

トータルブレインの

邸点観測

マンション商品企画2022

全3回の②

前回は続き、都内市町村と神奈川エリアにおける2022年の主な商品企画を見ていく。

都内市町村エリア

平均坪単価・価格
横ばい傾向

【過去10年の市場変化】
供給数は4000戸台から22

年は2500戸ペースへと減少した。平均坪単価262万6000円や平均価格5361万円は、18年以降横ばい傾向にある。平均面積は6.7%圧縮。価格構成では3000万~4000万円台が4.5割を占める。22年は5000万~6000万円台が5割弱まで拡大する一方、7000万円以上の商品割合は低下している。

◎リストレジデンス武蔵野御殿山(リストアパロップメン
ト)
外観・共用デザインに、商業系デザインを多数手掛ける

プランテック社を起用。第一種低層住居専用地域の閑静な住環境を生かしたハイグレードな外観に仕上げた。耐震等級2、駐車場19台分のうち7台分に充電設備を設置するなど、商品をつくり込んだ。

◎ドレッセタワー南町田クラ

◎調布ワンダーランドプロジェクト(パラダイスリゾート)
郊外、やや駅遠の一次取得

商業系デザイン導入など新機軸

ンペリーパーク(東急)
南町田駅と商業施設グランペリーパーク直結の免震再開発タワー物件で、立地、商品性とも抜群の希少価値を有する。脱炭素に向けた取り組みに加え、地下に全住戸分のトランクルームを設置し、共用

向け商品だが、二重床、二重天井、暖房、ディスプレイ、タンクレストイレ、ミストサウナ、フレームレスガラストップコンロ、フィオレストーシカウジターなどを備え、専有・共用部の高いグレード感で競合商品と差別化した。

◎ハウス平塚(中央日本土地

419万円は、17年以降横ばい傾向にある。平均面積は7.8%圧縮された。価格構成では、7000万~9000万円の高クロス住戸が増加傾向にある。

神奈川エリア

高クロス住戸が
増加傾向

【過去10年の市場変化】
供給数は1万戸台から15年の8000戸前後へと減少ペースで推移。平均坪単価271万6000円や平均価格5

中央日本土地建物と三信住建が、クックパッド社と共同開発したハウス平塚のオリジナルキッチン



ークインクローゼットを備え、平均収納率11.25%を確保。また、オリジナルキッチンをクックパッド社と共同開発した。

◎ミオカステーション
王稲田堤3ステーション
プレミア(山田建設)

建物(三信住建)
販売激戦区にあり、駅北口徒歩2分の駅近立地に加え、商品を1LDK、4LDKと幅広くラインアップした。外観デザインも石積みや格子デザインを用いた和風とすることで、外観も含め差別化を図った。全戸にウォ

方超と広めの間取りで、近年のクロス圧縮傾向に対する逆張り商品設定とした。他にエレベーターを広くにゆとりのある13人乗りとしたり、タンクレストイレや食器棚を標準仕様とするなど、商品に配慮・工夫が見られる。

(つづく)