

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

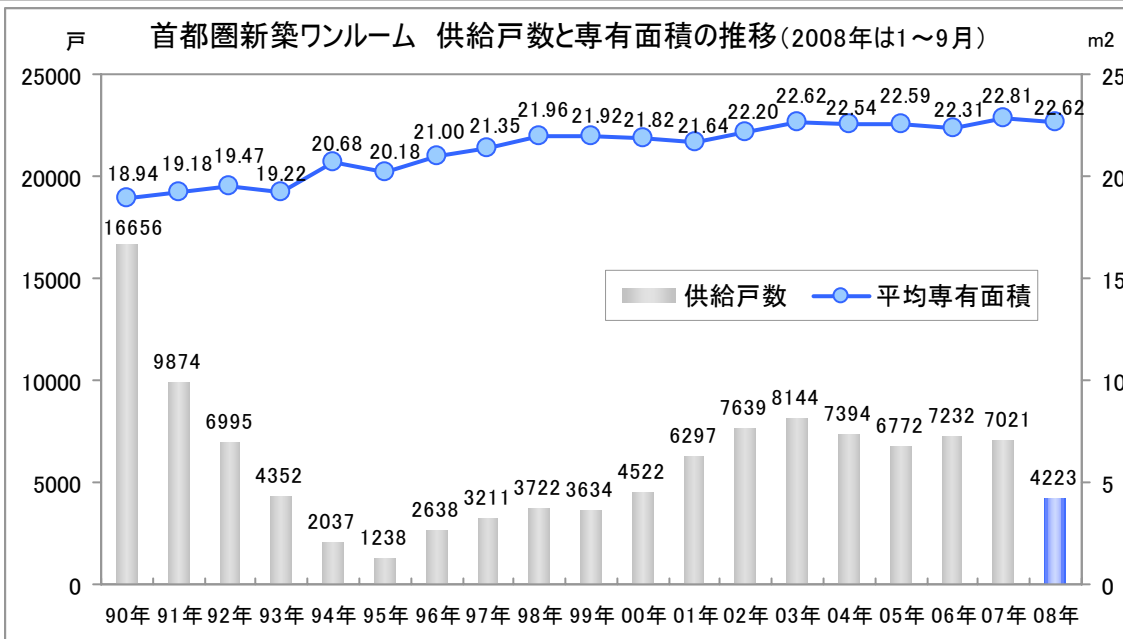
首都圏新築ワンルーム利回り上昇 地価上昇による郊外化で供給戦略変化

ファミリータイプの供給動向と対照的に1～9月の供給戸数4,223戸 前年同期比9.8%増

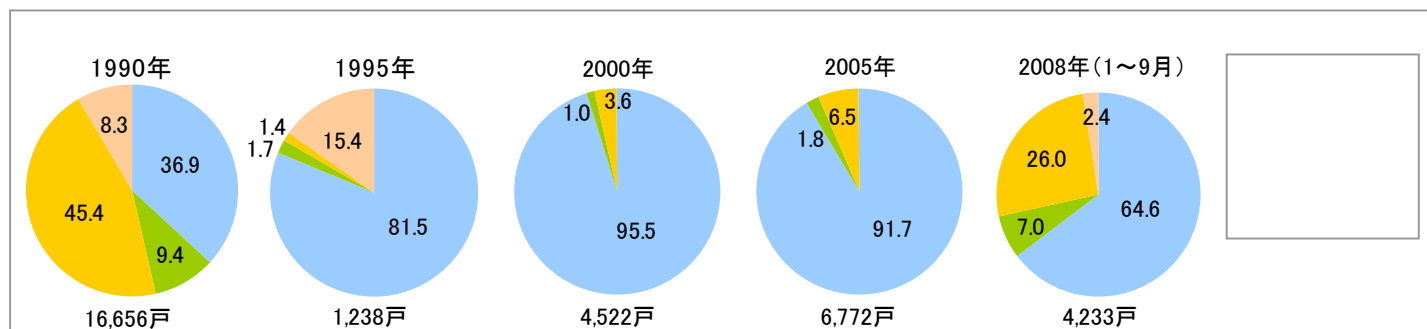
■供給推移 — 2005年以降は“郊外への拡散傾向”が顕著—

首都圏の新築ワンルームマンション2008年1～9月の供給戸数は4223戸と、前年同期(2007年1～9月)の3846戸から9.8%増加した。前年同期比で増加したのは3年ぶり。

