

様

東京都文京区関口3丁目

市場調査報告書



平成〇〇年〇月〇日



アルプス住宅サービス株式会社

担当：

【物件概要】

所在地	東京都文京区関口3丁目（住居表示）
-----	-------------------

交通	最寄駅へのアクセス 最寄駅より主要ターミナル駅迄の所要時間					
	東京メトロ有楽町線	護国寺	駅	徒歩	6	分
	池袋	駅へ	各駅停車で	2	駅	4分
	東京メトロ有楽町線	江戸川橋	駅	徒歩	11	分
池袋	駅へ	各駅停車で	3	駅	7分	

竣工予定	平成**年**月	入居予定	平成**年**月
------	----------	------	----------

【周辺環境】



住環境	良好	○	普通	悪い
日照	良好	△	普通	悪い
騒音	○	良好	普通	悪い
隣接状況	東側	住宅		
	西側	住宅		
	南側	住宅		
	北側	道路(住宅)		

【周辺の市場性】

アパート供給	非常に多い	多い	○	少ない	非常に少ない
マンション供給	非常に多い	○	多い	少ない	非常に少ない

入居状況	満室	ほぼ満室	○	やや空室	空室率高い
------	----	------	---	------	-------

供給タイプ	◎	1K・1R	○	1LDK	2K	○	2DK
	○	2LDK		3DK	○	3LDK	テラス・戸建

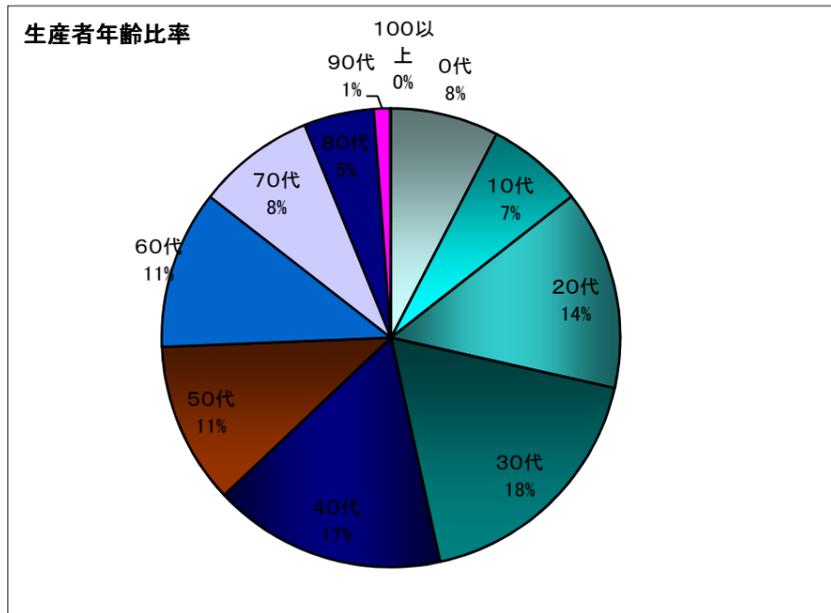
	種 目	名 称
周辺施設	コンビニ	ファミリーマート音羽1丁目店・セブンイレブン音羽1丁目店
	スーパー	まいばすけっと・コープとうきょう・マルエツ プチ
	学 校	関口台町小学校・日本女子大学・お茶の水女子大学
	医療施設	すすき医院・小石川東京病院・都立大塚病院

【周辺の入居需要】

入居者タイプ	○	男子学生	○	女子学生	◎	社会人男性	◎	社会人女性
	○	カップル	○	ファミリー		シルバー		外国籍

ターゲット	当該計画地は護国寺駅まで徒歩約6分と比較的好立地にあり、周辺には単身者タイプを中心に数多くの賃貸物件が建ち並んでいます。しかし現在のような圧倒的な借り手市場下において多様化する入居者のニーズに合わない物件には空室が目立ちます。今回のご計画では、市場に既に飽和状態にある20㎡前後の狭いワンルームタイプは避けて、30代以上の社会人をメインのターゲットにした25㎡以上の1Kや、若夫婦・カップル等の2人入居用の1LDK等がもっとも需要が見込めると考えられます。
-------	--

●年齢別人口(文京区全体)



全人口に対する人口比率		平成25年1月1日現在	201,257 人
年齢	人数	比率	
0歳～4歳	8,174	4.06	%
5歳～9歳	7,142	3.55	%
10歳～14歳	6,865	3.41	%
15歳～19歳	6,877	3.42	%
20歳～24歳	11,811	5.87	%
25歳～29歳	16,553	8.22	%
30歳～34歳	17,784	8.84	%
35歳～39歳	18,504	9.19	%
40歳～44歳	17,777	8.83	%
45歳～49歳	15,285	7.59	%
50歳～54歳	12,435	6.18	%
55歳～59歳	10,456	5.20	%
60歳～64歳	12,186	6.05	%
65歳～69歳	10,291	5.11	%
70歳～74歳	8,702	4.32	%
75歳～79歳	8,051	4.00	%
80歳～84歳	6,123	3.04	%
85歳～89歳	3,840	1.91	%
90歳～94歳	1,783	0.89	%
95歳～99歳	532	0.26	%
100歳以上	86	0.04	%
不詳者	0	0	%
合計	201,257	100.00	%

