



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2024年7月 (July 2024)

1. 富裕層のターゲティング
2. 2024年4月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2024年4月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 間取り別TVI 首都圏

■Summary

- ・ 富裕層ターゲティングとは？
- ・ マクロな視点のターゲティング —全国単位での分析—
- ・ ミクロな視点のターゲティング① —市区町村内の分析—
- ・ ミクロな視点のターゲティング② —地区別の分析—
- ・ おわりに

◆富裕層ターゲティングとは？

自社商品がターゲットとする顧客に、どのようにアプローチすれば良いのか、日々悩んでいらっしゃる方は多いのではないのでしょうか。顧客の姿「ペルソナ」を表す指標として、「世帯年収」は重要な切り口と言えるでしょう。特に、金融機関では既存業務のマーケットが先細る中、「富裕層」をターゲットとして営業戦略に取り組む事例も増えてきております。

「富裕層」をはじめ、ターゲットとする顧客セグメントは、地域的にまとまって居住していることは少なくありません。そのような地域を絞り込むことによって、セールスマンによる訪問営業や、ポスティングをはじめとする広告宣伝を効率的に実施することが可能となります。

今回は、現在開発中のBIツール画面の一例をお見せしながら、富裕層のターゲティングを行う方法をご紹介します。

◆マクロな視点のターゲティング —全国単位での分析—

一人あたりの課税所得額を市区町村単位で日本地図に示しました。(図1)

課税所得額は、給与収入だけでなく、株や不動産などあらゆる収入を合計したものから構成されており、個人のトータル収入を把握する上で都合の良い指標といえます。一人あたりの課税所得額が大きいエリアは、おおむね富裕層の割合が大きいエリアと言えます。

所得額マップ

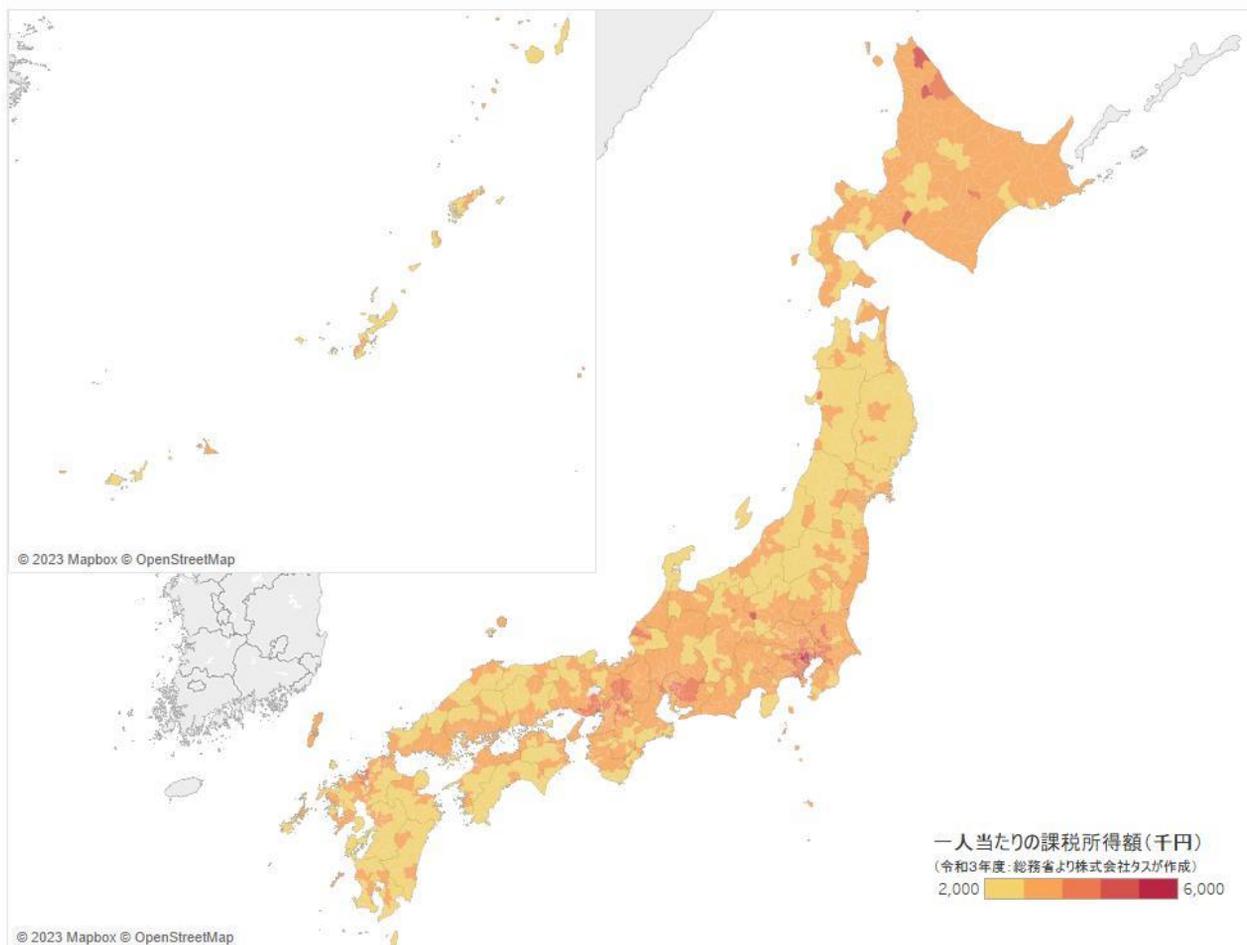


図1 一人当たりの課税所得額[全国]

上記のようなエリアは、その立地条件から主に4つのパターンに分けられそうです。

1. 三大都市圏周辺をはじめ、都心部に通勤するサラリーマン世帯が多く集住する「ベッドタウン」。
2. 有名企業の生産拠点などが立地し、勤務する関係者とその家族が多く集住している、いわゆる「企業城下町」。
3. 高収入の地場産業があるエリア。北海道沿岸部や、大規模農業で知られる秋田県大潟村など。
4. 人口が少ない市区町村において、個人の巨額の収入が全体に影響したもの。

4.を除けば、上記のエリアは「富裕層」をターゲットとする企業にとって、見込み顧客が多く居住している地域と考えられます。自社商品の地域別シェアや、支店ごと営業数字等と比較することで、見込み顧客数に対して、自社が実際にどの程度アプローチできているのか、実態を解明することができます。

