

不動産大手、市場けん引

新築ワンルームマンション

都心回帰が鮮明に

利回りより賃料重視

金融庁が老後資金として2000万円を個々に融通する必要があるとしたニュースが駆け巡り、改めて年金問題にスポットが当たっている。このニュースを受けて証券会社のNISAや投資信託の運用、不動産会社が主催する収益物件セミナーへの参加者が増えているようだ。そうした中、不動産投資の定番であるワンルームマンション市場も拡大トレンドを辿っている。用地高騰とともに販売価格も右肩上がりで推移する。直近の新規ワンルーム供給動向を追った。

再販各社も都区部に照準

好立地の争奪戦が加速へ

しかし、新築販売価格の平均は3000万円に迫り、1坪当たり単価がほぼ400万円に達している。今後とも都心部・都区部で展開するといっても用地取得が難しいのも実情だ。都区部で適地が出たとしても資金力の違いを見せ付けられて中堅各社がどこまで大手に食らい付いていくのか。

井出氏は、「19年のワンルームマンションの年間供給は限定的なマーケットにな

もある。ワンルーム再販各社などは、そうした環境を受けて都区部を中心とした中古に照準を当てて好立地の争奪戦が加速しそうだ。都区部を攻める日本財託では「年収と勤め先の状況によって投資のハードルが高くなっているものの、その中でも融資を受けられる属性は存在するとして、低金利を見方に付けながらタイムレバレッジが効きやすい世代にもアプローチしている」と話す。ワンルーム市場は「大手の本格参入」により今後の中古マーケットへの影響も注目される。