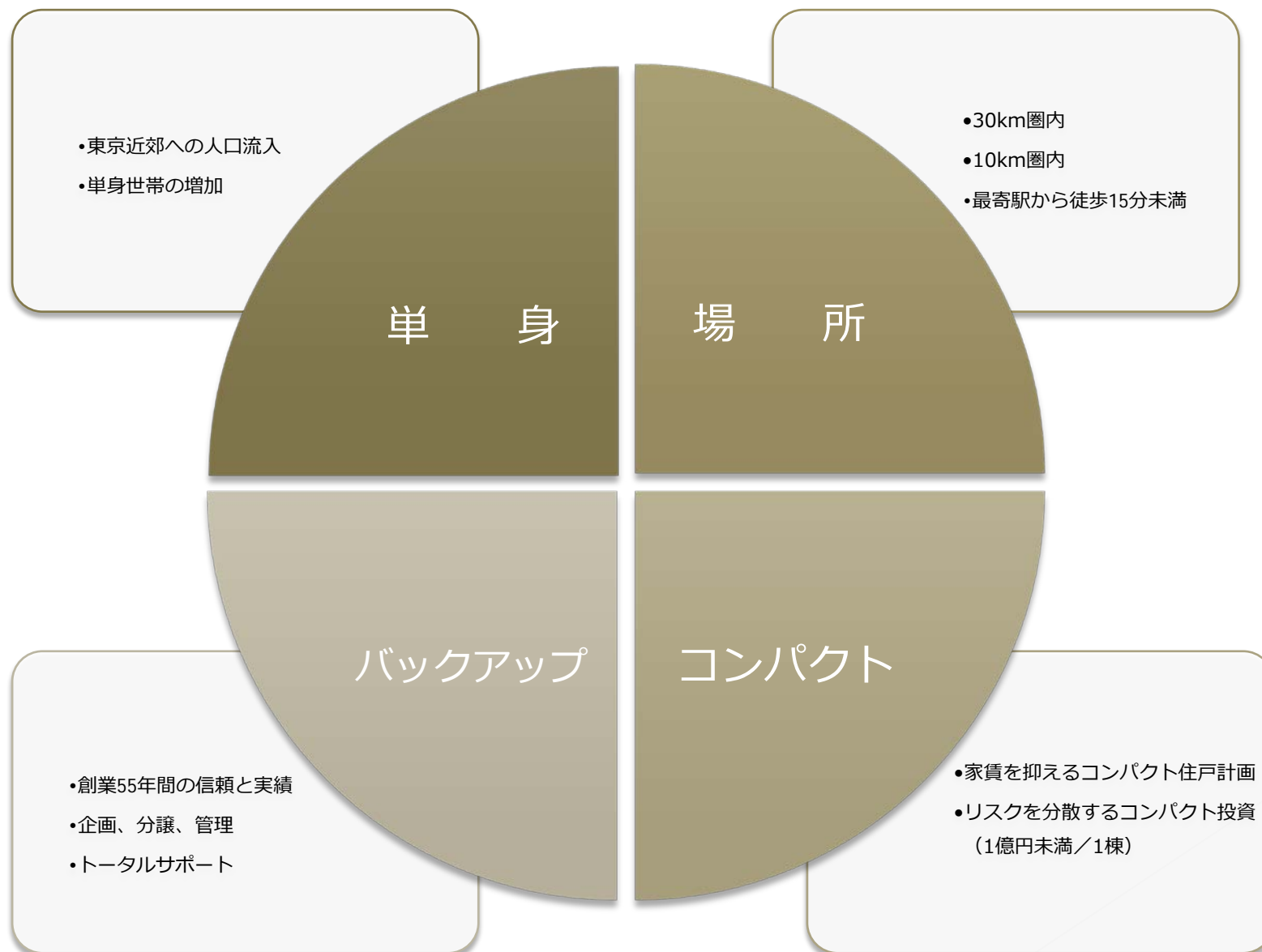




Siesta Villa

新築アパート「concept book」

~市場分析から見る「siesta villa」の4つのコンセプト~



■ 東京近郊への人口流入

■ 単身世帯の増加

直近の国勢調査（2010年）で、東京都の人口が1300万人を超え、総世帯数も638万世帯となりました。そのうち単身世帯数は292万世帯と2005年の国勢調査と比べても大幅に増加しているのがわかり、実に東京都の45.7%が単身世帯となります。

