

## Ⅱ章 外部環境分析

# マーケット分析レポート

## II. 外部環境分析

対象不動産の存する\*\*\*市について広域的な分析を行う。

### 1. \*\*\*市の概況

\*\*\*市は関東地方の北部、\*\*\*県の中央部に位置する県庁所在地である。東西 23.6 km、南北 27.9 km、面積 312.16k m<sup>2</sup>。工業製品出荷額・年間商品販売額ともに\*\*\*県内第 2 位の\*\*市を大きく引き離して県内第 1 位であり、1996 年中核市に指定された。\*\*\*唯一の中核市であり、\*\*\*県はもとより\*\*\*を代表する経済・行政の中心都市である。内陸型工業団地としては国内最大規模の工業団地を複数有し、また隣接市町村には本田技研研究所や日産自動車の大規模な工場等も見られる。

### 2. 北関東主要都市の比較

#### (1) 概要

都市名	県	面積	人口	製造品出荷額	小売年間販売額	事業所数	従業者数
		312.16km <sup>2</sup>	450,217人	14,005億円	5,999億円	22,921	245,486人
		171.61km <sup>2</sup>	155,429人	5,975億円	1,939億円	7,847	79,093人
		241.22km <sup>2</sup>	319,414人	6,257億円	3,952億円	18,123	174,000人
		307.42km <sup>2</sup>	316,129人	6,797億円	4,247億円	16,641	156,051人
		139.33km <sup>2</sup>	195,713人	9,521億円	2,234億円	9,509	94,004人
		176.49km <sup>2</sup>	208,230人	17,257億円	2,339億円	11,430	121,688人
		217.45km <sup>2</sup>	262,712人	1,478億円	3,908億円	15,166	159,316人
		225.55km <sup>2</sup>	202,897人	11,565億円	1,974億円	9,164	107,298人

都市名	持家世帯比率	世帯あたり延面積	住宅着工戸数	病院・診療所	医師数	住みやすさ*1	民力度*2
	56.2%	89.9m <sup>2</sup>	5,477戸	422所	868人	19位	1位
	64.6%	97.7m <sup>2</sup>	1,882戸	129所	200人	67位	23位
	62.9%	95.8m <sup>2</sup>	3,074戸	367所	1,357人	163位	116位
	63.2%	94.7m <sup>2</sup>	3,092戸	324所	605人	74位	81位
	68.2%	100.5m <sup>2</sup>	2,494戸	151所	358人	86位	52位
	66.5%	100.4m <sup>2</sup>	2,465戸	134所	337人	59位	34位
	54.5%	88.4m <sup>2</sup>	3,191戸	275所	556人	68位	85位
	60.8%	90.5m <sup>2</sup>	1,716戸	123所	312人	451位	258位

Source:東洋経済社「都市データバック 2006」

\*1 住みやすさランキング:対象は全国 779 市と東京区部全体の 780 都市。「安心度」「利便度」「快適度」「富裕度」「住居水準充実度」の5つの観点から 16 指標を採用。各指標について偏差値を算出し、その平均値を総合点として東洋経済社が独自に算出。

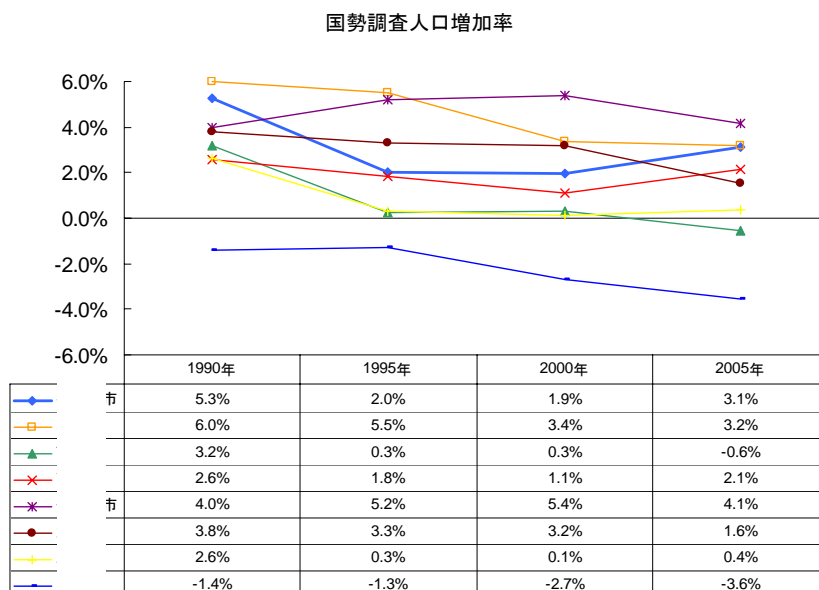
\*2 民力度ランキング:事業所数・製造品出荷額等・新設住宅着工戸数・課税対象所得など 7 項目について人口・世帯あたりのデータに換算、数値化している。都市の民間活力を示す指標として東洋経済社が公表。

