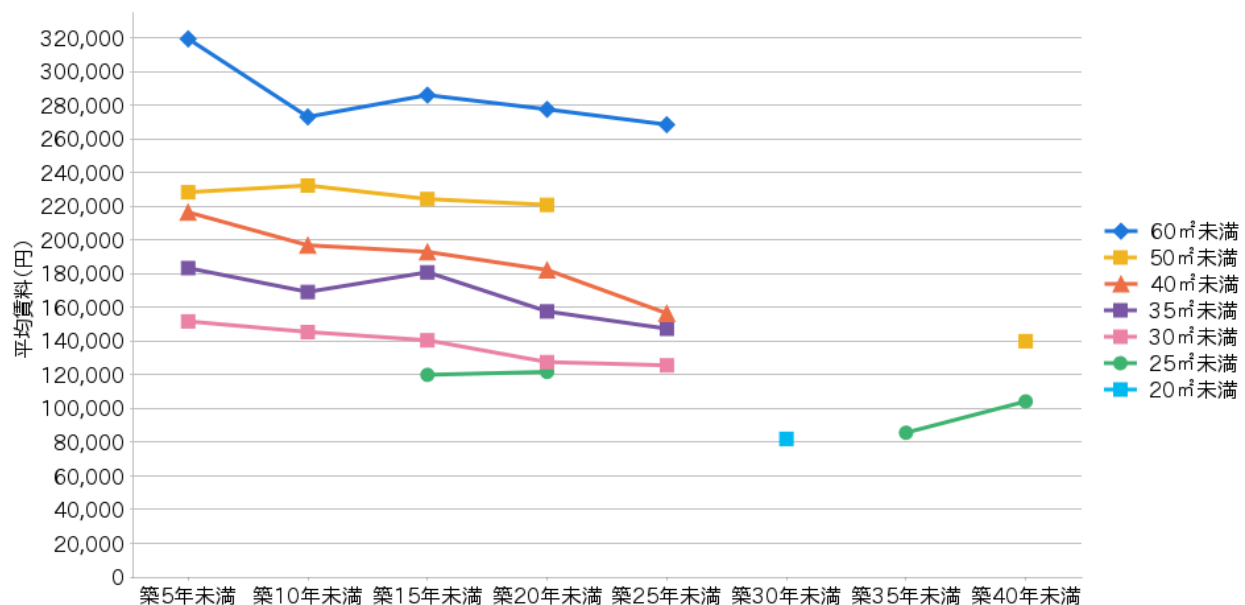
(注) 1. 募集件数は、(株)東京カンテイの所有する募集事例(マンション、直近12か月以内)を基に算出

対象エリア内での築年毎の募集件数を見る事で、競合となり得る物件がどれくらいあるかを把握する事ができます。

経年のみで見ると、築5年未満の募集件数が最も多いです。
専有面積のみでは、25㎡以上30㎡未満の募集件数が最も多いです。

対象エリアでは、25㎡以上30㎡未満の築5年未満が最も募集件数が多く、同条件の計画を行う際は競合物件として認識しておく必要があります。

対象エリアの経年別面積別平均賃料



平均賃料(円)

	築5年未満	築10年未満	築15年未満	築20年未満	築25年未満	築30年未満	築35年未満	築40年未満
20㎡未満		(82,000)		(109,750)		82,000	(70,000)	
25㎡未満	(137,000)	(115,000)	120,000	121,765	(100,000)	(100,000)	85,667	104,250
30㎡未満	151,723	145,429	140,500	127,565	125,636			
35㎡未満	183,348	169,200	180,889	157,625	147,353			(128,000)
40㎡未満	216,459	196,875	192,947	182,242	156,500	(152,000)		(132,250)
50㎡未満	228,364	232,375	224,319	220,900	(200,500)			140,000
60㎡未満	319,380	273,077	286,000	277,541	268,480		(250,000)	(190,000)

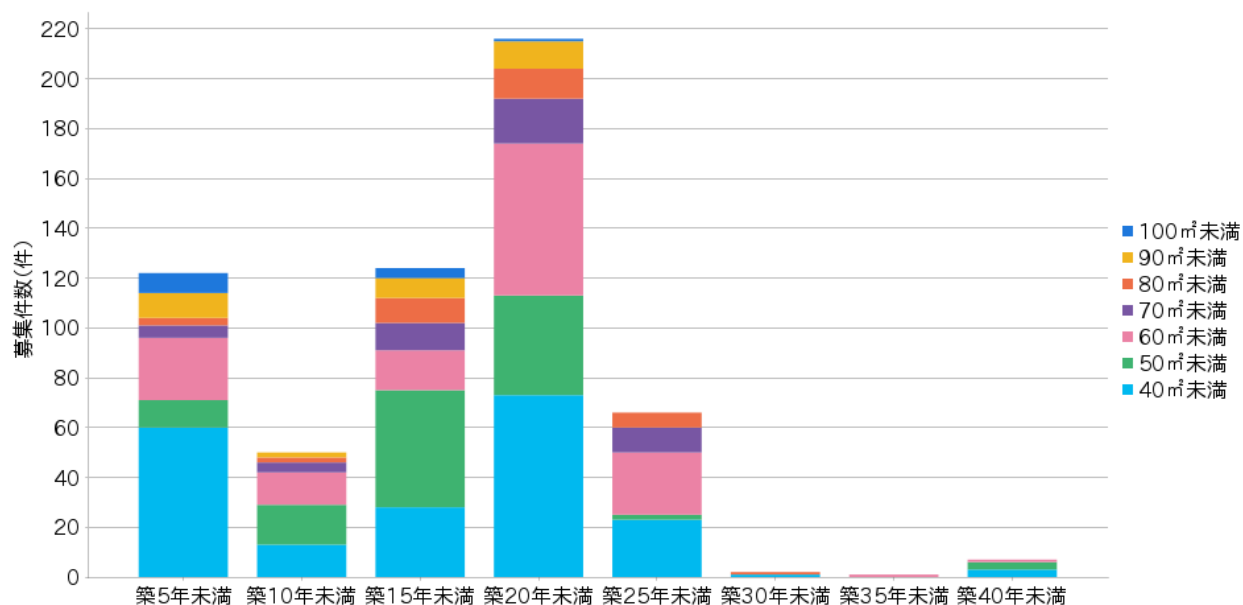
(注) 1. 平均賃料は、(株)東京カンテイの所有する募集事例(マンション、直近12か月以内)を基に、管理費・共益費を含めて算出
 2. 募集件数が3件未満の場合の平均賃料は括弧書きで表記している