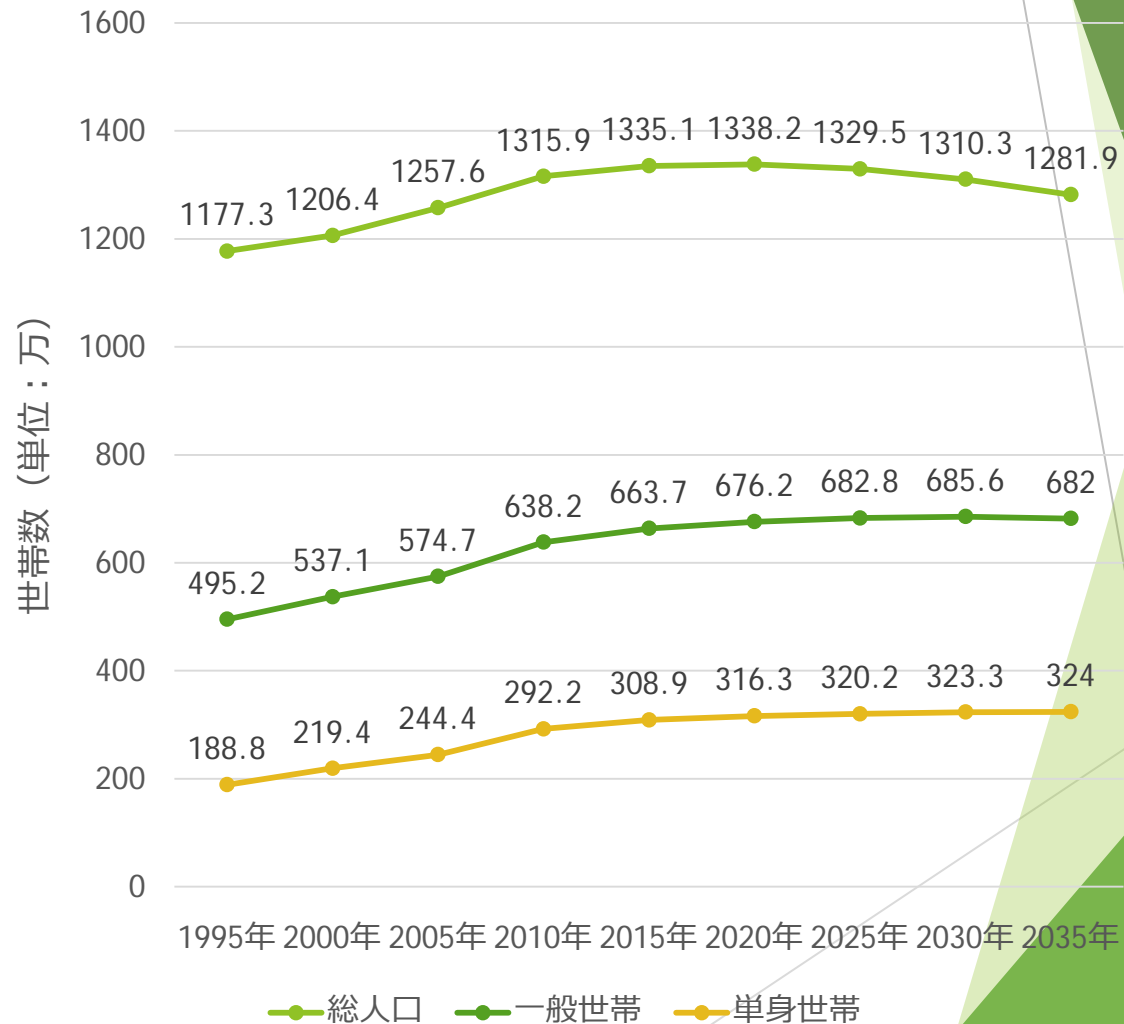
今後2020年に東京都の人口はピークを迎え、世帯数は2030年まで増加し続ける予測となっています。

単身世帯数は予測の出ている2035年まで増加していくと実に東京都の47.5%が単身世帯となります。

東京都の1世帯あたりの人員は2010年の2.03人から2035年には2人を下回り1.85人となります。

参考までに主要都市の単身者割合をみると大阪府35.7%、愛知県31.5%、北海道34.9%、福岡県34.9%となり東京都の単身者割合が高いことが一目でわかります。

