

首都圏分譲マンション市場

東日本震災の発生から丸三年となる。首都圏で直近に供給される分譲マンションには、防災対策や環境負荷軽減策を盛り込んだ物件が目立ってきた。



長谷工総合研究所(港区)の調べでは、免震もしくは制震構造を採用した物件の数は2011年の21物件、12年の18物件から13年には50物件へと急増し

た。震災、原発事故を機に、デベロッパーが耐震化や再生可能エネルギーの導入に力を入れているようだ。マンション市場調査・コンサルティングを手掛ける

トータルブレイン(港区)による再生エネルギーに対する取り組みは光熱費の削減につながるという点で、顧客の評価が高い。商品企画で(他社物件との)差別化のポイントになる(同社の久光龍彦社長)。

商品企画で防災対策を強化

エリア。3月下旬に入居開始予定の「パークシティ武蔵小杉ザ グランドウイングタワー」(地上38階建て総戸数506戸)は、制震構造、電力や水の確保など複層的な防災対策が特徴だ。

売主の三井不動産グループによる

アーツ(永田宏和理事長とともに、構造や設備をゼロベースから見直し、さまざまな防災対策を盛り込んだという。例えば、ライフロインの確保。1世帯当たり約10000ccの水と約72時間使用可能な非常用発電機を備える。

影響で情報入手が難しかったと指摘する。こうした経験を踏まえ、今回の物件にはデジタルサイネージや無線LANを設置したほか、災害時には共用部の一部を災害対策の拠点として使用できるようにした。

購入者市場を取り巻く事業環境は厳しい。トータルブレインの久光氏によると、建築費はさらに10〜15%程度の上昇が見込まれ、施工現場の職人不足は工期の長期化を招きつつある。また15年10月には消費税のさらなる引き上げが予定される。

と、この物件は東日本大震災の発生以前に設計を終えていた。しかし震災の発生を受け、設計・施工を担当した日本設計(新宿区)と竹中工務店(江東区)、さらに防災啓発イベントを手掛けるNPO法人プラス・

「高層マンションは縦に連なるマチ」と話すのは、先のNPO法人の永田理事長。この物件では、永田氏の指導で「コミュニティの充実(情報対策)にも努める。永田氏は阪神・淡路大震災では通信規制や停電の

の反応はどうなのか。三井不動産レジデンシャル(中央区)によると、購入者全体の5%は三井不動産グループが近隣で過去に供給したタワー物件からの住み替え(買い増し含む)。物件担当者は「想定より多か

ます注目される。

複数の再開発が進行中の武蔵小杉
