

**「南傾斜高台」ならではの快適な暮らしを提案する大規模マンション  
「Green Green」第1期・第2期1次連続で即日完売  
～震災後、住居選びに変化「地盤に注目する」震災前の約2倍～**

有楽土地株式会社（東京都中央区）は、名鉄不動産株式会社、三交不動産株式会社、東レ建設株式会社、新日本建設株式会社、株式会社長谷工コーポレーションの事業主6社にて、千葉県習志野市に共同開発している日照や通風に恵まれた「南傾斜高台」ならではの快適な暮らしを提案する大規模マンション「Green Green」※の販売を開始し、第1期1次30戸（2011年2月下旬より販売開始）、2次20戸（2011年4月下旬より販売開始）、第2期1次25戸（2011年5月下旬より販売開始）を連続で即日完売致しました。

※「Green Green」は、2008年10月より分譲を開始した「ユトリシア」の参番街の愛称です。



**変わりつつあるマンションの評価基準**

最近では、地盤が固く液状化になる可能性が低いことから、東京都多摩北部から埼玉県西部に広がる武蔵野エリアが再注目されていますが、同じ現象がこの千葉県習志野エリアでも起きています。

「Green Green」も、震災の影響により、その後のモデルルームへの来客数減少を懸念していましたが、震災以降も徐々に来場数を伸ばし、ゴールデンウィークを含む5月は、前月の2倍を超える見学者が来場し、売れ行きも引き続き好調に推移しました。

下図は、今年2月5日～5月19日に「Green Green」モデルルームに来場したマンション購入希望者の居住エリアを示したものです。3月11日の震災前までは、下図1に見られるように、習志野市、千葉市花見川区、船橋市エリアから多く来場していましたが、震災後は、下図2に見られるように、浦安市、市川市、千葉市美浜区などの湾岸エリアからの来場者が増加しました。

震災前に比べ、千葉市美浜区からの来場者は5倍、浦安市からは約2倍、その他の湾岸エリアからも来場者が急増しました。震災前から来場が多かったエリアに加え、震災後に湾岸エリアからの来場者が増えたことが、「Green Green」第1期2次、第2期の即日完売に繋がったと考えられます。