経年を経る事で賃貸住宅の賃料は下がる傾向にあります。
 経年を経る事は競争力を低下させる一因となり、稼働率や家賃に影響します。

築40年未満の募集事例の築年と賃料単価の回帰分析により、新築から築20年の下落率を算出すると、ワンルームタイプ(35㎡未満)では約14%、ファミリータイプ(35㎡以上60㎡未満)では約17%となっています。

ワンルームタイプとファミリータイプの賃料下落傾向は同様の可能性があります。

対象エリアの経年別面積別募集件数(30㎡以上)



募集件数(件)

	築5年未満	築10年未満	築15年未満	築20年未満	築25年未満	築30年未満	築35年未満	築40年未満
40㎡未満	60	13	28	73	23	1		3
50㎡未満	11	16	47	40	2			3
60㎡未満	25	13	16	61	25		1	1
70㎡未満	5	4	11	18	10			
80㎡未満	3	2	10	12	6	1		
90㎡未満	10	2	8	11				
100㎡未満	8		4	1				

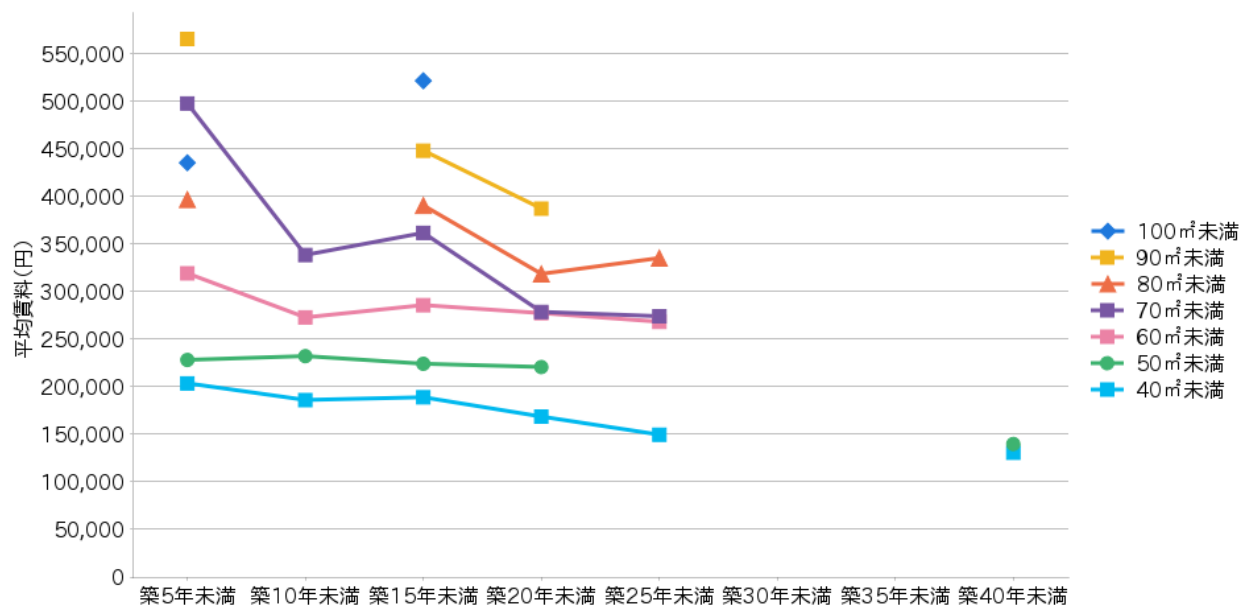
(注) 1. 募集件数は、(株)東京カンテイの所有する募集事例(マンション、直近12か月以内)を基に算出

対象エリア内での築年毎の募集件数を見る事で、競合となり得る物件がどれくらいあるかを把握する事ができます。

経年のみで見ると、築15年以上20年未満の募集件数が最も多いです。
専有面積のみでは、40㎡未満の募集件数が最も多いです。

対象エリアでは、40㎡未満の築15年以上20年未満が最も募集件数が多く、築年をある程度譲歩する事のできる入居希望者が一定数いると考えれば、同条件の計画を行う際は競合物件として認識しておく必要があります。

対象エリアの経年別面積別平均賃料(30㎡以上)



平均賃料(円)

	築5年未満	築10年未満	築15年未満	築20年未満	築25年未満	築30年未満	築35年未満	築40年未満
40㎡未満	203,766	186,230	189,071	168,753	149,739	(152,000)		130,833
50㎡未満	228,364	232,375	224,319	220,900	(200,500)			140,000
60㎡未満	319,380	273,077	286,000	277,541	268,480		(250,000)	(190,000)
70㎡未満	498,000	338,750	362,000	278,833	274,300			
80㎡未満	397,000	(409,000)	390,800	318,833	335,500	(360,000)		
90㎡未満	566,000	(462,500)	448,500	387,545				
100㎡未満	435,750		522,000	(450,000)				

