日経産業新聞
NIKKEI BUSINESS DAILY
2016年(平成28年)
10月6日
木曜日

不動産変調

マンション東へ向かえ

東京23区 台東・江東など人気急上昇

東京のマンション開発エリアの軸が東に移動し始めた。安倍政権の「1億総活躍社会」政策を背景に共働き世帯が増加、東京都心部に集中するオフィスへの利便性を重視する傾向が強まっているためだ。住環境よりも駅近、都心直結――。不動産会社はマンション開発戦略の見直しを求められている。

新日鉄興和不動産でマンション用地の取得を担当する猪狩甲隆・用地部長(48)。最近、自分が3年前に下した判断が間違っていなかったことを確信している。

その判断とは用地選びのエリアにこだわる方針の条件変更。東京・世田谷、同・渋谷などこれまでは捨て、「自宅から最寄り駅まで徒歩7分以内」と「都心まで30分以内」で重視してきた「ステータスの高い」東京の西側の2つの条件を最優先にするように指示を出したのだ。

開発し尽くされたはずの東京。しかし、エリアのこだわりを捨てたうえで、しらみつぶしに探してみると意外にも「土地はゴロゴロ出てきた」(猪狩氏)。その多くは皇居よりも東と北のエリアを示す「城東(江東、墨田、台東区など)」「城北(豊島、足立区など)」だ。

この結果、2010年前後には、ほとんどなかった城東、城北エリアでの開発案件数(検討段階を含む)は15年度で47件と全体の44%、16年度には57%と半分を超える水準にまで拡大した。

マンション開発軸の東へのシフトは新日鉄興和不動産に限った話ではない。マンション調査会社のトータルブレイン(東京・港)の久光龍彦社長は「東京23区のうち江東区や台東区など東京の東のエリアの人気が急上昇している」と語る。

低い価格水準

実際、15年1月~16年8月のマンションの分譲単価(平均)は00~04年と比べ台東区が77・6%、江東区で70・5%上昇しているのに対し、世田谷区は34・3%、目黒区で31・4%の上昇率にとどまる。

理由はもともとの価格水準の低さと、通勤距離の短さだ。城東、城北エリアの場合、オフィスが集中している東京都心に30分以内で通勤できる駅の数が城西や城南に比べて圧倒的に多い。トータルブレインの調査によると、東京駅や大手町駅などの都心の駅に30分以内で到着できる駅の数は、城東、城北は城西、城南の1・6倍もある。

マンション開発の軸が東に移ったことで見逃せない点がもう1つある。「入居者の7~8割は近隣エリアから」という新築マンションのセオリーが崩れ始めてきたことだ。

例えば、15年3月から入居が始まった新日鉄興和不動産の東京・足立の「ハミングテラス」(2798万~4398万円)。最寄り駅の日暮里・舎人ライナーの高野駅まで徒歩1分、大手町まで17分という地の利が評価され全住戸(102戸)のうち64・7%が足立区以外からの転入者だ。

世田谷区三軒茶屋から引っ越してきた20歳代後半の夫婦は「しばらく共働き。オフィスに通いやすくていい」。西から東への「都落ち」を気にする様子はない。杉並区桃井から越してきた30歳の人も「家族も含め通勤通学に便利」という。

「かつて重視された住環境などよりも今はまず利便性。オフィスまで近いかどうかが最大のポイントとなる」(トータルブレイン久光社長)

地場密着、重要に

JR北千住駅(東京・足立)から徒歩3分。中小規模のオフィスビルや商店が密集する千住1丁目エリアで、総事業費150億円近くの大型開発が動きだした。プロジェクトを主導するのは三菱地所だ。

脱丸の内を目指し、ここでオフィスビルを開発するわけではない。地下1階・地上30階建ての高層ビルは19年9月に完成する。低層階には商業店舗や子育て施設が入居するが、残りは180戸程度のマンションに仕立てる予定だ。

三菱地所が城東、城北エリアでこれだけの大規模プロジェクトを手掛けた例はこれまでにない。全住戸(22戸)が「億ション」のザ・パークハウスグラン千鳥ケ淵(東京・千代田)や1戸7億7千万円の住戸を配した「ザ・パークハウスグラン南青山」(東京・港)など、高級路線で知られる三菱地所だけにこれまでの開発立地は都心部から西、つまり世田谷や目黒、品川など城西、城南エリアが多かった。

しかし、今やプロジェクトの中心は東だ。北千住のほかにJR西日暮里駅(東京・荒川)の前で2・3ヘクタールのエリアを野村不動産などと共同で開発準備を進めるほか、JR金町駅(東京・葛飾)前で3・0ヘクタールで大規模開発の検討に入った。

原動力となったのが15年4月に設立したプロジェクト推進室だ。設計会社、ゼネコン(総合建設会社)の営業などから情報を集め、通勤時間や推定の売り出し価格などから東京のマンション開発適地を探してきた。「最適解は自然に東に集まった」(三菱地所レジデンスの岡田友裕・街開発事業部長)