◆ミクロな視点のターゲティング①—市区町村内の分析—

マクロな視点で広域の営業戦略を立案した後は、各支店や営業エリア単位でより詳細なアプローチ方法を決定していかなければなりません。限られた人的リソースを最大限に活用するために、「データ」に基づいて次のアクションを考えてみましょう。

図2に、広島県西区の年収300～400万円世帯のヒートマップを示します。ヒートマップ上の色が赤いエリアは、周辺に比べて当該年収ランクの世帯数が多いことを表しています。自社の商品が、当該年収のような中間層への反響が良い場合は、こうした地域をターゲットに販促活動を行い、反響測定を試みるのも一案です。

富裕層探索マップ

広島県西区 世帯年収ヒートマップ



詳細エリア分析へ

都道府県選択 広島県

市区町村選択
西区年収ランク
年収300～400万円

年収階級別割合(市区町村)



図2 広島県西区 ヒートマップ(年収ランク300～400万)

富裕層探索マップ

広島県西区 世帯年収ヒートマップ

詳細エリア分析へ

都道府県選択 広島県

市区町村選択
西区年収ランク
年収1500万～

年収階級別割合(市区町村)



図3 広島県西区 ヒートマップ(年収ランク1500万～)

図3に、広島県西区の年収1500万円～世帯のヒートマップを示します。高所得者層は、中間層に比べてより海に近いエリアに多く存在するようです。富裕層向けの商品を扱う企業が、自社商品の販促用のポスティングを行うためには、こうした海に近いエリアで行う方が高い反響が得られるかもしれません。

◆ミクロな視点のターゲティング②—地区別の分析—

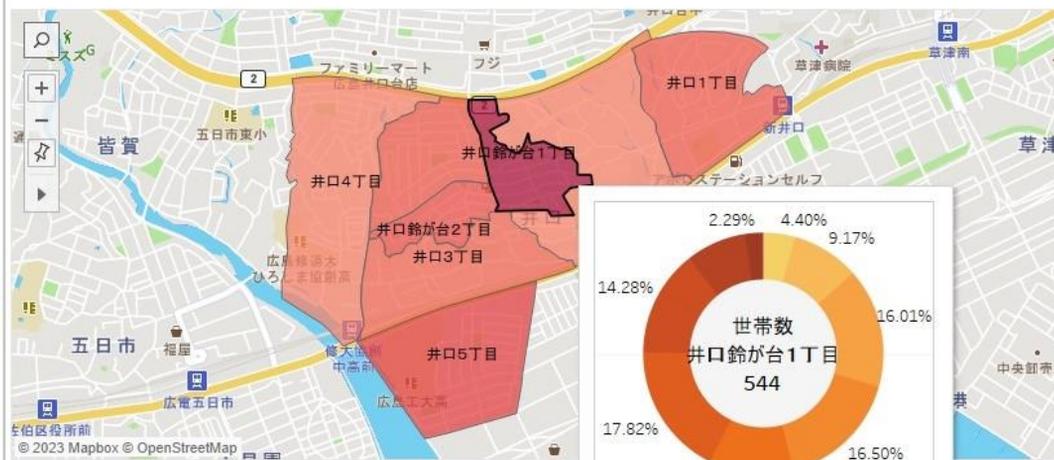
もしあなたがフルコミッションの生命保険の営業マンだとしたら、限られた時間の中で効率良く富裕層を開拓していきたいと思うことでしょう。前項で、海に近いエリアに富裕層が多いという情報を得たあなたは、広島県西区の海に近い「井口地区」に目ぼしをつけて、年収ランクを調べることにしました。

(図4)

富裕層探索マップ

ヒートマップへ

広島県西区 年収別世帯数詳細マップ



都道府県
広島県

市区町村
西区

地区名

- 井口2丁目
- 井口3丁目
- 井口4丁目
- 井口5丁目
- 井口1丁目
- 井口台2丁目
- 井口台3丁目
- 井口台4丁目
- 井口町
- 井口明神1丁目
- 井口明神2丁目
- 井口明神3丁目
- 井口鈴が台1丁目

富裕層密度

0.1000 0.9000

年収階級別割合 (地区別)

都道府県	市区町村	地区名	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
広島県	西区	井口1丁目	10.4%	16.6%	17.4%	11.7%	17.0%	13.2%	6.7%			
		井口2丁目	6.0%	11.2%	17.7%	17.7%	11.7%	16.5%	11.6%	6.1%		
		井口3丁目	7.3%	16.2%	19.0%	16.7%	11.0%	14.1%	9.5%			
		井口4丁目	6.0%	11.3%	17.8%	17.8%	11.8%	16.4%	11.3%	6.0%		
		井口5丁目	9.3%	15.7%	16.7%	11.4%	17.8%	14.5%	7.8%			
		井口鈴が台1丁目	9.2%	16.0%	16.5%	11.4%	17.8%	14.3%	8.2%			
		井口鈴が台2丁目	8.4%	15.4%	15.9%	11.1%	18.5%	15.2%	9.0%			
		井口鈴が台3丁目	9.5%	16.4%	16.6%	11.4%	17.7%	13.7%	7.9%			

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

年収階級別世帯数割合

年収ランク

- 年収1500万～
- 年収1000～1500万円
- 年収700～1000万円
- 年収500～700万円
- 年収400～500万円
- 年収300～400万円
- 年収200～300万円
- 年収100～200万円
- 年収～100万円

図4 年収別世帯数詳細マップ 広島市西区 井口地区

上段の年収別世帯数詳細マップには、町丁目ごとの富裕層密度が表示され、色が濃いほどそのエリアに富裕層人口が密集していることを示しています。また、下段の年収階級別割合（地区別）には、選択した地区ごとに、どの年収ランクの割合が大きいのか確認できます。

今日の外回りは、「井口鈴が台1丁目」に決めることにしました。ターゲットとなるハイクラス層の割合が高く、エリアも比較的狭いことから、効率良く富裕層開拓を進めることができそうです。

