

東電損害賠償問題 発送電分離、原発分離など電力会社のあり方論に波及

財界

ZAikai
a Japanese business biweekly

信越化学工業会長

金川 千尋

「想定外は
言い訳にしない」

2011 6/7

◎インタビュー

日本総合研究所理事長

寺島 実郎

サッポロHD社長

上條 努

ヤマトHD社長

木川 眞

電力・原発危機

モノづくり日本の試練

旭化成会長・伊藤一郎が語る

国も企業も、生産空洞化を防ぐ手立てを！

本誌主幹 村田博文



表紙の人

旭化成会長

伊藤 一郎

撮影 齊田 勤

東京・光が丘や羽村などマンション空白地域に異変

住宅最新事情「内陸」「低層」「太陽光発電」が マンション購入のキーワード

「地震で分譲マンションの購入意欲がなくなるのではないか」。マンション業界関係者の間でこんな話が囁かれていた。しかし、そんな不安をよそに、震災から一カ月が経ったゴールデンウィーク期間中の新築分譲マンションへのモデルルーム来場者は活況を呈した。依然としてマンション需要が衰えていない中、震災を機に購入者の間で新たなマンション購入のキーワードが出てきた。

本誌・更山 太一 Text by Sarayama Taichi

人気だったタワーマンションで 契約取り消し

タワーマンション人気に陰りが出て、値崩れを起こす可能性が指摘されている。

広大に広がる青い海。夜になると東京のネオン街が眼下に広がる。不動産市場の牽引役だった「タワーマンション」。このタワーマンションに対する消費者の反応が震災後に変化した。「既に入居の契約を済ませたお

客様からキャンセルの申し出があった」。湾岸地区でタワーマンションを手掛ける不動産会社の社長は打ち明ける。同社長によれば、入居予定者が契約取り消しを求めてきた理由として挙げたのは「揺れ」。免震の施されたオフィスビルの上層階で体験した揺れが購入意欲を削いだ。

過去五年間、年間六〇九物件が販売されていた「タワーマンションのメッカ」と言われる中央区と江東区の湾岸エリア。二〇一

一年も分かつているだけで、勝どき、月島、有明、豊洲、東雲など二〇〇圏内で十七物件のタワーマンションが林立し、供給戸数も約三千戸と言われる。

震度五強の地震でも倒壊などの被害が出なかったタワーマンションだが、地上二十階以上の高層階では体感震度がプラスとなるため、その揺れの大きさに嫌気を感じたり、「夏場の節電でエレベーターやインターホンなどのセキュリティの停止に不便

を感じる人が少なからずいる」（某マンション事業者）。

震災如何にかかわらず、業界では「供給過多」と言われている湾岸エリアのタワーマンションの値崩れが懸念される。中堅マンションデベロッパーの関係者によれば、「客足が止まって在庫を抱える可能性があれば値段を下げてでも売り切る」と話す。

また、液状化により甚大な被害が出た千葉県新浦安。タワーマンションの根強い人気スポット



周辺にある中古マンションからの入居者も多い「アトレ羽村グランプリエ」

トだったが、今回の被害を受けて「地盤に不安を覚えた消費者が景色の似ている神奈川県港北ニュータウンのマンションに移った」という事例も出ている。

即日完売になった マンションの共通点

一方、四月の新築マンション販売戸数が前年同月比で二七%減（不動産経済研究所調べ）だったが、「マンション供給空白地帯」と言われる地域の物件は好調だ。

分譲マンション事業のアドバイザリー業務を手掛けるトータルブレイン社長の久光龍彦氏は「2000万〜3500万円程度の郊外物件を求めて、持ち家志向の強い三十代の一次取得者層

が動いている」と語る。

東京駅からJR中央・青梅線通勤快速で約七十分。同線の羽村駅から徒歩十一分という立地にある「アトレ羽村グランプリエ」。二月の発売開始で一期の七十六戸が即日完売した。

「数年間、近隣でマンションが供給されなかった場所では大震災が起きても影響はなかった。むしろ一日でも早く入居したいという要望が出てきた」（長谷工コーポレーション幹部）

平均2700万円という値ごろ感に加え、震災などの非常時に井戸・河川・水槽から飲料水を生成する設備などを備えた十階建ての中層マンションだが、ゴールデンウィークには来場者が詰めかけ、全百五十二戸も「ほぼ完売状態」（同）という。

同様に、三月中に即日完売となったのが、東京・狛江市の「ライオンズ喜多見ガーデンテラス」。小田急線の喜多見駅から徒歩五分以内の分譲マンションだが、「需要の潜んでいたところにピタツと合致した」（大京）。この

付近での分譲マンションの供給は二〇〇五年までなかった。

伊藤忠都市開発が神奈川県相模大野で販売した「クレヴィア相模大野」も周辺に新築物件がなく、駅前立地であったため「震災で買い控えもなく反響が良かった」（同社経営企画部）。

震災以降、内陸の低層マンションへの注目は集まっている。「内陸安定地盤を求めて文京区以西の関東ローム層エリアの人口が増える」と予測するのは不動産経済研究所取締役企画調査部長の福田秋生氏。

住宅でも「震災後に震度六や七の地震が来た場合や縦揺れや横揺れに対する自宅の耐震度合いの問い合わせが多くなっている」（注文住宅のコンサルティンク事業を手掛けるネクスト・アイズ社長の小野信一氏）。

それらの要素に加えて人気に拍車がかかっているのが「太陽光発電」などのエコマンションだ。夏の停電を見越して太陽光発電などの発電機能を装備した「創電マンション」のメリットも見

直されている」（福田氏）。

昨年九月に販売されて約二カ月で完売した「レーベンハイム光が丘公園」。JX日鉱日石エネルギーが開発したパワーコンディショナーを用いて一戸当たり六枚のソーラーパネルを設置。東京電力管内で、戸別太陽光発電システムが新築分譲マンションに導入されるのは、この物件が初めて。最寄り駅の光が丘駅から徒歩十六分の六階建てマンションだが、現在はキャンセル待ちの状況となっている。

今後の懸念材料は主に郊外物件を手掛ける中堅デベロッパーの資金調達力だ。「郊外物件は大手デベロッパーがあまり手掛けない領域。中堅デベロッパーが地方銀行から事業資金を得て建設していたが、震災で地銀の資金力もそがれている」（久光氏）。

大震災は確実にマンション購入者の意識を変えた。安全・内陸・低層・創エネといった新しい付加価値をいかにして組み込めるか。デベロッパー各社の商品企画力が問われることになる。