



バックナンバーはこちらから！

賃貸経営

人気ショッピングモールの近くにアパートを持つていたら、大家さんは儲かるのか？

1. データで推計する「従業員の構成」

モール近くの物件の入居ターゲットとしては、お客さんや従業員などが考えられますが、今回は特に「従業員」に注目してみます。戦略を考える第一歩として必要なのは、どのような人が働いているのか、ショッピングモール従業員の構成を知ることです。どんなお店で、どんな雇用形態の人が働いているのか。性別や年齢、家族構成はどうなのか、などです。

残念ながら、ショッピングモールのテナントの従業員構成が直接わかるデータは存在しませんが、地域に関する統計や産業・職業別の統計を組み合わせて推計することができます。

ここでは、モデルケースとして売場面積が国内で最も大きい「イオンレイクタウン」（埼玉県越谷市）を取り上げて見てみましょう。約700店舗に1万1000人が勤務しており、ひとつの都市ともいえるほどの経済規模を誇っているショッピングモールです。

■男女比・雇用形態

「令和3年経済センサスー活動調査」によると、埼玉県越谷市レイクタウン3・4丁目では、統計上7133人が働いています。イオンモールが発表している実際の店舗数や従業員数と比べると、70%ぐらいの捕捉率だと思われます。

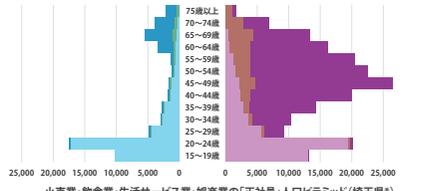
男女比は3:7。また、全体の61%が小売業、23%が飲食業、6%（455人）が生活関連サービス業（理美容など）や娯楽業、7レイズン（映画館など）の会社に勤めています。従業員の雇用形態については、埼玉県と越谷市の地域別・産業別の労働統計より、「おおむね60%前後」がパート・アルバイト等の非正規雇用であると考えられます。

■年齢層・家族構成

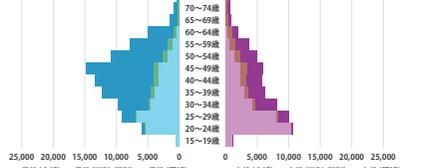
「令和4年就業構造基本調査」によると、埼玉県さいたま市・川口市を除くの小売業・飲食業・生活サービス業・娯楽業で働く「パート・アルバイト」では、20歳前後の未婚男女と、30代後半以上の既婚女性が特に多いことが読み取れます。また、同じ地域・業種の「正社員」は比較的若い未婚の女性が、幅広い年齢層の男性（未婚・既婚問わず）といったグループが見えます。

これらのデータがレイクタウンに100%当てはまるとは言えませんが、ある程度似たような傾向になると仮定して、具体的なヘルソナ（物件に住んでくれそうな人物像）を想定してみると良いでしょう。

小売業・飲食業・生活サービス業・娯楽業の「パート・アルバイト」人口ピラミッド（埼玉県）
※さいたま市・川口市を除く



小売業・飲食業・生活サービス業・娯楽業の「正社員」人口ピラミッド（埼玉県）
※さいたま市・川口市を除く



出典：総務省統計局「令和4年就業構造基本調査」

2. 入居ターゲットの推計

ここまでの分析を、このショッピングモールでもある程度共通するものと仮定して考えます。

- ① 20歳前後の未婚男女（アルバイト）
- ② 20代の未婚女性（正社員）
- ③ 30代後半以上の既婚女性（パート）
- ④ 20〜50代の男性（正社員）

右記のうち、賃貸物件の入居者候補としては①・②の若い単身者（1R、1Kなど）と、③のファミリー（2LDK、3LDK以上）が有力になりそうです。

■若い単身者（1R、1Kを想定）

大学生や若い社会人が一人暮らしをする場合、都心（中心市街地）に電車やバスでアクセスしやすく、徒歩や自転車買い物・飲食などを完結できる地域を選ぶ傾向があります。その一方で、マイカーの所有率が低いいため、駅から離れた地域はあまり好まれません。

若いアルバイトの従業員を狙い撃ちにするよりは、若年層全体をターゲットにして通勤・通学に便利なエリアを選定し、そのついでにモールへの行きやすさをアピールする…という「マスを捕りに行く」作戦の方が失敗は少ないでしょう。

■ファミリー（2LDK、3LDK以上を想定）

先ほどの従業員分析では、40代を中心とした「子育て後半世代」の既婚女性がパートタイマーの一定割合を占めていることがわかりました。このようなファミリー世帯の家探しでは、世帯主の勤務地と実家への行きやすさ、家賃や生活利便性、配偶者の仕事の選択肢などを総合的に考えて物件を選ぶ傾向があります。

その意味では、働き口の多いショッピングモール周辺で家探しをするというニーズにはある程度期待できそうです。

ただ注意したいのが、ファミリー世帯では永住や長期居住の志向が強く、持ち家比率が高いことです。賃貸物件の数もシングル向け・カップル向けと比べて格段に少なくなりますので、不動産屋などを通じて現地の賃貸事情をしつかりヒアリングされることをお勧めします。

使用したデータはすべて総務省統計局の「e-stat」で公開されていますので、ぜひ活用して、ご自身なりの考察を深めてみてください。



健康

コレステロール・中性脂肪が気になる方の「コンビニ食」について

コレステロール値・中性脂肪値を高めやすい方の特徴

- 年齢・体質・体格等に過ぎないカロリー量を継続的に摂っている
- 脂肪を多く含む肉類・揚げ物を好んで摂ることが多い
- 糖分・脂肪分を多く含むお菓子・ジュースを摂ることが多い
- 喫煙・飲酒習慣があり、深酒することが多い
- 過食・肥満傾向がある
- 青魚（いわし・さば等）・大豆製品（納豆・豆腐等）・食物繊維を含む食品を摂る機会が少ない

コンビニ食を選ぶ際のポイント

LDLコレステロール値・中性脂肪値が気になる方は、可能な限り自炊する習慣を身に付けることをおすすめします。しかし、多忙な方など、全ての食事を自炊でまかなうことは難しい方もいらっしゃると思います。コンビニ食で簡単に済ませる際は、以下を心がけてみてください。

- 青魚（いわし・さば等）のレトルトパック・缶詰
- 栄養成分表示を確認し、カロリー・脂肪量が少ない食品
- 海藻食品（わかず・もずく等）など、水溶性食物繊維を含む食品
- 大豆製品（納豆・豆腐等）
- 豆乳を使っている低カロリーのデザート
- 豆・雑穀を使ったおにぎり・スープ・サラダ類
- 野菜が多く入っているサンドイッチ

例えば、おにぎり・巻き寿司と一緒にサラダ、野菜スティック・海藻入りスープ類・めかぶパック等を組み合わせると、食物繊維を摂取しやすくなります。

糖分（砂糖・果糖等）・脂肪分（牛乳・生クリーム等）が含まれている飲み物は、LDLコレステロール値・中性脂肪値を高める原因になるため、基本的には水やお茶・無糖の紅茶・コーヒー等を選ぶことをおすすめします。飲み物を購入する際も、栄養成分表を確認するようにしましょう。

24