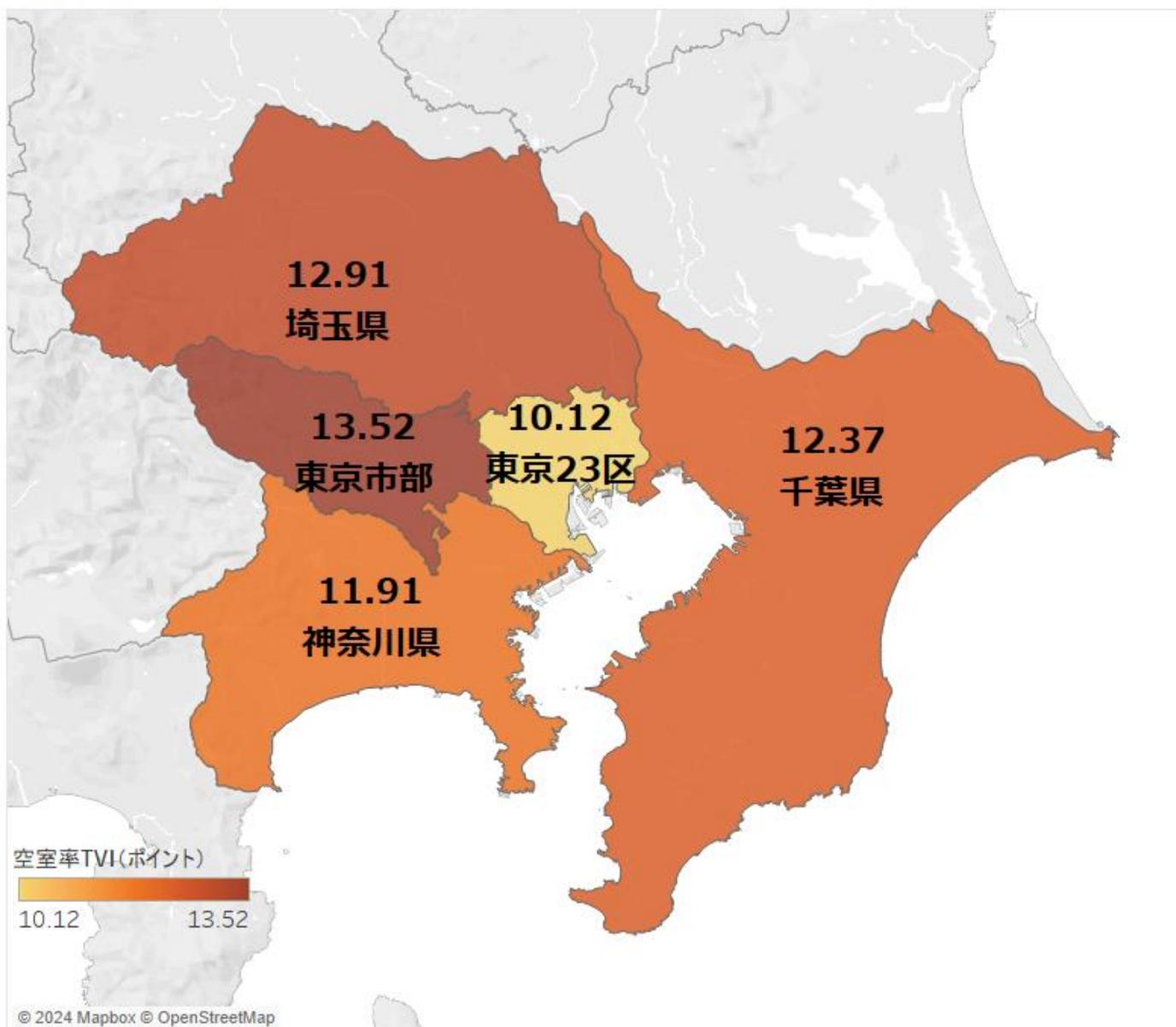
◆おわりに

今回は、現在開発中のBIツール画面を交えながら、富裕層のターゲットング方法とその活用についてご紹介しました。不動産マーケット分析「ANALYSTAS」では、ダッシュボードを用いたデータに基づく意思決定のご支援をさせていただきます。

ご興味をお持ちの方は、お気軽にお問い合わせください。

	23区	東京都		神奈川	埼玉	千葉
		市部	全域			
空室率TVI(ポイント)	10.12	13.52	10.49	11.91	12.91	12.37
募集期間(ヵ月)	5.00	5.40	5.06	5.08	4.80	4.68
中途解約確率(%)	35.40	37.37	35.70	38.87	38.11	37.96
更新確率(%)	45.94	45.95	45.94	45.47	45.98	45.30

首都圏 空室率地図



【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】

分析:株式会社タス

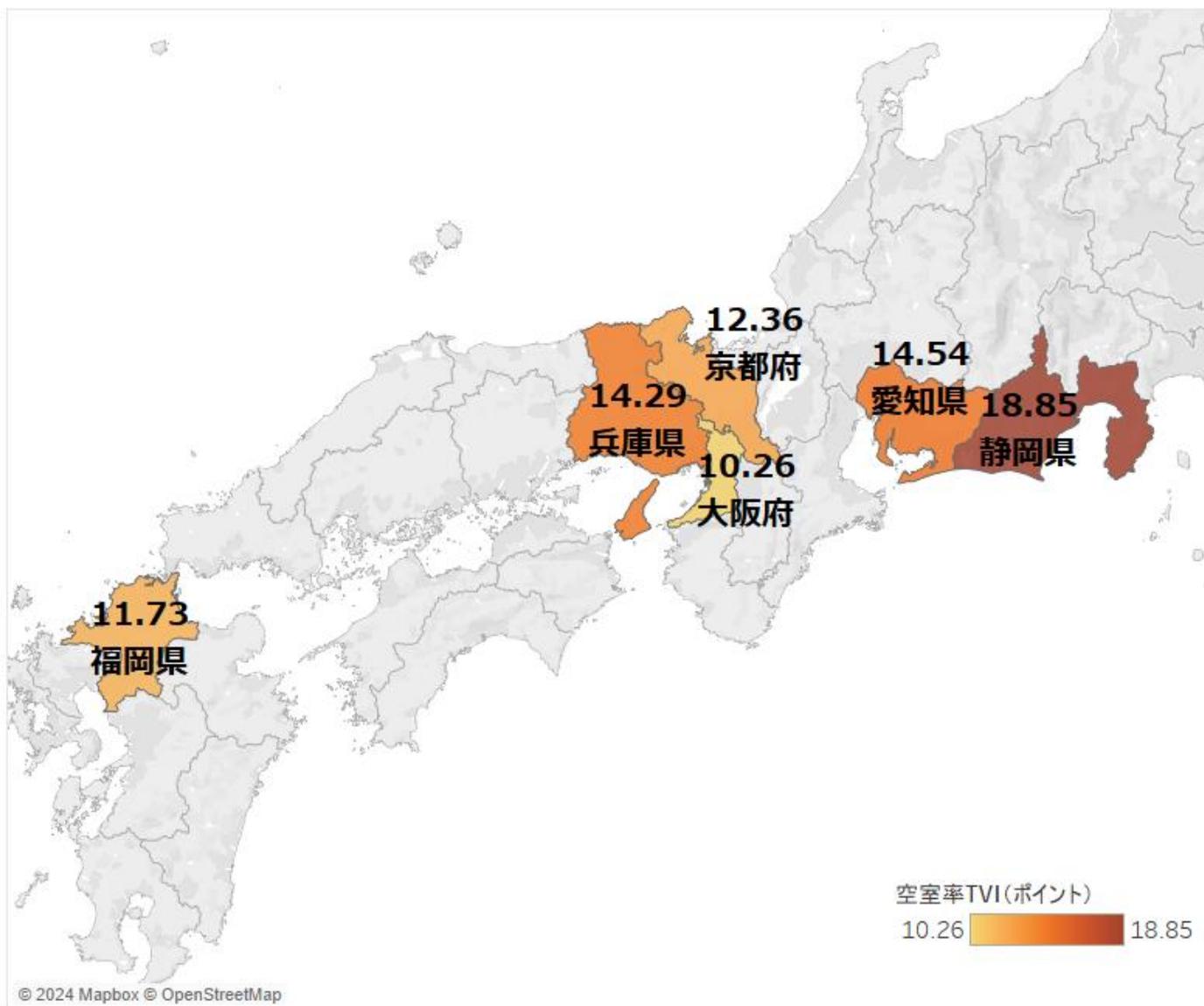
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺_市場レポートを自動生成します。

