

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年になりそうだ。マンションは東日本大震災で一時的に落ち込んだ需要が回復に転じ、都心部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売戸数が増える見通しだ。オフィスや商業施設も12年に都心部での大量供給が予定されており、エネルギー問題や耐震性に配慮した高グレードビルが続々と登場する。

客足戻る湾岸部 着工増える郊外

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5万3000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、郊外部でのリース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ーポレーションが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、高齢者施設を誘致し、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3000万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

「オハナ」を立ち上げるなど、大手デベロッパーも積極的に郊外開拓に動きだしている。東京都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、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リ、ふたたび大型物件の着工が増加している。

三葉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 晴海タワース クロレジデンス」(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。

災害対応を万全に 安心の提供がカギ

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、それ以上の目玉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時間以上動かせると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、万一場

合に役立ててもらいたい徹底ぶりだ。こうしたマンションの災害対策強化と合わせて、電力不安の中でマンションの省エネを進め、エネルギーを自立化することが重要なテーマになっている。各社が太陽光発電システムなどの創エネ設備導入を始め、新技術開発を急いでいる。

三井不動産レジデンシャルは震災後に新たなマンション防災基準を策定。今後3大都市圏で開発する物件では太陽光発電3kW以上、蓄電池1kW以上を原則として搭載する。3月に第1期販売を開始した「パークシティ南浦和」(さいたま市南区、211戸)ではこれらの設備に加え、電気自動車バッテリーカー(マンション)集会室に電力を供給するシステムなども搭載して入居者の電力不安を解消する。

野村不動産は「ファミリーネット・ジャパン」次世代マンション用エネルギー管理システム「エネコック」を共同開発し、首都圏のクラウドシリーズのマンション(1000戸以上)に導入していく。このシステムは電気が安い高圧電力の一括受電方式と、太陽光や蓄電池をシステムで最適制御して、マンションのエネルギー消費量を減らすというもの。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・40円の範囲で変動させるシステムも導入している。

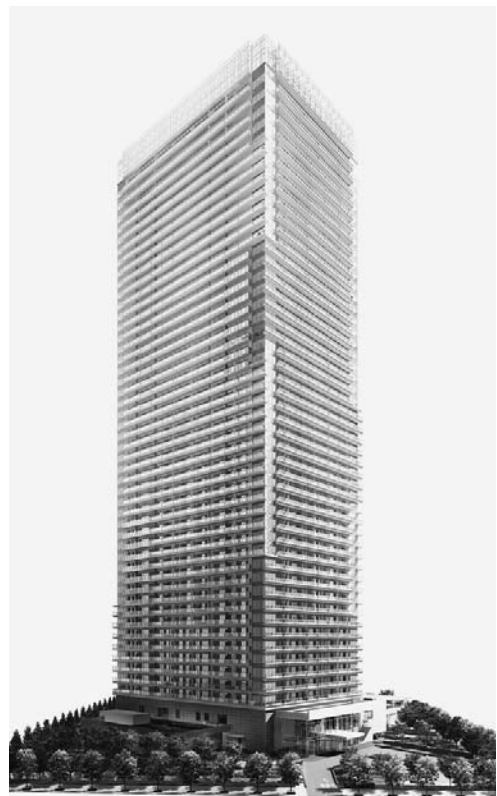
もしマンションの電力使用量が一定限界量を超えた場合には、単価を高くして住民に節電を促し、ピークシフトを実現する。これからのマンションの電力使用のあり方に一石を投じるシステムと言える。

消費者のライフスタイルが多様化し、住宅へのこだわりが強まる中で、マンションの設計自由度を高めようという動きが始まっている。

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、最大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ているため、間取り変更と言っても2・3種類から選ぶことが一般的だ。これに対し、住友不動産は水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。また従来は建物完成前の短期間に限られていた設計変更時期を、完成後にも無償で対応するように改めた。東京都部や首都圏の物件で採用し、年間1000・2000戸を供給する。

湾岸部マンションは防災対策の強化が進んでいる(三葉地所レジデンスなどが開発中の「ザ・パークハウス 晴海タワース クロレジデンス」外観)



湾岸部マンションは防災対策の強化が進んでいる(三葉地所レジデンスなどが開発中の「ザ・パークハウス 晴海タワース クロレジデンス」外観)



大公開!これが90年前の「縁の下の力持ち」です。

ななみ「わ、大きい!この木は、体なんてすか?」
 社長「これは、今からおよそ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跡の地面に埋められていたもの。たくさんの杭が地面の下で、巨大なビルを支えていたんです」
 ななみ「この杭がですか?...スゴイ!」
 社長「その数は、なんと5443本!」
 ななみ「そんなにたくさん埋めたんですか?それって、ものすごい手間ですよね」
 社長「もちろん、今のような技術もない時代です。途方もない手間と時間がかかったはず。けれど、安心への強い想いが作業にあたった方々の心の支えになったのでしょう」
 ななみ「そしてその想いか、街を支えている...」
 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んです」
 ななみ「何だか、頼もしく見えてきました!」
 社長「ずっと受け継がれてきたこの意志を、未来へと大切につなぐというふうに思っています」

安心・安全な街づくりは、金力で取り組むよりも、三葉地所の仕事です。

三菱地所を見に行こう。
 Check it out! at Mitsubishi Estate

板庭ななみ

三菱地所 社長 杉山博孝