
〇〇〇アパート 事業計画

〇〇〇Apartment
Business Plan

ファシリッチ株式会社

2017年 4月

【対象物件概要】

FACIRICH
rich facilities

【概要】

東京都板橋区〇〇にある当物件のリノベーションを行うにあたり、調査を行います。外部環境を調査しニーズを把握。その中で入居者のターゲット層を明らかにしていきます。

【物件情報】

形態： マンション

住所： 東京都板橋区大山町〇〇

交通： 東武東上線 / 大山駅 徒歩7分
東京メトロ有楽町線 / 千川駅 徒歩18分

建物階高： 地上6階/地下1階建

構造： RC(鉄筋コンクリート造)

築年数：1981年3月(築37年)

施工エリア： 6階部分

専有面積： 33.06m²(壁芯)

現在の間取り： 1R(倉庫)

【板橋区エリアについて】

ベッドタウンであるだけでなく、工業などの産業も盛んなエリア。

板橋区は東京23区の北西部に位置しています。古くは穀倉地帯でしたが、2000年前後からは高層住宅の建設が進み、東京のベッドタウンとしての機能を担うようになりました。区の交通網の中心は、東武東上線と都営地下鉄三田線で新宿まで約10分、大手町までは約20分ほどでアクセスできます。埼玉県との県境に近いエリアでは農業も行われ、荒川周辺を中心に工業が盛んで、産業が発展した区でもあります。中心部は区の南東部で、官公庁や公共施設などが集まるエリアです。住宅街は高層団地のある高島平、閑静な住宅街の常盤台などが知られています。(出所 不動産ポータルサイトSUUMO)

【大山エリアについて】

「大山」の地名の由来は古く、現在の健康長寿医療センターの辺りにかつて広い丘があり、それを大山と呼んでいたという説と、神奈川県にある大山(別名は阿夫利山、雨降山)に詣でる「大山詣」によりにぎわった大山街道が通っていたことから、大山と呼ばれるようになったという説があります。

また、大山は板橋宿を起点に川越城を結ぶ幹線道路である川越街道沿道に位置しており、古くから人々が行き交うことで、「おもてなしの心」を育んできたにぎわいのあるまちを形成してきました。

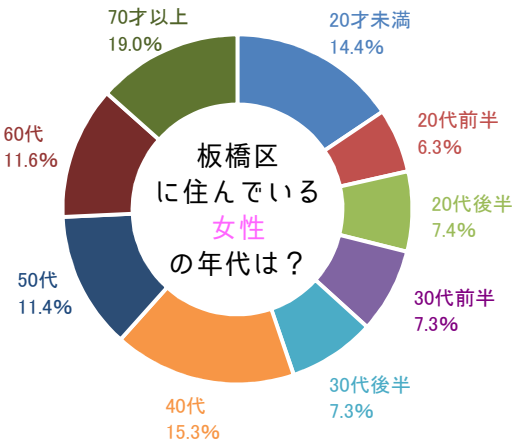
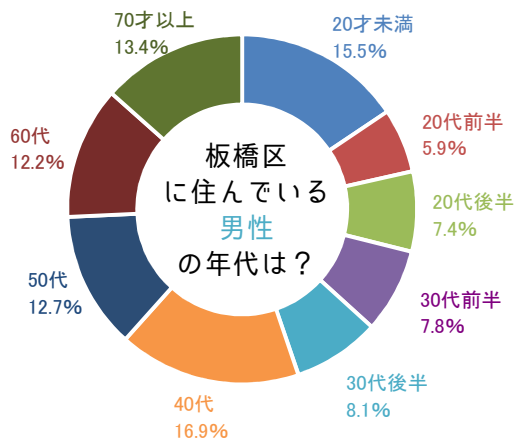
1914年(大正3年)の東上鉄道(現在の東武東上線)の開通や1931年(昭和6年)の大山駅の開業などにより、更ににぎわい、多くの人が集まるまちに発展してきました。大山のまちは、皆様が時代に合わせてまちをつくり、重要な行政、経済集積地としても発展してきたことから、にぎわいを生み出してきたまちと言えます。

