

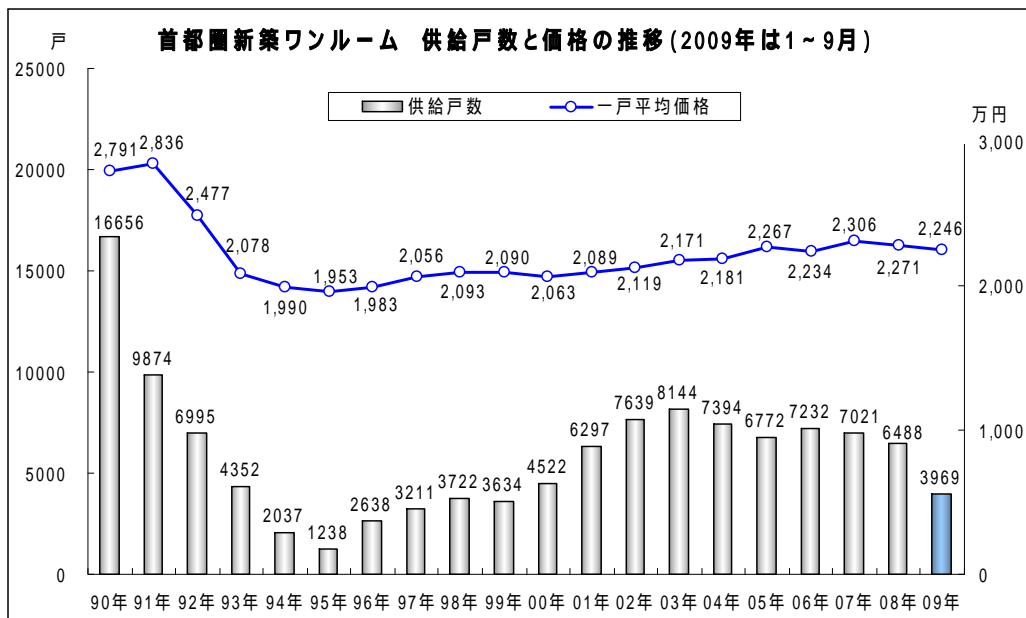
東京カンテイ、首都圏の2009年投資用ワンルーム市場を調査・分析

**新築ワンルーム供給は減少、中古は築浅物件の流通拡大で活性化**

平均価格は新築 2,246 万円で 1.1% 下落 中古も 1,040 万円で 5.0% 下落

**供給立地拡散で価格水準はやや低下、投資価値が劣る都心以外のエリアでは供給減少の動き**

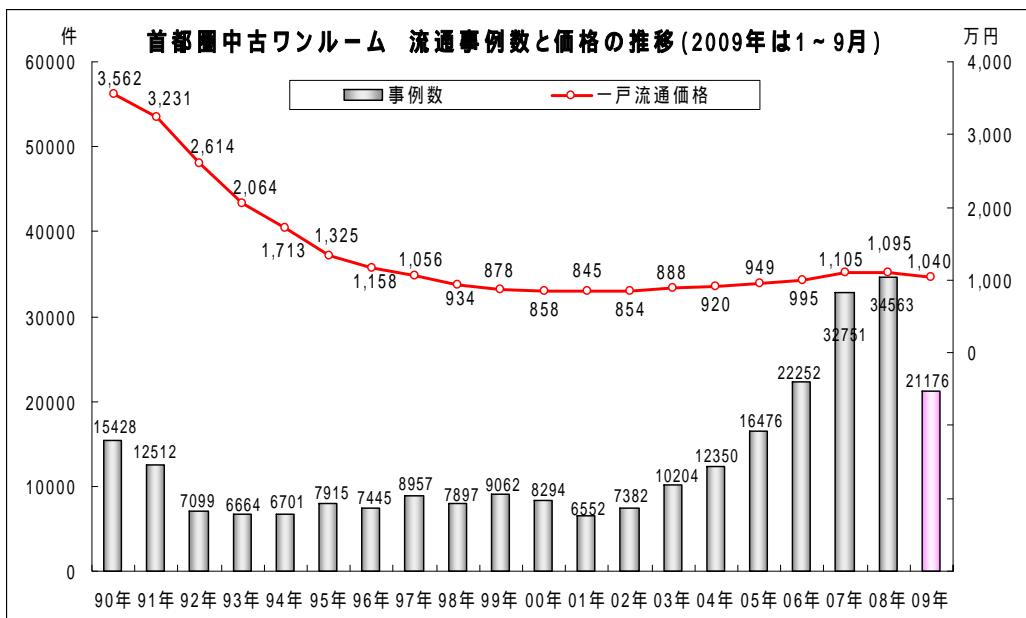
2009年1~9月の新築ワンルーム供給戸数は、3969戸と2008年の同時期(4223戸)から約250戸の減少で、年間では5000戸超に達する見込み。一戸平均価格は2,246万円と2008年の2,271万円から1.1%の下落となった。2006年以降、都心部の



地価高騰に伴って新築ワンルームは供給立地を拡散することで一定の供給と価格水準を維持してきたが、2009年は地価も下落に転じたため、供給立地の選択と集中による“都心回帰”の動きが出始めている。

