

トータルブレインの 邸点観測

商品企画2023～建築費高騰の中、
商品企画はどこに向かうのか

全3回
▲①▼

首都圏全体のマーケットの
変化
首都圏全体のマーケットの
変化を見ると、コロナ禍とな
った20年以降は供給が3万戸
前後に減少。23年も年間2万
7000戸ペースで新築マン
ションの供給の減少傾向が強
まっている。表。
坪単価の上昇に伴い、平均
面積は以前の75平方メートル
からは66平方メートルまで縮小して
おり、この付近が下限水準と考

■首都圏全体の市場の変化

年	供給戸数 (戸)	平均価格 (万円)	平均面積 (㎡)	平均坪単価 (千円)
2000～2009年平均	74,176	4,185	75.34	1,839
2010～2019年平均	41,651	5,193	69.97	2,457
2020年	27,228	6,084	65.71	3,061
2021年	33,636	6,260	66.88	3,094
2022年	29,569	6,288	66.11	3,143
2023年(推計値)	27,000	8,208	66.41	4,054
2000～2023年平均	53,154	5,080	71.38	2,378

商品構成(間取り)は
4LDKが低下した反
面、1、2LDKのコン
パクト商品のシェアが
増加。DINKS・パワ
ーカップル向けの商品
企画が増加している。
面積も全ての間取り
で縮小。1LDKは19
年以前の40平方台か
らその後30平方台に
、2LDKも以前の
60平方台からその後
50平方台に変化し、
20年以降は特にコンパ
クト系商品の面積の庄
縮が進んでいる。

エリア別商品企画の
変化 1
■都心6区(港、千代田、中
央、渋谷、新宿、文京)
◎コンパクト系(平均面積30
～40平方台)
坪単価5000万～6000万
円台に抑えられている。賃貸
マンションとの仕入れ競争で
勝てず、供給は減少傾向にあ
る。

■城南4区・城西3区(目黒、
品川、世田谷、大田、中野、
杉並、練馬)
◎コンパクト系
城南は単価4000万～6000
万円前後、価格6000万
～7000万円台。城西は単
価3000万～4000万円前
半、価格4000万～5000
万円台前半と、コンパクト
にしては単価の割高感がな
い。

◎ファミリー系
面積×間取り1LDKは
30平方台前半が中心、2LDKは40～50平方台と、基
本的にクロス価格を意識して
面積を縮小傾向にある。
・面積×価格×面積40平方台
前後半以上は価格7000万
円前後半～9000万円台
で、DINKS層の購入体方
をにらみクロス価格が伸びて
いる。ただし、アッパーは1
億円以下。
◎ファミリー系
50～60平方台前半までが
メインで、クロス価格を意識
した面積を縮小商品中心のライ
ンアップ。単価は練馬区や駅
遠以外は4000万円前後半
5000万円台前半。平均価格
は城南が6000万～1億円
前後、城西が6000万～7
000万円台中心。大田・世
田谷区では駅15分圏の駅遠の
立地が多いが、駅遠でも面積
を50～60平方台まで圧縮し、
クロスを意識した商品企画と
している。

マンション用地の不足や
建築費の高騰によるマンシ
ョン価格の上昇が続き、デ
ベロッパは苦烈なコスト
との戦いに身を投じている。とはいえ、コストダウンだ
けでは魅力的な売れる商品とはならない。さらに、
環境配慮やIoTなど最新の技術や設備の充実もまま
す求められる。今回は、2023年のデベロッパ各社
における、物件の面積構成・間取り・価格なども含めた
商品企画の傾向を分析し、今後の方向性を探る。

DINKS向け商品など増加

えられる。
面積構成を見ると、コロナ
禍以降に30～60平方台のコ
ンパクト系圧縮ファミリーの

供給割合が、09年以前の29%
から23年には52%に増加し、
70平方台以上の広め物件が大
幅に減少した。

面積構成を見ると、コロナ
禍以降に30～60平方台のコ
ンパクト系圧縮ファミリーの

供給割合が、09年以前の29%
から23年には52%に増加し、
70平方台以上の広め物件が大
幅に減少した。

面積構成を見ると、コロナ
禍以降に30～60平方台のコ
ンパクト系圧縮ファミリーの