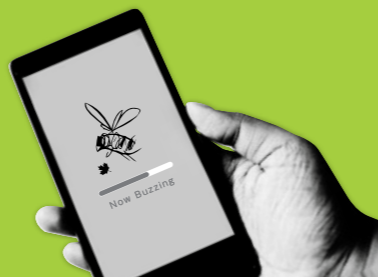


ユニフィット若手社員が
最新の「バス」情報を
切り抜くコラム



Column 01



笑顔から幸せを

はじめまして。この春から入社いたします、奥村美羽と申します。入社にあたり、この場を借りてご挨拶をさせていただきます。

突然ですが、私は、人を笑顔にすることが好きです。きっかけは、大学時代のアルバイト経験です。スペシャルティコーヒーを扱うカフェでの接客は、珈琲が無知な当時の私にとって難しいことでした。社員さんのお客様本位の考え方が印象的で、次第に、自らお客様がどのような人なのか、特徴を捉えることで先を見据えた行動をとるようになりました。喜んでいただくことが自分の喜びへと変わり、笑顔を生み出すことができる。その素敵な空気感が大好きなのです。



趣味はお菓子作りなのですが、これもまた、作って渡した誰かに喜んでもらい、笑顔を作れるから好きなのだと思います。他人の喜びが自分の喜びに、そして、その喜び一つひとつがお互いにとって日々の小さな幸せになると考えております。

心のコミュニケーションを大切にし、お客様本位の考え方に重きを置き、日々精進して参りますので、ご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願いいたします。



Writer's Voice **アサヒシグナルグループ 奥村 美羽**
アルバイトでは、接客だけでなくラテアートも勉強させてもらいました。とても繊細でテクニックを要する為、上達にはかなりの時間をかけましたが、向上心を持ち、何度も練習に取り組みました。強みである向上心を活かして頑張ります！

Column 02



生産できる人間に

この春から入社することになりました、猪口貴博と申します。入社にあたり、この場を借りてご挨拶をさせていただきます。

「恥の多い生涯を送ってきました」という名文がありますが、私の場合は、「恥のない生涯を送ってきました」という方がしっくりきます。というのも、大学入学まで凹凸のない、平々凡々な、平均的な学生生活を送ってきたからです。特に、高校時代を男子校という檻で過ごした。これは痛手でした。青春の「せ」の字もない高校生活でした。

そんな私ですが、大学時代に旅をしてから凹凸ができました。消費するだけの生活から抜け出し、全てが自分次第という、生産の日々を旅で経験できたのが大きな理由だと思っています。勿論、純粋に旅が楽しかったからというのがあります。「黒き虫との戦い-南北統一鉄道戦線-」、「灼熱地獄と空調不調のバス」など、タイトルをつけられるような刺激的な日々ばかりでした。



長々となりましたが、私は大学時代に挑戦することの大切さを学び、生産できる人間になろうとしてきました。しかし、まだまだ私は未熟者です。社会人として一人前になれるよう日々挑戦していきますので、ご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願いいたします。



Writer's Voice **アサヒシグナルグループ 猪口 貴博**
派手なことは苦手ですが、地道なことは得意です。ただ、地味すぎて駄目なので、最適な中道を目指して頑張ります。また、社会人（誰かに影響を与える人）になるということの意味をしっかりと理解し、挑戦していきますので、よろしくお願いいたします！

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

株式会社ユニフィットでは、持続可能な環境貢献・会社づくりを目指してSDGsに取り組んでいます。



<MAIL>は食べられなくなったお米を使った紙素材kome-kamiを使用しており、素材の売上の一部がフードロス削減の活動に役立てられます。

Instagramも
随時更新中!



UNIFIT.OFFICIAL



MARKET ANGLE in LIVING MAIL

UNIFIT 20th 2002-2022

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

MARKET ANGLE in LIVING

April 2022 MAIL 04

マーケ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

*Customers of online negotiations
are customers of customers*

行政区の 努力による変化と 今後の期待が 見込めるエリア

23区内で唯一「消滅可能性都市」に

指定された豊島区は、以降様々なまちづくりの
取り組みを行い、大きく人口増加。

マンション市場でも、市場の活性化が見られた。

行政区の努力によって市場の活性化に至った

他事例と現在のまちづくりで、

今後大きく期待されるエリアを見ていく。

ユニフィット若手社員が最新「バス」情報を切り抜くコラム

Buzz clipping

はじまりの季節到来!
入社・入学
おめでとうございます!

UNIFIT 20th 2002-2022

www.unifit.co.jp

TAKE FREE

各行政区の“まちづくり”への努力

街の活性化を図り、人口増加を目標に動くエリアは？

23区内で唯一「消滅可能性都市」に指定された豊島区は、以降様々なまちづくりの取り組みを行い、大きく人口増加。マンション市場でも、市場の活性化が見られた。行政区の努力によって市場の活性化に至った他事例と現在のまちづくりで、今後大きく期待されるエリアを見ていく。



