

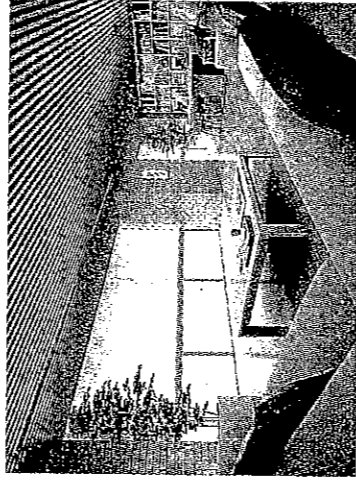
東京都心部で単身者や、子どもがいない若い共働き夫婦などに向けたコンパクトマンションが底堅い人気だ。職場や駅へのアクセスの良さや比較的手が届きやすい分譲価格に加え、上質感やきめ細かいサービスに配慮した物件が目立ってきた。分譲マンションの供給戸数に占める比率もここ数年は二ケタ台で定着しており、供給各社にとっても重みを増している。

コンパクトマンションは、1戸が30〜60平方メートル程度の1LDKや2LDKで構成される物件。

三菱地所レジデンスは12日、「ザ・パークハウス アーバンス 御成門」(東京・港)の販売を始める。都営地下鉄三田線の御成門駅から徒歩5分、JR新橋駅から徒歩7分という立地で、15階建ての1棟に1LDK(ウォークインクローゼット付き)が42戸、2LDK(同)が14戸を備えた。価格は1LDKで3300万円台から、2LDKで4600万円台から。モデルルームは10月上旬に開設し、それから100組以上が来場した。

居住者のセキユリテイーやプライバシーを重視し、各階のエレベーター

三井不動産レジデンシャル 共用の憩いの場

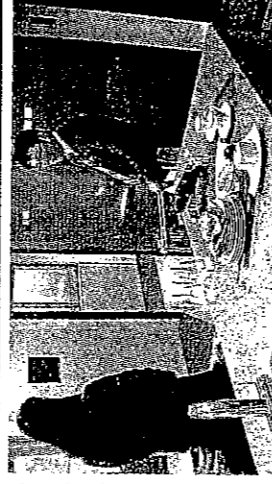


「パークリユクス西新宿」ではラウンジライブラリーを設ける(完成予想イメージ)

都心暮らし 上質感演出

小型マンション人気底堅く

から居室への廊下は屋外から見えないよう建物内側に設計。システムキッチンの台には人工大理石



キッチンなどきめ細かな質感を打ち出した(三菱地所レジデンスのモデルルーム)

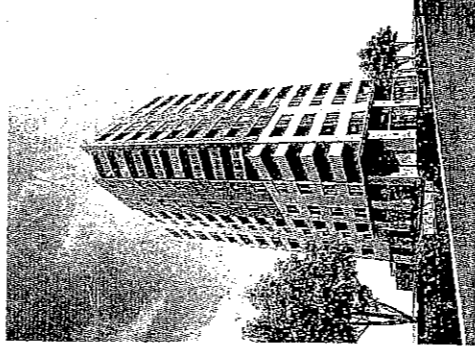
三菱地所レジデンス

キッチン台に御影石

ではなく御影石を採用するなど随所に上質感を演出する。キッチンは1LDKタイプの居室でも2LDKと同様のサイズ・仕様の設備を入れ、「週末などにきちんと料理したい」という女性のニーズにも応えられるよう充実した(三菱地所レジデンスの金丸暢人さん)。

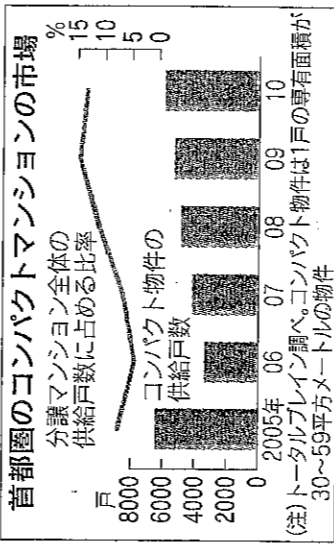
三菱地所レジデンスは「御成門」と並行し、「高輪(東京・港)」や「中目黒(同・目黒)」でもアーバンスシリーズを展開。高輪ではラウンジを設けるなど、物件の立地や想定顧客層の条件にあわせて仕様をつくり込む。

東京都心のコンパクトマンションは、ほとんどがJR山手線の内側に建設されている。外側であっても都心へのアクセスが極めてよい場所が多い。分譲価格は3000



「クレヴィアア中目黒」の完成予想図

好立地、資産として注目 供給増、選別の目厳しく



マンション関連コンサルタントのトータルリサーチ(東京・港)によると、首都圏のコンパクトマンションの供給戸数は2010年で5920戸で、最近の感だった08年比の2600戸近く増えた。同じ期間に供給戸数全体の約40%減少したため、10年の全体に占める比率も4.5%から13.8%に上昇した。

コンパクトマンションの供給が増えているのは、都心へのアクセスの良さと人気目されていることが要因の

伊藤忠都市開発

衣類90着 預かりサービス

伊藤忠都市開発が販売中の「クレヴィア中目黒(同・目黒)」では、「アイン・モア・クローゼット」を付けたサービスを導入した。居住者の依頼に応じて3年間は無料で90着まで衣類を預かってクリーニングし、居住者が指定する時期に届ける仕組みだ。衣替えのタイミングで依頼すれば、衣類の代わりに使える。

三井不動産レジデンシャルがパークリユクスシリーズで最近、取り組

んでいるのが、1階エントランスなど共用部の充実だ。今月上旬に第2期のモデルルームを開いた「パークリユクス市谷薬王寺」では、1階エントランスからエレベーターまでの通路から緑が見えるよう外構部分に植栽を配置。モデルルーム公開中の「パークリユクス西新宿」では1階に居住者がくつろげる空間として「ラウンジライブラリー」も設ける。

コンパクトマンションで共用部を充実するのはスペース確保や居住者の管理共益費負担の観点から、ファミリー向けの大規模マンションに比べ難しい。ただ、「居住者の質感や憩い、快適さへのニーズは強い。仕様を工夫しながらきめ細かく対応していく」と三井不動産レジデンシャル都市開発2部の大石直志営業室長は説明する。

(岡森章男)