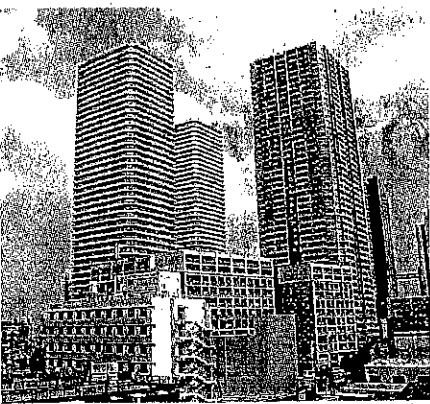
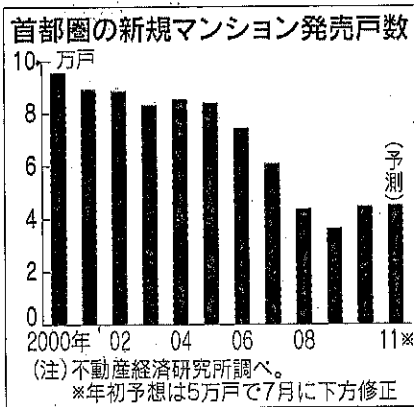


湾岸タワーマンション 京都中央区の地価(住宅
 人気で市況が回復傾向に 地)も下げ幅が昨年より
 あった東京都臨海部で地 0・2割広がった。
 価の下げ幅が拡大した。
 20日公表の2011年基 物件は高層階ほど増えて
 準地価は、首都圏の住宅 いるという。「震災前は
 地、商業地ともに前年に 1棟で年に1〜2戸出る
 比べると下落率は縮小す かどうかだったが、この
 るなかで、震災の影響が 半年は10戸が売りに出た
 色濃く出た。一方、東京 物件もあったようだ(不
 ・中野など都心の「内陸 動産流通大手)。こうし
 部」の大規模再開発エリ た物件の買い手は「同じ
 アは横ばい。デベロッパ マンションの低層階の居
 一の物件開発投資も内陸 運んでいただいても契約
 部に集まっており、二極 に至らないケースが多
 化傾向が強まりつつあ いる。ある不動産流通大
 る。(15面参照) 手の販売担当者はため息
 「モデルルームに足を 混じりにつぶやく。震災
 で湾岸のタワーマンシヨ
 ンは、揺れの大きさや液
 状化懸念、電力不安など
 で人気に陰りがみえた。
 代表的なエリアといえる
 月島や勝どきを擁する東

基準地価、震災の影響



大規模な再開発が急速に進む
 武蔵小杉駅がある中原区を中心
 に川崎市の地価(住宅地)
 は「横ばい」となった

首都圏マンション二極化

湾岸、下げ拡大 物件、売れ行き不振

住者が多い(同)とい は「横ばい」にとどまっ
 う。新規の顧客は二の足 じて45階建ての超高層マ
 を踏んでいるようだ。 ンションなどを整備する
 甚大な液化化現象が発 東京建物などが巨大オフ
 生じた千葉県浦安市では イスビルなどの整備を手
 「取引が成立しない」(不 かけている。野村不動産
 動産流通大手各社)のが マンションの建設計画が
 実情。市場が回復するに 複数あり、各社の投資は
 は相当な時間がかかる 活発だ。
 の見方がもつぱらだ。 内陸部では広大なマン
 一方、東京都中野区や ション開発用地を取得す
 川崎市中原区など大規模 産は今夏、アステラス製
 な再開発が進むエリアで 薬から同社の「東京研究
 不動産が260億円を投 センター」跡地(東京・

開発は内陸へ 取得競争が激化

板橋)約1方6700平 方計を100億円超で取
 得する契約を結んだ。大 規模なマンションを開発
 するとみられる。
 マンション関連「コンサ
 ルティングのトータルブ
 レイン(東京・港)は「都
 心の物件は二極化状態
 で、エリアや価格設定で
 売れるか売れないかは
 つきりしてきた」と分析
 する。
 一方で、マンションの
 開発に適した土地の売り
 物が減っており、「開発
 業者間の取得競争を過熱
 させており、取得価格が
 つり上がってマンション
 事業の収支を悪化させる
 懸念をもちらむ」(ト
 ータルブレイン)難しい状
 況に入りつつある。
 経済活動の停滞が続く
 なか、不動産各社にとっ
 て経営戦略の巧拙がこれ
 まで以上に問われる局面
 を迎えている。

(田中浩司)