

## 第5章 マンションデベロッパーの動向

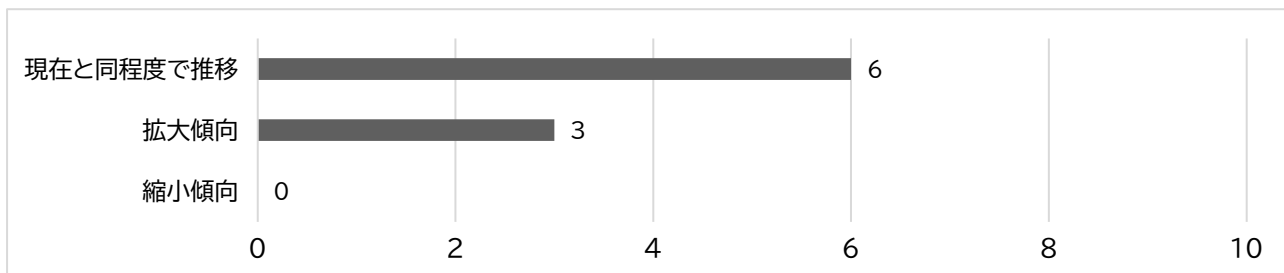
### ■マンションデベロッパーへのアンケートによる情報収集

- ・実施対象：直近3年間で区内に複数のマンション建設を行ったデベロッパー
- ・実施時期：令和5年10月～11月
- ・実施方法：メール（選択回答、自由回答式アンケート）
- ・対象数：10社
- ・回収数：9社（回収率90.0%）

#### 【問1】今後のマンション供給の推移

- ・今後（概ね10年間）のマンション供給の予測は、「現在と同程度で推移」が最も多く、「縮小傾向」と予測する事業者はいなかった。
- ・「拡大傾向」となる場合の理由は、「都心居住ニーズの上昇」によるものとの予測が最も多かった。

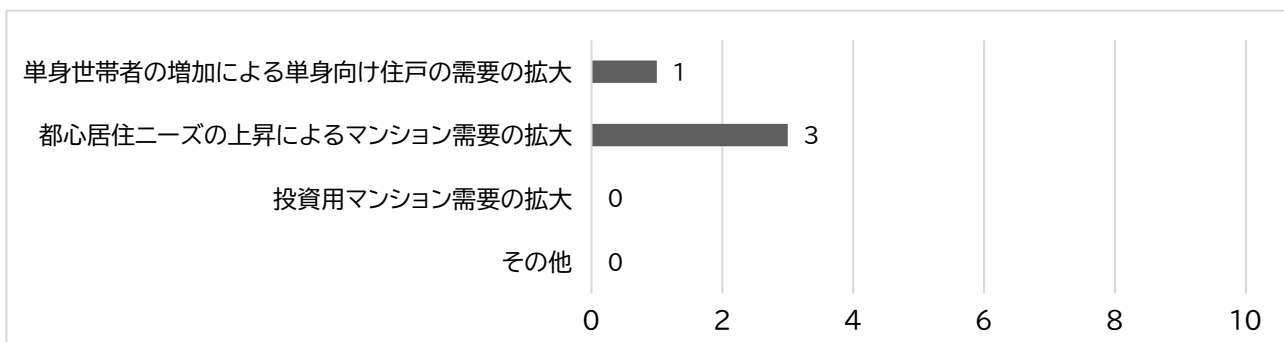
問1-1. 今後（概ね10年間）の台東区でのマンション供給はどのように推移すると思いますか。



#### ○意見

- ・大きく纏まった土地が出難い一方で、商業系エリアにおいてはコンスタントに建設用地が出る為（現在と同程度で推移を選択）。

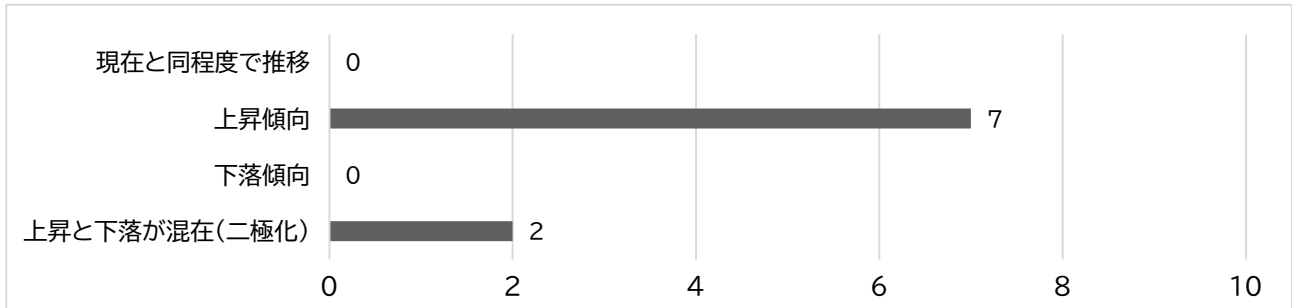
問1-2. 【問1-1で「拡大傾向」と回答した方】その理由はどのようなものですか。（複数選択可）



