マンション・開発・企業経営

山田建設の〝オーダーメードマンション〟

山田建設(本社・東京都大田区)はこのほど、内装をオーダーメード対応とする新築マンション「ミオカステーロ湘南台」(神奈川県藤沢市)の分譲を開始した。マンション業界では非常に珍しいとされる「オーダーメード」だが、同社では「自在空間」のブランド名で昨年から展開。今回の物件が、東京・成増に続き2弾目となる。「職人者の満足度は非常に高い」と同社では自信を見せている。

「自在空間」を導入する「ミオカステーロ湘南台」。建物は躯体部分まで立ち上げ内装工事は施さずにいる=神奈川県藤沢市

神奈川・湘南台で第2弾

自在なプランニングに「驚きの声」

自社設計・施工の強み生かす

「自在空間」では、躯体(スケルトン)と内装(インフィル)を明確に分離し、販売については躯体価格と内装価格を別々に表示している。例えば今回の物件の場合、3階の71㎡タイプの躯体は2440万円、内装がグレードに応じて395万~700万円といった内容だ。間取りについてはそれぞれの部屋ごとに標準プランを用意しているが、白紙の状態からプランニングすることも可能。スケルトンインフィル工法の採用によりパイプスペースが室内にないため、水廻りの位置も自由

「『マンションなのに、ここまで対応できるのか』という驚きの声が多い」と語るのは、販売推進本部自在空間プロジェクトの利川明史課長。申し込み開始から1カ月強で、8住戸の成約を得た(総戸数26戸)。計画以上の進捗(ちょく)だという。

最寄り駅から徒歩20分(バス利用で5分)の立地でマンションとしては不利な条件であるにもかかわらず、「それを払拭(しょく)してくれる(自在空間という)企画内容」(利川氏)。ベッドなど今持っている家具の寸法に合わせて、部屋の大きさなどをプランニングできる内容が消費者の満足度を高めているようだ。

住設機器については、キッチン、洗面化粧台、ユニットバス、トイレのそれぞれについて、「シンプル」「マスター」「プレミアム」の3段階のグレードを設けた。設備ごとにそれぞれのグレードをチョイスできることも特徴だ。内装のプランニングについては、同社の建築士がマンツーマンで対応する。

同社がオーダーメード対応のマンションを供給できる最大の要因は、施工を自社で手掛けていることにある。施工を外注した場合、1住戸ごとの個別オーダーに対応してもらうには難しい場面も出てくるようだ。また、企画・設計はもちろん販売まで一貫体制を敷いていることが、ユーザーのニーズに細かい部分まで対応できる要素になっている。

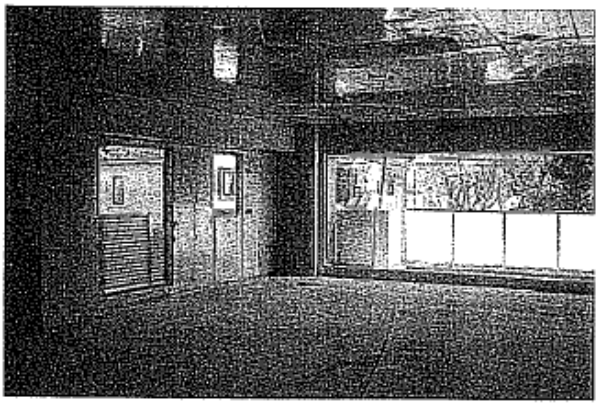
更に、キッチン、洗面化粧台のほか、あらゆる建具を自社生産している強みもある。自社生産により個別対応が迅速にできるだけでなく、「ミリ単位の要望に応えられる」(同社)状況だ。工場は中国・大連にあるため、人件費の面で大幅にコストカットできるメリットも生まれている。

現在建物は躯体部分まで立ち上がっており、内装工事をストップしている状態。5月中旬まで「自在空間」で自由にプランニングできるようにする予定だ。

東京・成増の初弾物件の状況をもとに、総戸数26戸のうち半分程度を自在空間で供給できればと考えていたようだが、目標を大幅に上回りそうなペースだという。

「数年前に近隣で他の物件を購入したユーザーが、『本当はこんなマンションがほしかったなぁ』と言ってくれたことは自信になっている。すぐに完売というわけにはいかないと思うが、着実に販売が進み(8月の)竣工までには終了すると思う」と利川氏は自信をのぞかせる。

物件の所在地は神奈川県藤沢市円行1、小田急江ノ島線他各線湘南台駅徒歩20分。敷地面積985㎡、地上7階建て・総戸数26戸。専有面積は70~80㎡。竣工予定は09年8月下旬。



スケルトン状態の室内。物件購入者は自由に間取りなどをプランニングできる

ミオカステーロ湘南台の詳細はこちら
http://www.yamada-kensetsu.co.jp/bukken/shonandai/