

第5章 外国人ヒアリング調査等

1 外国人ヒアリング調査

(1) 調査概要

- ・調査目的：区内の外国人居住の現状を把握し、今後の住宅政策検討のための基礎資料とする。
- ・実施時期：2021（令和3）年11月27日
- ・調査対象：墨田区在住の外国人5名（ベトナム1名、韓国1名、中国2名、ジャマイカ1名）

(2) 調査結果

ア 調査対象者：ベトナム籍の方

属性	・20代の単身女性						
住まいについて	<ul style="list-style-type: none"> ・12階建ての賃貸マンション（本人は5階に住んでいる。） ・築年数：約40年 広さ：22～23㎡ 間取り：ワンルーム（洋室） ・家賃：会社が払っている。本人が毎月4万円のみ負担している。 						
居住地域及び居住期間	・江東橋（錦糸町駅の南口） 約3年半						
来日年月日及び理由	<ul style="list-style-type: none"> ・2018（平成30）年5月31日 ・仕事のため（来日する前にネットで日本の仕事を探した。） 						
仕事内容	・日本の内装工事の会社に勤め、事務職をしている。						
墨田区内に住み始めた時期及び理由	・2018（平成30）年5月31日 勤めている会社が探してくれた。						
墨田区の前の居住地	・ベトナム（日本へ来てからずっと同じ住宅に住んでいる。）						
家を探す時の重視点の優先順位 ^注	<ul style="list-style-type: none"> ・自然環境がいい。 →バス、トイレは別となる。 →広いキッチンがある。 →家賃が安い。 						
現在住んでいる住宅の探し方法	・現在の住んでいる住宅は勤めている会社が探してくれた。						
住まいの困りごと	・特にない。						
現住居を気に入っているかどうか	・気に入っている。（隣が静かである。管理人がやさしい。）						
現在の住んでいる地域を気に入っているかどうか	・気に入っている。（会社から近く、歩いて会社に行く道中の風景がきれい。歩道が広い。スカイツリーがある。交通・買い物が便利である。）						
現住居・地域への5段階評価		とても満足	やや満足	どちらともいえない	やや不満足	とても不満足	該当なし
	家（間取り・広さ等）の住みやすさ		○				
	職場・学校への交通アクセス	○					
	その他の場所（よく行く場所）への交通アクセス	○					
	近所の人たちの親切さ			○			
	買い物のしやすさ	○					
	近隣の公共施設（図書館、体育館、保健センターなど）		○				
	学校・保育園・幼稚園						○
	道路などの環境		○				
緑の多さ		○					
家の近くでよく行く場所	・錦糸町、北斎通り						
家の近くで好きな場所	・大横川親水公園、錦糸公園、猿江公園、奥多摩の雲取山						
近所との交流	・近隣との交流は会ったら、自分からこんにちとはあいさつする程度						
町会について	・町会を知らない。入っていない。						

墨田区に住む、他の外国人との交流	・交流していない。
定住意向	・将来のことはわからないが、現在引っ越しの予定がなく、住み続けたい。
区への要望	・外国人が参加できる活動の情報が知りたい。