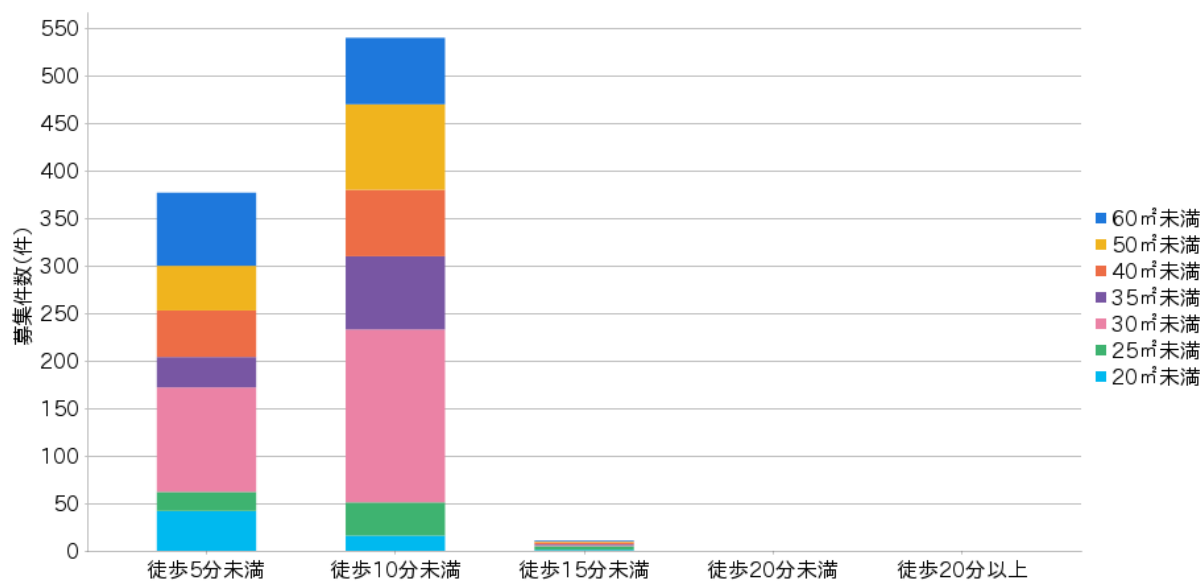
(注) 1. 平均賃料は、(株)東京カンテイの所有する募集事例(マンション、直近12か月以内)を基に、管理費・共益費を含めて算出
 2. 募集件数が3件未満の場合の平均賃料は括弧書きで表記している

経年を経る事で賃貸住宅の賃料は下がる傾向にあります。
 経年を経る事は競争力を低下させる一因となり、稼働率や家賃に影響します。

築40年未満の募集事例の築年と賃料単価の回帰分析により、新築から築20年の下落率を算出すると、30㎡以上50㎡未満では約20%、50㎡以上70㎡未満では約17%となっています。

30㎡以上50㎡未満と50㎡以上70㎡未満の賃料下落傾向は同様の可能性があります。

対象エリアの駅距離別面積別募集件数



募集件数(件)

	徒歩5分未満	徒歩10分未満	徒歩15分未満	徒歩20分未満	徒歩20分以上
20㎡未満	42	16	1		
25㎡未満	20	35	4		
30㎡未満	110	182	1		
35㎡未満	32	77	1		
40㎡未満	49	70	2		
50㎡未満	47	90	1		
60㎡未満	77	70	1		

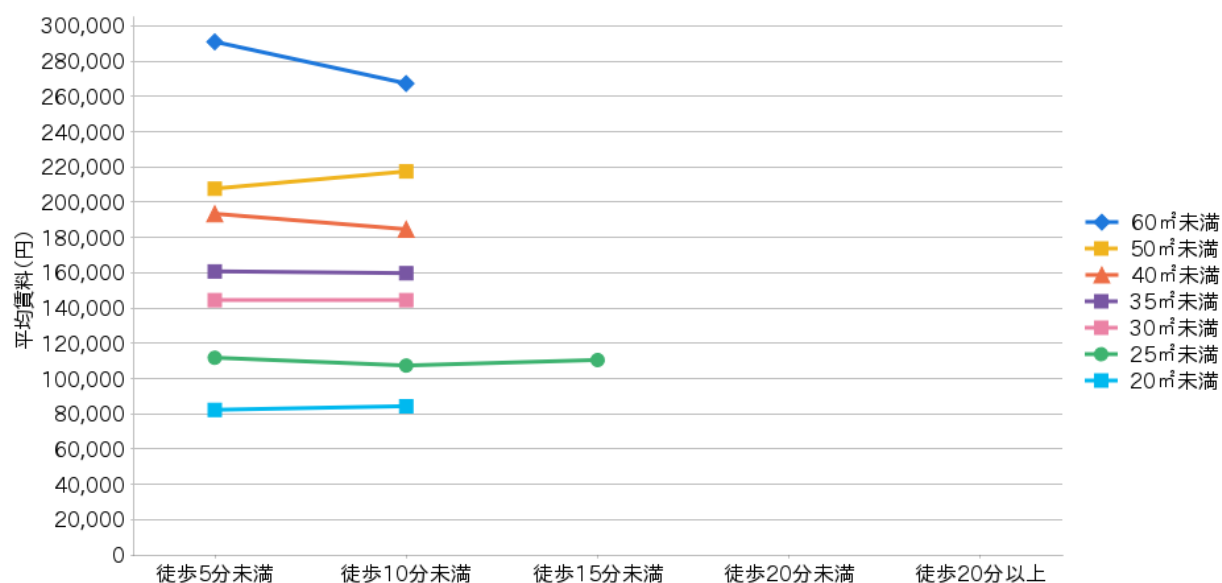
(注) 1. 募集件数は、(株)東京カンテイの所有する募集事例(マンション、直近12か月以内)を基に算出