詳細はホームページ (<https://corporate.tas-japan.com/>) をご覧ください。

	大阪	京都	兵庫	愛知	静岡	福岡
空室率TVI(ポイント)	10.26	12.36	14.29	14.54	18.85	11.73
募集期間(ヵ月)	5.55	5.13	6.03	7.19	7.93	5.79
中途解約確率(%)	42.89	39.06	45.31	37.84	32.64	40.80
更新確率(%)	44.35	47.91	41.95	49.02	54.26	45.42

関西圏 空室率地図



【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】

分析:株式会社タス

・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺_市場レポートを自動生成します。

詳細はホームページ (<https://corporate.tas-japan.com/>) をご覧ください。

図2-1 首都圏 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)

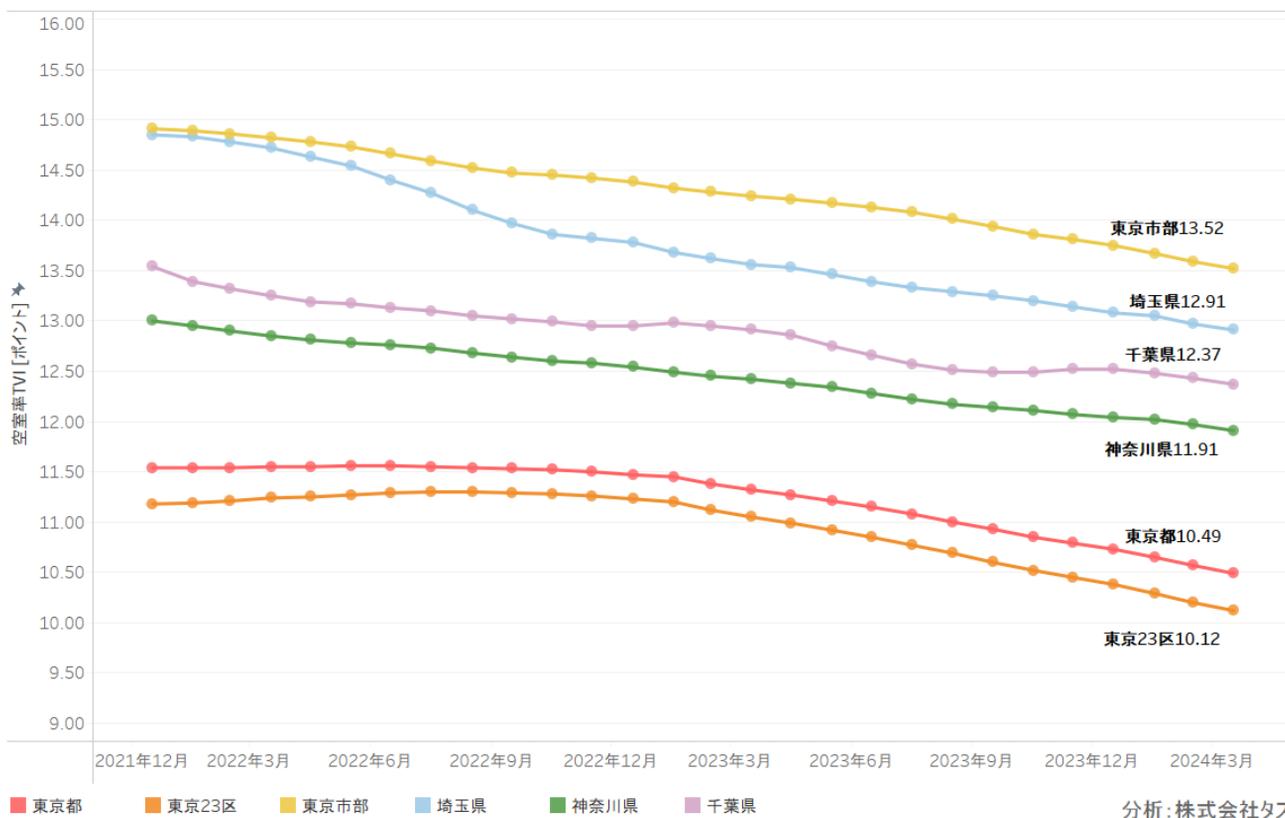
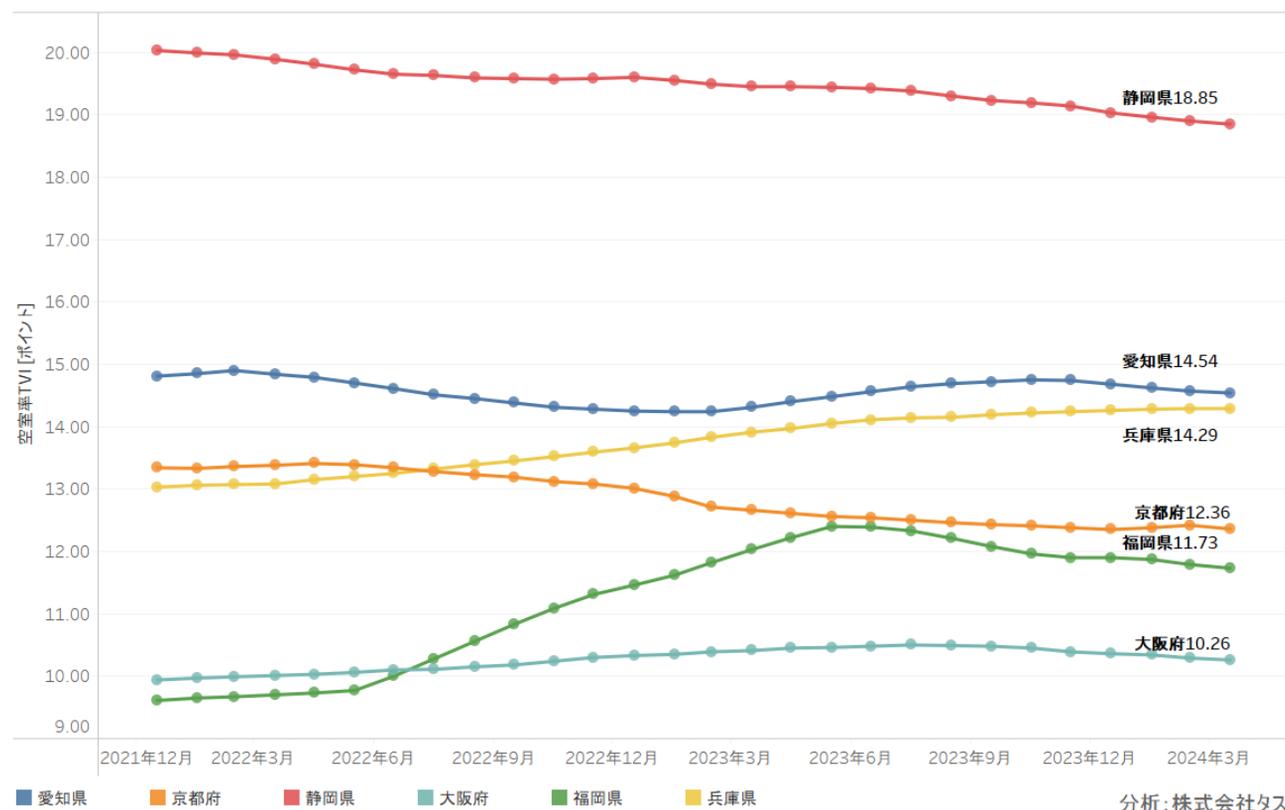


