

東京カンテイ 「東日本大震災」による首都圏（1都3県）分譲マンション 883 物件の被災状況報告

浦安市の全分譲マンション 176 物件の被災状況を調査 建物自体の被害は 19 物件 10.8%に留まる

敷地 37 物件 21.0% & 周辺道路など 56 物件 31.8%で液状化被害 建物の堅牢さとは対照的に地盤の弱さが露呈

1. 千葉県浦安市の被災状況

建物の「軽微」もしくは「小破」の合計は 19 物件（10.8%）と被災マンションは 1 割程度に留まった。タイルの剥離、あるいは地盤の浮沈によるエントランスの破損など、建物自体への被害は皆無ではなかったが、総じて被害は限定的かつ軽微だったと言える。他方、敷地および周辺の地盤における被害は決して小さくない。液状化現象による土砂の噴出、道路の崩壊、マンホールの隆起、水道管の破裂による冠水（跡）などが随所に発生し、マンションの敷地は「被害有」だけでも 37 物件（21.0%）、マンション周辺の公道などの「被害有」は 56 件（31.8%）といずれも建物における被害発生率を大きく上回っている。

浦安市の調査結果を示した地図では被害が偏在していることがわかる。北側の北栄、当代島、猫実、堀江、富士見など「元町エリア」ではほとんど被害が見られず、南側の今川、富岡、東野、弁天、入船、美浜、明海、日の出、高洲では被害発生を示す印が集中している。浦安市は埋立工事によって造成された地盤が広範に存在

2. 浦安市の中古マンション価格と賃料の推移

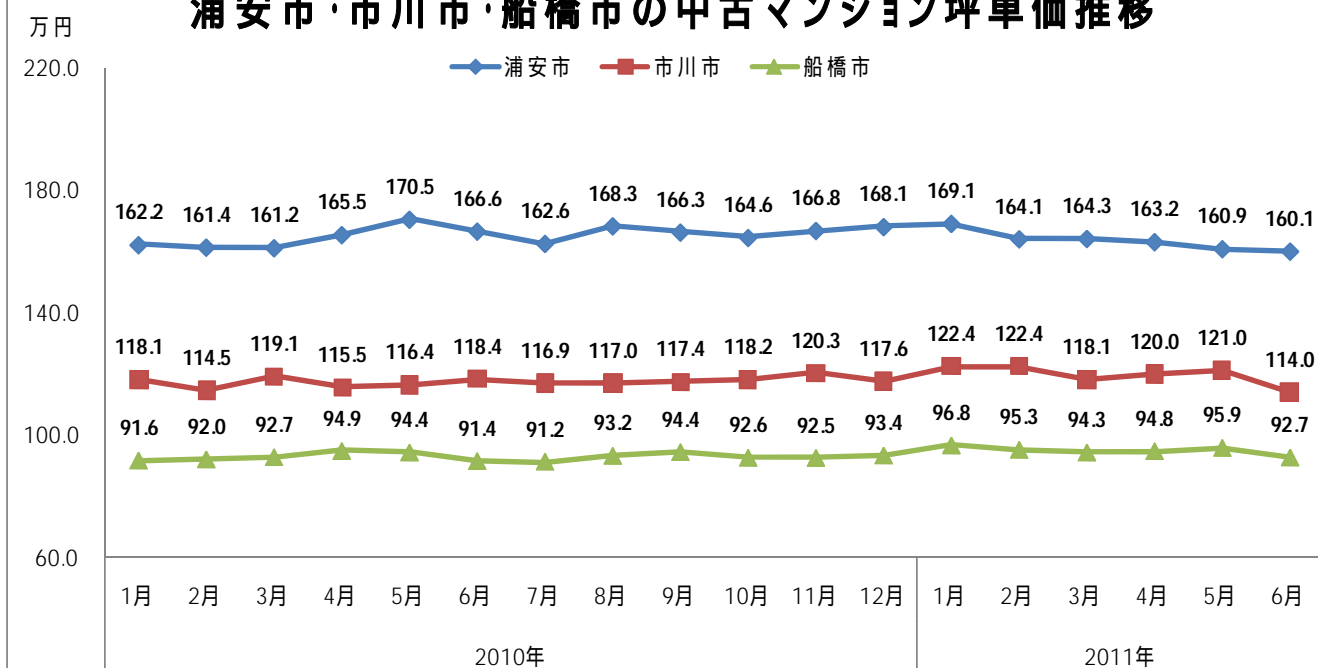
	物件数	建物状況			敷地状況			周辺状況		
		被害無	被害軽微	小破	被害無	被害有	不明	被害無	被害有	不明
千葉県 浦安市	176	157	17	2	113	37	26	112	56	8
		89.2%	9.7%	1.1%	64.2%	21.0%	14.8%	63.6%	31.8%	4.6%



浦安市の中古マンションの売却価格には僅かな下落傾向(2011年1月から6月まで5.3%下落)が認められる。価格は震災以前から弱含んでおり、市場価格としては大きな変化はないと見ることもできる。ただし実際には売主が希望する売却価格と、買主が想定する“被災後”の購入希望価格には比較的大きな乖離が発生しており、売買が極めて成立しにくい「膠着状態」にあって、結果的に市場価格の推移には反映されていない。

また、浦安市の賃料相場も震災後に下落傾向を示しており、概ね横ばいの市川市や6月に上昇に転じた船橋市と比べて違いが大きい。震災後の売買および賃貸成約事例は極端に減少しており、居住ニーズが短期間では回復しないことを考慮すると浦安市のマンション価格および賃料の下落傾向は当面続く可能性が高い。

浦安市・市川市・船橋市の中古マンション坪単価推移



浦安市・市川市・船橋市の中古マンション坪賃料推移