注：今まで家を探したことがないので、今後家を探す時の重視点を聞いた。

イ 調査対象者：韓国籍の方

属性	・50代の女性																																																																						
住まいについて	・賃貸の2階建ての一戸建てに住んでおり、家賃が13万円である。 ・1階：リビングと一つの部屋、2階：二つの部屋（今1階を事務所にしている。）																																																																						
居住地域及び居住期間	・向島 約10年																																																																						
家族構成	・子育て世帯（夫及び2人の子ども（長男：韓国で徴兵、次男：大学生））																																																																						
来日年月日及び理由	・2011（平成23）年11月17日 日本にある支社に単身赴任																																																																						
墨田区内に住み始めた時期及び理由	・2016（平成28）年10月 日本人とビジネスをしていた夫に誘われた。																																																																						
墨田区の前居住地	・韓国																																																																						
家を探す時の重視点の優先順位	・駅から近い。 → 部屋が広い。 → 子どもの幼稚園・保育園・学校が近い。 → 病院が近い。 → 買い物に便利である。 → 家賃が安い。																																																																						
現在住んでいる住宅の探し方法	・知人の紹介																																																																						
住まいの困りごと	・特にない。退去する時に現況回復のための費用がかかることに驚いた。																																																																						
現在の住んでいる住宅を気に入っているかどうか	・気に入っていない。（部屋が寒い。広い部屋がほしい。）																																																																						
現在の住んでいる地域を気に入っているかどうか	・気に入っている。（静かで、近くに川があり、田舎っぽい感じで良い。）																																																																						
現在住んでいる家・地域への5段階評価	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>とても満足</th> <th>やや満足</th> <th>どちらともいえない</th> <th>やや不満足</th> <th>とても不満足</th> <th>該当なし</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>家（間取り・広さ等）の住みやすさ</td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>職場・学校への交通アクセス</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他の場所（よく行く場所）への交通アクセス</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>近所の人たちの親切さ</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>買い物のしやすさ</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>近隣の公共施設（図書館、体育館、保健センターなど）</td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>学校・保育園・幼稚園</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>道路などの環境</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>緑の多さ</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		とても満足	やや満足	どちらともいえない	やや不満足	とても不満足	該当なし	家（間取り・広さ等）の住みやすさ			○				職場・学校への交通アクセス		○					その他の場所（よく行く場所）への交通アクセス		○					近所の人たちの親切さ		○					買い物のしやすさ		○					近隣の公共施設（図書館、体育館、保健センターなど）			○				学校・保育園・幼稚園		○					道路などの環境				○			緑の多さ					○	
	とても満足	やや満足	どちらともいえない	やや不満足	とても不満足	該当なし																																																																	
家（間取り・広さ等）の住みやすさ			○																																																																				
職場・学校への交通アクセス		○																																																																					
その他の場所（よく行く場所）への交通アクセス		○																																																																					
近所の人たちの親切さ		○																																																																					
買い物のしやすさ		○																																																																					
近隣の公共施設（図書館、体育館、保健センターなど）			○																																																																				
学校・保育園・幼稚園		○																																																																					
道路などの環境				○																																																																			
緑の多さ					○																																																																		
家の近くでよく行く場所	・隅田川沿い、そよ風広場、ジム																																																																						
近所との交流	・近所の人との交流がある。キムチを配ったり、一緒に作ったりしている。																																																																						
町会について	・町会のことはわからない。誘いが来たら加入したい。																																																																						
墨田区に住む、他の外国人との交流	・ボランティアセンターで知り合った外国人との交流がある。																																																																						
定住意向	・住み続けたい。																																																																						
区への要望	・書類の発行に時間がかかること。																																																																						

