

## 湾岸エリアのマンション

～復権へ向けて再始動～

日本不動産研究所 東京事業部  
不動産鑑定士 藤嶋 知将

地方から東京に来て初めに驚いたことは、3～5 分程度の間隔で運行する電車に走り込む人の流れであり、もう 1 つは超高層建築物の多さである。田舎者丸出しと思われるかもしれないが、ついつい上を見上げてしまっていた。

とりわけ、月島・勝どき・豊洲・東雲・台場・有明などの湾岸エリアは、広大な工場跡地・埋立地での開発が進み、タワーマンションが立ち並ぶエリアとして象徴的なものがある。



「中央区の晴海大橋から江東区豊洲、東雲方面を望む」

従来から都心への接近性に優れるエリアであったこれらの湾岸エリアは、整然とした街

区配置や計画的な施設誘致、広大な公開空地の創出、広幅員の歩道整備などの街づくりが進み、エリアとしての注目度が高まった。この様な湾岸エリアにおいて供給されるタワーマンションについては、周辺の居住環境に加えて、充実した共用部、都心部や東京湾を眼下にする眺望が評価され、子育て世帯を中心として人気に火がつき、「湾岸ブーム」とも言われたほどである。

しかし、平成 23(’11)年 3 月 11 日を境に状況は一変した。

上層階における大きく長い揺れやエレベーター停止による高層難民化、液状化によるライフライン寸断・・・。

実際には都内の湾岸エリアにおいては、大きな液状化被害はなく、エレベーターの復旧も早かったが、消費者心理へのインパクトは大きく、これまで売り文句であった「湾岸エリア」「タワーマンション」が、皮肉にも消費者にとって懸念材料となってしまったのである。

中古マンション市場においては、価格下落を見込んだ買い手と購入当時の価格を前提とした売り手との間に隔たりが生じ、売買の成立が困難な状態に陥った。

マンションディベロッパー各社においても、震災直後の営業を自粛する動きが、徐々に、消費者の購買意欲の変化・景気動向を慎重に見極める動きへと移り変わり、販売中・販売予定だった物件について販売を見合わせる動きや新規の開発を遅らせる動きが広がった。

湾岸エリアのタワーマンションが再び動き出したのは平成 23(’11)年の秋から冬にかけてのことである。

マンションディベロッパー各社による販売再開の動きの中で、震災後に湾岸エリアで新規に供給される初めてのタワーマンションとして特に注目を集めたのが、野村不動産による「プラウドタワー東雲キャナルコート（江東区東雲・地上 52 階建・総戸数 600 戸）」である。



「建設中の『プラウドタワー東雲キャナルコート』(江東区東雲)」

消費者の不安払拭のため、地盤改良工事の範囲拡大や防災設備の充実を図った同マンションは、平成 23(’11)年 12 月の第 1 期、平成 24(’12)年 2 月の第 2 期ともに即日完売が報じられたが、その価格帯は震災以前と比較すると低い水準にあり、本格的な復調には至つ

ていないとするのが市場の冷静な評価かもしれない。



「建設中の『ザ・パークハウス 晴海タワーズ クロノレジデンス』(中央区晴海)」

今後も大量のマンション供給が見込まれる湾岸エリアにおいては、これまでとはひと味違う一歩進んだ「街づくり」や商品企画を練った「タワーマンション」の供給が求められるだろう。しかし、それが、「湾岸エリア」の復権、ひいては、都心部のマンション市場牽引に繋がることを期待したい。