■豊島区国際アート・カルチャー都市構想



文化創造都市づくり、安全・安心創造都市づくりを統合し、発展させていくための新たなまちづくりの方向性を示す構想として制定された。

■ところざわサクラタウン



「COOL JAPAN FOREST 構想」の一環として建設された施設「ところざわサクラタウン」。

豊島区の努力

2014年5月、豊島区は23区内で唯一消滅可能性都市に指定された。

豊島区は即座に緊急会議を開催し、翌年の2015年に持続発展都市を目指して「豊島区国際アート・カルチャー都市構想」を決めた。これによって再開発が促進されたことで、2016年に南池袋公園がリニューアルオープン、2019年に中池袋公園やイケパスの導入等、「池袋」駅周辺がめざましい発展を遂げた。さらに2019年の「東アジア文化都市」国内候補都市として選定。豊島区の努力が報われ、2015年時点で27.5万人だった人口が、2020年で30万人が目前になり大きく人口増加が見られた。それではマンション市場はどう変化したのか。

▼以下2010～15年頃・2020年頃「池袋」駅供給物件の事例

2011年12月発売/プレミスト西池袋/
戸数:74戸/@276.9/月成約数:4.4戸

2014年4月発売/グランドミレーニア/
戸数:128戸/@388.7/月成約数:3.7戸

2019年6月発売/クレヴィア池袋イースト/
戸数:42戸/@373.8万円/月成約数4.7戸

2021年9月発売/オープンレジデンス池袋/
戸数:19戸/@462万円/月成約数9.5戸

元より「池袋」駅自体の駅力が強く、生活利便性が高いこともあり、市場としては進捗しやすいものの、やや単身者向きな傾向。実際、2011年販売の混在型物件プレミスト西池袋は4.4戸/月ペース、2014

年販売の混在型物件グランドミレーニアは3.7戸/月ペースと売れ行きが鈍った。後者のグランドミレーニアは、当時の相場から単価が100万円程度高かったことで不調になったと考えられるが、2021年販売の混在型物件オープンレジデンス池袋も単価相場から100万円程度高かったものの9.5戸/ペースで好調に進捗した。また、2019年販売の混在型物件クレヴィア池袋イーストは4.7戸/ペースの堅調に進捗。2015年の「豊島区国際アート・カルチャー都市構想」決定後、緩やかではあるが、ファミリー向けマンションの市場が活性化されていることがわかる。

それでは行政区の取り組みによって市場に影響を与えた他のエリアを見ていこう。

所沢市の変貌

東京都に隣接する埼玉県所沢市は、2014年に株式会社KADOKAWAとの共同プロジェクトとしてCOOL JAPAN FOREST構想を取り決め、拠点施設として「ところざわサクラタウン」という大型施設が2020年末に竣工。また「所沢」駅西口では大規模な再開発が計画されており、駅前のイベント広場をはじめ、商業施設を核とした複合施設、公園など全4区画に分かれた特色ある土地利用や施設を整備していく方針で、周辺の街路の開発や、業務機能を備えた都市住宅の配置も計画しており、合計約8.5haの開発面積となる。

▼以下2018年頃・2020年頃「所沢」駅最寄り供給物件。

2018年4月発売/シエリア所沢/
戸数:48戸/@212.9/月成約数:2.1戸

2018年12月発売/シティタワー所沢クラッシィ/
戸数:257戸/@342.4/月6戸ペース(販売中)

2020年11月発売/ザ・パークハウス所沢プレイス/
戸数:104戸/@224.2万円/月成約数10.4戸

2021年5月発売/プラウド所沢寿町/
戸数:103戸/@209.2万円/月成約数14.7戸

上記見ていくと、所沢エリアでの売れ行きは2020年までは50戸当たり月2戸ペース程度での進捗となっておりやや鈍りやすい市場であった。しかし「ところざわサクラタウン」が開業や「所沢」駅西口再開発の話が出てきて以降、ザ・パークハウス所沢プレイスは10.4戸/月ペース、プラウド所沢寿町が14.7戸/月ペースで完売に至った。来場者という点では「所沢」駅最寄りの物件は2020年以前、半数以上が所沢市からの来場であったことに対し、2020年以降では30～40%と、足元層の割合が減ったことから、コロナの影響だけでなく「ところざわサクラタウン」及び「所沢」駅西口再開発によるエリアの注目度の上昇が考えられる。行政区によるエリア活性化の取り組みに伴って、マンション市場が活性化されるのであれば、これから狙い目になるであろう市場が考えられるのではないだろうか。

現在行政区による開発が進むエリア

まず挙げられるのは2016年に「そうかりノベーションまちづくり構想」と、生活の豊かなまちにする取り組みを掲げた草加市だ。草加市自体が、完全にベッドタウンという位置づけで、転入者と以前から草加市に住んでいる居住者と交流が不足している点、都市型産業が不足していることで草加市内を楽しむことが出来ないといった点から、月々のイベントなど、様々な取り組みを進めている。その中で、草加松原団地内に2023年以降に商業施設が開業予定で周辺住民からも期待が高まっている。次に、エリアごとに取り組みが細分化されている足立区「北綾瀬」駅周辺地区。「北綾瀬」駅周辺地区では、大規模商業施設、駅前広場、住宅地区など約4.2haに及ぶ開発が計画されている。これによって、今後のマンション市場における期待値も高まっているのではないだろうか。

他にも、消滅可能性都市として指定されている埼玉県飯能市は2005年に「森林文化都市」を宣言し、自然と都市機能を調和させたまちづくりを進めており、市が誘致したムーミンバレーパークが2019年に開業。次に定住化に意識が移っており、補助や金利優遇の住宅ローンなどのサポートが充実している「飯能住まい」制度の利用を進めている。

既述の3エリアをはじめ、各行政区で街の活性化・人口増加の取り組みを行っており、大きく街並みが変わるようなエリアでは市場の変化に期待が高まる。