

トータルブレイン®

邸点観測

マンション商品企画2022

全3回の①

東京23区

地価高騰で 価格が急上昇

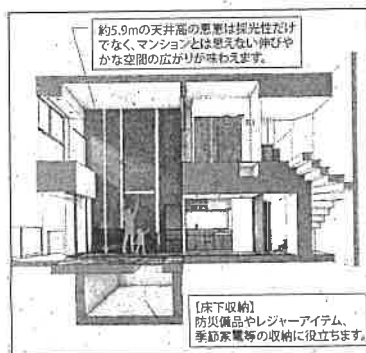
【過去10年の市場変化】
供給数は2万戸台から1万戸台へと半減し、需給バランスは良好だ。価格構成を見ると、5000万円～6000万円台が中心(約4割)で、7000万円～9000万円台

2020年以降、新築マンションの価格上昇に伴って専有面積縮小の動きが目立ち、1LDK・2LDKなどのコンパクト商品の供給も増加している。SDGsに関してはZEH化などの流れが加速した。商品企画の基本的な方向性は、21年に続き▽高単価・高価格化▽コロナ禍への対応▽ワークスタイルの多様化▽ライフスタイルの多様化▽SDGs(ZEHマンション化)▽DX関連▽その他(管理、セキュリティ、ソフトサービスなど)の7点。22年に入り、どのような商品企画が出てきたのか。エリア別の傾向などを分析した。

(約3割)が続くが、コロナ禍で3000万円～4000万円台が減少し、1億円台前半、1億円台後半以上の本格的な「億ション」が2割前後まで急増した。地価の高騰で、好立地・ハイグレード市場が急拡大したといえる。

23区、1億円超商品が2割

◎ザ・パークハウスアーバンズ 早稲田(三菱地所レジデンス) 床天井にレールがなく、自由な位置に設置できる可動式間仕切り「ZIZAIKU(自在区)」を採用した。スチール天井とマグネット付き間仕切りパネルを組み合わせた。



伊藤忠都市開発は、クレヴィア新御徒町に吹き抜け空間のあるメゾネットタイプ商品などを用意した

「ハイグレード化」が加速

◎ザ・パークハウスグラン三番町26(三菱地所レジデンス、三菱倉庫) 平均販売価格3億円超えの物件。最高級の建物グレードに加え、各戸内に脱臭機能付きの専用ごみ置き場を設け、清掃員が個別に回収するガーベッジサービス・サービスを導入した。

◎クレヴィア新御徒町(伊藤忠都市開発) 全住戸天井高2.7mと高さ2.2mのハイサッシを採用。1LDKでも5m以上のワイドスパンや、天井高5.9mの吹き抜けを備えるメゾネットタイプなど、特徴的なプランバリエーション「ハイ

／SUMA」を設定した。◎リビオレゾン北綾瀬(日鉄興和不動産) オレンジページと共同でファミリー向けオリジナルキッチンを開発。コロナ禍による夫の家事参加も視野に▽フィ

ルター自動洗浄機能付きレンジなど、細かな工夫がなされている。◎三田ガーデンヒルズ(三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス) 旧通信倉庫跡地約2.5

の敷地 住戸1000戸超の大型プロジェクト。中庭など約7700平方mに既存樹を含む約130種の植栽を配した。カーボンニュートラル都市ガスの導入などにより、

CO₂排出量は実質ゼロだ。スケールメリットを生かし、共用付加価値サービスを充実。帝国ホテルと提携し、ポーター・ドアマンなどの各種フロントサービス、フィットネスルーム、プール、幼児向けエデュケーションサービスなどを取りそろえた。 ◎ライオンズ南千住グランレイス(大京) ニューノーマル生活への対応をテーマに、専用アプリで注文した食材を非対面で受け取れる「クックパッドマーケット」や、全戸分のメールボックスを一体型宅配ボックスに加え、在宅時間の増加に対応するため、サードプレイスの共用空間として、屋上庭園テラスやワークラウンジ、吹き抜けラウンジを設けている。

(CIN)