上表のように\*\*\*市はあらゆる指標で県内で頭一つ抜けているだけでなく、\*\*\*の中でも人口、事業所、従業者数など他市より突出していることが分かる。また、大企業が多く賃金水準が高いこと、病院数や医師の人数が多いことなどから、東洋経済社の「住みやすさランキング」が全国 780 都市中で 19 位、「民力度ランキング」が全国 1 位と北関東のみならず全国的に見ても優れたポテンシャルを有している。

その反面、持家世帯比率が北関東主要都市の中でも低いことが見て取れる。持家世帯比率が低いことは賃貸世帯比率が高いことであるが、これは大企業の事業所等が多い故企業の転勤者が多く賃貸需要が強い結果となっていることに起因していると考えられる。

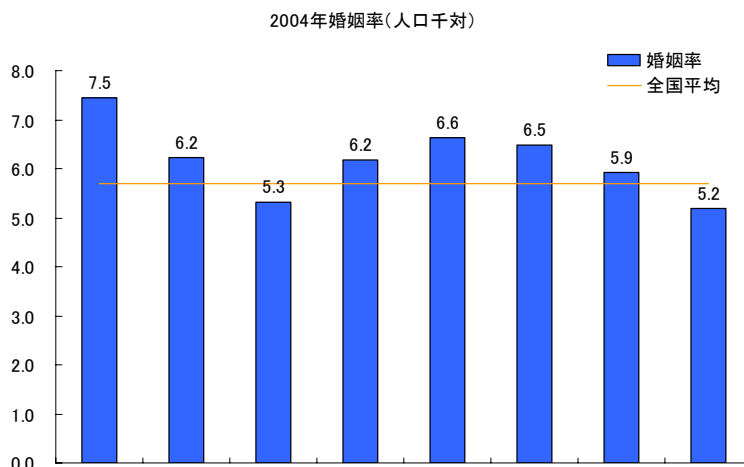
# マーケット分析レポート

## (2) 人口増加率比較



当該表より\*\*\*市の人口は1990年から増加し続けており、増加率についても2005年には前回調査より増加率が上昇している。同様な傾向を見せているのが群馬県高崎市だけで、人口が減少傾向にある\*\*市・\*\*\*、他の市町村は増加しているものの増加率は落ちており\*\*\*市の増加傾向のみ顕著な結果となっている。

## (3) 婚姻率



Source: 東洋経済社「都市データバック 2006」

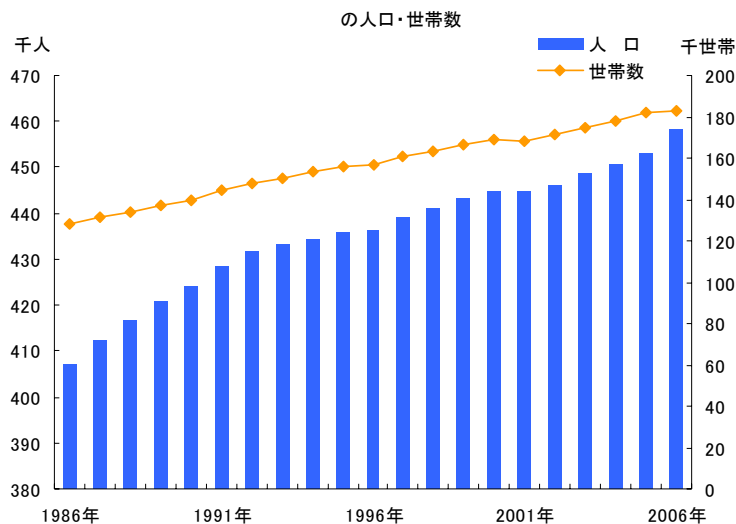
婚姻率とは人口千人当たりの婚姻件数の割合である。\*\*\*市は北関東の中で最上位であり、全国平均 5.7 も大きく上回っている。これは結婚を機に新居を構えることが多いことからファミリー向け賃貸市場には優位なポイントであると思料する。