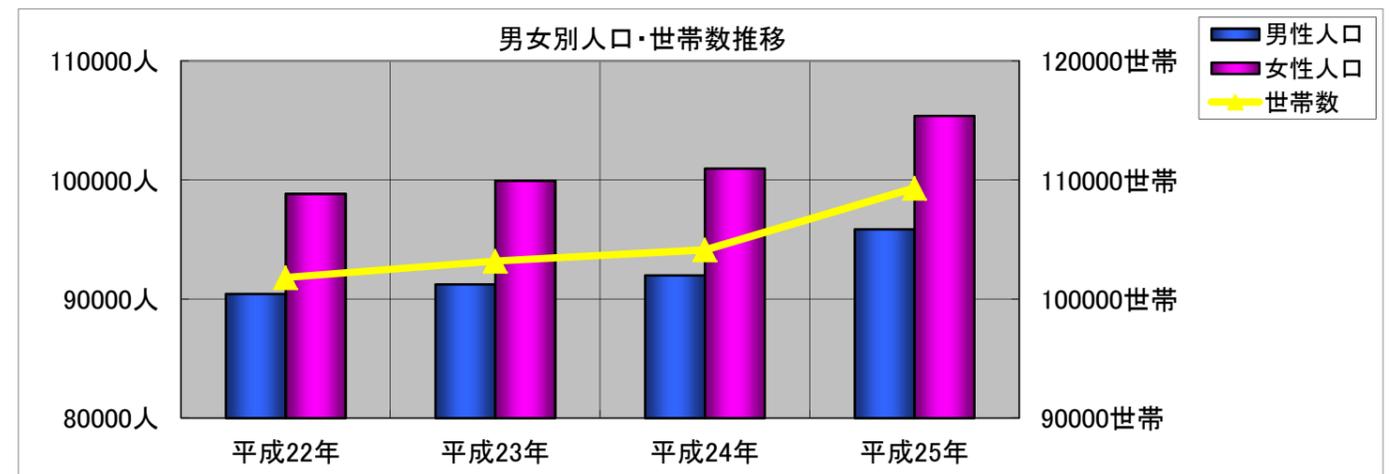
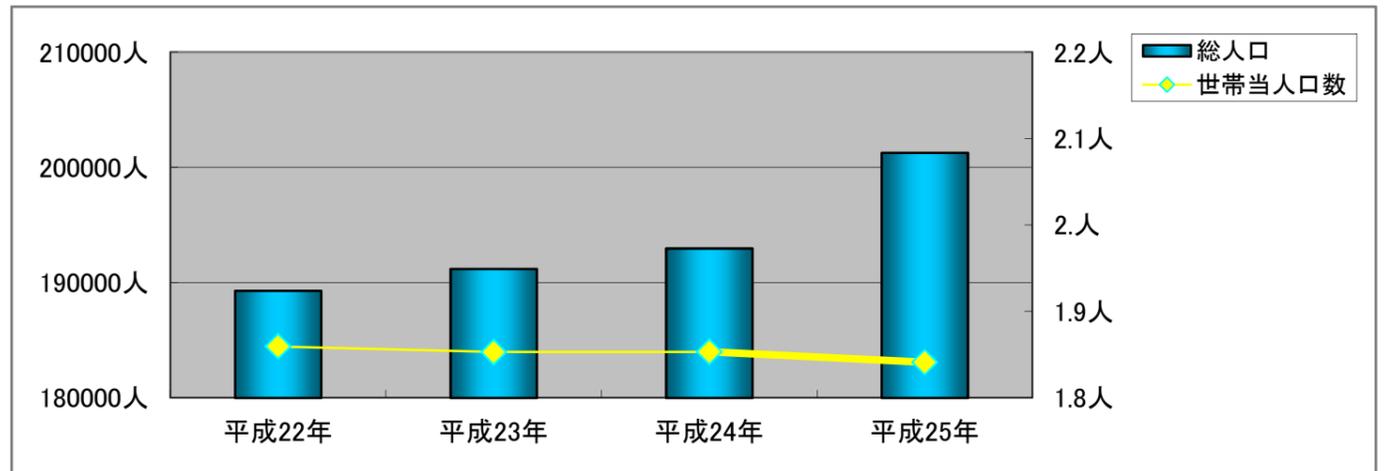
※住民基本台帳+外国人登録数

●人口世帯数推移(文京区全体)

住民基本台帳に基づく 各年1月1日現在

	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
男性人口	90,440	91,242	91,997	95,862
女性人口	98,846	99,952	100,964	105,395
総人口	189,286	191,194	192,961	201,257
世帯数	101,803	103,187	104,130	109,314
世帯当人口数	1.86	1.85	1.85	1.84

※2012年7月から住民基本台帳の一部改正、外国人登録法により、外国人住民数も日本人同様に住民基本台帳に記載されるようになりましたので、2013年より急激に増加してように見えてしまいます。

