

出店判断レポート

放課後等デイサービス / 児童発達支援 候補地エリア分析 (比較レポート)

候補地	東京都江東区 豊洲駅周辺 (モック / 本候補)
比較対象	東京都墨田区 錦糸町駅周辺 (モック)
分析半径	3.0 km
作成日	2026年4月19日
データソース	国土交通省 国土数値情報・不動産情報ライブラリ / 社人研将来推計
プラン	比較レポート ¥79,800 / 納品目安 5営業日

総合評価

需要スコア 3 / 3 推奨	運営スコア 2 / 3 注意	継続スコア 3 / 3 推奨
----------------------	----------------------	----------------------

総合判定: 出店推奨

-- 対象児童22,480人に対し競合21件 (千人あたり0.93)。湾岸再開発で継続性も高い。物件選定のみ要注意。

エグゼクティブサマリー

豊洲は墨田区錦糸町との比較で、需給ギャップ・継続性の2軸で圧倒的に有利です。対象児童22,480人に対し競合21件、千人あたり0.93は錦糸町の1.46と全国平均1.2を下回り、新規参入の余地が明確にあります。

湾岸再開発エリアのため対象児童は10年で+1.6%の安定推移見込み。錦糸町は-12.4%と大幅減少見込みで、長期採算性で差が開きます。豊洲駅は2路線乗り入れで1日115,000人が利用し、スタッフ採用・保護者動線とも優位です。

唯一の課題は地価と浸水想定。中央値780,000円/m²と都内平均の約2倍で、物件探索は東雲・枝川寄りの住居系用途地域に絞る必要があります。また圏内に洪水浸水想定区域が広く分布するため、浸水想定外の立地選定が前提条件となります。

墨田区 錦糸町との比較

指標	豊洲（本候補）	錦糸町	差分
対象児童（7-17歳）	22,480 人	20,340 人	+2,140 人
競合事業所（圏内）	21 件	30 件	-9 件
千人あたり事業所数	0.93	1.46	-0.53
地価中央値	780,000 円/m ²	410,000 円/m ²	+370,000 円
駅乗降客数	115,000 人/日	168,500 人/日	-53,500 人/日
保育所・幼稚園	42 園	36 園	+6 園
10年後 対象児童	22,850 人	17,820 人	+5,030 人
洪水浸水想定区域	あり（要回避）	あり	同等リスク

比較分析

豊洲は錦糸町と比較して、需給ギャップで決定的に有利です。対象児童が2,140人多く、競合事業所は9件少ない。千人あたり事業所数0.93は錦糸町の1.46と全国平均1.2を大幅に下回り、新規参入の余地が明確です。錦糸町は供給過多の兆候があり、差別化なしでの参入はリスクが高いエリア。

継続性では差がさらに開きます。豊洲は湾岸再開発で10年後も対象児童がほぼ維持（+1.6%）、錦糸町は-12.4%と大幅減少見込み。採算ラインの設定で10年スパンの判断が変わります。

唯一のコスト差は地価で、豊洲が錦糸町の約1.9倍。ただし物件選定を東雲・枝川寄りの住居系に絞れば、最低値320,000円/m²と錦糸町の低価格帯に近づきます。駅乗降客数は錦糸町がJR・半蔵門線結節点のため多いですが、豊洲も2路線で十分な規模を確保しています。

結論

2候補地中、豊洲は需給ギャップ・継続性の2軸で圧倒的に有利な候補地です。錦糸町は既に供給過多の兆候があり、対象児童も減少基調にあるため、新規参入のリスクが高いと判断します。

1. 需要分析

1-1. 人口・対象児童（モック値）

指標	値	評価
総人口（3km圏）	268,920 人	十分
人口密度	10,350 人/km2	高密度
0-14歳（年少人口）	38,640 人	豊富
15-64歳（生産年齢）	192,410 人	スタッフ採用に有利
65歳以上（高齢者）	37,870 人	高齢化率 14.1%
対象児童推計（7-17歳）	22,480 人	湾岸エリアで豊富