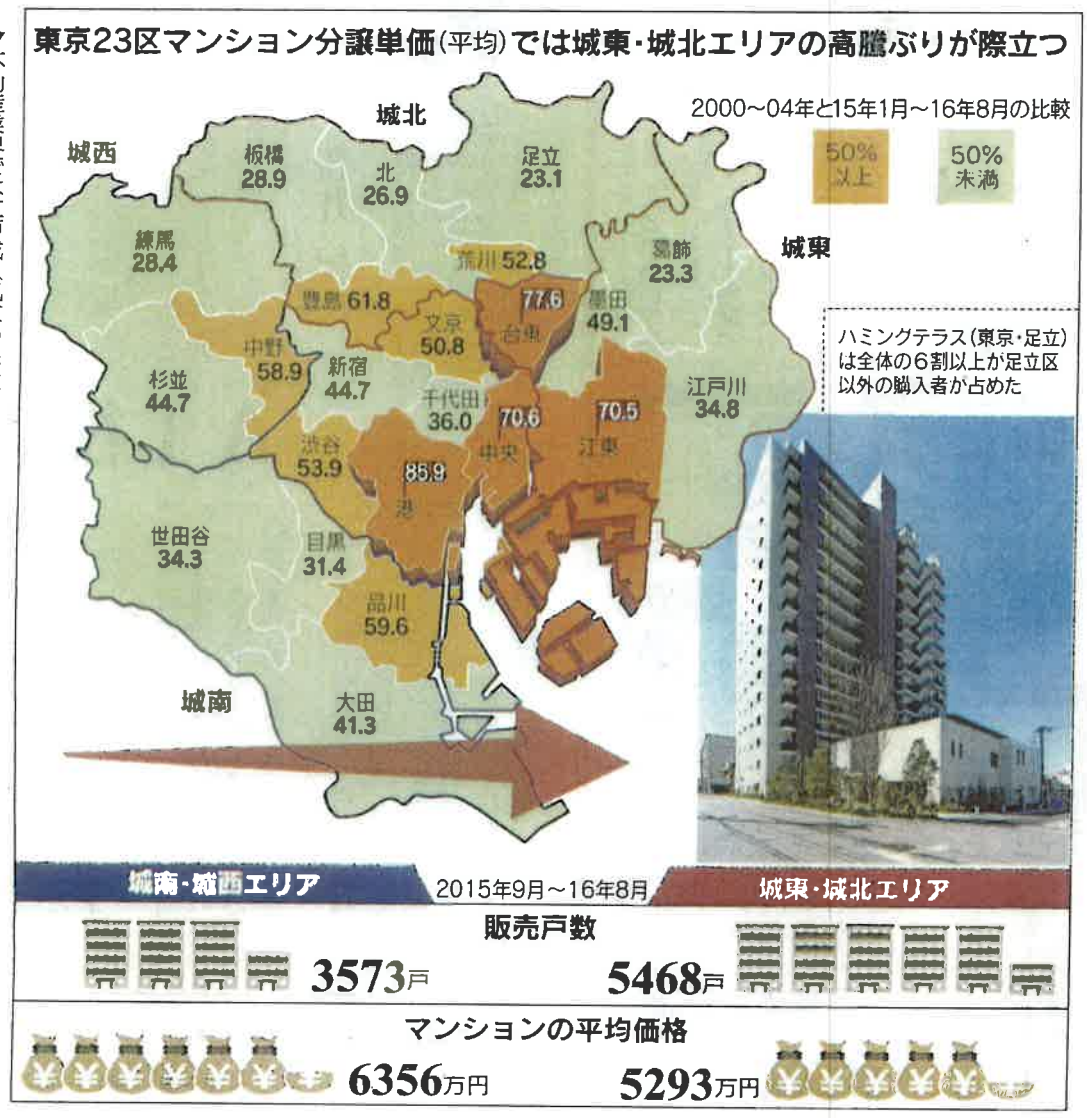
マンション開発軸の東へのシフトは不動産業界の地勢図を大きく変える可能性を秘める。

不動産業界では三井不動産や住友不動産など財閥系が幅を利かすが、これは社宅やグランドなど財閥系企業の福利厚生施設が東京23区の西側に多いため。大手はこうしたタネ地を元に再開発していけば良かった。

しかし、住宅密集地なども少なくない東側ではその優位性は薄れる。地場に密着した土地情報の収集システムの構築など不動産各社は開発戦略の練り直しを迫られることになる。(前野雅弥)

名より実とる共働き照準

駅近・都心直結を重視



▼不動産業界では江戸城(現在の皇居)を中心に東西南北でエリアを分ける。〈城南〉目黒、品川、大田、世田谷〈城西〉中野、杉並、練馬〈城東〉墨田、江東、台東、葛飾、江戸川〈城北〉荒川、豊島、北、板橋、足立〈都心〉千代田、中央、港、新宿、文京、渋谷