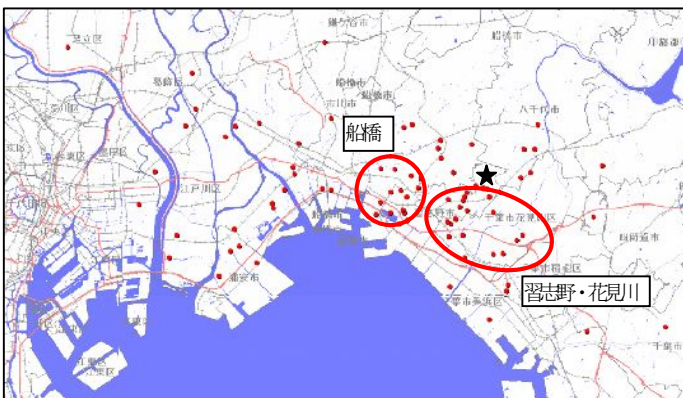


図1 2011年2月5日～3月10日  
「●」：震災前の来場者 「★」：Green Green

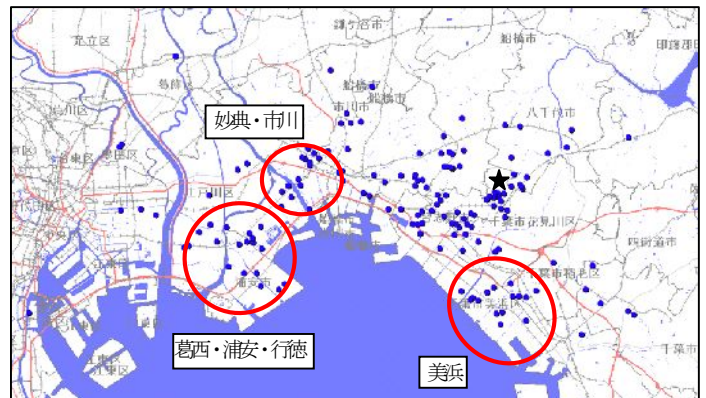


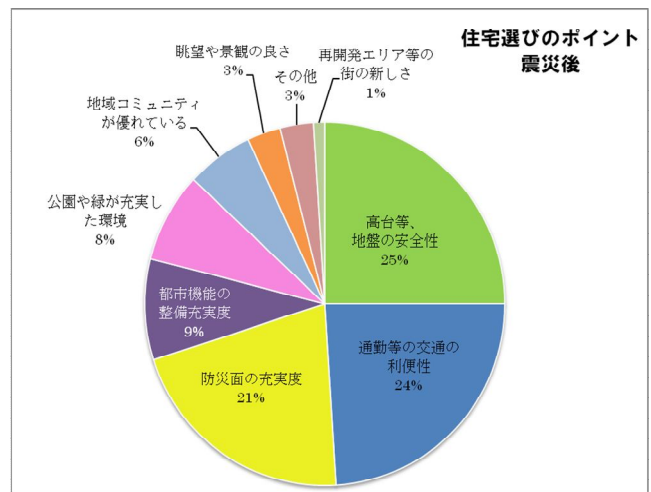
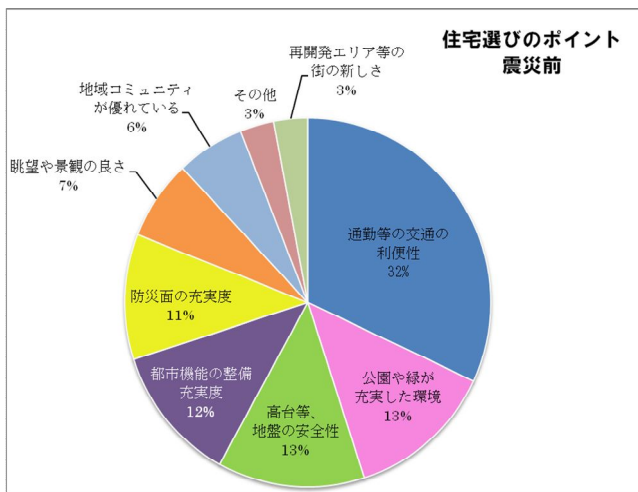
図2 2011年3月11日～5月19日  
「●」：震災後の来場者 「★」：Green Green

モデルルーム来場者からは、ゴールデンウィーク前には寄せられなかった「地盤」や「耐震性」などに関する質問が多く寄せられ、震災後、液状化や高層階の揺れ、計画停電などの不安から、住宅選びの基準が「地盤・防災」へと変化していることが伺えました。

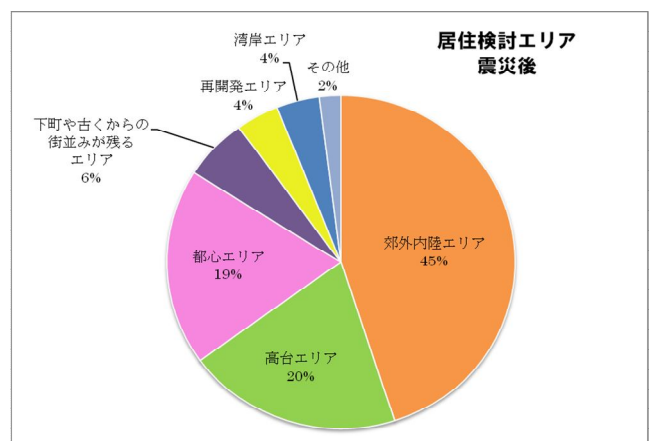
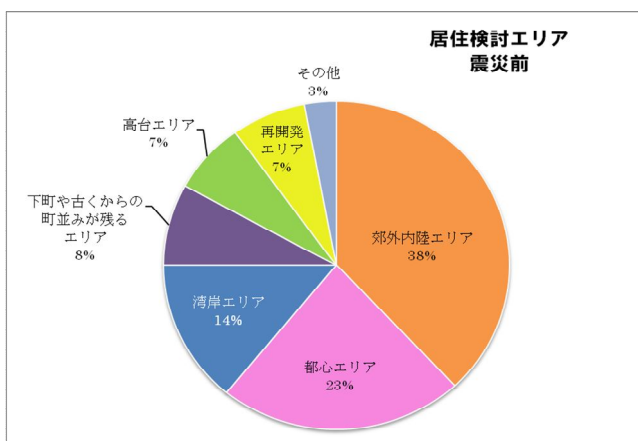
モデルルーム来場者の変化を受け、当社では30代～40代の男女400名に対して「震災後の住宅選びの変化」について意識調査を実施致しました。