## 【問2】 今後の新築分譲マンション価格の推移

- ・ 今後（概ね 10 年間）の新築分譲マンション価格の予測は、「上昇傾向」が最も多く、「下落傾向」、「現在と同程度」と予測する事業者はいなかった。

問2. 今後(概ね 10 年間)の台東区の新築分譲マンション価格は、どのように推移すると思いますか。



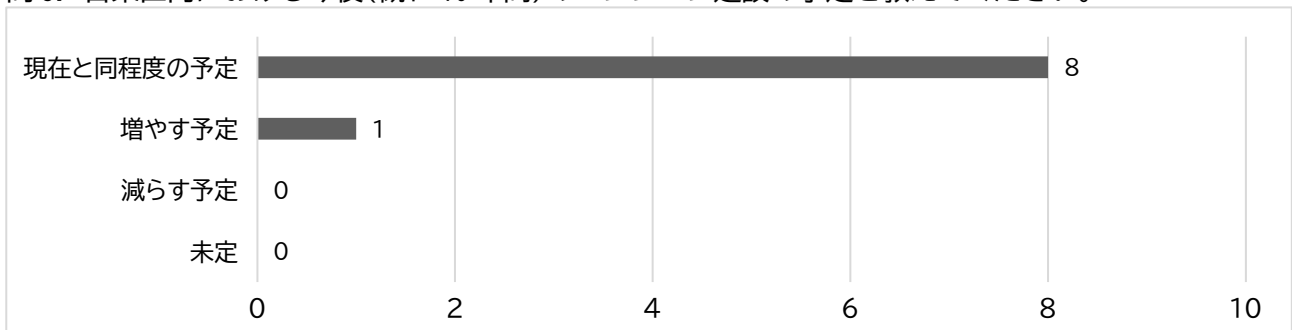
○意見

- ・ 土地代が上がっていることに加え、建築費の慢性的な高騰により下がることは考え難い。

## 【問3】 今後のマンション建設の予定

- ・ 自社における今後（概ね 10 年間）のマンション建設の予定は、「現在と同程度の予定」が最も多く、「減らす予定」と回答する事業者はいなかった。

問3. 台東区内における今後(概ね 10 年間)のマンション建設の予定を教えてください。



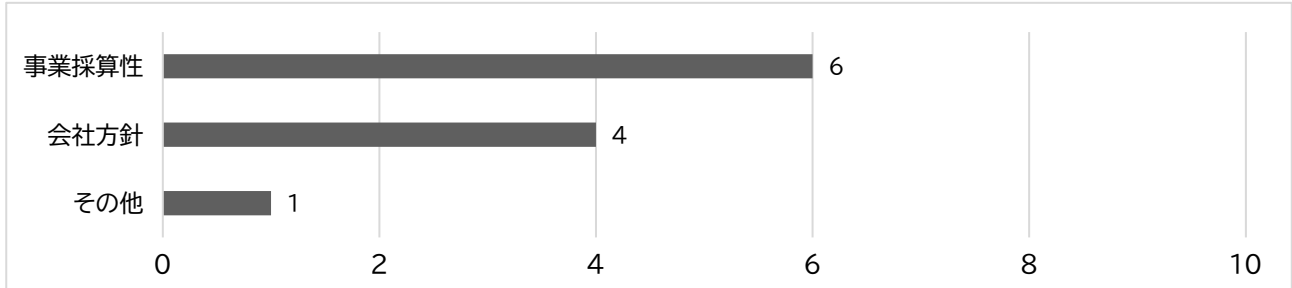
○意見

- ・ 利便性と生活環境のバランスが良い為、積極的に供給したい区ではあるが、建設用地を取得できるかどうか次第。

#### 【問4】 賃貸と分譲の選択基準

- ・ 賃貸と分譲を選択する際の基準は、「事業採算性」が最も多く、次いで「会社方針」と回答する事業者が多い結果となった。

問4. 賃貸と分譲を選択する際の基準を教えてください。(複数選択可)



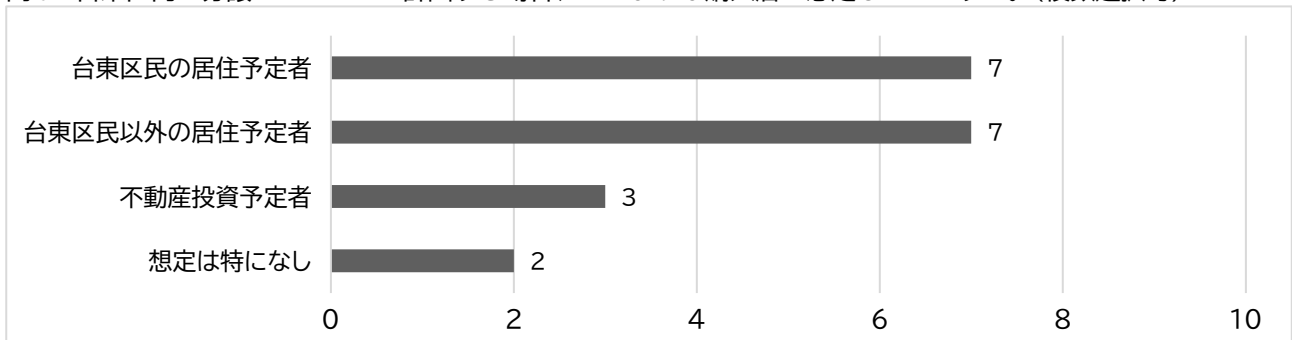
○「その他」の回答内容

- ・ 立地条件にもよる（繁華街立地か 等）。

#### 【問5】 分譲マンションの購入層

- ・ 分譲マンションの購入層は、「台東区民の居住予定者」「台東区民以外の居住予定者」が最も多く、次に「不動産投資予定者」と回答する事業者が多い結果となった。

問5. 台東区内で分譲マンションを計画する場合、どのような購入層を想定していますか。(複数選択可)



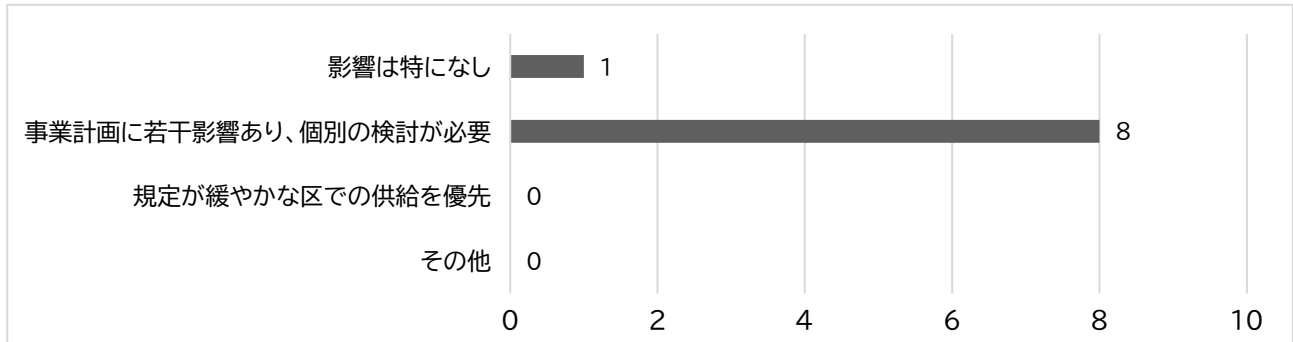
○意見

- ・ 地元の方は勿論、利便性の高い区なので、区外の方の需要も十分に取込むことができると考える。

**【問 6】 マンション計画における集合住宅条例の規定の影響**

- ・マンション計画における集合住宅条例の規定の影響は、「事業計画に若干影響あり、個別の検討が必要」が最も多く、「規定が緩やかな区での供給を優先」と回答する事業者はいなかった。

