

トータルブレインの

# 邸点観測

商品傾向と新たな企画①  
(全3回)

### コンパクトマンションの傾向は

2020年はコロナ一色で、コロナに対応した商品企画が話題に上がるケースが増えた。ターゲットが多様化・細分化する中、商品企画も広がりを見せている。今年新規発売された物件の商品傾向はどうだったのか。物件を分析するとともに、新しいチャレンジを行った物件を取り上げていきたい。

今年1〜10月に新規に発売された物件の供給アベロップのランキングを見ると、新

規発売物件280物件・総戸数合計2万2160戸のうち野村不動産が19物件・2380戸と1位だった。しかし大手6社の総戸数合計は7864戸(35.5%)しかなく、大手以外の比率が高かった。

**「コロナの影響  
大手に“大”**

大手・準大手以外では▽新日本建設▽一建設▽アーネストワン▽日神不動産などの供給物件数が多い。小規模物件が多いのが▽オープンハウ

ス・テイベロップメント▽伊藤忠都市開発▽モリモトなどで、大型物件が多かったのが▽名鉄不動産▽東京建物▽東急不動産などだ。コロナによる前半戦の販売自粛のマイナス影響は、特に大手を中心に大きかったと考えられる。供給商品の傾向では、23区でコンパクト商品が25〜30

1を占め、特に城東・城北で供給比率が高まっている。多摩地区や神奈川、埼玉といった近郊や郊外でもコンパクト比率が15%前後まで上昇しており、好立地化と単価高騰により首都圏のマンション市場が急激にコンパクト化している。

郊外部が3437万円・坪単価3033万4000円と、約25%の乖離(かひり)となっている。

**都心エリア**  
単価水準が比較的低めの中央区・文京区・新宿区に物件数が多く、平均坪単価は400万円台前半から中盤が中心。千代田区・港区は坪単価

LDK・6000万円台までラインアップした商品は少ない。内廊下比率は80%と非常に高い。

**城南・城西エリア**  
戸数規模は50戸以下が8割超で、30戸台までの極小規模も多い。立地は徒歩15分圏も見られる。平均坪単価は400万円台が中心で500万円台はない。駅遠や練馬区などでは300万円台中盤まで。エリアや駅力による価格差が大きく、ワンルーム1Kが2000万円台後半、1LDKが3000万〜4000万円台中心。2〜3LDKは多くはないが、5000万〜7000万円台に広がっている。

台前半〜中盤がメインだが、台東区や江東区の一部では4000万円台の供給も見られる。城北は300万円台前半まで、足立区では200万円台後半。間取りは1LDKが圧倒的に多く(71.8%)、グロスの張る2〜3LDKは非常に少ない。戸数規模は30戸台までが7割を超え、極小規模物件が中心。内廊下率は43%と他エリアに比べると外廊下物件が多い。

**多摩エリア・神奈川・埼玉・千葉**  
千葉以外でまんべんなく供給されている。ほとんどが駅徒歩5〜6分の立地で、坪単価は200万円台後半〜300万円台前半が中心。物件規模は30〜60戸まで、間取りは1LDKに特化した物件が多い。内廊下物件は33%と少ない。(つづ)

## 23区・郊外部とも比率高まる

%、郊外部でも15%前後となり、コンパクト比率が高まっている。

コンパクトマンションとファミリー向けマンションの傾向を見る。

【コンパクトマンション(平均面積30〜40平方メートル)】  
20年は首都圏でコンパクト商品が24%と全体の約4分の

と、1位が日鉄興和不動産(6物件)で、2位が日神不動産(5物件)、3位がオープンハウス・テイベロップメント(4物件)、東急リアル(4物件)と続く。大手はあまり積極的にコンパクトを手掛けていない。

価格は23区が4690万円・坪単価377万円に対し、

か、ワンルーム1Kと1LDK・2LDKで構成された物件が多く、グロスの張る3

台東区・墨田区・荒川区での供給が多い。駅距離5〜6分がほとんどで駅近中心の立地。平均坪単価は300万円