※調査対象：30～40代男女各200名（首都圏に住み、住居購入予定のある既婚者） 調査期間：2011年5月25日～26日 調査方法：インターネット

まず、「震災前と後で、住宅選びのポイントに変化があったか」を聞いたところ、「変化した」（62%）、「変化する」（38%）となり、半数以上の方が震災前後で意識が変わったと答えています。さらに、「住居選びのポイント」を震災前と後とで聞いたところ、震災前には回答率が13%だった「高台等、地盤の安全性」が、震災後に約2倍の25%となり、「住宅選びのポイント」の1位になっています。また、「防災面の充実度」も同じく、震災後に約2倍となりました。



次に、「震災前後で住宅購入を検討したエリア」の問いでは、「湾岸エリア」と答えた人が14%から4%に減少し、3位から6位へ順位が下がっています。一方「高台エリア」と答えた人は震災前に比べて約3倍に増え、5位から2位へ順位が大幅に上がっています。調査結果からは、震災前後で「湾岸エリア」と「高台エリア」の回答率に明確な変化が表われました。



この調査で、震災後に地盤の安全性や防災設備を重要視するようになったことから分かるように、震災前に環境や眺望などの「生活の豊かさ」や「利便さ」であった住宅選び・居住エリア選びのポイントが、震災後には「地盤の安全性」や「防災面の充実度」に変化したと言えます。

## 今後の住宅選びの新基準

当社が実施した「震災後の住宅選びの変化」の意識調査結果を見て、マンションや戸建て住宅の住宅診断（ホームインスペクション）サービスを提供する不動産コンサルタントの長嶋氏は、『かつて「住宅選び」といえば、多くの方が気にしていたのは、「資産性」や「立地」。10年後・20年後の資産価値や駅からの距離や買い物・通勤の利便性、というものでした。ところが震災後にはそれが一変。資産性や立地よりも「地盤」や「地質」、「土地高低差」「耐震性能」「省エネ性能」など「災害対応力」の重要度が高まっています。意識調査の結果を見ても、「住宅選びのポイントは？」という問いに対し、震災前は「通勤など交通の利便性（立地）」がダントツのトップでしたが、震災後には「高台等、地盤の安全性」がそれを上回り、「防災面の充実度」も肉薄しているのがそれを裏付けています。「液状化リスク」「停電や断水時の対応力」を心配し、いざという時に備えたい、リスクを減らしたいという方が増えているのは、当然といえば当然です。』と分析しています。

また同氏は、今後の住宅選びの基準のひとつとなる「防災に優れた住宅選び」のポイントとして、『市区町村が公表している「ハザードマップ」を確認し、地震などの災害に関するリスクをあらかじめ把握、納得してから購入することは今後の住宅購入で必須となりそうです。地域の図書館で古地図などを閲覧して、過去にどのような土地であったか調べる人も増加しているようです。また「有事の備え」や「コミュニティの重要性」も注目されています。かつてから「マンションは“管理”が大事」といわれていましたが、有事に必要な機能を備えたマンションは今後、資産性を保持しやすくなるでしょうし、何といても安心でしょう。マンション住民で構成する「管理組合」で、普段から災害時の役割分担や訓練などを行っている、さらにその安心度は増加します。

日本は有数の地震国。災害への備えを前提としてマンションを選ぶのはいまや当たり前のこと。その物件が持つ「災害対応力」をよく見極めてください。』と話しています。



不動産コンサルタント・株式会社さくら事務所代表 長嶋 修

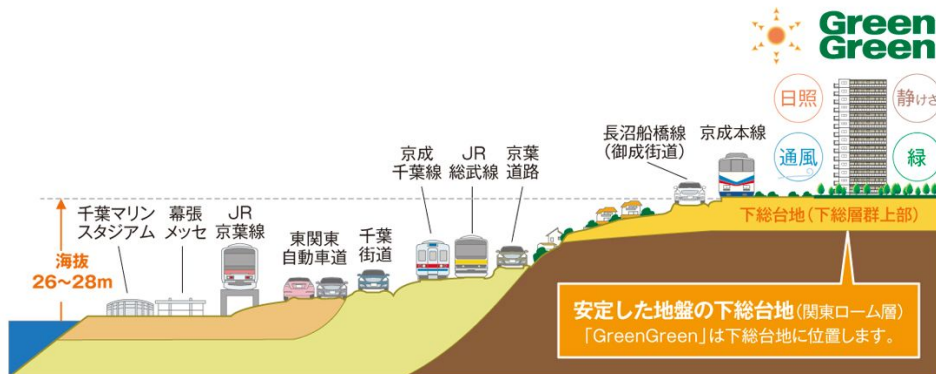
不動産デベロッパーで支店長として幅広く不動産売買業務全般を経験後、1999年に業界初の個人向け不動産コンサルティング会社である、不動産の達人 株式会社さくら事務所を設立。以降、様々な活動を通して“第三者性を堅持した個人向け不動産コンサルタント”第一人者としての地位を築いた。国土交通省・経済産業省などの委員も歴任。TV等メディア出演、講演、出版・執筆活動等でも活躍中。