ウ 調査対象者：中国籍の方

属性	・30代の男性																																																																						
住まいについて	・立花団地（UR都市機構）2号棟14階建（本人が5階に住んでいる。） ・広さ：50㎡ 間取り：2DK（洋室） 家賃：10万円（管理費込み）																																																																						
居住地域及び居住期間	・立花 約5年																																																																						
家族構成	・子育て世帯（妻及び2人の子ども（6歳の子、3ヵ月の子））																																																																						
来日年月日及び理由	・2016（平成28）年5月31日 日本にある支社に単身赴任																																																																						
仕事内容	・IT産業																																																																						
墨田区内に住み始めた時期及び理由	・2016（平成28）年10月 会社から近い部屋を探した。																																																																						
墨田区の前居住地	・足立区																																																																						
家を探す時の重視点の優先順位	・家賃が安い。 →職場に近い。 →子どもの幼稚園・保育園・学校が近い。 →病院が近い。																																																																						
現在住んでいる住宅の探し方法	・URに勤めている知人（中国人）の紹介で申請して、スムーズに決めた。																																																																						
住まいの困りごと	・特になし																																																																						
現在の住んでいる住宅を気に入っているかどうか	・気に入っている。（八百屋、スーパー、病院、亀戸の中華街に近い。スカイツリーが真正面から見える。いつでも退去できる。防音が良い。）																																																																						
現在の住んでいる地域を気に入っているかどうか	・気に入っている。（便利である。墨田区には日本語ボランティア教室が多くて、無料で参加できる。他の区と比べて、無料の外国人向けの活動があまりない。）																																																																						
現在住んでいる家・地域への5段階評価	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>とても満足</th> <th>やや満足</th> <th>どちらとも いえない</th> <th>やや不満足</th> <th>とても 不満足</th> <th>該当なし</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>家（間取り・広さ等）の 住みやすさ</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>職場・学校への交通アクセス</td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他の場所（よく行く 場所）への交通アクセス</td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>近所の人たちの親切さ</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>買い物のしやすさ</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>近隣の公共施設（図書館、 体育館、保健センターなど）</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>学校・保育園・幼稚園</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>道路などの環境</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>緑の多さ</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		とても満足	やや満足	どちらとも いえない	やや不満足	とても 不満足	該当なし	家（間取り・広さ等）の 住みやすさ		○					職場・学校への交通アクセス			○				その他の場所（よく行く 場所）への交通アクセス			○				近所の人たちの親切さ	○						買い物のしやすさ	○						近隣の公共施設（図書館、 体育館、保健センターなど）	○						学校・保育園・幼稚園		○					道路などの環境		○					緑の多さ	○					
	とても満足	やや満足	どちらとも いえない	やや不満足	とても 不満足	該当なし																																																																	
家（間取り・広さ等）の 住みやすさ		○																																																																					
職場・学校への交通アクセス			○																																																																				
その他の場所（よく行く 場所）への交通アクセス			○																																																																				
近所の人たちの親切さ	○																																																																						
買い物のしやすさ	○																																																																						
近隣の公共施設（図書館、 体育館、保健センターなど）	○																																																																						
学校・保育園・幼稚園		○																																																																					
道路などの環境		○																																																																					
緑の多さ	○																																																																						
家の近くでよく行く場所	・図書館、公園、錦糸町駅、押上、アルカキット、平井のスーパー、亀戸の中華街																																																																						
家の近くで好きな場所	・旧中川の川辺、散歩道																																																																						
近所との交流	・近所の人とあった時、自然に話す。団地に住んでいる中国人が多く、みんなと友達になって、顔なじみとなっている。 ・となりの団地で開催されたイベントに参加している。児童館のスタッフと交流している。																																																																						
町会について	・町会を知っているが、時間がないため、加入していない。																																																																						
墨田区に住む、他の外国人との交流	・他の外国人との交流がある。（コロナ前に、区の日本語ボランティア教室に毎週参加して交流していた。外国人向け日本文化ツアー、浅草図書館の日本語道場にも参加して交流していた。）																																																																						
定住意向	・住み続けたい。																																																																						
区への要望	・区にはじめて転居してきた外国人に生活面へのサポートがほしい。例えば、携帯電話の契約の仕方等の支援がほしい。																																																																						