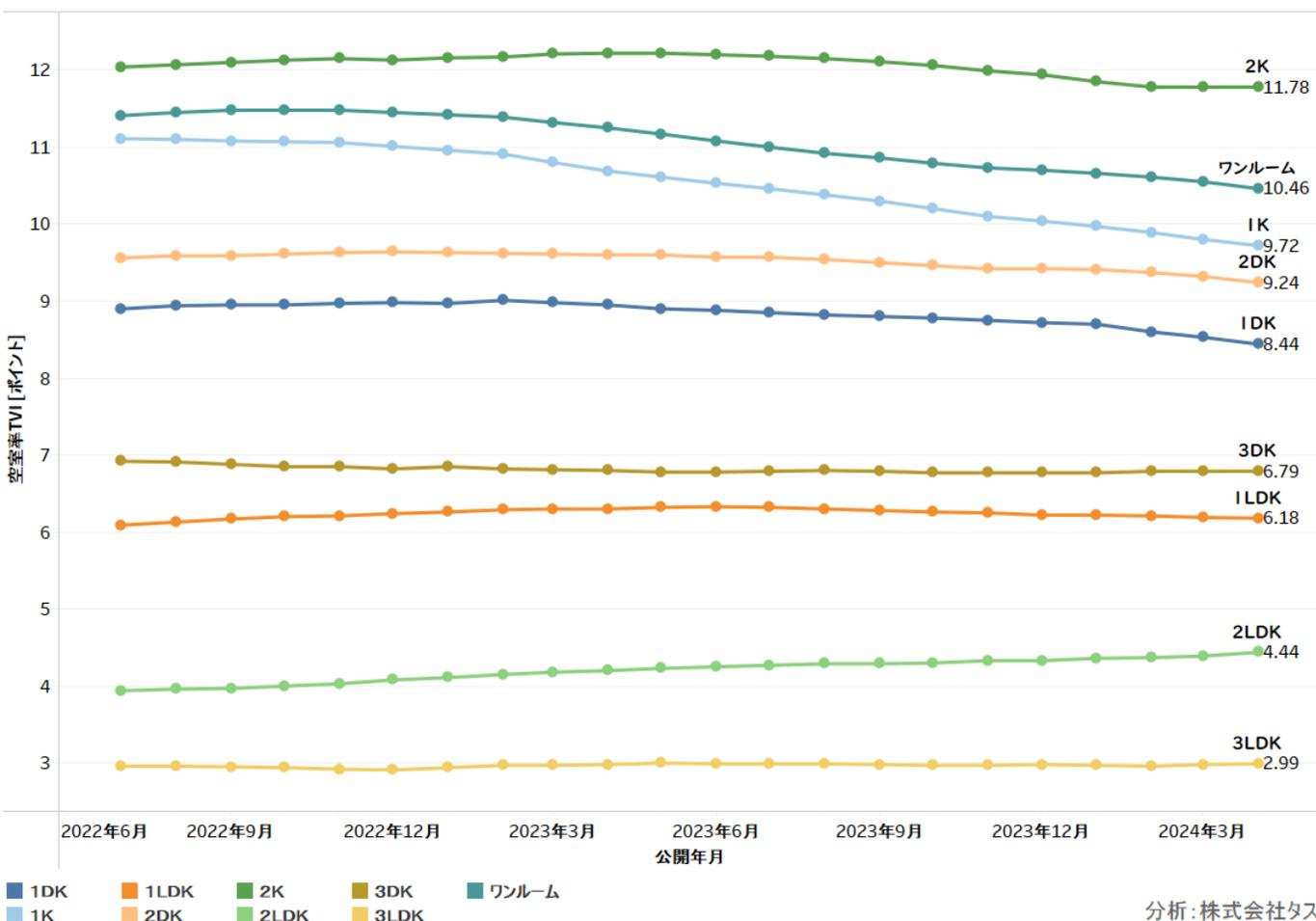
図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



