

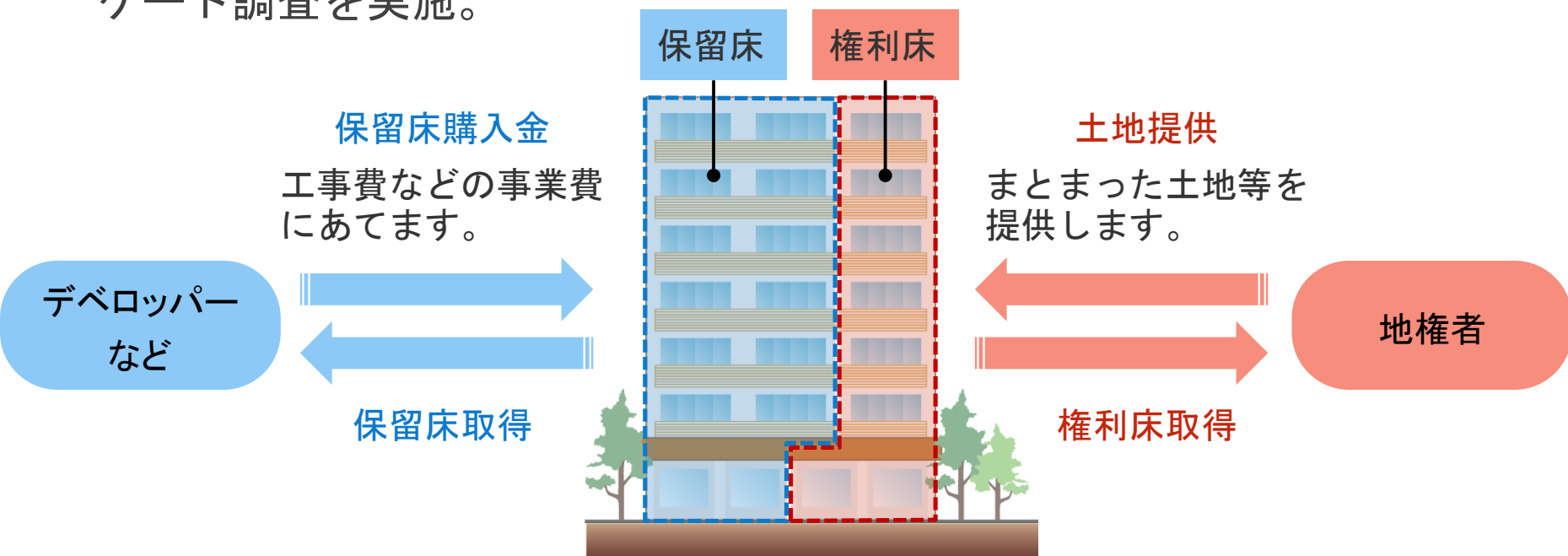
# 民間事業者アンケート調査

---

# (1) 調査概要

## ①調査の目的

- 市街地再開発事業は、権利床（権利の方が取得する床）以外の床（保留床）を民間事業者（デベロッパー）などに売却することで事業を成立させます。
- 民間事業者に事業参画の可能性（保留床取得の可能性）等について、アンケート調査を実施。



# ( 1 ) 調査概要

## ②アンケート内容

- 当地区の事業に関心があるか（事業参画の可能性）
- マンションについて
  - ・ 床取得の可能性
  - ・ 分譲可能な住戸数
  - ・ 想定客層、商品企画
  - ・ 想定分譲価格 など
- 店舗について
  - ・ 床取得の可能性
  - ・ 想定業態 など


## ③調査回答

- 7社からアンケート回答を受領

## (2) 調査結果 (A社)

|       |  |  |
|-------|--|--|
| A社    | 特徴   | <p>■実績写真</p>  |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● マンション事業中心</li> </ul>  |  |
|       | 開発実績   |  |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 再開発実績：岐阜市、大垣市など</li> <li>● 三郷駅周辺でのマンション実績あり。</li> </ul>   |  |
|       | 参画意向   |  |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「三郷駅直結」、「再開発」、「生活利便施設至近」の3大セールスポイントがあり、是非参画したい。</li> </ul>  |  |
| マンション | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 床取得の可能性：可能性あり。</li> <li>● 販売価格：約190万円/坪。住戸数：30～100戸が適正規模。</li> <li>● 想定顧客層：ファミリー、シニア、地元富裕層</li> </ul> |  |
| 店舗    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 床取得の可能性：検討の余地あり。</li> <li>● 想定業態：スーパー、飲食、コンビニ、ドラッグストア、アパレルなど</li> </ul>                               |  |

## (2) 調査結果 (B社)

|       |   |  |
|-------|---|--|
| B社    | 特徴  | ■実績写真<br> |
|       | ● マンション事業中心   |  |
|       | 開発実績  |  |
|       | ● 再開発実績：名古屋市（事業中）、<br>大阪市 など  |  |
|       | 参画意向  |  |
|       | ● マンションに関心あり  |  |
| マンション | ● 床取得の可能性：可能性あり。<br>● 販売価格：約160万円/坪。約住戸数：50～100戸<br>● 想定顧客層：市内地元居住のファミリー層 |  |
| 店舗    | ● 床取得の可能性：床取得は難しい。  |  |