# マーケット分析レポート

## 3. \*\*\*市の人口分析

対象不動産の存する\*\*\*市の人口について分析を行う。

### (1) 人口

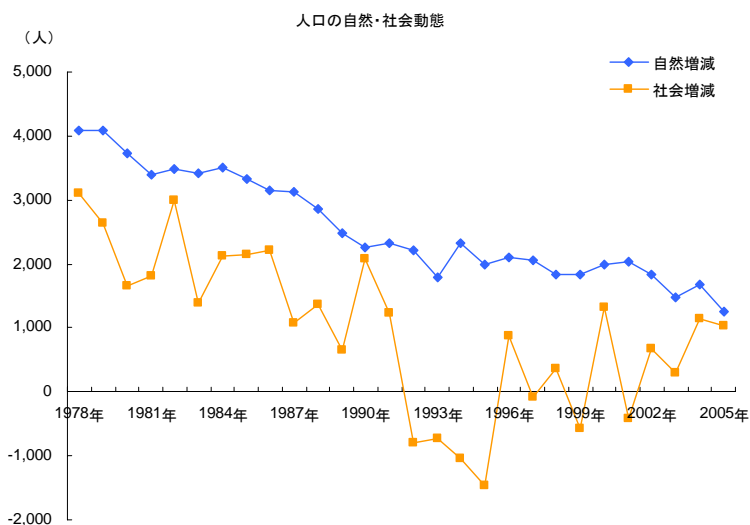


	1986年	1987年	1988年	1989年	1990年	1991年	1992年	1993年	1994年	1995年	
人口	407,001	412,373	416,588	420,825	423,967	428,307	431,879	433,299	434,376	435,654	
世帯数	128,457	131,419	134,020	136,860	139,733	144,295	148,052	150,567	153,070	155,812	
	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年
人口	436,165	439,140	441,109	443,297	444,555	444,476	446,092	448,609	450,384	453,210	458,185
世帯数	156,955	160,459	163,396	166,553	169,024	168,136	171,196	174,952	178,300	182,020	183,132

Source:\*\*\*市役所

以上のように\*\*\*市内の人口・世帯数は共に20年以上前からほぼ毎年増加していることが分かる。特に世帯数の増加率は高く、06年の世帯数は20年前(86年)と比較すると+43%(+55千世帯)、10年前(96年)と比較すると+16%(+26千世帯)であり03年~05年も毎年3,300~3,700世帯増加している。