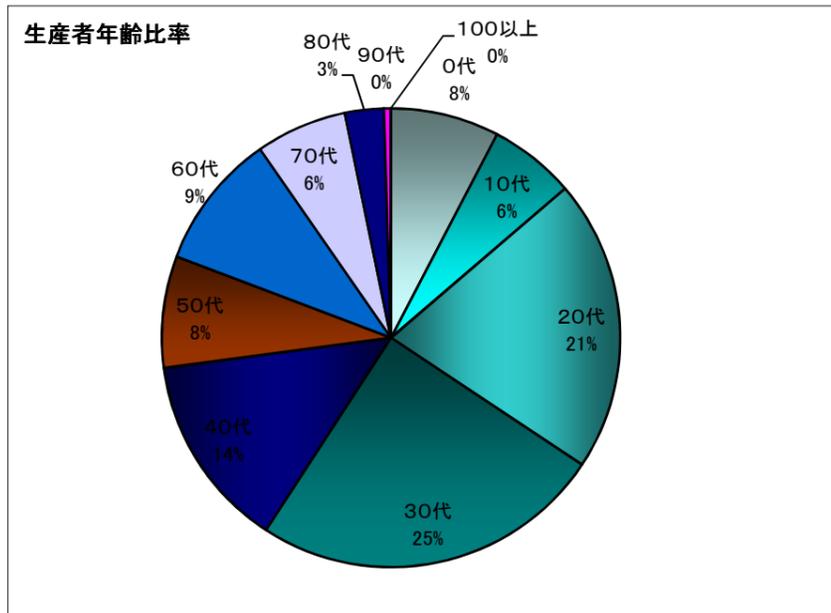


【人口データからの推測】

文京区の人口及び世帯数は昨年から今年にかけて急激に増加したように見えますが、これは昨年まで日本人のみをカウントしていたものが、外国人登録法の改正に伴い、外国人住民も合算してカウントするようになったせいで、実際には文京区全体の人口数はここ数年微増傾向で、世帯数も同様に微増が続いています。一方、一世帯あたりの人員は毎年確実に減少傾向にあり、既に1.8人台と2.0人を下回っていることから、単身者世帯の割合が多いことがわかります。今後は少子化の影響他に、晩婚化や非婚化、離婚率の増加等の要因により、更に単身者世帯の増加が予測されます。

東京都総務局統計部による将来人口予測では、文京区の人口は平成42年頃までは微増または横ばい傾向が続き、その後緩やかに減少に転じて行くものと予測されています。

●年齢別人口(関口3丁目)



全人口に対する人口比率		平成25年1月1日現在	927 人
年齢	人数	比率	
0歳～4歳	42	4.53	%
5歳～9歳	58	6.26	%
10歳～14歳	53	5.72	%
15歳～19歳	31	3.34	%
20歳～24歳	36	3.88	%
25歳～29歳	62	6.69	%
30歳～34歳	65	7.01	%
35歳～39歳	87	9.39	%
40歳～44歳	100	10.79	%
45歳～49歳	80	8.63	%
50歳～54歳	62	6.69	%
55歳～59歳	54	5.83	%
60歳～64歳	40	4.31	%
65歳～69歳	41	4.42	%
70歳～74歳	30	3.24	%
75歳～79歳	34	3.67	%
80歳～84歳	22	2.37	%
85歳～89歳	18	1.94	%
90歳～94歳	11	1.19	%
95歳～99歳	1	0.11	%
100歳以上	0	0.00	%
不詳者	0	0	%
合計	927	100.00	%