問 6. 各区の集合住宅条例の規定は、マンション計画にどの程度影響していますか。



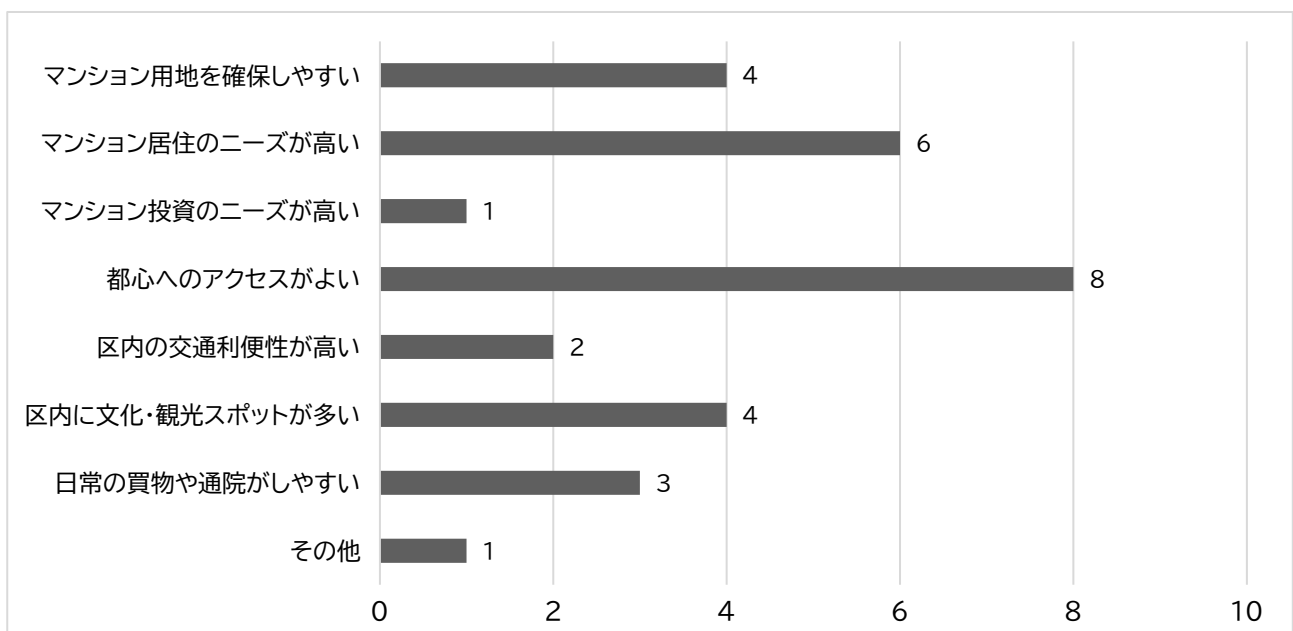
○意見

- ・接道等の敷地条件や規模（規模小）による影響が、建築計画や管理コストの面で出やすい。

**【問 7】 マンション開発の魅力や優位性**

- ・マンション開発の魅力や優位性は、「都心へのアクセスがよい」が最も多く、次に「マンション居住のニーズが高い」、次いで「マンション用地を確保しやすい」「区内に文化・観光スポットが多い」と回答する事業者が多い結果となった。

問 7. 近隣区と比べて、台東区内におけるマンション開発の魅力や優位性はどのようなものですか？（複数選択可）



○意見

- ・利便性と住環境のバランスが良い区だと思う。

**【問8】ファミリー向けマンションとして供給しているマンション**

- ・ファミリー向けとして供給しているマンションは、総戸数の過半が40～50㎡（2LDK～3LDK）以上の住戸のマンションと回答する事業者が多い結果となった。

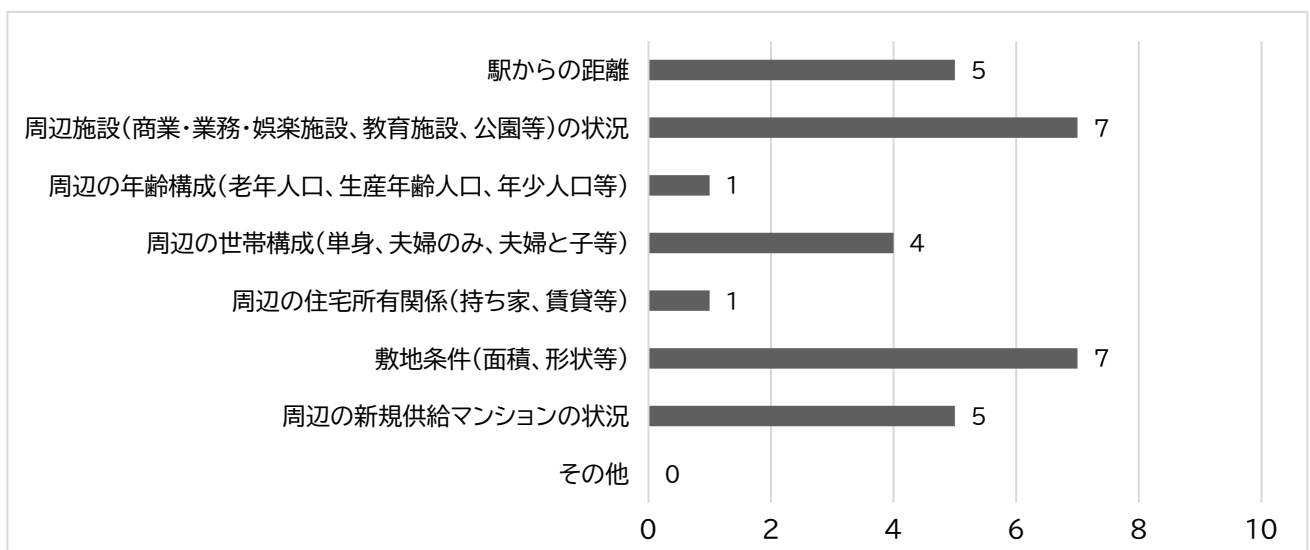
問8. どのようなマンションをファミリー向けマンションとして供給していますか。（記述回答）

- ・総戸数の過半が50㎡以上の住戸のマンション。
- ・特に規定はないが、1DK以上は2人以上の入居可としている。
- ・世帯人口に合わせた供給が合理的（需給バランス）
  1. 1人世帯・・・●% 30㎡～1LDK
  2. 2人世帯・・・▲% 40㎡～2LDK
  3. 3人世帯・・・■% 50㎡～2LDK
  4. 4人世帯・・・×% 60㎡～3LDK
- ・1LDKから3DKまで、様々な家族のニーズに対応できるマンション。
- ・総戸数の過半が40㎡以上・2LDK以上の住戸のマンション。
- ・50㎡台以上の2LDK～3LDKを中心とした住戸構成とするマンションが多い。
- ・3LDK以上の間取りが主のマンション。（専有面積については、近年更に縮小傾向）
- ・総戸数の過半が40㎡以上の住戸のマンション。

**【問9】ファミリー向けマンションの検討**

- ・ファミリー向けマンションを検討する際に参考にすることは、「周辺施設（商業・業務・娯楽施設、教育施設、公園等）の状況」「敷地条件（面積、形状等）」が最も多く、次いで「駅からの距離」「周辺の新規供給マンションの状況」と回答する事業者が多い結果となった。