対象エリア内での駅距離毎の募集件数を見る事で、競合となり得る物件がどれくらいあるかを把握する事ができます。

駅距離のみで見ると、徒歩5分以上10分未満の募集件数が最も多いです。
専有面積のみでは、25㎡以上30㎡未満の募集件数が最も多いです。

対象エリアでは、25㎡以上30㎡未満の徒歩5分以上10分未満が最も募集件数が多く、駅距離をある程度譲歩する事のできる入居希望者が一定数いると考えれば、同条件の計画を行う際は競合物件として認識しておく必要があります。

対象エリアの駅距離別面積別平均賃料



平均賃料(円)

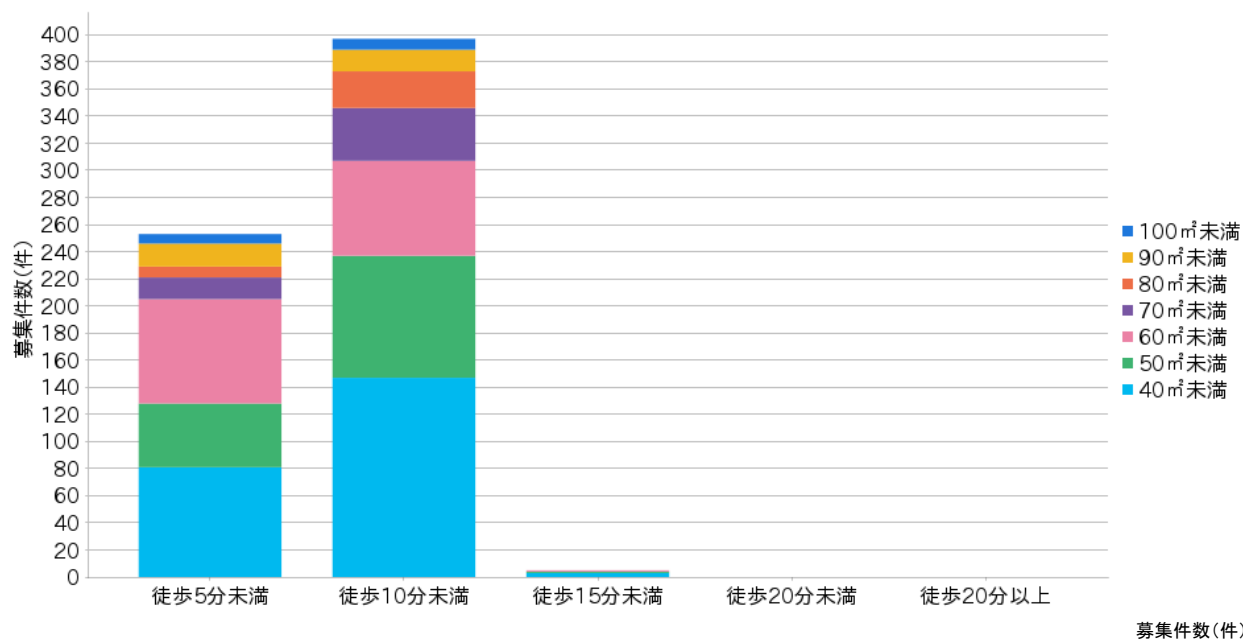
	徒歩5分未満	徒歩10分未満	徒歩15分未満	徒歩20分未満	徒歩20分以上
20㎡未満	82,226	84,313	(92,000)		
25㎡未満	111,800	107,366	110,500		
30㎡未満	144,506	144,482	(145,000)		
35㎡未満	160,781	159,727	(170,000)		
40㎡未満	193,418	184,643	(170,000)		
50㎡未満	207,681	217,433	(150,000)		
60㎡未満	290,942	267,320	(222,000)		

- (注) 1. 平均賃料は、(株)東京カンテイの所有する募集事例(マンション、直近12か月以内)を基に、管理費・共益費を含めて算出
 2. 募集件数が3件未満の場合の平均賃料は括弧書きで表記している

最寄駅から遠くなるほど、賃貸住宅の賃料は下がる傾向にあります。
 駅から遠いことは競争力を低下させる一因となり、稼働率や家賃に影響します。

募集事例の駅距離と賃料単価の回帰分析により、徒歩5分から徒歩15分の下落率を算出すると、ファミリータイプ(35㎡以上60㎡未満)では約8%となっています。

対象エリアの駅距離別面積別募集件数(30㎡以上)



	徒歩5分未満	徒歩10分未満	徒歩15分未満	徒歩20分未満	徒歩20分以上
40㎡未満	81	147	3		
50㎡未満	47	90	1		
60㎡未満	77	70	1		
70㎡未満	16	39			
80㎡未満	8	27			
90㎡未満	17	16			
100㎡未満	7	8			