	23区	東京都 市部	全域	神奈川	埼玉	千葉
ワンルーム	10.46%	14.07%	10.74%	12.62%	13.42%	11.69%
1K	9.72%	14.83%	10.33%	12.63%	15.33%	14.27%
1DK	8.44%	10.37%	8.35%	9.14%	10.55%	9.90%
1LDK	6.18%	11.09%	6.37%	9.32%	13.76%	12.99%
2K	11.78%	14.77%	11.86%	14.23%	14.26%	15.11%
2DK	9.24%	12.39%	10.03%	12.63%	13.55%	14.00%
2LDK	4.44%	8.02%	4.80%	7.45%	10.39%	9.62%
3DK	6.79%	9.04%	8.32%	10.27%	9.47%	11.17%
3LDK	2.99%	4.37%	3.27%	3.63%	3.59%	3.23%

最新時点(2024年4月)

図4-1 間取り別空室率TVI推移(東京23区)



分析:株式会社タス

図4-2 間取り別空室率TVI推移 (東京市部)

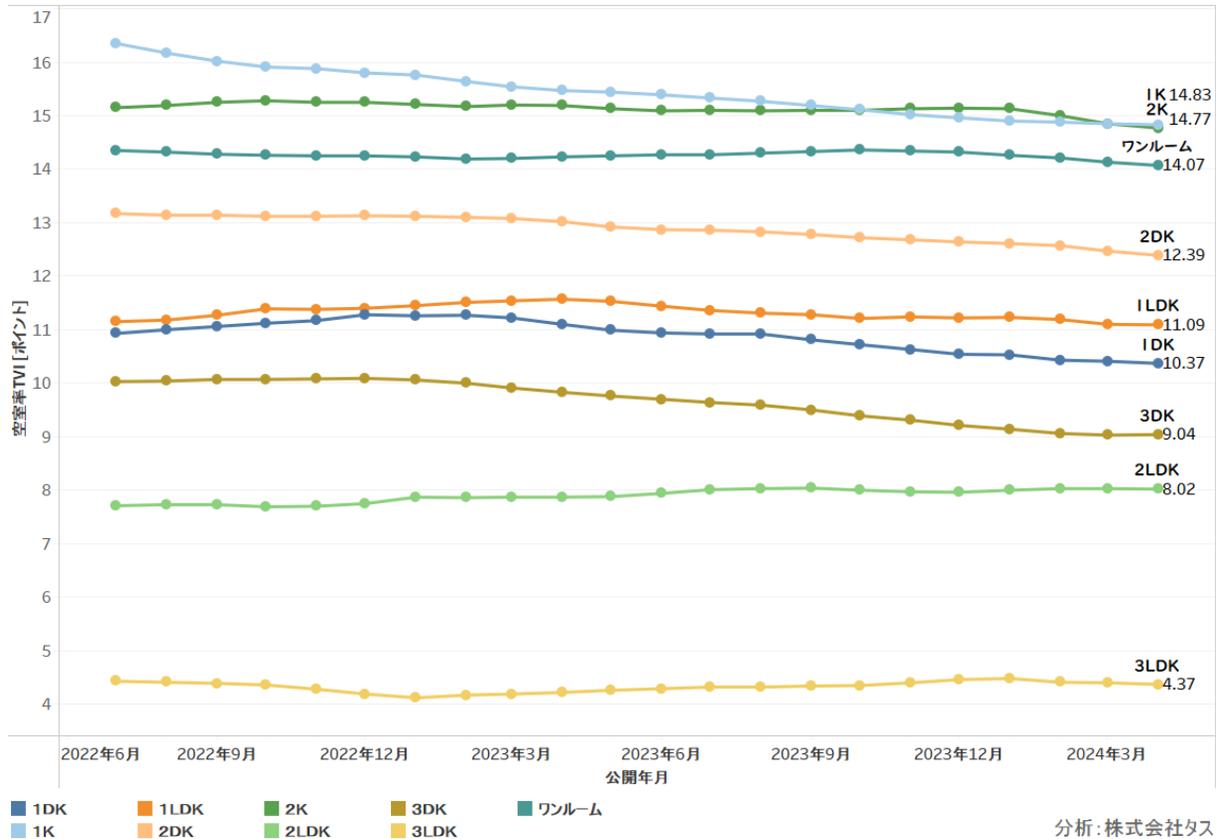


図4-3 間取り別空室率TVI推移 (神奈川県)