問9. 台東区内でのマンション開発において、どのようなことを参考に、ファミリー向けマンションとするかを検討していますか。（複数選択可）



○意見

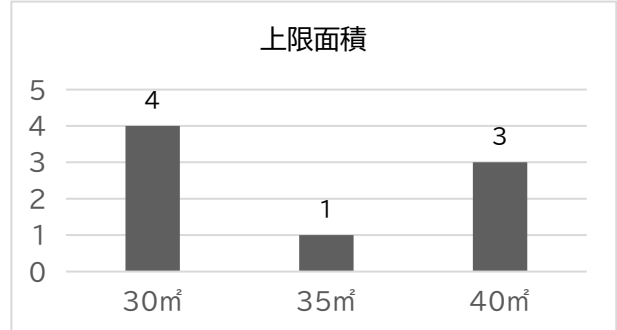
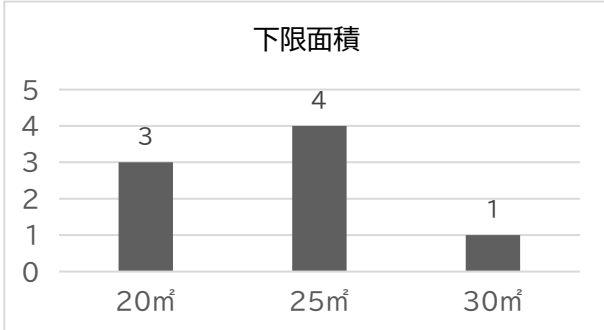
- ・ファミリーに限定するとやはり、子育てに適した環境が整っているかが大きい。また、ファミリーマンションに耐える敷地の大きさが確保できるかも判断ポイントである。

**【問 10】 世帯人数ごとのニーズが高い住戸面積**

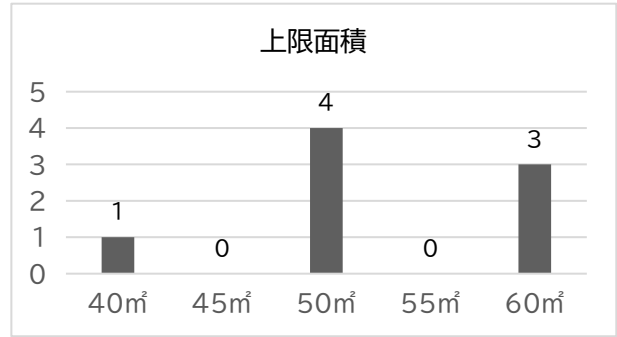
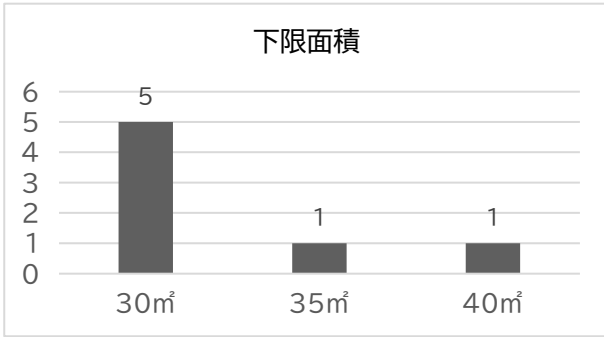
- ・世帯人数ごとのニーズが高い住戸面積は、単身世帯：20～40㎡、2人世帯：30～60㎡、3人世帯：40～80㎡、4人世帯：50～80㎡であった。

問 10. 世帯人数ごとのニーズが高い住戸面積を教えてください。

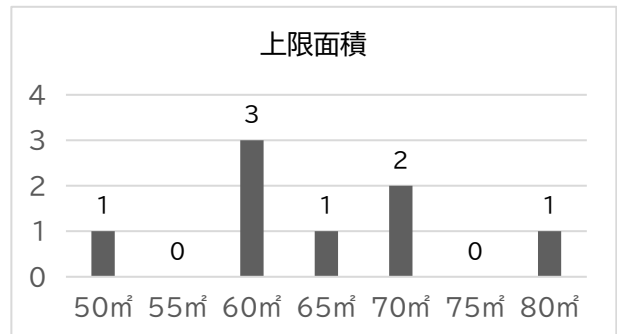
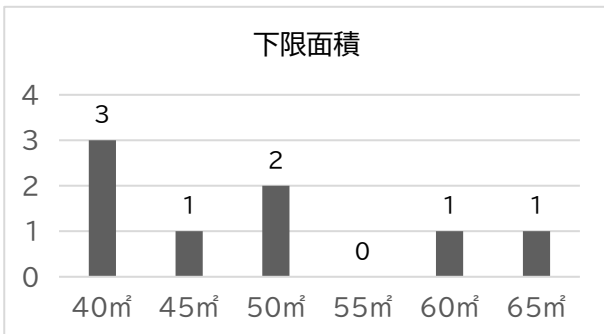
○単身世帯



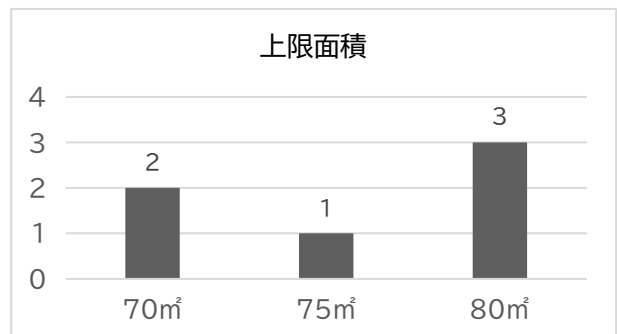
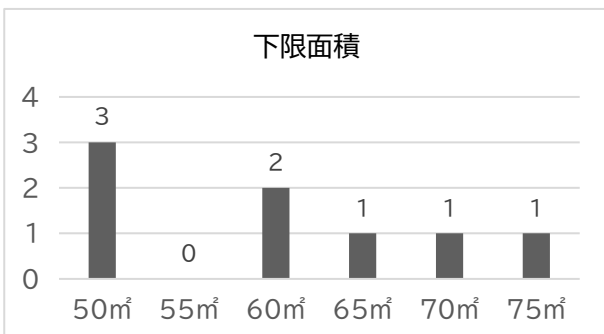
○2人世帯