(注) 1. 募集件数は、(株)東京カンテイの所有する募集事例(マンション、直近12か月以内)を基に算出

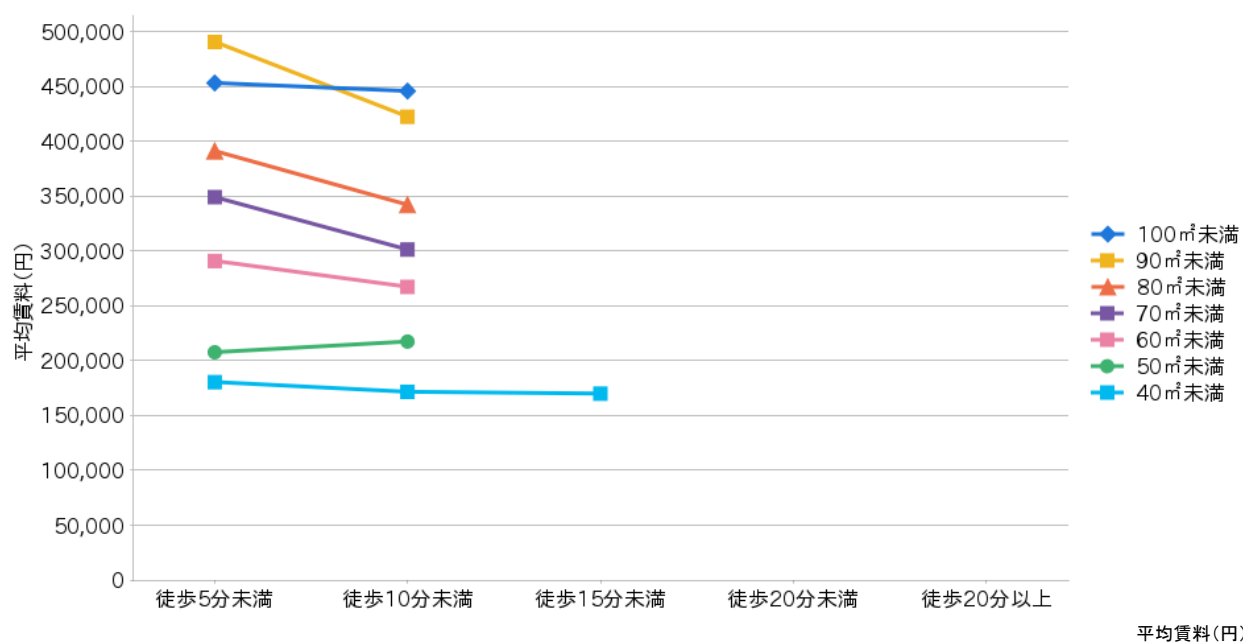
対象エリア内での駅距離毎の募集件数をみる事で、競合となり得る物件がどれくらいあるかを把握する事ができます。

駅距離のみで見ると、徒歩5分以上10分未満の募集件数が最も多いです。
専有面積のみでは、40㎡未満の募集件数が最も多いです。

対象エリアでは、40㎡未満の徒歩5分以上10分未満が最も募集件数が多く、駅距離をある程度譲歩する事のできる入居希望者が一定数いると考えれば、同条件の計画を行う際は競合物件として認識しておく必要があります。

駅距離による賃料の変化(広面積帯)

対象エリアの駅距離別面積別平均賃料(30㎡以上)



	徒歩5分未満	徒歩10分未満	徒歩15分未満	徒歩20分未満	徒歩20分以上
40㎡未満	180,524	171,591	170,000		
50㎡未満	207,681	217,433	(150,000)		
60㎡未満	290,942	267,320	(222,000)		
70㎡未満	349,063	301,256			
80㎡未満	391,125	342,111			
90㎡未満	490,588	422,438			
100㎡未満	453,143	445,800			

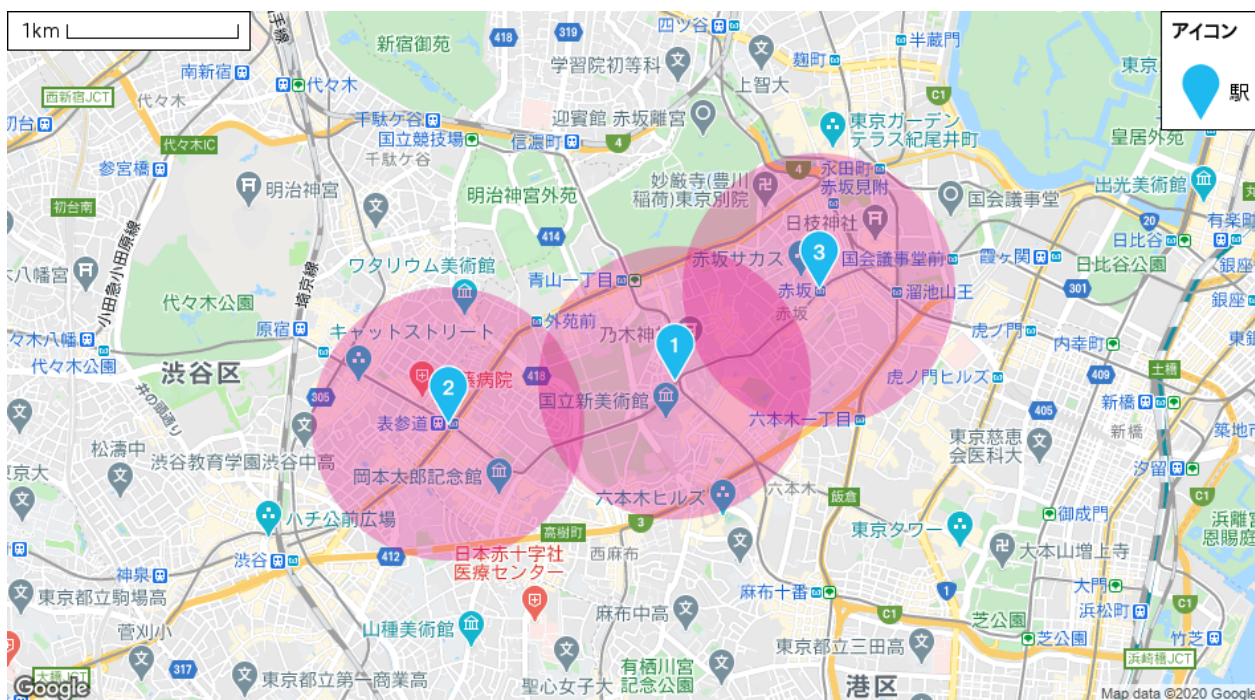
(注) 1. 平均賃料は、(株)東京カンテイの所有する募集事例(マンション、直近12か月以内)を基に、管理費・共益費を含めて算出
 2. 募集件数が3件未満の場合の平均賃料は括弧書きで表記している

