

## 東京カンテイ、首都圏の2009年投資用ワンルーム市場を調査・分析

## 新築利回りは4.46%で7年連続下落、中古利回りとの差広がる

## 中古利回りは8.16%に2年連続上昇、価格割安感&amp;高収益の都心物件のニーズ高まる

## 新築物件は立地拡散の影響で相対的に投資価値が減退、中古物件が投資ニーズの受け皿に

2009年1～9月のワンルーム(表面)利回りは、新築で4.46%と7年連続下落、中古で8.16%と2年連続上昇と差が広がる結果となった。新築ワンルームは2005年頃から地価高騰による価格の上昇を嫌い、徐々に供給立地の“都心離れ”が進んだが、郊外エリアでの賃料水準は相対的に低く、都心部より交通利便性や収益性に劣る立地で一定の利回りを維持するのは難しい状況にある。ミニバブル崩壊後は急速に“都心回帰”し始めているが利回りの回復に結びつくかは価格次第となる。一方の中古ワンルームは、「新築に比べ安価」、「高賃料が得られる都心立地」、「8%超の利回り」が評価され、新築に替わり不動産投資ニーズの受け皿となっている。

## 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 2009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	2009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	2,306	2,271	2,246
	平均賃料(円)	89,332	91,429	94,008	93,875	95,395	96,057	95,035	94,546	90,235	86,556	85,005	83,526
	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	4.49	4.46
中古	平均価格(万円)	934	878	858	845	854	888	920	949	995	1,105	1,095	1,040
	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	70,876	70,712
	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	7.77	8.16

## 低い収益性の郊外部で供給が急減、供給立地は“郊外拡散”から再び“都心回帰”の様相

2009年1～9月の新築ワンルーム供給戸数は前年同期比93.8%の3,969戸で、年間では5,000戸をやや上回るペースである。立地シェアの推移(下図参照)を見ると、2000年以降の“都心集中”と2005年以降の“郊外拡散”が如実に表れている。2009年における東京23区のシェアは再び拡大して79.2%、前年同期比では東京23区で約15%増加したのに対し、それ以外のエリアでは軒並み40～60%程度減少している。これは、2008年9月のリーマン・ショック以降、厳しい不動産投資環境下で新築ワンルームの供給戸数を絞り込まざるを得ない状況にあって、高い賃料水準で良好な収益力が見込まれる都心部が再び供給立地として選別されていることを意味している。今後、大手デベロッパーの市場参入も本格化することから、新築ワンルーム供給立地の“都心回帰”を含め、ワンルーム市場に比較的大きな変化が発生する可能性がある。

## 首都圏 新築ワンルーム 立地シェアの推移(2009年は1～9月) 単位: %