## 【資料】安全な暮らしを実現する「Green Green」の魅力

### ◆ポイント1：地盤

液状化のリスクを回避するために、湾岸の埋立地よりも地盤の固い「台地」を選ぶことも重要です。

「Green Green」は、海拔約26~28mの下総台地（下総層群上部）に建っているため、湾岸エリアの埋め立て地と比べて、液状化が起こりにくく、万が一津波が発生しても、浸水の恐れはほぼありません。



□高台イメージ概念図 ※実際のスケールとは異なります。

### ◆ポイント2：マンション構造

建物全体をしっかりと支える強固な基礎と、耐久性を高めるダブル配筋、もしくは溶接閉鎖形フープ筋を採用した柱や床、耐震壁で、地震時に粘り強さを発揮します。また、「Green Green」は、第三者評価機関による住宅性能評価の「設計住宅性能評価書」を取得しており、「建設住宅性能評価書」については取得予定(2011



年7月末予定)です。

### ◆ポイント3：防災設備

マンホールの上に設置する組み立て式の簡易トイレ「非常用マンホールトイレ」や、地震発生時や突然の停電時に、最寄の階に自動停止する自動着床機能が付いたエレベーター、地震などで断水した際、水をくみ上げ生成・供給できる「WELLUP (ウェルアップ)」を防災設備として備えています。

#### 万が一に備えた非常用マンホールトイレ

地震などの災害時に備え、非常用マンホールトイレを設置。下水に直結したマンホールの上に設置するので、地震などの断水で水洗トイレが使用できないときに役立ちます。

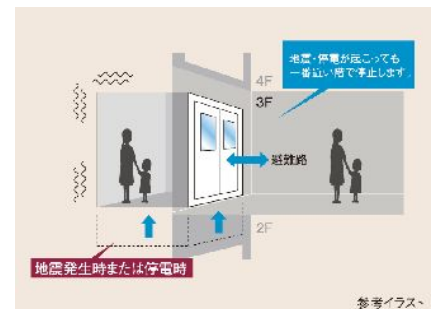


#### 地震管制自動着床機能付エレベーター

振動エネルギーの大きいS波（本震）を感知した段階で、最寄の階に自動停止するエレベーターを採用しています。万が一の場合でも、スムーズな避難をサポートします。

#### 停電時最寄階自動着床装置付エレベーター

突然の停電時、電気は専用バッテリーに切り替わり、エレベーターを最寄の階に着床させ、ドアが開きます。これにより、停電時エレベーター内に閉じ込められることを防ぎます。



#### 安全な水を供給する非常用飲料水システム「WELLUP (ウェルアップ)」

地震などで断水した際、防火水槽などに貯留した水をくみ上げ飲料水を生成・供給するシステム「WELLUP」。災害時には安全な飲料水をしっかり供給します。動力源には発電機を使用しています。



#### 「ユトリシア」全体概要

所在地	千葉県習志野市東習志野2丁目1番2他(他番)	交通	京成本線「実習」駅徒歩11分
総計画戸数	1,453戸	敷地面積	63,034.29㎡
建築面積	23,423.77㎡	延床面積	163,845.59㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上14階		

#### 「Green Green」物件概要

総戸数	270戸	敷地面積	10,956.28㎡
建築面積	3,249.61㎡	延床面積	25,279.78㎡
販売戸数	270戸	販売価格	2,300万円台～4,900万円台
最多価格帯	2,700万円台	間取り	3LDK～4LDK
専有面積	76.40㎡～123.26㎡	入居予定時期	2011年8月下旬

Green Green 公式ホームページ：<http://www.mmm1453.jp/>

**【物件に関するお問い合わせ】**

有楽土地株式会社 <http://www.yuraku.co.jp/>  
 担当：開発本部 販売推進部マーケティング室 石井 (いしい) 開発事業部 栗原 (くりはら)・綾野 (あやの)  
 TEL：03-3567-9444 FAX：03-3567-9515

**【リリースに関するお問い合わせ】**

株式会社Kプレス <http://www.kpress.co.jp/>  
 担当：首藤 (しゅとう)・鈴木 (すずき)  
 TEL：03-6215-6204 FAX：03-6215-6201