最寄駅から遠くなるほど、賃貸住宅の賃料は下がる傾向にあります。
 駅から遠いことは競争力を低下させる一因となり、稼働率や家賃に影響します。

募集事例の駅距離と賃料単価の回帰分析により、徒歩5分から徒歩15分の下落率を算出すると、30㎡以上50㎡未満では約3%、50㎡以上70㎡未満では約19%となっています。

50㎡以上70㎡未満の方が30㎡以上50㎡未満よりも賃料下落が大きい可能性があります。

駅の位置と駅周辺の平均賃料



平均賃料(円)

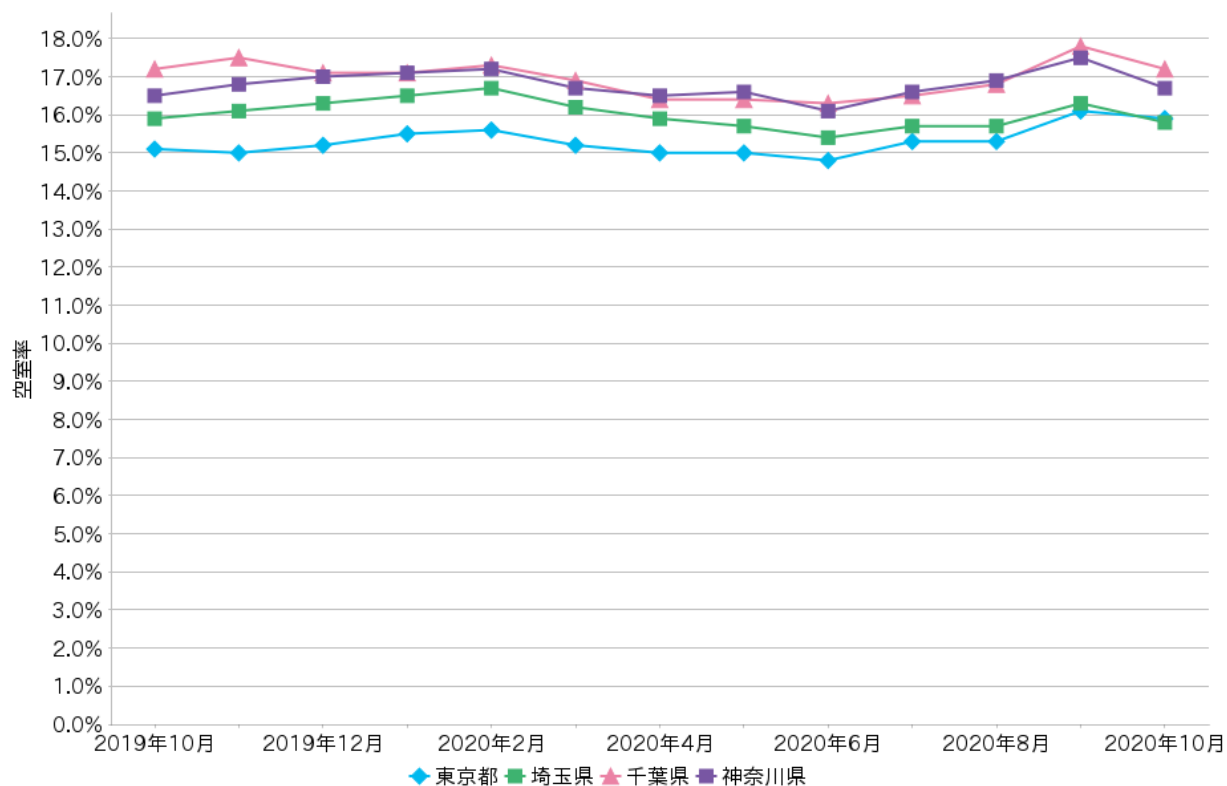
		①乃木坂駅	②表参道駅	③赤坂(東京地下鉄)駅
アパート	シングル	115,220	106,519	118,033
	カップル	229,733	220,824	165,125
	ファミリー	166,000	188,500	215,000
マンション	シングル	137,036	149,098	146,072
	カップル	250,752	248,136	237,091
	ファミリー	427,049	500,934	450,293

(注) 1. 平均賃料は、(株)東京カンテイの所有する募集事例(直近12か月以内)を基に、管理費・共益費を含めて算出
 2. 駅を中心とする円は、駅から半径800mの円

対象地点から最も近い駅とその隣接駅周辺の間取り別賃料を比較する事で、最も近い駅の競争力が分かります。

アパート全体の平均賃料は、乃木坂駅、赤坂(東京地下鉄)駅、表参道駅の順で高いのに対し、マンション全体の平均賃料は、表参道駅、乃木坂駅、赤坂(東京地下鉄)駅の順で高いです。