また、2000年当時東京23区の供給シェアは95.5%に達していたが2008年の東京23区のシェアは64.6%まで縮小した。



2005年以降は都心部の地価が上昇し、建築コストの上昇とも相俟って“郊外への拡散傾向”が顕著。



■利回り推移 — 郊外化による賃料下落に対し、販売価格調整で利回り維持 —

2008年1～9月の新築ワンルームは、平均賃料が85,415円と前年(86,556円)から1.3%下落したが、平均価格も2,265万円と前年(2,306万円)から1.8%下落した結果、表面利回りは4.53%と昨年の4.50%から6年ぶりに上昇した。

首都圏 ワンルーム 利回りの推移(一戸あたりの平均価格ベース 2008年は1～9月)

	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
新築	平均価格(万円)	2,093	2,090	2,063	2,089	2,119	2,171	2,181	2,267	2,234	2,265
	平均賃料(円)	89,332	91,429	94,008	93,875	95,395	96,057	95,035	94,546	90,235	85,415
	表面利回り(%)	5.12	5.25	5.47	5.39	5.40	5.31	5.23	5.00	4.85	4.50

■首都圏 新築ワンルーム供給エリアランキング

行政区別	新築ワンルーム 供給戸数ベスト10									
	練馬区	江東区	墨田区	新宿区	台東区	横浜市 南区	板橋区	大田区	川崎市 川崎区	品川区
供給戸数	416	256	245	244	243	239	222	217	192	166
平均価格(万円)	2,138	2,279	2,269	2,554	2,521	2,046	2,166	2,310	2,110	2,202
坪単価(万円)	324.3	347.7	324.0	368.8	324.4	297.9	320.0	349.8	297.3	344.1
平均専有(㎡)	21.79	21.67	23.14	22.89	25.70	22.70	22.38	21.83	23.47	21.15

最も供給の多かった行政区は練馬区(416戸)、次いで江東区(256戸)であった。練馬区は2007年には15位でランク外、江東区は2007年には3位であった。

また、これまで供給上位にランクされていなかった台東区(243戸)や横浜市南区(239戸)などがランクインしたほか、2000年以降供給中心地であり続けた渋谷区・中央区など都心部に位置する行政区の供給戸数が減少したことによってランキングが大きく変動している。

「ワンルームマンション課税」条例による供給動向が注目される豊島区は、2007年には205戸で7位にランクされていたが、2008年には93戸と減少し18位に留まっている。すでに課税が施行されていた2007年には供給が増加していたことを考慮すれば“地価上昇による供給エリアの拡散”によって減少したとみられる。

沿線別	新築ワンルーム 供給戸数ベスト10									
	JR 京浜東北線	横浜市営 地下鉄 ブルーライン	京浜急行 本線	大江戸線	JR総武線	JR横浜線	西武池袋線	三田線	有楽町線	京王線
供給戸数	422	339	322	277	236	228	176	165	155	146
平均価格(万円)	2,124	2,108	2,302	2,438	2,379	1,891	2,201	2,149	2,273	2,167
坪単価(万円)	313.6	301.3	346.2	349.5	331.9	284.2	334.4	323.3	336.0	326.4
平均専有(㎡)	22.39	23.13	21.98	23.06	23.70	22.00	21.76	21.97	22.37	21.95

沿線別ランキングでは1位がJR京浜東北線(422戸)、2位横浜市営地下鉄ブルーライン(339戸)、3位京浜急行本線(322戸)と、都心部に乗り入れる沿線ではなく**横浜方面に伸びる沿線が上位**を占めている。都心にダイレクトアクセスが可能な地下鉄三田線、有楽町線沿線でもコンスタントな供給が継続している。

駅別	新築ワンルーム 供給戸数ベスト10									
	川崎	伊勢佐木 長者町	京急蒲田	町田	新横浜	押上	浅草橋	新御徒町	亀戸	国分寺
供給戸数	192	170	128	119	109	106	104	96	95	86
平均価格(万円)	2,110	1,969	2,409	2,109	1,653	2,265	2,577	2,526	2,203	2,278
坪単価(万円)	297.3	282.8	368.9	299.7	265.0	317.1	331.8	326.2	343.9	326.3
平均専有(㎡)	23.47	23.01	21.58	23.26	20.61	23.61	25.68	25.60	21.18	23.08

駅別ランキングでは、1位「川崎」(192戸)、2位「伊勢佐木長者町」(170戸)、3位「京急蒲田」(128戸)など、城南エリアから**神奈川県方面に供給中心エリアがシフト**していることがわかる。また依然として城東エリアにも一定の供給が為されている。

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。