総人口・一般世帯数・単身世帯数の推移（東京都）



- 消費者物価指数の上昇
- 年収の減少と増加の背景
- 収入格差の拡大

消費者物価指数の上昇でデフレと呼ばれている時代はすでに終わり、アベノミクスによるデフレ脱却は確かに成果が出ているのかもしれませんが。

しかし、一つの指標であるサラリーマンの平均年収をみると2000年には461万円ありましたが、2014年には415万円まで約1割減少しました。

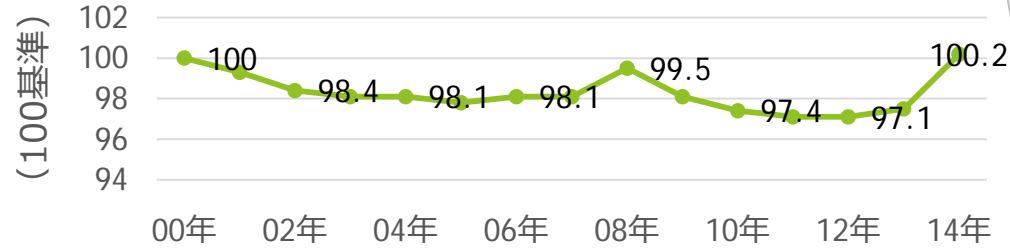
その間、単純な経済の低迷だけでなく2008年のリーマンショック、2011年の東日本大震災など経済に暗い影を落とす要因があったのも事実です。

2012年に安倍政権が誕生し、大手企業を中心に経済は回復の兆しを見せ、平均年収も408万円から2年間で415万円に1.7%程増加しています。

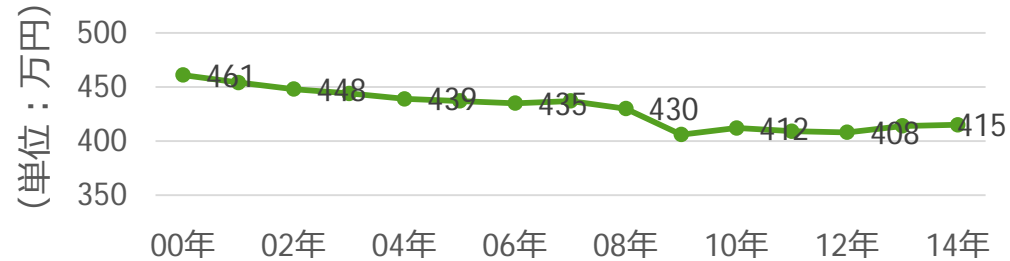
ここで確かに平均年収は増加しましたが、この2年間の回復の本質がどのような状況かを考えてみます。

平均年収は確かに1.7%増加しましたが、物価指数は3.1%上昇しており、年収の増加率を上回ります。年収300万円以下の人も依然として人口の40%を超えている現実を考えると、平均年収の増加は富裕層が年収を上げた事に起因し、低所得者の収入の底上げは出来ておらず、生活は厳しくなっているのが現状と位置付ける事が出来ます。

消費者物価指数（総務省統計）



サラリーマン平均年収（国税庁統計）



年収300万円以下の人口割合（国税庁統計）



- 平均家賃は再び上昇
- 家賃負担増加
- 学生の総収入は減少

1998年から2008年までに賃貸住戸の1世帯あたりの平均家賃は約5%下がり家賃負担は一見すると軽くなっているように思えますが2013年には安倍政権のデフレ脱却政策により家賃は再び上昇しています。

