

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（簡易診断）

候補地	東京都江東区 豊洲駅周辺（モック）
分析半径	3.0 km
中心座標	35.6556, 139.7992
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	簡易診断 \ 39,800 / 納品目安 3営業日

総合評価

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

総合判定: 出店推奨（条件付き）

-- 対象児童22,480人に対し競合21件。千人あたり0.93と全国平均を下回る需給ギャップ。ハザード回避の物件選定が条件。

エグゼクティブサマリー

江東区 豊洲駅周辺は、半径3.0km圏内に対象児童（7-17歳）が22,480人推計と、湾岸再開発エリアらしい若年層の多さを示しています。一方、放デイ・児発の既存事業所は21件で、対象児童千人あたりの事業所数は0.93。全国平均（約1.2）を下回り、需給ギャップが明確な立地です。

豊洲駅はゆりかもめ・東京メトロ有楽町線の2路線が乗り入れ、1日乗降客数は約115,000人と圏内最大級。保護者通勤動線上で送迎アクセスも良好です。一方、湾岸エリアのため地価中央値は780,000円/m2と高水準で、物件探索は住居系用途地域（東雲・枝川寄り）に絞る必要があります。

注意点は2つ。圏内に洪水浸水想定区域（1,842件）が広く存在するため、物件は浸水想定外の立地で選定が必要です。また対象児童は社人研推計で2030年に23,120人（+2.8%）、2035年に22,850人と安定推移の見込みで、継続性は確保されます。

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

※ 将来推計は社人研「日本の地域別将来推計人口（2023年推計）」に基づく。
2030年＝開業5年目（第7期障害福祉計画終了後）、2035年＝開業10年目（中長期採算ライン）

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%

対象児童は湾岸エリアの再開発により10年で+1.6%と安定推移。総人口も+5.4%増加見込みで、
需要母集団の長期安定性は高い立地です。

1-2. 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0.3km。対象児童千人あたり0.93と、
全国平均1.2を大きく下回る需給ギャップが明確です。

需給指標	本候補地	全国平均	判定
千人あたり事業所数	0.93	約 1.2	需給ギャップあり

2. 運営・継続性分析

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。スタッフ採用・保護者動線で有利
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2倍近い水準。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
推定家賃（60m2）	28-42 万円/月	物件選定を住居系に絞れば損益分岐内に収まる

2-3. 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。湾岸全域に広く分布。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を推奨

推奨アクション

- ・物件探索を東雲・枝川寄りの住居系用途地域 + 浸水想定外エリアに限定
- ・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
- ・豊洲の若年層ターゲット層（IT・学習支援型）との親和性を検証
- ・湾岸エリアの特性を踏まえた多機能型（放デイ+児発）指定を検討