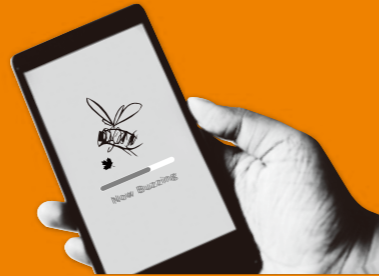


ユニフィット若手社員が
最新の「バズ」情報を
切り抜くコラム

Column 01

飲料メーカーの付加価値競争



コンビニに行くときとズラッと並んでいるコーヒーやお茶・お酒などの飲料。毎日飲むものから未だに飲んだことないものまでさまざまですが、最近よくインパクトの強い付加価値をつけた商品をよく見かけます。今回はそんな中で気になった商品を3つ紹介したいと思います。

アサヒビール 生ジョッキ缶

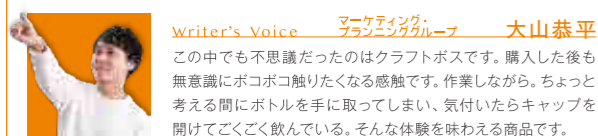
最初にご存知の方も多であろう生ジョッキ缶。缶であるにも関わらず口が缶詰のように全開で開き、開けた瞬間泡が生成されて生ビールのような感覚を味わうことができます。これは大きな話題を呼び、一時出荷停止にまで追い込まれました。

サントリー緑茶 伊右衛門ラベルレス

2つ目は環境に優しいという付加価値をつけたラベルのされていない伊右衛門です。また環境に優しいだけでなく、視認性も強い店頭でも強いインパクトとなり目を引かせることができます。実際にこちらでも大きな話題を呼び、2020年の緑茶売り上げ1位を獲得しています。

クラフトボス

3つ目は容器の形を刷新したクラフトボスです。現代の働く社会人の寄り添えるように手になじみやすきにこだわり、スリムなものに進化しています。またなんといってもユニークなのはCMでも推しポイントとして訴求しているポコポコとしたボトルの感触です。中身は変わっていないのになぜか「手に取りたくなる」、そんな感触を体現しています。



Writer's Voice マネジメントグループ 大山恭平
この中でも不思議だったのはクラフトボスです。購入した後も無意識にポコポコ触りたくなる感触です。作業しながら、ちょっと考える間にボトルを手にとってしまい、気付いたらキャップを開けてごくごく飲んでいる。そんな体験を味わえる商品です。

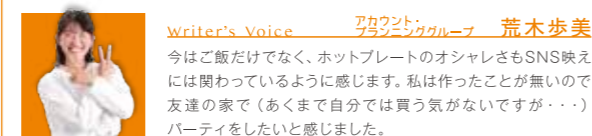
Column 02

映え×楽しい ホットプレートご飯!

コロナの影響で、ご自宅にいる時間が増え、世の中的には厳しくとも家族でいる時間が増えた1年だったのではないのでしょうか。そんななかSNSで話題となっていた、おうち時間を充実させるご飯をご紹介します。

下の写真はホットプレートを使ったペッパーランチです。一人分が鉄板で作られたものはよく見かけるかと思いますがこれはホットプレート版です。私の友人も作っておいしかったですし、冒頭の話のとおりSNSでも話題になりました。現在「ホットプレート」というワードは人気サイトのクックパッドでも検索数が増加しており、特に臨時休校が始まった昨年3月以降に急増しているそう。洗う物の手間も少なく、お子さまが手伝いやすい料理ということでファミリー層や、ご友人同士でSNS映えとしてホットプレートご飯を作る学生層から非常に人気です。お子さまやご友人と一緒に作ることができてみんなで楽しめるアクティビティ要素を兼ね備えつつ、外出自粛のストレスを解消し食卓のマンネリ化を防ぐためにも最適な料理手法だと言われています。

ペッパーランチだけでなくピビンパやピザなども作れるようで随時レシピも更新されております。皆さんもせっかくのおうち時間、ホットプレートで食卓を充実させてみてはいかがでしょうか?