東京都と周辺都道府県の空室率



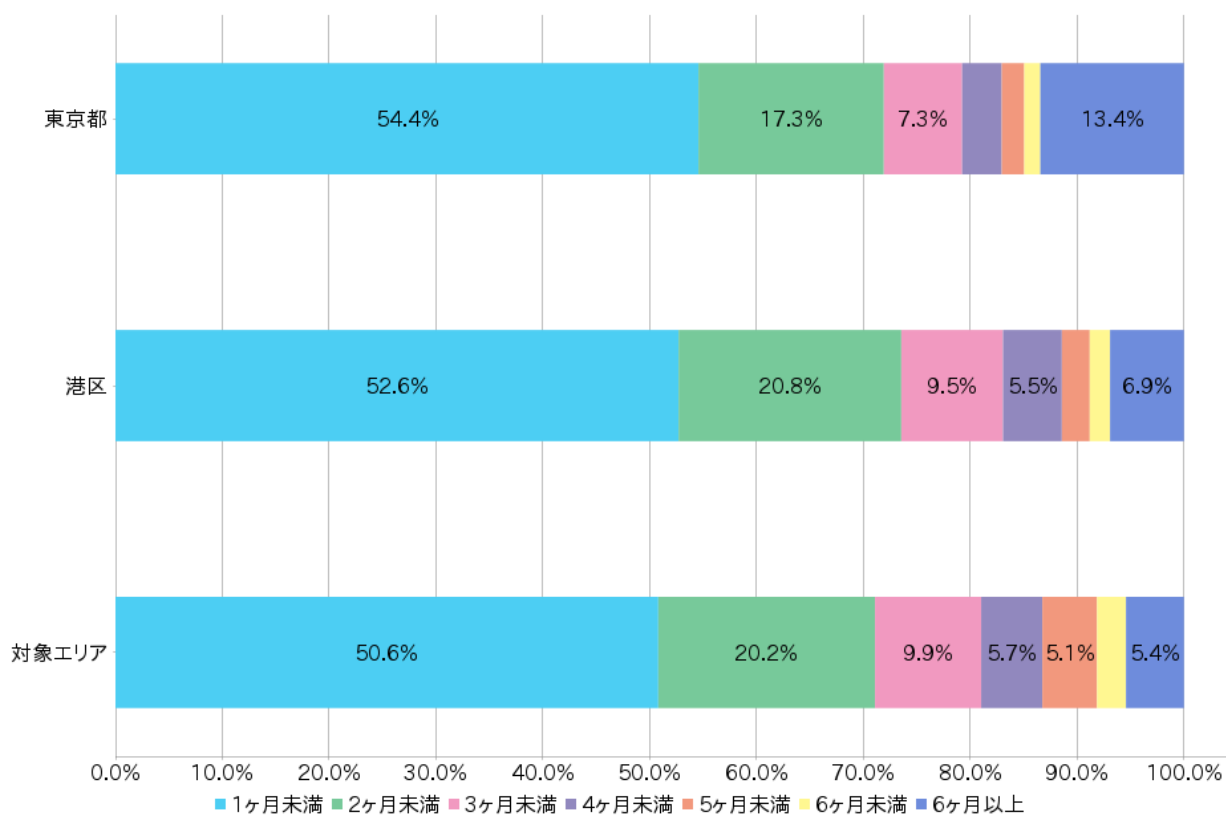
(注) 1. 空室率は、(株)東京カンテイの保有データを基に算出

稼働状況を踏まえた収益性や需給のバランスを把握するために、空室率を確認する必要があります。年間を通じた空室率の変化から、どの程度が妥当なのかを捉えることができます。

東京都の空室率が最高となっているのは2020年9月の16.1%であり、最低となっているのは2020年6月の14.8%です。

1年間全体の空室状況を比較すると、東京都の空室率は周辺都道府県より低いです。

空室期間の月別割合



(注) 1. 空室期間は、(株)東京カンテイの所有する募集事例(マンション、直近12か月以内)を基に算出

対象エリアの需要状況を把握するためには、空室期間を確認する必要があります。
空室期間は、募集を開始した時点から募集終了に至るまでの期間を表します。需要が多いと、空室の期間が短くなる傾向があります。

対象エリアの空室期間は、1ヶ月未満、2ヶ月未満、3ヶ月未満の順に多いです。

対象エリアでの募集終了に至るまでの期間は、港区と同様です。

AREA POTENTIAL REPORT

エリアポテンシャルレポート

02 売却

02-01 売却

02-02 周辺の公示地価

02-03 公示地価の推移

全体概要

当レポートでは、対象エリア周辺の公示地価と過去からの推移を集計しています。この価格は売買の際の参考価格としても用いられます。

所有地の価格を把握しておく事は、売却を行った場合の概ねの金額を把握することにつながります。また所有地の価格は、土地活用を行う場合の担保価格の計算にも使用されるなど、様々な用途で利用されています。このように、所有地の価格を把握しておくことは、土地活用のみならず売却においても非常に重要であり、不動産に関連する様々なケースで活用できるメリットがあります。

土地の地価は賃料水準と同様、土地や周辺エリアの市場性・特性を示す指標として使用されており、周辺の人口動態や環境性・利便性といった面も考慮された結果として算定されます。

売却を検討する場合も、土地活用と同じく、売却を行う目的とその後の資産運用について考える事が大切です。

本レポートで使用する用途地域の略称の定義

1低専：第一種低層住居専用地域	準防：準防火地域
2低専：第二種低層住居専用地域	市街化：市街化区域
1中専：第一種中高層住居専用地域	調区：市街化調整区域
2中専：第二種中高層住居専用地域	非線引：市街化区域及び市街化調整区域以外の都市計画区域
1住居：第一種住居地域	都計外：都市計画区域外
2住居：第二種住居地域	準都計：準都市計画区域
準住居：準住居地域	地森計：地域森林計画対象区域
近商：近隣商業地域	国立公(普通)：国立公園地域
商業：商業地域	国立公(2種)：国立公園地域第二種特別区域
準工：準工業地域	国立公(3種)：国立公園地域第三種特別区域
工業：工業地域	国定公(普通)：国定公園区域
工専：工業専用地域	
防火：防火地域	