### (2) 人口の増減の内訳

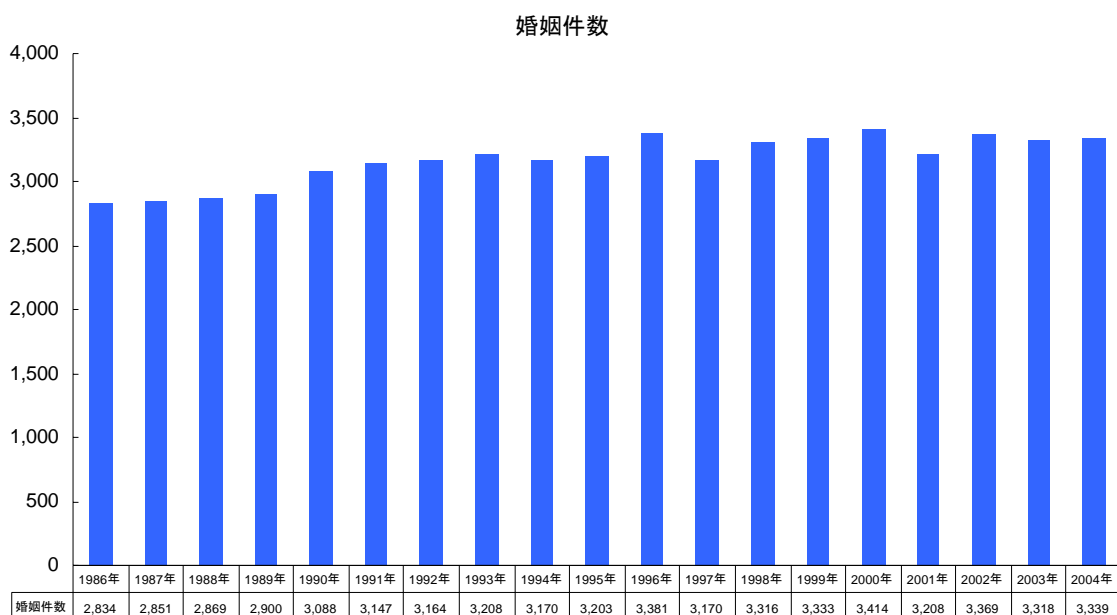


## マーケット分析レポート

転勤等に基づく市内への転入と転出の差である社会増減は 1992～1995 年はマイナスに転じているものの、1995 年を底に上昇トレンドである。これは、バブル経済崩壊に伴う企業のリストラ等による減少から、\*\*\*市の積極的な企業誘致や企業の周辺都市の事業所の統廃合により市内に拠点を集約した事による市内の従業員増加が要因と史料される。

自然増減については昨今の少子高齢化の傾向を受け全体的に減少傾向にて推移している。

### (3) 市内の婚姻件数の推移



Source:\*\*\*市役所

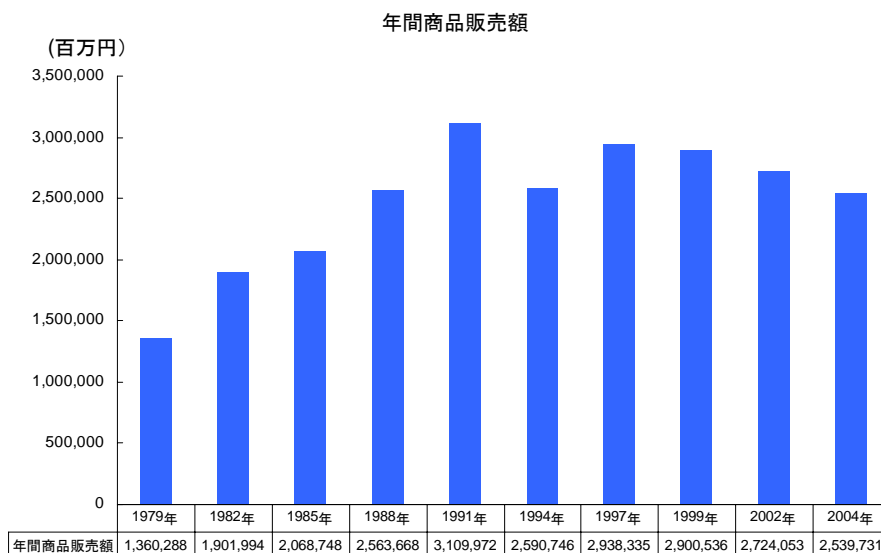
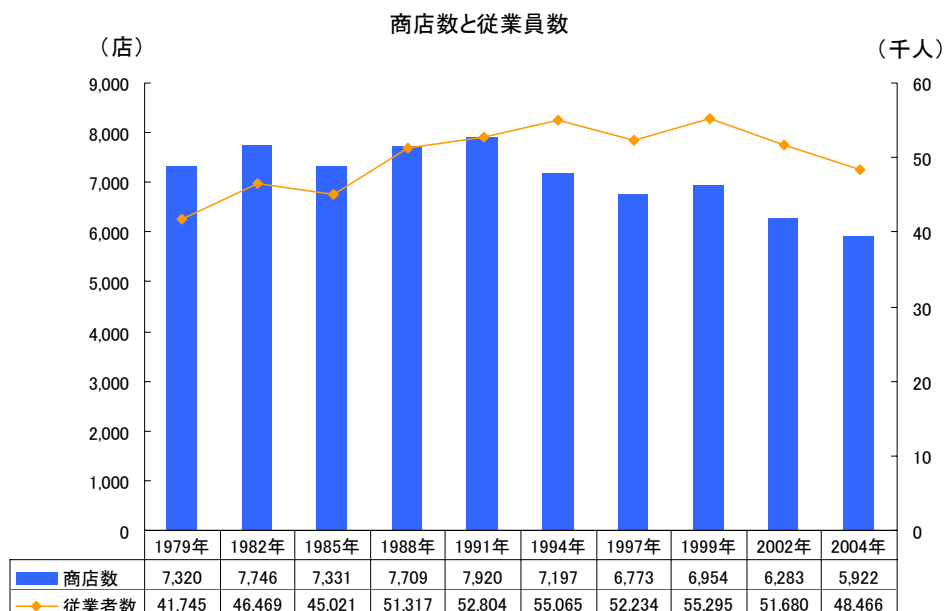
婚姻件数は長期トレンドでは横ばい～増加傾向であり、直近においては 3300 件程度にてほぼ横ばい傾向にて推移している。