板橋区では、現在にもにぎわいと魅力にあふれる大山を、板橋全体を再生するための「板橋区の顔」として考え、まちづくりを進めてきました。(出所 大山まちづくり総合計画より抜粋)

【年齢及び世帯構成】

・年齢構成（出所 板橋区統計資料より作成）

	20才未満	20代前半	20代後半	30代前半	30代後半	40代	50代	60代	70才以上	合計
男性	42,863	16,404	20,393	21,574	22,261	46,528	34,918	33,765	37,032	275,738
女性	40,817	17,800	20,864	20,717	20,530	43,335	32,203	32,945	53,860	283,071
合計	83,680	34,204	41,257	42,291	42,791	89,863	67,121	66,710	90,892	558,809
男性%	15.5%	5.9%	7.4%	7.8%	8.1%	16.9%	12.7%	12.2%	13.4%	
女性%	14.4%	6.3%	7.4%	7.3%	7.3%	15.3%	11.4%	11.6%	19.0%	

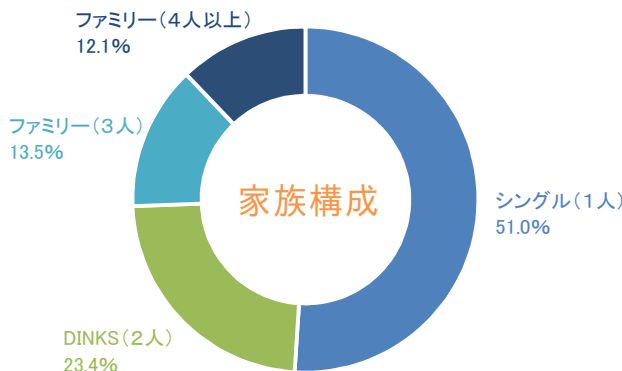


板橋区の年齢構成は、男女共、20代前半以下の若い年代よりも、30才以上の年代の方が多く傾向がみられます。数値を詳しく見てみると、30代前後の世代は女性よりも男性の方が多く分かります。よって、20代後半～30代の男性をターゲットにできると考えます。

また今回の物件は、玄関扉が親子扉の一部ガラス仕様であることから、防犯面を考慮しても男性をターゲットにした方がよいと考えます。

・世帯構成（出所 平成26年板橋区統計資料より作成）

	シングル(1人)	DINKS(2人)	ファミリー(3人)	ファミリー(4人以上)
構成(%)	51.0%	23.4%	13.5%	12.1%



板橋区の世帯構成は、半数以上がシングル(1人暮らし)であることが分かります。池袋・新宿などの都心に近く、独身の方に人気のエリアだと言えます。

以上より、20代後半～30代の一人暮らしの男性をターゲットに考え、デザインを考慮していきます。

【住宅市場分析（マクロ分析）】

【持ち家比率】（出所 総務省統計局 住宅・土地統計調査）

・持ち家比率(持ち家数/居住世帯あり住宅数)(%)

	2013年
全国	60.3
東京都	41.8
板橋区	41.3

【空き家】（出所 総務省統計局 住宅・土地統計調査）

・空き家率(空き家総数/住宅総数)(%)

	2013年
全国	11.5
東京都	11.1
板橋区	11.3

・空き家数(2013年)(単位:千戸)

	空き家総数	賃貸用住宅空き家	賃貸の割合
全国	8,195	4,291	52.3%
東京都	587.3	425.3	72.4%
板橋区	34.8	26.9	77.3%

【賃料】（出所 一般財団法人 日本不動産研究所 全国賃料統計）

・共同住宅賃料指数(2005年=100)

都道府県	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
全国	100.3	98.9	97.7	97.3	97.0	96.8	96.8
関東地方	100.3	98.4	96.8	96.4	96.1	96.0	96.2

