

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（開業判断）

候補地	東京都江東区 豊洲駅周辺（モック／本候補）
比較対象	墨田区 錦糸町 / 足立区 北千住（3候補地中の選定結果）
分析半径	3.0 km
中心座標	35.6556, 139.7992
作成日	2026年4月19日
プラン	開業判断 \ 149,800 / 納品目安 7営業日 + 30分解説

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

-- 3候補地中、豊洲が需給・継続性で明確に優位。物件選定を住居系+浸水想定外に限定することが条件。

エグゼクティブサマリー

東京都内3候補地（江東区豊洲・墨田区錦糸町・足立区北千住）を、需要・運営・継続の3軸9指標で評価しました。豊洲が需要3/3・継続3/3で明確に優位、錦糸町は供給過多の兆候、北千住は対象児童減少が継続性のネックとなります。

豊洲は湾岸再開発により対象児童が22,480人、10年後も22,850人（+1.6%）と安定推移。
圏内競合は21件で千人あたり0.93と全国平均1.2を下回り、新規参入の余地があります。
運営面では駅乗降客数115,000人で保護者・スタッフ動線ともに優れます。

運営スコアが2/3なのは地価の高さ（中央値780,000円/m²）と洪水浸水想定区域の広がりによります。
ただし東雲・枝川寄りの住居系用途地域では最低値320,000円/m²まで下がり、浸水想定外の物件も選定可能。本レポートでは該当エリアの絞り込みと損益試算を含めています。

3候補地比較サマリー

指標	豊洲（本候補）	錦糸町	北千住
対象児童（7-17歳）	22,480 人	20,340 人	24,180 人
競合事業所（圏内）	21 件	30 件	38 件
千人あたり事業所数	0.93	1.46	1.57
地価中央値（円/m2）	780,000	410,000	285,000
駅乗降客数（人/日）	115,000	168,500	210,400
保育所・幼稚園	42 園	36 園	44 園
10年後 対象児童推計	22,850 (+1.6%)	17,820 (-12.4%)	20,560 (-15.0%)
洪水浸水想定区域	あり	あり	あり
総合判定	出店推奨	再検討	見送り

3候補地別 見解

- ・ 豊洲（本候補）：需給ギャップ明確+湾岸再開発で継続性も高い。物件選定が唯一の条件。
- ・ 錦糸町: 千人あたり1.46で既に供給過多の兆候。対象児童も減少基調で新規参入リスク高。
- ・ 北千住: 千人あたり1.57で供給過多、-15.0%の減少も大きい。今回は見送り判断。

1. 需要分析

1-1. 人口・対象児童

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。採算設計で10年スパンの稼働率を高めに置ける立地です。

1-2. 周辺教育施設

施設種別	件数	備考
小中学校	41 校	湾岸再開発で新設校が集中。送迎ターゲット豊富
保育所・幼稚園	42 園	児発の送客元。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%）

1-3. 競合事業所

半径3.0km圏内に放デイ・児発事業所が21件。最寄り競合は候補地から0.3km。対象児童千人あたり0.93は全国平均1.2を大きく下回り、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）。駅近1km以内に6件集中、1-2km帯で密度が低下。
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	北千住	全国平均	判定
千人あたり事業所数	0.93	1.46	1.57	約 1.2	需給ギャップあり

差別化の方向性

- ・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・スタッフ動線とも有利
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/m2	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/m2	東雲・枝川寄り住居系。放デイ向け物件の探索帯
地価公示 最高値	2,850,000 円/m2	豊洲駅前 商業地域
推定家賃（60m2）	28-42 万円/月	住居系立地選定で損益分岐内に収まる

参考: 簡易収支シミュレーション（放デイ 定員10名）

項目	金額（月額目安）
報酬単価（平均）	約 9,000～12,000 円/日・人
月間売上（稼働率80%）	約 170～230 万円
人件費（5名体制）	約 100～130 万円
家賃（60m2想定）	約 28～42 万円
その他経費	約 25～35 万円
営業利益目安	約 -5～45 万円 / 月

豊洲は家賃負担が他2候補地より高いため、損益分岐の稼働率は83%前後に設定が必要。
東雲・枝川寄り住居系（家賃28万円帯）なら稼働率75%でも黒字維持可能です。

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。物件は浸水想定外で選定
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 垂直避難経路の確保
液状化リスク	一部あり	埋立地のため一部エリアで注意。地盤改良済み物件推奨

対策

豊洲駅の東側（東雲・枝川寄り）は住居系用途地域で、地盤改良済みの物件が多く存在します。物件探索はこのエリアに絞り、かつハザードマップで浸水想定外・高潮想定外を確認することを強く推奨します。駅前商業地域（ららぽーと周辺）は地価が高く放デイ収支に合いません。

3-2. 人口動態（社人研推計）

年齢層	2025年	2030年	2035年	変化率(5年/10年)
対象児童（7-17歳）	22,480 人	23,120 人	22,850 人	+2.8% / +1.6%
0-14歳（年少人口）	38,640 人	38,290 人	37,100 人	-0.9% / -4.0%
総人口	268,920 人	278,140 人	283,560 人	+3.4% / +5.4%

対象児童は10年で+1.6%と安定。錦糸町（-12.4%）北千住（-15.0%）と比較して継続性が明確に優位です。2035年時点でも22,850人と十分な市場規模を維持し、千人あたり事業所数は現状21件維持を前提として約0.92と、全国平均1.2を依然として下回る水準です。

時点	対象児童	千人あたり	全国平均比
2025年（現在）	22,480 人	0.93	平均以下（ギャップあり）
2030年	23,120 人	0.91	平均以下（ギャップあり）
2035年	22,850 人	0.92	平均以下（ギャップあり）

4. 総合所見と推奨アクション

本候補地は需要3/3・運営2/3・継続3/3で、東京都内3候補地の中で最も有望と判断します。
需給ギャップが明確（千人あたり0.93）、湾岸再開発で10年後も対象児童が維持される安定立地。
物件選定を東雲・枝川寄り住居系＋浸水想定外に絞ることを条件に、出店を推奨します。

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
必須	地盤改良済み・2階以上 or 垂直避難経路ありの物件に絞る	即時
高	圏内21事業所のプログラム内容を調査し、差別化を確定	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	小中41校の特別支援学級 在籍数を調査し送迎ルート設計	開業3ヶ月前
中	湾岸若年層向けのIT・学習支援型プログラムを設計	開業3ヶ月前

データソース

XKT013: 将来推計人口（5歳階級別・2025-2070年） 社人研「日本の地域別将来推計人口（2023年推計）」
XKT011: 福祉施設 / XKT006: 学校 / XKT007: 保育所・幼稚園
XKT015: 駅別乗降客数 / XPT002: 地価公示・地価調査
XKT026: 洪水浸水想定区域 / XKT029: 土砂災害警戒区域 / XKT027: 高潮浸水想定区域
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（2026年4月時点）