

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

近畿圏新築ワンルーム、利回り4.72%に上昇 低価格・高賃料エリアへシフト

平均価格1,651万円 前年同期比1.8%下落に対し、平均賃料64,990円で1.7%上昇

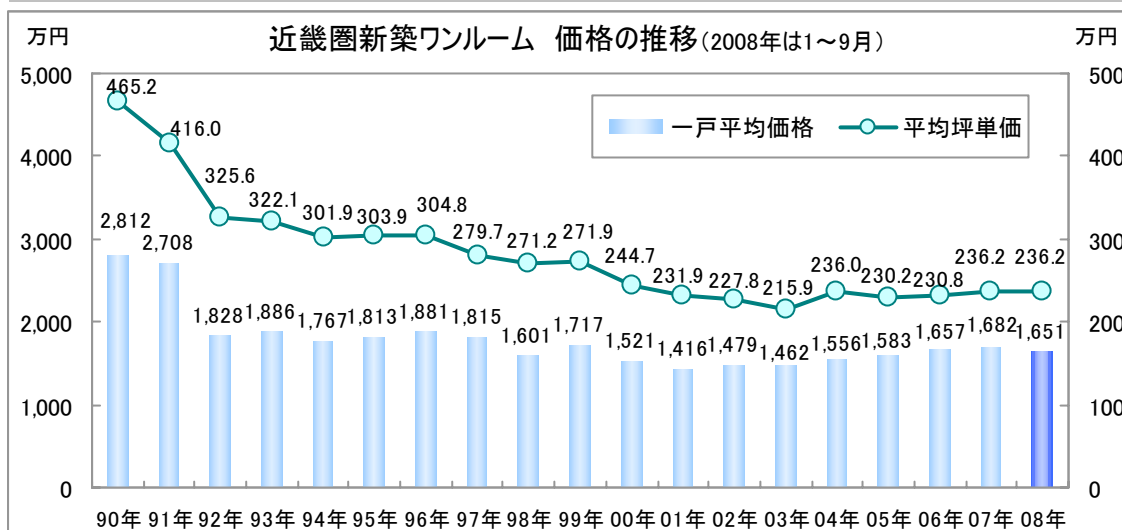
■利回りの推移 — 低価格&高賃料、収益性重視の立地にシフトし利回り維持 —

	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
平均価格(万円)	1,601	1,717	1,521	1,416	1,479	1,462	1,556	1,583	1,657	1,682	1,651
平均賃料(円)	60,508	60,469	60,969	61,296	61,273	61,080	64,467	63,975	64,394	63,915	64,990
表面利回り(%)	4.54	4.23	4.81	5.19	4.97	5.01	4.97	4.85	4.66	4.56	4.72

近畿圏の2008年1~9月の新築ワンルームは、平均価格が1,651万円と5年ぶりに前年を1.8%下回ったのに対して、平均賃料は64,990円と前年を1.7%上回った。

この結果、平均利回りは4.72%と昨年の4.56%から0.16ポイント上昇し、5年ぶりに利回りが上昇へ転じた。これは地価上昇による利回り悪化を避けるために、価格が安く賃料の高い収益性重視の地域に立地がシフトしたことを意味している。

■価格の推移 ここ数年の価格上昇基調に一服感 立地の拡散で価格横ばい



一戸平均価格は2001年の1,416万円を底として、以降は上昇を続けて2007年には1,682万円に達した。

一方、平均坪単価は専有面積の拡大基調から2003年に底入れし、2004年以降は230万円台で安定推移しており、2008年1~9月には236.2万円と前年から横ばいとなった。

■近畿圏 新築ワンルーム供給エリアランキング 従来のワンルーム供給が変化

	大阪市 北区	大阪市 港区	神戸市 中央区	大阪市 西淀川区	京都市 上京区	京都市 中京区	京都市 下京区	京都市 東山区
供給戸数	120	117	58	44	40	39	33	19
平均価格(万円)	1,528	1,280	1,789	1,855	2,108	1,733	2,048	1,990
坪単価(万円)	235.8	204.9	230.2	237.1	270.3	248.9	268.2	293.1
平均専有(m ²)	21.39	20.62	25.64	25.83	25.75	22.98	25.20	22.41

1位の大阪市北区(120戸)、3位の神戸市中央区(58戸)は市街地中心部に該当する“ワンルーム適地”であり、新規供給は以前からコンスタントに為されてきたエリアである。また、5位以下も京都市の市街地中心部エリアであることには変わらない。

しかし2位の大阪市港区(117戸)、4位の大阪市西淀川区(44戸)はもともとワンルームの供給が少ないエリアで、供給立地は価格の安い地域にシフトしており、利回りを確保するために交通利便性が優れている割に価格水準が低く、結果的に収益性が高い地域に立地が変化している傾向が出てきている。

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2008年10月30日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。