持ち家率は全国に比べ低く、都心に近いことから賃貸の需要が強いです。

空き家率は全国・東京とほぼ同じですが、賃貸用住宅の空き家の割合は他のエリアと比べて大きな数値となっています。(77.3%)

関東地方の賃料は2013年に底をついたのち、上昇していることが分かります。

【板橋区の年収】（出所 総務省統計局 住宅・土地統計調査）

・世帯の年間収入階級と世帯人員の関係(2013年)(単位:世帯)

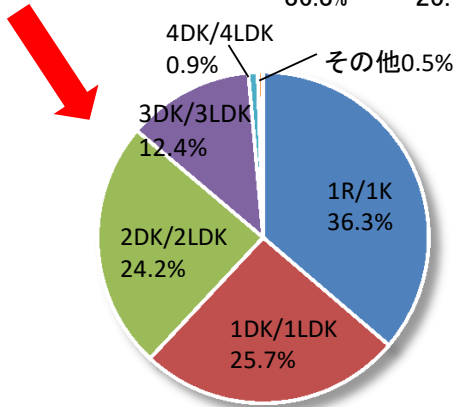
	総数	世帯の年間収入階級(万円)						
		300未満	300-500	500-700	700-1000	1000-1500	1500以上	不詳
世帯総数	268,180	90,320	63,200	35,330	22,640	11,550	3,380	41,640
持家	113,830	29,630	28,040	20,510	15,320	9,220	3,070	8,040
1人	31,510	12,840	6,340	4,560	1,860	750	150	5,010
2人	34,920	10,020	11,520	5,290	3,500	1,840	820	1,930
3人	24,240	4,510	6,460	4,830	4,520	2,870	450	600
4人	15,910	1,380	2,520	4,310	3,690	2,380	1,270	360
5人	5,400	650	800	1,260	1,380	960	210	140
6人	1,570	230	370	270	320	330	60	-
7人以上	280	-	40	-	50	80	110	-
借家	135,630	60,690	35,160	14,820	7,320	2,330	430	14,880
1人	90,010	46,060	21,770	6,640	2,790	620	20	12,100
2人	25,350	9,730	6,810	4,200	1,810	680	200	1,930
3人	12,020	3,640	4,040	2,130	1,270	410	100	430
4人	6,090	940	1,850	1,250	1,100	500	120	320
5人	1,780	250	480	550	300	110	-	100
6人	370	50	210	60	50	-	-	-
7人以上	20	20	-	-	-	-	-	-

板橋区の賃貸住宅に住む、一人暮らしの方の年収は、300万未満が46,060人と最も多く、続いて300-500万が21,770人となっています。300万未満の世帯が多いことから、ここを狙いたいところですが、家賃収入が低くなってしまうことから、年収300-500万円の世帯を狙いたいところ。ターゲットを20代後半～30代の男性と設定したので、年収300-500万円は可能と考えます。家賃は手取りの1/4や1/3と言われているので、今回のターゲットから取れる家賃は、6万円前半～13万円後半ということになります。

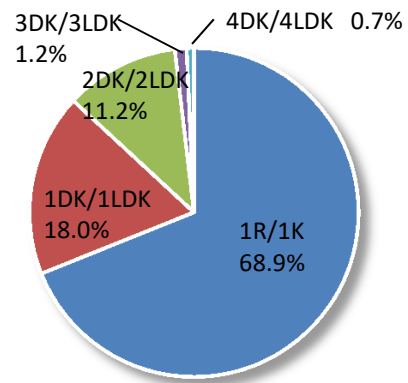
【板橋区 他物件分析（競合分析）】

【間取り】（出所 総務省統計局 住宅・土地統計調査）
・部屋数（単位：戸）（2013年）

部屋数	総数	1室 (1R/1K)	2室 (1DK/1LDK)	3室 (2DK/2LDK)	4室 (3DK/3LDK)	5室 (4DK/4LDK)	その他
住宅総数	268,180	50,920	41,400	54,160	62,920	22,750	36,030
持家	113,830	1,730	6,530	21,350	46,120	21,510	16,590
借家	135,630	49,190	34,870	32,810	16,800	1,240	720
		36.3%	25.7%	24.2%	12.4%	0.9%	0.5%