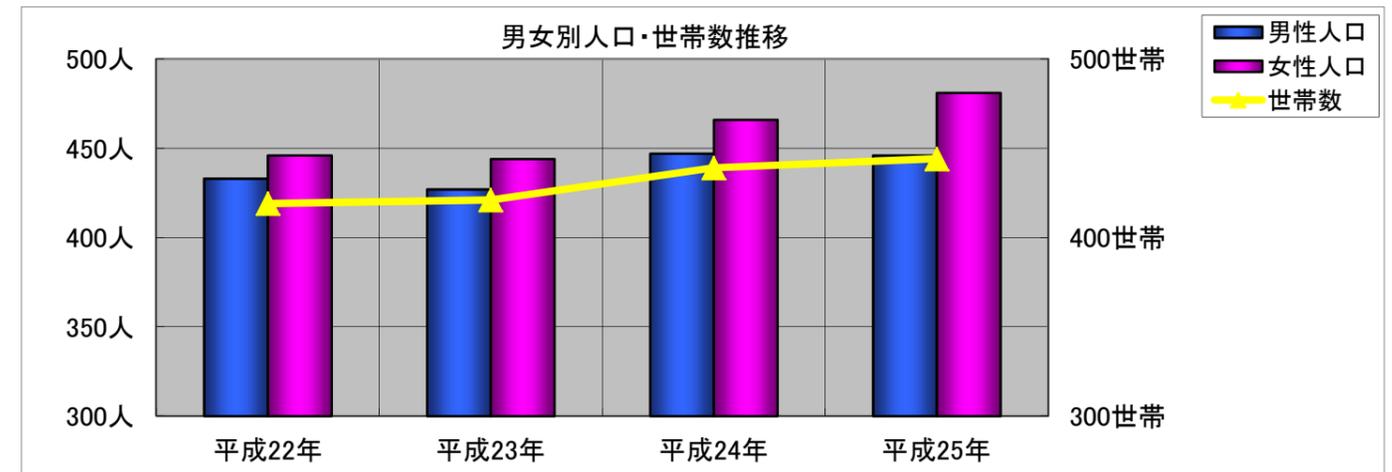
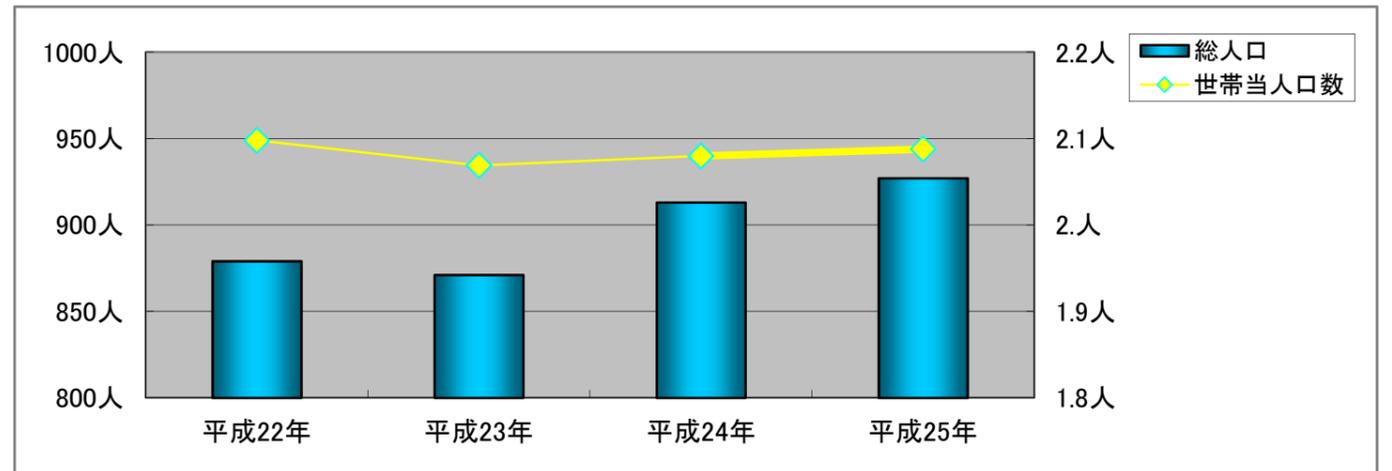
※住民基本台帳+外国人登録数

●人口世帯数推移(関口3丁目)

住民基本台帳に基づく 各年1月1日現在

	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
男性人口	433	427	447	446
女性人口	446	444	466	481
総人口	879	871	913	927
世帯数	419	421	439	444
世帯当人口数	2.10	2.07	2.08	2.09

