

PRESS RELEASE

2013年首都圏供給マンションの商品企画 注目物件を通じて

(株)長谷工総合研究所（東京都港区、社長：久田見 卓）では、表題のレポートをまとめました。

レポートの全文は、2月25日発行の「CRI」3月号に掲載いたします。

2013年のマンション市況は景況感の好転に後押しされるかたちで回復へと転じました。2013年に供給された物件を概観すると、大規模・複合開発などのプロジェクト特性に特徴がある物件や、東日本大震災以降に注目を集めている環境負荷軽減の機能を持つ物件が目立っています。

今月号のレポートでは2013年に首都圏で第1期発売開始となった物件について、注目物件への取材を交えながら2013年のマンションの商品企画の特徴をまとめました。

【2013年商品企画の特徴】

- 2013年は東日本大震災後に企画された物件が多く供給され、免震・制震構造などの防災面での備えと共に、環境負荷軽減効果のある様々な機能（MEMS、太陽光発電システムなど）が採用されたマンションが多く供給された。
- マンションの商品企画の内容は多岐にわたるが、①プロジェクトの特性に起因するもの、②マンションが持つ機能に起因するもの、の2点で大きく分類を行った。2013年に首都圏で第1期発売開始となった物件の中で、①では都心高額物件、大規模・再開発物件、駅前立地物件、②では防災対策、環境負荷軽減策、プラン可変性が注目された。
- プロジェクト特性による分類
 - ▶ 「都心高額物件」：都心好立地の高額物件が多く供給され、販売価格が1億円を超える“億ション住戸”は1,504戸が供給され1991年（1,551戸）以来の水準の供給となった。また、2013年の第1期発売開始物件で平均価格が1億円を超えた物件は19物件に増加した（2011年は8物件、2012年は6物件）。
 - ▶ 「大規模・再開発物件」：2013年は総戸数200戸を超える大規模物件の供給が目立ち、2008年以降では最多の55物件が第1期発売開始となった。
 - ▶ 「駅前立地物件」：駅前立地物件も大規模物件が増加している（2013年は7物件、2012年は4物件、2011年は3物件）。これまでマンション供給があまり行われてこなかった駅で供給された物件もあり、今後これらの地域で継続して供給が行われるか注目される。
- マンションが持つ機能による分類
 - ▶ 「防災対策」：免震・制震構造、非常用発電機の搭載など防災対策は多くの物件に採用されるようになり、2013年に免震もしくは制震構造を採用した物件は50物件に増加した（2011年21物件、2012年18物件）。また、居住者同士の繋がりが災害時には重要という考え方もより広まり、居住者同士で助け合う“共助”の意識をさらに高めるための工夫を行う物件も多くなっている。
 - ▶ 「環境負荷軽減策」：電力使用量の抑制が期待されるMEMSが搭載される物件が増加している。経済産業省によるスマートマンション評価制度も始まり、今後の普及動向に注目が集まる。太陽光発電システム、太陽熱利用ガス温水システムを採用するマンションも増加している。
 - ▶ 「プラン可変性」：プランの可変性については、近年ではその自由度が増してきている。水回り位置、LD位置が移動可能なシステムや、住まい手の望む住戸プランがよりつくりやすいシステムの開発など、各社様々な取り組みを行っている。
- デベロッパーの顧客アプローチ手法にも様々な新しい動きがみられ、マンションに付けるブランド名の新設・リブランディングを行ったり、SNSの普及に伴いフェイスブックなどを販売活動に取り入れたりする動きがみられる。また、新築分譲マンションに限らずリセール、リフォームなども含めたワンストップでのサービス提供を行い、顧客満足度を高めようとする動きもみられる。

【今後の商品企画】

- 2014年も湾岸エリアを中心に都心部が供給の中心となる傾向が続く見込みである。また、用地費・建築費の高騰に伴い販売価格の上昇圧力が高まり、エンドユーザーには見えにくい施工の工法の改善や新技術などを上手くアピールすることなども必要になると考えられる。その中で新たに発表される2014年の商品企画にも引き続き注目していきたい。

