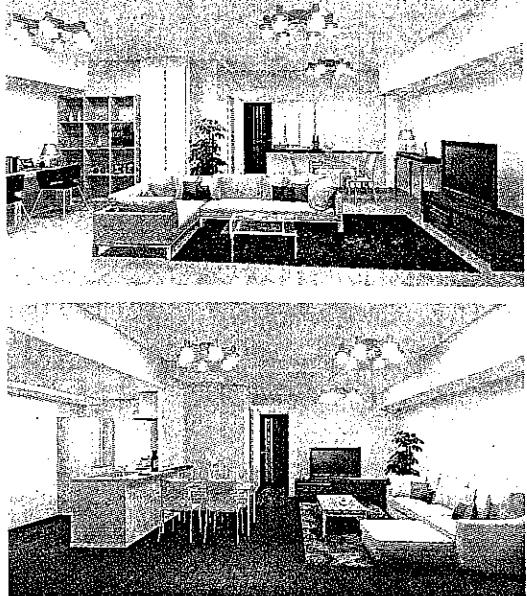


マンションで入居者が間取りや設備を選べる自由度を高めた物件が増えている。通常のマンションは間取りなどは設計段階でほぼ固まるが、例えばひとつに「ファミリー向け3LDK」といったても入居者が求める部屋の仕様は様々。より自分にあった居住空間をもとめる消費者のニーズにできる限り応えることで、着実に販売につなげる動きが広がってきた。

住友不動産がこのほどより条件は異なるが、建物完成後はもちろん、完結後でも引き渡しの半年程度では、1つの住戸で間仕切り壁を外すといった選べる。



同じ室内でもキッチンなどの配置を選べる(写真上下ともイメージ)

住友不 \blacktriangleright キッチン・バス、変更可能

第1期1次販売62戸（4890万～8980万円）はすでに50戸超が申し込み込まれた。この物件は住友不動産が始めた商品企画「カスタムオーダーマンション」を採用した第1陣物件の一つ。それが消費者的関心を引く理由にもなっている。

この商品企画は、住戸の間取りをキッチンやバスルームなどの位置も含めて豊富なパターンの中から選択できる。物件に

マンション 間取り自在

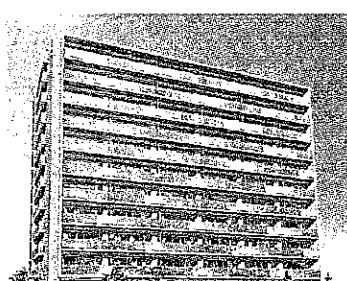
より条件は異なるが、建 選べる。
物完成前はもちろん、完 住友不動産の従来の物
成後でも引き渡しの半年 件では、1つの住戸で開
ほど前までは間取りを 仕切り壁を外すといった

2～3種類の変更にいか
原則として対応していくな
かつたが、シティテラス
下目黒の場合では最大13
種類からの選択が可能。
間取りを選んでも販売価

部屋のパターン最大50種

原則として対応していくなかで、シティテラス下黒の場合は最大13種類からの選択が可能。間取りを選んでも販売価格は変わらないという。

長谷工



長谷工の「ブランシェラ検見川浜マイナ」(完成イメージ)

間取りにとらわれず全戸
戸区画から希望の戸数を
選び、自分の生活スタイル
に合わせて8つのプラン
ンから間取りを選んでおめ
る。1月に第1期販売を
始め、顧客の評価はまず
まずという。今後の物件
でも採用を検討する。

の物件や首都圏の大規模物件で原則としてこの商品企画の仕組みを取り入れる考え方。年間500戸規模の供給のうち、1,000～2,000戸が該当する見込みだ。

長谷工「コープレーション」も、このほど開発した分譲マンション規格「B-e-Next」で入居者数が事前に自分の好みで住戸内のレイアウトを変更されるようにした。間口の寸法を5・3倍に固定

するなど建物全体は規格化を進める一方、住戸内の自由さにはこだわる。トイレやユニットバスを開設した。総戸数65戸の家族向け中心の物件だ。長谷工では年内に60戸程度での採用を目指す。

の壁紙や照明などの内装は、変えられる物件が出ている。

するなど建物全体は規格化を進める一方、住戸内の自由さにはこだわる。トイレやユニットバスなど水回りの位置は固定だが、キッチンの位置は変更できる。他の間取りの調整も含めると、部屋のパターンは最大50種類程度になるという。

Be-Next 規格採用の第1号物件として、このほど千葉市で「アラ・ンシエラ検見川浜マイ

三井地所は神奈川県茅ヶ崎市の分譲物件「ザ・パークハウス茅ヶ崎東海岸」(総戸数35戸)で、「スマートセレクト構想」と称したプランを用意し、内装などを分離した建物の構造と住戸内の内装などを分離したデザイン事務所と相談しながら好みの壁紙などを選ぶ。過去時の原状回復の

を開設した。総戸数65戸の壁紙や照明などの内装を変えられる物件が出てきた。長谷工では年内に600戸程度での採用を見込んでいる。

伊藤忠都市開発は築年数のまだ浅い東京都北区の賃貸マンション「アルティス西ケ原パークヒルズ」のメゾネットタイプの部屋(1戸2層式)で、(1戸2層式)の部屋に、カスタマイズプランを導入した。入居者はデザイン事務所と相談しながら好みの壁紙などを選ぶ。過去時の原状回復の

物件選ぶ姿勢、慎重さ増す

仕様の選択肢の自由度を広げる、各社が競争する物件を増やしている背景には、競争が激しくなる中、入居者のきめ細かいニーズに応えることの重要性が高まっていることがある。マンション市場は昨年秋口から復調しつつあるというのに業界の見方だが、個々の物件を選択する消費者の目は一段と厳しくなっているとの声も多い。

高所得者や単身者

慎重さ増す

不動産経済研究所（東京・新宿）が発表した20-11年の首都圏のマンション発売戸数は10年比0・1%減。東日本大震災の影響で春先に消費者の需要が冷え込んだことを考慮すれば、健闘したともいえる。ただ、マンション購入コンサルティングのトータルマンション（東京・埼玉・神奈川）立地価格のバランスなどに対す

るアーリーランの需要が底堅いとの対し、高所得者や単身者、子どもとの共働き夫婦は慎重姿勢が目立つという。欧洲の雇用不安や株安、円高の先行き不透明感に加え、将来、消費税増税が実施されれば販売環境は一気に厳しくなる。各社の取り組みはマンション復調の先にある厳しい乗り越えるための備えにもなりそうだ。（岡森章男）