<借家の間取り割合（総務省統計局）>



<借家の間取り割合（ポータルサイト当社調べ）>

右のグラフは不動産ポータルサイトの当社調べです。募集中の物件であることから現在空き家であることが分かります。
一方、左のグラフは総務省統計局からとったものです。1室、2室、3室の物件数に大きな変化はないことが分かります。
このことから、1R/1Kの物件は供給過剰という事が分かり、ねらい目は1DK/1LDKと考えます。

【家賃】

・賃料相場（出所 不動産ポータルサイト LIFULL HOME'S） 単位：万円

	1R	1K	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK
賃料	6.05	7.01	7.94	10.52	7.97	9.10	12.07

・平米単価（出所 不動産ポータルサイト SUUMOより当社調べ） 単位：円

	1R	1K	1DK	1LDK	全体平均
平米単価	2,843.0	2,966.1	2,616.3	2,356.4	2,695.5

・家計を主に支える者の年齢・1か月当たり家賃別、借家に居住する主世帯数（出所 総務省統計局 住宅・土地統計調査）

	総数	2～4万	4～6万	6～8万	8～10万	10～15万	15～20万
25～34歳	22,370	970	3,880	9,730	3,250	3,360	150

今回の物件は、33.06㎡です。1Rの平米単価を掛けると93,989円、1Kの平米単価を掛けると98,059円、1DKの平米単価を掛けると、86,494円、全体平均の単価を掛けると89,111円となります。また、3番目の表によると、25-34歳の方の家賃相場が6-8万円になっていることから、これを参考にし、8万円前後が妥当と考えます。20代後半～30代の男性（年収300-500万円）の方をターゲットとすると、8万円の家賃は可能と考えます。