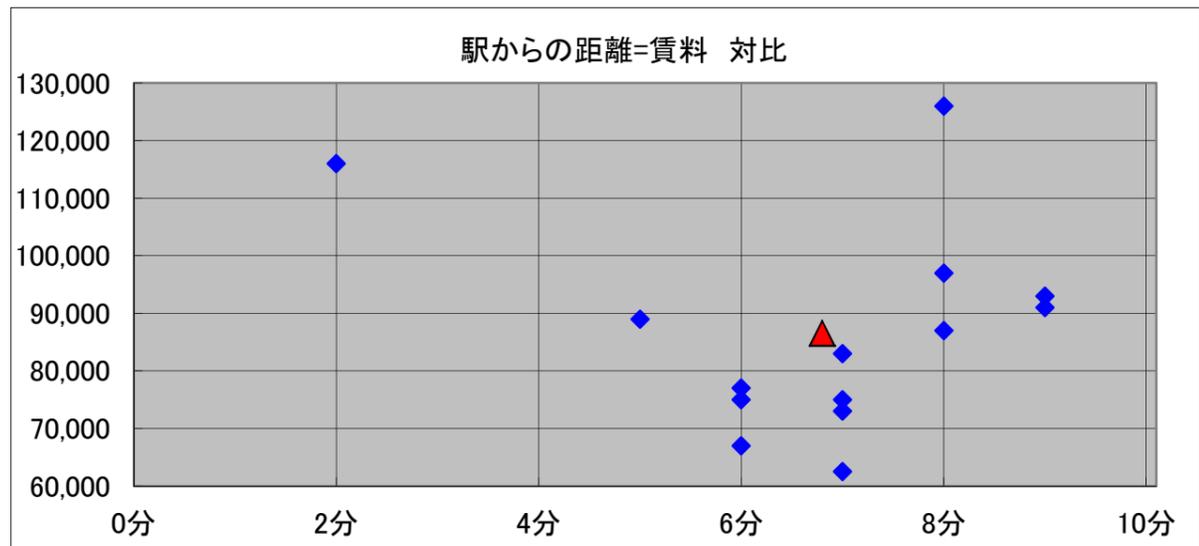
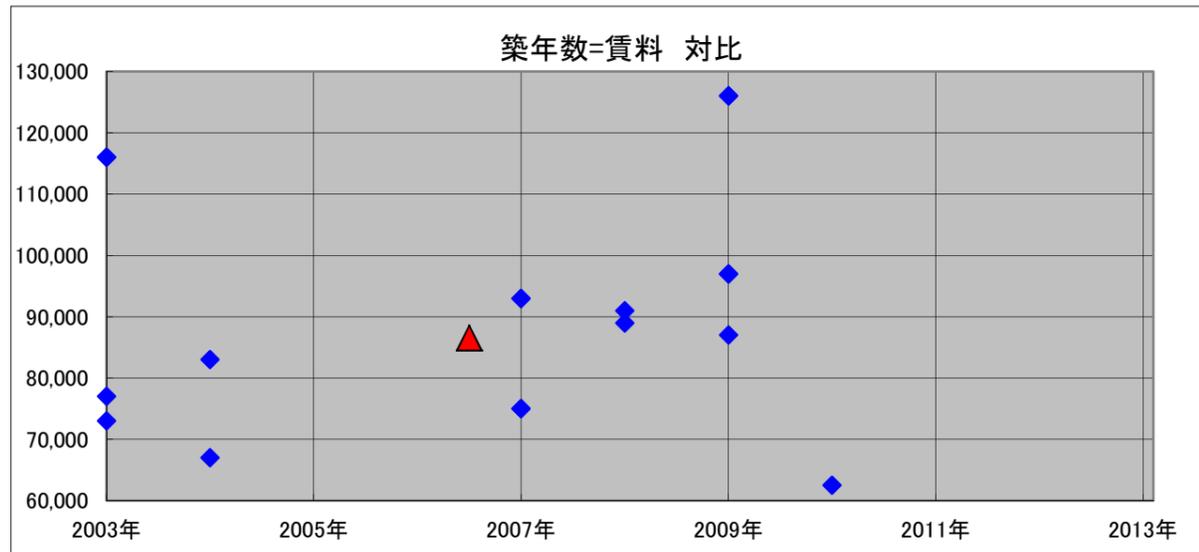
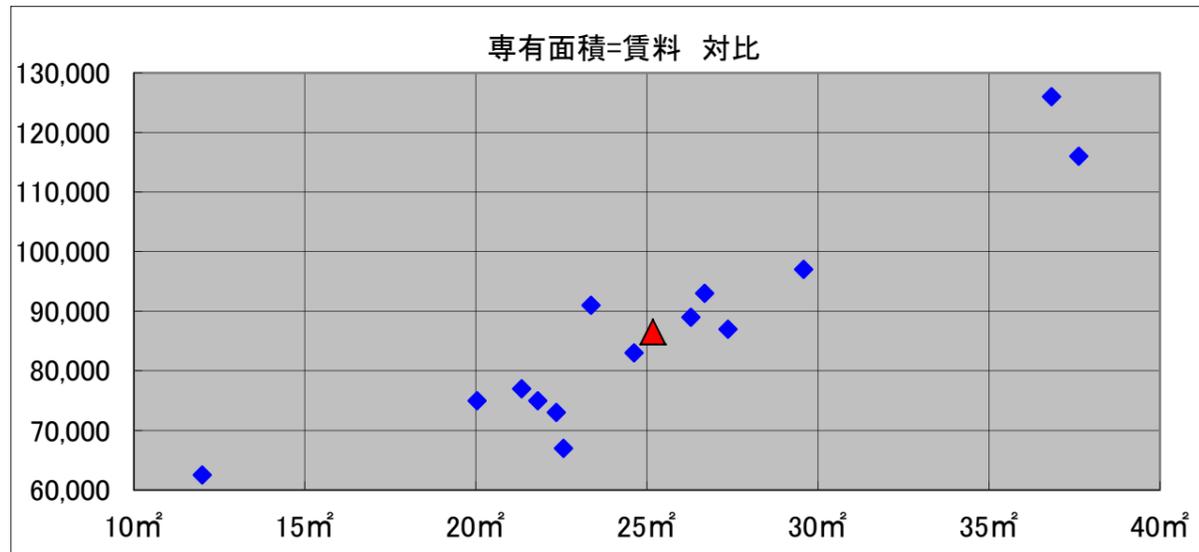
※2012年7月から住民基本台帳の一部改正、外国人登録法により、外国人住民数も日本人同様に住民基本台帳に記載されるようになりましたので、2013年より急激に増加してように見えてしまいます。



【人口データからの推測】

関口3丁目の人口及び世帯数はここ数年は極端な変動はなく、毎年微増傾向が続いており、昨年から今年にかけては人口が14人、世帯数は5世帯程それぞれ増加しました。一方、一世帯あたりの人員は確実に減少傾向にあります。また、2.09人と2.0人をわずかに上回っていることから、ファミリー世帯等の複数人世帯の割合が若干多いエリアということがわかります。年齢3区分別の人口割合を文京区全体と比較してみると、年少人口(0～14歳)の割合が+5.48%と高く、逆に生産年齢人口(15～64歳)及び老年人口(65歳以上)の割合がそれぞれ-2.84%、-2.64%と低くなっています。また、各年代別の人口割合をみると、40歳代の割合が全体の19.42%と最も多く、次いで30歳代の割合が16.4%と2番目に多くなっています。