エ 調査対象者：中国籍の方

属性	・40代の単身男性																																																																						
住まいについて	<ul style="list-style-type: none"> ・12階建て92戸の分譲マンション（本人が5階に住んでいる。） ・2011（平成23）年に中古で購入、築年数は約40年である。 ・間取り：2DK（買った時は和室だったがリフォームして洋室に変えた。） ・広さ：38㎡ 毎月の管理費及び積立金の合計が22,000円 																																																																						
居住地域及び居住期間	・江東橋 2011（平成23）年から居住																																																																						
来日年月日及び理由	・2005（平成17）年3月 観光																																																																						
仕事内容	<ul style="list-style-type: none"> ・中華料理屋を経営している。 ・千代田区で5階建てのビルを購入し、1階が飲食店、2階がマッサージの店として賃貸し、3～5階で民泊を経営している。 																																																																						
墨田区内に住み始めた時期及び理由	・2011（平成23）年 公園や病院が近い。買い物・交通も便利である。																																																																						
墨田区の前の居住地	・江戸川区																																																																						
家を探す時の重視点の優先順位	・住宅が広い。 → 駅から近い。 → 職場に近い。 → 病院が近い。 → 公園が近い。 → 買い物が便利である。																																																																						
現在住んでいる住宅の探し方法	・本人経営の中華料理屋を管理している不動産業者を通して購入した。																																																																						
住まいの困りごと	・特になし																																																																						
現在の住んでいる住宅を気に入っているかどうか	・気に入っている。																																																																						
現在の住んでいる地域を気に入っているかどうか	・気に入っている。（錦糸町が住みやすい。買い物が便利である。区役所の手続きのスピードが早い。入院手続きが簡単である。）																																																																						
現在住んでいる家・地域への5段階評価 ^{注1}	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>とても満足</th> <th>やや満足</th> <th>どちらともいえない</th> <th>やや不満足</th> <th>とても不満足</th> <th>該当なし</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>家（間取り・広さ等）の住みやすさ</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>職場・学校への交通アクセス</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他の場所（よく行く場所）への交通アクセス</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>近所の人たちの親切さ</td> <td></td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>買い物のしやすさ</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>近隣の公共施設（図書館、体育館、保健センターなど）</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>学校・保育園・幼稚園</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>道路などの環境</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>緑の多さ</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		とても満足	やや満足	どちらともいえない	やや不満足	とても不満足	該当なし	家（間取り・広さ等）の住みやすさ		○					職場・学校への交通アクセス	○						その他の場所（よく行く場所）への交通アクセス	○						近所の人たちの親切さ			○				買い物のしやすさ	○						近隣の公共施設（図書館、体育館、保健センターなど）		○					学校・保育園・幼稚園						○	道路などの環境	○						緑の多さ	○					
	とても満足	やや満足	どちらともいえない	やや不満足	とても不満足	該当なし																																																																	
家（間取り・広さ等）の住みやすさ		○																																																																					
職場・学校への交通アクセス	○																																																																						
その他の場所（よく行く場所）への交通アクセス	○																																																																						
近所の人たちの親切さ			○																																																																				
買い物のしやすさ	○																																																																						
近隣の公共施設（図書館、体育館、保健センターなど）		○																																																																					
学校・保育園・幼稚園						○																																																																	
道路などの環境	○																																																																						
緑の多さ	○																																																																						
家の近くでよく行く場所	・スーパー、公園																																																																						
家の近くで好きな場所	・公園																																																																						
近所との交流	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターに乗る時、会ったら挨拶する程度。マンション内10戸の住民は知り合いであり、交流している。 ・本人が経営しているレストランの近くの人と仲良くしている。（野菜等近くの人からもらっている。） 																																																																						
町会について	・町会を知っているが活動できる時間がないため、入っていない。加入の誘いも来ていない。																																																																						
墨田区に住む、他の外国人との交流	<ul style="list-style-type: none"> ・まちで会ったら挨拶している。店に来る外国人と交流している。 ・墨田区の日本語ボランティア教室に参加して交流している。 																																																																						
定住意向	・住み続けたい。																																																																						
区への要望	・特になし																																																																						