**ミニバブルの終焉で価格は弱含むも、流通事例数は築浅物件の流通活性化により高水準で推移**

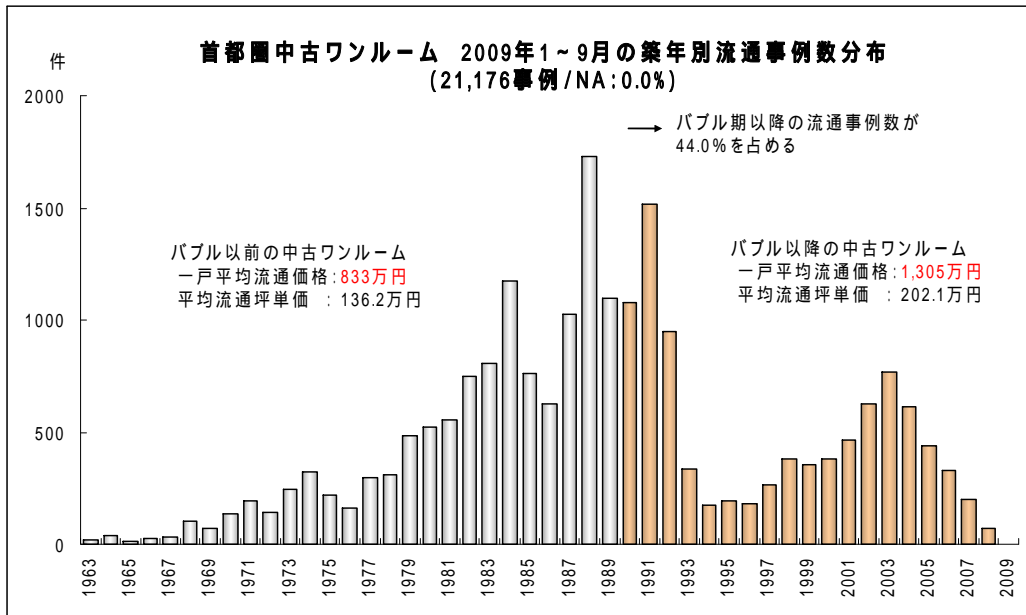
中古ワンルーム流通事例数は、21176件で、年間では3万件を下回る可能性があるものの、依然として高水準で推移している。一戸流通価格は、1,040万円と2008年の1,095万円から5.0%下落した。流通事例数は景気回復の兆しを示し始



めた2003年以降急速に拡大し、2008年には3万件を大きく超えて高水準で推移している。流通価格は2001年以降緩やかな上昇基調であったが、ミニバブル後は弱含みでの推移に転じている。

**バブル期以降の事例数シェアは44.0%に拡大、価格は投資意欲の“受け皿”となり良好な水準を保つ**

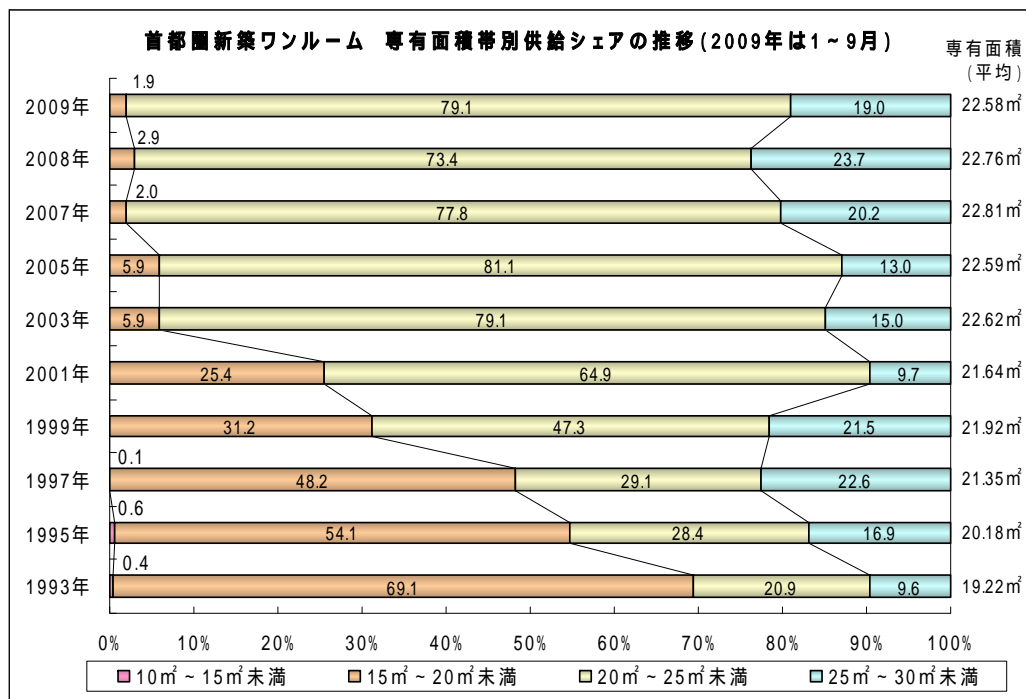
2009年1~9月に発生した中古ワンルーム21176事例の築年別分布を見ると、1990年以降のシェアは44.0%に拡大しており、特に2000年以降の事例数に一定のボリュームが確認できる。バブル以降の平均流通価格は一戸あたり



1,305万円と良好な水準を保っており、ここ数年供給された郊外立地の新築物件に替わって、中古市場に流通し始めた都心立地の築浅物件が投資意欲の“受け皿”になっていることの表れと見ることができる。

**平均専有面積は価格抑制の影響でやや縮小傾向、シェアの約8割が20㎡~25㎡未満の専有面積帯**

新築ワンルームの平均専有面積は、2007年を直近のピークに下落傾向となり、2009年は22.58㎡となっている。この傾向は25㎡~30㎡未満の専有面積帯シェアが縮小に転じていることから窺える。新築物件の専有面積は、居住快適性を高めて空室リスクを減らすメリットや



ワンルームマンションへの規制強化などによって一定以上の専有面積を確保する必要性から、今後も専有面積20㎡以上の供給が主流となっていくものと考えられる。