●賃料分析表(单身用)



●周辺の賃貸住宅データ

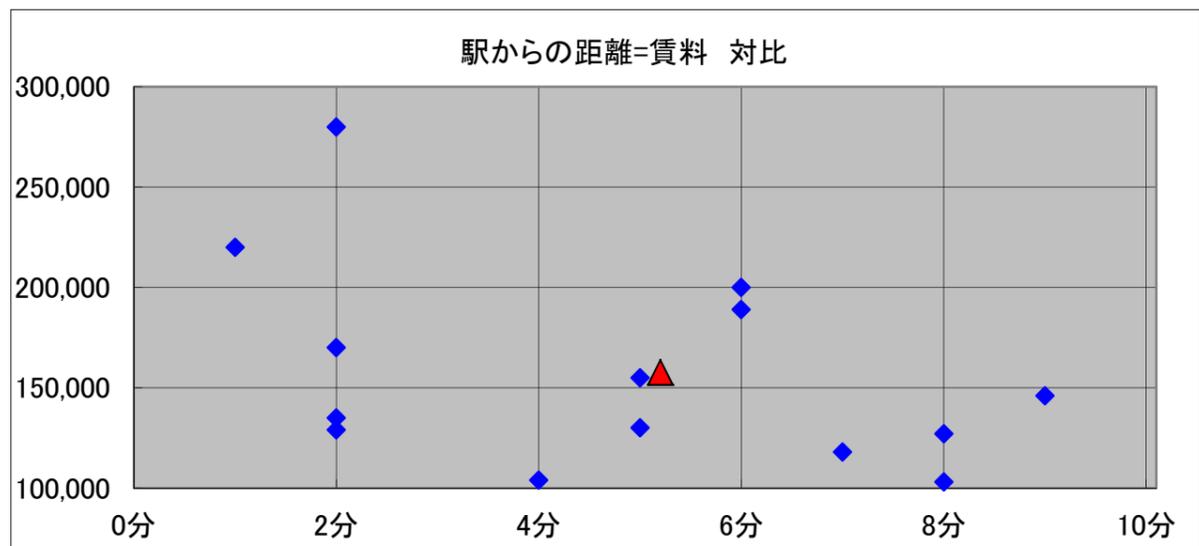
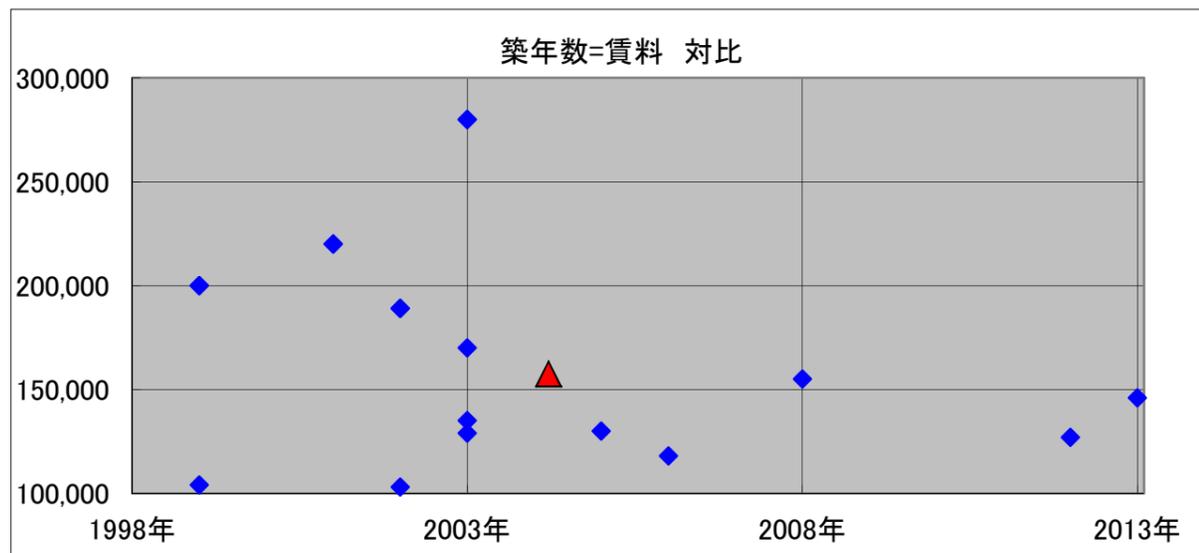
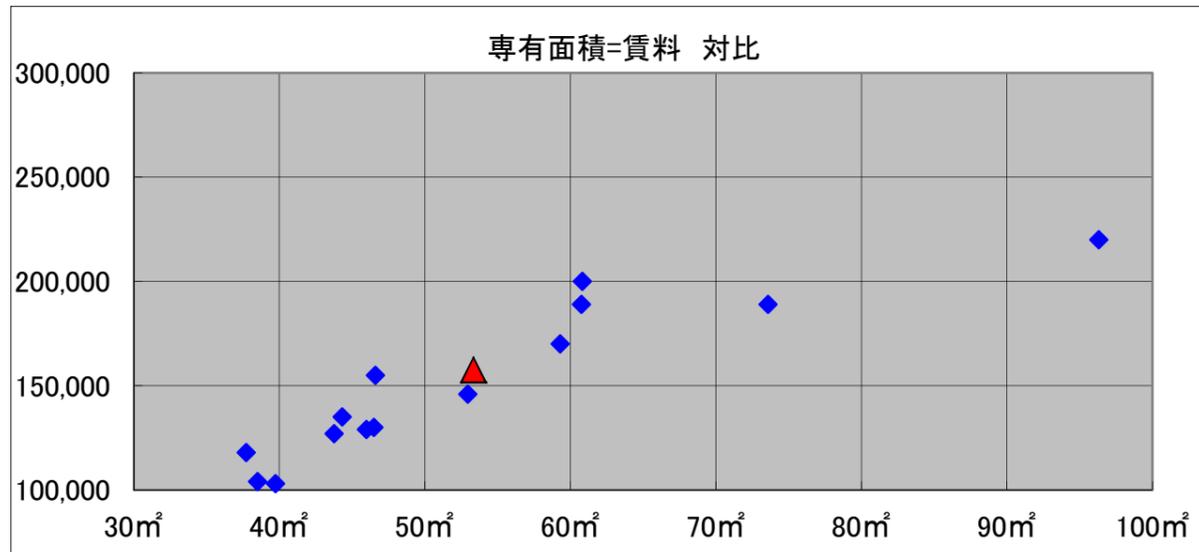
※護国寺駅から徒歩10分圏内・築10年以内物件