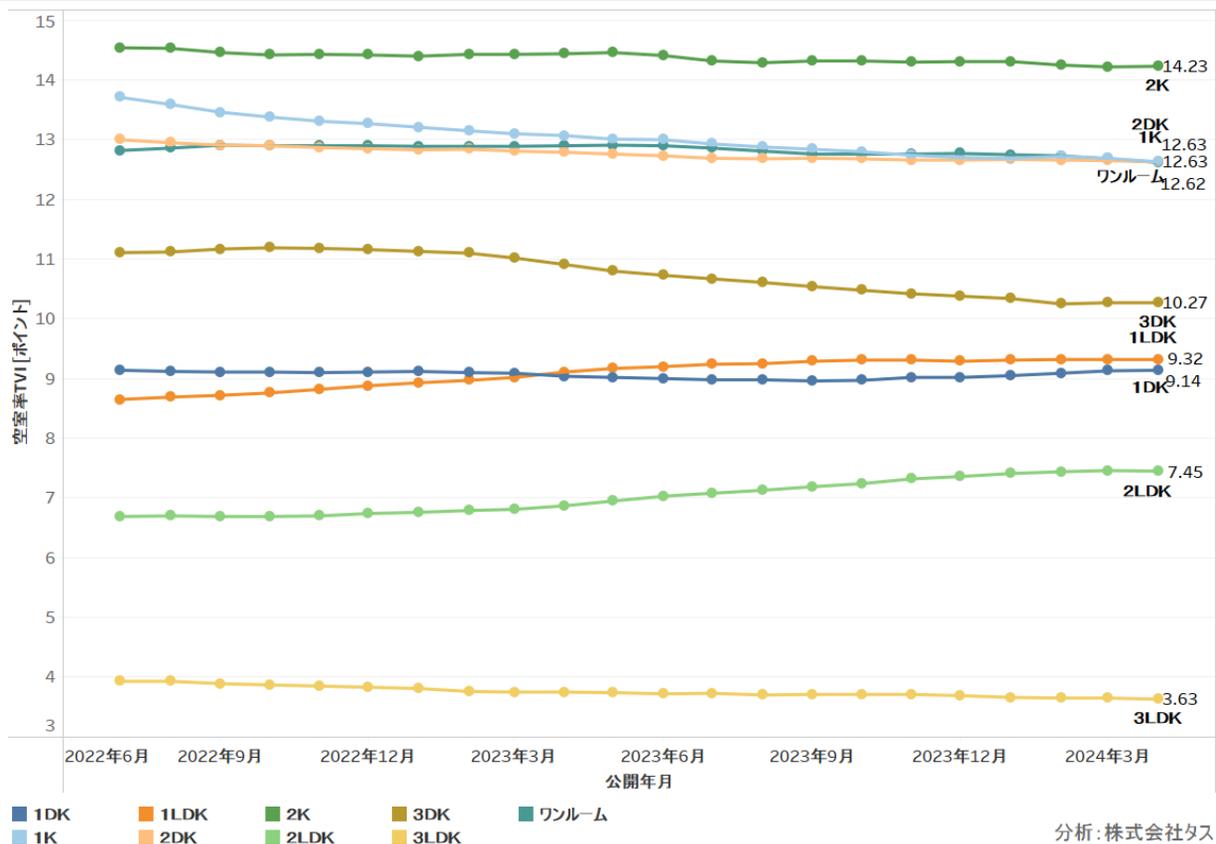


図4-4 間取り別空室率TVI推移 (千葉県)

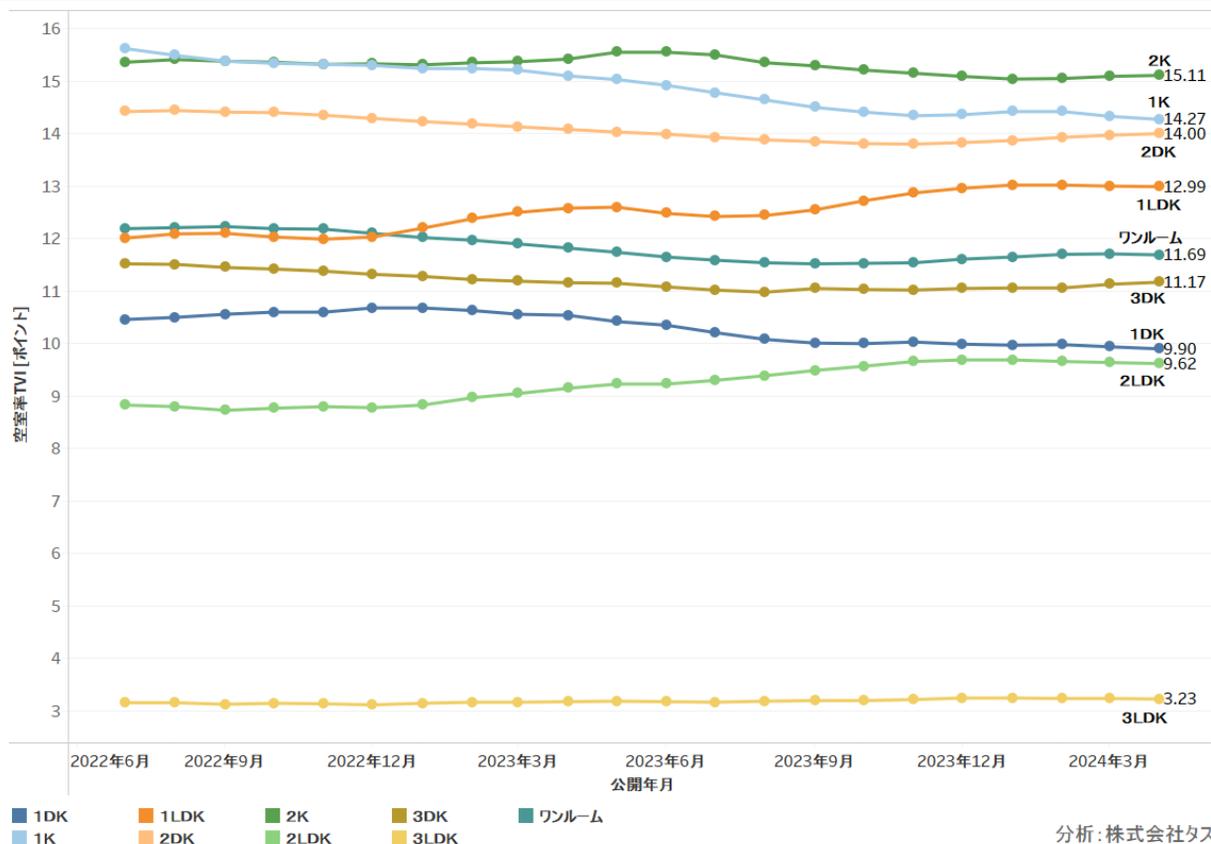
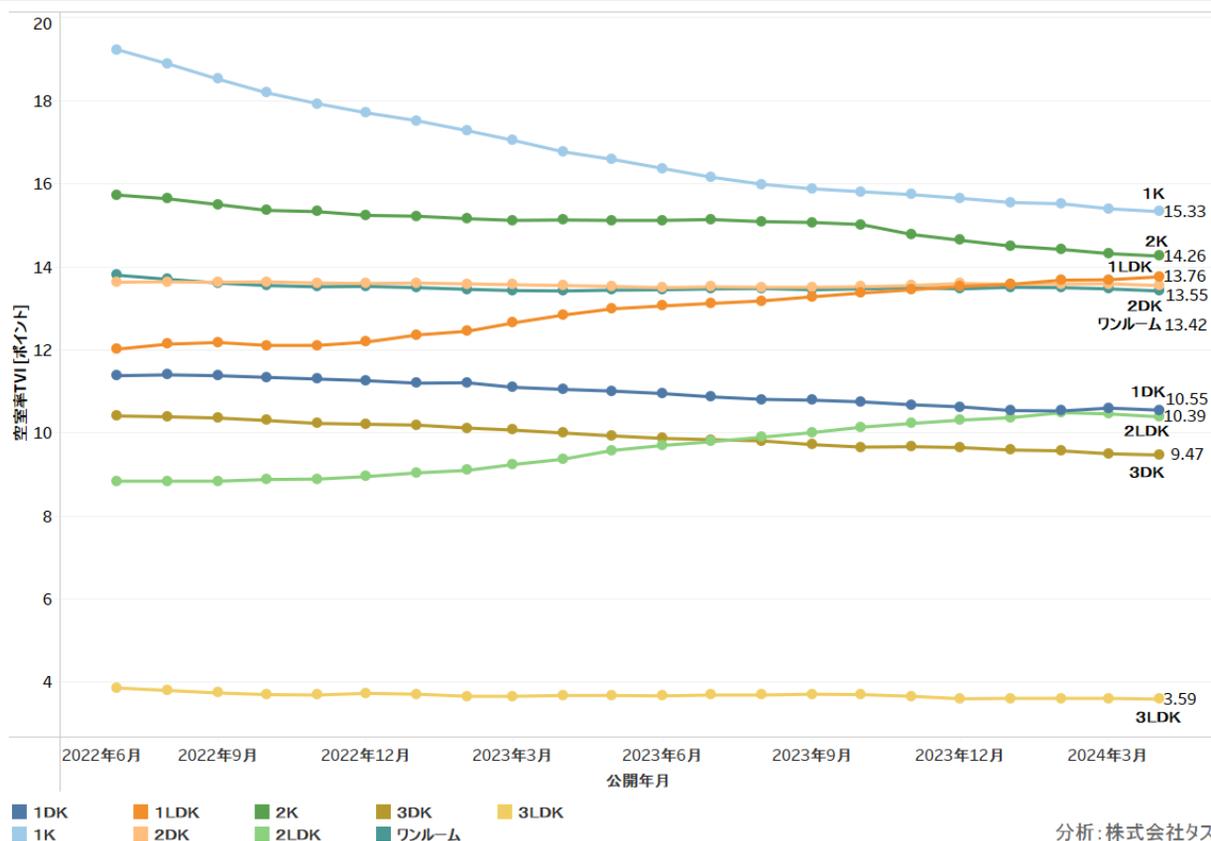


