

トータルブレインの マンション



災だといつ。

ただ、レポートでは東日本大震災の現在の影響について、エリア・商品とともにデ

「東京湾岸エリアはどうなった?」――。11年3月11日、東日本大震災が発生した。湾岸エリアのマンションは液状化問題や搖れの危険をはじめとするタワーのマイナス面が叫ばれた。一方、湾岸エリアは供給材料が多く、活発な供給が続くとみられている。今後、東京湾岸エリアはマンション市場としてどうなのか。

トータルブレインが分析レポートをまとめた。

る」といふ要素だといつ。

「いじした」とから、レポートでは、エリア評価の急上昇に伴う市場相場の急上昇こそ問題点であると指摘。「城南・城西の住宅街に近い高値水準で、以前のような割安感がなくなってきた」と言及している。

そのうえで、「一時的な湾岸離れによって湾岸エリア市場に疑問符が付いていますが、価格面の調整も徐々に始まっている。首都圏広域のアッパー一次取得者をターゲットとした商品市場に戻ることで、湾岸市場のマーケットは再び以前の勢いを取り戻すのではないだろうか」とまとめている。

東京湾岸エリアの市場動向

一次取得者対応が鍵

90年代後半から「湾岸ブーム」と評された市場の要因として、都心近接の交通利便の良さや大型商業施設開発による生活利便性の向上、タワーマンションの眺望の良さ、都心同距離圏のマンションに対する価格面の割安感などが挙げられる。特にレポートが強調するのは、「都心に近い割に買いやすい価格相場」。工場や倉庫を中心のエリアイメージなどよりも、実際の交通利便性の良さや割安感を重視するユーチャーを首都圏の広域から集客できるマーケットだったと指摘する。

その後、この「湾岸ブーム」を背景に、07~08年にかけては価格が高騰した。レポートによると、08年の価格は、比較的低価格だった旧価格(00~05年)から平均坪単価で34%増。「一次取得層以外は買えない価格帯となつた」。更に、リーマンショックで高価格帯住戸の販売が苦戦。追い打ちをかけたのが東日本大震

大規模多く大手有利な市場

レポートでは1995~2012年に東京湾岸エリアで供給されたマンションについて、デベロッパー別に供給物件数ランクをまとめた。JVの大手事業が大半を占めるため、JV事業を含めたものによるところ、トップの住友不動産を重視するユーチャーを首都圏の広域から集客できるマーケットだったと指摘する。

その後、この「湾岸ブーム」を背景に、07~08年にかけては価格が高騰した。レポートによると、08年の価格は、比較的低価格だった旧価格(00~05年)から平均坪単価で34%増。「一次取得層以外は買えない価格帯となつた」。更に、リーマンショックで高価格帯住戸の販売が苦戦。追い打

| マンション供給デベランキング(販売) | |
|--------------------|---------------|
| 順位 | 事業主 |
| 1 | 住友不動産 |
| 2 | ゴールドクレスト |
| 3 | 三井不動産レジデンシャル |
| 3 | 東京建物 |
| 5 | コスモスイニシア |
| 6 | 東急不動産 |
| 7 | 大京 |
| 7 | オリックス不動産 |
| 9 | 伊藤忠都市開発 |
| 9 | 有楽土地(大成有楽不動産) |
| 9 | 名鉄不動産 |
| 9 | プロパスト |
| 9 | 日本総合地所 |
| 14 | 三越地所レジデンス |
| 14 | 丸紅 |
| 14 | 住友商事 |
| 17 | 東レ建設 |
| 17 | 三菱商事 |
| 17 | 新日鉄都市開発 |

はじめ、大手デベロッパーが自立つ。メジャー・セブンと呼ばれる大手以外でも資本力のある商社や大手メーカー系列、電線系などブランドのあるデベロッパーが多いという。この点、レポートでは、「東京湾岸エリアはプロジェクト規模が非常に大きいケースが多いため、事業の入居率と、資金力・信用力が高い大手準大手が有利な市場」と言及している。

また、「今のエンドユーチャーは安全安心を非常に重要視しており、企業の信用力の点で大手が有利」と説明。そのうえで、「湾岸エリア市場は、エンドユーチャーの大手志向とも合致する」と指摘している。