

## 東京カンテイ 首都圏 2006年ワンルーム市場を調査

**高利回りベスト3は、1位「水天宮前」、2位「野方」、3位「新中野」**

**ワンルームの供給立地が山手線の外側にシフトする傾向に**

2006年のワンルーム市場では、地価上昇の影響で、東京都心部の従来ワンルームの供給が盛んだった地域で利回りが低下し、利回りの高い駅が城西・城北地域の分譲価格の安い山手線の外側のエリアに移動する傾向が見られる。この変化により供給立地も変動している。

### ●2006年(1~9月)ワンルーム駅別利回りランキング

2006年にワンルームマンションの高利回りベスト3は、1位が半蔵門線の「水天宮前」(表面利回り:年5.63%)、2位が西武新宿線の「野方」(同5.58%)、3位が丸ノ内線の「新中野」(同5.43%)、4位が東西線の「早稲田」(同5.32%)、5位が三田線の「志村三丁目」(同5.30%)となった。利回りが高い駅には、西武新宿線の「野方」、都営三田線の「志村三丁目」、「板橋区役所前」など、山手線の外側に位置する駅が目立っている。地価上昇の影響が比較的少ない山手線の外側にワンルーム供給がシフトしている要因となっている。

2006年 首都圏ワンルームマンション駅別表面利回りベスト20

	沿線名	駅名	坪単価 (万円)	坪賃料 (円)	表面利回り (%)
1	東京地下鉄半蔵門線	水天宮前	331.3	15,532	5.63
2	西武新宿線	野方	270.3	12,573	5.58
3	東京地下鉄丸ノ内線	新中野	281.5	12,728	5.43
4	東京地下鉄東西線	早稲田	329.8	14,613	5.32
5	都営地下鉄三田線	志村三丁目	260.6	11,512	5.30
6	都営地下鉄三田線	板橋区役所前	303.0	12,944	5.13
7	東急東横線	反町	281.0	11,879	5.07
8	東急池上線	池上	339.2	14,255	5.04
9	東京地下鉄東西線	門前仲町	308.2	12,923	5.03
10	相模鉄道本線	西横浜	262.3	10,998	5.03
11	JR山手線	上野	299.2	12,496	5.01
12	東京地下鉄丸ノ内線	新宿三丁目	371.1	15,416	4.98
13	JR総武線	錦糸町	313.2	12,985	4.98
14	JR山手線	浜松町	350.8	14,498	4.96
15	京浜急行本線	京急蒲田	289.6	11,961	4.96
16	都営地下鉄新宿線	菊川	291.4	11,971	4.93
17	東京地下鉄有楽町線	護国寺	332.7	13,648	4.92
18	JR京浜東北線	川崎	318.2	13,031	4.91
19	京浜急行本線	大森町	333.9	13,605	4.89
20	都営地下鉄三田線	白金高輪	372.6	15,179	4.89

### ●駅別ワンルーム供給ランキング

2006年のトップは戸越（152戸）。以下、木場（127戸）、錦糸町（124戸）、西巢鴨（112戸）、新馬場（105戸）と続き、昨年までは見られなかった**城北・城東エリアの駅が上位にランク**されている。2004年は水天宮前、馬喰町、東日本橋など山手線の東側地域に、2005年は神泉、桜上水、都立大学など城西地域の駅が供給上位を占めたが、2006年には城北・城東方面にも供給が進んでおり、利回り確保のための郊外戦略で立川（42戸）や八王子（27戸）などでの供給も見られ、**供給立地はここ数年でめまぐるしく変わっている**。

#### 駅別 新築ワンルーム 供給戸数ベスト10(2006年1～9月)

	戸越	木場	錦糸町	西巢鴨	新馬場	西武柳沢	潮見	方南町	大山	新横浜
供給戸数	152	127	124	112	105	100	96	96	83	80
平均価格(万円)	2,312	2,121	2,023	2,072	2,374	1,834	1,992	2,211	2,133	1,808
坪単価(万円)	343.2	323.9	313.1	304.8	360.4	287.9	299.0	328.9	258.3	270.6
平均専有(m <sup>2</sup> )	22.27	21.64	21.36	22.47	21.78	21.06	22.02	22.23	27.30	22.08

#### 2005年(1～9月)

	五反田	後楽園	神泉	淡路町	西新宿五丁目	桜上水	大久保	岩本町	大井町	都立大学
供給戸数	277	129	121	114	99	95	94	87	84	81
平均価格(万円)	2,285	2,098	2,546	2,286	2,506	2,259	2,245	2,232	1,995	2,170
坪単価(万円)	356.8	333.1	393.0	328.4	348.3	314.2	321.5	323.5	318.9	337.0
平均専有(m <sup>2</sup> )	21.17	20.82	21.42	23.02	23.78	23.77	23.09	22.81	20.68	21.29

### (参考) 行政区別ワンルーム供給ランキング

#### 行政区別 新築ワンルーム 供給戸数ベスト10(2006年1～9月)

	品川区	江東区	大田区	新宿区	文京区	杉並区	墨田区	中央区	板橋区	中野区
供給戸数	462	439	372	332	293	287	279	239	229	212
平均価格(万円)	2,316	2,119	2,155	2,256	2,331	2,252	2,188	2,233	2,099	2,194
坪単価(万円)	346.2	312.2	329.1	351.1	352.6	335.3	316.1	347.5	285.3	323.2
平均専有(m <sup>2</sup> )	22.11	22.44	21.65	21.24	21.85	22.20	22.89	21.24	24.31	22.44

発行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2006年10月31日(火)

発表場所 国土交通省記者会  
大阪建設記者クラブ

※本記事の無断転載を禁じます。