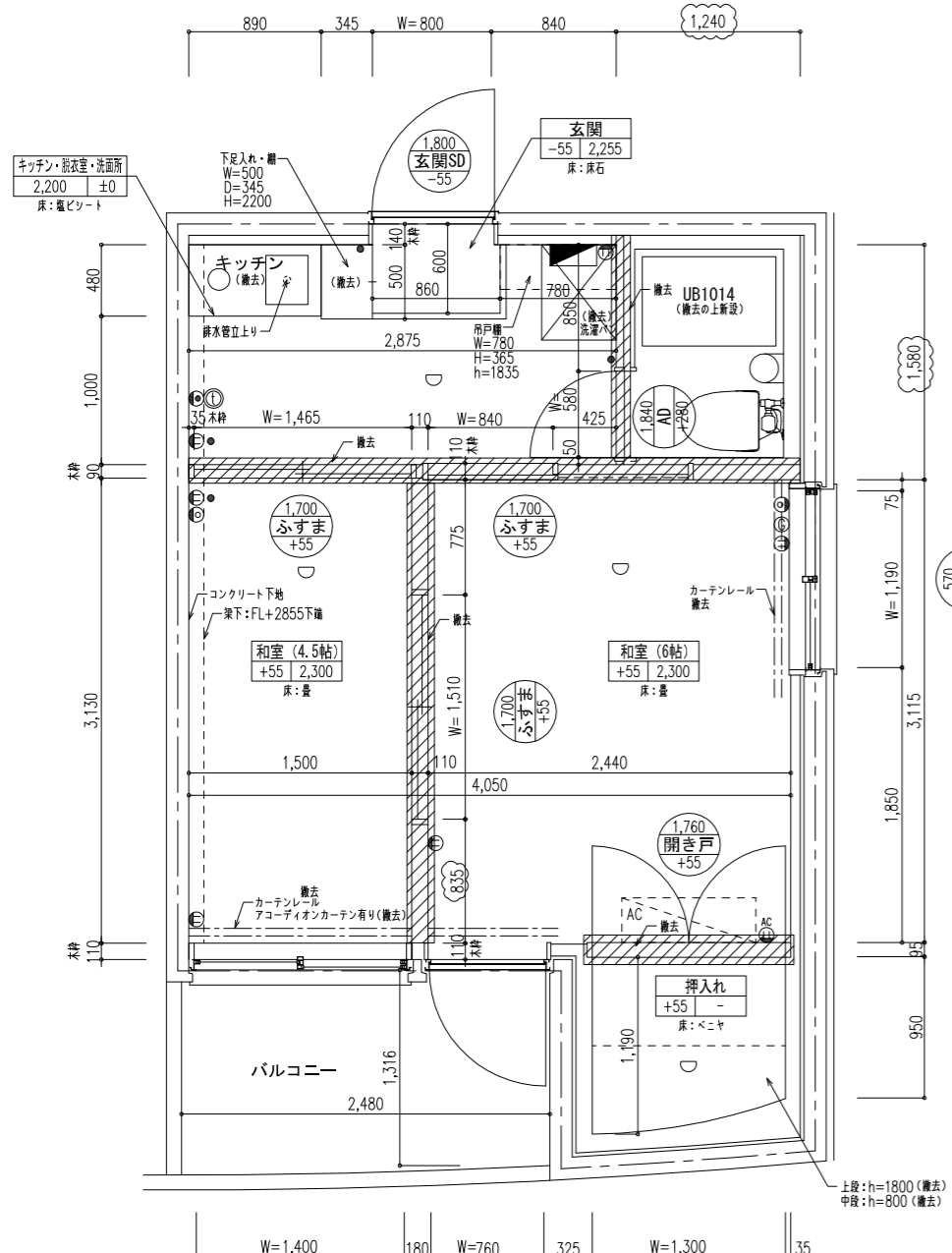
【まとめ】

今回のリノベーションでは、20代後半～30代の男性（年収300-500万円）の方をターゲットに考え、デザインを行っていきます。

間取りは、競合が多い1R/1Kは避け、少し無理をしても寝室を作り、1DKにしたいと思います。

もし狭すぎて1DKが無理な場合は、一番物件数が多い1Kを避け（当社調べ）、1Rにしたいと思います。

もし1Rにしたとしても、壁の位置や空間の使い方、間仕切る工夫が必要と考えます。



仕上表 (現状)