○3人世帯



○4人世帯



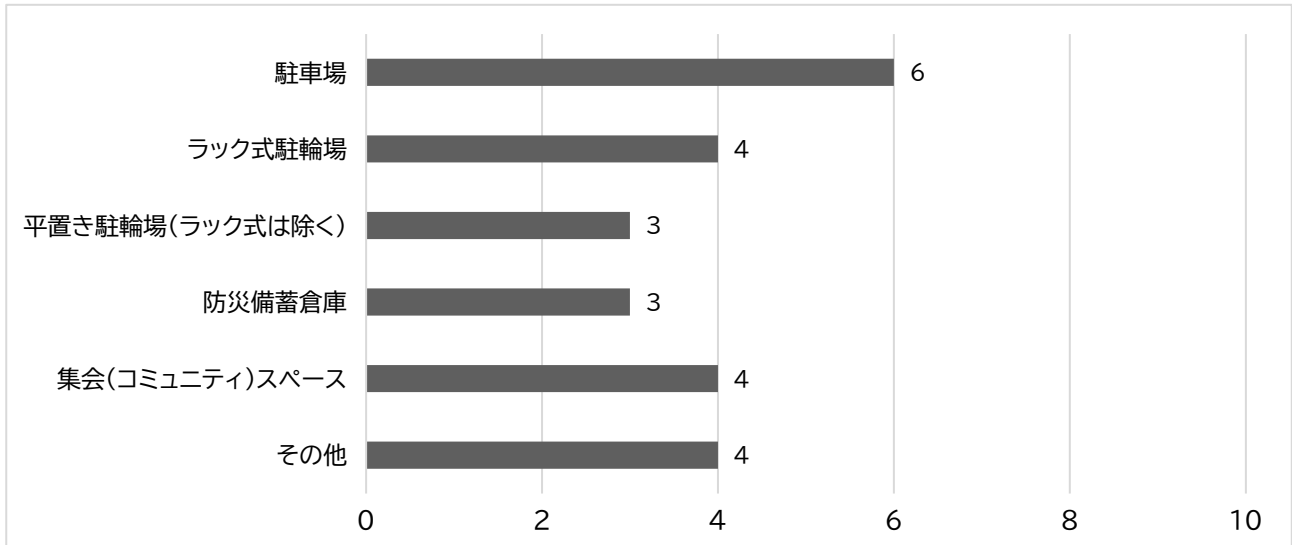
○意見

- ・広いにこしたことはないが、足元の価格・賃料高騰からすると、上記の世帯人数ごとのニーズ通りになるかと思う。

### 【問 11】 重視しているマンションの共用部分

- ・重視しているマンションの共用部分は、「駐車場」が最も多く、次いで「ラック式駐輪場」「集会（コミュニティ）スペース」と回答する事業者が多い結果となった。

問 11. 開発するマンションの共用部分について、どのようなことを重視していますか。（複数選択可）



#### ○「その他」の主な回答内容

- ・ラウンジ、ワークスペースが最近のトレンドと考えている。
- ・コワーキングスペースなど時代に即した商品性を高める共用部。

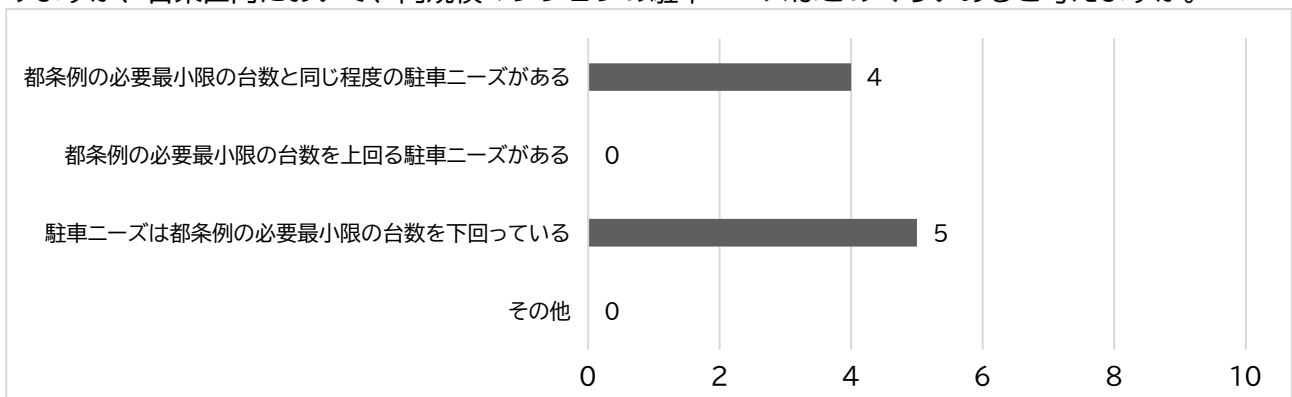
#### ○意見

- ・分譲の場合は集会（コミュニティ）スペースを重視する。

### 【問 12】 駐車場のニーズ

- ・駐車場のニーズは、「都条例の最小限の台数を下回っている」が最も多く、「都条例の最小限の台数を上回っている」と回答する事業者はいなかった。

問 12. 延べ面積 2,000 m<sup>2</sup>を超えるマンションでは、東京都駐車場条例に基づく駐車場設置が必要となりますが、台東区内において、同規模マンションの駐車ニーズはどのくらいあると考えますか。



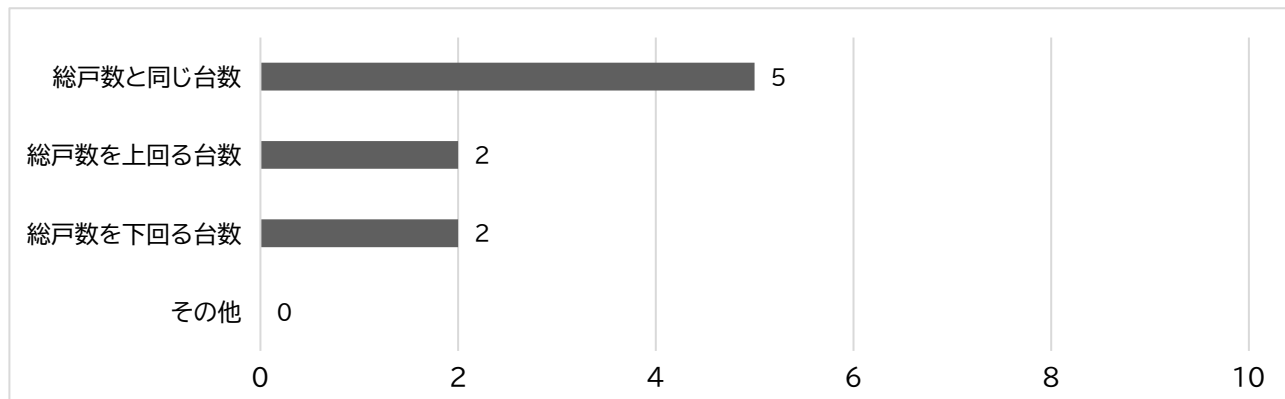
#### ○意見

- ・物件の価格レンジによって考え方が変わるかと思う。高額な物件ほど駐車場ニーズが高い。台東区は交通利便性が高い為、コンパクト中心の賃貸等ではニーズは少ない。

### 【問 13】 必要であるとする駐輪台数

- ・必要であるとする駐輪台数は、「総戸数と同じ台数」が最も多く、次いで「総戸数を上回る台数」「総戸数を下回る台数」と回答する事業者が多い結果となった。

問 13. 台東区では、総戸数 10 戸以上の新築マンションに総戸数と同数以上の駐輪場附置を規定していますが、区内マンションにはどのくらいの駐輪スペースが必要であると考えますか。



