

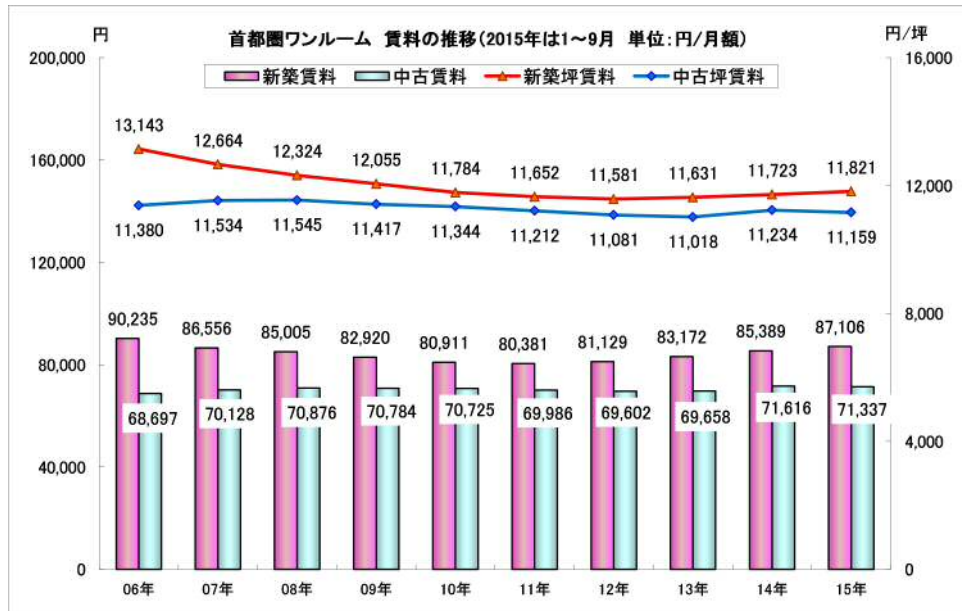
## 東京カンテイ 2015 年 首都圏投資用ワンルームマンション市場を調査・分析

**新築ワンルーム利回り-0.03 ポイントの 3.96% 中古も 6.67%に急落****新築の表面利回りは 2 年連続で 3%台に悪化 流通価格の上昇で中古利回り悪化が目立つ****●新築・中古の賃料差は新築の価格上昇大きく一戸あたり 15,769 円、坪あたり 662 円でともに拡大**

2015 年 1～9 月のワンルーム平均賃料は、新築が一戸あたり 87,106 円（前年比 +2.0%）、坪あたり 11,821 円（同 +0.8%）、中古ワンルームが 71,337 円（同 -0.4%）、坪あたり 11,159 円（同 -0.7%）で、新築の価格上昇が顕著である。

新築ワンルームの賃料は景気の好循環の影響を受け新築は上昇基調であるが、中古

は賃貸市場の競争激化などの要因で伸び悩み若干下落している。中古ワンルームの賃料は 2011 年以降一戸あたりでは 7 万円を僅かに割り込む水準で推移していたが、2014 年以降は立地の改善が見られたことで上昇し 7 万円台を回復した。2015 年は立地が郊外化した影響が中古市場に出ている。

**●新築の利回りは 3.96%と 4%を割り込む 中古との利回り差は 2.71 ポイントに縮小**

新築ワンルームの利回りは 2002 年をピークに年々低下しており、2014 年には 3.99%とついに 4%を下回った。2015 年 1～9 月は平均賃料が +2.0%と 4 年連続で上昇したものの、平均価格が +2.7%と賃料以上に上昇した影響で利回りはさらに 3.96%まで低下し、直近 10 年間で最低の水準を更新している。

中古ワンルームも同様に低下基調で、10%程度あった利回りは 2014 年には 7.42%と一気に 8%を下回り、2015 年 1～9 月は平均価格の大幅な上昇(+10.8%)に対し平均賃料が僅かに下落(-0.4%)したために、昨年より 0.75 ポイント低下の 6.67%となった。直近 10 年間で最低値を更新している。新築との利回り格差も 2.71 ポイントと縮小しており、中古ワンルームの魅力である利回りが価格上昇によって悪化が続いている。

## 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 2015年は1～9月）

		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
新築	平均価格 (万円)	2,234	2,306	2,271	2,263	2,281	2,377	2,315	2,454	2,571	2,642
	平均賃料 (円)	90,235	86,556	85,005	82,920	80,911	80,381	81,129	83,172	85,389	87,106
	表面利回り (%)	4.85	4.50	4.49	4.40	4.26	4.06	4.21	4.07	3.99	3.96
中古	平均価格 (万円)	995	1,105	1,095	1,035	1,042	1,045	982	1,021	1,159	1,284
	平均賃料 (円)	68,697	70,128	70,876	70,784	70,725	69,986	69,602	69,658	71,616	71,337
	表面利回り (%)	8.29	7.62	7.77	8.20	8.15	8.03	8.50	8.19	7.42	6.67

(株)東京カンテイ 市場調査部

無断転載および二次使用を固く禁じます。

無断で転載・使用した場合は損害賠償請求の対象となる場合があります。