Writer's Voice マネジメントグループ 荒木歩美
今はご飯だけでなく、ホットプレートのオシャレさもSNS映えには関わっているように感じます。私は作ったことが無いので友達の家で(あくまで自分では買う気がないですが...)パーティをしたと感じました。

May 2021
MAIL 06

マーケッターが市場の動向を切り裂く、インテリジェンス・ペーパー

*What happened to that hot property that became a hot topic now?*都内の公示地価
上昇にストップ。
高騰したのは
都内近接郊外エリア

毎年国交省から公表されている公示地価。

近年都内では上昇の一途を辿っていた。

しかし2021年のデータではその流れがストップ。

東京23区は一部の地域を除き、ほとんどのエリアで下落。

反対に東京を囲む3つの県では都心近接エリアが高騰した。

では具体的にどのエリアが高騰したのか、

加えて同エリアの新築マンション市場の売れ行きについても追っていく。

ユニフィット若手社員が最新「バズ」情報を切り抜くコラム

Buzz clipping

雨続きの日が明け
るのが待ち遠しいですね。
夏、カモン!

Unifit

www.unifit.co.jp

TAKE FREE

Instagramも
随時更新中!

MARKET ANGLE in LIVING MAIL

Unifit 2021年6月1日 発行

発行元/株式会社 ユニフィット [マーケティンググループ×クリエイティブグループ]

〒160-0022 新宿区新宿5-13-9 太平洋不動産新宿ビル2F

TEL.03-5362-7451 (代表) FAX.03-5362-7452 編集/クリエイティブグループ

www.unifit.co.jp

地価前年比率が高いエリアの中でも…

駅力の高い 郊外エリアが注目の的

毎年国交省から公表されている公示地価。近年都内では上昇の一途を辿っていた。しかし2021年のデータではその流れがストップ。東京23区は一部の地域を除き、ほとんどのエリアで下落。反対に東京を囲む3つの県では都心近接エリアが高騰した。では具体的にどのエリアが高騰したのか、加えて同エリアの新築マンション市場の売れ行きについても追っていく。



参考①

東京都	
市区町村	前年比
稲城市	0.7%
港区	0.3%
目黒区	0.3%
府中市	0.0%
武蔵野市	0.0%
調布市	0.0%
三鷹市	▲0.1%
小金井市	▲0.1%
国立市	▲0.2%
狛江市	▲0.2%
足立区	▲0.2%

東京都における2021年
市区町村別住宅地公示地価
前年変動率TOP10(参考:東京都財務局)

参考②

神奈川県		千葉県		埼玉県	
市区町村	前年比	市区町村	前年比	市区町村	前年比
横浜市西区	1.7%	君津市	2.3%	戸田市	1.5%
川崎市中原区	0.8%	木更津市	1.2%	蕨市	1.0%
横浜市神奈川区	0.7%	袖ヶ浦市	1.1%	川口市	1.0%
横浜市港北区	0.5%	千葉市中央区	0.9%	さいたま市浦和区	0.0%
川崎市幸区	0.5%	習志野市	0.7%	上里市	0.0%
横浜市中区	0.4%	浦安市	0.6%	さいたま市中央区	▲0.1%
横浜市都筑区	0.3%	千葉市稲毛区	0.6%	さいたま市南区	▲0.1%
川崎市川崎区	0.2%	市原市	0.5%	宮代町	▲0.2%
川崎市高津区	0.2%	千葉市緑区	0.5%	熊谷市	▲0.2%
川崎市多摩区	0.1%	市川市	0.4%	深谷市	▲0.2%
横浜市緑区	0.1%	松戸市	0.3%	寄居町	▲0.2%

神奈川・千葉・埼玉各県における2021年
市区町村別住宅地公示地価
前年変動率TOP10(参考:各県HP)

都内は下落、郊外都心近接エリアは高騰

2021年3月、同年の公示地価が発表。昨今、東京23区にのみ視点をおくと住宅地公示地価は前年比増の年が続いていた。しかしその流れは一変。(参考①)都内の住宅地公示地価はほとんどのエリアで下落となっている。当然ながら大きな要因は新型コロナウイルスだ。都内各企業でテレワークが導入され、首都圏からの移住需要が高まった。ただ都内でも目黒区・港区・稲城市は前年比増。目黒区・港区は一部の高級住宅街が高騰の要因となっており、その地域の富裕層はコロナによる大きな影響を受けなかったためと考えられる。また稲城市は土地区画整理事業が進行している点が大きな要因だ。以上のように反例はあるものの全体的には前年から下落に転じる結果となった。しかしそんな都内とは打って変わり、東京を囲む3県は都内に近いエリアが前年比増となっている。(参考②)これは昨年と同様の傾向にあり、今年は上昇幅が縮まったもののコロナ禍でも前年を上回る結果にあったことは変わらない。詳細に見ていくと神奈川県は都内近接の川崎市や横浜市の増加割合が高い。千葉県は主に西側の東京湾と隣接するエリアが上位を占める。埼玉県は前年比から高騰した市は3つ市のみ。いずれも都内までの距離が近い市となった。以上のように2021年で公示地価