	所在地		専有面積 坪数	間取り	築年	賃料	構造	所属階
	駅からの距離				経過年数	共益費		
1	文京区大塚6丁目		12.㎡	1R	2010年築	62,500	木造	2/2階
	護国寺駅	徒歩 7分	3.63坪		築後3年	2,500		
2	豊島区雑司が谷1丁目		22.56㎡	1K	2004年築	67,000	木造	2/2階
	護国寺駅	徒歩 6分	6.82坪		築後9年	3,000		
3	文京区目白台3丁目		22.35㎡	1R	2003年築	73,000	木造	1/2階
	護国寺駅	徒歩 7分	6.76坪		築後10年	2,000		
4	文京区大塚5丁目		21.81㎡	1K	2007年築	75,000	重量鉄骨造	2/3階
	護国寺駅	徒歩 7分	6.6坪		築後6年	2,000		
5	文京区大塚5丁目		20.04㎡	1K	2007年築	75,000	RC造	8/11階
	護国寺駅	徒歩 6分	6.06坪		築後6年	5,000		
6	豊島区雑司が谷1丁目		21.34㎡	1K	2003年築	77,000	SRC造	10/11階
	護国寺駅	徒歩 6分	6.46坪		築後10年	5,000		
7	文京区目白台3丁目		24.63㎡	1K	2004年築	83,000	RC造	1/3階
	護国寺駅	徒歩 7分	7.45坪		築後9年	2,000		
8	文京区目白台2丁目		27.37㎡	1R	2009年築	87,000	RC造	1/3階
	護国寺駅	徒歩 8分	8.28坪		築後4年	2,000		
9	文京区音羽1丁目		26.29㎡	1R	2008年築	89,000	RC造	4/12階
	護国寺駅	徒歩 5分	7.95坪		築後5年	6,000		
10	文京区大塚3丁目		23.37㎡	1R	2008年築	91,000	RC造	6/12階
	護国寺駅	徒歩 9分	7.07坪		築後5年	6,000		
11	豊島区雑司が谷1丁目		26.69㎡	1K	2007年築	93,000	重量鉄骨造	2/3階
	護国寺駅	徒歩 9分	8.07坪		築後6年	0		
12	文京区目白台2丁目		29.58㎡	1R	2009年築	97,000	RC造	2/3階
	護国寺駅	徒歩 8分	8.95坪		築後4年	3,000		
13	文京区大塚5丁目		37.63㎡	1DK	2003年築	116,000	RC造	5/11階
	護国寺駅	徒歩 2分	11.38坪		築後10年	9,000		
14	文京区音羽1丁目		36.83㎡	1K	2009年築	126,000	重量鉄骨造	3/4階
	護国寺駅	徒歩 8分	11.14坪		築後4年	4,000		
平均			25㎡		2007年築	86536円		
			7.62坪		築後7年	3636円		

<单身タイプの傾向>

護国寺駅から徒歩10分圏内で築10年以内の比較的築浅の单身者タイプは、6万円台から12万円台まで幅がありますが、7~8万円台前後の物件がもっとも多く見受けられます。専有面積は築10年以上経過した古い物件が20㎡前後の狭い物件が多いのに対して、築浅物件では近年の入居者嗜好を反映して25㎡以上の広めの物件へとシフトして来ており、新築物件も多く見受けられます。建物の種別は低層のアパートと中高層のマンションタイプとが共存していますが、全体的にはマンションタイプの方が多く見受けられます。

●賃料分析表(ファミリー用)