オ 調査対象者：ジャマイカ籍の方

属性	・20代の単身女性																																																																						
住まいについて	<ul style="list-style-type: none"> ・4階建てのシェアハウス（本人は3階の広いドミトリールームに住んでいる。ドミトリールームに二段ベッドが4つある。） ・1階はリビングキッチン、2階はプライベートルーム1室とセミプライベートルーム、3階はプライベートルーム3室とドミトリールーム1室、4階はすべてプライベートルームとなっている。 ・シェアハウスの居住者が20～50人、そのうちの10人が外国人、残りが日本人となっている。 ・入居時：敷金1万円、礼金0円。いつでも退居できる。 ・本人の家賃：37,000円 掃除義務が付けられている。 																																																																						
居住地域及び居住期間	・東駒形 1年9カ月																																																																						
来日年月日及び理由	・2018（平成30）年7月1日 留学（日本語学校に通っている。）																																																																						
仕事内容	・英会話カフェでアルバイトとして週4日間英語を教えている。																																																																						
墨田区内に住み始めた時期及び理由	・2021（令和3）年2月末 下町に住んでみたかった。																																																																						
墨田区の前住地	・小平市																																																																						
家を探す時の重視点の優先順位	・家賃が安い。 → 駅から近い。 → 部屋の窓が大きく、日当たりが良く、家の近くに川や公園があり、自然が良い。 → 買い物が便利である。																																																																						
現在住んでいる住宅の探し方法	・「low cost accommodation」を検索して見つけた。																																																																						
住まいの困りごと	・特になし																																																																						
現在の住んでいる住宅を気に入っているかどうか	・気に入っている。																																																																						
現在の住んでいる地域を気に入っているかどうか	・気に入っている。（自転車でどこでも行ける。ワクチン対応が早くて良かった。区のHPの英語変換や英語のパンフレットを見ている。区の職員の対応が早くて親切である。スカイツリーがある。緑のバランスが良い。）																																																																						
現在住んでいる家・地域への5段階評価	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>とても満足</th> <th>やや満足</th> <th>どちらともいえない</th> <th>やや不満足</th> <th>とても不満足</th> <th>該当なし</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>家（間取り・広さ等）の住みやすさ</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>職場・学校への交通アクセス</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他の場所（よく行く場所）への交通アクセス</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>近所の人たちの親切さ</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>買い物のしやすさ</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>近隣の公共施設（図書館、体育館、保健センターなど）</td> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>学校・保育園・幼稚園</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>道路などの環境</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>緑の多さ</td> <td>○</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		とても満足	やや満足	どちらともいえない	やや不満足	とても不満足	該当なし	家（間取り・広さ等）の住みやすさ		○					職場・学校への交通アクセス	○						その他の場所（よく行く場所）への交通アクセス	○						近所の人たちの親切さ		○					買い物のしやすさ	○						近隣の公共施設（図書館、体育館、保健センターなど）		○					学校・保育園・幼稚園	○						道路などの環境	○						緑の多さ	○					
	とても満足	やや満足	どちらともいえない	やや不満足	とても不満足	該当なし																																																																	
家（間取り・広さ等）の住みやすさ		○																																																																					
職場・学校への交通アクセス	○																																																																						
その他の場所（よく行く場所）への交通アクセス	○																																																																						
近所の人たちの親切さ		○																																																																					
買い物のしやすさ	○																																																																						
近隣の公共施設（図書館、体育館、保健センターなど）		○																																																																					
学校・保育園・幼稚園	○																																																																						
道路などの環境	○																																																																						
緑の多さ	○																																																																						
家の近くでよく行く場所	・ソラマチ、錦糸町、浅草、亀戸																																																																						
家の近くで好きな場所	・鮮魚店、焼肉の店、押上、月島のお好み焼き、もんじゃ焼きの店																																																																						
近所との交流	・近所との交流がない。																																																																						
町会について	・町会を知らない。入っていない。																																																																						
墨田区に住む、他の外国人との交流	・シェアハウスに住んでいる人と軽く交流しているのみ。																																																																						
定住意向	・日本が好きで、5年くらい住み続けたい。																																																																						
区への要望	・特になし																																																																						

2 分譲マンション建設事業者ヒアリング調査

(1) ヒアリング概要

- 墨田区における新築マンションの特性を把握するため、墨田区内において現在販売中の物件があるマンションデベロッパー3社に対しヒアリングを行った。3社の概要と販売物件の概要は以下のとおりである。

I社	大手商事会社のグループ企業。 マンション、戸建の建設及び分譲事業などが主力事業
T社	大手建設のグループ企業。 分譲事業、総合ビル管理業及びマンション管理業が主力事業
O社	都市部中心に、新築戸建分譲、不動産仲介、マンション、不動産投資等を展開

(2) ヒアリング結果

●墨田区における新築マンション開発の特性

- 墨田区ではまとまった土地が仕入れにくく、土地を仕入れても狭い土地の場合が多い。そのため、建物の規模が小さくなり、戸数を稼ぐために、間取りがコンパクトになる傾向がある。弊社はファミリー向けが多いが墨田区の物件はシングル向けである。(T社)
- 近隣区の状況として、墨田区は台東区と同様の傾向。江東区や荒川区はファミリー向けが多く供給戸数も多いようだ。近隣の江戸川区平井や葛飾区立石などでは再開発により大規模なマンションが開発されているが、墨田区では規模の大きな開発は少ない。(T社)
- 墨田区内でも地域での違いはあり、墨田区の南部の方では、マンションについては投資用の物件が多いように思う。北部の方ではマンションに出来る土地が少なく、土地を仕入れることができても戸建てになることが多い。(O社)
- 京葉道路では拡幅が進められているが、そのような場所では今後、等価交換方式で沿道建物がマンションに建て替えられる可能性があると思う。(T社)
- 墨田区は利便性が高いため民間の賃貸住宅の賃料は高い。土地はそこまで上がっていない。賃貸マンションの利回りが高いため、事業者は分譲よりも賃貸を選択することが多い傾向にあるのではないか。(O社)

