

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

首都圏、バブル以降の中古ワンルーム流通シェア 41.0% 流通量は増加傾向

1～9月の流通価格 1,112万円 新築ワンルーム郊外化の受け皿 2007年の利回り水準を維持

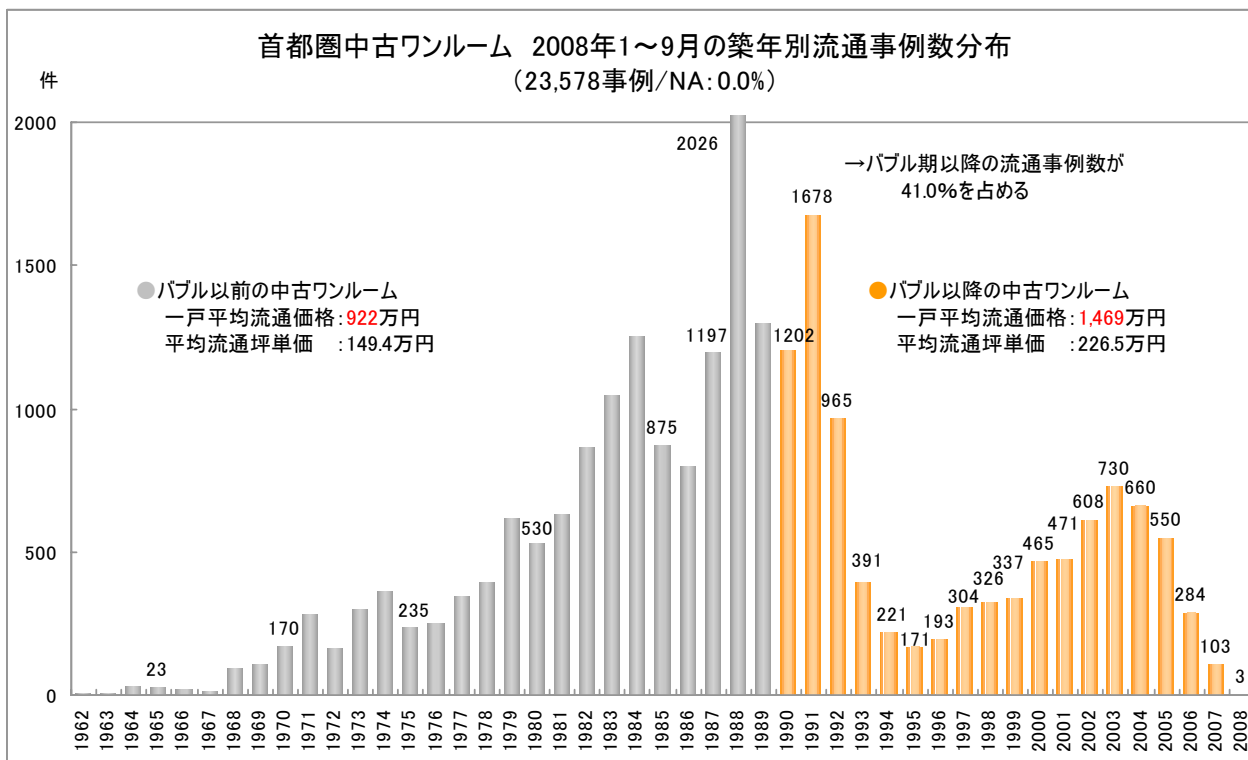
■ 利回りの推移 都心築浅物件の増加で価格が上昇傾向だが賃料も上昇して利回り安定

首都圏の2008年1～9月の中古ワンルームは、平均価格が1,112万円と前年(1,105万円)から0.6%上昇し、平均賃

	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)	934	878	858	845	854	888	920	949	995	1,105	1,112
平均賃料(円)	70,372	70,535	69,415	69,966	71,038	70,415	68,744	68,582	68,697	70,128	70,703
表面利回り(%)	9.04	9.64	9.71	9.94	9.98	9.52	8.97	8.67	8.29	7.62	7.63

料も70,703円と前年(70,128円)から0.8%上昇したため、平均利回りは7.63%と昨年の7.62%から6年ぶりに上昇した。新築ワンルームの供給立地郊外化の影響で、ここ数年都心エリアに分譲された「築浅・中古ワンルーム」が注目され、平均流通価格と平均賃料の上昇によって利回り水準が維持されている。

■ 2008年1～9月築年別流通事例数 バブル期以降の築年の浅い物件が4割強 新築ワンルーム郊外化の受け皿



新築ワンルームがここ数年郊外方面に供給立地を移していることから、ストックとして市場に流通する利回りの良い都心部の築浅物件が、投資ニーズの“受け皿”になっていることを表している。