年齢層	2025年	2030年	2035年	変化率(10年)
対象児童（7-17歳）	22,480 人	23,120 人	22,850 人	+1.6%
0-14歳（年少人口）	38,640 人	38,290 人	37,100 人	-4.0%
総人口	268,920 人	278,140 人	283,560 人	+5.4%

対象児童は10年で+1.6%と安定推移、総人口も+5.4%増加見込み。湾岸再開発の継続により長期的な需要母集団は安定しており、採算設計で10年スパンの稼働率を高めにする立地です。

1-2. 周辺教育施設

施設種別	件数	備考
小中学校	41 校	送迎ターゲットが豊富。湾岸再開発エリアに新設校集中
保育所・幼稚園	42 園	児童発達支援の送客元。錦糸町（36園）より多い
支援学級 設置校	32 校	小中41校中32校（78%）に設置済み

1-3. 競合事業所（モック値）

半径3.0km圏内に放デイ・児発事業所が21件。最寄りの競合は候補地から0.3km。対象児童千人あたりでは0.93と全国平均1.2を大幅に下回り、需給ギャップが明確です。

No.	距離	種別
1	0.3 km	児童発達支援センター
2	0.5 km	児童福祉サービス施設
3	0.6 km	児童発達支援センター
4	0.8 km	児童福祉サービス施設
5	0.9 km	児童福祉サービス施設
6	1.1 km	児童発達支援センター
7	1.3 km	児童福祉サービス施設
8	1.4 km	児童福祉サービス施設
9	1.6 km	児童発達支援センター
10	1.7 km	児童福祉サービス施設

上位10件を表示（圏内合計21件）。駅周辺1km以内に6件集中、1-2km帯では密度が低下。1.5-2.5km帯の住居系エリアで送迎利便性を訴求するポジションが空いています。

需給指標	豊洲	錦糸町	全国平均	判定
千人あたり事業所数	0.93	1.46	約 1.2	需給ギャップあり

差別化の方向性

圏内21事業所のうち駅近1km以内に集中する6事業所は利便性を重視した立地。

1.5-2.5km帯は事業所密度が低く、住宅地近接で送迎利便性を訴求できるポジションが空いています。

- ・IT・学習支援型: 豊洲の若年層・共働き世帯・高所得層にフィット
- ・運動特化型（感覚統合）: 湾岸の広い物件で大型設備を確保しやすい
- ・多機能型（放デイ+児発）: 0-17歳全年齢層をカバーし、長期採算を安定化

2. 運営分析

2-1. 交通アクセス

指標	値	詳細
最寄り駅	0.3 km	豊洲駅（東京メトロ有楽町線 / ゆりかもめ）
駅乗降客数	約 115,000 人/日	圏内最大級。保護者動線・スタッフ採用とも有利
3km圏内 駅数	7 駅	有楽町線・ゆりかもめ・京葉線（越中島）

2-2. 地価・家賃水準

指標	値	参考
地価公示 中央値	780,000 円/m ²	江東区湾岸は都内平均の約2倍。物件選定要
地価公示 最低値	320,000 円/m ²	東雲・枝川寄り住居系。放デイ向け物件の探索帯
推定家賃（60m ² ）	28-42 万円/月	住居系立地選定で損益分岐内に収まる

3. 継続性分析

3-1. ハザードリスク

リスク種別	該当	詳細
洪水浸水想定区域	該当あり	圏内1,842件。湾岸全域に分布。浸水想定外で選定
土砂災害警戒区域	該当なし	平坦地のため該当なし
高潮浸水想定区域	該当あり	湾岸のため該当。2階以上 or 垂直避難経路確保

4. 推奨アクション

優先度	推奨アクション	期限目安
必須	物件探索を東雲・枝川寄り住居系 + 浸水想定外に限定	即時
高	圏内21事業所のプログラム内容を調査し、差別化ポイントを確定	2026年6月
高	江東区 第7期障害福祉計画の需給・総量規制動向を確認	2026年9月
中	児発（未就学児）との多機能型指定を検討	事業計画時
中	湾岸エリアの若年層ターゲット向けプログラム設計	開業3ヶ月前