## (2) 調査結果 (C社)

|       |  |  |
|-------|--|--|
| C社    | 特徴   | <p>■実績写真 (事業中)</p>  |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● マンション事業中心</li> </ul>  |  |
|       | 開発実績   |  |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 再開発実績：石巻市、多治見市（事業中） など</li> </ul>   |  |
|       | 参画意向   |  |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 名古屋中心部へアクセスが良好で立地評価は高く、参画したい。</li> </ul>  |  |
| マンション | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 床取得の可能性：可能性あり。</li> <li>● 販売価格：約130～140万円/坪。住戸数：70～100戸。</li> <li>● 想定顧客層：名古屋通勤の駅利用者、周辺マンションからの住み替え。</li> </ul> |  |
| 店舗    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 床取得の可能性：検討の余地あり。</li> <li>● 想定業態：スーパー、飲食、サービスなど</li> </ul>  |  |

## (2) 調査結果 (D社)


|       |   |  |
|-------|---|--|
| F社    | 特徴  | <p>■実績写真<br/>(事業中)</p>  |
|       | ● マンション   |  |
|       | 実績  |  |
|       | ● 再開発実績：名古屋市 など   |  |
|       | 参画意向  |  |
|       | ● 尾張旭市の主要駅前で立地評価は高く、非常に関心は高い。   |  |
| マンション | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 床取得の可能性：可能性あり。</li> <li>● 販売価格：約160～170万円/坪。住戸数：100～150戸。</li> <li>● 想定顧客層：ファミリー、シニア。</li> </ul> |  |
| 店舗    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 床取得の可能性：検討の余地あり。</li> <li>● 想定業態：スーパー、飲食、コンビニ、ドラッグストア、医療・高齢者福祉、事務所など</li> </ul>                  |  |

## (2) 調査結果 (E社)

|       |   |  |
|-------|---|--|
| E社    | 特徴  | <p>■実績写真</p>  |
|       | ● 商業系中心   |  |
|       | 実績  |  |
|       | ● 再開発実績：神戸市 など  |  |
|       | 参画意向  |  |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 駅直近の複合一体開発で関心あり。</li> <li>● 全体開発としてグループで取り組みたい。</li> </ul> |  |
| マンション | ● 床取得の可能性：検討の余地あり。(グループ会社)  |  |
| 店舗    | ● 床取得の可能性：検討の余地あり。  |  |
| その他   | ● 借地型の開発(建物は自社所有)が得意。   |  |



## (2) 調査結果 (F社)

|       |  |  |
|-------|--|--|
| F社    | 特徴   | <p>■実績写真</p>  |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● マンション・商業</li> </ul>   |  |
|       | 開発実績   |  |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 再開発実績：岐阜市</li> <li>● その他開発実績：安城市 など</li> </ul>  |  |
|       | 参画意向   |  |
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 駅前であればマンション需要は高いエリア。介護保育系、建設事業、賃貸マンションに関心あり。</li> </ul>                                       |  |
| マンション | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 床取得の可能性：検討の余地あり。(賃貸マンション)</li> <li>● 住戸数：30～50戸(賃貸)</li> <li>● 想定顧客層：大学生～30代前半の社会人</li> </ul> |  |
| 店舗    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 床取得の可能性：検討の余地あり。</li> <li>● 想定業態：介護・保育</li> </ul>   |  |

## (2) 調査結果 (G社)

|       |   |  |
|-------|---|--|
| G社    | 特徴  | <p>■実績写真</p>  |
|       | ● マンション   |  |
|       | 実績  |  |
|       | ● 再開発実績：名古屋市 など   |  |
|       | 参画意向  |  |
|       | ● 生活利便性の高いエリアであり、更なる付加価値の形成ができるエリア。   |  |
| マンション | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 床取得の可能性：可能性あり。</li> <li>● 販売価格：約140～160万円/坪。住戸数：120～140戸。</li> <li>● 想定顧客層：名古屋通勤者、ファミリー、アクティブシニア。</li> </ul> |  |
| 店舗    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 床取得の可能性：検討の余地あり。</li> <li>● 想定業態：飲食、コンビニ、スポーツクラブ、クリニック、調剤薬局など</li> </ul>                                     |  |

## (2) 調査結果 (まとめ)

|          |        |   |
|----------|--------|---|
| 当地区の立地評価 |        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・尾張旭市の主要駅前で、栄、名古屋市内へのアクセスが良い。</li> <li>・近隣に商業施設があり、生活利便性が高い。</li> </ul>              |
| 当事業への関心  |        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「三郷駅直結」、「再開発」、「生活利便施設至近」の3大セールスポイント。</li> </ul> <p>→民間事業者の当事業への関心は高い。</p>           |
| マンション    | 床取得    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの事業者が「床取得の可能性あり」と回答しており、関心が高い。</li> </ul>   |
|          | 住戸数    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・100戸前後が目安だが、最大150戸まで。</li> </ul>  |
|          | 想定顧客層  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内中心。ファミリー層、シニア層中心。</li> </ul>  |
|          | 想定分譲価格 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・160万円/坪前後が目安。最高190万円/坪。</li> </ul>  |
| 店舗・事務所   | 床取得    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションに比べると、関心は低い。</li> </ul>  |
|          | 想定業態   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1F：スーパー、飲食・カフェ、ドラッグストア等</li> <li>・2F：飲食・カフェ（デッキ面）、サービス（医療、高齢者施設含む）、オフィス等</li> </ul> |