の高騰したエリアは都心近接の郊外エリア、一方で都内は一部を除き下落となった。ではそんな地価が高騰した都心近接郊外エリアについて新築マンション市場もあわせて詳細に見ていきたい。

神奈川県(横浜市西区・神奈川区/川崎市中原区)

神奈川県の中でも特に地価上昇率の高いエリアは横浜市西区・神奈川区や川崎市中原区といった「横浜」や「武蔵小杉」などの駅周辺に商業施設が集積した駅力の高いエリアであることがわかる。これらのエリアについて新築マンション市場を見ると2020年以降供給されているのは主に以下がある。

ピアース武蔵小杉
(20.10月発売・武蔵小杉4分・45戸・@400万円程度・5カ月発売)

プラウド横浜反町公園
(20.12月発売・反町5分・40戸・@380.8万円・5カ月発売)

オープンレジデンス横浜台町
(20.12月発売・横浜9分・33戸・@384.6万円・残2戸)

オープンレジデンス横浜
(21.1月発売・横浜10分・83戸・@330万円程度・半数程度進捗) など

川崎市中原区の物件は「武蔵小杉」駅最寄りの物件が好調に進捗。現在は「ピアース武蔵小杉」に引き続き同事業主が2件目を販売中だ。また同様に横浜市神奈川区についても好調市場。ファミリー物件を中心に供給が多いものの、

軒並み好調に進捗している。一方で横浜市西区については一部ファミリー住戸の進捗が鈍い。しかし単身向けは比較的好調な市場だ。

千葉県(君津市/木更津市/袖ヶ浦市)

千葉県について、特に地価上昇率の高いエリアは君津市・木更津市・袖ヶ浦市などのカーアクセスで都内に出やすいエリアだ。同エリアについて新築マンション市場を見ると2020年以降は2物件のみの供給に留まっている。

ウィザースレジデンス袖ヶ浦2
(20.3月発売・袖ヶ浦2分・110戸・@143.3万円・14カ月発売)

ガーデンパレス木更津
(21.4月発売・木更津9分・76戸・第1期25戸発売)

両物件とも好調に進捗。地元中心に集客し、競合もほとんどない分スピーディーに販売が進んでいる。

埼玉県(戸田市/川口市/蕨市)

繰り返しとなるが埼玉県の中で前年変動率がプラスとなったエリアは戸田市・川口市・蕨市の3エリアのみ。いずれも都内から埼玉県に入っすぐのエリアだ。3つの市について新築マンション市場を見ると2020年以降供給されている物件は主に以下だ。

ヴェレーナ戸田公園テラス
(20.7月発売・戸田公園6分・77戸・@211.4万円・8カ月発売)

メイソ川口元郷
(20.7月発売・川口元郷8分・51戸・@207.2万円・残20戸程度)

レーベン川口グランアート
(20.4月発売・川口5分・36戸・7カ月発売) など

戸田市・蕨市については埼京線の快速停車駅である「戸田公園」最寄り物件が好調。一方で「北戸田」駅最寄りでは昨年販売を開始した物件が半数以上残っている。「戸田」駅最寄りは供給されていない。また川口市については「川口」駅最寄りの物件は好調に進捗。一方で「川口」駅以外が最寄りの物件・「川口」駅バス便物件の進捗は鈍い。

今後は郊外駅力の高い物件に注目か

以上から公示地価が上昇する郊外都心近接エリアのうち、新築マンション市場を見ると比較的駅力の高い駅が最寄りとなる物件の進捗が早いことがわかる。これらのエリアであればテレワーク時は都心の喧騒から離れて仕事ができ、週に数回の出勤も容易いというメリットが好調の大きな要因と考えられる。仮に今後この流れが加速し、都内居住者がさらに移住を試みれば住宅需要の中心としてより郊外エリアが注目されるようになるかもしれない。