

東京カンテイ 三大都市圏の2008年投資用ワンルーム市場を調査・分析

近畿圏中古ワンルーム 賃料水準の安定化で利回りがやや改善

2008年1～9月の流通価格633万円 新築ワンルーム価格高止まりで、中古市場の需要増

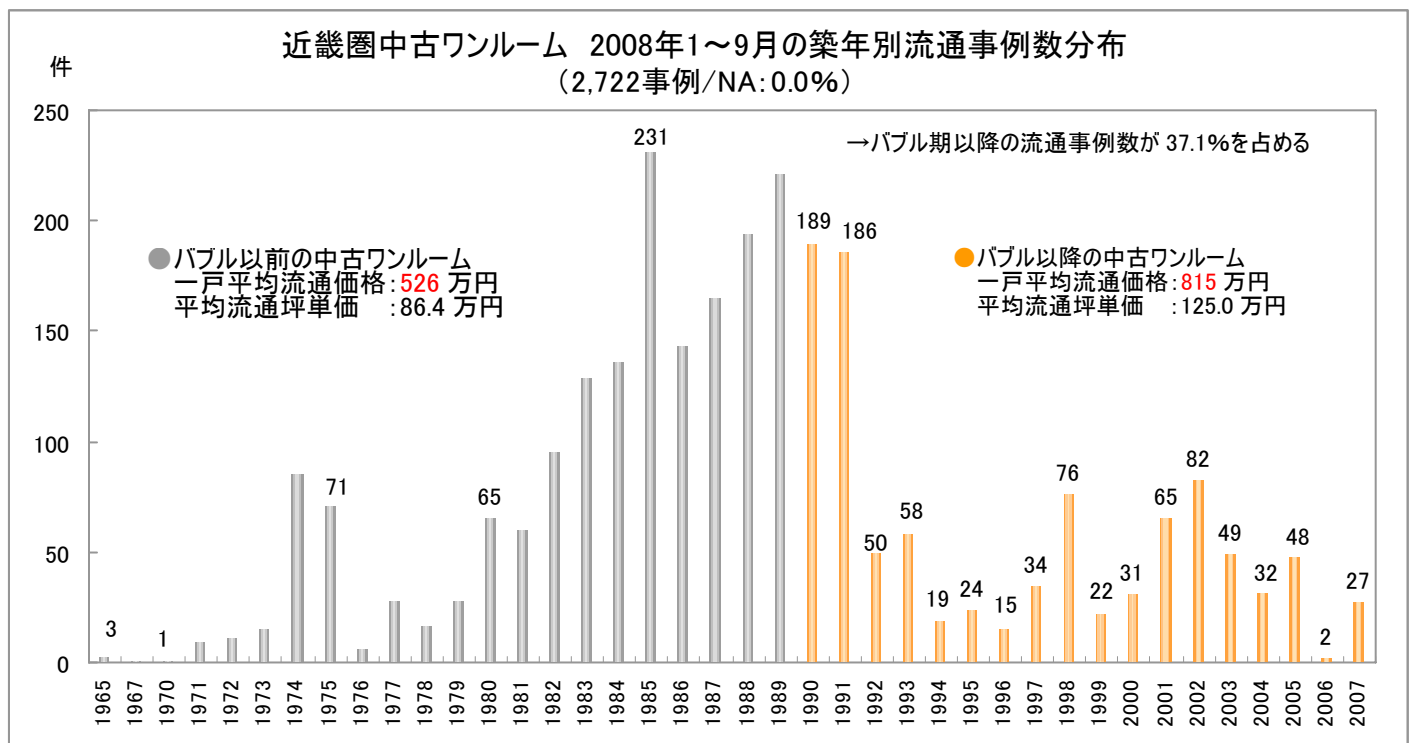
■利回りの推移

	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
中古 平均価格(万円)	870	727	634	596	573	557	560	563	616	657	633
平均賃料(円)	53,637	52,329	50,428	50,010	50,244	48,868	48,416	48,243	49,154	50,832	49,387
表面利回り(%)	7.40	8.64	9.54	10.07	10.52	10.53	10.37	10.28	9.58	9.28	9.36

2008年1～9月の中古ワンルームは、平均価格が633万円と前年(657万円)から3.7%下落し、平均賃料も49,387円と前年(50,832円)から2.8%下落したが、賃料の下落が

価格の下落以上に小さく留まったため、平均利回りは9.36%と昨年の9.28%から0.08ポイント上昇した。

■2008年1～9月期の築年別流通事例数 —新築ワンルーム価格高止まりが中古の需要を活性化—



2008年1～9月に近畿圏で流通した中古ワンルームの築年別件数を見ると、1990年のバブル期以降に分譲された物件から発生した事例数が全体の37.1%に達している。

バブル期以降の中古ワンルームは平均価格815万円、平均坪単価125.0万円と比較的良好な水準を保ち、特に築10年以内の物件に限ると一戸あたり1,125万円(坪単価167.9万円)と1,000万円を超える水準となっている。

これは地価上昇によって新築ワンルーム価格が徐々に上昇したために、中古ワンルームにも需要が付いてきていることを示している。今日の**新築価格の高止まり傾向が、結果的に割安な中古ワンルームの流通市場を活性化している。**