

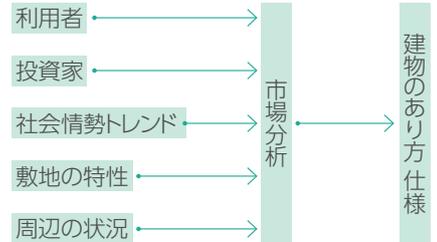
市場分析・競合分析

市場ニーズに合わせた
建物計画が必要です。

市場分析・競合分析から建物のあり方・仕様へ

不動産市場における不動産に対するニーズは時代とともに変化しており、市場のニーズを適確にとらえた建物のあり方、仕様の設定が重要です。
それぞれ形容詞で語られることが多い評価を表す言葉について、市場分析や競合分析

を行うことで、建物をつくるうえでの具体的な要件として整理します。
また、ニーズの把握とともに最新の技術やトレンドなども加味して、建物のあるべき姿を提案いたします。



オフィス仕様・賃料の相関分析例

名古屋駅前地区の基準階面積300坪以上の主要ビル8棟について、施設概要・建築仕様・設備仕様と賃料の相関を分析

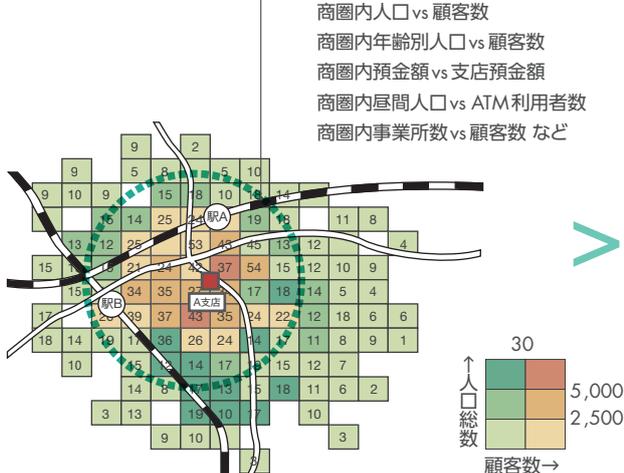
変数	賃料との相関係数
名古屋駅までの鉄道時間	-0.612812
徒歩時間	-0.605984
竣工年	0.294234
延べ面積(坪)	0.894971
基準階面積(坪)	0.646483
基準階貸室面積(坪)	0.566405
天井高さ(mm)	0.526844
床荷重(kg/m ²)	-0.384931
ヘビーデューティゾーン(kg/m ²)	0.424424
電機容量(VA/m ²)	0.804900
照度(lx)	-0.182484
OAフロア高さ	0.107948
最少制御単位(m ²)	0.329306

市場メッシュデータによる金融機関店舗のあり方・検討例

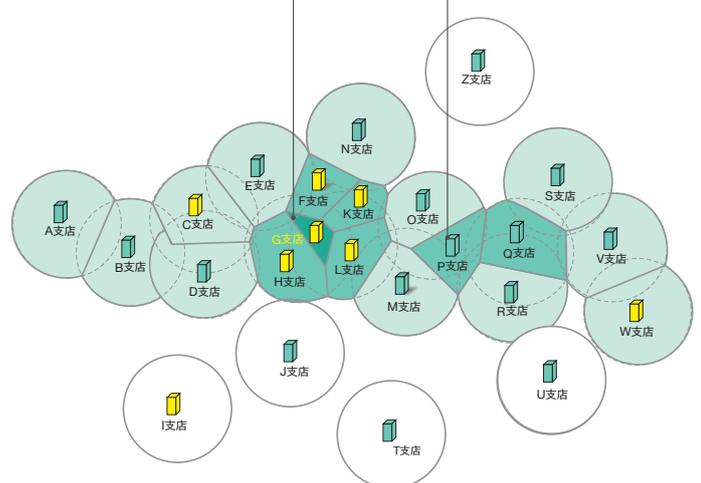
市販のGIS(エリアマーケティングツール)ソフトを活用し、支店の圏域(商圈)内の顧客獲得率、預金獲得率などを算出し、各支店の顧客開拓度及び、支店の圏域内のポテンシャルを把握します。

広域エリア内の全支店について、商圈の重複や耐震性能などを一元的に把握し、今後のありかたを検討します。

商圈:時間距離 20分[※]



商圈の重複による欠損が
大きい支店群



※ 全国銀行協会の調査によると、商圈は時間距離で20分程度。

※ 黄の支店は、耐震性に問題ありと評価された支店