

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  
②

前回に続き、面積構成・間取り・価格などを含め、商品企画の傾向を分析する。

エリア別商品企画の変化、2

■城東5区・城北5区(江東、台東、墨田、江戸川、葛飾、豊島、北、板橋、荒川、足立)

◎コンパクト系(平均面積30〜40平方台)  
供給は少ないが坪単価300万円/台前半中心と非常に割

## 城東・城北、圧縮型ファミリー中心

安。両国や錦糸町の駅近などの供給が少なく、駅遠や沿線力・駅力が弱めの立地での供給が増えており、割安な単価水準につながっている。30平方台が3000万円台中心、40〜50平方台前半が4000万円台などと立地のマイナスを割安感でカバーする。

◎ファミリー系(平均面積50平方台以上)  
単価2000万〜3000万円台・面積50〜60平方台、価格5000万〜6000万円台の圧縮型ファミリー商品がメイン。

江戸川区での供給が多く、駅遠立地も目立つが単価2000万〜3000万円台前半、面積60平方台、価格5000万〜6000万円台前半が中心と、割安感を押し出した商品企画としている。  
間取りは3LDK(60〜70平方台中心)が75%を占める。80平方台以上の広め物件は5.2%と少なめだ=表。

■表2 = 城東・城北の物件面積と間取りの状況

	30㎡ ~	35㎡ ~	40㎡ ~	45㎡ ~	50㎡ ~	55㎡ ~	60㎡ ~	65㎡ ~	70㎡ ~	80㎡ ~	100㎡ ~	計	比率
1LDK	11	23	18	—	—	—	—	—	—	—	—	52	3.7%
2LDK	—	—	14	12	86	134	24	—	2	—	—	272	19.3%
3LDK	—	—	—	—	—	—	113	324	570	51	7	1065	75.4%
4LDK~	—	—	—	—	—	—	—	—	7	10	6	23	1.6%
計	11	23	32	12	86	134	137	324	579	61	13	1412	100%
比率	0.8%	1.6%	2.3%	0.8%	6.1%	9.5%	9.7%	22.9%	41.0%	4.3%	0.9%	100%	—

都内市町村、50〜60㎡が5割

■都内市町村

面積構成は、コロナ禍以降70〜80平方台以上が大幅に減り23年は44%にとどまる。逆に50〜60平方台が23年で51%まで増加した。都内市町村部でもクロス圧縮は進む。価格帯は21年までは3000万〜4000万円台が中心だったが、23年には5000万〜6000万円台となり、面積は圧縮されたものの、中心価格帯がワンランク上昇している。駐車場設置率はこの10年間で徐々に低下し、23年は29%だった。都内市町村では駅遠・バス便が多いため、単価4000万円以上の高単価での供給が少なく、全体的に割安なマーケットとなっている。

■神奈川県  
◎横浜・川崎  
横浜市の山側や駅遠立地を除くと、おおむね3000万円台の単価水準にある。単価上昇に伴い多くの物件が面積を圧縮し、クロス価格を5000万〜6000万円台に抑えている。間取りは3LDKがほとんど。1LDKは3.3%、2LDKも7.9%と少ない。  
◎県央・湘南  
単価は3000万円台。橋本・海老名などの再開発エリア、藤沢・小田原といった海が近いエリアの人氣が高まっている。駅徒歩5〜6分までの駅近物件が目立ち、価格上昇の要因と考えられる。コンパクト商品が45%を占め、2LDKは40平方台、3LDKも60平方台といずれも圧縮型がメインで、郊外部の割に面積圧縮傾向が強い。

■埼玉県  
面積構成は30〜60平方台が高クロス商品としている。間取りは3LDKが70%以上を占め、面積は60平方台後半〜70平方台前半、価格は4000万〜5000万円台が中心だ。  
一方、ファミリータイプは駅遠・バス便や奥の郊外部での供給が多いが、単価2000万円前後・前半の単価設定が中心で、50〜60平方台の圧縮型商品として、価格4000万〜5000万円プラスアルファ程度に抑えるクロス圧縮型がほとんどだ。  
■千葉県  
千葉はファミリー中心の市場だが、郊外部を除くと70平方台の商品は少なく、50〜60平方台の面積圧縮型の商品が中心となっている。郊外部は単価1000万円台もあり、面積70平方台でも3000万〜4000万円台の一次取得者向けの供給が可能。近郊は単価3000万円台が中心で、面積を60平方台に絞っても、価格6000万円台の高クロス商品としている。

(つづく)