



東急不動産は新しい価値を創造します。

人の暮らしに、都市に、自然に、感動と喜びを。東急不動産は、美しい生活環境の創造を目指します。

| | |
|--------------|---------|
| オフィスビル事業 | 住宅事業 |
| 商業施設事業 | シニア住宅事業 |
| 不動産ソリューション事業 | 資産運用事業 |
| リゾート事業 | 海外事業 |

美しい時代へ——東急グループ **東急不動産**

不動産特集

マンション

2012年は不動産市場の回復を印象づける1年になりそう。ショーンは東日本大震災で一時に落ち込んだ需要が回復に転じ、だけでなく郊外部でも着工が好調。12年は前年よりも大幅に発達する見通しだ。オフィスや商業施設も12年に都心部での大量定されており、エネルギー問題や耐震性に配慮した高グレード化と登場する。

着工増える郊外

客足戻る湾岸部

供給が復活

不動産経済研究所がまとめた2012年の首都圏マンション市場予測によると、発売戸数は前年比17・6%増の5万300戸に増える見通しだ。東日本大震災の影響で発売が延期されていた物件の供給が復活していることに加え、マンション着工も増加傾向にある。引き続き東京都区部での発売が好調なほか、これまで伸び悩んでいた埼玉県でも20%、千葉県では40%以上も発売戸数が増えるようだ。政府の住宅取得支援政策の後押しもあり、郊外部でのリーズナブルなマンションを求める住宅一次取得者層が増えている。

総合地所と長谷工コンポレーションが3月に完成した「志木の杜レジデンス」（埼玉県志木市、319戸）は、郊外型マンションの復権を印象づける物件になりそうだ。郊外型の強みを生かした東京ドーム1・3個分の敷地にはショッピングセンターや認可保育園、高齢者施設を誇り、広大な緑地とあわせて快適な住空間を提供する。長谷工の長寿命住宅技術をベースにした高耐久・耐震性に優れた構造体も特徴だ。中心価格帯は300万円弱と一次取得者層にも手が届きやすい価格に設定し、販売も好調。このほか野村不動産が郊外型マンションブランド

長期優良住宅

世界的建築家を起用したマンションデザインも注目に値するが、それ以上の人気は高い災害対応力だ。免震構造のマンションでは都内初の長期優良住宅認定を受け、各階ごとに防災備蓄倉庫を配備し、地下と屋上に24時間以上動かせる非常用発電機を備えるなど対策を徹底した。当然、液状化対策にも万全を期している。さらに、こうした物件の対策を見える化した「災害対策カルテ」を作成し、入居家庭全戸に配布する。緊急時の対応や連絡先も記載し、万一の場

「オハナ」を立ち上げるなど、大手ディベロッパーも積極的に郊外開拓に動きだしている。東京湾岸部のマンションでは、震災に伴う津波や液状化の問題で一時的に客足が遠のいた。しかし交通利便性への評価や高品質物件への安心感から消費者の不安感はおさまり、ふたたび大型物件の着工が増加している。

三菱地所レジデンスと鹿島が13年内の完成を目指す「ザ・パークハウス晴海タワーズクロノレジデンス」（東京都中央区晴海、883戸）はその代表例だ。高さ175m、49階建てのタワーマンションで、将来はさらにもう1棟のマンションも建設し全体で1800戸の大プロジェクトとなる。

災害対策強化で、電力不足のエネルギー供給が重要となる。合に役立てて、電力不足の省エネルギー設備導入、発電システム開発を急務とし、三井不動産は震災によるシティ南浦市南区、電気自動車の販売を開始する。これらはこれらの

災害対応を万全に 安心の提供が力ギ

客足戻る湾岸部 着工増え郊外

供給が復活

「オバナ」を立ち上げるなど、大手デイベロッパ

ななみ「や、大きい！」この木は一体なんですか？」

社長「これは、今からちょうど90年前に作られた、縁の下の力持ちですよ。」

ななみ「縁の下の……力持ち？」

社長「そうです。この巨大な松の木でできた杭は、丸の内にあった旧丸ビルの地盤に埋められていたもの。たくさんの杭が地面の下で、互に干渉して支えて、二千二千」

安心・安全な街づくりに全力で取り組む それも、三菱地所の仕事です。

社長 「その通り。つまり、古ぼけたこの
杭は、私たちの安全への想いを
受け継ぐシンボルなのです」
ななみ 「何だか、頗もしく見えてきました！」
社長 「ずっと受け継がれてきた」の意志
を「未来」と大切につないでいこう
と思つています」

三菱地所を見に行こう。

Check it out! at Mitsubishi Estate.

A black and white photograph of a woman and a man standing on either side of a large, vertically oriented pencil. The woman, on the left, is wearing a double-breasted blazer over a dark top and a pleated skirt, paired with dark boots. The man, on the right, is wearing a dark suit, white shirt, and tie. The pencil is positioned vertically between them, creating a visual metaphor for the 'lead' in 'pencil lead'.

三葉道場
杉山博

校讎存疑

湾岸部マンションは防災対策の強化が進んでいます。(三菱地所レジデンスなどが開発中の「ザ・パークハウス晴海タワー」クロノレジデンス外観)

住友不動産は「室内設計」の自由度を高めたマンション「カスタムオーダーマンション」を開発し、業界から注目を集めている。住宅価格は従来からほとんど変えずに、最上階13種類の間取りと3種類の内装色から設計を選択できるのが特徴だ。

マンションはキッチンやトイレなどの水回り設備の位置が固定されるため、間取り変更としても2~3種類から選ぶことが一般的だ。これに対し、住友不動産は、回り設備の位置を変更するシステムを独自開発。家族構成に合わせて部屋数を増やすなど、自由な設計を実現した。またこれまで建物完成前の短期間で、設計変更に限っていた設計変更

ンの電力使用のあり方に
一石を投じるシステム
と言えそうだ。

設計自由度も
消費者のライフスタイル
が多様化し、住宅へ
こだわりが強まる中で、

力を供給するシステムとともに搭載して入居者の電力不安を解消する。

野村不動産はファミコネクト・ジャパンと共に、世代マンション用エネルギー管理システム「エネルギー・コック」を共同開発し、首都圏のプラウドシリーズのマンション（100戸以上）に導入していく。このシステムは電力代が安い高圧電力の一次電力受電方式と、太陽光や電池をエッジシステムで適制御して、マンションのエネルギー消費量を削減するというもの。さらにマンション全体の電気使用量の多寡に応じて、電気料金の単価を約20円の範囲で変動させるシステムも導入している。もしマンションの電力使用量が一定限界量を超えた場合には、単価を高く