

トータルプレインの

邸点観測

マンション商品企画2021

全3回の①

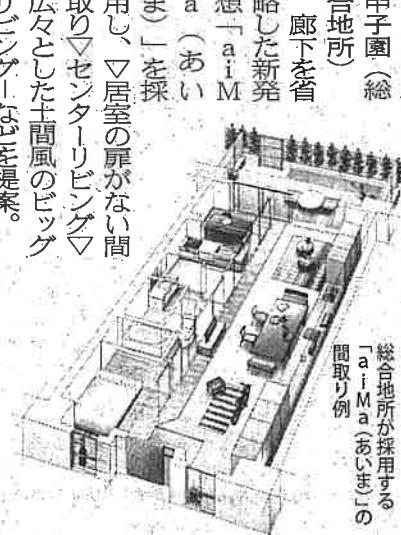
「コロナ共生」の2年目が暮れようとする中、首都圏マンション市場は都心から郊外まで好調な販売が続いている。一方で、土地代の高騰と建築費の高止まりで販売価格の上昇が続き、デベロッパーは対策として徹底したグロス圧縮を行わざるを得ない状況にある。狭小化した専有面積ならぬ商品力の低下を、何によってカバーするか。地球温暖化で自然災害の危険度が高まり、温室効果ガス排出量の削減問題やSDGsへの関心も高まる中、今回は2021年の商品企画を分析し、今後の方針性を探る。

21年のマンション市場は、分譲単価のいっそうの上昇により専有面積の圧縮が進み、1L・2L・3LDKなどの多様な間取りをラインアップしたハイブリッド型の商品構成が増加した。脱炭素や持続可能な開発目標への貢献も求められる。こうした中で、21年における商品企画は▽高単価・面積圧縮への対応▽コロナ対策▽働き方改革▽ワークスタイルの変化▽住まい方▽スタイルの変化▽S.DGs▽DX▽その他――の7項目に分類できる。以下、具体例を見ていこう。

各社、空間の使い方に工夫

高単価・面積圧縮に
対応する商品企画

- ◎クレヴィア西国 国技館 通り(伊藤忠都市開発) 最上階にネットで予約可能な共用サテライトスペースを設置。電源やWi-Fi環境を備え、仕事や趣味、読書に利用できる。他、コネクトラウンジ(サテライトスペースを設置。リビングなど)を提案。
- ◎プレミスト調布クロス (大和ハウス工業) ニューノートマル対応マンションとして、施錠や空調をスマートで管理するモバイルコントロールを導入したり、「センターリビング」を取り戻すための大きな間取り変更メニューを充実。水回りを含めた大掛かりな間取り変更が可能だ。
- ◎ヴィルローズ稻毛 (グローバルエルシード) 水勾配がいらないスマート排水システム「スマートサイホン」を採用し、プラン変更メニューを充実。水回りを含めた大掛かりな間取り変更が可能だ。



イフスタイルの変化に応じて部屋を2部屋に分割したり、端に移動して広い1室に変更が可能。また、空間を有効活用する「Nano-Ecological」を配置、「Nimona」は浴槽をなくしシャワー用デスクと兼用・転用ワールドームのみどしたり、台所のシンクにふたをして

専有部にはオリジナルの多目的キッチンカウンター

◎ザ・パークハウス朝霞台

リビング」を採用。

レジデンス(三義地所レジデンス・三信住建)

◎ルピアコート大宮ザゲート(中央住宅)

リビングを統にして中央

アットドアシンクを設置し、配置、ロングカウンター

とダイニングテーブル一体型の「ピアキッキン」は、

家の中心にダイニングキッチンがあるイメージ。クロ

ークがワークスペースにな

る「変身クローケ」、洋室

の扉と飾り棚を一体化した

「アクンダナ」も提案。