周辺の公示地価公表地



地点	住所	公示地価	用途地域
地点1	東京都 港区赤坂8-2-17	2,020(千円/㎡)	1中専,準防,市街化
地点2	東京都 港区赤坂4-11-18	1,250(千円/㎡)	1住居,準防,市街化
地点3	東京都 港区赤坂6-13-18	2,900(千円/㎡)	商業,防火,市街化
地点4	東京都 港区南青山2-1-1	12,400(千円/㎡)	商業,防火,市街化
地点5	東京都 港区南青山2-4-11	2,100(千円/㎡)	2住居,防火,市街化

(注) 1. 公示地価は、国土交通省「国土数値情報」(平成31年)を基に、(株)東京カンテイが編集

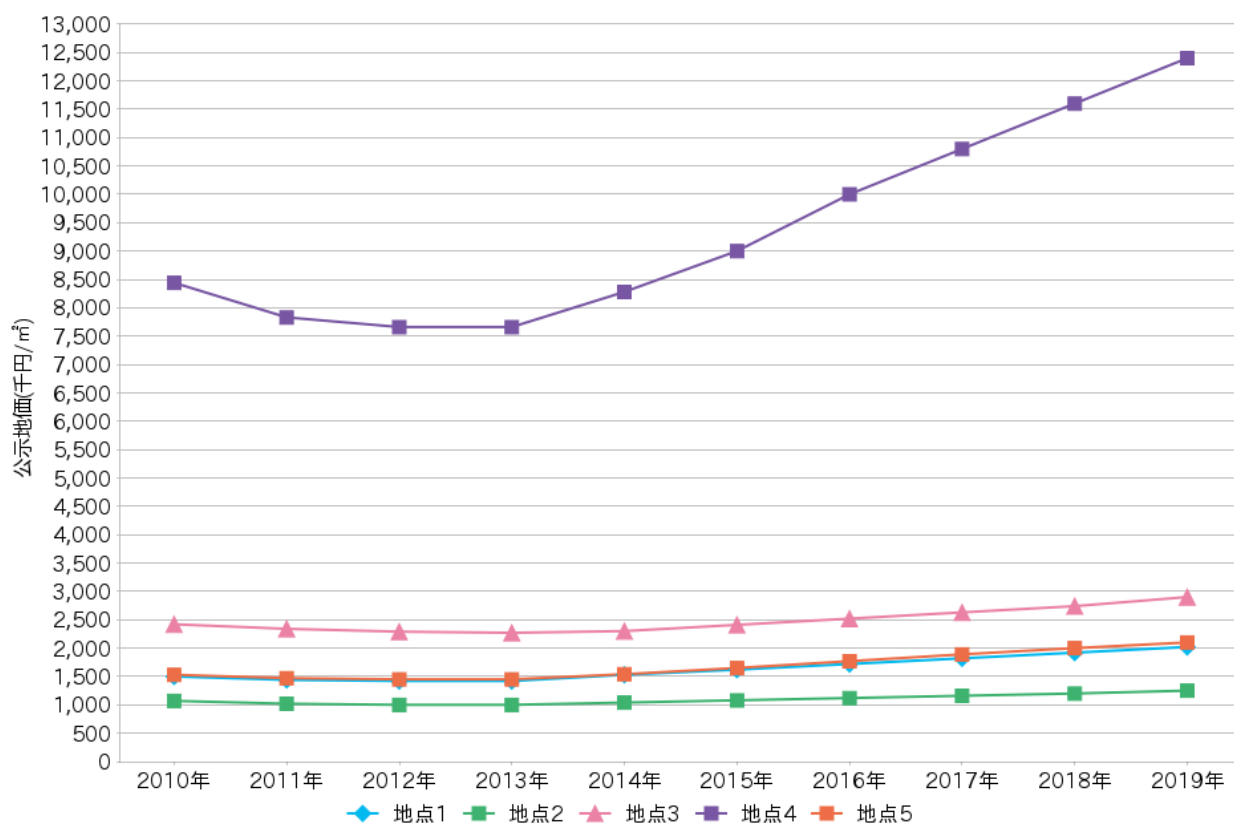
公示地価は、国土交通省が全国に定めた地点(標準地)を対象に、毎年1月1日時点の価格を公示するものです。土地の取引価格は公示地価と全く同じではありませんが、重要な指標となります。

公示地価の判定は、国土交通省の土地鑑定委員会が行い、2人以上の不動産鑑定士が取り組む事が法律上定まっています。

公示地価は、不特定多数が参加する市場を想定して判定を行います。売り手にも買い手にも特別な事情がない状況下で自由な取引が行われた結果、妥当であると判断された価格です。

このような価格は、土地の客観的な市場価値を表し、正常価格とされ、相続税や固定資産税などの税金にも関連します。

対象地点周辺の公示地価の推移



(注) 1. 公示地価は、国土交通省「国土数値情報」(平成31年)を基に、(株)東京カンテイが編集

土地の売却を検討する場合は、今が売り時かどうかを把握するためにも土地価格の傾向を把握することが極めて重要です。

対象地点周辺の直近の公示地価は、地点4が12,400(千円/㎡)と最高値であり、地点2が1,250(千円/㎡)と最低値を示しています。

対象地点に最も近い地点1の直近の傾向を見ると、公示地価は上昇傾向にあります。

対象地点周辺の土地価格は上昇傾向にありますが、売却を検討する場合は、売却益をどう運用するかを検討しておく事も重要です。

AREA POTENTIAL REPORT

エリアポテンシャルレポート

本レポート掲載のデータおよび所見については、一切の二次使用を禁じます。
本レポートの内容については損害賠償等の責を一切負いません。

