

トータルブレインの マンション 前線

前号で紹介したように、これからのマンション会社が考えていかなければならない「品質」は、「実質面重視」のものだと指摘している。この品質を持った商品を値ごろ感のある価格で供給すべきだとしているが、ではこの「実質面重視の品質」とはいかなるものか。そのキーワードとして挙げているのが「長寿命・高

耐久」「省エネルギー」「安全住」「健康」「硬利」の5つだ。スケルトンインフィル

09年のマンション市場を占う①

「チェンジ」の意識重要に 「永く住める住宅を」

を導入した「長寿命・高耐久」、高断熱性能や発電・リサイクルシステムを取り入れた「省エネルギー」、ユニバーサルデザイン設計でクリニックなどと提携した「健康」など、それぞれの例を挙げている。結論としては「見かけやイメージではなく、永く住める住宅」だという。

ただ、これらの品質を導入することはコストアップにもつながるため、いかにその他の無駄をなくしユーザーに受け入れられる価格にできるかがポイントだと指摘する。

なお、08年の供給戸数は、15年ぶりに4万台台（4万3733戸）不動産経済研究所調べの低水準となったが、09年には08年比1割増になるよう

現在では多くのディベロッパーがストップしている用地仕入れについては、「大手ディベロッパーは4月以降再開、夏あたりには本格化する」と予想。また、中堅ディベロッパーも夏前ごろから資金面のメドがつき、再開の動きが出てくるのではないかとしている。

なお、エリア戦略については「都内・近郊部を中心とした1次取得者層をメインターゲットとした駅近の好立地」が基本と指摘。具体的には、都内では23区・武蔵野・三鷹・小金井・府中・調布など。神奈川だと京浜東北線・東海道沿線などの海側エリア（茅ヶ崎あたりまで）。東急線沿線エリア、埼玉は京浜東北線の大宮あたりまで、千葉

は綾武線の南側、船橋付近までが重点エリアになるとしている。駅からは徒歩10分以内が基本で、近郊部は7～8分以内が望ましいようだ。

◇ リポートでは、09年全般を「崩壊したマンション市場のメカニズムを再構築する年」と位置付けている。「この数カ月で市場の見方はガラリと変わり、販売価格の考え方もまったく変わった」（同）。去年までの発想ややり方を大きく変える必要があると指摘している。「アメリカではチェンジ＝変革が叫ばれているが、マンション業界も市況の大変化にあわせ、それ以上のチェンジが重要な年になる」とまとめ