

賃貸アパートの用地選定 2

物件の賃料単価と人口等の関係

- 1 -

[この記事のポイント]

- 東京からの人口流出は統計的にも確認したが、周辺都市での用地選定はどうすべきか。
- 都市の人口の大小と賃料単価には関係性が無い。
- 都市の人口増減と賃料単価には関係性が無い。
- 最寄り駅の乗降客数の大小と賃料単価には関係性が無い。

■はじめに

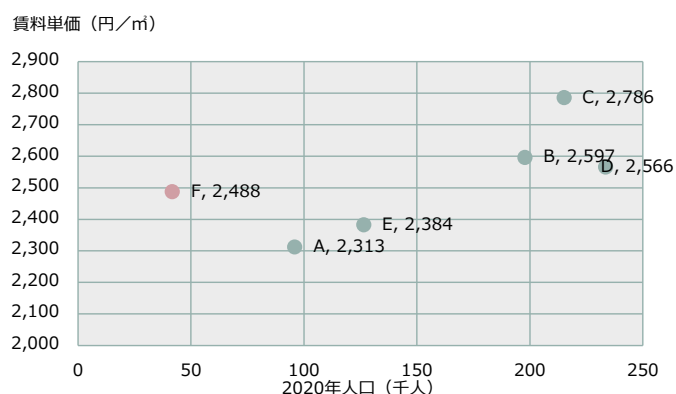
賃貸アパート経営を具体的にイメージした場合、ほとんどの方が、「何から考えれば良いか」で迷われることと思います。その中でも多くの方が、購入すべき敷地はどのエリアが適切なのかという問題では悩まれるのではないのでしょうか。

- (1) 人口が多いエリアに「すべき」である
- (2) 人口の増加しているエリアに「すべき」である
- (3) 乗降客数の多いエリアに「すべき」である
- (4) 乗降客数の増加しているエリアに「すべき」である
- (5) 以上、全てを満たすエリアであれば最強なのだから、間違いが無い

以下、当社のコンサル案件に関して、人口や乗降客数と物件の賃料単価に関する傾向をまとめてみます。

■人口の多いエリア

当社コンサル案件の中で人口が多いのは B 横浜市金沢区、C 横浜市港南区、D 川崎市川崎区です。そもそも人口はどこまでの範囲でデータを取るかによって傾向が変わってしまいます。例えば「横浜市」で考えれば膨大な人口になりますが、「港南区」で考えればその数は一気に小さくなります。よって人口に関しては前段の定義を明確化しないと、実は検証する意味がありません。



それでも「人口が多いなら結果も良いに決まっている」という方のために、一応検証してみると、これら BCD の 1㎡あたりの賃料単価は、2,597 円、2,786 円、2,566 円と悪くありませんが、1/4 くらいの 4 万人しか人口の無い F 所沢市の 2,488 円と大差ありません。

- 人口 20 万くらいの都市の賃料実績は 2,500~2,700 円程度
- でも、その 1/4 しか人口が無い都市でも賃料は 2,500 円とほぼ同レベル
- 人口が多い方が有利という傾向は、全くない

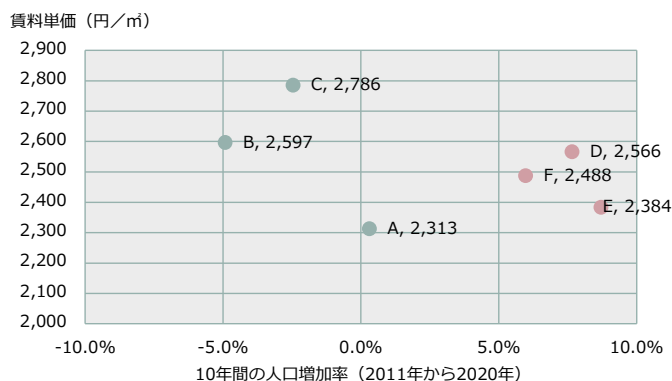
賃貸アパートの用地選定 2

物件の賃料単価と人口等の関係

- 2 -

■人口増加率の高いエリア

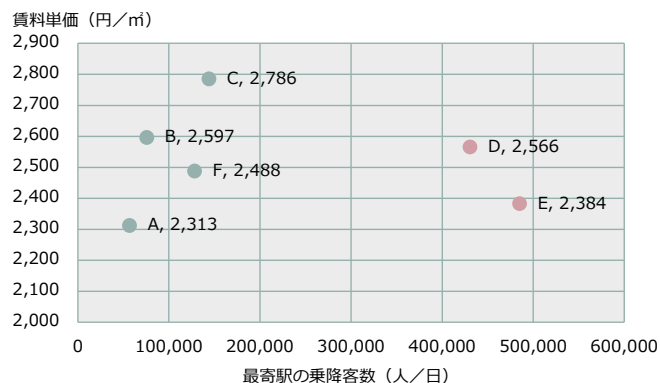
「いやいや、関係しているのは増加率の方だろう」という方のために、人口増加率の傾向も見てみましょう。当社コンサル案件の中で人口増加率が多いのはD川崎市川崎区、E船橋市、F所沢市であり、人口増加率が「マイナス」ないしは1%未満と少ないのは、Aさいたま市桜区、B横浜市金沢区、C横浜市港南区です。しかしグラフから明らかのように、物件賃料と人口増加率の間にも、関係性は無いということがお分かりいただけるとと思います。



- 人口増加率はグラフから、減少している都市の方が、むしろ物件賃料が高い
- 都市の熟成が進み、居住者の人気が出やすい…などと屁理屈を言う意味は無い
- 人口が減っている方が有利、などいう事も、論理的にあり得ない
- つまり、人口増加率と物件賃料には関係が無いと考えるのが合理的

■駅乗降客数の多いエリア

同じ要領で、乗降客数を検証してみましょう。駅乗降客数*1が多いのはD川崎市川崎区、E船橋市であり、一日当たり40万人を超えています。一方駅乗降客数が一日当たり、10万人にも満たない都市は、Aさいたま市桜区、B横浜市金沢区です。



D・EとA・Bの乗降客数の平均は各々、約45万人と7万人くらいですから、そこには6~7倍の人数差があることになります。普通に考えれば明らかにD EがA Bよりも有利な賃料を実現しているという結果が出そうなものなのですが、明確な傾向を、発見できた方はいらっしゃるでしょうか。

賃貸アパートの用地選定 2

物件の賃料単価と人口等の関係

- 3 -

- 人口の大小、人口増加率と増減だけではなく、最寄り駅の乗降客数ですら、

賃貸アパートの賃料の有利不利には、なんらの関係も無い

と言うことが、分析データの裏付けを持って、ご理解いただけたのでは無いでしょうか。続いて利回りと人口、人口増加率、乗降客数の関係を検証してみましょう。

*1 駅の乗降客数は鉄道各社の発表によるので中には乗客数だけの公表もあります。この場合は単純に2倍して乗降客数としています。

■あなたにお勧めの記事

○カテゴリー一覧 	○+Cシリーズの賃貸物件一覧 	○賃貸アパートの用地選定 3 利回り検証 	○賃貸アパートの採算確認方法 
---	---	--	---