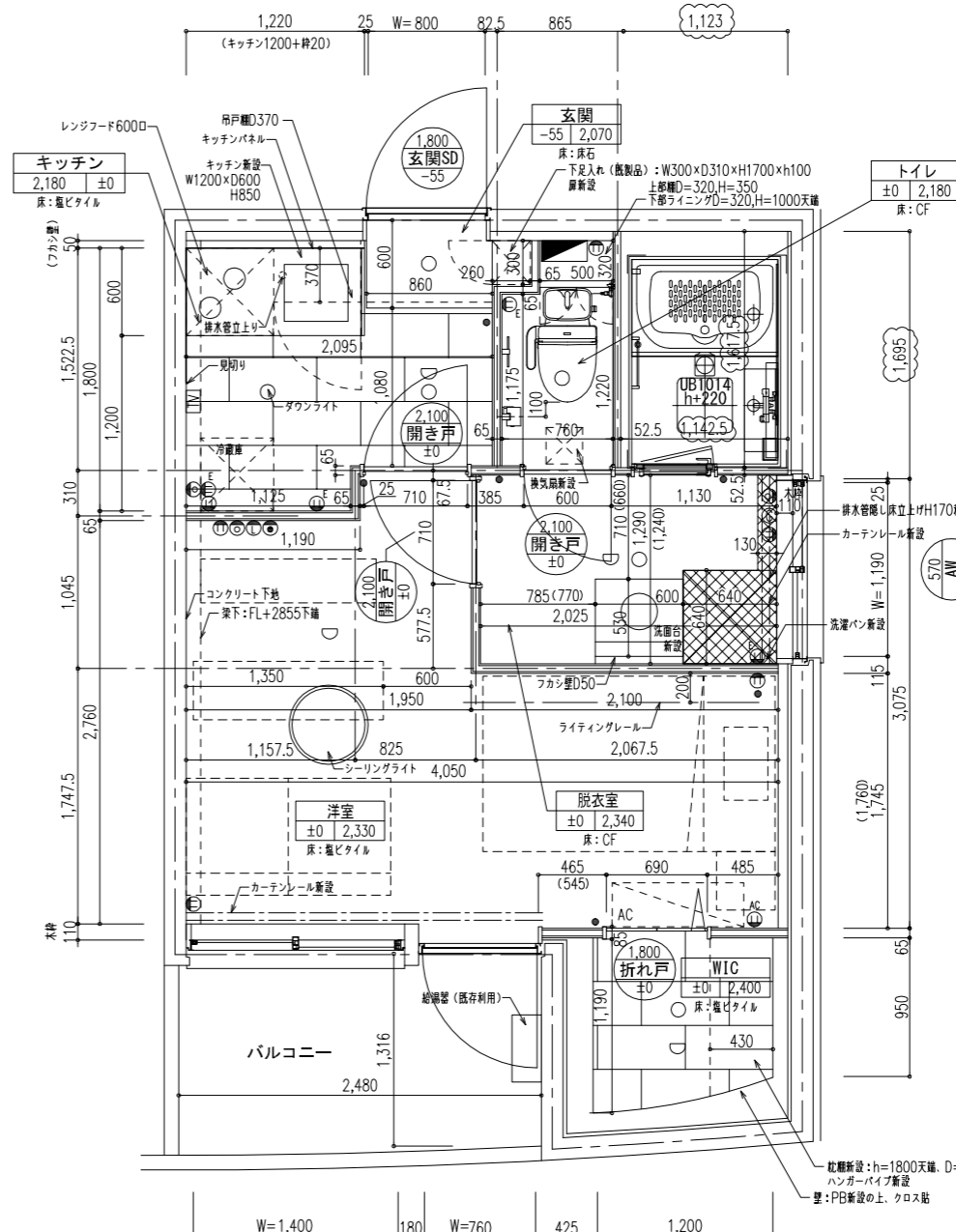
室名	玄関
床	仕上高 -55 床石 下地 コンクリート
巾木	H - 仕上 -
壁	仕上 ビニルクロス 下地 PB12.5orベニヤ
天井	CH 2,255 廻り縁 電ビ 仕上 PB12.5orベニヤの上ビニルクロス
備考	下地 木下地 下足入れ

室名	キッチン・脱衣室・洗面所
床	仕上高 ±0 仕上 塩ビシート 下地 コンクリート
巾木	H 60 仕上 木巾木
壁	仕上 ビニルクロス 下地 PB12.5orベニヤ
天井	CH 2,200 廻り縁 電ビ 仕上 PB12.5orベニヤの上ビニルクロス
備考	下地 木下地 洗濯パン

室名	和室 (4.5帖)
床	仕上高 +55 仕上 畳 下地 コンクリート
巾木	H - 仕上 -
壁	仕上 ビニルクロス 下地 PB12.5orベニヤ、コンクリート
天井	CH 2,300 廻り縁 木 仕上 PB12.5orベニヤの上フタネット天井
備考	下地 木下地

室名	和室 (6帖)
床	仕上高 +55 仕上 畳 下地 コンクリート
巾木	H - 仕上 -
壁	仕上 ビニルクロス 下地 PB12.5orベニヤ
天井	CH 2,300 廻り縁 木 仕上 PB12.5orベニヤの上フタネット天井
備考	下地 木下地

