



住宅新報

中古ワンルーム市場が急拡大

年間取引6万件超(過去最多)へ

新築ワンルームマンションの供給が大幅に減少する一方で、中古の取引市場が急拡大している。1～9月で既に前年の取引戸数を上回り、年間過去最多の6万件台に達する見込みだ。背景にあると見られるのが、長期デフレから脱却できない経済情勢。業界からは、不安な将来を見据えて安価な不動産投資に注目が集まっているという指摘も聞かれる。

中古ワンルームマンション(タワマン参照)の年間流通件数が、過去最高の6万件を超える見込みである。月の流通件数は4万5983件、10年の年間流通件数4万3000件を既に上回っている。都品川区の調べで分かった2010年を既に上回っている様子が見られる。

り、前年同期(2)万9000件)比では2倍を超えている。景気低迷下で、安価な不動産投資への注目度が高まっている。一方で、11年1～9月における中古ワンルームの表面利回り(1)は0.01%、10年間は下落しているものの、小幅な変動率にのみ抑えられ、流通価格と共に相場が安定している。また、1戸当たりの平均賃料を見る

施行された住宅建築法施行細則の改正により、マンション販売の規制が一層強化されることと踏まえ、今後新築ワンルーム市場が活性化するのは低い。表面利回りも08年以降は4%台前半で推移しており、同社市場調査部の井出武志研究員は、「金融商品としての魅力が薄くなっている」と指摘する。

一方、11年1～9月における中古ワンルームの表面利回りは0.01%、10年間は下落しているものの、小幅な変動率にのみ抑えられ、流通価格と共に相場が安定している。また、1戸当たりの平均賃料を見る

と、新築の8万7099円に対して中古は7万3011円。その差は年々縮まっており、坪換算ではわずか431円だ。中古ワンルームが一定の利回りを維持している要因としては、90年代半ば以降に竣工した物件が、良質なストックとして市場に蓄えられていることが大きい。東京カンテイによると、1～9月の流通事例の約半数がパブル期以降の物件だ。

井出氏は「パブル期の前後では、物件の『質』が明らかになってきている」と指摘。「所有しているだけで値上がりした」と時代表が終わり、供給側も居住者目線を重視せざるを得なくなったこと、例えば、いわゆる3点ユニットが消えていること(井出氏)。平均専有面積も拡大を続け、直近では約23㎡となっている。

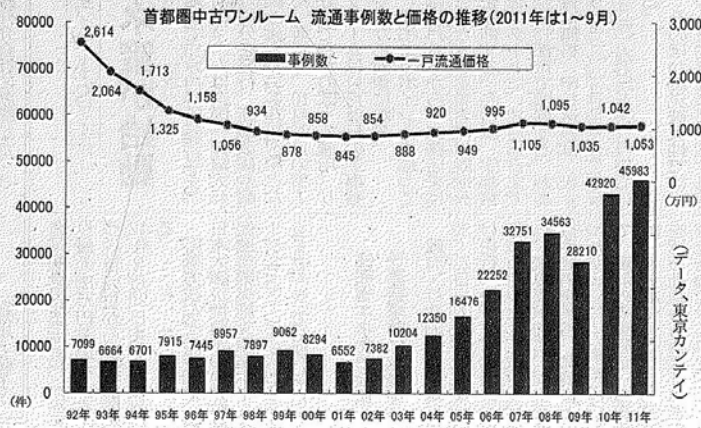
「流通事例は東京23区内に集中し、多くが駅近の好立地。それなりの広さでバス・トイレが別であれば、賃料の大幅な下落は考えにくい」と井出氏。割安に購入でき、かつ出でる首都圏における投資意欲も高まっている。(同)

「流通事例は東京23区内に集中し、多くが駅近の好立地。それなりの広さでバス・トイレが別であれば、賃料の大幅な下落は考えにくい」と井出氏。割安に購入でき、かつ出でる首都圏における投資意欲も高まっている。(同)

業界の声

管理の重要性指摘

業界大手の日本財託 中古ワンルーム販売大手の日本財託(東京都新宿区、重吉勉社長)では、「市場全体が拡大している」と認識しているが、それがそのまま当該社の業績に結び付いているとは思わない」と話す。同社では、年間8000戸程度の販売を安定的に継続させ



首都圏中古ワンルーム 流通事例数と価格の推移(2011年は1～9月)

「流通事例は東京23区内に集中し、多くが駅近の好立地。それなりの広さでバス・トイレが別であれば、賃料の大幅な下落は考えにくい」と井出氏。割安に購入でき、かつ出でる首都圏における投資意欲も高まっている。(同)

「流通事例は東京23区内に集中し、多くが駅近の好立地。それなりの広さでバス・トイレが別であれば、賃料の大幅な下落は考えにくい」と井出氏。割安に購入でき、かつ出でる首都圏における投資意欲も高まっている。(同)

化(り)な(る)考(え)の(こ)ろ(に)な(る)。