# マーケット分析レポート

## 4. \*\*\*市の商業動向の分析

\*\*\*市の小売店舗数や従業員数、大型商業施設の状況等について分析を行う。

### (1) 小売店舗数と従業員数・年間商品販売額



Source:\*\*\*市役所

以上から\*\*\*市内の小売店舗数と従業員は近年減少傾向にある事が分かる。長らく景気の低迷による影響と郊外型の大規模店舗の積極的な出店による小売店の統廃合が進んだことが原因と考えられる。商品販売額も店舗数の減少に合わせて逡減傾向であるが、1店舗あたりの販売額はほぼ横ばいでの推移となっている。

# マーケット分析レポート

## (2) 近年開業した大型店舗

大店立地法(2000年6月1日施行)に基づき\*\*\*県庁に届出が出された\*\*\*市内の大規模小売店舗(店舗面積1,000㎡超)の一覧である。

店舗名	所在地	主な店舗	開店日	店舗面積	駐車台数
コジマ		コジマ	2002/9/30	2,020	100
FKDシ	〇街区1画	福田屋百貨店	2002/11/5	41,500	3,200
カワチ		カワチ薬品	2003/2/11	3,986	299
ドン・キ		ドン・キホーテ	2003/3/23	1,619	174
エコ・イ		カンセキ	2003/6/12	2,712	147
カルナ		かましん	2003/12/29	1,168	138
カワチ	4街区③	カワチ薬品	2004/1/27	3,327	221
ニトリ		ニトリ	2003/12/12	6,687	220
ベルモ		イトーヨーカ堂	2004/4/1	42,000	3,904
ヨーク	行地区内	ヨークベニマル	2004/6/18	3,099	192
カワチ		カワチ薬品	2004/7/1	2,266	128
アゼリ	地58街区	日本トイザラス	2004/12/3	12,662	986
Pase		田原屋	2004/12/17	1,366	63
ジョイ:	地66街区	ジョイフル本田	2004/12/28	39,887	3,140
ケース	地61街区	ギガスケーズデンキ	2004/12/29	7,780	565
かまし	ノボリスセi地	かましん	2005/10/1	4,205	282
オー		オータニ	2006/8/3	1,555	110
(仮称)		カワチ薬品	2006/8/7	2,008	135

バブル時代には市内中心部に大型スーパーの出店が相次いだ。バブル経済の崩壊後これらの大型店の淘汰が起こり、一方で福田屋は郊外に大規模ショッピングセンター建設、移転し成功を収め、結果として中心市街地から郊外への動きが加速した。

その後も郊外の幹線道路沿いを中心にロードサイド型大型店舗の出店は続き、現在は商業流通団地「\*\*\*」を中心に市南部に大型店舗の出店が多い。

業種を見ると大規模なショッピングセンターの他、スーパーマーケット、家電量販店、ドラッグストア等典型的な郊外ロードサイド型の店舗が目立つ。