室名	押入れ
床	仕上高 +55 仕上 ベニヤ 下地 コンクリート
巾木	H - 仕上 -
壁	仕上 ベニヤ 下地 -
天井	CH - 廻り縁 - 仕上 ベニヤ
備考	下地 木下地



仕上表 (改修後)

室名	玄関
床	仕上高 -55 仕上 床石 (既存のまま) 下地 コンクリート
巾木	H - 仕上 塗装
壁	仕上 ビニルクロス新設 下地 PB12.5
天井	CH 2,070 廻り縁 - 仕上 既存利用の上、ビニルクロス新設
備考	下地 木下地 (既存利用) 下足入れ新設、ダウンライト

室名	キッチン
床	仕上高 ±0 仕上 塩ビタイル新設 下地 コンクリート
巾木	H 60 仕上 ソフト巾木新設 (白)
壁	仕上 ビニルクロス新設 下地 PB12.5
天井	CH 2,180 廻り縁 - 仕上 既存利用の上、ビニルクロス新設
備考	下地 木下地 (既存利用) キッチン新設、ダウンライト

室名	脱衣室・トイレ
床	仕上高 ±0 仕上 CF新設 下地 コンクリート
巾木	H 60 仕上 ソフト巾木新設 (白)
壁	仕上 ビニルクロス新設 下地 PB12.5
天井	CH 2,340・2,180 廻り縁 - 仕上 既存天井の上ベニヤ捨て貼、ビニルクロス新設
備考	下地 木下地 (既存利用) 洗面台新設、洗濯パン新設、UB1014新設、カーテンレール (W) ダウンライト、ペーパーホルダー、タオル掛けリング

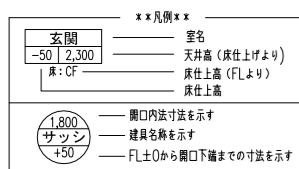
室名	洋室
床	仕上高 ±0 仕上 塩ビタイル新設 下地 コンクリートの上、コンパネ捨て貼
巾木	H 60 仕上 ソフト巾木新設 (白)
壁	仕上 ビニルクロス新設 下地 PB12.5 既存コンクリート壁
天井	CH 2,330 廻り縁 電ビ新設 仕上 既存天井の上ベニヤ捨て貼、ビニルクロス新設
備考	下地 木下地 (既存利用) 洗面台新設、洗濯パン新設、UB1014新設、ダウンライト、ソーリングライト、カーテンレール (W) ライティングレール、スポットライト

室名	WIC
床	仕上高 ±0 仕上 塩ビタイル新設 下地 コンクリートの上、コンパネ捨て貼
巾木	H 60 仕上 ソフト巾木新設 (白)
壁	仕上 ビニルクロス新設 下地 木下地新設+PB12.5
天井	CH - 廻り縁 - 仕上 ビニルクロス新設
備考	下地 木下地新設+PB12.5 枕櫃+ハンガー・バイブ新設、ダウンライト

- Ⓜ 壁付きコンセント
- Ⓜ 電話アクトレット
- Ⓜ TVアクトレット
- Ⓜ LANアクトレット
- Ⓜ TVモニターホン
- Ⓜ 電話型インターホン
- 照明スイッチ
- 分電盤
- 熱感知器
- Ⓜ ガス栓

現状図

改修後



竣工図

160612-新規作成
160616-修正
160722-スケール修正 (1/60→1/50)
160915-竣工図

ファシリッチ株式会社 〒277-8520 千葉県柏市若葉178-4
船の原キャンパス148-2 3197 & 712 棟6F KOIL
一級建築士事務所 TEL:04-7103-0650 Email:fr-info@facirich.co.jp

工事名 (仮称) 〇〇〇 改修工事
図面名 縮尺
平面詳細図 (竣工図) A3: 1/50 16/09/15