●新築マンションの販売特性

- 現在、建材価格も工事費も上昇しているため、マンションの開発コストは上昇している。(T社)。3.11以降の建築資材価格の高騰、東京オリンピック前の工事費高騰、その後も継続して工事費は上昇を続けている。ウクライナ危機で建材価格はさらに上昇している。マンション価格は原価に利益を乗せるので、原価が高くなれば、マンションの販売価格の単価も高くならざるをえない。(I社)
- 販売価格を下げるには、仕様を落として単価を下げるか面積を狭くするかになる。ブランドのグレードは落とすことができないので面積を狭くするほかはない。顧客が用意できる資金で、どこまでの広さを確保できるのか、折り合いをつけてもらうことになる。(I社)

- ・ 売れなければ価格は下がるはずだが、そうならないのは高くても売れているからである。ただし、駅に近いところだけが売れている。墨田区両国エリアは都心に近く利便性が高いところなので、住宅の面積を犠牲にしても、購入する人がいる。（I社）
- ・ マンションの販売価格は、新築、中古ともに値上がり基調であり、リセールバリュー（再販価値）が大きくなっている。中古マンションの価格下落率は駅からの距離と関係があり、駅近では購入時よりも高くなる傾向というデータがある。（T社）
- ・ 投資用マンションは同じような仕様になるため、今はリセールバリューが高くても、数年先には、競合する物件が増えてくるかもしれない。価格は下がってしまうのではないかと。駅に近いことは希少性を確保することができ、価値を維持できる可能性が高い。（O社）
- ・ マンションは場所と希少性が重要である。将来、売却、賃貸を考えるのなら、立地と希少性を重視すべき。ただ、ずっと住み続けたい人にとっては無関係である。（O社）
- ・ 墨田区では、新築マンションが少なく、競合物件がないために価格がある程度高くても売却できている。購入希望者は墨田区内か近隣区からが多い傾向がある。（T社）
- ・ 今はインターネットで不動産情報が入手できるので、顧客は条件を調べてからやってくる。顧客層は分かれてきている。都心に近いコンパクトマンションは、単身女性の購入希望が増えている。利便性が高く、安全でグレードが高いことが受けている。ファミリー向けを志向している人が両国の物件を内覧しに来ることはなく郊外の物件を探す。臨海部のタワー型マンションについても顧客層が最初から決まっている。（I社）

●墨田区の住環境についての評価

- ・ 墨田区は、交通利便性が高く、例えば、両国エリアは鉄道5路線が利用できる。シェアサイクルで六本木まで30分で行くことができる。東京駅から3キロ以内、4キロ以内という立地には特別の価値がある。（T社）（O社）（I社）
- ・ 両国エリアは住宅の立地としては最も都心に近い場所といえる。（I社）

●治安、防災についての評価

- ・ 治安については、墨田区は23区中でも犯罪発生件数が少ないとのデータがあるが、繁華街など限定されたエリアの悪いイメージが影響している。（T社）
- ・ 災害については、ハザードマップを見せて説明することが義務になったためその影響はある。近隣からの購入希望者はその点を気にしないようだ。（T社）

(3) まとめ

- ・ 墨田区におけるマンションの開発特性からは、マンション建設用地の取得が難しい状況にあり、当面、新築マンションの供給は低調な状態が続くと推定される。また、新築物件は、敷地条件が厳しく、建設費が上昇しているなか購入可能な価格とする必要があることから、専有面積が小さなコンパクトマンションが主流になると思われる。墨田区においてファミリー向け住戸を確保し定住性を高めるためには中古マンションの流通が重要になっている。
- ・ 新築マンションの販売特性からは、利便性と立地の希少性がポイントになっている。生活利便性については、駅に近い立地に限らず、墨田区の強みとして活かすことが考えられる。