



ワンルーム市場に異変

感染症対策は2年を超える長期戦を強いられ、様々な業種・業態に影響を与えている。リモートワークの定着は働き方改革を後押しし、住まい選びに影響した。その影響は分譲住宅にとどまらず、ワンルームマンション供給戦略にも及んでいる。コロナ禍で密の状態を避ける傾向が強まり、在宅勤務のしやすい住環境として広い間取りが求められ、単身者向け賃貸住宅の空き室がなかなか決まらない現象が昨年から目立ち始めた。そうした中で、ワンルーム市場を探ると、新規供給は都心部から外に向かっている。リモートワークで職場に近い場所に住む必要がなくなったが理由ではない。広さを追う消費者を追いかけても仕方がない。ワンルーム開発立地の都心離れからは業界の切迫した事情が浮かび上がる。

(中野淳)

利回り求めて外に活路

新築ワンルーム供給戸数の合が影響して再び減少トレンドに入り、20年には新型コロナウイルスの影響で12年から続いていた1万戸を割り込んだ。東京カンテイ市場調査部の井出武・上席主任研究員は、「21年は速報値で6234戸となっており、最終的に9000戸を下回る水準になる。当社のデータでは、都心部では利回りの低下に賃料が追いついていない。新規のワンルーム供給は郊外化が進んでいる。メガバンクなども同様の見方をしている」と述べ、金融機関は新築ワンルーム購入者向けの融資を渋り始めただけでなく、開発事業者向けのプロジェクト合が影響して再び減少トレンドに入り、20年には新型コロナウイルスの影響で12年から続いていた1万戸を割り込んだ。東京カンテイ市場調査部の井出武・上席主任研究員は、「21年は速報値で6234戸となっており、最終的に9000戸を下回る水準になる。当社のデータでは、都心部では利回りの低下に賃料が追いついていない。新規のワンルーム供給は郊外化が進んでいる。メガバンクなども同様の見方をしている」と述べ、金融機関は新築ワンルーム購入者向けの融資を渋り始めただけでなく、開発事業者向けのプロジェクト

だが、それ以降は地価高騰と訪日観光客の増加に伴うホテル需要による用地取得の競

2021年新築ワンルーム行政区別供給戸数ランキング

順位	昨年 順位	行政区名	供給 戸数	一戸平均 価格	平均 坪単価	平均 専有面積
1	1	江東区	658	2,945	377.8	25.77
2	2	大田区	482	3,124	398.5	25.91
3	24	横浜市南区	422	2,473	372.7	21.94
4	3	墨田区	360	2,945	374.7	25.99
5	7	川崎市川崎区	352	2,536	363.2	23.09
6	23	品川区	344	3,149	467.2	22.28
7	4	台東区	325	3,114	400.4	25.71
8	17	横浜市中区	261	3,036	419.0	23.96
9	10	板橋区	246	2,991	376.8	26.24
10	22	川崎市中原区	244	2,988	405.7	24.35

2021年中古ワンルーム行政区別流通件数ランキング

順位	昨年 順位	行政区名	流通 件数	一戸平均 価格	平均 坪単価	平均 専有面積	平均 築年数
1	1	新宿区	4,166	1,948	300.0	21.47	30.8
2	4	大田区	3,237	1,689	261.0	21.39	22.5
3	3	港区	3,164	2,572	378.1	22.49	30.2
4	2	世田谷区	2,913	1,448	244.6	19.57	32.1
5	7	豊島区	2,745	1,612	260.7	20.45	31.3
6	5	板橋区	2,666	1,521	224.4	22.41	23.4
7	6	杉並区	2,549	1,445	232.8	20.52	30.7
8	8	渋谷区	2,472	2,095	329.6	21.02	32.7
9	9	品川区	2,136	1,952	308.9	21.23	25.7
10	11	練馬区	2,133	1,445	226.2	21.12	23.6

ば、22年1月から3月7日までの30未満の同社の契約件数は1236件となり、総契約数で1388件だった。同社では、「確かに昨年の秋ごろの入居状況は厳しかったが、年明けから直近にかけて回復基調にある」と話す。賃料発生までの日数は東京23区平均で47・8日となり、昨年10月12月の比較で3・1日縮小した。「これから春の繁忙期にかけて期待している。特に政府が5月末までに10万人規模の留学生の受け入れを想定しているが、入国緩和が追い風になればいい。実際、外国人向け専門の仲介会社から入居の依頼が増えている」と話す。同社が管理するワンルーム物件は新入居者の

が、居住者の家賃負担能力が上がっているわけではない。むしろインフレ経済下と税負担の増加で家計負担が増しており、家賃の支払いを圧迫する悪循環に陥っている。22年も新築戸数の減少が続くと見られる。単身者は最低でも30㎡を求める。飲食店とエスプレッソを経営する個人の不動産投資家(女性・50代)は、昨年秋に東京・高輪で30㎡台の投資用マンションを購入したところ、「3カ月以上たっても入居者が決まらないので売却した」と狭小面積の不人気を実感した。

こうした中で21年の新規供給戸数を行政区別に見ると、

東京23区 中古流通件数が裏付け 人気は不動

その一方で、中古ワンルームの流通件数を行政区別に見ると、トップ10は東京23区が占めている。ワンルーム条例制定前の物件が含まれるため平均専有面積は狭いが、好立地の割に価格が割安であることから利回りは新築よりも高い。1位の新宿区は坪3000万円だが、クロス価格で2000万円を切っている。十分な投資利回りが見込める。前述の井出氏は、「本来、ワンルーム開発事業者が新規供給したいエリアだ」と指摘する。沿線別で見ても、流通件数は山手線が1位となり、京浜東北線、中央線とJR沿線がトップ3を占める。駅別ランキングでは池袋駅、川崎駅

中古ワンルーム販売・管理の日本財託グループによれ

15〜20%は留学生在が占める。新築供給戸数と中古流通件数のデータは、ワンルーム市場の現状を映し出すと同時に開発事業者の都心離れのシレンマがにじみ出ている。