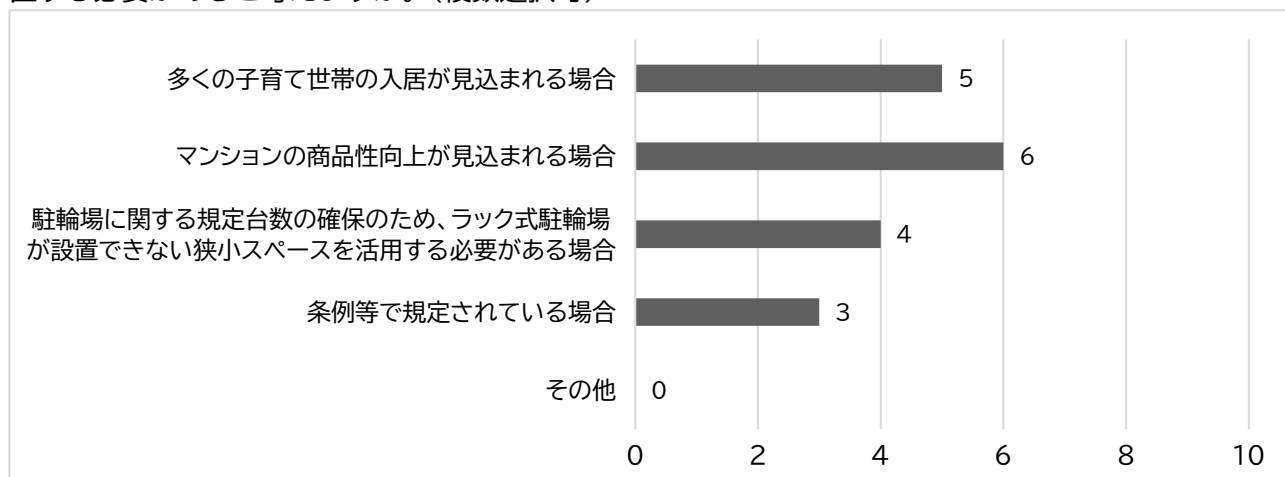
#### ○意見

- ・商品構成によるかと思う。ファミリータイプのマンションに関しては、総戸数の 100%以上の設置とすることが多い。

### 【問 14】 平置き駐輪場（ラック式を除く）の設置

- ・平置き駐輪場（ラック式を除く）の設置は、「マンションの商品性向上が見込まれる場合」が最も多く、次いで「多くの子育て世帯の入居が見込まれる場合」と回答する事業者が多い結果となった。

問 14. 台東区内でのマンション開発において、どのような場合に平置き駐輪場（ラック式を除く）を設置する必要があると考えますか。（複数選択可）



#### ○意見

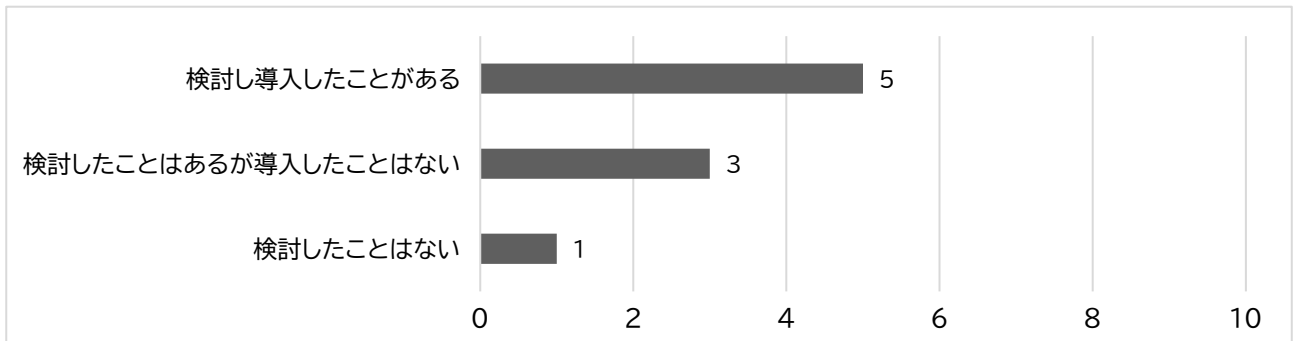
- ・ラック式の駐輪機だと、近年流行りの 3 人乗り電動自転車が対応不可のケースが多い。平置き駐輪場は駐輪スペースとの兼合いもあるが、特に子育て世帯の満足度が高くなっている。



### 【問 15】 シェアサイクルポートの設置

- ・シェアサイクルポートの設置は、「検討し導入したことがある」が最も多く、次いで「検討したことはあるが導入したことはない」と回答する事業者が多い結果となった。

問 15. マンション開発にあたり、シェアサイクルポートの設置について検討したことはありますか。



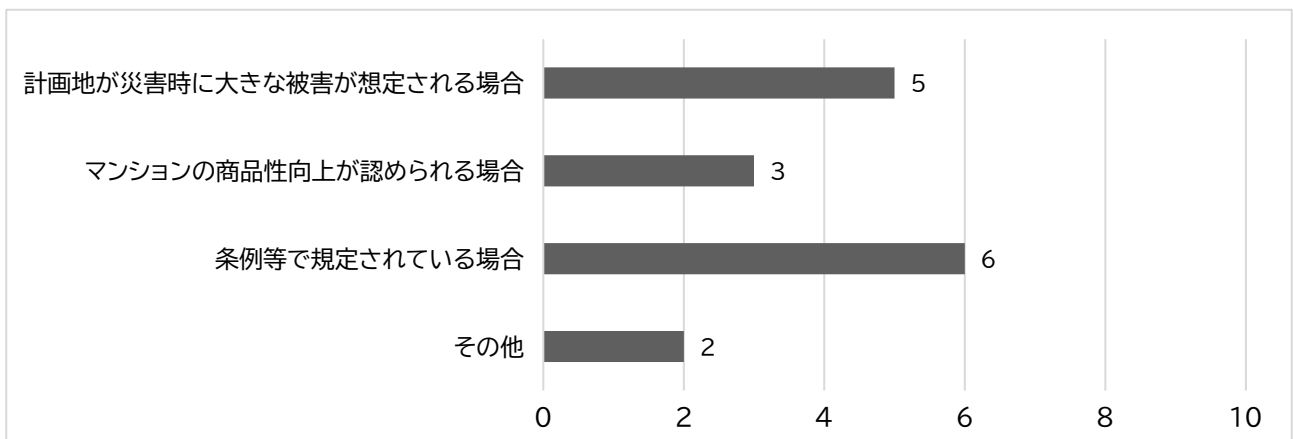
#### ○意見

- ・駐輪場台数が満足に確保できない場合や、自転車利用の多い地域等において積極的に検討することが多い。

### 【問 16】 防災備蓄倉庫の設置

- ・防災備蓄倉庫の設置の必要性は、「条例等で規定されている場合」が最も多く、次いで「計画地が災害時に大きな被害が想定される場合」と回答する事業者が多い結果となった。