図4-5 間取り別空室率TVI推移 (埼玉県)



空室率TVI (TAS Vacancy Index : タス空室インデックス)

タスが開発した賃貸住宅の空室の指標です。空室率TVIは、民間住宅情報会社に公開された情報を空室のサンプリング、募集建物の総戸数をストックのサンプリングとして下式で算出を行います。

なお、募集建物の総戸数は①募集建物を階層別に分類②国勢調査・住宅土地統計調査を用いて階層別の都道府県毎の平均戸数を算出し、両者を乗じることにより算出しています。

$$\begin{aligned} \text{TVI} &= \text{空室のサンプリング} \div \text{ストックのサンプリング} \\ &= \Sigma \text{募集戸数} \div \Sigma \text{募集建物の総戸数} \end{aligned}$$

募集期間 (Downtime)

成約した物件の平均募集期間を示します。民間住宅情報会社に公開された情報を用いて、下記の計算式で求められます。

$$\text{募集期間} = \text{Average (成約日 - 募集開始日)}$$

更新確率・中途解約確率

更新確率は契約期間が2年として入居したテナントが契約更新を行う確率、中途解約確率は契約期間が2年として契約満了前にテナントが退去する確率を示し、民間住宅情報会社に公開された情報を用いて算出しています。

成約した部屋が再び市場に現れる（募集が開始される）までの月数をカウントし、7～48ヶ月目を総数とし、7～22ヶ月目までに市場に現れた件数を中途解約した件数、27～48ヶ月目に現れた件数を契約更新をした件数としてそれぞれの確率を計算しています。

※1 データ上7ヶ月未満で募集されているデータも存在していますが、入力ミスの可能性も否定できないため、算出から省いています。

※2 49ヶ月以上で募集されているデータは全体の10%未満であること、また※1で省いた部分に含まれる可能性のある正規データ（6ヶ月以内に中途解約したデータ）とのバランスを考慮して、算出から省いています。

次号予告

- 2024年5月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2024年5月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- 間取り別TVI 関西圏・中京圏・福岡県

お問い合わせ

株式会社タス

東京都中央区八丁堀3丁目22番13号 PMO八丁堀4F

TEL : 03-6222-1023

FAX : 03-6222-1024

HP : <https://corporate.tas-japan.com/contact/>

不動産評価と不動産分析の両輪で、お客様ニーズにお応えします。

タスマップ・保有不動産データベース



利用可能な指標

空室率

賃料
指標

更新確率
解約率

賃料
下落率

表面
利回り

(フィルター設定・集計区分)

築年数

建物構造

駅までの時間

間取り

駅・沿線

階数

ご相談・ご質問

QR
コード



【賃料単価/間取り別】 出力期間：2007年8月～2022年8月

【賃料単価/間取り別】 出力期間：2007年8月～2022年8月

【賃料単価/間取り別】 出力期間：2007年8月～2022年8月

no	公開年月	ワンルーム	1K	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3I
1	2007/8/1	2572	2641	2243	2424			2072	
2	2007/9/1	2566	2644	2243	2403			2127	
3	2007/10/1	2636	2646	2243	2403			2148	
4	2007/11/1	2605	2628	2243	2481			2148	
5	2007/12/1	2537	2610	2243	2488			2148	
6	2008/1/1	2537	2514	2243	2488			2148	



賃貸住宅市場レポートに含まれる賃料に関する統計情報および各種統計指標は、民間住宅情報会社のデータに基づき、株式会社タスおよび筑波大学提研究室で分析しております。

また、賃料以外の情報は、レポート作成時点において入手可能な公的機関公表に基づき株式会社タスが分析を行っております。

レポート作成は株式会社タスが行っておりますが、当社はその正確性および確実性に関する責任を負うものではありません。

賃貸住宅市場レポートの内容は、予告なく変更される場合があります。

賃貸住宅市場レポートは、情報の提供を目的としております。

不動産の投資判断や担保評価、運用等へのご利用、ご判断はお客様ご自身で行っていただくようお願い致します。