先にお伝えした物価の上昇や平均年収の推移、家賃の上昇の気配を考えると生活における家賃割合は増え、入居者の負担はより増加すると予測されます。

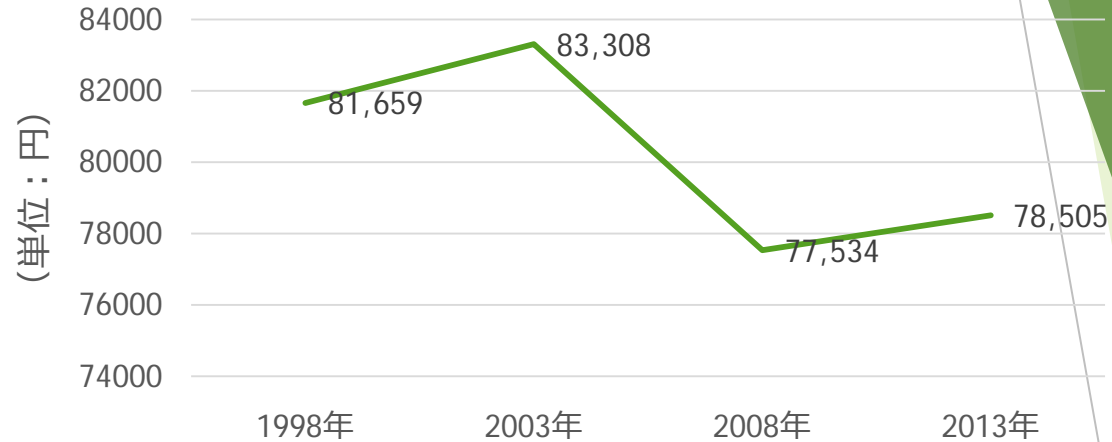
次に学生の状況を見てみましょう。学生の中で絶対数の多い大学生にスポットを当ててみます。

総収入をみると2002年から2008年は内訳に差があるものの堅調に推移していましたが、それ以降は極端に減少し2002年と2012年を比べると総収入は1割以上減少しているのが分かります。

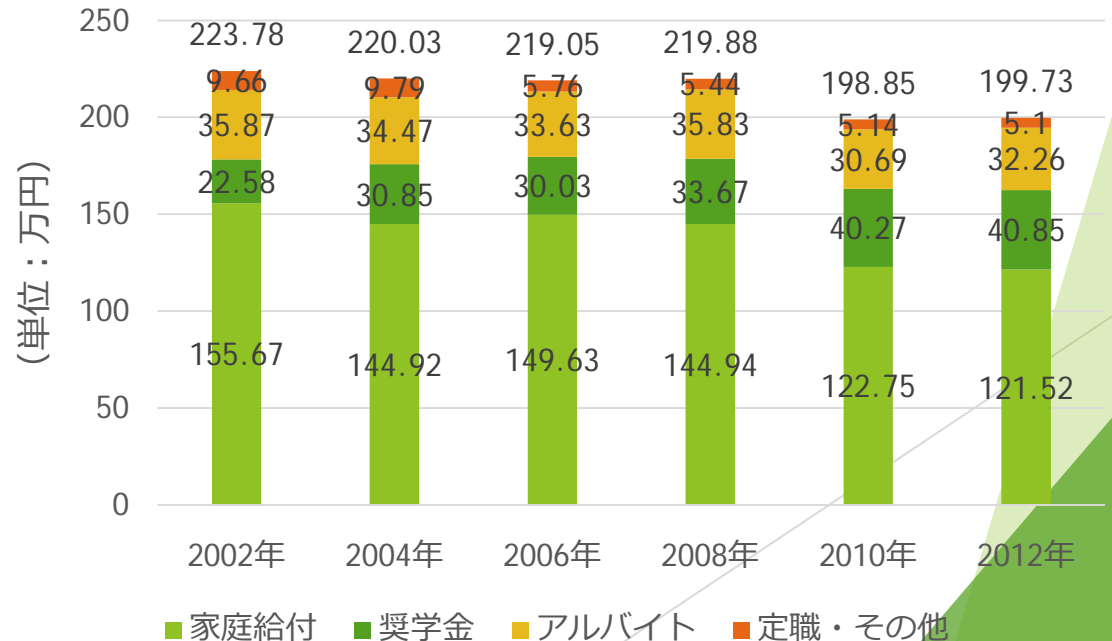
内訳でみると家庭給付が減り、奨学金の割合が増えている事が分かります。学生が社会人になった後、奨学金の返済により経済的負担は増え生活はより厳しくなることがうかがえます。

また2002年の奨学金の受給者は31.2%でしたが、2012年には52.5%にまで急激に増加していることも後の生活水準を予測する上で重要なデータといえるでしょう。