問 16. 台東区内でのマンション開発において、どのような場合に防災備蓄倉庫を設置する必要があると考えますか。(複数選択可)



#### ○「その他」の回答内容

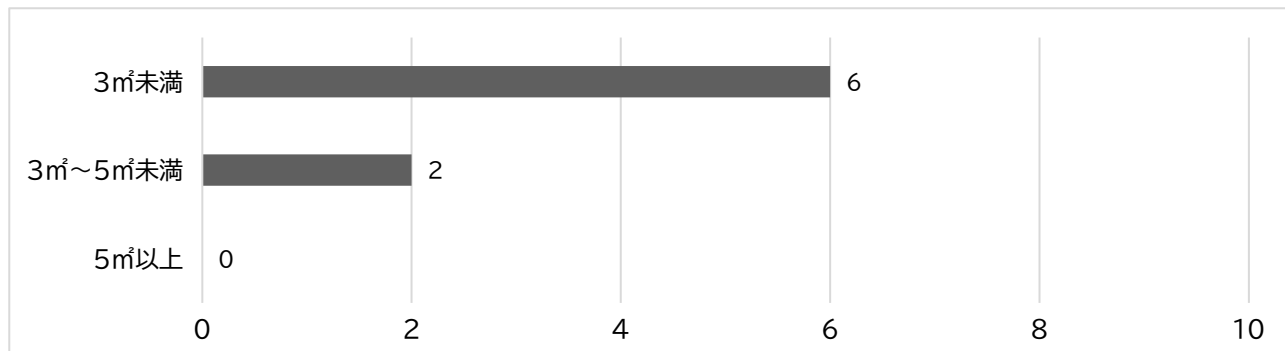
- ・設置必須と考えている。
- ・計画地や商品の特性によるが、「計画地が災害時に大きな被害が想定される場合」に関しては、建物ハードの設え自体で有事に備えることが多いと思う（水害対策等）。防災備蓄倉庫を設置することそのものよりも、どのような物を備蓄するかが肝要と考える。

### 【問 17】 総戸数ごとに必要な防災備蓄倉庫の広さ

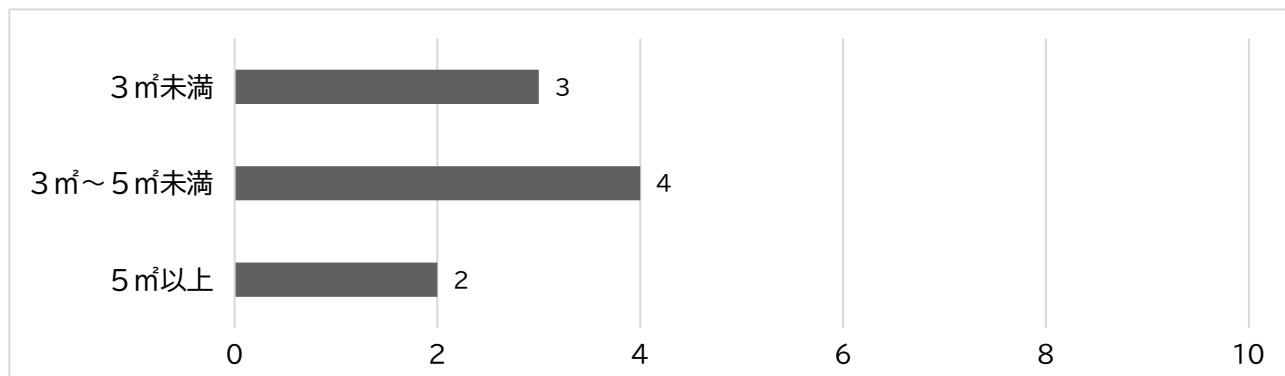
- ・ 総戸数ごとに必要な防災備蓄倉庫の広さは、総戸数 30 戸の場合：3 m<sup>2</sup>未満、総戸数 50 戸の場合：3 m<sup>2</sup>～5 m<sup>2</sup>未満、総戸数 100 戸の場合：5 m<sup>2</sup>以上と回答する事業者が最も多い結果となった。