●周辺の賃貸住宅データ

※護国寺駅から徒歩10分圏内・築15年以内物件

	所在地		専有面積 坪数	間取り	築年 経過年数	賃料 共益費	構造	所属階
	駅からの距離							
1	豊島区雑司が谷1丁目		39.74㎡	2DK	2002年築	103,000	木造	2/2階
	護国寺駅	徒歩 8分	12.02坪					
2	文京区目白台3丁目		38.5㎡	2DK	1999年築	104,000	軽量鉄骨造	2/2階
	護国寺駅	徒歩 4分	11.65坪					
3	文京区大塚5丁目		37.72㎡	1LDK	2006年築	118,000	RC造	6/11階
	護国寺駅	徒歩 7分	11.41坪					
4	文京区目白台3丁目		43.77㎡	1LDK	2012年築	127,000	RC造	2/3階
	護国寺駅	徒歩 8分	13.24坪					
5	文京区大塚5丁目		45.99㎡	1LDK	2003年築	129,000	RC造	1/10階
	護国寺駅	徒歩 2分	13.91坪					
6	文京区大塚5丁目		46.5㎡	2LDK	2005年築	130,000	RC造	1/5階
	護国寺駅	徒歩 5分	14.07坪					
7	文京区大塚5丁目		44.32㎡	1LDK	2003年築	135,000	RC造	6/11階
	護国寺駅	徒歩 2分	13.41坪					
8	豊島区南池袋4丁目		52.96㎡	1LDK	2013年築	146,000	RC造	1/10階
	護国寺駅	徒歩 9分	16.02坪					
9	文京区音羽1丁目		46.61㎡	1LDK	2008年築	155,000	RC造	2/12階
	護国寺駅	徒歩 5分	14.1坪					
10	文京区大塚5丁目		59.31㎡	1SLDK	2003年築	170,000	RC造	5/11階
	護国寺駅	徒歩 2分	17.94坪					
11	豊島区雑司が谷1丁目		73.59㎡	3LDK	2002年築	189,000	SRC造	4/14階
	護国寺駅	徒歩 6分	22.26坪					
12	文京区目白台2丁目		60.77㎡	3LDK	1999年築	200,000	RC造	11/13階
	護国寺駅	徒歩 6分	18.38坪					
13	文京区音羽2丁目		60.82㎡	2LDK	2001年築	220,000	SRC造	2/14階
	護国寺駅	徒歩 1分	18.4坪					
14	文京区大塚5丁目		96.32㎡	4LDK	2003年築	280,000	RC造	5/11階
	護国寺駅	徒歩 2分	29.14坪					
平均			53㎡		2004年築	157571円		
			16.14坪		築後9年	5500円		

<ファミリータイプの傾向>

護国寺駅から徒歩10分圏内で築15年以内のファミリータイプ物件は、10万円台から28万円台までかなり幅があり、間取りも1LDKから4LDKタイプまでさまざまなタイプの物件が点在しています。特に近年の少子化を反映して若夫婦・カップル向けの1LDKタイプが急増傾向にあります。建物の種別は単身者に比べると圧倒的に中高層のマンションタイプの物件が多く、分譲マンション並みの設備・仕様を備えたグレードの高い物件も多く点在しています。

■近隣取引事例(単身用) ※関口2・3丁目の既存物件

1



所在地	文京区関口3丁目
構造	鉄筋コンクリート造5階建
築年	1986年1月完成
専有面積	16.50m ²
間取り	ワンルーム
賃料	56,000円
共益費	無し
距離	護国寺駅 徒歩5分

2



所在地	文京区関口3丁目
構造	木造2階建
築年	1999年2月完成
専有面積	22.75m ²
間取り	ワンルーム
賃料	73,000円
共益費	無し
距離	江戸川橋駅 徒歩8分

3



所在地	文京区関口2丁目
構造	鉄筋コンクリート造8階建
築年	2001年11月完成
専有面積	20.02m ²
間取り	1K
賃料	72,700円
共益費	7,300円
距離	江戸川橋駅 徒歩7分

4



所在地	文京区関口3丁目
構造	鉄筋コンクリート造4階建
築年	2005年5月完成
専有面積	21.05m ²
間取り	1K
賃料	74,500円
共益費	8,500円
距離	江戸川橋駅 徒歩6分

5



所在地	文京区関口3丁目
構造	重量鉄骨造4階建
築年	2000年3月完成
専有面積	24.98m ²
間取り	1K
賃料	75,000円
共益費	2,000円
距離	護国寺駅 徒歩7分

6



所在地	文京区関口3丁目
構造	重量鉄骨造4階建
築年	2002年9月完成
専有面積	32.61m ²
間取り	1K
賃料	87,000円
共益費	2,000円
距離	護国寺駅 徒歩7分

7



所在地	文京区関口2丁目
構造	鉄筋コンクリート造10階建
築年	2010年2月完成
専有面積	30.93m ²
間取り	1K
賃料	113,000円
共益費	8,000円
距離	江戸川橋駅 徒歩5分

8



所在地	文京区関口3丁目
構造	鉄筋コンクリート造3階建
築年	2006年3月完成
専有面積	34.29m ²
間取り	1DK
賃料	119,000円
共益費	4,000円
距離	江戸川橋駅 徒歩5分