東京の1世帯あたりの平均家賃推移（総務省統計局調査より）



大学生収入推移 大学・昼間部（日本学生支援機構調査より）



■ 部屋探しの重要条件は？

■ 理想の立地

■ 需要と供給とは？

部屋探しの際に重要視する条件についての調査では「家賃」を第一に考えて探し、出来れば抑えたいとの意見が93.7%とダントツのトップ。

次いで「路線・駅やエリア」、「最寄り駅からの時間」と続きアクセスの良さを重視する人が多くみられました。

その中で間取りを気にする人の割合は高いものの、面積（広さ）は間取りが使いやすければそこまで求めている人はそれほど多くないことが分かります。

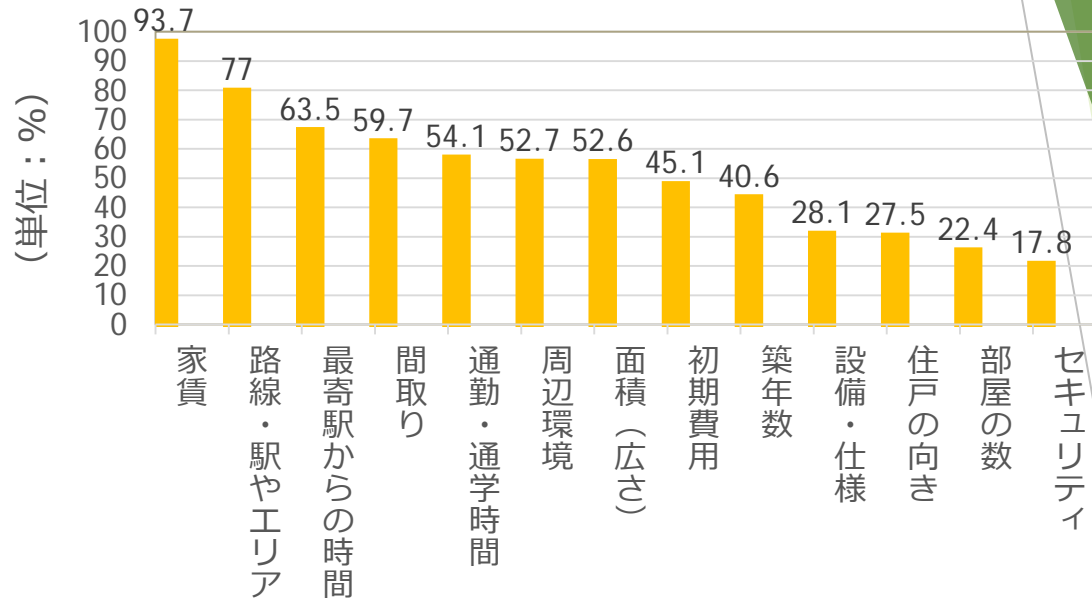
設備については重視するといった意見はそれほど高くなく、今現在「賃貸住宅に求められているもの」は“付加価値をつけて家賃が高い物件”というよりも、“無駄のない必要最小限の出来るだけ家賃を抑えた物件”ということになります。

また立地の面を考えると社会人の平均通勤時間は58分、賃貸物件に住んでいる学生の平均通学時間は25.2分となっていて距離に換算すると30km圏内に勤務先があること、10km圏内に大学等があることはとても重要になることが分かります。

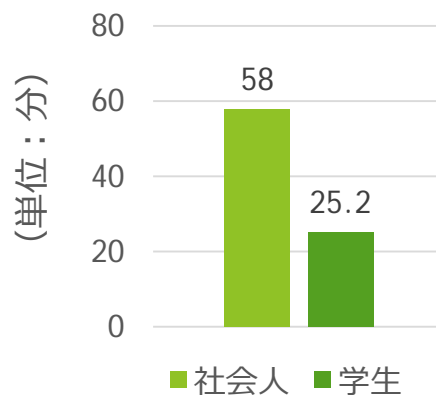
また最寄り駅からの距離も重要視されますが、1分未満なら妥協できるという意見が全体の8割近くあることから一つの目安は15分となります。

家賃と立地に加え間取りの使いやすさがあれば需要と供給が一致している物件であるという事がいえるでしょう。

首都圏版 部屋探しで重視した条件（suumo調査より）



平均通勤・通学時間



これ以上は譲れない「最寄り駅からの距離」