問 17. 台東区内で防災備蓄倉庫を設置する必要がある場合、総戸数ごとにどのくらいの広さの防災備蓄倉庫が必要であると考えますか。

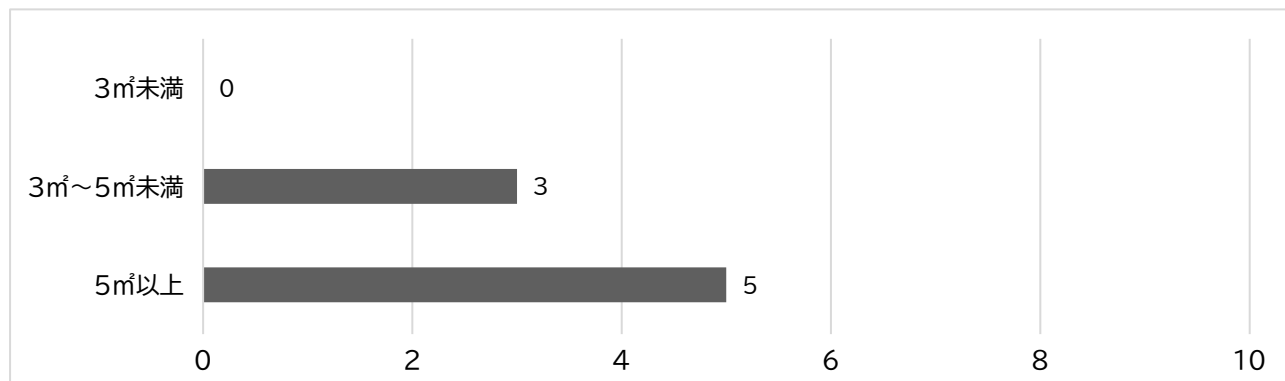
○総戸数 30 戸の場合



○総戸数 50 戸の場合



○総戸数 100 戸の場合



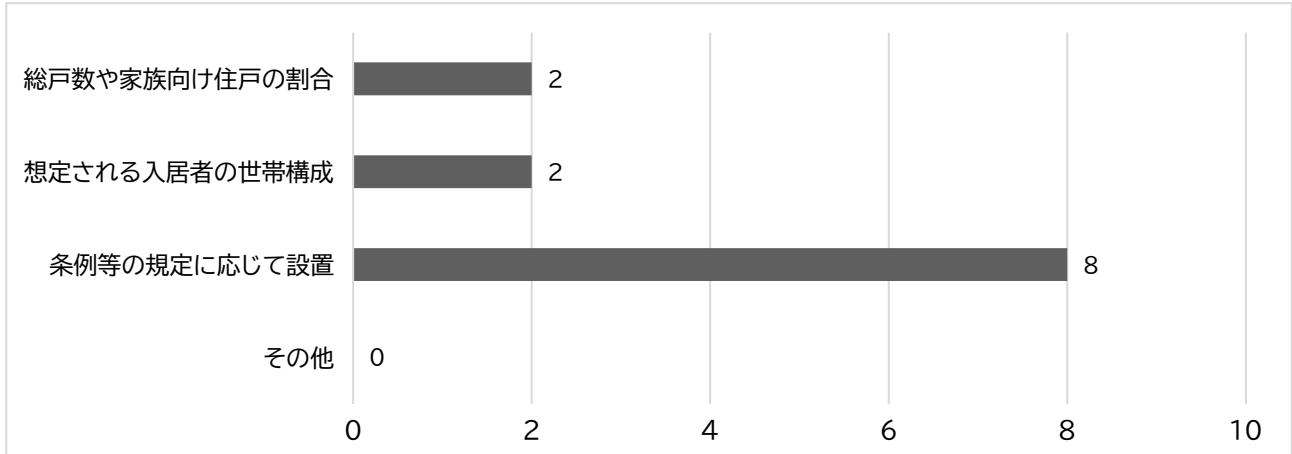
○意見

- ・ 50 戸の場合は 3 m<sup>2</sup>～5 m<sup>2</sup>未満または、5 m<sup>2</sup>以上
- ・ 戸数×0.15-0.2 m<sup>2</sup>程度
- ・ 当社では、顧客引渡しの際に、戸毎に防災用品のセットを渡している（それによって共用で設ける面積を縮小する狙いもある）。共用の備蓄倉庫には、小型発電機やバール、担架等、個別宅では備蓄が難しいものを予め納入することが多い。

**【問 18】 集会室(集会スペース)の設置有無や広さ**

- ・集会室(集会スペース)の設置有無や広さを検討する際に参考にするのは、「条例等の規定に応じて設置」が最も多く、次に「総戸数や家族向け住戸の割合」「想定される入居者の世帯構成」と回答する事業者が多い結果となった。

問 18. 台東区内でのマンション開発において、どのようなことを参考に、集会室(集会スペース)の設置有無や広さを検討していますか。



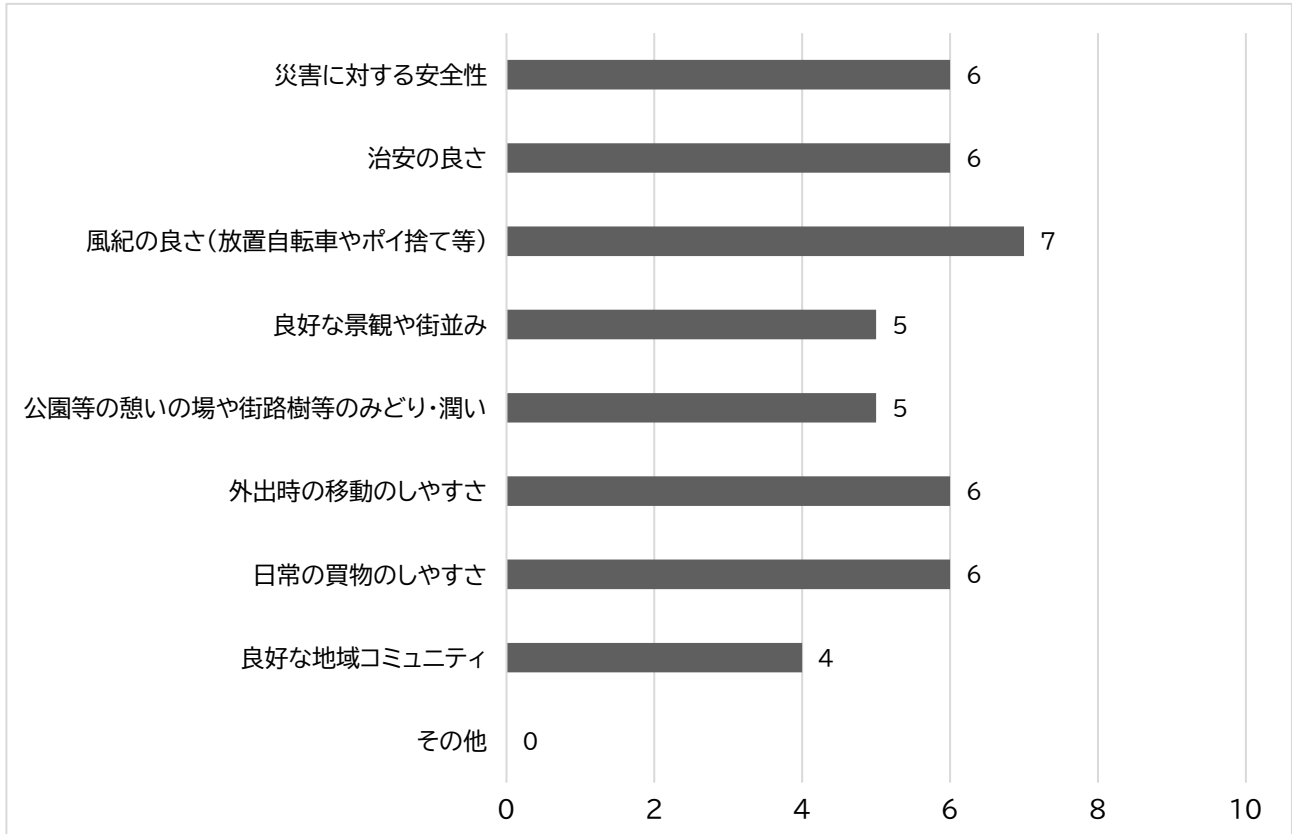
○意見

- ・駅遠の物件等においては、規定面積要件以上に共用部を充実させることで物件の付加価値を上げることも考える。

### 【問 19】 住環境に求めるもの

- ・住環境に求めるものは、「風紀の良さ（放置自転車やポイ捨てがない）」が最も多く、次に「災害に対する安全性」「治安の良さ」「外出時の移動のしやすさ」「日常の買い物のしやすさ」と回答する事業者が多い結果となった。

問 19. 台東区の住環境について、求めるものをお答えください。（複数選択可）



#### ○意見

- ・場所柄、インバウンドの方々が多く、居住エリアに近い場所に観光スポットが存在する特徴がある為、そのような方々との調和が図れると良いと思う。